

# 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摘要

(重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#)

保荐人(主承销商):  长江证券承销保荐有限公司  
CHANGJIANG FINANCING SERVICES CO.,LIMITED

中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1198号28层

1.公司控股股东王宣、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇承诺:  
(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或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)在上述期限满后,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限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)如违反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;发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日收盘价均低于本次发行的发行价,或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价,上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期;不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺;

(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股票,或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行股票,本企业持有公司股份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。  
3.公司股东深创投承诺:  
(1)自承诺人成为公司股东并完成相应工商变更登记之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份,也不由公司回购该部分股份。  
(2)自公司股票上市之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份,也不由公司回购该部分股份。  
4.公司副总经理王萍、总经理助理柯贤阳、何小梅、况川、财务负责人熊淑英、董事会秘书、总经理助理俞家林、总经理助理何小梅的配偶陆荣强承诺:  
(1)自发行人股票上市之日起十二个月内,本人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票前已发行的股份,也不由发行人回购该等股份;  
(2)在上述期限满后,本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%;  
(3)在离职半年内,本人不转让所直接或间接持有公司的股份;  
(4)如违反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;发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价,或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价,上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期;不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺;  
(5)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。  
5.公司监事彭波、胡静承诺:  
(1)自发行人股票上市之日起十二个月内,本人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票前已发行的股份,也不由发行人回购该等股份;  
(2)在上述期限满后,本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%;  
(3)在离职半年内,本人不转让所直接或间接持有公司的股份;  
(4)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。  
6.公司其他股东承诺:  
自发行人股票上市之日起十二个月内,本人/本单位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票前已发行的股份,也不由发行人回购该等股份。  
(二)公开发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向  
本次发行前,持有本公司5%以上股份的股东为王宣、大正咨询、李茂顺、罗渝隆,分别直接持有公司38.57%、23.26%、9.31%、5.58%股份。公司首次公开发行股票并上市后,其在锁定期满后根据需要通过证券交易所集中竞价交易系统、大宗交易系统减持其所持公司股票。持有本公司5%以上股份的股东自锁定期满之日起两年内减持股份的具体安排如下:  
1.实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇持股意向及减持意向  
(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票锁定期均届满;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。  
2.公司股东大正咨询持股意向及减持意向 (下转A50版)

# 重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票推迟发行公告

保荐机构(主承销商):长江证券承销保荐有限公司

募集资金金额。  
4.发行人本次募集资金如果运用不当或短期内业务不能同步增长,将对发行人的盈利水平造成不利影响或存在发行人净资产收益率出现较大幅度下降的风险,由此造成发行人估值水平下调,股价下跌,从而给投资者带来投资损失的风险。

