

**关于深圳信测标准技术服务股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
上市委员会意见落实函的回复**

保荐人（主承销商）



五矿证券有限公司
MINMETALS SECURITIES CO.,LTD.

（深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元）

深圳证券交易所：

贵所于 2020 年 8 月 11 日出具的《关于创业板上市委审议意见的落实函》（审核函〔2020〕010311 号）（以下简称“意见落实函”）已收悉。深圳信测标准技术服务股份有限公司（以下简称“信测标准”、“公司”或“发行人”）与五矿证券有限公司（以下简称“保荐机构”或“保荐人”）和北京德恒律师事务所（以下简称“发行人律师”）等相关各方对上会问题所列问题认真进行了逐项落实、核查，现回复如下，请予审核。

本回复中如无特别说明，相关用语具有与《深圳信测标准技术服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》中相同的含义。

上会问题所列问题	黑体（加粗）
上会问题的回复	宋体（不加粗）
对招股说明书的修改、补充	楷体（加粗）

一、请发行人在招股说明书中补充披露：（1）3 处实验室拟搬迁或可能被要求搬迁的具体原因；（2）前述 3 处实验室用房的面积及其占实验室用房总面积的比重；在报告期内对应实现的营业收入，以及占总营业收入的比重；（3）搬迁过程中可能产生的营业收入损失及搬迁后可能对经营情况的影响，并进行风险提示；（4）宝安实验室房产租赁存在瑕疵的解决方案。请保荐人对上述事项发表明确意见，请保荐人和发行人律师对上述租赁房产合规性发表明确意见。

【发行人说明】

（一）2 处实验室拟搬迁或可能被要求搬迁的具体原因及租赁房产合规性

公司拟自主搬迁的实验室 1 处，为苏州信测实验室；可能被要求搬迁的实验室 1 处，为武汉信测实验室；另有信测标准（宝安）实验室租赁房产为划拨地上建造的房产，但已取得了相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。具体情况如下：

1、苏州信测实验室租赁房产权属清晰，租赁合同合法有效，将搬迁至自建检测基地

（1）拟自主搬迁的背景及原因

苏州信测实验室搬迁的原因为其自建的检测基地将于 2020 年 9 月完工；苏州信测实验室预计在 2020 年 10 月份自主搬迁至自建检测基地。

（2）租赁房产合规性

①租赁房产产权及用途

苏州信测实验室所在房产系出租方苏州市吴中资产管理经营有限公司所有，其持有苏房权证吴中字第 00154681 号房产证，规划用途为非居住用房，所在土地使用权取得方式为国有出让，土地用途为工业用地。该房产权属清晰，苏州信测租赁该房产作为实验室，符合规划用途。

②房屋租赁登记备案

苏州信测实验室租赁合同已于 2020 年 8 月 19 日办理了租赁登记备案证明，编号分别为：（吴中）房租证第 Z000833 号和（吴中）房租证第 Z000834 号。

综上，苏州信测实验室所在房产权属清晰，符合规划用途，苏州信测实验室租赁合同合法有效，租赁合同已办理房屋租赁登记备案手续。

2、武汉信测实验室

（1）租赁背景

2015 年，武汉信测同武汉三新材料孵化器有限公司（以下简称“武汉三新”）签署实验室租赁合同，租赁期限为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

武汉信测实验室所在的土地武汉市硚口区古田五路 17 号孵化园属于武汉市土地整理储备中心，根据《市人民政府办公厅关于进一步加快推进都市工业园区建设和发展的若干意见》（武政办[2004]85 号）等文件精神，武汉市土地整理储备中心于 2008 年 3 月将孵化园收储后，由汉正街都市工业区建设指挥部办公室（现为武汉市都市产业投资集团有限公司，武汉市都市产业投资集团有限公司原为武汉市土地整理储备中心控股子公司）委托武汉市硚口区科技局投资建设、管理和使用，由其负责招商引资、发展区域经济，委托年限为十年。武汉市硚口区科技局于 2008 年 5 月 22 日委托给武汉新材料科技企业孵化器（后更名为武汉三新材料孵化器有限公司）对该地块投资建设、管理和使用，委托年限为十年。截至本回复出具日，该委托到期已到期，但孵化园实际仍由武汉三新继续管理，武汉信测目前仍可按现状继续使用租赁房产。

（2）可能被要求搬迁的原因

武汉信测实验室由于出租方受托管理期限到期，存在租赁合同在到期后被认定为无效的风险，武汉信测实验室存在被要求搬迁的可能。

综合考虑到持续经营的稳定性，公司已在武汉取得土地使用权将自建检测基地的实际情况，以及搬迁造成的搬迁费用和停产带来的营业收入损失，武汉信测实验室暂未搬迁。但公司已有相应的应对措施，以应对被要求搬迁的风险。

（3）租赁房产合规性

①出租方受托管理权限

2020 年 6 月 12 日，武汉市都市产业投资集团有限公司收购了武汉三新 41% 的股权，成为其大股东。武汉三新为国有控股企业，其大股东武汉市都市产业投

资集团有限公司原为武汉市土地整理储备中心控股子公司，后武汉市土地整理储备中心将其持有的股权转让给武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。目前，武汉三新正在申请相关房产的管理权限。

鉴于武汉三新受托管理期限已到期，武汉信测实验室租赁合同在受托管理期限到期前属于合法有效合同，到期后存在可能被认定为无效合同的风险。

②房屋租赁登记备案

武汉信测实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续。根据《城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同订立后 30 日内，到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案；未办理的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正。根据《武汉市房屋租赁管理办法》的规定，办理房屋租赁备案登记的义务人为出租方，未办理房屋租赁备案登记的处罚对象为出租方。因此，武汉信测并非办理房屋租赁备案登记的义务人，也不承担未办理房屋租赁登记备案手续带来的处罚。

根据《中华人民共和国合同法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，房屋租赁合同未办理租赁登记备案手续不影响租赁合同的效力。

综上，武汉信测实验室租赁合同在出租方受托管理期限到期前属于合法有效合同，到期后存在可能被认定为无效合同的风险，武汉信测实验室租赁存在瑕疵。武汉信测实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续，但未办理房屋租赁登记备案手续不影响合同效力。

3、信测标准（宝安）实验室租赁房产权属清晰，已取得相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，不存在被要求搬迁的风险

