

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

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。

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、公司负责人王欣、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、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

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他关联方非经营性占用资金情况

是

报告期内，公司不存在被控股股东非经营性占用资金的情况。

报告期内，公司向在管基金出借资金事项已经公司第九届董事会第十三次会议、2023年第二次临时股东大会审议通过，详见本报告第六节“重要事项”之报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

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，敬请查阅管理层讨论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。

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

致股东的信

尊敬的各位股东：

2024 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-2.68 亿元，同比减少 1,848.31%，扣除非经常性损益后的净利润-2.28 亿元。其中，私募股权投资管理业务实现净利润-0.64 亿元，同比减少 124.84%；房地产业务实现净利润-2.01 亿元，同比增亏 128.09%。

截止 2024 年末，公司管理的基金已完全退出项目的投资本金 218.62 亿元，收回金额 521.73 亿元，回报倍数 2.39，综合 IRR 为 20.97%。截至 2024 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 69.27 亿元。

2024 年末归属于上市公司股东的净资产 26.28 亿元。自 2015 年公司转型成为私募股权投资管理机构以来，九年时间公司每股净资产累计增长了 187%（加回现金分红后），年复合增长率 14.07%。公司的净资产按照业务板块简要划分，则约 8 亿元用于投资于 PE 类项目，约 1 亿元投资于九泰基金的股权，其余约 17 亿元用于房地产业务及流动资金。

公司的定位

公司致力于成为一家卓越的股权投资管理机构，同时也稳步探索若干和公司资源禀赋契合的新型业务。公司将秉持价值投资的理念，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，我们致力于实现长期具有竞争力的产品投资收益率，提升公司的内在价值。

公司的内在价值

本年度公司在经营私募股权投资管理及房地产开发业务的基础上，新增开展建筑施工业务，以增强公司主营业务抗风险的能力。同时公司还持有九泰基金 26.99% 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+房地产及建筑施工业务的价值，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，还应考虑自身的投

资偏好、市场环境等因素综合估计。除新增少量建筑施工业务外，2024 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

2024 年，我国国内生产总值首次突破 130 万亿元，达到 134.91 万亿元，同比增长 5.0%，经济规模总量稳居全球第二，且增速在世界主要经济体中名列前茅，展现出强劲的发展韧性和潜力。期间，为推动资本市场健康发展，国务院印发了《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（简称新“国九条”），旨在解决资本市场长期积累的深层次矛盾，推动资本市场高质量发展。新“国九条”明确提出了一系列针对股权投资市场的重要举措，包括进一步畅通“募投管退”循环，发挥好创业投资、私募股权投资支持科技创新的作用；优化保险资金权益投资政策环境，落实并完善国有保险公司绩效评价办法，更好鼓励开展长期权益投资；完善多层次资本市场体系，推动区域性股权市场创新发展；加强投资者保护，优化市场生态等。这些政策将引导更多长期资本进入股权投资市场，拓宽项目多元化退出渠道，进一步活跃股权投资市场，促进资本市场的健康发展。同时，政策的实施将有助于提升资本市场服务实体经济的能力，推动科技创新和产业升级，为我国经济高质量发展注入新动能，并为投资者创造更加公平、透明、高效的市场环境。然而，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下降明显，公司当期的经营业绩主要依赖存量项目的退出，私募业务内在价值的持续增长遭受一定的瓶颈。房地产业务受行业特点及公司总体土地储备缺乏的影响，经营业绩也并不稳定。

进入 2025 年，在中美关税博弈动态演进的新格局下，公司作为专业的私募股权投资机构，始终以战略定力锚定中国资产的核心价值。尽管贸易摩擦带来阶段性市场扰动，但中国经济结构升级与精准施策的协同发力，正推动全球资本重构对中国资产的价值共识。我们坚信，智能制造、AI 应用及生物医药等领域的创新突破将加速中国企业全球竞争力跃升，而深度契合国家战略、兼具技术壁垒与市场韧性的中国资产，将持续释放长期增长动能。展望 2025 年，公司在经营好现有地产项目、持续拓展建筑施工业务的同时，将继续聚焦私募股权投资管理业务领域，聚焦中国市场，坚持定位于确定性基础上的企业成长性投资，追求较低风险下的较高收益，助力企业从优秀到卓越。我们将一如既往地坚持价值投资的理念，帮助企业提升综合竞争力，促进经

济效率的整体提升和社会资源的优化配置，以股权投资服务国家战略、支持产业升级、探索前沿技术。

2025 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，继续推动和完善“行研驱动-按图索骥-属地开发”的项目投资和开发策略，以深度行业研究为核心，以中国境内先进制造、新消费、生命健康等领域内的优质龙头企业为主要投资对象，以“参股投资为主、协助并购为辅”，系统性地拓展优质项目资源，提升项目投资质量。在资金端，根据客户需求和资产端的投资机会采取更加务实的募资策略和产品设计方案，并在当前市场情况下逐步增加自有资金投资的业务比重。在退出端，以赋能为核心，持续做好存量项目的增值服务和退出管理；一方面积极推动符合条件的存量项目对接各层次资本市场，另一方面也通过并购、回购、转让、S 基金等多种方式加快其他存量项目的退出，提高基金回款比率。在基金运营和客户服务方面，本着合规经营及客户至上的理念，加强合规意识、增进和出资人的沟通、提升客户服务满意度。

同时，基于近年来地方政府在招商引资中愈发注重与股权投资有机结合的趋势，依托在私募股权投资领域的资源整合优势及专业能力，公司将全面推进股权投资结合地方政府新型招商引资模式的战略实施。通过对接地方政府产业政策与规划，系统推动拟投企业开展区域生态合作及产业落地。通过资本与产业的良性循环，帮助地方政府提升招商效能，促进区域经济高质量发展，为公司私募股权投资业务开辟增长空间。

（2）房地产业务：重点实施“紫金城”住宅五期项目的建设和预售准备工作。同时，公司将联合控股股东继续推动“紫金城”商业项目的盘活变现。

（3）建筑施工业务：进一步加强团队专业化和资质升级，提升施工管理能力和市场竞争力，稳步推动项目拓展，为公司整体发展注入新动能。

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经营状况、现金及债务情况、业务发展规划及资金需求，2024 年度公司归属于上市公司股东的净利润为-2.68 亿元，母公司报表未分配利润为

13.75 亿元。为确保公司经营的持续稳定发展，保障公司未来业务拓展及资金需求，出于对股东利益的长远考虑，公司拟定 2024 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 2024 年末的母公司报表未分配利润 13.75 亿将结转入下年度。

股东大会

股东大会拟于 2025 年 5 月 16 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
二〇二五年四月

目录

第一节 释义 8

第二节 公司简介和主要财务指标8

第三节 管理层讨论与分析 13

第四节 公司治理 40

第五节 环境与社会 责任 53

第六节 重要事项 55

第七节 股份变动及股东情况 64

第八节 优先股相关情况 70

第九节 债券相关情况 70

第十节 财务报告 70

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	报告期内在《上海证券报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
	其他有关材料

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	华润江中制药集团有限责任公司，原江西江中制药（集团）有限责任公司
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
华源证券	指	华源证券股份有限公司，原九州证券股份有限公司
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
西藏惠证启智	指	西藏惠证启智企业管理有限公司，原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
西藏欣创	指	西藏欣创九鼎实业有限公司
紫星物业	指	江西紫星物业服务有限责任公司，原江西江中物业有限责任公司
南昌紫星	指	南昌紫星信息咨询有限责任公司，原南昌江中投资有限责任公司
瑞晟九鼎	指	北京瑞晟九鼎投资有限公司
江西紫星	指	江西紫星企业管理有限公司
紫星商业	指	江西紫星商业发展有限公司
江钨控股	指	江西钨业控股集团有限公司
志德通和	指	江西志德通和九鼎投资管理有限公司
中航信托	指	中航信托股份有限公司
北京兴华	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国基金业协会	指	中国证券投资基金业协会
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
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》
《合伙企业法》		《中华人民共和国合伙企业法》
报告期、本期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 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	王欣

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
公司注册地址的历史变更情况	2007年，公司注册地址由“江西省南昌市董家窑112号”变更为“江西省南昌市湾里区翠岩路1号”；2021年，公司注册地址由“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”。
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》《中国证券报》《证券日报》《证券时报》、巨潮资讯网：www.cninfo.com.cn
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	刘会林、郭波
--	---------	--------

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	2024年	2023年	本期比上年同期 增减(%)	2022年
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
	2024年末	2023年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2022年末
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
总资产	2,905,682,203.17	3,401,214,855.74	-14.57	3,475,733,586.32

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同 期增减(%)	2022年
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.5267	0.0232	-2,370.26	0.3951
加权平均净资产收益率(%)	-9.72	0.52	减少10.24个 百分点	6.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-8.28	0.34	减少8.62个百 分点	6.05

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

报告期内，公司实现营业收入 3.38 亿元，同比增加 20.34%；实现归属于上市公司股东的净利润-2.68 亿元，同比减少 1,848.42%。

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%，实现归属于上市公司股东的净利润-0.64 亿元，同比减少 124.84%。营业收入及净利润减少的主要原因系私募股权投资管理业务存量基金进入退出期导致管理费减少，同时，项目退出数量较上年同期下降导致公司收取的管理报酬收入及公司自有资金投资收益减少；另外，因本期公允价值变动下降幅度高于上年同期导致净利润下降幅度大于收入下降幅度。

房地产业务实现营业收入 1.71 亿元，同比增加 1,590.35%；实现归属于上市公司股东的净利润-2.01 亿元，同比亏损扩大 137.24%。营业收入增加主要原因系本期新增一期一号楼竣工交付确认收入，净利润同比亏损扩大主要系本期存货计提跌价准备及投资性房地产公允价值下降综合影响所致。

本期新增建筑施工业务，实现营业收入 0.07 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润-0.03 亿元。净利润亏损主要系本期新开展建筑施工业务，初始运营成本较高所致。

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、 2024 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	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

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	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,316,538.57		2,039,702.57	-567,282.30
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、按照确定的标准享有、对公	8,754,407.59		4,642,291.44	472,915.14

司损益产生持续影响的政府补助除外				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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	-69,129,127.48		-1,054,829.00	1,204,867.16
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	5,497,945.10		290,815.84	2,829,921.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,971,147.04			-182,973.36
减：所得税影响额	-14,563,303.28		622,873.79	891,071.42
少数股东权益影响额（税后）	-310.37		0.02	389.16
合计	-39,967,769.61		5,295,107.04	2,865,987.18

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

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	729,291,082.02	582,715,111.74	-146,575,970.28	-85,284,121.93
投资性房地产	244,395,897.00	175,266,769.52	-69,129,127.48	-69,129,127.48
合计	973,686,979.02	757,981,881.26	-215,705,097.76	-154,413,249.41

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

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，九鼎投资一如既往秉持客户至上的核心理念，以发现并成就卓越企业、为出资人创造优异回报为使命，进一步聚焦股权投资主业，坚持“确定性+成长性”的核心投资策略，切实加强企业中长期成长性研究，秉承“追求较低风险下的较高收益”的投资理念。

一方面，公司密切跟踪宏观经济和产业政策变化，继续深化推动和完善“行研驱动+按图索骥+属地开发”的项目投资和开发策略，以深度研究为核心，以中国境内先进制造、新消费、生命健康等领域的优质龙头企业及上市公司为主要投资对象，系统性地拓展优质项目资源，提升项目投资质量。同时，公司制定了股权投资结合地方政府新型招商引资模式的发展战略并已初步实施，通过对接地方政府产业政策与规划，系统推动拟投企业开展区域生态合作及产业落地。通过资本与产业的良性循环，帮助地方政府提升招商效能，促进区域经济高质量发展，为公司私募股权投资业务开辟增长空间。

另一方面，公司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，提高合规管理水平，妥善处理好创收益和防风险的关系，本着客户至上的理念，积极妥善地开展存量项目的退出工作。

报告期内，公司管理的股权基金无新增实缴及投资，完全退出项目的本金 2.75 亿元，收回金额 9.87 亿元，在管基金收到项目回款 14.75 亿元；公司获得管理费收入 0.02 亿元，管理报酬收入 1.40 亿元；公司管理的股权基金已投企业中共有 7 家实现完全退出，其中挂牌减持/转让退出 5 家，回购及其他退出 2 家。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司历史管理的基金累计实缴规模 382.28 亿元，在管基金剩余实缴规模 75.74 亿元；公司历史管理的基金累计投资规模为 336.21 亿元，尚未退出项目投资本金 69.27 亿元；公司历史管理的基金累计投资项目数量 367 家，尚未完全退出项目数量 95 家。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司私募股权投资业务已实现完全退出项目 259 家，已完全退出项目的全部投资本金 218.62 亿元（收回金额 521.73 亿元，综合 IRR 达 20.97%），已上市及新三板挂牌但尚未完全退出的项目投资本金 18.14 亿元。截至 2024 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 65 家，在新三板挂牌的累计达 51 家。

2、房地产业务

公司房地产项目“紫金城”位于江西省省会南昌。

报告期内，公司房地产业务实现销售总回款为 11,279.25 万元，确认收入 16,624.34 万元。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，同时推进住宅五期的开发建设。

3、建筑施工业务

2024 年度，公司依托房地产板块现有的具备专业资质和丰富经验的工程管理团队，积极拓展产业链上下游业务，探索开展建筑施工业务。经过前期充分的市场调研和资源整合，公司于第四季度正式实施建筑施工业务，并成功签署首批 2,000 万项目合同。

（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；另一方面，应对市场环境变化，公司积极调整和完善具备市场竞争力的员工激励机制，从而促进公司团队整体绩效的达成。

【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，进一步推进扁平化管理，减少授权层级，提升整体管理运营效能和决策效率。同时，推动公司内部论坛、移动化财务系统、合格投资人管理、基金管理等模块的升级。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，以经营确定、上市确定、看重长期成长性三项为投资策略要点。投资标准设置为企业应具有一定规模的收入和利润、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。

【基金运营】公司始终承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则妥善管理基金财产，严格遵守各项法律、法规以及基金相关协议的约定，为各位基金合伙人提供投资管理服务并履行相关管理义务，在严格控制风险的基础上，审慎管理、合规经营。报告期内，公司进一步优化既有流程，有效提升了客户满意度和运营效率；此外，公司持续推动数据平台建设，在实施数字化管理的同时强化数据分析及数据集成管理能力，相应为后续运营管理的升级形成了重要支撑。

【投后管理】围绕每个在管项目建立投后管理十大目标体系，提升存量项目价值，积极执行正在退出项目的退出策略。同时，投后管理中心加强团队建设及业务能力、建立多目标导向下的激励机制，持续跟踪投资后项目，有效控制投后风险，整合战略性业务资源。

【品牌管理】在品牌工作方面，为适应市场环境、配合公司业务发展目标，优化公司品牌运营管理架构，完善公司品牌资产管理运维体系；根据公司战略及业务重点建设品牌营销体系，通过链接公司内外部生态，为各生态合作伙伴搭建交流平台。

【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，公司全面推行利润中心考核制度，对内部的主要一级组织及部分二级组织按照利润中心进行考核管理，提升全员自主经营、降本增效的意识。

【合规与内控】公司始终秉承严格履行管理人职责、投资者利益优先、合法合规运营的理念，根据法律法规、自律规则等的规定以及监管要求，积极推进管理人持续完善合规管理，定期开展内部合规检查以避免风险事件的发生，不断调整优化合格投资者、适当性匹配等工作细节，持续开展合规宣导与培训，强化公司员工合规意识；同时，公司高度重视内部控制体系的强化和运行，报告期内，公司完善了境外子公司的合规风控制度，先后建立了反洗钱和打击资助恐怖主义和扩散融资的政策和程序、遵守制裁政策、客户风险评估、外包政策和程序手册、外包业务风险评估等制度，有效防范境外公司的合规风险。

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	公司已建立的制度
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》

《私募投资基金管理人内部控制指引》中要求建立的制度	公司已建立的制度
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》
公平交易制度	《公平交易制度》
公司突发事件应急处置制度	《公司突发事件应急处置制度》
公司信息报送制度	《公司信息报送制度》

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）私募股权投资业务信息披露

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》《私募投资基金监督管理条例》及《私募投资基金登记备案办法》等的规定，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，其普通合伙人由公司的子公司担任。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 2024 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 2 家，具体情况如下：

序号	名称	登记编号	登记日期
1	昆吾九鼎投资管理有限公司	P1000487	2014.03.25
2	西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司	P1000803	2014.04.17

2、基金管理情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司在管基金实缴出资总金额 263.91 亿元，剩余实缴出资总金额为 75.74 亿元。

1) 基金管理人出资及收益情况

2024 年，公司及子公司在其管理基金中的出资本金余额为 4.86 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 0.01 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 条款的基金的管理报酬收入确认方式。

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。

所谓 hurdle 条款，就是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。

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

投资顾问费收入是为其他各方提供咨询服务所收取的报酬，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。

3、报告期末存续基金概况

单位：万元

备案类别	认缴金额	实缴金额	未退出投资	已退出投资	管理基金获取收入占总收入的比例
私募证券投资基金	135,991.00	135,991.00	80,055.84	18,555.36	-
私募股权、创业投资基金	2,644,096.11	2,203,626.98	617,693.21	1,255,462.49	86%
其他类型基金	-	-	-	-	-

4、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							
北京夏启九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2008/4/23	30,000.00	30,000.00		Y	股权投资基金	西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	31,559.10	105.20%	88,654.82	280.92%
北京商契九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2009/6/15	37,800.00	37,800.00		Y	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	37,024.55	97.95%	91,004.80	245.80%
北京昆吾九鼎医药投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2010/4/9	52,500.00	52,500.00		Y	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	50,935.00	97.02%	298,251.79	585.55%
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		Y	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	96,817.38	97.01%	376,011.59	388.37%
嘉兴春秋晋文九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/5/11	69,500.00	59,850.00		Y	创业投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司	55,013.76	91.92%	88,245.23	160.41%
嘉兴春秋齐桓九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/5/18	65,800.00	49,205.00		Y	创业投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司	45,855.25	93.19%	65,905.97	143.73%
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		Y	创业投资基金	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%	56,890.14	150.34%
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		Y	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	13,702.11	86.00%	25,091.57	183.12%
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		Y	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	12,339.97	84.33%	22,593.83	183.09%

伙)														
苏州夏启智仕九鼎医药投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/7/29	25,800.00	23,420.00		Y	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	21,417.38	91.45%	35,691.36	166.65%
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		Y	创业投资基金	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	27,462.61	91.18%	45,372.30	165.21%
苏州夏启兴贤九鼎医药投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/8/18	6,594.30	5,902.58		Y	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	5,138.30	87.05%	8,331.81	162.15%
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		Y	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	北京银行股份有限公司	142,012.30	98.65%	174,768.42	123.07%
苏州九鼎策略二期投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2017/8/4	54,960.00	21,860.00		Y	创业投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	招商银行股份有限公司	17,483.85	79.98%	25,517.78	145.95%
Jiuding China Growth Fund, L. P.	不适用	有限合伙	2010/2/10	USD12,360.00	USD12,360.00		Y	股权投资基金	Jiuding Advisors Limited		USD13,657.68	110.50%	USD23,289.98	215.34%
Kunwu China Growth Fund II L. P.	不适用	有限合伙	2013/3/26	USD20,010.00	USD18,820.03		Y	股权投资基金	Jiuding Dingfeng Advisors Limited		USD15,727.29	83.57%	USD9,057.41	55.69%

