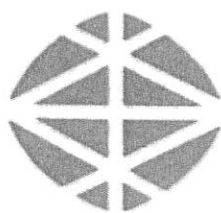


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海强生控股股份有限公司拟重大资产置换及发行
股份购买资产所涉及的上海外服（集团）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0839 号



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 09 月 28 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	11
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	11
(一) 委托人概况	11
(二) 被评估单位概况	12
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	27
(四) 其他资产评估报告使用人	28
二、 评估目的	28
三、 评估对象和评估范围	28
四、 价值类型及其定义	37
五、 评估基准日	37
六、 评估依据	37
(一) 经济行为依据	38
(二) 法律法规依据	38
(三) 评估准则依据	40
(四) 资产权属依据	41
(五) 评估取价依据	41
(六) 其他参考资料	42
七、 评估方法	42
(一) 评估方法概述	42
(二) 评估方法的选择	43
(三) 资产基础法介绍	43
(四) 收益法介绍	51
八、 评估程序实施过程 and 情况	54
九、 评估假设	57
(一) 基本假设	57
(二) 一般假设	58
(三) 收益法评估特别假设	58
十、 评估结论	59
(一) 相关评估结果情况	59
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	60
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	61
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	62
(五) 评估结论有效期	62
(六) 有关评估结论的其他说明	62
十一、 特别事项说明	63
十二、 评估报告使用限制说明	76
十三、 评估报告日	77

上海强生控股股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产
所涉及的上海外服（集团）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0839 号
摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海强生控股股份有限公司、上海东浩实业（集团）有限公司

被评估单位：上海外服（集团）有限公司（以下简称：上海外服）

评估目的：重大资产置换及发行股份购买资产

经济行为：根据上海强生控股股份有限公司董事会决议、东浩兰生（集团）有限公司董事会决议、上海久事（集团）有限公司董事会决议，上海强生控股股份有限公司拟以重大资产置换及发行股份方式购买上海外服（集团）有限公司股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值6,740,060,751.73元，负债合计账面价值5,001,408,470.48元，股东权益1,738,652,281.25元，合并口径归属于母公司所有者权益合计2,082,997,466.69元。

价值类型：市场价格

评估基准日：2020年5月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币680,800.00万元。大写：人民币陆拾捌亿零捌佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 5 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1.1 房屋建筑物类

序号	物业持有方	建筑物坐落	瑕疵概况
1	上海外服	江宁路 838 号 8A、8B、8C、8D、8E、8F 房地产（富容大厦）	1.土地性质为“转让”，经勘察发现房地局内档显示为划拨，且土地使用期限未载明； 2.使用期限未载明
2	上海外服房产有限公司	江宁路 828 号 1/2 地下汽车库、1/2 地下自行车库、3 层、5 层北部；江宁路 838 号 10 层 A-F、12 层 A-E、6 层 B-E（富容大厦）	1.土地性质为“转让”，经勘察发现房地局内档显示为划拨，且土地使用期限未载明； 2.使用期限未载明
3	上海静安商楼有限公司	虹梅路 271 号底层、二层北侧	1.土地性质为“转让”，经勘察发现房地局内档显示为划拨，且土地使用期限未载明； 2.使用期限未载明
4	上海国际贸易中心有限公司	延安西路 2201 号（国贸中心大厦）	权证记载土地性质为划拨

具体说明如下：

A. 上海外服（集团）有限公司

上海外服坐落于江宁路838号8A、8B、8C、8D、8E、8F房地产（富容大厦），根据上海市房地产权证记载：土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业相关人员与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。于2020年9月，被评估单位与静安区规划和自然资源局签订土地出让合同，确定土地性质变更为出让，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金。截至本报告出具日，尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。基于上述情况，本次评估未

考虑尚未办理新不动产权对房地产价值的影响，按房地产出让价值进行评估，并根据土地出让合同确认相应负债。

B. 上海外服房产有限公司（简称“外服房产”）

外服房产坐落于江宁路 828 号 1/2 地下汽车库、1/2 地下自行车库、3 层、5 层北部；江宁路 838 号 10 层 A-F、12 层 A-E、6 层 B-E（富容大厦），根据上海市房地产权证均记载：土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业相关人员与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。于 2020 年 9 月，被评估单位与静安区规划和自然资源局签订土地出让合同，确定土地性质变更为出让，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金。截至本报告出具日，尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。基于上述情况，本次评估未考虑尚未办理新不动产权对房地产价值的影响，按房地产出让价值进行评估，并根据土地出让合同确认相应负债。

C. 上海静安商楼有限公司（简称“静安商楼”）

静安商楼坐落于虹梅路 271 号底层、二层北侧房地产，根据上海市房地产权证均记载：土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。根据上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司出具的《上海市闵行区虹梅路 271 号底层、二层北侧（闵行区梅陇镇 442 街坊 3 丘相应部分）国有划拨住宅（商场）用地转为国有出让住宅（商场）用地出让地价评估报告》，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金。截至本报告出具日，尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。基于上述情况，本次评估未考虑尚未办理新不动产权对房地产价值的影响，按房地产出让价值进行评估，并按账面已计提的土地出让金确认相应负债。

D. 上海国际贸易中心有限公司（简称“国贸中心”）

参股子公司国贸中心主要资产为延安西路 2201 号（国贸中心大厦），2019 年 5 月国贸中心与上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（简称“虹开发”）签订《划拨土地使用权权益补偿合同》，约定：虹开发将延安西路 2201 号划拨用地权利转让给国贸中心，2019 年 6 月，国贸中心与长宁区规土局签订了土地出让合同并支

付了全部土地出让金，但上海市房地产权证尚未变更。本次评估按出让性质下延安西路 2201 号房地产进行评估，不考虑尚未变更不动产权证对其评估价值的影响。

1.2 其他资产

上海外服于 2019 年 4 月向北京知识产权法院起诉国家知识产权局，请求北京知识产权法院判定撤销国家知识产权局作出的商评字【2019】第 0000046649 号《关于第 3597008 号“外服”商标无效宣告请求裁定书》并重新作出决定，截至报告出具日，案件正在审理中，根据公开信息查询商标目前处于有效注册状态，本次仍将该商标纳入评估范围，并在无形资产中进行评估。

2019 年 8 月，北京外企服务集团有限责任公司针对被评估单位“外服集团”36 类商标（权利证书号 22477417）向国家知识产权局提出“无效宣告”，截至报告出具日，国家知识产权局尚未就该事项作出裁决，本次仍将该商标纳入评估范围，并在无形资产中进行评估。

2. 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

由于受新冠病毒疫情影响，上海外服全资子公司上海市对外服务（香港）有限公司、全资三级公司上海外劳（澳门）职业介绍所有限公司未能正常履行评估现场清查程序。因上述企业资产规模较小，故评估人员采用远程清查的方式代替现场清查，如采用电话等方式与上述两家公司企业管理层进行访谈和沟通联系；就重要的财务会计事项与记账财务、执行审计的会计师进行沟通交流；通过对位于上海外服的上述两家公司财务系统抽查了解财务状况，核查凭证等执行了替代程序。我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

3. 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

3.1 上海外服及其控股子公司存在尚未了结或尚未执行完毕的涉诉金额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁情况如下：

序号	原告/ 仲裁申请人/ 上诉人	被告/ 仲裁被申请人/ 被上诉人	案由	诉讼请求	案件进展
1	上海外服	刘凌燕	原告要求被告返还 侵占资金	请求判令刘凌燕向上海外服 返还公司钱款 3,022,329.34 元,并以 3,022,329.34 元为基 数按年利率 6%向上海外服支 付利息。	执行中止
2	上海外服	上海英模特 制衣有限公 司	原告与被告履行服 务合同等事宜发生 争议	1. 请求判令被告立即支付原 告合同款 1,114,657.96 元; 2. 诉讼费用由被告承担。	2019 年 7 月 23 日,上海市浦东新区人民法院作出 (2019)沪 0115 民初 52828 号《民事判决书》,同意 左述诉讼请求。 2019 年 9 月 27 日,上海市浦东新区人民法院作出民 事(2019)沪 0115 执 22701 号执行裁定书,因上海 英模特制衣有限公司无可供执行的财产,裁定执行终 结。截至本报告出具之日,上海英模特制衣有限公司 已进入破产程序,上海外服已申报债权。
3	上海市对 外服务北 京有限公 司	银谷财富(北 京)投资管理 有限公司	原告与被告履行委 托合同等事宜发生 争议	请求判令银谷财富(北京)投 资管理有限公司支付《委托 人事管理合同》约定的委托管理 费及逾期付款产生的滞纳金 合计 7,244,450.53 元。	一审审理中
4	上海外服	得庆服饰贸 易(上海)有 限公司	申请人与被申请人 履行劳动合同等事 宜发生争议	请求被申请人支付 2017 年 1 月、2017 年 2 月管理费、工资 及解除劳动合同的违约金合 计 1,457,511.81 元。	2020 年 7 月 24 日,上海国际经济贸易仲裁委员会(上 海国际仲裁中心)作出[2020]沪贸仲裁字第 0627 号, 同意左述仲裁请求。 截至本报告出具日,上海外服已提交执行申请。
5	杨阳	被告 1: 上海 外服(集团) 有限公司; 被告 2: 好孩 子好妈咪零 售有限公司	原告杨阳与被告上 海外服解除劳动关 系等事宜发生争议	1. 请求确认原告与被告于 2011 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日期间存在劳动关系; 2. 请求被告支付违法解除赔 偿金、工资、餐费补助、年假 工资、工资差额、延时加班工 资、双休日加班工资、法定节 假日加班工资、交通费、电话 费、差旅费、加班餐补、忠诚 度奖金、贡献奖金、服务奖金 等合计 1,797,809.25 元。	2019 年 12 月 31 日,北京市海淀区人民法院作 出(2018)京 0108 民初 565 号《民事判决书》, 判决如下: 1、确认杨阳与上海外服自 2011 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日期间存在劳动关系; 2、上海外服支付杨阳违法终止劳动合同赔偿金 277,416 元。 3、好孩子好妈咪零售有限公司支付杨阳①电话 费、交通费、差旅费、加班餐费共计 5,500 元; ②餐补 2,190 元;③绩效差额 30,000 元;④加 班工资 83,310.3 元;⑤交通费差额 2385 元、387 元;⑥电话费差额 1400 元;⑦未休年假工资 33,471.26 元;⑧忠诚度奖金 39,000 元;⑨入 职满 3 年服务奖状 8,000 元; 4、上海外服就上述好孩子好妈咪零售有限公司 的支付义务承担连带责任。 5、驳回杨阳其他诉讼请求。 2020 年 1 月 25 日,上海外服向北京市第一中级 人民法院提起上诉。
6	项奏锋	被申请人 1: 上海外服(集 团)有限公 司; 被申请人 2: 浙江友联修 造船有限公 司	申请人项奏锋与上 海外服及浙江友联 修造船有限公司终 止(解除)劳动合 同等事宜发生争议	1. 请求确认申请人与上海外 服自 2007 年 7 月 1 日起至 2019 年 7 月 5 日存在劳动关系; 2. 请求上海外服支付未签订 劳动合同的 2 倍工资差额部分 308,825 元; 3. 请求确认两被申请人支付 违法终止(解除)劳动合同赔 偿金、工资、未休年假工资合 计 763,932 元;	中止审理
7	上海外服	第一被告: 朱 翔舟;	原告上海外服与被 告朱翔舟解除劳动	1. 请求判令原告无须支付第 一被告违法解除劳动合同赔	一审审理中

序号	原告/ 仲裁申请人/ 上诉人	被告/ 仲裁被申请人/ 被上诉人	案由	诉讼请求	案件进展
		第二被告：美国力马工程公司上海代表处	合同等事宜发生争议	偿金 712,476.51 元； 2. 请求判令原告无须支付第一被告工资 8,003.75 元； 3. 请求判令原告无须对第二被告支付第一被告未休年休假的折算工资 56,026.26 元承担连带责任； 4. 诉讼费用由第一被告承担。	
8	李佰玉	顾芸岚、浙江外服、杭州古一文化创意有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司	原告与被告机动车交通事故责任纠纷	请求判令被告赔偿原告医疗费、住院伙食补助费、医疗康复费、营养费等费用合计 4,970,605.54 元，要求先由中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在交强险责任限额内赔偿，剩余部分的 50%再由被告中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在商业三者险内赔偿，仍有不足的由被告共同赔偿；并由顾芸岚、浙江外服、杭州古一文化创意有限公司共同赔偿律师费 5,000 元。	2020年7月28日，上海市松江区人民法院作出(2019)沪民初16453号民事判决，判决如下： 1、被告中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在交强险责任限额内赔偿原告 120,000 元； 2、被告中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在商业三者险限额内赔偿原告 446,000 元； 3、被告杭州古一文化创意有限公司赔偿原告 1,069,482.10 元； 4. 驳回被告李佰玉其他诉讼请求。 2020年8月13日，杭州古一文化创意有限公司向上海市第一中级人民法院提起上诉。
9	方佳旋	上海外服（集团）有限公司	申请人与被申请人签订《委托咨询服务协议》，委托申请人办理美国移民（EB-5）项目下的 I-526 申请事宜，后申请人收到移民局的拒签通知，要求被告申请人返还服务费及投资金额。	1、请求裁定上海外服返还方佳旋服务费人民币 21,000 元； 2、赔偿方佳旋损失人民币 3,905,852 元；（以 550,120 美元为基础，以 2019 年 9 月 12 日美元汇率 7.1 计算）； 3、由上海外服承担仲裁费用。	尚未开庭

截至评估基准日，上述未决事项账面记录与评估情况如下：

a.上海外服作为原告/仲裁申请人/上诉人的：案件序号1、2本次专项审计已就账面应收款项全额计提坏账准备，案件序号3、4本次专项审计已根据账龄计提坏账准备。案件序号7已无应收款项记载。

本次评估与专项审计保持一致，参照财会上坏账准备的核算方法，估计评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。

b.上海外服作为被告/仲裁被申请人/被上诉人的：本次专项审计未计提预计负债，由于上述法律未决事项仍在审理过程中，评估人员无法对其审理结果做出明确判断，故本次评估亦未考虑上述法律未决事项对评估值的影响。

3.2其他或有事项

①劳动合同纠纷

胡建伟系上海外服派遣员工并派至福格申机械工程（上海）有限公司。因福格申机械工程（上海）有限公司违法退回，致胡建伟与格申机械工程（上海）有限公司、上海外服产生争议，涉案金额1,239,433.00元，由于福格申机械工程（上海）有限公司不承担相应法律责任，为保护劳动者合法权益，上海外服需承担连带法律责任。一审判决上海外服赔付386,451.40元。上海外服提起上诉，管理层判断败诉的可能性较大，预计将承担相应赔偿金额约386,451.40元，本次专项审计就上海外服预计需承担涉案金额确认预计负债，本次按账面值评估。