（1）租赁背景

为了打造海工装备产业创新服务基地，形成海洋新兴产业集群，助力宝安区产业转型升级，2019 年 11 月 5 日，深圳市宝安区西乡街道办事处与深圳海力德

油田技术开发有限公司（以下简称“海力德”）签订了《合作框架协议》，约定海力德投资设立海力德海洋装备产业园。2019 年 11 月 14 日，海力德同深圳市共乐股份合作公司（深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会的继受组织）签订《租赁合同书》，租赁位于深圳市宝安区西乡街道共乐工业区的铁仔路 54 号厂房 1 幢、铁仔路 56 号厂房 1 幢及铁仔路 56 号配套宿舍建设海力德海洋装备产业园，租赁期限从 2019 年 11 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日；2019 年 11 月 15 日，海力德与深圳市中胜广源能源科技发展有限公司签订上述房产的委托运营协议。2019 年 12 月 25 日，信测标准（宝安）与深圳市中胜广源能源科技发展有限公司签订租赁合同，租赁位于深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 54 号 2/3/4/5 层的房产。

（2）租赁房产合规性

①租赁房产产权及用途

信测标准（宝安）实验室所在房产系公司向出租方深圳市中胜广源能源科技发展有限公司租赁取得，该房产的产权人为深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会，出租方出租该房产已取得产权人的认可。产权人深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会持有该房产的《房地产证》，土地用途为工业用地，房屋用途为厂房。该房产权属清晰，信测标准（宝安）租赁该房产作为实验室，符合用途规划。

②产权人或出租方出租信测标准（宝安）实验室所在房产的合规性问题

根据产权人持有的《房地产证》，信测标准（宝安）实验室所在土地使用权来源为行政划拨（自建）。

《城市房地产管理法》第五十六条规定：“以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。”

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十四条规定：“划拨土地使用权，除本条例第四十五条规定的情况外，不得转让、出租、抵押。”第四十五条规定：“符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地

使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。”

信测标准（宝安）实验室所在土地使用者为深圳市共乐股份合作公司（深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会的继受组织）；产权人已取得《房地产证》，且取得了相关主管部门出具的信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明。

根据深圳市规划和自然资源局宝安管理局 2020 年 8 月 20 日出具的复函，信测标准（宝安）实验室所在宗地权利人为深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会，土地用途为工业，建设用地面积 12,147 平方米，土地使用年期 50 年，从 1992 年 1 月 2 日起至 2042 年 1 月 1 日止，该项目已缴清地价款并办理了《房地产证》。

根据深圳市宝安区西乡街道办事处 2020 年 8 月 18 日出具的证明，信测标准（宝安）实验室所在房产合法合规，可以合法对外出租至房产最终使用年限。

根据深圳市宝安区住房和建设局 2020 年 8 月 19 日出具《深圳市宝安区住房和建设局房产租赁合规性说明》，深圳市共乐股份合作公司对外出租信测标准（宝安）实验室所在房产合法合规，直到该房产最终使用年限届满。

因此，信测标准（宝安）实验室租赁房产虽为划拨地上建造的房产，但取得了相关政府主管部门出具的证明文件，确认信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款及房产出租行为合法合规，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。信测标准（宝安）实验室租赁不会对发行条件构成实质性影响。

③房屋租赁登记备案

信测标准（宝安）实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续。目前，信测标准（宝安）实验室租赁房产的产权人同海力德正在就双方签订的租赁合同办理房屋租赁登记备案手续，海力德已于 2020 年 7 月 13 日向深圳市宝安区西乡街道行政服务大厅提交了租赁登记备案申请文件，上述房产相关租赁事项的备案手续正在办理中。根据《中华人民共和国合同法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，房屋租赁合同未办理租赁备案登

记手续不影响租赁合同的效力。且根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于废止〈深圳经济特区房屋租赁条例〉的决定》（2015 年 8 月 31 日）的相关规定，深圳市已不再强制要求办理房屋租赁合同的备案手续。

④信测标准（宝安）租赁划拨地上建造的房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响公司生产经营活动的合规性

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十六条规定：“对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。”根据该规定，行政处罚的对象为划拨地的产权人、出租方，不是承租方。此外，根据相关主管部门出具的说明，产权人出租信测标准（宝安）实验室所在的房产是合法合规的。因此，信测标准（宝安）租赁划拨地上建造的房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响公司生产经营活动的合规性。

综上，信测标准（宝安）实验室所在房产权属清晰，符合规划用途；相关主管部门出具了证明文件，确认信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款及房产出租行为合法合规，不存在被要求搬迁的风险，不会对发行条件构成实质性影响。信测标准（宝安）实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续，但未办理房屋租赁登记备案手续不影响合同效力。公司租赁该项房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响公司生产经营活动的合规性。

（二）前述 3 处实验室用房的面积及其占实验室用房总面积的比重；在报告期内对应实现的营业收入，以及占总营业收入的比重

1、拟自主搬迁的实验室情况

公司拟自主搬迁实验室为苏州信测实验室，该实验室预计在 2020 年 10 月份自主搬迁至自建检测基地。苏州信测实验室的面积为 6,000.00 平方米，占实验室用房总面积的比例为 16.73%，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积（㎡）	占实验室用房总面积的比例（%）
苏州信测	苏州市吴中资产经营管理有限公司	2019.4.16-2020.10.31	苏州市吴中区越溪街道北官渡路 38 号 5 幢 1-2 层北侧 A 区	4,000.00	11.15

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积（m ² ）	占实验室用房总面积的比例（%）
		2019.7.1-2020.10.31	苏州市吴中区越溪街道北官渡路 38 号 5 幢 3 层北侧 A 区	2,000.00	5.58

苏州信测实验室报告期实现的营业收入及占总营业收入的比例具体如下：

实验室	2019 年		2018 年		2017 年	
	收入金额（万元）	占比（%）	收入金额（万元）	占比（%）	收入金额（万元）	占比（%）
苏州信测实验室	8,216.85	27.33	7,071.60	26.52	5,103.17	23.78

2、存在被要求搬迁风险的实验室情况

公司存在被要求搬迁风险的实验室为武汉信测实验室；武汉信测实验室面积为 4,299.50 平方米，占实验室用房总面积的比例为 11.98%，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积（m ² ）	占实验室用房总面积的比例（%）
武汉信测	武汉三新材料孵化器有限公司	2016.1.1-2020.12.31	武汉市硚口区古田五路 17 号孵化园区 D2.D3 号厂房	4,299.50	11.98

武汉信测实验室报告期实现的营业收入及占总营业收入的比例具体如下：

实验室	2019 年		2018 年		2017 年	
	收入金额（万元）	占比（%）	收入金额（万元）	占比（%）	收入金额（万元）	占比（%）
武汉信测实验室	4,320.80	14.37	4,739.77	17.77	2,758.19	12.86

3、信测标准（宝安）实验室

信测标准（宝安）实验室租赁房产为划拨地上建造的房产，已取得了相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。

信测标准（宝安）实验室面积为 4,761.00 平方米，占实验室用房总面积的比例为 13.27%，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积（m²）	占实验室用房总面积的比例（%）
信测标准（宝安）	深圳市中胜广源能源科技发展有限公司	2020.1.1-2029.9.30	深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路54号2/3/4/5层	4,761.00	13.27

