

独立董事对兴龙公司资产评估相关事项的核查意见

深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 12 月 14 日收到深圳证券交易所出具的《关于对深圳市特力(集团)股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2017]第 174 号）。根据《关注函》要求，我们作为公司的独立董事，基于独立判断的立场，本着实事求是的原则，经审阅相关材料，发表核查意见如下：

核查内容：结合兴龙公司前后两次评估基准日间的业务发展和经营情况，说明本次评估价格增长的主要原因及合理性，并分析本次兴龙公司评估值相比账面值增值较高的主要影响因素及本次评估作价的合理性。

核查意见：兴龙公司目前全部业务为兴龙黄金珠宝大厦的建设，兴龙公司前后两次评估基准日间的业务发展和经营情况变化主要体现在租金的预期上，前次评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，采用收益法进行评估，其租金考虑了兴龙公司已经与关联方雅钰投资公司签订的《房屋租赁合同》；本次评估基准日为 2017 年 7 月 31 日，本次采用收益法对兴龙黄金珠宝大厦进行评估，因与关联方雅钰投资公司签订的《房屋租赁合同》所载明的租金与市场租金偏离较大，本次评估租金采用的为市场价格，未考虑租约限制。故本次评估价格较上次评估增值较大，本次评估合理体现了兴龙黄金珠宝大厦的市场价值。

本次兴龙公司评估值相比账面值增值较高，主要是兴龙黄金珠宝大厦评估增值较大导致的。增值主要原因为账面原始取得的土地使用权时间较早，且成本较低，兴龙黄金珠宝大厦所处深圳罗湖水贝工业区前几年又被列入升级改造范畴，兴龙黄金珠宝大厦由简单的工厂物业被改造为珠宝展厅及产业研发一体的综合大厦。近年来，深圳市房地产市场价格上涨较快，特别是大厦所处的罗湖水贝地区商业氛围较浓，所在区域一直以来类似物业均具有较高的出租率，租金水平较为稳定，故导致评估增值较大。

评估人员据实地查勘及相关调查，评估对象具有潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测，因此本次评估适用于收益法进行评估。评估人员在经过市场调研后，选取周边相同类型物业的租金用市场比较法得出评估基准日客观、合理的租金水平，并扣除出租过程中应该扣减税费、推广费、管理费等后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，得出评估对象在价值时点的价格。

综上所述，本次评估作价结论是合理的。

独立董事：

韦少辉

李祥军

纪辉彬