②派遣员工与用工单位发生劳动争议

李立新系上海外服派遣员工并派至恒信大友（北京）科技有限公司。因恒信大友（北京）科技有限公司与李立新之间的劳务纠纷，致李立新与恒信大友（北京）科技有限公司、上海外服产生争议，涉案金额312,897.00元，由于恒信大友（北京）科技有限公司主要负责人逃逸，上海外服需承担连带法律责任。管理层判断败诉的可能性较大，预计将承担相应赔偿金额约312,897.00元，本次专项审计就上海外服预计需承担涉案金额确认预计负债，本次按账面值评估。

除此之外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在其他涉案金额100万以上的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他涉案金额100万以上未决事项、法律纠纷等不确定事项。除账面已反映的款项外，本次评估未考虑上述诉讼事项对评估值的其他影响。

4.鉴于本评估项目涉及协议交易，评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则评估报告不适用。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海强生控股股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的上海外服（集团）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0839 号
正文

上海强生控股股份有限公司、上海东浩实业（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对上海强生控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的上海外服（集团）有限公司股东全部权益于 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人 1

公司名称：上海强生控股股份有限公司（以下简称“强生控股”）

公司地址：中国（上海）自由贸易试验区浦建路 145 号

法定代表人：叶章毅

注册资本：105,336.2191 万元人民币

公司类型：股份有限公司

证券代码：600662.SH

证券简称：强生控股

经营范围：汽车租赁，专线车营运，道路客运（跨省市），本单位货运，汽车修理，有（黑）色金属，汽配件，日用百货，服装鞋帽，仪器仪表，五金机械，机电设备，建筑装潢材料，家电交电，农副产品，粮油（限零售），票务代理。【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】

委托人 2

公司名称：上海东浩实业（集团）有限公司（以下简称“东浩实业”）

公司地址：中国(上海)自由贸易试验区张杨路 655 号 706 室

法定代表人：王强

注册资本：51813 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：服务贸易，实业投资，国际商务咨询，国内贸易（除专项规定外），
人才培养交流及人事代理，电脑信息技术，会展服务，场馆经营，商务咨询，房地产
开发经营，自有房屋租赁，物业管理，体育赛事策划，从事货物及技术的进出口业
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】

（二）被评估单位概况

企业名称：上海外服（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132209850J

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 655 号 707 室

法定代表人：李栋

注册资本：人民币 100000.00 万元整

成立日期：1984 年 08 月 08 日

营业期限：1984 年 08 月 08 日至不约定期限

经营范围：向外国企业驻沪机构提供聘用人员及服务，以服务外包方式从事职能
管理服务和项目管理服务以及人力资源服务和管理，信息咨询、委托推荐、委托招
聘、择业培训、人才派遣，向国（境）内外派遣各类劳务人员（不含海员），在海外
投资开办或参股，房屋租赁及物业管理，翻译服务，保险兼业代理，互联网信息服务
（不包括新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械的互联网信息内容和互联网
电子公告服务），基础和应用软件服务，数据处理，因私出入境中介服务，企业营销
策划与执行，商务及企业咨询与策划，投资咨询，国内贸易（除专项规定），公关策
划，承办各类会务及相关服务，接受金融企业委托、从事业务流程外包、技术流程外
包，电信业务，食品流通，税务代理，企业登记代理，提供客户人才档案管理、存储
及相关配套技术服务。【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】

1.公司历史沿革及股东结构

上海外服及其前身上海市对外服务公司系由上海市进出口办公室下属的上海外国企业常驻代表机构服务部改建而来。1984年8月，上海外国企业常驻代表机构服务部改建为全民所有制企业上海市对外服务公司。1996年12月，上海市对外服务公司改制为上海市对外服务有限公司。上海外服的主要历史沿革情况如下：

（一）1984年8月至1996年12月，全民所有制阶段

1984年5月2日，上海市进出口办公室出具《关于将市外国企业常驻代表机构服务部改建为市对外服务公司的通知》（沪经贸进出字（84）第491号），批准原上海市外国企业常驻代表机构服务部改建为上海市对外服务公司，由事业单位改为企业单位，作为经济实体，实行独立核算。

1984年5月17日，上海市对外经济贸易委员会出具《关于核定注册资本事项的批复》（沪经贸企管字（84）第557号），同意上海市对外服务公司的注册资本为100万元。

1984年5月18日，上海市工商行政管理局出具《核发<营业执照>通知单》（代《营业执照》存根联）。根据该文件，上海市对外服务公司经济性质为全民所有制。

1984年8月8日，上海市对外服务公司成立。

（二）1996年12月企业改制

1996年7月26日，上海市对外经济贸易委员会出具《关于九六年三家试点企业方案的批复》（沪经贸企管字（96）第877号），原则同意上海市对外服务公司上报的现代企业制度试点企业方案。

1996年12月20日，上海市对外经济贸易委员会出具《关于同意上海市对外服务公司改制为上海市对外服务有限公司的批复》（沪经贸企管字（96）第1503号），同意上海市对外服务公司改制为上海市对外服务有限公司。

1996年12月24日，上海市对外经济贸易委员会出具同意登记的主管单位审查意见；同日，上海市国有资产管理办公室出具国有资产管理部門审定意见，确认上海市对外服务有限公司为国有独资性质的有限责任公司。

1996年12月26日，上海市工商行政管理局向上海市对外服务有限公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：155005800），注册资本变更为10,200万元。

根据上海外服提供的《验资报告》（上会师字（97）第 1028 号）、《验资报告》（万会业字（2006）第 2807 号），上述注册资本已完成实缴。

本次变更完成后，上海外服的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
1	上海市对外经济贸易委员会	10,200	100.00
合计		10,200	100.00

（三）1997 年 10 月股东变更

1997 年 10 月 30 日，上海市人民政府出具《上海市人民政府关于同意组建上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司的批复》（沪府（1997）58 号），同意将上海市对外服务有限公司、上海市工艺品进出口公司、上海广告有限公司、上海对外贸易实业公司、上海外经贸商务展览公司联合组建东浩实业（曾用名：上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司）。

1998 年 1 月 4 日，上海市国有资产管理委员会出具《关于授权上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司统一经营上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司国有资产的批复》，授权上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司依据产权关系，统一经营其集团内各成员企业（含上海市对外服务有限公司）的国有资产，以 1996 年底的国家所有者权益数为准，据以进行产权登记。

本次变更完成后，上海外服的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
1	东浩实业	10,200	100.00
合计		10,200	100.00

根据上海外服工商档案，本次股东变更未及时办理工商变更登记，该等股东变化情况于 2001 年 11 月变更公司章程备案时予以完成。

（四）2019 年 4 月注册资本增加

2018 年 12 月 21 日，东浩兰生出具《关于同意外服集团增加注册资本的批复》（东浩兰生投字[2018]72 号），同意上海外服的注册资本由人民币 10,200 万元增加至 100,000 万元。其中，盈余公积转增股本 65,000 万元，未分配利润转增股本 20,000 万元，东浩实业新增出资 4,800 万元。

2019 年 1 月 16 日，东浩实业作出股东决定，同意上海外服注册资本变更为 100,000

万元，并通过公司章程修正案。

2019 年 1 月 22 日，上海外服就本次变更向上海市市场监督管理局办理变更登记手续。

2019 年 1 月 31 日，上海外服办理完毕企业国有资产变动产权登记手续。

2019 年 3 月 27 日，瑞华会计师事务所出具《验资报告》（瑞华沪验字（2019）第 31020002 号），确认上海外服变更前的注册资本为 10,200 万元，实收资本为 10,200 万元。经审验，截至 2018 年 12 月 31 日，上海外服已增加货币投入 4,800 万元，盈余公积转增实收资本 65,000 万元，未分配利润转增实收资本 20,000 万元，变更后的实收资本为 100,000 万元。

本次变更完成后，上海外服的股权结构如下：

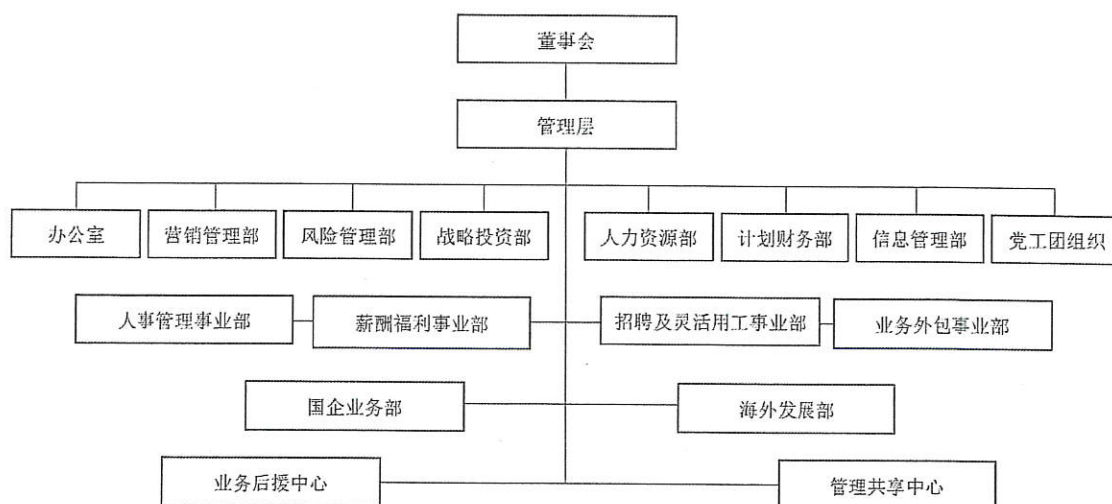
序号	股东姓名或名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
1	东浩实业	100,000	100.00
	合计	100,000	100.00

2. 公司概况

2.1 经营管理架构

上海外服成立于 1984 年，是上海市第一家市场化涉外人力资源服务机构。公司致力于成为专业领先、数字驱动、全球布局的综合性人力资源服务商，在中国人力资源服务行业排名领先，服务广度和深度位居行业领先地位。

上海外服内部组织架构图如下：



2.2 主营业务概况

上海外服核心主营业务包括人事管理服务、人才派遣服务、薪酬福利服务（包括薪税管理服务、健康管理服务和商业福利服务）、招聘及灵活用工服务、业务外包服务等，实现了人力资源细分市场服务解决方案的全覆盖。上海外服拥有一大批经验丰富的人力资源专家型顾问，针对客户多样化、个性化的人力资源服务需求，以“咨询+技术+外包”高附加值业务模式，为各类客户提供融合本土智慧和全球视野的全方位人力资源解决方案。

图：上海外服主营业务构成情况



上海外服是最早开始规划和执行全国人力资源综合性服务的公司。历经 36 年的发展，上海外服已经在国内市场拥有 170 余个直属分支机构和覆盖全国的 450 余个服务网点，同时在亚太和欧洲拥有 15 个国家和地区的服务网络，加之公司严谨的供应商管

控体系，确保客户综合性的服务需求能够在第一时间得到执行落地反馈，实现全国如一的品质服务和快速响应。

2.3 主要产品及服务

以下为上海外服各项主营业务的具体情况：

2.3.1 人事管理服务

长期以来，部分客户面临人力资源部门用人编制不足、各地人事政策不完全统计一、人力资源部门事务性工作繁杂等困难，人力资源部门在实际运营中承担了大量事务性、重复性、操作性的工作，并占用了大量人力、物力。

为解决客户存在的前述问题，上海外服建立了涵盖人事管理、员工劳动关系及法定福利服务等领域的专业咨询和服务团队，形成了覆盖全国的服务网络，拥有行业领先的运营流程以及服务平台，并通过云服务、热线电话和移动客户端等技术手段，为客户提供专业、高效和便捷的人事政策咨询、人事代理、法定社会保险代理及用退工管理等人事管理服务，为客户集约、高效地完成人事管理相关工作提供助力，提升客户人事管理的质量和效率。

2.3.2 人才派遣服务

人才派遣业务，指根据客户（用工单位）的实际需求，与派遣员工签订劳动合同，建立用人单位（雇主）、员工、客户（用工单位）的三方关系，并将员工派遣到实际用工单位工作。人才派遣业务有助于客户有效获取和使用人才，使其更加专注于自身的核心业务。

上海外服为客户提供派遣员工相关人事行政、薪资福利等综合配套服务，具体服务内容包括派遣劳动合同签订、员工档案转接、员工工资及奖金的计算和发放，各类社会保险缴纳及劳动争议处理等，派遣员工的日常工作由客户进行安排和管理。

2.3.3 薪酬福利服务

上海外服薪酬福利服务主要包括薪税管理服务、健康管理服务和商业福利服务等细分服务内容，致力于为客户及其雇员提供综合性的薪酬福利解决方案。

（1）薪税管理服务

不同类型、不同规模、不同发展阶段的客户，在人力资源核心管理模块薪酬及与薪酬相关的考勤、个人所得税管理、人力资源相关软件技术应用等领域中的管理效果、管理效率、管理成本、管理模式、员工体验、税务合规和规划等方面均面临着各项挑战。

对此，上海外服提供包括软件系统应用、薪酬流程服务外包、考勤管理优化、工资发放、个税缴纳等在内的全流程薪税一站式管理服务；同时，向客户提供包括会员制常年个税咨询服务、项目型个税咨询服务、企业财税服务等在内的财税一体化解决方案。

（2）健康管理服务

健康管理服务，是指客户将员工健康管理委托给人力资源服务机构提供相关服务，人力资源服务机构通过对客户员工健康危险因素进行分析和评估，提供健康管理方案，并根据服务项目和服务标准，自行组织人员或与外部合作伙伴合作完成业务，客户以业务完成量与人力资源服务机构进行结算的服务方式。

上海外服健康管理服务根据客户及员工的健康管理需求，结合数据分析，为客户定制综合性健康管理解决方案，通过健康管理数据平台，有效连接客户、个人以及健康管理领域供应商，提供“健康教育”、“健康检测”、“健康干预”和“健康保障”四条产品线的服务交付，以有效改善客户员工健康状况，提高员工满意度，降低客户管理成本，提高客户经营效率。

（3）商业福利服务

商业福利服务，是指客户将部分或全部与员工福利相关的工作，委托给人力资源服务机构所属的专业化公司，该专业化公司根据客户的需求，完成福利调研规划、福利计划方案制定、福利商品/服务的采购组织、福利发放及满意度调研等一系列工作，客户以福利产品提供的数量以及配套服务的情况与人力资源所属的专业化公司进行结算的服务方式。

