

众华会计师事务所（特殊普通合伙）
对《关于吉林华微电子股份有限公司
信访投诉有关事项的监管工作函》中相
关问题的专项说明

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

对《关于吉林华微电子股份有限公司信访投诉有关事项的监管工作函》中 相关问题的专项说明

上海证券交易所：

贵所于 2021 年 12 月 3 日下发了《关于吉林华微电子股份有限公司信访投诉有关事项的监管工作函》（以下简称“《工作函》”）。

会计师根据工作函的要求对相关的问题进行了核查，回复如下：

工作函第 1 问

请全面核实 2005 年以来的资金使用和房产购买情况，说明是否存在举报所称相关事项，如是，请说明相关资金使用和房产购买的决策程序和信息披露义务履行情况。请年审会计师核查并发表意见。

回复：

一、情况说明

（一）相关的房屋、土地购买情况

1、购买房屋、土地情况及相应会计处理

2003 年，吉林华星电子集团有限公司（以下简称“华星集团”）拟将位于吉林市船营区解放中路 116 号的房屋（以下简称“房屋”）和位于吉林市丰满区长江街 100 号的国有土地使用权（以下简称“土地使用权”）转让给华微电子。

华星集团是吉林市市属国有企业，华星集团的资产归市政府国资委管理，九十年代末期房屋建成时产权在华星集团名下，房产归属于国有企业华星集团。

华星集团作为当时华微电子第一大股东，因与上海盈瀚科技投资有限公司（后更名为上海鹏盛科技实业有限公司）债务纠纷，经人民法院执行程序，上海盈瀚科技投资有限公司于 2003 年 2 月 11 日从华星集团处取得国有法人股 33726531 股，成为华微电子股东。因华星集团房产取得时间早于股权执行时间，故该处房产是华星集团的，是国

有资产。

因华星集团按吉林市政府维稳政策要求接收了国有企业吉林市无线电元件厂（以下简称：元件厂）职工，元件厂前期拖欠职工的工资、社保费、供热费、医疗费等问题导致华星集团出现经营困难，华星集团对解放路 116 号房产也没有进行修建和维护的能力，所以市国资委找到华微电子，要求华微电子收购华星集团的解放路 116 号房产。

因解放路 116 号房产修建和维护所需投入的资金非常大，华星集团与华侨医院在 2003 年 2 月 28 日签订的《房屋租赁合同》条款中规定，房屋的修建和装修费用由华侨医院承担。故华微电子收购了解放路 116 号房产后，无需承担巨大的房屋修建和装修费用。

转让交易过程中，华星集团委托沈阳中沈资产评估有限责任公司对吉林市解放中建设路 116 号房产出具了“中沈评报字（2003）第 155 号《资产评估报告书》”，该房产于 2003 年 11 月 30 日基准日的评估价值为 1,489.51 万元；委托北京中地联合房地产评估有限公司对吉林市长江街 100 号地块的国有工业用地的土地使用权进行了评估并出具了“（京）中联（2003）（估）字总 645 第 066 号《土地估价报告》”，该土地使用权于 2003 年 10 月 30 日基准日的评估价值为 1,468.99 万元。

参考上述评估结果，并在履行相应审批流程之后，华微电子与华星集团于 2003 年 12 月 25 日签订了《房屋所有权及国有土地使用权转让协议》，以 2,940 万元转让上述土地、房屋等资产并约定以货币方式结算，其中房屋估值为 1,489.51 万元，实际定价为 1,480.26 万元，土地使用权估值为 1,468.99 万元，实际定价为 1,459.74 万元。

按照协议约定，华微电子于 2003 年 12 月 29 日前付清了上述 2,940 万元转让款并进行资产交接和账务处理。按照协议价格，解放中路 116 号房产计入“固定资产-房屋建筑物”类别，入账原值为 1,480.26 万元；长江街 100 号土地使用权计入“无形资产-土地使用权”类别，入账原值为协议价 1,459.74 万元和相应契税 66.02 万元之和共计 1,525.76 万元。

华微电子公司于 2004 年 11 月在吉林市国土资源局完成产权变更手续，解放中路 116 号不动产权证上列示的权利性质为“出让/其它房产”，用途为“其他商服用地/商业服务”，建筑面积合计为 3,750.54 平米；长江街 100 号不动产权证上列示的权利性质为出让，用途为工业用地，宗地面积为 51,818.97 平米。