5、结构化基金产品

报告期内，无新增结构化基金产品。截至 2024 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。

6、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》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《私募投资基金募集行为管理办法》、《基金募集机构投资者适当性管理实施指引（试行）》、《私募投资基金登记备案办法》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。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，对投资者的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。

7、对当期收入贡献最大的前五只基金

单位：万元

基金名称	基金类型(以备案为准)	认缴金额	实缴金额	未退出投资	已退出投资	管理基金获取收入占总收入的比例
苏州浦申九鼎投资中心(有限合伙)	股权投资基金	7,710.00	7,610.00	-	7,330.00	11.09%
嘉兴春秋晋文九鼎投资中心(有限合伙)	创业投资基金	69,500.00	59,850.00	7,754.97	47,258.79	5.72%
苏州祥盛九鼎创业投资中心(有限合伙)	创业投资基金	6,800.00	6,800.00	1,462.50	4,734.88	5.01%
苏州天葑九鼎投资中心(有限合伙)	股权投资基金	14,444.00	14,444.00	-	13,806.00	3.85%
嘉兴春秋楚庄九鼎投资中心(有限合伙)	创业投资基金	44,745.00	39,106.75	5,476.88	32,363.23	2.89%

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	最近融资价格法		按照转让或再融资的价格计算
		报告日前半年内未发生	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	已过会待发行		市场乘数法	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%-100%）计算
					已经申报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

	转 让 或 再 融 资		公司最近 一年内亏 损或出现 业绩下滑 超过 50%或 可比公司 市盈率超 过 100	已过会 待发行		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%-100%）计算
				已经申 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）*80%计算
				预计 1 年内申 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）*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	成本 及 其 他 方 法	公允价值法/ 净资产法	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

8、基金备案情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司及子公司在管基金共 151 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 141 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 10 只。

9、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

对投资标的形成控制的数量为 0 家。

截至报告期末，基金累计对外投资的标的数量为 367 家，在管的投资标的数量为 95 家，均为财务投资。截至报告期末，公司派驻董事及高管的投资标的数量为 17 家，向投资标的派驻董事（在任）23 人次，派驻高管（在任）4 人次。

3）综述基金与被投资标的及其关联方的特殊利益安排

基金针对大部分被投资标的设置了对赌或回购条款，并对相关事项进行了约定，如被投资标的未达到约定的要求，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 367 个，累计投资总金额 336.21 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	原材料	苏州御风九鼎投资中心（有限合伙）	1.01	2017/10/19	拟转让退出	否

		成都川创投九鼎股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1.01	2017/10/20	拟转让退出	否
		嘉兴嘉盛九鼎投资中心（有限合伙）	2.28	2011/8/18	拟转让退出	否
		嘉兴嘉禾九鼎投资中心（有限合伙）	2.71	2011/8/18	拟转让退出	否
		苏州惠康投资中心（有限合伙）	0.43	2015/8/26	拟转让退出	否
		苏州寒武九鼎投资中心（有限合伙）	7.48	2011/8/16	拟转让退出	否
项目二	食品、饮料与烟草	烟台昭宣元盛九鼎创业投资中心（有限合伙）	2.52	2015/2/15	拟转让退出	否
		嘉兴九鼎策略一期投资合伙企业（有限合伙）	8.67	2015/3/16	拟转让退出	否
		嘉兴昭宣元安九鼎创业投资中心（有限合伙）	2.52	2015/2/15	拟转让退出	否
项目三	医药生物	北京昆吾九鼎医药投资中心（有限合伙）	-	2010/12/15	拟回购退出	否
项目四	计算机及电子设备	苏州周原九鼎投资中心（有限合伙）	2.67	2010/12/2	拟回购退出	否
项目五	资本品	嘉兴春秋晋文九鼎投资中心（有限合伙）	6.04	2014/2/20	拟回购退出	否
		嘉兴春秋齐桓九鼎投资中心（有限合伙）	3.69	2014/2/20	拟回购退出	否
		嘉兴春秋楚庄九鼎投资中心（有限合伙）	4.69	2014/2/20	拟回购退出	否
项目六	商业服务与用品	苏州九鼎策略二期投资中心（有限合伙）	5.88	2019/11/28	拟回购退出	否
		苏州楚才九鼎投资中心（有限合伙）	2.94	2019/11/28	拟回购退出	否
项目七	医疗器械与服务	苏州胤礼九鼎投资中心（有限合伙）	8.25	2016/11/23	拟上市退出	否
		苏州鼎丰九鼎投资中心（有限合伙）	8.25	2016/11/23	拟上市退出	否
项目八	医药生物	苏州奉昊惠灵投资中心（有限合伙）	18.92	2014/4/21	拟转让退出	否
		苏州夏启宝寿九鼎医药投资中心（有限合伙）	1.97	2011/11/21	拟转让退出	否
		苏州夏启兴贤九鼎医药投资中心（有限合伙）	0.63	2011/11/21	拟转让退出	否
		苏州夏启智仕九鼎医药投资中心（有限合伙）	1.58	2011/11/21	拟转让退出	否
		苏州夏启盛世九鼎医药投资中心（有限合伙）	1.49	2011/11/25	拟转让退出	否
		苏州夏启卓兴九鼎医药投资中心（有限合伙）	1.41	2011/11/25	拟转让退出	否
项目九	通信设备	苏州荣丰九鼎创业投资中心（有限合伙）	5.75	2013/9/22	拟上市退出	否
		嘉兴九鼎策略一期投资合伙企业（有限合伙）	11.50	2013/10/30	拟上市退出	否
		嘉兴昭宣元安九鼎创业投资中心（有限合伙）	3.83	2013/10/31	拟上市退出	否
		苏州祥盛九鼎创业投资中心（有限合伙）	1.92	2013/11/4	拟上市退出	否

10、报告期内清算基金的情况

币种：人民币 单位：万元

基金名称	存续时间（年）	实缴金额	清算原因	清算进展	基金累计回款
苏州胤续九鼎投资中心（有限合伙）	9	8,127.00	所有项目全部退出	清算中	16,906.33
北京昆吾九鼎医药投资中心（有限合伙）	17	52,500.00	所有项目全部退出	清算中	298,251.79

11、新增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

不适用

12、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-0.13 亿元（报表中计入“投资收益”）；来自受托管理资产的金额为 1.60 亿元（报表中计入“主营业务收入”科目）。

(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，公司及子公司制定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、报告期内公司所处行业情况

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。

三、报告期内公司从事的业务情况

（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“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工作。

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。

四、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下几方面：

【历史业绩与经验积淀】公司曾分别九度获得清科和投中“中国PE机构十强”，凭借优秀的历史业绩深耕私募股权投资领域近二十年，在募投管退各个业务环节均形成了合伙人+核心骨干+基层员工的完整人才梯队，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行业领先地位，具有多数PE机构不具备的丰富经验。

【优质稳定的客户资源】长期以来，公司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。

【增加自有资金投资比重】相较于行业普遍依赖外部募资的单一模式，公司在当前市场情况下还将逐步增加自有资金投资的业务比重。通过自有资金出资与外部募资策略相结合，既能提升公司募资竞争力，更能夯实资本储备，为把握结构性投资机遇提供充足的弹药支持。

【遍布全国的项目开发体系】在推行“行研驱动+按图索骥+属地开发”模式，加强主动研究发掘项目能力的同时，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，始终承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则妥善管理基金财产，严格遵守各项法律、法规以及基金相关协议的约定，为各位基金合伙人提供投资管理服务并履行相关管理义务，在严格控制风险的基础上，审慎管理、合规经营。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，围绕每个在管项目建立投后管理十大目标体系，提升存量项目价值。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。

（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。

五、报告期内主要经营情况

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%。

(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	337,635,137.00	280,566,742.46	20.34
营业成本	130,845,730.70	1,252,548.00	10,346.36
销售费用	15,862,474.51	10,625,390.79	49.29
管理费用	159,570,181.92	192,947,896.83	-17.30
财务费用	4,469,974.98	12,248,350.62	-63.51
经营活动产生的现金流量净额	43,498,485.57	-73,785,509.10	不适用
投资活动产生的现金流量净额	60,737,399.14	61,347,841.41	-1.00
筹资活动产生的现金流量净额	-93,586,801.90	-101,556,528.00	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本期房地产业务新增一期一号楼竣工交付结转收入。
营业成本变动原因说明：主要系本期房地产业务新增一期一号楼竣工交付结转收入较上年同期增加对应结转成本同比增加所致。
销售费用变动原因说明：主要系本期房地产业务新增一期一号楼竣工交付结转收入较上年同期增加对应结转佣金同比增加所致。
财务费用变动原因说明：主要系本期融资金额及成本较上年同期减少所致。
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系房地产业务本期项目竣工对应工程款项支出较上年同期减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
☐适用 ☒不适用

2、 收入和成本分析

☒适用 ☐不适用

本报告期实现营业收入 3.38 亿元，同比增加 20.34%，其中主营业务收入 3.33 亿元，同比增加 20.49%，营业成本 1.31 亿元，同比增加 10,346.36%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	159,757,323.63			-40.93%		
房地产	166,243,399.72	124,183,383.82	25.30%	2,685.75%	9,814.46%	减少 0.54 个百分点
建筑施工业务	7,077,216.85	6,662,346.88	5.86%	不适用	不适用	不适用
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	159,757,323.63			-40.93%		
房地产	166,243,399.72	124,183,383.82	25.30%	2,685.75%	9,814.46%	减少 0.54 个百分点
建筑施工业务	7,077,216.85	6,662,346.88	5.86%	不适用	不适用	不适用
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（%）
境外-私募股权投资				-100.00%		
境内-私募股权投资	159,757,323.63			-40.93%		
境内-房地产	166,243,399.72	124,183,383.82	25.30%	2,685.75%	9,814.46%	减少 0.54 个百分点
境内-建筑施工业务	7,077,216.85	6,662,346.88	5.86%	不适用	不适用	不适用
主营业务分销售模式情况						
销售模式	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	159,757,323.63			-40.93%		
房地产	166,243,399.72	124,183,383.82	25.30%	2,685.75%	9,814.46%	减少 0.54 个百分点
建筑施工业务	7,077,216.85	6,662,346.88	5.86%	不适用	不适用	不适用

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

- 1、 私募股权投资管理业务：本期营业收入较上年同期减少 40.93%，主要原因系私募股权投资管理业务存量基金进入退出期导致管理费减少，同时，项目退出数量较上年同期下降导致公司收取的管理报酬收入减少。
- 2、 房地产业务：本期主营业务收入较上年同期增加 2,685.75%，主要原因系本期新增一期一号楼竣工交付确认收入。
- 3、 建筑施工业务：本期新增业务类型。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √ 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4). 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	124,183,383.82	94.91%	1,252,548.00	100	9,814.46	
建筑施工业务	建筑施工业务	6,662,346.88	5.09%	不适用	不适用	不适用	
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	124,183,383.82	94.91%	1,252,548.00	100	9,814.46	
建筑施工业务	建筑施工业务	6,662,346.88	5.09%	不适用	不适用	不适用	

成本分析其他情况说明

- 1、房地产业务：本期营业成本较上年同期增加 9,814.46%，主要系本期房地产业务新增一期一号楼竣工交付结转收入较上年同期增加对应结转成本同比增加所致。
- 2、建筑施工业务：本期新增业务类型。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

☒适用 ☐不适用

1、私募股权投资管理业务主要销售客户情况

前五名客户销售额9,781.68万元，占年度销售总额61.23%；其中前五名客户销售额中关联方销售额9,781.68万元，占年度销售总额61.23%。

2、房地产业务主要销售客户情况

前五名客户销售额 2,313.50 万元，占年度销售总额 13.55%；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%。

3、建筑施工业务主要销售客户情况

前五名客户销售额 707.72 万元，占年度销售总额 100%；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%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

☐适用 ☒不适用

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

1、 私募股权投资管理业务主要供应商情况

前五名供应商采购额1,517.15万元，占年度采购总额30.97%；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、 房地产业务主要供应商情况

前五名供应商采购额 2,575.58 万元，占年度采购总额 73.03%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 628.82 万元，占年度采购总额 17.83%。

3、 建筑施工业务主要供应商情况

前五名供应商采购额 627.19 万元，占年度采购总额 90.11%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

☐适用 ☒不适用

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
销售费用	15,862,474.51	10,625,390.79	49.29	主要系本期房地产业务新增1#楼竣工交付结转收入较上年同期增加对应结转佣金同比增加所致。
管理费用	159,570,181.92	192,947,896.83	-17.30	
财务费用	4,469,974.98	12,248,350.62	-63.51	主要系本期融资金额及成本较上年同期减少所致。
所得税费用	-59,830,691.42	-7,965,245.05	不适用	主要系税前利润总额减少对应当期所得税费用减少及房地产存货和投资性房地产公允价值变动下降对应递延所得税费用减少所致

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

(2). 研发人员情况表

☐适用 ☒不适用

(3). 情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用 ☒不适用

5、 现金流

☒适用 ☐不适用

项目	本期数	上期数	变动比例（%）	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	43,498,485.57	-73,785,509.10	不适用	主要系房地产业务本期项目竣工对应工程款项支出较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	60,737,399.14	61,347,841.41	-1.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-93,586,801.90	-101,556,528.00	不适用	

(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
应收票据	-	-	15,418,147.10	0.44	-100.00	主要系本期兑换收回上期银行承兑汇票所致
应收账款	125,290,680.52	4.31	87,092,626.71	2.51	43.86	主要系期末应收管理报酬较上年末增加所致
合同资产	2,115,705.13	0.07	-	-	不适用	主要系本期新增建筑施工业务产生已完工未结算项目款所致
其他流动资产	16,889,744.56	0.58	32,058,751.38	0.92	-47.32	主要系本期待抵扣进项税额及合同取得成本较上年末减少所致
长期股权	16,556,959.25	0.57	23,888,552.60	0.69	-30.69	主要系本期权益

投资						法核算的被投资企业账面价值下降所致
使用权资产	12,189,574.26	0.42	24,111,431.85	0.69	-49.44	主要系本期减少租赁面积所致
递延所得税资产	159,505,204.72	5.49	122,545,946.21	3.53	30.16	主要系本期存货减值产生递延所得税资产所致
应付账款	19,332,576.91	0.67	27,972,737.67	0.80	-30.89	主要系房地产业务本期支付上期应付工程款项所致
合同负债	38,534,403.04	1.33	99,474,370.84	2.86	-61.26	主要系本期房地产业务预收款项结转收入所致
应付职工薪酬	10,451,505.42	0.36	15,834,486.92	0.46	-34.00	主要系期末人员减少及年终奖下降所致
应交税费	9,259,697.95	0.32	21,486,068.78	0.62	-56.90	主要系本期利润减少导致计提的所得税减少所致
其他应付款	118,146,474.59	4.07	211,791,129.92	6.09	-44.22	主要系本期归还借款所致
一年内到期的非流动负债	4,119,624.64	0.14	6,983,682.65	0.20	-41.01	主要系本期减少租赁面积所致
其他流动负债	2,481,867.59	0.09	8,532,853.61	0.25	-70.91	主要系本期合同负债结转确认收入,导致对应的待转销项税额同步转入应交税费所致
租赁负债	5,643,321.43	0.19	14,963,921.57	0.43	-62.29	主要系本期减少租赁面积所致
长期应付款	-	-	2,677,629.50	0.08	-100.00	主要系本期核销以前期间挂账所致
预计负债	-	-	4,000,000.00	0.12	-100.00	主要系本期涉诉事项结案冲回原计提的预计负债所致
递延所得税负债	44,576,767.65	1.53	71,227,578.77	2.05	-37.42	主要系本期金融资产及投资性房地产公允价值变动下降导致递延所得税负债减少所致

其他说明：
无

2、 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产3.26（单位：亿元 币种：人民币），占总资产的比例为11.22%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币		
项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	344.73	诉讼冻结（详见第六节（九）重大诉讼、仲裁事项）
瑞晟九鼎等 9 家控股/ 参股公司股权	5515.49	诉讼冻结股权（详见第六节（九）重大诉讼、仲裁事项）
合计	5,860.22	

注：期末账面价值指期末公司按持股比例折算的被投资单位的账面净资产。

4、 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、2024 年私募股权投资行业经营情况

截至 2024 年底，中基协累计发布公告注销四十批失联私募基金管理人登记，行业监管持续强化。存续登记的股权投资基金管理人为 12,229 家，较 2023 年减少 807 家。其中 2024 年新登记的股权投资基金管理人数量为 117 家，同比下降 62.6%；累计注销的股权投资基金管理人合计 10,998 家，其中 2024 年共注销 929 家，是同期新登记数量的近 8 倍，有 109 家股权投资基金管理人因“12 个月内无在管”而注销。截至 2024 年底，中基协存续备案的股权投资基金类基金共计 5.7 万只，较 2023 年底增加 1,231 只。2024 年新备案股权投资基金 4,288 只，同比下降 43.4%。

募资方面，2024 年我国私募股权投资市场共计 3,981 只基金完成新一轮募集，同比下降 43.0%；募资规模 14,449.29 亿元人民币，同比下降 20.8%。其中，新募集金额在 50 亿元及以上的 37 只大额基金合计募资规模达到 3,053.44 亿元人民币。受此影响，单只基金的平均募集金额达到 3.63 亿元，同比上升 38.9%。

投资方面，2024 年中国私募股权投资市场投资案例数 6,545 起，同比下降 7.9%。剔除极值案例后，投资总金额 6,036.47 亿元，同比下降 10.3%。

退出方面，2024 年中国私募股权投资市场共发生 3,696 笔退出案例，同比下降 6.3%。其中，被投企业 IPO 全市场共发生 1,333 笔案例，同比下降 37.2%，在各类交易中占比 36.1%；股转和回购交易数量合计 2,083 笔，同比上升 33.0%；并购类交易数量 264 笔，同比上升 8.6%。

2、2024 年房地产经营情况

国家统计局数据显示，全年房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%。其中住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%；办公楼投资 4,160 亿元，下降 9.0%；商业营业用房投资 6,944 亿元，

下降 13.9%。全年新建商品房销售面积 97,385 万平方米。二手房交易网签面积 71,812 万平方米。年末新建商品房待售面积 75,327 万平方米，其中商品住宅待售面积 39,088 万平方米。

3、2024 年建筑施工行业经营情况

国家统计局数据显示，全年建筑业增加值 89,949 亿元，比上年增长 3.8%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 7,513 亿元，比上年下降 9.8%，其中国有控股企业利润 3,669 亿元，下降 8.7%。

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	34,247.30		154,328.41	否		

2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	南昌市	紫金城一期1#	商品房	竣工	7,885.93	13,654.80	23,210.72	0.00	23,210.72	20,199.74	1,478.72

