

长江证券承销保荐有限公司
关于重庆新大正物业集团股份有限公司
设立全资子公司并变更部分募投项目
实施主体、实施地点的核查意见

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“本保荐机构”）作为重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正”或“公司”）首次公开发行 A 股股票并上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定，对新大正本次拟变更部分募投项目事项进行了核查，核查情况及核查意见如下：

一、变更募集资金投资项目的概述

（一）募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可〔2019〕1994 号）文核准，并经深圳证券交易所同意，新大正向社会公开发行人民币普通股（A 股）股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，扣除各项发行费用人民币 4,461.64 万元后，实际募集资金净额为人民币 43,467.30 万元。天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 11 月 26 日对本次发行股票资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（天健验〔2019〕8-13 号）。

公司对募集资金实行专户存储，并连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司于 2019 年 12 月 9 日分别与中国民生银行股份有限公司重庆分行、上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行签订了《募集资金三方监管协议》，并在使用募集资金时严格遵照履行。

公司于 2020 年 10 月 13 日召开了第二届董事会第三次会议、第二届监事会第三次会议，审议并通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权的议案》，同意变更原募投项目“停车场改造及投资建设”募

集资金用途，从中调出募集资金9,700万元用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权。独立董事、保荐机构发表了明确的无异议意见。2020年10月29日，公司召开了2020年第三次临时股东大会审议通过了上述事项。

截至2020年12月31日，公司募集资金使用情况如下：

单位：万元

承诺投资项目	募集资金承诺投资总额	累计投入金额	投资进度
企业信息化建设项目	9,271.04	1,797.94	19.39%
物业业务拓展项目	5,940.00	2,761.68	46.49%
人力资源及企业文化建设项目	3,643.29	1,470.09	40.35%
市政环卫业务拓展	10,364.00	—	—
停车场改造及投资建设项目	1,548.97	51.28	3.31%
收购四川民兴物业管理有限公司	9,700.00	9,700.00	100.00%
偿还银行贷款	3,000.00	3,000.00	100.00%
合 计	43,467.30	18,780.99	43.21%

(以上数据未经审计)

(二) 本次变更部分募投项目的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，“企业信息化建设项目”募集资金使用进度为 19.39%，为加快募投项目投资进度，保障项目的有效实施和管理，公司在综合考虑实施“企业信息化建设项目”所涉及的地方政策、人才情况、行业生态、文化氛围、沟通成本等相关要素后，拟在深圳设立全资子公司（以下简称该公司为“项目公司”，最终公司名称以工商登记为准），并新增其为“企业信息化建设项目”部分实施项目的实施主体，同时增加项目公司所在地为募投项目的实施地点。除此以外，“企业信息化建设项目”的整体投资方向、实施内容等均不发生变化。后续若需履行相关备案、环评手续，公司将严格按照国家法律法规规定执行。

(三) 已履行的审议程序

公司于 2021 年 2 月 22 日召开的第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议审议通过了《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》，公司独立董事对上述事项发表了同意的独立意见。

二、变更募集资金投资项目的情况

(一) 原募投项目计划和实际投资情况

公司首次公开发行股票的募投项目之一“企业信息化建设项目”拟通过构建一套更加完善的物业管理智能化系统，进一步促成公司业务的技术升级与改造，提高公司服务的质量与效率。项目原实施主体为重庆新大正物业集团股份有限公司，项目建设主要内容为：①对公司层面的管理实现企业管理信息化，完成系统总体部署；②完成公司基础物业管理的技术升级，实现物业管理智能化；③实施具体的基于 BIM 的 FM 运营建设项目。

截至 2020 年 12 月 31 日，该项目拟使用募投资金总额为 9,271.04 万元，累计已投入金额 1,797.94 万元，募集资金使用进度为 19.39%。

(二) 变更募投项目的情况

为加快“企业信息化建设项目”投资进度，保障项目的有效实施和管理，公司在综合考虑实施该项目所涉及的地方政策、人才情况、行业生态、文化氛围、沟通成本等相关要素后，拟在深圳设立全资子公司作为项目公司，并新增其为“企业信息化建设项目”的实施主体之一，同时增加项目公司所在地为募投项目的实施地点。除此以外，“企业信息化建设项目”的投资方向、实施内容等均不发生变化。后续若需履行相关备案、环评手续，公司将严格按照国家法律法规规定执行。

本次变更募投项目的实施主体、实施地点的具体情况如下：

1、变更前

单位：万元

募投项目	实施主体	实施地点	拟使用募集资金
企业信息化建设项目	重庆新大正物业集团股份有限公司	重庆	9,271.04

2、变更后

单位：万元

募投项目	实施主体	实施地点	拟使用募集资金
企业信息化建设项目	重庆新大正物业集团股份有限公司	重庆	4,271.04
	项目公司	深圳	5,000.00

（三）本次投资对公司的影响及存在的主要风险

1、对公司的影响

本次设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点，未实质性改变项目资金投向和项目基本建设内容，不会对该项目的实施、投资收益造成实质性的影响，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。本次变更是根据公司发展的需要做出的审慎决定，公司依托项目实施地点的产业优势，有利于吸引高端技术人才、争取政策支持，推动募投项目的实施，提高募集资金的使用效率。

公司后续将尽快完成全资子公司的设立，并根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020年修订）》等相关法律、法规及规范性文件规定，对本次变更所涉及的募集资金建立专户存储，由公司、全资子公司、保荐机构、银行共同签署《募集资金专户存储四方监管协议》，对该项资金使用实施有效监管。

2、存在的主要风险

本次设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点，对“企业信息化建设项目”的开展不存在新增风险及不确定性，风险可控。

三、独立董事、监事会对变更募投项目的意见

（一）独立董事意见

经审核，独立董事认为公司本次设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的事项，未实质性改变项目资金投向和项目基本建设内容，不会对该项目的实施、投资收益造成实质性的影响，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况，有利于提高募集资金使用效率与募投项目推进速度。本次变更履行了规定的程序，符合《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关规定。综上，独立董事一致同意公司本次《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》。

（二）监事会意见

经审核，监事会认为公司本次设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的事项，是在综合考虑实施“企业信息化建设项目”所涉及的地方政策、人才情况、行业生态、文化氛围、沟通成本等相关要素后做出的审慎决定。事项的相关审议程序符合法律规定，不存在损害股东利益的情形，符合现行有关上市公司募集资金使用的相关规定。监事会同意公司本次设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的事项。

四、保荐机构核查意见


本保荐机构核查意见：公司本次设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的事项已经公司董事会和监事会审议通过，独立董事发表了同意的意见，履行了必要的审批程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律、法规关于上市公司募集资金使用的相关规定，不存在违规使用募集资金的情形。

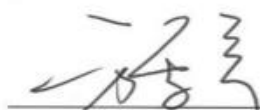
新大正本次变更部分募投项目实施主体、实施地点的事项有利于提高募集资金使用效率，加快募投项目推进速度，符合全体股东的利益，本保荐机构对公司实施本次变更事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于重庆新大正物业集团股份有限公司设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的核查意见》之签署页）

保荐代表人：


王 珏


方雪亭

