

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

2025 年年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告

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”）首次公开发行股票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》、《上市公司募集资金监管规则》等有关规定，对南都物业 2025 年年度募集资金存放与实际使用情况进行了核查，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，南都物业服务集团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

截至2025年12月31日，公司募集资金使用情况如下：

募集资金基本情况表

单位：万元 币种：人民币

发行名称	2018 年首次公开发行股份
募集资金到账时间	2018 年 1 月 29 日
本次报告期	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
项目	金额

发行名称	2018年首次公开发行股份
一、募集资金总额	32,242.06
其中：超募资金金额	
减：直接支付发行费用	3,493.77
二、募集资金净额	28,748.29
减：	
以前年度已使用金额	29,323.80
其中：结余募集资金补流	1,651.86
本年度使用金额	796.89
购买结构性存款金额	1,100.00
加：	
募集资金利息收入	2,707.21
三、报告期期末募集资金余额	234.81

二、募集资金管理情况

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2025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：

募集资金存储情况表

单位：万元 币种：人民币

发行名称			2018年首次公开发行股票	
募集资金到账时间			2018年1月29日	
账户名称	开户银行	银行账号	报告期末余额	账户状态
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	2,348,115.19	使用中
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	0.00	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	0.00	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	0.00	已注销

三、本年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金投资项目资金使用情况

本年度募集资金使用情况对照表具体情况详见“募集资金使用情况对照表”

（见附表1）。

（二）募投项目先期投入及置换情况

公司以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的，应说明先期投入的金额、用募集资金置换先期投入的金额、时间和履行的决策程序。

募集资金置换先期投入表

单位：万元 币种：人民币

发行名称		2018年首次公开发行股份			
募集资金到账时间		2018年1月29日			
募集资金投资项目	总投资额	自筹资金预先投入金额	置换金额	置换完成日期	董事会审议通过日期
物业管理智能化系统项目	7,000.00	224.22	224.22	2018年4月29日	2018年3月30日
社区O2O平台建设	3,000.00	412.28	412.28		
公寓租赁服务项目	10,785.80	4,345.80	4,345.80		
人力资源建设项目	1,962.49	600.39	600.39		
合计	22,748.29	5,582.69	5,582.69		

（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2025年4月17日召开第四届董事会第三次会议及第四届监事会第二次会议，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2,000万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，自第四届董事会第三次会议审议通过之日起12个月内有效。截至2025年12月31日，公司募集资金现金管理情况如下：

募集资金现金管理审核情况表

单位：万元 币种：人民币

发行名称		2018年首次公开发行股份		
募集资金到账时间		2018年1月29日		
计划进行现金管理的金额	计划进行现金管理的方式	计划起始日期	计划截止日期	董事会审议通过日期
2,000	结构性存款	2025年4月17日	2026年4月16日	2025年4月17日

募集资金现金管理明细表

单位：万元 币种：人民币

发行名称			2018年首次公开发行股份							
募集资金到账时间			2018年1月29日							
委托方	受托银行	产品名称	产品类型	购买金额	起始日期	截止日期	归还日期	尚未归还金额	预计年化收益率/%	利息金额
南都物业	浙商银行	浙商银行单位结构性存款(产品代码:EEH25023DT)	银行理财	500.00	2025/6/11	2025/12/11	2025/12/19		2.00%	5.02
南都物业	浙商银行	浙商银行单位结构性存款(产品代码:EEH25023UT)	银行理财	600.00	2025/6/11	2025/12/11	2025/12/19		2.00%	6.03
南都物业	浙商银行	浙商银行单位结构性存款(产品代码:EEQ25048UT)	银行理财	1,100.00	2025/12/19	2026/3/20		1,100.00	1.00%/1.75%/2.3%	

(七) 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。

节余募集资金使用情况表

单位：万元 币种：人民币

发行名称	2018年首次公开发行股份
募集资金到账日期	2018年1月29日
节余募集资金合计金额	1,651.86

发行名称			2018年首次公开发行股份				
节余募投项目名称	节余资金金额	节余资金用途	新项目名称	新项目计划投资总额	新项目计划投入募集资金总额	董事会审议通过日期	股东会审议通过日期
社区 O2O 平台建设项目	1,199.66	用于补流	不适用	不适用	不适用	2024年8月23日	2024年9月9日
人力资源建设项目	452.20	用于补流	不适用	不适用	不适用	2024年8月23日	2024年9月9日

