

中信建投证券股份有限公司

关于

北京城乡商业（集团）股份有限公司
重大资产置换及发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易
之

独立财务顾问报告（修订稿）

独立财务顾问



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

二〇二二年七月

独立财务顾问声明与承诺

中信建投证券股份有限公司接受北京城乡商业（集团）股份有限公司董事会的委托，担任本次北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问。

本独立财务顾问报告系依据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《26号准则》、《重组若干问题的规定》、《财务顾问业务管理办法》、《上市规则》等有关法律、法规的要求，根据重组报告书及交易对方提供的有关资料和承诺制作。

独立财务顾问按照行业公认的业务规范，本着诚实守信、勤勉尽责的精神，遵循独立、客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料并充分了解本次交易行为的基础上，对重组报告书发表独立财务顾问核查意见，旨在对本次交易做出独立、客观和公正的评价，以供北京城乡全体股东及公众投资者参考。

一、本独立财务顾问作如下声明

1、本独立财务顾问与北京城乡及其交易对方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

2、本独立财务顾问已对出具独立财务顾问报告所依据的事实进行尽职调查，有充分理由确信本独立财务顾问报告发表的意见与上市公司和交易对方披露的内容不存在实质性差异；

3、独立财务顾问意见所依据的文件、材料由北京城乡及交易对方提供。北京城乡及交易对方保证其所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，独立财务顾问不承担由此引发的任何风险责任。

4、本独立财务顾问报告不构成对北京城乡的任何投资建议或意见，对投资者根据本核查意见做出的任何投资决策产生的风险，独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本核查意见中列示的信息和对本核查意见做出任何解释或者说明。

6、本独立财务顾问提请北京城乡的全体股东和公众投资者认真阅读北京城乡就本次交易披露的相关决议、公告和文件全文。

二、本独立财务顾问作如下承诺

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信本次交易方案符合法律、法规和中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问意见已提交本独立财务顾问内核机构审核，内核机构同意出具此专业意见。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触至出具此独立财务顾问意见期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈的问题。

6、本独立财务顾问及经办人员与上市公司及本次交易各方均无利益关系，本独立财务顾问就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

目 录

独立财务顾问声明与承诺	1
一、本独立财务顾问作如下声明.....	1
二、本独立财务顾问作如下承诺.....	2
目 录.....	3
释 义.....	7
重大事项提示	13
一、本次交易方案概述.....	13
二、本次交易的性质.....	14
三、标的资产评估及交易作价情况.....	15
四、发行股份购买资产具体方案.....	16
五、募集配套资金具体方案.....	24
六、本次交易方案的调整情况.....	26
七、本次交易对上市公司的影响.....	28
八、本次交易的决策程序.....	29
九、本次交易相关方做出的重要承诺.....	30
十、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	36
十一、上市公司董事、监事、高级管理人员、上市公司控股股东自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	36
十二、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	37
十三、独立财务顾问的保荐资格.....	38
重大风险提示	39
一、与本次交易相关的风险.....	39
二、拟置入资产经营风险.....	40
三、其他风险.....	43
第一章 本次交易概况	45
一、本次交易的背景和目的.....	45
二、本次交易方案概述.....	47
三、本次交易的性质.....	48

四、标的资产评估及交易作价情况.....	49
五、发行股份购买资产具体方案.....	50
六、募集配套资金具体方案.....	58
七、本次交易对上市公司的影响.....	60
八、本次交易的决策程序.....	61
第二章 上市公司基本情况	63
一、公司基本信息.....	63
二、公司设立及变更情况.....	63
三、上市公司最近三年的资产重组情况.....	65
四、上市公司控股股东及实际控制人、最近三十六个月控制权变动情况...	65
五、上市公司主营业务发展情况.....	66
六、上市公司主要财务数据及财务指标.....	67
七、上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近三年合规情况说明...	68
八、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内受到证券交易所公开谴责或者存在其他重大失信行为的情况说明.....	68
第三章 交易对方基本情况	69
一、重大资产置换以及募集配套资金的交易对方.....	69
二、发行股份购买资产的交易对方.....	76
第四章 拟置出资产基本情况	99
一、拟置出资产概况.....	99
二、拟置出资产的资产基本情况.....	99
三、拟置出资产的债务转移情况.....	111
四、拟置出资产抵押、质押、担保及诉讼情况.....	113
五、拟置出资产人员安置情况.....	117
六、拟置出资产的主要财务数据.....	117
七、保留资产相关情况.....	118
第五章 拟置入资产基本情况	123
一、北京外企基本情况.....	123
二、北京外企历史沿革.....	123
三、产权控制关系.....	140

四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况.....	140
五、下属企业情况.....	203
六、诉讼、仲裁、处罚及合法合规情况.....	221
七、主营业务发展情况.....	249
八、主要财务数据.....	296
九、主要业务经营资质情况.....	298
十、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值情况.....	318
十一、报告期内主要会计政策及相关会计处理.....	331
十二、其他事项说明.....	345
第六章 本次交易发行股份情况	373
一、发行股份购买资产具体方案.....	373
二、募集配套资金具体方案.....	381
三、本次发行股份前后主要财务数据及指标变化.....	396
四、本次发行股份前后股权结构变化情况.....	396
第七章 本次交易评估情况	398
一、拟置出资产的评估情况.....	398
二、拟置入资产的评估情况.....	485
三、董事会对本次交易评估合理性以及定价公允性的分析.....	565
四、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	570
第八章 本次交易主要合同	572
一、《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议主要内容.....	572
二、《发行股份购买资产协议》及补充协议主要内容.....	578
三、《关于非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》的主要内容..	583
四、《盈利承诺补偿协议》及补充协议的主要内容.....	587
第九章 独立财务顾问核查意见	594
一、基本假设.....	594
二、本次交易合规性分析.....	594
三、本次交易定价的依据及公平合理性分析.....	603
四、本次交易评估合理性分析.....	605
五、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、每股收益等财务	

指标和非财务指标的影响分析.....	606
六、资产交付安排分析.....	612
七、本次交易构成关联交易及其必要性分析.....	612
八、本次交易补偿安排的可行性合理性分析.....	614
九、本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等 廉洁从业风险防控的意见》的相关规定.....	615
十、其他事项.....	615
第十章 独立财务顾问内核意见及结论性意见	616
一、独立财务顾问内部审核程序及内核意见.....	616
二、独立财务顾问对本次交易的结论性意见.....	617

释 义

在本独立财务顾问报告中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

上市公司、公司、本公司、北京城乡	指	北京城乡商业（集团）股份有限公司
北京国管	指	北京国有资本运营管理有限公司
天津融衡	指	天津融衡股权投资合伙企业（有限合伙）
北创投	指	北京创新产业投资有限公司
京国发	指	北京京国发股权投资基金（有限合伙）
交易对方	指	北京国管、天津融衡、北创投、京国发
交易各方	指	上市公司与北京国管、天津融衡、北创投、京国发
外企集团	指	北京外企服务集团有限责任公司
北京外企、FESCO、交易标的、标的公司	指	北京外企人力资源服务有限公司
燕兴贸易	指	北京城乡燕兴贸易有限责任公司
黄寺商厦	指	北京城乡黄寺商厦有限公司
城乡有限	指	北京城乡商业集团有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	北京城乡拟通过：1.资产置换及发行股份购买资产的方式，取得北京国管持有的北京外企 86%股权；2.发行股份购买天津融衡、北创投、京国发分别持有的北京外企 8.8125%、4.00%、1.1875%的股权；并 3.拟向北京国管非公开发行股份募集配套资金
本次募集配套资金	指	上市公司拟向北京国管以非公开发行股票的方式募集配套资金，募集配套资金发行股份的数量不超过 95,041,484 股
保留资产	指	本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物，3.北京城乡持有的 14 辆公务用车，及 4.上述资产相关的递延所得税资产/负债；如上述股权/土地/房屋建筑物/公务用车在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建筑物/公务用车而获取的交易对价仍作为保留资产。（注：京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号不动产权证书已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）
锡华房产	指	产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号的土地/房屋建筑物
黄寺综合楼	指	产权证号为京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物（已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）
大兴房地产	指	产权证号为大兴县国用（籍）字第 41 号、大兴县国用（籍）字第 89 号的划拨土地及地上房产

