证券代码：002774　　证券简称：快意电梯　　公告编号：2020-049

快意电梯股份有限公司
关于深圳证券交易所对公司 2019 年年报问询函的回复公告

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。

快意电梯股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 6 月 17 日收到深圳证券交易所中小板公司管理部出具的《关于对快意电梯股份有限公司 2019 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2020】第 193 号，以下简称“问询函”），公司根据深圳证券交易所中小板公司管理部的要求，对问询函中所列问题做出了书面说明。现将回复内容公告如下：

1、2019 年，公司实现营业收入 8.22 亿元，同比下降 6.29%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）为 2,068.43 万元，同比下降 71.17%，扣除非经常性损益后净利润 277.52 万元，同比下降 93.42%，请公司结合业务发展情况，说明公司营业收入相对稳定但净利润、扣非后净利润大幅下降的原因及合理性，业绩变化与行业可比公司是否存在较大差异；说明公司盈利能力是否对投资收益等非经常性损益存在较大依赖，并说明公司增强盈利能力的主要措施。

回复：

（一）公司营业收入相对稳定但净利润、扣非后净利润大幅下降的原因

公司 2019 年度营业收入减少 5,513 万元，同比下降 6.29%；综合毛利率出现较大幅度下降，较 2018 年度下降 4.32 个百分点，致使公司销售毛利减少 5,258 万元，同比下降 19.36%。2019 年度公司各项期间费用相对稳定，同比仅略减少 136 万元。上述因素叠加影响使公司 2019 年度扣非后净利润同比大幅减少 3,943 万元，下降 93.42%，具体情况如下：

项目	2019 年	2018 年	变动	变动率
营业收入	821,580,989.74	876,714,303.57	-55,133,313.83	-6.29%
营业成本	602,611,915.44	605,170,036.18	-2,558,120.74	-0.42%
毛利	218,969,074.30	271,544,267.39	-52,575,193.09	-19.36%
毛利率	26.65%	30.97%	-4.32%	

项目	2019 年	2018 年	变动	变动率
销售费用	128,571,774.99	128,304,206.54	267,568.45	0.21%
管理费用	49,479,548.51	49,798,567.24	-319,018.73	-0.64%
研发费用	26,400,229.40	26,524,148.54	-123,919.14	-0.47%
财务费用	-4,215,999.87	-3,031,778.28	-1,184,221.59	-39.06%
四项费用合计	200,235,553.03	201,595,144.04	-1,359,591.01	-0.67%

（二）公司 2019 年综合毛利率下降原因

公司主要产品－直梯 2019 年度的毛利率同比下降 5.48 个百分点，是公司综合毛利率大幅下降的主要原因，而公司主要产品－直梯 2019 年的毛利率下降主要受行业竞争加剧，公司近年下调产品价格所致，具体如下：

年份	销量	单价	单位成本	单位毛利	毛利率
2019 年	5,408.00	114,928.17	85,024.46	29,903.70	26.02%
2018 年	5,251.00	122,895.22	84,187.59	38,707.64	31.50%
增减变动	157.00	-7,967.06	836.88	-8,803.93	-5.48%
变动率	3.0%	-6.5%	1.0%	-22.7%	

综上，公司 2019 年度扣非后净利润大幅下降的主要原因，一方面是因公司营业收入同比有所下降，另一方面是因公司主要产品价格下降使毛利率有较大幅度下滑，同时公司期间费用相对稳定未随营业收入的下降而下降，从而使公司利润下降幅度较大。因此，公司 2019 年度营业收入相对稳定，但净利润、扣非后净利润大幅下降是符合公司实际经营情况的。

