青岛冠中生态股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市网上申购情况及中签率公告

保荐机构（主承销商）：国金证券股份有限公司

特别提示

青岛冠中生态股份有限公司（以下简称“冠中生态”、“发行人”）首次公开发行不超过2,334万股人民币普通股（A股）（以下简称“本次发行”）并在创业板上市的申请已经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）创业板上市委员会审议通过，并已经中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕162号文同意注册。

发行人与保荐机构（主承销商）国金证券股份有限公司（以下简称“保荐机构（主承销商）”、“国金证券”）协商确定本次发行股份数量为2,334万股，本次发行价格为人民币13元/股。本次发行的发行价格不超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后通过公开募集方式设立的证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金、根据《企业年金基金管理办法》设立的企业年金基金和符合《保险资金运用管理办法》等规定的保险资金报价中位数、加权平均数孰低值。本次发行不安排向发行人的高级管理人员与核心员工资产管理计划及其他外部投资者的战略配售。依据本次发行价格，保荐机构相关子公司不参与战略配售。最终，本次发行不向战略投资者定向配售。初始战略配售与最终战略配售的差额116.7万股回拨至网下发行。

本次发行最终采用网下向符合条件的投资者询价配售（以下简称“网下发行”）和网上向持有深圳市场非限售A股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式进行。

网上网下回拨机制启动前，战略配售回拨后本次网下发行数量为1,668.85万股，占本次发行数量的71.50%；网上初始发行数量为665.15万股，占本次发行数量的28.50%。最终网下、网上发行合计数量为2,334万股，网上及网下最终发行数量将根据回拨情况确定。

冠中生态于2021年2月9日（T日）利用深圳证券交易所交易系统网上定价发行“冠中生态”股票665.15万股。

本次发行的缴款环节敬请投资者重点关注，并于2021年2月18日（T+2日）及时履行缴款义务。

1、网下投资者应根据《青岛冠中生态股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市网下发行初步配售结果公告》，于2021年2月18日（T+2日）16:00前，按最终确定的发行价格与初步获配数量，及时足额缴纳新股认购资金。

认购资金应该在规定时间内足额到账，未在规定时间内或未按要求足额缴纳认购资金的，该配售对象获配新股全部无效。多只新股同日发行时出现前述情形的，该配售对象全部无效。不同配售对象共用银行账户的，若认购资金不足，共用银行账户的配售对象获配新股全部无效。网下投资者如同日获配多只新股，请按每只新股分别缴款。

网上投资者申购新股中签后，应根据《青岛冠中生态股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市网上中签结果公告》履行资金交收义务，确保其资金账户在2021年2月18日（T+2日）日终有足额的新股认购资金，不足部分视为放弃认购，由此产生的后果及相关法律责任由投资者自行承担。投资者款项划付需遵守投资者所在证券公司的相关规定。

网下和网上投资者放弃认购部分的股份由保荐机构（主承销商）包销。

2、本次发行的股票中，网上发行的股票无流通限制及限售期安排，自本次公开发行的股票在深交所上市之日起即可流通。

网下发行部分采用比例限售方式，网下投资者应当承诺其获配股票数量的10%（向上取整计算）限售期限为自发行人首次公开发行并上市之日起6个月。即每个配售对象获配的股票中，90%的股份无限售期，自本次发行股票在深交所上市交易之日起即可流通；10%的股份限售期为6个月，限售期自本次发行股票在深交所上市交易之日起开始计算。

网下投资者参与初步询价报价及网下申购时，无需为其管理的配售对象填写限售期安排，一旦报价即视为接受本公告所披露的网下限售期安排。

3、当出现网下和网上投资者缴款认购的股份数量合计不足本次公开发行数量的70%时，保荐机构（主承销商）将中止本次新股发行，并就中止发行的原因和后续安排进行信息披露。

4、提供有效报价的网下投资者未参与申购或者获得初步配售的网下投资者未及时足额缴纳认购款的，将被视为违约并应承担违约责任，保荐机构（主承销商）将违约情况报中国证券业协会备案。配售对象在创业板、科创板、主板、中小板、全国股转系统精选层的违规次数合并计算。被列入限制名单期间，相关配售对象不得参与创业板、科创板、主板、中小板首发股票项目及全国股转系统股票向不特定合格投资者公开发行并在精选层挂牌项目的网下询价及申购。

