

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

二〇一六年十月

## 发行人声明

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

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

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

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

## 重要提示

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

自本次非公开发行公告以来，相关市场环境发生了较大变化，公司对募集资金投资项目及定价方式进行了重大调整，相关事项已经公司 2016 年第七届董事会第九次会议审议通过，尚需公司股东大会批准和中国证监会核准。

二、本次非公开发行的认购对象拉萨昆吾（系九鼎集团全资子公司）以现金方式认购公司本次非公开发行的股份，拉萨昆吾拟认购股份数量不超过 46,772,684 股（含本数）。本次非公开发行所有的股票，自股票发行结束之日起 36 个月内不得转让。本次发行后不会导致公司实际控制人发生变化，亦不会导致公司不符合上市条件。

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

四、公司本次非公开发行拟发行不超过 46,772,684 股（含本数），拟募集资金不超过 15.00 亿元（含本数）。本次非公开发行股票具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐人（主承销商）协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行数量将进行相应调整。

五、本次拟通过非公开发行股票募集资金 15.00 亿元，用于紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼。

六、2014 年 5 月，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）和江西证监局的要求，结合公司实际情况，对《公司章程》中关于现金分红的相关条款进行了调整，明确了现金分红在利润

分配中的优先顺序。该事项已提交公司第六届董事会第四次会议和 2013 年度股东大会审议通过，进一步完善了公司的利润分配政策。《公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》已获得公司第六届董事会第十五次会议及 2015 年第一次临时股东大会审议通过。相关情况详见本预案（修订稿）“第五章 利润分配政策及利润分配情况”。

七、鉴于拉萨昆吾为本公司控股股东中江集团之控股股东九鼎集团全资子公司、本次非公开发行的认购对象，其于 2016 年 9 月 22 日通过二级市场增持九鼎投资 2,327,845 股，导致本公司股权结构发生变更，故对原预案进行相应修订。

## 释 义

在本预案（修订稿）中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

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

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

# 目 录

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 发行人声明 .....                                                             | 1  |
| 重要提示 .....                                                              | 2  |
| 释 义 .....                                                               | 4  |
| 第一章 本次非公开发行股票方案概要 .....                                                 | 7  |
| 一、发行人基本情况 .....                                                         | 7  |
| 二、本次非公开发行的背景和目的 .....                                                   | 7  |
| 三、发行对象 .....                                                            | 9  |
| 四、发行股票的价格及定价原则、发行数量、锁定期 .....                                           | 9  |
| 五、募集资金投向 .....                                                          | 11 |
| 六、本次发行是否构成关联交易 .....                                                    | 11 |
| 七、本次发行是否导致公司控制权发生变化 .....                                               | 11 |
| 八、本次非公开发行的审批程序 .....                                                    | 12 |
| 第二章 发行对象基本情况及股份认购合同摘要 .....                                             | 13 |
| 一、拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司的基本情况 .....                                           | 13 |
| 二、股份认购合同概要 .....                                                        | 16 |
| 第三章 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....                                           | 18 |
| 一、本次非公开发行股票募集资金运用的概况 .....                                              | 18 |
| 二、紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼 .....                                          | 18 |
| 三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响 .....                                             | 21 |
| 第四章 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析 .....                                          | 22 |
| 一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构、<br>业务结构的变化 .....                       | 22 |
| 二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况 ....                                     | 23 |
| 三、上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交<br>易及同业竞争等变化情况 .....                   | 23 |
| 四、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联<br>人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形 ..... | 24 |
| 五、上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包                                       |    |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况 | 24        |
| 六、本次股票发行相关的风险说明 .....           | 24        |
| <b>第五章 股利分配政策及股利分配情况 .....</b>  | <b>27</b> |
| 一、公司的利润分配政策 .....               | 27        |
| 二、公司近三年的利润分配情况 .....            | 28        |
| 三、未来的利润分配计划 .....               | 29        |
| <b>第六章 其他有必要披露的事项 .....</b>     | <b>30</b> |

## 第一章 本次非公开发行股票方案概要

### 一、发行人基本情况

中文名称：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

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

注册资本：43,354.08 万元人民币

注册地址：江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号

股票简称：九鼎投资

股票代码：600053

上市地点：上海证券交易所

经营范围：投资管理；投资咨询；房地产开发经营；土地开发及经营；对旅游项目的投资；装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理；自有房屋租赁。（以上项目国家有专项规定的除外）

### 二、本次非公开发行的背景和目的

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

#### （一）本次非公开发行的背景

##### 1、国家政策有利于项目发展

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

##### 2、房地产政策从严格控制转为差异化调整

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

### 3、持续快速的城镇化进程为国内房地产市场的增长提供强劲动力

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

### 4、南昌市房地产行业概况

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

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

## （二）本次非公开发行的目的

### 1、加快房地产项目开发速度，增强公司的持续盈利能力

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

2、降低公司资产负债率，优化资本结构，降低财务风险，实现股东利益最大化

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

### 三、发行对象

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

本次非公开发行前，九鼎集团持有中江集团 100%股权、持有拉萨昆吾 100%股权，并通过中江集团间接持有本公司 72.37%的股权，通过拉萨昆吾间接持有本公司 0.54%股权。按照本次发行数量上限 46,772,684 股、九鼎集团及一致行动人后续增持计划：“九鼎集团及其一致行动人计划在未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算）根据中国证监会和上海证券交易所的有关规定以及市场情况通过二级市场择机增持本公司股份，累计增持数量（含 2016 年 9 月 22 日已增持部分的股份）不低于 300 万股，不超过 1000 万股。”在其他条件不变的情形下，九鼎集团及一致行动人未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算并假设本次非公开发行在未来 6 个月内发行完毕）持股比例在 75.68%-77.14%之间，九鼎集团及其一致行动人仍实际控制公司。

本次发行完成后，本公司的实际控制人不会发生变化。

### 四、发行股票的价格及定价原则、发行数量、锁定期

#### （一）非公开发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为中国境内上市人民币普通股（A 股），每股面

值为人民币 1.00 元。

## （二）发行方式和发行时间

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

## （三）发行价格和定价原则

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

## （四）发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 46,772,684 股（含本数），具体发行数量待中国证监会批准之后确定。本次募集资金净额不超过募集资金投资项目所需金额，不足部分由公司自筹资金解决。

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

## （五）认购方式

所有发行对象以现金参与本次认购。

## （六）锁定期

所有发行对象认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

## （七）滚存的未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后，公司新老股东共享本次发行前公司滚存未分配利润。

## （八）本次非公开发行股票决议的有效期

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

## 五、募集资金投向

本次非公开发行募集资金总额拟不超过人民币 15.00 亿元（含本数），计划投资于以下项目：

单位：亿元

| 序号 | 项目                      | 项目总投资额 | 拟使用募集资金额 |
|----|-------------------------|--------|----------|
| 1  | 紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼 | 17.96  | 15.00    |
| 合计 |                         | 17.96  | 15.00    |

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

## 六、本次发行是否构成关联交易

拉萨昆吾于 2016 年 9 月 13 日与公司签订了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司与拉萨昆吾九鼎投资产业投资管理有限公司之附条件生效的非公开发行股份认购合同》，拉萨昆吾拟以不超过人民币 15.00 亿元（含本数），按照 32.07 元/股的价格认购本次非公开发行股票。该行为构成关联交易。

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

## 七、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次非公开发行前，九鼎集团持有公司控股股东中江集团 100%的股权、持

有拉萨昆吾 100%的股权，间接持有公司 72.90%的股权。按照本次发行数量上限 46,772,684 股、九鼎集团及一致行动人后续增持计划：“九鼎集团及其一致行动人计划在未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算）根据中国证监会和上海证券交易所的有关规定以及市场情况通过二级市场择机增持本公司股份，累计增持数量（含 2016 年 9 月 22 日已增持部分的股份）不低于 300 万股，不超过 1000 万股。” 在其他条件不变的情形下，九鼎集团及一致行动人未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算并假设本次非公开发行在未来 6 个月内发行完毕）持股比例在 75.68%-77.14%之间，本公司的实际控制人不会发生变化。故本公司控制权在本次发行前后不发生变化。