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	南昌市	紫金城	住宅及配套	13,629.38	9,119.00	9,134.55	16,042.67	4,303.05
2	南昌市	紫金城	车位(个)	472	15	68	581.67	3

报告期内，公司共计实现销售金额11,279.25万元，销售面积9,119平方米，实现结转收入金额16,624.34万元，结转面积9,134.55平方米，报告期末待结转面积4,303.05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	地区	项目	经营	出租房地产的建	出租房地产	权益比	是否采用	租金收入/房
---	----	----	----	---------	-------	-----	------	--------

号			业态	筑面积(平方米)	的租金收入	例(%)	公允价值 计量模式	地产公允价 值(%)
1	南昌市	紫金城	写字楼	6,677.11	455.72	100	是	2.60%

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
0	9%	0

说明：本期偿还财务融资 7,980 万元，详见第十节 财务报告七、41、其他应付款。

6、其他说明

☐适用 ☒不适用

建筑行业经营性信息分析

1、报告期内竣工验收的项目情况

☐适用 ☒不适用

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、报告期内在建项目情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量(个)					1	1
总金额					2,000.00	2,000.00

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量(个)	总金额
境内	1	2,000.00
境外		
总计	1	2,000.00

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、在建重大项目情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入	截至期末累计	项目进度是否	付款进度是否
------	------	------	----	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

									回款 金额	符合 预期	符合 预期
室外工 程专业 分包	分包	2,000	3 期	39.19%	707.72	707.72	666.23	666.23	500	是	是

其他说明：
☐适用 ☒不适用

4、 报告期内累计新签项目

☒适用 ☐不适用
报告期内累计新签项目数量1（个）， 金额2,000万元人民币。

5、 报告期末在手订单情况

☒适用 ☐不适用
报告期末在手订单总金额2,000万元人民币。其中，已签订合同但尚未开工项目金额0万元人民币，在建项目中未完工部分金额1,216.13万元人民币。

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、 其他说明

☐适用 ☒不适用

（五）投资状况分析

对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

报告期末投资额	报告期初投资额	变动比例（%）
592,041,757.21	661,054,311.99	-10.44%

备注：上表投资额为公司股权投资的投资本金，报告期末公司股权投资的账面价值为599,272,070.99 元

1、 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

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

单位：元 币种：人民币

资产 类别	期初数	本期公允价值变 动损益	计入权益 的累计公 允价值变 动	本期 计提 的减 值	本期购买金 额	本期出售/赎回 金额	其他变动	期末数
----------	-----	----------------	---------------------------	---------------------	------------	---------------	------	-----

私募基金	725,881,082.02	-91,930,705.29			600,000.00	54,954,904.42	3,119,639.43	582,715,111.74
合计	725,881,082.02	-91,930,705.29			600,000.00	54,954,904.42	3,119,639.43	582,715,111.74

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司在管基金实缴出资总金额为 263.91 亿元，剩余实缴出资总金额为 75.74 亿元；公司及子公司在私募基金中投资本金余额为 4.86 亿元；报告期内，公司及子公司通过其在私募基金中的投资产生的投资收益为 0.01 亿元。

详见本报告第三节管理层讨论与分析（一、经营情况讨论与分析）。

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用 ☒不适用

(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

单位： 万元 币种：人民币

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	151,332.12	136,007.00	15,118.29	-5,744.27
九泰基金 管理有限 公司	基金募集、 基金销售	34,200.00	14,728.72	4,541.31	1,569.25	-4,980.03

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、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

近年来，创投行业被提到了前所未有的位置。2025 年 1 月，国务院办公厅 1 号文《关于促进政府投资基金高质量发展的指导意见》重磅发布，这是首个国家级政府投资基金指引文件。3 月 5

日，两会期间发布的《政府工作报告》中提到“健全创投基金差异化监管制度，强化政策性金融支持，加快发展创业投资、壮大耐心资本”。同一天，金融监管总局发布《关于进一步扩大金融资产投资公司股权投资试点的通知》，将金融资产投资公司股权投资范围扩大至试点城市所在省份。随后，国务院办公厅发布《关于做好金融“五篇大文章”的指导意见》，再次明确支持发展股权投资、创业投资、天使投资，加大对突破关键核心技术的科技型企业的股权融资支持力度，强调优化私募股权和创业投资基金“募投管退”制度体系。

（1）募资方面

近年来，国家大力支持创投行业发展，各地方成立了规模庞大的引导基金，以带动地方产业升级和经济发展。国有资本正成为私募股权投资市场中人民币基金最主要的出资方，地位日益重要。据清科统计，从PE市场新募集基金的管理人属性分布来看，2024年度国资背景管理人的募资规模仍保持优势。其中30-50亿元、100亿元及以上规模基金中，国资背景管理人所管理基金的新募集金额占比均在九成以上。

与此同时，更多长期资本及增量资金正在持续涌入股权投资领域。2024年9月，金融监督管理总局发布《关于做好金融资产投资公司股权投资扩大试点工作的通知》，明确金融资产投资公司表内资金进行股权投资的金额不得超过公司上季末总资产的10%。未来，随着更多银行系金融资产投资公司的设立以及其资产规模的扩张，将带来更多增量资金进入股权投资领域。

（2）投资方面

近几年全国各地多措并举支持科技企业发展壮大，股权投资市场亦发挥了重要作用。根据清科研究中心统计，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热门领域项目集聚，主要是半导体、汽车、IT企业。从资金属性来看，2024年度我国PE市场国资背景投资机构的出资总金额占PE市场总投资规模超过六成，国资机构的股权投资力度仍在不断加大。

2025年，我们认为在新的宏观经济背景下，市场仍将持续聚焦“硬科技+国产替代”叙事，政策红利与技术突破将共同推动半导体、人工智能、新能源等硬科技领域的投资。在投资策略上还将进一步呈现“投早、投小、投本土”的趋势。在资金属性上，政府引导基金和国资主导的资本占比仍将不断提升，并逐渐形成以“双循环”战略为核心的本土化投资生态，推动产业链自主可控。未来，尽管市场仍然面临估值泡沫、退出压力等挑战，技术路线押注、估值倒挂等风险，但行业正从规模扩张转向注重质量提升，将逐渐形成以产业溢价和技术创新为驱动的新投资格局。

（3）退出方面

目前，我国股权投资市场仍然面临较大退出压力。根据清科数据统计，2024年整体市场进入退出期和延长期的基金总认缴规模已经超16万亿元。一方面，2024年各市场IPO退出活跃度均不同程度下降，通过IPO退出的机构数量显著下降，发行时机构持股账面价值也在同步下滑。另一方面，市场开始大力探索除IPO外的多样化退出路径，并购基金、S基金有望迎来发展机会。

我们认为，未来IPO不再是传统私募股权基金唯一退出可能，在新质生产力层出不穷的今天，将持续开启“大鱼吃小鱼、小鱼吃虾米”的并购时代，并购基金将越来越发挥重要的作用，2024年证监会“并购六条”的出台也鼓励企业通过被并购或重组方式登陆A股市场。同时，随着越来越多的存量基金进入退出期，国内S基金开始爆发式发展。S基金设立有利于增加私募股权基金市场的流动性、缩短退出周期及盘活存量资产，拓宽和畅通退出渠道。

2、房地产行业

（1）政策方面：继续坚持“房住不炒”定位，重点推进现有政策的深化落实。需求端调控政策有望进一步优化放松，供给端将完善常态化融资支持机制，持续推动存量资产盘活。同时，城市更新改造力度将加大，加快建立多层次的住房供应体系，推动行业向新发展模式平稳转型。

（2）销售方面：市场将呈现差异化复苏态势，不同能级城市分化明显。房企竞争格局持续调整，市场集中度进一步提升。行业发展重心将从规模扩张转向质量提升，更加注重产品品质和经营效益。库存去化仍是行业重要任务，整体市场将逐步趋于稳定。

（3）土地方面：土地市场将进入高质量发展阶段，供应结构持续优化调整。重点城市优质地块占比提升，企业投资策略更趋理性。市场参与主体结构变化明显，开发节奏保持审慎。土地资源配置更加注重与市场需求相匹配，促进房地产市场平稳健康发展。

（4）资金方面：行业融资环境将持续改善，但债务压力依然存在。融资成本保持相对稳定，债务到期规模仍处高位。政策支持力度加大，融资工具不断创新完善。企业融资能力分化加剧，市场优胜劣汰进程持续推进。风险化解和存量盘活将成为重要工作方向。

3、建筑行业

2025年，建筑行业预计将延续结构优化、创新驱动的发展趋势。在“三大工程”（保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设）政策推动下，民生类基建和城市更新需求将进一步释放，为行业提供稳定增长动能。同时，绿色低碳和数字化升级仍是核心方向，装配式建筑、智能建造技术应用比例持续提升，行业竞争向技术、管理和资源整合能力倾斜。房企转型代建、央国企主导大型基建的格局或更加清晰，而具备差异化竞争优势的中型企业有望在专业细分领域（如绿色施工、智慧工地等）占据更大市场空间。

（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，聚焦股权投资主业，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。

公司致力于成为一家卓越的股权投资管理机构，同时也稳步探索若干和公司资源禀赋契合的新型业务。公司将秉持价值投资的理念，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，我们致力于实现长期具有竞争力的产品投资收益率，提升公司的内在价值。

（三）经营计划

√适用 □不适用

1、私募股权投资管理业务

在资产端，公司将继续深化推动和完善“行研驱动-按图索骥-属地开发”的项目投资和开发策略，以深度研究为核心，以中国境内先进制造、新消费、生命健康等领域的优质龙头企业及上市公司为主要投资对象，系统性地拓展优质项目资源，提升项目投资质量。

在资金端，公司将根据客户需求和资产端的投资机会采取更加务实的募资策略和产品设计方案。同时，在当前市场情况下，公司还将充分利用自有资金优势，逐步增加自有资金投资的业务比重。

在退出端，以赋能为核心，持续做好存量项目的增值服务和退出管理；一方面积极推动符合条件的存量项目对接各层次资本市场，另一方面也通过并购、回购、转让、S基金等多种方式加快其他存量项目的退出，提高基金回款比率。

在基金运营和客户服务方面，公司将本着合规经营及客户至上的理念，加强合规意识、增进和出资人的沟通、提升客户服务满意度。

同时，公司将全面推进股权投资结合地方政府新型招商引资模式的发展战略实施。依据各地政府的产业政策和发展规划，协助有需求的拟投企业开展区域生态合作及产业落地，助力地方政府招商引资，带动区域经济整体发展。此外，公司将通过深化区域布局，进一步完善覆盖全国的项目开发网络，确保在各地拥有足够的优质项目来源；同时加强与地方政府的沟通机制，建立常态化的对接合作渠道，确保能够及时响应地方需求，推动项目高效落地，实现公司、拟投企业与地方政府的多方共赢发展。

2、房地产业务

重点实施“紫金城”住宅五期项目的建设和预售准备工作。同时，公司将联合控股股东继续推动“紫金城”商业项目的盘活变现。

3、建筑施工业务

公司将进一步加强团队专业化建设和资质升级，提升施工管理能力和市场竞争力，稳步推动项目拓展，为公司整体发展注入新动能。

(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、收入下滑的风险受政策环境及其他内外部多重因素的共同影响,公司私募股权投资管理业务新增投融资规模明显下降,当前经营业绩主要依赖存量项目的退出,私募业务内在价值的持续增长遭受一定的瓶颈,这在一定程度上削弱了公司的盈利能力;同时,房地产业务受到行业政策和市场环境的双重打击,加之公司房地产土地储备不足,导致经营业绩稳定性较差。这些因素的综合作用,将对上市公司未来年度的经营业绩产生不利影响。

5、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。

6、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。

7、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。

8、房地产行业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。目前，国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的常态化、精细化，同时，地方政府在房地产调控上将具有更多自主权，区域调控政策差异化。这对房地产企业、风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作。

9、建筑施工业务面临的风险

宏观经济波动及相关产业政策变化可能导致公司建筑工程业务发展不及预期；行业总体发展状况、公司承接业务能力及成本控制水平等原因导致业务难以盈利；上游行业资金链紧张导致回款不及时甚至发生坏账损失的风险。

(五)其他

☐适用 ☒不适用

七、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

第四节 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。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐适用 ☒不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

☒适用 ☐不适用

（一）确保上市公司人员独立

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中领薪。

2、保证上市公司的财务人员独立，不在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领取报酬。

3、保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业之间完全独立。

（二）确保上市公司资产独立完整

1、保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证控股股东和实际控制人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。

2、保证不以上市公司的资产为控股股东和实际控制人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。

（三）确保上市公司财务独立

- 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。
- 2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。
- 3、保证上市公司独立在银行开户，不与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业共享银行账户。
- 4、保证上市公司能够作出独立的财务决策，控股股东和实际控制人及其控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。
- 5、保证上市公司依法独立纳税。

（四）确保上市公司机构独立

- 1、保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。
- 2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。
- 3、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）确保上市公司业务独立

- 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。
- 2、保证尽量减少控股股东和实际控制人及其控制的其他企业与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。

（六）保证上市公司在其他方面与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业保持独立。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
☐适用 ☒不适用

三、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索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024 年 5 年 17 日	www.sse.com.cn	2024 年 5 月 18 日	所有议案均审议通过，详见公司于 2024 年 5 月 18 日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）披露的《昆吾九鼎投资控股股份有限公司 2023 年年度股东大会决议公告》
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 12 年 31 日	www.sse.com.cn	2025 年 1 月 1 日	所有议案均审议通过，详见公司于 2025 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）披露的《昆吾九鼎投资控股股份有限公司 2024 年第一次临时股东大会决议公告》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明
□适用 √不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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	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
王亮	董事长	男	42	2025-1-10	2028-1-11						是
王欣	副董事长	男	39	2025-1-10	2028-1-11					116.00	否
	总经理										
赵根	董事	男	43	2025-1-10	2028-1-11						是
刘玉杰	董事	女	47	2025-1-10	2028-1-11						是
易凌杰	董事	男	39	2022-01-26	2028-1-11					116.00	否
	副总经理			2022-01-26	2028-1-11						
	财务总监			2016-01-26	2028-1-11						
	董事会秘书			2016-01-26	2028-1-11						
李晟	董事	男	36	2025-1-11	2028-1-11						
徐爽	独立董事	男	46	2022-01-26	2028-1-11					10.00	否
张宝林	独立董事	男	53	2022-01-26	2028-1-11					10.00	否
鲜文铎	独立董事	男	54	2022-01-26	2028-1-11					10.00	否
葛岚	监事长	女	43	2022-01-26	2028-1-11					53.12	否
秦茵	监事	女	46	2025-1-10	2028-1-11						
李晓晓	职工监事代表	女	34	2025-1-10	2028-1-11						
康青山（离任）	董事长	男	54	2022-01-26	2025-01-10					126.00	否
	总经理			2020-12-17	2025-01-10						
刘靖（离任）	董事	男	34	2022-01	2025-01						是

				-26	-10						
谭龙龙（离任）	职工代表监事	女	40	2018-08-03	2025-01-10					47.50	否
刘玉杰（离任）	监事	女	47	2016-01-26	2025-01-10						是
合计	/	/	/	/	/				/	488.62	/

注：1、公司董事会和监事会已于 2025 年 1 月 10 日进行了换届选举（第九届换至第十届），现任董事为第十届董事会董事，现任监事为第十届监事会监事；

2、报告期内从公司获得的税前报酬总额为报告期内在任的董监高在任期间从公司获得的税前报酬总额。

姓名	主要工作经历
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。现任九鼎集团副董事长、副总经理、董事会秘书；九鼎投资董事长。
王欣	历任泰康保险集团股份有限公司软件开发经理，昆吾九鼎投资助理、投资经理、高级投资经理、农业投资部执行总经理、消费投资部董事总经理、投资事业部副总经理。现任九鼎投资董事，昆吾九鼎管理合伙人。
赵根	历任四川师范大学商学院副教授，成都农商银行授信审批部副主任、区域审批部主任、国际业务审批委员会主任委员、总行投行业务审批委员会委员、授信审批部总经理助理，华源证券总经理助理。现任九鼎集团董事、副总经理、财务总监，九鼎投资董事。
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，昆吾九鼎财务经理。现任九鼎集团财务经理，华源证券股份有限公司董事、九鼎投资董事。
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，昆吾九鼎投资经理。现任九鼎投资董事兼副总经理、财务总监、董事会秘书。
李晟	历任南昌苏宁置业有限公司前期经理，江西和之信投资有限公司（新力地产）投资经理，江西省旅游集团文旅产业投资发展有限公司投资经理。现任九鼎投资投资拓展部总监、九鼎投资董事。
徐爽	历任宜宾市商业银行党委委员，北京北投基金管理有限公司董事长。现任九鼎投资独立董事。
张宝林	历任国机集团中国二重公司助理工程师，平安银行佛山分行中级经济师，美国圣路易斯密苏里大学商学院金融与法律系访问学者。现任北京林业大学经济管理学院金融系副教授，九鼎投资独立董事。
鲜文铎	曾在国有企业等从事多年经济管理工作。现任电子科技大学经济与管理学院教师，深圳市华普微电子股份公司独立董事，九鼎投资独立董事。
葛岚	历任南昌市通海房地产开发有限公司部门主管，南昌辉煌（菲律宾）有限公司部门经理，江西力扬房地产开发有限公司开发部经理。现任九鼎投资监事长，九鼎投资地产投资发展部负责人。
秦茵	历任德国新保适科技股份有限公司北京代表处行政经理，北京新华展望传媒有限公司总监助理，加拿大百探教育集团校长助理。现任昆吾九鼎投资管理有限公司综合部总监、工会主席、九鼎投资监事。
李晓晓	自 2014 年起至今担任昆吾九鼎投资管理有限公司投后管理中心的投后助理，现任九鼎投资职工监事。
康青山（离任）	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，九鼎投资董事、总经理。现任九鼎投资董事长兼总经理，昆吾九鼎执行董事兼总经理。
刘靖（离任）	历任华源证券投行部项目经理，九鼎集团财务部人员，九鼎集团投资总监，九泰基金董事，九鼎投资董事。
谭龙龙	曾供职于北京市竞天公诚律师事务所，九鼎投资职工监事，昆吾九鼎法务总监。

(离任)	
------	--

注：公司董事会和监事会已于 2025 年 1 月 10 日进行了换届选举（第九届换至第十届），现任董事为第十届董事会董事，现任监事为第十届监事会监事
其它情况说明
☐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

1、 在股东单位任职情况

☐适用 ☒不适用

2、 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
王亮	九鼎集团	副董事长、副总经理、董事会秘书	2022 年 12 月 26 日	2025 年 12 月 25 日
赵根	九鼎集团	董事、副总经理、财务总监	2022 年 12 月 26 日	2025 年 12 月 25 日
	Jiuan-FT Life International InvestmentHoldings.cl.	执行董事	2018 年 6 月 25 日	
	宜宾银行	董事	2021 年 1 月 7 日	
刘靖	九鼎集团	投资总监	2019 年 12 月 1 日	
	九泰基金	董事	2020 年 8 月 2 日	
张宝林	北京林业大学	副教授	2010 年 7 月 28 日	
鲜文铎	电子科技大学	教师	2001 年 7 月 1 日	
	深圳市华普微电子股份公司	独立董事	2023 年 8 月 15 日	2025 年 9 月 27 日
刘玉杰	九鼎集团	财务经理	2015 年 6 月 1 日	
	华源证券	董事	2020 年 3 月 3 日	
在其他单位任职情况的说明				

