

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
2025年年度报告摘要

第一节 重要提示

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

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响
适用 不适用

截至报告期末，公司母公司不存在未弥补亏损，但本报告期公司亏损。根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关法律法规的规定，公司目前不满足实施现金分红的前提条件。因此，公司董事会拟定的2025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，未分配利润结转入下年度。

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘群超	黄亚伟
联系地址	江西省南昌市东湖区沿江北大道1379号紫金城A栋写字楼	江西省南昌市东湖区沿江北大道1379号紫金城A栋写字楼

电话	0791-88666003	0791-88666003
传真	0791-88666007	0791-88666007
电子信箱	600053@jdcapital.com	600053@jdcapital.com

2、 报告期公司主要业务简介

1、 私募股权投资行业

在募资端，募资市场回暖。清科研究中心数据显示，大额基金规模集中度显著下降，2025 年共 29 只基金新募集规模在 50 亿元及以上，较 2024 年减少 8 只，同比下降 21.6%；大额基金募集金额为 1,946.16 亿元人民币，同比下滑 36.3%，占比 11.8%，较去年同期下滑 9.3%；同时，规模在 10-50 亿元的基金募集数量及金额有明显增长，同比分别提高 34.7%和 29.6%，政府投资基金、地方国资平台、险资、AIC 等出资人表现活跃。从新募人民币基金的 LP 国资属性分布来看，国资背景 LP 仍是我国募资市场的重要支撑。据统计，2025 年国有控股和国有参股 LP 的合计披露出资金额占比达 85.5%，相比 2024 年进一步提升 1.0%。

在投资端，整体活跃度有较大幅度的回升。清科数据显示，投资金额不足 1 亿元的小额案例居多，案例数量和金额占比分别为 68.7%、15.4%；VC/PE 投资规模在 10 亿元及以上的大额案例（按企业）共有 143 起，投资总金额达 3,765.14 亿元人民币，占比达到 40.5%；集成电路、新能源、AI、智能汽车、创新药、航空航天等多个细分领域投融资保持活跃。据统计，本年度投资金额 TOP100 的案例中，近 75%的案例集中在半导体、汽车、机械制造、IT、清洁技术、生物技术/医疗健康行业。从参投方的资金属性来看，国资仍是市场的主要参与者。

在退出端，被投资企业 IPO 及并购案例数同比明显增加。根据清科数据，2025 年 PE 市场共发生 2,603 笔退出案例，同比上升 52.6%，其中，被投资企业 IPO 案例数 1,071 笔，同比上升 44.3%。存量基金退出需求迫切，共计 3.14 万只基金进入退出期和延长期，超出处于投资期基金数量；共计 12.51 万亿规模的基金进入退出期和延长期，其中 4.83 万亿规模的基金进入延长期，7.67 万亿规模的基金进入退出期。

2、 房地产行业

政策方面，2025 年是房地产行业构建新发展模式、推动市场止跌回稳的关键一年。政策以“控增量、去库存、优供给”为核心，从中央顶层设计到地方 700 余条细则协同发力。全年政策脉络清晰：一季度定调“好房子”建设与土地储备优化；二季度聚焦供需协同，下调公积金利率；三季度强化存量盘活，出台《住房租赁条例》并推动城市更新；四季度明确构建新发展模式的长远方向。政策成效显著，商品房待售面积连续 10 个月下降，为行业向高质量发展平稳过渡奠定了基础。

销售方面，房地产市场遵循“控增量、去库存、优供给”主线，呈现止跌回稳态势。商品房销售面积与金额同比降幅较 2024 年显著收窄，政策密集出台推动上半年市场趋稳。新开工面积连续四年低于销售面积，开工销售比降至历史低位，竣工降幅也明显收窄，行业“控增量、保交付”成效显现，库存规模持续回落，为市场企稳积蓄了动能。

