

长江证券承销保荐有限公司

关于南都物业服务集团股份有限公司

2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项核查报告

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“本保荐机构”）作为南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“南都物业”或“公司”）首次公开发行证券持续督导阶段的保荐机构，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自律监管指引第 1 号—规范运作》等有关规定，对南都物业 2021 年度募集资金存放与实际使用情况进行核查，并发表核查意见如下：

一、募集资金基本情况

（一）实际募集资金金额和资金到账时间

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，南都物业服务集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A 股）1,984.127 万股，发行价格为每股人民币 16.25 元。共计募集资金人民币 32,242.06 万元，扣除各项发行费用人民币 3,493.77 万元后的募集资金净额为人民币 28,748.29 万元。上述募集资金到位情况已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并于 2018 年 1 月 29 日出具天健验[2018]22 号验资报告。

（二）募集资金使用和结余情况

| 项目明细 | 金额（万元） |
|--------------------------|-----------|
| 2020 年 12 月 31 日募集资金专户余额 | 736.34 |
| 加：利息、理财产品收益 | 554.66 |
| 加：闲置募集资金现金管理收回 | 15,000.00 |
| 减：报告期内募投项目支出 | 2,309.00 |
| 2021 年 12 月 31 日募集资金专户余额 | 13,982.01 |

二、募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用，提高资金使用效率和效益，保护投资者权益，本公司按照《公司法》《证券法》《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》及《上海证券交

交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》等法律、法规及规范性文件的规定，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理制度》，对公司募集资金的存放、使用及使用情况的监管等方面做出具体明确的规定。根据公司《募集资金管理制度》的要求，公司及保荐机构与浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行、中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行分别签署了《募集资金三方监管协议》。

2018年3月30日，公司第一届董事会第二十五次会议审议通过了《关于使用募集资金向全资子公司增资的议案》，同意公司使用人民币1,000万元募集资金向全资子公司浙江悦都网络科技有限公司（以下简称“悦都科技”）增资，用于社区O2O平台建设项目；使用人民币10,785.8万元募集资金向全资子公司浙江大悦商业经营管理有限公司（原“浙江大悦资产管理有限公司”，现更名为“浙江大悦商业经营管理有限公司”，以下简称“大悦商业”）增资，用于公寓租赁服务项目的建设。同日，公司、中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行及保荐机构长江证券承销保荐有限公司分别与悦都科技、大悦商业签订《募集资金四方监管协议》。

截至2021年12月31日，公司及全资子公司募集资金银行专户的存储情况如下：

单位：元

| 开户单位 | 资金专户 | 账号 | 2021年12月31日资金余额 |
|----------------|---------------------|------------------------|-----------------|
| 南都物业服务集团股份有限公司 | 浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行 | 3310010510120100086187 | 111,790,440.48 |
| 南都物业服务集团股份有限公司 | 中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行 | 33050161628809888888 | 28,029,632.69 |
| 浙江悦都网络科技有限公司 | 中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行 | 33050161628809666666 | - |
| 浙江大悦商业经营管理有限公司 | 中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行 | 33050161628809999999 | - |
| 合计 | | | 139,820,073.17 |

三、本年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金使用情况对照表

本年度募集资金使用情况对照表具体情况详见附件1《募集资金使用情况对

照表》

（二）募投项目先期投入及置换情况

2018年3月30日，公司召开第一届董事会第二十五次会议审议通过了《关于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议案》，同意公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金5,582.69万元。天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司募集资金投资项目实际使用自筹资金的情况进行了专项审核，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）。

（三）使用自有资金支付募投项目资金情况

2021年11月19日，公司召开第二届董事会第二十次会议及第二届监事会第十四次会议，审议通过了《关于使用自有资金方式支付募投项目所需资金并以募集资金等额置换的议案》，同意公司在募投项目实施期间，使用自有资金方式支付部分募投项目所需资金，之后定期以募集资金等额置换，并从募集资金专户划转至公司一般账户，该部分等额置换资金视同募投项目使用资金。

（四）对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

公司于2021年4月23日召开第二届董事会第十四次会议及第二届监事会第十次会议，并于2021年5月18日召开2020年年度股东大会，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用最高额度不超过15,000万元人民币的闲置募集资金进行现金管理，该额度可滚动使用，自公司2020年年度股东大会审议通过之日起至2021年年度股东大会召开之日有效。截至2021年12月31日，公司募集资金投资于理财产品余额为0万元。