上海外服商业福利服务主要针对客户在商业福利领域专业度不足、人力配备不够、员工需求多样性、福利产品组织管理工作量大且繁杂等痛点问题，通过对不同行业员工福利状况调研分析，围绕衣食住行、游购娱健等员工福利需求，构建商业福利生态，通过 SaaS 平台为客户提供“咨询+技术+外包”的标准/个性化的福利解决方案，实现“千企千面”的一站式福利交付的商业福利综合管理服务，提高客户福利预算对员工的激励作用，促进企业文化的凝聚，为客户和雇员汇聚幸福的力量。

2.3.4 招聘及灵活用工服务

上海外服面向客户提供以招聘、测评、背景核实、专业岗位培训及灵活用工为核心的人才配置及管理服务，帮助客户快速获取和灵活配置专业岗位人才资源，提高客户用工效率。

（1）灵活用工服务

灵活用工服务，是针对客户临时性、季节性、不定时性、项目性等岗位用人需求，人力资源服务机构设计专业解决方案，提供从招聘、培训、绩效管理到人员替代等覆盖岗前、岗中、岗后的全流程专业人才配置服务，以满足客户灵活用工的需求，帮助客户降低管理成本，提升管理绩效。

上海外服致力于打造合规、高效且市场化的灵活用工产品，并主要依托上海外服的品牌优势、客户资源优势、招聘优势，以及全国化布局的网络优势，高效地获取商机，提供高效的客户解决方案。

（2）中高端人才寻访服务

中高端人才寻访，是指人力资源服务机构为客户提供咨询、搜寻、甄选、评估、推荐并协助录用中高级人才的服务，目标群体是具有较高知识水平、专业技能的中高层管理人员和中高级技术人员和其他稀缺人员。

上海外服通过整合多种优质寻访渠道，为客户提供中高端人才寻访服务，满足客户中高层管理人员及各类稀缺人才的需求。

（3）招聘流程外包服务

招聘流程外包，是指客户将全部或部分招聘流程外包给人力资源服务机构提供相关服务，由人力资源服务机构负责招聘人才规划、雇主品牌维护、招聘流程实施和优化，以降低招聘成本，提高招聘效率。

上海外服针对客户招聘需求复杂且不断变化、人才选拔周期长、人岗匹配难度大等挑战，为客户提供专业及通用人才招聘、招聘流程外包、人才测评和背景调查等服务。

2.3.5 业务外包服务

部分客户的非核心业务流程消耗其大量的时间、人员、资金和管理资源，无法聚焦其核心竞争力。上海外服根据客户的业务发展需要，为客户提供以外包人员管理为核心的业务流程外包服务，并且针对不同行业，为客户提供零售业务外包服务、共享服务中心外包服务、数据处理及档案外包服务、政务外包服务等个性化流程外包解决方案。

上海外服通过专业的流程设计以及现场管控能力，帮助客户降低业务操作风险、缓解操作压力，解放客户自身团队的生产力，并根据客户的需求变动调整服务方案，达到客户的最优投入产出比及生产经营成本的精细控制，帮助客户简化流程、规避风险、聚焦核心，实现长期可持续的业绩提升。

2.4 业务模式

2.4.1 销售模式

上海外服通过整合多种渠道优势，满足客户需求并拓展商业机会。上海外服通过向现有客户推广新的业务解决方案、由现有客户以口碑宣传向其他潜在客户推荐、网络营销、行业论坛或峰会等多种传统营销方式开拓业务，亦通过渠道合作、数字营销、品牌营销等方式开拓市场，包括：（1）与国内各类政府机关、产业园区及咨询机构建立战略合作伙伴关系，通过与渠道合作伙伴的资源、品牌、服务平台共享获取商业机会；（2）利用大数据分析推进客户画像，寻找内外部客户潜在商机，同时引入 SAP 的 CRM 系统，对客户销售过程进行全过程跟踪，扩大范围寻找潜在商机；

（3）在人事管理、员工健康管理、灵活用工、国际化人才等各专业服务领域发布研究报告，通过建设企业品牌、塑造行业影响力等创新方式开拓市场。另外，在全球市场推广方面，上海外服自 2016 年起响应“一带一路”倡议，积极开拓在亚太地区的人力资源服务市场，以满足中国企业“走出去”的人力资源服务需求。

2.4.2 管理模式

上海外服已形成面向不同细分市场的事业部组织架构，包括人事管理事业部、薪酬福利事业部、招聘及灵活用工事业部、业务外包事业部，并成立了聚焦两大新兴市场的专门部门即国企业务部和海外发展部。

上海外服自 2008 年起实行集约化运营以来，先后建立业务后援平台、管理共享平台。近年来，通过业务后援平台以及管理共享平台建设，实现雇员人均变动服务成本持续下降。最近三年，公司引进 SAP ERP 管理系统，其中 CRM、SRM、HCM、MDG、PORTAL、BI 等模块完善建设并上线，进一步推进内部管理精细化。上海外服主生产系统“速创系统”已覆盖上海外服本部及下属从事人力资源服务业务的各子分公司，成为国内行业率先在全国实现统一业务系统的公司。

2.4.3 采购模式

上海外服的采购项目主要包括人事代理委托服务采购、医疗设备和体检耗材的采购、体检相关落地服务的采购、保险产品的采购、员工福利产品的采购，以及日常办公用品、固定资产、IT 建设软硬件等项目的采购。

在人事代理委托业务供应商采购方面，为满足全国各地区的服务落地需要，上海外服以业务承载能力、服务能力和服务质量等多方面综合评价指标体系在全国选聘服务供应商，采购人力资源相关落地服务，并通过初次评估、尽职调查、二次评估、审核批准、签署合作协议、进入试用期并最终纳入上海外服的正式服务供应商。

在其他项目的采购方面，上海外服采用公开招标采购、邀请招标采购、竞争性谈判采购、询价采购和单一来源采购等方式，常规采购以询价采购方式为主。上海外服及下属子公司指定专门的采购负责部门或成立采购团队，负责日常登记、备案、审核供应商；组织实施集中采购，发布正式招标信息等。上海外服通过建立 SRM 供应商管理系统实施全面供应商管理，包括制定严格的供应商评审标准，设定规范的供应商资格审核流程，搭建供应商信息库，实现供应商线上管理。

2.4.4 盈利模式

(1) 人事管理服务

上海外服根据客户的服务需求提供人事管理服务，并按照向客户提供的服务收取服务费，服务费价格根据客户实际服务需求、服务体量、服务难度、市场竞争因素等情况，由上海外服与客户协商确定。收费方式通常为按月收费。

（2）人才派遣服务

上海外服向客户提供人才派遣服务，并按照向客户提供的服务，在派遣人员成本基础上加上服务费作为项目收费。服务费价格根据客户实际服务需求、服务体量、服务难度、市场竞争因素及作为雇主的相关责任等情况，由上海外服与客户协商确定。收费方式通常为按月收费。

（3）薪酬福利服务

1) 薪税管理服务

薪税管理业务的盈利模式是为实现客户管理目标，根据自身成本及客户规模，并基于薪税管理的服务内容及价值进行收费定价，分为按项目、按年及按月收费。按项目及按年收费，主要包括向客户收取的管理及财税咨询费用、系统实施费用以及一次性薪酬税务服务费等。按月收费，主要包括向客户收取的薪酬流程服务外包费用、系统租赁费用等。

2) 健康管理服务

健康管理服务的盈利模式是为实现客户员工健康管理目标选择的健康管理服务项目，根据客户规模并参照市场价格，在自身成本及采购成本基础上合理溢价进行收费定价，收费方式通常为按月或者按项目一次性收费。

3) 商业福利服务

商业福利服务系为客户提供福利调研、行业福利数据分析，通过上海外服商业福利专有服务平台，提供标准化或定制化的综合福利解决方案，并根据商业福利产品及综合服务的价值，在自身成本及采购成本基础上进行合理溢价。

（4）招聘及灵活用工服务

1) 灵活用工服务

灵活用工服务的收费模式为根据客户企业的需求，定制项目服务方案，折算项目所需人员数量，并在提供的项目服务人员的人工成本上加成风险金和合理溢价或以双方约定的固定服务费的方式进行收费。

2) 中高端人才寻访服务

中高端人才寻访服务费用一般以招聘职位的税前年总收入为基准按一定比例进行收费，税前年总收入包括但不限于基本工资、奖金、津贴以及公司为个人支付的个人所得税、个人部分的社会保险费和住房公积金等。

3) 招聘流程外包服务

招聘流程外包服务主要根据客户需求的招聘流程和实施时间按提供的服务项目进行收费。

(5) 业务外包服务

业务外包服务的收费模式包含按照双方约定的外包业务量单价和完成的外包业务总量来向客户收费，或根据客户确定的外包人员数量，在外包人员成本基础上加成风险金和合理溢价向客户进行收费。同时，上海外服通过对服务流程的优化和技术服务手段的优化来达到降本增效，提升利润空间。

2.4.5 结算方式

(1) 与客户的结算方式

上海外服与客户的业务结算模式分为按周期结算（主要为按月计算）和按项目收费，其中按周期结算主要是上海外服根据向客户提供的服务，按约定的固定收费金额或约定的定价方式*业务量收取费用；按项目收费则根据客户需求在完成项目服务后，根据服务量结算收取费用。上海外服在与客户约定之日向客户提供服务费用《付款通知》，客户收到后确认无误后上海外服开具发票邮寄给客户，客户在约定日期内完成付款。

(2) 与供应商的结算方式

上海外服与供应商按照采购合同约定的结算条款和结算周期进行付款，上海外服接到供应商提供的结算通知，经双方确认一致后由供应商开具相应金额的发票，上海外服收到发票后于约定期限内完成付款。



3.股权投资情况

基准日被评估单位下属 2 级子公司 54 家，3 级子公司 10 家，其中控股二级子公司 48 家，3 级公司 8 家。具体明细如下：

序号	级次	企业名称	注册资本	持股比例	是否合并报表
1	2	上海外服昆山人力资源服务有限公司	200 万元	86.11%	是
2	2	上海外服江苏人力资源服务有限公司	2000 万元	50.00%	是
3	3	南京菲斯克市场营销策划有限公司	200 万元	100.00%	是
4	2	上海外服苏州人力资源服务有限公司	500 万元	80.00%	是
5	2	上海外服安徽人力资源服务有限公司	1000 万元	51.00%	是
6	2	上海外服（宁波）人力资源服务有限公司	500 万元	70.00%	是
7	2	上海市对外服务浙江有限公司	550 万元	100.00%	是
8	2	上海外服无锡人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
9	2	深圳南油外服人力资源有限公司	1280 万元	51.00%	是
10	2	广东南油对外服务有限公司	2000 万元	60.00%	是
11	3	广州南油外服人力资源有限公司	300 万元	100.00%	是
12	3	广东南油高创科贸有限公司	50 万元	10.00%	否
13	2	上外（福建）人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
14	2	上海外服（云南）人力资源服务有限公司	500 万元	55.00%	是
15	2	湖南外服人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
16	2	上海外服（四川）人力资源服务有限公司	1000 万元	51.00%	是
17	2	上海外服（陕西）人力资源服务有限公司	1200 万元	67.00%	是
18	3	上海外服（陕西）企业服务有限公司	200 万元	100.00%	是
19	2	上海外服（武汉）人力资源服务有限公司	1000 万元	51.00%	是
20	2	上海外服（重庆）人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
21	2	上海外服（河南）人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
22	2	上海外服（山东）人力资源服务有限公司	500 万元	70.00%	是
23	2	上海外服（黑龙江）人力资源服务有限公司	500 万元	51.00%	是
24	2	国才（北京）人力资源服务有限公司	500 万元	51.00%	是
25	2	上海市对外服务北京有限公司	5000 万元	100.00%	是
26	2	上外（大连）人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
27	2	上海外服（辽宁）人力资源服务有限公司	500 万元	100.00%	是
28	2	上海外服（青岛）人力资源服务有限公司	300 万元	100.00%	是
29	2	上海外服（天津）人力资源有限公司	2000 万元	100.00%	是
30	2	上海汇杰人才资源服务有限公司	200 万元	100.00%	是
31	2	上海合杰人才服务有限公司	1500 万元	100.00%	是
32	2	上海外服杰浦企业管理有限公司	200 万元	100.00%	是
33	2	上海东浩人力资源有限公司	3000 万元	100.00%	是

序号	级次	企业名称	注册资本	持股比例	是否合并报表
34	3	上海成达高级人才顾问有限公司	100 万元	100.00%	是
35	3	上海东浩人力资源管理服务有限公司	1000 万元	100.00%	是
36	2	上海外服薪数据科技有限公司	20 万元	100.00%	是
37	2	上海外服云信息技术有限公司	600 万元	50.00%	是
38	2	上海外服人力资源咨询有限公司	150 万元	100.00%	是
39	2	上海外服财税咨询有限公司	25 万元	100.00%	是
40	2	上海支点人力资源有限公司	200 万元	100.00%	是
41	2	上海共汇人力资源有限公司	100 万元	100.00%	是
42	2	上海外服企业管理服务有限公司	200 万元	100.00%	是
43	2	上海外服商务管理有限公司	200 万元	100.00%	是
44	2	上海外服信息技术有限公司	1020 万元	100.00%	是
45	2	上海外服国际教育咨询服务服务有限公司	200 万元	100.00%	是
46	2	上海外服门诊部有限公司	500 万元	100.00%	是
47	2	上海外服房产有限公司	1500 万元	100.00%	是
48	2	上海静安商楼有限公司	640 万元	60.00%	是
49	2	上海国际贸易中心有限公司	9988.63 万元	15.83%	否
50	2	上海对外劳务经贸合作有限公司	990 万元	100.00%	是
51	3	上海外劳出入境服务有限公司	96 万元	100.00%	是
52	3	上海外劳物业管理服务有限公司	40 万元	100.00%	是
53	3	上海外劳(澳门)职业介绍所有限公司	2.5 万澳门币	100.00%	是
54	2	上海新世纪酒店发展有限公司	2000 万元	100.00%	是
55	2	上海临港外服人力资源有限公司	1000 万元	55.00%	是
56	2	上海信息人才服务有限公司	200 万元	100.00%	是
57	2	上海市对外服务(香港)有限公司	100 港币	100.00%	是
58	2	上海锦江佳友汽车服务有限公司	2470 万元	50.00%	否
59	3	上海锦江佳友汽车租赁服务有限公司	500 万元	100.00%	否
60	2	上海外服睿居企业服务有限公司	700 万元	40.00%	否
61	2	外服熙艾博特因私出入境服务(上海)有限公司	5000 万元	40.00%	否
62	2	上海外服股权投资管理有限公司	3000 万元	35.00%	否
63	2	FSG-TG HUMAN RESOURCE SERVICES PTE. LTD.	388.09 万新币	35.00%	否
64	2	无锡市外服人力资源有限公司	700 万元	51.00%	是

