

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司独立董事 关于第七届董事会第二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，现对公司第七届董事会第二次会议审议的相关事项发表意见如下：

一、关于中开财务有限公司2023年6月30日风险评估报告的独立意见

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国家金融监督管理总局的严格监管。

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2023年6月30日风险评估报告。

二、关于聘请2023年度审计机构的独立意见

经核查，我们认为：

1. 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）具备为上市公司提

供审计服务的执业资质和能力，其作为公司2022年度审计机构，胜任了公司2022年度财务审计工作。

2. 公司拟聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2023年度审计机构的聘用程序符合《公司章程》及《会计师事务所选聘制度》的相关规定。本次聘请2023年度审计机构事项已得到我们全体独立董事的事前认可，我们同意续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2023年度审计机构，并在董事会审议通过后提交公司股东大会审议。

三、关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的独立意见

经核查，我们认为：

公司本次调整首次股票期权激励计划的行权价格、数量及注销部分股票期权事项，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，我们同意公司本次调整首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权事项。

四、关于调整控股子公司业绩承诺期的独立意见

经核查，我们认为：

本次调整业绩承诺期事项的起因系由于在项目建设期内发生了深圳市海城锦实业发展有限公司自身能力无法控制和改变的客观情况。此次相关业绩承诺调整安排，是中国南山开发（集团）股份有限公司与公司本着有利于维护上市公司及全体股东的长远利益为出发点认真谨慎协商同意的，符合有关法律法规以及政府主管部门的相关

规定和要求。公司董事会审议该项议案时，关联董事回避表决，审议程序符合相关法律、法规和《公司章程》等规定，同意将该议案提交股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

五、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2023年半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2023年6月30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2023年6月30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298.03亿元，占公司2022年经审计净资产的291.47%。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255.55亿元，占公司2022年经审计净资产的249.93%；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41.54%。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2023年6月30日，公司及子公司担保事项明细如下：

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
无锡三翼置业有限公司	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
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

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
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	一般担保	23个月	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	1,135.39	2023年01月06日	1,135.39	一般担保	1年	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司
西安雅致集成建筑有限公司	6,500	2023年06月08日	6,500	连带责任担保	7年	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	0	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	0	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
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

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
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

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
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	0	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
江门市宝鹤物流有限公司	46,000	2023年01月04日	46,000	连带责任担保	18年	宝湾物流控股有限公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	20,000	2023年03月15日	20,000	连带责任担保	15年	宝湾物流控股有限公司
深圳市中晖维宏实业有限公司	16,000	2023年03月28日	16,000	连带责任担保	28年	深圳市南山房地产开发有限公司

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8月29日