截至本回复出具日，信测标准（宝安）实验室尚未实际开展经营，未实现营业收入，预计投产后年收入 3,000.00 万元。

（三）搬迁过程中可能产生的营业收入损失及搬迁后可能对经营情况的影响，并进行风险提示

1、实验室搬迁对经营情况的影响主要体现在如下方面：

（1）实验室设备转移、安装调试及计量工作需要耗费一定的时间，从而无法正常开展检测业务。

（2）实验室搬迁将涉及 CNAS 和 CMA 关键地址变更评审，在变更评审期间，将暂停签发 CNAS 和 CMA 报告。

实验室搬迁期间停产，会造成营业收入的降低。实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至公司其他实验室的方式进行，从而降低搬迁对营业收入造成的不利影响。

2、苏州信测实验室搬迁对经营业绩的影响

苏州信测实验室搬迁对公司经营业绩的影响具体如下：

（1）搬迁损失

若苏州信测实验室需要搬迁，预计需要移动 600 多台设备，预计设备的搬迁费用约为 95 万元，设备安装调试及计量费用约为 47 万元。

（2）停产造成的营业收入的损失

苏州信测实验室设备转移、安装调试及计量工作大概需要 8-15 天时间，具体包括实验室设备转移需 3-5 天时间，转移后设备的安装调试需要 4-8 天时间，设备计量工作需要 1-2 天时间。

苏州信测实验室 80%的项目不需要出具 CMA 和 CNAS 报告，完成设备转

移、安装调试及计量工作后即可恢复生产，即停产时间约为 8-15 天；出具 CMA 和 CNAS 报告的业务占 20%左右，停产时间约为 30 个工作日。苏州信测实验室的搬迁时间预计为 2020 年 10 月份；截至本回复出具日，广州信测实验室已取得 CMA 资质，CNAS 资质预计最晚可于 2020 年 9 月份取得。广州信测 CMA 和 CNAS 的能力范围全部包含了苏州信测的能力范围且产能充足，届时，苏州信测出具 CMA 和 CNAS 报告的业务将转移至广州信测实验室完成。预计非 CNAS 和 CMA 项目停产 15 天造成的营业收入损失约 68 万元。CNAS 和 CMA 项目停产 30 个工作日造成的营业收入损失约为 51 万元，营业收入总损失合计 119 万元。

综上，苏州信测实验室正常搬迁对经营业绩的影响合计约 261 万元，占公司 2019 年净利润的 3.49%，影响较小。

3、武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响

武汉信测实验室搬迁对公司经营业绩的影响具体如下：

（1）搬迁损失

若武汉信测实验室需要搬迁，需要移动的大型设备有 1 吨振动台及其附属 1 立方三综合振动试验箱、1000KN 液压拉伸机、ABB 机器人、液压线性作动器、伺服爆破试验机、颠簸蠕动试验台。预计大型设备的搬迁费用约为 40 万元，设备安装调试及计量费用约为 20 万元。

（2）停产造成的营业收入的损失

武汉信测实验室设备转移、安装调试及计量工作大概需要 3-6 天时间，具体包括实验室设备转移需 1 天时间，转移后设备的安装调试需要 1-3 天时间，设备计量工作需要 1-2 天时间。

目前因武汉信测实验室业务主要为汽车功能耐久试验，90%的项目以企业标准为主，不在 CMA 和 CNAS 认可标准内，完成设备转移、安装调试、设备计量工作后即可恢复生产，即停产时间约为 3-6 天；出具 CMA 和 CNAS 报告的业务占 10%左右，停产时间约为 30 个工作日。武汉信测实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至公司其他实验室的方式进行，预计非 CNAS 和 CMA 项目停产 6 天造成的营业收入损失约 35 万元。CNAS 和 CMA 项目停产 30 个工作日造成的营业收入损失约为 30 万元，营业收入总损失合计 65

万元。

综上，武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响合计约 125 万元，占公司 2019 年净利润的 1.67%，影响较小。

4、信测标准（宝安）实验室搬迁对经营业绩的影响

信测标准（宝安）实验室主要从事食品、农产品检测和环境检测，预计投产后年收入 3,000.00 万元。截至本回复出具日，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险；若信测标准（宝安）实验室需要搬迁，搬迁对公司经营业绩的影响具体如下：

（1）搬迁损失

若信测标准（宝安）实验室需要搬迁，预计搬迁费用约为 10 万元，设备安装调试及计量费用约为 15 万元。

（2）停产造成的营业收入的损失

信测标准（宝安）实验室主要从事食品、农产品检测和环境检测，基本上所有检测项目均需要出具 CMA 和 CNAS 报告，停产时间约为 30 个工作日。信测标准（宝安）实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至苏州信测扩建的华东检测基地公共产品及服务检测平台的方式进行，预计营业收入损失为 225 万元。

综上，信测标准（宝安）实验室搬迁对经营业绩的影响合计约 250 万元，占公司 2019 年净利润的 3.35%，影响较小。

5、武汉信测实验室搬迁不会对公司发行申请构成实质障碍

武汉信测同武汉三新签订的实验室租赁合同将于 2020 年 12 月 31 日到期。根据武汉三新 2020 年 8 月 13 日出具的说明，鉴于武汉信测实验室所在的武汉市硚口区古田五路 17 号孵化园区目前仍由武汉三新实际运营管理，武汉三新将同武汉信测续签已有的租赁合同，租赁期限不少于三年；在武汉三新对孵化园区实际运营管理期间，武汉信测可按照现状继续使用租赁房产。综合考虑到持续经营的稳定性，公司已在武汉取得土地使用权将自建检测基地的实际情况，以及搬迁造成的搬迁费用和停产带来的营业收入损失，在武汉信测实验室租赁合同到期前，

武汉信测将同武汉三新续签该租赁合同。但因武汉三新受托管理期限到期，仍存在租赁合同无效、武汉实验室存在被要求搬迁的风险。武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响较小，且若因租赁合同无效而导致需要搬迁的，相关的搬迁费用及经营业绩损失由实际控制人承担；此外，公司已有针对该租赁瑕疵的其他应对措施，因此实验室搬迁不会对公司的发行申请构成实质障碍。

（1）武汉信测实验室搬迁对经营业绩影响较小

武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响合计约 125 万元，占公司 2019 年净利润的 1.67%，影响较小；且公司控股股东及实际控制人吕杰中、吕保忠和高磊承诺：若公司及其子公司租赁的房产因产权瑕疵被有权部门要求强制拆除或租赁合同被有权部门认定为无效而导致无法继续承租房屋需要搬迁，则本人愿意在毋需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其子公司所有拆除、搬迁的成本与费用（包括但不限于停工损失、拆卸和安装费用、运输费用及原厂房尚未摊销完的装修费），并弥补其拆除、搬迁期间因此造成的经营损失；若公司及其子公司因房屋租赁合同被有权部门认定为无效而与出租方或第三方产生诉讼、仲裁等纠纷，则本人愿意在毋需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其控股子公司因该等纠纷而支付的律师、诉讼费、案件受理费等所有成本与费用。