(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
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会建议：根据公司薪酬管理政策，结合公司年度主要经营目标、重点工作完成情况，建议按照公司薪酬管理政策发放高级管理人员薪酬
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	488.62 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
王亮	董事长	选举	董事会换届
王欣	副董事长	选举	董事会换届
	总经理	聘任	高管换届
刘玉杰	董事	选举	董事会换届
	监事	离任	监事会换届
李晟	董事	选举	董事会换届
秦茵	监事	选举	监事会换届
李晓晓	职工监事	选举	监事会换届
康青山（离任）	董事长、总经理	离任	董事会及高管换届
刘靖（离任）	董事	离任	董事会换届
谭龙龙（离任）	职工监事	离任	监事会换届

注：公司董事会和监事会已于 2025 年 1 月 10 日进行了换届选举（第九届换至第十届），现任董事为第十届董事会董事，现任监事为第十届监事会监事

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、中国证券监督管理委员会于 2023 年 2 月 2 日对公司曾任董事吴刚出具行政处罚决定书（[2023]7 号）：因违反基金相关法律法规，中国证券监督管理委员会决定对吴刚干预基金经营活动等行为，责令改正，并处 100 万元的罚款。

详见公司 2023 年 2 月 15 日在上海证券交易所网站披露的《关于公司实际控制人收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书的公告》（临 2023-014）

2、中国证券监督管理委员会于 2023 年 2 月 2 日对公司曾任董事吴刚出具市场禁入决定书（[2023]2 号）：因违反基金相关法律法规，中国证券监督管理委员会决定对吴刚采取 5 年市场禁入措施。

详见公司 2023 年 2 月 15 日在上海证券交易所网站披露的《关于公司实际控制人收到中国证券监督管理委员会市场禁入决定书公告》（临 2023-015）

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) 其他

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届第十四次	2024 年 4 月 15 日	审议通过了如下议案：1、《公司 2023 年度报告全文及摘要》2、《公司 2023 年度董事会工作报告》3、《公司 2023 年度总经理工作报告》4、《公司 2023 年度财务决算报告》5、《公司 2023 年度利润分配预案》6、《公司 2023 年度内部控制评价报告》7、《公司 2023 年度内部控制审计报告》

		8、《公司 2023 年度社会责任报告》9、《关于董事 2023 年度薪酬确认及 2024 年度薪酬方案的议案》10、《关于高级管理人员 2023 年度薪酬确认及 2024 年度薪酬方案的议案》11、《关于 2023 年度独立董事独立性情况的专项意见的议案》12、《关于修订<公司章程>的议案》13、《关于修订及制定公司部分管理制度的议案》14、《关于 2023 年度会计师事务所履职情况评估及董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况的议案》15、《关于聘请 2024 年度财务审计机构及内控审计机构的议案》16、《关于召开 2023 年年度股东大会的议案》
第九届第十五次	2024 年 4 月 29 日	审议通过了如下议案：1、《公司 2024 年第一季度报告》
第九届第十六次	2024 年 8 月 28 日	审议通过了如下议案：1、《公司 2024 年半年度报告》
第九届第十七次	2024 年 9 月 19 日	审议通过了如下议案：1、《关于子公司向其参股公司九泰基金管理有限公司增资暨关联交易的议案》
第九届第十八次	2024 年 10 月 30 日	审议通过了如下议案：1、《公司 2024 年第三季度报告》
第九届第十九次	2024 年 12 月 13 日	审议通过了如下议案：1、《关于预计 2025 年度向控股股东及其关联方拆入资金暨关联交易的议案》2、《关于预计 2025 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》3、《关于预计 2025 年度日常关联交易的议案》4、《关于公司 2025 年度向银行及其他融资机构贷款授信总量及授权的议案》5、《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》
第九届第二十次	2024 年 12 月 25 日	审议通过了如下议案：1、《关于公司董事会换届选举暨第十届董事会非独立董事选举的议案》2、《关于公司董事会换届选举暨第十届董事会独立董事选举的议案》

六、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	
康青山	否	7	7	0	0	0	否	2
王亮	否	7	7	0	0	0	否	2
赵根	否	7	7	0	0	0	否	2
刘靖	否	7	7	0	0	0	否	2
王欣	否	7	7	0	0	0	否	2
易凌杰	否	7	7	0	0	0	否	2
徐爽	是	7	7	4	0	0	否	2
张宝林	是	7	7	3	0	0	否	2
鲜文铎	是	7	7	6	0	0	否	2

注：上表列示为第九届董事会董事参加董事会及股东大会情况，公司董事会已于 2025 年 1 月 10 日进行了换届选举（第九届换至第十届），现任董事为第十届董事会董事。

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	7
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	7

(二) 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

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名	成员姓名
	第十届（任期 2025.1.10-2028.1.11）	第九届（任期 2022.1.26-2025.1.10）
审计委员会	鲜文铎、张宝林、刘玉杰	鲜文铎、张宝林、刘靖
提名委员会	徐爽、张宝林、赵根	徐爽、张宝林、赵根
薪酬与考核委员会	张宝林、鲜文铎、赵根	张宝林、鲜文铎、赵根
战略发展委员会	王亮、徐爽、王欣	康青山、徐爽、王亮

注：公司董事会和监事会已于 2025 年 1 月 10 日进行了换届选举（第九届换至第十届），现任董事为第十届董事会董事

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月 29 日	沟通公司 2023 年业绩预告事宜及审计工作安排	——	无
2024 年 4 月 15 日	审议如下议案：1、《公司 2023 年度报告全文及摘要》2、《公司 2023 年度财务决算报告》3、《公司 2023 年度利润分配预案》4、《公司 2023 年度内部控制评价报告》5、《公司 2023 年度内部控制审计报告》6、《关于聘请 2024 年度财务审计机构及内控审计机构的议案》	审议通过	无
2024 年 4 月 29 日	审议如下议案：1、《公司 2024 年第一季度报告》	审议通过	无
2024 年 8 月 26 日	审议如下议案：1、《公司 2024 年半年度报告》	审议通过	无
2024 年 10 月 29 日	审议如下议案：1、《公司 2024 年第三季度报告》	审议通过	无
2024 年 12 月 25 日	沟通公司 2024 年度财务情况及 2024 年度审计工作安排	——	无

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 12 月 14 日	审议《关于公司董事会换届选举暨第十届董事会非独立董事选举的议案》《关于公司董事会换届选举暨第十届董事会独立董事选举的议案》	审议通过	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4 月 15 日	审议《关于董事 2023 年度薪酬确认及 2024 年度薪酬方案的议案》《关于高级管理人员 2023 年度薪酬确认及 2024 年度薪酬方案的议案》	审议通过	无

(五) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用
监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末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	63
主要子公司在职员工的数量	124
在职员工的数量合计	187
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	15
技术人员	49
财务人员	13
行政人员	39
投资风控人员	28
投后管理人员	19
基金运营人员	24
合计	187
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	48
本科	100
大专	25
专科以下	14
合计	187

(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，以募、投、管、退各个环节为主题，快速推出专题培训；同时，关注行业动态及政策，针对政策变动及时制定相关培训。公司不断完善培训体系，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

十、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《昆吾九鼎投资控股股份有限公司未来三年（2019-2021年）股东回报规划》、《昆吾九鼎投资控股股份有限公司未来三年（2022-2024年）股东回报规划》。上述事项经公司董事会及股东大会审议通过，公司独立董事对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。

最近5年公司现金分红政策的执行情况：

2020年，基于对当前及未来经济形势、公司历史分红情况、当前负债情况等方面的因素的综合考虑、判断，公司制定的2019年度利润分配方案为：不进行利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转入下年度。

2021年，因公司存量地产项目的开发以及私募股权投资管理业务的发展需要流动资金的支持，为确保公司经营的持续稳定发展，基于对股东利益的长远考虑，公司制定的2020年度利润分配方案为：不进行利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转入下年度。

2022 年，基于公司目前现金及债务情况、未来业务发展规划、日常经营资金需求等因素考虑，从公司发展的长远利益出发，公司制定的 2021 年度利润分配方案为：不进行利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转入下年度。

2023 年，公司制定并实施了 2022 年度利润分配方案。公司以 2022 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 1.60 元（含税），共计派发现金红利 69,366,528.00 元（含税），现金分红总额占公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润的 39.49%。

2024 年，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，公司制定的 2023 年度利润分配方案为：不进行利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转入下年度。

经审计，公司 2024 年末可供股东分配的利润 1,374,594,154.47 元。经综合考虑公司当前的经营状况、现金及债务情况、业务发展规划及资金需求，公司 2024 年度出现亏损，为确保公司经营持续稳定发展，保障公司未来业务拓展及资金需求，出于对股东利益的长远考虑，公司拟定 2024 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 2024 年末的母公司报表未分配利润 13.75 亿将结转入下年度。该利润分配方案需经公司 2024 年年度股东大会审议通过方可实施。

(二) 现金分红政策的专项说明

☒ 适用 ☐ 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	☒ 是 ☐ 否
分红标准和比例是否明确和清晰	☒ 是 ☐ 否
相关的决策程序和机制是否完备	☒ 是 ☐ 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	☒ 是 ☐ 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	☒ 是 ☐ 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	69,366,528.00
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0.00
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	69,366,528.00
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	94,744,673.68
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	73.21
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-268,297,775.88
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,374,594,154.47

十一、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

（三）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

（四）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

为提高公司经营管理水平，完善管理层的激励约束机制，构建管理层与公司股东利益共享机制，公司建立了以公司业绩和工作目标为出发点的高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制。根据公司年度经营业绩和高级管理人员分管工作的工作目标完成情况，结合定量与定性相结合的原则，对高级管理人员进行综合考核，并根据考核结果确定高级管理人员的薪酬分配方案。

薪酬与考核委员会负责审查公司高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评，审查、确认高级管理人员年度绩效考核结果，决定绩效薪酬方案，报董事会备案后实施。

未来公司将根据实际情况不断完善考评和激励机制，使管理层与股东利益取向逐步趋于一致，最终实现股东价值最大化。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

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。为进一步规范投后体系的目标管理工作，强化投后管理的目标实现结果与投后管理相关人员的激励关联，公司制定了投后目标管理相关制度；公司完善了境外子公司的合规风控制度，先后建立了反洗钱和打击资助恐怖主义和扩散融资的政策和程序、遵守制裁政策、客户风险评估、外包政策和程序手册、外包业务风险评估等制度，有效防范境外公司的合规风险。

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	公司已建立的制度
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》
公平交易制度	《公平交易制度》
公司突发事件应急处置制度	《公司突发事件应急处置制度》
公司信息报送制度	《公司信息报送制度》

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。

公司第十届董事会第二次会议审议通过了公司《2024 年度内部控制评价报告》，全文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

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司根据《公司法》《公司章程》等相关法律法规与规章制度的规定，对子公司实施管理控制，一是按照相关法律法规，指导子公司健全法人治理结构，完善现代企业制度，修订完善公司章程等相关制度，明确规定子公司规范运作、财务管理、经营决策管理、重大事项及信息披露、审计监督等各项制度，以及公司对子公司的指导、管理及监督；二是督促子公司对关联交易、对外担保、对外投资、计划外经营性资产的购买和处置等重大事项事前向公司报告工作；三是按照公司对子公司的任务目标分解，对各子公司因业施策分类管控、考核及激励，保持管理机构与团队精炼高效运作。

十四、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《2023 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

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况
不适用

十六、其他
☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	——

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒适用 ☐不适用

企业履行环境责任是促进全球经济可持续发展的重要基础，公司始终以维护环境发展为己任。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。公司一直以来高度重视环境责任的履行，坚持可持续发展观，积极保护生态环境，减少经营活动的资源消耗。此外，公司在日常工作中积极倡导节能环保理念，有效控制资源消耗，将履行社会责任贯穿于企业经营管理的各个环节，努力实现社会效益和经济效益的双效统一。

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	——
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	公司积极响应国家号召，贯彻落实绿色低碳发展的理念，通过公司及员工共同努力，实现企业与环境和谐共存的可持续发展目标。1、节水节电在洗手间、茶水间等场所张贴节水标识，加强用水管网和设备的日常检查和维护，杜绝跑冒滴漏和长流水现象；非使用期间的会议室保持照明、空调及视频设备等的关闭，避免能源的无端消耗；下班后实行保洁员、保安整体巡查，保证办公区非必要电器设备的关闭，力保达到节能效果。2、节约用纸公司持续推行无纸化智能办公，通过 OA

	系统进行在线审批，并不断完善档案电子化系统；提倡办公用纸双面打印、废纸二次利用，最大化地减少纸张消耗量；控制企业印刷品制作，减少一次性纸杯、纸袋的使用。3、垃圾分类加强公司办公区生活垃圾管理，设立固定垃圾分类投放点，积极宣传引导职工、保洁员落实垃圾分类工作，积极践行绿色低碳发展理念。
--	--

具体说明
☐适用 ☒不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒适用 ☐不适用
详情请投资者参见与本年度报告同日披露的公司《2024 年度社会责任报告》

(二) 社会责任工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明
☒适用 ☐不适用
详情请投资者参见与本年度报告同日披露的公司《2024 年度社会责任报告》

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	70.08	无
其中：资金（万元）	70.08	无
物资折款（万元）	0	无
惠及人数（人）	——	无
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	1、公司下属子公司西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司投资了位于西藏达孜区的先行先试、创新探索的产业援藏项目。该项目紧密结合西藏实际，深入开展关爱青少年眼健康活动，普及眼健康知识，提高当地居民的眼健康水平。同时，项目优先吸纳当地藏族大学生和贫困户就业，为他们提供稳定的收入来源，助力西藏地区脱贫攻坚、乡村振兴战略的实施。 2、为响应国家支持脱贫地区产业发展的号召，公司向西藏贫困地区采购农副产品作为公司员工福利，助力巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴。	无

具体说明
☒适用 ☐不适用
详情请投资者参见与本年度报告同日披露的公司《2024 年度社会责任报告》

第六节 重要事项

一、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	是否有履行期限	承诺期限	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报告书中所作承诺	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（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，承诺人及关联企业上市公司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。	2015/12/1	否	长期有效	是	无	无
	解决同业竞争	中江集团、江西紫星	1、本公司及一致行动人保证不利用自身对上市公司的控制关系从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。2、本次权益变动完成后，本公司（包括本公司将来成立的子公司和其它受本公司控制的企业）将不直接或间接从事与上市公司业务构成同业竞争的活动。3、无论何种原因，如本公司（包括本公司将来成立的子公司和其它受本公司控制的企业）获得可能与上市公司构成实质性竞争的业务机会，本公司将及时告知上市公司，并将尽最大努力促使该等业务机会转移给上市公司。4、本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	2022/2/18	否	长期有效	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。	2015/12/1		长期有效	是	无	无
	解决关联交易	中江集团、江西紫星	1、本次权益变动完成后，本公司及本公司控制的其他企业将按法律、法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将遵循市场公正、公平、公开的原则，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规、其他规范性文件及上市公司章程等规定，依法履行相关内部决策程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合理，交易条件公平，保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及其他股东合法	2022/2/18	否	长期有效	是	无	无

			权益的行为。2、本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。						
	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。	2015/12/1	否	长期有效	是	无	无
	其他	中江集团、江西紫星	独立性：（一）确保上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本单位及本单位控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本单位及本单位控制的其他企业中领薪。2、保证上市公司的财务人员独立，不在本单位及本单位控制的其他企业中兼职或领取报酬。3、保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本单位及本单位控制的其他企业之间完全独立。（二）确保上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本单位及本单位控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。2、保证不以上市公司的资产为本单位及本单位控制的其他企业的债务违规提供担保。（三）确保上市公司财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。3、保证上市公司独立在银行开户，不与本单位及本单位控制的其他企业共享银行账户。4、保证上市公司能够作出独立的财务决策，本单位及本单位控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。5、保证上市公司依法独立纳税。（四）确保上市公司机构独立 1、保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。3、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本单位及本单位控制的其他企业间不存在机构混同的情形。（五）确保上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证尽量减少本单位及本单位控制的其他企业与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。（六）保证上市公司在其他方面与本单位及本单位控制的其他企业保持独立。本单位保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本单位将承担相应的赔偿责任。	2022/2/18	否	长期有效	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，承诺人及关联企业上市公司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。	2015/12/1	否	长期有效	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	2015/12/1	否	长期有	是	无	无

			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，若不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。			效			
	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。	2015/12/1	否	长期有效	是	无	无

(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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

股东或关联方名称	关联关系	占用时间	发生原因	期初余额	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
关联基金	其他关联方	关联基金	其他关联方	4,145.52	2,391.62	3,692.0	2,845.14	2,868.80	现金还款	2,868.80	一年以内
合计	/	/	/	4,145.52	2,391.62	3,692.0	2,845.14	2,868.80	/	2,868.80	/
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例											
控股股东及其他关联方非经营性占用资金的决策程序				公司第九届董事会第十三次会议、2023 年第二次临时股东大会审议通过《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于预计 2024 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》							
当期新增控股股东及其他关联方非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明				不适用							

未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	不适用
注册会计师对资金占用的专项审核意见（如有）	不适用
年度报告披露的控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况与专项审核意见不一致的原因说明（如有）	不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、公司董事会对会计师事务所“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

公司自2024年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”规定；自2024年12月6日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。详见本报告“第十节财务报告”之“五、重要会计政策及会计估计”中的“40.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) 审批程序及其他说明

□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	10 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘会林、郭波
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	刘会林（8 年）、郭波（2 年）

	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 2023 年度股东大会审议通过了《关于聘请 2024 年度财务审计机构及内控审计机构的议案》，同意续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度财务审计机构和内部控制审计机构，负责本公司 2024 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

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、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

