

上海市锦天城律师事务所
关于深圳市特发信息股份有限公司
公开发行可转换公司债券的

补充法律意见书（三）



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9/11/12 层

电话：021-20511000 传真：021-20511999

邮编：200120

上海市锦天城律师事务所
关于深圳市特发信息股份有限公司
公开发行可转换公司债券的
补充法律意见书（三）

致：深圳市特发信息股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）接受深圳市特发信息股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“特发信息”）的委托，根据发行人与本所签订的《关于可转换公司债券项目的法律服务协议》，作为发行人申请公开发行可转换公司债券（以下简称“本次发行”）的特聘专项法律顾问。

就本次发行，本所已出具《上海市锦天城律师事务所关于深圳市特发信息股份有限公司公开发行可转换公司债券的法律意见书》《上海市锦天城律师事务所关于深圳市特发信息股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书》《上海市锦天城律师事务所关于深圳市特发信息股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书（二）》（以下统称“原《法律意见书》”）和《上海市锦天城律师事务所关于为深圳市特发信息股份有限公司公开发行可转换公司债券出具法律意见书的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）。

2020年4月9日，中国证券监督管理委员会发行监管部出具《关于请做好特发信息可转债发行申请发审委会议准备工作的函》（以下简称“《告知函》”），要求本所律师对本次发行的有关法律问题进行补充核查并发表意见。

现本所律师就《告知函》涉及的相关问题进行落实和回复，特此出具《上海市锦天城律师事务所关于深圳市特发信息股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书（三）》（以下简称“本《法律意见书》”）。

本《法律意见书》中所使用的术语、名称、缩略语，除特别说明者外，与其在本所出具的原《法律意见书》和《律师工作报告》中的含义相同。

本所及经办律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本《法律意见书》出

具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所现出具补充法律意见如下：

《告知函》第 1 题：关于物业瑕疵。申请人及其下属公司部分房屋、土地未取得房产证或土地使用权证；承租的大量房产存在未取得所有权证明、无所有权人同意出租的授权等瑕疵。

请申请人说明并披露：（1）上述瑕疵物业的面积及占比、账面净值及占总资产的比例，瑕疵形成的原因，目前的用途，对应的收入、利润及占比情况等；（2）相关房产、土地办理权属证书办理手续是否存在重大障碍，相关资产使用或权属是否存在重大不确定性风险，申请人是否符合《上市公司证券发行管理办法》第七条第（五）项的规定；申请人就瑕疵物业拟采取的救济措施及其有效性；（3）深圳市飞龙实业公司将用于抵押担保其对申请人债务的房产直接交付抵债，是否符合法律法规规定，申请人对于相关房产的所有权是否瑕疵；（4）募投项目涉及物业尚未取得权属证书，是否对项目的实施构成重大不利影响，申请人拟采取的措施及其有效性；（5）目前租赁的瑕疵物业是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险，申请人可能面临的损失及应对措施；（6）申请人存在自有及租赁物业存在较多瑕疵，相关物业的交易（特别是关联方转让、租赁等）是否均履行了必要审批程序，相关内控制度是否健全有效。请保荐机构、申请人律师说明核查过程、依据，并发表明确核查意见。

回复：

本所查阅了公司的公开公告，对公司瑕疵物业的相关协议、报建文件、公司年报等资料进行了书面审查，实地走访了相关瑕疵物业，并就相关事项取得公司书面确认。

一、瑕疵物业的面积及占比、账面净值及占总资产的比例，瑕疵形成的原因，目前的用途，对应的收入、利润及占比情况。

（一）公司自有的瑕疵房产和土地使用权

序号	房产/土地名称	所在位置	面积 (m ²)	面积占比	账面净值 (万元)	占总资产比例	未取得土地使用权证或房屋所有权证的原因	目前用途	收入 (万元)	收入占比	利润 (万元)	利润占比
公司自有的瑕疵房产												
1	特发信息港大厦D栋	1-3层	9,270	3.52%	1,802.373	0.24%	该等房产在T305-0019地块上，该土地原土地使用权人为通讯工业，该等房产由通讯工业开发建设，通讯工业当时未就该等房产办理产权证书，公司根据拍卖、抵债等方式取得该等房产后，因有关资料丢失无法办理产权证。	出租给特发数据作为本次募投项目房产	438.87	0.09%	181.50	0.56%
		4-6层	9,345.64	3.55%								
2	特发信息港大厦E栋1-7层	深圳市南山区科技园科丰路2号	5,559.22	2.11%	91.28	0.01%		主要用于对外出租，部分自用	475.95	0.10%	306.78	0.95%

序号	房产/土地名称	所在位置	面积 (m ²)	面积占比	账面净值 (万元)	占总资产比例	未取得土地使用权证或房屋所有权证的原因	目前用途	收入 (万元)	收入占比	利润 (万元)	利润占比
3	八卦岭光纤 2 号厂房 4-5 层	深圳市福田区八卦岭三路光纤工业小区 2 号	4,120	1.57%	57.55	0.01%	该等房产所在深圳市八卦岭老工业厂房区，建设时间较早，由于历史遗留问题，八卦岭地区土地使用权归属于当时的开发商所有，该等房产一直未能办理产权证书。该房产及所在范围的土地属旧城改造区域，有待深圳市城市更新计划实施后深圳市人民政府统一解决。	对外出租	306.09	0.07%	253.52	0.78%
4	八卦岭 1 号厂房第 5 层	深圳市罗湖区八卦三路光纤小区一栋五楼	2,154.53	0.82%	30.17	0.00%		对外出租	160.46	0.03%	132.90	0.41%
5	布心花园 17 栋 807 号	深圳市罗湖区	84.3	0.03%	7.37	0.00%	该等房产为公司设立时发起人投入的相关资产，在公司设立后，	对外出租	3.10	0.00%	2.32	0.01%

序号	房产/土地名称	所在位置	面积 (m ²)	面积占比	账面净值 (万元)	占总资产比例	未取得土地使用权证或房屋所有权证的原因	目前用途	收入 (万元)	收入占比	利润 (万元)	利润占比
		布心路布心花园					由于当时工作人员的疏忽，在未将该等房屋产权及时变更至公司名下之前，就将下属企业深圳市特发通信发展公司、深圳光通发展有限公司、深圳吉光电子有限公司向有关主管部门申请并办理了注销，而该等房产在有关产权登记部门依然登记为上述3家公司，上述情况发生后，公司一直与有关政府房屋产权登记部门沟通，但因相关法律文件缺失，导致该等房产长期未能办理变更登记。					
6	美莲花园 B2 栋 703 房产	深圳市福田区笋岗莲一村	75.05	0.03%	13.96	0.00%		对外出租	4.60	0.00%	3.14	0.01%
7	上步电子工业区 417 栋第七层南半层房产	深圳市福田区上步电子工业区(燕南路)	444.2	0.17%	1.68	0.00%		空置	/	/	/	/
8	国商大厦北座 1918 座	深圳市罗湖区	56	0.02%	9.82	0.00%	该房产为公司设立时发起人投入的相关资产，该房产在投入到	对外出租	5.65	0.00%	4.62	0.01%

