

北京大成律师事务所
关于北京指南针科技发展股份有限公司
支付现金购买资产暨重大资产重组
之

法律意见书

大成证字【2017】第 105 号

大成 DENTONS

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层 (100007)
7/F, Building D, Parkview Green FangCaoDi, No.9, Dongdaqiao Road
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

目 录

释 义	3
律师声明事项	6
正 文	8
一、 本次重组各方的主体资格	8
二、 本次重组的相关协议	13
三、 本次重组的批准与授权	18
四、 本次重组涉及的标的资产	19
五、 本次重组涉及的债权债务处理	24
六、 本次重组的信息披露	24
七、 本次重组的实质条件	25
八、 本次重组的证券服务机构及其资质	26
九、 本次重组的合法合规性	27

释 义

除非另有说明，本法律意见书中下列词语具有以下特定涵义：

公众公司、指南针	指	北京指南针科技发展股份有限公司
康帕思	指	北京康帕思商务服务有限公司，为北京指南针科技发展股份有限公司全资子公司
广州展新	指	广州展新通讯科技有限公司，为北京指南针科技发展股份有限公司控股股东
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	北京指南针科技发展股份有限公司以自有资金购买位于佛山市南海区桂城街道-桂城地块智富大厦项目205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708号办公用房
本次交易标的、智富大厦房产	指	位于佛山市南海区桂城街道-桂城地块智富大厦项目205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708号办公用房
本次交易对方、丽雅苑	指	佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司
前次交易	指	北京康帕思商务服务有限公司以自有资金购买位于北京市昌平区北七家镇云集园项目（推广名 TBD 云集中心）3 号楼三单元 301—309、401—409、501—509、601—609 号共 36 套办公用房及 2 号楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套办公用房
前次交易标的、TBD 云集中心房产	指	位于北京市昌平区北七家镇云集园项目（推广名 TBD 云集中心）3 号楼三单元 301—309、401—409、501—509、601—609 号共 36 套办公用房及 2 号楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套办公用房
前次交易对方、宁科置业	指	北京宁科置业有限责任公司
本法律意见书	指	《北京大成律师事务所关于北京指南针科技发展股份有限公司支付现金购买资产暨重大资产重组之法律意见书》
《重组报告书》	指	《北京指南针科技发展股份有限公司支付现金购买资产暨重大资产重组报告书》

《资产评估报告》	指	《北京指南针科技发展股份有限公司拟购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字【2017】第01-012号）
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
法律顾问、本所	指	北京大成律师事务所
审计机构、致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构、北方亚事	指	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
代办股份转让系统	指	证券公司代办股份转让系统
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》
《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《重组业务指引》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务指引（试行）》
《公司章程》	指	《北京指南针科技发展股份有限公司公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

本法律意见书中部分数据的合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

北京大成律师事务所
关于北京指南针科技发展股份有限公司
支付现金购买资产暨重大资产重组之
法律意见书

大成证字【2017】第 105 号

致：北京指南针科技发展股份有限公司

根据本所与指南针签订的《法律服务协议》，本所律师作为指南针本次重大资产重组事项的专项法律顾问，对指南针和本次重大资产重组中的交易对方就本次重大资产重组向本所律师提供的有关文件进行法律审查，并根据《公司法》、《证券法》、《合同法》、《监督管理办法》、《重组管理办法》、《重组业务指引》、《非上市公众公司 信息披露内容与格式准则第 6 号—重大资产重组报告书》以及其他有关法律、法规和规范性文件的规定就本次重大资产重组事宜出具本法律意见书。

律师声明事项

为出具本法律意见，本所律师作出如下承诺和声明：

1、本所律师根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规、中国证监会发布的《监督管理办法》、《重组管理办法》、《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第6号—重大资产重组申请报告书》以及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定，出具本法律意见书。

2、本所律师已依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和上述法律、法规和中国证监会的有关规定发表法律意见。

3、本所律师已根据相关法律、法规及规范性文件的规定严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对本次重组行为及本次重组申请的合法、合规、真实和有效进行了充分的核查验证，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任。

4、本所律师同意将本法律意见书作为本次重组备案申请所必备的法律文件，随同其他材料一并上报，并愿意承担相应的法律责任。

5、本所律师同意指南针在本次《重组报告书》中自行引用或按全国股转系统公司审核要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。经核查，本所律师确认指南针为本次重大资产重组而制作的《重组报告书》及摘要不致因引述本法律意见书的内容而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

6、对于从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构等机构直接取得的报告、意见、文件等文书，本所律师履行了《律师事务所从事证券法律业务管理办法》第十四条要求的相关注意义务，并将上述文书作为出具法律意见的依据。

7、公众公司和本次重大资产重组中的交易对方已分别向本所承诺和声明：

保证其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料，并且所提供的文件和材料是真实、准确、完整的，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，所提供文件材料为副本或复印件的，均与正本或原件一致；保证对所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担全部法律责任。

8、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律

师依赖于有关政府部门、公众公司、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

9、本所律师仅对公众公司本次重组的有关法律问题发表意见，而不对公众公司会计、审计、评估等专业事项和报告发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对该等数据和结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及所涉内容本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

10、本法律意见书仅供指南针为本次重大资产重组之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他用途。

综上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求和现行法律、法规和规范性文件的有关要求，按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次重大资产重组事宜出具法律意见如下：

正文

一、 本次重组各方的主体资格

(一) 资产购买方

1、 指南针

经核查，截至本法律意见书出具日，指南针基本情况如下：

指南针经北京市人民政府经济体制改革办公室“京政体改股函【2002】28号文”核准，于2001年4月28日成立，现持有北京工商行政管理局海淀分局核发的统一社会信用代码为：911101087263410239的《营业执照》，注册地址为北京市海淀区黑泉路8号宝盛广场B座6层6001室，法定代表人为陈宽余，注册资本348,099,999元，实收资本348,099,999元，公司类型为其他股份有限公司(非上市)，经营范围为“技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；计算机技术培训；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动；企业策划、设计；公共关系服务；承办展览展示活动；会议服务；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务、应用软件服务；销售计算机、软件及辅助设备、机械设备、电子产品；互联网信息服务业务；零售书报刊、电子出版物及音像制品；证券投资咨询业务。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)", 营业期限为长期，公司2015年度报告已公示。