事项概述及类型	查询索引
昆吾九鼎前员工尤紫雨与昆吾九鼎、昆吾九鼎深圳分公司的劳务合同纠纷案，涉案金额 4,240 万元，仲裁裁决昆吾九鼎支付尤紫雨九鼎业绩奖金人民币 400 万元。昆吾九鼎根据仲裁决议计提预计负债 400 万元。昆吾九鼎及尤紫雨对仲裁结果均不认可并向法院提起诉讼，一审判决我方胜诉，一审判决后尤紫雨不服并提起上诉，北京市第三中级人民法院对此案进行审理后裁定撤销一审判决并发回北京市朝阳区人民法院重审。目前本案已裁定准许原告撤回诉讼；因本案件财产保全事项，公司位于江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城 B 座 31 套被查封房地产均已解封。	详见公司 2024 年 5 月 29 日在上海证券交易所网站披露的《关于诉讼事项的进展公告》（临 2024-021）和 2024 年 8 月 3 日在上海证券交易所网站披露的《关于诉讼事项的进展暨公司查封资产解封的公告》（临 2024-025）
江钨控股因合同纠纷向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，诉请判令志德通和、昆吾九鼎解除与江钨控股的相关协议并连带赔偿经济损失、资金占用费共计 206,321,166.67 元。昆吾九鼎在本诉审理过程中提起了反诉，诉请判令江钨控股赔偿股权转让款、资金占用费共计 208,157,917.82 元。南昌市中级人民法院对本案件本诉和反诉进行了合并审理并作出了一审判决，一审判决昆吾九鼎、志德通和向江钨控股支付经济损失 70,983,333.34 元。昆吾九鼎根据一审判决结果计提预计负债金额为 71,522,536.34 元。昆吾九鼎、志德通和不服一审判决并提起上诉，江西省高级人民法院于 2022 年 8 月 16 日对本案件做出二审判决（终审判决），驳回上诉，维持原判，即昆吾九鼎、志德通和向江钨控股支付经济损失 70,983,333.34 元并承担相应的诉讼受理费。因本案件财产保全事项，昆吾九鼎所持有的 10 家控股及参股公司股权被冻结。2023 年 8 月，昆吾九鼎获悉江钨控股已就上述判决向南昌中院提出执行申请，南昌中院已立案执行，昆吾九鼎部分银行账户被冻结。截止本报告披露日，昆吾九鼎因法院执行判决而被冻结的银行账户资金为 103.05 万元，被法院划扣的资金为 393.75 万元。	详见公司 2023 年 8 月 17 日在上海证券交易所网站披露的《关于诉讼事项进展暨全资子公司银行账户资金被冻结的公告》（临 2023-035）

(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

(三) 其他说明

□ 适用 √ 不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

十一、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。

十二、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

2023 年 12 月 13 日，公司召开了第九届董事会第十三次会议，审议通过了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》，相关内容详见公司于 2023 年 12 月 14 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站披露的临时公告（临 2023-046）。

关联方名称	关联交易类型	定价原则	2024 年预计交易金额（元）	2024 年实际交易金额（元）	与本公司的关系
紫星物业及其子公司①	房地产物业管理、销售服务、业务招待	市场公允价格	15,000,000.00	7,253,693.82	公司间接控股股东全资子公司
	提供房屋租赁	市场公允价格	5,000,000.00	4,245,882.54	公司间接控股股东全资子公司
九鼎集团及其子公司	提供咨询服务②	市场公允价格	以实际发生数计算	6,165,094.21	公司间接控股股东及其子公司
	受托管理资产③	市场公允价格	以实际发生数计算	0	公司间接控股股东及其全资子公司
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	142,106,170.96	公司管理的基金

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房地产物业管理、销售服务发生的支出及提供房屋租赁业务取得的收入；

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方受托管理的资产金额；此处九鼎集团下属子公司为除九鼎投资（含下属子公司）以外的九鼎集团其他子公司。

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

为满足九泰基金持续发展需求，九泰基金原股东昆吾九鼎、九鼎集团、拉萨昆吾拟向九泰基金增资 2,000 万元，其中昆吾九鼎拟出资 684 万元，增加注册资本 410 万元，增资后持股比例由 26.73%变为 26.99%；九鼎集团拟出资 658 万元，增加注册资本 395 万元，增资后持股比例由 25.73%变为 25.98%；拉萨昆吾拟出资 658 万元，增加注册资本 395 万元，增资后持股比例由 25.73%变为 25.98%；九泰基金股东华源证券放弃本次同比例增资优先认购权。本次增资的 2,000 万元中 1,200 万元作为注册资本，800 万元计入资本公积。本次增资后九泰基金注册资本从 33,000 万元增加至 34,200 万元。详见公司 2024 年 9 月 20 日在上海证券交易所网站披露的《关于子公司向其参股公司九泰基金管理有限公司增资暨关联交易的公告》（临 2024-030）。

2024 年 10 月，参与本次九泰基金增资的股东已完成增资款的划付，公司将持续关注本次增资暨关联交易事项的进展情况，严格按照相关法律法规的规定，及时履行信息披露义务。

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) 向公司在管基金出借资金

2023 年 12 月 13 日、2023 年 12 月 29 日，公司分别召开了第九届董事会第十三次会议、2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于预计 2024 年度公司及其下属子公司向其有在管基金出借资金暨关联交易的议案》。相关内容详见公司分别于 2023 年 12 月 14 日、2023 年 12 月 30 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 2023-045、临 2023-053。

报告期初公司向有在管基金出借资金余额为 4,145.52 万元，本期新增 2,391.62 万元，本期收回 3,692.00 万元，期末出借资金余额为 2,845.14 万元。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六)其他

☐适用 ☒不适用

十三、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

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 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

(二) 截至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（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 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	-91,910,650	129,195,158	29.8	0	质押	99,000,000	境内非国

责任公司							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
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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		129,195,158		人民币普通股		129,195,158	
江西紫星企业管理有限公司		92,631,501		人民币普通股		92,631,501	
江西紫星商业发展有限公司		91,910,650		人民币普通股		91,910,650	
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	
金建华		2,684,000		人民币普通股		2,684,000	
香港中央结算有限公司		1,835,712		人民币普通股		1,835,712	
蔡自巍		925,190		人民币普通股		925,190	
周宇		703,700		人民币普通股		703,700	
姚永海		675,700		人民币普通股		675,700	
廖少层		661,800		人民币普通股		661,800	
前十名股东中回购专户情况说明		不适用					
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明		不适用					
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					

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
江西中江集团	221,105,808	51.00	0	0	129,195,158	29.8	0	0

有限责任公司								
江西紫星企业管理有限公司	92,631,501	21.37	0	0	92,631,501	21.37	0	0
江西紫星商业发展有限公司	0	0	0	0	91,910,650	21.2	0	0
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	5,038,541	1.16	0	0	5,038,541	1.16	0	0
金建华	3,088,900	0.71	0	0	2,684,000	0.62	0	0
香港中央结算有限公司	2,307,408	0.53	0	0	1,835,712	0.42	0	0
蔡自巍	1,358,952	0.31	0	0	925,190	0.21	0	0
周宇	703,700	0.16	0	0	703,700	0.16	0	0
姚永海	0	0	0	0	675,700	0.16	0	0
廖少层	388,900	0.09	0	0	661,800	0.15	0	0

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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	吴刚
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	中江集团、江西紫星、紫星商业、拉萨昆吾为一致行动人，合计持有公司 75.53%股份

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的说明

☐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；黄晓捷、蔡蕾、覃正宇担任九鼎集团董事
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

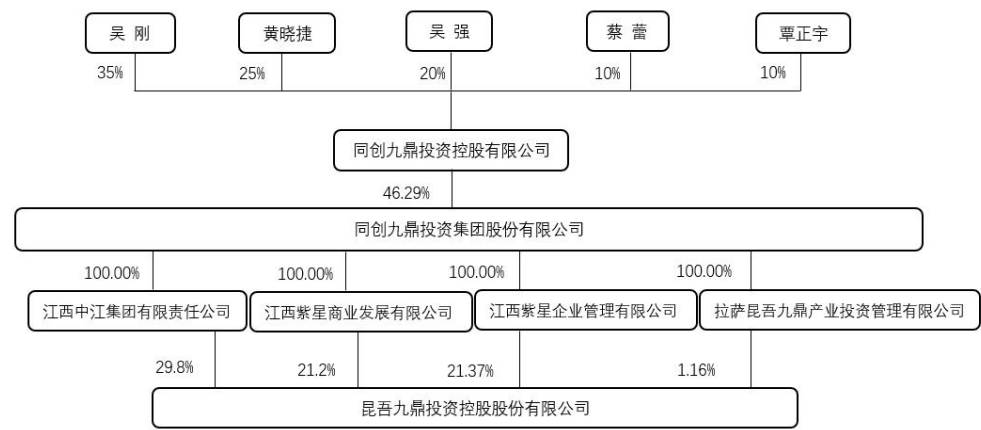
☐适用 ☒不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☐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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
江西紫星企业管理有限公司	吴刚	2022 年 2 月 18 日	91360102MA7JBT8J2N	2,000	企业管理、企业管理咨询、信息咨询服务
江西紫星商业发展有限公司	吴刚	2024 年 11 月 11 日	91360102MAE43U3T0W	3,000	商业综合体管理服务，非居住房地产租赁
情况说明	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）和紫星商业（新设公司），公司 29.8%股权留在存续公司中江集团，公司 21.2%股权剥离给紫星商业。具体内容详见公司于 2024 年 9 月 26 日披露的《关于控股股东存续分立的提示性公告》（公告编号：2024-031），于 2024 年 11 月 13 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：2024-036），于 2024 年 12 月 21 日披露的《关于控股股东存续分立完成股份过户暨分立完成公告》（公告编号：2024-046）。江西紫星、紫星商业与公司控股股东中江集团均受同一方九鼎集团控制，系中江集团的一致行动人。				

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

☒适用 ☐不适用

审 计 报 告

[2025]京会兴审字第 00660009 号

昆吾九鼎投资控股股份有限公司全体股东：

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”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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五、（十一）所述。	
关键审计事项	审计中的应对
截至2024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1.75亿元。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。 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。	我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括： （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； （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； （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； （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。

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九所述。

关键审计事项	审计中的应对
截至2024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5.83亿元，对于复杂的金融资产估值，需要管理层就估值模型、方法及参数做出重大判断。 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。	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： （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； （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； （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； （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； （5）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。

3、营业收入和投资管理业务收入真实性和截止性

请参阅财务报表附注五、（三十六）和附注五、（三十七）所述。

关键审计事项	审计中的应对
截至2024年12月31日，九鼎投资营业收入和投资管理业务收入的金额为3.38亿元，考虑到收入是九鼎投资的关键业绩指标之一，2024年营业收入构成比例较2023年发生较大变化；收入是否真实发生，是否在恰当的财务报表期间确认收入可能存在潜在错报风险；因此我们将收入确认的真实性和截止性识别为关键审计事项。	我们对营业收入的真实性和截止性实施的审计程序主要包括： （1）了解、评价和测试与销售与收款业务相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性； （2）通过对管理层访谈了解收入确认政策，检查主要客户合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否适当； （3）对营业收入实施分析程序，包括各期间收入、成本和毛利率的比较分析，并结合行业特征与同行业比较，识别和调查异常波动，以复核收入的合理性； （4）对本期确认房产销售收入的项目，检查买卖合同并与官方网站（南昌市房地产综合管理系统）查询结果相核对，以及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵公司的收入确认政策确

	认； (5) 对本期确认私募基金业务收入的项目。获取所有在管基金的台账，选取样本检查基金是否收取了管理费，并获取基金合伙协议，对管理费收入进行测算；抽样获取基金分配方案，结合本期注销的基金以及退出的项目检查，对公司确认的管理报酬进行测算，检查发票和回款单据；抽样检查投资顾问费收入，检查相关协议、发票、回款检查，交易对手工商信息核查（重点核查业务相关性、合理性），并关注是否存在收入跨期现象，执行截止测试； (6) 对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以测试相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
--	---

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2024 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

九鼎投资管理层(以下简称管理层)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）

中国·北京
二〇二五年四月二十四日

中国注册会计师：

二、财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	258,913,725.30	244,899,643.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	64,414,098.67	56,756,813.76
衍生金融资产			
应收票据	七、4	-	15,418,147.10
应收账款	七、5	125,290,680.52	87,092,626.71
应收款项融资			
预付款项		-	-
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、9	34,062,035.25	45,916,806.69
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	1,501,843,370.33	1,809,300,968.22
其中：数据资源			
合同资产	七、6	2,115,705.13	
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	16,889,744.56	32,058,751.38
流动资产合计		2,003,529,359.76	2,291,443,757.39
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	16,556,959.25	23,888,552.60
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	518,301,013.07	672,534,268.26
投资性房地产	七、20	175,266,769.52	244,395,897.00
固定资产	七、21	19,939,128.51	21,093,486.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	12,189,574.26	24,111,431.85
无形资产	七、26	27,366.17	46,372.61
其中：数据资源			

开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27	366,827.91	366,827.91
长期待摊费用	七、28	-	788,315.29
递延所得税资产	七、29	159,505,204.72	122,545,946.21
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		902,152,843.41	1,109,771,098.35
资产总计		2,905,682,203.17	3,401,214,855.74
流动负债：			
短期借款			
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	19,332,576.91	27,972,737.67
预收款项	七、37	2,286,575.67	2,839,682.46
合同负债	七、38	38,534,403.04	99,474,370.84
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	10,451,505.42	15,834,486.92
应交税费	七、40	9,259,697.95	21,486,068.78
其他应付款	七、41	118,146,474.59	211,791,129.92
其中：应付利息		-	-
应付股利			
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		4,119,624.64	6,983,682.65
其他流动负债	七、44	2,481,867.59	8,532,853.61
流动负债合计		204,612,725.81	394,915,012.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	5,643,321.43	14,963,921.57
长期应付款	七、48	-	2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	-	4,000,000.00
递延收益	七、51	1,233,735.84	1,671,403.77
递延所得税负债	七、29	44,576,767.65	71,227,578.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		51,453,824.92	94,540,533.61
负债合计		256,066,550.73	489,455,546.46

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	193,019,486.98	192,357,443.13
减：库存股			
其他综合收益	七、57	39,295,198.00	34,979,369.43
专项储备			
盈余公积	七、59	216,770,400.00	216,770,400.00
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,745,225,490.23	2,013,523,266.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,627,851,375.21	2,891,171,278.67
少数股东权益		21,764,277.23	20,588,030.61
所有者权益（或股东权益）合计		2,649,615,652.44	2,911,759,309.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,905,682,203.17	3,401,214,855.74

公司负责人：王欣 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

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		8,983,208.14	4,100,986.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		0.00	0.00
其他应收款	十九、2	11,371,179.55	13,493,190.83
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,501,843,370.33	1,809,300,968.22
其中：数据资源			
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		15,010,769.12	26,271,735.21
流动资产合计		1,537,208,527.14	1,853,166,881.19
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	十九、3	992,912,100.00	995,412,100.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		175,266,769.52	244,395,897.00
固定资产		18,786,781.63	19,988,253.93
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		142,570,750.40	96,098,308.26
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		1,329,536,401.55	1,355,894,559.19
资产总计		2,866,744,928.69	3,209,061,440.38
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		14,721,281.45	26,572,737.67
预收款项		2,286,575.67	2,839,682.46
合同负债		23,841,083.67	86,495,584.57
应付职工薪酬		1,232,496.60	2,541,107.39
应交税费		960,743.79	1,328,810.12
其他应付款		621,597,808.24	660,658,073.15
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		1,416,382.89	7,754,126.43
流动负债合计		666,056,372.31	788,190,121.79
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		0.00	2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,233,735.84	1,671,403.77

递延所得税负债		14,783,958.24	32,066,240.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,017,694.08	36,415,273.38
负债合计		682,074,066.39	824,605,395.17
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		151,737,292.62	151,737,292.62
减：库存股			
其他综合收益		8,028,215.21	8,028,215.21
专项储备			
盈余公积		216,770,400.00	216,770,400.00
未分配利润		1,374,594,154.47	1,574,379,337.38
所有者权益（或股东权益）合计		2,184,670,862.30	2,384,456,045.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,866,744,928.69	3,209,061,440.38

公司负责人：王欣 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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		337,635,137.00	280,566,742.46
其中：营业收入	七、61	337,635,137.00	280,566,742.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		316,508,942.83	223,217,969.36
其中：营业成本	七、61	130,845,730.70	1,252,548.00
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			
分保费用			
税金及附加	七、62	5,760,580.72	6,143,783.12
销售费用	七、63	15,862,474.51	10,625,390.79
管理费用	七、64	159,570,181.92	192,947,896.83
研发费用			
财务费用	七、66	4,469,974.98	12,248,350.62
其中：利息费用		6,587,192.83	13,125,940.69
利息收入		3,418,943.14	2,755,645.74

加：其他收益	七、67	9,284,429.13	4,835,441.11
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	-13,474,132.13	41,991,020.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,862,478.57	-4,908,988.19
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	-155,772,742.89	-105,672,036.24
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	-985,653.24	7,501,663.15
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-196,785,752.03	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	2,321,461.14	103,454.47
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-334,286,195.85	6,108,316.28
加：营业外收入	七、74	6,639,518.90	181,641.70
减：营业外支出	七、75	1,146,496.37	96,394.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-328,793,173.32	6,193,563.79
减：所得税费用	七、76	-59,830,691.42	-7,965,245.05
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-268,962,481.90	14,158,808.84
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-268,962,481.90	14,158,808.84
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）		-268,297,775.88	15,345,147.16
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-664,706.02	-1,186,338.32
六、其他综合收益的税后净额		4,327,029.62	14,671,767.47
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		4,315,828.57	14,641,786.39
1. 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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		4,315,828.57	14,641,786.39
（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		4,315,828.57	6,638,188.71
（7）其他		-	8,003,597.68
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		11,201.05	29,981.08
七、综合收益总额		-264,635,452.28	28,830,576.31
（一）归属于母公司所有者的综合收益总		-263,981,947.31	29,986,933.55

额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-653,504.97	-1,156,357.24
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.6189	0.0354
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.6189	0.0354

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：0 元。
 公司负责人：王欣 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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九、4	170,800,596.52	10,104,477.05
减：营业成本	十九、4	124,183,383.82	1,252,548.00
税金及附加		5,029,280.52	4,211,778.34
销售费用		15,662,743.52	10,625,390.79
管理费用		25,425,307.44	24,987,505.71
研发费用			
财务费用		5,963,720.78	11,825,596.20
其中：利息费用		5,981,720.55	11,947,200.00
利息收入		29,882.64	152,218.25
加：其他收益		491,930.38	43,405.56
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	306,995.53	130,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		-69,129,127.48	-1,054,829.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）		294,039.78	298,715.09
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-196,674,399.13	
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-270,174,400.48	86,488,949.66
加：营业外收入		6,639,416.13	169,000.01
减：营业外支出		4,922.57	12,427.95
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-263,539,906.92	86,645,521.72
减：所得税费用		-63,754,724.01	-7,326,477.90
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-199,785,182.91	93,971,999.62
(一) 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-199,785,182.91	93,971,999.62
(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			8,003,597.68
(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			8,003,597.68
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			
7. 其他			8,003,597.68
六、综合收益总额		-199,785,182.91	101,975,597.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：王欣 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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		260,875,603.11	313,049,892.81
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）	46,699,334.21	21,844,468.62
经营活动现金流入小计		307,574,937.32	334,894,361.43
购买商品、接受劳务支付的现金		77,826,222.28	202,381,631.80
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			
支付给职工及为职工支付的现金		98,895,828.22	105,841,611.74
支付的各项税费		31,166,942.89	52,053,923.01
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	56,187,458.36	48,402,703.98
经营活动现金流出小计		264,076,451.75	408,679,870.53
经营活动产生的现金流量净额		43,498,485.57	-73,785,509.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		60,604,016.39	100,012,372.75
取得投资收益收到的现金		9,997,978.82	28,542,357.62

