

国盛证券有限责任公司
关于中天服务股份有限公司
部分募集资金投资项目延期的核查意见

国盛证券有限责任公司（以下简称“国盛证券”、“保荐机构”）作为中天服务股份有限公司（以下简称“中天服务”、“公司”）向特定对象发行A股股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关规定的要求，对公司部分募集资金投资项目延期事项进行了审慎核查，核查情况如下：

一、募集资金基本情况

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中天服务股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2024〕111号），公司已向特定对象发行人民币普通股（A股）股票34,565,289股，发行价格为4.84元/股，本次发行的募集资金总额为人民币167,295,998.76元，扣除发行费用人民币4,481,132.08元（不含税），募集资金净额为人民币162,814,866.68元。上述募集资金到位情况已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2024年11月26日出具了《验资报告》（立信中联验字〔2024〕D-0051号）。公司依照相关规定对上述募集资金进行了专户存储管理，并与募集资金存放银行、保荐机构签订了募集资金监管协议。

二、募集资金使用与存放情况

截至2025年11月30日，公司募集资金的使用情况如下：

单位：人民币元

募集资金账户情况	序号	金 额
募集资金初始到账金额[注]	A	163,579,017.63
累计投入募集资金投资项目（含置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金）	B	55,259,378.81
募集资金现金管理投资	C	100,000,000.00
利息收入扣除手续费净额	D	170,658.70

募集资金账户情况	序号	金 额
理财产品收益	E	1,158,888.90
募集资金账户余额	F=A-B-C+D+E	9,649,186.42
截至 2025 年 11 月 30 日，实际募集资金结余	G=C+F	109,649,186.42

注：2024年11月25日，国盛证券已将本次发行募集资金扣除保荐承销费用3,716,981.13元后的余额人民币163,579,017.63元汇入公司的募集资金专用账户。

截至2025年11月30日，公司募集资金的存放情况如下：

单位：人民币元

序号	账户名称	开户银行	银行账号	截止日余额
1	中天服务股份有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行	331001001012010 1446785	1,002,592.22
2		宁波银行股份有限公司杭州分行	860211100007078 86	4,409,317.37
3	中天美好生活服务集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司杭州江河汇支行	903000788019000 00384	3,498,935.18
4		兴业银行股份有限公司杭州城西支行	355590100100199 827	735,138.19
合计				9,645,982.96

注：截至2025年11月30日，募集资金余额109,649,186.42元，其中：存放于募集资金专户的金额9,645,982.96元、理财产品专用结算账户中尚未转回的利息3,203.46元；尚未到期的现金管理本金100,000,000.00元。

三、募集资金投资项目的基本情况

截至2025年11月30日，公司募集资金项目投资使用情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金承诺投资总额	调整后募集资金投资总额	累计投入募集资金金额
1	物业管理市场拓展项目	7,237.60	6,180.00	6,180.00	90.07
2	信息化与智能化升级项目	8,054.60	5,249.60	4,774.60	332.85
3	人力资源建设项目	1,200.00	300.00	300.00	26.60
4	补充流动资金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合计		21,492.20	16,729.60	16,254.60	5,449.52

注：1.上表中截至2025年11月30日募集资金投入金额数据未经审计；
 2.上表数据均为含税金额。本次发行费用含税金额为475万元，扣除含税发行费用后募集资金剩余16,254.60万元。公司于2024年12月12日召开了第六届董事会第十次会议，审议通过了《关于调整募集资金投资项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司根据向特定对象发行股票的实际募资情况及项目进展安排等情况，对本次募集资金投资项目拟使用募集资金投资金额进行

调整。

3.上表中募集资金项目投资合计金额不包括置换预先支付发行费用的自筹资金金额。

四、部分募集资金投资项目延期的具体情况及原因

(一) 本次部分募集资金投资项目延期的具体情况

公司基于审慎性原则，结合募集资金投资项目实际进展情况，在募集资金投资项目投资总额、实施主体及实施地点不变的情况下，对以下募集资金投资项目达到预计可使用状态的日期进行延期，具体情况如下：

序号	项目名称	原计划达到预计可使用状态日期	调整后达到预计可使用状态日期
1	物业管理市场拓展项目	2026年3月1日	2028年3月1日
2	信息化与智能化升级项目	2026年3月1日	2028年3月1日
3	人力资源建设项目	2026年3月1日	2028年3月1日

(二) 本次募集资金投资项目延期的原因

1、本次募集资金到账时间滞后于募投项目计划开始时间。公司自2023年开始以自筹资金适度开展募投项目。为保证实施项目的资金充足，公司积极推进向特定对象发行股票的事项，至2024年11月25日募集资金完全到账，才根据实际情况进行募投项目的有计划投入，影响了募投项目实施进度。

2、公司结合现有业务布局及物业管理服务行业市场变化，对“物业管理市场拓展项目”“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”在设备投资、软件投资等方面实施动态控制，在满足当前公司业务发展需求的基础上，根据行业竞争发展现状、项目管理需求、软硬件设施设备购置成本等因素审慎地控制了募投项目投资节奏，因而延长了本项目整体实施周期。

五、募集资金投资项目重新论证的情况

根据《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》相关规定，超过最近一次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额50%的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等重新进行论证，决定是否继续实施该项目。因此，公

