

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,投资者应当到上海证券交易所网站或中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,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 经董事会审议的报告利润分配预案或公积金转增股本预案
公司拟以2018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0.40元(含税),共计派发现金红利320,820,192元。公司拟不实施送股和资本公积转增股本,剩余未分配利润171,175,630.46元留存下一年度。

2 公司基本情况

| 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 |
| A股 | 上海证券交易所 | 九鼎投资 | 600053 |
| | | 江阴新业,江阴中江,中江国际 | |
| 股东人数和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 周伟伟 | | |
| 办公地址 | 江西省南昌市新建区沿江北大道1379号金融城A栋写字楼 | | |
| 电话 | 0791-88966003 | 0791-88966003 | |
| 电子邮箱 | 600053@jdcapital.com | 600053@jdcapital.com | |

2 报告期内公司主要业务简介

(一) 报告期内公司从事的主要业务
报告期内,公司从事的主营业务未发生变化。根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订),公司的主营业务之一为私募股权投资管理业务,属于大类“J金融行业”中的子类“其他金融企业”。主营业务之二为房地产开发与经营,属于“K70房地产业”。

(二) 报告期内公司的经营模式
1、私募股权投资管理业务
公司作为一家PE机构,不同于一般实体企业及其他类型金融企业的商业模式。公司的商业模式主要分为三类:即融、投、管、退”四个主要阶段,即通过私募方式向基金投资人募集资金,将募集的资金投资于企业的股权,最终通过股权转让的增值为基金赚取投资收益。公司通过向基金管理费及管理费来获取收入。

经过长时间的探索、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,紧密配合,完成项目工作。其在基金管理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是公司的下属子公司担任。

2、房地产开发与经营业务
2018年,公司房地产业务继续聚焦“紫金城”项目的开发和销售。“紫金城”项目定位为南昌市核心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”项目营销模式为公开发售,报告期内可售物业为“紫金城”项目四期新增住宅、三期尾盘住宅、车位、底商,出租物业为A栋写字楼。报告期内“紫金城”项目四期住宅项目售罄。

(三) 报告期内的行业情况
1、私募股权投资行业
截至2018年12月底,中国基金业协会已登记私募基金管理人24,448家,较2017年末未存量机构增加2,002家,同比增长8.92%;已备案私募基金74,642只,较2017年末在管私募基金数量增加2,444只,同比增长12.38%;管理规模12.78万亿元,较2017年末增加1.68万亿元,同比增长15.12%;私募基金管理人总人数245.77万人,较2017年末增加7,422人,同比增长3.12%。

截至2018年12月底,已登记私募证券投资基金人8,989家,已备案私募证券投资基金36,688只,基金规模22.42亿元;私募股权投资基金投资人14,683家,私募股权投资基金规模27,176只,基金规模71.71亿元;创业投资基金5,603只,基金规模0.89万亿元,其他私募投资基金人管理776只,其他投资基金2,705只,基金规模0.94亿元。

截至2018年12月底,已登记私募基金管理人20/24/25家,管理规模在100亿元及以上的有234家,管理规模在50-100亿元的有274家,管理规模在20-50亿元的有71家,管理规模在10-20亿元的有90家,管理规模在5-10亿元的有1,156家,管理规模在1-5亿元的有4,309家,管理规模在0.5-1亿元的有232家。截至2018年12月底,已登记的私募基金管理人有管理规模的4,381家,平均管理基金规模0.58亿元。

2018年,我国私募股权投资市场呈现出以下几个特征:
募资产方面,2018年随着《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等一系列金融监管制度的发布与实施,加之中美贸易摩擦不断,“募资难”已成为2018年国内股权投资行业共识。与国内资金头源收紧的趋势相反,金融市场对外开发力度增加吸引了大量国际资本布局于中国股权投资行业。总体而言,2018年中国股权投资市场募资端出现了人民币基金遇冷,外资持续活跃的新特征,未来市场中具有双币种募资能力的投资机构将获得竞争优势。

投资方面,从投资行业来看,2018年我国私募股权投资市场行业集中在IT、互联网和健康医疗领域。IT领域超过了互联网,成为了资本最关注的行业。围绕着人工智能、IT硬件、软件、服务项目受到资本关注,传统互联网项目投资活跃度略有降低,生物医药领域依旧是保持良好的增长趋势。

退出方面,当前股权投资基金的退出主要集中在IPO退出、并购退出及股权转让三种方式, IPO依旧是私募股权投资市场第一大退出方式,其次为并购和股权转让。但是,IPO市场审核“严而紧”的态势及“减持新规”影响下,股权投资基金IPO退出总量显著下滑,一级市场与二级市场差价缩小,随着二级市场估值中枢下移,一级市场股权投资竞争更为激烈,估值倍数被逐级推高,一级市场之间的价差进一步缩小;与此同时,我国股权投资市场也在呼吁新的退出渠道,“科创板”的诞生将为中小型企业上市及股权投资机构的退出提供有力的补充。

