

关于对深圳市特力（集团）股份公司的 关注函的回复

深圳市证券交易所：

我们接受深圳市特力（集团）股份有限公司的委托，按照资产评估准则执行了资产评估工作，于2017年10月15日出具了《深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0083号）。根据贵部于2017年12月13日出具的公司部关注函[2017]第174号《关于对深圳市特力（集团）股份有限公司的关注函》的要求，我们组建了专业人士组成的核查组对相关评估进行专项核查，现特此出具本专项核查意见书。

我们同意将本专项核查意见书作为深圳市特力（集团）股份有限公司关注函意见回复所必备的文件，随同其他反馈材料一同上报。

我们未授权任何单位或个人对本专项核查意见书作任何解释或说明。

本专项核查意见书仅供深圳市特力（集团）股份有限公司为本次意见回复之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，我们现出具专项核查意见书如下：

问题1. 你公司原持有兴龙公司30%股权。2017年9月，你公司以6,500万元的价格购买兴龙公司13%股权，即兴龙公司评估值为50,000万元。本次交易，你公司拟出售全部43%股权，兴龙公司全部股权评估价值为66,515.60万元。请你公司对照历史披露情况、兴龙公司主要资产及其经营情况、上市公司业绩情况等，分析说明本次反向交易的背景、目的、必要性和合理性，是否具有商业实质，是否符合公司当前产业规划和转型方向，是否涉及产业规划调整以及调整原因、

合理性，本次交易对你公司净利润的具体影响及会计处理依据，是否存在年末突击创造利润的动机；同时，请你公司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。请独立董事和评估师核查并出具专项意见。

答复：

一、请你公司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。

（一）请你公司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

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。

（二）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

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。

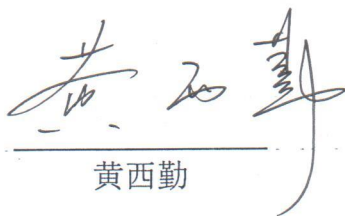
评估人员据实地查勘及相关调查，评估对象具有潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测，因此本次评估适用于收益法进行评估。评估人员在经过市场调研后，选取周边相同类型物业的租金用市场比较法得出评估基准日客观、合理的租金水平，并扣除出租过程中应该扣减税费、推广费、管理费等后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，得出评估对象在价值时点的价格。

综上所述，本次评估作价结论是合理的。

（此页为《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于《深圳证券交易所关于对深圳市特力(集团)股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2017]第 174 号）的回复函》之签字、盖章页，无正文）

法定代表人签名：_____

黄西勤



经办资产评估师签名：_____

徐锋



刘广收



国众联资产评估土地房地产估价有限公司



2017年12月19日