（2）武汉信测实验室搬迁风险的其他应对措施

华中信测已取得了位于武汉市东湖新技术开发区台山溪小路以东、高新六路以南的国有建设用地使用权（鄂（2019）武汉市东开不动产权第 0014683 号），将自建检测基地。截至本回复出具日，该地块已完成规划设计，华中信测已向主管部门提交了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等审批资料。该检测基地预计 2022 年年中完工，检测基地完工后，武汉信测实验室将搬迁至该检测基地。

若在检测基地完工前，因租赁合同无效导致武汉信测实验室需要搬迁的，根据武汉东湖综合保税区建设投资有限公司出具的关于提供意向场地的说明，武汉东湖综合保税区建设投资有限公司可向其出租位于武汉市东湖新技术开发区光谷三路 777 号 C1-1 综合保税区一期的权属清晰的厂房。如武汉东湖综合保税区

建设投资有限公司在武汉信测实验室需要搬迁时未能提供租赁场所，武汉信测也可就近寻找其他租赁场所。

6、风险提示

公司已在招股说明书“第四节 风险因素/三、经营风险”进行了补充披露，具体如下：

（七）实验室搬迁对经营业绩造成影响的风险

苏州信测实验室因自建检测基地将于 2020 年 9 月份完工拟进行自主搬迁，武汉信测实验室因房产租赁瑕疵存在被要求搬迁的可能。实验室搬迁过程中，设备转移、安装调试及计量工作需要耗费一定的时间，从而无法正常开展检测业务；此外，实验室搬迁将涉及 CNAS 和 CMA 关键地址变更评审，在变更评审期间，将暂停签发 CNAS 和 CMA 报告。虽然实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至公司其他实验室的方式进行，但实验室搬迁造成的停产，仍会对经营业绩造成影响。

（四）信测标准（宝安）实验室房产租赁存在瑕疵的解决方案

1、要求出租人完善出租手续

2020 年 8 月 13 日，公司已正式去函出租方海力德及深圳市中胜广源能源科技发展有限公司，要求其于信测标准（宝安）实验室产权人沟通完善出租手续，从而彻底解决公司租赁协议效力的瑕疵问题。

2、取得了相关政府主管部门的证明文件

2020 年 8 月 18 日、2020 年 8 月 19 日和 2020 年 8 月 20 日公司取得了相关主管部门出具的信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明。详见本回复“（一）2 处实验室拟搬迁或可能被要求搬迁的具体原因及租赁房产合规性”之“3、信测标准（宝安）实验室租赁房产权属清晰，已取得相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，不存在被要求搬迁的风险”之“（2）租赁房产合规性”。

3、公司实际控制人出具的关于承担因租赁瑕疵导致搬迁带来的损失的承诺

公司控股股东及实际控制人吕杰中、吕保忠和高磊承诺：若公司及其子公司

租赁的房产因产权瑕疵被有权部门要求强制拆除或租赁合同被有权部门认定为无效而导致无法继续承租房屋需要搬迁，则本人愿意在毋需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其子公司所有拆除、搬迁的成本与费用（包括但不限于停工损失、拆卸和安装费用、运输费用及原厂房尚未摊销完的装修费），并弥补其拆除、搬迁期间因此造成的经营损失；若公司及其子公司因房屋租赁合同被有权部门认定为无效而与出租方或第三方产生诉讼、仲裁等纠纷，则本人愿意在毋需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其控股子公司因该等纠纷而支付的律师、诉讼费、案件受理费等所有成本与费用。

4、拟购买物业

（1）拟购买物业的基本情况

公司已于 2020 年 4 月 13 日同中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“中粮地产”）签订《中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳信测标准技术服务股份有限公司关于固戍城市更新项目部分物业购买意向性协议》（以下简称“《购买意向性协议》”），拟购买部分物业，其中包含实验室用房 10,000 平方米。

2020 年 8 月 13 日，公司同中粮地产签订《中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳信测标准技术服务股份有限公司关于固戍城市更新项目物业定制合作意向书》（以下简称“《定制合作意向书》”）。公司拟购买的定制物业坐落于深圳市宝安区航城街道航城大道与顺昌路交汇处，土地用途为：M1 普通工业用地。定制物业建筑面积约 22,000 平方米，拟于 2023 年 1 月之前完成交付。

（2）购买物业建设实验室的合规性

公司拟购买的物业相关土地性质为 M1 普通工业用地，建设实验室符合规划用途。

【发行人补充披露】

（一）风险提示

公司已在招股说明书“第四节 风险因素/三、经营风险”进行了补充披露，具体如下：

（七）实验室搬迁对经营业绩造成影响的风险

苏州信测实验室因自建检测基地将于 2020 年 9 月份完工拟进行自主搬迁，武汉信测实验室因房产租赁瑕疵存在被要求搬迁的可能。实验室搬迁过程中，设备转移、安装调试及计量工作需要耗费一定的时间，从而无法正常开展检测业务；此外，实验室搬迁将涉及 CNAS 和 CMA 关键地址变更评审，在变更评审期间，将暂停签发 CNAS 和 CMA 报告。虽然实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至公司其他实验室的方式进行，但实验室搬迁造成的停产，仍会对经营业绩造成影响。

（二）拟搬迁或有被要求搬离可能性的实验室相关情况

公司已在招股说明书“第六节 业务和技术/六、公司主要固定资产、无形资产和房屋租赁情况”补充披露如下：

（四）拟搬迁或可能被要求搬迁的实验室情况

1、2 处实验室拟搬迁或可能被要求搬迁的具体原因及租赁房产合规性

公司拟自主搬迁的实验室 1 处，为苏州信测实验室；可能被要求搬迁的实验室 1 处，为武汉信测实验室；另有信测标准（宝安）实验室租赁房产为划拨地上建造的房产，但已取得了相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。具体情况如下：