（三）公司业绩变化与行业可比公司对比

公司与行业可比公司经营业绩对比如下：

公司名称	项目	2019 年	2018 年	同比增减
快意电梯	营业收入（万元）	82,158.10	87,671.43	-6.29%
	净利润（万元）	2,068.43	7,175.63	-71.17%
	扣非后净利润（万元）	277.52	4,220.77	-93.42%
康力电梯	营业收入（万元）	366,313.03	309,183.58	18.48%
	净利润（万元）	25,160.62	1,554.78	1,518.28%
	扣非后净利润（万元）	24,341.77	3,676.70	562.05%
远大智能	营业收入（万元）	80,974.86	123,481.07	-34.42%
	净利润（万元）	-10,718.78	935.40	-1,245.90%
	扣非后净利润（万元）	-12,446.65	-1,255.84	-891.11%
广日股份	营业收入（万元）	612,189.15	546,300.96	12.06%
	净利润（万元）	42,659.31	13,406.35	218.20%
	扣非后净利润（万元）	39,069.37	5,349.67	630.31%
梅轮电梯	营业收入（万元）	73,695.66	73,761.88	-0.09%
	净利润（万元）	3,959.02	5,014.20	-21.04%
	扣非后净利润（万元）	2,595.68	2,137.46	21.44%

2019 年度，远大智能、梅轮电梯与本公司三家公司业绩出现了较大幅度的下滑，康力电梯、广日股份业绩出现了较大幅度的上升。近年来，受国家宏观调控等因素影响，电梯行业市场存在一定波动，同行业可比公司业绩波动较大，公司 2019 年度业绩变化与同行公司相比不存在显著差异。

（四）公司盈利能力是否对投资收益等非经常性损益存在较大依赖及增强盈利能力的主要措施

项目	2019 年	2018 年	2017 年
非经常性损益	17,909,155.82	29,548,535.75	16,961,467.79
归属于母公司股东的净利润	20,684,329.27	71,756,258.25	74,975,387.16
非经常性损益占比	86.58%	41.18%	22.62%

公司非经常性损益主要为银行理财资金收益和政府补助，除 2018 年金额相对较高外，2017 年、2019 年非经常性损益规模基本持平。2019 年度由于主营业务毛利率和营业收入规模下降较大，导致本年度归属于母公司股东净利润较低，非经常性损益规模较 2018 年大幅下降但当期占比较高，系偶发情形，总体来说，公司对非经常性损益不存在较大依赖。为了增强盈利能力，从 2020 年起，公司通过进一步加强市场开拓力度，并利用优质的后服务提升公司产品的性价比，以稳定产品的销售价格；另外，公司通过提升研发设计能力加大新产品开发力度，不断改进工艺来降低产品成本，以及通过加强各项费用管控等措施提升公司整体盈利能力。随着公司募集资金逐渐使用完毕，公司用于委托理财的资金及其投资收益将逐渐减少，以及公司主营业务盈利能力的增强，公司非经常性损益占比将逐步下降。

2、2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额为 371.88 万元，同比增长 106.68%，请公司结合资金收支情况，说明公司经营活动产生的现金流量净额同比较大幅度变化、支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例超过 15%的原因及合理性。

回复：

（一）公司经营活动产生的现金流量净额同比较大幅度变化的原因

公司经营活动现金流量同比变动情况如下：

项　目	2019 年度	2018 年度	增减变动	变动率
销售商品、提供劳务收到的现金	995,556,362.50	812,778,535.94	182,777,826.56	22.49%
收到的税费返还	4,567,233.58	7,014,289.29	-2,447,055.71	-34.89%
收到其他与经营活动有关的现金	13,575,223.67	22,151,663.27	-8,576,439.60	-38.72%
经营活动现金流入小计	1,013,698,819.75	841,944,488.50	171,754,331.25	20.40%
购买商品、接受劳务支付的现金	668,783,825.39	589,001,992.27	79,781,833.12	13.55%
支付给职工以及为职工支付的现金	150,330,438.18	122,700,713.50	27,629,724.68	22.52%
支付的各项税费	34,038,957.29	33,676,365.68	362,591.61	1.08%
支付其他与经营活动有关的现金	156,826,763.22	152,212,155.79	4,614,607.43	3.03%
经营活动现金流出小计	1,009,979,984.08	897,591,227.24	112,388,756.84	12.52%
经营活动产生的现金流量净额	3,718,835.67	-55,646,738.74	59,365,574.41	106.68%

