

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

调整部分募集资金投资项目内部投资结构的核查意见

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“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”、“公司”）首次公开发行股票保荐机构履行持续督导职责根据《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，对南都物业调整部分募集资金投资项目内部投资结构事项进行了核查，核查情况及核查意见如下：

一、募集资金投资项目的概述

（一）募集资金基本情况

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，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。

为规范公司募集资金管理，公司已对募集资金进行了专户存储，并与保荐机构、专户存储募集资金的商业银行签订了《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》。

截至2022年2月28日，公司首次公开发行股票所募集资金投资项目的资金使用情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 总投资额 | 募集资金 | 调整后投资总 | 募集资金已 | 募集资金 |
|----|------|------|------|--------|-------|------|
|----|------|------|------|--------|-------|------|

| | | | 计划投资 金额 | 额【注2】 | 累计投资数 额【注3】 | 余额 |
|----|--------------------|-----------|------------|-----------|----------------|----------|
| 1 | 物业管理智能化系 统项目 | 9,049.90 | 7,000.00 | 9,049.90 | 3,600.08 | 3,399.92 |
| 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 | 5,000.00 | 1,015.74 | 1,984.26 |
| 4 | 公寓租赁服务项目 【注1】 | 10,785.80 | 10,785.80 | 10,785.80 | 11,035.66 | - |
| 5 | 人力资源建设项目 | 6,375.11 | 1,962.50 | 6,375.11 | 1,617.91 | 344.58 |
| 6 | 收购普惠物业 80% 股权项目 | - | - | 6,786.48 | 6,786.48 | - |
| 合计 | | 41,070.81 | 28,748.30 | 37,997.29 | 24,055.86 | 5,728.76 |

【注1】：公司募投项目“公寓租赁服务项目”已按计划使用完毕，募集资金专户已完成注销；

【注2】：2022年1月11日，公司召开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。

【注3】：募集资金已累计投资数额包括募集资金利息收入用于支出部分。

（二）调整募投项目内部投资结构的具体情况

为保障募投项目的顺利实施及优化资源配置，公司拟对部分募投项目内部投资结构进行调整，具体情况如下：

1、物业管理智能化系统项目

单位：万元

| 募投项目名 称 | 项目 | 原计划项目投 资金额 | 调整后项目投 资金额 | 增减情况 |
|---------------------|----------|---------------|---------------|--------|
| 物业管理智 能化系统项 目 | 智能车管系统 | 2,825 | 720 | -2,105 |
| | 智慧门禁系统 | 2,970 | 1,000 | -1,970 |
| | 设施设备管理系统 | 1,665 | 5,595 | 3,930 |
| | 消防集成系统 | 825 | 970 | 145 |
| | 系统运营费 | 369.00 | 369.00 | - |
| | 系统维护保养费 | 395.90 | 395.90 | - |
| | 合计 | 9,049.90 | 9,049.90 | - |

2、社区 O2O 平台建设项目

单位：万元

| 募投项 目名称 | 费用类型 | 原计划项目 投资金额 | 调整后项目 投资金额 | 增减情况 |
|------------|------|---------------|---------------|------|
|------------|------|---------------|---------------|------|

| | | | | | |
|---------------------------|------|----------------|-------------------|-----|------|
| 社 区 O2O 平 台建设项 目 | 推广费用 | 新用户补贴 | 1200 (40 万 用户) | 250 | -950 |
| | | 物料制作 | 550 | 550 | - |
| | | 活动宣传 | 750 | 750 | - |
| | 开发费用 | 住宅版 APP | 150 | 150 | - |
| | | 园区版 APP | 90 | 90 | - |
| | | 通用版 APP | 90 | 590 | 500 |
| | | 商家版 APP | 90 | 90 | - |
| | | 客服看板 | 40 | 40 | - |
| | | 管理后台 | 40 | 40 | - |
| | | 维护成本 | 50 | 50 | - |
| | 运营费用 | 月度业主回馈活动 | 150 | 600 | 450 |
| | | 园区业主回馈活动 | 200 | 200 | - |
| | | 前期培训支出 | 80 | 80 | - |
| | | 核心用户交流会 | 50 | 50 | - |
| | | 线下产品、服务 专享会 | 70 | 70 | - |
| | 硬件设备 | 第三方平台支持 | 200 | 200 | - |
| | | 配套硬件设备 | 400 | 400 | - |
| | 办公费用 | 办公费用 | 200 | 200 | - |
| 人员费用 | 人员费用 | 500 | 500 | - | |
| 铺地流动资金 | | 100 | 100 | - | |
| 合计 | | 5,000 | 5,000 | - | |