## 重要提示

1、重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行不超过1,791.0667万股人民币普通股(A股)以下简称“本次发行”)的申请已获中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1094号文核准。  
2、本次发行采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行(以下简称“网上发行”)的方式,并拟在深交所中小板上市。本次发行股票申购称为“新大正”,网上申购代码为“002968”。  
3、本次公开发行股票募集资金1,791.0667万股,网上发行1,791.0500万股,占本次发行总量的99.9991%,剩余未达深市新股网上申购单位500股的余股167股由保荐机构(主承销商)负责包销。本次发行股份全部为新股,不安排老股转让。  
4、发行人与保荐机构(主承销商)综合考虑发行人基本面、所处行业、可比公司估值水平、市场情况、有效募集资金需求及承销风险等因素,协商确定本次发行的发行价格为26.76元/股。此价格对应的市盈率为:  
(1)22.99倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算);  
(2)17.24倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行前总股本计算)。  
5、若本次发行成功,发行人募集资金总额为47,928.94万元,净额为43,467.30万元,不超过本次发行募投项目预计使用的募集资金金额。发行人募集资金的使用计划等相关情况已于2019年10月28日在《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》中进行了披露。  
6、网上发行重要事项:  
(1)本次网上申购时间为:2019年11月20日(T日)09:15-11:30、13:00-15:00。网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券公司代其进行新股申购。  
(2)2019年11月20日(T日)前在中国结算深圳分公司开立证券账户,且在2019年11月18日(T-2日)前20个交易日(含T-2日)持有的市值日均1万元以上(含1万元)的投资者方可通过深交所交易系统申购本次网上发行的股票(国家法律、法规禁止者除外)。  
(3)投资者按照其持有的市值确定其网上可申购额度。根据投资者在2019年11月18日(T-2日)前20个交易日(含T-2日)的日均持有市值计算,证券账户开户时间不足20个交易日的,按20个交易日日均持有市值,持有市值1万元以上(含1万元)的投资者才能参与新股申购,每5,000元市值可申购一个申购单位,不足5,000元的部分不计入申购额度,每一个申购单位为500股,申购数量应当为500股或其整数倍,但最高申购量不得超过本次网上发行股份数的十分之一,即不得超过17,500股,同时不得超过其按市值计算的可申购额度上限。对于申购量超过按市值计算的网上可申购额度,中国结算深圳分公司将对超过部分作无效处理;对于申购量超过网上申购上限17,500股的新股申购,深交所交易系统将视为无效予以自动撤销,不予确认。  
(4)投资者参与网上申购,只能使用一个有市值的证券账户,同一投资者使用多个证券账户参与同一只新股申购的,中国结算深圳分公司将按深交所交易系统确认的该投资者的第一笔有市值的证券账户的申购为有效申购,对其余申购作无效处理,每只新股发行,每一证券账户只能申购一次,同一证券账户多次参与同一只新股申购的,中国结算深圳分公司将按深交所交易系统确认的该投资者的第一笔申购为有效申购。投资者的同一证券账户多处托管的,其市值合并计算。投资者持有多个证券账户的,多个证券账户的市值合并计算。确认多个证券账户为同一投资者持有的原则为证券账户注册资料中的“账户持有人名称”、“有效身份证件号码”均相同。证券账户注册资料以T-2日终为准。  
(5)融资融券客户信用证券账户的市值合并计算到该投资者持有的市值中,证券公司转融通担保证券明细账户的市值合并计算到该证券公司持有的市值中。

(5)投资者在进行申购时,无需缴付申购资金。  
(6)投资者申购新股摇号中签后,应依据2019年11月22日(T+2日)公告的《网上摇号中签结果公告》履行缴款义务。网上投资者缴款时,应遵守投资者所在证券公司相关规定。T+2日终,中签的投资者应确其资金账户有足额的新股认购资金,不足部分视为放弃认购,由此产生的后果及相关法律责任,由投资者自行承担。网上中签投资者放弃认购的股份和中国结算深圳分公司无效处理的股份由保荐机构(主承销商)包销,网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行数量的70%时,将中止发行。  
网上投资者连续12个月内累计出现3次中签但未足额缴款的情形时,自结算参与人最近一次申报其放弃认购的次日起6个月(按180个自然日计算,含次日)内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。  
7.锁定期安排:本次发行的股票无流通限制及锁定期安排。  
8.本次发行可能出现的中止情形详见“(十二)、中止发行”。  
9.本公告仅对投资者发行事宜提供说明,不构成投资建议。请投资者仔细阅读2019年10月28日登载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《招股说明书》全文。《招股说明书摘要》、《推迟发行公告》同日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》。  
10、本次发行股票的市场事宜将另行公告。有关本发行的其他事宜,将在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及《证券日报》上及时公告,敬请投资者留意。

## 释义

在本公告中,除非另有说明,下列简称或名词具有如下含义:			
发行人/公司/新大正	指	重庆新大正物业集团股份有限公司	
证监会	指	中国证券监督管理委员会	
深交所	指	深圳证券交易所	
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	
保荐机构(主承销商)/长江保荐	指	长江证券承销保荐有限公司	
本次发行	指	重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行1,791.0667万股人民币普通股(A股)并拟在深交所中小板上市之行为	
网上发行	指	本次发行中通过深交所交易系统面向社会公众投资者按市值申购方式直接定价发行1,791.0500万股人民币普通股(A股)之行为	
投资者	指	拟参加本次网上申购的投资者为在深交所开户的满足《深圳市场首次公开发行股票网上发行实施细则》要求的持有市值1万元以上(含1万元)的投资者	
T日	指	本次网上定价发行申购股票的日期,即2019年11月20日	
元	指	人民币元	