公司 2019 年经营活动产生的现金流量净额较上年增长 106.88%，主要原因是公司 2019 年订单及出梯均有所增加，使公司“销售商品、提供劳务收到的现金”大幅增长 22.49%，同时“购买商品、接受劳务支付的现金”也有所增加。但由于公司老厂实施“三旧改造”，2018 年公司为此土地“工改居”补交土地款约 9,800 万元，计入了“购买商品、接受劳务支付的现金”，目前该项目仍处于前期规划阶段，未进行大规模建设，因此该项目 2019 年支出较少，致使 2019 年购买商品、接受劳务支付的现金较 2018 年仅增加 13.55%，远低于“销售商品、提供劳务收到的现金”的增长比例。以上使公司本年“经营活动产生的现金流量净额”较上年增长 106.88%，与公司实际经营情况相符。

（二）支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例超过 15%的原因及合理性

公司支付其他与经营活动有关的现金主要包括差旅费、运输费、业务代理费、研发费用、售后服务费以及投标履约保证金等。

1、公司近 3 年支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流出小计	1,009,979,984.08	897,591,227.24	711,844,733.74
其中：支付其他与经营活动有关的现金	156,826,763.22	152,212,155.79	130,378,325.71
支付其他与经营活动有关的现金占比	15.5%	17.0%	18.3%

公司近 3 年支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例基本维持在 15%-18%之间，无明显异常波动。

2、行业内可比上市公司 2019 年支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例对比情况

公司	经营活动现金流出小计	其中：支付其他与经营活动有关的现金	占比
快意电梯	1,009,979,984.08	156,826,763.22	15.5%
康力电梯	3,904,526,527.03	395,026,687.17	10.1%
远大智能	1,118,664,688.14	209,051,768.23	18.7%
广日股份	6,881,776,542.59	219,705,316.49	3.2%
梅轮电梯	898,198,306.41	151,668,307.03	16.9%

行业内可比上市公司 2019 年支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例除广日股份较低外，其他在 10%-19%之间，我公司占比为 15.50%，在同行业公司的区间范围内，与行业内公司相比无明显差异。

综上，公司 2019 年度经营活动产生的现金流量净额同比有较大幅度变化及支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的比例超过 15%均符合公司实际经营情况。

3、2020 年 2 月 13 日，公司董事会审议通过《关于部分募集资金投资项目变更、终止及延期的议案》，将“电梯生产扩建改造项目”、“企业技术中心建设项目”、“营销服务网络升级项目”预计达到可使用状态的时间延期至 2022 年 3 月、2022 年 6 月和 2022 年 3 月，请公司结合上述项目进展情况，说明是否出现影响募集资金投资计划正常进行的情形，是否符合《上市公司规范运作指引》第 6.5.2 条、第 6.5.9 条等规定。

回复：

（一）电梯生产扩建改造项目、企业技术中心建设项目、营销服务网络升级项目的进展情况

截至 2020 年 5 月 31 日，公司上述募投项目的投入进展情况如下：

序号	项目名称	拟投入募集资金（万元）	截至 2019 年末已投入金额（万元）	截至 2020 年 5 月 31 日已投入金额（万元）	截至 2020 年 5 月 31 日投入进度	预计达到可使用状态
1	电梯生产扩建改造项目	6,212.89	2,519.27	2,577.95	41.49%	2022 年 3 月
2	企业技术中心建设项目	4,706.5	2,214.48	2,233.39	47.45%	2022 年 6 月
3	营销服务网络升级项目	4,407.29	825.65	962.83	21.85%	2022 年 3 月
合计		15,326.68	5,559.4	5,774.17	37.67%	

（二）是否出现影响募集资金投资计划正常进行的情形

公司于 2020 年 2 月 13 日召开第三届董事会第十九次会议和 2020 年 3 月 2 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于部分募集资金投资项目变更、终止及延期的议案》，电梯生产扩建改造项目、企业技术中心建设项目和营销服务网络升级项目分别延期至 2022 年 3 月 31 日、2022 年 6 月 30 日和 2022 年 3 月 31 日。

