

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2025-035

新大正物业集团股份有限公司 第三届董事会第十五次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）第三届董事会第十五次会议于2025年9月26日在重庆市渝中区总部城A区10号楼一楼会议室以现场会议与通讯会议结合的方式召开。会议通知于2025年9月19日以书面及通讯方式发出。会议应出席董事8名，实际出席董事8名，其中以通讯方式出席的董事2名（王荣董事、梁舒楠独立董事）。本次会议由公司董事长李茂顺先生召集并主持，公司全体监事及高级管理人员列席了会议。本次会议的召集和召开符合《公司法》等法律法规及《公司章程》《董事会议事规则》的有关规定，本次会议的召集和召开程序合法有效。

二、董事会会议审议情况

经与会董事认真审议，以记名投票方式通过以下决议：

（一）审议通过《关于公司符合发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易相关法律法规规定条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第8号——重大资产重组》等有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（以下简称“嘉信立恒”或“标的公司”）控制权，同时向不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”）。经过对公司实际情况及相关事项进行认真的自查论证，董事会认为公司符合发行股份及支付

现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项所涉相关规定中的各项要求及条件。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（二）逐项审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》

1.本次交易的整体方案

本次交易由发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分组成。本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

公司拟购买交易对方所持有的嘉信立恒控制权（以下简称“标的资产”），其中通过发行股份及支付现金的方式购买 TS Capital Facility Management Holding Company Limited、北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）、上海信阆企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）和上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）拟转让的标的公司股权，通过支付现金的方式购买上海信钼企业管理合伙企业（有限合伙）拟转让的标的公司股权（以上转让各方合称“交易对方”）。鉴于目前与标的资产有关的审计、评估工作尚未完成。向交易对方发行股份、现金支付的具体比例和支付数量尚未最终确定，相关事项将在标的公司的审计、评估工作完成后，由交易各方协商并另行签署补充协议予以约定。

本次交易中，公司拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金。募集配套资金总额不超过本次交易拟以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且发行的股份数量不超过本次发行股份购买资产后公司总股本的 30%（以下简称“募集配套资金”）。最终的发行数量及价格按照本次交易经证券监管机构做出的注册方案确定。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚

需提交股东大会审议通过。

2.发行股份及支付现金购买资产具体方案

(1) 发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易中，上市公司以发行股份的方式购买标的资产，所涉及发行的股份种类为境内上市人民币普通股 A 股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为深圳证券交易所。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(2) 发行方式及发行对象

本次发行股份及支付现金购买资产的发行方式系向特定对象发行 A 股股票，发行对象为 TS Capital Facility Management Holding Company Limited、北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）、上海信阆企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）和上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。该等交易对象以其持有标的公司控制权认购公司本次发行的股份。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(3) 发行股份的定价基准日及发行价格

根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为上市公司审议本次发行股份及支付现金购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

经计算，本次发行股份及支付现金购买资产定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易价格如下：

交易均价计算类型	交易均价（元/股）	交易均价的 80%（元/股）
----------	-----------	----------------

定价基准日前 20 个交易日	11.26	9.01
定价基准日前 60 个交易日	10.94	8.76
定价基准日前 120 个交易日	10.54	8.44

注：交易均价和交易均价的 80%的计算结果向上取整至小数点后两位

经交易各方协商确认，本次发行价格为 8.44 元/股，该价格不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 80%。最终发行价格尚需提交公司股东大会批准、经深圳证券交易所审核。

在本次发行股份及支付现金购买资产的定价基准日至发行日期间，若上市公司股票发生送股、资本公积转增股本、配股、派息等除权、除息事项的，发行价格将按中国证监会及深圳证券交易所的相关规定作相应调整。除上述除权、除息事项导致的发行价格调整外，本次交易不设置发行价格调整机制。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(4) 发行数量

标的公司的审计、评估工作尚未完成，具体交易价格尚未确定，因此上市公司向交易对方发行的股份数量尚未确定。本次发行的股份数量根据以下公式计算：本次发行股份及支付现金购买资产中向各交易对方发行的股份数量=以发行股份形式向各交易对方支付的交易对价/本次发行的发行价格。本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行股份总数量=向各交易对方发行股份数量之和。