土地方面，2025 年市场成交规模持续缩减，全国土地成交建筑面积同比下降 11%，但降幅连续收窄，且可售土地供应量已低于新房成交，供求关系趋于动态平衡。市场结构显著优化，高成交量城市数量减少，各能级城市成交规模分化，部分前期超跌区域迎来恢复。得益于多地集中出让的优质宅地，整体地价和溢价率实现低位回升。企业投资呈现弱复苏，拿地金额同比微增，但投资高度集中于资金雄厚的央国企，市场分化加剧。

资金方面，融资政策宽松，并大力推行公募 REITs 以盘活存量资产。然而，行业融资总量同比大幅下滑，处于历史低位。融资成本持续分化，融资资源高度集中于央企及优质民企，多数民营房企融资依旧困难。2025 年，多家房企进行了债务重组，成为风险化解焦点，但全面恢复经营仍需时日。

3、建筑施工行业

2026 年作为“十五五”开局之年，中国建筑业呈总量趋稳、结构优化态势，预计总产值将达 35.8 万亿元，政策资金方面有 4.4 万亿元专项债、1.3 万亿元超长期特别国债等多渠道加持，重点投向城市更新、新质基建等领域。行业结构分化明显，房建市场收缩，城市更新“十五五”期间预计突破 20 万亿元市场规模，建筑央企领跑行业，2026 年前两月对外承包工程完成营业额 1575.8 亿元（同比增 19.7%），同时智能建造、绿色低碳加速推进，装配式建筑渗透率有望接近 35%，行业逐步从规模扩张转向质量效益提升。

（一）报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司继续从事私募股权投资管理、房地产开发与经营、建筑施工业务，从事的主营业务未发生变化。

（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

2025 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，住宅五期项目已于 2025 年 5 月动工。

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，公司优先选择国企、央企及优质民企客户，重点拓展新能源、医疗教育等专项资金保障项目，同时严格规避高信用风险项目。通过经验丰富的团队和上下游资源整合，打造“资金+管理+资质”的核心竞争力，实现业务的持续发展。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年		本年比上年 增减(%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	2,721,178,769.88	2,903,615,804.73	2,905,682,203.17	-6.28	3,266,116,692.72	3,401,214,855.74
归属于上市公司股东的净资产	2,262,166,020.81	2,627,690,858.15	2,627,851,375.21	-13.91	2,758,121,526.65	2,891,171,278.67
营业收入	281,422,516.53	337,635,137.00	337,635,137.00	-16.65	280,566,742.46	280,566,742.46
利润总额	-279,899,414.96	-151,607,526.71	-328,793,173.32	-84.62	-171,206,105.57	6,193,563.79
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	281,321,779.98	337,635,137.00	337,635,137.00	-16.68	280,566,742.46	280,566,742.46
归属于上市公司股东的净利润	-357,667,021.85	-135,408,540.92	-268,297,775.88	-164.14	-117,704,604.86	15,345,147.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-323,958,307.89	-95,868,360.17	-228,330,006.27	-237.92	-116,854,478.90	10,050,040.12
经营活动产生的现金流量净额	-71,012,787.30	43,498,485.57	43,498,485.57	-263.25	-73,785,509.10	-73,785,509.10
加权平均净资产收益率(%)	-14.62	-9.72	-9.72	减少4.90个百分点	-4.14	0.52
基本每股收益(元/股)	-0.8250	-0.3123	-0.6189	-164.14	-0.2715	0.0354
稀释每股收益(元/股)	-0.8250	-0.3123	-0.6189	-164.14	-0.2715	0.0354

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	37,506,423.86	42,865,634.35	51,957,455.64	149,093,002.68
归属于上市公司股东的净利润	-33,269,215.10	-14,280,582.28	-2,384,240.92	-307,732,983.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-33,306,387.00	-14,383,515.60	-2,380,755.38	-273,887,649.91
经营活动产生的现金流量净额	-7,112,175.08	-4,540,548.09	-95,262,762.48	35,902,698.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、 股东情况