公司将上述募投项目延期的主要原因是受我国电梯市场规模增速趋缓、电梯行业市场竞争较为激烈等因素影响，为降低募集资金投资风险，避免盲目扩张带来的资源浪费，公司管理层基于 2019 年宏观环境下行、行业竞争加剧等因素，并充分考虑 2020 年初新冠疫情等影响，公司对项目募集资金投入保持审慎态度，对投资节奏进行了合理控制。公司将积极推进募投项目实施进度并合理规范运用募集资金。若出现募投项目可行性发生重大变化、确定拟调整募集资金投资计划等情况，将及时通知保荐机构、严格履行相应决策程序和信息披露义务。

（三）公司对募集资金的使用及信息披露符合《上市公司规范运作指引》第 6.5.2 条、第 6.5.9 条等规定

1、符合《上市公司规范运作指引》第 6.5.2 条的规定

根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020 年修订）》第 6.5.2 条，“上市公司应当审慎使用募集资金，保证募集资金的使用与招股说明书或者募集说明书的承诺相一致，不得随意改变募集资金的投向。上市公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，应当及时公告。募集资金投资项目通过上市公司的子公司或者上市公司控制的其他企业实施的，上市公司应当确保该子公司或者受控制的其他企业遵守本节规定。”

公司“电梯生产扩建改造项目”、“企业技术中心建设项目”、“营销服务网络升级项目”延期系公司根据宏观经济环境和公司经营的实际情况作出的调整，未改变募集资金使用方向，通过优化实施节奏降低募集资使用风险，上述延期已经董事会、股东大会审议通过，并及时进行了公告，符合本条的规定。

2、符合《上市公司规范运作指引》第 6.5.9 条的规定

根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020 年修订）》第 6.5.9 条，“募集资金投资项目出现下列情形之一的，上市公司应当对该项目的可行性、预计收益等重新进行论证，决定是否继续实施该项目：

（1）募集资金投资项目涉及的市场环境发生重大变化的；

（2）募集资金投资项目搁置时间超过一年的；

（3）超过最近一次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%的；

（4）募集资金投资项目出现其他异常情形的。

公司应当在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因，需要调整募集资金投资计划的，应当同时披露调整后的募集资金投资计划。”

公司“电梯生产扩建改造项目”、“企业技术中心建设项目”、“营销服务网络升级项目”延期事项已经公司董事会、股东大会审议通过，系基于当前的宏观经济环境和公司经营的实际情况论证后决定继续实施上述项目，独立董事发表独立意见、保荐机构出具相关核查意见。同时，公司在定期报告《2019 年年度报告》中披露了上述延期事项，符合本条规定。

4、2019 年末，公司应收账款、存货账面余额分别为 2.71 亿元、3.34 亿元，公司分别计提坏账准备 5,568.30 万元、存货跌价准备 112.17 万元，公司 2019 年综合毛利率同比下降 4.32 个百分点，请公司结合应收账款和存货周转情况，说明资产是否存在减值迹象，相关资产减值准备计提是否充分、谨慎，与行业可比公司是否存在较大差异。请年审会计师核查发表意见。

回复：

公司 2019 年度应收账款、存货及其他主要项目与同行业可比公司的对比情况如下：

项目	快意电梯	康力电梯	远大智能	广日股份	梅轮电梯
流动资产（万元）	135,874.80	396,957.45	125,179.73	514,259.05	106,201.81
资产总计（万元）	162,630.77	579,469.99	211,904.89	1,039,215.80	161,542.25
营业收入（万元）	82,158.10	366,313.03	80,974.86	612,189.15	73,695.66
营业成本（万元）	60,261.19	256,894.47	58,368.30	525,931.09	55,281.35
营业利润（万元）	2,539.35	30,043.79	-10,499.04	43,824.62	4,940.47
净利润（万元）	2,034.40	25,074.73	-10,881.48	42,222.22	3,959.02
应收账款（万元）	21,564.43	86,149.72	61,453.32	114,959.70	19,874.73
存货（万元）	33,307.49	108,137.02	32,780.05	109,950.91	10,916.68
应收账款占流动资产比例	16%	22%	49%	22%	19%
存货占流动资产比例	25%	27%	26%	21%	10%
应收账款周转率	2.94	3.67	0.80	5.09	2.53
存货周转率（注）	4.65	3.65	3.45	5.97	7.96

