

目 录

一、募集资金年度存放与使用情况鉴证报告·····	第 1—2 页
二、关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告·····	第 3—10 页

募集资金年度存放与使用情况鉴证报告

天健审〔2025〕8-521 号

新大正物业集团股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的新大正物业集团股份有限公司（以下简称新大正公司）管理层编制的 2024 年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供新大正公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为新大正公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

新大正公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《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（2022 年修订）》（证监会公告〔2022〕15 号）和《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（2023 年 12 月修订）》（深证上〔2023〕1145 号）的规定编制《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对新大正公司管理层编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，新大正公司管理层编制的 2024 年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》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（2022 年修订）》（证监会公告〔2022〕15 号）和《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（2023 年 12 月修订）》（深证上〔2023〕1145 号）的规定，如实反映了新大正公司募集资金 2024 年度实际存放与使用情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：陈应爵

中国·杭州 中国注册会计师：李小燕

二〇二五年四月二十七日

新大正物业集团股份有限公司

关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告

根据中国证券监督管理委员会《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（2022 年修订）》（证监会公告〔2022〕15 号）和深圳证券交易所印发的《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（2023 年 12 月修订）》（深证上〔2023〕1145 号）的规定，将本公司募集资金 2024 年度存放与使用情况专项说明如下。

一、募集资金基本情况

（一）实际募集资金金额和资金到账时间

根据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），本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式，向社会公众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，坐扣承销和保荐费用 3,070.78 万元（不含增值税）后的募集资金为 44,858.16 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司于 2019 年 11 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 1,296.53 万元及已预付承销及保荐费 94.33 万元后，公司本次募集资金净额为 43,467.30 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2019〕8-13 号）。

（二）募集资金使用和结余情况

金额单位：人民币万元

项 目		序 号	金 额
募集资金净额		A	43,467.30
截至期初累计发生额	项目投入	B1	33,888.18
	利息收入净额	B2	2,139.77

项 目		序号	金 额
本期发生额	项目投入	C1	5,396.68
	利息收入净额	C2	127.13
截至期末累计发生额	项目投入	D1=B1+C1	39,284.86
	利息收入净额	D2=B2+C2	2,266.90
应结余募集资金		E=A-D1+D2	6,449.34
实际结余募集资金		F	6,535.66
差异[注]		G=E-F	-86.32

[注]差异系尚未支付的发行费用 86.32 万元

2024 年 12 月 31 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了《关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，公司拟将首次公开发行股票募集资金投资项目予以整体结项，并将节余募集资金（包含理财收益、存款利息等，最终金额以资金转出当日专户余额为准）永久补充流动资金。节余募集资金转出后，在银行开立的募集资金专户将不再使用。

2025 年 2 月，公司已就上述募集资金账户的销户情况进行公告，按上述决议将节余募集资金 6,535.13 万元(包含本金及该账户至销户止的利息)全部划转至公司普通账户，并对四个募集资金专用账户办理完毕销户手续。上述募集资金专用账户注销后，公司与相关银行及保荐机构签订的《募集资金三方监管协议》《募集资金四方监管协议》亦相应终止。

二、募集资金存放和管理情况

（一）募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用，提高资金使用效率和效益，保护投资者权益，本公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《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（2022年修订）》（证监会公告〔2022〕15号）和《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（2023年12月修订）》（深证上〔2023〕1145号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际情况，制定了《新大正物业集团股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称《管理制度》）。根据《管理制度》，本公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金专户，并于2019年12月9日连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司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》，于2021

年4月28日连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司、全资子公司深圳慧链云科技有限公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订了《募集资金四方监管协议》，于2022年11月28日连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司、全资子公司四川和翔环保科技有限公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了《募集资金四方监管协议》明确了各方的权利和义务。三方监管协议、四方监管协议与深圳证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异，本公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

(二) 募集资金专户存储情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司有四个募集资金专户募集资金存放情况如下：

金额单位：人民币元

开户银行	银行账号	募集资金余额	备注
中国民生银行股份有限公司重庆分行	631527955	37,100,417.72	
上海浦东发展银行重庆分行	83010078801400002439	21,637,512.33	
中国民生银行股份有限公司重庆分行	632860155	6,466,372.64	
中国民生银行股份有限公司成都分行	637417921	152,331.58	
合 计		65,356,634.27	

