

长江证券承销保荐有限公司
关于新大正物业集团股份有限公司
首次公开发行前已发行股份上市流通的核查意见

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“保荐机构”）作为新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正”、“公司”或“发行人”）首次公开发行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》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》等相关法律法规和规范性文件的要求，对公司本次限售股解禁上市流通的事项进行了核查，核查的具体情况如下：

一、首次公开发行前已发行股份概况

（一）首次公开发行股票情况

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的批复》（证监许可【2019】1994 号）核准，并经深圳证券交易所同意，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A 股）股票 17,910,667 股，并于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌上市。

公司首次公开发行股票前总股本为 53,732,000 股，首次公开发行股票完成后总股本为 71,642,667 股。首次公开发行后，有限售条件的股份数量 53,732,000 股，占公司总股本的 75.00%；无限售条件的股份数量为 17,910,667 股，占公司总股本的 25.00%。

（二）上市后股本变动情况

1、2020 年 4 月 21 日，公司召开的 2019 年年度股东大会审议通过了《公司 2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，以公司现有总股本 71,642,667 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.2 元（含税），并向全体股东每 10 股以资本公积转增 5 股，合计转增 35,821,333 股，转增后公司总股本为 107,464,000 股。上述分配方案已于 2020 年 4 月 30 日实施完成。

2、2021年4月20日，公司召开的2020年年度股东大会审议通过了《2020年年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，以公司现有总股本107,464,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利5.50元（含税），每10股以资本公积金转增5股，合计转增53,732,000股，转增后公司总股本为161,196,000股。上述分配方案已于2021年4月30日实施完成。

3、2021年3月10日，公司召开的2021年第一次临时股东大会审议通过了《2021年限制性股票激励计划（草案）及其摘要》《2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法》。并于2021年5月19日召开第二届董事会第八次会议，审议通过了《关于调整2021年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案》《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。向17名激励对象共授予1,579,500股限制性股票，本次授予后公司总股本由161,196,000股增加至162,775,500股。

4、根据2021年第一次临时股东大会授权，并经2021年7月20日召开的第二届董事会第九次会议、第二届监事会次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，对因离职不再具备激励资格的1名激励对象的已获授但尚未解除限售的57,000股限制性股票进行回购注销；经2022年3月25日召开的第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于回购注销2021年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》《关于取消授予2021年限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》，对因离职不再具备激励资格的1名激励对象的已获授但尚未解除限售的37,500股限制性股票进行回购注销，取消2021年限制性股票激励计划300,450股限制性股票的授予。两次回购后，公司总股本由162,775,500股减少至162,681,000股。

5、2022年4月18日，公司召开的2021年年度股东大会审议通过了《2021年度利润分配及资本公积金转增股本预案》。该预案为：以公司总股本162,681,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利5.00元（含税），每10股以资本公积金转增4股，合计转增65,072,400股，转增后公司总股本为227,753,400股。上述分配方案已于2022年5月31日实施完成。

6、2022年4月18日，公司召开2021年年度股东大会，审议通过了《关于〈2022年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于〈2022年限制性

股票激励计划考核管理办法》议案》。以及 2022 年 4 月 18 日召开第二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于向 2022 年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的议案》，向 15 名激励对象共授予 1,316,000 股限制性股票。2022 年 6 月 2 日召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于调整 2022 年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案》《关于向激励对象预留授予限制性股票的议案》，向 1 名激励对象授予 42,000 股限制性股票。本次授予实施后，公司总股本由 227,753,400 股增加至 229,111,400 股。

7、2022 年 6 月 2 日，公司召开第二届董事会第十三次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于 2021 年限制性股票激励计划第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》《关于调整 2021 年限制性股票激励计划回购数量和回购价格的议案》《关于回购注销 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》。对第一个解除限售期内符合解除限售条件的 15 名激励对象共 603,383 股进行解除限售，对未达成解除限售的条件的 20,317 股进行回购注销。本次回购后实施后，公司总股本由 229,111,400 股减少至 229,091,083 股。

截至本公告日，公司总股本为 229,091,083 股。其中，有限售条件的股份数量为 135,611,388 股，占公司总股本 59.20%，无限售条件的股份数量为 93,479,695 股，占公司总股本 40.80%。

二、申请解除股份限售股东履行承诺情况

（一）本次申请解除限售的股东作出的承诺

本次申请解除限售的股东户数共 5 名，分别为王宣、重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“大正咨询”）、李茂顺、陈建华、廖才勇。根据公司《首次公开发行股票招股说明书》及《首次公开发行股票上市公告书》，本次申请解除股份限售股东的承诺如下：

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
控股股东王宣、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖	股份流通限制和自愿锁定股份的承诺	1、除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份；2、自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；3、在上述	股份锁定期 2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日；担任董监高期间的法定期	正在履行中（股份流通限制承诺于 2022 年 12 月 3 日履行完毕），