向各交易对方发行的股份数量应为整数并精确至个位，如按前述公式计算后交易对方所能换取的股份数不为整数时，则向下取整精确至股，不足 1 股的余额由上市公司以现金方式予以补足。

在本次发行的定价基准日至本次发行的发行日期间，上市公司如实施派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项的，本次发行股份数量将作相应调整。本次发行股份购买资产最终的股份发行数量以经上市公司股东大会审议通过，经深圳证券交易所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为上限。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(5) 锁定期安排

交易对方在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期原则性安排如下：自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得上市交易或转让，最终锁定期安排以各交易对方正式出具的关于股份锁定期的承诺函为准。

股份锁定期内，交易对方因本次交易中以资产认购取得的上市公司股份而取得的由于上市公司发生送股、转增股本等除权事项的衍生股份，亦应遵守上述股份限售安排。上述安排与届时有效的相关法律法规或证券监管机构的最新监管意见不相符的，将根据相关法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(6) 业绩承诺及补偿安排

鉴于标的公司的审计、评估工作尚未完成。上市公司将在相关审计、评估工作完成后，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关要求，就是否设置业绩承诺及补偿安排等事项与交易对方另行协商。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(7) 标的资产过渡期间损益安排

自基准日（上市公司和交易对方确认的本次交易的评估基准日，不包括当日）起至标的资产工商变更登记至上市公司名下之日（即交割日，包括交割日当日）止为本次交易的过渡期。双方协商确认，过渡期内，标的公司实现的收益归上市公司所有，亏损由交易对方按其出售的标的资产的相对股权比例补足。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(8) 滚存未分配利润安排

标的公司在交割日前的滚存未分配利润（如有）由交割日后标的公司的股东按交割日后所持有的标的公司股权比例享有。本次交易完成后，本次发行前的上市公司滚存未分配利润（如有），由发行后的新老股东按照发行后的持股比例共

享。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

3.发行股份募集配套资金具体方案

（1）发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易中，上市公司拟向特定对象发行股票募集配套资金的股票发行种类为境内上市人民币普通股 A 股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为深圳证券交易所。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（2）发行对象

上市公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股票募集配套资金。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（3）发行股份的定价基准日及发行价格

定价基准日为本次募集配套资金向特定对象发行股票的发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票均价的 80%。

本次募集配套资金的股份发行采取询价发行的方式，最终发行价格将在本次募集配套资金经深圳证券交易所审核通过并经中国证监会予以注册后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，并根据询价情况协商确定。

在募集配套资金发行股份定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行价格将按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规则进行相应调整。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚

需提交股东大会审议通过。

(4) 发行规模及发行数量

本次募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，配套募集资金发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%。最终发行数量将在本次交易经深圳证券交易所审核通过并经中国证监会予以注册后，按照《上市公司证券发行注册管理办法》等的相关规定，根据询价结果最终确定。

在募集配套资金发行股份定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次股份发行价格需进行调整的，本次发行股份数量也随之进行调整。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(5) 锁定期安排

本次配套募集资金的认购方所认购的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起 6 个月内不得以任何方式转让。本次发行股份募集配套资金完成之后，募集配套资金认购方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、资本公积转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦遵守上述锁定期安排。若本次募集配套资金中所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及认购方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(6) 募集配套资金用途

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、中介机构费用等，募集配套资金具体用途及金额将在重组报告书中予以披露。在本次配套募集资金到位之前，公司若根据实际情况自筹资金先行支出，在配套募集资金到位后，将使用配套募集资金置换已支出的自筹资金。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚

需提交股东大会审议通过。

(7) 滚存未分配利润安排

本次交易完成后，本次发行前的上市公司滚存未分配利润，由发行后的新老股东按照发行后的持股比例共享。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(8) 决议的有效期

本次募集配套资金方案的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果本次交易方案已于该有效期内经深圳证券交易所审核通过，并经中国证监会予以注册，则该授权的有效期自动延长至本次交易实施完毕之日。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议及董事会战略与投资委员会审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(三) 审议通过《关于<新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》