注：上述募集资金账户已于 2025 年 2 月销户。

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一) 募集资金使用情况对照表

- 1. 募集资金使用情况对照表详见本报告附件 1。
- 2. 本期超额募集资金的使用情况

本公司不存在超额募集资金使用的情况。

(二) 募集资金投资项目出现异常情况的说明

本公司募集资金投资项目存在未达到计划进度的情况，具体详见本报告附件 1。

(三) 募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

企业信息化建设项目、人力资源及企业文化建设项目无法单独核算效益。企业信息化建设项目旨在提高公司物业服务质量和效率，系公司物业管理智能化系统建设投入，不直接产生效益；人力资源及企业文化建设项目旨在为公司业务快速发展提供所需的人才，提高人力资源工作效率，提升公司整体实力，系费用化投入，不直接产生效益，故上述两项目均无法单独核算效益。上述投资项目推进顺利，不会对公司的财务状况、经营业绩造成不利影响。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

(一) 变更募集资金投资项目情况表

变更募集资金投资项目情况表详见本报告附件 2。

(二) 募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

本公司不存在变更后的募集资金投资项目无法单独核算效益的情况。

(三) 募集资金投资项目对外转让或置换情况说明

本公司不存在募集资金投资项目对外转让或置换的情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本年度，本公司募集资金使用及披露不存在重大问题。

附件：1. 募集资金使用情况对照表

2. 变更募集资金投资项目情况表

新大正物业集团股份有限公司

二〇二五年四月二十七日

附件 1

募集资金使用情况对照表

2024 年度

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

募集资金总额			43,467.30		本年度投入募集资金总额		5,396.68			
报告期内变更用途的募集资金总额					已累计投入募集资金总额		39,284.86			
累计变更用途的募集资金总额			16,929.50							
累计变更用途的募集资金总额比例			38.95%							
承诺投资项目 和超募资金投向	是否已变 更项目（含 部分变更）	募集资金 承诺投资 总额	调整后 投资总额 (1)	本年度 投入金额	截至期末 累计投入金额 (2)	截至期末 投资进度（%） (3) = (2) / (1)	项目达到预定 可使用状态日期	本年度 实现的效益	是否达到 预计效益	项目可行性 是否发生 重大变化
承诺投资项目										
企业信息化建设项目	否	9,271.04	9,271.04	1,224.37	7,122.28	76.82	2024年12月31日	不适用	不适用	否
物业业务拓展项目	否	5,940.00	5,940.00		5,940.00	100.00	2023年12月31日	806.67	否	否
人力资源及企业文化建设项目	否	3,643.29	3,643.29	319.37	2,864.46	78.62	2024年12月31日	不适用	不适用	否
市政环卫业务拓展项目	是	10,364.00	3,134.50	1,684.09	3,319.07	105.89[注 1]	2024年12月31日	494.89	是	否
停车场改造及投资建设项目	是	11,248.97	1,548.97		109.55	7.07	2024年12月31日	[注 2]	否	否
偿还银行贷款项目	否	3,000.00	3,000.00		3,000.00	100.00	—	—	—	—
收购四川民兴物业管理有限 公司 100%股权	否		9,700.00		9,700.00	100.00	—	265.13	是	否

收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市滨南环境管理有限公司 100%股权	否		7,229.50	2,168.85	7,229.50	100.00	—	1,319.88	是	否
合 计		43,467.30	43,467.30	5,396.68	39,284.86	—	—	—	—	—
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	1. 物业业务拓展项目：受到上游房地产行业下行影响，物业管理行业增量市场空间有限，存量市场竞争激烈，对项目新接、续约、撤场等都造成了影响，物业业务拓展项目增速放缓、利润下降，因此该项目本年未达预计收益。 2. 停车场改造及投资建设项目：2020 年 10 月，公司变更了“停车场改造及投资”项目部分募集资金用于收购四川民兴物业管理有限公司，保留了停车场改造及投资的第一项“在管停车场改造升级”，主要针对公司现有在管停车场进行改造升级，因改造升级过程中涉及与产权方/所有方方案的沟通及拟定，该项资金使用进度较为缓慢。目前公司正在研究和发力城市运营服务业务，在城市综合一体化运营业务中，公共停车场的建设、运营作为城市公共资源的组成部分，未来将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中以自有资金择机统筹实施。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	2021 年 2 月 22 日，公司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《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》，同意在深圳设立全资子公司新增为企业信息化建设项目的实施主体。2021 年 3 月 16 日，新设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司完成工商登记，公司企业信息化建设项目实施主体变更为新大正公司和深圳慧链云科技有限公司，实施地点变更为重庆和深圳； 2022 年 10 月 26 日，公司第二届董事会第十五次会议、第二届监事会第十五次会议审议通过《关于变更部分募投项目实施主体暨向全资子公司增资的议案》，同意将市政环卫业务拓展项目实施主体变更为公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司，以其所在地为募投项目的实施地点，并以“市政环卫业务拓展”项目募集资金 10,364.00 万元对其增资，公司市政环卫业务拓展项目实施主体变更为四川和翔环保科技有限公司，实施地点变更为四川和翔环保科技有限公司所在地。									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2019 年 12 月 24 日，公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金 3,870.85 万元。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无									