（1）苏州信测实验室租赁房产权属清晰，租赁合同合法有效，将搬迁至自建检测基地

1) 拟自主搬迁的背景及原因

苏州信测实验室搬迁的原因为其自建的检测基地将于 2020 年 9 月完工；苏州信测实验室预计在 2020 年 10 月份自主搬迁至自建检测基地。

2) 租赁房产合规性

①租赁房产产权及用途

苏州信测实验室所在房产系出租方苏州市吴中资产管理经营有限公司所有，其持有苏房权证吴中字第 00154681 号房产证，规划用途为非居住用房，所在土

地使用权取得方式为国有出让，土地用途为工业用地。该房产权属清晰，苏州信测租赁该房产作为实验室，符合规划用途。

②房屋租赁登记备案

苏州信测实验室租赁合同已于2020年8月19日办理了租赁登记备案证明，编号分别为：（吴中）房租证第Z000833号和（吴中）房租证第Z000834号。

综上，苏州信测实验室所在房产权属清晰，符合规划用途，苏州信测实验室租赁合同合法有效，租赁合同已办理房屋租赁登记备案手续。

（2）武汉信测实验室

1）租赁背景

2015年，武汉信测同武汉三新材料孵化器有限公司（以下简称“武汉三新”）签署实验室租赁合同，租赁期限为2016年1月1日至2020年12月31日。

武汉信测实验室所在的土地武汉市硚口区古田五路17号孵化园属于武汉市土地整理储备中心，根据《市人民政府办公厅关于进一步加快推进都市工业园区建设和发展的若干意见》（武政办[2004]85号）等文件精神，武汉市土地整理储备中心于2008年3月将孵化园收储后，由汉正街都市工业建设指挥部办公室（现为武汉市都市产业投资集团有限公司，武汉市都市产业投资集团有限公司原为武汉市土地整理储备中心控股子公司）委托武汉市硚口区科技局投资建设、管理和使用，由其负责招商引资、发展区域经济，委托年限为十年。武汉市硚口区科技局于2008年5月22日委托给武汉新材料科技企业孵化器（后更名为武汉三新材料孵化器有限公司）对该地块投资建设、管理和使用，委托年限为十年。截至本招股说明书签署日，该委托到期已到期，但孵化园实际仍由武汉三新继续管理，武汉信测目前仍可按现状继续使用租赁房产。

2）可能被要求搬迁的原因

武汉信测实验室由于出租方受托管理期限到期，存在租赁合同在到期后被认定为无效的风险，武汉信测实验室存在被要求搬迁的可能。

综合考虑到持续经营的稳定性，公司已在武汉取得土地使用权将自建检测基地的实际情况，以及搬迁造成的搬迁费用和停产带来的营业收入损失，武汉信

测实验室暂未搬迁。但公司已有相应的应对措施，以应对被要求搬迁的风险。

3) 租赁房产合规性

①出租方受托管理权限

2020年6月12日，武汉市都市产业投资集团有限公司收购了武汉三新41%的股权，成为其大股东。武汉三新为国有控股企业，其大股东武汉市都市产业投资集团有限公司原为武汉市土地整理储备中心控股子公司，后武汉市土地整理储备中心将其持有的股权转让给武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。目前，武汉三新正在申请相关房产的管理权限。

鉴于武汉三新受托管理期限已到期，武汉信测实验室租赁合同在受托管理期限到期前属于合法有效合同，到期后存在可能被认定为无效合同的风险。

②房屋租赁登记备案

武汉信测实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续。根据《城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同订立后30日内，到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案；未办理的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正。根据《武汉市房屋租赁管理办法》的规定，办理房屋租赁备案登记的义务人为出租方，未办理房屋租赁备案登记的处罚对象为出租方。因此，武汉信测并非办理房屋租赁备案登记的义务人，也不承担未办理房屋租赁登记备案手续带来的处罚。

根据《中华人民共和国合同法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，房屋租赁合同未办理租赁登记备案手续不影响租赁合同的效力。

综上，武汉信测实验室租赁合同在出租方受托管理期限到期前属于合法有效合同，到期后存在可能被认定为无效合同的风险，武汉信测实验室租赁存在瑕疵。武汉信测实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续，但未办理房屋租赁登记备案手续不影响合同效力。

(3) 信测标准（宝安）实验室租赁房产权属清晰，已取得相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，不存在被要求搬迁的风险

1) 租赁背景

为了打造海工装备产业创新服务基地，形成海洋新兴产业集群，助力宝安区产业转型升级，2019年11月5日，深圳市宝安区西乡街道办事处与深圳海力德油田技术开发有限公司（以下简称“海力德”）签订了《合作框架协议》，约定海力德投资设立海力德海洋装备产业园。2019年11月14日，海力德同深圳市共乐股份合作公司（深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会的继受组织）签订《租赁合同书》，租赁位于深圳市宝安区西乡街道共乐工业区的铁仔路54号厂房1幢、铁仔路56号厂房1幢及铁仔路56号配套宿舍建设海力德海洋装备产业园，租赁期限从2019年11月1日至2029年9月30日；2019年11月15日，海力德与深圳市中胜广源能源科技发展有限公司签订上述房产的委托运营协议。2019年12月25日，信测标准（宝安）与深圳市中胜广源能源科技发展有限公司签订租赁合同，租赁位于深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路54号2/3/4/5层的房产。

2) 租赁房产合规性

①租赁房产产权及用途

信测标准（宝安）实验室所在房产系公司向出租方深圳市中胜广源能源科技发展有限公司租赁取得，该房产的产权人为深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会，出租方出租该房产已取得产权人的认可。产权人深圳市宝安区西乡镇共乐村民委员会持有该房产的《房地产证》，土地用途为工业用地，房屋用途为厂房。该房产权属清晰，信测标准（宝安）租赁该房产作为实验室，符合用途规划。

②产权人或出租方出租信测标准（宝安）实验室所在房产的合规性问题

根据产权人持有的《房地产证》，信测标准（宝安）实验室所在土地使用权来源为行政划拨（自建）。

信测标准（宝安）实验室租赁房产虽为划拨地上建造的房产，但取得了相关政府主管部门出具的证明文件，确认信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地

价款及房产出租行为合法合规，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。信测标准（宝安）实验室租赁不会对发行条件构成实质性影响。详见本节“六、公司主要固定资产、无形资产和房屋租赁情况”之“（三）公司房产租赁情况”之“2、租赁房产产权情况”之“（3）租赁划拨地上建造的房产的情形”。

③房屋租赁登记备案

信测标准（宝安）实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续。目前，信测标准（宝安）实验室租赁房产的产权人同海力德正在就双方签订的租赁合同办理房屋租赁登记备案手续，海力德已于2020年7月13日向深圳市宝安区西乡街道行政服务大厅提交了租赁登记备案申请文件，上述房产相关租赁事项的备案手续正在办理中。根据《中华人民共和国合同法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，房屋租赁合同未办理租赁备案登记手续不影响租赁合同的效力。且根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于废止〈深圳经济特区房屋租赁条例〉的决定》（2015年8月31日）的相关规定，深圳市已不再强制要求办理房屋租赁合同的备案手续。

④信测标准（宝安）租赁划拨地上建造的房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响公司生产经营活动的合规性

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十六条规定：“对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。”根据该规定，行政处罚的对象为划拨地的产权人、出租方，不是承租方。此外，根据相关主管部门出具的说明，产权人出租信测标准（宝安）实验室所在的房产是合法合规的。因此，信测标准（宝安）租赁划拨地上建造的房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响公司生产经营活动的合规性。