截至2021年12月31日，公司累计使用部分闲置募集资金购买理财产品具体情况如下：

| 受托方 | 产品名称 | 产品类型 | 金额 (万元) | 起息日 | 到期日 | 预计年化收益率 | 是否 赎回 |
|------------------|--|-------------|------------|-----------|-----------|-------------|----------|
| 杭州银行股份有限公司 | 杭州银行单位大额存单 G123期3年 | 保本固定收 益型 | 5,000.00 | 2020/9/3 | 2021/5/7 | 3.75% | 是 |
| 杭州银行股份有限公司 | 杭州银行单位大额存单 G134期3年 | 保本固定收 益型 | 1,000.00 | 2020/9/27 | 2021/1/11 | 3.70% | 是 |
| 杭州银行股份有限公司 | 杭州银行单位大额存单 G134期3年 | 保本固定收 益型 | 2,000.00 | 2020/9/27 | 2021/9/14 | 3.70% | 是 |
| 中国农业银行股份有限公司 | 农业银行“汇利丰”2020 年第6248期结构性存款 | 保本浮动收 益型 | 7,000.00 | 2020/9/30 | 2021/4/9 | 1.80%-3.50% | 是 |
| 中国农业银行股份 有限公司 | 农业银行“汇利丰”2021 年第4696期对公定制 人民币结构性存款 | 保本浮动收 益型 | 7,000.00 | 2021/4/15 | 2021/10/8 | 1.50%-3.70% | 是 |

| | | | | | | | |
|------------|-----------------------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|---|
| 江苏银行股份有限公司 | 对公结构性存款 2021 年第 29 期 3 个月 B | 保本浮动收益型 | 5,000.00 | 2021/5/10 | 2021/8/10 | 1.40%-3.76% | 是 |
| 江苏银行股份有限公司 | 对公结构性存款 2021 年第 44 期 3 个月 C | 保本浮动收益型 | 4,500.00 | 2021/8/18 | 2021/11/18 | 1.40%-3.40% | 是 |

四、变更募投项目的资金使用情况

公司于 2018 年 4 月 20 日召开第一届董事会第二十六次会议及第一届监事会第十二次会议，并于 2018 年 5 月 11 日召开 2017 年年度股东大会，审议通过了《关于变更部分募投项目资金用途的议案》，同意将原计划投资于“公寓租赁服务项目”的空置房源运营项目尚未使用的募集资金 6,440 万元仍用于投资“公寓租赁服务项目”，但不再区分大业主物业项目与空置房源运营项目，空置房源不仅限于公司在管项目。具体情况详见附件 2《变更募集资金投资项目情况表》。

2021 年 11 月 19 日，公司召开第二届董事会第二十次会议及第二届监事会第十四次会议，审议通过了《关于调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划的议案》，同意调整募投项目之“物业管理智能化系统项目”中智能车管系统、智慧门禁系统、设施设备管理系统和消防集成系统四个部分的改造项目数量不局限于原计划的数量范围，具体改造数量范围由公司管理层根据实际经营需要确定。

公司于 2021 年 12 月 30 日召开第二届董事会第二十三次会议及第二届监事会第十六次会议，并于 2022 年 1 月 11 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更募集资金投资项目的议案》，同意变更“全国物业服务业务拓展项目”募集资金及利息 6,786.48 万元用于支付收购普惠物业 80%股权对价，不足部分由公司自有资金补足。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

2021 年 11 月 17 日，中国证券监督管理委员会浙江监管局出具《关于对南都物业服务集团股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕102 号），其中提及了公司募集资金使用及财务记录不规范的问题。

公司已针对上述问题已完成整改。公司按照《上海证券交易所股票上市规则》及公司《募集资金管理制度》及时、真实、准确、完整地披露了募集资金的使用情况，不存在其他募集资金管理违规的情况。

六、会计师对募集资金年度存放和使用情况专项核查意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对南都物业 2021 年度《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》进行了专项审核，并出具《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》，认为南都物业服务集团股份有限公司 2021 年度《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》符合《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》及相关格式指引的规定，如实反映了南都物业募集资金 2021 年度实际存放与使用情况。

七、保荐机构主要核查工作

募集资金到位后，保荐代表人对南都物业募集资金的存放、使用及募集资金投资项目实施情况进行了核查。主要核查方式包括查阅募集资金相关的银行对账单、财务凭证、公司公告及其他相关报告与文件等。

八、保荐机构核查意见

经核查，长江保荐认为：公司已针对 2021 年度募集资金使用及财务记录不规范问题完成整改，不存在其他募集资金管理违规的情况。公司董事会编制的 2021 年度《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中关于公司 2021 年度募集资金管理与使用情况的披露与实际情况相符。