序号	房产/土地名称	所在位置	面积 (m ²)	面积占比	账面净值 (万元)	占总资产比例	未取得土地使用权证或房屋所有权证的原因	目前用途	收入 (万元)	收入占比	利润 (万元)	利润占比
		嘉 宾 路					公司时未取得产权证书，因此公司也无法办理产权证书。					
9	八卦岭工业区1-2区第二幢第1-3层	深 圳 市 福 田 区 八 卦 岭 工 业 区 1-2 区	6,192	2.35%	86.67	0.01%		对外出租	460.99	0.10%	381.81	1.18%
10	龙 华 房 产	厂 房	2,053	1.69%	114.12	0.01%	该等房产为公司临时建筑，因相关报建手续不全，无法办理产权证书。公司拟对该等房产拆除后重新开发建设。	对外出租	162.15	0.03%	124.21	0.38%
		办 公 楼	696									
		宿 舍 楼	1,698									
11	朗山一路厂房（光纤	深 圳 市 南 山 区	8,675.77	3.29%	2,955.75	0.39%	因建筑面积与用地规划许可、工程规划许可不一致，未能通过	特发光纤使用	24,162.69	5.19%	-1,865.04	/

序号	房产/土地名称	所在位置	面积 (m ²)	面积占比	账面净值 (万元)	占总资产比例	未取得土地使用权证或房屋所有权证的原因	目前用途	收入 (万元)	收入占比	利润 (万元)	利润占比
	生产基地改扩建工程)	第五工业区朗山一路					规划验收, 公司将就该建设工程重新申请有关用地规划、建设工程规划许可, 在取得新的用地规划、建设工程规划许可后再办理有关房产的产权证书。					
12	特发华银宿舍楼	江苏省常州市新庆路317号	342.7	0.13%	30.50	0.00%	房产所占土地为集体土地, 未取得产权证书。	员工宿舍	/	/	/	/
合计			50,766.41	19.28%	5,201.24	0.68%	/	/	26,180.55	5.62%	-474.24	/
公司自有的瑕疵土地使用权												
1	中牟广电大楼土地使用权	河南省郑州市中牟	5,813.36	2.55%	/	/	根据(2006)深中执法字第476-2号《民事裁定书》, 公司已成为该土地使用权合法	未交付给公司	/	/	/	/

序号	房产/土地名称	所在位置	面积 (m ²)	面积占比	账面净值 (万元)	占总资产比例	未取得土地使用权证或房屋所有权证的原因	目前用途	收入 (万元)	收入占比	利润 (万元)	利润占比
		县城关镇青年路西段西环路东			下, 公司尚未将该土地入账)		权利人。根据公司确认, 由于相关方不予配合, 土地使用权尚未变更登记至特发信息名下, 公司尚未办理该土地使用权的产权证书。					

备注: 1. “面积”指截至 2019 年 12 月 31 日公司自有瑕疵房产的建筑面积或者公司自有瑕疵土地使用权的土地面积。“面积占比”指截至 2019 年 12 月 31 日公司自有瑕疵房产建筑面积占公司自有房产总建筑面积的比例, 或公司自有瑕疵土地使用权占公司自有土地使用权总面积的比例。

2. “账面净值”指公司自有瑕疵房产和土地使用权截至 2019 年 12 月 31 日的账面净值, “占总资产比例”指公司自有瑕疵房产和土地使用权截至 2019 年 12 月 31 日的账面净值占公司截至 2019 年 12 月 31 日的总资产的比例。

3. “收入”指公司使用自有瑕疵房产或土地使用权在 2019 年度取得的营业收入, 涉及出租的为租金收入, 自用的土地、房产, 根据瑕疵厂房的产能或产量占比折算具体主体的收入利润金额, “收入占比”指公司使用自有瑕疵房产或土地使用权在 2019 年度取得的营业收入占公司 2019 年度的营业收入的比例。

4. “利润”指公司使用自有瑕疵房产或土地使用权在 2019 年度取得的净利润, “利润占比”指公司使用自有瑕疵房产或土地使用权在 2019 年度的净利润占 2019 年度归属于上市公司股东净利润的比例。

5. 相关占比已四舍五入, 保留两位小数位。

除上述房产及土地使用权，公司另有两处在建房产即特发光网 ODN 系统产业园、东莞光纤厂房尚未取得产权证书，根据公司确认，特发光网 ODN 系统产业园尚在办理竣工结算，东莞光纤厂房尚在建设中，因此尚未取得该房产的产权证书。就该等房产建设，公司已经取得相关土地使用权产权证书，并已办理相关报建手续，其将来取得产权证书不存在重大障碍。

（二）公司承租的瑕疵房产

序号	承租人	出租人	房产坐落	租赁面积 (m ²)	面积占比	瑕疵形成的原因	房屋用途	租赁期限	收入 (元)	收入占比	利润 (元)	利润占比
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	0.41%	该房产系军产房，该出租无法确认是否取得产权人同意或授权。	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	该房产产权情况无法确认。	厂房	2015.11.10 -2023.11.10	53,546.96	11.50%	256.93	0.80%
			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	中科车辆检测 (深	深圳市龙岗区龙岗街道宝龙五路	260	0.13%	该厂房产人为深圳市同洲电子	仓储	2017.10.23 -2020.10.22	/	/	/	/

序号	承租人	出租人	房产坐落	租赁面积 (m ²)	面积占比	瑕疵形成的原因	房屋用途	租赁期限	收入 (元)	收入占比	利润 (元)	利润占比	
	龙岗工厂	圳) 有限公司	1号厂房A栋1楼			股份有限公司，中科车辆检测（深圳）有限公司为转租人。上述转租无法确认是否取得产权人同意或授权。							
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	0.27%	该房产均系集体土地上所建房产，未取得产权证书。黄卓钧、黄茂强均为转租人，上述转租无法确认是否取得产权人同意或授权。	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)	1,050	0.53%		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	4.56%		仓库	2019.11.1-2020.10.31	/	/	/	/	
7	特发光网	东莞市国巨实业投资有限公司	东莞市寮步镇金富二路聚慧E谷工业园	A 栋 2-4 层 B 区、C 区	18,795	25.31 %	该房产为东莞市寮步镇塘唇村集体土地，性质为工业用地，由东	厂房	2014.11.12-2024.6.30	56,675.44	12.17 %	1,046.71	3.24%
				B 栋 3 层	25,312			厂房					

