

国泰君安证券股份有限公司
关于北京指南针科技发展股份有限公司
重大资产重组
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二零一七年四月

声明与承诺

根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》、《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）》、《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》及其他相关法律、法规及规范性文件的有关规定，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”、“国泰君安”）接受北京指南针科技发展股份有限公司（以下简称“指南针”或“公众公司”）的委托，担任其重大资产重组项目之独立财务顾问，并出具《国泰君安证券股份有限公司关于北京指南针科技发展股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问报告》（以下简称“本报告书”）。

本独立财务顾问报告系依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》和全国中小企业股份转让系统颁布的信息披露规则等法律法规的要求，按照证券行业公认的业务规范，本着诚实守信、勤勉尽责的精神，遵循独立、客观、公正的原则，经过审慎的调查后出具。

作为本次交易的独立财务顾问，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上出具的，本独立财务顾问特作如下声明：

（一）独立财务顾问与本次交易所涉及的交易各方无任何关联关系，具有独立性；

（二）独立财务顾问所依据的资料由相关各方提供，资料提供方已承诺上述有关资料均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。独立财务顾问未参加相关各方就本次交易相关协议所进行的谈判，本财务顾问报告是在假设本次交易各方当事人均全面和及时履行本次交易相关协议和声明或承诺的基础上出具；

（三）独立财务顾问出具本财务顾问报告的依据是交易相关方及相关中介机构等有关各方提供的资料和意见，基于的假设前提是上述资料和意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；指南针董事及管理层的意见基于善意诚信原则及经过合理询问后的谨慎考量发表；独立财务顾问报告未对上述

资料和意见作出任何承诺或保证；

(四)如本独立财务顾问报告涉及本次交易相关方的信息来自公开信息或有公开的可靠的出处,独立财务顾问的责任是确保本独立财务顾问报告所涉信息从相关出处正确摘录;

(五)本独立财务顾问报告及其任何内容不构成对指南针股东或任何其它投资者就指南针股票或其它证券的任何投资建议和意见,亦不构成对指南针股票或其它证券在任何时点上的价格或市场趋势的建议或判断。指南针股东及其它投资者不可依据本独立财务顾问报告做出任何投资决策(包括但不限于买入、卖出或持有),本财务顾问报告亦不构成该等投资决策的依据,独立财务顾问对该等投资决策不承担任何责任;

(六)对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计等专业知识来识别的事实,独立财务顾问依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断;

(七)独立财务顾问出具本独立财务顾问报告并无考虑任何指南针股东的一般或特定投资标准、财务状况、税务状况、目标、需要或限制。独立财务顾问建议任何拟就本次交易有关方面或就其应采取的行动征询意见的股东,应咨询其有关专业顾问;

(八)独立财务顾问履行的职责并不能减轻或免除公众公司及其董事和管理层及其他专业机构与人员的职责;

(九)独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息,以作为本独立财务顾问报告的补充和修改,或者对本独立财务顾问报告作任何解释或说明。未经独立财务顾问书面同意,任何人不得在任何时间、为任何目的、以任何形式复制、分发或者摘录本独立财务顾问报告或其任何内容,对于本独立财务顾问报告可能存在的任何歧义,仅独立财务顾问自身有权进行解释;

(十)独立财务顾问提请投资者注意,独立财务顾问的职责范围并不包括应由指南针董事会负责的对本次交易在商业上的可行性进行评论。独立财务顾问未

对除本独立财务顾问报告之外指南针的任何策略性、商业性决策或发展前景发表意见；也未对其他任何事项发表意见，亦不对本次交易相关各方能否全面和及时履行相关协议及公司股份是否能够实现或完成本次交易发表意见。本独立财务顾问报告旨在通过对重组报告书所涉内容进行核查和分析，就本次交易是否合法、合规以及对指南针全体股东是否公平、合理发表独立意见；

（十一）独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件，尤其是重组报告书、董事会发布的关于本次交易的相关决议、与本次交易有关的资产评估报告和法律意见书等文件之全文；

（十二）本独立财务顾问报告旨在对本次重组报告书做出独立、客观、公正的评价，以供有关方面参考。本报告书仅供重组报告书作为附件使用。未经独立财务顾问书面同意，本报告书不得用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。对于独立财务顾问的意见，需作为本报告书的整体内容进行考量。

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，对指南针本次重组的事项出具的独立财务顾问报告做出以下承诺：

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与指南针和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

（二）本独立财务顾问报告已对指南针和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露的文件的内容和格式符合要求。

（三）本独立财务顾问有充分理由确信指南针委托本独立财务顾问出具意见的《北京指南针科技发展股份有限公司支付现金购买资产之重大资产重组报告书》符合法律、法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）在与指南针接触后至担任独立财务顾问期间，国泰君安已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

重大风险提示

（一）本次交易无法按期进行的风险

本次交易尚须公司股东大会审议，能否获得公司股东大会审议通过存在不确定性，若本次重组因不可预见因素导致无法正常进行或需要重新召开董事会审议重组事宜的，公司董事会将在本次重大资产重组过程中及时公告相关工作的进度，以便投资者了解本次交易进程，并作出相应判断。本次交易能否取得上述批准以及最终取得批准的时间均存在不确定性，公司将及时公告本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被终止或取消的风险

本次重大资产重组需要全国股份转让系统进行审查，监管机构的批准为本次交易的前提条件。在交易推进过程中，市场情况可能会发生变化，从而影响本次交易的条件。此外，在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易双方可能需根据市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案；如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

（三）前次交易可能因抵押原因导致无法过户的风险

前次交易标的上已经设定抵押，抵押权人为中信银行股份有限公司总行营业部。根据康帕思与宁科置业签订的《备忘录》，宁科置业公司如未在约定的时间内完成标的房屋转移登记的，每迟延一日，应按照康帕思已经支付款项的万分之一向指南针支付赔偿金。如在支付全部购房款十八个月内康帕思仍未能取得标的房屋所有权证书的，康帕思有权退房。康帕思因此放弃购买标的房屋或退房的，宁科置业公司应于康帕思发出退房通知之日起三个工作日内将康帕思支付的全部购房款返还；并按照康帕思支付的保证金的两倍支付违约金。同时，宁科置业公司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）。虽然双方已针对因抵押原因导致无法过户的风险约定了相关违约保障措施，但仍存在宁科置业公司因资金紧张、经营不善等原因不能或不能及时向康帕

思支付违约金或返还前期已付购房款的风险。提请投资者关注前次交易可能因抵押原因导致无法过户的风险。

目录

声明与承诺.....	I
重大风险提示.....	IV
释义.....	VII
第一节 交易概述.....	1
一、交易的背景和目的.....	1
二、交易的基本情况.....	2
三、交易的决策及信息披露程序.....	5
四、交易不构成关联交易.....	6
五、本次交易构成重大资产重组.....	7
六、本次交易不会导致公司控制权发生变化.....	8
七、交易对公众公司业务和财务的具体影响.....	8
第二节 公众公司基本情况.....	8
一、公众公司设立及基本情况.....	8
二、最近两年的控股权变动情况.....	9
三、主要业务发展情况和主要财务指标.....	10
四、公司控股股东、实际控制人情况.....	11
五、公众公司最近二年内违法违规及被执行失信联合惩戒情况.....	12
第三节 交易对方的基本情况.....	13
一、交易对方基本信息.....	13
二、交易对方与公司之间是否存在关联关系及情况说明.....	14
三、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.....	14
第四节 本次交易标的的情况.....	15
一、本次交易标的基本情况.....	15
二、本次交易标的合法合规情况.....	15
三、本次交易标的的权属状况.....	17
四、交易标的资产最近两年资产评估或交易情况.....	17
五、本次交易涉及的债权债务安排.....	20
六、本次交易中存在的可能妨碍权属转移的其他情形.....	20
七、本次交易标的的审计情况.....	20
第五节 交易合同的主要内容.....	21
一、合同主体、签订时间.....	21
二、交易价格、定价依据以及支付方式.....	21
三、合同的生效条件和生效时间.....	21
四、交易的资产交付或过户的时间安排.....	22
第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项.....	23
第七节 独立财务顾问意见.....	23
一、主要假设.....	23
二、独立财务顾问核查意见.....	23
三、结论性意见.....	32

