

**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**  
**部分募集资金投资项目延期的核查意见**

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”或“公司”）首次公开发行股票保荐机构，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自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及《证券发行上市保荐业务管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，对新大正部分募集资金投资项目延期事项进行了认真、审慎核查，核查情况及核查意见如下：

**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的批复》（证监许可〔2019〕1994 号）文核准，并经深圳证券交易所同意，公司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）。公司已对募集资金实行了专户存储，并和保荐机构与银行签订了募集资金三方/四方监管协议。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司募集资金投资计划及进展情况如下所示：

单位：万元

募集资金投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金计划投资金额	调整后投资金额	累计投入金额	募集资金余额
企业信息化建设项目	否	9,271.04	9,271.04	4,637.09	4,633.95
物业业务拓展项目	否	5,940.00	5,940.00	4,801.07	1,138.93
人力资源及企业文化建设项目	否	3,643.29	3,643.29	2,353.32	1,289.97

募集资金投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金计划投资金额	调整后投资金额	累计投入金额	募集资金余额
市政环卫业务拓展项目	否	10,364.00	10,364.00	260.53	10,103.47
停车场改造及投资建设项目	是	11,248.97	1,548.97	96.57	1,452.40
偿还银行贷款项目	否	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权	否		9,700.00	9,700.00	-
合计		43,467.30	43,467.30	24,848.58	18,618.72

## 二、本次部分募集资金投资项目延期的具体情况

公司结合目前“企业信息化建设项目”、“物业业务拓展项目”和“人力资源及企业文化建设项目”募集资金投资项目的实际进展情况，在项目实施主体、募集资金投资用途及投资规模都不发生变更的情况下，对其预计达到可使用状态的日期进行延期，具体如下：

募集资金投资项目	预计达到可使用状态的日期	
	调整前	调整后
企业信息化建设项目	2022年12月31日	2024年12月31日
物业业务拓展项目	2022年12月31日	2023年12月31日
人力资源及企业文化建设项目	2022年12月31日	2024年12月31日

## 三、部分募集资金投资项目延期的原因

### 1. 企业信息化建设项目

企业信息化建设项目前期工作主要集中在系统开发方面，且大部分功能由公司自主研发，募集资金使用进度较慢。2021年2月，经公司董事会审议通过，在深圳设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司，增加其为“企业信息化建设项目”部分实施项目的实施主体、同时增加其所在地为募投项目的实施地点。截至2022年12月31日，本项目实施进度50.02%。依托项目实施地点的产业、人才等优势，项目推进有所加快，在2022年实现慧链云业务数字化平台的研发及上线运行，基本实现符合条件的管理项目全部上线慧链云系统，在企业降本增效、

提升服务品质等方面为业务赋能；同时，2021 年全面启动了管理数字化三统一工作，通过建设全公司统一的流程中心，升级打造全新的统一协同办公平台、统一员工移动办公终端等打通底层数据，有效提升了管理数字化水平，助力公司全国化发展协同管理。围绕公司五五战略规划中的数字化战略目标，结合项目当前实际推进情况，公司拟继续推进本项目实施，将本项目预计可使状态日期延期至 2024 年 12 月 31 日。

## **2. 物业业务拓展项目**

根据公司上市后新五五战略规划，公司积极克服外部不利因素对市场拓展的不利影响，快速推进全国化市场拓展的战略布局，支持、鼓励各业务单元多措并举地拓展市场，不断在航空、学校、公共等重点业态上取得突破，有力支撑了公司经营规模持续稳步扩张。截至 2022 年 12 月 31 日，本项目实施进度 80.83%，目前已进入全国 28 个省（直辖市）116 座城市，覆盖成渝、京津冀、长三角、大湾区等国家战略区域，基本实现全国化业务布局。结合公司新五五战略规划和本募投项目实施情况，将继续推进本项目实施，将本项目预计可使状态日期延期至 2023 年 12 月 31 日。