司对“物业管理市场拓展项目”“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”进行了重新论证。

(一) 项目实施的必要性

1、物业管理市场拓展项目

公司的主营业务为物业管理，拓展市场是突破营业收入增长、实现企业规模化发展的核心路径；拓展多区域、多类型项目布局，能减少公司对少量项目的依赖，有效分散经营风险，保障企业稳定运营；拓展项目可积累品牌案例、优化服务体系，提升行业竞争力。

2、信息化与智能化升级项目

根据公司现有业务的发展要求，本项目将建设成一个数字化、智能化的管理平台，打通业务循环和管理循环，提升管理效率，降低运营成本；通过智能化、数字化改造，向业主提供高质量的物业管理服务，增强公司与业主之间的粘性；通过运用云计算、大数据、人工智能、物联网等新兴科技与现有业务深度融合，逐步进入智能家居系统等领域，实现多元化的增值服务发展，提升盈利空间。

3、人力资源建设项目

随着公司业务范围的不断拓展，构建能跟上业务节奏的“人才梯队建设”成为公司人力资源需求的核心。本项目的实施，满足公司扩大发展规模及维护日常运营所需人才的需要，提升人力资源管理效率，降低人力成本，同时也有助于打造具有差异化服务特色的人才梯队体系，推动公司服务能力的提升，提高公司市场竞争力，为业务拓展奠定基础。

(二) 项目实施的可行性

1、物业管理市场拓展项目

城镇化持续推进（新增住宅/商业项目）、老旧小区改造、“物业+”多元化服务（如养老、家政）等政策，为物业拓展提供了广阔的增量市场，同时，在客户需求的驱动下，具备优质服务能力的物业企业在市场竞争中具有优势。

本项目实施主体为公司全资子公司中天美好生活服务集团有限公司(以下简称“中天美好服务”)是一家具有品牌影响力的物业管理公司,项目涵盖多层小区、高层大厦、别墅、写字楼、社区商业等多种物业类型,具有一套成熟的项目拓展体系。在长期的发展过程中,凭借良好的服务品质以及优秀的管理能力,在业界积累了良好的口碑,为项目实施管理打下坚实的品牌基础。

2、信息化与智能化升级项目

国家出台了一系列鼓励政策,给物业管理行业指明了发展方向,多元化、信息化、数字化、智能化、智慧化是未来物业管理行业的发展趋势。

本项目实施主体中天美好服务经过多年的发展在信息化技术方面有了深厚的技术积累和丰富的物业智能改造经验,为项目实施提供技术支持和实践基础。

3、人力资源建设项目

本项目实施主体中天美好服务具有丰富的项目拓展经验及良好的口碑,为项目实施管理提供了基础,其完善的培训制度为本项目的实施提供了基本的制度保障。

(三) 项目预计收益

本次募集资金投资项目延期不涉及投资内容及投资金额的变更,公司对“物业管理市场拓展项目”前述效益测算进行了复核,测算结果仍具有合理性。

“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”不产生直接的经济效益,相关项目建设符合行业发展趋势和公司发展战略规划,有利于推动公司服务能力的提升,为业务拓展奠定基础。

(四) 重新论证结论

经重新论证,“物业管理市场拓展项目”“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”符合公司整体战略规划,项目的实施有利于公司主营业务整体发展、提升盈利能力、提高管理效率、降低成本和增加企业竞争力,具备继续实施的必要性与可行性。

为更好地保护公司及股东利益，公司在专注募投项目实施的同时，将密切关注行业政策及市场环境变化，协调各项资源配置，加快推进项目后续实施，充分发挥募集资金效益。后续如涉及募投项目的相关调整，公司将及时履行审议程序和信息披露义务。

六、本次募集资金投资项目延期对公司的影响

本次部分募投项目延期是公司根据项目的实际进展情况及公司运营情况做出的审慎决定，仅涉及项目建设进度的时间调整，不涉及募集资金投资项目实施主体、实施方式和用途变更，不会对募投项目的实施造成实质性影响。不存在改变或变相改变募集资金投向的情形，不存在损害全体股东利益的情形，不影响募集资金使用计划正常进行，不会对公司的正常经营产生重大不利影响，符合公司长期发展规划。

七、履行的审议程序

公司于 2025 年 12 月 26 日召开第六届董事会第十八次会议，审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，该议案无需提交公司股东大会审议。

八、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：公司本次部分募集资金投资项目延期已经公司董事会审议通过，履行了必要的程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。本次部分募集资金投资项目延期是公司根据实际情况作出的审慎决定，仅涉及项目建设进度的时间调整，不涉及募集资金投资项目实施主体、实施方式和用途变更，不会对募投项目的实施造成实质性影响，不存在改变或变相改变募集资金投向的情形，不存在损害全体股东利益的情形，不影响募集资金使用计划正常进行，不会对公司的正常经营产生重大不利影响。综上，保荐机构对公司本次部分募集资金投资项目延期事项无异议。

(以下无正文)

(本页无正文，为《国盛证券有限责任公司关于中天服务股份有限公司部分募集资金投资项目延期的核查意见》之签章页)

保荐代表人：

林朋

林朋

夏跃华

夏跃华



国盛证券有限责任公司

2025年12月26日