2、房地产行业
2018年全国房地产行业调控持续,短期内为防范市场风险,企业总体战略放缓,以谨慎投资、加紧去化为主基调。不同规模、不同类型房企的拿地投资战略出现分化,但整体投资力度趋缓。而行业增速的放缓也对房企的发展战略提出了更高的要求,越来越多的房企通过更多元化业务板块定位,以谋求新的增长点。

房地产销售方面:2018年,全国实现商品房销售面积172.9亿平方米,同比增长1.3%;实现商品房销售额15.6万亿元,同比增长12.2%;商品房销售额和面积创新历史新高,但在政策高压的累积效应之下,销售面积和金额同比增速分别较2017年放缓6.4和1.5个百分点。

房价整体趋稳,涨幅持续收窄,截至2018年底,百城新建住宅价格环比涨幅连续26个月在1%以内,其中12月单月环比涨幅为0.25%,涨幅明显回落,36个大城市环比下跌,是年内下跌城市数量最大月份;2018年年末住宅价格累计上涨5.09%,较2017年收窄2.06个百分点。

房地产开发方面:2018年,全国商品房新开工面积20.93亿平方米,创历史新高,同比增长17.2%,市场份额向高周转、加快开工交付。全年房地产开发企业土地购置面积291.1亿平方米,增长14.2%,较去年回落1.6个百分点,土地成交价款161.1亿元,同比增长18.0%,比上年同期31.4个百分点,年内房企投资热情高涨回落,拿地趋于谨慎。全年房地产开发投资12.03万亿元,同比增长9.5%,增速比上年同期提升2.5个百分点,较1-11月份回落0.2个百分点,增长后劲略有不足。

房企拿地方面:2018年,全国实现商品房销售面积172.9亿平方米,同比增长1.3%;实现商品房销售额15.6万亿元,同比增长12.2%;商品房销售额和面积创新历史新高,但在政策高压的累积效应之下,销售面积和金额同比增速分别较2017年放缓6.4和1.5个百分点。

房企拿地方面:中央维持房企资金监管力度,房地产融资渠道保持收紧,开发贷、债券融资及海外融资等均受政策影响,2018年房地产开发资金来源16.8万亿元,同比上涨6.4%,从资金来源构成看,国内货币和自筹资金占比为14.5%和33.6%,自筹资金占比略有上升,销售市场的活跃,使得其他资金来源主要为预收款和按揭款占比再度提升0.7个百分点至51.8%。

报告期内南昌地区房地产行业运行基本情况:2018年南昌地区实现销售面积750万平方米,同比增长7%;实现销售额775亿元,同比增长12%。

3 公司主要会计数据和财务指标
3.1 近三年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

| | 2018年 | 2017年 | 本年比上年增减(%) | 2016年 |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 总资产 | 5,027,333,629.00 | 4,753,833,105.60 | 24.69 | 4,357,710,683.78 |
| 营业收入 | 813,131,061.69 | 756,990,622.26 | 7.62 | 1,644,153,622.09 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 284,207,238.90 | 323,846,466.64 | -12.24 | 642,938,739.84 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 282,726,494.80 | 304,787,465.09 | -7.24 | 616,298,463.44 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,166,410,736.54 | 2,014,363,943.26 | 7.56 | 1,751,993,750.77 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,501,624,329.88 | -50,262,606.20 | 880,660,630.97 | |
| 基本每股收益(元/股) | 0.0556 | 0.0740 | -12.25 | 0.1482 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.0556 | 0.0740 | -12.25 | 0.1482 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 13.50 | 17.26 | 减少5.61个百分点 | 43.15 |

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) | 第二季度(4-6月) | 第三季度(7-9月) | 第四季度(10-12月) |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 166,656,181.91 | 216,085,144.09 | 214,009,799.76 | 218,362,965.03 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 46,136,735.15 | 50,266,216.57 | 72,406,762.78 | 115,397,604.40 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 46,127,147.03 | 49,196,906.26 | 69,687,106.88 | 117,115,165.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 703,646,461.76 | 389,367,343.69 | 366,582,494.73 | 12,522,393.01 |

3.3 报告期内非经常性损益的金额

3.4 报告期内收到的政府补助

3.5 报告期内获得的其他重要非经常性损益的说明

3.6 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.7 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.8 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.9 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.10 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.11 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.12 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.13 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.14 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.15 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.16 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.17 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.18 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.19 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.20 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.21 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.22 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.23 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.24 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.25 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.26 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.27 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.28 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.29 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.30 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.31 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.32 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.33 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.34 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.35 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.36 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.37 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.38 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.39 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.40 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.41 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.42 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.43 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.44 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.45 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.46 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.47 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.48 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.49 报告期内的筹资活动现金流量净额

3.50 报告期内的汇率变动对现金的影响额

3.51 报告期内的现金及现金等价物净增加额

3.52 报告期内的筹资活动现金流量净额</p