释义

在本报告书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

指南针、挂牌公司、公司或公众公司	指	北京指南针科技发展股份有限公司
本报告书	指	《国泰君安证券股份有限公司关于北京指南针科技发展股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问报告》
《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之重大资产重组报告书》
交易对方	指	佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司和北京宁科置业有限责任公司
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	指南针购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司开发的智富大厦房产
本次交易对方、丽雅苑公司	指	佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司
本次交易标的、智富大厦房产	指	指南针购买的佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司开发的智富大厦项目第 205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708 号共 12 套房屋
《买卖合同》	指	公司与佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司签署的《商品房买卖合同（现售）》
《补充协议》	指	公司与佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司签署的《<商品房买卖合同>之补充协议》
前次交易	指	康帕思向北京宁科置业有限责任公司购买云集中心第 3 幢楼 3 单元第 3 层至 6 层共 36 套房；及向北京宁科置业有限责任公司购买云集中心第 2 幢楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房
前次交易对方、宁科置业公司	指	北京宁科置业有限责任公司
康帕思	指	北京康帕思商务服务有限公司
天一星辰	指	天一星辰（北京）科技有限公司
前次交易标的、云集中心房产	指	康帕思购买云集中心第 3 幢楼 3 单元第 3 层至 6 层共 36 套房；康帕思购买云集中心第 2 幢楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房

云集中心 2 号楼房产	指	康帕思购买云集中心第 2 幢楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房
云集中心 3 号楼房产	指	康帕思购买云集中心第 3 幢楼 3 单元第 3 层至 6 层共 36 套房
《定制协议一》	指	《【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》及其《备忘录》
《定制协议二》	指	《【TBD 云集中心】项目定制开发协议》及其《备忘录》
指南针 IPO 项目组	指	国泰君安证券股份有限公司关于北京指南针科技发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的项目组
中信银行	指	中信银行股份有限公司总行营业部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京监管局
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
代办股份转让系统	指	证券公司代办股份转让系统
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
律师事务所、北京大成	指	北京大成律师事务所
会计师事务所、致同事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
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）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
最近两年	指	2015 年、2016 年
《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》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《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）》
评估基准日、基准日	指	2016 年 12 月 25 日

注：本报告中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数的差异系由于四舍五入造成的。

第一节 交易概述

一、交易的背景和目的

（一）交易的背景

目前公司办公经营场所为分散的租赁物业，不利于集中规划管理，增加沟通管理成本。同时，尽管公司与出租方保持良好关系，但如果租赁合同期满后不能续租，将会对公司经营活动产生一定不利影响，因此公司有必要购买自有办公场所以促进公司发展。

2017年1月24日，公司与丽雅苑公司签署附生效条件的《商品房买卖合同（现售）》及《〈商品房买卖合同〉之补充协议》，拟以支付现金方式向丽雅苑公司购买智富大厦第205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708号共12套房屋。本次交易价格为70,808,381元。

本次交易前，公司已于2016年12月23日经公司2016年第三次临时股东大会、2017年2月3日经公司2017年第一次临时股东大会审议通过公司、子公司康帕思以现金支付方式购买宁科置业公司开发的云集中心第3幢楼3单元第3层至6层共36套房和云集中心第2幢楼1单元第2层至5层共4套房，合计交易金额257,580,436元。前次交易不构成重大资产重组。根据指南针与宁科置业公司签订的《定制协议一》，指南针可以指定买卖合同签订主体支付剩余购房款。2016年12月20日，指南针经宁科置业公司同意，将其在《定制协议一》项下的全部权利义务转让予其全资子公司康帕思。截至本报告出具日，康帕思已按照合同规定支付前次交易全部价款，目前前次交易标的已交付尚未完成过户。具体情况详见本报告书“第五节 交易合同的主要内容”部分内容。

如指南针完成本次交易，则与前次交易构成公司重大资产重组，具体情况详见本报告书本节“五、本次交易构成重大资产重组”。

（二）交易的目的

随着公司业务发展及人员规模不断扩大，公司对固定办公场所的需求日益增长。为了适应公司经营办公需求、提升整体管理效率，降低房屋租赁风险，改善资产结构，增强持续经营能力，公司拟购买房产。

二、交易的基本情况

(一) 交易对方

1、本次交易对方的基本情况

本次交易的交易对方为丽雅苑公司。经核查，本次交易对方基本情况如下：

交易对方名称：佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司

统一社会信用代码：914406057081206651

法定代表人：谢绮雯

注册资本：1,000 万元

成立日期：1999 年 3 月 17 日

住所：佛山市南海区桂城南海大道北 33 号

经营范围：房地产开发、经营、销售，房地产中介服务（以上项目持有有效的相关资质证经营）；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。）

2、前次交易对方的基本情况

前次交易的交易对方为宁科置业公司。经核查，前次交易对方的基本情况如下：

交易对方名称：北京宁科置业有限责任公司

统一社会信用代码：9111011406731635XF

法定代表人：欧阳兵

注册资本：3,000 万元

成立日期：2013 年 4 月 24 日

注册地址：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：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。）

(二) 交易标的

1、本次交易标的情况

本次交易标的系丽雅苑公司开发的位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708 共 12 套房屋，规划建筑面积为 8,854.49 平方米。

2、前次交易标的情况

2016 年 11 月 28 日，康帕思向宁科置业公司购买云集中心 3 号楼三单元 301-309、401-409、501-509、601-609 共 36 套房，标的房屋规划建筑面积为 7,092.58 平方米，单价为人民币 23,200 元/平方米，购房款总额为 164,547,856 元。

2017 年 1 月 9 日，康帕思向宁科置业公司购买云集中心 2 号楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房规划建筑面积为 3,208.02 平方米，单价为人民币 29,000 元/平方米，购房款总额为 93,032,580 元。

经核查，关于云集中心房产，宁科置业公司已经取得京地出【合】字（2013）第 0135 号《国有建设用地使用权出让合同》、京昌国用（2013 出）第 00197 号《国有土地使用证》、地字第 110114201300014 号（2013 规（昌）地字 0009 号）《建设用地规划许可证》、建字第 110114201400020 号（2014 规（昌）建字 0014 号）《建设工程规划许可证》、【2014】施【昌】建字 0019 号《建筑工程施工许可证》及京房售证字（2014）298 号《商品房预售许可证》。

经核查，根据京地出【合】字（2013）第 0135 号《国有建设用地使用权出让合同》附件 4《补充协议》第二十八条约定及宁科置业公司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 日国泰君安本次重组主办人、大成律师事务所律师、致同事务所会计师、指南针工作人员对宁科置业公司进行的访谈及宁科置业公司的书面承诺，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；宁科置业公司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。