注：存货周转率计算时剔除了与企业主营业务无关的开发成本

经对比，行业可对比企业 2019 年度应收账款周转率范围为 0.8-5.09，公司为 2.94；行业可对比企业存货周转率（剔除开发成本后）范围为 3.45-7.96，我司为 4.65。2019 年度公司应收账款周转率及存货周转率与行业可比企业不存在重大差异。

如上表对比情况，公司资产规模与销售情况与行业可比企业中远大智能、梅轮电梯差异较小，对比性较强。以下就公司应收账款坏账准备及存货跌价准备情况与上述两家 2019 年度资产减值情况进行对比说明。

（一）应收账款：

1、应收账款减值迹象及核查情况

公司本期应收账款周转率为 2.94，应收账款周转率较低，应收账款科目存在客户违约及发生财务困难等减值迹象。公司识别应收账款的减值迹象及处理方式为根据销售部门跟进的客户信用情况及法务部门提供的诉讼清单识别应收账款是否出现减值迹象，出现减值迹象的客户进行单项评估，合理预估其可收回金额的比例对预计的信用损失计提减值准备。其余客户由于未出现明显减值迹象，公司根据信用风险特征，将其划分为组合并基于所有合理且有依据的信息，对其预期信用损失率进行估计。

针对公司已识别出的出现减值迹象的应收账款客户，公司通过核查客户的公开资料判断可收回金额。本期涉及前期已识别为出现减值迹象的客户，如葫芦岛长发九方置业有限公司、沭阳通达电梯有限公司、大连润天房屋开发有限公司、SANYO ELEVATORS PVT LTD 及营口经济技术开发区鹏发房屋开发有限公司，我们根据客户目前状况，对比其上期预估的可收回比例，判断可收回比例是否需调整。

针对未识别为出现减值迹象的客户，公司基于所有合理且有依据的信息对不同客户进行组合划分并根据预期信用损失率估计坏账准备。

2、应收账款坏账准备行业可比公司对比情况。

快意电梯、远大智能及梅轮电梯 2019 年度应收账款结存账面余额及坏账准备余额情况如下所示：

单位：万元

项目	快意电梯		远大智能		梅轮电梯	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按单项评估计提坏账准备的应收账款	2,896.27	2,366.53	-	-	42.34	42.34
按组合计提坏账准备的应收账款	24,236.46	3,201.76	89,018.84	27,565.52	26,099.44	6,224.70
合计	27,132.73	5,568.30	89,018.84	27,565.52	26,141.78	6,267.04

快意电梯、远大智能及梅轮电梯根据信用风险特征，将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对于划分为组合的应收账款，基于所有合理且有依据的信息，对该应收账款坏账准备的预期信用损失率进行估计如下：

单位：%

账龄	快意电梯	远大智能	梅轮电梯
1 年以内	5	5	5
1 至 2 年	10	10	10
2 至 3 年	30	30	30
3 至 4 年	50	50	50
4 至 5 年	80	80	80
5 年以上	100	100	100

应收账款期末账面余额账龄情况如下所示：

单位：万元

账龄	快意电梯		远大智能		梅轮电梯	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	14,641.62	53.96%	20,146.50	22.63%	10,955.62	41.91%
1-2 年	6,169.36	22.74%	32,886.00	36.94%	5,480.18	20.96%
2-3 年	1,888.39	6.96%	12,698.72	14.27%	4,383.91	16.77%
3-4 年	1,060.45	3.91%	4,839.76	5.44%	2,336.32	8.94%
4-5 年	1,331.56	4.91%	4,591.52	5.16%	1,518.17	5.81%
5 年以上	2,041.34	7.52%	13,856.35	15.57%	1,467.58	5.61%
合计	27,132.73	100.00%	89,018.84	100.00%	26,141.78	100.00%