网上投资者连续12个月内累计出现3次中签后未足额缴款的情形时，自结算参与人最近一次申报其放弃认购的次日起6个月（按180个自然日计算，含次日）内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。

一、网上申购情况

保荐机构（主承销商）根据深圳证券交易所提供的数据，对本次网上发行的申购情况进行了统计，本次网上定价发行有效申购户数为13,102,622户，有效申购股数为69,757,852,500股，配号总数为139,515,705个，配售起始号码为000000000001，截止号码为000139515705。

二、回拨机制实施、发行结构及网上发行中签率

根据《青岛冠中生态股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行公告》公布的回拨机制，由于网上初步有效申购倍数为10,487.53702倍，超过100倍，发行人和保荐机构（主承销商）决定启动回拨机制，将本次发行股份的20%（466.80万股）由网下回拨至网上。回拨后，网下最终发行数量为1,202.05万股，占本次发行总量的51.50%；网上最终发行数量为1,131.95万股，占本次发行总量48.50%。回拨后本次网上定价发行的中签率为0.0162268470%，有效申购倍数为6,162.62666倍。

三、网上摇号抽签

发行人与保荐机构（主承销商）定于2021年2月10日（T+1日）上午在深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心308室进行摇号抽签进行摇号抽签，并将于2021年2月18日（T+2日）在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》上公布摇号中签结果。

发行人：青岛冠中生态股份有限公司
保荐机构（主承销商）：国金证券股份有限公司
2021年2月10日

青岛海泰新光科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市网上发行申购情况及中签率公告

保荐机构（主承销商）：国泰君安证券股份有限公司

特别提示

青岛海泰新光科技股份有限公司（以下简称“发行人”或“海泰新光”）首次公开发行不超过2,178万股人民币普通股并在科创板上市（以下简称“本次发行”）的申请已于2020年9月29日经上海证券交易所（以下简称“上交所”）科创板股票上市委员会审核同意，并已经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]90号文注册同意。

本次发行采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、网下向符合条件的投资者询价配售（以下简称“网下发行”）、网上向持有上海市场非限售A股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式进行。

发行人与保荐机构（主承销商）国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“保荐机构（主承销商）”）协商确定本次发行股份数量为2,178万股。其中初始战略配售预计发行数量为326.70万股，约占本次发行总数量的15.00%。战略投资者承诺的认购资金已足额汇至保荐机构（主承销商）指定的银行账户，本次发行最终战略配售数量为326.70万股，占本次发行总数量的15.00%，本次初始战略配售股数与最终战略配售股数相同。

网上网下回拨机制启动前，网下初始发行数量为1,295.95万股，占扣除最终战略配售数量后发行数量的70.00%；网上初始发行数量为555.35万股，占扣除最终战略配售数量后发行数量的30.00%。最终网下、网上初始发行合计数量1,851.30万股，网上及网下最终发行数量将根据回拨情况确定。

发行人于2021年2月9日（T日）通过上海证券交易所交易系统网上定价初始发行“海泰新光”A股555.35万股。

本次发行在发行流程、申购、缴款环节敬请投资者重点关注，并于2021年2月18日（T+2日）及时履行缴款义务：

1、网下获配投资者应根据《青岛海泰新光科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市网下初步配售结果及网上中签结果公告》（以下简称“《网下初步配售结果及网上中签结果公告》”），于2021年2月18日（T+2日）16:00前，按最终确定的发行价格与获配数量，及时足额缴纳新股认购资金及相应的新股配售经纪佣金。网下投资者如同日获配多只新股，请务必按每只新股分别缴款。同日获配多只新股的情况，如只汇一笔总计金额，合并缴款将会造成入账失败，由此产生的后果由投资者自行承担。

网上投资者申购新股中签后，应根据《网下初步配售结果及网上中签结果公告》履行缴款义务，确保其资金账户在2021年2月18日（T+2日）日终有足额的新股认购资金，投资者款项划付需遵守投资者所在证券公司的相关规定。网下和网上投资者放弃认购部分的股份由保荐机构（主承销商）包销。

