

深圳市特力（集团）股份有限公司

关于对特力水贝珠宝大厦二期项目进行投资的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、对外投资概述

1、对外投资的基本情况

深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“特力集团”）计划投资 51,546 万元，于特力一吉盟产业园内 03 地块，兴建特力水贝珠宝大厦二期项目。

2、董事会审议投资议案的表决情况

2019 年 5 月 27 日，公司召开九届董事会第八次临时会议，审议通过了《关于对特力水贝珠宝大厦二期项目进行投资的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等规定，本次投资需提交公司股东大会审议。

3、本次投资不涉及关联交易，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。

二、投资项目的的基本情况

（一）项目基本情况

1、项目名称

特力水贝珠宝大厦二期项目

2、项目区位

本项目位于深圳市罗湖区中心地带，布心路与文锦北路交汇口东南侧，东临贝丽北路，南接水贝二路，为特力-吉盟黄金首饰产业园 03 地块，轨道交通龙岗线水贝站位于规划区北侧，改造用地全部位于地铁站点 300 米腹地范围内。

3、项目情况

根据深圳市规划和国土资源委员会《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）及《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），本项目“特力水贝珠宝大厦二期项目”，位于特力-吉盟黄金首饰产业园园区内 03 号地块，属于深圳首批十一个城市更新试点项目的组成部分。项目规划建设用地面积 4,660 平方米，规划容积率 8.37，规划总建筑面积 52,500 平方米。其中计容建筑面积 39,021 平方米。

为积极响应政府政策，促进园区升级改造，助力公司向珠宝产业第三方综合运营服务商转型，公司拟投资兴建“特力水贝珠宝大厦二期项目”。

（二）项目投资情况

1、项目开发指标

本项目地块实施规划表

项目		单位	数值
建设用地面积		m ²	4660
建筑基底面积		m ²	3262
总建筑面积		m ²	52500
地上建筑面积		m ²	39021
核增面积		m ²	426
地下建筑面积		m ²	13053
其中	地下商业	m ²	4196
	地下车库及设备用房	m ²	8857
容积率			8.37
建筑密度		%	70
停车位		个	196
绿化面积		m ²	1165
绿化覆盖率		%	25

建筑限高	m	100
------	---	-----

具体建设规划指标数据以项目实施过程中政府部门的最终批复为准。

2、总投资合计

本项目拟建成黄金珠宝展销市场平台/黄金珠宝产业行业企业研发设计、管理总部聚集/商务服务等配套企业办公聚集的黄金珠宝产业综合体项目，项目整体规划设计与特力水贝珠宝大厦一期风格保持一致。

经分析测算，本项目总投资估算额为人民币 51,546 万元，主要用途为土地费用、建安工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、财务费用、管理费用。本次投资的资金来源为公司自筹。

3、项目开发建设进度安排

本项目计划于 2019 年下半年开工建设，建设期三年半，预计在 2022 年底可建设完成并交付使用。

4、经济效益测算

经测算分析，本项目各项经济评价指标良好，在同类项目中均属于较好水平。

项目经济评价指标明细表

序号	项 目	指标
1	项目建设用地面积 (m ²)	4,660
2	项目总建筑面积 (m ²)	52,500
3	项目总投资 (万元)	51,546
4	年均经营收入 (万元)	8,797
5	年均利润总额 (万元)	5,454
6	年均净利润 (万元)	4,091
7	投资利润率	10.58%
8	税后财务净现值 (FNPV)	16,107
9	税后财务内部收益率 (FIRR)	9.06%
10	动态投资回收期 (年)	17.52

三、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

(一) 对外投资的目的、对公司的影响

1、完成深圳城市更新试点项目使命，响应产业集聚基地建设

2007 年 3 月，深圳市政府出台了《关于工业区升级改造的若干意见》，拉开了工业区升级改造的序幕。同年 12 月 6 日，深圳市政府原则通过了《关于推进深圳市工业区升级改造试点项目有关问题的意见》，并决定选取特力一吉盟黄金首饰产业园区、天安数码城厂房公寓区、福田燃机电厂、金地工业区、水贝国际珠宝交易广场等 11 个不同区域、不同类型的改造项目作为试点项目。

