

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

独立财务顾问



国泰君安证券股份有限公司  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

二零一七年六月

---

## 声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

---

## 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.....	I
重大风险提示.....	II
释义.....	VI
第一节 交易概述.....	1
一、交易的背景和目的及必要性.....	1
二、交易的基本情况.....	4
三、交易的决策及信息披露程序.....	12
四、交易不构成关联交易.....	13
五、本次交易构成重大资产重组.....	14
六、本次交易不会导致公司控制权发生变化.....	14
七、交易对公众公司业务和财务的具体影响.....	15
第二节 公众公司基本情况.....	15
一、公众公司设立及基本情况.....	15
二、最近两年的控股权变动情况.....	16
三、主要业务发展情况和主要财务指标.....	16
四、公司控股股东、实际控制人情况.....	18
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.....	19
六、本次重组前后公司治理情况、关联交易及同业竞争情况的说明.....	20
第三节 交易对方的基本情况.....	21
一、交易对方基本信息.....	21
二、交易对方与公司之间是否存在关联关系及情况说明.....	22
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.....	22
第四节 本次交易标的的情况.....	22
一、本次交易标的基本情况.....	22
二、本次交易标的合法合规情况.....	22
三、本次交易标的的权属状况.....	24
四、交易标的资产最近两年资产评估或交易情况.....	25
五、本次交易涉及的债权债务安排.....	37
六、本次交易中存在的可能妨碍权属转移的其他情形.....	37
七、本次交易标的的审计情况.....	38
第五节 交易合同的主要内容.....	38
一、合同主体、签订时间.....	38
二、交易价格、定价依据以及支付方式.....	38
三、合同的生效条件和生效时间.....	39
四、本次交易的资产交付或过户的时间安排.....	39
五、交易标的的自定价基准日至交割期间损益的归属和实现方式.....	40
六、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条款.....	40
第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项.....	41
第七节 独立财务顾问意见和律师核查意见.....	41
一、独立财务顾问结论性意见.....	41
二、律师结论意见.....	43
第八节 专业机构相关信息.....	48

---

一、独立财务顾问.....	48
二、法律顾问.....	48
三、资产评估机构.....	48
第九节 有关声明.....	49
第十节 附件.....	54

## 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
《重组报告书》、本报告书	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》
《决定书》	指	<b>《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》</b>
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；及康帕思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	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、交易的背景和目的及必要性

#### （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，增加了沟通管理成本。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。

### (三) 交易的必要性

#### 1、交易有利于降低公司运营成本

##### (1) 公司租赁房屋租金对总成本影响分析

①根据 WIND 资讯，北京地区 2016 年写字楼租金约为 423 元/平方米/月，2011 年写字楼租金约为 307 元/平方米/月，广州地区 2016 年写字楼租金约为 139 元/平方米/月，2011 年写字楼租金约为 120 元/平方米/月，由此得出：北京地区近 5 年写字楼租金年复合增长率约为 6.62%，广州地区近 5 年写字楼租金年复合增长率约为 2.98%。

②公司 2016 年度房屋租金约为 1,158.78 万元，其中北京地区房租占比约为 84%，广州地区房租占比约为 16%。通过北京、广州地区近 5 年写字楼租金复合增长率及公司北京、广州房租占比计算，公司适用的房租年复合增长率约为 6.04%。

根据公司 2016 年度房屋租金金额及适用的年复合增长率可以计算出公司未来 30 年预计的每年租金金额，即对公司成本的影响额。

③根据中国债券信息网，30 年期国债到期收益率（平均）约为 3.9323%。以 30 年期国债到期收益率为折现率，计算得出租赁 30 年房屋租金对公司总成本现值的影响额为 45,429.43 万元。

##### (2) 购买房产对公司总成本影响分析

公司购置的写字楼总金额为 32,838.89 万元。公司购置的房产主要通过以下因素综合影响公司总成本：

①固定资产折旧：根据公司固定资产政策，公司采用年限平均法计提折旧，其中房屋及建筑物使用年限为 30 年，残值率为 5%，因此，购置房产每年新增计提折旧金额为 1,039.90 万元；

②房产税：公司购置的房产均为办公用房，按照房产原值减除 30%为计税余值，公司适用的房产税税率为 1.2%，购置房产每年新增房产税约为 275.85 万元；

③利息收入损失：公司购置房产支付总金额为 32,838.89 万元，按照银行活期存款利率 0.35%计算，购置房产每年损失的利息收入约为 114.94 万元；

④残值收入：残值收入与公司总成本负相关，公司购置的房产使用到期后，

---

按照残值率 5% 计算，残值收入预计为 1,641.94 万元。

通过上述因素影响分析，并按照 30 年期国债到期收益率为折现率，计算出购买房屋对公司总成本现值的影响额为 24,425.41 万元。

综上，购置房屋影响总成本现值的金额为 24,425.41 万元，而租赁房屋对公司总成本现值的影响金额为 45,429.43 万元，从长期看，购置房产会降低公司运营成本，有利于改善资产结构，提高资产质量，降低公司资产因货币贬值造成损失的风险。