拟置出资产、置出资产	指	截至评估基准日上市公司除保留资产外的全部资产及负债
拟置入资产、置入资产	指	北京外企 100%股权
标的资产	指	本次交易拟置出资产和拟置入资产
河南外企	指	北京外企人力资源服务河南有限公司
四川方胜	指	四川方胜人力资源服务有限公司
天津中天	指	天津中天对外服务有限公司
外企营销	指	北京外企市场营销顾问有限公司
济南外企	指	北京外企人力资源服务济南有限公司
青岛外企	指	北京外企人力资源服务青岛有限公司
江苏外企	指	北京外企人力资源服务江苏有限公司
广东方胜	指	广东方胜人力资源服务有限公司
中化方胜	指	中化方胜能源管理服务有限公司
外企咨询	指	北京外企管理咨询有限公司
安徽外企	指	北京外企人力资源服务安徽有限公司
福建外企	指	北京外企人力资源服务福建有限公司
陕西外企	指	北京外企人力资源服务陕西有限公司
湖北外企	指	北京外企人力资源服务湖北有限公司
河北方胜	指	河北方胜人力资源服务有限公司
江西外企	指	北京外企（江西）人力资源服务有限公司
云南外企	指	北京外企人力资源服务云南有限公司
宁波外企	指	北京外企人力资源服务宁波有限公司
上海外企德科	指	北京外企德科人力资源服务上海有限公司
仕邦达	指	北京仕邦达人力资源服务有限公司
君铎富励	指	上海君铎富励信息技术有限公司
苏州外企德科	指	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司
深圳外企德科	指	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司
浙江外企德科	指	浙江外企德科人力资源服务有限公司
重庆外企德科	指	重庆外企德科人力资源服务有限公司
陕西外企德科	指	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司
澳大利亚外企	指	FESCO (AUSTRALIA) INTERNATIONAL BUSINESS CENTRE PTY LTD
香港外企	指	FESCO (H.K.) LTD
领禾咨询	指	领禾管理咨询（北京）有限公司
北京外商、外商公司	指	北京市外商服务中心有限公司

安顾方胜	指	安顾方胜保险经纪有限公司
外服控股	指	上海外服控股集团股份有限公司
中智集团	指	中国国际技术智力合作集团有限公司
科锐国际	指	北京科锐国际人力资源股份有限公司
中外服香港	指	中外服（香港）有限公司
悦服好工	指	悦服好工（厦门）人力资源服务有限公司
江西悦活	指	江西悦活网络有限公司
飞猪供应商组	指	北京飞猪科技有限公司
仁励窝	指	仁励窝网络科技（上海）有限公司
灵虎人力	指	灵虎人力资源有限公司
方胜灵工辽宁	指	方胜灵工科技（辽宁）有限公司
方胜灵工江西	指	方胜灵工科技江西有限公司
外企科技	指	北京外企科技有限公司
人才网络	指	北京外企人才网络技术服务有限公司
京东方	指	京东方科技集团股份有限公司
金隅集团	指	北京金隅集团股份有限公司
中信建投、中信建投证券、独立财务顾问	指	中信建投证券股份有限公司
法律顾问、律师、中伦、中伦律师	指	北京市中伦律师事务所
拟置入资产审计机构、天职国际会计师、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
拟置出资产审计机构、致同会计师、致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、评估师、天健兴业	指	北京天健兴业资产评估有限公司
税务师、致同税务	指	致同（北京）税务师事务所有限责任公司
国融兴华	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
本独立财务顾问报告	指	《中信建投证券股份有限公司关于北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》
草案、报告书、重组报告书	指	《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》
《法律意见书》	指	《北京市中伦律师事务所关于北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书》
《上市公司备考财务报告》《备考审阅报告》	指	北京城乡商业（集团）股份有限公司备考审阅报告天职业字[2022]19845号
《拟置入资产审计报告》	指	《北京外企人力资源服务有限公司审计报告》（天职业

		字[2022]15134号)
《北京城乡 2020 年度审计报告》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司二〇二〇年度审计报告》(致同审字(2021)第 110A009968 号)
《北京城乡 2021 年度审计报告》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司二〇二一年度审计报告》(致同审字(2022)第 110A002549 号)
《拟置出资产审计报告》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司二〇二〇年至二〇二一年拟置出资产专项审计报告》(致同审字(2022)第 110A000049 号)
《拟置入资产评估报告》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(天兴评报字(2021)第 2104 号)
《拟置出资产评估报告》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京城乡商业(集团)股份有限公司拟置出资产项目资产评估报告》(天兴评报字(2021)第 2105 号)
《北京外企混改资产评估报告》	指	《北京外企人力资源服务有限公司拟进行增资扩股引入战略投资者项目涉及之北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益项目资产评估报告书》(国融兴华评报字[2018]第 080141 号)
《发行股份购买资产协议》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司与北京创新产业投资有限公司、北京京国发股权投资基金(有限合伙)、天津融衡股权投资合伙企业(有限合伙)发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产协议补充协议》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司与北京创新产业投资有限公司、北京京国发股权投资基金(有限合伙)、天津融衡股权投资合伙企业(有限合伙)发行股份购买资产协议之补充协议》
《重大资产置换及发行股份购买资产协议》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司与北京国有资本运营管理有限公司重大资产置换及发行股份购买资产协议》
《重大资产置换及发行股份购买资产协议补充协议》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司与北京国有资本运营管理有限公司重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》
《盈利承诺补偿协议》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司与北京国有资本运营管理有限公司、天津融衡股权投资合伙企业(有限合伙)、北京创新产业投资有限公司、北京京国发股权投资基金(有限合伙)关于北京外企人力资源服务有限公司之盈利承诺补偿协议》
《盈利承诺补偿协议之补充协议》	指	《北京城乡商业(集团)股份有限公司与北京国有资本运营管理有限公司、天津融衡股权投资合伙企业(有限合伙)、北京创新产业投资有限公司、北京京国发股权投资基金(有限合伙)关于北京外企人力资源服务有限公司之盈利承诺补偿协议之补充协议》
《关于非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》	指	《北京国有资本运营管理有限公司与北京城乡商业(集团)股份有限公司关于非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》
十九大	指	中国共产党第十九次全国代表大会
人社部	指	中华人民共和国人力资源和社会保障部

商务部	指	中华人民共和国商务部
全国人大常委会	指	中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会
国家市场监督管理总局	指	中华人民共和国国家市场监督管理总局
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
中登上海分公司、登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
资产交割日	指	北京外企 100%股权按照适用法律规定的程序过户至北京城乡名下并完成工商变更登记之日
过渡期	指	自评估基准日至资产交割日
评估基准日	指	2021 年 8 月 31 日
报告期	指	2020 年、2021 年
发行完成日	指	新增股份登记至交易对方名下之日
《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	《上市公司重大资产重组管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《上市公司信息披露管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《26 号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（2022 年修订）
《重组若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告〔2016〕17 号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《128 号文》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字〔2007〕128 号）
《公司章程》	指	根据上下文含义，指相关公司现行/当时有效的公司章程
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
境内	指	中华人民共和国境内，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
境外	指	中华人民共和国境外，包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
元、万元、亿元、元/股	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元、人民币元/股

m ²	指	平米、平方米

除特别说明外，本独立财务顾问报告中所有数值均保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本独立财务顾问报告“释义”中所定义的简称具有相同含义。本公司提醒投资者认真阅读本独立财务顾问报告全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

本次交易方案由资产置换、发行股份购买资产及募集配套资金三部分组成。其中，资产置换、发行股份购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，或未获得相关政府部门批准，则本次重组各项内容均不予实施。本次募集配套资金以资产置换、发行股份购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响资产置换、发行股份购买资产的实施。

（一）重大资产置换

北京城乡拟以截至评估基准日除保留资产外的全部资产及负债与北京国管持有的北京外企 86%股权的等值部分进行置换，置出资产将由北京国管承接。

本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物，3.北京城乡持有的 14 辆公务车辆，及 4.上述资产相关的递延所得税资产/负债；如上述股权/土地/房屋建筑物/公务车辆在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建筑物/公务车辆而获取的交易对价仍作为保留资产。（注：京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号不动产权证书已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）

（二）发行股份购买资产

北京城乡拟向北京国管以发行股份的方式购买北京国管持有北京外企 86%股权与置出资产交易价格的差额部分，拟向天津融衡、北创投以及京国发以发行股份的方式购买其分别持有的北京外企 8.8125%、4.00%、1.1875%的股权。通过本次重组，北京城乡将取得北京外企 100%股权。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日，发行价格按照不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90% 的原则，确定为 15.84 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。

（三）募集配套资金

上市公司拟向北京国管以非公开发行股票的方式募集配套资金，募集配套资金发行股份的数量不超过 95,041,484 股，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，募集配套资金总额不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

本次非公开发行股票募集配套资金的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日，发行价格按照不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80% 的原则，确定为 16.80 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。

本次发行股份购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

二、本次交易的性质

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方之一北京国管为上市公司控股股东；本次交易完成后，交易对方之一天津融衡持有上市公司股权比例将超过 5%，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

在上市公司董事会审议相关议案时，关联董事回避表决；在上市公司股东大会审议相关议案时，关联股东回避表决。

（二）本次交易构成重大资产重组

根据标的资产财务数据及评估作价情况，与上市公司 2021 年度相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	拟置入资产	交易金额	孰高①	上市公司②	指标占比 (①/②)
资产总额	1,271,011.28	894,587.47	1,271,011.28	299,030.23	425.04%
净资产	353,065.58		894,587.47	231,358.38	386.67%
营业收入	2,541,767.89	-	2,541,767.89	69,727.51	3645.29%

注：标的资产资产总额和净资产以相关指标与本次交易金额的孰高者计算。

根据《重组管理办法》和上述财务数据计算结果，本次交易构成上市公司重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，因此需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易前 36 个月内，北京城乡控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。

本次交易完成后，北京国管仍为北京城乡的控股股东，北京市国资委仍为北京城乡实际控制人。

因此，本次交易不会导致北京城乡控制权发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的情形，本次交易亦不构成重组上市。

三、标的资产评估及交易作价情况

（一）评估基准日

本次交易的评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

（二）拟置出资产的估值情况

根据天健兴业出具的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京城乡商业（集团）股份有限公司拟置出资产项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2105 号），以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。根据评估结论，北京城乡于评估基准日申报的拟置出资产经审计的净资产账面价值为 200,061.25 万元，评估值为 650,229.67 万元，增值额为 450,168.42 万元，增值率为 225.02%。经交易各方友好协商，本次交易的拟置出资产的交易价格为 650,229.67 万元。

（三）拟置入资产的估值情况

根据天健兴业出具的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，最终采用收益法评估结果作为最终评估结论。根据评估结论，北京外企于评估基准日经审计的净资产账面价值为 234,852.23 万元，评估值为 894,587.47 万元，增值额为 659,735.24 万元，增值率 280.92%。经交易各方友好协商，本次交易的拟置入资产的交易价格为 894,587.47 万元。

四、发行股份购买资产具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次发行股份购买资产发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行方式和发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为北京国管、天津融衡、北创投、京国发。

（三）定价基准日及发行价格

1、定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

2、发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日。上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日

股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

区间选取	定价基准日 前 20 个交易日	定价基准日 前 60 个交易日	定价基准日 前 120 个交易日
交易均价	20.99	18.88	17.59
交易均价的 90%	18.90	17.00	15.84

本次交易选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 120 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次发行股份购买资产的发行价格按照不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90% 的原则，确定为 15.84 元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+n)$ 。

其中：P0 为调整前有效的发行价格，n 为该次送股率或转增股本率，D 为该次每股派送现金股利，P1 为调整后有效的发行价格。

本次发行股份购买资产的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

（四）交易对方和发行数量

1、交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为北京国管、天津融衡、北创投、京国发。

2、发行数量

根据上述发行股份价格确定方式及各方诉求，上市公司本次向交易对方发行股份数量合计为 154,266,287 股，向各拟置入资产交易对方发行股份的情况如下：

交易对方	交易标的	交易对价差额/交易对价（万元）	股份发行数量（股）
北京国管	北京外企 86%股权	119,115.56	75,199,214
天津融衡	北京外企 8.8125%股权	78,835.52	49,769,899
北创投	北京外企 4.00%股权	35,783.50	22,590,592
京国发	北京外企 1.1875%股权	10,623.23	6,706,582
合计		244,357.80	154,266,287

最终发行数量以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在发行股份购买资产定价基准日至股份发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（五）锁定期安排

《重组管理办法》第四十六条规定：特定对象以资产认购而取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让；属于下列情形之一的，36 个月内不得转让：

- 1、特定对象为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；
- 2、特定对象通过认购本次发行的股份取得上市公司的实际控制权；
- 3、特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足 12 个月。

本次发行完成后，北京国管通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，北京国管通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份的锁定期在原有锁定期的基础上将自动延长 6 个月。本次交易完成后，北京国管以资产认购取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因相应增加的股份，亦应遵守前述规定。

天津融衡通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 12 个月内不转让，北创投、京国发通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后，天津融衡、

北创投以及京国发以资产认购取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因相应增加的股份，亦应遵守前述规定。

若上述锁定股份的承诺与证券监管部门的最新监管意见不符的，各方将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定期约定进行相应调整。

（六）业绩承诺指标

1、本次重组的业绩承诺方和补偿义务人为北京国管、天津融衡、北创投、京国发（以下合称“补偿义务人”）。

2、经各方协商，标的公司业绩承诺期为本次交易实施完毕后的连续三个会计年度，若本次交易于 2022 年实施完毕，该三年为 2022 年、2023 年及 2024 年；若本次交易于 2023 年实施完毕，该三年为 2023 年、2024 年及 2025 年；以此类推。

3、依据标的公司评估机构北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），乙方承诺，标的公司 2022 年至 2025 年的实际实现扣非归母净利润数不低于下表第一行所列数据，且标的公司 2022 年至 2025 年的实际实现归母净利润数不低于下表第三行所列数据：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
扣非归母净利润数 ①	42,383.83	48,779.42	56,284.15	63,108.41
专项财政补贴（税后） ②	3,109.50	3,109.50	3,109.50	3,109.50
归母净利润数 ③=①+②	45,493.33	51,888.92	59,393.65	66,217.91

（七）盈利承诺补偿的实施

1、盈利承诺补偿安排如下：

（1）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金

额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺归母净利润数－截至当期期末累积实现归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末承诺归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和”为标的公司在业绩承诺期内的承诺归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

（2）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数－截至当期期末累积实现扣非归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末承诺扣非归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现扣非归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现扣非归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和”为标的公司在业绩承诺期内的承诺扣非归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

（3）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数，且标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则乙方业绩承诺当期所需补偿金额按照本条上述（1）和（2）分别计算得出的较高值予以确定。

2、如补偿义务人根据上述第 1 条约定需向上市公司支付补偿，则补偿义务人应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分应以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果补偿义务人以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：当期应补偿股份数量=当期应补偿金额÷目标股份发行价格。

