

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七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《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》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七次会议审议的相关事项发表意见如下：

一、关于公司 2020 年度利润分配方案的独立意见

经核查，我们认为：公司2020年度利润分配方案符合法律、法规等的有关规定，符合公司的实际情况。同意公司2020年度利润分配方案，并同意提交公司股东大会审议。

二、关于会计政策变更的独立意见

经核查，我们认为：公司依照财政部修订及颁布的最新会计准则及相关通知对公司涉及的业务核算进行了调整。本次会计政策的变更，使公司会计政策符合财政部、中国证监会和深圳证券交易所等相关规定，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合公司及所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的利益，我们同意公司实施本次会计政策变更。

三、关于公司2020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2020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。

四、关于中开财务有限公司2020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。

五、关于预计公司2021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2021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。

六、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。

5. 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。

七、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

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）以及《公司章程》的有关规定，我们对公司2020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2020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2020年12月31日，公司及子公司实际对外担保金额（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136.00亿元，占公司2020年经审计净资产的143.37%。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金额为131.70亿元，占公司2020年经审计净资产的138.84%；

公司及子公司对合并报表范围外参股公司的担保金额为4.3亿元，占公司2020年经审计净资产的4.53%。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 2020 年 12 月 31 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	担保提供方
苏州宏景置业房地产有限公司	24,000	2018 年 12 月 26 日	23,000	连带责任保证	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	连带责任保证	5 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	20,000	2017 年 06 月 20 日	20,000	连带责任保证	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	20,000	2018 年 02 月 06 日	10,000	连带责任保证	3 年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
华南建材（深圳）有限公司	10,000	2019 年 04 月 24 日	10,000	连带责任保证	3 年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
宝湾物流控股有限公司	220,000	2019 年 08 月 20 日	50,000	连带责任保证	3 年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
宝湾物流控股有限公司	220,000	2019 年 11 月 06 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
宝湾物流控股有限公司	220,000	2019 年 11 月 15 日	10,000	连带责任保证	4 年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	284,000	2019 年 12 月 13 日	96,000	连带责任保证	7 年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	86,800	2016 年 09 月 17 日	46,000	连带责任保证	5 年	深圳市南山房地产开发有限公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	30,000	2018 年 05 月 03 日	30,000	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	10 年	宝湾物流控股有限公司
南通锡通宝湾物流有限公司	4,000	2018 年 07 月 03 日	4,000	连带责任保证	4 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	担保提供方
四川广汉宝湾国际物流有限公司	32,000	2019 年 11 月 27 日	31,200	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	7 年	苏州南山新阳房地产开发有限公司
宝湾物流控股有限公司	220,000	2020 年 01 月 22 日	20,000	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	12 年	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
深南（无锡）车联网有限公司	150,000	2020 年 01 月 15 日	144,000	连带责任保证	7 年	深圳市南山房地产开发有限公司
苏州许茂置业有限公司	70,000	2020 年 03 月 09 日	13,587.75	连带责任保证	5 年	苏州南山新程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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	13 年	宝湾物流控股有限公司
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
昆山宝湾国际物流有限公司	7,200	2020 年 09 月 10 日	7,200	连带责任保证	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	连带责任保证	5 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	担保提供方
淮安宝湾国际物流有限公司	11,000	2020 年 09 月 25 日	11,000	连带责任保证	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	连带责任保证	5 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

2021年4月7日