

---

北京德恒律师事务所  
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  
补充法律意见（六）

---



德恒律师事务所  
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033

## 北京德恒律师事务所

### 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

### 补充法律意见（六）

德恒第 06F20160726-00020 号

致：深圳信测标准技术服务股份有限公司

北京德恒律师事务所（以下简称“本所”）作为深圳信测标准技术服务股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“信测标准”）首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，根据《公司法》《证券法》《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《注册管理办法》”）、《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020 年修订）》（以下简称“《股票上市规则》”）等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为本次发行上市出具本补充法律意见。

本所已就本次发行上市事宜出具《北京德恒律师事务所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法律意见》（德恒第 06F20160726-00001 号，以下简称“《法律意见》”）、《北京德恒律师事务所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律师工作报告》（德恒第 06F20160726-00002 号，以下简称“《律师工作报告》”）、《北京德恒律师事务所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补充法律意见（一）》（德恒第 06F20160726-00005 号，以下简称“《法律意见（一）》”）、《北京德恒律师事务所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补充法律意见（二）》（德恒第 06F20160726-00008 号，以下简称“《法律意见（二）》”）、《北京德恒律师事务所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

补充法律意见（三）》（德恒第 06F20160726-00010 号，以下简称“《法律意见（三）》”）、《北京德恒律师事务所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补充法律意见（四）》（德恒第 06F20160726-00013 号，以下简称“《法律意见（四）》”）、《北京德恒律师事务所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法律意见（更新稿）》（德恒第 06F20160726-00014 号，以下简称“《法律意见（更新稿）》”）及《北京德恒律师事务所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律师工作报告（更新稿）》（德恒第 06F20160726-00015 号，以下简称“《律师工作报告（更新稿）》”）及《北京德恒律师事务所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补充法律意见（五）》（德恒第 06F20160726-00017 号，除非文义另有所指，前述法律意见和律师工作报告合称“原法律意见”）。

根据深交所《关于创业板上市委审议意见的落实函》（审核函〔2020〕010311 号）的要求，本所律师在对发行人本次发行上市的相关情况进一步查证的基础上，出具《北京德恒律师事务所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补充法律意见（六）》（以下简称“本补充法律意见”）。

本补充法律意见作为原法律意见之补充性文件，应与原法律意见一并使用。本所在原法律意见中声明的事项仍然适用于本补充法律意见。本补充法律意见中“报告期”系指 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，除此之外，如无特别说明，本补充法律意见中使用的定义、术语、名称、缩略语与其在《法律意见》和《律师工作报告》的含义一致。

本所同意将本补充法律意见作为发行人本次发行上市所必备的法律文件，随同原法律意见和其他申报材料一起上报，并愿承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师依据国家法律、法规和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对发行人提供的有关文件和事实进行充分核查和验证的基础上，现出具补充法律意见如下：

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。

回复：

本所律师履行了如下核查程序：

- 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房屋权属瑕疵导致搬迁带来的损失的承诺；
- 3.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；
- 4.查阅了武汉信测实验室所在园区管理权限委托的相关文件；
- 5.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；
- 6.访谈了苏州信测和武汉信测相关负责人；
- 7.查阅了发行人与中粮地产集团深圳房地产开发有限公司签订的购买意向性协议和《定制合作意向书》；
- 8.查阅了发行人就宝安实验室租赁问题向出租方深圳海力德油田技术开发有限公司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；
- 9.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》。

#### （一）3 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

苏州信测实验室拟自主搬迁的实验室，武汉信测实验室存在被要求搬迁的可能，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

### （1）拟自主搬迁的原因

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

根据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。苏州信测租赁该房屋作为实验室，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 2019 年 6 月 21 日办理了租赁登记备案证明（编号分别为：（吴中）房租证第 Z000811 号、（吴中）房租证第 Z000812 号）。苏州市吴中区越溪街道北官渡路 38 号 5 幢 1-2 层北侧 A 区的租赁合同原租赁期限为 2019 年 4 月 16 日至 2020 年 4 月 15 日，苏州市吴中区越溪街道北官渡路 38 号 5 幢 3 层北侧 A 区的租赁合同原租赁期限为 2019 年 7 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日。2020 年 4 月 1 日，苏州信测与出租方签署补充协议，延长前述两个租赁合同的期限至 2020 年 10 月 31 日。2020 年 8 月 19 日，苏州信测办理了租赁登记备案证明的变更手续，取得变更后的租赁登记备案证明（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）被要求搬迁的原因