（2）如果补偿义务人以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：当期应补偿现金金额=（当期应补偿股份数量—当期已补偿股份数量）×目标股份发行价格。为免疑义，计算本条所述补偿股份的数量时，不考虑下述第（3）条所述转股或送股的影响。

（3）北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿股份数量作相应调整：当期应补偿股份数量（调整后）=当期应补偿股份数（调整前）×（1+转增或送股比例）。

（4）补偿义务人向北京城乡支付的股份补偿及/或现金补偿不超过标的股权的交易作价。

3、在业绩承诺期届满后三个月内，北京城乡应聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对标的股权出具减值测试报告。如标的股权期末减值额>（业绩承诺期已补偿股份总数×目标股份发行价格+已补偿现金金额），则补偿义务人应在减值测试报告出具后 90 日内对北京城乡另行补偿。补偿时，补偿义务人应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。其中，期末减值应补偿金额=标的股权期末减值额—业绩承诺期累积已补

偿金额，补偿义务人另需补偿的股份数量=期末减值应补偿金额/目标股份发行价格。

在计算上述期末减值额时，需排除业绩承诺期内北京城乡对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对北京城乡利润分配的影响；如北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿义务人另需补偿的股份数量作相应调整：补偿义务人另需补偿的股份数量（调整后）=补偿义务人另需补偿的股份数量（调整前）×（1+转增或送股比例）。

4、上述应补偿股份数的计算结果存在不足 1 股部分的，则向上取整以 1 股计算。

5、若补偿义务人须按照《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定向上市公司进行股份补偿的，上市公司应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 30 日内召开董事会并发出股东大会通知审议关于股份回购并注销的方案，上市公司届时应在股东大会审议通过前述议案后回购该等应补偿股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。

若补偿义务人须进一步向上市公司进行现金补偿的，上市公司应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 45 日内书面通知补偿义务人，补偿义务人应在收到上市公司书面通知之日起 30 日内将相应的补偿现金支付至上市公司指定的银行账户。

6、补偿义务人按照《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定应向上市公司补偿的股份数由上市公司以 1 元总价回购并注销。若上述补偿股份回购并注销事宜未获得上市公司股东大会审议通过或因未获得上市公司相关债权人认可等原因而无法实施的，或因补偿义务人所持股份因被冻结、被强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让的，或因其他原因导致补偿义务人不能以股份进行补偿的，补偿义务人应采用现金补偿方式完成足额补偿。

自补偿义务人应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进行补偿前，补偿义务人承诺放弃该等股份所对应的表决权及获得应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进行补偿前对应股利分配的权利。

7、在业绩承诺期内涉及补偿义务人的应补偿金额及减值测试报告出具后应另行补偿的金额，由北京国管、天津融衡、北创投、京国发按照 86%、8.8125%、4.00%、1.1875%的比例分担，并各自分别向北京城乡实施股份补偿或现金补偿。补偿义务人各主体均独立、非连带地履行《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定之补偿义务。在任何情况下，补偿义务人各主体补偿的股份数不超过其各自在本次发行中取得上市公司股份的数量（包括因上市公司在业绩承诺期内实施转增或送股而相应增加的股份数）。

8、补偿义务人保证通过本次交易取得的股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

（八）过渡期间损益归属

过渡期内，置入资产对应的盈利、收益归北京城乡所有，亏损及损失由北京国管、天津融衡、北创投、京国发按其持有置入资产持股比例承担，北京城乡有权按照所发行股份的发行价格计算亏损及损失对应的目标股份数量（股数计算结果不足一股的，向上取整），并自所发行股份中扣除。如置入资产的作价低于置入资产对应的过渡期间亏损及损失，北京国管、天津融衡、北创投、京国发应按其持有置入资产持股比例补偿北京城乡的全部损失。

过渡期内，置出资产的损益均由北京国管享有或承担。

（九）滚存利润的安排

上市公司在本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照持股比例共享。

（十）资产交割

在上市公司与北京国管签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及上市公司分别与天津融衡、北创投、京国发签署的《发行股份购买资产协议》约定的交割前提条件全部得到满足或豁免且该等协议生效后十二个月内办理将置入资产过户至公司名下的工商变更登记手续。

在上市公司与北京国管签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定的交割前提条件全部得到满足或豁免且该等协议生效后及时办理将置出资产交接或过户至北京国管的变更手续，并取得相关债权人就置出资产过户或相关权利义务转移至北京国管的同意（如需）。

五、募集配套资金具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次募集配套资金发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行对象和发行方式

上市公司拟向北京国管非公开发行股票募集配套资金。

（三）定价基准日和定价依据

1、定价基准日

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

2、发行价格

本次非公开发行股份募集配套资金选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 20 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次非公开发行股份募集配套资金的发行价格按照不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80% 的原则，确定为 16.80 元/股。

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + n)$ ；

派送现金股利： $P_1 = P_0 - D$ ；

上述两项同时进行： $P_1 = (P_0 - D) / (1 + n)$ 。

其中： P_0 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， D 为该次每股派送现金股利， P_1 为调整后有效的发行价格。

本次非公开发行股份募集配套资金的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

（四）发行数量

本次交易中，募集配套资金发行股份的数量不超过 95,041,484 股，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%；募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

本次发行股份购买资产不以募集配套资金的实施为前提，最终募集配套资金与否，不影响本次发行股份购买资产行为的实施。募集配套资金最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

（五）锁定期安排

北京国管认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（六）募集配套资金的用途

本次交易中，拟募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，拟用于“FESCO 数字一体化建设项目”及补充流动资金等。本次募集配套资金具体用途如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	拟使用募集资金金额
1	FESCO 数字一体化建设项目	130,431.64	79,834.85
2	补充流动资金	79,834.84	79,834.84
合计		210,266.48	159,669.69

本次募集配套资金用于补充流动资金的比例不超过本次交易作价的 25%，或不超过募集配套资金总额的 50%。

本次重大资产置换及发行股份购买资产不以募集配套资金的实施为前提，最终募集配套资金与否，不影响本次重大资产置换及发行股份购买资产行为的实施。若出现募集配套资金未能实施或融资金额低于预期的情形，公司将根据实际资金需求情况通过自有资金或资金自筹的方式解决资金需求。在配套募集资金到位前，募集资金投资项目涉及的相关主体可根据市场情况及自身实际情况以自筹资金择机先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。

六、本次交易方案的调整情况

2021 年 10 月 19 日，公司第九届第二十次董事会会议审议通过了《关于〈北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等关于本次交易相关的议案。

2022 年 4 月 11 日，公司召开第九届第二十四次董事会会议，审议通过了《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案调整不构成重大调整的议案》等有关议案，为保证本次交易的顺利实施，上市公司拟对本次交易方案进行调整。

（一）本次交易方案调整的具体情况

本次交易方案调整为保留资产范围的调整。

调整前：

本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，及 2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物；如上述股权/土地/房屋建筑物在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建

筑物而获取的交易对价仍作为保留资产。

调整后：

本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物，3.北京城乡持有的 14 辆公务车辆，及 4.上述资产相关的递延所得税资产/负债；如上述股权/土地/房屋建筑物/公务车辆在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建筑物/公务车辆而获取的交易对价仍作为保留资产。（注：京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号不动产权证书已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）

（二）本次重组方案调整不构成重组方案重大调整

1、重组方案调整是否构成重大调整的标准

中国证监会 2020 年 7 月 31 日发布的《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十八条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》（证监会公告〔2020〕53 号）中对是否构成对重组方案的重大调整进行了明确：

“（一）拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：1、拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；2、拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价 20%的。

（二）拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整。

1、拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；2、变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

（三）新增或调增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。调

减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。重组委会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。”

2、本次重组方案调整不构成重大调整

本次重组方案调整涉及减少的置出资产包括北京城乡持有的 14 辆公务用车，以及与保留资产相关的递延所得税资产/负债，本次重组方案调整减少的置出资产对应的资产总额、资产净额占原置出资产范围相应指标总量的比例均不超过 20%，不构成对重组方案重大调整。