用闲置募集资金进行现金管理情况	根据公司 2024 年 4 月 10 日第三届董事会第八次会议及第三届监事会第六次会议，并于 2024 年 5 月 28 日公司召开 2023 年度股东大会，审议通过的《关于公司 2024 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用最高额度不超过 10,000 万元(含 10,000 万元)闲置募集资金进行现金管理，期限为 12 个月，在额度内可循环使用。2024 年度，公司未使用闲置募集资金购买理财产品。
项目实施出现募集资金节余的金额及原因	1. 公司在募集资金投资项目的建设实施过程中，严格遵守募集资金使用的有关规定，在保证项目顺利实施及项目质量的前提下，本着合理、节约、有效的原则，审慎地使用募集资金，通过加强各个环节成本费用的控制、监督和管理，对各项资源进行合理配置，降低项目开支。 2. 停车场改造及投资建设项目推进难度较大且资金使用进度缓慢，为优化资源配置、提高资金使用效率，未来将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中以自有资金统筹实施。 3. 为提高募集资金的使用效率，在确保不影响募投项目建设和募集资金安全的前提下，公司对闲置的募集资金进行现金管理，取得了一定的理财收益及利息收入。 2024 年 12 月 31 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了《关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，公司将首次公开发行股票募集资金投资项目予以整体结项，并将节余募集资金公司用于永久补充流动资金。
尚未使用的募集资金用途及去向	2024 年 12 月 31 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了《关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，公司将首次公开发行股票募集资金投资项目予以整体结项，并将节余募集资金（包含理财收益、存款利息等，最终金额以资金转出当日专户余额为准）永久补充流动资金。节余募集资金转出后，在银行开立的募集资金专户将不再使用。截至 2024 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金 6,535.66 万元存放于募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

[注 1] 市政环卫业务拓展项目的投资进度超过 100%，系公司将募集资金账户进行现金管理的收益及利息收入投入募投项目所致

[注 2] 该项目已结项，仅发生零星改造费用，未产生经济效益

变更募集资金投资项目情况表

2024 年度

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本年度实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权	停车场改造及投资建设项目	9,700.00		9,700.00	100.00	—	265.13	是	否
收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市滨南环境管理有限公司 100%股权	市政环卫业务拓展项目	7,229.50	2,168.85	7,229.50	100.00	—	1,319.88	是	否
合 计		16,929.50	2,168.85	16,929.50	100.00		—		
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	1. 收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权项目 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的原则,以及为了增强公司整体经济效益,维护全体股东利益,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 100%股权。公司 2020 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第三次会议、2020 年 10 月 29 日召开的第三次临时股东大会审议通过了《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》,并于同日进行公告。 2. 收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市滨南环境管理有限公司 100%股权 根据市政环卫业务经营发展的需求,为进一步提高募集资金使用效率,确保募集资金有效使用,拟变更原募投项目“市政环卫业务拓展项目”募集资金用途,项目实施主体暨公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司拟从原募投项目“市政环卫业务拓展”中调出募集资金 7,229.50 万元,用于收购收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市滨南环境管理有限公司 100%股权。公司于 2023 年 6 月 11 日召开的第三届董事会第二次会议、2023 年 6 月 20 日召开的 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购股权的议案》,并于 2023 年 6 月 20 日进行公告。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								