

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
支付现金购买资产暨重大资产重组之
2018 年度持续督导意见

独立财务顾问



二〇一九年三月

目录

释 义	3
独立财务顾问声明	5
一、交易资产的交付或者过户情况	6
(一) 本次交易资产交付或过户情况	6
(二) 前次交易资产交付或过户情况	8
二、交易各方当事人承诺的履行情况及未能履行承诺时相关约束措施的执行情况	13
(一) 相关协议的履行情况	13
(二) 相关承诺的履行情况	14
三、公司治理结构与运行情况	15
四、本次重大资产重组对公司运营、经营业绩方面影响的情况	15
(一) 本次重大资产重组对公司运营的影响	15
(二) 本次重大资产重组对公司经营业绩的影响	15
五、盈利预测的实现情况	16
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	16

释 义

除非另有所指，下列词语具有如下含义：

指南针、公司	指	北京指南针科技发展股份有限公司
本持续督导意见	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支付现金购买资产暨重大资产重组之 2018 年度持续督导意见》
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建设的智富大厦房产
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建设的智富大厦项目第 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	指南针全资子公司北京康帕思商务服务有限公司
广东指南针	指	指南针全资子公司广东指南针信息技术有限公司
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》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《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》

独立财务顾问声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为北京指南针科技发展股份有限公司（以下简称“公司”或“指南针”）支付现金购买资产暨重大资产重组的独立财务顾问，依据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，经过审慎核查，结合公司 2018 年年度报告，特就指南针重大资产重组事项出具 2018 年度持续督导意见。

本独立财务顾问特作如下声明：

1、本持续督导意见所依据的文件、材料由公司及相关交易对象提供。公司及交易对象对所提供信息的真实性、准确性、完整性负责，确保不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险和责任；本持续督导意见不构成对公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本持续督导意见作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

3、本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和对本持续督导意见做任何解释或说明。

4、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读挂牌公司发布的其他相关公告，查阅有关文件。

一、交易资产的交付或者过户情况

(一) 本次交易资产交付或过户情况

本次交易资产为智富大厦第205-206、305-306、407-408、507-508、607-608、707-708号共12套房屋，具体情况如下：

序号	房产证号	位置	使用期限	用途	面积 (m ²)	权利人
1	粤 (2017) 佛南不动 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	2010.7.1-2050.6.30	办公	475.14	广东指南 针
2	粤 (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	2010.7.1-2050.6.30	办公	381.67	广东指南 针
3	粤 (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	2010.7.1-2050.6.30	办公	475.14	广东指南 针
4	粤 (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	2010.7.1-2050.6.30	办公	304.38	广东指南 针
5	粤 (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	2010.7.1-2050.6.30	办公	340.80	广东指南 针
6	粤 (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	2010.7.1-2050.6.30	办公	1,532.23	广东指南 针

		大厦408室				
7	粤 (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	2010.7.1-2050.6.30	办公	340.80	广东指南 针
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	2010.7.1-2050.6.30	办公	1,545.74	广东指南 针
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	2010.7.1-2050.6.30	办公	340.80	广东指南 针
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	2010.7.1-2050.6.30	办公	1,395.25	广东指南 针
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	2010.7.1-2050.6.30	办公	340.80	广东指南 针
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	2010.7.1-2050.6.30	办公	1,381.74	广东指南 针

根据指南针与丽雅苑公司签订的《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。根据指南针与丽雅苑签署的《补充协议》，指南针可以指定第三方关联企业作为实际购买主体，继承指南针在《买卖合同》及本协议项下的权利和义务；如届时指南针已经支付

全部购房款，指南针指定的实际购买主体无须另行支付。2017年7月，指南针向丽雅苑公司出具《购买主体指定函》，指定广东指南针为实际购买主体，尚未支付的购房尾款35,808,381元由广东指南针支付，因此广东指南针为上述房产的权利人。

截至本持续督导意见出具之日，交易双方已完成智富大厦房产的交付和产权登记手续，且广东指南针已支付上述房产的购房尾款。

(二) 前次交易资产交付或过户情况

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。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，具体情况如下：

