

证券简称：中孚信息

证券代码：300659



《关于请做好中孚信息股份有限公司
非公开申请发审委会议准备工作的函》
的回复

保荐机构（主承销商）



二〇二〇年四月

中国证券监督管理委员会：

根据贵会于 2020 年 4 月 26 日出具的《关于请做好中孚信息股份有限公司非公开申请发审委会议准备工作的函》（以下简称“告知函”）的要求，中孚信息股份有限公司（以下简称“中孚信息”、“发行人”、“申请人”、“上市公司”或“公司”）会同民生证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”或“民生证券”）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）等有关中介机构，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就《告知函》所涉及的问题逐项进行认真调查、核查及说明，现回复如下，请予审核。

如无特别说明，本告知函回复中的简称与《中孚信息股份有限公司创业板非公开发行 A 股股票预案（修订稿）》中的简称具有相同含义。

本告知函回复中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

问题：关于租赁场地。本次募投项目“基于国产平台的安全防护整体解决方案”、“基于大数据的网络安全监管整体解决方案”、“运营服务平台建设”均以租赁场地方式实施。根据发行人列示的募投项目投入明细，其中含有数额较大的装修费用，数额与租赁费用相仿。请发行人说明并披露：（1）发生大额装修费用的必要性和合理性；因租约不稳定带来损失的风险，发行人保证租约长期稳定的措施；（2）租赁费用和装修费用列支为资本性支出是否恰当。请保荐机构、会计师说明核查过程、依据，并发表明确核查意见。

回复：

（一）发生大额装修费用的必要性和合理性；因租约不稳定带来损失的风险，发行人保证租约长期稳定的措施

1、发生大额装修费用的必要性和合理性

公司本次非公开发行募投项目“基于国产平台的安全防护整体解决方案”、“基于大数据的网络安全监管整体解决方案”、“运营服务平台建设”均以租赁场地方式实施，租赁费用根据募投项目所需场地面积及租赁市场价格进行测算，装修费用根据租赁面积和装修标准测算得出，装修标准根据项目实际需求并结合公司以往装修标准确定。公司聚焦安全保密领域，对研发、测试及办公环境的保密性和安全性要求高，在基础装修之外，还需要建设独立的涉密区域，同时考虑到优化办公环境以及长期稳定使用租赁场地等因素，因此募投项目装修费用投入金额较大。

（1）场地投入具体情况

①基于国产平台的安全防护整体解决方案

本项目具体建设内容为扩大办公场地，进行装修改造，建设专业测试机房，并购置相关软硬件设备实现研发及测试环境的进一步优化，招募研发人员，研发基于国产平台的安全防护整体解决方案，并持续进行产品优化升级。

本项目中租赁费用及装修费用等场地投入具体支出情况如下：

单位：万元

项目内容	建设期第1年	建设期第2年	建设期第3年	投资金额合计	占该项目投资金额比例	拟投入募集资金金额	占募集资金金额比例
租赁费用	440.43	440.43	440.43	1,321.29	4.34%	1,321.29	6.88%

装修费用	1,393.19	-	-	1,393.19	4.58%	1,393.19	7.26%
其中：办公场地	1,158.19	-	-	1,158.19	3.80%	1,158.19	6.03%
机房	235.00	-	-	235.00	0.77%	235.00	1.22%
场地投入合计	1,833.62	440.43	440.43	2,714.48	8.92%	2,714.48	14.14%
本项目投入合计	13,437.01	7,954.43	9,048.55	30,440.00		19,200.00	

②基于大数据的网络安全监管整体解决方案

本项目具体建设内容为构建和完善研发环境、购置软硬件研发设备、招募研发人员组建核心技术团队、组建网络攻防实验室，依托现有的保密监管产品，运用大数据等前沿技术，实现现有保密监管产品的全面升级和新产品的开发，打造基于大数据的网络安全监管整体解决方案。