2、本次网下发行部分，公开募集方式设立的证券投资基金和其他偏股型资产管理产品、全国社会保障基金、基本养老保险基金、根据《企业年金基金管理办法》设立的企业年金基金、符合《保险资金运用管理办法》等相关规定的保险资金和合格境外机构投资者资金等配售对象中，10%的最终获配账户（向上取整计算），应当承诺获得本次配售的股票限售期限为自发行人首次公开发行并上市之日起6个月。前述限售账户将在网下投资者完成缴款后通过摇号抽签方式确定。未被抽中的网下投资者管理的配售对象账户获配的股票无流通限制及限售安排，自本次发行股票在上交所上市交易之日起即可流通。网下限售期摇号将按配售对象为单位进行配号，每一个配售对象获配一个编号。网下投资者一旦报价即视为接受本次发行的网下限售期安排。

3、当出现网下和网上投资者缴款认购的股份数量合计不足扣除最终战略配售数量后本次公开发行数量的70%时，发行人和保荐机构（主承销商）将中止本次新股发行，并就中止发行的原因和后续安排进行信息披露。

4、有效报价网下投资者未参与申购、未足额申购或者获得初步配售的网下投资者未及时足额缴纳新股认购资金及相应新股配售经纪佣金的，将被视为违约并应承担违约责任，保荐机构（主承销商）将违约情况报中国证券业协会备案。

网上投资者连续12个月内累计出现3次中签但未足额缴款的情形时，自结算参与人最近一次申报其放弃认购的次日起6个月（按180个自然日计算，含次日）内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。放弃认购的次数按照投资者实际放弃认购新股、存托凭证、可转换公司债券与可交换公司债券的次数合并计算。

一、网上申购情况及网上发行初步中签率

根据上海证券交易所提供的数据，本次网上发行有效申购户数为5,166,469户，有效申购数量为26,837,615,000股，网上发行初步中签率为0.02069297%。配号总数为53,675,230个，号码范围为100,000,000,000—100,053,675,229。

二、回拨机制实施、发行结构及网上发行最终中签率

本次发行最终战略配售股数326.70万股，占发行总数量的15.00%，本次初始战略配售股数与最终战略配售股数相同。

根据《青岛海泰新光科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市发行公告》公布的回拨机制，同时由于启动回拨前网上初步有效申购倍数为4,832.56倍，超过100倍，发行人和保荐机构（主承销商）决定启动回拨机制，对网下、网上发行的规模进行调节，将185.15万股股票（向上取整至500股的整数倍）由网下回拨至网上。回拨机制启动后，网下最终发行数量为1,110.80万股，占扣除战略配售数量后发行总量的60.00%；网上最终发行数量为740.50万股，占扣除战略配售数量后发行总量的40.00%。

回拨机制启动后，网上发行最终中签率为0.02759187%。

三、网上摇号抽签

发行人和保荐机构（主承销商）定于2021年2月10日（T+1日）上午在上海市浦东新区东方路778号紫金山大酒店四楼会议室海棠厅进行本次发行网上申购摇号抽签仪式，并将于2021年2月18日（T+2日）在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》公布网上摇号中签结果。

发行人：青岛海泰新光科技股份有限公司
保荐机构（主承销商）：国泰君安证券股份有限公司
2021 年 2 月 10 日

证券代码：002774　证券简称：快意电梯　公告编码：2021-008

快意电梯股份有限公司第三届董事会第二十六次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

快意电梯股份有限公司（以下简称“公司”）第三届董事会第二十六次会议通知于2021年2月1日以电话及专人送达的方式向全体董事、监事、高级管理人员发出，会议于2021年2月8日在公司会议室以现场会议结合通讯表决的形式召开。会议应出席董事5人，亲自出席董事5人，其中独立董事周志旺先生以通讯方式参会表决。公司监事、高级管理人员列席了会议。本次会议的召集、召开及表决程序符合《中华人民共和国公司法》和《快意电梯股份有限公司公司章程》的规定，会议合法有效。

二、董事会议审议情况

本次会议由董事长罗爱文女士主持，出席会议的董事经审议，以投票表决的方式通过如下决议：

（一）以3票同意、0票反对、0票弃权的结果审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》。

关联董事罗爱文女士、罗爱明先生已回避表决。

经审核，董事会同意公司将所持有的房地产业务“中和居”三旧改造项目整体转让给关联公司东莞市中和房地产开发有限公司。根据具有证券期货相关业务评估资格的评估机构出具的评估报告（京信评报字（2021）第016号）：截至评估基准日2021年1月31日，快意电梯申报评估的资产账面值为19,591.21万元，公允市场价值评估值为75,833.05万元，增值56,241.84万元，增值率287.08%。以前述评估值为参考，经交易双方协商一致，确定标的资产的转让价格为人民币76,382.62万元。