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		98,058.25	142,184.47
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			
投资活动现金流入小计		70,700,053.46	128,696,914.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		345,605.31	934,443.94
投资支付的现金		9,617,049.01	66,414,629.49
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		-	-
投资活动现金流出小计		9,962,654.32	67,349,073.43
投资活动产生的现金流量净额		60,737,399.14	61,347,841.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	10,000.00
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（3）	-	79,800,000.00
筹资活动现金流入小计		-	79,810,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,217,601.16	81,366,528.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		157,173.76	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78（3）	87,369,200.74	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		93,586,801.90	181,366,528.00
筹资活动产生的现金流量净额		-93,586,801.90	-101,556,528.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		256,958.14	1,918,518.28
五、现金及现金等价物净增加额		10,906,040.95	-112,075,677.41
加：期初现金及现金等价物余额		244,560,359.90	356,636,037.31
六、期末现金及现金等价物余额		255,466,400.85	244,560,359.90

公司负责人：王欣 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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		117,577,547.64	49,524,822.80
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		37,275,481.86	18,398,353.64
经营活动现金流入小计		154,853,029.50	67,923,176.44
购买商品、接受劳务支付的现金		25,695,816.37	138,828,324.47
支付给职工及为职工支付的现金		15,081,915.13	13,722,433.01
支付的各项税费		8,913,126.59	8,029,343.23

支付其他与经营活动有关的现金		27,200,839.50	30,974,750.04
经营活动现金流出小计		76,891,697.59	191,554,850.75
经营活动产生的现金流量净额		77,961,331.91	-123,631,674.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,550,995.53	
取得投资收益收到的现金		256,000.00	130,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	
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		-	
投资活动现金流入小计		12,806,995.53	130,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,678.83	61,926.00
投资支付的现金		-	-
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		-	-
投资活动现金流出小计		25,678.83	61,926.00
投资活动产生的现金流量净额		12,781,316.70	129,938,074.00
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		-	79,800,000.00
筹资活动现金流入小计		-	79,800,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,060,427.40	81,366,528.00
支付其他与筹资活动有关的现金		79,800,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		85,860,427.40	181,366,528.00
筹资活动产生的现金流量净额		-85,860,427.40	-101,566,528.00
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		4,882,221.21	-95,260,128.31
加：期初现金及现金等价物余额		4,100,986.93	99,361,115.24
六、期末现金及现金等价物余额		8,983,208.14	4,100,986.93

公司负责人：王欣 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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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	-	-	-	192,357,443.13	-	34,979,369.43	-	216,770,400.00	-	2,013,523,266.11	-	2,891,171,278.67	20,588,030.61	2,911,759,309.28
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	-	-	-	192,357,443.13	-	34,979,369.43	-	216,770,400.00	-	2,013,523,266.11	-	2,891,171,278.67	20,588,030.61	2,911,759,309.28
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-	-	-	-	662,043.85	-	4,315,828.57	-	-	-	-268,297,775.88	-	-263,319,903.46	1,176,246.62	-262,143,656.84
(一) 综合收益总额							4,315,828.57				-268,297,775.88		-263,981,947.31	-653,504.97	-264,635,452.28
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,829,751.59	1,829,751.59
1. 所有者投入的普通股													-	1,829,751.59	1,829,751.59
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积													-		-
2. 提取一般风险准备													-		-
3. 对所有者（或股东）的分配													-		-
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					662,043.85								662,043.85		662,043.85
四、本期期末余额	433,540,800.00	-	-	-	193,019,486.98	-	39,295,198.00	-	216,770,400.00	-	1,745,225,490.23	-	2,627,851,375.21	21,764,277.23	2,649,615,652.44

项目	2023 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	-	-	-	186,385,463.49	-	20,337,583.04	-	216,770,400.00	-	2,067,897,055.33	-	2,924,931,301.86	51,367,068.54	2,976,298,370.40
加：会计政策变更											-352,408.38		-352,408.38		-352,408.38
前期差错更正													-		-
其他													-		-
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	186,385,463.49	-	20,337,583.04	-	216,770,400.00	-	2,067,544,646.95	-	2,924,578,893.48	51,367,068.54	2,975,945,962.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	5,971,979.64	-	14,641,786.39	-	-	-	-54,021,380.84	-	-33,407,614.81	-30,779,037.93	-64,186,652.74
（一）综合收益总额							14,641,786.39				15,345,147.16		29,986,933.55	-1,156,357.24	28,830,576.31
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-29,622,680.69	-29,622,680.69
1. 所有者投入的普通													-	-29,622,680.69	-29,622,680.69

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-69,366,528.00	-	-69,366,528.00	-		-69,366,528.00
1. 提取盈余公积													-			-
2. 提取一般风险准备													-			-
3. 对所有者（或股东）的分配											-69,366,528.00		-69,366,528.00			-69,366,528.00
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					5,971,979.64								5,971,979.64			5,971,979.64
四、本期期末余额	433,540,800.00	-	-	-	192,357,443.13	-	34,979,369.43	-	216,770,400.00	-	2,013,523,266.11	-	2,891,171,278.67	20,588,030.61		2,911,759,309.28

公司负责人：王欣 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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,574,379,337.38	2,384,456,045.21

昆吾九鼎投资控股股份有限公司2024 年年度报告

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	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,574,379,337.38	2,384,456,045.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-199,785,182.91	-199,785,182.91
（一）综合收益总额							-			-199,785,182.91	-199,785,182.91
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积											-
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	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,374,594,154.47	2,184,670,862.30

项目	2023 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	0	0	0	151,737,292.62	0	24617.53	0	216,770,400.00	1,549,773,865.76	2,351,846,975.91
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-

昆吾九鼎投资控股股份有限公司2024 年年度报告

二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	151,737,292.62	-	24,617.53	-	216,770,400.00	1,549,773,865.76	2,351,846,975.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	8,003,597.68	-	-	24,605,471.62	32,609,069.30
（一）综合收益总额							8,003,597.68			93,971,999.62	101,975,597.30
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-69,366,528.00	-69,366,528.00
1．提取盈余公积											-
2．对所有者（或股东）的分配										-69,366,528.00	-69,366,528.00
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	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,574,379,337.38	2,384,456,045.21

公司负责人：王欣 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”或“本企业”）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。”公司注册地址变更为“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 36,128.4 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”。

2022 年 2 月 18 日，中江集团以存续分立的方式，分立为中江集团（存续公司）和江西紫星企业管理有限公司（新设公司，以下简称“江西紫星”）。本公司 51%股权留在存续公司中江集团，本公司 21.37%股权剥离给江西紫星。

2024 年 9 月 26 日，中江集团以存续分立的方式，分立为中江集团（存续公司）和江西紫星商业发展有限公司（新设公司，以下简称“紫星商业”）。根据本次分立安排，其中本公司 29.80% 股权（129,195,158 股）留在存续公司中江集团，本公司 21.20%股权（91,910,650 股）剥离给紫星商业。

公司经营范围：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；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：王欣。

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。

本公司的第一大股东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 2025 年 4 月 24 日批准报出。

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》（2023 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、11”、“五、21”、“五、26”、“五、34”

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、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单笔金额超过 500 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单笔收回或转回金额占净资产 1%以上
本期重要的应收款项核销	单笔核销金额占净资产 1%以上
合同资产账面价值发生重大变动	单笔金额占净资产 1%以上
重要的投资活动项目	单笔投资金额占净资产 10%以上
重要的非全资子公司	子公司净资产占公司净资产的 10%以上

6、 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）分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- 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) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）同一控制下的企业合并

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。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，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，在取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应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作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之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起至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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（3）非同一控制下的企业合并

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。

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- 1）企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- 2）企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- 3）已办理了必要的财产权转移手续。
- 4）本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- 5）本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

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。

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

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，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被

购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（4）为合并发生的相关费用

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

（2）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并范围包括本公司和子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（3）合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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。少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的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。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或

业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

② 分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的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。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款，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，调整合并资产负债表中的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。

8、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。

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 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。

10、 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的平均汇率折算。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。

11、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) 金融工具的公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司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	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
		报告日前半年内未退出	公司四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过50%且可	已过户待发行	已经申报IPO		市场乘数法	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%~100%）计算
									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
									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

项目目前的状态					估值方法				
年	发生 转 让 或 再 融 资		比公司 市盈率 未超过 100	内申 报 IPO			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		
			公司最 近一年 内亏损 或出现 业绩下 滑超过 50%或可 比公司 市盈率 超过 100	已过 会待 发行			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%~100%）计算	
				已经 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）*80%计算	
				预计 1 年 内申 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）*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		成本 及 其 他 方 法	公允价值法/ 净资产法	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

注：公司对新三板挂牌项目的估值参照上市公司估值方法

(5) 金融资产减值

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应收款项和债权投资、《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产、租赁应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的贷款承诺、以及财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）等进行减值处理并确认损失准备。

1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日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并未显著增加。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

A、应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款及合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，或当单项计提应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收款项划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据见本附注“12. 应收票据”、“13. 应收账款”、“17. 合同资产”。

对于划分为组合的应收票据及合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

B、其他应收款

对于其他应收款，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，或当单项计提应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对其他应收款划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据见本附注“15. 其他应收款”。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2) 信用风险显著增加的评估

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- ① 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ② 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③ 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④ 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期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：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 本公司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；
- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

4) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

5) 核销

如果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，则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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

项目	确定组合的依据	计提方法
应收票据	银行承兑汇票	一般不计提坏账准备
	商业承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

应收票据的账龄自确认之日起计算。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

项目	确定组合的依据	计提方法
应收账款/其他 应收款	按照账龄划分	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
	实际控制人合并范围内企业的款项	一般不计提坏账准备

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

应收账款的账龄自确认之日起计算。

① 地产类及建筑类客户：

账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	5%
1—2 年	30%
2—3 年	50%
3—4 年	70%
4—5 年	70%
5 年以上	100%

② 私募股权类客户：

账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	1%
1—2 年	3%
2—3 年	5%
3—4 年	10%
4—5 年	50%
5 年以上	100%

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

参见本附注 13. 应收账款

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

参见本附注 13. 应收账款

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

参见本附注 13. 应收账款

16、 存货

☐适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☐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

存货于取得时按成本入账。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。

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。

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) 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。

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、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。

(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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

17、合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司已向客户转让商品或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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

项目	确定组合的依据	计提方法
已完工未结算资产	建造合同形成的已完工未结算资产，并未形成真正的应收账款，因此，已完工未结算资产的预期信用损失率一般不高于一年以内应收账款预期信用损失率，按 5%作为合同资产预期信用损失率	参考客户历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，除存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，按 5%计提坏账准备。
未到期质保金	未到期质保金风险特征实质上与同类合同的应收账款相同	参照应收账款计提预期信用损失
无风险组合	实际控制人合并范围内企业的款项	一般不计提坏账准备

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

组合为已完工未结算资产，按 5%计提坏账准备

组合为未到期质保金，坏账计提比例参照应收账款

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该合同资产计提减值准备。

18、持有待售的非流动资产或处置组

□适用 √不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

□适用 √不适用

终止经营的认定标准和列报方法

□适用 √不适用

19、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 7；

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利，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：

①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。

②参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。

③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被投资单位的生产经营决策。

④向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权利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。

⑤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 8。

(3) 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。

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。

(4) 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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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。

(5) 长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见本附注 27。

20、 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。

21、 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、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

22、 在建工程

□适用 √不适用

23、 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。

(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。

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

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。

1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命确定依据、估计情况及摊销方法

项目	预计使用寿命	确定依据	摊销方法
软件	3-10 年	软件经济使用寿命	直线摊销法

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，本年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。

2) 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。

无形资产减值测试见本附注 27。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

27、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、使用权资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间中分期平均摊销。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。

29、合同负债

☒适用 ☐不适用

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

30、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。

31、 预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只有在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露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。

所谓 hurdle 条款，就是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。

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。

5) 建筑施工收入确认

本公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 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) 的差额高于合同成本账面价值的，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。

36、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。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，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于资产负债表日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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易

发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债未导致产生等额的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(3) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债未导致产生等额的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，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。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产和租赁负债，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

(1) 使用权资产

1) 初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

2) 后续计量

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注 27. 长期资产减值所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

(2) 租赁负债

1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- ①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

③本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 后续计量

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 1) 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 1) 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 2) 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“11、金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

40、 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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
公司自 2024 年 1 月 1 日起施行财政部发布的《企业会计准则解释第 17 号》	不适用	不适用
公司自 2024 年 12 月 6 日起实施财政部发布的《企业会计准则解释第 18 号》相关规定。	不适用	不适用

其他说明：

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”规定；自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，执行《企业会计准则解释第 17 号》和《企业会计准则解释第 18 号》对本公司财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 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，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、20%、15%、9%、0%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	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%-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 Cayman 及 BVI 的企业	0%
西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司	本期 9%，上期 15%
注册地在香港的企业	16.5%
小型微利企业	20%
注册地在中国除上述以外的企业	25%

2、 税收优惠

☒适用 ☐不适用

企业所得税

根据《西藏自治区人民政府关于印发〈西藏自治区企业所得税政策实施办法（暂行）〉的通知》（藏政发[2022]11 号）规定，对在藏从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业，减按 15%的税率征收企业所得税，对同时符合规定条件的企业免征企业所得税地方分享部分，最低企业所得税率为 9%。

根据财政部、国家税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

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	258,826,880.28	244,812,949.23
其他货币资金	86,845.02	86,694.30
存放财务公司存款		
合计	258,913,725.30	244,899,643.53
其中：存放在境外的款项总额	40,415,356.49	87,417,185.43

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	86,845.02	86,694.30

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	3,447,324.45	339,283.63

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司存在质押、冻结等使用权受限制的货币资金详见本附注 31

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	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	64,414,098.67	56,756,813.76	/
其中：			
权益工具投资	64,414,098.67	56,756,813.76	/
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	64,414,098.67	56,756,813.76	/
----	---------------	---------------	---

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		15,418,147.10
合计		15,418,147.10

(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). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用**(5). 坏账准备的情况**☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：
☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：
☐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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	60,330,215.49	56,414,991.49
1 年以内小计	60,330,215.49	56,414,991.49
1 至 2 年	37,135,427.18	19,859,896.84
2 至 3 年	19,706,620.40	10,294,585.97
3 至 4 年	10,294,585.97	876,068.29
4 至 5 年	876,068.29	1,807,262.80
5 年以上	9,771,708.62	9,876,456.19
合计	138,114,625.95	99,129,261.58

(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	138,114,625.95	100.00	12,823,945.43	9.29	125,290,680.52	99,129,261.58	100.00	12,036,634.87	12.14	87,092,626.71
其中：										
账龄组合	89,756,371.40	64.99	12,823,945.43	19.34	76,932,425.97	81,248,382.19	81.96	12,036,634.87	14.81	69,211,747.32
无风险组合	48,358,254.55	35.01			47,899,762.04	17,880,879.39	18.04			17,880,879.39
合计	138,114,625.95	/	12,823,945.43	/	125,290,680.52	99,129,261.58	/	12,036,634.87	/	87,092,626.71

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）	28,318,304.13	302,667.38	1.07%
1—2 年	37,135,427.18	1,114,062.82	3.00%
2—3 年	3,360,277.21	168,013.86	5.00%
3—4 年	10,294,585.97	1,029,458.60	10.00%
4—5 年	876,068.29	438,034.15	50.00%
5 年以上	9,771,708.62	9,771,708.62	100.00%
合计	89,756,371.40	12,823,945.43	

按组合计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐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	
按组合计提坏账准备	12,036,634.87	787,310.56				12,823,945.43
合计	12,036,634.87	787,310.56				12,823,945.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(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

应收账款核销说明：

☐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和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	26,566,281.00		26,566,281.00	19.23	796,988.43
第二名	22,673,566.08		22,673,566.08	16.42	-
第三名	16,346,343.19		16,346,343.19	11.84	-
第四名	13,986,055.40		13,986,055.40	10.13	139,860.55
第五名	13,941,856.53		13,941,856.53	10.09	1,937,269.63
合计	93,514,102.20		93,514,102.20	67.71	2,874,118.61

其他说明：

无

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	2,227,058.03	111,352.90	2,115,705.13			
合计	2,227,058.03	111,352.90	2,115,705.13			

(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). 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：										
已完工未结算资产	2,227,058.03	100.00	111,352.90	5.00	2,115,705.13					
合计	2,227,058.03	/	111,352.90	/	2,115,705.13		/		/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□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：已完工未结算资产

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例(%)
已完工未结算资产	2,227,058.03	111,352.90	5
合计	2,227,058.03	111,352.90	

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回 或转回	本期转 销/核销	其他变 动		
已完工未结算资产		111,352.90				111,352.90	
合计		111,352.90				111,352.90	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况
☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐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款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 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

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

□适用 √不适用

(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

其他说明：

□适用 √不适用

9、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	34,062,035.25	45,916,806.69
合计	34,062,035.25	45,916,806.69

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). 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

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 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

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 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	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内	21,836,484.15	35,203,251.82
1 年以内小计	21,836,484.15	35,203,251.82
1 至 2 年	4,260,570.54	2,400,193.69
2 至 3 年	2,204,677.70	793,868.88
3 至 4 年	259,148.96	8,772,041.89
4 至 5 年	8,775,432.92	389,455.40
5 年以上	56,656,086.91	127,334,704.18

合计	93,992,401.18	174,893,515.86
----	---------------	----------------

(14). 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
往来款	75,359,799.35	88,046,643.30
保证金	16,994,311.47	14,413,939.38
代收代付款	95,400.00	179,568.33
其他	1,542,890.36	72,253,364.85
合计	93,992,401.18	174,893,515.86

(15). 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)	
2024年1月1日余额		62,820,417.04	66,156,292.13	128,976,709.17
2024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		498,123.67		498,123.67
本期转回		294,039.78		294,039.78
本期转销				
本期核销		3,094,135.00	66,156,292.13	69,250,427.13
其他变动				
2024年12月31日余额		59,930,365.93		59,930,365.93

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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

(16). 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	
单项计提预期信用损失的其他应收款	66,156,292.13			66,156,292.13		
账龄组合	62,820,417.04	498,123.67	294,039.78	3,094,135.00		59,930,365.93
合计	128,976,709.17	498,123.67	294,039.78	69,250,427.13		59,930,365.93

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(17). 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	69,250,427.13

其中重要的其他应收款核销情况：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	历史遗留，无法收回	经董事会审批通过	否
合计	/	53,900,000.00	/	/	/

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(18). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	41,501,606.42	44.15	往来款	5年以上	41,501,606.42
第二名	11,946,426.91	12.71	保证金	1年以内	597,321.35
第三名	11,019,060.00	11.72	往来款	1年以内、1-2年、4-5年及5年以上	9,500,593.60
第四名	5,000,000.00	5.32	保证金	1年以内	250,000.00
第五名	4,142,279.45	4.41	往来款	4-5年	
合计	73,609,372.78	78.31	/	/	51,849,521.37

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

10、 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	891,387,727.75	165,578,542.79	725,809,184.96	1,078,512,893.93		1,078,512,893.93
开发产品	807,130,041.71	31,095,856.34	776,034,185.37	730,788,074.29		730,788,074.29
合计	1,698,517,769.46	196,674,399.13	1,501,843,370.33	1,809,300,968.22		1,809,300,968.22