武汉信测实验室租赁合同由于出租方受托管理期限到期，存在可能被认定为无效合同的风险，武汉信测实验室存在被要求搬迁的风险。

## （2）租赁房产合规性

### ①出租方受托管理权限

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2008年3月将武汉市硚口区古田五路17号孵化园收储。根据其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）和武汉市硚口区科技局分别出具的《委托函》，武汉信测租赁的实验室所在的孵化园土地属于武汉市土地整理储备中心，由其汉正街都市工业区建设指挥部办公室委托武汉市硚口区科技局投资建设、管理和使用，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。2018年5月，该委托到期。武汉信测实验室租赁合同在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

根据发行人的确认，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；个人逾期不改正的，处以1000元以下罚款；单位逾期不改正的，处以1000元以上1万元以下罚款。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。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。因此，本所律师认为，武汉信测实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案，不影响租赁合同的有效性；武汉信测作为承租方，并非规定的房屋租赁备案登记的义务人。

### 3.深圳信测租赁的宝安实验室

## （1）宝安实验室不存在搬迁风险

宝安实验室已取得了相关主管部门出具的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，不存在被要求搬迁的风险。

## （2）租赁房产合规性

### ①租赁房产产权及用途

宝安实验室所在房产系深圳信测向出租方深圳市中胜广源能源科技发展有限公司租赁，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《房地产证》，土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，深圳信测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》，宝安实验室租赁房产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。”第四十五条第一款规定：“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。”

根据深圳市宝安区西乡街道办事处于 2020 年 8 月 18 日出具的证明，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于 2020 年 8 月 19 日出具的《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。

根据深圳市规划和自然资源局宝安管理局于 2020 年 8 月 20 日出具的复函，宝安实验室所在宗地已缴清地价款并办理了《房地产证》。

综上所述，本所律师认为，宝安实验室所在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，从而宝安实验室不存在被要求搬迁的风险，对发行条件不构成实质影响。

③深圳信测租赁划拨地房产不存在被处罚的风险，不构成重大违法行为，不影响发行人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。”根据该条规定，行政处罚的对象是产权人、出租方，不是承租方。因此，本所律师认为，深圳信测租赁划拨地房产不存在被处罚的风险，不构成重大违法行为。

#### ④房屋租赁登记备案

宝安实验室租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续。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。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。因此，本所律师认为，宝安实验室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。

综上，宝安实验室所在房产权属清晰，符合规划用途，并且相关政府主管部门出具证明文件，确认宝安实验室所在房产出租行为合法合规，不存在被要求搬迁的风险，对发行条件不构成实质影响；深圳信测承租划拨地房产不存在被处罚的风险，不构成重大违法行为，不影响发行人生产经营活动的合规性；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。

## （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 (m <sup>2</sup> )	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
		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内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合计为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 <sup>2</sup> ）	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

截至本补充法律意见出具日，武汉信测实验室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. 宝安实验室

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（m <sup>2</sup> ）	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

截至本补充法律意见出具日，宝安实验室尚未实际开展经营，未实现营业收入。

（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. 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，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经营业绩影响较小

武汉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。

实验室搬迁将涉及 CNAS 和 CMA 关键地址变更评审。若武汉信测实验室需要搬迁，公司品质保证部可提前准备变更申请材料并提交。CNAS 和 CMA 在收到完整的变更申请材料后会在 7-30 天内受理变更申请，并进行现场审核，出具审核结果。若存在不符合项，品质保证部在 15 天左右内完成不符合项的整改并提交给审核组长；审核通过后 CNAS 和 CMA 给予重新认可并颁发新的认可证书和认可通知。若武汉信测实验室需要搬迁，从设备拆除至取得新的 CNAS 和 CMA 资质预计需要 30 个工作日。在变更评审期间，将暂停签发 CNAS 和 CMA 报告。

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；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。截至本补充法律意见出具日，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。

发行人已在招股说明书“第四节 风险因素/三、经营风险”进行了风险提示：“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）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，要求其与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日取得了相关主管部门出具的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文件。详见本补充法律意见“（一）3 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.深圳信测租赁的宝安实验室”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房屋权属瑕疵导致搬迁带来的损失的承诺

发行人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

发行人拟购买的物业所在土地用途为 M1 普通工业用地，发行人在该物业建设实验室符合规划用途。

（以下无正文）

（此页为《北京德恒律师事务所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补充法律意见（六）》之签署页）



北京德恒律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_

王丽

承办律师：\_\_\_\_\_

贺存勳

承办律师：\_\_\_\_\_

胡冬智

承办律师：\_\_\_\_\_

施铭鸿

2020年8月20日