

## 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司独立董事 关于第六届董事会第十七次会议相关事项的独立意见

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）之控股子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）拟以天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京空港宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园作为底层基础设施项目，发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金。根据有关规定，我们作为深圳市新南山控股（集团）股份有限公司的独立董事，现对该事项发表独立意见如下：

经核查，我们认为：

1. 本次交易涉及的目标资产已经深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“深圳鹏信”）进行评估，并出具资产评估报告。宝湾物流聘请深圳鹏信承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议，选聘程序合规。深圳鹏信作为本次交易的评估机构，具有证券、期货相关资产评估业务资格，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。深圳鹏信及经办评估师与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，具有独立性。

2. 相关评估报告的评估假设符合国家相关法律、法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设具有合理性。

3. 根据评估方法的适用性及评估对象的具体情况，本次评估采用资产基础法和收益法两种方法对目标资产的股权价值进行了评估，根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况，评估机构最终确定了资产基础法的评估值作为本次评估结果。鉴于本次评估的目的系确定目标资产于评估基准日的公允价值，为公司本次交易提供价值参考依

据，本次评估机构所选评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

独立董事：张金隆、西小虹、余明桂、袁宇辉

2022年8月12日