综合上述统计表可知，公司与行业可比企业远大智能及梅轮电梯对比，公司 2019 年末应收账款坏账准备单项计提坏账准备并确认预期信用损失的金额占比较大；划分为组合的应收账款，基于所有合理且有依据的信息，对该应收账款坏账准备的预期信用损失率一致；期末账面余额账龄较短的比例较高。

公司按照单项评估并确认预期信用损失的客户系管理层根据客户信用期管理评价情况、已获取到的公开信息及客观证据判断已经发生信用减值的客户，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，合理评估了该部分客户的预期信用损失并单项计提坏账准备；划分为组合的应收账款，公司与行业可对比企业采用的预期信用损失率一致。

（二）存货：

1、存货的减值迹象及核查情况

公司 2019 年度存货项目剔除开发成本后的周转率为 4.65，存货周转率于行业可比企业中处于中等水平。2019 年度公司综合毛利率同比下降 4.32 个百分点主要为公司的主要产品直梯受行业竞争加剧的影响，主动下调了产品价格所致。公司期末存货项目在不考虑开发成本的影响情况下，发出商品项目占存货期末账面余额比例超过 70%，公司判定 2019 年度末部分发出商品存在减值迹象并对其合理预估了减值准备，存货的其他项目未识别出减值迹象。

发出商品是指公司已发货但尚未完工验收确认收入的电梯，公司发出商品占存货项目比重较高且本期大幅增长主要是因为公司下半年出货较多未完工。公司期末发出商品发出账龄一年以内的金额占比超过 80%，对于发出账龄一年以上的产品我们通过核查合同订单售价额、预收客户货款及预估的销售费用率、税率测算其可变现净值，识别是否出现减值迹象。通过核查，发现部分发出商品减值迹象，并计提了 112.17 万元的减值准备。

公司严格执行以销定产的生产策略，生产的库存商品如出现滞销情况或客户违约情况会及时于当期进行处理，故期末结存的库存商品库龄一年以内的金额占比超过 90%，未出现大额长期库龄情况，公司结合销售订单价格测算库存商品的可变现净值判断库存商品未出现减值迹象；公司原材料项目存在部分库龄超过一年的材料，通过检查长期库龄的材料是否只能生产过时产品及盘点库存状态判断原材料未出现减值迹象；公司自制半成品、在产品项目不存在大额长期库龄情况，公司未发现自制半成品、在产品项有减值现象。

2、存货跌价准备行业可比公司对比情况

快意电梯、远大智能及梅轮电梯 2019 年度存货结存账面余额及跌价准备情况如下所示：

单位：万元

存货类别	快意股份			远大智能			梅轮电梯		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,658.34	-	2,658.34	5,738.07	51.01	5,687.06	1,488.91	-	1,488.91
低值易耗品/周转材料	-	-	-	39.45	-	39.45	35.07	-	35.07
委托加工物资	-	-	-	-	-	-	9.65	-	9.65
自制半成品	588.23	-	588.23	-	-	-	-	-	-
库存商品	1,207.92	-	1,207.92	35.62	-	35.62	195.57	5.64	189.93
在产品	2,147.41	-	2,147.41	14,489.61	172.27	14,317.34	1,179.48	-	1,179.48
发出商品	15,817.28	112.17	15,705.11	6,627.14	-	6,627.14	8,324.90	311.25	8,013.64
(土地)开发成本	11,000.47	-	11,000.47	6,073.43	-	6,073.43	-	-	-
合计	33,419.66	112.17	33,307.49	33,003.33	223.28	32,780.05	11,233.58	316.90	10,916.68

经对比公司与可比企业存货明细项目账面余额及计提跌价准备情况，公司期末存货项目主要系发出商品及土地开发成本，公司对发出商品计提了存货跌价准备；远大智能期末存货项目主要系在产品，企业对在产品及原材料计提了存货跌价准备；梅轮电梯期末存货项目主要系发出商品，企业对发出商品及库存商品计提了存货跌价准备。上述企业均按照各自业务类型及其存货结存结构特定对出现减值迹象的项目计提了跌价准备。