经核查，云集中心房产及其土地使用权目前存在抵押，上述设置抵押权的资产权属清晰，土地使用权人及地上建筑物的所有权人均为宁科置业公司。宁科置

业公司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，宁科置业公司已经出具承诺，“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”。

2017 年 3 月 28 日宁科置业公司向中信银行提交《提前还款申请书》。根据《提前还款申请书》显示，宁科置业公司目前贷款总额合计 8.35 亿元。2017 年 4 月 1 日，宁科置业公司已就上述贷款向中信银行提前还款 2.2 亿元，截至本报告书出具日，宁科置业公司经营状况良好。

（三）交易价格、定价依据以及支付方式

1、本次交易的交易价格、定价依据以及支付方式情况

本次交易的智富大厦房产，建筑面积 8,854.49 平方米，单价 7,997 元/平方米，合同金额为 70,808,381 元。

2017 年 2 月 8 日，北方亚事出具《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）。经评估，丽雅苑公司开发的位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦第 205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708 号共 12 套房屋以市场比较法确定的评估值为 78,774,669 元。

本次交易标的资产系丽雅苑公司开发并公开对外销售的房产，交易定价由交易双方协商确定。根据购房合同规定，本合同签订后五个工作日内，指南针向丽雅苑公司支付保证金 1,500 万元，该保证金于本合同生效后抵作商品房价款；买卖合同生效后五个工作日内，指南针向丽雅苑公司一次性支付标的资产全部价款。目前，指南针已按照合同规定在合同生效后五个工作日内向丽雅苑公司支付 1,500 万元保证金。

本次交易价格低于评估值，差额为 7,966,288 元，该差额是由于丽雅苑公司

综合考虑公司信誉、付款方式、交易金额等因素给予公司一定优惠折扣而产生的。此外，本次交易标的系公开交易的房产，销售价格根据政府指导价格并结合市场情况适时调整确定，具有较为公开的市场价格，因此本次交易定价公允。

2、前次交易的交易价格、定价依据以及支付方式情况

云集中心 3 号楼房产，房屋规划建筑面积为 7,092.58 平方米，单价为人民币 23,200 元/平方米，购房款总额为 164,547,856 元；云集中心 2 号楼房产，规划建筑面积为 3,208.02 平方米，单价为人民币 29,000 元/平方米，购房款总额为 93,032,580 元。

北方亚事针对云集中心 3 号楼房产、2 号楼房产分别出具了《北京指南针科技发展股份有限公司拟购买北京宁科置业有限责任公司 36 套商品房项目资产评估报告》（北方亚事评报字【2016】第 01-713 号）、《北京指南针科技发展股份有限公司拟购买北京宁科置业有限责任公司房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字【2017】第 01-011 号）。经评估，3 号楼房产以市场比较法确定的评估值为 184,676,950 元；2 号楼以市场比较法确定的评估值为 95,226,866 元。前次交易定价已经指南针第十一届董事会第八次会议、第九次会议和 2016 年第三次临时股东大会审议、2017 年第一次临时股东大会审议通过。

经核查，前次交易价格低于评估值，是由于宁科置业公司综合考虑公司信誉、付款方式、交易金额等因素给予公司一定优惠折扣而产生的，因此本次交易定价公允。

前次交易均采用先支付保证金、并在购房协议生效后十日内支付完毕全部价款的方式。经核查，康帕思均已按照规定支付完毕前次交易全部购房价款。

三、交易的决策及信息披露程序

（一）已完成的决策及信息披露程序

1、本次交易已经公司第十一届十五次董事会审议批准。

2、前次交易决策及信息披露

2016 年 11 月 30 日，公司发布了《北京指南针科技发展股份有限公司购买房产的公告》（公告编号：2016-083），对公司拟购买云集中心 3 号楼房产事项进行了公告，本次购买房产事项尚需提交公司董事会、股东大会审议。2016 年 12 月 6 日，公司召开第十一届董事会第八次会议审议通过《关于购买房产的议案》。

2016年12月8日，公司发布了《北京指南针科技发展股份有限公司第十一届董事会第八次会议决议公告》(公告编号：2016-084)，披露了本次议案的审议情况，并提于2016年12月23日召开第三次临时股东大会审议本次议案。2016年12月23日，公司召开第三次临时股东大会审议批准了本次议案。2016年12月27日，公司发布了《北京指南针科技发展股份有限公司2016年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号：2016-089)，披露了本次议案的审议情况。

2017年1月11日，公司发布了《北京指南针科技发展股份有限公司购买房产的公告》(公告编号：2017-003)，对公司拟购买云集中心2号楼房产进行了公告，本次购买房产事项尚需提交公司董事会、股东大会审议。2017年1月16日，公司召开第十一届董事会第九次会议审议通过《关于购买房产的议案》。2017年1月18日，公司发布了《北京指南针科技发展股份有限公司第十一届董事会第九次会议决议公告》(公告编号：2017-004)，披露了本次议案的审议情况，并提议于2017年2月3日召开2017年第一次临时股东大会审议本次议案。2017年2月3日，公司召开2017年第一次临时股东大会审议批准了本次议案。2017年2月7日，公司发布了《北京指南针科技发展股份有限公司2017年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2017-012)，披露了本次议案的审议情况。

(二) 尚未完成的决策及信息披露过程

根据《重组管理办法》及其他相关法律、法规、规范性文件的规定，本次交易的生效和实施尚需公司股东大会批准。

综上，除本次交易生效和实施尚需公司股东大会批准外，公司前次交易已履行必要的内部决策程序并及时进行了信息披露，交易的决策及信息披露合法、合规。

四、交易不构成关联交易

本次交易对方为丽雅苑公司，丽雅苑公司及其持股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公司不存在关联关系。

前次交易对方为宁科置业公司，宁科置业公司及其持股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，本次和前次交易不构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第二条规定，“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50% 以上……”。

根据《重组管理办法》第三十五条规定，“购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准……”，“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。”

本次交易前，公司已于 2016 年 12 月 23 日经公司 2016 年第三次临时股东大会、2017 年 2 月 3 日经公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过公司、子公司康帕思以现金支付方式购买云集中心房产事项。前次交易与本次交易适用于公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买的以其累计数分别计算相应数额的规定。

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《审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，指南针的资产总额为 571,739,440 元，资产净额为 243,081,699 元。

公司本次交易金额为 70,808,381 元，前次交易金额合计 257,580,436 元，12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买的交易金额合计 328,388,817 元，占指南针 2015 年 12 月 31 日资产总额的比例为 57.44%，占指南针 2015 年 12 月 31 日净资产的比例为 135.09%，因此本次交易触发公司重大资产重组。

六、本次交易不会导致公司控制权发生变化

本次交易前，公司的控股股东为广州展新，其主要出资人为黄少雄、徐兵先生。黄少雄、徐兵先生合计持有广州展新 60.50%的股权，对广州展新具有绝对控制权，为公司的实际控制人。本次交易不涉及股票发行，不会导致公司控制权发生变动。