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
才勇		期限届满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%；4、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；5、发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；6、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；7、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；8、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。	限	未违反承诺
股东大正咨询	股份流通限制和自愿锁定股份的承诺	1、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；4、自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。	股份锁定期 2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	正在履行中（股份流通限制承诺于 2022 年 12 月 3 日履行完毕），未违反承诺
实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、大正咨询	公司发行前 5%以上股东持股意向及减持意向的承诺	1、对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。2、若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。3、若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。4、将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。	长期	正在履行中，未违反承诺
控股股东	公司股价稳定预案相关	公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、	2019 年 12 月 3 日至	履行完毕，未违

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
王宣	的承诺	资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整)，即触及启动稳定股价措施的条件，本人应在发生上述情形后严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份，并将根据公司股东大会批准的《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。	2022年12月3日	反承诺
董事（独立董事除外）、高级管理人员	公司股价稳定预案相关的承诺	公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，公司董事、高级管理人员应在发生上述情形后，严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份。上述承诺对公司未来新任职的董事和高级管理人员具有同样的约束力。	2019年12月3日至2022年12月3日	履行完毕，未违反承诺
控股股东王宣	关于招股说明书信息披露的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起30日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起30日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	长期	履行中，未违反承诺
实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	关于招股说明书信息披露的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起30日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起30日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	长期	履行中，未违反承诺

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
董事、监事和高级管理人员	关于招股说明书信息披露的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断重庆新大正物业集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对新大正前述事实做出处罚决定之日起5日内，本人将依法及时提议召集召开新大正董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起30日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起30日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在新大正领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	长期	履行中，未违反承诺
董事、高级管理人员	关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺	为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：1) 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2) 对本人的职务消费行为进行约束；3) 不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；4) 由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5) 公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	长期	履行中，未违反承诺
公司控股股东、实际控制人	关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺	公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	长期	履行中，未违反承诺

(二) 相关承诺的履行情况

截至本公告之发布日：

1、本次申请解除股份限售的股东均严格履行了公司首次公开发行股票并上市所作出的承诺，不存在未履行相关承诺而影响本次限售股上市的情形。

2、本次申请解除股份限售的股东均不存在非经营性占用公司资金的情形，公司对上述股东亦不存在违规提供担保的情形。

三、本次解除限售股份的上市流通安排

- 1、本次解除限售股份的上市流通日期为 2022 年 12 月 12 日（星期一）。
- 2、本次解除限售股份的数量为 128,116,926 股，占公司总股本的 55.92%。
- 3、本次申请解除股份限售的股东共计 5 名。其中，法人股东 1 名，自然人股东 4 名。

4、股份解除限售及上市流通具体情况

序号	股东全称	所持限售股份总数（股）	本次解除限售数量（股）	备注
1	王宣	65,274,426	65,274,426	现任公司终身名誉董事长；本次解除限售的股份中 1,078,000 股为质押股份
2	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	39,375,000	39,375,000	员工持股平台【注 1】
3	李茂顺	15,750,000	15,750,000	现任公司董事长
4	陈建华	3,937,500	3,937,500	原任公司监事会主席，自 2020 年 4 月起退休离任已超半年
5	廖才勇	3,780,000	3,780,000	现任公司董事、副总裁
合计		128,116,926	128,116,926	-

注 1：王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇担任大正咨询执行事务合伙人，并通过大正咨询间接持有公司股份。

5、本次股份解除限售后，上述股东须遵守其关于股份减持的相关承诺，同时遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。公司董事会承诺将监督大正咨询在出售股份时严格遵守承诺，并在定期报告中持续披露股东履行承诺情况。

四、本次股份解除限售后公司的股本结构

股份性质	本次股份解除限售前		变动数	本次股份解除限售后	
	股份数量（股）	占总股本比例		股份数量（股）	占总股本比例
一、限售条件流通股/非流通股	135,611,388	59.20%	-128,116,926	7,494,462	3.27%
首发前限售股	128,116,926	55.92%	-128,116,926	-	-
高管锁定股	4,681,162	2.04%		4,681,162	2.04%
股权激励限售股	2,813,300	1.23%		2,813,300	1.23%
二、无限售条件流通股	93,479,695	40.80%	+128,116,926	221,596,621	96.73%
三、总股本	229,091,083	100.00%	-	229,091,083	100.00%

注：本次解除限售后公司的股本结构以中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理结果为准。

五、保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为：本次限售股份上市流通符合《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》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第13号——保荐业务》等相关法律法规和规范性文件的要求；本次限售股份解除限售数量、上市流通时间等均符合有关法律、行政法规、部门规章、有关规则和股东承诺；本次解除限售股份股东严格履行了其在首次公开发行股票时所作出的关于股份限售及减持的相关承诺。截至本核查意见出具之日，公司与本次限售股份相关的信息披露真实、准确、完整。

保荐机构对公司本次限售股份解禁上市流通事项无异议。保荐代表人保证本次申请解限人数及所持股份真实、准确、完整，确保本次解除限售股东与首发时股东作出的承诺严格一致。

（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新大正物业集团股份有限公司首次公开发行前已发行股份上市流通的核查意见》之签章页)

保荐代表人:

王珏

王珏

方雪亭

方雪亭



2022年12月5日