2、决策程序和信息披露情况

依据中国法律及华星集团、华微电子的公司章程的规定，华星集团有权依法及依其

章程以任何合法及适当之形式,转让其合法拥有的前述房屋所有权及国有土地使用权,而华微电子有权受让该等房屋所有权及国有土地使用权,关于同意转让及受让华星集团合法所有的前述房屋的董事会决议已分别由华星集团及华微电子董事会依其章程合法地表决通过。

由于华星集团当时持有华微电子 27.35%的股权,为华微电子当时的第二大股东,故双方互为关联方,此次房屋、土地转让交易为关联交易。

(1) 2003 年 12 月 10 日,华星集团召开第二届董事会第四次会议,经董事会审议,同意转让位于吉林市船营区解放中路 116 号房产,该房产建筑面积 3,750.54 平方米,转让价格参考评估后价值商定。

注:华星集团转让上述资产为该董事会审议申报程序,华微电子董事会审议通过后,对该上述情况进行了披露,详见《吉林华微电子股份有限公司关联交易公告》。

(2) 2003 年 12 月 25 日,华微电子召开第二届董事会第五次会议,会议审议并通过了《关于受让吉林华星电子集团有限公司资产的议案》,此次会议应到董事 15 名,实到董事 14 名,表决过程中,作为该交易有关联的 4 名董事申请回避对该议案的表决,其他 10 名董事签署了同意意见,同意票占有效表决总数的 100%,本次会议对关联交易的表决有效。公司 4 名独立董事对上述关联交易发表了独立意见,认为公司上述收购内容客观、公允,以评估值作为交易价格是合理的,符合公司全体股东的利益,不存在损害公司及中小股东利益的情况。公司监事及其他高级管理人员对会议所议事项皆进行了审阅,并于 2003 年 12 月 25 日对关联交易事项及时进行了公告,详见《吉林华微电子股份有限公司关联交易公告》(公告编号:2003-023)。

(3) 上海众华沪银会计师事务所作为此次资产收购及关联交易的独立财务顾问,就本次关联交易对全体股东是否公平合理于 2003 年 12 月 25 日出具了“沪众会字(2003)第 1378 号《关于吉林华微电子股份有限公司关联交易的独立财务顾问报告》”,根据上海众华沪银会计师事务所出具的独立财务顾问报告,详见《关于吉林华微电子股份有限公司关联交易的独立财务顾问报告》,沪众会字(2003)第 1378 号,2003 年 12 月 25 日在上海证券交易所网站披露,本次资产收购及关联交易符合公平、合理的原则及公司全体股东的利益。

(二) 2005 年以来的房产交易及相关资金使用情况

1、核查过程

公司对 2005 年以来的房产交易及相关资金使用情况进行了核查，核查过程如下：

(1) 核查各年固定资产明细账、余额表，核对各项房产的入账时间，核对 2005 年至今是否有外购房产的记录。

(2) 核查各项房产的不动产权证书，核对各产权证书与固定资产中房屋建筑物标的数量及位置相吻合，核对房产权属归公司所有。

(3) 按照房产清单对实物进行盘点，确认房产盘点结果账实相符。

(4) 核查各年银行资金流水明细账，核对确认没有其他外购房产相关的资金流出。

(5) 核查解放中路房屋转让相关资料，包括相关决议、评估报告、财务记账凭证、银行付款单据、不动产权证书等。确认相关单据齐全，权属清晰，流程完备。

经核查，自 2005 年至 2021 年 9 月 30 日，华微电子未使用资金外购房屋类固定资产，除吉林市解放中路 116 号房产为 2003 年 12 月直接购入之外，其余均为自建取得。

2、房产建筑构成情况

截至 2021 年 9 月末，华微电子固定资产原值 23.53 亿元，净值 8.63 亿元，其中房屋建筑原值 7.9 亿元，净值 4.54 亿元，其中一处房屋为直接购入，其余全部为自建。

(1) 固定资产构成明细（截止 2021 年 9 月 30 日）：

单位：万元

分类	二级分类	原值	净值	来源
房屋建筑	芯片生产线厂房	40,353.73	25,444.79	自建
	动力厂房	9,452.46	5,560.54	自建
	吉林解放中路 116 号	1,480.26	750.48	外购
	办公建筑	17,768.43	9,274.84	自建
	附属设施	9,961.67	4,376.09	自建
	小计	79,016.55	45,406.74	
专用设备		124,208.64	32,517.48	外购及自建
通用设备		20,462.56	4,793.36	外购及自建
运输工具		1,878.62	395.38	外购
办公及其他设备		9,783.94	3,163.75	外购
合计		235,350.31	86,276.71	