项目	资产总额（万元）	资产净额（万元）
原置出资产总计①	283,928.09	213,317.68
本次调整减少资产总计②	495.69	495.69
②/①	0.17%	0.23%

注：本次重组评估基准日为 2021 年 8 月 31 日，且于 2021 年 10 月 20 日披露了本次重组预案，基于数据的可比性，此处使用 2021 年 8 月 31 日数据进行比较。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易完成前，上市公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。本次交易有利于上市公司探索新业务转型、寻求新利润增长，有利于提升上市公司盈利能力和综合实力。

（二）本次交易对公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司总股本为 316,804,949 股，控股股东北京国管持有 108,452,397 股，占比为 34.23%。本次交易前后，上市公司的股权变动如下：

单位：股

股东名称	交易前		交易后 (未考虑配套融资)		交易后 (考虑配套融资)	
	股份数量	比例	股份数量	比例	股份数量	比例
北京国管	108,452,397	34.23%	183,651,611	38.99%	278,693,095	49.23%

股东名称	交易前		交易后 (未考虑配套融资)		交易后 (考虑配套融资)	
	股份数量	比例	股份数量	比例	股份数量	比例
天津融衡	-	-	49,769,899	10.57%	49,769,899	8.79%
北创投	-	-	22,590,592	4.80%	22,590,592	3.99%
京国发	-	-	6,706,582	1.42%	6,706,582	1.18%
其他股东	208,352,552	65.77%	208,352,552	44.23%	208,352,552	36.80%
合计	316,804,949	100.00%	471,071,236	100.00%	566,112,720	100.00%

本次交易前后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致控制权变更，不构成重组上市。

本次交易完成后，社会公众股东持有上市公司股份总数占本次交易完成后公司股本总额的比例不低于 10%，公司仍然符合上市条件。

(三) 本次交易对公司盈利能力的影响

根据上市公司审计报告及备考审阅报告，不考虑配套融资，本次交易前后，上市公司的主要财务数据和重要财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	
	交易前	交易后（备考）
资产总额	299,030.23	1,292,823.04
负债总额	67,671.85	918,672.04
归属于母公司所有者权益	219,819.75	330,024.97
营业收入	69,727.51	2,543,303.16
利润总额	-6,161.83	99,768.85
归属于母公司股东的净利润	-6,354.92	61,452.31
基本每股收益（元/股）	-0.2006	1.3045

本次交易后，上市公司的盈利能力显著提升，本次交易有利于增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力，有利于实现整体经营业绩提升，符合上市公司全体股东的利益。

八、本次交易的决策程序

(一) 本次交易已履行的决策和审批程序

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易已经履行的决策及批准包括：

- 1、全体交易对方已分别履行内部决策程序，同意参与本次交易；
- 2、上市公司第九届第二十次董事会会议已审议通过本次重组预案；
- 3、本次交易方案已通过北京市国资委的预审核；
- 4、本次交易置出资产和置入资产的资产评估报告已经北京市国资委核准；
- 5、上市公司第九届第二十四次董事会会议已审议通过本次重组正式方案；
- 6、北京市国资委批准本次交易方案；
- 7、上市公司股东大会审议通过本次交易方案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易尚未履行的决策程序及批准程序包括但不限于：

- 1、中国证监会核准本次重大资产重组事项；
- 2、法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

九、本次交易相关方做出的重要承诺

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
关于提供资料真实性、准确性、完整性的承诺函	上市公司及其董事、监事、高级管理人员	上市公司及全体董事、监事及高级管理人员保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
	交易对方	本单位保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本单位为本次交易所提供的有关信息不符合上述要求而给上市公司及投资者带来损失，本单位将承担赔偿责任。
关于合法、合规	上市公司及其董事、监事、	1、截至本承诺函出具日，上市公司及现任董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
及诚信的承诺函	高级管理人员	违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 2、上市公司及现任董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 3、上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责。截至本承诺函出具日，上市公司及现任董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 4、上市公司现任董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。上市公司及现任董事、监事和高级管理人员完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	北京国管、北创投	1、截至本承诺函出具日，本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查的情形。 2、本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 3、本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 4、本单位的董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本单位完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	天津融衡、京国发	1、截至本承诺函出具日，本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查的情形。 2、本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 3、本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
		有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本单位及本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 4、本单位的执行事务合伙人不存在在本单位合伙协议中不得担任执行事务合伙人的情形及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本单位完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
关于股份减持计划的说明	上市公司董事、监事、高级管理人员	1、本人自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 3、本人确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。
	北京国管	1、本单位自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本单位原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 3、本单位确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。
关于股份锁定期的承诺函	北京国管	1、本单位通过本次交易而取得的上市公司股份，自其上海证券交易所发行上市之日起 36 个月内（以下简称“锁定期”）不得转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次交易完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，前述本单位通过本次交易而取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。锁定期满后，本单位通过本次交易取得的上市公司股份如有减持计划，将按届时有效的相关法律法规及本次交易相关协议的约定进行减持。未经上市公司同意，本单位不得将锁定期内的上市公司股份或未上市流通的上市公司股份（如有）用于质押或设置他项权利。 2、本单位自本次交易之前已经持有的上市公司股份，自本次交易完成之日起 18 个月内不转让。 3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本单位不转让在上市公司拥有权益的股份。 4、本次交易实施完成后，本单位因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。 5、如证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期长

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
		于上述锁定期，本单位将根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定进行相应调整。
	天津融衡	1、本单位通过本次交易而取得的上市公司股份，自其在上 海证券交易所发行上市之日起 12 个月内（以下简称“锁 定期”）不得以任何方式交易或转让，包括但不限于通过证 券市场公开转让或通过协议方式转让。锁定期满后，本单 位通过本次交易取得的上市公司股份如有减持计划，将按 届时有效的相关法律法规及本次交易相关协议的约定进 行减持。未经上市公司同意，本单位不得将锁定期内的 上市公司股份或未上市流通的上市公司股份（如有）用 于质押或设置他项权利。 2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载 、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者 被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结 论明确以前，本单位不转让在上市公司拥有权益的股 份。 3、本次交易实施完成后，本单位因上市公司送股、转增 股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。 4、如证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期 长于上述锁定期，本单位将根据相关证券监管部门的监 管意见和相关规定进行相应调整。
	北创投、京国 发	1、本单位通过本次交易而取得的上市公司股份，自其在上 海证券交易所发行上市之日起 36 个月内（以下简称“锁 定期”）不得以任何方式交易或转让，包括但不限于通过证 券市场公开转让或通过协议方式转让。锁定期满后，本单 位通过本次交易取得的上市公司股份如有减持计划，将按 届时有效的相关法律法规及本次交易相关协议的约定进 行减持。未经上市公司同意，本单位不得将锁定期内的 上市公司股份或未上市流通的上市公司股份（如有）用 于质押或设置他项权利。 2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载 、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者 被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结 论明确以前，本单位不转让在上市公司拥有权益的股 份。 3、本次交易实施完成后，本单位因上市公司送股、转增 股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。 4、如证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期 长于上述锁定期，本单位将根据相关证券监管部门的监 管意见和相关规定进行相应调整。
关于置出 资产权属 情况的承 诺函	上市公司	1、上市公司合法拥有拟置出资产的完整权利，拟置出资产 权属清晰，不存在任何权属纠纷，该等拟置出资产最终 交接至置出资产承接方不存在法律障碍； 2、上市公司合法拥有拟置出的土地、房屋、设备以及知 识产权等的所有权或者使用权，该等资产不存在权属纠 纷；上市公司合法拥有拟置出的股权资产，不存在出资 不实、虚假出资、抽逃出资等违反上市公司作为股东应 当承担的义务及责任的行为； 3、除根据法律法规需取得相关政府部门审批或备案之外 ，拟置出资产在交割日交接至置出资产承接方不存在法 律障碍；