二、调整募集资金投资项目的具体原因

(一) 物业管理智能化系统项目

随着物业行业快速发展，公司在“物业管理智能化系统项目”实施过程中发现存在以下情况：

1、政府加大了在城镇老旧小区改造上的支持力度，随着国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见出台，政府承担了更多智能车管和智慧门禁等小区升级项目的责任，在资金和资源上给予了支持。此外政府在物业服务基层治理与管理提出了更高要求，住房和城乡建设部等部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，鼓励物业服务企业健全服务质量保障体系，加强智慧物业管理服务能力建设，提升设施设备智能化管理水平。

2、近年来随着项目更迭和各开发商交付标准提高，公司大部分新承接项目已有智能车管系统与智慧门禁系统硬件设施，并对外开放接口，公司仅需额外支

出维保费用。

3、近年来全国消防事故频发，为保障社区安全，为业主提供安心生活环境，拟进一步完善所管项目基层消防设施管理。

综上所述，募投项目“物业管理智能化系统项目”中计划用于智能车管系统和智慧门禁系统改造的资金由于外部环境变化资金投入较少，而在设施设备管理系统和消防集成系统由于内部环境及需求资金投入需要增加。

（二）社区 020 平台建设项目

公司在实施“社区 020 平台建设项目”过程中发现：

1、公司前期已拥有众多项目资源，且新承接物业项目即可为社区 020 平台带来新的用户来源，公司在日常为业主提供服务过程中也可通过业主反馈活动达到增加客户数或客户黏性的目标。

2、在推动智慧社区建设的大背景下，随着人们生活水平的提高及技术革新，公司拟进一步完善社区 020 平台功能来满足客户日益增加的服务需求。

本着谨慎和效益最大化的原则，为提高募集资金使用效率同时配套公司战略规划，公司拟减少“物业管理智能化系统项目”中智能车管系统、智慧门禁系统的资金投入，相应增加设施设备管理系统、消防集成系统的资金投入；拟减少“社区 020 平台建设项目”中推广费用，相应增加开发费用、运营费用的资金投入。

三、本次调整募投项目内部投资结构对公司的影响

本次调整仅涉及募集资金投资项目内部投资结构的调整，未改变募集资金投资总金额，未改变募投项目实施主体和实施方式，未改变公司募集资金用途，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。

本次调整有利于公司优化资源配置，保障募集资金投资项目的顺利实施，提高募集资金的使用效率，符合募集资金使用的有关规定。符合公司未来发展的战略要求，符合公司的长远利益和全体股东的利益。

公司将严格遵守《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自律监管指引第 1 号——规范运作》以及公司《募集资金使用管理制度》等相关规定，加强募集资金使用的内部和外部监督，确保募集资金使用的合法、有效，实现公司和全体股东利益最大化。

四、审议情况

(一) 董事会意见

公司本次调整募集资金投资项目内部投资结构已经公司第三届董事会第二次会议通过，尚需提交股东大会审议。

(一) 监事会意见

公司本次调整募集资金投资项目内部投资结构履行了相应的审议程序，符合公司实际情况和未来经营发展需要，不存在损害公司和全体股东利益的情形；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自律监管指引第1号——规范运作》以及公司《募集资金使用管理制度》等相关规定。因此，监事会同意调整募集资金投资项目内部投资结构并提交股东大会审议。

(三) 独立董事意见

公司本次募集资金投资项目调整内部投资结构是基于公司实际经营情况做出的决策，符合当前市场环境，有利于提高募集资金的使用效率，进一步提高公司的核心竞争力，符合公司的发展战略。本次调整募集资金投资项目事项符合《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自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定，符合公司和全体股东的利益。同意公司本次调整募集资金投资项目的事项。

五、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：

1、公司本次募集资金投资项目调整内部投资结构事项符合《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》等法律法规对募投项目和募资资金规范管理和使用的要求。根据相关规定，本次投入计划的调整应履行必要的法律程序。本次事项已经第三届董事会第二次会议、第三届监事会第二次会议审议通过，独立董事亦发表了同意的独立意见，该事项尚需股东大会审议通过。

2、公司本次募集资金投资项目调整内部投资结构事项是根据募集资金投资

项目的实际实施情况作出的,符合公司的实际情况,未改变募集资金投资总金额,未改变募投项目实施主体和实施方式,未改变公司募集资金用途,不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。

综上,保荐机构对本次募集资金投资项目调整内部投资结构事项无异议。

(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调整部分募集资金投资项目内部投资结构的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人：

王珏

王珏

方雪亭

方雪亭

长江证券承销保荐有限公司

2022年4月15日

