

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实施情况
之

法律意见书

大成证字【2017】第 105-2 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、 本次重组的批准与授权	11
三、 本次重组的实施情况	12
四、 本次重组的相关协议暨承诺履行情况	19
五、 相关实际履行情况与此前披露的情况是否存在差异	19
六、 本次重组涉及的债权债务处理	19
七、 本次重组的结论意见	20

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
广东指南针	指	广东指南针信息技术有限公司，为北京指南针科技发展股份有限公司全资子公司。
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	广东指南针信息技术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实施情况之法律意见书》

《重组报告书》	指	《北京指南针科技发展股份有限公司重大资产重组实施情况报告书》
法律顾问、本所	指	北京大成律师事务所
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实施情况之

法律意见书

大成证字【2017】第 105-2 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》，注册地址为北京市昌平区北七家镇七北路42号院2号楼1单元501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，具备本次重组主体资格。

2、广东指南针

经核查，截至本法律意见书出具日，广东指南针基本情况如下：

广东指南针现持有佛山市南海区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440605MA4WBCFL39 的《营业执照》，注册地址为佛山市南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 3 层 305 室，法定代表人为刘辉，注册资本 10,000 万元，实收资本 10,000 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为“软件和信息技术服务业；科技中介服务(科技信息咨询服务)；会议及展览服务；广告业。（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。）（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。

广东指南针的出资人为指南针。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，广东指南针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，具备本次交易主体资格。

3、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 91110114MA00ADBR8C 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，法定代表人为陈宽余，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。

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，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。

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，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。

二、 本次重组的批准与授权

（一）指南针董事会、股东大会已审议通过本次交易相关事宜

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、指南针股东大会已审议通过本次交易相关事宜

2017年7月6日，指南针召开 2017 年第四次临时股东大会，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》。

（二）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。

（三）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，该公司与指南针不存在关联关系。

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，该公司与指南针不存在关联关系。

综上，本次重组不属于关联交易。

（四）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。

综上所述，本所律师认为，本次重组事宜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。

三、 本次重组的实施情况

（一）本次交易的实施情况

经核查，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》（以下合称《买卖合同》），约定了具体的标的资产-智富大厦房产、购买价款及支付、智富大厦房产交付及过户、生效条件等。

2017年7月5日，根据《买卖合同》约定，指南针经丽雅苑同意，将其在《买卖合同》项下的全部权利义务转让给其全资子公司-广东指南针。

2017年7月7日，广东指南针与丽雅苑就智富大厦房产分别签订了12份《商品房买卖合同（现售）》。

截至本法律意见书出具之日，广东指南针已向丽雅苑支付了全部购房款以及智富大厦房产转让所涉及的各项税费，并已取得了相应的权属证书，《不动产权证书》记载的主要事项如下：

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积(m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
1	(2017)佛山不动产权第0333752号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦205室	475.14	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化商品房	房屋产权证登记之

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
2	(2017)佛南不动产权第0333750号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦206室	381.67	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	日起五年内不得转让
3	(2017)佛南不动产权第0335268号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦305室	475.14	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无
4	(2017)佛南不动产权第0333596号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦306室	304.38	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	
5	(2017)佛南不动产权第0335361号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦407室	340.80	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	自房屋产权证之日起五年内不得转让
6	(2017)佛南不动产权第0333755号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦408室	1532.23	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	
7	(2017)佛南不动产权第0333945号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦507室	340.80	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无
8	粤(2017)佛南不动产权第0333944号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦508室	1545.74	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无
9	粤(2017)佛南不动产权第0333948号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦607室	340.80	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无
10	粤(2017)佛南不动产权第0329922号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦608室	1395.25	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
11	粤(2017)佛南不动产权第0329925号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦707室	340.80	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无
12	粤(2017)佛南不动产权第0329924号	广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦708室	1381.74	2050-6-30	商务金融用地/办公	出让/市场化出让商品房	无

(二) 前次交易的实施情况

经核查，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》约定了具体的标的资产-TBD云集中心房产、购买价款及支付、TBD云集中心房产交付及过户、生效条件等。

2017年9月1日至2017年9月6日期间，康帕思与宁科置业就TBD云集中心房产分别签订了40份《北京市商品房现房买卖合同》。

截至本法律意见书出具之日，康帕思已向宁科置业支付了全部购房款以及TBD云集中心房产转让所涉及的各项税费，并已取得了相应的权属证书，《不动产权证书》记载的主要事项如下：

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
1	京(2018)昌平不动产权第0019937号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元301	184.70	2063-4-11	办公	出让/商品房	无

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
2	京(2018)昌不动产权第0020063号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元302	141.45	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
3	京(2018)昌不动产权第0020092号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元303	112.97	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
4	京(2018)昌不动产权第0020085号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元304	89.75	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
5	京(2018)昌不动产权第0020080号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元305	383.91	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
6	京(2018)昌不动产权第0019931号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元306	425.76	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
7	京(2018)昌不动产权第0019940号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元307	228.53	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
8	京(2018)昌不动产权第0019966号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元308	118.26	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
9	京(2018)昌不动产权第0020033号	昌平区七北路42号院3号楼3层3单元309	229.76	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
10	京(2018)昌不动产权第0020089号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元401	183.41	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
11	京(2018)昌不动产权第0020084号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元402	141.45	2063-4-11	办公	出让/商品房	无

