

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
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。

截至 2020 年 9 月 30 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 |
|--------|------------|--------|------|
|--------|------------|--------|------|

| | | | |
|-------------|------------------|-----------------|---------------|
| 物业管理信息化项目 | 9,271.04 | 1,393.54 | 15.03% |
| 物业业务拓展 | 5,940.00 | 2,552.03 | 42.96% |
| 人力资源及企业文化建设 | 3,643.29 | 1,370.77 | 37.62% |
| 市政环卫业务拓展 | 10,364.00 | — | — |
| 停车场改造及投资建设 | 11,248.97 | 51.28 | 0.46% |
| 偿还银行贷款 | 3,000.00 | 3,000.00 | 100.00% |
| 合计 | 43,467.30 | 8,367.62 | 19.25% |

（二）本次变更部分募集资金用途情况

根据公司募集资金投资项目的建设进展情况及公司现阶段发展战略需求，为进一步提高募集资金使用效率，确保募集资金有效使用，公司拟从原募投项目“停车场改造及投资建设”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。

（三）已履行的审议程序

公司于 2020 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第三次会议、第二届监事会第三次会议审议通过了《关于收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权的议案》《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》，公司独立董事对上述事项发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，《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》尚需提交公司股东大会审议。

如股东大会未审议通过本次《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》，公司将使用自筹资金进行收购，不需另行召开董事会审议，不影响本次收购的生效和实施。

本次募集资金用途变更不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

变更后的募集资金项目未涉及政府部门的有关备案程序，无需进行报备。

二、变更募集资金投资项目的原因

（一）原募投项目计划和实际投资情况

原募集资金投资项目“停车场改造及投资建设”（以下简称“原募投项目”）

于 2017 年立项，由公司自行组织实施。项目原计划建设期 4 年，投资总额 12,248.97 万元，其中拟使用募集资金 11,248.97 万元，全部用于对公司在管的停车场项目进行升级改造或另行寻找普通停车场地进行机械化改造并运营,以进一步拓展公司业务，提高公司盈利能力。

截至 2020 年 9 月 30 日，该项目累积已投入募集资金 51.28 万元，全部用于在管停车场改造升级；该项目尚未使用募集资金余额 11,197.69 万元（不含募集资金专户利息净收入和现金管理收益）。

（二）变更募投项目的原因

近年来，我国大力发展汽车产业，国内汽车保有量的增加促进了停车场行业的发展，停车场已成为机场、海关、公园、展馆等公共场所和商圈必不可少的配套设施，但现代化停车库的建设速度未能与汽车产业、城镇的发展相匹配。随着公众对于停车场地与管理方面的需求日益提高，以及土地成本的增加，未来停车场必将逐渐向多空间，多功能，智能化方向发展。公司作为独立第三方物业服务企业，为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理。在以往长期的项目运营管理过程中，公司积累了丰富的停车场运营管理经验及技术力量，具备实施停车场升级改造项目的条件与能力。

项目启动以来，公司积极筹备“停车场改造及投资建设”项目实施，但因为现有停车场的升级改造需要与产权方协调沟通，而新建停车场涉及政府政策的支持，因此目前该项目募集资金投入进度较慢，短期内暂未有大幅增加投入的契机；同时，因为项目立项时间较早，根据当时的市场情况和发展前景确定的实施方案，而近三年来物业行业伴随着我国城市经济的快速发展飞速成长，公司作为领先行业的公建物业企业，需要跳出原有的业务逻辑，通过市场拓展、收并购合作等方式加速全国化、规模化进程。

公司综合考虑外部市场环境，结合现阶段发展需求，秉持合理配置公司资源，提高募集资金使用效率，增强公司整体经济效益，维护全体股东利益的目的，公司拟变更原募投项目“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（以下简称“民兴物业”）100%股权。

三、拟变更募投项目情况说明

(一) 本次投资概述

公司于2020年10月13日在成都市与四川同力德酒店管理有限公司、陈勇签订了《关于四川民兴物业管理有限公司之股权转让协议》，拟以9,700万元支付现金方式收购民兴物业100%股权。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《对外投资管理制度》等有关规定，《关于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权的议案》已经公司第二届董事会第三次会议审议通过。