序号	承租人	出租人	房产坐落	租赁面积 (m ²)	面积占比	瑕疵形成的原因	房屋用途	租赁期限	收入 (元)	收入占比	利润 (元)	利润占比
				G 栋 4 层	3,100		莞市寮步镇塘唇村民委员会建设并由东莞市塘唇股份经济联合社管理，未取得产权证书。					
				H 栋	775							
				办公楼公寓第五、六层	1,952							
8	特发光网	深圳市公明上村股份合作公司	深圳市公明办事处上村社区莲塘工业城 B 区第 16 栋及 23 栋	9,435	4.78%	该厂房系深圳市公明上村股份合作公司在集体土地上所建房产，未取得产权证书。	用作光网通讯厂房	2018.8.1-2021.7.30	2,605.77	0.56%	48.12	0.15%
9	特发光电	深圳市顺城物业管理有限公司	深圳市南山区西丽街道阳光社区榆峰工业园	B11 栋 1 楼	4,400	该房产因报建手续不足未取得产权证书，且深圳市顺城物业管理有限公司为转租人。上述转租无法确认是否取得产权人同意或授权。	厂房	2017.10.22-2020.10.21	7,805.35	1.68%	1,218.92	3.77%
				A10 栋 5 楼								
				第 1 栋宿舍 8 间	385							

序号	承租人	出租人	房产坐落		租赁面积 (m ²)	面积占比	瑕疵形成的原因	房屋用途	租赁期限	收入 (元)	收入占比	利润 (元)	利润占比
10	特发华银	常州市龙帆机电有限公司	常州市钟楼区新闸镇新闸路 69 号东首 1 号车间、3 号办公楼一层	1 号车间	7,488	4.15%	该房产因报建设手续不全未取得产权证书。常州市龙帆机电有限公司就该房产所占的土地已取得常国用（2005）第 0144799 号土地使用权证书。	厂房	2020.1.1 -2032.1.1	21,720.26	4.67%	775.98	2.40%
				3 号办公楼一层	700			办公					
11	神州飞航	北京理工大学房地产办公室	北京市海淀区西三环北路甲 2 号院中关村国防科技园 6 号楼 14 层 01、02 室		845.31	0.43%	该房产的产权证书正在办理中	办公	2017.06.12 -2020.06.11	/	/	/	/
12	神州飞航	武汉敦泰科技有限公司	湖北省武汉市东湖开发区关南科技工业园现代国际设计城一期 1 栋 14 楼 06 室		451.06	0.23%	该房产的产权证书正在办理中	研发办公	2018.12.20 -2020.12.19	/	/	/	/
13	四川华拓	深圳市和润泽商业管理有限公司	深圳市南山区高新北六道银河风云大楼 407 室		385	0.20%	该房产的产权人为深圳市风云实业有限公司，深圳市和润泽商业管理有限公司为转租人，上述出租无法确认是否	办公	2018.6.15 -2020.6.14	/	/	/	/

序号	承租人	出租人	房产坐落	租赁面积 (m ²)	面积占比	瑕疵形成的原因	房屋用途	租赁期限	收入 (元)	收入占比	利润 (元)	利润占比
						取得产权人同意或授权。						
14	四川华拓	成都黔都网络科技有限公司	成都市金牛区振兴路99号1栋1单元4层402号房底层	400	0.20%	该房产的产权证书正在办理中。	办公	2019.5.20-2020.5.19	/	/	/	/
合计				103,977.17	52.70%	/	/	/	142,353.78	30.58%	3,346.66	10.36%

备注：1. “面积”指公司承租的瑕疵房产的建筑面积。“面积占比”指公司承租的瑕疵房产截至2019年12月31日的建筑面积占公司承租房产截至2019年12月31日总建筑面积的比例。

2. “收入”指公司使用承租的瑕疵房产在2019年度取得的营业收入，“收入占比”指公司使用承租的瑕疵房产在2019年度取得的营业收入占公司2019年度的营业收入的比例。

3. “利润”指公司使用承租的瑕疵房产在2019年度取得的净利润，“利润占比”指公司使用承租的瑕疵房产在2019年度取得的净利润占2019年度归属于上市公司股东净利润的比例。

4. 相关占比已四舍五入，保留两位小数位。

二、相关房产、土地办理权属证书办理手续是否存在重大障碍，相关资产使用或权属是否存在重大不确定性风险，申请人是否符合《上市公司证券发行管理办法》第七条第（五）项的规定；申请人就瑕疵物业拟采取的救济措施及其有效性。

（一）公司自有的瑕疵房产和土地使用权

序号	房产/土地名称	所在位置	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
1	特发信息港大厦D栋 1-3层 4-6层	深圳市南山区科技园科丰路2号			根据公司确认，公司已聘请专业的中介公司对特发信息港D栋、E栋进行重新测绘，由中介公司按政府部门要求准备并补充提交办理产权证书缺失的相关文件，与政府部门沟通办理D栋、E栋的产权证书的相关事宜。公司已取得特发集团承诺，承诺如因该等的房产未取得权属证书，特发信息及其子公司因此受到任何有权部门/机关的处罚，或根据相关司法、裁判机关/机构就该等的房产及土地权属所做出的相关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司遭受任何经济损失的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失，向公司及其子公司承担赔偿责任。本所认为，上述救济措施有效。
2	特发信息港大厦E栋1-7层	深圳市南山区科技园科丰路2号	根据公司确认，因有关资料丢失，该等房产无法办理产权证书。	该房产虽未办理房产证，但房产对应的土地使用权已取得深房地字第4000585236号《房地产证》且该等房产权属清晰，其未影响公司对该等房产的正常使用。根据公司确认，公司占有和使用该等房产的时间较长、状态持续，期间不存在因权属瑕疵被责令强制拆除、政府收回、强制执行等情形。因此，该房产的使用或权属不存在重大不确定性风险。	

序号	房产/土地名称	所在位置	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
3	八卦岭光纤 2 号厂房 4-5 层	深圳市福田区八卦岭三路光纤工业小区 2 号	根据公司确认，由于历史遗留问题，该等房产无法办理产权证书。	根据公司确认，公司占有和使用该等房产的时间较长、状态持续，除被纳入旧城改造范围，期间不存在因权属瑕疵被责令强制拆除、政府收回、强制执行等情形。公司未因该等房产权属发生过争议或纠纷。因此，该房产的使用或权属不存在重大不确定性风险。	该房产未作为公司生产性经营场所，根据公司确认，该房产及所在范围的土地属旧城改造区域，有待深圳市城市更新计划实施后深圳市人民政府统一解决。如该等房产因城市更新被拆除，公司可依据相关规定获得补偿。且公司已取得特发集团就该等房产承诺，承诺对因相关处罚或根据相关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司实际遭受经济损失承担赔偿责任。本所认为，上述救济措施有效。
4	八卦岭 1 号厂房第 5 层	深圳市罗湖区八卦三路光纤小区一栋五楼			
5	布心花园 17 栋 807 号	深圳市罗湖区布心路布心花园	根据公司确认，该等房屋原产权人深圳市特发通信发展公司、深圳光通发展有限公司、深圳吉光电子有限公司均已注销，因相关法律文件缺失，导致该等房产长期未能办理变更登记，无法办理产权证书。	该房产虽未登记在公司名下，根据公司确认，公司占有和使用该等房产的时间较长、状态持续，期间不存在因权属瑕疵被责令强制拆除、政府收回、强制执行等情形。公司未因该等房产权属发生过争议或纠纷。因此，该房产的使用或权属不存在重大不确定性风险。	该等房产均未作为公司生产性经营场所。公司已取得特发集团就该等房产承诺，承诺对因相关处罚或根据相关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司实际遭受经济损失承担赔偿责任。本所认为，上述救济措施有效。
6	美莲花园 B2 栋 703 房产	深圳市福田区笋岗路莲花一村			
7	上步电子工业区 417 栋第七层南半层房产	深圳市福田区上步电子工业区（燕南路）			
8	国商大厦北座 1918 座	深圳市罗湖区嘉宾路	根据公司确认，该房产在发起人作为出资投入到公司时未取得产权证书，因此公司无法办理产		该等房产均未作为公司生产性经营场所。公司已取得特发集团就该等房产承诺，承诺对因相关处罚或根据相
9	八卦岭工业区	深圳市福田区八卦岭			

