

华西证券股份有限公司

关于深圳市特力（集团）股份有限公司

募集资金投资项目变更之核查意见

华西证券股份有限公司（以下简称“华西证券”或“保荐机构”）作为深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“特力集团”或“公司”）2015 年度非公开发行股票的保荐及持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等规定，就特力集团拟变更募集资金投资项目的事项，进行了核查并发表核查意见。

一、募集资金运用概述

（一）募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市特力（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]173 号）的核准，本公司于 2015 年 3 月采用非公开方式发行人民币普通股（A 股）7,700 万股，发行价格为 8.40 元/股。本次发行募集资金总额为 64,680 万元，扣除发行费用 1,328 万元，募集资金净额为 63,352 万元。

（二）募投项目基本情况

按照本次发行方案，本次募集资金将用于以下项目：

序号	项目	募集资金投资额（万元）
1	特力水贝珠宝大厦项目	26,000
2	补充公司流动资金	38,680
2.1	特力水贝项目新增装修费用	6,809
2.2	偿还银行贷款	19,150
2.3	珠宝电子商务业务	4,500
2.4	珠宝培训业务	3,800

2.5	珠宝市场配套汽车租赁业务	2,630
2.6	珠宝零售市场业务	19,500

(三) 历次募集募投项目变更情况

公司分别于2017年4月7日及2017年5月4日召开了八届董事会第七次正会议及2016年度股东大会，审议通过了《关于取消部分募集资金投资项目的议案》，决定取消珠宝电子商务业务、珠宝培训业务、珠宝市场配套汽车租赁业务及珠宝零售市场业务四项募集资金投资项目。

公司分别于2017年5月8日及2017年5月25日召开了八届董事会第八次临时会议及2017年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更募集资金用途暨投资四川区域性珠宝渠道平台公司项目的议案》，决定使用募集资金1亿元人民币投资成立特力四川区域性珠宝渠道平台公司项目，公司占该公司股份的66.67%。

上述募集资金用途变更完成后，尚无投向的募集资金为1,393万元。

(四) 募集资金实际投入情况

截至2017年12月11日，公司已投入募集资金明细如下：

单位：万元

序号	募集资金投资项目	计划投资总额	实际已投入募集资金金额
1	特力水贝珠宝大厦项目	26,000.00	25,997.45
2	补充公司流动资金(扣除发行费用)	37,352.00	22,150.00
2.1	特力水贝项目新增装修费用	6,809.00	36.00
2.2	偿还银行贷款	19,150.00	19,150.00
2.3	四川区域性珠宝渠道平台公司项目	10,000.00	3,000.00
2.4	尚无投向的募集资金	1,393.00	0.00

二、本次募投项目变更概述

根据2015年非公开发行股票募集资金的使用情况及募集资金投资项目的实

际进展情况，特力集团拟变更部分募集资金投资项目，将特力水贝珠宝大厦项目投资总额由37,798万元增加为48,790.86万元，将特力水贝珠宝大厦项目新增装修费用由6,809万元减少为2,799.79万元，并将尚无投向的募集资金1,393万元、减少的新增装修费用4,009.21万元及部分募集资金利息1,695.19万元合计7,097.40万元用于特力水贝珠宝大厦项目的后续投资中(以下简称为“本次募投资项目变更”)。

(一) 本次变更募集资金投资项目的背景

特力水贝珠宝大厦一期项目已于2013年7月开工，原计划2015年12月竣工。该项目目前已完成主体工程建设，并已通过竣工验收和消防验收，但因珠宝产业园区内多个项目间进度不一致，导致园区公共道路部分尚未达到交付使用标准，各项目均尚未通过规划验收，暂无法投入使用。经与政府部门协调沟通，预计该项目最早于2017年12月底投入使用。

由于该项目工期延后，项目实际投资总额发生了变化。根据该项目的实际进展情况及资金使用情况，公司对该项目的实际投资总额进行了测算，同时聘请了国众联建设工程管理顾问有限公司为出具了《特力水贝珠宝大厦建设项目投资情况咨询意见书》。根据该咨询意见书，特力水贝珠宝大厦项目计划投资总额由37,798万元增加为48,790.86万元，截至2017年12月11日，公司已投入该项目资金41,693.46万元，其中投入募集资金25,997.45万元。

随着特力水贝珠宝大厦一期项目工程的推进，公司依据珠宝行业发展趋势和项目预招商意向登记需求数据，对原特力水贝项目新增装修的方案进行了优化，计划将特力水贝项目新增装修费用由6,809万元减少为2,799.79万元。

基于上述情况，公司计划将尚无投向的募集资金1,393万元、本次减少的装修费用4,009.21万元及部分募集资金利息1,695.19万元(合计7,097.40万元)，用于投资特力水贝珠宝大厦项目的后续建设，将特力水贝珠宝大厦项目使用募集资金金额由26,000万元变更为33,097.40万元。