本项目中租赁费用及装修费用等场地投入具体支出情况如下：

单位：万元

项目内容	建设期第1年	建设期第2年	建设期第3年	投资金额合计	占该项目投资金额比例	拟投入募集资金金额	占募集资金金额比例
租赁费用	766.50	766.50	766.50	2,299.50	6.29%	2,299.50	8.91%
装修费用	1,600.00	-	-	1,600.00	4.38%	1,600.00	6.20%
其中：研发场地	1,400.00	-	-	1,400.00	3.83%	1,400.00	5.43%
机房	200.00	-	-	200.00	0.55%	200.00	0.78%
场地投入合计	2,366.50	766.50	766.50	3,899.50	10.67%	3,899.50	15.11%
本项目投入合计	14,268.36	9,120.77	13,170.86	36,560.00		25,800.00	

③运营服务平台建设

本项目具体建设内容为依托公司现有的销售和服务网络，扩建安全服务中心、产品演示中心、客服呼叫中心及总部培训基地。项目投资的主要内容涉及场地的租赁与装修改造、软硬件设备的购置等投入。

本项目中租赁费用及装修费用等场地投入具体支出情况如下：

单位：万元

项目内容	建设期第1年	建设期第2年	建设期第3年	投资金额合计	占该项目投资金额比例	拟投入募集资金金额	占募集资金金额比例
一类运营服务中心	3,545.27	1,827.12	1,914.01	7,286.39	39.69%	7,286.39	41.17%
二类运营服务中心	-	489.12	428.95	918.06	5.00%	918.06	5.19%
总部培训基地	206.45	70.45	70.45	347.34	1.89%	347.34	1.96%

客服呼叫中心	26.87	6.87	6.87	40.61	0.22%	40.61	0.23%
场地投入合计	3,778.58	2,393.55	2,420.27	8,592.40	46.80%	8,592.40	48.54%
本项目投入合计	11,702.15	3,332.96	3,324.90	18,360.00		17,700.00	

(2) 相关费用的必要性及合理性

募投项目租赁费用根据实施该项目所需要的场地面积和当地租赁的市场价格测算得出，市场价格参照拟租赁区域的房产租赁市场情况，租赁面积考虑实施该项目人员情况及机房等专用场所需求确定。装修费用根据租赁面积和装修标准测算得出，募投项目的装修标准根据项目实际需求并结合公司以往装修标准及市场可比案例综合评估确定。

①基于国产平台的安全防护整体解决方案

根据可研机构于 2019 年 11 月出具的关于本项目的可行性研究报告，本项目建设期为三年，拟投入研发人员、管理及行政人员共计 398 人。本项目租赁费用及装修费用等场地投入测算指标如下：

项目	租赁地点	租赁面积 (m ²)	员工人数	人均面积 (m ²)	租赁单价 (元/天/m ²)	年租金 (万元)	装修标准 (万元/m ²)	装修金额 (万元)
场地投入	济南	6,252.12	-	-	1.93	440.43	-	1,393.19
其中：办公场地		5,782.12	398	14.53		407.32	0.20	1,158.19
机房		470.00	-	-		33.11	0.50	235.00

本项目租赁费用测算单价参考项目意向实施地点写字楼租赁市场价格，未考虑租金涨幅。本项目装修费用根据租赁面积和装修标准测算得出，装修内容包括基础装修、软装、涉密区域安全防护加固、办公网络建设及机房建设。涉密区域需要按机密一般级标准进行增强加固防护，主要包括全域门窗物理三防加固、玻璃幕墙防窥视处理、智能防盗报警系统、加密视频监控系统等。办公网络需要建设三套网络，第一套为符合分级保护机密级标准的涉密网络，第二套为符合等级保护第三级技术标准的企业内网，第三套为具备面向全国分子公司和办事机构的互联网及移动办公网络。三套网络均要求较高的技术标准和安全防护措施，因此装修费用造价较高。

公司、全资子公司中孚安全技术有限公司（以下简称“中孚安全”）已与山东奥崇商业运营管理有限公司（以下简称“山东奥崇”）签署《房屋租赁合同》，约

定公司承租位于山东省济南市高新区汉峪金谷 A1-5 号楼 22、23、24、25 层，房屋租赁期共五年，租金按年付结算，公司本次募投项目“基于国产平台的安全防护整体解决方案”、“运营服务平台建设”中济南运营服务中心、总部培训基地及客服呼叫中心使用上述租赁房产作为项目建设地点。根据该租赁合同，租金标准为 1.9815 元/天/m²，略高于公司募投项目测算标准。本项目人均租赁面积 14.53 m²中包括公摊面积及公共区域面积，人均面积处于合理范围内。