七、交易对公众公司业务和财务的具体影响

目前公司办公经营场所为分散的租赁物业，整体管理效率和沟通成本较高，交易完成后，公司将实现集中规划管理，有利于提升公司整体管理效率和公司整体形象。

公司目前一年的房租为 1,158.78 万元。交易标的的房产原值为 3.28 亿元，新增每年的折旧费为 1,038 万元，房产税每年为 275.52 万元，同时购置房产一年损失存款利息收入为 114.80 万元（按活期存款利率 0.35% 计算）。经上述测算，公司每年营业总成本比购置交易标的的房产前增加了 269.54 万元，考虑 15% 所得税的影响，影响净利润金额约为 229.11 万元。

综上，本次独立财务顾问认为，交易标的不会对公司的经营产生重大不利影响。

第二节 公众公司基本情况

一、公众公司设立及基本情况

（一）指南针的基本情况

企业名称	北京指南针科技发展股份有限公司
统一社会信用代码	911101087263410239
证券简称	指南针
证券代码	430011
设立日期	2001 年 4 月 28 日
挂牌日期	2007 年 1 月 23 日
法定代表人	陈宽余

注册资本（万元）	34,809.9999
住所	北京市海淀区黑泉路8号宝盛广场B座6层6001室
办公地址	北京市朝阳区望京东路8号锐创国际中心2号楼4层
经营范围	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。）

（二）公众公司之子公司康帕思的基本情况

企业名称	北京康帕思商务服务有限公司
统一社会信用代码	91110114MA00ADBR8C
成立日期	2016年12月15日
法定代表人	钟漫求
注册资本（万元）	3,000
住所	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
办公地址	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
经营范围	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。）

二、最近两年的控股权变动情况

公司最近两年的控股股东为广州展新，其主要出资人为黄少雄、徐兵先生。黄少雄、徐兵先生合计持有广州展新 60.50% 的股权，对广州展新具有绝对控制权，为公司的实际控制人。

公司控股股东及实际控制人近两年未发生变动。

三、主要业务发展情况和主要财务指标

(一) 公司的主营业务

公司的主营业务为以证券工具型软件终端为载体，以互联网为平台，向投资者提供及时、专业的金融数据分析和证券投资咨询服务。同时，公司基于自身在金融信息服务领域积累的客户资源、流量入口优势及营销优势，积极拓展广告服务及互联网保险经纪业务，该类业务系公司对现有用户资源和互联网入口资源的深度挖掘，从而进一步丰富公司的收入结构并提升收入规模，增强公司的持续盈利能力。自设立以来，公司的主营业务未发生重大变化。

(二) 公司的主要产品和服务

公司目前主要从事金融信息服务、广告服务业务、保险经纪业务及少量其他业务，相关业务板块涉及的主要产品或服务情况如下表所示：

主营业务板块	主要产品或服务名称	
金融信息服务	PC 端金融服务平台	全赢博弈私享家版
		全赢博弈先锋版
		全赢博弈版
		全赢博弈智能操盘系统
广告服务	利用公司金融信息服务积累的客户资源、流量入口优势，与证券公司进行深度合作，通过在金融信息服务产品中投放广告等促销措施，吸引投资者在合作的证券公司开户、交易，从而向证券公司收取相应广告服务费用	
保险经纪	公司基于金融信息服务积累的客户资源、流量入口优势及营销优势，与保险公司进行合作开展寿险产品的宣传与推介，提供办理投保手续、保全变更、理赔咨询等服务，并向合作保险公司按照约定收取经纪费用	
其他	少量技术开发、电信增值等业务	

(三) 最近两年主要财务指标

单位：万元

财务指标	2016 年度 (经审计)	2015 年度 (经审计)
营业收入	57,126.53	53,852.86
净利润	14,351.80	10,490.43
归属于挂牌公司股东的净利润	14,460.89	10,530.15
归属于挂牌公司股东的扣	12,474.89	8,670.99

除非经常性损益后净利润		
毛利率 (%)	88.79	88.66
加权平均净资产收益率* (%)	39.63	77.43
基本每股收益 (元/股)	0.66	0.53
经营活动现金流量净额	17,855.41	30,402.91
资产总额	78,769.94	57,173.94
股东权益合计	38,659.97	24,308.17
归属于挂牌公司股东的权益合计	38,708.78	24,247.89
每股净资产 (元/股)	1.77	1.56
归属于挂牌公司股东的每股净资产 (元/股)	1.77	1.55
资产负债率 (%)	50.92	57.48

*依据归属于挂牌公司股东扣除非经常性损益后的净利润

四、公司控股股东、实际控制人情况

(一) 公司控股股东情况

公司控股股东为广州展新，成立于 2010 年 7 月，2011 年 4 月至 2012 年 1 月共通过代办股份转让系统受让公司合计 31.49% 的股份，从而成为公司控股股东。目前，广州展新共持有公司 10,401.97 万股股份，占公司股本总额 47.58%。广州展新的基本情况如下：

公司名称：广州展新通讯科技有限公司

统一社会信用代码：91440101558376656A

法定代表人：徐兵

注册资本：4,000 万元

成立日期：2010 年 7 月 14 日

注册地址：广州市天河区华夏路 28 号富力盈信大厦 3412C

经营范围：电子、通信与自动控制技术研究、开发；信息技术咨询服务；会议及展览服务；广告业；企业形象策划服务。

自成为公司控股股东以来，广州展新的股权结构未发生变动，具体如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	黄少雄	1,420.00	35.50
2	徐兵	1,000.00	25.00

3	陈锋	600.00	15.00
4	熊明宇	352.00	8.80
5	聂澎	296.00	7.40
6	刘炳海	136.00	3.40
7	常承	136.00	3.40
8	朱曦	60.00	1.50
合计		4,000.00	100.00

（二）公司实际控制人情况

公司控股股东广州展新的主要出资人黄少雄、徐兵先生基于长期合作伙伴关系，并从保证广州展新稳定发展、高决策效率的角度出发，于2010年11月29日签署了《协议书》，约定双方在广州展新存续期间作为一致行动人行使股东权利，参与其重大决策。

黄少雄、徐兵先生合计持有广州展新60.50%的股权，对广州展新具有绝对控制权，为公司的实际控制人。黄少雄、徐兵先生的详细信息如下：

黄少雄先生，男，1963年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1987年2月毕业于广东财经职业学院，大专学历。1992年至1995年就职于羊城集团公司，曾任经理；1995年至2001年就职于广州金亚房地产有限公司，曾任总经理；2002年至2012年就职于广州祥能投资集团有限公司，曾任总经理；2011年至今担任广州正辰投资有限公司的董事长兼总经理。

徐兵先生，男，1965年出生，中国国籍，拥有香港居留权。1990年7月毕业于广东新华教育学院，大专学历。1997年至2008年就职于广州南湖高尔夫俱乐部有限公司，曾任总经理助理；2010年至今担任广州展新总经理。

五、公众公司最近二年内违法违规及被执行失信联合惩戒情况

2016年11月28日，指南针向北京证监局提交了《关于北京指南针科技发展股份有限公司近年来业务开展情况的汇报》，根据该汇报显示，指南针在经营过程中主动发现存在若干业务问题和瑕疵并已进行了整改，具体情况如下：

- 1、规章制度的制定不及时；
- 2、公司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；
- 3、公司发布的部分投资咨询文稿缺少合规审核。