*注 1: 上表如无特殊说明, 金额均为人民币。

注 2: 上表持股比例均指直接持股比例, 三级公司所列示持股比例为上一级公司直接持股比例。

注 3: 根据《上海国际贸易中心有限公司 2020 年第一次临时股东会决议》上海虹桥经济开发区联合发展有限公司以现金形式增资上海国际贸易中心有限公司, 增资额 86,089.04 万元, 其中新增注册资本人民币 2,962.14 万元, 在本次评估基准日时点, 实际增资已经完成, 但尚未完成工商变更, 上表中注册资本及持股比例均按增资后情形列示。

注 4: 广东南油高创科贸有限公司已于 2020 年 9 月 23 日注销。

注 5: 上海外服薪数据科技有限公司于 2020 年 8 月 18 日注册资本变更为 2000 万元; 上海外服财税咨询有限公司于 2020 年 9 月 10 日注册资本变更为 200 万元。

4. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日, 母公司资产合计为 674,006.08 万元, 负债合计为 500,140.85 万元, 股东权益为 173,865.23 万元。被评估单位近三年及基准日资产、负债、财务状况如下表:

母公司资产、负债及财务状况

单位: 万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
总资产	704,607.70	748,936.19	789,766.32	674,006.08
负债	560,954.88	599,771.62	638,228.65	500,140.85
净资产	143,652.82	149,164.56	151,537.67	173,865.23

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
营业收入	1,072,341.38	1,204,795.59	1,187,566.20	445,179.35
营业利润	39,136.00	41,309.63	36,363.42	12,710.74
净利润	31,031.30	32,805.65	27,715.62	9,500.87

合并资产、负债及财务状况

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
总资产	870,464.93	920,041.02	1,058,547.25	937,642.52
负债	722,160.35	753,812.66	866,507.73	713,514.17
股东权益合计	148,304.59	166,228.36	192,039.52	224,128.35
归属于母公司股东权益	142,218.20	159,354.27	179,195.95	208,299.75
少数股东权益	6,086.39	6,874.09	12,843.57	15,828.61

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
营业收入	1,871,006.56	2,022,008.73	2,328,906.72	895,439.80
营业利润	57,298.93	61,736.13	65,867.52	31,023.53
净利润	42,751.17	47,260.48	51,118.78	23,326.11
归属于母公司所有者净利润	41,146.26	44,578.49	46,488.30	21,016.04
少数股东损益	1,604.91	2,681.99	4,630.48	2,310.08

上述数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的本次专项审计报告。审计机构发表了标准无保留审计意见。

上海外服（集团）有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、11%、9%、6%、5%、3%，城建税、教育附加费、堤防费分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

子公司税收优惠政策及其依据：

（1）根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）第二条，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

上海外服下属公司中符合该项税收优惠的具体公司如下：

纳税主体名称	所得税税率
上海外服（四川）人力资源服务有限公司	15%
上海外服（陕西）人力资源服务有限公司	15%

（2）根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

上海外服下属公司中符合小型微利企业定义的具体公司如下：

纳税主体名称	所得税税率
上海外服（重庆）人力资源服务有限公司	20%
上海外服（河南）人力资源服务有限公司	20%
上海外服（黑龙江）人力资源服务有限公司	20%
国才（北京）人力资源服务有限公司	20%
上海外服（辽宁）人力资源服务有限公司	20%
上海外服房产有限公司	20%
上海共汇人力资源有限公司	20%
上海外劳物业管理服务有限公司	20%
上海外劳出入境服务有限公司	20%
上海外服薪数据科技有限公司	20%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1：上海强生控股股份有限公司拟以重大资产置换及发行股份方式购买上海海外服（集团）有限公司股权，委托人 1 与被评估单位在本资产评估报告提及的经济行为实施前双方无产权隶属关系，委托人 2：上海东浩实业（集团）有限公司持有上海海外服（集团）有限公司 100%股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海强生控股股份有限公司董事会决议、东浩兰生（集团）有限公司董事会决议、上海久事（集团）有限公司董事会决议，上海强生控股股份有限公司拟以重大资产置换及发行股份方式购买上海海外服（集团）有限公司股权。本次评估目的是反映上海海外服（集团）有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值6,740,060,751.73元，负债合计账面价值5,001,408,470.48元，股东权益1,738,652,281.25元，合并口径归属于母公司所有者权益合计2,082,997,466.69元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天职业字[2020]33217号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，非流动资产主要包括其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产等组成。

2. 其他权益工具投资

其他权益工具投资系 8 支二级市场流通股，具体明细如下：

序号	股票代码	被投资单位名称	股票性质	投资日期	持股数量
1	600618	氯碱化工	流通股	2014/12/1	33,880.00
2	600637	东方明珠	流通股	2014/12/1	62,810.00
3	600638	新黄浦	流通股	2019/12/1	207,360.00
4	600640	号百控股	流通股	2014/12/1	62,573.00
5	600642	申能股份	流通股	2014/12/1	112,500.00
6	600643	爱建股份	流通股	2019/12/1	78,127.00
7	600650	锦江投资	流通股	2014/12/1	83,635.00
8	600827	百联股份	流通股	2014/12/1	121,747.00

3. 长期股权投资

被评估单位下属 2 级子公司 54 家，3 级子公司 10 家，其中控股二级子公司 48 家，3 级公司 8 家。具体明细详见“公司概况-股权投资情况”。

4. 设备

设备主要是运输设备和电子及其他设备，共计 7,912.00 台（套、个、辆）。

其中运输设备主要为别克商务车、别克多用途乘用车、大众帕萨特、朗逸自动舒适版轿车等，共计 27 辆；电子及其他设备主要为西门子彩色多普勒超声诊断仪、口腔全景 X 线机 Planmeca ProMax3D、飞利浦体层摄影设备、ALISEI 全自动酶免分

析仪、夏普液晶电视机、施乐复印机、惠普台式电脑、柯达扫描仪、思科交换机、爱普森针式打印机、笔记本电脑等，共计 7,885.00 台（套、个）。

5. 房地产类

本次纳入评估范围的房地产类包括投资性房地产、固定资产-房屋建筑物类、无形资产-土地使用权。具体介绍如下：

5.1. 投资性房地产

上海外服涉及的投资性房地产建筑面积为 2,337.70 m²，一处雁荡路 107 号 2A-D、2G-H、3A、3C、3G-H、5C、5G，房地产建筑面积 1,339 m²，房屋用途公寓，土地性质出让；另一处江宁路 838 号房地产建筑面积为 998.70 m²，房屋用途办公，土地性质划拨。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	用途
1	沪（2020）黄字不动产权第 004931-33 号、40-44 号、47-49 号、54 号	上海市雁荡路 107 号 2A-D、2G-H、3A、3C、3G-H、5C、5G	钢混	1984 年	1,339.00	公寓
2	沪房地静字（2003）第 004020-24 号、26 号	上海市江宁路 838 号 8 层 A、B、C、D、E、F 室	钢混	1998 年	998.70	办公
	合计				2,337.70	

权属状况：

（1）上海外服拥有的雁荡路 107 号 2A-D、2G-H、3A、3C、3G-H、5C、5G 房地产，已分别办理了不动产权证书。各权证记载权利人为上海外服（集团）有限公司，土地权利性质为出让，土地用途为住宅，房屋用途为居住。附记中记载以上系侨汇商品房买受面积、归并。

（2）上海外服坐落于江宁路 838 号 8A、8B、8C、8D、8E、8F 房地产（富容大厦），根据上海市房地产权证记载：权利人为上海市对外服务有限公司系上海外服（集团）有限公司旧称，土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业相关人员与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。于 2020 年 9 月，被评估单位与静安区规划和自然资源局签订土地出让合同，确定土地性质变更为出让，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金，但尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。

5.2. 房屋建筑物类

上海外服涉及的房屋建筑物共 6 项，建筑面积合计 12673.93 m²，土地性质均为出让或转让，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	用途
1	沪（2020）黄字不动产权第 004945-46 号、50-52 号	上海市雁荡路 107 号 3E-F、5D-F	钢混	1984 年	101.00	公寓
2	沪房地浦字（2006）第 000999 号	上海市外高桥保税区富特西一路 135 号 501、502、503、601、605	钢混	1996 年 12 月	1,742.92	厂房
3	沪房地市字（1998）第 005591、92、93、94 号	上海市张杨路 655 号 706-709、地库 9 号车位	钢混	1996 年 08 月	513.60	办公
4	沪房地黄字（2009）第 005821 号	上海市金陵西路 28 号	钢混	1997 年	9,491.53	办公、车位、特种用途
5	京房权证市朝其字第 4640472 号	北京市朝阳区东三环中路 7 号（3、4 号楼）3 号楼 0509（北京财富中心写字楼 A 座 509 室）	钢混	2005 年	326.66	办公
6	渝（2019）九龙坡区不动产权第 001157800 号	重庆市九龙坡区彩云大道 1 号 1 幢 16-2 号	钢混	2018 年	96.22	住宅
	合计				12,673.93	

权属状况：

（1）上海外服拥有的雁荡路 107 号 3E-F、5D-F 房地产，已分别办理了不动产权证书。各权证记载权利人为上海外服（集团）有限公司，土地权利性质为出让，土地用途为住宅，房屋用途为居住。附记中记载以上系侨汇商品房买受面积、归并。

（2）上述明细表序号 2-5#，根据上海市房地产权证、房屋所有权证记载：权利人为上海市对外服务有限公司系上海外服（集团）有限公司旧称。明细表序号 6#，根据不动产权证记载：权利人为上海外服（集团）有限公司。

5.3. 土地使用权

上海外服拥有土地使用权 1 项，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积（m ² ）	账面价值（元）
1	京市朝其国用（2007 出）第 6022217 号	北京市朝阳区东三环中路 7 号（3、4 号楼）3 号楼 0509	北京市朝阳区东三环中路 7 号（3、4 号	出让	办公	50 年	45.10	0.00

		楼) 3 号楼 0509					
--	--	-----------------	--	--	--	--	--

6. 在建工程

上海外服在建工程全部系正在开发或升级的业务软件，共计 33 项，主要有 2018 年度云平台优化升级项目、财务共享系统项目、2019 年聚合力平台优化改进项目等。

7. 无形资产-其他无形资产

上海外服的无形资产-其他无形资产系企业账面已经反映的自建软件、外购软件，共计 119 项；以及账面未反映的软件著作权 9 项、作品著作权 3 项、注册商标 34 项及域名 35 项。软件著作权等明细详见下文“（四）被评估单位申报的其他无形资产”。

上海外服账面自建软件共计 93 项，主要形成全国速创、上海速创、聚合力、上海外服悠福网、云平台等软件系统。经企业管理人员介绍，上海外服自行研发或二次开发的软件在上海外服及其子公司人力资源服务业务经营中均有所使用，并且各子公司分摊了上海外服研发软件的部分成本。另外，部分软件的成果成为其他软件制作的基础，故较难将个别软件或软件著作权等对应具体业务。但所有自建软件均服务于上海外服各个业务板块。

经企业管理人员介绍，以上海外服最主要的自建人力资源服务系统“速创系统”为例，自 2010 年上线速创系统等管理软件后，上海外服的业务管理能力得到了迅速提升，服务客户和员工数量大幅增加，实现了内部业财协同；并通过大数据和互联网技术对线下业务赋能，进一步打造技术+服务的多功能产品结构，实现外部线上线下一体化的服务体系和业务流程闭环，从而提升了人均产出和运营效率。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用主要系租赁或自有物业的装修、改造费用摊销以及速创系统的摊销。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备、长期股权投资减值准备等影响的可抵扣暂时性差异金额。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的软件著作权、作品著作权、注册商标等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及软件著作权 9 项、作品著作权 3 项、注册商标 34 项及域名 35 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 软件著作权

序号	知识产权名称	权利证书编号/ 登记号	申请日/开发完成日	权利证书取得时间/ 专用权起始日
1	上海外服速立方 IT 服务平台软件	2013SR096593	2013 年 07 月 12 日	2013 年 09 月 06 日
2	上海外服"Epay"薪酬服务软件	2013SR116940	2010 年 02 月 08 日	2013 年 10 月 31 日
3	上海外服全国 MIS 服务平台软件	2013SR116611	2012 年 02 月 08 日	2013 年 10 月 31 日
4	上海外服考勤管理软件	2017SR023267	2016 年 03 月 01 日	2017 年 01 月 23 日
5	上海外服全国速创核心生产系统	2017SR022987	2016 年 08 月 31 日	2017 年 01 月 23 日
6	上海外服雇员服务 APPAndroid 软件	2018SRO20584	2017 年 10 月 30 日	2018 年 01 月 09 日
7	上海外服雇员服务 APPIOS 软件	2018SRO18847	2017 年 10 月 30 日	2018 年 01 月 09 日
8	上海外服医疗保障管理软件	2018SR390580	2017 年 08 月 31 日	2018 年 05 月 28 日
9	上海外服 HR_Switch 平台软件	2018SR677556	2015 年 06 月 30 日	2018 年 08 月 23 日

2. 作品著作权

序号	知识产权名称	权利证书编号/登记号	申请日/开发完成日	权利证书取得时间/ 专用权起始日
1	协同式三道防线模型（修订版）	沪作登字-2019-K-01420958	2019 年 06 月 21 日	2019 年 07 月 30 日
2	协同式三道防线模型	沪作登字-2019-K-01407570	2019 年 05 月 30 日	2019 年 07 月 12 日
3	人力资源外包服务行业风险分类框架	沪作登字-2019-K-01407569	2019 年 05 月 30 日	2019 年 07 月 12 日

3. 注册商标

序号	商标名称	权利证书编号/ 登记号	国际分类	权利证书取得时间/ 专用权起始日	证书有效期
1	外服集团	22477408	9 类 科学仪器	2018 年 2 月 14 日	2028 年 2 月 13 日
2	外服集团	22477417	36 类 金融物管	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日



序号	商标名称	权利证书编号/登记号	国际分类	权利证书取得时间/专用权起始日	证书有效期
3	外服集团	22477421	38 类 通讯服务	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
4	外服集团	22477428	41 类 教育娱乐	2018 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日
5	外服集团	22477429	42 类 设计研究	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
6	外服集团	22477433	44 类 医疗园艺	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
7	外服集团	22477437	45 类 社会法律	2018 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日
8	FSG	22477409	9 类 科学仪器	2018 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日
9	FSG	22477434	44 类 医疗园艺	2018 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日
10	FSG	22477438	45 类 社会法律	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
11	SFSC	22477410	9 类 科学仪器	2018 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日
12	SFSC	22477415	35 类 广告销售	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
13	SFSC	22477419	36 类 金融物管	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
14	SFSC	22477423	38 类 通讯服务	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
15	SFSC	22477426	41 类 教育娱乐	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
16	SFSC	22477431	42 类 设计研究	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
17	SFSC	22477435	44 类 医疗园艺	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
18	SFSC	22477439	45 类 社会法律	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日