## 2、交易有利于增强公司的持续经营能力

公司现有办公经营场所均为租赁取得，办公经营场所不够稳定，且房屋租赁价格呈现增长趋势，房屋租赁成本逐年增加。截至 2017 年 3 月 31 日，公司员工人数合计 2,082 人，虽然目前公司与主要的房屋租赁方保持着良好的合作关系，但如果在房屋租赁合同期满后不能续租，公司将随时面临大规模搬迁的风险。在前次及本次交易标的房产投入使用后，公司将拥有自己的房产，有利于消除目前办公经营场所不稳定、房屋租赁成本不可控及潜在的搬迁风险，从而有利于增强公司的持续经营能力。

## 3、交易有利于提高公司的整体管理效率、降低管理成本

截至本报告出具日，公司及子公司共有 13 处租赁房产，办公经营场所较为分散，不利于公司的整体规划管理，增加了公司内部沟通成本。公司计划在前次交易及本次交易房产投入使用后，逐步启动搬迁工作。北京区域的员工将搬迁至前次交易标的房产所在地，即云集中心 2 号楼房产和 3 号楼房产；广州区域的员工将搬迁至本次交易标的房产所在地，即智富大厦房产。上述搬迁完成后，公司的办公场所将较为集中，有利于公司的整体规划管理，加强了公司内部沟通和协调能力，从而有利于提高公司办公效率、降低管理成本。

## 4、交易有利于改善公司的办公环境

公司 2016 年 12 月 31 日的员工人数为 1,437 人，截至 2017 年 3 月 31 日，公司员工人数已达到 2,082 人，而随着未来公司募投项目的实施，公司员工队伍将进一步扩大。在此背景下，公司现有办公场所已不能满足公司的业务发展需求，对公司的业务扩张、整体形象及员工工作满意度有一定不利影响。

公司通过前次交易取得北京云集中心房产 10,300.6 平方米，其中公摊面积

---

2,031.32 平方米、会议室 900 平方米、活动区 1,000 平方米，办公及活动区域得到较大改善。此外，北京区域预计将有 1,500 名员工搬迁至北京云集中心房产。搬迁完成后，人均实际办公面积为 4.25 平方米，与公司日常经营相匹配，有利于提高员工的工作满意度。公司通过本次交易取得智富大厦房产 8,854.49 平方米，其中公摊面积 3,624.94 平方米、会议室 500 平方米、活动区（含员工餐厅）2,090 平方米，办公、活动区域及就餐环境得到较大改善。目前，广州区域预计将有 500 名员工搬迁至智富大厦房产。此外，根据公司于第十一届董事会第十三次会议审议通过的《关于公司募集资金投资项目可行性研究报告的议案》显示，公司拟增加华南研发中心及客户服务中心募投项目，其中华南研发中心预计建立一支 94 人的研发团队，客户服务中心预计建立一支 300 人的客户服务团队，上述项目的办公地点即为本次交易标的所在地-智富大厦房产。据此测算，该项目落成后，在智富大厦房产的办公员工将达到 894 人，人均实际办公面积 2.95 平方米，与公司日常经营相匹配，有利于提高员工的工作满意度。

综上，本次及前次交易标的房产将与公司日常办公经营需求紧密结合。与房屋租赁相比，本次及前次交易标的房产有利于降低公司运营总成本，有利于提高公司整体管理效率、降低管理成本，有利于改善员工办公环境、提升公司形象，有利于增强公司持续经营能力，因此交易具有必要性。此外，随着公司搬迁计划的逐步实施以及公司团队规模的不断扩大，上述新购房产的办公空间将被充分利用，故不存在进行投资性房地产的动机及可操作性。

## 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，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。）

丽雅苑公司系佛山市南海联达投资（控股）有限公司的全资子公司。

## 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。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。

丽雅苑公司于 2016 年 11 月 25 日取得佛山市南海区国土城建和水务局核发的《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。丽雅苑公司于 2016 年 12 月 13 日取得佛山市住房和城乡建设管理局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。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本次交易标的。本次交易标的在丽雅苑公司出售予公司之前，未发生过交易，系首次出售的商品房。

根据《买卖合同》的规定，丽雅苑公司应于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签订新的《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；并于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。

