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

2024 年度募集资金存放与使用情况的专项核查报告

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（2024 年修订）》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务（2025 年修订）》《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）》等相关法规和规范性文件的要求，对新大正 2024 年度募集资金存放与使用情况进行了核查，核查情况及核查意见如下：

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

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，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）。

（二） 募集资金使用和结余情况

以前年度，公司使用募集资金 24,848.58 万元。2024 年度，公司使用募集资金 9,039.60 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司累计已使用募集资金 33,888.18 万元，累计收到的理财收益、银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 2,139.77 万元，应结余募集资金余额为 9,579.12 万元，实际结余募集资金 11,805.21 万元（包括累计收到的理财收益、银行存款利息扣除银行手续费等的净额，差异系尚未支付的发行费用 86.32 万元）。

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，公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》及《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》，公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金专户。公司于 2019 年 12 月 9 日分别与保荐机构、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 日分别与保荐机构、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、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，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，公司有 4 个募集资金专户，募集资金存放情况如下：

单位：人民币元

开户银行	银行账号	募集资金余额
中国民生银行股份有限公司重庆分行	631527955	37,100,417.72
上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行	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**

三、本年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金投资项目资金使用情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司实际投入相关项目的募集资金共计人民币 39,284.85 万元，具体使用情况详见附表 1：募集资金使用情况对照表。

（二）募集资金投资项目出现异常情况的说明

募集资金投资项目存在未达到计划进度的情况，具体详见附表 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，无法单独核算效益；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，无法单独核算效益。

（四）募投项目的实施主体、实施地点变更情况

公司 2022 年 10 月 26 日召开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 万元对其增资。为规范募集资金的管理和使用，董事会同意以四川和翔环保科技有限公司名义设立募集资金专户，用于前述募投项目募集资金的专项存储和使用。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的《关于变更部分募投项目实施主体暨对全资子公司增资的公告》（公告编号：2022-065）。

（五）募集资金投资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》，同意置换截至 2019 年 12 月 15 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额 3,601.98 万元（含税），及预先支付的发行费用 268.87 万元（不含税）。

（六）闲置募集资金进行现金管理情况

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 1 亿元额度的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。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

公司于 2020 年 10 月 13 日召开第二届董事会第三次会议，于 2020 年 10 月 29 日召开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》。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，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。具体内容详见公司同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《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%股权的公告》（公告编号：2020-047 号）。

公司于 2021 年 2 月 22 日召开第二届董事会第五次会议和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》《关于增设募集资金专项账户的议案》，同意公司在深圳设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司，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，同时增加深圳慧链云科技有限公司所在地为募投项目的实施地点，从“企业信息化建设项目”尚未使用的募集资金中划拨 5,000 万元对深圳慧链云科技有限公司进行投资。为规范募集资金的管理和使用，董事会同意以深圳慧链云科技有限公司名义设立募集资金专户，用于前述募投项目募集资金的专项存储和使用。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的公告》（公告编号：2021-007）。

公司于 2023 年 6 月 1 日召开第三届董事会第二次会议和第三届监事会第二次会议，于 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》，同意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从原募投项目“市政环卫业务拓展”中调出募集资金 7,229.4963 万元，用于收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市缤南环境管理有限公司 100%股权。具体内容详见 2023 年 6 月 5 日在巨

潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于变更部分募集资金用途用于收购股权的公告》（公告编号：2023-046）。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司按照相关法律、法规、规范性文件的规定和要求使用募集资金，并对募集资金使用情况进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。

六、会计师对募集资金年度存放和使用情况专项核查意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对 2024 年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》进行了专项审核，并出具了《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》（天健审〔2025〕8-521 号）。报告认为，公司董事会编制的 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《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》及相关格式指引的规定，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。

七、保荐机构的核查工作

保荐代表人通过资料审阅、访谈沟通等多种方式，对新大正募集资金的存放、使用及募集资金投资项目实施情况进行核查。主要核查方式包括查阅募集资金相关的银行对账单、中介机构相关报告、公司公告等资料，并与公司董事、监事、高级管理人员等进行沟通交流。

八、保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为，新大正已按相关法律法规及时、真实、准确、完整地披露了募集资金的存放与使用情况，募集资金实际使用情况与公司定期报告及其他信息披露文件中不存在重大差异。公司对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

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

（以下无正文）

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　　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
收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市缤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
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
合计		43,467.30	43,467.30	5,396.68	39,284.85	—	—	—	—	—
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，存量市场竞争愈发激烈，极大加剧公建市场竞争，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，因此本年该项目未达预计收益。 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，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，目前正在投入实施中，但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，因此前期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，将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中择机统筹实施
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	公司于 2021 年 2 月 22 日召开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。 公司于 2022 年 10 月 26 日召开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	公司于 2019 年 12 月 24 日召开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。上述资金已于 2020 年 1 月 7 日完成置换
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	公司于 2024 年 4 月 10 日召开第三届董事会第八次会议及第三届监事会第六次会议，于 2024 年 5 月 28 日召开 2023 年度股东大会，审议通过《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 1 亿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结余的金额及原因	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。
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。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]：公司利用闲置资金产生的利息收入，投入募投项目，因此导致截止期末投资进度超过 100%；

[注 2]：该项目前期主要系零星系统的改造，未产生经济效益

附件 2

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　　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缤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. 收购香市和翔及瑞丽缤南 100%股权项目 公司根据现阶段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，用于收购香市和翔及瑞丽缤南 100%股权。公司于 2023 年 6 月 11 日召开第三届董事会第二次会议，于 2023 年 6 月 20 日召开 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（分具体项目）			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						

（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 2024 年度募集资金存放与使用情况的专项核查报告》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

2025 年 4 月 2 日