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
12	京(2018)昌不动产权第0019969号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元403	112.97	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
13	京(2018)昌不动产权第0020046号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元404	89.75	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
14	京(2018)昌不动产权第0020096号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元405	253.04	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
15	京(2018)昌不动产权第0020081号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元406	284.49	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
16	京(2018)昌不动产权第0020311号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元407	228.53	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
17	京(2018)昌不动产权第0020310号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元408	118.26	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
18	京(2018)昌不动产权第0020200号	昌平区七北路42号院3号楼4层3单元409	229.41	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
19	京(2018)昌不动产权第0020313号	昌平区七北路42号院3号楼5层3单元501	183.41	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
20	京(2018)昌不动产权第0020204号	昌平区七北路42号院3号楼5层3单元502	141.45	2063-4-11	办公	出让/商品房	无

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用 截止日	用途	权利 性质	权利 受限
21	京(2018)昌不动 产权第0020648号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 503	112.97	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
22	京(2018)昌不动 产权第0020646号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 504	89.75	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
23	京(2018)昌不动 产权第0020708号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 505	383.91	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
24	京(2018)昌不动 产权第0020308号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 506	425.76	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
25	京(2018)昌不动 产权第0020305号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 507	228.53	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
26	京(2018)昌不动 产权第0020418号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 508	118.26	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
27	京(2018)昌不动 产权第0020421号	昌平区七北路42号 院3号楼5层3单元 509	229.41	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
28	京(2018)昌不动 产权第0020656号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 601	183.41	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
29	京(2018)昌不动 产权第0020674号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 602	141.45	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用 截止日	用途	权利 性质	权利 受限
30	京(2018)昌不动 产权第0020678号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 603	112.97	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
31	京(2018)昌不动 产权第0021681号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 604	89.75	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
32	京(2018)昌不动 产权第0021470号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 605	253.04	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
33	京(2018)昌不动 产权第0021477号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 606	284.49	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
34	京(2018)昌不动 产权第0021430号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 607	228.53	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
35	京(2018)昌不动 产权第0021440号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 608	118.26	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
36	京(2018)昌不动 产权第0021449号	昌平区七北路42号 院3号楼6层3单元 609	229.41	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
37	京(2018)昌不动 产权第0021663号	昌平区七北路42号 院2号楼2层1单元 201	631.31	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无
38	京(2018)昌不动 产权第0021669号	昌平区七北路42号 院2号楼3层1单元 301	943.69	2063-4-11	办公	出让/ 商品房	无

序号	不动产权证号	详细地址	建筑面积 (m ²)	使用截止日	用途	权利性质	权利受限
39	京(2018)昌不动产权第0021679号	昌平区七北路42号院2号楼4层1单元401	814.33	2063-4-11	办公	出让/商品房	无
40	京(2018)昌不动产权第0021675号	昌平区七北路42号院2号楼5层1单元501	827.73	2063-4-11	办公	出让/商品房	无

本所律师认为,指南针本次交易及前次交易涉及的标的资产均已经完成过户登记手续,本次重大资产重组已实施完毕。

四、 本次重组的相关协议暨承诺履行情况

(一) 本次交易的相关协议暨承诺履行情况

经核查,截至本法律意见书出具之日,丽雅苑已向广东指南针交付智富大厦房产,并已协助办理了不动产权证,相关协议履行不存在重大法律障碍。

经核查,截至本法律意见书出具之日,本次交易双方已经按照相关承诺履行,无违反相关承诺的行为。

(二) 前次交易的相关协议暨承诺履行情况

经核查,截至本法律意见书出具之日,宁科置业已向康帕思交付 TBD 云集中心房产,并已协助办理了不动产权证,相关协议履行不存在重大法律障碍。

经核查,截至本法律意见书出具之日,前次交易双方已经按照相关承诺履行,无违反相关承诺的行为。

五、 相关实际履行情况与此前披露的情况是否存在差异

根据公司提供的资料以及本所律师核查,本次重组实际履行情况与此前披露的信息一致,不存在实质性差异情形。

六、 本次重组涉及的债权债务处理

本次交易和前次交易购买标的资产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。

七、 本次重组的结论意见

综上所述，本所律师认为：指南针本次重大资产重组事项的决策与实施程序符合《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件的规定；本次重组涉及的标的资产的产权过户事项已实施完毕，广东指南针和康帕思已经分别合法取得本次交易标的资产和前次交易标的资产的所有权；本次重组的实施过程中，指南针就本次重组履行了相关信息披露和报告义务，实际履行情况与此前披露的相关信息一致，不存在实质性差异；交易各方均履行了相关协议及承诺，未出现违反协议约定及相关承诺的情形；本次重组实施不存在重大法律障碍及重大法律风险；本次重组不存在交易各方继续履行的后续事项。

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实施情况之法律意见书》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

(王隽)

经办律师:

(韩光)

(邹晓东)

二零一八年五月四日