智富大厦房产的资产产权清晰，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。本次交易的过户不存在实质性障碍。

## 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。

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》。前次交易标的在宁科置业公司出售予康帕思之前，未发生过交易，系首次出售的商品房。

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 日指南针工作人员、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。

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。

2017 年 3 月 22 日，云集中心房产已经办理完成交付手续。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。综上，TBD云集中心3号楼房产和2号楼房产预计分别在2017年12月23日前和2018年2月3日前完成过户。

宁科置业公司已出具《关于TBD云集中心无权利瑕疵及无重大争议的承诺》，“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。”综上，TBD云集中心3号楼房产和2号楼房产预计分别在2017年12月23日前和2018年2月3日前解除抵押。

综上，前次交易的标的房产过户不存在实质性障碍。

### （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 号楼房产以市场法确定的评估值为 184,676,950 元；2 号楼以市场法确定的评估值为 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。

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。

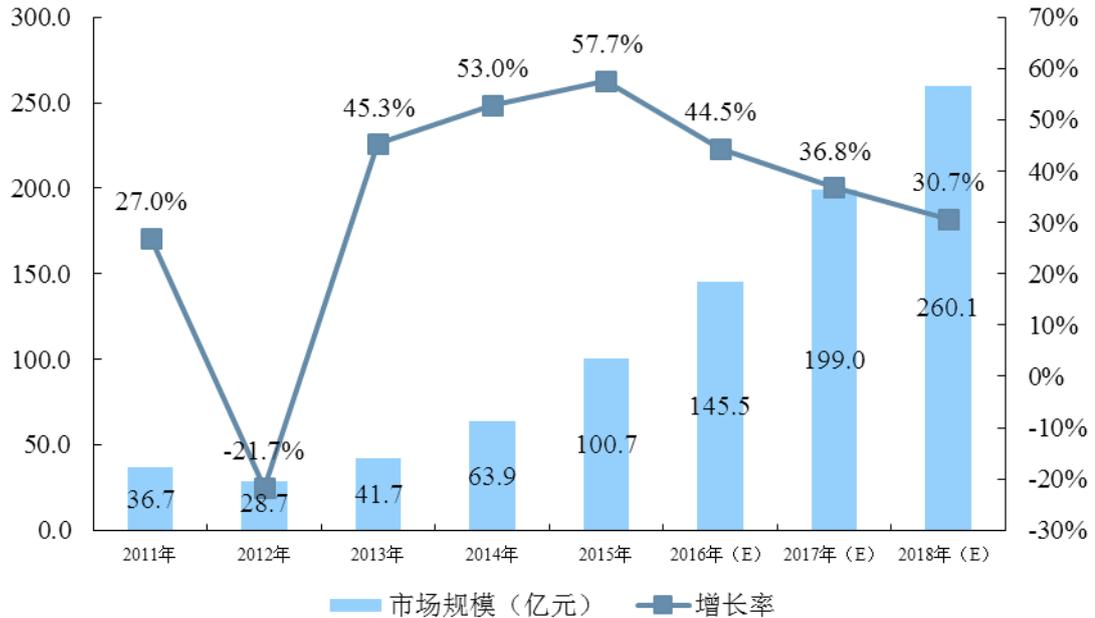
前次交易均采用先支付保证金、并在购房协议生效后十日内支付完毕全部价款的方式。康帕思均已按照规定支付完毕前次交易全部购房价款。

## 3、本次重大资产重组现金对价支付能力分析

### ①公司所处行业及发展前景

根据赛迪顾问的统计显示，2015 年全球互联网信息服务市场的总体规模已经达到 309.20 亿美元，增速达到 8.4%，相比 2014 年提升 1.2 个百分点，继续保持稳步增长。其中亚洲地区成为互联网金融信息服务业的新一轮发展引擎，特别是中国、印度等新兴国家，增长速度保持在 40% 以上水平。我国互联网金融信息服务业目前仍处于快速发展阶段，经过十多年的发展，行业经营模式和盈利模式基本成型，发展状况良好。根据赛迪顾问的统计数据显示，2015 年度中国互联网金融信息服务市场规模为 100.70 亿元，较 2014 年度增长 57.70%。预计至 2018 年末，中国互联网金融信息服务市场规模将达到 260.10 亿元，2016 年至 2018 年三年市场规模年均复合增长率将达到 37.20%。

### 2011 年-2018 年中国互联网金融信息服务市场规模预计



数据来源：赛迪顾问

## ②公司的经营情况

公司通过在金融信息服务行业的多年运营，培育了具有一定规模和品牌忠实度的用户群体。目前公司产品的用户主要为专业投资者，用户构成以个人客户为主。公司最近三年的主营业务收入情况如下：