公司独立董事对本议案发表了事前认可意见和独立意见，详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

具体内容详见公司于同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《关于出售资产暨关联交易的公告》。

本议案尚需提交公司2021年第一次临时股东大会审议。

（二）以5票同意、0票反对、0票弃权的结果审议通过了《关于召开2021年第一次临时股东大会的议案》。

董事会经认真审议，决定于2021年2月26日在公司会议室召开2021年第一次临时股东大会。

具体内容详见公司于同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《关于召开2021年第一次临时股东大会的通知》。

特此公告。

快意电梯股份有限公司董事会
2021 年 2 月 9 日

证券代码：002774　证券简称：快意电梯　公告编码：2021-009

快意电梯股份有限公司第三届监事会第二十一次会议决议公告

本公司及监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”）第三届监事会第二十一次会议通知于2021年2月1日以电话及专人送达的方式向全体监事发出，会议于2021年2月8在公司会议室以现场会议召开。会议应到监事3人，实到3人。本次会议的召集、召开、表决程序符合《中华人民共和国公司法》和《快意电梯股份有限公司章程》的规定。

本次会议由监事会主席单平先生主持，出席会议的监事经认真审议，以投票表决的方式通过如下决议：

一、以3票同意、0票反对、0票弃权的结果审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》。

经审核，监事会认为本次出售资产暨关联交易的事项审议程序、决策程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合公司发展战略、交易价格公允公正，不存在损害公司和中小股东利益的情形，同意公司此次出售资产暨关联交易事项。

具体内容详见公司于同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《关于出售资产暨关联交易的公告》。

本议案尚需提交2021年第一次临时股东大会审议。

特此公告。

快意电梯股份有限公司监事会
2021 年 2 月 9 日

证券代码：002774　证券简称：快意电梯　公告编号：2021-010

快意电梯股份有限公司关于出售资产暨关联交易的公告

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、本次交易事项构成关联交易，但未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

2、本次交易已经公司第三届董事会第二十六次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，审议结果存在不确定性。

3、本次交易还涉及资产过户等行政审批手续，能否顺利及时过户尚存不确定性；若在交易过程中出现目前未预知的重大影响事项，将可能导致本次交易方案的调整，相关调整可能导致本次交易被暂停、终止或取消。

4、公司将根据交易事项后续的进展情况，按照《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的相关规定，及时履行相应决策程序和信息披露义务。

快意电梯股份有限公司（以下简称“公司”或“快意电梯”）于2021年2月8日召开第三届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》，同意公司将所持有的房地产业务“中和居”三旧改造项目整体转让给关联公司东莞市中和房地产开发有限公司（以下简称“中和房地产”），在参考评估作价的基础上，协商确定转让价款为76,382.62万元。

一、关联交易概述

1、交易内容

本次交易内容为“中和居”三旧改造项目资产，根据具有证券期货相关业务评估资格的评估机构出具的评估报告（京信评报字（2021）第016号）：截至评估基准日2021年1月31日，快意电梯申报评估的资产账面值为19,591.21万元，公允市场价值评估值为75,833.05万元，增值56,241.84万元，增值率287.08%。

以前述评估值为参考，经交易双方协商一致，确定标的资产的转让价格为人民币76,382.62万元。公司与中和房地产签署《房地产开发项目转让合同》（合同编号：ZHJ2021020801，以下简称“A合同”；合同编号：ZHJ2021020802，以下简称“B合同”）。

2、本次交易对方中和房地产为公司董事长罗爱文女士之子雷梓豪先生担任关键管理人员的公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

3、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市，不需要经过有关部门批准，尚需提交股东大会审议，关联董事需回避表决。

