

深圳市特力（集团）股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告

一、本次募集资金使用计划

深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）本次非公开发行股票募集资金总额不超过 64,680 万元（含此数），扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目：

序号	项目	计划投资总额 (万元)	募集资金投资额 (万元)
1	特力水贝珠宝大厦项目	37,798	26,000
2	补充公司流动资金	38,680	38,680
合计		76,478	64,680

本次募集资金到位后，如本次发行实际募集资金少于募投项目资金需要量，公司将以自有资金弥补不足部分。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、特力水贝项目相关情况

特力水贝项目属于特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目的组成部分。特力吉盟产业园项目已经深圳市规土委《特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造专项规划》（深规土函[2011]837 号）、深圳市规土委一局《关于特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造专项规划（调整方案）的批复》（深规土一局函[2012]1429 号）批准。

特力水贝项目的实施主体为特力集团子公司深圳市中天实业有限公司，特力集团将通过以募集资金向中天实业增资的方式投资特力水贝项目。

（一）项目概况

项目名称：特力水贝珠宝大厦项目

投资主体：特力集团

实施主体：中天实业

实施方式：特力集团以募集资金向中天实业增资的方式实施特力水贝项目

建设地点：深圳市罗湖区水贝二路一街

用地情况：规划用地面积5,505.23平方米，总建筑面积76,244.15平方米，容积率9.93

工程进度：项目已于2013年7月开工，预计2015年12月竣工

（二）项目必要性和可行性分析

1、项目必要性分析

（1）顺应深圳珠宝产业聚集区升级的需要

珠宝产业是深圳传统优势产业之一，已经步入升级转型、创造品牌时期，但现有经营空间和配套环境难以充分满足发展要求。水贝地区是深圳珠宝产业的主要聚集区，但区域内现有厂房、仓库、办公用房老化严重，交通微循环不通畅，存在环境污染和安全隐患，亟需进行区域整体升级改造。

特力集团位于水贝地区的物业难以满足珠宝厂商越来越高的条件要求，影响了物业的使用效率和经济效益，需要拆除重建，实现物业升级，适应珠宝商经营的需要和水贝地区旧工业区升级改造的需要。

（2）落实公司向珠宝产业转型战略决策的需要

根据自身情况和外部环境状况，公司决定向珠宝产业转型，抓住水贝珠宝产业集聚基地升级改造的机遇，依托特力吉盟产业园项目，实现物业出租业务升级，进而逐步拓展珠宝运营业务。

投资特力水贝项目是公司转型的第一步，对于公司成功转型至关重要。公司以自身力量完成投资存在困难，因此需要通过本次发行解决资金需求。由于罗湖水贝地区的珠宝产业园之间的竞争日趋激烈，公司如果不能按计划完成特力水贝项目建设并投入运营，将会失去加强竞争优势的机会。

2、项目可行性分析

（1）项目符合产业政策，未来发展前景良好

特力水贝项目属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2013年）》，中的鼓励类项目，享受深圳市城市更新、深圳市旧工业区升级改造的支持政策，

符合深圳市产业发展导向以及区域规划，能够带动水贝及周边地区城市更新工作的推进，有利于完善区域内商业服务设施和提升居民生产生活环境。

在我国国民收入持续增加、人民财富不断增长以及消费观念的变化等因素的推动下，珠宝首饰消费将会持续增长，我国正逐渐成为世界珠宝消费和加工大国。位于深圳市传统黄金珠宝产业核心区域的特力水贝项目建成投入使用后，将为公司提供稳定持续的物业租赁收入，对于公司主营业务收入的持续增长及利润水平的稳步提升具有重要意义。

（2）公司具备项目实施基础条件

特力水贝珠宝大厦位于深圳市罗湖区水贝黄金珠宝产业聚集核心区域，公司因此具有竞争对手难以复制的区位优势。《深圳市城市更新办法》的发布和实施更是为水贝地区黄金珠宝产业的未来发展提供了契机。多年来，公司一直为水贝地区的知名珠宝厂商提供物业服务，建立了良好的合作关系，积累了丰富的客户资源。公司拥有的区位优势、积累的客户资源为本项目的成功实施提供了基础条件。

（三）项目投资总额和融资安排

项目总投资为 37,798 万元，具体构成如下：

序号	项目	总额（万元）	占总投资比例
1	土地费用	5,268	13.94%
2	建筑工程费用	29,178	77.19%
3	工程建设其他费用	3,042	8.05%
4	预备费	310	0.82%
5	项目总投资	37,798	100.00%