综上，信测标准（宝安）实验室所在房产权属清晰，符合规划用途；相关主管部门出具了证明文件，确认信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款及房产出租行为合法合规，不存在被要求搬迁的风险，不会对发行条件构成实质性影响。信测标准（宝安）实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续，但未办

理房屋租赁登记备案手续不影响合同效力。公司租赁该项房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响公司生产经营活动的合规性。

2、前述3处实验室用房的面积及其占实验室用房总面积的比重；在报告期内对应实现的营业收入，以及占总营业收入的比重

(1) 拟自主搬迁的实验室情况

公司拟自主搬迁实验室为苏州信测实验室，该实验室预计在2020年10月份自主搬迁至自建检测基地。苏州信测实验室的面积为6,000.00平方米，占实验室用房总面积的比例为16.73%，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积 (m²)	占实验室用房总面积的比例 (%)
苏州信测	苏州市吴中资产管理有限公司	2019.4.16-2020.10.31	苏州市吴中区越溪街道北官渡路38号5幢1-2层北侧A区	4,000.00	11.15
		2019.7.1-2020.10.31	苏州市吴中区越溪街道北官渡路38号5幢3层北侧A区	2,000.00	5.58

苏州信测实验室报告期实现的营业收入及占总营业收入的比例具体如下：

实验室	2019年		2018年		2017年	
	收入金额 (万元)	占比 (%)	收入金额 (万元)	占比 (%)	收入金额 (万元)	占比 (%)
苏州信测实验室	8,216.85	27.33	7,071.60	26.52	5,103.17	23.78

(2) 存在被要求搬迁风险的实验室情况

公司存在被要求搬迁风险的实验室为武汉信测实验室；武汉信测实验室面积为4,299.50平方米，占实验室用房总面积的比例为11.98%，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积 (m²)	占实验室用房总面积的比例 (%)
武汉信测	武汉三新材料孵化器有限公司	2016.1.1-2020.12.31	武汉市硚口区古田五路17号孵化园区D2.D3号厂房	4,299.50	11.98

武汉信测实验室报告期实现的营业收入及占总营业收入的比例具体如下：

实验室	2019年	2018年	2017年
-----	-------	-------	-------

	收入金额 (万元)	占比 (%)	收入金额 (万元)	占比 (%)	收入金额 (万元)	占比 (%)
武汉信测实验室	4,320.80	14.37	4,739.77	17.77	2,758.19	12.86

(3) 信测标准（宝安）实验室

信测标准（宝安）实验室租赁房产为划拨地上建造的房产，已取得了相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。

信测标准（宝安）实验室面积为 4,761.00 平方米，占实验室用房总面积的比例为 13.27%，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁期限	座落	面积（m²）	占实验室用房总面积的比例（%）
信测标准（宝安）	深圳市中胜广源能源科技发展有限公司	2020.1.1-2029.9.30	深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 54 号 2/3/4/5 层	4,761.00	13.27

截至本招股说明书签署日，信测标准（宝安）实验室尚未实际开展经营，未实现营业收入，预计投产后年收入 3,000.00 万元。

3、搬迁过程中可能产生的营业收入损失及搬迁后可能对经营情况的影响

(1) 实验室搬迁对经营情况的影响主要体现在如下方面：

1) 实验室设备转移、安装调试及计量工作需要耗费一定的时间，从而无法正常开展检测业务。

2) 实验室搬迁将涉及 CNAS 和 CMA 关键地址变更评审，在变更评审期间，将暂停签发 CNAS 和 CMA 报告。

实验室搬迁期间停产，会造成营业收入的降低。实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至公司其他实验室的方式进行，从而降低搬迁对营业收入造成的不利影响。

(2) 苏州信测实验室搬迁对经营业绩的影响

苏州信测实验室搬迁对公司经营业绩的影响具体如下：

① 搬迁损失

若苏州信测实验室需要搬迁，预计需要移动 600 多台设备，预计设备的搬迁费用约为 95 万元，设备安装调试及计量费用约为 47 万元。

②停产造成的营业收入的损失

苏州信测实验室设备转移、安装调试及计量工作大概需要 8-15 天时间，具体包括实验室设备转移需 3-5 天时间，转移后设备的安装调试需要 4-8 天时间，设备计量工作需要 1-2 天时间。

苏州信测实验室 80% 的项目不需要出具 CMA 和 CNAS 报告，完成设备转移、安装调试及计量工作后即可恢复生产，即停产时间约为 8-15 天；出具 CMA 和 CNAS 报告的业务占 20% 左右，停产时间约为 30 个工作日。苏州信测实验室的搬迁时间预计为 2020 年 10 月份；截至本招股说明书签署日，广州信测实验室已取得 CMA 资质，CNAS 资质预计最晚可于 2020 年 9 月份取得。广州信测 CMA 和 CNAS 的能力范围全部包含了苏州信测的能力范围且产能充足，届时，苏州信测出具 CMA 和 CNAS 报告的业务将转移至广州信测实验室完成。预计非 CNAS 和 CMA 项目停产 15 天造成的营业收入损失约 68 万元。CNAS 和 CMA 项目停产 30 个工作日造成的营业收入损失约为 51 万元，营业收入总损失合计 119 万元。

综上，苏州信测实验室正常搬迁对经营业绩的影响合计约 261 万元，占公司 2019 年净利润的 3.49%，影响较小。

(3) 武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响

武汉信测实验室搬迁对公司经营业绩的影响具体如下：

①搬迁损失

若武汉信测实验室需要搬迁，需要移动的大型设备有 1 吨振动台及其配属 1 立方三综合振动试验箱、1000KN 液压拉伸机、ABB 机器人、液压线性作动器、伺服爆破试验机、颠簸蠕动试验台。预计大型设备的搬迁费用约为 40 万元，设备安装调试及计量费用约为 20 万元。

②停产造成的营业收入的损失

武汉信测实验室设备转移、安装调试及计量工作大概需要 3-6 天时间，具体包括实验室设备转移需 1 天时间，转移后设备的安装调试需要 1-3 天时间，设备

计量工作需要 1-2 天时间。

目前因武汉信测实验室业务主要为汽车功能耐久试验，90%的项目以企业标准为主，不在 CMA 和 CNAS 认可标准内，完成设备转移、安装调试、设备计量工作后即可恢复生产，即停产时间约为 3-6 天；出具 CMA 和 CNAS 报告的业务占 10% 左右，停产时间约为 30 个工作日。武汉信测实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至公司其他实验室的方式进行，预计非 CNAS 和 CMA 项目停产 6 天造成的营业收入损失约 35 万元。CNAS 和 CMA 项目停产 30 个工作日造成的营业收入损失约为 30 万元，营业收入总损失合计 65 万元。

综上，武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响合计约 125 万元，占公司 2019 年净利润的 1.67%，影响较小。

