

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二十四次会议相关事项的独立意见

根据中国证券监督管理委员会《上市公司独立董事规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等的有关规定，我们作为深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，现对公司第六届董事会第二十四次会议审议的相关事项发表意见如下：

一、关于公司 2022 年度利润分配方案的独立意见

经核查，我们认为：公司2022年度利润分配方案在保证公司正常经营和长期发展的前提下，充分考虑了广大投资者的合理诉求，利润分配方案的实施不会造成公司流动资金短缺或其他不利影响。本次利润分配方案符合《公司章程》及公司《未来三年（2021-2023年）股东回报规划》的规定和要求，符合公司经营实际情况。我们同意公司2022年度利润分配方案，并在董事会审议通过后提交股东大会审议。

二、关于公司2022年度内部控制自我评价报告的独立意见

经核查，我们认为：公司已建立较为完善的内部控制体系，内部控制制度执行有效，公司运作规范健康。公司董事会出具的《公司2022年度内部控制自我评价报告》客观、真实地反映了公司内部控制制度的建设健全及运行情况。

三、关于公司首次股票期权激励计划第二个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的独立意见

经核查，我们认为：公司本次由于首次股票期权激励计划第二个行权期未达行权条件以及激励对象离职而注销部分股票期权的事项，在公司2019年第一次临时股东大会对公司董事会的授权范围内，符合

《上市公司股权激励管理办法》及公司《首次股票期权激励计划（草案）》中相关事项的规定，且履行了必要的程序，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，我们同意公司本次首次股票期权激励计划第二个行权期未达行权条件并注销部分股票期权事项。

四、关于预计公司2023年度日常关联交易的独立意见

经核查，我们认为：

1. 公司预计的2023年度日常关联交易是日常经营所需，交易公平合理，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

2. 董事会审议该议案时，关联董事回避表决，表决程序合法有效。

我们同意公司进行上述日常关联交易。

五、关于为联营、合营企业提供担保额度的独立意见

经核查，我们认为：公司对联营、合营企业提供担保额度是为了满足项目公司的融资需求，支持其经营发展，其他股东按照持股比例对项目公司提供同等担保或反担保，我们认为担保比例合理，担保风险可控。相关联营及合营企业不属于失信被执行人，具有良好的债务偿还能力，相关担保未损害中小股东在内的全体股东及公司的利益。我们同意为联合、合营企业提供担保额度，并在董事会审议通过后提交股东大会审议。

六、关于为项目公司提供财务资助进行授权管理的独立意见

经核查，我们认为：公司为符合条件的对象提供财务资助主要是为了满足被资助对象房地产项目开发建设资金需求，支持其业务发展，符合公司整体发展需要，且其他股东也将按持股比例提供同等条件的财务资助，因此整体风险可控。本次为项目公司提供财务资助进行授权管理事项审议程序合法合规，不存在损害公司及股东特别是中

小股东利益的情形。我们同意该议案，并在董事会审议通过后提交股东大会审议。

七、关于对外提供财务资助的独立意见

经核查，我们认为：

1. 公司全资下属公司宝湾产城发展（深圳）有限公司（以下简称“宝湾产城”）本次对外提供财务资助主要是为了满足子公司上海策湾文化发展有限公司（以下简称“上海策湾”）“上海长三角国家影视中心”项目开发建设及日常运营资金需要。上海策湾另一股东上海策疆文化发展有限公司将按照持股比例提供同等条件的财务资助；同时，根据上海策湾章程约定，宝湾产城负责公司的日常经营管理，宝湾产城虽只持有上海策湾50%的股权，但享有上海策湾51%的表决权，并将其纳入合并报表范围。因此，本次对外财务资助事项风险整体可控。

2. 本次对外提供财务资助事项按照相关规定履行了必要的决策程序，符合相关法律法规及其他规范性文件等的规定，未损害公司及公司股东，尤其中小股东的利益；董事会审议该事项时，决策程序合法、有效。

我们同意为上海策湾提供财务资助，并在董事会审议通过后提交股东大会审议。

八、关于与中开财务有限公司签订《金融服务协议》的独立意见

经核查，我们认为：

1. 中开财务有限公司作为一家经中国银行保险监督管理委员会批准的规范性非银行金融机构，在其批准的经营范围内为公司提供金融服务符合国家有关法律法规的规定。

2. 双方签订的《金融服务协议》遵循了互惠、互利、自愿的原则，

且定价原则公允，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

3.该项关联交易满足了公司资金管理的需要，有利于进一步拓宽公司融资渠道，降低融资成本，减少财务费用，提高资金的使用效率，不会损害公司及中小股东的利益。

4.公司董事会审议该项关联交易议案时关联董事回避了表决，审议程序符合相关法律、法规和《公司章程》等的规定。

我们同意公司与中开财务有限公司签订《金融服务协议》，并在董事会审议通过后提交股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