单位：万元

业务名称	2016年		2015年度		2014年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
金融信息服务	48,604.21	85.08%	50,690.71	94.13%	19,721.02	99.86%
广告服务	5,721.66	10.02%	3,161.81	5.87%	-	-
保险经纪	2,799.65	4.90%	-	-	-	-
其他	1.01	0.00%	0.34	0.00%	28.58	0.14%
主营业务收入合计	57,126.53	100%	53,852.86	100%	19,749.60	100%

目前互联网金融信息服务行业的市场参与者包括同花顺、东方财富、大智慧等上市公司，及指南针、益盟软件、麟龙股份等新三板挂牌公司。其中，同花顺、东方财富、大智慧的证券、期货市场信息服务的业务较为全面，软件功能趋于平台化，客户群体相对庞大；而指南针等则更侧重证券分析软件产品设计，产品更加专业化、多样化，客户群体相对较小但更有针对性。与竞争对手相比，公司在行业中具有如下竞争优势：

### A、研发与产品优势

---

作为国内经营经验丰富的互联网金融信息服务提供商之一，公司多年来始终重视对企业研发的投入与综合技术能力的培养，掌握了一批包括证券研究技术、电子商务技术和多媒体网络技术在内的核心技术。这些技术主要运用于用户行为大数据分析、终端用户服务体系、行情信息传输安全机制、信息存盘后的安全机制、关键代码动态获取机制、客户互联网多媒体信息服务等，可以为客户提供及时准确的行情信息及最新资讯。

公司从事金融信息服务业务在业内起步较早，对资本市场的发展和行业的变化趋势有着深入的理解和经验积累，具备较强的市场分析能力并能够迅速地满足客户不断变化的个性化需求。凭借强大的证券研究技术和产品研发能力，公司开发出了种类丰富、功能强大的产品体系。目前公司的主要产品为 PC 端金融服务平台，并根据不同类型投资者的需求开发了全赢博弈系列产品。同时，公司还形成了一整套科学严密、分工高效的产品设计、开发、测试、运维的流程，可以及时地对市场上用户的最新需求进行收集反馈，推动产品的不断升级。

#### **B、品牌与用户优势**

公司是国内最早从事互联网金融信息服务的企业之一，自成立以来坚持通过提升产品质量、丰富产品功能、优化客户体验、不断完善服务来树立公司产品的品牌形象，在市场上形成了较高的知名度与品牌认可度。同时，公司通过与互联网广告平台及服务商合作进行持续的广告推广，进一步提高了公司的品牌知名度和品牌价值。

受益于良好的品牌形象，公司已经培育了具有一定规模和品牌忠实度的用户群体。目前公司产品用户主要为专业投资者，以个人客户为主，截至 2016 年 6 月 30 日，公司产品累计付费用户约 50 万人。庞大的用户群体是公司各项业务的基础，也有利于公司通过对用户需求重点、信息偏好等进行数据挖掘来研发产品和提供服务。

#### **C、服务与营销优势**

公司一贯重视用户服务与用户体验，建立了完善的服务体系，树立了先进的服务理念，培养了一支专业能力强、从业经验丰富的服务与营销团队。公司自 2013 年起开始全面实行直营销售模式，提高了营销效率，实现了营业收入的快速增长。从投资者提交注册信息起，公司就会安排专业的客服人员通过一对

---

一方式与潜在客户对接，进行免费线上培训和持续跟踪，提供完善的售前及售后服务。此外，公司还针对客户需求全面优化服务内容，定期开展需求讨论会和技术交流会，完善服务体系并提升用户体验。

#### D、管理团队优势

优秀的管理团队是企业成功的重要条件，对于互联网金融信息服务行业尤为如此。公司的管理经营团队具有丰富的行业经验和较强的市场把握能力，能够带领公司在快速变化的行业环境中准确判断发展方向，不断挖掘新的市场机会，同时充分调度公司的各个部门资源予以快速反应。公司还通过内部培养和外部引进两个渠道不断扩充和提升管理层队伍，不断增强管理团队的人才储备。

#### ③公司现金流情况

截至 2016 年 12 月 31 日，康帕思已支付前次交易购房款 1.66 亿元。前次交易和本次交易尚未支付购房款 1.62 亿元。截至本报告出具日，康帕思已支付前次交易剩余购房款 9,103.26 万元；公司已支付本次交易保证金 1,500 万元，尚未支付本次交易购房款 7,803.26 万元。

