重大不利影响。

8、特发信息拥有的位于中牟县城关镇青年路西段西环路东中牟广电大楼土地使用权

根据广东省深圳市中级人民法院 2009 年 2 月 26 日出具的（2006）深中执法字第 476-2 号《民事裁定书》，法院裁定被执行人中牟县广播电视局所有的中牟县城关镇青年路西段西环路东中牟广电大楼房产(产权证号：05994、06486 号)及土地使用权（土地证号为郑土权字第 256 号，原属中牟县广播站所有）作价人民币 6,741,026 元抵偿给申请执行人特发信息所有。上述房产建筑面积共计 7,391.44 平方米，已办理过户手续并已领取牟房权证字第 20100273 号、第 20100272 号、第 20100271 号、第 20100270 号、第 20100269 号、第 20100268 号、第 20100267 号、第 20100256 号共 8 份《房屋所有权证书》，但其土地使用权尚未变更登记至特发信息名下，公司尚未取得该土地使用权的产权证书。根据郑土权字第 256 号《郑州市（国有）土地使用证》，上述土地使用权面积为 8.72 亩，即约为 5,813.36 平方米。

由于相关方不予配合，中牟广电大楼房产尚未交付给公司，公司曾就该等房产交付问题提起过多项诉讼，该土地使用权产权过户手续也暂无法办理。

根据《物权法》第二十八条规定，因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国物权法>若干问题的解释（一）》第七条规定，人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。第八条规定，依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记的物权人，根据物权法第三十四条至第三十七条的规定，请求保护其物权的，应予支持。

因此，公司虽未就上述土地使用权取得相应产权证书，依据（2006）深中执

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法字第 476-2 号《民事裁定书》，公司已成为该土地使用权的合法权利人。该房产尚未实际交付给公司，未用于公司生产经营。该土地使用权不存在被责令强制拆除、政府收回、强制执行或其他不利措施的风险，其未取得土地使用权证书的情形不会对公司正常经营构成重大不利影响，不会对本次募投项目的实施造成重大不利影响。

综上所述，公司上述未取得产权证书的房产及土地使用权对公司生产经营不构成重大不利影响，不会对本次募投项目的实施造成重大不利影响。

（二）公司及其附属公司承租的瑕疵房产

截至本反馈回复签署之日，公司及其附属公司承租房产的情况如下：

序号	承租人	出租人	房产坐落		租赁面积（㎡）	房屋用途	租赁期限
1	特发东智	深圳市精创投资发展有限公司	深圳市南山区玉泉路 89 号中山苑设计创意产业基地三栋五层		800	办公	2018.12.1-2020.11.30
2	特发东智龙岗工厂	深圳市天亨达实业发展有限公司	深圳市龙岗区龙岗街道宝龙工业区诚信路 2 号福昌盛工业园	B 栋 3-6 楼	13,280	厂房	2015.11.10-2023.11.10
				A 栋 1 楼一半，2、3、5、6 层	1,468.8	宿舍	
				B 栋 7 楼	3,170	厂房	2019.11.1-2020.10.30
3	特发东智龙岗工厂	中科车辆检测（深圳）有限公司	深圳市龙岗区龙岗街道宝龙五路 1 号厂房 A 栋 1 楼		260	仓储	2017.10.23-2020.10.22
4	特发东智	黄茂强	深圳市龙岗区宝龙街道南同大道与宝龙五路交汇处鸿荣聚公寓(15 间 A703-A714,C710-C711）		525	宿舍	2019.12.15-2020.12.14
5	特发东智	黄茂强	深圳市龙岗区宝龙街道南同大道与宝龙五路交汇处鸿荣聚公寓(30 间 A310-A313,A503-A514,A601-A614）		1050	宿舍	2019.11.6-2020.11.5
6	特发东智	黄卓钧	深圳市龙岗区宝龙街道南约社区马桥东区 21 号 A 栋三层		9,000	仓库	2019.11.1-2020.10.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn