

重庆新大正物业集团股份有限公司

首次公开发行股票投资风险特别公告（第一次）

保荐机构(主承销商)：长江证券承销保荐有限公司

重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正”、“发行人”或“公司”）首次公开发行不超过 1,791.0667 万股人民币普通股（A 股）（以下简称“本次发行”）的申请已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2019]1994 号文核准。

本次发行采用网上按市值申购向社会公众投资者直接定价发行（以下简称“网上发行”）的方式，发行价格为 26.76 元/股。网上发行股份数量为 1,791.0500 万股，占本次发行总量的 99.9991%，剩余未达深圳证券交易所（以下简称“深交所”）市场新股网上申购单位 500 股的余股 167 股由保荐机构（主承销商）长江证券承销保荐有限公司（以下简称“保荐机构（主承销商）”）负责包销。本次发行将于 2019 年 11 月 20 日通过深交所交易系统实施。发行人和保荐机构（主承销商）特别提请投资者关注以下内容：

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人所属行业为“房地产业”（代码 K70），中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率为 9.63 倍（截至 2019 年 10 月 25 日）。本次发行价格 26.76 元/股对应的发行人 2018 年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为 22.99 倍（每股收益按照 2018 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算）。

本次发行市盈率高于中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率，存在未来发行人估值水平向行业平均市盈率回归，股价下跌给新股投资者带来损失的风险，请投资者决策时参考。

根据《关于加强新股发行监管的措施》（证监会公告[2014]4 号文）的要求，发行人和保荐机构(主承销商)在网上申购前三周内会连续发布投资风险特别公告，公告的时间分别为 2019 年 10 月 28 日、2019 年 11 月 4 日和 2019 年 11 月 11 日，敬请投资者重点关注。

发行人和保荐机构（主承销商）特别提请投资者关注以下内容：

一、中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。请投资者关注投资风险，审慎研判发行定价的合理性，理性做出投资决策。

二、本次发行在发行流程、网上申购、缴款等方面敬请投资者重点关注：

1、本次发行采用直接定价方式，未达深市新股网上申购单位 500 股的余股 167 股由保荐机构（主承销商）包销，其余全部股份通过向持有深圳市场非限售 A 股和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行的方式进行，不进行网下询价和配售。

2、本次发行价格：26.76 元/股。投资者据此价格在 2019 年 11 月 20 日（T 日）通过深圳证券交易所（以下简称“深交所”）交易系统并采用网上按市值申购方式进行申购，网上申购时间为 9:15-11:30，13:00-15:00，申购时无需缴付申购资金。

3、网上投资者应当自主表达申购意向，不得全权委托证券公司代其进行新股申购。

4、投资者申购新股摇号中签后，应依据 2019 年 11 月 22 日（T+2 日）公告的《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票网上定价发行摇号中签结果公告》履行缴款义务。T+2 日日终，中签投资者应确保其资金账户有足额的新股认购资金，不足部分视为放弃认购，由此产生的后果及相关法律责任，由投资者自行承担。投资者款项划付需遵守所在证券公司的相关规定，中签投资者放弃认购的股份由保荐机构（主承销商）包销。网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行数量的 70%时，将中止发行。

5、网上投资者连续 12 个月内累计出现 3 次中签但未足额缴款的情形时，自结算参与人最近一次申报其放弃认购的次日起 6 个月（按 180 个自然日计算，含次日）内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。

三、拟参与本次发行申购的投资者，须认真阅读 2019 年 10 月 28 日披露在中国证监会指定网站巨潮资讯网（网址 www.cninfo.com.cn）的招股说明书全文，特别是其中的“重大事项提示”和“风险因素”章节，充分了解发行人的各项风险因素，自行判断其经营状况及投资价值，并审慎做出投资决策。发行人受政治、

经济、行业及经营管理水平的影响，经营状况可能会发生变化，由此可能导致的投资风险由投资者自行承担。

四、发行人与保荐机构（主承销商）综合考虑发行人基本面、所处行业、可比公司估值水平、市场情况、有效募集资金需求及承销风险等因素，协商确定本次网上发行的发行价格为 26.76 元/股。任何投资者如参与申购，均视为其已接受该发行价格；如对发行定价方法和发行价格有任何异议，建议不参与本次发行。

五、发行人与保荐机构（主承销商）综合考虑发行人基本面、所处行业、可比公司估值水平、市场情况、有效募集资金需求及承销风险等因素，协商确定本次发行的发行价格为 26.76 元/股。此价格对应的市盈率为：

（1）22.99 倍（每股收益按照 2018 年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）；

（2）17.24 倍（每股收益按照 2018 年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行前总股本计算）。

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人所属行业为“房地产业”（代码 K70）。

本次发行价格 26.76 元/股对应的 2018 年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为 22.99 倍，高于中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率，主要原因如下：

截至 2019 年 10 月 25 日，中证指数发布的房地产业共有 124 家上市公司。按照主营业务划分，这些上市公司主要可分三类：一为主营业务是房地产开发的公司，如万科 A、金融街、阳光城、中南建设等，这类公司与发行人主营业务有显著区别，且市盈率水平普遍较低；二为主营业务是园区开发，如张江高科、苏州高新、南京高科、上海临港等，市盈率水平各公司之间差异较大；三为房地产管理与服务，特别是物业服务如南都物业，这类公司与发行人主营业务相近，市盈率水平也具有较高的可比性。

同行业可比上市公司市盈率水平情况如下：

证券代码	证券简称	2019 年 10 月 25 日前 20 个交易日均价（含当日）（元/股）	每股收益（2018 年）（元/股）	2018 年静态市盈率
603506.SH	南都物业	18.32	0.69	26.55

数据来源：Wind 资讯，上市公司年报

本次发行价格 26.76 元/股对应的以扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算的市盈率倍数为 22.99，低于可比上市公司的市盈率。

本次发行市盈率高于中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率，存在未来发行人估值水平向行业平均市盈率回归，股价下跌给新股投资者带来损失的风险，请投资者决策时参考。

六、本次公开发行股数为 1,791.0667 万股，本次发行全部为新股，不设老股转让。发行人本次募投项目拟使用募集资金 43,467.30 万元，若本次发行成功，按本次发行价格 26.76 元/股，发行 1,791.0667 万股计算的预计募集资金总额为 47,928.94 万元，扣除发行人应承担的发行费用 4,461.65 万元后，预计募集资金净额为 43,467.30 万元，不超过本次发行募投项目预计使用的募集资金金额。本次发行存在因取得募集资金导致净资产规模大幅度增加对发行人的生产经营模式、经营管理和风险控制能力、财务状况、盈利水平及股东长远利益产生重要影响的风险。

七、发行人的所有股份均为可流通股份。本次发行前的股份有限售期，有关限售承诺及限售期安排详见招股说明书。上述股份限售安排系相关股东基于公司治理需要及经营管理的稳定性，根据相关法律、法规做出的自愿承诺。

八、投资者参与网上公开发行股票申购，只能使用一个有市值的证券账户。本次发行同一投资者使用多个证券账户参与同一只新股申购的，中国结算深圳分公司将按深交所交易系统确认的该投资者的第一笔有市值的证券账户的申购为有效申购，对其余申购作无效处理；每只新股发行，每一证券账户只能申购一次。同一证券账户多次参与同一只新股申购的，中国结算深圳分公司将按深交所交易系统确认的该投资者的第一笔申购为有效申购。

九、本次发行结束后，需经交易所批准后，方能在交易所公开挂牌交易。如果未能获得批准，本次发行股份将无法上市，发行人会按照发行价并加算银行同期存款利息返还给参与网上申购的投资者。

十、请投资者关注风险，当出现以下情况时，发行人及主承销商将协商采取中止发行措施：

- 1、网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行数量的 70%；
- 2、发行人在发行过程中发生重大会后事项影响本次发行的；
- 3、中国证监会对证券发行承销过程实施事中事后监管，发现涉嫌违法违规或者存在异常情形的，责令发行人和保荐机构（主承销商）暂停或中止发行的；
- 4、出现其他特殊情况，发行人和保荐机构（主承销商）协商决定中止发行的。

如发生以上情形，发行人和保荐机构（主承销商）将及时公告中止发行原因、恢复发行安排等事宜。中止发行后，在本次发行核准文件有效期内，在向中国证监会备案后，发行人和保荐机构（主承销商）将择机重启发行。

十一、本次发行有可能存在上市后跌破发行价的风险。投资者应当充分关注定价市场化蕴含的风险因素，知晓股票上市后可能跌破发行价，切实提高风险意识，强化价值投资理念，避免盲目炒作，监管机构、发行人和保荐机构（主承销商）均无法保证股票上市后不会跌破发行价格。

十二、发行人、保荐机构（主承销商）郑重提请投资者注意：投资者应坚持价值投资理念参与本次发行申购，希望认可发行人的投资价值并希望分享发行人的成长成果的投资者参与申购。

十三、本投资风险特别公告并不保证揭示本次发行的全部投资风险，提示和建议投资者充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险，根据自身经济实力、投资经验、风险和心理承受能力独立做出是否参与本次发行申购的决定。

发行人：重庆新大正物业集团股份有限公司

保荐机构（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

2019年10月28日

（本页无正文，为《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票投资风险特别公告（第一次）》之盖章页）

发行人：重庆新大正物业集团股份有限公司



2019年10月28日

（本页无正文，为《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票投资风险特别公告（第一次）》之盖章页）

保荐机构（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司



2019年10月28日