经核查，2006年10月11日，指南针经中关村科技园区管委会“中科园函【2006】99号文”同意取得股份报价转让试点企业资格；2007年1月9日，证券业协会以“中证协函【2007】007号文”对推荐指南针挂牌报价文件作出备案确认；2007年1月23日，指南针股票正式在代办股份转让系统挂牌并报价转让，股票代码430011；2013年4月12日，全国股转系统公司出具“股转系统函【2013】123号文”，同意指南针股票在全国股转系统挂牌；2013年4月22日，中国证监会以“证监许可【2013】378号文”核准指南针股票在全国股转系统公开转让、纳入非上市公众公司监管。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，指南针有效存续，其股票已经依法在全国股转系统挂牌并公开转让，不存在法律、法规、规范性文件及公司章程规定的应当终止之情形，具备本次交易主体资格。

2、康帕思

经核查，截至本法律意见书出具日，康帕思基本情况如下：

康帕思现持有北京工商行政管理局昌平分局核发的统一社会信用代码为 91110114MA00ADB8C 的《营业执照》，注册地址为北京市昌平区北七家镇七北路 42 号院昌平科技园区 2 号楼 1 单元 201 室，法定代表人为钟漫求，注册资本 3,000 万元，实收资本 3,000 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“公共关系服务；出租商业用房、出租办公用房；物业服务；企业形象策划；企业管理；企业管理咨询（不含中介服务）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”，营业期限为 2016 年 12 月 15 日至 2046 年 12 月 14 日。

康帕思的出资人为指南针。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，康帕思作为指南针全资子公司有效存续，不存在法律、法规、规范性文件及公司章程规定的应当终止之情形，具备前次交易主体资格。

（二）交易对方

1、本次交易对方-丽雅苑

经核查，截至本法律意见书出具日，丽雅苑的基本情况如下：

丽雅苑目前持有佛山市南海区工商行政管理局于 2016 年 5 月 9 日核发的统一社会信用代码为 914406057081206651 的《营业执照》，类型为有限责任公司（法人独资），注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，法定代表人为谢绮雯，住所为佛山市南海区桂城南海大道北 33 号，经营范围为“房地产开发、经营、销售，房地产中介服务（以上项目持有效的相关资质经营）；自有物业销售和租赁；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，营业期限为长期，丽雅苑 2015 年度报告已公示。

丽雅苑的出资人为佛山市南海联达投资（控股）有限公司（以下简称“联达投资”）。经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn），联达投资为国有独资有限责任公司，经营范围为“按规定程序对国有资产、股权及其子公司的经营管理；审定子公司以下企业的资产重组事项，执行子公司资产重组方案以及子公司税后利润分配和弥补亏损事宜；物业管理”，联达投资由佛山市南海区公

有资产管理委员会办公室履行出资人职责。

丽雅苑现持有佛山市建设委员会颁发的编号为粤佛房开证字第 1302009 号的《房地产开发企业资质证书》，自 1999 年 9 月 20 日起，获批准从事房地产开发经营业务，资质等级为四级，发证日期为 2016 年 4 月 15 日，证件有效期至 2018 年 4 月 15 日。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，丽雅苑依法设立并有效存续，依法具备房地产开发经营四级资质，不存在法律、法规、规范性文件等规定的应当终止之情形，具备本次重组的交易主体资格。

2、前次交易对方-宁科置业

经核查，截至本法律意见书出具日，宁科置业的基本情况如下：

宁科置业目前持有北京市工商行政管理局昌平分局于 2016 年 4 月 6 日核发的统一社会信用代码为 9111011406731635XF 的《营业执照》，类型为其他有限责任公司，注册资本 3,000 万元，实收资本 3,000 万元，法定代表人为欧阳兵，住所为北京市昌平区北七家镇定泗路北侧雅安商厦 C 号二层，经营范围为“房地产开发；销售商品房；销售建筑材料、机械设备、化工产品（不含危险化学品）、五金交电、日用品；会议服务；物业管理；机动车公共停车场经营管理；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；技术推广服务；房地产信息咨询；建筑物清洁服务；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”，营业期限为 2013 年 4 月 24 日至 2033 年 4 月 23 日，宁科置业 2015 年度报告已公示。

宁科置业有法人股东两名，分别为北京科技商务区建设有限责任公司（以下简称“科技商务区建设”）和绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地有限公司”）。科技商务区建设和绿地有限公司各认缴出资 1,500 万元，并实际缴付出资，双方认缴（实缴）的出资各占宁科置业注册资本的 50%。经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn），绿地有限公司的出资人为绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股”），绿地控股为上市公司，股票代码为 600606；科技商务区建设的控股股东为中投发展有限责任公司（以下简称“中投发展”），中投发展对科技商务区建设出资 64,000 万元，占科技商务区建设注册资本的 80%。

宁科置业现持有北京市昌平区住房和城乡建设委员会颁发的编号为 CP-A-6767 的《房地产开发企业资质证书》，获批准从事房地产开发经营业务，

资质等级为四级，发证日期为 2016 年 6 月 3 日，证件有效期至 2017 年 6 月 3 日。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，宁科置业依法设立并有效存续，依法具备房地产开发经营四级资质，不存在法律、法规、规范性文件等规定的应当终止之情形，具备前次交易主体资格。

（三）私募基金核查情况

经核查，截至本法律意见书出具日，指南针在册股东共 401 名，本次重组不涉及新增股东。指南针在册股东中有 3 名私募投资基金和 1 名私募投资基金管理人，具体情况如下：