公司存货项目按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备。公司发出商品根据发出年限及预收客户货款确认其可变现净值并识别出现减值迹象的项目；库存商品根据合同订单金额及预估的与销售相关的费用及税金确认其可变现净值，判断是否出现减值迹象；原材料及在产品、自制半成品等需继续生产的存货项目根据其库龄情况、是否涉及亏损合同以及盘点查看的库存状态等综合预估其可变现净值并判断是否出现减值迹象。公司据此对期末发出商品计提了跌价准备，但对其他项目未计提减值准备。综上，公司期末计提的存货跌价准备与行业可比公司相比不存在较大差异，符合公司实际情况。

（三）会计师的核查意见

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“大信备字[2020]第 5-00024 号”《专项说明》，对公司应收账款和存货是否存在减值迹象发表专项意见，具体意见如下：

（1）公司应收账款及存货存在减值迹象的部分已按照相关规定计提减值准备。

（2）经我们执行上述相关审计程序核实，我们认为公司应收账款和存货相关资产减值准备计提充分、谨慎，与行业可比公司不存在较大差异。

5、年报显示，公司拟投入 4.65 亿元对旧厂房进行自行改造，改造后土地将用于二类居住用地、一类工业用地、街头绿地等用途，请公司说明地产项目的投入情况及建设进展，说明相关风险管理措施，公司从事相应地产项目是否有利于维护上市公司利益。

回复：

（一）项目的基本情况

2018 年 9 月 27 日和 2018 年 10 月 23 日公司分别召开第三届董事会第五次会议和 2018 年第二次临时股东大会，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》，并与东莞市自然资源局签订了《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），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）。根据出让合同及宗地规划条件，项目可建设用地面积 24,321.29 平方米，容积率 2.2，建筑密度 30%，绿化率 35%。

公司在经过详细的市场调研及论证后，计划将该项目打造成为东莞临深片中高端住宅小区，拟在该地块上建设七栋 18 至 20 层高层住宅楼及两栋 1-2 层临街商铺，以适应该区域刚性及部分改善性购房需求，预计项目总计容建筑面积 53,506.88 平方米。

（二）项目的投入及进展情况

截至 2020 年 5 月 31 日，该三旧改造项目共投入 1.10 亿元。目前已完成项目的方案设计，并已取得项目《建筑用地规划许可证》。目前正在办理项目工程规划许可证及施工许可证，计划在 2020 年 9 月全面开工建设。

（三）项目风险管理措施

（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）项目实施对公司的影响

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旧厂房地块进行“三旧”改造，将该地块上的旧厂房及综合楼拆除改造成为东莞临深片中高端住宅小区，有利于优化公司资产结构，提升现有资源的价值。关于该项目的投资金额及投资效益等相关数据请参阅公司于 2018 年 10 月 8 日披露的《关于位于东莞市清溪镇香芒西路旧厂房地块“三旧”改造项目的可行性报告》，后续公司将会有序的推进该项目的全面建设，并及时进行信息披露。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，实现股东价值最大化，有利于维护上市公司的利益。

快意电梯股份有限公司
董事会
2020 年 6 月 24 日

证券代码：002774　　证券简称：快意电梯　　公告编码：2020-050

快意电梯股份有限公司
关于部分限制性股票回购注销完成的公告

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。

特别提示：

1、本次回购注销的限制性股票总计 205.63 万股，申请回购注销涉及人数 211 人，占回购前总股份的 0.6024%。

2、截至本公告日，上述限制性股票已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购注销手续。

3、本次回购注销完成后，公司总股本由 341,347,200 股变更为 339,290,900 股。

快意电梯股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 4 月 28 日召开的第三届董事会第二十二次会议、第三届监事会第十七次会议审议通过《关于回购注销部分限制性股票及调整回购价格的议案》，鉴于公司原激励对象中 4 人因个人原因离职及本激励计划首次授予的限制性股票的第二个解除限售期及预留授予的限制性股票的第一个解除限售期的公司层面业绩考核目标未能达成。根据公司《2018 年限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，需回购注销上述人员已获授但尚未解除限售的限制性股票合计 205.63 万股，其中，首次授予的限制性股票为 189.21 万股，回购价格为 4.46 元 / 股；预留授予的限制性股票为 16.42 万股，回购价格为 4.83 元 / 股。本次回购注销事项已经公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过。截至本公告日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成上述限制性股票回购注销手续，具体情况如下：