2017年1月17日，中国证监会作为公司业务监管机构对指南针下发了《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》（【2017】9号），该决定显示：“经查，我会发现你公司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；你公司发布的部分投资咨询文稿缺少合规审核。上述行为违反了《证券投资顾问业务暂行规定》第九条、第二十三条的规定。按照决定《证券投资顾问业务暂行规定》第三十三条的规定，我会决定对你公司采取责令改正的行政监督管理措施。你公司应按照相关法律、行政法规和中国证监会规定的要求落实整改，进一步梳理相关流程，强化有关人员守法合规意识。我会将在日常监管中持续关注并检查你公司的整改情况。”

针对上述监管措施涉及的情况，指南针于2017年2月27日出具了《关于“两个加强、两个遏制”回头看现场检查问题的整改报告》，就相关整改措施向北京证监局进行了详细汇报。

2017年3月15日，国泰君安指南针IPO项目组、大成律师事务所律师对北京证监局相关业务负责人进行了访谈，根据访谈记录显示，指南针及其子公司天一星辰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。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、控股子公司被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

第三节 交易对方的基本情况

一、交易对方基本信息

（一）基本情况

交易对方的基本信息详见本报告书“第一节交易概述”之“二、交易的基本情况”之“（一）交易对方”。

（二）股权结构

1、截至本报告书出具日，本次交易对方丽雅苑公司的股权结构如下表：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	佛山市南海联达投资（控股）有限公司	1,000.00	100.00	货币出资
合计		1,000.00	100.00	

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn），佛山市南海联达投资（控股）有限公司为国有独资有限责任公司，由佛山市南海区公有资产管理办公室履行出资人职责。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”。

2、截至本报告书出具日，前次交易对方宁科置业公司的股权结构如下表：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	绿地控股集团 有限公司	1,500.00	50.00	货币出资
2	北京科技商务区 建设有限责任公	1,500.00	50.00	货币出资
合计		3,000.00	100.00	

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn），绿地控股集团有限公司为上市公司绿地控股集团股份有限公司的全资子公司；北京科技商务区建设有限责任公司由中投发展有限责任公司控股 80%。

二、交易对方与公司之间是否存在关联关系及情况说明

交易对方与公司不存在关联关系，详见本报告书“第一节交易概述”之“四、交易不构成关联交易”。

三、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

经查询国家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、信用中国、证券期货市场失信记录查询系统等网站，截至本报告书出具日，未发现交易对方及其控股股东、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情况。

第四节 本次交易标的情况

一、本次交易标的基本情况

交易标的基本情况详见本报告书“第一节 交易概述”之“二、交易的基本情况”。

二、本次交易标的合法合规情况

1、丽雅苑公司 2010 年 6 月 18 日与广东省佛山市国土资源局签订编号为 440605-2010-000130 号的《国有建设用地使用权出让合同》，取得佛山市南海区桂城街道一桂城地块。

2、丽雅苑公司现持有佛山市国土资源局于 2010 年 8 月 10 日核发的《国有土地使用证》，土地使用证编号为佛府南国用（2010）第 0112894 号，土地使用权面积为 12,550.90 平方米，土地坐落于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），地号为 0101191063，土地用途为商务金融用地，土地使用权人佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司，取得方式为出让，土地使用权终止日期为 2050 年 6 月 30 日。

3、丽雅苑公司持有佛山市城乡规划局于 2010 年 8 月 23 日核发的编号为地字第 440605201000138 号《建设用地规划许可证》，用地位置为南海区桂城街道中央大街以北、联河路以东地段，用地性质为商务金融用地，用地面积为 12,550.90 平方米，用地单位为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司。

4、丽雅苑公司持有佛山市城乡规划局南海分局于 2010 年 12 月 3 日核发的编号为建字第 440605201001425 号《建设工程规划许可证》，建设项目名称为智富大厦，建设位置为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），建设单位为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司。

5、丽雅苑公司持有佛山市南海区国土城建和水务局于 2011 年 8 月 5 日核发的编号为 440622201108050101 号《建筑工程施工许可证》，工程名称为智富大厦，建设地址为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），建设单位为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司。

6、根据 GD41102 号《建筑工程竣工验收报告》，智富大厦项目开工时间是 2011 年 8 月 5 日，工程验收日期是 2016 年 8 月 11 日。

7、丽雅苑公司持有佛山市住房和城乡建设管理局于 2016 年 12 月 13 日核发的编号为南房现字第 2016068302 号《佛山市商品房现售备案证明》，显示佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司开发建设的坐落于佛山市南海区桂城街道-桂城的智富大厦商品房屋，经审查具备现房销售条件，准予备案。

8、丽雅苑公司已取得佛山市南海区国土城建和水务局 2016 年 11 月 25 日核发的《商品房首次登记确权清单》，受理编号：Z20161101Z0085，显示智富大厦房产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，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。

9、根据 440605-2010-000130 号的《国有建设用地使用权出让合同》第二十一条“受让人按本合同的约定对本合同项下宗地开发建设后，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”。

经核查，2015 年 2 月 4 日，丽雅苑公司向佛山市南海联达投资（控股）有限公司提出《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，佛山市南海联达投资（控股）有限公司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“五年内不得将建构筑物产权转让”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公司下发了南公资【2015】312号《关于智富大厦销售对象的通知》，根据南府会函【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》文件精神，决定：一、将智富大厦出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。

2017年2月16日，本次重组的独立财务顾问项目组连同北京大成律师、致同事务所会计师对丽雅苑公司进行了访谈，其董事长表示“目前指南针或广州指南针购买标的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，只要与我公司同意即可”。

综上，智富大厦项目范围内的土地使用权、房产权属清晰，不存在第三方主张权利、诉讼、仲裁等重大争议事项或其它潜在纠纷。根据南海区人民政府的会议精神及佛山市南海区公有资产管理办公室的发文，指南针具有购买智富大厦房产的资格。

三、本次交易标的的权属状况

本次交易涉及的交易标的资产产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，亦不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议情况。

四、交易标的资产最近两年资产评估或交易情况

1、本次交易标的资产最近两年资产评估或交易情况

本次交易，指南针已聘请北方亚事对智富大厦房产进行了评估。北方亚事于2017年2月8日出具了《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)，具体情况如下：

(1) 评估方法：市场比较法；

(2) 评估基准日：2016年12月25日；

(3) 评估假设：评估假设分为两部分，一是一般假设，二是特殊假设和限制条件。一般假设主要分为交易假设和公开市场假设；特殊假设和限制条件主要基于委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整以及国家宏观经济政策、

自然力和其它不可抗力预期不会对价格产生影响等因素；

(4) 可比案例：

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的同一供需圈内类似的房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格经过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正后，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。本次评估选取了智富大厦 704 室、702 室和 701 室作为可比案例，具体情况如下：

评估对象及可比实例		委估房产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
		比较因素				
房地产位置名称		智富大厦 708 室	智富大厦 704 室	智富大厦 702 室	智富大厦 701 室	
用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼	
房地产成交单价 (元/m ²)		-	9,098.99	9,098.99	8,993.99	
交易情况		-	正常	正常	正常	
交易日期		2016.12	2016.12	2016.12	2016.12	
房地产状况	区域因素	商业繁华度	较好	较好	较好	较好
		交通便捷度	一般	一般	一般	一般
		区域土地利用方向	一致	一致	一致	一致
		临街宽度和深度	一般	一般	一般	一般
		临街道路状况	支路	支路	支路	支路
		楼层	好	好	好	好
	个别因素	基础设施状况	一般	一般	一般	一般
		商业类型	整体	整体	整体	整体
		新旧程度	好	好	好	好
		平面及朝向	规则、四面 通透	规则、四面 通透	规则、四面 通透	规则、四面 通透
		规模	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		装修情况	较好	较好	较好	较好
	设施设备	较好	较好	较好	较好	

