

目 录

一、募集资金年度存放与使用情况鉴证报告·····	第 1—2 页
二、关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告·····	第 3—10 页
三、附件·····	第 11—14 页
（一）本所执业证书复印件·····	第 11 页
（二）本所营业执照复印件 ·····	第 12 页
（三）签字注册会计师证书复印件·····	第 13—14 页

募集资金年度存放与使用情况鉴证报告

天健审〔2025〕5642号

南都物业服务集团股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的南都物业服务集团股份有限公司（以下简称南都物业公司）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》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供南都物业公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为南都物业公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

南都物业公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，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（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）的规定编制《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对南都物业公司管理层编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二五年四月十七日

南都物业服务集团股份有限公司

关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告

根据中国证券监督管理委员会《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（2022年修订）》（证监会公告〔2022〕15号）和上海证券交易所印发的《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，将本公司2024年度募集资金存放与使用情况专项说明如下。

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证监许可〔2017〕2333号文核准，并经上海证券交易所同意，本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用直接定价方式，向社会公众公开发行人民币普通股（A股）股票1,984.127万股，发行价为每股人民币16.25元，共计募集资金32,242.06万元，坐扣承销和保荐费用2,137.74万元后的募集资金为30,104.32万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司于2018年1月29日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用1,356.03万元后，公司本次募集资金净额为28,748.29万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2018〕22号）。

（二）募集资金使用和结余情况

金额单位：人民币万元

项 目	序号	金 额
募集资金净额	A	28,748.29
截至期初累计发生额	项目投入	26,405.76
	利息收入净额	2,669.36
本期发生额	项目投入	1,266.18
	利息收入净额	21.23

	永久补流转出	C3	1,651.86
截至期末累计发生额	项目投入	D1=B1+C1	27,671.94
	利息收入净额	D2=B2+C2	2,690.59
	永久补流转出	D3=C3	1,651.86
应结余募集资金		E=A-D1+D2-D3	2,115.08
实际结余募集资金		F	2,115.08
差异		G=E-F	

二、募集资金管理情况

(一) 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《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《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（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）等有关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际情况，制定了南都物业服务集团股份有限公司募集资金管理办法（以下简称《管理办法》）。根据《管理办法》，本公司及全资子公司浙江悦都网络科技有限公司（以下简称悦都科技公司）和浙江悦郡商业管理有限公司（原名浙江大悦商业经营管理有限公司，以下简称浙江悦郡公司）对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金专户。2018年1月29日，公司、保荐机构长江证券承销保荐有限公司分别与浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行（以下简称浙商玉泉支行）、中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行（以下简称建行宝石支行）分别签订了《募集资金三方监管协议》。2018年3月30日，本公司及长江证券承销保荐有限公司和建行宝石支行分别与全资子公司悦都科技公司、浙江悦郡公司签署了《四方监管协议》。2022年1月11日，南都物业及保荐机构长江证券承销保荐有限公司与浙商玉泉支行重新签订了《募集资金三方监管协议》。上述监管协议明确了各方的权利和义务。三方监管协议、四方监管协议与上海证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异，本公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

(二) 募集资金专户存储情况

截至2024年12月31日，本公司1个募集资金专户，募集资金存放情况如下：

金额单位：人民币元

开户单位	开户银行	银行账号	募集资金余额	备注
南都物业服务集团股份有限公司	浙商银行杭州玉泉支行	3310010510120100086187	21,150,779.02	募集资金专户
合计			21,150,779.02	

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一) 募集资金使用情况对照表

募集资金使用情况对照表详见本报告附件 1。

(二) 募集资金投资项目出现异常情况的说明

本公司募集资金投资项目未出现异常情况。

(三) 募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

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。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

(一) 变更募集资金投资项目情况表

变更募集资金投资项目情况表详见本报告附件 2。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本年度，本公司募集资金使用及披露不存在重大问题。

附件：1. 募集资金使用情况对照表

2. 变更募集资金投资项目情况表



南都物业服务集团股份有限公司

二〇二五年四月十七日

附件 1



募集资金使用情况对照表

2024 年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

金额单位：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	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	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	否[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	-1,588.93	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]		
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（分具体项目）	<p>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。</p>											
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	<p>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。</p>											
用节余募集资金永久补充流动资金情况	<p>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020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。</p>											
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品的情况	<p>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。</p>											
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

2024 年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

金额单位：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	10,785.80		11,035.66	102.32	2020年10月	-1,588.93	否[注 1]	否
浙江中大普惠物业有限公司(简称“普惠物业”)80%股权	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

附件一

证书序号: 0019886

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:  2024 年 12 月 20 日
中华人民共和国财政部制

**会 计 师 事 务 所
执 业 证 书**

名 称: 天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 钟建国

主任会计师:

经 营 场 所: 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路
128号

组 织 形 式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000001

批准执业文号: 浙财会〔2011〕25号

批准执业日期: 1998年11月21日设立, 2011年6月28日转制

本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审(2025)5642号报告后附之用, 证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有合法执业资质, 他用无效且不得擅自外传。

附件二

SCJDGL

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

营业执照
(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 壹亿玖仟伍佰壹拾伍万元整

类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2011年07月18日

执行事务合伙人 钟建国 主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 许可项目:注册会计师业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:财务咨询;企业管理咨询;税务服务;会议及展览服务;商务秘书服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;数据处理服务;软件销售;软件开发;网络与信息安全软件开发;软件外包服务;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;信息系统运行维护服务;安全咨询服务;公共安全管理咨询服务;互联网安全服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

登记机关 浙江省市场监督管理局

2025年02月27日

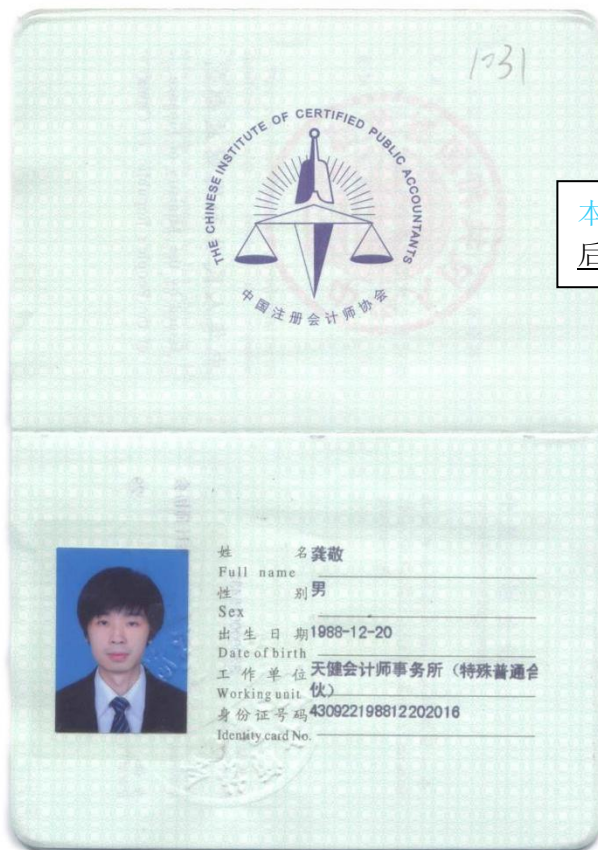
国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审(2025)5642号报告后附之用,证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营,他用无效且不得擅自外传。

附件三



本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审（2025）5642 号报告后附之用，证明赵丽是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审(2025)5642号报告后附之用,证明龚敬是中国注册会计师,他用无效且不得擅自外传。

