

证券代码：002774

证券简称：快意电梯

公告编号：2018-089

## 快意电梯股份有限公司

# 关于位于东莞市清溪镇香芒西路旧厂房地块“三旧”改造项目的公告

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

### 一、对外投资的概述

#### 1、对外投资的基本情况

为充分利用东莞市“三旧”改造政策，依托和提升现有资源的价值，公司拟对自身拥有的位于东莞市清溪镇香芒西路旧厂房地块进行“三旧”改造，改造后功能定位为周边工厂生活配套小区，该项目总投资预算 46,538 万元，其中补交土地费用及契税等约 9,709 万元（具体金额以政府最终批复的规划指标及地价补交标准为准）。

2018 年 9 月 27 日，公司与东莞市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东国土资出让改（三旧）合【2018】3 号、4 号）约定，将该项目地块的用地性质从工业用地调整为“城镇住宅用地、商业用地（R2 二类居住用地）”。

#### 2、董事会审议情况

2018 年 9 月 27 日，公司召开第三届董事会第五次会议，会议以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于位于东莞市清溪镇香芒西路旧厂房地块“三旧”改造项目的议案》。

#### 3、需履行的审批程序

本次项目投资方案属于股东大会的批准权限，需经股东大会批准。本项对外投资不涉及关联交易，也不构成重大资产重组。

## 二、项目投资的基本情况

### 1、东莞市清溪镇香芒西路旧厂房地块“三旧”改造项目基本情况

#### (1) 项目现状

该项目位于东莞市清溪镇香芒西路，地块权属人为快意电梯股份有限公司。项目土地使用权性质为国有，土地用途为工业用地，该项目由大小四个地块组成（土地证号：东府国用字[1996]第特 283 号、东府国用字[2011]第特 13 号、东府国用字[2008]第特 423 号、东府国用字[1995]第特 88 号），合计权属用地面积为 24321.19 平方米。该地块现有两栋厂房及一栋综合楼，其中厂房 A(粤房地权证莞字第 2600505498 号)为一层框架结构的建筑物，建基面积 6,372.42 平方米，建筑面积为 6,372.42 平方米；厂房 B（粤房地权证莞字第 2600505497 号)为三层框架结构的建筑物，建基面积 1,010.9 平方米，建筑面积为 3,056.43 平方米；综合楼(粤房地权证莞字第 2600501862 号)为三层框架结构的建筑物，建基面积 1,654.95 平方米，建筑面积为 5,002 平方米。由于该项目现状主要为工业用途，土地使用效率不高，功能和开发强度上存在优化调整的可能性，同时该两栋厂房均建于上世纪 90 年代并按照建设当年的标准进行建造，已不适应公司现代化生产的需求，因此，公司已于 2011 年 7 月把生产中心从该旧厂房搬到清溪镇谢坑村金龙工业区的新厂房，导致该厂房除少量用于售后人员办公，其他部分均处于闲置状态。

#### (2) 项目建设内容及发展定位

经与东莞市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：东国土资出让改（三旧）合【2018】3 号、4 号)约定，将该项目地块的用地性质从工业用地调整为“城镇住宅用地、商业用地（R2 二类居住用地）。本项目的改造模式为补交地价，并以自行开发或通过采用招标方式在国内外公开择优招选项目开发公司等方式进行改造，功能定位为周边工厂生活配套小区。根据城市控规规划，项目可建设用地面积 24,321.19 平方米，容积率为 2.2，建筑密度 23%，绿化率 35%。公司决定将该地块上的厂房及综合楼拆除改造成为周边工厂生活配套小区。该项目计划建筑六栋 19 层高的花园小区，建筑面积（计容）53,506.50 平方米。项目预计 2019 年开工，总建设期为 3 年，2022 年完工并正式运营。

该项目市场定位为：满足规划设计条件并充分配套商业和文化休闲设施，以具有特色的休闲居住社区为目标，为市民营造一个舒适的生活环境，加快建设宜居城市步伐，推动城市产业结构调整 and 转型升级。

(3) 总投资规模 该项目总投资预算 46,538 万元，其中补交土地费用及契税等约 9,709 万元(具体金额以政府最终批复的规划指标及地价补交标准为准)。

#### (4) 项目营运模式

本项目的建设将满足人民群众日益增长的生活水平的需求，有助于促进清溪镇区经济及社会各项事业的健康发展。公司将根据建成后的商住物业市场实际情况，对该项目拟采用直接对外销售的商业模式。

#### (5) 项目初步经济效益测算

经初步测算，根据静态分析，项目总投资 46,538 万元，利润总额为 24,202 万元，税后利润 18,152 万元，项目投资利润率 39%。

## 2、投资主体介绍

投资方：快意电梯股份有限公司

公司办公地：东莞市清溪镇谢坑村金龙工业区

注册资本：341,137,000 元

法定代表人：罗爱文

企业类型：其他股份有限公司(上市公司)

经营范围：产销、安装、维修、改造：电梯，自动扶梯；产销、安装 30 吨以下桥式起重机，门式起重机。经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务；生产、销售：机电产品、日用百货、办公用品、家具、活动房、体育用品、教学设备；房地产开发经营；电梯零部件销售。

## 三、对外投资的目的、存在风险和对公司的影响

### 1、对外投资的目的和对公司的影响

公司充分利用东莞市“三旧”改造政策，对东莞市清溪镇香芒西路地块进行“三旧”改造，将该地块上的旧厂房及综合楼拆除改造成为周边工厂生活配套小区，有利于优化公司资产结构，提升现有资源的价值。投资项目建成运营后，对公司的财务状况和经营成果具有积极的影响。同时能提升公司的对外整体形象，加快公司的发展。

## 2、对外投资存在风险及防范对策

(1) 受国家宏观政策、行业竞争、市场供需和公司管理等因素影响，该项目存在行业竞争风险、市场风险、经营风险、管理风险等。

### (2) 风险防范对策

市场风险是本项目的主要风险之一，对项目的运营有较大影响，公司将采取相应措施将该风险化解至最低。公司将通过各种宣传渠道，突出项目的差异化特色，同时重点针对项目周边市场需求制定相应的市场策略，减少市场风险。

为了有效地降低项目的经营风险、管理风险，一方面公司将注意做好人员的招聘，引进必要的人才，另一方面将通过采取各种形式培训、学习，提高员工的技术水平和业务素质。同时，通过采用招标方式在国内外公开择优招选项目开发及管理公司，通过专业招商运营公司进行商业运营，通过采取上述一系列的保证措施，降低管理风险、经营风险。

## 四、其他

1、该项目尚需提交公司股东大会审议批准，尚具有不确定性，请投资者注意投资风险。

2、该项目经公司股东大会通过后，由公司董事会在项目总投资预算额内开展工作，全权办理上述投资事项。

3、鉴于本项目的建设周期较长，股东大会审议通过后，公司董事会将认真关注该项目规划、建设、招商、开业等进展情况，并依法履行信息披露义务。

特此公告。

快意电梯股份有限公司董事会

2018年10月8日