(2) 具体房产及所在地分布明细

至 2021 年 9 月房屋建筑及其所在地分布明细:

单位: 万元

序号	标的名称	原值	净值	不动产权证书号	房屋建筑面积	土地位置	土地入账时间	来源	
1	吉林解放中路 116 号	1,480.26	750.48	吉 (2018) 吉林市不动产权第*****号	3750.54	船营区解放中路 116 号	2003 年 12 月	外购	
2	生产线厂房	40,353.73	25,444.79	吉 (2018、2019) 吉林市不动产权第*****号	53,562.94	高新区深圳街 99 号	2003 年 3 月	自建	
3	66KV 变电所	515.58	362.9	吉 (2018) 吉林市不动产权第*****号	1662.58		2003 年 3 月	自建	
4	动力站 1	1,150.56	543.45	吉 (2018) 吉林市不动产权第*****号	2307.87		2003 年 3 月	自建	
5	锅炉房 1	2,957.72	2,034.28	吉 (2018) 吉林市不动产权第*****号	3861.96		2003 年 3 月	自建	
6	气体站 1	1,983.57	1,194.93	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	4,182.35		2003 年 3 月	自建	
7	办公及研发中心综合楼 1	9,016.10	4,925.71	吉 (2017) 吉林市不动产权第*****号	14893.43		2003 年 3 月	自建	
8	化学品库 1	155.68	71.19	吉 (2018) 吉林市不动产权第*****号	728.95		2003 年 3 月	自建	
9	污水站	430.55	205.59	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	662.41		2003 年 12 月	自建	
10	加压机房	13.32	2.72	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	161.05		2003 年 12 月	自建	
11	锅炉房 2	207.31	50.22	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	998.84		2003 年 12 月	自建	
12	动力站 2	2,193.86	1,166.46	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	1785		2003 年 12 月	自建	
13	封装厂房	6,023.51	2,558.63	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	7,559.88		2003 年 12 月	自建	
14	综合办公楼 2	2,046.39	1,310.02	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	7200		2003 年 12 月	自建	
15	复测班	682.42	480.48	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	1457.5		2003 年 12 月	自建	
16	车库	104.91	61.05	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	916		2003 年 12 月	自建	
17	收发室	30.24	8.21	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	90		2003 年 12 月	自建	
18	化学品库 2	13.79	8.04	吉 (2019) 吉林市不动产权第*****号	156.75		2003 年 12 月	自建	
19	厂区道路	7,929.81	3,523.14						自建

序号	标的名称	原值	净值	不动产权证书号	房屋建筑面积	土地位置	土地入账时间	来源
20	停车场	1,727.24	704.45					自建
	合计	79,016.55	45,406.74					

二、会计师核查程序及核查意见

针对在公司自 2005 年以来的房产购买情况，我们执行了以下核查程序：

1、了解公司是否存在外购房产但未做相应账务处理的情况；

2、取得截止 2021 年 9 月底的固定资产清单，核对各项房产的入账原始凭证，检查凭证是否齐全，会计处理是否正确；

3、核查各项房产的不动产权证书，核对各产权证书与固定资产中房屋建筑物标的数量及位置相吻合，核对房产权属归公司所有。

4、按照房产清单对实物进行盘点，确认房产盘点结果账实相符。

5、在历年年报审计过程中，取得各年企业信用报告、贷款担保合同等资料，根据公司抵押担保等信息交叉复核公司房产情况及其抵押状态。

6、取得与受让解放中路 116 号房产及长江街 100 号土地相关的董事会决议、评估报告、转让协议、资产交接单据、付款单据、记账凭证及不动产权证书等资料，核实本次交易流程是否经过授权审批，交易价格是否公允合理，账务处理是否准确，信息披露是否及时。

经核查，我们认为：截止 2021 年 9 月 30 日，华微电子账面固定资产-房产的产权清晰、账实相符，购买房产已做相应账务处理。

华微电子受让解放中路 116 号房产及长江街 100 号土地的交易，流程业经交易双方董事会审议批准，交易价格公允，资产权属已及时完成变更，公司 2003 年报表中已如实新增相关资产，会计处理能反映实质情况且符合准则相关规定。所有信息均按规定及时披露。