本次对外投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。无需提交公司股东大会审议。

(二) 交易对手方介绍

本次交易对手为四川同力德酒店管理有限公司（以下简称“四川同力德”）、陈勇。经核查，上述交易对手均不是失信被执行人；与公司及公司控股股东、实际控制人均不存在关联关系，也不存在可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。两位股东作为本次交易对手方，合计持有标的公司100%股权，已放弃优先受让权。

1、四川同力德基本情况

| | |
|----------|---------------------------------------|
| 企业名称 | 四川同力德酒店管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91510105MA6CFWYA6K |
| 企业类型 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 住所 | 成都市青羊区提督街88号26层2610号 |
| 法定代表人 | 高兴吾 |
| 注册资本 | 1000万元人民币 |
| 成立日期 | 2018年5月28日 |
| 经营范围 | 酒店管理、餐饮企业管理服务、正餐服务、物业管理、批发与零售业、社会经济咨询 |
| 股东 | 邓晓琼，持股比例为70% 高兴吾，持股比例为30% |

2、陈勇基本情况

身份证号码 5101XXXXXXXXXX0411。

陈勇为民兴物业法定代表人。

(三) 投资标的基本情况

1、基本情况

| | |
|----------|---|
| 企业名称 | 四川民兴物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91510000742284604U |
| 企业类型 | 其他有限责任公司 |
| 住所 | 成都市青羊区提督街 88 号 |
| 法定代表人 | 陈勇 |
| 注册资本 | 1,500 万元人民币 |
| 成立日期 | 2002 年 9 月 27 日 |
| 经营范围 | 劳务派遣，物业管理；房屋中介服务；房屋租赁；建筑装修装饰工程、园林绿化工程；招投标代理；家政服务；清洁服务；汽车装饰；家电维修；商务服务业；停车场管理服务、汽车租赁；餐饮管理；商品批发与零售；接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包。劳务服务外包；单位后勤管理服务；餐饮配送服务；绿化工程；市政设施管理；游览景区管理；老年人养护服务；理发及美容服务；洗染服务；电气安装；电子与智能化工程、安全技术防范工程的设计、施工；办公设备维修；制冷、空调设备安装、维护、维修；电梯安装及维修、维护；人力资源服务；职业中介服务。 |

2、股东及股权结构

| 股东名称/姓名 | 持股比例 | 出资额（万元） |
|---------------|------|----------|
| 四川同力德酒店管理有限公司 | 65% | 975.00 |
| 陈勇 | 35% | 525.00 |
| 合计 | 100% | 1,500.00 |

3、主要财务数据

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 (未经审计) | 2019 年 12 月 31 日 (未经审计) |
|------|---------------------------|----------------------------|
| 资产总额 | 8,793.52 | 14,716.20 |
| 负债总额 | 4,636.27 | 6,409.09 |
| 净资产 | 4,157.25 | 8,307.11 |
| 项目 | 2020 年 1-9 月 (未经审计) | 2019 年度 (未经审计) |
| 营业收入 | 17,359.16 | 26,155.14 |
| 营业利润 | 2,048.97 | 3,695.91 |

| | | |
|-----|----------|----------|
| 净利润 | 1,907.25 | 3,112.95 |
|-----|----------|----------|

4、资金来源

本次投资的资金来源为变更部分募集资金用途用于收购民兴物业 100% 股权事项获得资金，该事项尚需经过股东大会审议通过，如未通过公司将使用自有资金作为本次股权收购的资金来源。

5、定价政策及定价依据

本次交易定价系以目前物业管理行业的市场估值为参考,遵循市场客观情况和自身需求的原则，并根据目标公司经营情况和实施能力等综合因素，经公司审慎研究并与交易对方充分协商确定，本次交易符合公司长远利益和全体股东利益。

（四）投资合同主要内容

1、合同主体

甲方：重庆新大正物业集团股份有限公司

乙方 1：四川同力德酒店管理有限公司

乙方 2：陈勇

（乙方 1、乙方 2 合称“乙方”，甲方、乙方合称“双方”）

标的公司：四川民兴物业管理有限公司

2、交易标的

以 2019 年 12 月 31 日作为基准日，收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权。

3、股权转让价款及支付方式

本次交易甲方以现金支付方式收购乙方依法持有的标的公司 100% 股权，股权转让价款合计为 9,700 万元，具体分三期支付：

（1）第一期股权转让款合计 5,335 万元，在协议生效后的 20 个工作日内，甲方将第一期股权转让款分别支付至乙方各自指定的银行账户内，并将剩余款项汇入双方共管账户。

