

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

2019 年度募集资金存放与实际使用情况专项核查报告

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等有关规定，对南都物业 2019 年度募集资金存放与使用情况进行了核查，核查的具体情况和核查意见如下：

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的批复》（证监许可[2017]2333 号）核准，南都物业向社会公开发行人民币普通股（A 股）1,984.127 万股，发行价格为每股 16.25 元，募集资金总额为人民币 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，上述资金于 2018 年 1 月 29 日全部到位，已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具天健验[2018]22 号验资报告。

二、募集资金的存放、使用及专户余额情况

（一）募集资金的存放和管理情况

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》和《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会有关规范性文件，结合公司实际情况，公司制订了《募集资金管理制度》，对募集资金专户存储、使用、监管及信息披露均进行了详细规定。

根据中国证监会《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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》

等法律、法规及公司《募集资金管理制度》的规定，公司、长江保荐分别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》，公司、长江保荐、中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行分别与悦都科技、大悦商业签订《募集资金四方监管协议》。

（二）募集资金使用和结余情况

募集资金截止 2019 年 12 月 31 日使用和结余情况如下：

单位：万元

项目明细	金额（万元）
2018 年 12 月 31 日募集资金专户余额	4,065.60
加：利息收入	90.83
加：购买理财产品收益	784.02
减：报告期内募投项目支出	2,964.98
减：暂时闲置募集资金现金管理	-1,000
2019 年 12 月 31 日募集资金专户余额[注]	2,975.47

[注]：截至 2019 年 12 月 31 日，公司使用闲置募集资金购买的尚未赎回理财产品金额为 16,000.00 万元，合计募集资金余额为 18,975.47 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司募集资金专户情况如下：

单位：万元

开户单位	资金专户	账号	2019 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	1,598.96
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宝石支行	33050161628809888888	72.65
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宝石支行	33050161628809666666	428.61
浙江大悦商业经营管理有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行	33050161628809999999	875.25

（三）本年度募集资金的实际使用情况

1、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》

2、募投项目先期投入及置换情况

2018年4月25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）。

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

公司于 2019 年 4 月 26 日召开第二届董事会第五次会议及第二届监事会第三次会议，并于 2019 年 5 月 20 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于使用部分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 17,000 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，自公司 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日有效，并授权董事长在上述授权期限内行使决策权并签署合同文件，具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计使用部分闲置募集资金购买理财产品具体情况如下：

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
海通证券股份有限公司	海通证券“一海通财.理财宝”系列收益凭证尊享版 182 天期第 110 号	本金保障型	12,000	2018/12/4	2019/6/4	4.30%	是
中国农业银行股份有限公司	“汇利丰”2018 年第 5785 期对公定制人民币结构性存款产品	保本浮动收益型	5,000	2018/12/20	2019/6/21	4.25%	是
中国工商银行股份有限公司	定期存款	保本固定收益型	12,000	2019/6/5	2019/12/6	3.795%	是
兴业银行股份有限公司	企业金融结构性存款	保本浮动收益型	5,000	2019/6/24	2019/12/23	4.07%	是
中信银行股份有限公司	共赢利率结构 30920 期人民币结构性存款产品	保本浮动收益型	11,000	2019/12/11	2020/3/25	3.8%	否
江苏银行股份有限公司	对公人民币结构性存款 2019 年第 33 期 2 个月	保本浮动收益型	5,000	2019/12/27	2020/2/27	3.6%	否

三、募集资金使用及披露中存在的问题

南都物业已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况；南都物业募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

四、会计师对募集资金年度存放和使用情况专项核查意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》进行了专项审核，并出具《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》，认为《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》及相关格式指引的规定，如实反映了南都物业募集资金 2019 年度实际存放与使用情况。

五、保荐机构主要核查工作

募集资金到位后，保荐代表人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，并与公司董事会、监事会、管理层、财务人员等相关人员沟通交流。

六、保荐机构核查意见

经核查，长江保荐认为：南都物业 2019 年度募集资金的管理及使用符合中国证监会和上海证券交易所关于募集资金管理的相关规定，公司董事会编制的《南都物业服务集团股份有限公司关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》的披露与实际情况相符。

附件 1

募集资金使用情况对照表

2019 年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：万元

募集资金总额				28,748.29		本年度投入募集资金总额					2,964.98		
变更用途的募集资金总额				6,440.00		已累计投入募集资金总额					11,093.07		
变更用途的募集资金总额比例				22.40%									
承诺投资项目	是否已变更项目 （含部分变更）	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		232.08	-6,767.92	3.32	[注 1]		否		
全国物业服务业务拓展项目	否	6,000.00	6,000.00	6,000.00			-6,000.00		[注 2]		否		
社区 O2O 平台建设项目	否	3,000.00	3,000.00	3,000.00	108.21	582.81	-2,417.19	19.43	[注 3]	-32.81	[注 3]	否	
公寓租赁服务项目	是	10,785.80	10,785.80	10,785.80	2,522.76	9,131.66	-1,654.14	84.66	[注 4]	-2,067.03	[注 4]	否	
人力资源建设项目	否	1,962.49	1,962.49	1,962.49	334.01	1,146.52	-815.97	58.42	[注 2]		否		
合计		28,748.29	28,748.29	28,748.29	2,964.98	11,093.07	-17,655.22	38.59					
未达到计划进度原因（分具体项目）					不适用								
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。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。								
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况					不适用								
对闲置募集金进行现金管理，投资相关产品的情况					公司于 2019 年 4 月 26 日召开第二届董事会第五次会议及第二届监事会第三次会议，并于 2019 年 5 月 20 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于使用部分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 17,000 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，自公司 2018 年年								

	度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日有效。截至 2019 年 12 月 31 日，公司募集资金投资于理财产品金额合计 16,000 万元。
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，前期试点已完成。

[注 2]: 全国物业服务业务拓展项目和人力资源建设项目，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。

[注 3]: 该项目处于用户推广阶段，前期营销成本高。

[注 4]: 该项目分多个项目陆续投入，单个项目装修验收完成即达到预定可使用状态；项目前期安装改造投入大，部分项目处于改造中未投入运营。

附件 2

变更募集资金投资项目情况表

2019 年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：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入金额(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	9,131.66	2,522.76	9,131.66	84.66	[注 1]	-2,067.03	[注 2]	否
合 计		10,785.80	9,131.66	2,522.76	9,131.66	84.66				
变更原因、决策程序及信息披露情况说明（分具体项目）				“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》。						
未达到计划进度的情况和原因（分具体项目）				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]：该项目分多个项目陆续投入，单个项目装修验收完成即达到预定可使用状态。首个项目于 2017 年 10 月装修验收完成投入使用。截至 2019 年 12 月 31 日，5 个项目已投入使用，1 个项目处于改造中未投入运营。

[注 2]：项目前期装修改造投入较大，目前尚未达到预计效益。

（此页无正文，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 2019 年度募集资金存放与实际使用情况专项核查报告》之签字盖章页）

保荐代表人：



王 珏



朱 元

长江证券承销保荐有限公司

2020 年 4 月 29 日