公司就本次交易编制了《新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要。本项议案在本次会议审议通过后，公司将根据本次交易所涉及的审计、评估等工作结果进一步补充完善，编制本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)及其摘要等相关文件，并另行提交公司董事会、股东大会审议。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

(四) 审议通过《关于本次交易构成关联交易的议案》

经核查，本次交易实施完毕后，交易对方 TS Capital Facility Management Holding Company Limited 预计成为持有上市公司 5%以上股份的股东。鉴于此，根据《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，本次交易预计构成关联交易。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（五）审议通过《关于本次交易预计构成重大资产重组的议案》

本次交易标的资产的审计、评估等工作尚未完成，交易价格尚未最终确定。根据上市公司最近一个会计年度经审计的财务数据及标的资产未经审计的财务数据情况初步判断，本次交易预计会达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，构成上市公司重大资产重组。对于本次交易是否构成重大资产重组的具体认定，公司将在重组报告中予以详细分析和披露。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（六）审议通过《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》

本次交易预计不会导致公司控制权变更，不存在《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定所涉及的情形，因此，本次交易预计不构成重组上市。

本次交易相关审计及评估工作尚未完成，标的公司经审计的财务数据及交易作价均尚未确定。公司将在重组报告书中对交易完成后的股权结构进行测算，并针对本次交易是否存在《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定所涉及的情形进行具体分析。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（七）审议通过《关于签署附条件生效的<发行股份及支付现金购买资产协议>的议案》

为实施本次交易相关事宜，同意公司与交易对方签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》。在本次交易相关的审计、评估等工作完成后，公司将就前述协议未决事项及其他相关事项与交易对方达成补充协议，并另行提交公司董事会、股东大会审议。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（八）审议通过《关于本次交易符合<上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》

经审慎判断，本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的相关规定，具体如下：

1. 本次交易的标的资产为交易对方持有的嘉信立恒的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项；本次交易涉及的有关报批事项已在《新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》中详细披露，本次交易无法获得批准的风险已在《新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》中作出特别提示；

2. 本次交易的标的资产为嘉信立恒的控股权，截至目前，TS Capital Facility Management Holding Company Limited 持有的标的公司 1,627.907 万元注册资本股权尚未解除质押，TS Capital Facility Management Holding Company Limited 承诺在上市公司审议本次交易正式方案的董事会召开前，与担保权人解除标的资产担保措施之安排达成一致，保证标的资产交割过户不存在实质性障碍。本次交易的交易对方合法拥有标的资产的完整权利，在前述质押解除后，不存在限制或者禁止转让的情形；也不存在交易对方出资不实或者影响其合法存续的情况；

3. 本次交易有利于提高上市公司资产的完整性，本次交易完成后，上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面继续保持独立；

4. 本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力；有利于上市公司增强独立性，不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（九）审议通过《关于本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条、<深圳证券交易所上市公司自律监管指引第8号——重大资产重组>第三十条不得参与任何上

市公司重大资产重组情形的议案》

经核查，本次交易相关主体均不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第8号——重大资产重组》第三十条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

会议表决结果：8票同意，0票反对，0票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十）审议通过《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的议案》

公司已就本次交易的相关事项履行了现阶段必须的法定程序，该等法定程序完整、合法、有效，符合相关法律法规及《公司章程》的规定；公司就本次交易所拟提交申请的法律文件合法有效。

会议表决结果：8票同意，0票反对，0票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十一）审议通过《关于本次交易前十二个月内购买、出售资产情况的议案》

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定：“上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

经审慎判断，公司在本次交易前12个月内购买或出售与本次交易标的资产属于相同或者相近的业务范围而需纳入本次交易相关指标累计计算范围的购买、出售资产的情况如下：

1. 2024 年 12 月 16 日及 2024 年 12 月 30 日，公司与贵州合心慧能科技有限公司签署《股权转让协议》及补充协议，以 211.17 万元收购对方持有的贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司 49%的股权。

2. 2025 年 1 月 21 日，公司与重庆保税港区股份有限公司签署《股权转让协议》，将其持有的重庆保税港区港佳综合服务有限公司 40%股权作价 1,207.96 万元转让给后者。

