

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
2024 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 2024 年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）
2023 年 12 月 31 日募集资金专户余额	2,011.89
加：利息、理财产品收益	21.23
加：闲置募集资金现金管理	3,000.00
减：报告期内募投项目支出	1,266.18
减：永久补流转出	1,651.86
2024 年 12 月 31 日募集资金专户余额	2,115.08

二、募集资金使用情况

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，公司及保荐机构长江证券承销保荐有限公司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宝石支行分别签署了《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悦郡商业管理有限公司（原“浙江大悦资产管理有限公司”，现更名为“浙江悦郡商业管理有限公司”，以下简称“悦郡商业”）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、悦郡商业签订《募集资金四方监管协议》。

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。同日，公司、浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行及保荐机构长江证券承销保荐有限公司重新签订了《募集资金三方监管协议》。

截至2024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	存续状态	2024 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	正常使用	21,150,779.02
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	已注销	-
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	已注销	-
浙江悦郡商业管理有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行	33050161628809999999	已注销	-
合计				21,150,779.02

三、本次使用闲置募集资金基本情况

（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 2024 年 4 月 19 日召开第三届董事会第十五次会议及第三届监事会第十四次会议，审议通过了《关于使用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 3,000 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，自第三届董事会第十五次会议审议通过之日起 12 个月内有效。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司募集资金现金管理情况如下：

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
浙商银行股份有限公司	协定存款	保本收益型	2,115.08	2024/5/20	2025/5/20	浙商银行挂牌公告的协定存款基准利率+30BP	否

（五）使用闲置募集资金补充流动资金情况

公司于 2023 年 4 月 6 日召开第三届董事会第八次会议和第三届监事会第七次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司在保障不影响募集资金项目建设和募集资金使用的情况下，使用不超过人民币 4,000 万元的部分闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议通过之日起 12 个月。截至本报告披露日，本公司闲置募集资金用于暂时补充流动资金已全部归还。

（六）节余募集资金使用情况

公司于 2024 年 8 月 23 日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》。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。

（七）募集资金使用其他情况

公司于 2024 年 8 月 23 日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》。公司根据募投项目“物业管理智能化系统项目”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。

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

公司已按照《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》及公司《募集资金管理制度》等有关规定管理募集资金专项账户，及时、真实、准确、完整地披露了募集资金的使用情况，不存在募集资金管理违规

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

南都物业公司管理层编制的 2024 年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》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（2022 年修订）》（证监会公告（2022）15 号）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（2023 年 12 月修订）》（上证发（2023）193 号）的规定，如实反映了南都物业公司募集资金 2024 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，保荐机构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 2024 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 2024 年度《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2024 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 2024 年度募集资金管理与使用情况的披露与实际情况相符。

（以下无正文）

附件 1

募集资金使用情况对照表
2024 年年度

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					1,266.18	
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					27,671.94	
变更用途的募集资金总额比例				43.27%								
承诺投资项目	已变更项目，含部分变更（如有）	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	821.78	6,023.35	-976.65	86.05	2026 年 6 月	[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	325.89	1,853.27	-1,146.73	61.78	2024 年 7 月	1,031.12	[注 2]	否

公寓租赁服务项目	是	10,785.80	10,785.80	10,785.80		11,035.66	249.86	102.32	2020年10月	-1,588.43	否[注3]	否
人力资源建设项目	否	1,962.49	1,962.49	1,962.49	118.51	1,973.18	10.69	100.54	2024年7月	[注4]		否
收购普惠物业80%股权项目	是		6,786.48	6,786.48		6,786.48		100.00		1,237.96	不适用	否
合计	—	28,748.29	29,534.77	29,534.77	1,266.18	27,671.94	-1,862.83	—	—		—	—
未达到计划进度原因（分具体募投项目）						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，使得项目有所延迟。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。						
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。						
用节余募集资金永久补充流动资金情况						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。截至2024年12月31日，公司节余募集资金永久补充流动资金1,651.86万元。						
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况						公司于2024年4月19日召开第三届董事会第十五次会议及第三届监事会第十四次会议，审议通过了《关于使用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3,000万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，自第三届董事会第十五次会议审议通过之日起12个月内有效。截至2024年12月31日，公司募集资金投资于理财产品金额合计0.00元。						
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况						不适用。						
募集资金结余的金额及形成原因						截至2024年12月31日募集资金尚有结余2,115.08万元，项目尚在投入中。						
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]该项目前期租金和装修投入金额大，后期公寓运营未达预期。

[注 4]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

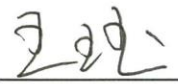
单位：人民币万元

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 累计投资金额 (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	—	11,035.66	102.32	2020 年 10 月	-1,588.93	否[注 1]	否
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	—	6,786.48	100.00	—	1,237.96	不适用	否
合计	—	17,572.28	17,572.28	—	17,822.14	—	—	—	—	—
变更原因、决策程序及信息披露情况说明（分具体募投项目）			“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》。 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。							
未达到计划进度的情况和原因（分具体募投项目）			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							

[注 1]该项目前期租金和装修投入金额大，后期公寓运营未达预期

(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 2024 年度募集资金存放与实际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