(二) 变更后的项目情况与拟投入金额

变更后募集资金投资项目情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金投资项目	变更前募集资金计划投资总额	变更前占募集资金比例	变更后募集资金计划投资总额	变更后占募集资金比例
1	特力水贝珠宝大厦项目	26,000.00	40.20%	33,097.40	51.17%
2	补充公司流动资金(扣除发行费用)	37,352.00	57.75%	31,950.00	49.40%
2.1	特力水贝项目新增装修费用	6,809.00	10.53%	2,799.79	4.33%
2.2	偿还银行贷款	19,150.00	29.61%	19,150.00	29.61%
2.3	四川区域性珠宝渠道平台公司项目	10,000.00	15.46%	10,000.00	15.46%
2.4	尚无投向的募集资金	1,393.00	2.15%	0	0.00%

本次变更募集资金投资项目的行为不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

(三) 原募投项目计划和实际投资情况

1、特力水贝珠宝大厦项目

特力水贝珠宝大厦项目实施主体为特力全资子公司深圳市中天实业有限公司，实施地点为深圳市罗湖区水贝二路一街，规划用地面积 5,506 平方米，计容积率建筑面积 54,678 平方米，容积率 9.93，项目已于 2013 年 7 月开工，原计划 2015 年 12 月竣工。该项目目前已完成主体工程建设，并已通过竣工验收和消防验收，但因珠宝产业园区内多个项目间进度不一致，导致园区公共道路部分尚未达到交付使用标准，各项目均尚未通过规划验收，暂无法投入使用。经与政府部门协调沟通，预计该项目最早于 2017 年 12 月投入使用。

项目投入情况如下表：

单位：万元

项目	计划投资总额	计划募集资金投资总额	已投入募集资金总额
特力水贝珠宝大厦项目	37,798	26,000	25,997.45

2、特力水贝项目新增装修费用

为适应水贝片区市场需求的变化趋势，同时提高项目收入和整体效益，公司拟对特力水贝珠宝大厦一期项目部分区域进行精装修，合计需要增加 6,809 万元资金投入。新增装修费用将根据项目建设进度投入使用。

项目投入情况如下表：

单位：万元

项目	计划投资总额	计划募集资金投资额	已使用募集资金	剩余募集资金
特力水贝项目新增装修费用	6,809	6,809	36	6,773

（四）募投项目变更的具体原因

1、特力水贝珠宝大厦项目变更原因

由于客观原因导致特力水贝珠宝大厦工期延后，项目管理费用有所增加；同时由于项目建设期间，深圳市政府对城市更新项目不断做出新的要求，新增空调工程、绿化建设、地下链接部等项目；及建筑材料、人工成本增长，导致该项目实际投资总额较原计划有所增加。公司聘请了国众联建设工程管理顾问有限公司为本公司出具了《特力水贝珠宝大厦建设项目投资情况咨询意见书》，根据测算，该项目投资总额将增加为 48,790.86 万元。公司原计划投入募集资金 26,000 万元，依照最新测算，公司需自筹资金 22,790.86 万元。截至 2017 年 12 月 11 日，公司已投入项目资金 41,693.46 万元，其中投入募集资金 25,997.45 万元，尚存资金缺口约 7097.40 万元。基于上述原因，本公司计划根据实际情况变更募集资金投资项目，增加特力水贝珠宝大厦项目投资总额及募集资金投资总额。

2、特力水贝项目新增装修费用变更原因

公司原计划使用募集资金对水贝项目负一层、裙楼一至四层及塔楼公寓全部进行装修，计划投入资金 6,809 万元。随着特力水贝珠宝大厦一期项目工程进度的推进，公司依据珠宝行业发展趋势和预招商意向登记需求数据，对原二次装修方案进行了科学的优化，减少装修总面积，有效降低成本。根据最新方案，二次装修所需资金将由原计划的 6,809 万元降低为 2,799.79 万元。

三、新募投项目情况说明

（一）特力水贝珠宝大厦项目投资增加项目

1、项目基本情况

由于客观原因导致特力水贝珠宝大厦项目实际投资总额较原计划有所增加，根据测算，该项目投资总额将由37,798万元增加为48,790.86万元。

特力水贝珠宝大厦项目拟变更情况如下表：

单位：万元

项目	原计划投资总额	变更后项目投资总额	原计划募集资金投资额	变更后募集资金投资额	已投入募集资金
特力水贝珠宝大厦项目	37,798	48,790.86	26,000	33,097.40	25,997.45

项目计划投资及预测实际投资明细情况如下表：

单位：万元

序号	工程名称	原计划投资	实际投资
一	土地费用	5,267.82	5,428.49
二	建安工程费用	29,177.78	34,734.60
三	工程建设其他费用	3,042	6,120.60
四	预备费	310.01	110.66
五	财务费用	0.00	1,987.50
六	原厂房拆除补偿	0.00	409.00
	合计	37,797.81	48,790.86

