

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

调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划的核查意见

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“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”、“公司”）首次公开发行股票保荐机构履行持续督导职责根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《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》《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关规定，对南都物业本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划进行了核查，核查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的批复》（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，已全部存放于已开设的募集资金专项账户内，公司及保荐机构长江证券承销保荐有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行、浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行分别签署了《募集资金三方监管协议》；公司与保荐机构长江证券承销保荐有限公司及中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行，分别与公司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”）、浙江大悦商业经营管理有限公司（以下简称“大悦商业”）签署了《募集资金四方监管协议》。

二、募集资金投资项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	拟投入募集资金金额
1	物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00
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
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	10,785.80
5	人力资源建设项目	6,375.11	1,962.49
合计		41,070.81	28,748.30

三、本次调整募投项目投入计划的情况

物业管理智能化系统项目主要目的是进行公司业务的技术升级，提高服务质量与效率，构建一套物业管理智能化系统。项目的主要内容为：更新目标小区车管门禁设备，安装智能化车管门禁管理系统；提升目标小区物业服务人员的服务水平，推行设施设备管理系统（含二维码设备管理）及消防集成系统，实现小区设备设施统一管理。

根据公司战略发展及实际业务发展的需要，公司拟调整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投入计划，具体情况如下：

1、投入调整前的情况

序号	名称	项目数量（个）		
		住宅数	商业综合体数	合计数
1	智能车管系统	147	49	196
2	智慧门禁系统	102	35	137
3	设施设备管理系统	52	31	83
4	消防集成系统	52	31	83

2、调整投入计划的具体内容

为了提高募集资金投资项目的实施效率，并根据公司战略发展及实际业务发展的需要，拟调整募投项目之“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。

四、本次调整募投项目投入计划对公司的影响

本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划有利于公司募投项目的顺利实施，提高募集资金使用效率，符合公司今后长远发展规划。本次调整募投项目的投入计划不属于募集资金用途的变更，不涉及募投项目实施主体、实施方式、投资总额的变更，未改变募集资金的投资方向，不存在损害股东利益的情况，不会对项目实施造成实质性影响，不会对公司财务状况产生不利影响。

五、审议情况

2021年11月19日，公司第二届董事会第二十次会议、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》，公司独立董事均发表了明确同意意见，本议案无需提交公司股东大会审议。具体审议情况如下：

（一）董事会审议意见

公司第二届董事会第二十次会议审议通过了《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》，同意此次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）使用计划。

（二）独立董事意见

公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划，未改变募集资金投资项目的投向、实施主体和实施方式，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的正常进行，也不存在损害公司和股东利益的情形。公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划，是根据当前市场环境变化及公司业务发展的需要而进行的必要调整，符合公司的发展战略和实际情况，有利于提高募集资金使用的效率，促进募集资金投资项目的顺利实施，本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划履行了相应的审批程序，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》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》以及公司《募集资金管理制度》等相关规定。因此，同意公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划。

（三）监事会意见

经审议，公司监事会认为：公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划，未改变募集资金投向、实施主体和实施方式，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的正常进行，也不存在损害公司和股东利益的情形。公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划，是根据当前市场环境变化及公司业务发展的需要而进行的必要调整，符合公司的发展战略和实际情况，有利于提高募集资金使用的效率，促进募集资金投资项目的顺利实施，本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划履行了相应的审批程序，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》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》以及公司《募集资金管理制度》等相关规定。因此，同意公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划。

六、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：

1、公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划事项符合《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》《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律法规对募投项目和募资资金规范管理和使用的要求。根据相关规定，本次投入计划的调整应履行必要的法律程序。本次事项已经公司第二届董事会第二十次会议、第二届监事会第十四次会议审议通过，独立董事亦发表了同意的独立意见。

2、公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划是根据募集资金投资项目的实际实施情况作出的，符合公司的实际情况。不影响募投项目的正常进行，不存在变相改变募集资金用途的情况，不存在损害公司和股东利益的情形。

综上，保荐机构对公司本次调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划事项无异议。

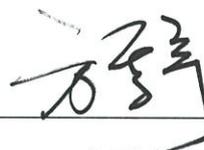
（以下无正文）

（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调整募投项目（物业管理智能化系统项目）投入计划的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：



王珏



方雪莹