公司、中孚安全已与上海启鸣装饰设计工程有限公司、山东奥崇签署《装修施工合同》及补充协议，根据该装修合同，上述租赁房屋的基础装修标准为 0.13 元/m²。在前述基础装修基础上，公司还需要进行软装、涉密区域安全防护加固、办公网络建设及机房建设。本项目实施相关的业务数据需要在涉密机房进行数据存储，研发的产品需在涉密网络进行测试，因此公司根据业务实际需求，拟建设涉密机房和非涉密机房两种机房。涉密机房需要按照分级保护测评的要求进行装修，除满足标准机房装修标准外，需进行门窗物理三防加固、智能防盗报警系统、加密视频监控系统与电子门禁等安全加固。因此，本项目装修费用标准符合公司实际情况需求，装修费用支出具备必要性和合理性。

②基于大数据的网络安全监管整体解决方案

根据可研机构于 2019 年 11 月出具的关于本项目的可行性研究报告，本项目建设期为三年，拟投入研发人员、管理及行政人员共计 464 人。本项目租赁费用及装修费用等场地投入测算指标如下：

项目	租赁地点	租赁面积 (m ²)	员工人数	人均面积 (m ²)	租赁单价 (元/天/m ²)	年租金 (万元)	装修标准 (万元/m ²)	装修金额 (万元)
场地投入	南京	6,000.00	-	-	3.50	766.50	-	1,600.00
其中：办公场地		5,600.00	464	12.07		715.40	0.25	1,400.00
机房		400.00	-	-		51.10	0.50	200.00

本项目人均租赁面积 12.07 m²中包括公摊面积及公共区域面积，人均面积处于合理范围内。

本项目租赁费用测算单价参考项目实施地点南京的写字楼租赁市场价格，并综合考虑意向实施地点地理位置，办公环境优化等因素确定，未考虑租金涨幅。本项目尚未签署租赁房产合同，本项目所需实施场地为一般办公用房，目前房屋

租赁市场房源较为充足，公司将根据本次募投项目的实际进展情况租赁适合本次募投项目实施的房产。

本项目装修内容测算包括基础装修、软装、涉密区域安全防护加固、办公网络建设及机房建设。本项目实施在产品研发过程中，需建设涉密网进行测试，根据业务实际需求，需建设涉密机房和非涉密机房两种机房。本项目装修标准测算经参考公司过往项目经验，同时考虑办公环境优化，本项目装修费用测算标准符合公司实际情况需求，装修费用支出测算具备必要性和合理性。

③运营服务平台建设

根据可研机构于 2019 年 11 月出具的关于本项目的可行性研究报告，本项目建设期为三年，拟投入运维人员、测试工程师、售前售后工程师、客服专员等人员共计 921 人。

本项目拟在 9 个城市建设一类运营服务中心，并在一类运营服务中心配套建设产品演示中心，单个产品展示中心面积从 100 平米到 500 平米不等，配备服务器、显示屏及计算机等相关设备，场地面积合计 9,100 平方米。本项目二类运营服务中心主要在原办事处的基础上增加技术服务人员，以满足本地客户的便捷化、及时性的服务需求，拟在 21 个城市建设二类运营服务中心，场地面积合计 3,500 平方米。本项目拟在济南建设总部培训基地 1,000 平方米，在济南升级建设客服呼叫中心 100 平方米。

本项目中一类运营服务中心建设内容包括运维服务中心（含会议培训室、机房建设）及产品演示中心，拟在建设期第一年投入建设，建设面积根据公司未来发展规划确定，租赁费用及装修费用等场地投入测算指标如下：

项目	租赁地点	单个中心租赁面积(m ²)	租赁面积合计(m ²)	运维人员数量	人均面积(m ²)	租赁单价(元/天/m ²)	装修标准(万元/m ²)
一类运营服务中心(大型)	北京、济南、南京、深圳	900~2,200	5,800	340	11.18	1.93~10.00	0.12~0.25
一类运营服务中心(中型)	西安、上海、成都、乌鲁木齐、长春	500~800	3,300	230	9.57	2.00~8.00	0.12~0.25