序号	商标名称	权利证书编号/登记号	国际分类	权利证书取得时间/专用权起始日	证书有效期
19		22477411	9 类 科学仪器	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
20		22477416	35 类 广告销售	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
21		22477420	36 类 金融物管	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
22		22477424	38 类 通讯服务	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
23		22477425	41 类 教育娱乐	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
24		22477432	42 类 设计研究	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
25		22477436	44 类 医疗园艺	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
26		22477440	45 类 社会法律	2018 年 2 月 7 日	2028 年 2 月 6 日
27	上海外服	22477412	35 类 广告销售	2019 年 2 月 14 日	2029 年 2 月 13 日
28		7195375	45 类 社会法律	2010 年 9 月 7 日	2020 年 9 月 6 日
29		7195365	35 类 广告销售	2010 年 9 月 14 日	2020 年 9 月 13 日
30		6122711	35 类 广告销售	2010 年 5 月 21 日	2030 年 5 月 20 日
31		1397934	35 类 广告销售	2000 年 5 月 14 日	2030 年 5 月 13 日
32	外服	3597008	35 类 广告销售	2005 年 2 月 28 日	2025 年 2 月 27 日

序号	商标名称	权利证书编号/登记号	国际分类	权利证书取得时间/专用权起始日	证书有效期
33	FSG	37122347	44 类 医疗园艺	2020 年 3 月 7 日	2030 年 3 月 6 日
34	FSG上海外服	37112626	44 类 医疗园艺	2020 年 2 月 28 日	2030 年 2 月 27 日

4. 域名

序号	域名名称	注册日期	注册有效期	域名类型
1	efesco.net	2000 年 11 月 06 日	2021 年 11 月 06 日	.net
2	hrwhitepaper.com	2007 年 10 月 11 日	2021 年 10 月 11 日	.com
3	efesco.cn	2003 年 03 月 17 日	2021 年 03 月 17 日	.cn
4	efesco.biz	2006 年 08 月 22 日	2021 年 08 月 22 日	.biz
5	bpo.com.cn	2005 年 02 月 03 日	2021 年 02 月 03 日	.com.cn
6	chinabpo.com.cn	2005 年 02 月 03 日	2021 年 02 月 03 日	.com.cn
7	firstresource.com.cn	2005 年 03 月 11 日	2021 年 03 月 11 日	.com.cn
8	first-capital.com.cn	2005 年 10 月 17 日	2021 年 10 月 17 日	.com.cn
9	efesco.com.cn	2000 年 11 月 16 日	2021 年 11 月 16 日	.com.cn
10	sfsc.com.cn	1998 年 05 月 22 日	2021 年 05 月 22 日	.com.cn
11	sfscinstitute.com	2012 年 03 月 19 日	2021 年 03 月 19 日	.com
12	sfscresearch.com	2012 年 03 月 19 日	2021 年 03 月 19 日	.com
13	efescohealth.com	2013 年 02 月 17 日	2021 年 02 月 17 日	.com
14	sfscjk.com	2013 年 03 月 05 日	2021 年 03 月 05 日	.com
15	sfscbenefits.com	2013 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 29 日	.com
16	efesco.com	2000 年 11 月 06 日	2021 年 11 月 06 日	.com
17	fdt-hcmpro.com	2019 年 10 月 30 日	2024 年 10 月 30 日	.com
18	fsg-hr.com	2016 年 06 月 21 日	2021 年 06 月 21 日	.com
19	hrally.cn	2019 年 05 月 14 日	2021 年 05 月 14 日	.cn
20	jianrenli.cn	2019 年 05 月 27 日	2021 年 05 月 27 日	.cn
21	fsg.com.cn	2006 年 06 月 10 日	2027 年 07 月 10 日	.com.cn
22	fsgerp.com	2018 年 03 月 30 日	2024 年 03 月 30 日	.com
23	fsg-hro.cn	2016 年 06 月 27 日	2021 年 06 月 27 日	.cn
24	fsg.ltd	2016 年 06 月 22 日	2021 年 06 月 23 日	.ltd
25	fsg-hr.cn	2016 年 06 月 21 日	2021 年 06 月 21 日	.cn
26	jianrenli.com	2019 年 05 月 09 日	2022 年 05 月 09 日	.com
27	hrally.com.cn	2019 年 05 月 14 日	2021 年 05 月 14 日	.com.cn

序号	域名名称	注册日期	注册有效期	域名类型
28	fsgbpo.com	2018 年 11 月 02 日	2020 年 11 月 02 日	.com
29	fdt-hcmpro.cn	2019 年 10 月 30 日	2024 年 10 月 30 日	.cn
30	jianrenli.com.cn	2019 年 05 月 27 日	2021 年 05 月 27 日	.com.cn
31	fsgfund.com	2018 年 11 月 02 日	2020 年 11 月 02 日	.com
32	fsg-hro.com	2016 年 06 月 27 日	2021 年 06 月 27 日	.com
33	fsg-hro.com.cn	2016 年 06 月 27 日	2021 年 06 月 27 日	.com.cn
34	fsgstaffing.com	2018 年 11 月 02 日	2020 年 11 月 02 日	.com
35	fescovisa.com	2007 年 07 月 31 日	2026 年 07 月 31 日	.com

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次被评估单位除账面未记录的软件著作权、作品著作权、商标权、域名外，未申报其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海强生控股股份有限公司董事会决议；
2. 东浩兰生（集团）有限公司董事会决议；
3. 上海久事（集团）有限公司董事会决议；
4. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
15. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；
16. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）；
17. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
19. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
24. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
25. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；

26. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（中国证券监督管理委员会令第127号、159号）；

27. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
19. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
20. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
21. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》；

22. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 上海市房地产权证、房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证；
3. 著作权证书、专利证书、商标注册证书、域名证书；
4. 机动车行驶证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
8. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 网上房地产交易案例；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
8. 长期投资单位评估基准日专项审计报告、会计报表及其他相关资料；
9. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料
10. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
11. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
12. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
3. 《上海市国有建设用地使用权出让合同》(沪静规划资源(2020)出让合同第23号、24号、25号、27号、28号、29号、30号);
4. 《上海市闵行区虹梅路271号底层、二层北侧(闵行区梅陇镇442街坊3丘相应部分)国有划拨住宅(商场)用地转为国有出让住宅(商场)用地出让地价评估报告》;
5. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
7. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

4. 其他权益工具投资

对于二级市场流通股，企业在2020年6月8日全部抛售，由于成交日期与评估基准日较近，本次评估按实际成交价格（已扣减手续费及印花税）减去增值税、所得税后的可回收净额评估。

5. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

被评估单位下属2级子公司54家，3级子公司10家，其中控股二级子公司48家，3级公司8家。根据相关执业标准要求可以对其进行整体资产评估的，采用适当的方法对其进行评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。具体如下：

a)对于控股且正常经营的：采用资产基础法评估；

b)对于非控股、从事房地产经营业务，拥有增减变动较大资产的企业，采用资产基础法评估；

c)对于其他非控股的企业：本次评估先对基准日财务报表进行分析，对有增减值变动的资产合理估算调整，以调整后的净资产结合股权投资比例确定评估值。

d)对于正在清算的控股型子公司即无锡市外服人力资源有限公司，据企业提供的情况说明，上海外服已失去实际控制，已全额计提减值准备，本次对该公司按零评估。

e)全资香港公司由于受新冠病毒疫情影响，现场清查程序受限。因该企业资产规模较小，故评估人员采用远程清查的方式代替现场清查，采用报表调整分析方法确定评估值。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

6. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

6.1 投资性房地产：

本次委评房地产为位于上海市市区的办公、住宅用房，本次采用市场法和收益法进行房地合一的评估。

a. 适合采用的评估方法理由：该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

6.2 房屋建筑物类：

本次委评房地产为位于上海的办公用房、北京的住宅用房、重庆市的工业用房，本次采用市场法和收益法进行房地合一的评估。

a. 适合采用的评估方法理由：该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

6.3 无形资产—土地使用权：

北京财富中心写字楼 A 座 509 室办公用房所对应的土地使用权，本次将上述土地使用权和固定资产-房屋建筑物中北京财富中心写字楼 A 座 509 室办公用房进行房地合一评估。

7. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

（1）机器设备及其他电子设备

A.重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号)，《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B.综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 运输车辆设备

A.重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

B.综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值；

▲关于车辆牌照费的确定

为了缓解道路拥堵、控制机动车数量过快过猛的增长，近年来上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从2004年9月份起，对各企、事业单位的公务用车牌照也实行拍卖取得。由于运用了市场化手段配置车辆牌照，从而使得车辆牌照商品化，所以企、事业单位在用的公务车（不包括客货二用车和黄牌照的大客车、货运车等）之牌照均体现了其市场价值。据了解，根据上海市有关，道路交通安全方面的法律法规和道路状况，“采用牌照拍卖、对部分车辆实行数量控制”的做法还将延续一个时期。故在车辆的评估中，拟参照市场行情，考虑公务用车牌照的价值。

车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。

车辆牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

8. 在建工程

评估人员对在建工程中开发项目进行了区分：（1）将企业业务需要进行自助开发或者二次开发项目与无形资产-其他中自建软件合并一起评估；（2）对于尚未交付使用的外购软件或委托开发的管理类软件项目，评估人员收集了相关合同、了解付款进度和账面值构成，并核实费用支出的合理性后，按账面值考虑一定的资金成本后评估。

9. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利技术、著作权、商标权、域名等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其带来的预期收益，并分析与之有关的预期变动、收益期限及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素后，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

9.1 电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售已经升级版本的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

9.2 其他无形资产

上海外服通过自行研发、购入、维护等方式形成无形资产，并面向上海外服众多客户提供服务，并形成一定品牌影响力，为合理量化相关资产的价值，本次对其他无形资产按照以下方式分别进行评估：

（1）对于功能性域名、品牌商标、专利、作品著作权、软件著作权及企业自主研发或二次开发业务服务系统，本次采用收益法进行评估。

在获取域名、商标、专利、软件著作权、作品著作权技术相关信息基础上，根据该技术的未来应用前景，结合该技术实施状况，运用收益法中的利润分成法估算预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到基准日时点的功能性其他无形资产的市场价值。

（2）对于宣传类、品牌识别类的域名、商标等，本次采用成本法评估。

对注册商标考虑目前重置该类资产所需支付的合理的设计成本、注册费用估算评估值；对域名按成本法即考虑域名的首年注册费、每年需要缴纳的续费和办理时外聘中介机构申请支付的咨询费用确定评估值。

10. 长期待摊费用

对于自有物业的待摊费用，已合并房产中评估；对于速创系统的待摊费用，已合并无形资产中评估；对于租赁物业的装修费用，按照账面值评估。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

12. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表（合并口径）为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

被评估单位涉及控股子公司数量较多，90%左右子公司均从事人力资源相关服务，且上海外服及其下属子公司之间存在大量关联交易，合并抵消后的收入、成本能真正反映企业实际经营情况，故本次采用合并口径收益法评估。

企业历史年度随新设或收购兼并外地非全资人力资源业务公司等，其他地区收入占比逐年上升，少数股东损益占净利润比重亦有所上升。2020 年企业股权结构已基本稳定，本次参照 2020 年 1-5 月少数股东损益占净利润水平对 2020 年全年及未来年度少数股东损益进行预测。

对于未纳入合并范围的长期股权投资，本次不测算投资收益，作为非经营性资产加回。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n—明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后至永续期，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 Fi 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re：为公司权益资本成本；

R_d : 为公司债务资本成本;

W_e : 为权益资本在资本结构中的百分比;

W_d : 为债务资本在资本结构中的百分比;

T : 为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, 计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中: R_f : 无风险报酬率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 评估对象的特定风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D 、 E : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础, 分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围, 并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的, 包括不产生收益, 或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括其他权益工具投资、参股的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、递延收益等。

(5) 确定付息债务价值。经清查, 被评估单位合并范围内无有息负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年6月上旬至8月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1.被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2.企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响。

3.未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6.根据上海市静安区投资促进办公室 2020 年 9 月出具的《关于给予上海外服（集团）有限公司及其子公司促进经济发展专项财政补贴的专项说明》（以下简称“专项说明”），“根据目前国家及上海市政府相关政策，静安区政府对人力资源服

务产业的开展将继续保持鼓励态度，也将在未来五年内持续给予上海外服（集团）有限公司及其子公司该专项财政补贴，在上海外服（集团）有限公司及其子公司人力资源服务产业业务规模保持稳定或增长的前提下，该专项财政补贴扶持力度不降低，在宏观政策保持稳定的情况下，五年后市区相关专项财政补贴政策将保持稳定。”本次假设未来5年内（根据文件日期推断即2021年至2025年）上海外服可以取得不低于2020年水平的专项补贴。由于专项说明未对远期政策以何种形势保持稳定作出明确约定，故出于谨慎考虑，本次永续期对该专项补贴未予考虑。

7. 被评估单位及下属子公司部分经营场所系向第三方租赁取得。本次评估假设各项租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值173,865.23万元，评估值457,989.15万元，评估增值284,123.92万元，增值率163.42%。

其中：总资产账面值674,006.08万元，评估值955,607.95万元，评估增值281,601.87万元，增值率41.78%。

负债账面值500,140.85万元，评估值497,618.80万元，评估减值2,522.05万元，增值率-0.50%。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为173,865.23万元，评估值680,800.00万元，评估增值506,934.77万元，增值率291.57%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为680,800.00万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值457,989.15万元差异为222,810.85万元，差异率为32.73%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位主要聚焦人事管理服务、人才派遣服务、薪酬福利服务、招聘及灵活用工服务和业务外包服务等业务，系轻资产企业。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含服务能力、服务网络、管理优势及品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整体效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故本次以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币680,800.00万元。大写：人民币陆拾捌亿零捌佰万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用收益法的评估结论，主要增减值分析如下：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	576,738.91			
2	非流动资产	97,267.17			
3	其中：其他权益工具投资	621.92			
4	持有至到期投资	0.00			
5	长期应收款	0.00			
6	长期股权投资	67,105.20			
7	其他非流动金融资产	769.11			
8	投资性房地产	8,509.34			
9	固定资产	3,418.93			
10	在建工程	0.00			
11	生产性生物资产	0.00			
12	油气资产	0.00			
13	使用权资产	0.00			
14	无形资产	13,140.77			
15	开发支出	0.00			
16	商誉	0.00			
17	长期待摊费用	1,907.98			
18	递延所得税资产	1,793.92			
19	其他非流动资产	0.00			
20	资产总计	674,006.08			
21	流动负债	497,548.89			
22	非流动负债	2,591.96			
23	负债总计	500,140.85			