九、关于中开财务有限公司2022年12月31日风险评估报告的独立意见

经核查，我们认为：

1. 中开财务有限公司作为非银行金融机构，其业务范围、业务内容和流程、内部的风险控制制度等措施都受到中国银保监会的严格监管。

2. 未发现中开财务有限公司的风险管理存在重大缺陷；未发现公司与中开财务有限公司之间发生关联存、贷款等金融服务业务存在风险问题。

3. 在控制风险的前提下，同意其向公司提供相关金融服务业务。

4. 董事会审议本议案时，关联董事回避表决，符合有关法律、法规等的规定。

我们同意中开财务有限公司2022年12月31日风险评估报告。

十、关于会计估计变更的独立意见

经核查，我们认为：公司本次会计估计变更符合相关法律、法规的规定和公司实际经营情况，变更后的会计估计能够更准确、真实地反映公司的财务状况和经营成果。董事会审议本次会计估计变更的程

序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东的利益。我们同意公司本次会计估计变更事项。

十一、关于对参股财务公司增资暨关联交易的独立意见

经核查，我们认为：

1. 公司本次对参股财务公司增资，主要是基于中国银行保险监督管理委员会最新监管政策要求，有助于财务公司的合规经营和持续发展，各方股东均按持股比例同比例增资，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

2. 公司董事会在审议本议案时，关联董事回避了表决，审议程序符合相关法律、法规和《公司章程》等的规定。

我们同意公司对参股财务公司增资。

十二、关于公司关联方资金往来及对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》以及《公司章程》的有关规定，我们对公司2022年度控股股东及其关联方占用公司资金情况和对外担保情况进行了认真核查和仔细问询后，发表独立意见如下：

1. 关联方资金占用情况

报告期内，公司与控股股东及其关联方发生的资金往来均为正常经营性资金往来，不存在控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况，也不存在以前期间发生但延续至2022年12月31日的控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

2. 对外担保情况

截至2022年12月31日，公司及子公司实际对外担保余额（含公司及子公司对外担保、公司对控股子公司的担保、合并报表范围内子公

司之间的担保)为295.67亿元,占公司2022年经审计净资产的289.15%。其中,公司对控股子公司的担保以及合并范围内子公司之间的担保余额为253.19亿元,占公司2022年经审计净资产的247.61%;公司及子公司对合并报表范围外参股公司的担保余额为42.48亿元,占公司2022年经审计净资产的41.55%。公司对外担保均根据相关法律法规履行了必要的审议程序。

截至2022年12月31日,公司及子公司实际担保事项明细如下:

单位:万元

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	提供担保方
苏州宏景置业房地产有限公司	24,000	2018年12月26日	23,000	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	20,000	2019年07月29日	20,000	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
福建南山纵横投资发展有限公司	70,000	2020年09月03日	70,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	48,737.26	2021年4月15日	48,737.26	连带责任担保	8年	深圳市南山房地产开发有限公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	20,392.16	2021年4月15日	20,392.16	连带责任担保	8年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州卓煌置业有限公司	16,500	2021年09月23日	9,840	连带责任保证	3年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州悦贵房地产开发有限公司	50,000	2022年01月18日	28,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州美赛房地产有限公司	32,000	2021年09月16日	16,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉南山华中投资发展有限公司	120,000	2021年09月09日	120,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉合跃建设发展有限公司	115,000	2022年03月21日	63,750	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
无锡三奚置业有限公司	5,100	2022年05月18日	5,100	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
宝湾物流控股有限公司	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任担保	6年	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司
宝湾物流控股有限公司	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任担保	4年	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司
宝湾物流控股有限公司	220,000	2020年01月22日	20,000	连带责任担保	4年	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	提供担保方
华南建材（深圳）有限公司	8,000	2020年07月02日	8,000	连带责任担保	3年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任担保	11年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任担保	12年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
宝湾商业保理有限公司	10,000	2021年06月23日	10,000	连带责任担保	3年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
重庆香云置业有限公司	80,000	2021年08月17日	80,000	连带责任保证	6年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
宝湾商业保理有限公司	5,500	2021年11月10日	5,500	连带责任保证	3年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任保证	8年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	12,000	2021年12月28日	12,000	连带责任保证	18年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	5,700	2022年04月28日	5,700	连带责任保证	10年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
华南建材（深圳）有限公司	5,000	2022年05月31日	5,000	连带责任保证	3年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
重庆香云置业有限公司	28,000	2022年09月16日	28,000	连带责任保证	6年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
深圳市雅致国际发展有限公司	252.9	2022年09月28日	252.9	一般保证	23个月	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	30,000	2018年05月03日	30,000	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
合肥南山新展房地产有限公司	34,000	2018年04月20日	34,000	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
合肥南山美食公园投资有限公司	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任担保	7年	深圳市南山房地产开发有限公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任担保	10年	宝湾物流控股有限公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	32,000	2019年11月27日	31,200	连带责任担保	17年	宝湾物流控股有限公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任担保	7年	深圳市南山房地产开发有限公司
长沙麓泽房地产有限公司	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任担保	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任担保	7年	深圳市南山房地产开发有限公司
深南（无锡）车联网有限公司	150,000	2020年01月15日	144,000	连带责任担保	7年	深圳市南山房地产开发有限公司
云南滇中宝湾物流有限公司	11,000	2020年06月03日	10,700	连带责任担保	13年	宝湾物流控股有限公司
西安宝湾国际物流有限公司	18,000	2020年06月04日	18,000	连带责任担保	13年	宝湾物流控股有限公司