项目投资所需资金除以本次募集资金投入外，其余部分将以自有资金解决。

（四）项目经济效益

序号	项目	指标
1	总投资（万元）	37,798
2	首年经营收入（万元）	7,615
3	首年利润总额（万元）	4,962
4	首年净利润（万元）	3,722
5	财务内部收益率（%）	13.67

（五）项目涉及报批事项情况

中天实业已经取得深圳市发改委核发的《项目备案通知》(深发改备案(2012)0094 号)和《项目备案变更通知》(深发改函(2014)629 号)。

中天实业已经取得深圳市规土委一局核发的《建设用地规划许可证》(深规土许 ZS-2012-0084 号);深圳市规土委一局核发的《建设工程规划许可证》(深规土建许字 ZS-2014-0013 号);深圳市罗湖区住房和建设局核发的《建设工程施工许可证》(编号为 4403032013001102 号)。

中天实业已与深圳市规土委一局签署《深圳市土地使用权出让合同书》(编号为深地合字(2012)6037),并已依据合同支付了全部款项,项目用地的土地使用权证正在办理中。

中天实业已向环境监管部门提交环评报告,环评报告正在审批中。

三、补充流动资金的相关情况

(一) 必要性分析

1、解决公司流动资金不足问题,满足业务升级转型的需要

在建设特力水贝珠宝大厦的同时,公司业务还将有计划地向珠宝行业拓展,进行相关投资,也需要通过本次发行筹集起步资金。通过本次非公开发行,补充部分流动资金,有利于满足公司业务升级转型的资金需求。

2、降低财务费用,增加经营效益

2011 年、2012 年和 2013 年公司财务费用分别为 830.70 万元、1,008.13 万元和 1,678.36 万元,利息支出逐年增长,且增长幅度较大,降低了公司的利润水平。本次发行后,补充流动资金部分也将缓解公司为业务发展而进行贷款的部分需求,减少利息支出,有效控制公司财务费用,有利于提升公司的整体经营业绩。

3、降低资产负债率,优化资产结构

截至 2013 年 12 月 31 日,公司资产总额为 70,099.82 万元,比期初增加 5,608.69 万元,其中:流动资产 16,572.39 万元,比期初增加 2,874.23 万元,非流动资产 53,527.42 万元,比期初增加 2,734.45 万元。

截至 2013 年 12 月 31 日,公司负债总额 49,728.29 万元,比期初增加 5,343.31 万元,其中:流动负债为 32,189.21 万元,比期初增加 3,536.95 万元,非流动负

债为 17,539.08 万元，比期初增加 1,806.37 万元。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司的资产负债率为 70.94%，比期初的 68.82% 增加了 2.12 个百分点；流动比率为 0.51、速动比率为 0.294。

以上经营数据可以看出，公司资产负债率已超过 70%，存在流动资金不足的现象，严重制约公司的发展。本次发行募集资金到位后，公司负债水平将有所降低，资产结构得以优化，抗风险能力增强。

（二）补充流动资金报批事项

无。

四、本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合公司未来整体战略发展方向，具有良好的发展前景和经济效益。本次募集资金投入使用后，物业租赁服务业务的硬件将得到提升，服务结构将得到完善、优化和升级，物业租赁服务业务收入将会增加，主营业务的盈利能力将进一步增强。公司使用募集资金建造特力水贝珠宝大厦项目，将有力提升软硬件设施及服务，改善物业租赁质量，增强物业租赁及服务业务的盈利能力，提高公司市场竞争力，有利于公司走出经营困境，并为公司持续发展提供成长空间。

本次募集资金投资项目产生的效益需要一定的时间后才能体现，因此虽然短期内可能会导致公司净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定程度的下降，但随着特力水贝珠宝大厦完工并投入使用及后续公司珠宝市场运营业务的开展，公司未来盈利能力、经营业绩将得到提升。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司资本实力将大幅增强，净资产大幅提高，同时资产负债率下降，财务结构更趋稳健，财务费用得以降低。随着特力水贝珠宝大厦的建成并投入使用，公司固定资产将出现较大规模增长，盈利能力将得到有效提升，有利于后续业务的顺利开展。

（三）对公司现金流量的影响

本次发行完成当年，公司筹资活动现金流入大幅增加。随着特力水贝项目的建设，公司投资活动现金流出将增加。随着项目建成投入使用及后续公司珠宝市场运营业务的开展，未来经营活动现金流入将逐步增加，现金流状况将得到进一步改善。

深圳市特力（集团）股份有限公司

董事会

2014 年 4 月 21 日