四、变更募投项目的资金使用情况

变更募集资金投资项目情况表详见“变更募集资金投资项目情况表”（见附表2）。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司已按照《上市公司募集资金监管规则》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、会计师事务所对公司年度募集资金存放与使用情况出具的鉴证报告的结论性意见。

南都物业公司管理层编制的2025年度《关于募集资金年度存放、管理与实际使用情况的专项报告》符合《上市公司募集资金监管规则》（证监会公告〔2025〕10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（2025年5月修订）》（上证发〔2025〕68号）的规定，如实反映了南都物业公司募集资金2025年度实际存放、管理与实际使用情况。

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 2025 年度募集资金存放与使用情况符合相关法律法规和制度文件的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，并及时履行了相关信息披露义务，募集资金具体使用情况与公司已披露情况一致，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。保荐机构对南都物业 2025 年度募集资金存放与使用情况无异议。

（以下无正文）

附表 1:

募集资金使用情况对照表

单位: 万元 币种: 人民币

发行名称			2018 年首次公开发行股份										
募集资金到账日期			2018 年 1 月 29 日										
本年度投入募集资金总额			796.89										
已累计投入募集资金总额			30,120.69										
变更用途的募集资金总额			12,440.00										
变更用途的募集资金总额比例			43.27%										
承诺投资项目和超募资金投向	募投项目性质	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 (具体到月份)	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	生产建设	否	7,000.00	7,000.00	7,000.00	796.89	6,820.24	-179.76	97.43	2026 年 6 月	[注 1]		否

发行名称			2018年首次公开发行股份											
全国物业服务业务拓展项目	运营管理	是	6,000.00											否
社区 O2O 平台建设项目	生产建设	否	3,000.00	3,000.00	3,000.00		1,853.27	-1,146.73	61.78	2024年7月	1,264.69	否[注 2]	否	
公寓租赁服务项目	生产建设	是	10,785.80	10,785.80	10,785.80		11,035.66	249.86	102.32	2020年10月	-359.88	[注 3]	否	
人力资源建设项目	运营管理	否	1,962.49	1,962.49	1,962.49		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	投资并购	是		6,786.48	6,786.48		6,786.48		100.00		544.03	不适用	否	
补充流动资金	补流	否		1,651.86	1,651.86		1,651.86				不适用	不适用	不适用	
合 计			28,748.29	31,186.63	31,186.63	796.89	30,120.69	-1,065.94	—	—	—	—	—	
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。													

发行名称	2018年首次公开发行股份
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用。
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况	公司于2025年4月17日召开第四届董事会第三次会议、第四届监事会第二次会议，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2,000万元人民币的闲置募集资金进行现金管理，上述额度可滚动使用，自公司第四届董事会第三次会议审议通过之日起12个月内有效。截至2025年12月31日，公司募集资金投资于理财产品金额合计1,100.00万元。
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	<p>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》，同意公司将部分募集资金投资项目予以结项并将节余募集资金1,651.86万元永久补充流动资金。</p> <p>公司节余募集资金形成原因主要系：</p> <p>1、“社区O2O平台建设项目”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。</p> <p>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。</p>
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

附表 2:

变更募集资金投资项目情况表

单位：万元 币种：人民币

发行名称			2018 年首次公开发行股份												
募集资金到账日期			2018 年 1 月 29 日												
变更后的项目	对应的原项目	募投项目性质	实施主体	实施地点	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(具体到年月)	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	董事会审议通过时间	股东会审议通过时间

发行名称			2018年首次公开发行股份												
公寓租赁服务项目	公寓租赁服务项目	生产建设	浙江悦郡商业管理有限公司	杭州	10,785.80	10,785.80		11,035.66	102.32	2020年10月	-359.88	否	否	2018年4月20日公司第一届董事会第二十六次会议	
收购普惠物业80%股权项目	全国物业服务业务拓展项目	投资并购	南都物业服务集团股份有限公司	杭州	6,786.48	6,786.48		6,786.48	100.00		544.03	不适用	否	2021年12月30日公司第二届董事会第三次会议	2022年1月11日2022年第一次股东大会
合计									-	-		-	-	-	-

发行名称	2018年首次公开发行股份
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 2022 年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 2025 年年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告》之签字盖章页)

保荐代表人：



王珏



方雪亭

