

深圳市特力（集团）股份有限公司

关于特力水贝珠宝大厦项目的主要特点及相关风险的

公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“特力集团”或“公司”）非公开发行股票申请目前正处于审核阶段，根据中国证监会审核要求，现对本次发行募集资金投资项目——特力水贝珠宝大厦项目（以下简称“特力水贝项目”或“项目”）的主要特点及相关风险进行补充说明。

一、特力水贝项目的主要特点

特力水贝项目位于深圳市罗湖区水贝片区，具体建设地点是水贝二路一街。特力水贝项目是特力-吉盟黄金首饰产业园（以下简称“特力吉盟产业园”或“产业园”）升级改造项目的的重要组成部分；产业园项目是水贝珠宝产业聚集区升级改造工程的重要组成部分。

1、项目得到政策支持

珠宝产业是深圳传统优势产业之一，也是深圳市政策支持的重点产业之一。在支持优势产业升级转型以及推进工业区升级改造两大政策背景下，深圳市规划实施水贝珠宝产业聚集区升级改造。基于对地方政策的把握和市场需求的判断，特力集团牵头组织编制了产业园升级改造计划，向主管部门提出立项申请并获得批准。

特力吉盟产业园项目是深圳市工业区升级改造首批11个试点项目之一，是其中唯一一个珠宝行业项目，也是水贝珠宝产业聚集区升级改造规划的重点项目。特力吉盟产业园项目位于水贝片区的核心地带，计容积率建筑面积接近30万平方

米。特力水贝项目是产业园的主要项目之一，建成后将使公司水贝片区可出租物业面积和品质大幅度提升，增强公司物业租赁及服务业务和主营业务整体盈利能力。

2、项目地理位置优越

深圳是我国内地最大的珠宝首饰制造、交易和采购中心，水贝片区是深圳珠宝产业的核心聚集区。业内一般认为，深圳珠宝产业产值约为全国的70%，水贝片区珠宝产业产值接近全国的50%。

深圳珠宝产业的崛起和发展的一个重要原因是毗邻香港。香港的珠宝产业发达而成熟，是国际主要珠宝市场之一。上世纪80年代以来，由于人工、土地成本提升等原因引发香港制造业转移，深圳顺势承接了香港珠宝产业的制造环节，并由此逐渐形成设计、生产、加工、展示、检测、批发销售的产业链条。经过几十年的发展，两地珠宝产业的不同主要表现为：香港产业层级较高，知名珠宝品牌较多，以设计、会展、贸易等珠宝服务业为主，主要销售业态是零售；深圳产业层级较低，品牌知名度不高，以制作、代工等珠宝制造业为主，主要销售业态为批发。

在本地珠宝产业亟需研发和设计创新、工艺和技术突破、品牌和影响提高的背景下，深圳市规划实施水贝珠宝产业聚集区升级改造。作为重点项目的特力吉盟产业园升级改造，旨在改变水贝片区旧工业厂房难以满足珠宝行业厂商需求的局面，消除区域内物业功能布局混杂、环境较差、安全隐患较多的状况，促进片区内珠宝产业结构调整与升级。

3、项目未来前景看好

特力水贝项目启动前，特力集团在水贝片区拥有约 3.3 万平方米物业，经营厂房和写字楼租赁业务二十多年，出租率常年接近 100%，客户主要是入驻片区的珠宝企业，公司与百泰、意大隆、星光达、金百福等多家国内知名珠宝企业长期保持良好的合作关系。

从目前情况看，项目招商情况良好。就特力水贝项目建成后的租赁事宜，公司已与意大隆、星光达、金百福签订了《房屋租赁协议书》，三家企业合计租赁

项目建成后不少于 27,000 平方米的物业，占到项目总物业面积的一半以上。

水贝片区物业租金水平长期呈现上涨态势，当前的租金行情是：地下 1 层商业租金约为 350 元/平方米/月、1 层约为 450 元/平方米/月、2 层约为 350 元/平方米/月、3 层约为 200 元/平方米/月、4 层约为 150 元/平方米/月、5 层以上约为 80 元/平方米/月、停车位平均租金约为 350 元/个/月。从目前情况看，上述租金水平还有上涨空间。

二、特力水贝项目的相关风险

1、不能按计划实施建设的风险

特力水贝项目于 2013 年 7 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，在项目建设、施工过程中，可能存在各种不可预见因素或不可抗力因素，导致项目不能按时、按质完工，影响预期效益。

2、水贝片区更新改造带来同质化竞争风险

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。

3、珠宝行业区域竞争风险

香港与深圳珠宝行业既有互补性又有竞争性，内地与香港经贸关系的日益紧密、关税政策的变动都可能使深港珠宝行业企业的竞争加剧；深圳政府产业升级转型，导致深圳珠宝低端生产企业部分外迁，国内尤其广东地区其他地市政府借此契机大力发展珠宝及其相关产业，形成与深圳水贝的错位竞争；随着相关区域珠宝产业链的发展和延伸，区域竞争风险增加，进而导致公司收入利润及业务转型存在不确定性风险。

4、大宗商品价格波动风险

贵金属，尤其是黄金价格的波动，对珠宝零售商盈利产生影响，从而传导到上游批发领域，导致批发业务出现关联的波动。珠宝生产和批发企业的业务状况

直接影响珠宝产业物业租赁市场的需求情况。

5、宏观经济放缓导致珠宝批发市场萎缩风险

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。

6、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。

特此公告。

深圳市特力（集团）股份有限公司

董事会

2014年9月4日