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额 (账面余额)	本期增加	本期转入 开发产品	本期其他减少金 额	期末余额 (账面余额)	期末跌价准备	利息资本化累计金 额	其中：本期 利息资本 化金额
紫金城商铺	2006 年 9 月	2010 年 10 月	617,446,373.02				617,446,373.02	165,578,542.79	13,532,445.62	
紫金城住宅	2021 年 6 月	2024 年 3 月	461,066,520.91	14,872,197.85		201,997,364.03	273,941,354.73			
合计			1,078,512,893.93	14,872,197.85		201,997,364.03	891,387,727.75	165,578,542.79	13,532,445.62	

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额 (账面余额)	本期增加	本期减少	期末余额 (账面余额)	期末跌价准备	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额
紫金城商铺	2010 年 10 月	493,728,138.34			493,728,138.34	13,190,863.32	30,083,466.54	
紫金城写字楼	2015 年 8 月	217,883,834.99			217,883,834.99	17,904,993.02	17,488,866.68	
紫金城住宅	2024 年 3 月	19,176,100.96	201,997,364.03	125,655,396.61	95,518,068.38		1,903,495.72	
合计		730,788,074.29	201,997,364.03	125,655,396.61	807,130,041.71	31,095,856.34	49,475,828.94	

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		165,578,542.79				165,578,542.79
开发产品		31,095,856.34				31,095,856.34
合计		196,674,399.13				196,674,399.13

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

存货期末余额含有借款费用资本化的金额为 63,008,274.56 元

(5). 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

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

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

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
预缴企业所得税	7,644,147.20	7,634,972.89
预缴增值税	2,686,552.96	2,572,010.40
待抵扣进项税	1,869,801.13	15,634,789.05
土地增值税	4,068,099.39	2,770,612.86
预缴营业税	10,000.00	10,000.00
预缴城市维护建设税	188,758.70	161,630.76
预缴教育费附加	80,896.61	68,963.05
预缴地方教育附加	53,931.06	45,975.28
合同取得成本	287,557.51	3,159,797.09
合计	16,889,744.56	32,058,751.38

其他说明：
无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况
□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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：
□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

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐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

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐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

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐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). 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

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√ 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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
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	20, 103, 039. 97	6, 840, 000. 00		-13, 376, 924. 72					-1, 309, 114. 78	12, 257, 000. 47	
巴中川陕革命老 区振兴发展基金 管理有限公司	3, 785, 512. 63			514, 446. 15						4, 299, 958. 78	
小计	24, 252, 127. 30	6, 840, 000. 00		-12, 862, 478. 57					-1, 672, 689. 48	16, 556, 959. 25	
合计	24, 252, 127. 30	6, 840, 000. 00		-12, 862, 478. 57					-1, 672, 689. 48	16, 556, 959. 25	

注：江西商报文化传播有限责任公司目前处于吊销状态，是江纸遗留事项，企业本期对其进行核销。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□ 适用 √ 不适用

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). 本期存在终止确认的情况说明

□ 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	518, 301, 013. 07	672, 534, 268. 26
合计	518, 301, 013. 07	672, 534, 268. 26

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	合计
一、期初余额	244,395,897.00	244,395,897.00
二、本期变动	-69,129,127.48	-69,129,127.48
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	69,129,127.48	69,129,127.48
三、期末余额	175,266,769.52	175,266,769.52

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
紫金城三底商 17#商业 103、17#商业-111、17#商业-112 和四底商 S-1#号楼-102	10,304,530.48	开发产品未售前出租

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	19,939,128.51	21,093,486.62
固定资产清理		
合计	19,939,128.51	21,093,486.62

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	31,578,073.10	8,878,420.49	1,391,265.29	20,902.65	41,868,661.53
2. 本期增加金额		311,486.48	24,263.01		335,749.49
(1) 购置		311,486.48	24,263.01		335,749.49
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		775,960.00	191,301.80		967,261.80
(1) 处置或报废		775,960.00	191,301.80		967,261.80
4. 期末余额	31,578,073.10	8,413,946.97	1,224,226.50	20,902.65	41,237,149.22
二、累计折旧					
1. 期初余额	12,120,241.30	7,385,970.75	1,259,711.68	9,251.18	20,775,174.91
2. 本期增加金额	1,022,061.72	375,389.27	44,881.00	4,055.04	1,446,387.03
(1) 计提	1,022,061.72	375,389.27	44,881.00	4,055.04	1,446,387.03
3. 本期减少金额		737,162.00	186,379.23		923,541.23
(1) 处置或报废		737,162.00	186,379.23		923,541.23
4. 期末余额	13,142,303.02	7,024,198.02	1,118,213.45	13,306.22	21,298,020.71
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	18,435,770.08	1,389,748.95	106,013.05	7,596.43	19,939,128.51
2. 期初账面价值	19,457,831.80	1,492,449.74	131,553.61	11,651.47	21,093,486.62

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司固定资产未见减值迹象，无需计提减值准备

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

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

工程物资

(5). 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). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 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

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	43,422,607.83	43,422,607.83
2. 本期增加金额	13,882,570.71	13,882,570.71
(1) 新增租赁合同	13,882,570.71	13,882,570.71
3. 本期减少金额	43,422,607.83	43,422,607.83
(1) 其他减少	43,422,607.83	43,422,607.83
4. 期末余额	13,882,570.71	13,882,570.71
二、累计折旧		
1. 期初余额	19,311,175.98	19,311,175.98
2. 本期增加金额	5,513,552.69	5,513,552.69
(1) 计提	5,513,552.69	5,513,552.69
3. 本期减少金额	23,131,732.22	23,131,732.22
(1) 租赁变更	23,131,732.22	23,131,732.22
4. 期末余额	1,692,996.45	1,692,996.45
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	12,189,574.26	12,189,574.26
2. 期初账面价值	24,111,431.85	24,111,431.85

(1) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

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	362, 133. 92	362, 133. 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	362, 133. 92	362, 133. 92
二、累计摊销		
1. 期初余额	315, 761. 31	315, 761. 31
2. 本期增加金额	19, 006. 44	19, 006. 44
(1) 计提	19, 006. 44	19, 006. 44
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	334, 767. 75	334, 767. 75
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	27, 366. 17	27, 366. 17
2. 期初账面价值	46, 372. 61	46, 372. 61

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是0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(2) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、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

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

28、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	788,315.29		788,315.29		
合计	788,315.29		788,315.29		

其他说明：
无

29、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	70,304,386.10	16,266,695.13	71,420,264.90	16,913,873.45
可抵扣亏损	376,279,639.22	94,069,909.81	396,580,686.75	99,145,171.69
预计负债			4,000,000.00	1,000,000.00
租赁负债			21,947,604.22	5,486,901.07
存货跌价准备	196,674,399.13	49,168,599.78		
合计	643,258,424.45	159,505,204.72	493,948,555.87	122,545,946.21

(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	127,102,149.53	29,792,809.41	146,554,656.39	34,826,450.60
投资性房地产公允价值变动	59,135,832.91	14,783,958.24	128,264,960.39	32,066,240.11
使用权资产			17,339,552.23	4,334,888.06
合计	186,237,982.44	44,576,767.65	292,159,169.01	71,227,578.77

(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	2,561,278.16	69,593,079.14
长期股权投资-资产减值准备		363,574.70
交易性金融资产公允价值变动		6,000,000.00
合计	2,561,278.16	75,956,653.84

(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

30、其他非流动资产

☐适用 ☒不适用

31、所有权或使用权受限资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,447,324.45	3,447,324.45	冻结	诉讼冻结	339,283.63	339,283.63	冻结	诉讼冻结
存货					63,934,831.16	63,934,831.16	抵押	其中 30,431,716.23 元 为 借 款 抵 押 担 保 ， 33,503,114.93 元 为 诉讼冻结
其中：数据资源								
长期股权投资	55,154,906.63	55,154,906.63	冻结	诉讼冻结	104,633,013.60	104,633,013.60	冻结	诉讼冻结
投资性房地产					39,545,411.00	39,545,411.00	抵押	借款抵押担保
合计	58,602,231.08	58,602,231.08	/	/	208,452,539.39	208,452,539.39	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

☐适用 ☒不适用

(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

其他说明：

☐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）	8,619,318.43	14,415,908.72
1—2 年	130,374.46	550,021.55
2—3 年	24,170.85	
3 年以上	10,558,713.17	13,006,807.40
合计	19,332,576.91	27,972,737.67

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

☒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	9,922,384.92	江纸遗留
合计	9,922,384.92	/

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	2,286,575.67	2,825,968.18
房租		13,714.28
合计	2,286,575.67	2,839,682.46

(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	2,286,575.67	江纸遗留
合计	2,286,575.67	/

(3). 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

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
预收基金管理费等	14,693,319.37	12,978,786.27
预收房款	23,841,083.67	86,495,584.57
合计	38,534,403.04	99,474,370.84

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3). 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	15,219,844.20	74,322,464.75	79,522,744.33	10,019,564.62
二、离职后福利-设定提存计划	614,642.72	7,491,179.23	7,673,881.15	431,940.80
三、辞退福利		10,831,053.26	10,831,053.26	
合计	15,834,486.92	92,644,697.24	98,027,678.74	10,451,505.42

(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	14,764,146.86	64,894,202.77	69,961,069.34	9,697,280.29
二、职工福利费		1,225,982.55	1,225,982.55	
三、社会保险费	373,660.73	4,374,868.06	4,496,926.42	251,602.37
其中：医疗保险费	359,025.79	4,185,018.99	4,302,770.98	241,273.80
工伤保险费	14,634.94	181,971.71	187,005.52	9,601.13
生育保险费		7,877.36	7,149.92	727.44
四、住房公积金		3,491,234.80	3,491,234.80	
五、工会经费和职工教育经费	82,036.61	336,176.57	347,531.22	70,681.96
合计	15,219,844.20	74,322,464.75	79,522,744.33	10,019,564.62

(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	595,949.12	7,259,943.65	7,437,132.25	418,760.52
2、失业保险费	18,693.60	231,235.58	236,748.90	13,180.28
合计	614,642.72	7,491,179.23	7,673,881.15	431,940.80

其他说明：

□适用 √不适用

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	1,567,376.44	4,853,307.95
企业所得税	5,159,196.00	13,153,800.83
个人所得税	1,515,241.12	2,094,351.45
城市维护建设税	47,530.48	251,904.10
教育费附加	20,370.21	107,958.90
地方教育附加	13,580.13	71,972.61

房产税	751,568.09	731,405.83
印花税	60,177.09	20,262.53
土地使用税	124,658.39	201,104.58
合计	9,259,697.95	21,486,068.78

其他说明：
无

41、其他应付款

(1). 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		
应付股利		
其他应付款	118,146,474.59	211,791,129.92
合计	118,146,474.59	211,791,129.92

其他说明：
□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示
□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示
□适用 √不适用

(4). 其他应付款

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
借款及其利息		79,878,706.87
诉讼判决款	67,585,051.39	67,700,938.40
往来款（含江纸遗留）	46,274,635.15	59,374,856.61
保证金	4,027,279.90	4,476,919.90
其他	259,508.15	359,708.14

合计	118,146,474.59	211,791,129.92
----	----------------	----------------

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

☒ 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
单位 1	67,585,051.39	诉讼赔偿款尚未支付
单位 2	14,350,000.00	江纸遗留
合计	81,935,051.39	/

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 年内到期的租赁负债	4,119,624.64	6,983,682.65
合计	4,119,624.64	6,983,682.65

其他说明：

无

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	2,481,867.59	8,532,853.61
合计	2,481,867.59	8,532,853.61

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

☐适用 ☒不适用

(2). 应付债券的具体情况：（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). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁款	9,762,946.07	21,947,604.22
减：一年内到期的租赁负债	4,119,624.64	6,983,682.65
合计	5,643,321.43	14,963,921.57

其他说明：

无

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
专项应付款		
合计		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	期末余额	期初余额
育林基金		2,416,456.22
环保补助金		261,173.28

其他说明：

无

专项应付款

(2). 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	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		4,000,000.00	
合计		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：

涉诉事项本期已结案冲回原计提的预计负债，详见第六节九、重大诉讼、仲裁事项

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		437,667.93	1,233,735.84	收到政府补助
合计	1,671,403.77		437,667.93	1,233,735.84	/

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 437,667.93 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）	192,357,443.13	662,043.85		193,019,486.98
合计	192,357,443.13	662,043.85		193,019,486.98

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期变动系对九泰基金管理有限公司增资及处置子公司所致。

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	税后归属于少数股东	
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	34,979,369.43	4,327,029.62				4,315,828.57	11,201.05	39,295,198.00
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	26,951,154.22	4,327,029.62				4,315,828.57	11,201.05	31,266,982.79
存货转投资性房地产初始确认差异	8,028,215.21							8,028,215.21
其他综合收益合计	34,979,369.43	4,327,029.62				4,315,828.57	11,201.05	39,295,198.00

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	216,770,400.00			216,770,400.00
合计	216,770,400.00			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	2,013,523,266.11	2,067,897,055.33
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-352,408.38
调整后期初未分配利润	2,013,523,266.11	2,067,544,646.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-268,297,775.88	15,345,147.16
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		69,366,528.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,745,225,490.23	2,013,523,266.11

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	333,077,940.20	130,845,730.70	276,429,897.92	1,252,548.00
-房地产业务	166,243,399.72	124,183,383.82	5,967,632.51	1,252,548.00
-私募股权投资业务	159,757,323.63		270,462,265.41	
-建筑施工业务	7,077,216.85	6,662,346.88		
其他业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
-租赁业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
合计	337,635,137.00	130,845,730.70	280,566,742.46	1,252,548.00

(2). 营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	337,635,137.00		280,566,742.46	
营业收入扣除项目合计金额				
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）		/		/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计				
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	337,635,137.00		280,566,742.46	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产业务	166,243,399.72	124,183,383.82
私募股权投资业务	159,757,323.63	
建筑施工业务	7,077,216.85	6,662,346.88
按经营地区分类		
境内地区	333,077,940.20	130,845,730.70
境外地区		
合计	333,077,940.20	130,845,730.70

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(4). 履约义务的说明

□ 适用 √ 不适用

(5). 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3,853.44万元，其中：

2,429.70万元预计将于2025年度确认收入

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□ 适用 √ 不适用

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	552,274.06	1,090,442.79
教育费附加	236,508.03	467,300.55
房产税	2,961,458.83	3,014,599.67
土地使用税	501,285.20	806,552.19
车船使用税	6,360.00	9,426.67
印花税	80,260.72	55,203.70
地方教育附加	157,671.92	311,533.71
土地增值税	1,264,761.96	388,723.84
合计	5,760,580.72	6,143,783.12

其他说明：

无

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
销售服务费用	7,659,929.42	1,814,518.82
物业管理及服务	5,151,107.44	7,194,799.74
职工薪酬	1,852,141.27	947,834.08
广告费及宣传促销费	950,756.46	443,550.86
办公费用	244,325.62	224,687.29
差旅交通费	4,214.30	
合计	15,862,474.51	10,625,390.79

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	86,021,276.59	97,896,371.77
咨询费	26,422,588.07	45,736,349.87
办公费	11,918,154.18	13,642,089.57
差旅交通费	7,967,447.70	10,035,923.76
折旧及摊销	7,762,337.55	9,526,562.13
中介及专业机构费用	7,964,829.28	6,563,234.66
业务招待费	10,522,966.30	8,055,743.64
会务及广告费	10,849.06	598,992.20
残保金	100,921.41	92,722.19
其他	878,811.78	799,907.04
合计	159,570,181.92	192,947,896.83

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	6,587,192.83	13,125,940.69

减：利息收入	3,418,943.14	2,755,645.74
汇兑损失	1,246,726.31	1,815,788.83
手续费及其他	54,998.98	62,266.84
合计	4,469,974.98	12,248,350.62

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
财政奖励金	8,266,618.84	4,588,854.06
个税手续费返还	530,021.54	193,149.67
再生资源补助摊销	437,667.93	
稳岗补贴	50,120.82	53,437.38
合计	9,284,429.13	4,835,441.11

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	-12,862,478.57	-3,381,016.43
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,971,147.04	420,695.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,562,124.14	1,409,808.72
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,202,630.66	43,541,533.40
合计	-13,474,132.13	41,991,020.69

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	-86,643,615.41	-104,617,207.24
按公允价值计量的投资性房地产	-69,129,127.48	-1,054,829.00
合计	-155,772,742.89	-105,672,036.24

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	-784,032.78	6,641,566.35
其他应收款坏账损失	-201,620.46	860,096.80
合计	-985,653.24	7,501,663.15

其他说明：

无

72、资产减值损失

√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
一、合同资产减值损失	-111,352.90	
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-196,674,399.13	
合计	-196,785,752.03	

其他说明：

无

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	2,321,461.14	103,454.47
合计	2,321,461.14	103,454.47

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
无需支付的款项	6,639,416.13		6,639,416.13
违约赔偿收入		169,000.00	
其他	102.77	12,641.70	102.77
合计	6,639,518.90	181,641.70	6,639,518.90

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	4,922.57	12,418.66	4,922.57
其中：固定资产处置损失	4,922.57	12,418.66	4,922.57
租赁违约金	1,137,759.29		1,137,759.29
其他	3,814.51	83,975.53	3,814.51
合计	1,146,496.37	96,394.19	1,146,496.37

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	3,779,378.21	12,065,303.59
递延所得税费用	-63,610,069.63	-20,030,548.64
合计	-59,830,691.42	-7,965,245.05

(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	-328,793,173.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	-82,198,293.33
子公司适用不同税率的影响	16,532,209.93
调整以前期间所得税的影响	-150,622.51
非应税收入的影响	-40,956.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,757,274.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,042,600.91
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,200,449.87
归属于合营企业和联营企业的损益	3,215,619.64
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	5,645.01
其他	-109,416.98
所得税费用	-59,830,691.42

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). 与经营活动有关的现金

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	32,229,475.83	4,738,010.36
收到的政府补助	8,848,360.10	4,836,604.84
收到利息收入	3,182,791.20	2,711,305.56
收到保证金	2,196,928.10	3,322,347.45
收到的其他	241,778.98	1,236,200.41
收回的预付佣金		5,000,000.00
合计	46,699,334.21	21,844,468.62

收到的其他与经营活动有关的现金说明：
无

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	30,871,583.29	15,208,197.74
支付往来款项	16,291,706.21	31,882,002.06
支付保证金	5,150,000.00	
支付诉讼冻结资金	3,108,040.82	339,283.63
代扣代缴税费	98,915.55	970,269.19
支付的其他	667,212.49	2,951.36
合计	56,187,458.36	48,402,703.98

支付的其他与经营活动有关的现金说明：
无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金
□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金
□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

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
取得的资金拆借款		79,800,000.00
合计		79,800,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

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
归还的资金拆借款	79,800,000.00	100,000,000.00
返还子公司小股东股本	4,006,767.28	
支付租赁付款额	3,562,433.46	
合计	87,369,200.74	100,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款	79,878,706.85		5,981,720.55	85,860,427.40		
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	21,947,604.22		13,325,379.53	3,562,433.46	21,947,604.22	9,762,946.07
合计	101,826,311.07		19,307,100.08	89,422,860.86	21,947,604.22	9,762,946.07

