

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
部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及
部分募投项目延期的核查意见

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“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》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》和《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》等有关规定，对南都物业部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的事项进行了核查，并发表核查意见如下。

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。

募集资金到账后，已全部存放于经公司董事会批准开设的募集资金专项账户内，公司与保荐机构、存放募集资金的商业银行签署了募集资金三方监管协议。

二、募集资金使用情况

公司首次公开发行募投项目的募集资金使用情况详见公司2024年8月24日在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限公司关于公司2024年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

三、本次部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的情况

(一) 本次结项的募投项目募集资金使用及节余情况

公司本次拟进行结项的募投项目为“人力资源建设项目”、“社区 O2O 平台建设项目”，其建设期为 4 年，原计划预计于 2021 年 12 月达到预定可使用状态。由于公司物业管理项目分布全国，数量众多且相对分散，公司根据各个区域及项目实际需求情况进行持续投入，截至 2024 年 7 月 31 日，公司上述拟结项募投项目已实施完毕并达到可使用状态，满足结项条件。募集资金使用及节余情况如下：

单位：万元

项目名称	募集资金承诺投资总额 (A)	累计投入募集资金金额 (B)	利息及理财收益扣除手续费后的净额 (C)	预计节余募集资金金额 (D=A-B+C)
人力资源建设项目	1,962.49	1,966.81	455.3	451.07
社区 O2O 平台建设项目	3,000.00	1,814.46	52.38	1,237.92

注：“预计节余募集资金金额”不包含公司尚未收到的银行存款利息收入，实际节余募集资金金额以资金转出当日上午上述项目对应专户银行结息后的余额为准；

(二) 本次结项的募投项目募集资金节余的主要原因

1、“社区 O2O 平台建设项目”为公司在确保项目顺利建设的前提下合理配置资源，目前已投放的资金基本满足该项目建设达到预期可使用状态，该项目打造的社区 O2O 平台已可以满足为业主提供更便捷的物业服务、生活服务、邻里交流与商圈服务、社区商业服务等需求。本着从项目的实际情况出发，为提高募集资金的使用效率和效益，公司认为无需继续投入后续募集资金，导致项目出现一定结余。

2、“社区 O2O 平台建设项目”及“人力资源建设项目”实施过程需要一定周期，公司根据项目实际进展情况分期、分批逐步投入项目资金，在一定时间内出现募集资金暂时闲置的情形。公司为提高募集资金使用效率，在保证不影响募投项目建设进度和募集资金安全的情况下，对暂时闲置的募集资金进行现金管理，取得了一定收益，形成了部分资金节余。

（三）本次节余募集资金的使用计划

鉴于公司募投项目“人力资源建设项目”、“社区 O2O 平台建设项目”已实施完毕，满足结项条件。公司结合实际经营情况，为进一步提高募集资金使用效率，拟将上述募投项目结项后的节余募集资金 1,688.99 万元（实际以资金转出当日募集资金专户余额为准）永久补充流动资金，用于公司日常经营活动，进一步充盈公司现金流。待节余募集资金转出后，公司将办理募集资金专户注销手续，公司就该项目签署的募集资金专户监管协议随之终止。

（四）节余募集资金永久补充流动资金对公司的影响

本次节余后的募集资金拟用于公司的日常经营活动，不存在损害公司或股东利益的情形。公司将节余募集资金永久性补充公司流动资金有利于提高资金使用效率，满足公司日常生产经营需要，降低财务费用，实现公司与全体股东利益的最大化。

四、本次部分募投项目延期情况

（一）本次部分募投项目延期原因及期限

公司结合目前募投项目的实际进展情况，在项目实施主体、实施方式、募集资金使用用途及投资规模不发生变更的前提下，拟对募投项目“物业管理智能化系统项目”达到预定可使用状态的时间进行调整，具体情况如下：

项目名称	原项目达到预定可使用状态日期	本次调整后项目达到预定可使用状态日期
物业管理智能化系统项目	2019 年 12 月	2026 年 6 月

（二）本次部分募投项目延期原因及期限

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，使得项目有所延迟。基于上述原因，公司根据募投项目当前实际情况，结合宏观经营环境和市场需求现状，公司拟延长部分募投项目

的建设周期，将募投项目“物业管理智能化系统项目”达到预定可使用状态的日期延长至 2026 年 6 月。

（三）本次募投项目延期对公司的影响

公司本次对部分募投项目延期是公司根据项目实际情况做出的审慎决定，仅涉及项目进度的变化，不涉及项目投资内容、投资用途、投资总额、实施主体的变化，未改变或变相改变募集资金投向，不存在损害公司及股东利益的情形，符合中国证监会及上海证券交易所关于上市公司募集资金管理的相关规定。项目延期不会对公司的生产经营造成不利影响，有利于公司的长远发展。

五、公司履行的审议程序

2024 年 8 月 23 日，公司召开第三届董事会第十七次会议、第三届监事会第十六次会议，审议通过了《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的议案》，同意公司将募投项目“人力资源建设项目”、“社区 O2O 平台建设项目”予以结项并将节余募集资金永久补充流动资金同时综合考虑部分募投项目的实施进度等因素，同意将“物业管理智能化系统项目”达到预定可使用状态的日期延长至 2026 年 6 月。公司监事会发表了明确的同意意见。

六、专项意见说明

经审议，监事会认为：公司本次对部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期是公司根据项目的实际情况而作出的谨慎决定，不会对公司的正常经营产生不利影响，能够有效提高募投项目的实施质量。本次公司部分募投项目延期不存在改变或变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形，不存在违反中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金使用有关规定的情形。监事会同意本次公司对部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期事项。

七、相关事项尚需提交股东大会审议

本次部分募集资金投资项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金事项尚需提交公司股东大会审议。

八、核查意见

公司部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的事项已经公司董事会、监事会审议通过，发表了明确的同意意见，并拟提交股东大会审议通过后实施，履行了必要的法律程序，不存在改变或变相改变募集资金投向的情形，不存在损害公司和股东利益的情形。本事项符合《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》和《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》等相关规定。

综上，保荐机构对本次公司部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的事项无异议。

（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集团股份有限公司部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的核查意见》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
2024年 8 月 23 日