附件 1

募集资金使用情况对照表

2021 年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币万元

| 募集资金总额 | | | | 28,748.29 | | 本年度投入募集资金总额 | | | | 2,309.00 | | |
|-------------------|----------------|------------|-----------|--|----------|---------------|---------------------------------|----------------------------|---------------|-----------|----------|---------------|
| 变更用途的募集资金总额 | | | | 12,440.00 | | 已累计投入募集资金总额 | | | | 17,202.33 | | |
| 变更用途的募集资金总额比例 | | | | 43.27% | | | | | | | | |
| 承诺投资项目 | 是否已变更项目(含部分变更) | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额 | 截至期末承诺投入金额(1) | 本年度投入金额 | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1) | 截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
| 物业管理智能化系统项目 | 否 | 7,000.00 | 7,000.00 | 7,000.00 | 1,585.83 | 3,563.91 | -3,436.09 | 50.91 | [注 1] | | | 否 |
| 全国物业服务业务拓展项目 | 是 | 6,000.00 | | | | | | | | | | 否 |
| 社区 O2O 平台建设项目 | 否 | 3,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | 122.48 | 1,015.74 | -1,984.26 | 33.86 | [注 2] | 747.62 | [注 2] | 否 |
| 公寓租赁服务项目 | 是 | 10,785.80 | 10,785.80 | 10,785.80 | 354.27 | 11,035.66 | 249.86 | 102.32 | 2020/10/1 | -1,814.20 | 否 | 否 |
| 人力资源建设项目 | 否 | 1,962.49 | 1,962.49 | 1,962.49 | 246.42 | 1,587.02 | -375.47 | 80.87 | [注 3] | | | 否 |
| 收购普惠物业 80% 股权项目 | 是 | | 6,786.48 | | | | | | | | | 否 |
| 合计 | 是 | 28,748.29 | 29,534.77 | 22,748.29 | 2,309.00 | 17,202.33 | -5,545.96 | | | | | |
| 未达到计划进度原因(分具体项目) | | | | 公司作为一家全国化拓展物业公司,物业管理项目分布全国,数量众多且相对分散,公司慎重选择实施区域及项目并根据项目实际情况进行分阶段投入,单个在管项目整体投入有限,故物业管理智能化系统、社区 O2O 建设项目仍在投资计划进行中。 | | | | | | | | |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明 | | | | 不适用 | | | | | | | | |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况 | | | | 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人民币 5,582.69 万元。经 2018 年 3 月 30 日公司第一届董事会二十五次会议审议通过,公司以募集资金 5,582.69 万元置换了上述预先投入募集资金投资项目的自筹资金。 | | | | | | | | |

| | |
|------------------------|---|
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况 | 不适用 |
| 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况 | 公司于 2021 年 4 月 23 日召开第二届董事会第十四次会议及第二届监事会第十次会议，并于 2021 年 5 月 18 日召开 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用最高额度不超过 15,000 万元人民币的闲置募集资金进行现金管理，该额度可滚动使用，自公司 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会召开之日有效。截至 2021 年 12 月 31 日，公司无募集资金投资于理财产品。 |
| 募集资金其他使用情况 | 不适用 |

[注 1]该项目陆续投入，单个项目安装完成即达到预定可使用状态，主要系促进物业管理智能化、信息化，改善用户体验，无法单独核算其收益。

[注 2]该项目处于用户使用阶段，但仍需加大营销成本，逐步推广。

[注 3]人力资源建设项目，主要系费用性投入，不直接产生经济效益，无法单独核算其效益。

附件 2:

变更募集资金投资项目情况表

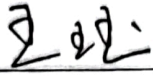
编制单位: 南都物业服务集团股份有限公司

单位: 人民币万元

| 变更后的项目 | 对应的原项目 | 变更后项目拟投入募集资金总额 | 截至期末计划累计投入金额(1) | 本年度实际投入金额 | 实际累计投入金额(2) | 投资进度(%) (3)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 变更后的项目可行性是否发生重大变化 |
|---------------------------|--------------|----------------|-----------------|---|-------------|------------------------|---------------|----------|----------|-------------------|
| 公寓租赁服务项目 | 公寓租赁服务项目 | 10,785.80 | 10,785.80 | 354.27 | 11,035.66 | 102.32 | 见附件 1 | | | |
| 收购普惠物业 80% 股权项目 | 全国物业服务业务拓展项目 | 6,786.48 | 6,786.48 | | | | | | | |
| 合 计 | | 16,785.80 | 16,785.80 | 354.27 | 11,035.66 | | | | | |
| 变更原因、决策程序及信息披露情况说明（分具体项目） | | | | <p>“公寓租赁服务项目”预计总投资额为 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。因租售同权政策的推进和市场情况的变化，经 2018 年 4 月 20 日公司第一届董事会第二十六次会议及第一届监事会第十二次会议审议通过了《关于变更部分募投项目资金用途的议案》，原空置房源运营项目投资款 6,440.00 万元仍投资于“公寓租赁服务项目”，但不再区分大业主物业项目与空置房源运营项目，空置房源不仅限于公司在管项目。2018 年 4 月 21 日，公司对外披露《关于变更部分募投项目资金用途的议案》。</p> <p>经 2021 年 12 月 30 日公司第二届董事会第二十三次会议及第二届监事会第十六次会议审议通过了《关于变更募集资金投资项目的议案》，拟变更“全国物业服务拓展项目”的剩余部分募集资金 6,786.48 万元(其中含募集资金专户结余利息理财收益 786.48 万元)用于支付收购普惠物业 80%股权对价，不足部分由公司自有资金补足。公司于 2021 年 12 月 31 日对外披露《关于变更募集资金投资项目的公告》。该项议案已经 2022 年 1 月 11 日第一次临时股东大会审议通过。</p> | | | | | | |
| 未达到计划进度的情况和原因（分具体项目） | | | | 不适用 | | | | | | |
| 变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明 | | | | 不适用 | | | | | | |

(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集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项核查报告》之签字盖章页)

保荐代表人:



王 珏



方雪亭

长江证券承销保荐有限公司

2022年4月15日

