

## 浙江美大实业股份有限公司 关于对深圳证券交易所问询函回复的公告

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。

浙江美大实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于2018年12月27日收到深圳证券交易所中小板公司管理部下发的《关于对浙江美大实业股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2018】第899号）（以下简称“《问询函》”），要求公司对投资建设年新增110万台集成灶及高端厨房电器产品项目配套项目—美大人才公寓项目（以下简称“人才公寓项目”）事项作出说明。经公司认真核实和分析后，现就《问询函》所列相关事项作出回复并公告如下：

**1、请你公司详细披露美大人才公寓项目的具体情况，包括但不限于项目规模、用途、用地来源、建设周期、建设及投资方式、资金来源等情况。**

**回复：**

**（1）美大人才公寓项目的背景**

公司年新增110万台集成灶及高端厨房电器产品项目（以下简称“新增110万台项目”）已经海宁市经济和信息化局审批及备案（海经技备案[2017]905号），总投资约13.40亿元。新增110万台项目拟采用先进技术或工艺，购置先进高端自动机加工生产线、高端自动机加工生产辅助线、封闭式自动涂装线、智能化总装生产线等国产设备。新增110万台项目建成后将形成年产110万台集成灶及高端厨房电器产品的生产能力。其土建工程已于2017年11月正式开工建设。由于供地量紧张，项目内尚未规划7%的非生产性用房。

公司新增110万台集成灶及高端厨房电器产品项目全面投产后，预计将需要增加操作工及辅助工约1200人，同时需要引进（招聘）技术、业务、管理人员（人才）300人以上。为解决新增110万台项目投产后员工生活、住宿和人才的

引进，公司计划为员工建造配套设施，包括人才公寓项目。

#### (2) 美大人才公寓项目的规模

人才公寓项目计划总投资为3.0834亿元，项目新增建设用地面积20,203 m<sup>2</sup>，总建筑面积54,076.2 m<sup>2</sup>（含地下车库、人防等14,200 m<sup>2</sup>）。

#### (3) 美大人才公寓项目的用途

人才公寓项目用地性质为商住用地（人才公寓），人才公寓项目建成后，按员工宿舍和人才公寓两种不同性质区分使用。其中，地上总建筑面积的55%部分房产将作为外地员工的员工宿舍使用，地上总建筑面积的45%部分房产将作为人才公寓供公司中高级管理人员、技术人才使用。

#### (4) 美大人才公寓项目的用地来源

2017年5月5日，海宁市人民政府专题会议纪要第29期中明确要求，根据新增110万台项目需要由项目用地的属地政府（海宁经编产业园区管委会）另行安排项目配套用地。公司已与政府有关部门达成共识：为使上述新增110万台项目真正落地并顺利投产，由政府解决项目配套员工宿舍及人才公寓用地30亩以上，选址在新增110万台项目周边。

经海宁市人民政府批准，海宁市国土资源局于2018年11月1日至2018年11月14日通过浙江省土地使用权网上交易系统以网上挂牌出让方式出让位于海宁市马桥街道经都七路东侧、经都六路南侧的商住（人才公寓）用地的国有建设用地行使权。经挂牌竞价，由公司竞得该宗地。双方已于2018年11月20日签订《国有建设用地使用权出让合同》。

#### (5) 美大人才公寓项目的建设周期

根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，人才公寓预计于土地使用权取得后6个月内开工建设，即于2018年11月20日-2019年5月20日之间开工。公司人才公寓项目预计2019年4月开工，至2021年底之前全面竣工交付，建设周期约2.5年-3年。

#### (6) 美大人才公寓项目的建设及投资方式

人才公寓项目的建设和投资构成明细如下：

	项目	金额（万元）
项目投资情况	<b>固定资产投资：</b>	<b>30,834.00</b>
	土建工程	16,461.80
	设备购置费	1,030.00
	安装工程	1,542.20
	工程建设其他费用	10,800.00
	预备费	1,000.00
	建设期利息	-
	铺底流动资金	-
	<b>总投资</b>	<b>30,834.00</b>

人才公寓项目拟使用资金总量 30,834.00 万元，其中全部为固定资产投资。其中，土建工程费 16,461.80 万元，设备购置费 1,030.00 万元，安装工程费 1,542.20 万元，工程建设其他费用 10,800.00 万元，预备费 1,000.00 万元。