二、交易对方基本情况

1、公司名称：东莞市中和房地产开发有限公司

2、统一社会信用代码：91441900MA55Y0CH1R

3、类型：有限责任公司（法人独资）

4、法定代表人：雷梓豪

5、注册资本：人民币壹亿元

6、成立日期：2021年02月03日

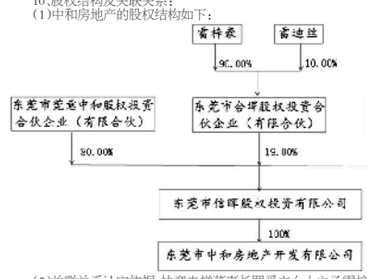
7、注册地址：广东省东莞市清溪镇清溪清风路1号115室

8、经营范围：房地产开发；项目投资开发；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

9、主要财务状况：中和房地产成立时间较短，尚未实际开展业务。

10、股权结构及关联关系：

（1）中和房地产的股权结构如下：



（2）关联关系认定依据：快意电梯董事长罗爱文女士之子雷梓豪先生担任中和房地产的法定代表人及执行董事。

经查询，截至目前，中和房地产未被列为失信被执行人，股东及相关关联方亦未被列为失信被执行人。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产基本情况

快意电梯房地产开发项目“中和居”，位于广东省东莞市清溪镇香芒西路5号。总占地24,321.31㎡，容积率2.2，总建筑面积85,476.21㎡。其中住宅面积48,496.78㎡，商业991.72㎡。项目分为“中和居”A区和B区两部分，共建9栋建筑并配有677个地下停车位。建筑及车位分布如下表：

项目分部	栋号	用途	结构	建筑面积（平方米）	开工时间	总高度	总楼层	地下几层	车位分布
中和居A区	1号楼	商业楼	框架	655.03	2020.12.22	11	2层	无地下室	611个
	2号楼	住宅楼	框架	9668.21	2020.11.2	62.8	20层	地下2层	
	3号楼	住宅楼	框架	9287.72	2020.11.2	62.8	20层	地下2层	
	4号楼	住宅楼	框架	9299.26	2020.11.2	62.8	20层	地下2层	
	5号楼	幼儿园	框架	2371.91	2020.11.2	15.8	3层	地下2层	
	6号楼	住宅楼	框架	5317.66	2020.11.2	59.3	18层	地下2层	
	7号楼	住宅楼	框架	5263.88	2020.11.2	59.3	18层	地下2层	
	8号楼	商业、住宅楼	框架	5595.63	2020.11.2	59.3	18层	地下2层	
中和居B区	9号楼	商业、住宅楼	框架	7378.24	2020.11.2	57.2	18层	地下2层	66个

“中和居”项目于2020年8月开工建设，已办理不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

2、土地使用权

“中和居”项目用地性质为国有R2居住用地，由大小两个地块组成，于2019年4月3日分别获得不动产权证；不动产权证号为粤（2019）东莞不动产权第0084837号，其证载土地面积为21,102.42平方米，权利性质为出让，主要用途为城镇住宅用地，使用年限为70年，自2018年9月27日起至2088年9月26日止，配套设施用地为商服用地，使用年限为40年，自2018年9月27日起至2058年9月26日止；不动产证权号为粤（2019）东莞不动产权第0084839号，其证载土地面积为3,218.89平方米，权利性质为出让，主要用途为城镇住宅用地，使用年限为70年，自2018年9月27日起至2088年9月26日止；配套设施用地为商服用地，使用年限为40年，自2018年9月27日起至2058年9月26日止。

（二）标的评估情况和交易价格

1、根据具有从事证券、期货相关业务资格的中京民信（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告（京信评报字（2021）第016号），快意电梯股份有限公司之部分资产于评估基准日2021年1月31日所表现的公允市场价值为75,833.05万元，增值56,241.84万元，增值率287.08%。具体明细见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一	中和居A	16,770.35	65,512.05	48,741.70	290.64
1	尚未完工的房屋	7,679.18	9,105.28		
2	土地使用权	9,091.17	56,406.77		
二	中和居B	2,820.86	10,321.00	7,500.14	265.88
1	尚未完工的房屋	1,448.00	1,716.91		
2	土地使用权	1,372.86	8,604.09		
	合计	19,591.21	75,833.05	56,241.84	287.08