1、上海雅商投资管理合伙企业（有限合伙），统一社会信用代码为 913101153424527522，2015 年 5 月 12 日成立，合伙期限为 2015 年 5 月 12 日至 2045 年 5 月 11 日。经营范围为投资管理，资产管理，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，财务咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），会务服务，展览展示服务，企业形象策划，实业投资。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**。该基金已取得中国证券投资基金业协会下发的备案编码 S63351 号《私募投资基金备案证明》，备案日期为 2015 年 7 月 8 日。

该基金管理人为上海见信投资管理有限公司，已取得中国证券投资基金业协会下发的登记编号 P1011227 号《私募投资基金管理人登记证明》，登记日期为 2015 年 4 月 29 日。

2、伏羲-首创新三板定增一号私募基金已取得中国证券投资基金业协会下发的备案编码为 S27068 号《私募投资基金备案证明》，备案日期为 2015 年 3 月 19 日。

该私募基金管理人为宁波伏羲投资管理有限公司，注册号为 330206000249235，2014 年 12 月 29 日成立，营业期限为 2014 年 12 月 29 日至长期。经营范围为投资管理及相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该基金管理人已取得中国证券投资基金业协会下发的登记编号 P1007859 号《私募投资基金管理人登记证明》，登记日期为 2015 年 2 月 4 日。

3、新医疗保健私募基金已取得中国证券投资基金业协会下发的备案编码 S83048 号《私募投资基金备案证明》，备案日期为 2015 年 10 月 22 日。

该私募基金管理人为四川量化思维投资有限公司，注册号为 510000000387680，2014 年 5 月 30 日成立，营业期限为 2014 年 5 月 30 日至长期。经营范围为商务服务业、软件和信息技术服务业、商品批发与零售。该基金管理人已取得中国证券投资基金业协会下发的登记编号 P1014604 号《私募投资基金管理人登记证明》，登记日期为 2015 年 5 月 28 日。

4、成都中屹银丰股权投资基金管理有限公司，注册号为 510109000413546，2014 年 1 月 20 日成立，营业期限 2014 年 1 月 20 日至永久。经营范围为受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务。该基金已取得中国证券投资基金业协会下发的登记编号 P1004605 号《私募投资基金管理人登记证明》，登记日期为 2014 年 9 月 9 日。

综上，本所律师认为，指南针现有股东中私募投资基金管理人和私募投资基金已按照《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的规定履行私募投资基金管理人或私募投资基金的登记备案程序。

（四）公众公司和本次交易对方最近二年内违法违规及被执行失信联合惩戒情况

1、指南针及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司的核查

经核查，中国证监会作为公众公司业务监管机构于 2017 年 1 月 17 日向指南针出具了【2017】9 号《关于北京指南针科技发展股份有限公司采取责令改正措施的决定》（以下简称《决定书》），指出，指南针“存在通过个人账户收取客户证券投资顾问服务费用的情况；发布的部分投资咨询文稿缺少合规审核”的情况，违反了《证券投资顾问业务暂行规定》（以下简称《投顾规定》）的相关规定，决定对指南针采取责令改正的行政监管措施。”

根据《决定书》，指南针存在的上述情况违反了《投顾规定》第九条和第二十三规定，中国证监会依据《投顾规定》第三十三条作出责令改正的行政监管措施。根据《投顾规定》第三十三条，“证券公司、证券投资咨询机构及其人员从事证券投资顾问业务，违反法律、行政法规和本规定的，中国证监会及其派出机构可以采取责令改正、监管谈话、出具警示函、责令增加内部合规检查次数并提交合规检查报告、责令清理违规业务、责令暂停新增客户、责令处分有关人员等监管措施；情节严重的，中国证监会依照法律、行政法规和有关规定作出行政处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。”结合中国证监会对指南针前述违规行为

的处理依据，中国证监会作出的“责令改正”的行政监管措施，系针对一般性违规行为作出的，而非针对“情节严重”的违规行为进行的行政处罚。

另，根据指南针的说明并经国泰君安、指南针工作人员、本所律师 2017 年 3 月 15 日对中国证券监督管理委员会北京监管局相关业务负责人的访谈确认，指南针已经按照相关法律、行政法规和中国证监会规定的要求就其存在的前述违规行为落实了相关整改；且确认指南针在开展证券投资咨询业务的过程中不存在重大违法违规的情形。

综上，本所律师认为，指南针的前述违规行为不构成重大违法违规，不会对本次重组构成实质性障碍。

除上述情况外，指南针最近两年内不存在其他违法违规情形。

经查询全国企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等网站，未发现指南针及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司的违规记录，亦未发现指南针及其主要管理人员最近两年内被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

2、交易对方的核查

经查询全国企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等网站，未发现丽雅苑、宁科置业及其控股股东、实际控制人最近两年内存在与证券市场相关的违法违规及被执行失信联合惩戒的情形。

二、 本次重组的相关协议

（一）本次交易标的买卖合同

2017 年 1 月 24 日，指南针与丽雅苑就购买本次交易标的资产签订附生效条件的《商品房买卖合同（现售）》及《补充协议》（以下简称《买卖合同》），该《买卖合同》的主要内容如下：

1、本次交易标的资产-智富大厦房产

本次交易标的资产为位于佛山市南海区桂城街道-桂城地块智富大厦项目 205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708 号的 12 套房产，实测建筑面积 8,854.49 平方米，其中套内建筑面积 5,229.55 平方米，用途为办公，现

售备案证明文件备案号：南房现字第 2016068302 号。

2、价款及付款方式

指南针拟采用自有资金购买智富大厦房。指南针购买智富大厦房产的总价款为 70,808,381 元。《买卖合同》签订后五个工作日内，指南针向丽雅苑支付保证金 15,000,000 元，该保证金于《买卖合同》生效后抵作智富大厦房产价款；《买卖合同》生效后五个工作日内，指南针向丽雅苑一次性支付智富大厦全部价款。

3、智富大厦房产的交付及过户

在指南针支付全部购房款的前提下，丽雅苑应在《买卖合同》生效后三十日内向指南针交付智富大厦房产；丽雅苑应当自指南针支付全部购房款之日起三个月内协助指南针办理智富大厦房产产权登记，保证指南针取得智富大厦房产的房屋所有权证书。