工作函第 3 问

根据举报材料，上述房产在转让至公司名下后，以年租金 109.5 万元低价出租给自然人。请公司核实房产租赁收入归属及成本费用承担主体、是否涉及关联方，前期财务报告是否就相关收入、成本、费用进行会计确认和列报披露；并结合房产性质、2006 年至今区域内可比租金及其走势、租赁收入与成本费用的匹配性，说明租赁定价的公允性，是否损害上市公司及中小投资者利益。请年

审会计师核查并发表意见。

回复：

一、情况说明

（一）房产租赁情况

1、2003年2月28日华星集团与华侨医院签订房屋租赁合同

华星集团与吉林市华侨医院（简称：华侨医院）双方经协商，于2003年2月28日签订《房屋租赁合同》，华星集团将解放中路116号房屋1至6层租赁给华侨医院使用，建筑面积为3,750.54平方米。租赁期自2003年2月28日起至2022年2月28日止。房屋年租金为壹佰壹拾陆万元整（1,160,000.00元）。

2003年2月，解放路116号房产状态尚不具备直接出租条件，具体表现为：房屋整体建筑存在大量遗留问题，基础设施需要重新修建。房屋没有砌筑内外墙及门窗，未通水电，且因屋顶防水层破损造成各层房屋处于雨水浸泡中，整个建筑破损严重等。根据《房屋租赁合同》中：“乙方前期资金投入巨大，致使乙方难以承受。故乙方认为承租此房风险较大，要求使用前期的房屋修建费用和装修费用冲抵房屋租金”的约定。租赁期内华侨医院负责租赁场地全部建筑的修建、装修、维护、消防、环保和安全加固工程。

2、房屋权属转移不影响原《房屋租赁合同》的继续履行

2003年2月28日华侨医院与华星集团签订的《房屋租赁合同》中约定：除不可抗力因素外，租赁期内，如遇包括但不限于房屋转让、产权变更等情况，均不影响本合同的履行，本房屋租赁合同不可撤销。

2003年12月25日，华星集团与华微电子签订了《房屋所有权及国有土地使用权转让协议》，将位于吉林市解放中路116号的房屋转让给华微电子。根据《中华人民共和国合同法》第二百二十九条：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”规定，华微电子取得该房屋产权后，应当继续履行华侨医院与华星集团签订的《房屋租赁合同》。

2003年12月，华微电子对收购长江街100号土地使用权和解放中路116号房产事项进行了披露，但未对华微电子延续《房屋租赁合同》事项进行披露。根

据 2003 年当时有效的《公开发行股票公司信息披露实施细则》（试行）（证监上字[1993]43 号）和《上海证券交易所股票上市规则》（2002 年修订本）规定，公司发生重大事件，应当编制重大事件公告书向社会披露，重大事件是指可能对公司的股票价格产生重大影响的事件。但由于该房产并非华微电子生产和办公用房，且所涉租金额度较低，不会对公司生产经营和股票价格产生重大影响，不属于重大事件，因此华微电子未对该房屋租赁事项进行披露。

（二）房产租金收入情况

1、此房屋前期的修建、装修费冲抵房屋租金。

经了解，2003 年解放中路 116 号房屋不具备正常房屋租赁的标准及条件，无人愿意承租。后经华星集团和华侨医院协商，华侨医院同意承租此房屋，并于 2003 年 2 月 28 日华星集团与华侨医院签订租赁合同。按照《房屋租赁合同》约定，因该房屋状态不具备直接使用条件，经双方协商同意由华侨医院用前期的房屋修建和装修费用冲抵房屋租金。

2、职工在华侨医院发生的实际药费冲抵房屋租金。

根据华星集团和华侨医院签订的《房屋租赁合同》约定：华侨医院用合同约定的职工发生的医疗费冲抵房屋租金。

吉林市政府按照国家维稳政策，为解决元件厂面临破产，元件厂职工多次到市政府上访，要求解决企业拖欠的工资、社保、医疗及上岗就业等问题，下发了由华星集团接收元件厂职工的文件。华星集团按照市政府要求接收了元件厂职工，但同时也加重了华星集团企业负担，由此华星集团被列入市困难企业。华星集团为了解决职工的医疗问题，华星集团与华侨医院签订了职工《医疗合作协议》，满足了职工医疗、看病等要求。但职工医疗费成为华星集团的沉重负担，出现了拖欠华侨医院医疗费等问题，2003 年经华星集团与华侨医院协商，由华侨医院承租解放中路 116 号房屋，华侨医院用房租冲抵职工医疗费。