## 一、股票发行的基本情况

(一)股票种类:  
本次发行的股票为境内上市人民币普通股(A股),每股面值1.00元。  
(二)发行数量:  
本次公开发行股票募集资金1,791.0667万股,网上发行1,791.0500万股,占本次发行总量的99.9991%,剩余未达深市新股网上申购单位500股的余股167股由保荐机构(主承销商)负责包销。本次发行股份全部为新股,不安排老股转让。  
(三)发行价格:  
1.发行定价  
发行人与保荐机构(主承销商)综合考虑发行人所处行业、市场情况、同行业上市公司估值水平、募集资金需求及承销风险等因素,协商确定本次发行价格为26.76元/股。  
(1)22.99倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算);  
(2)17.24倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行前总股本计算)。  
3.网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券公司代其进行新股申购。

# 重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票投资风险特别公告(第一次)

保荐机构(主承销商):长江证券承销保荐有限公司

(T日)通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)交易系统并采用网上按市值申购方式进行申购,网上申购时间为9:15-11:30、13:00-15:00,申购时无需缴付申购资金。  
3.网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券公司代其进行新股申购。  
4.投资者申购新股摇号中签后,应依据2019年11月22日(T+2日)公告的《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票网上定价发行摇号中签结果公告》履行缴款义务。T+2日终,中签投资者应确其资金账户有足额的新股认购资金,不足部分视为放弃认购,由此产生的后果及相关法律责任,由投资者自行承担。投资者款项划付须遵守所在证券公司的相关规定,中签投资者放弃认购的股份由保荐机构(主承销商)包销。网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行数量的70%时,将中止发行。  
5、网上投资者连续12个月内累计出现3次中签但未足额缴款的情形时,自结算参与人最近一次申报其放弃认购的次日起6个月(按180个自然日计算,含次日)内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。  
三、拟参与本次发行申购的投资者,须认真阅读2019年10月28日披露在中国证监会指定网站巨潮资讯网(网址www.cninfo.com.cn)的招股说明书全文,特别是其中的“重大事项提示”和“风险因素”章节,充分了解发行人的各项风险因素,自行判断其经营状况及投资价值,并审慎做出投资决策。发行人受政治、经济、行业及经营管理水平的影响,经营状况可能会发生变化,由此可能导致的投资风险由投资者自行承担。  
四、发行人与保荐机构(主承销商)综合考虑发行人基本面、所处行业、可比公司估值水平、市场情况、有效募集资金需求及承销风险等因素,协商确定本次发行的发行价格为26.76元/股。任何投资者如参与申购,均视为其已接受发行价格;如对发行定价方法和发行价格有任何疑问,建议不参与本次发行。  
五、发行人与保荐机构(主承销商)综合考虑发行人基本面、所处行业、可比公司估值水平、市场情况、有效募集资金需求及承销风险等因素,协商确定本次发行的发行价格为26.76元/股。此价格对应的市盈率为:  
(1)22.99倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算);  
(2)17.24倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行前总股本计算)。  
3.网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券公司代其进行新股申购。

行业为“房地产业”(代码K70)。  
本次发行价格26.76元/股对应的2018年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为22.99倍,高于中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率,主要原因如下:  
截至2019年10月25日,中证指数发布的房地产业共有124家上市公司。按照主营业务划分,这些上市公司主要可分三类:一为主营业务是房地产开发的公司,如万科A、金融街、阳光城、中南建设等,这类公司与发行人主营业务有显著区别,且市盈率水平普遍较低;二为主营业务是园区开发,如张江高科、苏州高新、南京高科、上海临港等,市盈率水平各公司之间差异较大;三为房地产管理与服务,特别是物业服务如南都物业,这类公司与发行人主营业务相近,市盈率水平也具有较高的可比性。  
同行业可比上市公司市盈率情况如下:  

证券代码	证券简称	2019年10月25日前20个交易日日均价(含当日)(元/股)	每股收益(2018年)(元/股)	2018年静态市盈率
603506.SH	南都物业	18.32	0.69	26.55