如丽雅苑未能在前述约定时间内完成智富大厦房产转移登记的（因非丽雅苑原因未完成的除外），每迟延一日，应按照指南针已经支付款项的万分之一向乙方支付赔偿金。如因丽雅苑原因导致指南针支付全部购房款后六个月内仍未能取得智富大厦房产房屋所有权证书的，指南针有权退房，丽雅苑应于指南针发出退房通知之日起三个工作日内双倍返还指南针支付的保证金，并返还指南针支付的全部剩余购房款。如非因任何一方原因导致指南针支付全部购房款后六个月内仍未能取得智富大厦房产房屋所有权证书的，指南针有权退房，丽雅苑应于指南针发出退房通知之日起三个工作日内返还指南针支付的全部款项，并按照银行同期存款利率向指南针支付利息。如因不可抗力原因导致丽雅苑违反本协议约定的，双方均不承担违约责任，双方应尽最大努力友好协商，争取就解决方案达成一致。如指南针支付全部购房款后六个月后仍未能达成一致，且指南针仍未能取得智富大厦房产房屋所有权证书的，指南针有权放弃购买或退房，丽雅苑应于指南针发出退房通知之日起三个工作日内返还指南针支付的全部款项。

4、生效条件

《买卖合同》自双方签字盖章且指南针交付保证金且智富大厦房产购买事项经指南针董事会、股东大会审议批准后生效（前述条件需同时满足并以最后一个条件满足的时间作为生效时间）。

5、其他约定

（1）《买卖合同》未能生效的处理

指南针应于《买卖合同》签订后一百八十日内召开董事会、股东大会并就智富大厦房产购买事项进行审议。如指南针未能在《买卖合同》签订后九十日内召开董事会、股东大会并就智富大厦房产购买事项进行审议的，自第九十一日起，指南针同意就剩余购房款（全部购房款与指南针已支付保证金的差额）按照银行同期存款利率向丽雅苑支付利息，该利息于指南针向丽雅苑支付全部购房款时一并支付；但是，此种情况不视为指南针违约。指南针未在《买卖合同》签订后一百八十日内召开董事会、股东大会或智富大厦房产购买事项未能获得指南针董事会、股东大会审议批准从而导致《买卖合同》未能生效的，除非双方另行达成一致，丽雅苑有权自行对智富大厦房产所有权或使用权进行处置；届时，如指南针已经向丽雅苑支付了包括保证金在内的任何款项，丽雅苑应于《买卖合同》签订后第一百八十一日起或指南针董事会、股东大会作出否决智富大厦房产购买事项的有关生效法律文书送达丽雅苑之日起五个工作日内返还指南针已经支付的全部款项（包括保证金，所有款项不计利息）。

（2）标的资产转让限制

标的资产自房屋产权证登记（登记至指南针名下）之日起五年内，指南针不得进行所有权转让。

经审查，本所律师认为，上述《买卖合同》系合同双方的真实意思表示，主要条款齐备；合同内容不违反我国法律、行政法规的禁止性规定，双方在合同项下的权利和义务与其依据其他法律文件所享有的权利或承担的义务不存在冲突；交易双方代表已经签字并加盖了单位公章，合同依法成立，指南针已经按照合同约定向丽雅苑支付了保证金，待合同约定的生效条件具备后，合同将正式生效，该合同履行不存在实质性法律障碍。

（二）前次交易标的买卖合同

2016年11月28日，指南针与宁科置业签订附生效条件的《【TBD 云集中心】项目定制开发协议3号楼三单元301-309、401-409、501-509、601-609》（以下简称《3号楼房屋定制协议》）；后，签订《备忘录》（以下与《3号楼房屋定制协议》合称《定制协议一》）。2016年12月20日，指南针经宁科置业同意，将其在《定制协议一》项下的全部权利义务转让给其全资子公司-康帕思。

2017年1月9日，康帕思与宁科置业公司签订附生效条件的《【TBD 云集中心】项目定制开发协议》；后，签订《备忘录》（以下与《【TBD 云集中心】项目定制开发协议》合称《定制协议二》）。

《定制协议一》和《定制协议二》的主要内容如下：

1、前次交易标的资产

《定制协议一》项下的标的资产为位于北京市昌平区北七家镇云集园项目（推广名 TBD 云集中心，以下简称“TBD 云集中心”）3 号楼三单元 301—309、401—409、501—509、601—609 号的 36 套房产（以下简称“3 号楼房产”），规划建筑面积为 7,092.58 平方米，用途为办公。

《定制协议二》项下的标的资产为位于 TBD 云集中心 2 号楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房产（以下简称“2 号楼房产”），规划建筑面积为 3,208.02 平方米，用途为办公。

2、价款及付款方式

康帕思采用自有资金购买 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产，其中，2 号楼房产的预计房价款为 164,547,856 元，3 号楼房产的预计房价款为 93,032,580 元。

《定制协议一》签订当日，康帕思向宁科置业支付保证金 2,000,000 元，该保证金于《定制开发协议一》生效后抵作 TBD 云集中 3 号楼房产预计房价款；《定制协议一》生效后十日内，康帕思向宁科置业一次性支付 TBD 云集中 3 号房产全部预计房价款。

《定制协议二》签订当日，康帕思向宁科置业支付保证金 19,000,000 元，该保证金于《定制开发协议二》生效后抵作 TBD 云集中 2 号楼房产预计房价款；《定制协议二》生效后十日内，康帕思向宁科置业一次性支付 TBD 云集中 2 号楼房产全部预计房价款。

3、标的资产的交付及过户

在康帕思支付全部预计房价款的前提下，宁科置业应分别于《定制协议一》和《定制协议二》生效后三十日内向康帕思交付 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产。

宁科置业应分别自《定制协议一》和《定制协议二》生效后十个二月内完成 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产的初始登记并完成房屋产权登记，保证康帕思取得 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产的房屋所有权证书。