序号	房产/土地名称	所在位置	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
	1-2 区第二幢第 1-3 层	工业区 1-2 区	权证书。		关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司实际遭受经济损失承担赔偿责任。 该房产及所在范围的土地属旧城改造区域，权属问题有待深圳市城市更新计划实施后深圳市人民政府统一解决。公司将及时跟进深圳市城市更新计划的实施进展。 本所认为，上述救济措施有效。
10	龙华厂房、办公楼、宿舍楼	深圳市宝安区龙华镇龙观路	根据公司确认，该房产为公司临时建筑，因相关报建手续不全，故无法办理产权证书。	该房产为公司在已取得土地使用权证书的土地上建设，该房产的权属清晰。 该房产为公司临时建筑，无法办理产权证书，存在被政府部门责令强制拆除的风险。	公司目前已与政府协商，准备着手对该等房产拆除后重新开发建设，届时将根据相关法律法规规定办理有关报建手续。 公司已取得特发集团就该等房产承诺，承诺对因相关处罚或根据相关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司实际遭受经济损失承担赔偿责任。 本所认为，上述救济措施有效。
11	朗山一路厂房（光纤生产基地改扩建工	深圳市南山区第五工业区朗山一路	根据公司确认并经核查，该厂房公司未能通过规划验收，暂无法办理该房产的产权证书。	该房产为公司在已取得土地使用权证书的土地上建设，其权属清晰。	根据公司确认，公司将就该建设工程重新申请有关用地规划、建设工程规划许可，在取得新的用地规划、建设

序号	房产/土地名称	所在位置	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
	程)			该房产未能通过规划验收，存在被责令限期改正或强制拆除的风险。	<p>工程规划许可后再办理有关房产的产权证书。</p> <p>截至本《法律意见书》出具之日，公司已就该建设工程重新申请有关用地规划、建设工程规划许可事项与有关主管部门进行沟通。</p> <p>公司该房地产地处高新区北区，根据深府办函〔2015〕115号《深圳市人民政府办公厅印发<高新区北区产业升级改造实施方案>的通知》规定该地区正在实施升级改造，公司将结合政府对该地区升级改造计划情况，提前统筹安排该房产的重新办理规划报建手续及升级改造事项。</p> <p>公司已取得特发集团承诺，承诺如因该房产未取得权属证书，特发信息及其子公司因此受到任何有权部门/机关的处罚，或根据相关司法、裁判机关/机构就该等的房产及土地权属所做出的相关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司遭受任何经济损失的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失，向公司及</p>

序号	房产/土地名称	所在位置	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
					其子公司承担赔偿责任。 本所认为，上述救济措施有效。
12	特发华银宿舍楼	江苏省常州市新庆路317号	根据公司确认，该房产所占土地为集体土地，暂无法办理产权证书。	根据公司确认，公司使用该等房产的时间较长、状态持续，期间不存在因权属瑕疵被责令强制拆除、政府收回、强制执行等情形。特发华银未因该等房产权属发生过争议或纠纷。 因此，该房产的使用或权属不存在重大不确定性风险。	该房产面积较小，目前作为员工宿舍使用，未用于生产。 根据公司确认，如该房产无法继续使用，公司可承租替代性的房产作为宿舍。 本所认为，上述救济措施有效。
13	中牟广电大楼土地使用权	河南省郑州市中牟县城关镇青年路西段西环路东	依据（2006）深中执法字第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。根据公司确认，由于相关方不予配合，土地使用权尚未变更登记至特发信息名下，公司尚未办理该土地使用权的产权证书。该土地使用权权属证书办理手续不存在重大法律障碍。	公司虽未就该土地使用权取得相应产权证书，依据（2006）深中执法字第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。由于相关方不予配合，中牟广电大楼房产尚未交付给公司，该房产及土地未用于公司生产经营。	根据公司确认，公司正在推进中牟广电大楼房产移交和土地使用权过户手续办理事宜。 本所认为，由于相关房产及土地尚未移交给公司，未用于公司生产经营，对公司经营不构成重大不利影响，对本次发行不构成实质性障碍。

（二）公司承租的瑕疵房产

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
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	该房产系军产房，已取得军产房房产证书。	该房产已取得产权证书，该房产出租虽无法确认是否取得产权人同意或授权，但该承租一直使用正常，未发生争议或纠纷，该房产使用的不确定性风险较小。	根据公司确认，特发东智拟于 2020 年 5 月份退租，相关员工已安排至其所承租的深圳软件园房产（已取得产权证书）办公。 本所认为，上述救济措施有效。
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	根据公司确认，该房产其产权情况无法确认。	该房产虽无法确认其产权情况，但其一直使用正常，未发生争议或纠纷，该房产使用的不确定性风险较小。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且深圳市龙岗区厂房资源较足，找到替代性的厂房难度不大，如该房产无法继续租用，相关生产线可在 6 个月完成搬迁。 公司已取得特发集团承诺，承诺如该等租赁房产未取得或无法取得产权权属证书，或转租未取得产权人授权或同意等瑕疵，导致该等租赁房产被责令拆除、政府收回、强制执行、被拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷导致特发信息或其子公司无法继续租用该等租赁房产的，特发集团将就公司及其

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
						子公司实际遭受的经济损失，向公司及其子公司承担赔偿责任。 本所认为，上述救济措施有效。
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	该房产的产权人深圳市同洲电子股份有限公司已取得产权证书。	该房产的产权人已取得产权证书。该房产由中科车辆检测（深圳）有限公司转租，无法确认该转租是否取得产权人同意或授权。但该承租房产一直使用正常，未发生争议或纠纷，因此，该房产使用的不确定性风险较小。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于仓储，未用于生产，且面积较小，容易搬迁。如该房产无法继续租用，特发东智可搬迁至替代性房产。 本所认为，上述救济措施有效。
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）	根据公司确认，该等房产均系集体土地上所建房产，暂无法办理产权证书。	该等房产未取得产权证书，黄卓钧、黄茂强均为转租人，该等转租无法确认是否取得产权人同意或授权。但该等承租房产一直使用正常，未发生争议或纠纷，因此，该房产使用不确定性风险较小。	根据公司确认，该等承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于仓储、宿舍，未用于生产，容易搬迁。如该等房产无法继续租用，特发东智可搬迁至替代性房产。 本所认为，上述救济措施有效。
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）			
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			