## **3. 人力资源及企业文化建设项目**

基于未来发展需求和新的组织目标，公司通过实施“人才选育、人才激励与约束、人力资源信息系统（E-HR）”三个方面的投资建设，以支撑公司业务发展对人才的需要。截至 2022 年 12 月 31 日，本项目实施进度 64.59%，公司持续加强关键人才引进，组建完成十余个重点中心城市公司团队，完善人才梯队培训标准化管理体系建设、培训师资与课程体系建设，完成公司培训课程规划，制定并实施多层次的中长期人才激励体系。期间受到外部不利因素持续影响，新项目人员进场和培训组织开展受到一定的影响，一定程度上拖延了募投项目的实施进度。结合公司人力资源发展需求和本募投项目实施情况，将继续推进本项目实施，将本项目预计可使状态日期延期至 2024 年 12 月 31 日。

上述项目立项时预计的达到可使用状态日期的依据是当时的市场环境、行业发展趋势及公司实际情况等因素，满足当时的市场拓展规划需要，目前该项目实施建设的市场环境未发生较大变化。根据上述募投项目的实际建设进度，充分考

考虑后续建设周期，经审慎评估和综合考量，公司决定对前述项目延期继续实施。

#### **四、本次部分募投项目延期的影响**

本次部分募集资金投资项目延期是根据募投项目实施的实际进展情况做出的客观审慎决定，是为了合理有效地配置资源、提高募投项目实施效果，仅调整项目计划实施进度，对募集资金投资项目没有实质性变更，不涉及项目实施主体、实施地点、实施方式、募集资金投资总额、主要投资内容等的变更，不存在改变或变相改变募集资金投向的情形，不存在损害其他股东利益的情形，未违反中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司募集资金使用的有关规定，符合公司战略规划和全体股东利益。

#### **五、本次募投项目延期事项的审批程序和审核意见**

##### **（一）董事会审议情况**

公司第二届董事会第十七次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将首次公开发行股票募集资金投资项目中的“企业信息化建设”、“物业业务拓展”和“人力资源及企业文化建设”项目计划建设进度进行调整。

##### **（二）独立董事意见**

公司独立董事就部分募集资金投资项目延期事项发表独立意见如下：

1、公司本次部分募投项目延期是公司根据募投项目建设的实际情况作出的审慎决定，符合公司实际经营的需要和长远发展规划，不属于募集资金投资项目的实质性变更，不存在改变或变相改变募集资金投向和其他损害股东利益的情形。

2、本次部分募集资金投资项目延期的决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》《募集资金使用管理办法》的有关规定。

综上所述，我们全体独立董事一致同意公司部分募集资金投资项目延期事项。

##### **（三）监事会意见**

监事会对公司部分募集资金投资项目延期的事项进行了认真审核，作出以下审核意见：

1、本次延期仅对部分募投项目计划建设进度进行调整，对募集资金投资项目没有实质性变更，未改变募集资金投资内容、投资方向及投资总额。

2、本次部分募集资金投资项目延期是根据募投项目实施的实际进展情况做出的客观审慎决定，不存在损害其他股东利益的情形，未违反中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司募集资金使用的有关规定，符合公司的战略规划和全体股东利益。

综上所述，监事会同意公司部分募集资金投资项目延期的事项。

## **六、保荐机构核查意见**

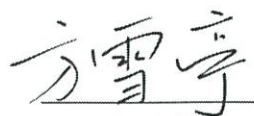
经核查，保荐机构认为：公司本次将募投项目“企业信息化建设”、“物业业务拓展”和“人力资源及企业文化建设”的计划建设进度进行调整，是根据募投项目建设的实际情况作出的审慎决定，符合公司实际经营需要和长远发展规划，不属于募集资金投资项目的实质性变更，不影响募集资金投资项目的实施，不存在改变或变相改变募集资金投向和其他损害股东利益的情形。本事项已经公司董事会和监事会审议通过，并经独立董事发表了同意的独立意见，履行了必要的审批和决策程序，符合《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律法规及规范性文件的要求。

综上，保荐机构对新大正本次部分募集资金投资项目延期事项无异议。

(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部分募集资金投资项目延期的核查意见》之签章页)

保荐代表人：

  
王珏

  
方雪亭

长江证券承销保荐有限公司  
2023年8月26日