2004 年 8 月，罗湖区水贝-万山工业区被深圳市政府正式命名为“深圳市黄金珠宝产业集聚基地”，是深圳市第一批经市政府认定的六家产业集聚基地之一。2005 年 12 月，该基地升级为“广东省产业集群升级示范区”；2006 年 11 月，深圳黄金珠宝产业集聚基地被国土资源部、国家发改委和科学技术部等 3 部门联合授予“中国珠宝首饰首饰特色产业基地”称号。

因此，特力水贝珠宝大厦二期作为特力一吉盟黄金首饰产业园升级改造的重要组成部分，是适应当前全市产业集聚建设需要、配合罗湖区黄金珠宝产业集聚基地建设、完成市政府首批城市更新项目使命的实际行动。

2、促进园区发展、改善园区面貌

深圳市珠宝首饰行业是深圳市六大优势传统产业之一，是中国珠宝首饰制造交易中心和物料采购中心以及信息交流中心。特力一吉盟黄金首饰产业园位于深圳市黄金珠宝产业集聚基地内，随着水贝旧工业区内工业产业升级、工厂的搬迁，区内遗留下来的旧工业厂房与水贝东地区的经济发展、社区建设等存在一定的矛盾。同时，项目地块内用地功能布局混杂，环境较差，安全隐患较多的现状也急需通过改造来改善。

特力一吉盟黄金首饰产业园是深圳市黄金珠宝产业集聚基地首期启动的主要改造项目，特力水贝珠宝大厦二期是特力一吉盟黄金首饰产业园的重要项目，该项目对促进该产业聚集基地的发展、功能的完备、建设面貌的提升均有重要意义。

3、有利于推动公司战略转型

特力集团已明确向“珠宝行业第三方综合运营服务商”转型，而

拥有水贝地区大量物业则无疑是特力集团转型最坚实的基石。同时，特力大部分物业又面临着老旧，布局混乱，租金不高的难题。本项目的建设，有利于资产质量升级，提升特力在行业内影响力，改变特力集团面貌，进而推动特力成功进行战略转型。

4、有利于增强公司盈利能力

公司计划投资 51,546 万元，于特力一吉盟产业园内 03 地块，兴建特力水贝珠宝大厦二期项目，本次投资的资金来源为公司自筹。通过投资分析，项目开发的经济评价指标反映较好，具有良好的经济效益。该项目建设完成投入使用后，将拥有广阔的市场前景，运营收入也会随之大幅提升，增强公司盈利能力。

（二）存在的风险及应对措施

1、项目风险

（1）市场风险

水贝片区在未来几年的类似房地产供给量较大，新的房地产开发项目也日趋增多，房地产供给量会逐步增大。

（2）融资风险

更新改造项目投入资金数目较大，单靠项目公司自有资金通常较难解决问题，融资是更新改造项目的重要环节之一。更新改造项目融资风险主要表现在项目公司对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足项目各个阶段的要求。

资金在时间上地安排是项目公司资金管理的重要内容。

（3）规划风险

更新改造项目的规划风险主要是指政府对更新改造新的规划对项目公司造成的风险。更新改造要受到原地块已有街道、周边未改造区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

2、应对措施

（1）市场风险应对

针对这一风险，公司需要进行有效的宣传及充分的前期市场调研，借助专业代理公司的营销策略，保证项目的顺利开发建设以及如

期实现招商目标，以控制市场风险。

（2）融资风险应对

针对这一风险，公司要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

（3）规划风险应对

针对这一风险，公司认为《特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造专项规划》获得政府部门批准，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

四、备查文件

- 1、九届董事会第八次临时会议决议；
 - 2、特力水贝珠宝大厦二期项目可行性研究报告。
- 特此公告。

深圳市特力（集团）股份有限公司

董事会

2019年5月27日