如宁科置业未在前述约定时间内完成 TBD 云集中心房产转移登记的，每迟

延一日，应按照康帕思已经支付款项的万分之一向康帕思支付赔偿金。如在康帕思支付全部购房款后十八个月内康帕思仍未能取得 TBD 云集中心房产房屋所有权证书的，康帕思有权退房。如康帕思因此放弃购买或退房的，宁科置业应于康帕思发出放弃购买或退房通知之日起三个工作日内将康帕思支付的全部款项返还康帕思；并按照康帕思支付的保证金的两倍向康帕思支付违约金；同时，宁科置业应赔偿康帕思因此遭受的全部损失，包括但不限于装修损失、搬家损失、经营损失，康帕思主张权利发生的全部费用（包括诉讼费、保全费、公证费、律师费等）。

4、生效条件

《定制协议一》和《定制协议二》分别自双方签字盖章且康帕思交付保证金且 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产购买事项经指南针董事会、股东大会审议批准后生效（前述条件需同时满足并以最后一个条件满足的时间作为生效时间）。

经审查，本所律师认为，上述《定制协议一》、《定制协议二》系合同双方的真实意思表示，内容不违反我国法律、行政法规的禁止性规定，双方在合同项下的权利和义务与其依据其他法律文件所享有的权利或承担的义务不存在冲突；合同交易双方已经签字、盖章，并由指南针董事会、股东大会批准生效。截至本法律意见书出具之日，除合同约定的房屋所有权证书尚在办理之中外，康帕思已按合同约定支付了保证金及全部预计房价款，宁科置业也已将 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产的使用权交付给康帕思，前述合同履行不存在实质性法律障碍。

（三）本次交易构成重大资产重组

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 3 月 29 日出具的致同审字（2016）第 110ZA3062 号标准无保留意见的《审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，指南针的总资产为 571,739,440 元，净资产为 243,081,699 元。

指南针本次交易购买标的资产的总价款为 70,808,381 元，指南针前次交易购买标的资产的预计总价款为 257,580,436 元。

根据《重组管理办法》第三十五条：“……（四）公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定履行相应程序的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或

者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”本次交易与前次交易共计占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报告期末净资产总额的 135.09%，占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报告期末总资产的 57.44%。

据此，本所律师认为，本次交易标的资产与前次交易标的资产总额合计占公众公司最近一个会计年度经审计的财务会计报告期末总资产额的比例达到 50% 以上。根据《重组管理办法》第二条之规定，本次交易构成重大资产重组。

三、 本次重组的批准与授权

（一）本次重组已获得的授权和批准

1、指南针董事会已审议通过本次交易相关事宜

2017 年 4 月 14 日，指南针召开第十一届董事会第十五次会议，审议并通过了《关于公司支付现金购买资产暨重大资产重组的议案》、《关于公司符合支付现金购买资产暨重大资产重组条件的议案》、《关于公司支付现金购买资产符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第三条规定的议案》、《关于公司支付现金购买资产不构成关联交易的议案》、《关于同意签署〈商品房买卖合同〉的议案》、《关于〈北京指南针科技发展股份有限公司支付现金购买资产暨重大资产重组报告书〉的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司支付现金购买资产暨重大资产重组相关事宜的议案》、《关于支付现金购买资产暨重大资产重组相关评估报告议案》《关于提请召开公司 2017 年第四次临时股东大会的议案》。

2、指南针董事会、股东大会已审议通过前次交易相关事宜

2016 年 12 月 6 日、2017 年 1 月 16 日，指南针先后召开第十一届董事会第八次会议和第十一届董事会第九次会议，分别审议通过了 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产购买事项。

2016 年 12 月 23 日、2017 年 2 月 3 日，指南针先后召开 2016 年第三次临时股东大会和 2017 年第一次临时股东大会，分别审议通过了 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产购买事项。

（二）本次重组不构成关联交易

1、本次交易不构成关联交易

经核查，本次交易对方为丽雅苑，该公司及其持股 5% 以上股东、董事、监

事、高级管理人员与指南针及其控股股东广州展新均不存在关联关系。指南针控股股东广州展新、实际控制人黄少雄和徐兵、持股 5% 以上股东、董事、监事、高级管理人员与丽雅苑不存在关联关系。

2、前次交易不构成关联交易

经核查，前次交易对方为宁科置业，该公司及其持股 5% 以上股东、董事、监事、高级管理人员与指南针及其控股股东广州展新均不存在关联关系。指南针控股股东广州展新、实际控制人黄少雄和徐兵、持股 5% 以上股东、董事、监事、高级管理人员与宁科置业公司不存在关联关系。

综上，本次重组不属于关联交易。

（三）本次重组涉及的有关主管部门批准情况

经核查，本次重组事项无须主管部门批准。

（四）本次重组尚待取得的其他批准和授权

经核查，截至本法律意见书出具之日，本次交易尚待取得指南针股东大会对本次交易的批准和授权。

综上所述，本所律师认为，除以上尚待履行的法定程序外，本次重组事宜在现阶段已履行了必要的批准和授权程序，取得的相关批准和授权合法有效。

四、 本次重组涉及的标的资产

（一）标的资产的基本情况

1、本次交易标的资产的基本情况

本次交易标的资产位于佛山市南海区桂城街道-桂城地块智富大厦项目 205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708 号，实测建筑面积 8854.49 平方米，其中套内建筑面积 5229.55 平方米，用途办公。

丽雅苑已与中华人民共和国广东省佛山市国土资源局签订了 440605-2010-000130 号《国有建设用地使用权出让合同》，取得了编号为佛府南国用（2010）第 0112894 号的《国有土地使用证》，该证件显示：土地使用权人：佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司；座落：佛山市南海区桂城街道中央大街以北、联河路以东地段（广东省金融高新区 B 区 B-01 地块）；地号：0101191063；地类（用途）：商业金融用；使用权类型：出让；终止日期：2050 年 6 月 30 日；使用权面积：12550.9.平方米，其中，独用面积：12550.9.平方米；发证日期：2010