按照市国资委要求华微电子收购解放路 116 号房产后，仍然延续华星集团与华侨医院《房屋租赁合同》约定，以房屋修建和装修费用、职工药费抵偿房屋租金。虽然华微电子在解放路 116 号房产租赁期间内没有收到相应的房屋租金，但包括华侨医院修建和装修房屋费用、职工医疗费用完全抵偿了房屋租金，并且扣除房屋租金后，华星集团仍欠华侨医院费用，所欠华侨医院药费经市国资委协调，

不需要华微电子偿还。华微电子在落实市政府维稳政策成建制的接收了华星集团和元件厂职工的同时，没有增加华微电子的负担也没有影响中小投资者的利益。

3、租金收入及租赁成本费用的确认及列报披露情况

按照 2003 年 2 月华星集团和华侨医院签订的《房屋租赁协议》规定用前期的房屋修建费用和装修费用及房屋租金冲抵职工医疗费。2003 年 12 月华星集团解放中路 116 号房产转让至华微电子，根据《房屋租赁协议》继续执行此协议。经自查华微电子不涉及财务报告中相关收入、成本、费用的确认及列报披露事宜。

4、租赁定价公允性分析

(1) 按照华星集团和华侨医院签订的《房屋租赁合同》中约定，双方参照此房屋当年市场房屋租赁价格确定房屋租金。

(2) 华微电子受让房产后，继续执行原租赁合同约定：除不可抗力因素外，租赁期内，如遇包括但不限于房屋转让、产权变更等情况时，均不影响本合同的履行，本房屋租赁合同不可撤销。

(3) 经公司核查，华微电子只是延续华星集团与华侨医院的租赁合同，不存在将房屋出租给自然人或第三方的其他租赁行为，也不涉嫌低价出租，更不存在损害上市公司及中小投资者利益的情况。

(三) 公司自查结论：

1、按照华星集团和华侨医院签订《房屋租赁合同》的规定，继续执行此《房屋租赁合同》。经自查华微电子不涉及财务报告中相关收入、成本、费用的确认及列报披露事宜。

2、根据吉林市政府的维稳政策和华星集团与华侨医药签订的《房屋租赁合同》，所以华微电子仍要继续执行《房屋租赁合同》，不存在租赁定价的公允性问题，以及房屋低价出租给自然人的情况。

3、通过公司核查，华微电子与华侨医院分别为独立法人单位，不存在关联关系。

二、会计师核查程序及核查意见

针对在公司解放中路房产出租相关事项，我们执行了以下核查程序：

1、了解是否有收取解放中路 116 号房租、为此房产支付维护费用未入账的情况，核对公司账面对房租、房屋相关成本费用的账务处理；

2、通过 58 同城等公开渠道查询相同区域内房产的出租情况，经查询，解放中路房产租金与目前相同区域类似房产租金比较接近；

3、取得解放中路房产租赁协议、华星集团和华侨医院签订的《医疗合作协议》等相关资料，并向相关人员了解关于此房产租赁、转让、装修、租金抵减装修费、职工医药费的情况。

经核查，我们认为：华星集团当年为解决资产闲置及职工看病问题，与华侨医院签订租赁协议，约定由华侨医院出资装修房产并为职工提供医疗服务，房租价格参考相同区域市场行情经双方协商确定，租金价格是公允的；房租抵减装修费用和职工医疗费条款是合法合理的。

华微电子经董事会审议批准受让房产后，根据相关法律法规和政府意见，继续执行华星集团原租赁合同。在接收华星集团转入职工后，根据约定以房屋修建和装修费用、职工药费抵偿房屋租金。由于华侨医院累计投入的装修费和华星集团实际发生的医药费超过租金，在华微电子受让房产之后，华侨医院实际从未支付过房租，华微电子账面除房屋折旧以外，未发生与该处房产相关的成本费用。

根据收入准则的规定“让渡资产使用权取得收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。”华微电子受让房产的同时成为该房产的出租人，但由于历史原因导致华微电子不能变更租赁合同，不能从此租赁合同中获取相关经济利益也从未收到过租金，所以按照收入准则的规定，华微电子未确认相应的房租收入。我们认为上述核算是符合会计准则规定的。

经公开渠道查询相同区域房产的出租情况，我们认为公司房租不存在低于市场价的情况，不存在低价出租给自然人，损害上市公司及中小投资者利益的情况。

(此页无正文)

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年1月11日