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	净资产（所有者权益）	173,865.23	680,800.00	506,934.77	291.57

被评估单位股东权益账面值为173,865.23万元，评估值680,800.00万元，评估增值506,934.77万元，增值率291.57%。

被评估单位合并口径归属于母公司所有者权益账面值为208,299.75万元，评估值680,800.00万元，评估增值472,500.25万元，增值率226.84%。

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的服务能力、管理优势及品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年5月31日至2021年5月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1.1房屋建筑物类

序号	物业持有方	建筑物坐落	瑕疵概况
1	上海外服	江宁路 838 号 8A、8B、8C、8D、8E、8F 房地产（富容大厦）	1.土地性质为“转让”，经勘察发现房地局内档显示为划拨，且土地使用期限未载明； 2.使用期限未载明
2	上海外服房产有限公司	江宁路 828 号 1/2 地下汽车库、1/2 地下自行车库、3 层、5 层北部；江宁路 838 号 10 层 A-F、12 层 A-E、6 层 B-E（富容大厦）	1.土地性质为“转让”，经勘察发现房地局内档显示为划拨，且土地使用期限未载明； 2.使用期限未载明
3	上海静安商楼有限公司	虹梅路 271 号底层、二层北侧	1.土地性质为“转让”，经勘察发现房地局内档显示为划拨，且土地使用期限未载明； 2.使用期限未载明
4	上海国际贸易中心有限公司	延安西路 2201 号（国贸中心大厦）	权证记载土地性质为划拨

具体说明如下：

上海外服坐落于江宁路838号8A、8B、8C、8D、8E、8F房地产（富容大厦），根据上海市房地产权证记载：土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业相关人员与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。于2020年9月，被评估单位与静安区规划和自然资源局签订土地出让合同，确定土地性质变更为出让，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金。截至本报告出具日，尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。基于上述情况，本次评估未考虑尚未办理新不动产权对房地产价值的影响，按房地产出让价值进行评估，并根据土地出让合同确认相应负债。

B. 上海外服房产有限公司（简称“外服房产”）

外服房产坐落于江宁路 828 号 1/2 地下汽车库、1/2 地下自行车库、3 层、5 层北部；江宁路 838 号 10 层 A-F、12 层 A-E、6 层 B-E（富容大厦），根据上海市房地产权证均记载：土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业相关人员与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。于 2020 年 9 月，被评估单位与静安区规划和自然资源局签订土地出让合同，确定土地性质变更为出让，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金。截至本报告出具日，尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。基于上述情况，本次评估未考虑尚未办理新不动产权对房地产价值的影响，按房地产出让价值进行评估，并根据土地出让合同确认相应负债。

C. 上海静安商楼有限公司（简称“静安商楼”）

静安商楼坐落于虹梅路 271 号底层、二层北侧房地产，根据上海市房地产权证均记载：土地性质为“转让”，且使用期限未载明，经过评估人员查阅内档、企业与上海市规土局核实，明确上述房地产土地性质均为划拨。根据上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司出具的《上海市闵行区虹梅路 271 号底层、二层北侧（闵行区梅陇镇 442 街坊 3 丘相应部分）国有划拨住宅（商场）用地转为国有出让住宅（商场）用地出让地价评估报告》，本次专项审计已在其他应付款中计提需支付的土地出让金。截至本报告出具日，尚未办理新不动产权证，契税也尚未缴纳。基于上述情况，本次评估未考虑尚未办理新不动产权对房地产价值的影响，按房地产出让价值进行评估，并按账面已计提的土地出让金确认相应负债。

D. 上海国际贸易中心有限公司（简称“国贸中心”）

参股子公司国贸中心主要资产为延安西路 2201 号（国贸中心大厦），2019 年 5 月国贸中心与虹开发签订《划拨土地使用权权益补偿合同》，约定：虹开发将延安西路 2201 号划拨用地权利转让给国贸中心，2019 年 6 月，国贸中心与长宁区规土局签订了土地出让合同并支付了全部土地出让金，但上海市房地产权证尚未变更。本次评估按出让性质下延安西路 2201 号房地产进行评估，不考虑尚未变更不动产权证对其评估价值的影响。

1.2其他资产

上海外服于 2019 年 4 月向北京知识产权法院起诉国家知识产权局，请求北京知识产权法院判定撤销国家知识产权局作出的商评字【2019】第 0000046649 号《关于第 3597008 号“外服”商标无效宣告请求裁定书》并重新作出决定，截至报告出具日，案件正在审理中，根据公开信息查询商标目前处于有效注册状态，本次仍将该商标纳入评估范围，并在无形资产中进行评估。

2019 年 8 月，北京外企服务集团有限责任公司针对被评估单位“外服集团”36 类商标（权利证书号 22477417）向国家知识产权局提出“无效宣告”，截至报告出具日，国家知识产权局尚未就该事项作出裁决，本次仍将该商标纳入评估范围，并在无形资产中进行评估。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

未发现上述情形。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

3.1 上海外服及其控股子公司存在尚未了结或尚未执行完毕的涉诉金额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁情况如下：

序号	原告/ 仲裁申请人/ 上诉人	被告/ 仲裁被申请人/ 被上诉人	案由	诉讼请求	案件进展
1	上海外服	刘凌燕	原告要求被告返还侵占资金	请求判令刘凌燕向上海外服返还公司钱款 3,022,329.34 元,并以 3,022,329.34 元为基数按年利率 6%向上海外服支付利息。	执行中止
2	上海外服	上海英模特制衣有限公司	原告与被告履行服务合同等事宜发生争议	1. 请求判令被告立即支付原告合同款 1,114,657.96 元; 2. 诉讼费用由被告承担。	2019 年 7 月 23 日,上海市浦东新区人民法院作出 (2019)沪 0115 民初 52828 号《民事判决书》,同意左述诉讼请求。 2019 年 9 月 27 日,上海市浦东新区人民法院作出民事 (2019)沪 0115 执 22701 号执行裁定书,因上海英模特制衣有限公司无可供执行的财产,裁定执行终结。截至本报告出具之日,上海英模特制衣有限公司已进入破产程序,上海外服已申报债权。
3	上海市对外服务北京有限公司	银谷财富(北京)投资管理有限公司	原告与被告履行委托合同等事宜发生争议	请求判令银谷财富(北京)投资管理有限公司支付《委托人事管理合同》约定的委托管理费及逾期付款产生的滞纳金合计 7,244,450.53 元。	一审审理中
4	上海外服	得庆服饰贸易(上海)有限公司	申请人与被申请人履行劳务合同等事宜	请求被申请人支付 2017 年 1 月、2017 年 2 月管理费、工资	2020 年 7 月 24 日,上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)作出[2020]沪贸仲裁字第 0627 号,

序号	原告/ 仲裁申请人/ 上诉人	被告/ 仲裁被申请人/ 被上诉人	案由	诉讼请求	案件进展
		有限公司	宜发生争议	及解除劳动合同的违约金合计 1,457,511.81 元。	同意左述仲裁请求。 截至本报告出具日,上海外服已提交执行申请。
5	杨阳	被告 1: 上海外服(集团)有限公司; 被告 2: 好孩子妈咪零售有限公司	原告杨阳与被告上海外服解除劳动合同关系等事宜发生争议	1. 请求确认原告与被告于 2011 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日期间存在劳动关系; 2. 请求被告支付违法解除赔偿金、工资、餐费补助、年假工资、工资差额、延时加班工资、双休日加班工资、法定节假日加班工资、交通费、电话费、差旅费、加班餐补、忠诚度奖金、贡献奖金、服务奖金等合计 1,797,809.25 元。	2019 年 12 月 31 日,北京市海淀区人民法院作出(2018)京 0108 民初 565 号《民事判决书》,判决如下: 1、确认杨阳与上海外服自 2011 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日期间存在劳动关系; 2、上海外服支付杨阳违法终止劳动合同赔偿金 277,416 元。 3、好孩子妈咪零售有限公司支付杨阳①电话费、交通费、差旅费、加班餐费共计 5,500 元;②餐补 2,190 元;③绩效差额 30,000 元;④加班工资 83,310.3 元;⑤交通费差额 2385 元、387 元;电话费差额 1400 元;⑥未休年假工资 33,471.26 元;⑦忠诚度奖金 39,000 元;⑧入职满 3 年服务奖状 8,000 元; 4、上海外服就上述好孩子妈咪零售有限公司的支付义务承担连带责任。 5、驳回杨阳其他诉讼请求。 2020 年 1 月 25 日,上海外服向北京市第一中级人民法院提起上诉。
6	项奏锋	被申请人 1: 上海外服(集团)有限公司; 被申请人 2: 浙江友联修造船有限公司	申请人项奏锋与上海外服及浙江友联修造船有限公司终止(解除)劳动合同等事宜发生争议	1. 请求确认申请人与上海外服自 2007 年 7 月 1 日起至 2019 年 7 月 5 日存在劳动关系; 2. 请求上海外服支付未签订劳动合同的 2 倍工资差额部分 308,825 元; 3. 请求确认两被申请人支付违法终止(解除)劳动合同赔偿金、工资、未休年假工资合计 763,932 元;	中止审理
7	上海外服	第一被告: 朱翔舟; 第二被告: 美国力马工程公司上海代表处	原告上海外服与被告朱翔舟解除劳动合同等事宜发生争议	1. 请求判令原告无须支付第一被告违法解除劳动合同赔偿金 712,476.51 元; 2. 请求判令原告无须支付第一被告工资 8,003.75 元; 3. 请求判令原告无须对第二被告支付第一被告未休年休假的折算工资 56,026.26 元承担连带责任; 4. 诉讼费用由第一被告承担。	一审审理中
8	李佰玉	顾芸岚、浙江外服、杭州古一文化创意有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司	原告与被告机动车交通事故责任纠纷	请求判令被告赔偿原告医疗费、住院伙食补助费、医疗康复费、营养费等费用合计 4,970,605.54 元,要求先由中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在交强险责任限额内赔偿原告 120,000 元;被告中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在商业三者险责任限额内赔偿原告 446,000 元;被告杭州古一文化创意有限公司赔偿原告 1,069,482.10 元;; 4. 驳回被告李佰玉其他诉讼请求。 2020 年 8 月 13 日,杭州古一文化创意有限公司向上海市第一中级人民法院提起上诉。	2020 年 7 月 28 日,上海市松江区人民法院作出(2019)沪民初 16453 号民事判决,判决如下: 1、被告中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在交强险责任限额内赔偿原告 120,000 元; 2、被告中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司在商业三者险责任限额内赔偿原告 446,000 元; 3、被告杭州古一文化创意有限公司赔偿原告 1,069,482.10 元;; 4. 驳回被告李佰玉其他诉讼请求。 2020 年 8 月 13 日,杭州古一文化创意有限公司向上海市第一中级人民法院提起上诉。

序号	原告/ 仲裁申请人/ 上诉人	被告/ 仲裁被申请人/ 被上诉人	案由	诉讼请求	案件进展
				杭州古一文化创意有限公司 共同赔偿律师费 5,000 元。	
9	方佳旋	上海外服(集团)有限公司	申请人与被申请人签订《委托咨询服务协议》，委托申请人办理美国移民(EB-5)项目下的 I-526 申请事宜，后申请人收到移民局的拒签通知，要求被申请人退还服务费及投资金额。	1、请求裁定上海外服返还方佳旋服务费人民币 21,000 元； 2、赔偿方佳旋损失人民币 3,905,852 元；(以 550,120 美元为基础，以 2019 年 9 月 12 日美元汇率 7.1 计算)； 3、由上海外服承担仲裁费用。	尚未开庭

截至评估基准日，上述未决事项账面记录与评估情况如下：

a.上海外服作为原告/仲裁申请人/上诉人的：案件序号1、2本次专项审计已就账面应收款项全额计提坏账准备，案件序号3、4本次专项审计已根据账龄计提坏账准备。案件序号7已无应收款项记载。

本次评估与专项审计保持一致，参照财会上坏账准备的核算方法，估计评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。

b.上海外服作为被告/仲裁被申请人/被上诉人的：本次专项审计未计提预计负债，由于上述法律未决事项仍在审理过程中，评估人员无法对其审理结果做出明确判断，故本次评估亦未考虑上述法律未决事项对评估值的影响。

3.2其他或有事项

①劳动合同纠纷

胡建伟系上海外服派遣员工并派至福格申机械工程（上海）有限公司。因福格申机械工程（上海）有限公司违法退回，致胡建伟与格申机械工程（上海）有限公司、上海外服产生争议，涉案金额1,239,433.00元，由于福格申机械工程（上海）有限公司不承担相应法律责任，为保护劳动者合法权益，上海外服需承担连带法律责任。一审判决上海外服赔付386,451.40元。上海外服提起上诉，管理层判断败诉的可能性较大，预计将承担相应赔偿金额约386,451.40元，本次专项审计就上海外服预计需承担涉案金额确认预计负债，本次按账面值评估。

②派遣员工与用工单位发生劳动争议

李立新系上海外服派遣员工并派至恒信大友（北京）科技有限公司。因恒信大友（北京）科技有限公司与李立新之间的劳务纠纷，致李立新与恒信大友（北京）科技

有限公司、上海外服产生争议，涉案金额312,897.00元，由于恒信大友（北京）科技有限公司主要负责人逃逸，上海外服需承担连带法律责任。管理层判断败诉的可能性较大，预计将承担相应赔偿金额约312,897.00元，本次专项审计就上海外服预计需承担涉案金额确认预计负债，本次按账面值评估。

除此之外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在其他涉案金额100万以上的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他涉案金额100万以上未决事项、法律纠纷等不确定事项。除账面已反映的款项外，本次评估未考虑上述诉讼事项对评估值的其他影响。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告天职业字[2020]33217号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：天职业字[2020]33217号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海外服（集团）有限公司（以下简称“贵公司”或“上海外服”）财务报表，包括2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日、2020年5月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度、2018年度、2019年度、2020年1-5月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海外服2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日、2020年5月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度、2018年度、2019年度、2020年1-5月的合并及母公司经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