年 8 月 10 日。

2010 年 8 月 23 日，佛山市城乡规划局向丽雅苑颁发了地字第 440605201000138 号《建设用地规划许可证》。

2010 年 12 月 3 日，佛山市城乡规划局向丽雅苑颁发了建字第 440605201001425 号《建设工程规划许可证》。

2011 年 8 月 5 日，佛山市南海区国土城建和水务局向丽雅苑颁发了 440622201108050101 号《建筑工程施工许可证》。

2016 年 8 月 11 日，智富大厦房产所在项目经建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位及设计单位共同组织验收，并签署《建筑工程竣工验收报告》；2016 年 9 月 6 日，智富大厦房产所在项目完成竣工验收备案。

2016 年 11 月 25 日，智富大厦房产所在项目取得佛山市南海区国土城建和水务局核发的受理编号为 Z20161101Z0085 的《商品房首次登记确权清单》，该清单显示，智富大厦房产所在项目首次登记申请已经办理完毕，商品房首次登记总建筑面积为 89113.23 平方米，用途为商务金融用地，起始日期为 2016 年 11 月 15 日，终止日期为 2050 年 6 月 30 日。

2016 年 12 月 13 日，丽雅苑就智富大厦房产所在项目中的写字楼和商场取得了南房现字第 2016068302 号《佛山市商品房现售备案证明》。

另，经核查，根据丽雅苑与中华人民共和国广东省佛山市国土资源局签订的 440605-2010-000130 号《国有建设用地使用权出让合同》及丽雅苑取得的编号为佛府南国用（2010）第 0112894 号的《国有土地使用证》，标的资产所在项目完成开发建设后，出售对象及出售面积需经佛山市南海区人民政府批准，佛山市南海区人民政府实施‘雄鹰计划’重点扶持的企业法人中的优质企业，以及南海区人民政府确认的其它企业法人可优先考虑。2015 年 2 月 4 日丽雅苑公司向其出资人联达投资提出《关于变更支付大厦出售对象及“五年内不得将建构筑物产权转让”条款的请示》指出，因上述《国有建设用地使用权出让合同》的规定，销售封闭期内销售结果很不理想。根据南府会函【2014】25 号文件精神，允许丽雅苑公司在智富大厦销售封闭期（2014 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日）结束后，以不低于优惠价对外向市场公开销售。但南府会函【2014】25 号文件没有明晰以下两个问题：一、市场公开销售的对象是否包含自然人；二、对外公开销售，以市场价购买物业的客户是否受限于“五年内不得将建构筑物产权转让”此项条款。2015 年 2 月 10 日，联达投资将上述事项向佛山市南海区公有资产管理办

公室提出了《关于变更 B-01 宗地<国有建设用地使用权出让合同>部分条款的请示》，提请佛山市南海区公有资产管理办公室向区政府请示，变更内容为：一、出售对象包含自然人；二、出售对象不受“五年内不得将建构物产权转让”的相关条款限制。2015 年 6 月 8 日，佛山市南海区人民政府办公室向佛山市南海区公有资产管理办公室下发了南府会函【2015】15 号《区政府常务会议关于智富大厦销售对象问题的决定通知》，同意将智富大厦出售对象范围增加自然人，并由你办负责进一步加大智富大厦招商推介力度。2015 年 9 月 25 日，佛山市南海区公有资产管理办公室向丽雅苑出具南公资【2015】312 号《佛山市南海区公有资产管理办公室关于智富大厦销售对象问题的通知》（以下简称“南公资【2015】312 号《通知》”），内容为“根据《区政府常务会议关于智富大厦销售对象问题的决定通知》（南府会函【2015】15 号）文件精神，经研究，现决定：一、将智富大厦销售对象范围增加自然人。二、出售对象及出售面积由你司自行组织落实。”

根据 2017 年 2 月 16 日本所律师、国泰君安主办人、致同会计师对丽雅苑进行的访谈及丽雅苑的书面承诺，目前智富大厦房产在销售中按照南公资【2015】312 号《通知》执行，由丽雅苑自主销售，指南针购买智富大厦房产不需要就购买资格取得南海区政府或任何部门的批准，只需与丽雅苑达成一致。

综上，本所律师认为，丽雅苑已具备将智富大厦房产出售给指南针的条件，指南针具备购买智富大厦房产的购买人资格，待指南针取得股东大会审议批准、支付相关价款及办理房产登记等相关手续后，指南针将依法取得智富大厦房产的所有权，指南针取得智富大厦房产的权属证书不存在其他法律障碍。

2、前次交易标的资产的基本情况

前次交易标的资产为位于北京市昌平区北七家镇 TBD 云集中心 3 号楼三单元 301—309、401—409、501—509、601—609 号的 36 套房产和 2 号楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房产，规划建筑面积分别为 7,092.58 平方米和 3,208.02 平方米，用途为办公。

宁科置业已与土地出让方签署了京地出【合】字（2013）第 0135 号《国有建设用地使用权出让合同》，取得了编号为京昌国用（2013 出）第 00197 号的《国有土地使用证》，该证件显示：土地使用权人：北京宁科置业有限责任公司；座落：昌平区北七家镇；地号：110114115001CB00535；图号：1-1-7-52（2）（3），1-1-7-53（3），1-1-7-62（1）（4），1-1-7-63（4）；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：国有出让；终止日期：住宅 2083 年 4 月 11 日，商业、地下商业

2053 年 4 月 11 日，办公、地下办公、地下库房、地下车库 2063 年 4 月 11 日；使用权面积：63227.94 平方米，其中，独用面积：63227.94 平方米；发证日期：2013 年 11 月 29 日。

2013 年 7 月 15 日，北京市规划委员会向宁科置业颁发了地字第 110114201300014 号、2013 规（昌）地字 0009 号《建设用地规划许可证》。