## 八、本次非公开发行的审批程序

本次发行方案经 2016 年 9 月 13 日召开的公司第七届董事会第九次会议审议通过。本次发行方案尚需通过的核准及批准程序如下：

- （一）公司股东大会审议通过本次非公开发行方案；
- （二）中国证监会核准本次非公开发行。

## 第二章 发行对象基本情况及股份认购合同摘要

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

### 一、拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司的基本情况

#### （一）拉萨昆吾概况

公司名称：拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 11 月 8 日

法定代表人：吴强

注册地址：达孜县工业园区

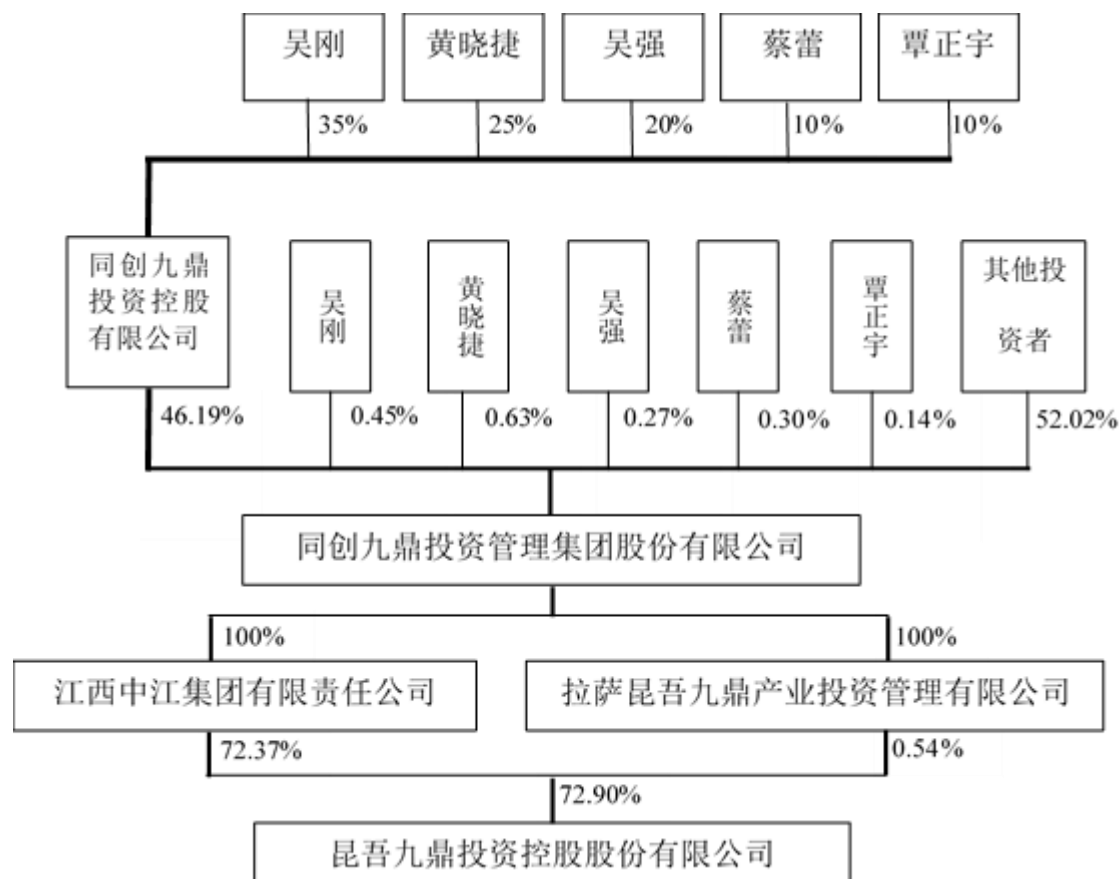
注册资本：10,000 万元人民币

统一社会信用代码：91540126585784321U

经营范围：产业投资

#### （二）拉萨昆吾与公司的股权关系

本次发行前，拉萨昆吾直接持有本公司 0.54% 股份。



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

### （三）拉萨昆吾主营业务情况

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

### （四）拉萨昆吾最近一年一期的简要财务报表

#### 1、简要资产负债表

单位：元

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

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

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

## 2、简要利润表

单位：元

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

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

## 3、简要现金流量表

单位：元

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

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

## 二、股份认购合同概要

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

### 1、认股价格

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

### 2、支付方式及认购金额

拉萨昆吾应以不超过人民币 15.00 亿元（含本数）认购九鼎投资本次非公开发行股份。

### 3、限售期

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

### 4、生效条件

本合同的生效以下列全部条件的满足为前提：

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

上述条件均满足后，以最后一个条件的满足日为合同生效日。

### 5、违约责任

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

### 第三章 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

#### 一、本次非公开发行股票募集资金运用的概况

本次非公开发行股票拟募集资金不超过 15.00 亿元，扣除发行费用后的募集资金将用于以下项目：

单位：亿元

| 序号 | 项目                          | 项目总投资额 | 拟使用募集资金额 |
|----|-----------------------------|--------|----------|
| 1  | 紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、<br>公寓楼 | 17.96  | 15.00    |
| 合计 |                             | 17.96  | 15.00    |

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

#### 二、紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼

##### （一）项目情况要点

项目名称：紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼

项目总投资：179,618.51 万元

项目预计开发周期：2016 年 9 月至 2019 年 5 月

项目经营主体：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

规划用地面积：76,392.59 平方米

总建筑面积：302,393.57 平方米

预计销售额：368,827.11 万元

##### （二）项目基本情况

紫金城项目位于南昌市东湖区，西至沿江大道，北至起凤路，项目规划用地

面积 575 亩，其中规划道路及绿化带面积 100.5175 亩。土地证权属面积 316,323.60 平方米（475 亩），土地成本 136,000 万元，折合每亩 236.52 万元 / 亩，土地价款已全部缴纳齐全。紫金城项目规划建设含有高层住宅、大型商业区、办公楼等，并配备有幼儿园、小学及中学公共设施，总建筑面积约为 107.71 万平方米。