公司 2016 年度主营业务收入为 5.71 亿元，2016 年度经营活动产生的现金流量净额为 1.78 亿元，货币资金 2016 年 12 月 31 日的账面价值为 5.28 亿元。此外，公司已申请首次公开发行股票并在创业板上市，未来借重于公司在 A 股市场上市，公司的资金规模将得到进一步补充。因此，公司货币资金储备充足，经营情况良好，前次交易和本次交易均来源于公司自有资金。

综上，公司所处行业发展前景广阔，公司经营情况良好，现金储备充足，具备支付本次交易和前次交易购房款的能力。

### 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) 尚未完成的决策程序

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。

## 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，本次和前次交易均不构成关联交易。

---

## 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，有利于提高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，新增每年的折旧费约为 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约为 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。

## 第二节 公众公司基本情况

### 一、公众公司设立及基本情况

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
成立日期	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、应用软件开发；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除非经常性损益后净利润	12,474.89	8,670.99
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，拥有香港居民身份证（非香港永久居民身份证），不享有香港永久居留权。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。

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,截至本报告出具之日,公司及公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司均不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。《决定书》项下的责令改正处罚未导致指南针被列入失信联合惩戒对象。

## 六、本次重组前后公司治理情况、关联交易及同业竞争情况的说明

### (一) 公司治理情况

本次重组前,公司已严格按照《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结构和独立运营的公司管理体制,制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及相关的内部控制制度。本次重组完成后,公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不会发生重大变化。公司将继续完善自身的治理结构,公司治理结构不会发生重大变化。

## （二）关联交易及同业竞争情况

本次重组不构成关联交易,详见本报告书“第一节 交易概述”之“四、交易不构成关联交易”。本次重组前后不会新增或减少关联方,亦不会新增或减少关联交易类型。

本次重组涉及的交易标的为商品房,公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间在本次重组前后均不存在同业竞争情况。

## 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		<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>	

佛山南海区联华资产经营管理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委员会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

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
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		<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>	

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、交易不构成关联关系”。

## 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、440605-2010-000130 号的《国有建设用地使用权出让合同》第二十一条约定“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”。

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。

因此，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，指南针聘请北方亚事对智富大厦房产进行了评估，并于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

委估房产是商业房地产，位于佛山市南海区的核心地段，南海区交易市场活跃，市场上能找到与其具有可比性的交易案例，且产权持有单位已经提供商品房销售价格相关信息公示表，因此此次评估采用市场比较法对该房地产进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式如下：

估价对象房地产市场价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(估价对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)；

估价对象市场总价=市场单价×建筑面积。

##### （2）评估基准日

2016年12月25日。

##### （3）评估假设

由于产权持有单位房屋建筑物所处宏观、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

一般假设：

A、交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

B、公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，

---

资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

特殊假设和限制条件：

A、本次评估假设委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

B、本次评估未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

C、评估范围仅以产权持有单位清查调整后提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

#### （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。

可比实例 A：智富大厦 704 室，位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街，框架结构，层高约 2.9 米，写字楼，商业繁华，交通便捷度好，平面布置较好，采光通风好，设施设备好，基础设施齐全，公共服务设施配套，毛坯装修，交易时间 2016 年 12 月，楼层 36 层，楼层位于第 7 层，于 2016 年 8 月 11 日竣工完成。建筑面积 243.82 平方米，总交易价格为 2,218,518 元，交易单价为 9,098.99 元/平方米，正常交易。

可比实例 B：智富大厦 702 室，位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街，框架结构，层高约 2.9 米，写字楼，商业繁华，交通便捷度好，平面布置较好，采光通风好，设施设备好，基础设施齐全，公共服务设施配套，毛坯装修，交易时间 2016 年 12 月，楼层 36 层，楼层位于第 7 层，于 2016 年 8 月 11 日竣工完成。建筑面积 351.98 平方米，总交易价格为 3,196,330 元，交易单价为 9,098.99 元/平方米，正常交易。

可比实例 C：智富大厦 701 室，位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街，框架结构，层高约

2.9 米，写字楼，商业繁华，交通便捷度好，平面布置较好，采光通风好，设施设备好，基础设施齐全，公共服务设施配套，毛坯装修，交易时间 2016 年 12 月，楼层 36 层，楼层位于第 7 层，于 2016 年 8 月 11 日竣工完成。建筑面积 289.33 平方米，总交易价格为 2,602,234 元，交易单价为 8,993.99 元/平方米，正常交易。

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 <sup>2</sup> )		-	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
		交通便捷度	一般	一般	一般
		区域土地利用方向	一致	一致	一致
		临街宽度和深度	一般	一般	一般
		临街道路状况	支路	支路	支路
		楼层	好	好	好
	个别因素	基础设施状况	一般	一般	一般
		商业类型	整体	整体	整体
		新旧程度	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
		规模	毛坯	毛坯	毛坯
		装修情况	较好	较好	较好
设施设备		较好	较好	较好	较好