2013 年 10 月 23 日，北京市规划委员会向宁科置业颁发了建字第 110114201300156 号、2013 规（昌）地字 0082 号《建设工程规划许可证》；2013 年 10 月 23 日，北京市规划委员会向宁科置业颁发了建字第 110114201300157 号、2013 规（昌）地字 0083 号《建设工程规划许可证》；2014 年 1 月 27 日，北京市规划委员会向宁科置业颁发了建字第 110114201400020 号、2014 规（昌）地字 0014 号《建设工程规划许可证》；2014 年 1 月 27 日，北京市规划委员会向宁科置业颁发了建字第 110114201400021 号、2014 规（昌）地字 0015 号《建设工程规划许可证》。

2013 年 11 月 18 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员向宁科置业颁发了【2013】施【昌】建字 0079 号《建筑工程施工许可证》；2013 年 11 月 27 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员向宁科置业颁发了【2013】施【昌】建字 0081 号《建筑工程施工许可证》；2014 年 4 月 17 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员向宁科置业颁发了【2014】施【昌】建字 0018 号《建筑工程施工许可证》；2014 年 4 月 17 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员向宁科置业颁发了【2014】施【昌】建字 0019 号《建筑工程施工许可证》。

2014 年 12 月 25 日，宁科置业取得了编号为京房售证字（2014）298 号的《北京市商品房预售许可证》。

2016 年 4 月 28 日，宁科置业取得了 0314 昌竣 2016（建）0030 号《竣工验收备案表》。

另，经核查，根据京地出【合】字（2013）第 0135 号《出让合同》附件 4《补充协议》第二十八条约定及宁科置业取得的编号为京昌国用（2013 出）第 00197 号的《国有土地使用证》记载显示“为保证科技商务示范园的整体品质，中标人对公建部分长期持有，在此期间，持有部分未经昌平区政府同意，不允许转让或分割出售产权。”

根据 2017 年 2 月 20 日本所律师、国泰君安主办人、致同会计师对宁科置业进行的访谈以及宁科置业出具的说明，TBD 云集中心所属中关村科技园昌平园

管委会经昌平区政府授权，以入园申请评审的方式对 TBD 云集中心的意向购买人进行审查，并就通过评审的意向购买人向昌平区政府提出入驻 TBD 云集中心请示取得昌平区政府批准；宁科置业已协助康帕思向中关村科技园昌平园管委会提出入园申请，并已通过评审；中关村科技园昌平园管委会已就康帕思入驻 TBD 云集中心向昌平区政府请示并获批准；康帕思已经取得购买 TBD 云集中心房产的主体资格。根据宁科置业的说明，因前述相关请示及批准均以政府内部文件的方式传送，无法取得并提供该等文件。根据指南针和康帕思出具的说明，康帕思已于 2016 年 12 月 20 日参加中关村科技园昌平园管委会组织的入园评审，并已经通过评审。

综上，本所律师认为，宁科置业已具备将 TBD 云集中心房产出售给康帕思的法定条件，康帕思具备购买 TBD 云集中心房产的法定购买人资格；康帕思购买 TBD 云集中心房产事宜已经通过董事会、股东大会批准；康帕思与宁科置业就购买 TBD 云集中心房产事宜签订的《定制协议一》和《定制协议二》不存在违反国家强制性法律法规的情形，已经生效；康帕思已经根据合同约定支付全部预计房价款；宁科置业亦已经向康帕思交付了 TBD 云集中心房产的使用权；截至本法律意见书出具之日，《定制协议一》和《定制协议二》履行情况正常；《出让合同》对于转让应当取得昌平区政府审批的约定，不影响以上购买行为的法律效力，且交易双方已确认取得相关的审批；经交易双方确认，待宁科置业完成 TBD 云集中心所在项目初始登记并协助康帕思办理房产登记等相关手续后，康帕思将依法取得 TBD 云集中心房产的所有权。

（二）标的资产是否存在产权纠纷或潜在纠纷

1、本次交易标的资产是否存在产权纠纷或潜在纠纷

根据丽雅苑出具的书面承诺并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，智富大厦房产不存在产权纠纷或潜在的法律纠纷。

2、前次交易标的资产是否存在产权纠纷或潜在纠纷

根据宁科置业出具的书面承诺并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，TBD 云集中心房产不存在产权纠纷或潜在的法律纠纷。

（三）标的资产是否存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况

1、本次交易标的资产的抵押、担保或其他权利受到限制的情况

根据丽雅苑出具的书面承诺并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具

之日，智富大厦房产上不存在任何抵押、冻结或其他第三方权利限制的情形，亦未被司法机关采取查封措施或设置他物权登记。

2、前次交易标的资产的抵押、担保或其他权利受到限制的情况

根据宁科置业出具的书面承诺并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，TBD 云集中心房产及其土地使用权存在抵押。宁科置业以该资产作为抵押担保向中信银行融资借款，担保主债权金额为人民币 14 亿元，主债务期限为 2013 年 12 月 13 日至 2018 年 12 月 12 日止。对此，宁科置业已经出具承诺“截至目前，本公司银行信用良好不存在债权债务纠纷。本公司承诺，将在指南针公司或康帕思商务办理标的房产过户手续前解除标的房产上涉及的抵押权，并协助指南针公司或康帕思商务办理标的房产的过户。如因此发生任何第三方主张任何权利、诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议事项等情形，影响标的房产上抵押权的解除、或导致标的房产不能如期过户、影响指南针公司、康帕思商务对标的房产的合法权益，本公司将承担因此给指南针公司或康帕思商务带来的损失等全部法律责任”。

此外，根据宁科置业出具的书面承诺并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，TBD 云集中心房产上不存在其他抵押、冻结或其他第三方权利限制的情形，亦未被司法机关采取查封措施或设置他物权登记。

五、 本次重组涉及的债权债务处理

指南针本次交易和康帕思前次交易购买标的资产拟全部使用自有资金购买，其中，前次交易中康帕思支付预计房价款的资金由指南针以股东借款的方式提供，不涉及指南针、康帕思与第三方之间的债权债务处理。