（2）第二期款项 3,665 万元在本次交易交割日后 10 个工作日内支付；

（3）第三期款项 700 万元在 2021 年 3 月 31 日前支付。

4、过渡期损益安排

自基准日起，标的公司日常经营所产生的收益及负债，由甲方享有及承担。过渡期间相关损益经双方认可的会计师事务所审计（或补充尽调）确定（费用由甲方承担）。

5、董事会和管理人员的组成安排

（1）在本次交割完成后，标的公司董事会、监事（会）成员由甲方另行选举产生，总经理由届时新成立的董事会聘任，财务总监由总经理提名，并由董事会聘任。

（2）原由民兴物业聘任的员工在交割完成之日后仍然由民兴物业继续聘用，其劳动合同等继续履行，民兴物业所有员工于交割完成之日起的工资、社保费用、福利费用等仍由民兴物业继续承担。

6、合同生效条件和生效时间

本次收购协议经双方签字盖章，并经双方有权机构审议批准后生效。

7、违约条款

（1）本协议签署后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约。

（2）如果甲方未能按照本协议约定向乙方支付任何款项，则甲方应向乙方支付违约金（按应付款金额每日万分之五计算）；如果甲方延期支付股权转让款超过 15 个工作日的，乙方有权解除本协议，并要求甲方承担相应的违约责任。

（3）如果乙方对涉及标的资产（不含分公司）所做的陈述和保证失实或有误或乙方违反本协议约定，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿相应损失。如乙方对标的资产所做的陈述和保证严重失实或严重有误，或乙方严重违反本协议约定影响本次交易的实施，甲方有权解除本协议，并要求乙方承担相应的违约责任。

（4）若在过渡期间，标的公司发生影响公司正常运营的重大违法违规事项，甲方可以提出解除本协议。

（五）项目实施的必要性和可行性

1、项目实施的必要性分析

（1）实现区域拓展突破

公司战略的短中期目标是实现全国化，截至 2020 年 6 月 30 日已在全国 19 个省市、33 个城市开展物业服务。在基本完成全国化布点的情况下，如何做大中心城市业务规模、做实业务厚度成为了公司下一步发展的关键所在。四川市场作为公司在川渝地区重点拓展的区域，是公司全国化战略的布局重点区域之一。

民兴物业设立于 2002 年，深耕四川区域近 20 年，从金融物业不断衍生至办公物业、公共物业等各大业态，在四川地区公建物业领域具有较强的市场影响力，是四川地区物业行业的佼佼者。本次收购民兴物业 100% 股权，将为公司四川区域影响力提升、规模效应增加和当地市场深耕均奠定了良好的基础。

（2）聚焦优势业态突破

民兴物业的愿景是成为中国最专业的行政、金融物业后勤服务集成供应商；而公司作为独立第三方物业服务企业，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，拥有学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态，在民兴物业所处的行政、金融等办公业态领域已有近二十年的运营管理经验，在行业内已经形成了一定的领先优势。

目前公司的业态结构比较齐全，通过聚焦优势业态，一方面可以凭借在优势业态已经形成的标准化产品，有序地将标杆项目的经验推广至标的公司；另一方面，也以此进一步提升公司在优势业态的竞争力，提高优势业态防火墙。

（3）领先企业强强联合

民兴物业以国企总部办公楼、政府行政办公楼、综合写字楼的专业物业管理为核心业务，延伸至为商业银行各支行及营业网点、大型商场、三级甲等医院、别墅、电梯公寓及多层住宅提供规范的物业管理服务，现有员工 2600 余人，服务项目有 100 多个，以成都市区为中心，辐射至郊县和省内 12 个地市州，以及重庆、云南、安徽、甘肃等省市，已发展成为四川省享有盛誉的大型物业服务企业。