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
7	特发光网	东莞市国巨实业投资有限公司	东莞市寮步镇金富二路聚慧 E 谷工业园 A 栋 2-4 层 B 区、C 区 B 栋 3 层 G 栋 4 层 H 栋 办公楼公寓第五、六层	根据公司确认，该房产所在土地为东莞市寮步镇塘唇村集体土地，性质为工业用地，由东莞市寮步镇塘唇村民委员会建设并由东莞市塘唇股份经济联合社管理，暂无法办理产权证书。	该房产所在土地为集体土地，该房产未取得产权证书。特发光网向东莞市国巨实业投资有限公司向承租的位于东莞市寮步镇金富二路聚慧 E 谷工业园的厂房、宿舍、办公楼等房产系由东莞市兆峰实业有限公司自东莞市寮步镇塘唇村民委员会、东莞市塘唇股份经济联合社承租后再转租给东莞市国巨实业投资有限公司，上述房产出租事宜已经东莞市寮步镇塘唇村村民（代表）会议同意，东莞市寮步镇塘唇村民委员会、东莞市塘唇股份经济联合社知悉并认可转租情况。该等承租房产一直使用正常，未发生争议或纠纷，因此，该房产使用不确定性风险较小。	根据公司确认，该等承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且东莞地区厂房资源较足，找到替代性的厂房难度不大，如该房产无法继续租用，相关生产线可在 2-3 个月完成搬迁。 本所认为，上述救济措施有效。
8	特发光网	深圳市公明上村股份合作公司	深圳市公明办事处上村社区莲塘工业城 B 区第 16 栋	根据公司确认及深圳市公明上村股份合作公司出具说明，该房	根据深圳市公明上村股份合作公司出具说明，该房产系	根据深圳市公明上村股份合作公司出具说明，该房产系深圳市公明上

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性	
		份合作公司	及 23 栋	产系深圳市公明上村股份合作公司在集体土地上所建房产，暂无法办理产权证书。	深圳市公明上村股份合作公司在集体土地上所建房产，属于农村城市化历史遗留建筑，未取得产权证书。该房产目前使用正常，不存在争议或纠纷。 根据公司确认，自光网通讯 2013 年 12 月设立以来，一直使用该房产。自承租以来，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷。 因此，该房产使用不确定性风险较小。	村股份合作公司在集体土地上所建房产，属于农村城市化历史遗留建筑，未取得产权证书。该房产目前使用正常，不存在争议或纠纷。 如该房产无法继续租用，光网通讯可搬迁至东莞替代性房产。 公司已取得特发集团承诺，承诺如该等租赁房产未取得或无法取得产权权属证书，或转租未取得产权人授权或同意等瑕疵，导致该等租赁房产被责令拆除、政府收回、强制执行、被拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷导致特发信息或其子公司无法继续租用该等租赁房产的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失，向公司及其子公司承担赔偿责任。 本所认为，上述救济措施有效。	
9	特发光电	深圳市顺城物业管理有限公司	深圳市南山区西丽街道阳光社区榆峰工业园	B11 栋 1 楼 A10 栋 5 楼	根据公司确认，该房产因报建手续不足暂无法办理产权证书。	该房产未取得产权证书。深圳市顺城物业管理有限公司为转租人，上述转租无法确认是否取得产权人同意或授权。但该等承租房产一直使用	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且特发光电目前已在位于东莞市寮步镇公司自有房产开展生产，在如该房产无法继续租用，相关生产线可搬迁到

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性	
			第 1 栋宿舍 8 间		用正常，未发生争议或纠纷，因此，该房产使用不确定性风险较小。	该地，搬迁时间较短。公司已取得特发集团承诺，承诺如该等租赁房产未取得或无法取得产权权属证书，或转租未取得产权人授权或同意等瑕疵，导致该等租赁房产被责令拆除、政府收回、强制执行、被拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷导致特发信息或其子公司无法继续租用该等租赁房产的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失，向公司及其子公司承担赔偿责任。本所认为，上述救济措施有效。	
10	特发华银	常州市龙帆机电有限公司	常州市钟楼区新闸镇新闸路 69 号东首 1 号车间、3 号办公楼一层	1 号车间 3 号办公楼一层	根据公司确认，该房产因报建手续不全暂无法办理产权证书。经核查，常州市龙帆机电有限公司就该房产所占的土地已取得常用（2005）第 0144799 号土地使用权证书。	该房产为产权人在已取得土地使用权证书的土地上建设，其权属明确。根据公司确认，该承租房产一直使用正常，未发生争议或纠纷。因此，该房产使用的不确定性风险较小。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且当地厂房资源较足，找到替代性的厂房难度不大，如该房产无法继续租用，相关生产线可在 1 个月左右完成搬迁。公司已取得特发集团承诺，承诺如该等租赁房产未取得或无法取得产权权属证书，或转租未取得产权人授权或同意等瑕疵，导致该等租赁

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
						房产被责令拆除、政府收回、强制执行、被拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷导致特发信息或其子公司无法继续租用该等租赁房产的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失，向公司及其子公司承担赔偿责任。 本所认为，上述救济措施有效。
11	神州飞航	北京理工大学房地产办公室	北京市海淀区西三环北路甲2号院中关村国防科技园6号楼14层01、02室	根据公司确认，该房产的产权证书正在办理中，该房产权属证书办理手续不存在重大障碍。	2016年8月10日，北京市海淀区人民政府出具《证明》，证明北京理工大学中关村国防科技园房屋产权归北京理工大学所有，该房产建设审批手续齐全，产权证书正在办理中，属于合法建筑，不在拆除范围之内。 北京理工大学已授权北京理工大学房地产办公室负责该房产的使用管理与经营租赁工作。 因此，该房产使用不存在重大不确定性风险。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于办公，未用于生产，容易搬迁。如该房产无法继续租用，神州飞航可搬迁至替代性房产。 本所认为，上述救济措施有效。