序号	房产证号	位置	使用期限	用途	面积(m ²)	权利人
1	京(2018)昌不动产权第0021663号	北京市昌平区七北路42号院2号楼2层1单元201	2013.4.12-2063.4.11	办公	631.31	康帕思
2	京(2018)昌不动产权第0021669号	北京市昌平区七北路42号院2号楼3层1单元301	2013.4.12-2063.4.11	办公	943.69	康帕思
3	京(2018)昌不动产权第0021679号	北京市昌平区七北路42号院2号楼4层1单元401	2013.4.12-2063.4.11	办公	814.33	康帕思
4	京(2018)昌不动产权第0021675号	北京市昌平区七北路42号院2号楼5层1单元501	2013.4.12-2063.4.11	办公	827.73	康帕思
5	京(2018)昌不动产权第0019937号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元301	2013.4.12-2063.4.11	办公	184.70	康帕思
6	京(2018)	北京市昌平区七北	2013.4.12-2063.4.11	办公	141.45	康帕思

	昌不动产权第0020063号	路42号院3号楼3层3单元302				
7	京(2018)昌不动产权第0020092号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元303	2013.4.12-2063.4.11	办公	112.97	康帕思
8	京(2018)昌不动产权第0020085号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元304	2013.4.12-2063.4.11	办公	89.75	康帕思
9	京(2018)昌不动产权第0020080号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元305	2013.4.12-2063.4.11	办公	383.91	康帕思
10	京(2018)昌不动产权第0019931号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元306	2013.4.12-2063.4.11	办公	425.76	康帕思
11	京(2018)昌不动产权第0019940号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元307	2013.4.12-2063.4.11	办公	228.53	康帕思
12	京(2018)昌不动产权第0019966号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元308	2013.4.12-2063.4.11	办公	118.26	康帕思
13	京(2018)昌不动产权第0020033号	北京市昌平区七北路42号院3号楼3层3单元309	2013.4.12-2063.4.11	办公	229.76	康帕思
14	京(2018)昌不动产权第0020089号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元401	2013.4.12-2063.4.11	办公	183.41	康帕思

15	京 (2018) 昌不动产权第 0020084号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元402	2013.4.12-2063.4.11	办公	141.45	康帕思
16	京 (2018) 昌不动产权第 0019969号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元403	2013.4.12-2063.4.11	办公	112.97	康帕思
17	京 (2018) 昌不动产权第 0020046号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元404	2013.4.12-2063.4.11	办公	89.75	康帕思
18	京 (2018) 昌不动产权第 0020096号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元405	2013.4.12-2063.4.11	办公	253.04	康帕思
19	京 (2018) 昌不动产权第 0020081号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元406	2013.4.12-2063.4.11	办公	284.49	康帕思
20	京 (2018) 昌不动产权第 0020311号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元407	2013.4.12-2063.4.11	办公	228.53	康帕思
21	京 (2018) 昌不动产权第 0020310号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元408	2013.4.12-2063.4.11	办公	118.26	康帕思
22	京 (2018) 昌不动产权第 0020200号	北京市昌平区七北路42号院3号楼4层3单元409	2013.4.12-2063.4.11	办公	229.41	康帕思
23	京 (2018) 昌不动产权第	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3	2013.4.12-2063.4.11	办公	183.41	康帕思

	0020313号	单元501				
24	京 (2018) 昌不动产权第 0020204号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元502	2013.4.12-2063.4.11	办公	141.45	康帕思
25	京 (2018) 昌不动产权第 0020648号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元503	2013.4.12-2063.4.11	办公	112.97	康帕思
26	京 (2018) 昌不动产权第 0020646号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元504	2013.4.12-2063.4.11	办公	89.75	康帕思
27	京 (2018) 昌不动产权第 0020708号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元505	2013.4.12-2063.4.11	办公	383.91	康帕思
28	京 (2018) 昌不动产权第 0020308号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元506	2013.4.12-2063.4.11	办公	425.76	康帕思
29	京 (2018) 昌不动产权第 0020305号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元507	2013.4.12-2063.4.11	办公	228.53	康帕思
30	京 (2018) 昌不动产权第 0020418号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元508	2013.4.12-2063.4.11	办公	118.26	康帕思
31	京 (2018) 昌不动产权第 0020421号	北京市昌平区七北路42号院3号楼5层3单元509	2013.4.12-2063.4.11	办公	229.41	康帕思
32	京 (2018)	北京市昌平区七北	2013.4.12-2063.4.11	办公	183.41	康帕思