（4）信测标准（宝安）实验室搬迁对经营业绩的影响

信测标准（宝安）实验室主要从事食品、农产品检测和环境检测，预计投产后年收入 3,000.00 万元。截至本招股说明书签署日，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险；若信测标准（宝安）实验室需要搬迁，搬迁对公司经营业绩的影响具体如下：

①搬迁损失

若信测标准（宝安）实验室需要搬迁，预计搬迁费用约为 10 万元，设备安装调试及计量费用约为 15 万元。

②停产造成的营业收入的损失

信测标准（宝安）实验室主要从事食品、农产品检测和环境检测，基本上所有检测项目均需要出具 CMA 和 CNAS 报告，停产时间约为 30 个工作日。信测标准（宝安）实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至苏州信测扩建的华东检测基地公共产品及服务检测平台的方式进行，预计营业收入损失为 225 万元。

综上，信测标准（宝安）实验室搬迁对经营业绩的影响合计约 250 万元，占公司 2019 年净利润的 3.35%，影响较小。

4、武汉信测实验室搬迁不会对公司发行申请构成实质障碍

武汉信测同武汉三新签订的实验室租赁合同将于 2020 年 12 月 31 日到期。根据武汉三新 2020 年 8 月 13 日出具的说明，鉴于武汉信测实验室所在的武汉市硚口区古田五路 17 号孵化园区目前仍由武汉三新实际运营管理，武汉三新将同武汉信测续签已有的租赁合同，租赁期限不少于三年；在武汉三新对孵化园区实际运营管理期间，武汉信测可按照现状继续使用租赁房产。综合考虑到持续经营的稳定性，公司已在武汉取得土地使用权将自建检测基地的实际情况，以及搬迁造成的搬迁费用和停产带来的营业收入损失，在武汉信测实验室租赁合同到期前，武汉信测将同武汉三新续签该租赁合同。但因武汉三新受托管理期限到期，仍存在租赁合同无效、武汉实验室存在被要求搬迁的风险。武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响较小，且若因租赁合同无效而导致需要搬迁的，相关的搬迁费用及经营业绩损失由实际控制人承担；此外，公司已有针对该租赁瑕疵的其他应对措施，因此实验室搬迁不会对公司的发行申请构成实质障碍。

(1) 武汉信测实验室搬迁对经营业绩影响较小

武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响合计约 125 万元，占公司 2019 年净利润的 1.67%，影响较小；且公司控股股东及实际控制人吕杰中、吕保忠和高磊承诺：若公司及其子公司租赁的房产因产权瑕疵被有权部门要求强制拆除或租赁合同被有权部门认定为无效而导致无法继续承租房屋需要搬迁，则本人愿意在无需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其子公司所有拆除、搬迁的成本与费用（包括但不限于停工损失、拆卸和安装费用、运输费用及原厂房尚未摊销完的装修费），并弥补其拆除、搬迁期间因此造成的经营损失；若公司及其子公司因房屋租赁合同被有权部门认定为无效而与出租方或第三方产生诉讼、仲裁等纠纷，则本人愿意在无需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其控股子公司因该等纠纷而支付的律师、诉讼费、案件受理费等所有成本与费用。

(2) 武汉信测实验室搬迁风险的应对措施

华中信测已取得了位于武汉市东湖新技术开发区台山溪小路以东、高新六路以南的国有建设用地使用权（鄂（2019）武汉市东开不动产权第 0014683 号），将自建检测基地。截至本招股说明书签署日，该地块已完成规划设计，华中信测已向主管部门提交了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等审批资

料。该检测基地预计 2022 年年中完工，检测基地完工后，武汉信测实验室将搬迁至该检测基地。

若在检测基地完工前，因租赁合同无效导致武汉信测实验室需要搬迁的，根据武汉东湖综合保税区建设投资有限公司出具的关于提供意向场地的说明，武汉东湖综合保税区建设投资有限公司可向其出租位于武汉市东湖新技术开发区光谷三路 777 号 C1-1 综合保税区一期的权属清晰的厂房。如武汉东湖综合保税区建设投资有限公司在武汉信测实验室需要搬迁时未能提供租赁场所，武汉信测也可就近寻找其他租赁场所。

5、信测标准（宝安）实验室房产租赁存在瑕疵的解决方案

（1）要求出租人完善出租手续

2020 年 8 月 13 日，公司已正式去函出租方海力德及深圳市中胜广源能源科技发展有限公司，要求其于信测标准（宝安）实验室产权人沟通完善出租手续，从而彻底解决公司租赁协议效力的瑕疵问题。

（2）取得了相关政府主管部门的证明文件

2020 年 8 月 18 日、2020 年 8 月 19 日和 2020 年 8 月 20 日公司取得了相关主管部门出具的信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款的复函及房产出租行为合法合规的证明。详见本节“六、公司主要固定资产、无形资产和房屋租赁情况”之“（三）公司房产租赁情况”之“2、租赁房产产权情况”之“（3）租赁划拨地上建造的房产的情形”。

（3）公司实际控制人出具的关于承担因租赁瑕疵导致搬迁带来的损失的承诺

公司控股股东及实际控制人吕杰中、吕保忠和高磊承诺：若公司及其子公司租赁的房产因产权瑕疵被有权部门要求强制拆除或租赁合同被有权部门认定为无效而导致无法继续承租房屋需要搬迁，则本人愿意在无需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其子公司所有拆除、搬迁的成本与费用（包括但不限于停工损失、拆卸和安装费用、运输费用及原厂房尚未摊销完的装修费），并弥补其拆除、搬迁期间因此造成的经营损失；若公司及其子公司因房屋租赁合同被有权部门认定为无效而与出租方或第三方产生诉讼、仲裁等纠纷，则

本人愿意在必需公司及其控股子公司支付任何对价的情况下承担公司及其控股子公司因该等纠纷而支付的律师、诉讼费、案件受理费等所有成本与费用。

(4) 拟购买物业

①拟购买物业的基本情况

公司已于 2020 年 4 月 13 日同中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“中粮地产”）签订《中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳信测标准技术服务股份有限公司关于固戍城市更新项目部分物业购买意向性协议》（以下简称“《购买意向性协议》”），拟购买部分物业，其中包含实验室用房 10,000 平方米。

2020 年 8 月 13 日，公司同中粮地产签订《中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳信测标准技术服务股份有限公司关于固戍城市更新项目物业定制合作意向书》（以下简称“《定制合作意向书》”）。公司拟购买的定制物业坐落于深圳市宝安区航城街道航城大道与顺昌路交汇处，土地用途为：M1 普通工业用地。定制物业建筑面积约 22,000 平方米，拟于 2023 年 1 月之前完成交付。