序号	承租人	出租人	房产坐落	权属证书办理手续是否存在重大障碍	资产使用或权属是否存在重大不确定性风险	公司拟采取的救济措施及其有效性
12	神州飞航	武汉敦泰科技有限公司	湖北省武汉市东湖开发区关南科技工业园现代国际设计城一期1栋14楼06室	根据公司确认，该房产的产权证书正在办理中，该房产权属证书办理手续不存在重大障碍。	该房产权属证书正在办理中，武汉敦泰科技有限公司为转租人，上述转租已取得产权人的同意。因此，该房产使用不存在重大不确定性风险。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于办公，未用于生产，容易搬迁。如该房产无法继续租用，神州飞航可搬迁至替代性房产。 本所认为，上述救济措施有效。
13	四川华拓	深圳市和润泽商业管理有限公司	深圳市南山区高新北六道银河风云大楼407室	该房产的产权人为深圳市风云实业有限公司，已取得产权证书。	该房产的产权人持有产权证书，深圳市和润泽商业管理有限公司为转租人，上述出租无法确认是否取得产权人同意或授权。根据公司确认，该承租房产一直使用正常，未发生争议或纠纷。因此，该房产使用的不确定性风险较小。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于研发办公，未用于生产，容易搬迁。四川华拓深圳分公司办公场所原计划拟于2020年4月搬迁至特发信息的自有房产，因受新冠疫情影响，搬迁时间将延期至2020年5月。 本所认为，上述救济措施有效。
14	四川华拓	成都黔都网络科技有限公司	成都市金牛区振兴路99号1栋1单元4层402号房底层	根据公司确认，该房产的产权证书正在办理中，权属证书办理手续不存在重大障碍。	该房产的出租人为该房产的产权人，产权证书正在办理中。因此，该房产使用不存在重大不确定性风险。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于办公，未用于生产，容易搬迁。如该房产无法继续租用，四川华拓可搬迁至替代性房产。 本所认为，上述救济措施有效。

根据上述核查，公司自有瑕疵房产或土地使用权中，土地使用权产权证书办理不存在重大法律障碍，瑕疵房产主要因历史遗留原因、资料缺失或报建手续不全、集体土地等原因无法办理产权证书，朗山一路厂房（光纤生产基地改扩建工程）系因未能通过规划验收暂无法办理产权证书，但该等房产多为在公司已取得土地使用权产权证书的土地上建设，其余瑕疵房产也未因权属发生过争议或纠纷。除深圳市宝安区龙华镇龙观路、朗山一路相关房产存在被政府部门责令限期改正或强制拆除的风险以外，其余房产的使用不存在权属或使用的重大不确定性风险。深圳市宝安区龙华镇龙观路、朗山一路相关房产均为公司已取得土地使用权产权证书的土地上建设，该等房产权属清晰。深圳市宝安区龙华镇龙观路房产仅用于出租，未直接用于公司生产经营，2019年租金收入为162.15万元，净利润为124.21万元，占2019年收入及归属于母公司净利润比例分别为0.03%及0.38%，其相关收入及利润占比较低，公司就该房产拟采取的措施包括拆除重建、特发集团承诺赔偿损失等。就朗山一路厂房（光纤生产基地改扩建工程）公司将就该建设工程重新申请有关用地规划、建设工程规划许可，并将结合政府对该地区升级改造计划情况，提前统筹安排上述房产的重新办理规划报建手续及升级改造事项，且公司已取得特发集团赔偿损失的相关承诺。公司拟采取的救济措施可有效降低该等房产被政府部门责令限期改正或强制拆除的风险带来的不利影响。

2019年9月2日，深圳市规划和自然资源局出具深规划资源证明[2019]0134号《证明》，公司在2016年1月1日至2019年7月31日期间，在该局职权范围内，该局未发现公司有因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定被调查或行政处罚的记录。

公司承租的瑕疵房产虽然存在未取得产权证书或无法确认产权或授权的情形，但相关承租房产一直使用正常，未发生争议或纠纷，公司承租相关瑕疵房产使用不确定性风险较小，且部分房产仅用于办公、宿舍、仓库，未直接用于生产，该等未直接用于生产的房产对公司生产经营影响较小。如相关瑕疵房产无法继续租用，公司可搬迁至替代性房产，且就重大瑕疵厂房公司已取得特发集团赔偿损失的相关承诺，公司拟采取的救济措施有效。该等承租房产瑕疵对公司生产经营不构成重大不利影响，对本次发行不构成实质性障碍。

综合上述，公司符合《上市公司证券发行管理办法》第七条第（五）项“重要资产、核心技术或其他重大权益的取得合法，能够持续使用，不存在现实或可预见的重大不利变化”的规定。

三、深圳市龙飞实业有限公司将用于抵押担保其对申请人债务的房产直接交付抵债，是否符合法律法规规定，申请人对于相关房产的所有权是否瑕疵。

根据公司确认，深圳市罗湖区八卦三路光纤小区一栋（即光纤工业小区 1 号厂房）五楼房产系深圳市龙飞实业有限公司（以下简称“龙飞实业”）因债务抵销而交付给公司。

根据特发信息（甲方）与龙飞实业（乙方）签署《抵押协议》，龙飞实业以其于深圳市罗湖区八卦三路光纤小区一栋五楼房产使用权等财产抵押（房产使用权价值 450 万元，汽车 6 辆价值 70 万元，合计 520 万元），为其截止 2002 年 10 月 31 日对特发信息 750 万元的借款作担保。《抵押协议》约定“出现下列情况之一时，甲方有权依法定方式处分抵押财产……处理抵押财产所得价款，不足以偿还贷款本息和费用的，甲方有权利另行追索；价款偿还贷款本息还有余的，甲方应退还给乙方”。《抵押协议》未约定所抵押房产可直接用于抵债。

根据公司确认，在债务履行期限届满后，因龙飞实业无力偿还借款，经龙飞实业与公司双方协商一致，龙飞实业于 2002 年与公司签署抵债协议，约定龙飞实业于 2003 年 5 月以其拥有的深圳市罗湖区八卦三路光纤小区一栋五楼房产使用权以及六辆汽车经评估后作价 526.30 万元抵偿所欠公司债务。房产自交付公司后，公司作为该房产的产权人一直正常使用该房产，公司未因该房产权属发生过争议或纠纷。

经本所登陆中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）检索“深圳市龙飞实业”“光纤小区一栋”“光纤工业小区 1 号厂房”等关键词，未发现公司因该房产权属与深圳市龙飞实业公司或其他方发生过争议或纠纷。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第五十七条第二款规定，“债务履行期届满后抵押权人未受清偿时，抵押权人和抵押人可以协议以抵押物折价取得抵押物。”

根据 2015 年 12 月 24 日发布的《最高人民法院关于当前商事审判工作中的若干具体问题》，“债务履行期届满后，债权的数额就得以确定，在此基础上达成的以物抵债协议，一般不会存在显失公平的问题。在以物抵债行为不存在违反法律、行政法规禁止性规定的情形下，应当尊重当事人的意思自治……如果抵债物已交付给债权人，债务人反悔的，不予支持。”

本所认为，公司与龙飞实业就房产抵债的安排系在债务履行期限届满后方达

成一致，并且房产已经实际交付给公司。房产自交付后，公司未因该房产权属发生过争议或纠纷，其符合法律法规规定。除因历史遗留原因公司无法办理该房产权证书，公司对该房产的产权不存在其他瑕疵。

四、募投项目涉及物业尚未取得权属证书，是否对项目的实施构成重大不利影响，申请人拟采取的措施及其有效性。

根据本所律师核查，本次募投项目为特发信息数据科技有限公司智慧城市创展基地建设项目和补充流动资金项目。其中，特发信息数据科技有限公司智慧城市创展基地建设项目的实施主体为特发数据，项目实施地点为深圳南山区科技园特发信息港大厦的 A 栋和 D 栋。公司就特发信息港大厦 A 栋持有深房地字第 4000585236 号《房地产证》，特发信息港大厦 D 栋尚未取得产权证书。