	昌不动产权第0020656号	路42号院3号楼6层3单元601				
33	京(2018)昌不动产权第0020674号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元602	2013.4.12-2063.4.11	办公	141.45	康帕思
34	京(2018)昌不动产权第0020678号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元603	2013.4.12-2063.4.11	办公	112.97	康帕思
35	京(2018)昌不动产权第0021681号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元604	2013.4.12-2063.4.11	办公	89.75	康帕思
36	京(2018)昌不动产权第0021470号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元605	2013.4.12-2063.4.11	办公	253.04	康帕思
37	京(2018)昌不动产权第0021477号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元606	2013.4.12-2063.4.11	办公	284.49	康帕思
38	京(2018)昌不动产权第0021430号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元607	2013.4.12-2063.4.11	办公	228.53	康帕思
39	京(2018)昌不动产权第0021440号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元608	2013.4.12-2063.4.11	办公	118.26	康帕思
40	京(2018)昌不动产权第0021449号	北京市昌平区七北路42号院3号楼6层3单元609	2013.4.12-2063.4.11	办公	229.41	康帕思

截至本持续督导意见出具之日，交易双方已完成云集中心房产的交付和产权登记手续。

二、交易各方当事人承诺的履行情况及未能履行承诺时相关约束措施的执行情况

（一）相关协议的履行情况

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。根据《定制协议一》约定，云集中心3号楼房产的购房总额为164,547,856元，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）；宁科置业应在协议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，并在协议生效后十二个月内完成标的房屋的转移登记，保证康帕思取得标的房屋所有权证书。2017年9月1日至2017年9月6日期间，康帕思与宁科置业就云集中心3号楼房产签署了《北京市商品房现房买卖合同》。截至本持续督导意见出具之日，康帕思购买云集中心3号楼房产的事项已经指南针第十一届董事会第八次和第三次临时股东大会审议通过；虽然宁科置业未能在协议约定的时间内保证康帕思取得标的房屋所有权证书，但康帕思已按照合同约定支付云集中心3号楼房产的全部购房款且交易双方已完成云集中心3号楼房产的交付和过户手续，因此该次交易已经交易双方认可且实施完成，该次交易不存在实质性风险。

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》。根据《定制协议二》约定，云集中心2号楼房产的购房总额为93,032,580元，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）；宁科置业应在协议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，并在协议生效后十二个月内完成标的房屋的转移登记，保证康帕思取得标的房屋所有权证书。2017年9月1日至2017年9月6日期间，

康帕思与宁科置业就云集中心 2 号楼房产签署了《北京市商品房现房买卖合同》。截至本持续督导意见出具之日，康帕思购买云集中心 2 号楼房产的事项已经指南针第十一届董事会第九次会议和 2017 年第一次临时股东大会审议通过；虽然宁科置业未能在协议约定的时间内保证康帕思取得标的房屋所有权证书，但康帕思已按照合同约定支付云集中心 2 号楼房产的全部购房款且交易双方已完成云集中心 2 号楼房产的交付和过户手续，因此该次交易已经交易双方认可且实施完成，该次交易不存在实质性风险。

2017 年 1 月 24 日，指南针与丽雅苑公司签订了附生效条件的《买卖合同》及《补充协议》。根据《买卖合同》及《补充协议》约定，智富大厦房产的购房总额为 70,808,381 元，本合同自双方签字或盖章且指南针支付保证金（人民币 1500 万元）且本合同及本合同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个条件满足的时间作为生效时间）；指南针可以指定第三方关联企业作为实际购买主体，继承指南针在《买卖合同》及本协议项下的权利和义务；如届时指南针已经支付全部购房款，指南针指定的实际购买主体无须另行支付；指南针如未能在本协议签订后 90 日内召开董事会、股东大会并就房屋购买事项进行审议的，自 91 日起，指南针同意就剩余购房款（全部购房款与乙方支付保证金的差额）按照银行同期存款利率向甲方支付利息，该利息于乙方向甲方支付全部购房款时一并支付，但此种情况不视为指南针违约。2017 年 7 月 7 日，广东指南针与丽雅苑就智富大厦房产签署了《商品房买卖合同（现售）》。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署了《商品房买卖合同（现售）》。截至本持续督导意见出具之日，指南针购买智富大厦房产的事项已经指南针第十一届董事会第十五次会议和 2017 年第四次临时股东大会审议通过；指南针指定广东指南针作为本次交易的实际购买主体；虽然指南针未能在协议约定的时间内召开股东大会，但指南针和广东指南针已按照合同约定支付智富大厦房产的全部购房款且交易双方已完成智富大厦房产的交付和过户手续，因此本次交易已经交易双方认可且实施完成，不存在实质性风险。