2、以前述评估值为参考，经交易双方协商一致，确定标的资产的转让价格为人民币76,382.62万元。

3、本次出售资产的事项不涉及债权债务转移。

四、合同主要内容

公司与中和房地产签署房地产开发项目转让合同之A合同和B合同，具体情况如下：

合同签署主体

甲方（转让方）：快意电梯股份有限公司

乙方（受让方）：东莞市中和房地产开发有限公司。

1、项目基本情况

（1）本合同项下标的土地基本情况（以下称“标的土地”）：

①土地座落位置：东莞市清溪镇浮岗村委会光阴村

②A合同土地使用权面积：21,102.42平方米；

B合同土地使用权面积：3,218.89平方米；

③已批准的容积率为：2.2

④A合同：已批准的计容建筑面积：46,422.01平方米（其中：住宅41,805.75平方米，商业面积710.91平方米，其它面积3,905.34平方米）

B合同：已批准的计容建筑面积：7,069.40平方米（其中：住宅6,691.03平方米，商业面积280.81平方米，其它面积97.56平方米）

⑤土地规划用途：城镇住宅用地、商业用地（R2二类居住用地）

⑥土地使用期限：商业40年（2018年9月27日至2058年9月26日止），住宅70年（2018年9月27日至2088年9月26日止）

⑦国有土地使用证号：A合同：粤（2019）东莞不动产权第0084837号

B合同：粤（2019）东莞不动产权第0084839号

⑧国有土地使用权出让合同书号：

A合同：东国土资出让改（三旧）合【2018】3号

B合同：东国土资出让改（三旧）合【2018】4号

⑨A合同地号：441920004004GB01021W00000000；

B合同地号：441920004004GB01022W00000000。

⑩本合同签署时，上述标的土地已经办理（建设用地规划许可证）、（建设工程规划许可证）、（建筑工程施工许可证），已进行开发兴建，地上有建筑及构筑物，工程完工进度已达到25%。

2、转让方式

（1）双方确认，本合同项下之转让为标的土地使用权之地块项目现状转让，通过由甲方将标的土地使用权过户到乙方名下，甲方按本合同移交标的土地房地产开发项目且乙方付清全部转让款，甲乙双方均未违反本合同约定，即为双方完成本合同项下之转让。转让完成后，标的土地房地产开发项目由乙方自行使用及处理。

（2）双方同意于本合同签订并生效之日起六个月（180天）内完成标的土地的转让登记手续，甲方积极配合乙方取得登记在乙方名下的《不动产权证书》。

（3）在乙方取得登记在乙方名下的《不动产权证书》后3日内，甲方应将标的土地房地产开发项目交付给乙方使用。

3、转让价款

（1）甲方同意最终以人民币76,382.62万元（其中A：65,698.42万元、B：10,684.20万元），向乙方转让标的土地房地产开发项目；乙方同意按该转让价格受让标的土地房地产开发项目。

（2）双方确认，上述转让价格为含税价格，因办理本合同项下标的土地使用权转让手续过程中产生直接应缴税费或/及支出（包括但不限于本次转让环节中增值税及附加、土地增值税、契税、企业所得税、印花税、堤围防护费以及政府国土部门收取之行政规费）由甲乙双方按法律规定各自承担。在移交转名后之土地使用权证时，甲方应向乙方提供合法有效、足额之发票。

4、交易流程及价款支付

甲乙双方同意按如下流程及方式支付转让价款：

（1）双方签署本合同并生效后5个工作日内，乙方将转让款总额的10%，即￥76,382,618元整（大写：柒仟陆佰叁拾捌万贰仟陆佰壹拾捌圆）汇付到甲方指定账户。

（其中：A合同转让款：￥65,698,423元，B合同转让款：￥10,684,195元）

（2）甲方确认收到乙方上述转让款后3个工作日内，双方共同到东莞市自然资源局申请办理标的土地的转让登记手续。甲方将办理标的土地使用权过户所需资料（包括但不限于土地使用证、宗地界址图、土地价值评估报告等）提交给东莞市自然资源局办理审批手续；在取得东莞市自然资源局出具的《受理回执》后5个工作日内，乙方应将转让款总额的20%，即￥152,765,236元整（大写：人民币壹亿伍仟贰佰柒拾陆万伍仟贰佰叁拾陆圆）汇付到甲方上述指定账户。

（其中：A合同转让款：￥131,396,846元，B合同转让款：￥21,368,390元）

（3）乙方取得登记在乙方名下的《不动产权证》后5个工作日内，乙方将转让款总额的30%，即￥229,147,854元整（大写：人民币贰亿贰仟玖佰壹拾肆万柒仟捌佰伍拾肆圆）汇付到甲方上述指定账户。