(5) 评估结论：列入本次评估范围的智富大厦房产评估值为 7,877.47 万元。

除此，本次交易标的资产最近两年未进行过评估，未发生过交易。

2、前次交易标的资产最近两年资产评估或交易情况

2016 年 11 月 28 日，康帕思向宁科置业公司购买云集中心 3 号楼三单元 301-309、401-409、501-509、601-609 共 36 套房，指南针已聘请北方亚事对该处房产进行了评估。2016 年 11 月 27 日北方亚事出具了《北京指南针科技发展股份有限公司拟购买北京宁科置业有限责任公司 36 套商品房项目资产评估报告》

(北方亚事评报字【2016】第 01-713 号), 具体情况如下:

(1) 评估方法: 市场比较法;

(2) 评估基准日: 2016 年 11 月 15 日;

(3) 评估假设: 主要基于交易假设、公开市场假设、持续使用假设等;

(4) 可比案例: 本次评估选取具有可比性的网上挂牌待售案例作为可比案例, 经评估人员了解, 商品房实际成交价一般在报盘销售价格的 90%, 本次评估以网上挂牌售价的 90% 确认其成交价格, 比较案例资料如下:

案例	物业名称	面积 (m ²)	楼层	报盘销售价格 (万元)	预计成交价格 (万元)	预计成交单价 (元/m ²)
案例 A	果冻 loft	229.53	中区	757.45	681.71	29,700.00
案例 B	绿地中央广场 II 期	300	中区	840.00	756.00	25,200.00
案例 C	TBD 云集中心	600	低区	1,536.00	1,382.40	23,000.00

(5) 评估结论: 在评估基准日 2016 年 11 月 15 日, 北京宁科置业有限公司位于昌平区北七家镇 TBD 云集中心的 36 套商品的评估值为 184,678,950.00 元。

除此, 该次交易标的资产最近两年未进行过评估, 未发生过交易。

2017 年 1 月 9 日, 康帕思向宁科置业公司购买云集中心 2 号楼 1 单元第 2 层至 5 层共 4 套房产, 指南针已聘请北方亚事对该处房产进行了评估。2017 年 1 月 6 日北方亚事出具了《北京指南针科技发展股份有限公司拟购买北京宁科置业有限责任公司的商品房项目资产评估报告》(北方亚事评报字【2017】第 01-011 号), 具体情况如下:

(1) 评估方法: 市场比较法;

(2) 评估基准日: 2016 年 12 月 15 日;

(3) 评估原则: 主要基于合法原则、最有效利用原则、替代原则、变动原则等;

(4) 可比案例: 本次评估选取具有可比性的网上挂牌待售案例作为可比案例, 比较案例资料如下:

案例	物业名称	面积 (m ²)	楼层	报盘销售价格 (万元)	成交单价 (元/m ²)
案例 A	TBD 云集中心 独栋	3150	中区	10,395.00	33,000.00

案例 B	TBD 云集中心 独栋	3200	低区	10,105.60	31,600.00
案例 C	TBD 云集中心 写字楼	600	中区	1,536.00	25,600.00

(5) 评估结论：在评估基准日 2016 年 12 月 15 日，北京宁科置业有限公司位于昌平区北七家镇 TBD 云集中心的 4 套商品的评估值为 9,522.69 万元。

除此，该次交易标的资产最近两年未进行过评估，未发生过交易。

五、本次交易涉及的债权债务安排

本次交易方式为以现金购买房产，不涉及债权债务安排。

六、本次交易中存在的可能妨碍权属转移的其他情形

经核查，本次交易标的资产所涉及土地使用权的《国有土地出让合同》载明，“出售对象及出售面积需经佛山市南海区人民政府批准；从受让人处购买了本合同项下国有建设用地地上建构物的企业法人，自房屋产权证登记之日起五年内，不得将建构物产权转让他人”。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。对此，2015 年 9 月 25 日佛山市南海区公有资产管理办公室出具南公资【2015】312 号《关于智富大厦销售对象问题的通知》，决定将智富大厦销售对象范围增加自然人，出售对象及出售面积由丽雅苑公司自行组织落实。因此，丽雅苑公司已取得向指南针出售智富大厦房产的出售批准，但指南针取得智富大厦房产的产权登记后仍然有五年内不得转让的限制。经核查，根据指南针与丽雅苑公司签订的《商品房买卖合同之补充协议》第 1.4 条，指南针已知悉标的房屋自房屋产权登记之日起五年内，不得将建构物转让他人。根据指南针出具的说明，公司拟将智富大厦房产作为办公用房长期持有，五年内未打算转让该房产。

综上，独立财务顾问认为，除标的房产存在取得权属登记后五年内不得转让的限制以外，不存在其他可能妨碍权属转移的其他情形。

七、本次交易标的的审计情况

本次交易标的的属于公开交易的房产，销售价格根据政府指导价格并结合市场

情况适时调整确定，故未进行审计。

第五节 交易合同的主要内容

一、合同主体、签订时间

2017年1月24日，指南针与本次交易对方丽雅苑公司签订了附生效条件的《商品房买卖合同（现售）》及《〈商品房买卖合同〉之补充协议》。

2016年11月28日，指南针与前次交易对方宁科置业公司签订了附生效条件的《定制协议一》。2016年12月20日，指南针经宁科置业公司同意，将其在《定制协议一》项下的全部权利义务转让予其全资子公司康帕思。2017年1月9日，指南针子公司康帕思与宁科置业公司签订了附生效条件的《定制协议二》。

二、交易价格、定价依据以及支付方式

交易价格、定价依据以及支付方式详见本报告书“第一节 交易概述”之“二、交易的基本情况”之“（三）交易价格、定价依据以及支付方式”。

三、合同的生效条件和生效时间

1、本次交易情况

本合同自丽雅苑公司与指南针双方盖章且指南针支付保证金人民币1,500万元且房屋购买行为经指南针的董事会、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条满足的时间作为生效时间）。

2017年4月14日，公司召开第十一届董事会第十五次会议，审议通过本次交易相关议案。本合同正式生效尚需公司股东大会审议批准。

2、前次交易情况

云集中心3号楼房产的购房协议自宁科置业公司与指南针双方盖章且指南针交付首笔保证金人民币200万元且本协议及本协议项下的房屋购买行为经指南针董事会、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条满足的时间作为生效时间）。2016年12月6日，公司召开第十一届董事会第八次会议，审议通过《关于购买房产的议案》。2016年12月23日，公司召开第三次临时股东大会，审议批准了本次议案，本协议正式生效。2016年12月20日，指南针经宁科置业公司同意，将其在《定制协议一》项下的全部权利义务转让予其

全资子公司康帕思。

云集中心 2 号楼房产的购房协议自宁科置业公司与康帕思双方盖章且康帕思交付首笔保证金人民币 1,900 万元且本协议及本协议项下的房屋购买行为经康帕思母公司指南针的董事会、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条满足的时间作为生效时间）。2017 年 1 月 16 日，公司召开第十一届董事会第九次会议，审议通过《关于购买房产的议案》。2017 年 2 月 3 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议批准了本次议案，本协议正式生效。