（1）2020年7月15日，经《关于同意上海外服（集团）有限公司收购上海外服苏州人力资源服务有限公司20%股权的批复》（东浩兰生投字（2020）35号），东浩兰生（集团）有限公司同意上海外服以不高于1,680.00万的价格在苏州市公共资源交易中心参与竞价收购苏州市劳动就业管理服务中心所持有的上海外服苏州人力资源服务有限公司20%股权。以2019年7月31日为评估基准日，经《瑞华沪专审字[2020]31020003号》审计的股东全部权益为3,284.17万元，经《苏中资评报字（2020）第9003号》评估的股东全部权益为3,303.39万元。2020年8月31日，上海外服已支付1,680.00万元保证金至苏州市公共资源交易中心。

上述交易的交易方式为竞买，亦基于公允市场价值，故判断未对评估基准日上海外服股东全部权益价值构成重大影响。

（2）上海外服长期股权投资单位-上海合杰人才服务有限公司于2020年8月18日设立了北京合杰企业管理有限公司，持股比例100%，截至本报告出具日，尚未完成实缴。

除此之外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

由于受新冠病毒疫情影响，上海外服全资子公司上海市对外服务（香港）有限公司、全资三级公司上海外劳（澳门）职业介绍所有限公司未能正常履行评估现场清查程序。因上述企业资产规模较小，故评估人员采用远程清查的方式代替现场清查，如采用电话等方式与上述两家公司管理层进行访谈和沟通联系；就重要的财务会计事项与记账财务、执行审计的会计师进行沟通交流；通过对位于上海外服的上述两家公司财务系统抽查了解财务状况，核查凭证等执行了替代程序。我们认为采取的上述措施

一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

7.1 租赁事项

上海外服及其下属子公司、分公司存在向第三方租赁房产用以业务开展及日常经营的情形，主要租赁房产情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁物业坐落	租赁用途	租赁期限	租赁面积 (m ²)
1	上海外服（集团）有限公司	上海梅龙镇广场有限公司	南京西路 1038 号	办公	2020.03.07-2023.07.06	644
2	上海外服（集团）有限公司	上海港汇房地产开发有限公司	虹桥路 1 号	办公	2018.08.01-2021.09.30	707.52
3	上海外服（集团）有限公司	松江出口加工区企业服务有限公司	松卫北路 655 号	办公	2020.07.01-2023.06.30	138
4	上海外服（集团）有限公司	上海国际贸易中心有限公司	延安西路 2201 号	办公	2019.04.01-2022.03.31	534.8
5	上海外服（集团）有限公司	上海广川置业有限公司	恒通路 268 号	办公	2018.09.15-2021.09.14	715.51
6	上海外服（集团）有限公司	上海森茂国际房地产有限公司	陆家嘴环路 1000 号	办公	2018.01.01-2022.12.31	421.7
7	上海外服（集团）有限公司	上海外投国际贸易有限公司	日京路 79 号	办公	2018.01.01-2021.12.31	2,649.86
8	上海外服（集团）有限公司	上海张江（集团）有限公司	张东路 1387 号	办公	2020.07.15-2023.07.14	879.41
9	上海外服（集团）有限公司浙江分公司	浙江佳华置业投资有限公司	杭州市西湖区杭大路 15 号嘉华国际商务中心地上 10 层 1107 室	办公	2019.01.25-2021.07.09	216.87
10	上海外服（集团）有限公司浙江分公司	浙江佳华置业投资有限公司	杭州市西湖区杭大路 15 号嘉华国际商务中心地上 10 层 1110、1111、1112、1113 室	办公	2019.01.25-2021.07.09	374.05
11	上海外服（集团）有限公司厦门分公司	裕景兴业（厦门）有限公司	厦门市思明区厦禾路 189 号银行中心 2205 单元	办公	2019.06.01-2021.12.31	144.8
12	上海外服（集团）有限公司厦门分公司	裕景兴业（厦门）有限公司	厦门市思明区厦禾路 189 号银行中心 2202B-2203A 单元	办公	2020.01.01-2021.12.31	120
13	上海外服（集团）有限公司北京人力资源分公司	北京汉威大厦物业有限公司	北京市朝阳区光华路 7 号汉威大厦 8A2、8A2-1、8A2-2	办公	2018.07.01-2023.03.14	1,117.85
14	上海外服（集团）有限公司北京人力资源分公司	北京汉威大厦物业有限公司	北京市朝阳区光华路 7 号汉威大厦 8A1、8A7 单元	办公	2020.03.15-2023.03.14	723.88
15	上海外服（集团）有限公司辽宁分公司	皇姑区黄河街道办事处	皇姑区岐山中路 13 巷 13 号	办公	2020.01.16-2021.01.15	15
16	上海外服信息技术有限公司	上海张江（集团）有限公司	上海市浦东新区张江高科技园区中科路 1358 号环科路 999 弄 23 号楼 3 层，四层	办公	2020.07.15-2023.07.14	711.21
18	上海市对外服务北京有限公司	北京汉威大厦物业有限公司	北京市朝阳区光华路 7 号汉威大厦 8A6-1	办公	2018.07.01-2023.03.14	548.78
19	上外（福建）人力资源服务有限公司	裕景兴业（厦门）有限公司	厦门市思明区厦禾（路）189（号）2203B 室	办公	2020.01.01-2021.12.31	124.18
20	上外（福建）人力资源服务有限公司	陈少鹏	丰泽区宝洲路中段南侧泉州浦西万达广场商业综合体 3 好建筑（购物中心、SOHO 写字楼 A、B 塔）A2725	办公	2020.07.29-2021.09.05	56.92
21	上外（福建）人力资源服务有限公司	卢彬	莆田市三迪国际公馆 916 室	办公	2020.05.01-2021.04.30	51.57
22	上外（福建）人力资源服务有限公司	蔡兰花	龙文区水仙大街 168 号中骏·蓝湾香郡三期 9 幢 1204 号	办公	2020.07.01-2022.01.31	40.04



序号	承租方	出租方	租赁物业坐落	租赁用途	租赁期限	租赁面积 (m ²)
23	上外(福建)人力资源服务有限公司	翁浩	福州市鼓楼区东街83号福建国际i青年交流中心16层06号	办公	2018.10.16-2020.10.15	74.58
24	上外(福建)人力资源服务有限公司	黄建军	宁德市东侨经济技术开发区九龙路6号亿利城B区1幢1301	办公	2020.04.10-2022.04.09	42.68
25	上外(福建)人力资源服务有限公司	丁雅榕	万达华府10栋2411室	办公	2020.07.22-2022.07.21	34.37
26	上海外服(辽宁)人力资源服务有限公司	香鑫置业(沈阳)有限公司	沈阳市和平区南京北街272号北约客置地广场12层07号	办公	2020.02.01-2023.01.31	360
27	上海外服(辽宁)人力资源服务有限公司鞍山分公司	鞍山市铁西区永乐街道办事处	鞍山市铁西区居义街15栋	办公	2019.05.10-2022.05.09	10
28	上海外服(山东)人力资源服务有限公司	于洪涛	山东省临沂市兰山区上海路与汶河路交汇东200米路南府东大厦404室	办公	2018.04.01-2021.04.01	94.81
29	上海外服(山东)人力资源服务有限公司	山东华鲁国际商务中心有限公司	济南市历下区楞棚街1号华鲁大厦南部一、二、三层	办公	2017.01.10-2023.01.09	820
30	上海外服(山东)人力资源服务有限公司	山东正信人力资源集团有限公司	山东省威海市环翠区文化中路59号7号楼威海国际人力资源服务产业园四层401/402	办公	2019.12.01-2022.12.31	61.56
31	上海外服(山东)人力资源服务有限公司	烟台市芝罘区公共就业(人才)服务中心	烟台人力资源服务产业园(机场路90号)北七楼705、706	办公	2020.05.01-2023.04.30	110.16
32	上海外服(山东)人力资源服务有限公司淄博分公司	淄博浪潮创客园区运营管理有限公司	山东省淄博市张店区共青团路270号创桥国际广场东部2层南206室	办公	2020.05.07-2021.05.06	17
33	上海外服(山东)人力资源服务有限公司潍坊分公司	潍坊市高新区人力资源管理服务服务中心	潍坊高新区胜利东街9号山东潍坊人力资源服务产业园407-408室	办公	2019.10.25-2020.10.24	90.41
34	上海外服(山东)人力资源服务有限公司东营第一分公司	东营市捷园区运营管理有限公司	山东省东营市人力资源和社会保障局1601、1603室	办公	2020.05.01-2021.04.31	95.25
35	上海外服(山东)人力资源服务有限公司日照分公司	日照杰出楼友会人力资源园区运营管理有限公司	山东省日照人力资源服务产业园第16层1601、1602、1603	办公	2020.03.31-2023.03.30	213
36	上外(大连)人力资源服务有限公司开发区分公司	陈媛媛	金普新区安盛里1栋4-13号	办公	2020.04.01-2021.03.31	41.45
37	上外(大连)人力资源服务有限公司	大连鑫港大厦有限公司	辽宁省大连市中山区人民路26号中国人寿大厦17层01号	办公	2019.07.14-2022.07.13	799.86
38	上外(大连)人力资源服务有限公司	大连软件园股份有限公司	大连软件园东路23号15号楼602G房间	办公	2020.09.25-2021.09.24	354.93
39	上海外服(天津)人力资源服务有限公司	天津泰达发展有限公司	天津经济技术开发区第二大街57号泰达MSD-G1座308单元	办公	2014.07.01-2021.06.30	91.31
40	上海外服(天津)人力资源服务有限公司	天津国际大厦有限公司	天津市和平区南京路75号天津国际大厦1418室	办公	2019.07.16-2021.07.15	557
41	上海外服(天津)人力资源服务有限公司高新区分公司	天津海泰控股集团有限公司	天津华苑产业区物华道2号A座5008室	办公	2018.02.01-2021.01.31	20
42	深圳南油外服人力资源服务有限公司	方兰平	深圳市南山区南油大道东创业北路保利城花园写字楼1107	办公	2019.09.06-2021.09.05	159.68
43	深圳南油外服人力资源服务有限公司	深圳湾科技发展有限公司	深圳市深圳湾科技生态园二区9栋B座7层23号房	办公	2019.12.31-2023.06.30	415.11
44	深圳南油外服人力资源服务有限公司	深圳湾科技发展有限公司	深圳市南山区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼02层16-18号房	研发	2019.12.31-2022.12.30	802.63
45	深圳南油外服人力资源服务有限公司	深圳湾科技发展有限公司	深圳市南山区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼02层10-11、15号房	研发	2019.12.30-2022.12.29	907.95
46	深圳南油外服人力资源服务有限公司	姜建功	深圳市南山区南山街道高新南十道北金地威新公寓2213室	居住(职工宿舍)	2020.06.01-2022.05.31	87.87
47	深圳南油外服人力资源服务有限公司惠州分公司	范翠玲	惠州市江北区富力丽港中心公寓1座7层05号房	办公	2020.04.28-2021.04.27	52.96
48	上海外服(四川)人力资源服务有限公司	陶莉	高新区盛安街77号3栋1单元32楼3206号	居住	2020.5.28-2021.5.27	88.36
49	上海外服(四川)人力资源服务有限公司	成都高新投资集团有限公司	成都市高新区天府大道中段688号大源国际中心3栋1601/1602室	办公	2020.03.27-2023.03.26	1,016.08
50	上海外服(四川)人力资源服务有限公司	成都市国投明嘉资产管理有限公司	成都市青羊区清江中路20号(中国成都人力资源产业园)17层5/6/7号	办公	2020.08.01-2025.07.31	477.12
51	上海外服市对外服务浙江有限公司	浙江佳华置业投资有限公司	杭州市西湖区杭大路15号嘉华国际商务中心10层1108/1109/1115	办公	2019.07.10-2021.07.09	276.55



序号	承租方	出租方	租赁物业坐落	租赁用途	租赁期限	租赁面积 (m²)
52	上海外服市对外服务浙江有限公司	浙江佳华置业投资有限公司	杭州市西湖区杭大路 15 号嘉华国际商务中心 B1 层 2 号仓库	办公	2019.07.10-2021.07.09	32
53	上海外服市对外服务浙江有限公司	毛惠娟	中环西路与洪兴路交叉口胤祥隆禧大厦 703-704	办公	2019.09.14-2021.09.13	95.15
54	上海外服市对外服务浙江有限公司	吴伟明, 黄肖慧	温州市车站大道 2 号华盟商务广场 3306 房屋	办公	2019.9.17-2021.9.16	106.71
55	上海外服(宁波)人力资源服务有限公司	宁波人山国际服务贸易有限公司	宁波市灵桥路 188 号部分办公场所	办公	2018.07.01-2021.06.30	150
56	上海外服昆山人力资源服务有限公司	苏州中材建设有限公司	昆山市前进东路 586 号苏州中材大厦地上 6 层的 601 房屋	办公	2018.05.01-2021.04.30	315.56
57	上海外服(青岛)人力资源服务有限公司	青岛博尔捷人力资源产业园运营有限公司	青岛市市北区台柳路 179 号青岛和达中心 B 座商务写字楼 11 层 1101/1117/1118/1119/1120	办公	2020.07.03-2021.07.02	476.9
58	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	陕西省朱雀广场管理中心(委托陕西和众投资管理有限公司)	西安市长安路北段 14 号省体育场陕西国际展览中心一层 2FC7, 2FC8, 2FC9, 2FC10, 2FC11, 2FC12, 2FB331/2 的部分公共区域面积	办公	2020.02.01-2021.01.31	400
59	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	陕西省朱雀广场管理中心	西安市长安路北段 14 号省体育场环道 H 段北 12 门三、四层	办公	2020.02.01-2021.01.31	1,710.00
60	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	荣华	西安市高新四路高科广场 D 座 3 号楼 2106 室	办公	2020.06.01-2021.05.31	44
61	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	朱媛媛	榆林长城南路凯信世纪大厦 12 楼 14 号	办公	2019.11.01-2020.10.31	97
62	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	邵东锋	延安市枣园路 02 号石佛沟大桥西侧圣都国际写字 A 栋 C 座 11 层 10#、8#、6#、3# 房	办公	2019.12.05-2024.12.04	135
63	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	王静	延安市枣园路 02 号石佛沟大桥西侧圣都国际写字 A 栋 C 座 11 层 16#、14#、12# 房	办公	2019.12.05-2024.12.04	111.91
64	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	宝鸡市先进装备制造产业生产力促进中心有限公司	宝鸡市金台区金台大道 17 号 3 层 305 号房	办公	2019.12.15-2020.12.14	201.61
65	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	陕西筑梦之星科技有限公司	商洛市商州区商单园管委会 AB 栋 A2a6	办公	2020.06.01-2021.05.31	24
66	上海外服(陕西)人力资源服务有限公司	西咸新区山水实业有限公司	西咸新区沣东街道世纪大道 29 号西咸人才大厦 9 层	办公	2017.10.01-2022.09.30	220
67	上海外服安徽人力资源服务有限公司	马丹	安庆市新城悦悦广场 B1 幢 2518 室	办公	2019.05.20-2021.05.19	51.4
68	上海外服安徽人力资源服务有限公司	童国玲	蚌埠市蚌山区万达广场万达公寓 A 座 1714 号	办公	2019.08.01-2021.07.31	72.77
69	上海外服安徽人力资源服务有限公司	杨士恒	丰乐大道 600 号金鹏书香门第 3 幢 1406 室	办公	2019.6.1-2021.5.31	51.62
70	上海外服安徽人力资源服务有限公司	合肥高创股份有限公司	合肥高新技术产业开发区望江西路 800 号合肥创新产业园 C1 楼 209 室	研发、办公	2020.01.01-2020.12.31	127
71	上海外服安徽人力资源服务有限公司	黄桂英	黄山市黄山西路 60 号清华苑 B 座 703 室	办公	2020.01.08-2021.01.07	63.99
72	上海外服安徽人力资源服务有限公司	安徽省外国企业服务有限公司	合肥市庐阳区徽州大道 15 号天徽大厦 C 座 15 楼 A、B、C 区	办公	2020.01.01-2020.12.31	443.74
73	上海外服安徽人力资源服务有限公司	王国堂	合肥市庐阳区徽州大道 15 号天徽大厦 C 座 15 楼层室	办公	2020.01.01-2020.12.31	169.23
74	上海外服安徽人力资源服务有限公司	安徽省外国企业服务有限公司	芜湖市镜湖区中山北路 77 号侨鸿国际商厦 1701	办公	2020.01.01-2020.12.31	134.7
75	上海外服(黑龙江)人力资源服务有限公司	哈尔滨奥威斯房地产开发有限公司	哈尔滨市南岗区红军街 15 号奥威斯发展大厦第 27 层 GH 座	办公	2019.01.25-2022.10.24	346.5
76	上海外服(河南)人力资源服务有限公司	河南大河锦悦酒店管理服务有限公司	郑州市郑东新区 CBD 商务外环 2 号河南传媒大厦 8 层 809、810 室	办公	2019.07.15-2022.07.14	313
77	上海外服(河南)人力资源服务有限公司	郑州嘉祥房地产营销策划有限公司	金水区金水路 305 号 8 号楼东单元 23 层北 1 号	居住	2020.09.01-2021.08.31	69.46
78	上海外服(集团)有限公司	上海文教体育用品总公司	金陵西路 28 号金陵大厦 2 号楼底层、一层全部、二层全部及三层部分	经营、办公	2018.01.01-2023.12.31	1,515.92
79	国才(北京)人力资源服务有限公司	中全人才服务中心	北京市东城区和平里六区八号 101 号 2 层	办公	2018.10.01-2023.05.18	556.76