一、公司 2018 年限制性股票激励计划的概述

1、2018 年 4 月 20 日，公司召开第二届董事会第二十次会议，会议审议通过《关于 < 快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划（草案）> 及摘要的议案》、《关于制定 < 快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划实施考核管理办法 > 的议案》以及《关于提请股东大会授权董事会办理公司 2018 年限制性股票激励计划相关事宜的议案》。

2、2018 年 4 月 20 日，公司召开第二届监事会第十次会议，对本次激励计划的激励对象名单进行核查，并审议通过《关于 < 快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划（草案）> 及摘要的议案》、《关于制定 < 快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划实施考核管理办法 > 的议案》以及《关于核实快意电梯股份有限公司 <2018 年限制性股票激励计划激励对象名单 > 的议案》。

3、2018 年 5 月 10 日，公司公告披露《监事会关于公司 2018 年限制性股票激励计划激励对象名单的公示情况说明及核查意见》。

4、2018 年 5 月 15 日，公司召开 2017 年年度股东大会审议通过了《关于 < 快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划（草案）> 及摘要的议案》、《关于制定 < 快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划实施考核管理办法 > 的议案》以及《关于核实快意电梯股份有限公司 <2018 年限制性股票激励计划激励对象名单 > 的议案》。

5、2018 年 6 月 19 日，公司分别召开第三届董事会第二次会议和第三届监事会第二次会议，审议通过了《关于调整公司 2018 年限制性股票激励计划相关事项的议案》、《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。公司独立董事对此发表了独立意见，认为相关事项的调整符合程序，激励对象主体资格的确认办法合法有效，确定的授予日符合相关规定，律师等中介机构出具相应报告。

6、2018 年 7 月 10 日，公司董事会已实施并完成了限制性股票首次授予登记工作，授予日为 2018 年 6 月 19 日，首次授予股份的上市日期为 2018 年 7 月 11 日。

7、2019 年 5 月 14 日，快意电梯召开了第三届董事会第十二次会议并审议通过了《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，认为本次限制性股票激励计划预留部分的授予条件已经成就，确定授予预留限制性股票授予日为 2019 年 5 月 14 日，向符合条件的 23 名激励对象授予限制性股票 43.34 万股预留限制性股票。公司独立董事就上述事项发表了独立意见，同意向符合条件的激励对象授予预留部分限制性股票，律师出具了法律意见书。

8、2019 年 5 月 14 日，快意电梯第三届监事会召开第九次会议并审议通过了《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，认为本次激励计划的激励对象均符合相关法律、法规、规章、规范性文件以及《快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划（草案）》等规定的激励对象条件，其作为本次限制性股票计划激励对象的主体资格合法、有效。

监事会同意按照本次激励计划的有关规定确定 2019 年 5 月 14 日为预留限制性股票的授予日，同意以 4.86 元 / 股的价格向 23 名激励对象授予 43.34 万股预留限制性股票。

9、2019 年 6 月 6 日，快意电梯召开了第三届董事会第十三次会议并审议通过了《关于调整公司 2018 年限制性股票激励计划预留授予限制性股票授予价格的议案》。根据公司《快意电梯股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划（草案）》的规定，在激励计划公告当日至激励对象完成限制性股票登记期间，若公司发生资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细、缩股、配股或派息等事宜，限制性股票的授予价格和限制性股票的数量将根据激励计划做出相应的调整。由于公司于 2019 年 4 月 19 日召开了 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于 2018 年度利润分配预案的议案》，同意以现有总股本 341,137,000 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现