

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
使用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自律监管指引第 1 号—规范运作》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、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》。

二、募集资金投资项目概况

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	募集资金计划投资金额	调整后投资总额【注2】	募集资金已累计投资数额【注3】	募集资金余额
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。

三、公司使用募集资金对全资子公司增资情况

（一）前次增资情况

2018年3月30日，公司召开第一届董事会第二十五次会议，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》，同意公司用募集资金以货币增资方式向全资子公司浙江悦都网络科技有限公司增资1,000万元，其中500万元作为实收资本，500万元计入资本公积。增资完成后浙江悦都网络科技有限公司注册资本由人民币1,000万元增至人民币1,500万元。同意用募集资金以货币增资方式向全资子公司浙江大悦商业经营管理有限公司增资10,785.80万元，其中5,000万元作为实收资本，5,785.80万元计入资本公积。增资完成后浙江大悦经营管理有限公司注册资本由人民币1,000万元增至人民币6,000万元。

（二）本次增资情况

公司结合募集资金实际到账情况及公司未来发展规划，为提高募集资金使用效率，加快推进募投项目的建设进度，公司以向募投项目实施主体增资的方式实施募投项目。公司拟用募集资金以货币增资方式向全资子公司浙江悦都网络科技有限公司增资2,000万元，其中1,000万元作为实收资本，1,000万元计入资本公

积。增资完成后浙江悦都网络科技有限公司注册资本由人民币 1,500 万元增至人民币 2,500 万元。该部分资金全部用于社区 O2O 平台建设项目的建设。

四、增资标的公司的基本情况

企业名称	浙江悦都网络科技有限公司
统一社会信用代码	91330106MA27W6TTXX
成立时间	2015 年 11 月 3 日
注册地址	浙江省杭州市西湖区转塘科技经济区块 16 号 3 幢 402 室
注册资本	1,500 万元
法定代表人	王黎
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、宠物用品、日用百货、玩具（除仿真玩具）、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、鞋帽箱包；特殊食品（保健食品）销售、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、网络预约出租车汽车服务）；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，不含信息搜索咨询服务、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）

截至 2022 年 2 月 28 日，悦都科技主要财务数据如下：

单位：万元

财务指标	2022 年 2 月 28 日(未经审计)	2021 年 12 月 31 日
资产总额	2,773.79	3,099.39
负债总额	170.24	472.37
财务指标	2022 年 1-2 月（未经审计）	2021 年度
营业收入	24.35	1,837.54
净利润	-51.29	747.62

五、本次增资对公司的影响

本次将募集资金以增资方式投入募投项目实施主体，未改变募集资金的投资方向和项目建设内容，不会对项目实施造成实质性影响。本次增资是基于公司募集资金使用计划实施的具体需要，有利于保障募集资金投资项目的顺利实施，符合公司的发展战略和长远规划。公司以募集资金对悦都科技符合公司主营业务发

展方向，有利于提升公司盈利能力，有利于提高募集资金使用效率，符合公司及全体股东的利益。

六、本次增资审议程序及专项意见

本次增资事项已经三届董事会第二次会议及第三届监事会第二次会议审议通过，独立董事亦发表了明确同意的独立意见。本次增资事项不构成关联交易和重大资产重组，无需提交股东大会审议。

七、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》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。

八、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。

（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使用募集资金向全资子公司增资的核查意见》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