3. 2025 年 5 月 6 日，公司与南昌合益正企业管理中心（有限合伙）签署《股权转让协议》，后者将所持有的江西中泽新大正物业股份有限公司 7%的股份以 1 元作价转让给公司。

4. 2025 年 6 月 23 日，江西省产权交易所有限公司向公司出具《交易结果通知书》，确认公司为“江西中泽新大正物业股份有限公司 450 万股股份（占总股本 45%）转让”项目的受让方，作价 350.33 万元。2025 年 6 月 27 日，公司与转让方江西赣铁物业有限公司签署《产权交易合同》。

除上述事项外，公司在本次交易前 12 个月内未发生《上市公司重大资产重组管理办法》规定的与本次交易相关的重大资产购买、出售资产交易行为。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十二）审议通过《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条、第四十三条和第四十条规定的议案》

经核查，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条和第四十四条规定的各项条件，具体如下：

1. 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的规定：

（1）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定；

（2）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

（3）本次交易标的资产的交易价格将以资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础并经交易各方协商确定，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

(4) 本次交易拟购买资产为标的公司控股权，拟购买资产权属清晰，TS Capital Facility Management Holding Company Limited 持有的标的公司 1,627.907 万元注册资本股权尚未解除质押，TS Capital Facility Management Holding Company Limited 承诺在上市公司审议本次交易正式方案的董事会召开前，与担保权人就解除标的资产担保措施之安排达成一致，保证标的资产交割过户不存在实质性障碍。上述股权质押全部解除后，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易拟购买资产不涉及债权债务转移及债权债务处理；

(5) 本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

(6) 本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

(7) 本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

2. 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条的规定：

(1) 上市公司最近一年财务会计报告被会计师事务所出具无保留意见审计报告；上市公司最近一期财务报表未经审计；

(2) 上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

(3) 本次交易不存在违反中国证监会规定的其他条件的情形。

3. 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十四条规定的各项条件

(1) 本次交易有利于提高公司资产质量和增强持续经营能力，不会导致财务状况发生重大不利变化，不会导致新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易；公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，在交易各方严格履行交易协议的情况下，能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

(2) 本次交易所购买的资产与公司现有主营业务具有协同效应；

(3) 本次交易不涉及分期发行股份支付购买资产对价。

综上所述，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条和第四十四条的规定。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十三）审议通过《关于公司符合<上市公司证券发行注册管理办法>第十一条规定的议案》

经审慎判断，公司不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的下列情形：

1. 擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东（大）会认可；
2. 最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外；
3. 现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责；
4. 公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；
5. 控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；
6. 最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十四）审议通过《关于本次交易信息公布前 20 个交易日公司股票价格波动情况的议案》

公司股票于 2025 年 9 月 15 日停牌，公司股票在本次交易停牌前 20 个交易日内相对于大盘、同行业板块的涨跌幅情况如下表所示：

项目	停牌前 21 个交易日 (2025 年 8 月 15 日)	停牌前 1 个交易日 (2025 年 9 月 12 日)	涨跌幅
----	----------------------------------	---------------------------------	-----

上市公司股价（元/股）	11.03	13.08	18.59%
深证综指（399106.SZ）	2,300.77	2,462.49	7.03%
申万物业管理指数（851831.SL）	776.86	792.58	2.02%
剔除大盘因素影响后的涨跌幅			11.56%
剔除同行业板块影响后的涨跌幅			16.56%

综上，剔除上述大盘因素和同行业板块因素影响后，公司股票价格在本次交易停牌前20个交易日期间的累计涨跌幅未超过20%，不存在异常波动情况。

会议表决结果：8票同意，0票反对，0票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十五）审议通过《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》

为避免因参与人员泄露本次交易有关信息而对本次交易产生不利影响，上市公司和相关中介机构对本次交易事宜采取了严格的保密措施及保密制度。具体情况如下：

1. 上市公司高度重视保密问题，自各方进行初步磋商时，立即采取了必要的保密措施。

2. 上市公司与相关中介机构按照相关法律法规和/或保密协议的要求开展工作，各方参与人员均严格遵守保密规定/约定；上市公司与交易对方在签订的交易协议中约定了相应的保密条款，明确了各方的保密责任与义务并限定了本次交易相关敏感信息的知悉范围。