特发信息港大厦 D 栋虽未办理房产证，但该房产对应的土地使用权已取得深房地字第 4000585236 号《房地产证》且该等房产权属清晰，其未取得产权证书情形未影响公司对该等房产的正常使用。根据公司确认，公司占有和使用该等房产的时间较长、状态持续，期间不存在因权属瑕疵被责令强制拆除、政府收回、强制执行等情形。2019 年 9 月 2 日，深圳市规划和自然资源局出具深规划资源证明[2019]0134 号《证明》，公司在 2016 年 1 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日期间，在该局职权范围内，该局未发现公司有因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定被调查或行政处罚的记录。因此，特发信息港大厦 D 栋因权属瑕疵被责令强制拆除、政府收回、强制执行或其他不利措施的风险较小。

根据公司提供的资料，并经公司确认，公司已聘请专业的中介公司对特发信息港大厦 D 栋进行重新测绘，由中介公司按政府部门要求准备并补充提交办理产权证书缺失的相关文件，与政府部门沟通办理 D 栋的产权证书的相关事宜。此外，根据特发集团承诺，如因上述的房产未取得权属证书，特发信息及其子公司因此受到任何有权部门 / 机关的处罚，或根据相关司法、裁判机关 / 机构就上述的房产及土地权属所做出的相关判决、裁定或裁决导致特发信息及其子公司遭受任何经济损失的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失，或因特发信息港 D 栋因未取得权属证书导致本次募投项目特发信息数据科技有限公司智慧城市创展基地建设项目无法顺利实施导致特发信息及其子公司遭受任何经济损失的，特发集团将就公司及其子公司实际遭受的经济损失向公司及其子公司

承担赔偿责任。

综上，上述房产未取得产权证书不会对募投项目的实施构成重大不利影响。本所认为，公司上述拟采取的措施有效。

五、目前租赁的瑕疵物业是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险，申请人可能面临的损失及应对措施。

序号	承租人	出租人	房产坐落	是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险	公司可能面临的损失	公司的应对措施
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	该房产系军产房，已取得产权证书，不存在被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	/	/
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 A 栋 1 楼一半，2、3、5、6 层 B 栋 7 楼	根据公司确认，该房产其产权情况无法确认，无法确认其是否存在被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	根据公司确认，主要损失为搬迁费用、停产损失及寻找替代性厂房的成本费用，公司预计合计约 1000 万元，约占公司 2019 年度归属于上市公司股东的净资产 0.34%。	根据公司确认，该等承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且深圳市龙岗区厂房资源较足，找到替代性的厂房难度不大，如该等房产因权属瑕疵被相关部门责令强制拆除、政府收回、采取强制执行或其他不利措施而无法继续租用，相关生产线可在 6 个月完成搬迁。
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	该房产已取得产权证书，不存在被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	/	/
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）	该等房产系集体土地上所建房产，未取得产权证书，存在可能被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	根据公司确认，主要损失为搬迁费用，费用约 26 万元。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且该房产仅用于仓储、宿舍，未用于生产，容易搬迁。如该房产因权属瑕疵被相关部门责令强制拆除、政府收回、采取强制执行或其

序号	承租人	出租人	房产坐落	是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险	公司可能面临的损失	公司的应对措施
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)			他不利措施而无法继续租用,特发东智可搬迁至替代性房产。
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			
7	特发光网	东莞市国巨实业投资有限公司	东莞市寮步镇金富二路聚慧E谷工业园	该等房产系集体土地上所建房产,未取得产权证书,存在可能被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	根据公司确认,主要损失为搬迁费用、停产造成的损失及寻找替代厂房的成本费用,公司预计合计约1000万元,约占公司2019年度归属于上市公司股东的净资产0.34%。	根据公司确认,该等承租房产使用正常,未发生争议或纠纷,且东莞地区厂房资源较足,找到替代性的厂房难度不大,如该等房产因权属瑕疵被相关部门责令强制拆除、政府收回、采取强制执行或其他不利措施而无法继续租用,相关生产线可在2-3个月完成搬迁。
			A栋2-4层 B区、C区			
			B栋3层			
			G栋4层			
			H栋			
			办公楼公寓第五、六层			
8	特发光网	深圳市公明上村股份合作公司	深圳市公明办事处上村社区莲塘工业城B区第16栋及23栋	该房产系集体土地上所建房产,未取得产权证书,存在可能被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	根据公司确认,主要损失为搬迁费用和停产造成的损失及寻找替代厂房的成本费用,公	根据深圳市公明上村股份合作公司出具说明,该房产产权人为深圳市公明上村股份合作公司。该房产属于农村城市化历史遗留建筑,未取得产权证书。该房产目前使用正常,不存在争议或纠纷。

序号	承租人	出租人	房产坐落	是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险	公司可能面临的损失	公司的应对措施
					司预计合计约 700 万元，约占公司 2019 年度归属于上市公司股东的净资产 0.24%。	如该房产无法继续租用，光网通讯可搬迁至东莞替代性房产。
9	特发光电	深圳市顺城物业管理有限公司	深圳市南山区西丽街道阳光社区榆峰工业园	该房产因报建手续不足未取得产权证书，存在可能被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	根据公司确认，主要损失为搬迁费用，费用约 128 万元。	根据公司确认，该等承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且特发光电目前已在位于东莞市寮步镇公司自有房产开展生产，在如该等房产因权属瑕疵被相关部门责令强制拆除、政府收回、采取强制执行或其他不利措施而无法继续租用，相关生产线可搬迁到该地，搬迁时间较短。
			B11 栋 1 楼			
			A10 栋 5 楼			
			第 1 栋宿舍 8 间			
10	特发华银	常州市龙帆机电有限公司	常州市钟楼区新闸镇新闸路 69 号东首 1 号车间、3 号办公楼一层	该房产因报建手续不全未取得产权证书，存在可能被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	根据公司确认，主要损失为搬迁费用和停产造成的损失及寻找替代厂房的成本费用，公司预计合计约 900 万元，约占公司 2019 年度归属于上市公司股东的净资产 0.31%。	根据公司确认，该承租房产使用正常，未发生争议或纠纷，且当地厂房资源较足，找到替代性的厂房难度不大，如该房产因权属瑕疵被相关部门责令强制拆除、政府收回、采取强制执行或其他不利措施而无法继续租用，相关生产线可在 1 个月左右搬迁至替代性房产。
			1 号车间			
			3 号办公楼一层			
11	神州飞航	北京理工大学房地产办公室	北京市海淀区西三环北路甲 2 号院中关村国防科技园 6 号楼 14 层 01、02 室	2016 年 8 月 10 日，北京市海淀区人民政府出具《证明》，证明北京理工大	/	/