注：人均面积以扣除产品演示中心面积后的场地面积计算；装修标准未包括机房，机房装修标准均为 0.5 万元/m²。租赁单价较高的地域主要是北京、深圳、上海。

根据本项目进度安排，中型二类运营服务中心拟在建设期第二年投入建设，小型二类运营服务中心拟在建设期第三年投入建设，建设面积依据公司 2018 年

度在相关区域的收入规模分类确定，二类运营服务中心的租赁费用及装修费用等场地投入测算指标如下：

项目	租赁地点	单个中心 租赁面积 (m ²)	租赁面 积合计 (m ²)	运维 人员 数量	人均面 积 (m ²)	租赁单价 (元/天/m ²)	装修标准 (万元/m ²)
二类运营 服务中心 (中型)	广州、青岛、合肥、南宁、 兰州、贵阳、长沙、郑州、 呼和浩特、拉萨	200~300	2,400	50	48	1.80~4.00	0.12
二类运营 服务中心 (小型)	福州、重庆、武汉、石家 庄、哈尔滨、南昌、沈阳、 西宁、太原、昆明、杭州	100	1,100	55	20	1.50~3.00	0.12

公司每个二类运营服务中心的运维人员配置为 5 人。运营服务中心作为公司向外界展示产品及服务的平台，有利于加大品牌宣传的力度，使更多的客户能够接触并了解公司的产品信息，增加公司潜在客户数量。虽然单个中心的运维人员人数较少，但作为公司向外界展示产品及服务的平台，单个中心的租赁面积不宜太低，导致二类运营服务中心的人均面积高于其他项目。中型二类运营服务中心人均面积大幅高于小型二类运营服务中心，主要原因为中型二类运营服务中心相关区域业务量及收入规模较高，公司为日后增加运维人员预留一定办公空间。

本项目中济南总部基地及客服呼叫中心在建设期第一年投入建设，与“基于国产平台的安全防护整体解决方案”项目实施地点相同，租赁费用测算单价相同均为 1.93 元/天/m²，装修费用标准因使用功能不同略有差异，从 0.12~0.20 不等，因济南总部基地相关场所无涉密防护要求，装修费用标准低于“基于国产平台的安全防护整体解决方案”项目。

本项目租赁费用及装修费用根据实施本项目不同地点所需要的场地面积和当地租赁及装修的市场价格测算得出，租赁市场价格主要参考拟租赁区域在“安居客”（www.anjuke.com）的办公楼租赁价格，并考虑每年 5% 的涨幅，装修价格参考同类型用途装修工程的市场情况，并结合公司在上述区域租赁装修经验确定，与市场情况相比不存在重大差异。

综上所述，根据各募投项目的建设内容，本次发行募投项目租赁费用及装修费用等场地投入具有必要性和合理性。

（3）同行业上市公司募投项目比较

证券简称及融资 事项	募投项目名称	人均面积	租赁单价 (元/天/m ²)	装修单价 (万元/m ²)
---------------	--------	------	-------------------------------	------------------------------

启明星辰 (2019年可转债)	济南安全运营中心建设项目	运维人员 10 m ² /人; 研发人员 10 m ² /人; 经理级以上 18 m ² /人	购置, 不适用	0.15
	杭州安全运营中心建设项目			0.25
	昆明安全运营中心和网络安全培训中心建设项目			0.25
	郑州安全运营中心和网络培训中心建设项目			0.25
蓝盾股份 (2018年可转债)	蓝盾大安全研发与产业化基地(西咸新区)	26.42 m ² /人	自建, 不适用	0.19
绿盟科技 (2017年非公开)	智慧安全防护体系建设项目(北京)	18 m ² /人	5.48	0.07
	安全数据科学平台建设项目(北京)	18 m ² /人	5.48	0.07
中孚信息	基于国产平台的安全防护整体解决方案(济南)	14.53 m ² /人	1.93	0.20
	基于大数据的网络安全监管整体解决方案(南京)	12.07 m ² /人	3.50	0.25

如上表所示,与可比上市公司募投项目的人均办公面积相比,公司上述募投项目的人均办公面积处于合理范围内,租赁单价因实施地点不同存在差异,装修单价因装修标准不同而存在差异,均处于合理范围内,公司本次非公开发行的租赁费用及装修费用等场地投入具备合理性。

2、因租约不稳定带来损失的风险,发行人保证租约长期稳定的措施

公司本次发行募投项目均以租赁场地方式实施,因租约不稳定可能给公司带来装修费用及搬迁费用等损失,针对租约不稳定可能造成的损失风险,发行人采取了以下保证租约长期稳定的措施:

- (1) 选择租赁可以签订长期租约的场地,租赁期限不短于5年;
- (2) 在房屋租赁合同中约定优先续租权、装修费用折旧补偿等条款;
- (3) 在满足募投项目要求的基础上,优先选择拥有充足租赁房源供给的区域,以保证公司募投项目的长期实施,减少租约不稳定的可能性并降低更换租赁场地的搬迁费用。

公司、中孚安全与山东奥崇已签署《房屋租赁合同》,本次募投项目“基于国产平台的安全防护整体解决方案”、“运营服务平台建设”中济南运营服务中心、总部培训基地及客服呼叫中心使用上述租赁房产作为项目建设地点。该《房屋租赁合同》租赁期为5年,并约定租约提前终止的装修费用补偿条款,即出租方应照合同一个月租金额向承租方支付违约金,退还剩余房租及押金,并折旧补偿装修费用(装修费用计算标准为:装修费/租赁期总月数×剩余租赁期月数)。

通过上述措施，公司能够保证租约长期稳定并尽量减少如租约提前终止可能造成的损失。

（二）租赁费用和装修费用列支为资本性支出是否恰当

公司本次募投项目均以租赁场地方式实施，募投项目的建设期为三年，募投项目相关场地均拟长期使用，且公司采取了保证租约长期稳定的措施。其中公司本次募投项目“基于国产平台的安全防护整体解决方案”、“运营服务平台建设”中济南运营服务中心、总部培训基地及客服呼叫中心拟使用的租赁房产已签约，房屋租赁期五年且租金按年付结算。同时，公司考虑到租赁房屋的长期稳定使用，研发、办公环境的优化，公司也投入了相当的装修费用，装修费用支出较高，受益期间超过一年。

从长期看，公司本次募投项目的租赁费用和装修费用是募投项目建设所必须投入的成本，具备资本性支出属性，因此公司将租赁费用和装修费用列支为资本性支出。

公司查询了其他上市公司研发类募投项目的租赁费用和装修费用列支情况，如三六零 2019 年非公开发行股票、华宇软件 2018 年非公开发行股票的募投项目均存在将租赁费用和装修费用列支为资本性支出的情形。

综上所述，公司本次发行募投项目租赁费用和装修费用列支为资本性支出是恰当的。

（三）中介机构核查意见

保荐机构和会计师访谈公司相关高级管理人员，了解本次募投项目的建设内容、场地投入情况及进度安排，审阅了可研机构编制的募集资金投资项目可行性研究报告，复核各募投项目租赁费用及装修费用等测算依据及测算过程；对租赁费用及装修费用合理性进行分析；查询了同行业上市公司的相关信息并进行比较。

经核查，保荐机构、会计师认为，发行人租赁费用及装修费用支出具有必要性和合理性；发行人已采取有效措施保证租约长期稳定，降低租约不稳定带来损失的风险；发行人将租赁费用和装修费用列支为资本性支出是恰当的。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中孚信息股份有限公司关于〈关于请做好中孚信息股份有限公司非公开申请发审委会议准备工作的函〉的回复》之签章页）

中孚信息股份有限公司

2020 年 4 月 29 日

（本页无正文，为《民生证券股份有限公司关于〈关于请做好中孚信息股份有限公司非公开申请发审委会议准备工作的函〉的回复》之签章页

保荐代表人：

王 旭

夏孙洲

民生证券股份有限公司

2020 年 4 月 29 日

保荐机构董事长声明

本人已认真阅读中孚信息股份有限公司本次告知函回复报告的全部内容，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，告知函回复报告不存在虚假记载、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：

冯鹤年

民生证券股份有限公司

2020年4月29日