

**长江证券承销保荐有限公司**  
**关于南都物业服务股份有限公司**  
**变更部分募投项目资金用途的核查意见**

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“保荐机构”）作为南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”或“公司”）首次公开发行A股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》和《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，对南都物业本次拟变更部分募投项目事项进行了核查，核查情况及核查意见如下：

**一、本次首次公开发行股票募集资金到位情况**

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，南都物业向社会首次公开发行人民币普通股（A股）19,841,270股，发行价格为每股人民币16.25元，募集资金总额为人民币322,420,637.50元，扣除发行费用人民币34,937,706.02元后实际募集资金净额为人民币287,482,931.48元。天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2018年1月29日对本次发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（天健验〔2018〕22号）。

**二、募集资金投资项目情况**

根据《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》，本次发行的募集资金将用于以下项目：

序号	项目名称	投资额（万元）	拟使用募集资金投资金额（万元）
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	1,962.50
	合计	41,070.81	28,748.30

### 三、变更部分募投项目资金用途的情况及原因

#### 1、变更部分募投项目资金用途的情况

公司募投项目中的“公寓租赁服务项目”总投资 10,785.80 万元中，计划投入大业主物业项目投资 4,345.8 万元、空置房源运营项目投资 6,440 万元。公司对大业主物业项目以自筹资金实际投入 5,038.13 万元，其中 4,345.80 万元由募集资金予以置换，未使用募集资金余额共计 6,440 万元。公司拟使用该部分尚未使用的募集资金，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。

原项目	拟投入金额（万元）	新变更项目	拟投入金额（万元）
空置房源运营项目	6,440	大业主物业项目	6,440
		空置房源运营项目	

#### 2、变更部分募投项目资金用途的原因

公司运营“公寓租赁服务项目”的全资子公司浙江大悦资产管理有限公司在 2018 年 2 月成为杭州市首批租赁试点单位，其中大业主物业项目--群岛 MOMA 服务式公寓和群岛 JUNGLE 国际青年社区得到了政府、市场、同行以及客户的认可。2018 年度通过进一步的产品标准化梳理、服务标准化提升，公司将打造群岛 MOMA 服务式公寓和群岛 JUNGLE 国际青年社区 2.0 升级产品。随着租售同权政策的推进，各地政府从消防、治安、环保等多方面开始加强对于租房市场的全方位管控，大业主式集中公寓产品相较散租公寓以更好的安全性、社交性、品牌化受到年轻一代租房客群的青睐。因此，公司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。

公司将持续以行业权威标准为目标，积极响应租赁市场规范发展，以提供优质的产品与服务为前提，探索存量物业资产的管理、社区运营的新方向。

### 四、募投项目资金用途变更对公司的影响

本次变更募投项目资金仍将用于子公司的主营业务并符合公司实际情况和项目运作的需要，不会对募投项目实施效果产生实质性影响，也不会对公司本期的财务状况和经营成果造成重大影响，不存在损害公司和股东利益的情形，且有利于公司加快募集资金投资项目建设，提高募集资金使用效率，加快公司战略布局，适应公司长期发展的需要，符合广大投资者的利益。

## **五、项目风险提示**

### **1、市场风险**

目前杭州市物业租赁运营管理市场具有广阔的发展空间，租客对于住房质量和物业服务品质的要求也越来越高。但伴随行业的发展，市场竞争日趋激烈，同时未来房屋租金也将进一步提升。因此本次南都物业公寓租赁项目涉及的行业仍将面临着市场竞争风险和租金价格上升的风险。

### **2、财务风险**

本次项目装修费和租金投入规模较大，导致资产摊销费大幅增加。如果项目投产后未能实现预期收益，公司收入下降或增长较小，资产摊销费增加将对公司的经营业绩带来不利影响。

## **六、募投项目资金用途变更的程序履行情况**

1、2018年4月20日，公司第一届董事会第二十六次会议和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》，公司全体独立董事发表了独立意见，同意公司本次变更部分募投项目资金用途事项。

2、本次变更部分募投项目资金用途的相关事项仍需提交股东大会审议通过后方能正式生效

## **七、核查意见**

经核查，保荐机构认为：

1、本次变更部分募投项目资金用途事项已经公司董事会、监事会审议通过，履行了必要的决策程序及相关的信息披露义务，独立董事均已发表同意意见，亦已提交公司股东大会审议，履行了必要的审批程序，符合证监会《上市公司募集

资金管理和使用的监管要求》等有关规定。

2、关于本次变更部分募投项目资金用途的事项，是公司根据客观实际情况作出的，符合整体发展战略，不会对其他项目实施造成影响，也不存在损害广大投资者利益的情形。

综上所述，本保荐机构同意南都物业本次变更部分募投项目资金用途事项。

（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股份有限公司变更部分募投项目资金用途的核查意见》之签署页)

保荐代表人：

  
孙玉龙

  
王 珏

法定代表人：

  
王承军

长江证券承销保荐有限公司

2018年 4 月 20 日