②购买物业建设实验室的合规性

公司拟购买的物业相关土地性质为 M1 普通工业用地，建设实验室符合规划用途。

【核查程序】

针对该问题，保荐机构和发行人律师履行了以下核查程序：

- 1、核查发行人及其子公司签订的租赁合同及租赁房屋的权属证明文件；
- 2、取得发行人实际控制人吕杰中、吕保忠和高磊出具的关于承担因租赁瑕疵导致搬迁带来的损失的承诺；
- 3、查看了武汉信测实验室所在园区管理权限委托的相关文件；
- 4、查阅了武汉三新 2018 年 7 月 2 日出具的《情况说明》及武汉三新 2020 年 8 月 13 日出具的说明；
- 5、取得了深圳市宝安区西乡街道办事处与海力德签订的《合作框架协议》；

- 6、取得了苏州信测实验室和武汉信测实验室相关的财务数据，并进行复核；
- 7、访谈了苏州信测和武汉信测相关负责人；
- 8、查看了海力德向深圳市宝安区西乡街道行政服务大厅提交租赁登记备案申请的相关证明文件；
- 9、查阅了发行人就信测标准（宝安）实验室租赁问题向海力德及深圳市中胜广源能源科技发展有限责任公司发出的函件；
- 10、取得了发行人与中粮地产签订的《购买意向性协议》和《定制合作意向书》；
- 11、查询了中粮地产固戍城市更新项目的公示信息；
- 12、取得了深圳市规划和自然资源局宝安管理局 2020 年 8 月 20 日出具的复函、深圳市宝安区西乡街道办事处 2020 年 8 月 18 日出具的证明和深圳市宝安区住房和建设局 2020 年 8 月 19 日出具《深圳市宝安区住房和建设局房产租赁合规性说明》。

【核查意见】

经核查，保荐机构和发行人律师认为：

- 1、关于 2 处实验室拟搬迁或可能被要求搬迁的具体原因及租赁房产合规性

（1）苏州信测实验室

苏州信测实验室所在房产权属清晰，符合规划用途，苏州信测实验室租赁合同合法有效，租赁合同已办理房屋租赁登记备案手续。苏州信测自建的检测基地将于 2020 年 9 月完工，完工后苏州信测实验室将自主搬迁至自建检测基地。

（2）武汉信测实验室

武汉信测租赁合同在出租方受托管理期限到期前属于合法有效合同，到期后该租赁合同存在被认定为无效的风险，武汉信测实验室亦存在被要求搬迁的风险。发行人在出租方受托管理期限到期后继续租赁该房产在合规性方面存在一定瑕疵。针对该房产租赁事项，实际控制人已承诺因合同无效导致搬迁的，搬迁带来的相关损失由实际控制人承担。

武汉信测实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续，但未办理房屋租赁登记备案手续不影响合同效力。

（3）信测标准（宝安）实验室

信测标准（宝安）实验室所在房产权属清晰，符合规划用途；该处租赁房产为划拨地上建造的房产，发行人取得了相关政府主管部门出具的证明文件，确认信测标准（宝安）实验室所在宗地已缴清地价款及房产出租行为合法合规，信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。信测标准（宝安）实验室租赁不会对发行条件构成实质性影响。

信测标准（宝安）实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续，但未办理房屋租赁登记备案手续不影响合同效力。

信测标准（宝安）租赁划拨地上建造的房产不存在被处罚的风险，不会构成重大违法违规，不影响发行人生产经营活动的合规性。

2、苏州信测实验室预计在 2020 年 10 月份自主搬迁至自建检测基地，苏州信测实验室的面积为 6,000.00 平方米，占实验室用房总面积的比例为 16.73%；苏州信测实验室报告期实现的营业收入分别为 5,103.17 万元、7,071.60 万元和 8,216.85 万元，占营业收入的比例分别为 23.78%、26.52%和 27.33%。

公司存在被要求搬迁风险的实验室为武汉信测实验室；武汉信测实验室面积为 4,299.50 平方米，占实验室用房总面积的比例为 11.98%；武汉信测实验室报告期内实现的营业收入分别为 2,758.19 万元、4,739.77 万元和 4,320.80 万元，占营业收入的比例分别为 12.86%、17.77%和 14.37%。

信测标准（宝安）实验室不存在被要求搬迁的风险。信测标准（宝安）实验室面积为 4,761.00 平方米，占实验室用房总面积的比例为 13.27%；截至本回复出具日，信测标准（宝安）实验室尚未实际开展经营，未实现营业收入。

3、发行人实验室搬迁过程中，设备转移、安装调试及计量工作需要耗费一定的时间，从而无法正常开展检测业务；实验室搬迁将涉及 CNAS 和 CMA 关键地址变更评审，在变更评审期间，将暂停签发 CNAS 和 CMA 报告。虽然实验室搬迁期间的业务可通过同客户沟通延长交期或者内部分包至发行人其他实验室的方式进行，但实验室搬迁造成的停产，仍会造成营业收入的降低。

综合考虑到持续经营的稳定性，发行人已在武汉取得土地使用权将自建检测基地的实际情况，以及搬迁造成的搬迁费用和停产带来的营业收入损失，武汉信测将同武汉三新续签租赁合同。但因武汉三新受托管理期限到期，仍存在租赁合同无效、武汉实验室存在被要求搬迁的风险。武汉信测实验室搬迁对经营业绩的影响较小，且若因租赁合同无效而导致需要搬迁的，相关的搬迁费用及经营业绩损失由实际控制人承担；此外，发行人已有针对该租赁瑕疵的其他应对措施，因此实验室搬迁不会对发行人的发行申请构成实质障碍。

4、发行人已正式去函要求出租人与产权人沟通完善信测标准（宝安）实验室出租手续，并于 2020 年 8 月 18 日、2020 年 8 月 19 日和 2020 年 8 月 20 日取得了相关主管部门出具的所在宗地已缴清地价款的复函及产权人出租行为合法合规的证明；若因租赁瑕疵导致发行人实验室需要搬迁的，相关的搬迁费用及经营业绩损失由实际控制人承担。

发行人已同中粮地产签订《购买意向性协议》和《定制合作意向书》，拟购买定制物业，建筑面积约 22,000 平方米，拟于 2023 年 1 月之前完成交付。从用地性质角度，发行人在拟购买的物业建设实验室是合规的。

（本页无正文，为《深圳信测标准技术服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的上市委员会意见落实函的回复》之签章页）

深圳信测标准技术服务股份有限公司

2020年8月20日



保荐机构总经理声明

本人已认真阅读深圳信测标准技术服务股份有限公司本次意见落实函回复的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本次意见落实函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

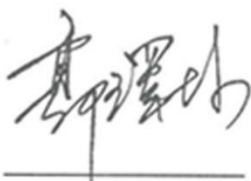
保荐机构总经理：

黄海洲



保荐机构董事长声明

本人已认真阅读深圳信测标准技术服务股份有限公司本次意见落实函回复的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本次意见落实函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。



保荐机构董事长：

郭泽林



五矿证券有限公司

2020年8月20日