序号	承租方	出租方	租赁物业坐落	租赁用途	租赁期限	租赁面积 (m ²)
80	上海合杰人才服务有限公司	上海市人才服务中心	梅园路 77 号 24 楼北面	办公	2020.01.01-2020.12.31	797.1
81	上海外服江苏人力资源服务有限公司	南京市外事服务有限公司	南京市中山路 81 号华夏大厦 1905/1906/1906/1907/1908 室	办公	2020.01.01-2024.12.31	578
82	上海外服江苏人力资源服务有限公司	南京市外事服务有限公司	南京市鼓楼区中山路 2 号紫峰大厦 2101、2112	办公	2020.01.01-2024.12.31	504.47
83	上海外服(武汉)人力资源服务有限公司	武汉恒泽资产经营有限责任公司	武汉市江宁区泛海国际 SOHO 城 3 号楼 1803-1807	办公	2017.09.15-2023.09.14	1,036.88
84	上海外服无锡人力资源服务有限公司	无锡市人才市场有限公司	无锡市梁溪区崇正路 8 号无锡人力资源服务产业园 8 层	办公	2020.06.01-2021.05.31	840.49
85	上海外服苏州人力资源服务有限公司	苏州工业园区汇英商业服务有限公司	苏州工业园区凤里街 336 号人力资源服务产业园 1B 幢 2 层 214-215 室	办公	2019.01.01-2023.12.31	251.3
86	上海外服苏州人力资源服务有限公司	常熟华顺软件信息科技有限公司	常熟高新技术产业开发区贤士路 88 号 1 栋 4 层 401A (号)	办公	2016.10.16-2022.10.15	56.82
87	上海外服苏州人力资源服务有限公司	苏州高新区(虎丘区)人力资源开发管理中心	苏州市高新区狮山路 22 号 1 幢 101 室——苏州人才广场商业用房, 单元号 1202/1203/1204	办公	2020.01.01-2020.12.31	473.26
88	上海外服苏州人力资源服务有限公司	江苏全茂融资租赁有限公司	张家港市港城大道 567 号金茂大厦 23 层双方划定的区域 (2305)	办公	2019.10.1-2020.9.30	60
89	上海外服(重庆)人力资源服务有限公司	重庆英利房地产开发有限公司	重庆市渝中区民权路 28 号国际开发金融大厦 38 层 04 号	办公	2017.12.08-2020.12.07	306.75
90	上海外服(重庆)人力资源服务有限公司	重庆英利房地产开发有限公司	重庆市渝中区解放碑民权路 28 号国际开发金融大厦 38 层 05-1 号	办公	2019.12.17-2022.12.16	149.55
91	上海东浩人力资源管理服务服务有限公司	上海市人才服务中心	上海市静安区梅园路 77 号 24 楼南面	办公	2020.01.01-2020.12.31	747.1
92	上海外服云信息技术有限公司	上海科技网络通信有限公司	上海市长江西路 101 号云计算数据中心二楼 MT02(202 室)	办公	2017.02.01-2021.01.31	50
93	上海外服人力资源咨询有限公司	上海黄浦融创兴房地产开发有限公司	上海市黄浦区南京西路 288 号创新金融中心 2001-2002A	办公	2018.12.17-2021.12.16	487.2
94	湖南外服人力资源服务有限公司	湖南鑫远投资集团有限公司	长沙市天心区芙蓉南路二段 390 号悦动商业广场 C 座 1128 房	办公	2019.04.20-2022.04.19	183.4
95	湖南外服人力资源服务有限公司	王俊	长沙市雨花区芙蓉中路三段 569 号陆都小区 4 栋 2101 号房	居住	2020.03.07-2021.03.06	91.31
96	广东南油对外服务有限公司	广东省广业环境建设集团有限公司	越秀区德政北路 401-407 二楼南面之一 越秀区德政北路 401-407 二楼南面之二	办公	2019.01.01-2020.12.31	290
97	广东南油对外服务有限公司	广州建利房地产有限公司	越秀区德政北路 538 号 21 楼全层 越秀区德政北路 538 号 20 楼全层	办公	2018.11.01-2020.10.31	1267.32, 1267.32
98	广东南油对外服务有限公司	广州市合冠贸易有限公司	广州市海珠区南边东街 48 号一楼 A09 室	综合	2018.12.16-2024.12.31	133
99	广州南油对外服务有限公司	广州市小样信息科技有限公司	广州市天河区软件路 13 号 9 楼 911 室 01 号	办公	2019.09.17-2020.09.16 (续签中)	37
100	广东南油对外服务有限公司东莞分公司	蔡丽华	东莞市南城区宏伟四路 7 号国金大厦办公 305A	办公	2020.05.01-2025.04.30	140
101	广东南油对外服务有限公司佛山分公司	佛山市南海荣耀房地产开发有限公司	佛山市南海区桂城街道融和路 25 号荣耀国际金融中心 1805B 室	办公	2018.12.01-2022.11.30	125.25
102	广东南油对外服务有限公司江门分公司	赵丽英	江门市蓬江区万达广场 9 栋 1811 单元	办公	2019.09.04-2021.09.03	63.86
103	广东南油对外服务有限公司清远分公司	李斯慧	广东省清远市新城东 18 号区东方巴黎 1 号楼 2511 房	办公	2020.08.20-2022.08.19	32.1
104	广东南油对外服务有限公司汕头分公司	金湖大厦(汕头市人力资源服务产业园)	广东省汕头市金平区金湖路 146 号 汕头市人力资源服务产业园 4 楼 09 房	办公	2018.11.15-2023.11.14	62.4
105	广东南油对外服务有限公司	周苓	佛山市顺德区大良街道办事处府又社区居民委员会东乐路 286 号绿地商业中心 4 座 727 号	办公	2019.05.22-2022.05.21	51.5
106	广东南油对外服务有限公司	阳江市永升实业有限公司	阳江市江城区石湾北路金河湾小区写字楼汇金大厦 9 层 908 房	办公	2019.05.27-2022.05.31	79.23
107	广东南油对外服务有限公司	廖雅倩	云浮市市区兴云东路 270 号云浮百盛国际广场公寓第十九层 1922 号房	办公	2019.06.01-2022.05.31	65.64
108	广东南油对外服务有限公司湛江分公司	何世斌	湛江市开发区海滨大道中 128 号湛江万达 4 栋 704 单位	办公	2019.04.01-2021.03.31	53.88

序号	承租方	出租方	租赁物业坐落	租赁用途	租赁期限	租赁面积 (m²)
109	广东南油对外服务有限公司中山分公司	林广乐	中山市东区银通街2号利和公寓2座3006号	办公	2019.10.25-2021.04.30	63.33
110	广东南油对外服务有限公司珠海分公司	谭德康	珠海市香洲区人民东路313号2栋606房	办公	2020.04.01-2022.03.31	82.39
111	上海外服(云南)人力资源服务有限公司	昆明恒颖地产有限公司	昆明恒隆广场办公楼9层7号单元	办公	2020.05.18-2023.05.17	300.8
112	上海临港外服人力资源有限公司	上海南汇天然气输配有限公司	上海自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号A楼703室	办公	2020.03.24-2023.03.23	10
113	上海对外劳务经贸合作有限公司	上海金桥(集团)有限公司	上海市浦东新区新金桥路1688号3楼307室	办公	2020.01.01-2020.12.31	100
114	上海外劳出入境服务有限公司	孙建山	汉中广场东楼17层1705室	办公	2019.01.01-2021.12.31	60
115	上海外服(山东)人力资源服务有限公司聊城分公司	聊城市华经高科建设开发有限公司	智能光电信息产业园综合楼二楼东侧202办公室	办公	2020.08.01-2021.07.31	100
116	上海外服(山东)人力资源服务有限公司菏泽分公司	赵化阁	菏泽市牡丹西三环路西侧环翠苑小区5号楼302室	办公	2018.09.29-2021.09.28	68.31
117	上海外服(山东)人力资源服务有限公司泰安分公司	公海伦	泰安市泰山大街333号	商业	2020.07.18-2023.07.17	38.01
118	上海外服(山东)人力资源服务有限公司济宁分公司	李姬娟	济宁太白路万达广场15号楼东单元十六层01-1602号房	办公	2019.09.01-2021.08.31	41.64
119	上海外服(澳门)职业介绍有限公司	黄智海	澳门黑沙环骑士围公司华辉大厦20楼C	居住	2019.06.01-2021.05.31	70.75
120	上海外劳(姚晓)	柯宜洲	澳门工业街25号龙园商场B5铺	商业	2019.01.25-2021.01.24	16.2

7.2 担保事项

上海外服及其子公司的担保主要系上海外服作为担保人对其下属全资子公司上海外服(天津)人力资源有限公司、上海外服薪数据科技有限公司、上海合杰人才服务有限公司提供担保。截至本报告出具日,除上述事项外,上海外服及其子公司不存在对外担保。

除上述事项外,企业未申报其他相关事项。评估师通过现场调查,亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性,以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性,评估机构不能对该公司是否有除上述外事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

此次资产评估对应的经济行为中,我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师通过以下方式对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，具体包括：执行了发函或替代性程序对企业经济业务往来情况进行核查；通过对企业管理层访谈了解了企业的经营模式、经营计划、经营优势及所面临的风险；同时通过收集整理上海外服及下属子公司企业介绍、合同资料对历史发展进行了解并对未来业务发展情况进行了复核；并对上海外服重要客户及供应商进行访谈了解了企业业务合作情况及未来合作意向等。

资产评估师与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

4. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

5. 鉴于本评估项目涉及协议交易，评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则评估报告不适用。

6. 新型冠状病毒肺炎疫情对中国经济社会发展、人们生活和工作产生了严重影响，目前疫情防控工作仍在全国范围内持续进行，截至本报告日我们尚无法确定疫情后续发展状况，我们与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，就已知疫情影响在被评估单位盈利预测中予以考虑，暂未考虑疫情反复或疫情持续恶化对评估结论产生的影响。

7. 其他事项:

(1) 参股子公司-上海国际贸易中心有限公司:

根据《上海国际贸易中心有限公司2020年第一次临时股东会决议》上海虹桥经济开发区联合发展有限公司以现金形式增资上海国际贸易中心有限公司, 增资额86,089.04万元, 其中新增注册资本人民币2,962.14万元, 在本次评估基准日时点, 实际增资已经完成, 但尚未完成工商变更, 本次按照增资后上海国际贸易中心有限公司财务状况、上海外服持股比例进行评估。

(2) 子公司上海外服江苏人力资源服务有限公司:

上海外服江苏人力资源服务有限公司实收资本未达到注册资本, 公司章程中约定的缴纳实收资本条款如下:

金额单位: 人民币万元

公司名称	注册资本	截至评估基准日 实收资本	公司章程约定条款
上海外服江苏人力资源服务有限公司	2,000.00	600.00	南京市外事服务有限公司和上海外服(集团)有限公司在2022年4月4日前以货币形式各自出资人民币700万元。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时, 应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的, 本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年09月28日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

於隽蓉

陈磊圣



资产评估报告日

2020 年 09 月 28 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海强生控股股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的上海外服（集团）有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2020】第 0839 号

序号 附件名称

1. 上海强生控股股份有限公司董事会决议
2. 东浩兰生（集团）有限公司董事会决议
3. 上海久事（集团）有限公司董事会决议
4. 上海强生控股股份有限公司营业执照及产权登记证
5. 上海东浩实业（集团）有限公司营业执照及产权登记证
6. 上海外服（集团）有限公司营业执照及产权登记证
7. 上海外服（集团）有限公司章程
8. 上海外服（集团）有限公司专项审计报告
9. 上海外服（集团）有限公司房地产权证、车辆行驶证、无形资产权属证明及其他权利证明
10. 评估委托人和相关当事方承诺函
11. 资产评估委托合同
12. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
13. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
14. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
15. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
16. 资产评估机构及资产评估师承诺函
17. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）