（二）相关承诺的履行情况

在本次重大资产重组实施期间，指南针及指南针董事、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手续。

截至本持续督导意见出具之日，云集中心房产和智富大厦房产已分别过户到康帕思和广东指南针名下，相关承诺已履行完毕，不存在未能履行与本次重大资产重组相关承诺的情形。

三、公司治理结构与运行情况

本次交易前，指南针已严格按照《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机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。

在本次交易实施过程中及实施完成后，公司的治理结构未因本次重大资产重组事项发生重大变化，公司运行情况良好。

四、本次重大资产重组对公司运营、经营业绩方面影响的情况

（一）本次重大资产重组对公司运营的影响

本次重组涉及的交易标的为商品房，主要用途为日常办公。本次重组实施完成后，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，从而增强公司的持续经营能力。

（二）本次重大资产重组对公司经营业绩的影响

1、本次重大资产重组完成前后，公司主要的财务数据情况

单位：元

盈利能力			
项目	2018 年度	2017 年度	增减比例
营业收入	577,695,680	669,098,740	-13.66%
毛利率	85.45%	88.35%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	127,865,172	154,821,076	-17.41%
加权平均净资产收益率%（依据属于挂牌公司股东的净利润计算）	21.12%	33.34%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除	18.19%	29.39%	-

非经常性损益后的 净利润计算)			
基本每股收益	0.37	0.44	-15.91%
偿债能力			
项目	2018年12月31日	2017年12月31日	增减比例
资产总计	1,123,241,496	977,017,127	14.97%
负债总计	453,857,047	436,212,761	4.04%
归属于挂牌公司公 司的净资产	669,384,449	541,519,277	23.61%
归属于挂牌公司股 东的每股净资产	1.92	1.56	23.08%
资产负债率% (母 公司)	42.23	45.71	-
资产负债率 (合 并)	40.41	44.65	-
流动比率	1.64	1.28	-
利息保障倍数	-	-	-

公司 2018 年度的营业收入和净利润较去年同期有所下降，主要原因为我国 A 股市场受国际贸易摩擦影响，国内证券市场和投资者情绪处于相对低迷的状态，导致公司业务推广难度有所提升。

2、本次重大资产重组对公司经营业绩的具体影响

公司本次和前次交易标的为智富大厦房产和云集中心房产，相关固定资产的账面原值（含计入固定资产的装修费）为 33,714.87 万元，2018 年度相关固定资产计提的折旧费为 1,067.64 万元，相关的房产税为 283.20 万元，合计对公司 2018 年度净利润的影响金额为-1,013.13 万元，占公司 2018 年度归属于母公司所有者的净利润比例为 7.92%。

此外，鉴于智富大厦房产和云集中心房产的主要用途为日常办公，公司在搬迁到上述自有办公场所后可节省的房屋租赁费用约为 1,123.12 万元/年。因此，如考虑可节省的房屋租赁费及房产税，本次重大资产重组对公司 2018 年度净利润的实际影响金额为-170.79 万元，占公司 2018 年度归属于母公司所有者的净利润比例为 1.34%。

五、盈利预测的实现情况

本次重组的交易标的为商品房，主要用途为日常办公，不涉及盈利预测。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

截至本持续督导意见出具之日，本次重组的标的资产已交割完毕，相关实际情况与此前已公布的重组方案不存在重大差异。

（本页无正文，为《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支付现金购买资产暨重大资产重组之 2018 年度持续督导意见》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

2019 年 3 月 18 日