四、交易的资产交付或过户的时间安排

1、本次交易

丽雅苑公司应于《买卖合同》生效后三十日内完成《买卖合同》网签备案手续，如届时根据相关政府部门的要求需要重新签订《买卖合同》的，双方应按照已经生效的《买卖合同》及本协议约定条款和条件新签订的《买卖合同》并在前述期限内完成新的《买卖合同》网签备案手续；丽雅苑公司应在《买卖合同》生效后三十日内向指南针交付标的房屋；丽雅苑公司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房屋产权登记，保证指南针取得标的房屋的房屋所有权证书。

2、前次交易

前次交易标的房产已经于 2017 年 3 月 22 日办理完成交付手续。关于过户的时间安排，即在康帕思支付全部购房款的前提下，宁科置业公司应在协议书生效后十二个月内完成标的房屋所在楼栋的初始产权登记，并在协议书生效后十二个月内完成标的房屋的转移登记。前次交易已经 2016 年 12 月 23 日公司第三次临时股东大会、2017 年 2 月 3 日公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过，协议生效。

前次交易的《备忘录》（云集中心 3 号楼房产、2 号楼房产均签订了备忘录）已对过户安排约定了违约责任。宁科置业公司如未在约定的时间内完成标的房屋转移登记的，每迟延一日，应按照康帕思已经支付款项的万分之一向指南针支付赔偿金。如在支付全部购房款十八个月内康帕思仍未能取得标的房屋所有权证书的，康帕思有权退房。康帕思因此放弃购买标的房屋或退房的，宁科置业公司应于康帕思发出退房通知之日起三个工作日内将康帕思支付的全部购房款返还；并

按照指南针支付的保证金的两倍支付违约金。同时，宁科置业公司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）。

第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项

指南针公司及指南针公司董事、监事、高级管理人员承诺将按照相关合同及补充协议的约定逐步实施完成标的房产的过户登记。

第七节 独立财务顾问意见

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

（一）本独立财务顾问报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；

（二）交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；

（三）有关中介机构对本次交易出具的法律意见、财务审计和评估报告等文件真实可靠；

（四）国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；

（五）交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（六）交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

（七）无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、独立财务顾问核查意见

（一）本次交易符合《重组管理办法》第二条规定

《重组管理办法》第二条规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、

出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50% 以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。公众公司发行股份购买资产触及本条所列指标的，应当按照本办法的相关要求办理。”

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《审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，指南针的资产总额为 571,739,440 元，资产净额为 243,081,699 元。

公司本次购买房产的交易金额为 70,808,381 元，前次交易金额合计 257,580,436 元，12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买的交易金额合计 328,388,817 元，占指南针 2015 年 12 月 31 日资产总额的比例为 57.44%，占指南针 2015 年 12 月 31 日净资产的比例为 135.09%，因此本次交易触发公司重大资产重组。

综上，本独立财务顾问认为本次交易触发重大资产重组。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第三条规定

1、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

本次交易标的为智富大厦第 205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708 号共 12 套房屋。

针对上述交易，公司已聘请北方亚事对标的资产进行了评估并出具了《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）。本次交易所涉及交易标的价格以评估结果为参考依据，结合公司信誉、付款方式、交易金额等因素最终确定的，定价公允合理。

综上，本独立财务顾问认为本次交易所涉及的资产定价合理，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

2、本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

本次交易标的房产为丽雅苑公司开发建设取得，丽雅苑公司已取得该房产所在地块的国有土地使用权证。标的房产所在的智富大厦项目的开发建设已履行建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程施工许可等一系列合法程序，且丽雅苑公司已取得标的房产的商品房现售备案证明。

本次交易标的资产所涉及土地使用权的《国有土地出让合同》载明，“出售对象及出售面积需经佛山市南海区人民政府批准；从受让人处购买了本合同项下国有建设用地上建构建筑物的企业法人，自房屋产权证登记之日起五年内，不得将建构建筑物产权转让他人”。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。对此，2015年9月25日佛山市南海区公有资产管理办公室出具南公资【2015】312号《关于智富大厦销售对象问题的通知》，决定将智富大厦销售对象范围增加自然人，出售对象及出售面积由丽雅苑公司自行组织落实。因此，丽雅苑公司已取得向指南针出售智富大厦房产的出售批准，但指南针取得智富大厦房产的产权登记后仍然有五年内不得转让的限制。经核查，指南针拟将智富大厦房产作为办公用房长期持有，五年内未打算转让该房产。

综上，本独立财务顾问认为本次交易标的房产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不涉及债权债务的转移。

3、实施重大资产重组后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。

随着公司业务发展，公司规模不断扩大，对公司经营办公场所要求日益增长，目前公司办公场所均系通过租赁方式取得，分散办公不利于公司集中规划管理，增加了沟通管理的成本，降低了工作效率。同时，尽管公司与出租方保持良好关系，但如果租赁合同期满后不能续租，将会对公司经营活动产生一定不利影响，因此公司有必要购买自有办公场所以促进公司发展。本次重大资产重组有利于提高公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上，本独立财务顾问认为本次重大资产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。

4、实施重大资产重组后有利于公众公司形成或保持健全有效的法人治理结构。

公司已按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理制度》及相关的内部控制制度。

本次构成重大资产重组的交易不涉及发行股票购买资产，不会导致公司股权结构的变化。本次交易后，公司通过购买标的资产，优化公司资产结构，提高公司持续经营能力，有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

综上，本独立财务顾问认为本次重大资产重组后有利于公众公司形成或保持健全有效的法人治理结构。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第六条的规定

《重组管理办法》第六条规定：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请独立财务顾问、律师事务所以及具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司应当聘请为其提供督导服务的主办券商为独立财务顾问，但存在影响独立性、财务顾问业务受到限制等不宜担任独立财务顾问情形的除外。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

1、独立财务顾问

国泰君安作为指南针的主办券商担任本次重大资产重组事项的独立财务顾问。国泰君安持有上海市工商局颁发的统一社会信用代码 9131000063159284XQ 的《营业执照》、中国证券业协会颁发的《经营证券业务许可证》（102700001）、全国中小企业股份转让系统颁发的《主办券商业务备案函》（股转系统函【2013】58 号）。国泰君安具备担任指南针重大资产重组独立财务顾问的资格和能力。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)。

2、律师事务所

北京大成律师事务所作为指南针本次重组的专项法律顾问。北京大成律师事务所持有司法局核发的《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)。

3、评估机构

北方亚事作为指南针本次重大资产重组事项的评估机构。北方亚事持有北京市工商局颁发的统一社会信用代码 91110101MA001WLY48 号《营业执照》、北京市财政局颁发的证书编号 11020080 号《资产评估资格证书》、财政部与证监会颁发的证书编号 0100540024 号《证券期货相关业务评估资格证书》。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:11420005),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)。

综上,本独立财务顾问认为指南针因本次重大资产重组事项聘请的中介机构符合《重组管理办法》第六条的规定。

(四) 本次交易符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定

《重组管理办法》第十三条规定:“公众公司进行重大资产重组,应当由董事会依法作出决议,并提交股东大会审议。”

《重组管理办法》第十八条规定:“公众公司重大资产重组不涉及发行股份或者公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过 200 人的,经股东大会决议后,应当在 2 个工作日内将重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告(或资产估值报告)等信息披露文件报送全国股份转让系统。全国股份转让系统应当对上述信息披露文件的完备性进行审查。”

