

长江证券承销保荐有限公司
关于南都物业服务股份有限公司
使用部分募集资金向全资子公司增资的核查意见

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”）作为南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”或“公司”）首次公开发行A股股票并上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《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》和《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》等有关规定，对南都物业拟使用部分募集资金向全资子公司浙江大悦资产管理有限公司（以下简称“大悦资产”）和浙江悦都网络科技有限公司（以下简称“悦都科技”）增资事项进行了审慎核查，具体情况及核查意见如下：

一、本次首次公开发行股票募集资金到位情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可〔2017〕2333号）核准，并经上海证券交易所同意，南都物业向社会首次公开发行人民币普通股（A股）19,841,270股，发行价格为每股人民币16.25元，募集资金总额为人民币322,420,637.50元，扣除发行费用人民币34,937,706.02元后，实际募集资金净额为人民币287,482,931.48元。天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2018年1月29日对本次发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（天健验〔2018〕22号）。上述募集资金已全部存放于募集资金专户管理。

二、本次使用募集资金向全资子公司增资的基本情况

根据《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》披露的首次公开发行股票募集资金投资项目及募集资金使用计划如下：

序号	项目名称	投资额（万元）	拟使用募集资金投资金额（万元）
1	物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00
2	全国物业服务业务拓展项目	9,860.00	6,000.00

3	社区 O2O 平台建设项目	5,000.00	3,000.00
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	10,785.80
5	人力资源建设项目	6,375.11	1,962.50
合计		41,070.81	28,748.30

其中“社区 O2O 平台建设项目”的实施主体为公司全资子公司悦都科技，“公寓租赁服务项目”的实施主体为公司全资子公司大悦资产，为保证募投项目的顺利实施，公司本次使用募集资金 1,000 万元向悦都科技进行增资，其中 500 万元作为实收资本，500 万元计入资本公积；使用募集资金 10,785.80 万元向大悦资产进行增资，其中 5,000 万元作为实收资本，5,785.80 万元计入资本公积。

增资完成后，悦都科技注册资本由 1,000 万元增至 1,500 万元，公司持股比例为 100.00%；大悦资产注册资本由 1,000 万元增至 6,000 万元，公司持股比例为 100.00%。

本次增资事项不构成关联交易、不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

三、本次增资对象的基本情况

（一）浙江悦都网络科技有限公司

公司名称：浙江悦都网络科技有限公司

成立时间：2015 年 11 月 3 日

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

法定代表人：韩芳

住所：浙江省杭州市西湖区转塘科技经济区块 16 号 3 幢 402 室

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：服务：计算机软硬件、网络技术的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，系统集成；网页设计，室内外装饰设计（涉及资质的凭资质经营），文化艺术活动策划（除演出中介），公关礼仪，代客户代订票务（除航空票务），家政服务，旅游信息咨询；销售：家具，家居用品，汽车用品，日用百货，花卉，工艺美术品，文体用品，办公用品，化妆品（除分装），电子产品（除电子出版物），珠宝首饰，初级食用农产品（除食品、药品），家用电器，五金交电，消防

器材，建筑装饰材料，服装，服饰；预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售；第二类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务（仅限经营类电子商务，不含互联网金融、网络预约出租汽车服务）；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务，不含信息搜索查询服务、信息即时交互服务）；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：公司持有悦都科技 100%股权。

悦都科技最近一期简要财务数据如下：

2017年 1-6 月的主要财务数据（经天健会计师审计）	总资产（元）	8,022,973.17
	净资产（元）	7,468,188.51
	净利润（元）	-1,398,044.18

（二）浙江大悦资产管理有限公司

公司名称：浙江大悦资产管理有限公司

成立时间：2016 年 8 月 29 日

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

法定代表人：韩芳

住所：上城区元帅庙后 88 号 189 室

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：服务：受托企业资产管理，物业管理，酒店管理，餐饮管理，企业管理，网络技术、电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，室内外装饰工程，房产中介；销售：家具、家用电器。含下属分支机构经营范围。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：公司持有大悦资产 100%股权。

大悦资产最近一期简要财务数据如下：

2017年 1-6 月的主要财务数据（经天健会计师审计）	总资产（元）	36,972,886.83
	净资产（元）	4,683,258.51
	净利润（元）	-4,786,593.93

四、本次增资目的和对公司的影响

本次增资资金来源于公司首次公开发行股票取得的募集资金。本次以部分募集资金对全资子公司进行增资将用于募投项目的实施，符合《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》和相关法律法规的要求。募集资金的使用方式、用途等符合公司主营业务发展方向，有利于保障募投项目顺利实施，提高募集资金使用效率，进而满足公司业务发展的需要。

五、本次增资履行的审批程序和专项意见

本次增资事项已经公司第一届董事会第二十五次会议和第一届监事会第十一次会议审议通过，独立董事亦发表了明确同意的独立意见。

六、募集资金存放和管理情况

公司对募集资金采取专户存储，并与专户银行、保荐机构签订募集资金专户存储监管协议。本次增资款将存放于募集资金专户，只能用于募投项目建设。公司将严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《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》及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律法规、规范性文件的规定以及公司《募集资金管理制度》的要求规范使用募集资金。

七、保荐机构核查意见

经核查，长江保荐认为：南都物业本次使用部分募集资金向全资子公司增资事项已经公司董事会、监事会审议通过，独立董事发表了同意意见，履行了必要的决策程序，符合相关法律法规和公司章程的规定，不存在变相改变募集资金用途的情形，不影响募集资金投资项目建设 and 公司正常生产经营活动，不存在损害公司和股东利益的情况。

综上所述，本保荐机构对南都物业本次使用部分募集资金向全资子公司增资事项无异议。

（以下无正文）

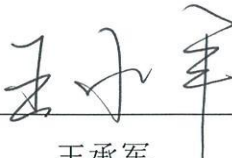
（本页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于南都物业服务股份有限公司使用部分募集资金向全资子公司增资的核查意见》之签署页）

保荐代表人：


孙玉龙


王 珏

法定代表人：


王承军


长江证券承销保荐有限公司
2018年3月30日