3. 上市公司严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规及规范性文件的要求，遵循上市公司章程及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保护措施，制定了严格有效的保密制度。

4. 上市公司严格按照《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，登记内幕信息知情人信息，并依据本次交易的实际进展，制作内幕信息知情人登记表及重大事项进程备忘录。

5. 上市公司多次提示相关内幕信息知情人履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或建议他人买卖上市公司股票。

综上，上市公司已根据相关法律、法规及规范性法律文件的规定，制定了严格有效的保密制度，采取了必要且充分的保密措施，限定相关敏感信息的知悉范围，及时签订了保密协议，严格地履行了本次交易信息在依法披露前的保密义务。

会议表决结果：8票同意，0票反对，0票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十六）审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》

为高效、有序地完成公司本次交易的相关事宜，公司董事会拟提请股东大会授权董事会全权办理与本次交易相关的具体事宜，包括但不限于：

1. 按照法律、法规、规范性文件的规定和监管部门的要求，根据具体情况制定、调整和组织实施本次交易的具体方案；

2. 修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议、合同和文件；

3. 根据监管部门的要求制作、修改、报送本次交易的申报材料，并向具有审批、审核等权限的国家机关、机构或部门办理审批、登记、备案、批准、申请股票发行等手续；

4. 如果未来出台新的法律、法规以及规范性文件或者中国证监会、深圳证券交易所等监管部门及其他有权部门对本次交易方案及申报材料提出反馈意见、要求的，或者市场条件发生变化的，公司董事会有权据此对本次交易方案及相关申报材料进行必要的补充、调整和修改，包括但不限于批准、签署有关财务报告、审计报告、资产评估报告、盈利预测等一切与本次交易有关的文件和协议的修改、变更、补充或调整；

5. 根据深圳证券交易所的审核和中国证监会的注册情况和市场情况，按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理、执行及落实本次交易的具体事宜；

6. 在本次交易完成后根据实施结果修改《公司章程》及标的公司章程的相应条款，办理有关工商变更登记等相关事宜，包括签署相关法律文件；

7. 办理资产交割；在资产交割前后或过程中，根据经营管理或业务开展等实际需要，对标的资产的组织架构、治理结构、管理层级等进行规划、部署、划转等内部调整（如需）；

8. 办理公司新增股份在深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

9. 聘请独立财务顾问、会计师事务所、评估机构、律师事务所等中介机构为本次交易提供服务并决定相应中介机构的服务费用；

10. 本次交易若遇根据法律、法规、规章、规范性文件或各方约定应予中止或终止的情形，则授权董事会办理本次交易中止、终止相关的一切具体事宜；

11. 在法律、法规和规范性文件及《公司章程》允许的范围内及前提下，办理与本次交易有关的其他一切事宜。

本授权自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果本次交易方案已于该有效期内经深圳证券交易所审核通过，并经中国证监会予以注册，则该授权的有效期限自动延长至本次交易实施完毕之日。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十七）审议通过《关于本次交易暂不提交股东大会审议的议案》

鉴于本次交易的相关审计、评估工作尚在进行中，公司董事会审议本次交易相关议案后，暂不召开审议本次交易相关议案的股东大会。公司将在相关审计、评估工作完成后另行召开董事会，对本次交易方案及其他相关事项进行审议并作出决议后，发布召开股东大会的通知，提请股东大会审议本次交易方案及所有相关议案。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过，尚需提交股东大会审议通过。

（十八）审议通过《关于股份回购价格调整的议案》

为保障股份回购方案能够顺利实施完成，公司拟调整回购价格上限为 16.79 元/股，该价格不高于本次董事会决议前 30 个交易日公司股票均价的 150%。除调整回购价格上限外，原股份回购方案的其他内容不变。调整后的回购股份价格上限自 2025 年 9 月 29 日开市起生效。

会议表决结果：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

三、备查文件

- 1、第三届董事会第十五次会议决议；
- 2、第三届战略与投资委员会第四次会议决议；
- 3、第三届董事会独立董事专门会议第五次会议。

新大正物业集团股份有限公司

董 事 会

2025 年 9 月 26 日