#### (5) 评估过程

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受指南针的委托，对佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房进行评估。评估人员于 2016 年 12 月 27 日对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场对丽雅苑房地产投资性房地产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评

---

估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

#### A、明确评估业务基本事项

由评估机构业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### B、签订业务约定书

根据评估业务具体情况，评估机构对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

#### C、编制评估计划

评估机构承接该评估业务后，组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

#### D、现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

#### E、收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳

和整理形成的资料。

#### F、评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

#### G、编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。评估机构内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、产权持有单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

#### (6) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对丽雅苑房地产的房产采用市场法进行了评估，列入本次评估范围的12套房产评估值为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

市场法是在求取一项房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日价值的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

V：估价对象价格

VB：比较实例价格

A：估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

---

**B：估价对象估价期日房价指数/比较实例交易日期房价指数**

**C：估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数**

**D：估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数**

(2) 评估基准日

2016年11月15日。

(3) 评估假设

**基本假设：**

**A、交易假设：**资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

**B、公开市场假设：**假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

**C、持续使用假设：**持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

**一般假设：**

**A、**本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

**B、**本次评估假设产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

**C、**企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

**D、**本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

**E、**评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

F、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(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，选取同一供求圈内类似的三宗房地产交易实例作为比较实例，比较案例资料如下：

案例	物业名称	面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
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

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
位置		TBD 云集中心 3 幢 3 单元 306	果冻 LOFT	绿地中央广场 II 期	TBD 云集中心独栋
交易价格 (元/平方米)		待估	29,700.00	25,200.00	23,000.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2016/11/15	近期	近期	近期
区域因素	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	距离区域商服中心距离	2 公里	1 公里	2.6 公里	2 公里
	商业繁华度	一般	较繁华	一般	一般
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	公共配套设施完备程度	较完备	较完备	较完备	较完备
个别因素	建筑结构	框架	钢混	框架	框架
	平面布局	一般	一般	一般	一般
	楼层区间	中低区	中区	中区	低区
	竣工时间	2016 年	2015 年	2016 年	2016 年
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	物业管理	较好	较好	较好	较好

设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
配套服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
建筑面积	424.85 平方米	229.53 平方米	300 平方米	600 平方米

### (5) 评估过程

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受指南针委托，对北京宁科置业有限责任公司位于 TBD 云集中心的 36 套商品房市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法对委估 36 套商品房的市场价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

A、初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和范围，与委托方、产权持有单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置填报资产评估申报表、准备资料清单。

#### B、前期准备

评估人员根据产权持有单位的资产类型及产权持有涉及的资产量组建了评估项目小组，编制了评估计划。

#### C、资产核实及现场尽职调查

根据宁科置业公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 11 月 18 日至 11 月 19 日对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，对委估资产进行系统调查。尽职调查主要分为五个方面，即产权持有者基本情况调查、业务调查、资产清查与核实、发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

实物资产清查过程。指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件资料。

审查和完善各单位提供的资产评估明细表。评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

现场实地勘察。对企业的建筑物进行现场勘察，根据宁科置业公司提供的

---

建筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解概况和各建筑物结构特征及各部位完损状况，作好详细记录。

查验产权证明文件资料。对评估范围内的房屋建筑物、土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### D、评定估算

评估人员结合委估资产实际情况确定作价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定市场的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

#### E、内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交审核，审核包括审核部的二级审核、三级审核。经过评估机构内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

#### (6) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法对宁科置业位于昌平区北七家镇 TBD 云集中心的 36 套商品房房地产价值（包含所分摊土地使用权价值）进行了评估，根据以上评估工作，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

市场法是在求取一项房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，

---

参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日价值的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

V：估价对象价格

VB：比较实例价格

A：估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：估价对象估价期日房价指数/比较实例交易日期房价指数

C：估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D：估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

#### (2) 评估基准日

2016年12月15日。

#### (3) 评估假设

##### 基本假设

A、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

B、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

C、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

##### 一般假设

A、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

B、本次评估假设产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

C、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

D、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

E、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

F、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

#### (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 <sup>2</sup> )	楼层	报盘销售价格 (万元)	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )
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

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
位置		TBD 云集中心 2 幢一单元 301	TBD 云集中心 独栋	TBD 云集中心 独栋	TBD 云集中心 写字楼
交易价格 (元/平方米)		待估	33,000.00	31,600.00	25,600.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2016/12/15	近期	近期	近期
区域因素	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	距离区域商服中心距离	2 公里	2 公里	2 公里	2 公里
	商业繁华度	一般	一般	一般	一般
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	公共配套设施完备程度	较完备	较完备	较完备	较完备
个	建筑结构	框架	框架	框架	框架