（其中：A合同转让款：￥197,095,269元，B合同转让款：￥32,052,585元）

（4）标的土地之不动产权证办理到乙方名下后，甲方应将过户后之《不动产权证》及与标的土地相关之其他所有文件资料如红线图等全部交付予乙方。双方及时办理标的土地上房地产开发项目的相关变更手续（包括但不限于《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《项目备案证》等）。

（5）双方约定于2021年12月31日前，乙方将转让款总额的40%，即￥305,530,472元整（大写：人民币叁亿零伍佰伍拾叁万零肆佰柒拾贰圆）汇付到甲方上述指定账户。

（其中：A合同转让款：￥262,793,692元，B合同转让款：￥42,736,780元）

（6）至此，本合同项下交易完成，标的土地及地上房地产开发项目即为乙方所有，由乙方自行承担相关风险及责任。

5、过渡期间

（1）本合同签署并生效后，至乙方按合同第四条之（4）款所述收到文件资料之时为本合同所称之过渡期间。

（2）在过渡期间内，甲方确保做到：

①不将标的土地通过非法和不正当程序加以处置；

②不会有任何有害于标的土地或/及乙方之行为；

③除乙方外，不与任何其他第三方进行有关标的土地使用权转让之交易。

7、特别约定

（1）双方确认，本合同签署并生效后，自2021年1月31日（评估报告的结算基准日）前已发生之涉及房地产开发项目之有关债权债务，由甲方承担并负责妥善处理，如因此引起乙方任何损失由甲方负责赔偿；自2021年1月31日（评估报告的结算基准日）之后房地产开发项目所产生之工程投入及费用，由乙方自行享有和承担，与甲方无关，因此引起甲方损失由乙方负责赔偿。

（2）双方确认，双方或其指定之人士在办理标的土地过户登记手续过程中签署之有关合同、协议或其他任何文件资料，均不得对抗本合同内容，如有与本合同约定相冲突，均以本合同约定为准。

8、不可抗力

（1）双方对不可抗力且自身无过失造成之延误或不能履行合同义务均不负责任。然而，各方应当采取一切可能之补救措施，以把对方之损失减少到最低限度。不可抗力包括罢工、禁运、天灾、不能获得劳力和材料或其合理之替代物、政府禁令、政府规定、政府管制措施、法令、敌人之行动或敌对政府之行动、民众、骚乱、火灾或本合同各方无法合理控制履约之其它意外事件和原因。

（2）遇有不可抗力之一方，应在48小时内将事件情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后十日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由之报告。

9、违约责任

（1）甲方未能如期履行或兑现本合同约定之保证、承诺、责任或其它义务，应按如下约定承担违约责任：

甲方故意不配合办理土地转让登记手续，经乙方书面异议或通知后三天之内仍不配合的，则逾期每日应按合同总金额之万分之五之标准，支付乙方逾期违约金；逾期60天，乙方有权选择，在前述违约金标准基础上加倍征收逾期违约金，合同继续履行，乙方有关义务相应延期履行，并有权在甲方违约情形未解除前，随时解除合同，要求甲方赔偿相当于合同总金额10%之违约损失；或单方解除合同，要求甲方退还全部已付款项，并要求甲方赔偿相当于合同总金额10%之违约损失。

（2）若在标的土地使用权转移登记手续办理期间，若该土地非因乙方原因出现被查封、拍卖，乙方有权解除本合同，甲方应将乙方已支付的款项退还乙方并按本合同总金额的10%向乙方支付违约金，该违约金不足补偿乙方实际损失的，甲方应按乙方的实际损失进行赔偿。

（3）乙方未能如期履行或兑现本合同约定之保证、承诺、责任或其它义务，应按如下约定承担违约责任：

如乙方在任何情况下单方解除本合同或不按时全额付款或不配合办理有关转让手续，甲方有权提出书面异议或通知乙方限期纠正，乙方逾期应每日按合同总金额之万分之五之标准，支付甲方逾期违约金；逾期60天，甲方有权选择，在前述违约金标准基础上加倍征收逾期违约金，合同继续履行，甲方有关义务相应延期履行，并有权在乙方违约情形未解除前，随时解除合同，要求乙方赔偿相当于合同总金额10%之违约损失；或单方解除合同，要求乙方退还标的土地使用权，并要求乙方赔偿相当于合同总金额10%之违约损失。