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

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						18,459	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						22,396	
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售条 件的股份数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
江西中江集团有限责任公司		129,195,158	29.8	0	质押	99,000,000	境内非国有法人
江西紫星企业管理有限公司		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	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		5,038,541	1.16	0	质押	5,000,000	境内非国有法人
金建华	1,237,454	3,921,454	0.9	0	未知		未知
香港中央结算有限公司	848,288	2,684,000	0.62	0	未知		未知
蔡自巍	594,810	1,520,000	0.35	0	未知		未知
周宇	480,100	1,183,800	0.27	0	未知		未知
姚永海	249,490	925,190	0.21	0	未知		未知
廖少层	220,300	882,100	0.2	0	未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东中江集团与江西紫星、紫星商业、拉萨昆吾为一致行动人，且中江集团、江西紫星、紫星商业、拉萨昆吾和其他股东均不存在关联关系。公司未知前10名其他股东之间是否存在关联关系或者属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

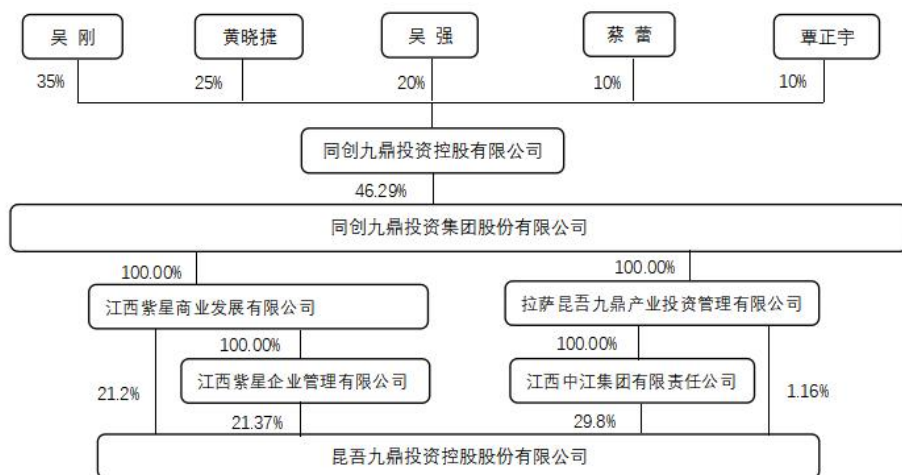
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5、公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

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

报告期内，公司实现营业收入 2.81 亿元，同比减少 16.65%(其中私募股权投资管理业务实现营业收入 1.16 亿元，同比减少 27.28%，房地产业务实现营业收入 0.78 亿元，同比减少 54.05%；建筑施工业务实现营业收入 0.87 亿元，同比增加 1124.59%)，营业成本 1.41 亿元，同比增加 7.95%，实现归属于上市公司股东的净利润-3.58 亿元，同比减少 164.14%。截至报告期末，公司资产总额 27.21 亿元，同比减少 6.28%；归属于母公司的所有者权益为 22.62 亿元，同比减少 13.91%。

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

适用 不适用

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2025 年度审计报告，公司 2025 年度营业收入为 2.81 亿元，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为 2.81 亿元，公司 2025 年度实现的利润总额为-2.80 亿元，净利润为-3.58 亿元，扣除非经常性损益后的净利润为-3.24 亿元。根据《上海证券交易所股票上市规则》9.3.2 条（一）之规定“最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润或者扣除非经常性损益后的净利润孰低者为负值且营业收入低于 3 亿元，或追溯重述后最近一个会计年度利润总额、净利润或者扣除非经常性损益后的净利润孰低者为负值且营业收入低于 3 亿元；”，在披露 2025 年度报告后，公司股票将被上海证券交易所实施退市风险警示（股票简称前冠以“*ST”字样）。敬请广大投资者注意投资风险。