别 因 素	平面布局及朝向	规则, 单层	规则, 单层	规则, 单层	规则, 单层
	楼层区间	低区	中区	低区	中区
	竣工时间	2016 年	2016 年	2016 年	2016 年
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	配套服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	建筑面积	941.45 平方米	3,150.00 平方米	3,200.00 平方米	600.00 平方米

### (5) 评估过程

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受指南针委托，对北京宁科置业有限责任公司位于 TBD 云集中心的 4 套商品房市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法对委估商品房的市场价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

A、初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和范围，与委托方、产权持有单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置填报资产评估申报表、准备资料清单。

#### B、前期准备

评估人员根据产权持有单位的资产类型及产权持有涉及的资产量组建了评估项目小组，编制了评估计划。

#### C、资产核实及现场尽职调查

根据宁科置业公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 12 月 18 日至 12 月 19 日对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，对委估资产进行系统调查。尽职调查主要分为五个方面，即产权持有者基本情况调查、业务调查、资产清查核实及其他重要事项调查。

实物资产清查过程。指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件资料。

审查和完善各单位提供的资产评估明细表。评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，

---

检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

现场实地勘察。对企业的建筑物进行现场勘察，根据宁科置业公司提供的建筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解概况和各建筑物结构特征及各部位完损状况，作好详细记录。

查验产权证明文件资料。对评估范围内的房屋建筑物、土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### D、评定估算

评估人员结合委估资产实际情况确定作价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定市场的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

#### E、内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交审核，审核包括审核部的二级审核、三级审核。经过评估机构内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

#### (6) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法对宁科置业位于昌平区北七家镇 TBD 云集中心的商品房房地产价值（包含所分摊土地使用权价值）进行了评估，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

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。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。

#### 七、本次交易标的的审计情况

本次交易标的在丽雅苑公司出售予公司之前，未发生过交易，系首次出售的商品房，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、本次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）。

## 五、交易标的自定价基准日至交割期间损益的归属和实现方式

本次交易与前次交易合同，交易各方均未对交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式进行约定。

## 六、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条款

### （一）本次交易

针对本次交易，公司与丽雅苑公司签订了《商品房买卖合同（现售）》与《<商品房买卖合同>之补充协议》。

---

除《补充协议》第 1.4 条“乙方（指南针）已知悉该标的房屋自房屋产权登记之日起五年内，不得将建构物产权转让他人”的约定以及合同生效条件以外，上述协议无附带的任何形式的保留条款和前置条款。

## （二）前次交易

针对前次交易，交易双方签订了《【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》、《【TBD 云集中心】项目定制开发协议》及其《备忘录》。除合同生效条件以外，上述协议无附带的任何形式的保留条款和前置条款。

## 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 独立财务顾问意见和律师核查意见

### 一、独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律法规和相关规定，并通过尽职调查对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合理，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；本次交易不涉及债权债务的转移。

（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；本次及前次交易标的房产将与公司日常办公经营需求紧密结合。与房屋租赁相比，本次及前次交易标的房产有利于降低公司运营总成本，有利于提高公司整体管理效率、降低管理成本，有利于改善员工办公环境、提升公司形象，有利于增强公

---

司持续经营能力，因此交易具有必要性。此外，随着公司搬迁计划的逐步实施以及公司团队规模的不断扩大，上述新购房产的办公空间将被充分利用，故不存在进行投资性房地产的动机及可操作性。

（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）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。公司所处行业发展前景广阔，公司经营情况良好，现金储备充足，具备支付本次交易和前次交易购房款的能力。

（九）截至本报告书出具日，指南针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丽雅苑公司及其控股股东、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。《决定书》项下的责令改正处罚未导致指南针被列入失信联合惩戒对象。

（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。

（十二）《买卖合同》已对智富大厦房产的过户时间做了相关安排；本次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，本次交易的过户不存在实质性障碍；云集中心房产已经办理完成交付手续，预计分别在2017年12月23日前和2018年2月3

日前完成过户，相关抵押将于过户前解除，前次交易的标的房产过户不存在实质性障碍。

## 二、律师结论意见

### （一）本次重组各方的主体资格

#### 1、资产购买方

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；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。

#### 2、交易对方

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；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。

#### 3、私募基金核查情况

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。

#### 4、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

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；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