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

募投项目为紫金城项目四期、五期、一期 1#楼部分、公寓楼，总规划建筑面积为 302,393.57 平方米，其中学校建筑面积 21,000.00 平方米。总可售面积 280,199.85 平米（含车库），高层住宅可售面积为 166,937.21 平方米，1470 户；公寓楼可售面积为 45,000.00 平方米，1000 户；底商可售面积为 10,234.99 平方米，可售车库面积 58,027.65 平方米，共 1523 个。募投项目计划于 2016 年 9 月开工建设并于 2019 年 5 月全部建设完毕。

### （三）项目市场前景

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

### （三）资格文件取得情况

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

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| 国有土地出让合同  | 洪土出让字[2004]第 27 号         |
| 立项批复 / 备案 | 洪发改投字[2007]97 号           |
| 环评批复      | 洪环监督[2006]14 号            |
| 国有土地使用权证  | 赣（2016）南昌市不动产权第 0014183 号 |
|           | 赣（2016）南昌市不动产权第 0014167 号 |

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
|           | 赣（2016）南昌市不动产权第 0014154 号 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 360100201600040 号     |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 360100201600692 号     |
|           | 建字第 360100201600693 号     |
|           | 建字第 360100201600694 号     |
|           | 建字第 360100201600695 号     |
|           | 建字第 360100201600696 号     |
|           | 建字第 360100201600697 号     |
|           | 建字第 360100201600698 号     |

#### （四）投资估算

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

#### （五）项目进展情况与资金筹措

紫金城项目的一期（1#楼除外）、二期、三期、大型商业区（公寓楼除外）部分已经完工。第四期目前处于空地状态，预计 2016 年 9 月开工建设，第五期预计 2017 年可以开工建设。紫金城项目四期、五期、一期 1#楼、公寓楼计划使用募集资金 15.00 亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### （六）项目经济评价

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

项目经济效益指标一览表

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

### 三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

#### （一）本次发行对公司经营管理的影响

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

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

#### （二）本次发行对公司财务状况的影响

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

## 第四章 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

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

#### （一）本次发行后公司业务及资产是否存在整合计划

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

#### （二）本《公司章程》是否进行修订

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

#### （三）本次发行对股权结构的影响

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

按照本次发行股份的上限 46,772,684 股计算，发行完成后，预计九鼎集团通过中江集团与拉萨昆吾间接控制公司 75.54%的股份，仍实际控制公司。

本次发行完成后，公司实际控制人未发生变化。

#### （四）本次发行对高管人员结构的影响

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

#### （五）本次发行对业务结构的影响

公司在本次发行前后业务结构不会发生重大变化。

## 二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

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

本次非公开发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的具体影响如下：

### （一）对公司财务状况的影响

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

### （二）对公司盈利能力的影响

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

### （三）对公司现金流量的影响

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

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

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

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

本次发行不会导致公司与控股股东及其关联方之间产生同业竞争。

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

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

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

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

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

#### **六、本次股票发行相关的风险说明**

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

##### **（一）市场周期性变化导致盈利波动的风险**

房地产开发与经营与宏观经济环境高度相关并随之呈现一定的周期性，具体

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

## （二）宏观政策风险

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

## （三）募投项目实施风险

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

## （四）实际控制人控制不当风险

公司实际控制人间接持有本公司发行前 72.90% 的股份，本次发行后其持股比例增加至 75.54%，仍处于绝对控制地位。因此实际控制人可能通过公司董事会或行使股东表决权等方式对公司的发展战略、生产经营、利润分配等决策产生重大影响。尽管公司已建立相应的内部控制和法人治理结构，但仍可能存在决策权过于集中而带来控制不当的风险。

## （五）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

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

## （六）本次发行的审批风险

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

#### （七）股价波动风险

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

## 第五章 股利分配政策及股利分配情况

### 一、公司的利润分配政策

2015 年第二次临时股东大会通过的《公司章程》对利润分配政策的规定如下：

#### 一百八十七条 公司利润分配政策

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

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

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

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

2、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；

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

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

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

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

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

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

（七）调整利润分配政策的条件、决策程序和机制

#### 1、利润分配政策调整的条件

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

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

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

#### 2、利润分配政策调整的决策程序

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

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

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

## 二、公司近三年的利润分配情况

公司最近三年利润分配情况如下：

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

单位：元

### 三、未来的利润分配计划

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

## **第六章 其他有必要披露的事项**

本次非公开发行未有其他有必要披露的事项。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

董事会

2016年10月10日