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
		4、无论是否于交割日完成该置出资产的过户及转移手续，上市公司对该等资产的占有、使用、收益、处分权及相关风险、义务和责任自交割日起转移至置出资产承接方，该等事项不会导致对置出资产交接存在重大法律障碍。 本承诺函对上市公司具有法律约束力，上市公司愿意就前述承诺承担法律责任。
关于标的资产权属的承诺函	北京国管	1、据本单位所知，截至本承诺函出具日，标的股权的现有股东已履行出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反股东义务和责任的行为，北京外企人力资源服务有限公司不存在影响其合法存续的情况。本单位合法拥有可对抗第三人的标的股权，且有权按本次交易相关协议规定的条件和条款进行处置标的股权。 2、在本次交易资产评估基准日至资产交割日的期间内，本单位保证不就标的股权设置质押等任何第三人权利，标的股权的过户不存在法律障碍。 3、本单位确认不存在尚未了结或可预见的可能使得标的股权权属发生变动或妨碍标的股权转让给上市公司的重大诉讼、仲裁及纠纷。 4、本单位放弃对在本次交易中北京外企人力资源服务有限公司其他股东对外转让股权的优先购买权。 5、就本次交易，据本单位所知，北京外企人力资源服务有限公司不存在限制交易的任何情形。 如违反上述承诺，本单位承诺将向上市公司承担赔偿责任。
	天津融衡、北创投、京国发	1、截至本承诺函出具日，本单位已依法履行对外企人力资源公司的出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本单位作为股东应承担的义务和责任的行为，本单位合法拥有可对抗第三人的外企人力资源公司股权，有权将所持外企人力资源公司股权按本次交易相关协议规定的条件和条款进行处置。 2、在本次交易资产评估基准日至资产交割日的期间内，本单位保证不就本单位所持外企人力资源公司股权设置质押等任何第三人权利，相关股权的过户不存在法律障碍。 3、本单位确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本单位持有的外企人力资源公司股权权属发生变动或妨碍外企人力资源公司股权转让给上市公司的重大诉讼、仲裁及纠纷。 4、本单位放弃对在本次交易中外企人力资源公司其他股东对外转让股权的优先购买权。 5、就本次交易，外企人力资源公司不存在限制交易的任何情形。 如违反上述承诺，本单位承诺将向上市公司承担赔偿责任。
关于具备交易主体资格的承诺函	北京国管	1、本单位作为依据法律设立并有效存续的企业，不存在相关法律、法规和规范性文件规定的不得认购上市公司股份的情形，具备作为本次交易的交易对方的主体资格。 2、截至本承诺函出具日，标的股权对应的北京外企人力资源服务有限公司的股东认缴注册资本已经全部足额缴纳，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东义务及责任的行为。 3、截至本承诺函出具日，本单位不存在因违反有关法律、法规而受到刑事或者重大行政处罚，或因涉嫌犯罪被司法机

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
		关立案侦查等情形，且未作为一方当事人涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。 4、本次交易中，本单位同意接受上市公司购买本单位持有的标的股权并签署相关交易协议和文件，就本次交易事宜本单位已履行现阶段内部所需的全部决策程序，已获得必要的授权和/或批准。
	天津融衡、北创投、京国发	1、本单位作为依据法律设立并有效存续的企业，不存在相关法律、法规和规范性文件规定的不得认购上市公司股份的情形，具备作为本次交易的交易对方的主体资格。 2、本单位已全部缴足所认缴的外企人力资源公司的注册资本，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东依法应当承担的义务及责任的行为。 3、截至本承诺函出具日，本单位不存在因违反有关法律、法规而受到刑事或者重大行政处罚，或因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查等情形，且未作为一方当事人涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。 4、本次交易中，本单位同意接受上市公司购买本单位持有的外企人力资源公司股权并签署相关交易协议和文件，就本次交易事宜本单位已履行内部所需的决策程序，已获得必要的授权和/或批准。
关于规范及避免同业竞争的承诺函	北京国管	1、除本单位于 2021 年 12 月接受无偿划转取得的北京市外商服务中心有限公司（以下简称“外商公司”）外，本单位及下属其他企业目前从事的业务与上市公司、标的公司的主营业务不存在相同或相似的情形。 2、本单位已经与标的公司签署《企业托管经营协议》，委托标的公司全面负责外商公司的经营管理事项，包括财务、业务、资产、人事等。本单位将在本次交易标的公司股权交割完成后 12 个月内将外商公司 100%股权以公平、公允的市场价格转让给标的公司，或将外商公司 100%股权转让给本单位外部第三方主体。 3、除外商公司外，如本单位或本单位下属其他企业获得任何与上市公司、标的公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，本单位将立即书面通知上市公司，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司，上市公司放弃该等业务机会的，本单位及下属企业将在收到上市公司书面同意后方可从事。除外商公司外，如本单位或下属其他企业未来从事的业务与上市公司、标的公司经营的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争，本单位将放弃或将促使下属企业放弃该等业务，或将该等业务或从事该等业务的下属企业以公平、公允的市场价格在适当时机注入上市公司或转让至第三方。除前述情形之外，本单位及下属企业将不会直接或间接经营或参与任何与上市公司、标的公司经营的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务，并避免在上市公司、标的公司以外的企业增加投资以经营或参与任何与上市公司、标的公司经营的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务。 4、如本单位违反上述说明或承诺，本单位将承担及赔偿因此给上市公司造成的一切损失。 5、本承诺函自本次交易完成之日起生效，有效期至本单位

承诺名称	承诺方	承诺的主要内容
		不再作为上市公司的控股股东（包括但不限于直接、间接或以其他方式控股上市公司）之日，或上市公司的股票不再于上海证券交易所上市之日（以两者中较早者为准）。
关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函	北京国管	1、本单位及下属企业将尽量避免或减少与上市公司及其控股企业之间的关联交易（如有）。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本单位及下属企业将与上市公司及其控股企业签订规范的关联交易协议，并按照相关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行批准程序及信息披露义务；关联交易价格的确定将遵循公平、合理的原则，依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定。 2、本单位保证在资产、人员、财务、机构和业务方面继续与上市公司保持分开，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制权违反上市公司规范运作程序，干预上市公司经营决策，损害上市公司和其他股东的合法权益。 3、本单位及下属企业保证不以任何方式违规占用上市公司及其控股企业的资金。 本承诺函自出具之日起生效，有效期至本单位不再作为上市公司的控股股东（包括但不限于直接、间接或以其他方式控股上市公司）之日，或上市公司的股票不再于上海证券交易所上市之日（以两者中较早者为准）。如本单位违反上述承诺，本单位将承担及赔偿因此给上市公司及其控股企业造成的一切损失。

十、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司控股股东已原则性同意实施本次重组。

十一、上市公司董事、监事、高级管理人员、上市公司控股股东自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

根据上市公司董事、监事和高级管理人员出具的《关于股份减持计划的说明》：本人自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。本人确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。

根据上市公司控股股东出具的《关于股份减持计划的说明》：本单位自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。上述股份包括本单位原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。本单位确认上述说明属实，并愿

承担违反上述说明所产生的法律责任。

十二、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）确保本次交易标的资产定价公平、公允

本次交易将按照相关法律、法规的规定依法进行，上市公司拟聘请具有相关业务资格的评估机构对标的资产进行评估，并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产权属等情况进行核查，并将由独立财务顾问和法律顾问对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性和风险进行核查，发表明确意见，确保拟购买资产的定价公允、公平。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

在本次交易过程中，上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》《上市公司收购管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本独立财务顾问报告披露后，公司将继续按照相关法律、法规及规范性文件的要求，根据交易分阶段的进展情况，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（三）严格履行关联交易决策程序