(4). 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

☐适用 ☒不适用

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	-268,962,481.90	14,158,808.84
加：资产减值准备	985,653.24	-7,501,663.15
信用减值损失	196,785,752.03	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,446,387.03	1,741,437.19
使用权资产摊销	5,513,552.69	6,728,771.76
无形资产摊销	19,006.44	20,506.44
长期待摊费用摊销	788,315.29	1,051,087.44
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）	-2,321,461.14	-103,454.47
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,922.57	12,418.66
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	159,070,328.56	105,672,036.24
财务费用（收益以“-”号填列）	6,587,192.83	13,125,940.69
投资损失（收益以“-”号填列）	10,176,546.46	-41,991,020.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,959,258.51	-8,085,566.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-26,650,811.12	-11,944,982.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	110,783,198.76	-147,242,698.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,320,704.99	-5,384,207.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-100,447,652.67	5,957,076.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	43,498,485.57	-73,785,509.10
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	255,466,400.85	244,560,359.90
减：现金的期初余额	244,560,359.90	356,636,037.31
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	10,906,040.95	-112,075,677.41

(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

(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	255,466,400.85	244,560,359.90
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	255,379,555.83	244,473,665.60
可随时用于支付的其他货币资金	86,845.02	86,694.30
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	255,466,400.85	244,560,359.90
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
诉讼冻结资金	3,447,324.45	339,283.63	不可随时支取
合计	3,447,324.45	339,283.63	/

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、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	5,622,302.11	7.1884	40,415,356.49
其中：美元	5,622,302.11	7.1884	40,415,356.49
应收账款	1,352,574.96	7.1884	9,722,849.84
其中：美元	1,352,574.96	7.1884	9,722,849.84
其他应收款	537,600.10	7.1884	3,864,484.56
其中：美元	537,600.10	7.1884	3,864,484.56
其他非流动金融资产	22,269,586.95	7.1884	160,082,698.83

其中：美元	22,269,586.95	7.1884	160,082,698.83
-------	---------------	--------	----------------

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

82、租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额
☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用
☒适用 ☐不适用
报告期内支付短期租赁费用为 0 万元。

售后租回交易及判断依据
☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额356.24(单位：万元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁
☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁收入	4,557,196.80	
合计	4,557,196.80	

作为出租人的融资租赁
☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表
☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	2,301,419.40	

第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
五年后未折现租赁收款额总额		

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目
☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

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

公司本期新增了子公司 2 家，江西紫恒建设工程有限公司、江西振航旭建设工程有限公司，注销了子公司 4 家，管鲍九鼎（厦门）投资管理有限公司、达孜汇凯创业投资管理有限公司、苏州云灿创业投资有限公司、北京九合资产管理有限公司。

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、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

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	50,000.00	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	1,000.00	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司	拉萨	10,000.00	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	500.00	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	1,000.00	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	北京	1,000.00	北京	项目投资；投		100.00	非同一控制下

限公司				资咨询；投资管理			合并
北京九信众晟投资有限公司	北京	5,000.00	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	1,000.00	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	5,000.00	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	100.00	天津	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	无锡	1,000.00	无锡	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
嘉兴东江企业管理有限公司	嘉兴	10.00	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	500.00	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	1,000.00	深圳	投资管理、股权投资		100.00	非同一控制下合并
天行九鼎股权投资基金管理（上海）有限公司	上海	1,000.00	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	3,000.00	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	600.00	北京	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Kunwu Jiuding International (Holdings) Limited	中国香港	美元 664,544.00	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	美元 500.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Advisors Limited	Cayman	美元 500.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Orient Beam Limited	B. V. I	美元 50,000.00	B. V. I	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingcheng Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingjin Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng Advisors Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Genuine Wealth Management	Cayman	美元 50,000.00	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	美元 2,600,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng GP, L.P.	Cayman	美元 6,000,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		90.00	非同一控制下合并
JD Dingsheng Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立

Jiuding Yuanmou GP Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
巴中秦巴九鼎投资管理有限公司	巴中	1,000.00	巴中	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	10,000.00	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	2,000.00	嘉兴	实业投资		100.00	出资设立
嘉兴均益投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	12,000.00	嘉兴	实业投资、股权投资		100.00	出资设立
海南启盈九鼎创业投资有限公司	海口	3,000.00	海口	创业投资		100.00	出资设立
昆吾九鼎不动产有限公司	南昌	5,000.00	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	1,000.00	宁波	投资管理、投资咨询		85.00	出资设立
北京同创九鼎投资咨询有限公司	北京	10,000.00	北京	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
江西紫恒建设工程有限公司	南昌	4,000.00	南昌	建设工程施工	100.00		非同一控制下合并
江西振航旭建设工程有限公司	南昌	200.00	南昌	建设工程施工	100.00		非同一控制下合并

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

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		26.99	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：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	九泰基金管理有限公司	九泰基金管理有限公司
流动资产	11,169.80	12,052.26
非流动资产	3,558.91	4,463.18
资产合计	14,728.71	16,515.44
流动负债	10,085.43	7,442.99
非流动负债	101.97	1,551.11
负债合计	10,187.40	8,994.10

少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,541.31	7,521.34
按持股比例计算的净资产份额	1,225.70	2,010.30
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	1,569.25	2,775.68
净利润	-4,980.03	-6,946.23
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-4,980.03	-6,946.23
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：万元 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	430.00	378.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	51.44	34.46
--其他综合收益		
--综合收益总额	51.44	34.46

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

报告期内，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 15 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	注册资本(人民币万元)	注册地	业务性质	出资比例(%)
宁波江北区昆谊股权投资中心（有限合伙）	宁波	3,000.00	宁波	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	3,000.00	宁波	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	3,000.00	宁波	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	3,000.00	宁波	投资管理	100.00
苏州恒天九鼎投资中心（有限合伙）	苏州	5,610.00	苏州	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	10,005.00	苏州	投资管理	92.10
嘉兴昆吾九鼎投资中心（有限合伙）	嘉兴	10,000.00	嘉兴	投资管理	100.00
苏州和聚九鼎投资中心（有限合伙）	苏州	10,001.00	苏州	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	3,000.00	宁波	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	10,000.00	嘉兴	投资管理	100.00
嘉兴合创九鼎投资中心（有限合伙）	嘉兴	6,000.00	嘉兴	投资管理	100.00
苏州博观九鼎创业投资中心（有限合伙）	苏州	7,100.00	苏州	投资管理	100.00
苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）	苏州	1,000.00	苏州	投资管理	100.00
苏州兴达九鼎投资中心（有限合伙）	苏州	11,449.03	苏州	投资管理	60.26
海南熠辰创业投资合伙企业（有限合伙）	海口	3,000.00	海口	投资管理	100.00

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,671,403.77			437,667.93		1,233,735.84	与资产相关
合计	1,671,403.77			437,667.93		1,233,735.84	/

3、 计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,316,739.66	4,642,291.44
合计	8,316,739.66	4,642,291.44

其他说明：

无

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

☒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。

(1) 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2024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	5,622,302.11	12,342,353.26
应收账款	1,352,574.96	1,464,842.09
其他应收款	537,600.10	333,586.33
其他非流动金融资产	22,269,586.95	29,015,925.61

(2) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司的利率风险主要产生于企业间的资金拆借。固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例。公司密切关注利率变动对公司利率风险的影响。

(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

2024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。

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。

(2) 金融资产转移

本公司截止 2024 年 12 月 31 日无已转移但未整体终止确认的金融资产情况。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

十三、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		143,873,696.39	438,841,415.35	582,715,111.74
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		143,873,696.39	438,841,415.35	582,715,111.74
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资		143,873,696.39	438,841,415.35	582,715,111.74
（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		175,266,769.52		175,266,769.52
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
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		319,140,465.91	438,841,415.35	757,981,881.26
（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
投资性房地产，公司采取第三方评估机构评估值作为投资性房地产的公允价值。
私募股权投资业务，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附注五、11 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

十四、 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	江西省南昌市	投资管理、咨询服务	13,000.00	29.80	29.80

本企业的母公司情况的说明

中江集团、江西紫星、紫星商业、拉萨昆吾为一致行动人，合计持有公司 73.53%股份。

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十、1 在子公司的权益

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“十、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

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
江西紫星企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌市紫星茶馆服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌市紫星餐饮服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
江西紫星商业发展有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
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
西藏惠证启智企业管理有限公司	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
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
达孜九信企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌紫星信息咨询有限责任公司	与本公司受同一最终控制方控制
江西紫星物业服务服务有限公司	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
西藏欣创九鼎实业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
苏州璞信二号投资中心（有限合伙）	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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
江西紫星物业服务有限公司及其子公司	房地产物业管理、销售服务、业务招待	7,253,693.82	15,000,000	否	9,425,789.50

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	提供投资管理服务	142,106,170.96	214,231,774.82
北京九信创新资产管理有限公司	提供投资顾问服务	1,320,754.71	7,264,150.74
苏州璞信二号投资中心（有限合伙）	提供投资顾问服务	4,844,339.50	
达孜九信企业管理有限公司	提供投资顾问服务		6,320,754.54

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

单位：万元 币种：人民币

项 目	期末剩余实缴	期初剩余实缴
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	65,395.57	93,001.42
南昌紫星信息咨询有限责任公司	27,183.36	30,340.15
九证资本投资有限公司	10,088.65	12,368.46
TongChuang Holdings Limited	8,990.95	8,990.95
西藏欣创九鼎实业有限公司	24,123.60	36,007.30
北京九信创新资产管理有限公司	7,648.88	
合 计	135,782.12	180,708.28

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及其子公司	办公楼	4,245,882.54	3,527,930.28

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

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
昆吾九鼎投资管理有限公司	42,400,000.00	2021-3-2	2024-3-1	是

说明：截止本报告披露日，上述担保涉及的诉讼事项已完结，被查封房产已全部解封，担保事项已解除。（详见第六节九、重大诉讼、仲裁事项）

本公司作为被担保方
☐适用 ☒不适用

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

(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	488.62	509.04

(8). 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(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	106,808,457.61	7,749,822.57	52,310,201.59	7,358,193.08
其他应收	在管基金	28,451,419.86	11,668,552.38	41,455,234.25	9,858,131.33

款					
---	--	--	--	--	--

(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	14,693,319.37	12,978,786.27
其他应付款	在管基金	10,969,057.90	20,190,401.51
其他应付款	江西紫星物业服务有限公司		523,000.00
其他应付款	同创九鼎投资管理集团股份有限公司		1,559,641.78
一年内到期的非流动负债	同创九鼎投资管理集团股份有限公司	4,119,624.64	
租赁负债	同创九鼎投资管理集团股份有限公司	5,643,321.43	
其他应付款	南昌市紫星茶馆服务有限公司	27,700.00	99,700.00

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐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、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、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

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未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

(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 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 39,350,000.00 元。

(2) 除存在上述或有事项外，截至 2024 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。

(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) 2024 年 4 月，公司子公司北京九信众晟投资有限公司（以下简称“北京众晟”）因参股的南京泽信股权投资合伙企业（以下简称“南京泽信”）涉及诉讼，导致银行账户被冻结合计 5.74 万元（基本户冻结金额 4.38 万，一般户冻结金额 1.36 万），占公司最近一期经审计货币资金的 0.02%；2024 年末法院一审判决南京泽信与北京众晟共同返还 1,230.50 万元，南京泽信与北京众晟已依法提起上诉（二审尚未开庭）。南京泽信作为项目收益收取方具备独立偿付能力，根据合伙协议北京众晟预计不承担实际偿付责任；北京众晟正在积极与法院、执行申请人就具体执行事宜沟通，以保障公司资金安全，维护公司及股东的合法权益。本案件最终的执行结果尚存在不确定性，需以后续法院执行结果为准，预计不会对公司的正常经营活动及业绩产生重大影响。

(2) 2024 年 4 月，公司子公司北京惠通九鼎投资有限公司（以下简称“北京惠通”）作为 GP 投资的苏州建邦九鼎创业投资中心（有限合伙）（以下简称“苏州建邦”）的已投项目中证机构间报价系统股份有限公司（以下简称“中证股份”）因涉及监察案件导致北京惠通银行账户被冻结（基本户，冻结金额 234.35 万），被冻结金额占公司最近一期经审计货币资金余额的 0.91%，占公司最近一期经审计总资产的 0.08%。苏州建邦投资的中证股份已于 2019 年完全退出，且苏州建邦已于 2020 年注销。北京惠通正在积极就具体事宜进行了解和沟通，以保障公司资金安全，维护公司及股东的合法权益。本案件最终结果尚存在不确定性，需以实际结果为准，预计不会对公司的正常经营活动及业绩产生重大影响。

十七、 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

十八、 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、 重要债务重组

☐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

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。

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。

2021年2月4日昆吾九鼎向南昌市中级人民法院提出了管辖权异议申请，要求将案件移送至北京市第一中级人民法院管辖，后昆吾九鼎于2021年3月9日收到南昌市中级人民法院送达的《民

事裁定书》，裁定驳回昆吾九鼎对本案管辖权提出的异议，其后，昆吾九鼎于3月15日对该民事裁定书向江西省高级人民法院提出了上诉，4月28日江西省高级人民法院裁定驳回昆吾九鼎对本案管辖权提出的异议。2021年7月，昆吾九鼎向南昌市中级人民法院提出反诉，要求江钨控股赔偿因未履行《战略合作协议》而给昆吾九鼎造成的经济损失、资金占用费等，金额暂共计人民币208,157,917.82元。

南昌市中级人民法院对本案件本诉和反诉进行了合并审理，并于2022年2月22日作出了2020赣01民初915号《民事判决书》，判决内容如下：1、解除江西钨业控股集团有限公司与江西志德通和九鼎投资管理有限公司于2015年2月25日签订的《合作框架协议》；2、解除江西钨业控股集团有限公司与昆吾九鼎投资管理有限公司、江西志德通和九鼎投资管理有限公司于2015年5月15日签订的《战略合作协议》；3、昆吾九鼎投资管理有限公司、江西志德通和九鼎投资管理有限公司在本判决生效后十日内向江西钨业控股集团有限公司支付经济损失70,983,333.34元；4、驳回江西钨业控股集团有限公司的其他诉讼请求；5、驳回昆吾九鼎投资管理有限公司的反诉请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案本诉案件受理费1,073,406元，保全费5000元，共计1,078,406元，由江西钨业控股集团有限公司负担539,203元，由昆吾九鼎投资管理有限公司、江西志德通和九鼎投资管理有限公司负担539,203元。反诉案件受理费541,295元，由昆吾九鼎投资管理有限公司负担。

昆吾九鼎、志德通和不服一审判决并提起上诉，江西省高级人民法院于2022年8月16日做出二审判决（终审判决），驳回上诉，维持原判，即昆吾九鼎、志德通和向江钨控股支付经济损失70,983,333.34元并承担相应的诉讼受理费。

2023年8月，昆吾九鼎获悉江钨控股已就上述判决向南昌中院提出执行申请，南昌中院已立案执行，昆吾九鼎银行账户3,856,067.61元被冻结。2024年1月，本案件执行法院由江西省南昌市中级人民法院变更为江西省南昌高新技术产业开发区人民法院，且昆吾九鼎于2021年2月因法院执行裁定而被冻结的部分控股及参股公司股权续冻至2027年1月。昆吾九鼎于2024年1月因法院执行判决而新增一个被冻结的银行账户（一般户，冻结金额2.48万元）；截止本报告披露日，昆吾九鼎因法院执行判决而被冻结的银行账户资金中393.75万元已被法院扣划。

十九、 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

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(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

应收账款核销说明：
☐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和合同资产情况

☐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	11,371,179.55	13,493,190.83
合计	11,371,179.55	13,493,190.83

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). 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

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 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

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	11,968,925.37	14,001,249.05
1 年以内小计	11,968,925.37	14,001,249.05
1 至 2 年	192.56	9.27
2 至 3 年	9.27	382,587.20
3 至 4 年	567.26	1,302.80
4 至 5 年	1,302.80	1,044.34
5 年以上	241,053.72	69,486,336.51
合计	12,212,050.98	83,872,529.17

(14). 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	11,994,311.47	14,413,939.38
代收代付款	95,400.00	179,568.33
其他	122,339.51	69,279,021.46
合计	12,212,050.98	83,872,529.17

(15). 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)	
2024年1月1日余额		4,223,046.21	66,156,292.13	70,379,338.34
2024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		294, 039. 78		294, 039. 78
本期转销				
本期核销		3, 088, 135. 00	66, 156, 292. 13	69, 244, 427. 13
其他变动				
2024年12月31日 余额		840, 871. 43		840, 871. 43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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

(16). 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	
单项计提预期信用损失的其他应收款	66, 156, 292. 13			66, 156, 292. 13		
账龄组合	4, 223, 046. 21		294, 039. 78	3, 088, 135. 00		840, 871. 43
合计	70, 379, 338. 34		294, 039. 78	69, 244, 427. 13		840, 871. 43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(17). 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	69, 244, 427. 13

其中重要的其他应收款核销情况：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
南海华光	江纸遗留	53, 900, 000. 00	历史遗留，无法收回	已经公司董事会审议通过	否
合计	/	53, 900, 000. 00	/	/	/

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(18). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	11,946,426.91	97.82	保证金	1 年以内	597,321.35
第二名	95,400.00	0.78	代收代付款	5 年以上	95,400.00
第三名	69,409.38	0.57	其他	5 年以上	69,409.38
第四名	45,000.00	0.37	保证金	5 年以上	45,000.00
第五名	30,000.00	0.25	其他	5 年以上	30,000.00
合计	12,186,236.29	99.79	/	/	837,130.73

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款
☐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	992,912,100.00		992,912,100.00	995,412,100.00		995,412,100.00
对联营、合营企业投资				363,574.70	363,574.70	
合计	992,912,100.00		992,912,100.00	995,775,674.70	363,574.70	995,412,100.00

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
昆吾九鼎投资管理有限公司	909,862,100.00						909,862,100.00	
昆吾九鼎不动产产有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
北京九合资产管理有限公司	12,500,000.00			12,500,000.00				
北京同创九鼎投资	23,050,000.00		10,000,000.00				33,050,000.00	

咨询有限公司								
合计	995,412,100.00		10,000,000.00	12,500,000.00			992,912,100.00	

(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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
江西商报文化传播有限责任公司	363,574.70								-363,574.70		
小计	363,574.70								-363,574.70		
合计	363,574.70								-363,574.70		

(1). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

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	166,243,399.72	124,183,383.82	5,967,632.51	1,252,548.00
其他业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
合计	170,800,596.52	124,183,383.82	10,104,477.05	1,252,548.00

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：
□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

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐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	306,995.53	130,000,000.00
合计	306,995.53	130,000,000.00

其他说明：

无

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、 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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,316,538.57	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,754,407.59	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		

因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	-69,129,127.48	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	5,497,945.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,971,147.04	
减：所得税影响额	-14,563,303.28	
少数股东权益影响额（税后）	-310.37	
合计	-39,967,769.61	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

其他说明：

☐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	-9.72	-0.6189	-0.6189
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.28	-0.5267	-0.5267

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

董事长：王亮

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 24 日

修订信息

☐适用 ☒不适用