(7) 美大人才公寓项目的资金来源

人才公寓项目计划总投资为 3.0834 亿元，资金来源为公司自筹资金。

2、你公司称美大人才公寓为你公司厨房产品项目的配套项目，旨在解决该项目投产后员工生活、住宿和人才的引进，请你公司补充说明上述厨房产品项目的具体建设情况。

回复：

公司年新增 110 万台集成灶及高端厨房电器产品项目，于 2017 年 11 月 2 日经海宁市经济和信息化局批准备案（海经技备案（2017）905 号，项目地址：马桥街道环南五路北侧、经都七路西侧）。项目计划总投资 13.40 亿元，新增规划用地 243.252 亩，建造生产厂房、智能立体仓库、综合楼及配套辅助用房等，建筑面积 17.35 万平方米。

项目主要引进国内外领先的智能化设备 3000 台套，采用国际领先的工业物联网技术，建设高端自动化生产线 12 条、生产辅线 12 条、全自动高智能化立体

仓库 2 个（原材料、整机）等，形成年产 110 万台套集成灶及高端厨房电器产品的规模化、智能化、数字化和可视化的智慧制造基地（智慧工厂）。项目已列入 2017 年度第二批浙江省重大产业龙头类项目。

项目于 2017 年 11 月开始投资建设，截止 2018 年末，该项目各生产厂房、智能立体仓库主体及屋面、楼地面、内外墙装饰工程均已进入收尾阶段，外墙脚手架在拆除中；消防、通风、电器、桥架、门窗及幕墙等安装工程已进入施工后期阶段，2019 年第一季度可基本完工；综合楼、生产厂房配套辅助用房土建工程同步推进，可望在 2019 年第二季度末至第三季度完工；室外市政配套工程于 2018 年 11 月份开始施工筹备，该工程待各生产厂房、智能立体库外墙脚手架拆除后可全面展开施工，计划于 2019 年 6 月末完工。

公司已先行订购生产线设备 3 条，订购设备将于 2019 年春节前后陆续到场，安装调试后，2019 年 7 月该 3 条生产线可望进入试生产阶段。

截止 2018 年末，厨房产品项目（新增 110 万台项目）已累计财务支出 30464.25 万元。

**3、请结合美大人才公寓项目的用途，补充说明该项目的会计核算方式及对你公司财务报表的影响。**

**回复：**

根据公司采用的会计政策，公司通过受让方式取得土地使用权而支付的土地出让金确认为无形资产。

公司采用出包方式建造美大人才公寓项目，其成本由建造该项目固定资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括发生的建筑工程支出、安装工程支出以及需要分摊计入各固定资产价值的待摊支出。上述相关款项计入在建工程成本。美大人才公寓项目达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产——房屋建筑物核算，并按公司固定资产折旧政策计提折旧。

人才公寓项目预计总投资 30,834 万元，其中：土地使用权及契税支出

7,462.35 万元，土建工程及其他预计支出 23,371.65 万元。项目预计 2019 年 4 月开工，至 2021 年底之前全面竣工交付。根据上述进度，估算资金使用计划为：2019 年除土地使用权及契税支出 7,462.35 万元之外，土建工程及其他支出 23,371.65 万元中，预计支出 35%，即 2019 年预计支出 15,640 万元；2020 年土建工程及其他支出 23,371.65 万元中，预计支出 35%，即 2020 年预计支出 8,180 万元；2021 年土建工程及其他支出 23,371.65 万元中，预计支出 30%，即 2021 年预计支出 7,014 万元。

人才公寓项目计划在 2021 年底之前建成交付。测算从 2019 年开始土地使用权按 70 年分期摊销计算，2019 年以后每年土地使用权摊销费用为 106.6 万元。测算从 2022 年开始计提房产折旧，按房产残值 5%、20 年分期折旧计算，2022 年以后每年折旧费用为 1,110.15 万元。

公司将人才公寓无偿提供给职工使用，根据受益对象将住房每期应计提的折旧计入相关资产的成本或当期损益，同时确认应付职工薪酬。

根据上述测算，人才公寓项目对公司现金流有一定的影响，具体影响为：2019 年影响现金流 15,640 万元，2020 年影响现金流 8,180 万元，2021 年影响现金流 7,014 万元；同时，人才公寓项目自受让土地到建成交付以后因土地使用权摊销及计提折旧，对公司净利润有一定的影响，具体影响为：2019 年至 2021 年，每年影响净利润 90.61 万元，2022 年以后每年影响净利润 1,034.24 万元。

特此公告。

浙江美大实业股份有限公司

董 事 会

2019 年 1 月 2 日