截至本报告书出具日,公司已履行的决策程序见本报告书“第一节 交易概述”之“三、交易的决策及信息披露程序”,本次重组尚需取得指南针股东大会的批准。

综上,本独立财务顾问认为除上述尚待履行法定程序外,本次重组已履行了

现阶段必要的批准和授权，符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定。

（五）本次交易完成后公司的财务状况不存在损害股东合法权益的情形

1、本次交易完成后公司的财务状况

公司资金储备充足，本次购买房产的资金均来源于自有资金。本次交易完成后，公司的固定资产将会增加，货币资金将会减少，未来的固定资产折旧将有一定幅度的增长，会对公司的净利润产生一定影响。

2、本次交易有利于公众公司业务发展，未损害股东合法权益

随着公司业务发展，公司规模不断扩大，对公司经营办公场所要求日益增长，目前公司办公场所均系通过租赁方式取得，分散办公不利于公司集中规划管理，增加沟通管理的成本，降低了工作效率。同时，尽管公司与出租方保持良好关系，但如果租赁合同期满后不能续租，将会对公司经营活动产生一定不利影响，因此本次交易有利于公司业务发展，未损害股东合法权益。

综上，本独立财务顾问认为本次交易完成后公司的财务状况不存在损害股东合法权益的情形。

（六）私募基金核查情况

经本独立财务顾问核查，截至本报告书出具日，公司在册股东共 401 名，本次重大资产重组不涉及新增股东。在册股东中包含 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，本独立财务顾问认为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。

（七）公众公司和本次交易对方的失信情况

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、控股子公司被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

2、本次交易对方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的核查

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，未检索到丽雅苑公司及其控股股东、董事、监事、高级管理人员的违规记录，亦未发现本次交易对方及其主要管理人员被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

综上，本独立财务顾问认为，截至本报告书出具日，指南针及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司和本次交易对方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不属于失信联合惩戒对象。

（八）本次交易未导致公司治理情况、关联交易及同业竞争发生变化

1、本次交易是否导致公司治理情况发生变化

本次交易不涉及发行股份，不会导致公司股权结构发生变化。本次交易完成后，公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生变化。

2、本次交易后的关联交易情况

本次交易对方为丽雅苑公司，丽雅苑公司的持股 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不存在关联关系。本次交易完成后不会导致公司关联关系发生变化。

3、本次交易不会产生新的同业竞争

本次交易不涉及发行股份，不会导致公司股权发生变化。本次交易完成后，公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生变化，不会产生新的同业竞争。

综上，本独立财务顾问认为本次交易未导致公司治理情况、关联交易及同业竞争发生变化。

（九）交易合同约定的资产交付和过户安排不会导致公众公司不能及时获

得对价的风险，相关违约责任切实有效

1、关于资产交付的安排

根据《买卖合同》第十二条“交付时间和手续”的约定，出卖人应当在本合同生效且买受人支付全部购房款后三十日内向买受人交付该商品房；第十三条“逾期交付责任”的约定，逾期在 90 日之内，自交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之二的违约金；逾期超过 90 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退换买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照 4.9% 计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 10% 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之四的违约金。

根据《补充协议》1.3 条，双方同意，考虑到乙方（指南针）对于标的房屋实际使用的需要，《买卖合同》生效后，甲方（丽雅苑公司）应于《买卖合同》生效后三十日内完成《买卖合同》网签备案手续，如届时根据相关政府部门的要求需要重新签订新《商品房买卖合同》的，双方应按照已经生效的《买卖合同》及《补充协议》约定条款和条件签订《新买卖合同》并在前述期限内完成《新买卖合同》网签备案手续。

根据《补充协议》2.5 条，双方同意，在乙方（指南针）支付全部购房款的前提下，甲方应在《买卖合同》生效后三十日内向乙方交付标的房屋。

根据《补充协议》3.1.3 条，在乙方（指南针）取得标的房屋的房屋所有权证书前，甲方（丽雅苑公司）违反本协议第 1.3 条、2.5 条约定的，将导致乙方购买标的房屋的目的无法实现，乙方有权放弃购买或退房并不承担任何责任。如乙方根据本条放弃购买标的房屋或退房的，甲方应于乙方向甲方发出放弃购买标的房屋或退房通知之日起三个工作日内双倍返还乙方支付的保证金，并将乙方支付的全部剩余购房款返还给乙方。

2、关于资产过户的安排

根据《买卖合同》第十七条的约定，因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 360 日取得该商品房的房屋所有权证书的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送

达之日起 15 日内退换买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照 4.9% 计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。

根据《补充协议》2.10 条，甲方（丽雅苑公司）应当自乙方支付全部购房款之日起三个月内协助乙方办理房屋产权登记，保证乙方取得标的房屋的房屋所有权证书。

根据《补充协议》3.1.6 条，双方同意，甲方（丽雅苑公司）未在本协议第 2.10 条约定的时间内完成标的房屋转移登记的（非因甲方原因未完成的除外），每迟延一日，应按照乙方已经支付款项的万分之一向乙方支付赔偿金。

根据《补充协议》3.1.6.1 条，如因甲方原因导致乙方支付全部购房款后六个月内乙方仍未能取得标的房屋所有权证书的，乙方有权退房。如乙方根据本条退房的，甲方应于乙方向甲方发出退房通知之日起三个工作日内双倍返还乙方支付的保证金，并将乙方支付的全部剩余购房款返还给乙方。

根据《补充协议》3.1.6.2 条，如非因任何一方原因导致乙方支付全部购房款后六个月内乙方仍未能取得标的房屋所有权证书的，乙方有权退房。如乙方根据本条退房的，甲方应于乙方向甲方发出退房通知之日起三个工作日内将乙方支付的全部购房款返还给乙方，并按照银行同期存款利息向乙方支付利息。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易相关合同约定的资产交付和过户安排不会导致公众公司不能及时获得对价的风险，相关违约责任切实有效。

三、结论性意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律法规和相关规定，并通过尽职调查和重组报告书等信息披露文件进行核查后认为：

（一）本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；本次交易触发重大资产重组。

（二）本次交易所涉及的资产定价公允，不构成关联交易，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

（三）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

（四）本次交易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。

（五）本次构成重大资产重组的交易不涉及发行股票购买资产，不会导致公司股权结构的变化。本次交易后，公司通过购买标的资产，优化公司资产结构，提高公司持续经营能力，有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

（六）指南针已聘请主办券商国泰君安证券股份有限公司担任本次重组的独立财务顾问，聘请北京大成律师事务所作为本次重组的法律顾问，聘请具备证券期货相关业务评估资格的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）作为本次重组的资产评估机构。国泰君安证券股份有限公司、北京大成律师事务所和北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）具有合法的执业资格。

（七）截至本报告书出具日，本次重组尚需指南针股东大会的批准。除上述尚待履行法定程序外，本次重组已履行了现阶段必要的批准和授权，符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定。

（八）公司资金储备充足，财务状况良好，本次购买房产的资金均来源于自有资金。本次重组涉及的标的资产有助于实现公司集中办公，从而降低沟通管理的成本，提高工作效率。本次交易完成后公司的财务状况不存在损害股东合法权益的情形。

（九）截至本报告书出具日，现有股东中私募投资基金和私募投资基金管理人均已完成备案和登记。

（十）截至本报告书出具日，指南针及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司和本次交易对方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不属于失信联合惩戒对象。

（十一）本次交易相关合同约定的资产交付和过户安排不会导致公众公司不能及时获得对价的风险，相关违约责任切实有效。

（以下无正文）