本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经独立董事事前认可；独立董事对本次交易出具了独立董事意见；在审议本次交易相关议案时，关联董事严格履行了回避义务。本次交易的具体方案将在公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，将对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（四）股东大会提供网络投票安排

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台。股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表

决。

本公司将单独统计并披露公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外的其他股东的投票情况。

（五）股份锁定的安排

本次重组交易对方对认购股份的锁定期出具了承诺，具体内容详见本独立财务顾问报告“重大事项提示/九、本次交易相关方做出的重要承诺”。

十三、独立财务顾问的保荐资格

上市公司聘请中信建投证券担任本次重组的独立财务顾问。中信建投证券经中国证监会批准依法设立，具备财务顾问业务资格及保荐资格。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次重组时，除本独立财务顾问报告的其他内容和与本独立财务顾问报告同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

- 1、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；
- 2、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述以外的其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本独立财务顾问报告中披露的重组方案发生重大变化，提请广大投资者注意风险。

（二）审批风险

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易尚未履行的决策程序及批准程序包括但不限于：

- 1、中国证监会核准本次重大资产重组事项；
- 2、法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意。

本次交易能否取得相关主管部门的备案、批准或核准存在不确定性，就上述事项取得相关备案、批准或核准的时间也存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（三）业绩承诺无法实现的风险

本次交易中，交易对方已就置入资产作出业绩承诺，具体见本独立财务顾问报告“第八章 本次交易主要合同”之“四、《盈利承诺补偿协议》及补充协议的主要内容”。标的公司管理层将勤勉经营，尽最大努力确保上述盈利承诺

实现。但是，业绩承诺期内经济环境和产业政策及意外事件等诸多因素的变化可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如未来出现标的公司实际经营成果不达预期，可能导致承诺期内标的公司实际业绩达不到承诺业绩的风险，提请投资者注意相关风险。

（四）拟置出资产债务转移风险

为便于本次重组交割，北京城乡将指定全资子公司城乡有限作为归集主体，并将除大兴房地产之外的全部置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入城乡有限。因上市公司全部负债将置入城乡有限，故本次交易涉及债务转移事项。

截至 2021 年 12 月 31 日，因债务转移需要获得债权人同意的债务包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债-预收货款、其他应付款、租赁负债（含一年内到期的非流动负债），债务金额合计 53,009.36 万元，其中金融类负债金额合计 19,933.97 万元。

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司已经取得债权人书面同意函及已经偿还的债务金额合计约 50,078.06 万元，约占截至 2021 年 12 月 31 日需要获得债权人同意债务金额的 94.47%，就其中的金融债务 19,933.97 万元，上市公司已经全部取得债权人的同意函或已偿还。

对于剩余少量尚未取得债权人同意函的债务，北京城乡正在积极与相关债权人就债务转移事项进行沟通，争取尽快取得其同意的书面文件，后续如有债权人明确回函表示不同意债务转移，北京城乡将对相应债务及时进行清偿。因此剩余债务转移尚未取得债权人同意不会对本次重组带来实质性障碍。

鉴于部分债务转移尚未获得债权人的书面同意，相关债务转移仍存在不确定性，提请广大投资者注意相关风险。

二、拟置入资产经营风险

（一）宏观经济波动风险

从整体上来看，人力资源服务业具有顺周期性。在宏观经济形势向好时，企业业务规模增加，对于人才的需求也相应增加，人力资源服务行业的发展出

现增长态势；当宏观经济形势下滑时，企业业务规模缩减，对于人才的需求也相对低迷，人力资源服务行业的发展将可能出现下降态势。目前，我国经济仍处于结构调整的转型过程中，国内需求增长速度放缓、国际环境具有不确定性、新冠肺炎疫情的持续反复等多种因素均会对宏观经济形势造成一定压力，影响人力资源服务行业的整体发展，亦会对标的公司业务的持续增长造成一定影响。提请广大投资者关注相关风险。

（二）行业政策、法规变化风险

近年来，国家出台了一系列法律法规、产业政策，对人力资源服务业运营等方面进行监督、规范、管理。标的公司人力资源服务业务的开展受相关政策和法规的影响较大。如果相关政策和法规出现对于人力资源服务行业整体的不利变化，则标的公司的经营与发展都可能受到影响。提请广大投资者关注相关风险。

（三）市场竞争加剧风险

根据人社部发布的《2021 年度人力资源和社会保障事业发展统计公报》，截至 2021 年底，全国共有各类人力资源服务机构 5.91 万家，同比增长 29.04%，行业从业人员 103.15 万人，同比增长 22.32%。整体来看，当前人力资源服务行业的行业集中度低，参与者众多且大部分规模较小，市场竞争较为激烈。

虽然标的公司依托高知名度的人力资源服务品牌、丰富的产品品类、优质的客户群体、新技术运用的优势、高质量的人才储备、稳定且经验丰富的管理团队形成了自身的核心竞争力，但如果人力资源服务业未来竞争进一步加剧，可能对标的公司经营业务的发展、市场份额的扩大造成一定的不利影响。提请广大投资者关注相关风险。

（四）相关业务资质无法持续取得的风险

人力资源服务业务的开展依赖于人力资源服务相关业务资质，核心业务资质包括《人力资源服务许可证》《劳务派遣经营许可证》等。标的公司业务分布范围较广，拥有较多业务资质。如果标的公司相关业务资质在未来到期后无法续展，将会对公司经营产生一定的不利影响。提请广大投资者关注相关风险。

（五）核心业务人员引进不足及人才流失风险

优秀的核心业务人员对于人力资源服务企业的发展十分重要，也是标的公司保持核心竞争力的关键。随着人力资源服务行业的进一步发展以及标的公司的业务扩张，标的公司对核心业务人员以及企业管理等专业的高素质人才的需求也将进一步增长。若不能持续保持良好的人才引进、培养、激励机制，或既有人才团队出现大规模流失，标的公司的经营状况将受到一定的不利影响。提请广大投资者关注相关风险。

（六）新型冠状病毒疫情带来的风险

现阶段，新型冠状病毒肺炎疫情的防控态势依旧严峻，虽然我国疫情防控方面取得良好成效，经济活动全面恢复，社会生产经营有序开展，但疫情仍处于反复阶段，并未结束。考虑到未来疫情仍存在一定的不确定性，若未来再次发生大规模疫情或防疫措施再度趋严，对全球及中国经济形势形成一定的不利影响，标的公司主营业务的正常运营亦会因此出现波动。提请广大投资者关注相关风险。

（七）应收款项回收缓慢的风险

北京外企的人事管理服务、业务外包服务在业务开展过程中，形成了较大规模的应收账款、其他应收款等应收款项，主要为员工工资、社保和公积金等，该等情况在人力资源服务行业企业经营过程中较为普遍。北京外企已经通过加强客户评估以选择优质客户合作、加强现金流和应收款项管理等措施对资金回收缓慢的风险进行管控。但是，未来仍然可能出现客户发生经营困难等原因，造成北京外企应收资金回收缓慢的状况，进而影响公司现金流，提请广大投资者关注相关风险。

（八）业务开展受限的风险

北京外企主营业务为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务，相关业务形式多样，业务开展除了涉及传统基础人事管理服务、劳务派遣服务、业务外包服务等，还涉及食品经营、保险兼业代理、增值电信业务、代理记账、出版物经营等，相关业务涉及领域广、监管部门多、行业监管政策更迭快；除此之外，北京外企在境内拥有 25 家

子公司，业务范围覆盖全国 31 个省、自治区及直辖市，各省行业监管政策也存在一定差异。报告期内，北京外企积极关注相关业务所涉行业政策变动情况，但不排除北京外企因相关业务所涉行业政策或者地方政策变动而导致业务开展受限，进而对北京外企盈利能力产生不利影响的可能性。提请广大投资者关注相关风险。