在中物研协和上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2020 物业服务企业综合实力 500 强榜单”中，新大正排名 24 位，民兴物业排名 222 位。

本次收购作为物业行业内的一次强强联合，将依托民兴物业在四川省内行政、金融等办公物业的优势地位及品牌影响力，结合新大正在管理、标准化、信息化等方面具备的优势，收购完成后将有可能提升公司在四川区域的市场竞争力，实现优势互补、互利共赢。

2、项目实施的可行性分析

(1) 发展理念趋同，利于投后融合

民兴物业创立以来，以成为中国最专业的行政、金融物业后勤服务集成供应商为目标，与新大正成为智慧城市公共物业服务领跑者的愿景相贴合。其管理团队完善、体系成熟、机制健全，在管项目质量优良，业态与公司高度重合，与公司现有业务能产生协同效应。双方在文化价值观、企业愿景、经营目标等方面相近，有利于并购后的相互融合，并且可以进一步丰富新大正文化内涵。

(2) 标的优势突出，有助业绩增长

民兴物业源于建行四川省分行，经过多年的发展与积累，具备了一定的综合实力，在成都区域及周边地区形成了一定的影响力，特别是在金融系统细分业态中，深度拓展能力较强。其项目多为相对优质的行政办公类业态项目，项目的综合客户满意度水平较高，客户关系稳定。受益于民兴物业公司近年来业绩表现良好，本次收购将为公司带来较大的业绩提升，实现内生、外延的同步增长。

(六) 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

四川民兴物业成立于 2002 年，系国家一级资质物业服务企业，是中国物业管理协会常务理事单位、四川省房地产业协会物业管理专委会副会长单位、成都市物业管理协会副会长单位。以国企总部办公楼、政府行政办公楼、综合写字楼的专业物业管理为核心业务，延伸至为商业银行各支行及营业网点、大型商场、三级甲等医院、别墅、电梯公寓及多层住宅提供规范的物业管理服务，服务项目 100 余个，以成都市区为中心，辐射至郊县和省内 12 个地市州，以及重庆、云南、安徽、甘肃等省市。

本次股权收购，符合公司立足西南，进行全国化布局的战略发展，以及专注于公建物业的市场定位，有利于公司聚焦优势业态，进一步扩大经营规模，提升企业市场竞争力。

2、存在的主要风险

(1) 整合风险

本次现金收购交易完成后，民兴物业将成为公司全资子公司。为更好的发挥协同效应，公司将从经营管理和资源配置等角度出发，结合《上市公司治理准则》，对民兴物业在运营管理、财务核算、人力资源、信息化建设等方面进行一定程度的优化整合，但整合效果存在一定的不确定性。

(2) 商誉减值风险

由于本次股权购买是非同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则》，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉，且该商誉不作摊销处理，但需要在未来各会计年度期末进行减值测试。本次收购完成后公司将在合并资产负债表中确认较大金额的商誉，如标的公司未来经营状况不及预期，则存在商誉减值的风险，从而对公司当期损益产生不利影响。

四、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%股权的事项，是公司综合考虑外部市场环境，结合现阶段发展需求做出的调整，有利于提高募集资金使用效率，增强公司整体经济效益，变更后的募集资金投向公司主营业务，不存在变相改变募集资金投向及损害股东利益的情况。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》，并同意将该议案提交股东大会审议。

(二) 监事会意见

经审核，监事会认为公司本次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，符合公司立足西南，进行全国化布局的战略发展，以及专注于公建物业的市场定位，有利于公司聚焦优势业态，进一步扩大经营规模，

提升企业市场核心竞争力。本次变更募集资金用途的相关审议程序符合法律规定，有利于公司整体发展，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%股权的事项。

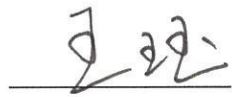
五、保荐机构核查意见

本保荐机构核查意见：公司变更募集资金用途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。新大正本次变更募集资金用途的议案尚需提交股东大会审议通过后方可实施。新大正本次变更募集资金用途有利于提高募集资金的经济效益，符合全体股东的利益，本保荐机构对公司实施本次变更募集资金用途的事宜无异议。

（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%股权的核查意见》之签署页)

保荐代表人:



王珏



方东风