综上所述，本所律师认为，本次重组中不涉及债权债务的处理。

六、 本次重组的信息披露

（一）本次交易的信息披露

2017 年 1 月 18 日，指南针发布了《北京指南针科技发展股份有限公司停牌进展公告》，称公司因首次公开发行股票并在创业板上市申请获中国证监会受理，公司股票已于 2016 年 6 月 30 日起在全国股转系统暂停转让，近日，公司正在筹划重大资产重组，公司股票将继续停牌。

2017 年 4 月 14 日，指南针召开第十一届董事会第十五次会议，审议并通过了《关于公司拟支付现金购买资产暨重大资产重组的议案》等议案；指南针已经

按照《重组管理办法》及相关规定在全国股转系统公告了本次会议决议，并拟将相关议案提交公司 2017 年第四次临时股东大会审议。

（二）前次交易的信息披露

2016 年 11 月 30 日、2017 年 1 月 11 日，指南针先后就 TBD 云集中心 2 号楼房产购买和 3 号楼购买事项分别在全国股转系统官方网站（www.neeq.com.cn）公开披露了《购买房产的公告》，详见公司公告 2016-083 号、2017-003 号。

2016 年 12 月 6 日、2017 年 1 月 16 日，指南针先后召开第十一届董事会第八次会议和第十一届董事会第九次会议，分别审议通过了 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产购买事项，详见 2016 年 12 月 8 日、2017 年 1 月 18 日在全国股转系统官方网站（www.neeq.com.cn）公开披露的公司公告。

2016-084 号、2017-004 号；2016 年 12 月 23 日、2017 年 2 月 3 日，指南针先后召开 2016 年第三次临时股东大会和 2017 年第一次临时股东大会，分别审议通过了 TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产购买事项，详见 2016 年 12 月 27 日、2017 年 2 月 7 日在全国股转系统官方网站（www.neeq.com.cn）公开披露的公司公告：2016-089 号、2017-012 号。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，公司已进行的信息披露符合法律、法规及规范性文件的规定，本次重组不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排。

七、 本次重组的实质条件

（一）本次重组所涉及的标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形

本次交易所涉及智富大厦房产，实测建筑面积 8854.49 平方米，交易总价款为 70,808,381 元。

针对本次交易，公司已聘请北方亚事对标的资产进行了评估并出具了《资产评估报告》，评估值为 78,774,669 元。本次交易所涉之交易标的价格以评估结果为参考依据，综合考虑智富大厦房产的成本价、指南针信誉、付款方式、交易金额等因素由双方最终友好协商确定的，定价公允合理。

该价格已经指南针董事会审议通过并将提交指南针股东大会审议表决。

综上，本所律师认为，本次重组所涉及的标的资产定价公允，不存在损害公

司和股东合法权益的情形。

(二) 本次重组所涉及的资产权属清晰，资产过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产为权属清晰的经营性资产

经核查，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本次重组所涉及的标的资产权属清晰，不存在纠纷或潜在纠纷，资产过户和权属转移不存在法律障碍；本次重组不涉及债权债务处理；本次重组拟购买的标的资产将用于公司办公经营，属于经营性资产，无权属纠纷或潜在争议。

(三) 本次重组有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

公司目前的办公场地系租赁取得，随着公司业务不断扩展，购置房地产成为提升公司经营能力的有效途径。公司通过购买标的资产，获得了长期稳定的办公经营场所，显著改善公司的办公环境，优化了公司的资产结构，为公司未来发展提供有力保障。

据此，本所律师认为，本次重组有利于提高指南针资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致指南针重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

(四) 本次重组有利于公众公司保持健全有效的法人治理结构

经核查指南针现行有效的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等公司治理文件，本所律师认为，指南针已建立符合《公司法》、《证券法》以及《监管办法》规定的公众公司法人治理结构，且该法人治理结构在本次重组完成后将继续保持。

综上所述，本所律师认为，本次重大资产重组符合现行法律、法规及《重组管理办法》第三条和相关规范性文件规定的原则和要求。

八、 本次重组的证券服务机构及其资质

(一) 独立财务顾问

根据指南针的确认，指南针已聘请国泰君安担任本次重组的独立财务顾问。经查验，国泰君安现持有上海市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为9131000063159284XQ的《营业执照》、中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券业务许可证》(10270000)。项目负责人张超持有《中国证券业执业证书》(S0880116060011)；独立财务顾问主办人李月持有《中国证券业执业证书》

(S0880116060045)，独立财务顾问主办人董冰冰持有《中国证券业执业证书》(S0880115080104)。

(二) 资产评估机构

根据指南针的确认，指南针已聘请北方亚事担任本次重组的评估机构。经查验，北方亚事持有北京工商局东城分局核发的统一社会信用代码为91110101MA001W1Y48的《营业执照》，北京市财政局颁发的《资产评估资格证书》(证号：11020080)、财政部与中国证监会颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》(证号：0100540024；经办人员张玮持有《中华人民共和国注册资产评估师证书》(证号：11120005)，经办人员吴玉明持有《中华人民共和国注册资产评估师证书》(证号：22110012)。

(三) 法律顾问

根据指南针与本所签订的《法律服务协议》，指南针已聘请本所担任本次重组的专项法律顾问。本所现持有司法局核发的《律师事务所执业许可证》(证号：21101199220250536)，经办律师韩光持有《律师执业证》(证号：11101200110442023)，经办律师邹晓东持有《律师执业证》(证号：11101200611494816)。

综上，本所律师认为，参与本次重组的证券服务机构具备有关部门规定的从业资格和条件。

九、 本次重组的合法合规性

本所律师认为，指南针本次重大资产重组符合相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，不存在重大法律障碍，不存在其他可能对本次重组构成影响的重大的法律问题和风险。

本法律意见书一式四份，经本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(此页无正文,为《北京大成律师事务所关于北京指南针科技发展股份有限公司
支付现金购买资产暨重大资产重组之法律意见书》之签章页)



北京大成律师事务所

负责人 彭雪峰

授权代表: _____

(王 隽)

经办律师: _____

(韩 光)

(邹晓东)

二零一七年 四 月 十四 日