2、项目可行性分析

本次增加特力水贝珠宝大厦项目的投资总额是根据项目已签订合同金额及工程实际进度完成情况进行测算所得出的结果，该项目可行性未发生变化。

3、项目的经济效益分析

项目投资总额增加后，特力水贝珠宝大厦项目内部收益率为 12.09%、静态投资回收期为 10.43 年。

4、项目的风险提示

（1）竣工验收推迟的风险

特力水贝珠宝大厦项目于2013年7月开工，原预计2015年12月竣工，该项目目前已完成主体工程建设，并已通过竣工验收和消防验收,但因珠宝产业园区内多个项目间进度不一致，导致园区公共道路部分尚未达到交付使用标准，各项目均尚未通过规划验收，暂无法投入使用。经与政府部门协调沟通，预计该项目最早于2017年12月投入使用，但最终通过竣工验收的时间尚无法确定，存在影响预期效益的风险。

为应对该风险，公司将做好各项规划验收的准备工作，积极协调有关部门尽快开展验收工作，采取一切措施，保证项目尽早通过规划验收，投入使用。

（2）市场竞争风险

产业园内项目陆续建成后，水贝片区可出租物业面积和品质大幅度提升，区域内供给成倍增长，虽然不同发展商对更新物业有不同定位，但片区更新面积大量增加必然带来物业租赁客户雷同，出现同质化竞争的风险。租赁单价、出租率可能低于预期。

为应对该风险，公司将科学规划，创新经营模式，突出差异化、特色化，提升管理水平和服务质量，积极招商，努力提高公司核心竞争力，以降低市场竞争风险。

（3）宏观经济放缓导致珠宝市场萎缩风险

宏观经济变化，尤其经济前景展望的变化和消费者的偏好对珠宝消费影响较大，如果珠宝行业发展趋缓、珠宝厂商盈利水平下降，物业改善需求被抑制，租赁单价、出租率可能低于预期。

为应对该风险，公司将积极根据市场环境和动态，科学调整经营方针和规划，深入发掘细分市场的商机，提高公司竞争力，以适应不断变化的市场环境。

（4）不能实现预期效益的风险

上述风险均对水贝片区珠宝产业物业供求产生影响，可能导致项目租金水平和出租率低于预期，进而导致项目不能取得预期效益。

为应对该风险，公司一方面将积极做好各项准备工作，保证该项目尽快投入使用；另一方面将创新经营模式，突出差异化、特色化，提高管理水平，做好项目招商和运营工作，降低经营风险，努力提高项目效益。

5、项目的投资计划

公司本次变更募集资金投资项目，将增加特力水贝珠宝大厦项目募集资金投资总额7,097.40万元，上述募集资金计划2018年投入使用，将用于的特力水贝珠宝大厦项目的后续投资中。

(二) 特力水贝项目新增装修费用减少项目

1、项目基本情况

随着特力水贝珠宝大厦一期项目工程进度的推进，公司依据珠宝行业发展趋势和预招商意向登记需求数据，对原二次装修方案进行了科学的优化，减少装修总面积，有效降低成本。根据最新方案，二次装修所需资金将由原计划的6,809万元降低为2,799.79万元。特力水贝项目新增装修费用投资变更情况如下表：

单位：万元

项目名称	原计划投资总额	变更后项目投资总额	原计划募集资金投资额	变更后募集资金投资额	已投入募集资金
特力水贝项目新增装修费用	6,809	2,799.79	6,809	2,799.79	36

2、项目可行性分析

本次增减少水贝项目二次装修费用投资总额是公司依据珠宝行业发展趋势和预招商意向登记需求数据，对原二次装修方案进行了科学优化后进行测算所得出的结果，该项目可行性未发生变化。

3、项目的经济效益分析

本项目为对特力水贝珠宝大厦一期项目进行二次装修，不单独产生直接经济效益，请参照特力水贝珠宝大厦项目经济效益。

4、项目的风险提示

本项目为对特力水贝珠宝大厦一期项目进行二次装修，项目风险情况请参照特力水贝珠宝大厦项目。

5、项目的投资计划

公司本次变更募集资金投资项目，将二次装修所需资金将由原计划的 6,809 万元降低为 2,799.79 万元，上述募集资金将根据特力水贝珠宝大厦项目进度投入使用，计划于 2018 年完成投入。

四、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

特力集团本次募投项目变更事项，是公司根据实际情况作出的决定，已经公司董事会审议通过，独立董事发表了明确同意的独立意见，并将提交股东大会审议，履行了必要的法律程序，符合相关法规规定。

保荐机构同意本次募投项目变更事项，后续将会关注变更用途后的募集资金使用情况，并提醒公司切实履行相关决策程序，确保募集资金的使用符合相关法律法规规定。

（本页无正文，为《华西证券股份有限公司关于深圳市特力（集团）股份有限公司募集资金投资项目变更之核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：

于晨光 周春发

华西证券股份有限公司

2017年12月12日