### 1、本次交易标的买卖合同

《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。

### 2、前次交易标的买卖合同

《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。

### 3、本次交易构成重大资产重组

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

除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

### 1、标的资产的基本情况

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；宁科置业已具备将 TBD 云集中心房产出售给康帕思的条件，康帕思具备购买 TBD 云集中心房产的购买人资格，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》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，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。

## 2、标的资产是否存在产权纠纷或潜在纠纷

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；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。

## 3、标的资产是否存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况

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；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

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

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

1、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。

2、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。

3、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。

4、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

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

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法律问题和风险。

（十）标的房产智富大厦房产的预计过户时间、是否存在抵押等权利限制、是否存在实质性障碍

本次交易标的资产智富大厦房产预计过户时间为指南针支付全部购房款之日起三个月内；截至本补充法律意见书出具之日，智富大厦房产不存在任何抵押、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，智富大厦房产过户不存在实质性障碍。

（十一）前次交易标的房产的预计过户时间、抵押解除时间、是否存在实质性障碍

前次交易标的资产-TBD 云集中心 3 号楼房产预计过户时间和解除抵押的时间为 2017 年 12 月 23 日前，TBD 云集中心 2 号楼房产预计过户时间和解除抵押的时间为 2018 年 2 月 3 日前；截至本补充法律意见书出具之日，TBD 云集中心 3 号楼房产和 2 号楼房产过户不存在实质性障碍。

（十二）指南针于 2017 年 1 月 17 日收到证监会《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），相关事项是否导致挂牌公司被列入失信联合惩戒对象

截至本补充法律意见书出具之日，指南针及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司均不存在被列入失信被执行人名单、被

---

执行联合惩戒的情形。《决定书》项下的责令改正处罚未导致指南针被列入失信联合惩戒对象。

---

## 第八节 专业机构相关信息

公司为本次交易聘请的独立财务顾问、律师事务所、资产评估机构相关信息如下：

### 一、独立财务顾问

机构名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系电话：021-38676666

传真：021-38676666

项目负责人：张超

独立财务顾问主办人：李月、董冰冰

### 二、法律顾问

机构名称：北京大成律师事务所

律师事务所负责人：彭雪峰

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层（100007）

联系电话：10-58137799

传真：10-58137788

经办律师：韩光、邹晓东

### 三、资产评估机构

机构名称：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：闫全山

住所：北京市东城区东兴隆街 56 号 6 层 615

联系电话：010-83557569

传真：010-83549215

经办资产评估师：张玮、吴玉明

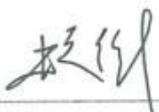
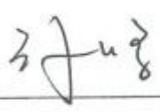
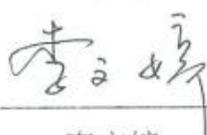
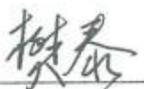
---

## 第九节 有关声明

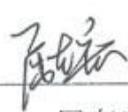
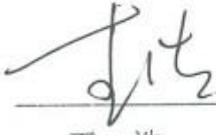
## 公众公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

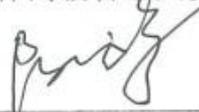
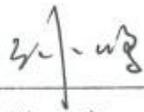
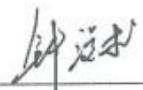
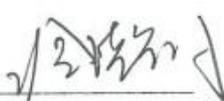
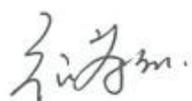
全体董事签字：

 陈宽余	 陈宽余	 孙鸣	 郑勇
 李文婷	 樊泰	 刘业伟	

全体监事签字：

 税翎	 屈在宏	 王浩
---	--	--

全体高级管理人员签字：

 陈宽余	 孙鸣	 郑勇	 钟漫求
 陈岗	 冷晓翔	 张黎红	

北京指南针科技发展股份有限公司

2017年6月20日





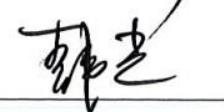
## 律师声明

本机构及经办律师已阅读重大资产重组报告书, 确认重大资产重组报告书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

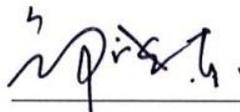
律师事务所负责人: 彭雪峰

授权代表: 

(王 隽)

经办律师: 

(韩 光)

  
(邹晓东)



## 资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读北京指南针科技发展股份有限公司支付现金购买资产的重大资产重组报告书,确认重大资产重组报告书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对公众公司在重大资产重组报告中引用的资产评估报告的内容无异议,确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人:

闫全山

经办资产评估师:



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



2017年6月20日

---

## 第十节 附件

一、独立财务顾问报告；

二、法律意见书；

三、评估报告；

四、公众公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该公众公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；

五、其他与公开转让有关的重要文件。