

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
使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金
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，对南都物业拟使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的事项进行了核查，核查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，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）。

为规范公司募集资金的管理和使用，保护投资者的权益，根据中国证监会《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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关法律法规、规范性文件的要求以及公司《募集资金管理办法》的规定，公司与保荐机构、募集资金专户存储银行签订了《募集资金三方监管协议》及《募集资金四方监管协议》，在相应银行开立了募集资金专项账户，对募集资金进行了专户存储。

二、募集资金投资项目情况

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》，本次发行的募集资金将用于以下项目：

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

三、以自筹资金预先投入募集资金投资项目的情况

为保障募集资金投资项目的顺利进行，在本次公开发行股票募集资金到位前，公司已使用自筹资金预先进行了投入，并在募集资金到位之后予以置换。截至 2018 年 3 月 15 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为 5,582.69 万元，具体情况如下：

序号	项目名称	投资额（万元）	拟使用募集资金投资金额（万元）	以自筹资金预先投入资金（万元）
1	物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00	224.22
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	412.28
4	公寓租赁服务项目[注]	10,785.80	10,785.80	4,345.80
5	人力资源建设项目	6,375.11	1,962.50	600.39
合 计		41,070.81	28,748.30	5,582.69

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 10,785.8 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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）就上述募集资金投资项目的预先投入情况进行了鉴证，并出具了《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）。

四、本次置换事项履行的决策程序

2018年3月30日，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了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，公司全体独立董事发表了独立意见，同意公司使用募集资金5,582.69万元置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。

五、核查意见

经核查，保荐机构认为：

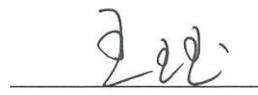
南都物业本次募集资金置换事项已经公司第一届董事会第二十五次会议和第一届监事会第十一次会议审议通过，全体独立董事发表了明确同意的独立意见，天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行了专项鉴证并出具了《关于南都物业服务股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》（天健审（2018）1401号），相关程序符合《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的要求，没有与募集资金投资项目的实施计划相抵触，不影响募集资金投资项目的正常进行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形。保荐机构对南都物业本次使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金事项无异议。

（以下无正文）

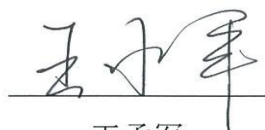
(本页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于南都物业服务股份有限公司使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的核查意见》之签署页)

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