数据来源:Wind资讯,上市公司年报  
本次发行价格26.76元/股对应的以扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算的市盈率倍数为22.99,低于可比上市公司的市盈率。  
本次发行市盈率高于中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率,存在未来发行人估值水平向行业平均市盈率回归,股价下跌给新投资者带来损失的风险,请投资者决策时参考。  
六、本次公开发行数量为1,791.0667万股,本次发行全部为新股,不设老股转让。发行人本次募投项目拟使用募集资金43,467.30万元,若本次发行成功,按本次发行价格26.76元/股,发行1,791.0667万股计算的预计募集资金总额为47,928.94万元,扣除发行人应承担的发行费用4,461.65万元后,预计募集资金净额为43,467.30万元,不超过本次发行募投项目预计使用的募集资金金额。本次发行存在因取得募集资金导致净资产规模大幅度增加对发行人的生产经营产生重要影响的风险。  
七、发行人的所有股份均为流通股。本次发行前的股份有限售期,有关限售承诺及限售期安排详见招股说明书。上述股份限售安排系相关股东基于公司治理需要及经营管理的稳定性,根据相关法律、法规做出的自愿承诺。

八、投资者参与网上公开发行的申购,只能使用一个有市值的证券账户。本次发行同一投资者使用多个证券账户参与同一只新股申购的,中国结算深圳分公司将按深交所交易系统确认的该投资者的第一笔有市值的证券账户的申购为有效申购,对其余申购作无效处理,每只新股发行,每一证券账户只能申购一次。同一证券账户多次参与同一只新股申购的,中国结算深圳分公司将按深交所交易系统确认的该投资者的第一笔申购为有效申购。  
九、本次发行结束后,需经交易所批准,方能在中国交易所公开挂牌交易,如果未能获得批准,本次发行股份将无法上市,发行人将按照发行价并加算银行同期存款利息返还给参与网上申购的投资者。  
十、请投资者关注风险,当出现以下情况时,发行人及主承销商将协商采取中止发行措施:  
1.网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行数量的70%;  
2.发行人在发行过程中发生重大会后事项影响本次发行的;  
3.中国证监会对证券发行承销过程实施事中事后监管,发现涉嫌违法违规或存在异常情形的,责令发行人和保荐机构(主承销商)暂停或中止发行的。  
4.出现其他特殊情况,发行人和保荐机构(主承销商)协商决定中止发行的。  
如发生以上情形,发行人和保荐机构(主承销商)将及时公告中止发行原因、恢复发行安排等事宜。中止发行后,在本次发行核准文件有效期内,在向中国证监会备案后,发行人和保荐机构(主承销商)将择机重启发行。  
十一、本次发行有可能存在上市后跌破发行价的风险,投资者应当充分关注定价市场化蕴含的风险因素,知照股票上市后可能跌破发行价,切实提高风险意识,强化价值投资理念,避免盲目炒作。监管机构、发行人和保荐机构(主承销商)均无法保证股票上市后不会跌破发行价。  
十二、发行人、保荐机构(主承销商)郑重提请投资者注意:投资者应坚持价值投资理念参与本次发行申购,希望认可发行人的投资价值并希望分享发行人的成长成果的投资者参与申购。  
十三、本投资风险特别公告并不保证提示本次发行的全部投资风险,提示和建议投资者充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险,根据自身经济实力、投资经验、风险和承受能力独立做出是否参与本次发行申购的决定。  
发行人:重庆新大正物业集团股份有限公司  
保荐机构(主承销商):长江证券承销保荐有限公司  
2019年10月28日

**声明**  
本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况,并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站(www.szse.cn)。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读招股说明书全文,并以其作为投资决定的依据。  
投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。  
发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、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。  
公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。  
保荐人承诺其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,将先行赔偿投资者损失。  
中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见,均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。  
根据《证券法》的规定,股票依法发行后,发行人经营与收益的变化,由发行人自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行承担。  
投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。  
**第一节 重大风险提示**  
本公司特别提醒投资者注意本公司及本次发行的以下事项及风险:  
一、发行方案  
本次发行方案经公司2018年年度股东大会审议通过。本次公开发行的股票数量不超过1,791.0667万股。本次发行优先进行新股发行(“新股发行”)指公司向投资者公开发行新股,下同),新股发行数量不超过1,791.0667万股。公司首次公开发行股票主要用于筹集公司发展需要的资金;新股发行数量根据公司实际资金需求合理确定;原股东不公开发售股份。  
本次公开发行的股份不少于本次发行后公司股份总数的25%,具体数量由公司与其保荐机构(主承销商)根据本次发行定价情况及中国证监会的相关规定和要求,在上述发行数量上限内协商确定。  
二、发行人及相关责任主体的承诺事项  
(一)主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

## 特别提示

1、重庆新大正物业集团股份有限公司(以下简称“新大正”或“发行人”)或“公司”根据《证券发行与承销管理办法》(证监会令第144号)(以下简称“《管理办法》”)、《首次公开发行股票承销业务规范》(中证协发[2018]142号)(以下简称“《业务规范》”)以及《深圳市场首次公开发行股票网上发行实施细则》(深证上[2018]279号)(以下简称“《实施细则》”)等相关规定组织实施首次公开发行。  
2、本次发行在发行流程、申购、缴款等环节有重大变化,敬请投资者重点关注:  
(1)本次发行采用直接定价方式,未达深市新股网上申购单位500股的余股167股由保荐机构(主承销商)长江证券承销保荐有限公司(以下简称“保荐机构(主承销商)”)包销,其余全部股份将通过网上向持有深圳市场非限售A股和非限售存托凭证市值(以下简称“市值”)的社会公众投资者定价发行的方式进行,不进行网上询价和配售。  
(2)本次发行价格:26.76元/股。投资者据此价格在2019年11月20日(T日)通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)交易系统并采用网上按市值申购方式进行申购,网上申购时间为9:15-11:30、13:00-15:00。投资者进行网上申购时无需缴付申购资金。  
(3)网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券公司代其进行新股申购。  
(4)投资者申购新股摇号中签后,应依据2019年11月22日(T+2日)公告的《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票网上定价发行摇号中签结果公告》(以下简称“《网上摇号中签结果公告》”)履行缴款义务。T+2日终,中签投资者应确其资金账户有足额的新股认购资金,不足部分视为放弃认购,由此产生的后果及相关法律责任,由投资者自行承担。投资者款项划付须遵守所在证券公司的相关规定,中签投资者放弃认购的股份由保荐机构(主承销商)包销。网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行股票数量的70%时,将中止发行;  
(5)网上投资者连续12个月内累计出现3次中签但未足额缴款的情形时,自结算参与人最近一次申报其放弃认购的次日起6个月(按180个自然日计算,含次日)内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。  
3、发行人与保荐机构(主承销商)郑重提示广大投资者注意投资风险,理性投资,认真阅读本公告以及同日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及《证券日报》上的《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票投资风险特别公告(第一次)》,充分了解投资风险,审慎参与本次新股发行。

## 估值及投资风险提示

1.新股发行具有较高的市场风险,投资者需要充分了解新股投资风险,仔细阅读发行人招股说明书中披露的投资,并充分考虑风险因素,审慎参与本次发行。  
2.根据中国证监会《上市公司行业分类指引》(2012年修订),发行人所属行业为“房地产业”(代码K70),中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率为9.63倍(截至2019年10月25日)。本次发行价格26.76元/股对应的发行人2018年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为22.99倍(每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算)。  
本次发行市盈率高于中证指数有限公司发布的行业最近一个月静态平均市盈率,存在未来发行人估值水平向行业平均市盈率回归,股价下跌给新投资者带来损失的风险,请投资者决策时参考。  
根据《关于加强新股发行监管的措施》(证监会公告[2014]4号文)的要求,发行人和保荐机构(主承销商)在网上申购前三周内会连续发布投资风险特别公告,公告的时间分别为2019年10月28日、2019年11月4日和2019年11月11日,敬请投资者重点关注。  
3.本次公开发行股票数量为1,791.0667万股,本次发行全部为新股,不设老股转让。发行人本次募投项目拟使用募集资金43,467.30万元,若本次发行成功,按本次发行价格26.76元/股,发行1,791.0667万股计算的预计募集资金总额为47,928.94万元,扣除发行人应承担的发行费用4,461.65万元后,预计募集资金净额为43,467.30万元,不超过本次发行募投项目预计使用的