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	提供担保方
长沙望城宝湾物流有限公司	12,000	2020年06月16日	12,000	连带责任担保	12年	宝湾物流控股有限公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	30,000	2020年06月19日	30,000	连带责任担保	13年	宝湾物流控股有限公司
南通旭南房地产开发有限公司	47,250	2020年08月21日	47,250	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	18,000	2020年09月08日	18,000	连带责任担保	13年	宝湾物流控股有限公司
昆山宝湾国际物流有限公司	7,200	2020年09月10日	7,200	连带责任担保	6年	宝湾物流控股有限公司
武汉南控房地产开发有限公司	70,000	2020年09月07日	70,000	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
淮安宝湾国际物流有限公司	11,000	2020年09月25日	11,000	连带责任担保	15年	宝湾物流控股有限公司
武汉南控房地产开发有限公司	20,000	2020年12月18日	20,000	连带责任担保	5年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉南控房地产开发有限公司	45,000	2021年01月04日	45,000	连带责任担保	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉南控房地产开发有限公司	30,000	2021年01月19日	30,000	连带责任担保	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
宁波宝湾国际物流有限公司	40,000	2021年02月22日	40,000	连带责任担保	10年	宝湾物流控股有限公司
武汉南控房地产开发有限公司	60,000	2021年03月30日	60,000	连带责任担保	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州浒茂置业有限公司	74,175.75	2021年05月07日	74,175.75	连带责任担保	5年	苏州南山新程房地产开发有限公司
漳州宝湾国际物流有限公司	30,000	2021年03月03日	30,000	连带责任担保	13年	宝湾物流控股有限公司
成都南横置业有限公司	81,000	2021年05月14日	81,000	连带责任担保	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州茂越置业有限公司	80,000	2021年05月25日	80,000	连带责任担保	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	30,000	2021年05月28日	30,000	连带责任担保	18年	宝湾物流控股有限公司
佛山三水宝湾物流有限公司	25,000	2021年05月28日	25,000	连带责任担保	11年	宝湾物流控股有限公司
宝湾物流合肥新站有限公司	9,500	2021年07月27日	9,500	连带责任保证	11年	宝湾物流控股有限公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	46,000	2021年09月01日	46,000	连带责任保证	12年	宝湾物流控股有限公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	22,300	2021年09月22日	22,300	连带责任保证	13年	宝湾物流控股有限公司
东莞市维兴实业有限公司	100,000	2021年09月02日	100,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
成都南横置业有限公司	50,000	2021年12月16日	50,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
南通南展房地产开发有限公司	108,000	2022年01月01日	108,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉山屹建设发展有限公司	25,000	2022年01月25日	25,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
东莞市维盛实业投资有限公司	25,000	2022年02月11日	25,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	提供担保方
武汉山屹建设发展有限公司	5,000	2022年05月07日	5,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉山峻建设发展有限公司	80,000	2022年06月06日	80,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
中晖维宏实业有限公司	90,000	2022年06月06日	90,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
成都青白江宝湾供应链管理有限 公司	30,000	2022年06月09日	30,000	连带责任保证	18年	宝湾物流控股有限公司
宝湾物流肥东有限公司	11,000	2022年06月09日	11,000	连带责任保证	11年	宝湾物流控股有限公司
宝湾物流控股有限公司	50,000	2022年06月08日	50,000	连带责任保证	3年	宝湾物流控股（深圳） 有限公司
江门市宝鹤物流有限公司	2,000	2022年06月20日	2,000	一般保证	9个月	宝湾物流控股有限公司
上海快仓供应链科技有限公司	35,000	2022年07月07日	35,000	连带责任保证	18年	宝湾物流控股有限公司
佛山南海宝湾物流有限公司	105,000	2022年08月24日	105,000	连带责任保证	17年	宝湾物流控股有限公司
四川南兴恒置业有限公司	28,000	2022年10月28日	28,000	连带责任保证	6年	深圳市南山房地产开发有限公司
江苏宝湾国际物流有限公司	50,000	2022年12月26日	50,000	连带责任保证	17年	宝湾物流控股有限公司

上述担保对象均属于公司控股子公司或参股公司，担保对象的经营状况正常，财务风险处于公司可控制范围内，具有实际债务偿还能力。

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

2023年4月27日