序号	承租人	出租人	房产坐落	是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险	公司可能面临的损失	公司的应对措施
				学中关村国防科技园房屋产权归北京理工大学所有，该房产建设审批手续齐全，产权证书正在办理中，属于合法建筑，不在拆除范围之内。因此，该房产不存在被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。		
12	神州飞航	武汉敦泰科技有限公司	湖北省武汉市东湖开发区关南科技工业园现代国际设计城一期1栋14楼06室	根据公司确认，该房产权证书正在办理中，不存在被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	/	/
13	四川华拓	深圳市和润泽商业管理有限公司	深圳市南山区高新北六道银河风云大楼407室	该房产的产权人为深圳市风云实业有限公司，具有产权证书。因此，该房产不存在被责令拆除、政府收回、强制执行等风险。	/	/
14	四川华拓	成都黔都网络科技有限公司	成都市金牛区振兴路99号1栋1单元4层402号房底层	根据公司确认，该房产的出租人为该房产的产权人，产权证书正在办理中。因此，该房产不存在被责令拆除、政府收回、强制	/	/

序号	承租人	出租人	房产坐落	是否存在责令拆除、政府收回、强制执行等风险	公司可能面临的损失	公司的应对措施
				执行等风险。		

六、申请人存在自有及租赁物业存在较多瑕疵，相关物业的交易（特别是关联方转让、租赁等）是否均履行了必要审批程序，相关内控制度是否健全有效。

（一）公司自有的瑕疵房产和土地使用权相关交易审批程序

序号	房产/土地名称		所在位置	取得方式	审批程序
1	特发信息港大厦 D 栋	1-3 层	深圳市南山区科技园科丰路 2 号	拍卖	根据公司确认，该房产系上市前拍卖取得，交易经当时总经理办公会议审批。
		4-6 层		转让（转让款与拆迁补偿抵销）	本次关联交易由公司董事会四届九次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过。
2	特发信息港大厦 E 栋 1-7 层		深圳市南山区科技园科丰路 2 号	1-6 层房产为抵债取得；第 7 层房产为合作建设方之间就房产产权进行分配调整取得（注 1）	本次 1-6 层房产的关联交易经过公司 2002 年年度股东大会审议通过。 根据公司确认，第 7 层房产交易经当时总经理办公会议审批。
3	八卦岭光纤 2 号厂房 4-5 层		深圳市福田区八卦岭三路光纤工业小区 2 号	拍卖	根据公司确认，该房产系上市前拍卖取得，交易经当时总经理办公会议审批。
4	八卦岭 1 号厂房第 5 层		深圳市罗湖区八卦三路光纤小区一栋五楼	抵债	根据公司确认，该房产系公司与当时公司控股子公司深圳市龙飞实业有限公司协商用于抵销深圳市龙飞实业有限公司对公司债务而取得，交易经当时总经理办公会议审批。
5	特发华银宿舍楼		江苏省常州市新庆路 317 号	转让	根据特发华银确认，该房产由经营班子

序号	房产/土地名称	所在位置	取得方式	审批程序
				研究同意购买。

注 1:根据公司提供资料及确认，特发信息港大厦 E 栋共 8 层由深圳市泰科通信工业公司（深圳市特发泰科通信有限公司前身，其 100% 权益由发起人在公司设立时出资到特发信息）、深圳市通讯工业股份公司及英惠投资有限公司合资建设。根据《集资开发科技园办公大厦合同》英惠投资有限公司可分得第 7、8 层房产。由于特发信息已以抵债方式取得了 T305-19 地块土地所有权及特发信息港大厦 E 栋 1-6 层房产，深圳市通讯工业股份公司在原《集资开发科技园办公大厦合同》执行中已丧失了本身的权利和义务，2006 年 7 月经特发信息、深圳市通讯工业股份公司及英惠投资有限公司签署《〈集资开发科技园办公大厦合同〉补充协议》，英惠投资有限公司只分得第 8 层房产，特发信息退还英惠投资有限公司部分投资款，第 1-7 层房产的产权归特发信息，深圳市通讯工业股份公司退出合作关系。

（二）公司承租的瑕疵房产相关交易审批程序

序号	承租人	出租人	房产坐落	审批程序
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	经特发东智总经理审批
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 A 栋 1 楼一半， 2、3、5、6 层 B 栋 7 楼	经特发东智总经理审批
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	经特发东智总经理审批
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)	经特发东智总经理审批
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)	
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	

序号	承租人	出租人	房产坐落		审批程序
7	特发光网	东莞市国巨实业投资有限公司	东莞市寮步镇金富二路聚慧E谷工业园	A栋2-4层B区、C区	经特发光网总经理审批
				B栋3层	
				G栋4层	
				H栋	
				办公楼公寓第五、六层	
8	特发光网	深圳市公明上村股份合作公司	深圳市公明办事处上村社区莲塘工业城B区第16栋及23栋		经特发光网总经理审批
9	特发光电	深圳市顺城物业管理有限公司	深圳市南山区西丽街道阳光社区榆峰工业园	B11栋1楼	经营班子会议审批
				A10栋5楼	
				第1栋宿舍8间	
10	特发华银	常州市龙帆机电有限公司	常州市钟楼区新闸镇新闸路69号东首1号车间、3号办公楼一层	1号车间	经营班子会议审批
				3号办公楼一层	
11	神州飞航	北京理工大学房地产办公室	北京市海淀区西三环北路甲2号院中关村国防科技园6号楼14层01、02室		经神州飞航总经理审批
12	神州飞航	武汉敦泰科技有限公司	湖北省武汉市东湖开发区关南科技园现代国际设计城一期1栋14楼06室		经神州飞航总经理审批
13	四川华拓	深圳市和润泽商业管理有限公司	深圳市南山区高新北六道银河风云大楼407室		经四川华拓总经理审批
14	四川华拓	成都黔都网络科技有限公司	成都市金牛区振兴路99号1栋1单元4层402号房底层		经四川华拓总经理审批

根据上述，公司自有和承租的瑕疵物业相关交易均履行了必要的内部审批程序。

瑞华会计师已向公司出具了瑞华专审字[2017]48330002 号、瑞华专审字[2018]48330001 号《内部控制审计报告》，天职会计师已向公司出具了天职业字[2019]15323 号、天职业字[2020]22412-3 号《内部控制审计报告》，根据前述报告，特发信息于 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。


综上所述，本所律师认为，公司交易决策、关联交易等相关内控制度健全有效。

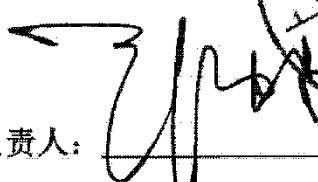
本《法律意见书》正本五份，无副本，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

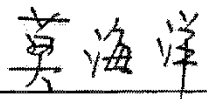
（本页以下无正文）

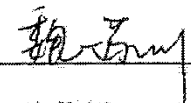
（本页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于深圳市特发信息股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书（三）》之签署页）

上海市锦天城律师事务所



负责人：  _____
顾功耘

经办律师：  _____
莫海洋

经办律师：  _____
魏苏川

2020 年 5 月 11 日