

关于南都物业服务股份有限公司

以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告

目 录

一、以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告.....第 1—2 页

二、以自筹资金预先投入募投项目的专项说明.....第 3—4 页

关于南都物业服务股份有限公司 以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告

天健审〔2018〕1401号

南都物业服务股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的南都物业服务股份有限公司（以下简称南都物业公司）管理层编制的《以自筹资金预先投入募投项目的专项说明》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供南都物业公司为以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

二、管理层的责任

南都物业公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》及相关格式指引的要求编制《以自筹资金预先投入募投项目的专项说明》，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南都物业公司管理层编制的上述说明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，南都物业公司管理层编制的《以自筹资金预先投入募投项目的专项说明》符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013 年修订)》及相关格式指引的规定，如实反映了南都物业公司以自筹资金预先投入募投项目的实际情况。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年三月三十日

南都物业服务股份有限公司

以自筹资金预先投入募投项目的专项说明

上海证券交易所：

现根据贵所印发《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》及相关格式指引的规定，将本公司以自筹资金预先投入募投项目的具体情况专项说明如下。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2017〕2333 号文核准，并经贵所同意，本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用直接定价方式，向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）股票 1,984.127 万股，发行价为每股人民币 16.25 元，共计募集资金 32,242.06 万元，坐扣承销和保荐费用 2,137.74 万元后的募集资金为 30,104.32 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司于 2018 年 1 月 29 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 1,356.03 万元后，公司本次募集资金净额为 28,748.29 万元。上述募集资金到位情况业经本所验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2018〕22 号）。

二、发行申请文件承诺募集资金投资项目情况

本公司《首次公开发行股票招股说明书》披露的募集资金项目及募集资金使用计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	总投资额	募集资金投资额	项目审批情况
物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00	西发改技备案（2016）20 号
全国物业服务业务拓展项目	9,860.00	6,000.00	
社区 O2O 平台建设项目	5,000.00	3,000.00	
公寓租赁服务项目	10,785.80	10,785.80	
人力资源建设项目	6,375.11	1,962.50	

合 计	41,070.81	28,748.30	
-----	-----------	-----------	--

三、自筹资金预先投入募集资金投资项目情况

截至 2018 年 3 月 15 日，本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为 5,582.69 万元，具体情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	总投资额	自筹资金实际投入金额	占总投资的比例 (%)
物业管理智能化系统项目	9,049.90	224.22	2.48
全国物业服务业务拓展项目	9,860.00		
社区 O2O 平台建设项目	5,000.00	412.28	8.25
公寓租赁服务项目[注]	10,785.80	4,345.80	40.29
人力资源建设项目	6,375.11	600.39	9.42
合 计	41,070.81	5,582.69	13.59

注：经公司一届五次董事会审议并在招股说明书披露，公寓租赁服务项目总投资为 10,785.80 万元，其中大业主物业项目投资 4,345.80 万元，空置房源运营项目投资 6,440.00 万元。公司大业主物业项目自筹资金实际投入 5,038.13 万元，其中 4,345.80 万元将由募集资金进行置换。

南都物业服务股份有限公司

二〇一八年三月三十日