（4）如因甲方原因导致合同解除的，甲方需全额退还乙方已支付的所有款项；同时，甲方应按银行同期贷款利率计算自乙方支付转让款之日起至退还之日止的资金利息。

（5）合同生效后，因不可归责于合同任一方原因发生的、非不可抗力造成的不属于商业风险的事由（包括政府、政策等原因导致不能正常过户的），导致不能实现合同目的，受不利影响的一方有权解除合同，如合同已部分履行的，甲方应在合同解除后5日内原路返还已收取的款项，同时乙方应无条件配合将标的土地使用权及项目有关证件转回至甲方名下。逾期退款或逾期办理过户手续的，违约方应每日按合同总金额之万分之五之标准向守约方支付违约金。因合同解除所产生的损失，由双方根据过错分别承担，如双方均无过错的，根据公平原则分担。

五、涉及出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等其它安排，本协议不存在上市公司高层人员变动计划等其它安排。

六、本次交易目的及对上市公司的影响

公司为了聚焦主业，集中资源拓展电梯业务，公司将房地产业务的“中和居”三旧改造项目以评估价为参考，经交易双方协商一致以76,382.62万元的价格转让给公司关联方继续开发投建。三旧改造项目的转让，将降低因公司对房地产业务不熟悉导致拖延项目进展的影响，缓解公司大幅度投入建设资金的压力，可以提前回笼资金，有利于拓展电梯业务，有利于公司的长远发展需要。同时，转让三旧改造项目的定价是按照市场行情的评估价为基准，不存在损害中小股东权益的情形。

根据公司财务部初步测算，本次交易预计产生收益约22,000万元。鉴于本次交易存在后续履约不确定因素，本次交易对公司净利润的影响及具体会计处理以会计师事务所年度报告审计结果为准。

七、当年年初至公告日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

除本次签署出售资产协议外，今年年初至本会议审议日，公司未与交易对方发生任何交易。

八、独立董事事前认可和独立意见

1、独立董事的事前认可意见

公司董事会在审议本次关联交易的议案之前，已将该关联交易的相关资料提交公司独立董事审阅，得到了独立董事的事前认可，认为：公司拟出售资产的事项构成关联交易，本次关联交易符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》等相关法律、法规及规范性文件的规定，未发现存在损害公司股东利益的情形，同意提交第三届董事会第二十六次会议审议。关联董事罗爱文女士、罗爱明先生应在董事会审议该事项时回避表决。

2、独立董事的独立意见

经核查，独立董事认为：本次出售资产交易完成后，有利于集中资源拓展电梯业务，加快回笼资金，提高资金使用效率；同时，本次出售资产的价格以评估公司出具的评估报告中标的资产的评估值为基础，与交易对方协商确定，不会对公司财务及经营状况产生不利影响，不影响公司的独立性，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。

综上，我们同意公司出售资产暨关联交易事项。

九、备查文件

（一）第三届董事会第二十六次会议决议

（二）第四届监事会第二十一次会议决议

（三）独立董事关于第三届董事会第二十六次会议相关事项的事前认可意见及独立意见

（四）中京民信（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告（京信评报字（2021）第016号）

（五）房地产开发项目转让合同（合同编号：ZHJ2021020801、ZHJ2021020802）

特此公告。

快意电梯股份有限公司董事会
2021 年 2 月 9 日

证券代码：002774　证券简称：快意电梯　公告编号：2021-011

快意电梯股份有限公司关于召开2021年第一次临时股东大会的通知

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。

重要内容提示：

● 股东大会召开日期：2021年2月26日（星期五）下午14:30

● 股东大会召开地点：东莞市清溪镇谢坑村金龙工业区快意电梯股份有限公司会议室

● 会议方式：现场投票与网络投票相结合方式

一、会议召开基本情况

（一）股东大会届次：2021年第一次临时股东大会

（二）会议召集人：公司董事会

（三）会议召集的合法合规性说明：公司第三届董事会第二十六次会议审议通过了《关于召开2021年第一次临时股东大会的议案》，本次股东大会的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

（四）会议召开时间：

1. 现场会议时间：2021年2月26日（星期五）下午14:30开始

2. 网络投票时间：

通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2021年2月26日上午9:15-9:25，9:30-11:30和下午13:00-15:00；

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2021年2月26日9:15-15:00期间的任意时间。

（五）会议的股权登记日：2021年2月19日（星期五）

（六）会议召开方式：本次股东