（九）劳动争议及其他相关法律纠纷风险

北京外企作为人力资源服务公司，以提供人力资源服务为主营业务，北京外企在提供派遣服务、业务外包服务以及灵活用工服务过程中，需要招聘大量劳动者并与其签署劳动合同，并承担雇主责任。虽然北京外企高度重视用人环节各合规要素，持续优化用人环节合规流程，但仍存在引发劳动争议仲裁及诉讼的风险，包括但不限于确立及解除劳动关系、支付劳动报酬及经济赔偿、工伤争议等。对于劳务派遣业务，北京外企承担部分用人单位对劳动者的责任后，可根据其与客户约定的补偿机制要求客户对该部分费用进行补偿，但存在引发向客户追索相关服务费欠费、北京外企承担用人单位义务后向客户追索的赔偿和补偿金额纠纷的风险。提请广大投资者关注相关风险。

（十）人力资源服务分包或转包的潜在纠纷风险

北京外企致力于为客户提供高质量的人力资源服务，当客户在特定地域、特定领域具有特定服务需求时，北京外企基于成本效益合理性考虑，需将部分人力资源服务分包或转包给当地该领域实力较强的人力资源服务供应商。北京外企上述分包或转包行为均取得了客户的同意，符合合同约定，但如果分包或转包供应商在执行过程中出现服务质量争议，不排除存在潜在纠纷的可能。提请广大投资者注意相关风险。

三、其他风险

（一）股价波动风险

上市公司股票价格不仅取决于业务盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家经济政策调整、利率及汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格偏离其价值，给投资者带来投资风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》《证券法》

《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息。但本次重组实施完成需要较长时间，在此期间上市公司股票价格可能出现较大波动，提请投资者注意相关风险。

（二）其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司带来不利影响的可能性，提请广大投资者注意相关风险。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、贯彻落实深化国企改革精神，加快国有资产战略性重组

20 世纪 90 年代，我国开始探索对国有企业实行混合所有制改革。21 世纪初期，国家先后发布了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》《关于中央企业加强产权管理工作的意见》等重要文件，多次提及混合所有制经济是深化国有企业改革的重要组成部分。十八届三中全会以来混合所有制改革明显提速，党中央、国务院先后出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》等一系列国企改革重要文件及相应配套文件，使混合所有制改革进入深水区，国务院国资委、国家发改委批复多批混改试点名单，鼓励国有企业积极实施改革，提高国有资本配置和运营效率，推进国有资本优化重组，推动国有资本保值增值、提高竞争力。

本次重组将优质资产注入上市公司，是贯彻落实党中央、国务院深化国有企业改革精神的重要举措和路径，有利于提升国有资产资源配置及运行效率，充分发挥上市公司资本运作平台的效用，实现国有资产的保值增值。

2、上市公司现有业务所处行业发展持续低迷，亟需引入新的业务增长点

本次交易前，北京城乡所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

近年来，受百货零售业整体态势低迷、竞争日趋激烈及新冠肺炎疫情等多因素影响，上市公司整体经营效益下滑。上市公司 2019 年度、2020 年度、2021 年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均为负数，上市公司亟需引入新的业务增长点，提升上市公司经营业绩。

3、政策与市场基础兼备，我国人力资源服务市场前景广阔

人社部、国家发展改革委、财政部于 2014 年 12 月联合发布的《关于加快发展人力资源服务业的意见》明确提出，加快发展人力资源服务业，是优先开发与优化配置人力资源，建设人力资源强国的内在要求，是实现更加充分和更高质量就业的重要举措。

随着我国科学技术不断进步、经济转入高质量发展、管理模式创新转变，我国企业对于海内外高层次人才、高素质人才的需求将不断增加，且随着我国人口红利效益逐渐降低，未来企业用工成本预计将持续上涨。人力资源服务行业可为企业提供更加便捷、成本效益更高的企业用工整体解决方案，为各企业的良性发展提供人力资源方面的助力。随着市场需求的不断增长和升级，人力资源服务行业正向着专业化、国际化的方向发展；且随着产业引导、政策扶持的不断落地，人力资源服务业的行业规模将继续保持稳步增长态势，市场前景广阔。

（二）本次交易的目的

1、注入优质资产，提升上市公司盈利能力，维护中小股东利益

通过本次重组，将行业前景良好、盈利能力较强的人力资源服务优质资产注入上市公司，同时将上市公司出现亏损、所处行业发展持续低迷的业务置出，从根本上改善上市公司的经营状况。本次重组有助于提升上市公司盈利能力，有效维护上市公司全体股东、尤其是中小股东的利益。

2、拓宽北京外企融资渠道，促进北京外企业务发展

本次交易完成后，上市公司将直接持有北京外企 100% 股权，北京外企将实现与资本市场的直接对接。

作为公众公司，上市公司融资渠道较为通畅且多元化，具有较强的资金获取能力。北京外企正处于持续发展阶段，上市公司一方面可以利用自身平台效应、资信保障和资产资源，拓宽北京外企融资渠道，增强其风险抵御能力，降低筹融资成本；另一方面可以提高资产资源的利用效率，加强资产统筹调配，推进北京外企业务优化升级，满足市场发展的需要，促进北京外企健康、持续发展。

3、促进高层次人才引进，服务首都科技创新中心建设

通过本次交易，北京外企将纳入上市公司体系，将加快公司业务转型升级，打造国内人力资源服务行业领军企业，搭建国际人才智力交流平台，从而加强人力资源信息和渠道建设，增强北京市国际高层次人才引进力度，更好地服务于北京市对外扩大开放和全市国际化人才战略，为首都高质量发展提供强有力的人才智力支撑。

二、本次交易方案概述

本次交易方案由资产置换、发行股份购买资产及募集配套资金三部分组成。其中，资产置换、发行股份购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，或未获得相关政府部门批准，则本次重组各项内容均不予实施。本次募集配套资金以资产置换、发行股份购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响资产置换、发行股份购买资产的实施。

（一）重大资产置换

北京城乡拟以截至评估基准日除保留资产外的全部资产及负债与北京国管持有的北京外企 86%股权的等值部分进行置换，置出资产将由北京国管承接。

本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物，3.北京城乡持有的 14 辆公务用车，及 4.上述资产相关的递延所得税资产/负债；如上述股权/土地/房屋建筑物/公务用车在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建筑物/公务用车而获取的交易对价仍作为保留资产。（注：京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号不动产权证书已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）

（二）发行股份购买资产

北京城乡拟向北京国管以发行股份的方式购买北京国管持有北京外企 86%股权与置出资产交易价格的差额部分，拟向天津融衡、北创投以及京国发以发行股份的方式购买其分别持有的北京外企 8.8125%、4.00%、1.1875%的股权。

通过本次重组，北京城乡将取得北京外企 100%股权。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日，发行价格按照不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%的原则，确定为 15.84 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。

（三）募集配套资金

上市公司拟向北京国管以非公开发行股票的方式募集配套资金，募集配套资金发行股份的数量不超过 95,041,484 股，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，募集配套资金总额不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日，发行价格按照不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%的原则，确定为 16.80 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。

本次发行股份购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方之一北京国管为上市公司控股股东；本次交易完成后，交易对方之一天津融衡持有上市公司股权比例将超过 5%，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

在上市公司董事会审议相关议案时，关联董事回避表决；在上市公司股东大会审议相关议案时，关联股东回避表决。

（二）本次交易构成重大资产重组

根据标的资产财务数据及评估作价情况，与上市公司 2021 年度相关财务数

据比较如下：

单位：万元

项目	拟置入资产	交易金额	孰高①	上市公司②	指标占比 (①/②)
资产总额	1,271,011.28	894,587.47	1,271,011.28	299,030.23	425.04%
净资产	353,065.58		894,587.47	231,358.38	386.67%
营业收入	2,541,767.89	-	2,541,767.89	69,727.51	3645.29%

注：标的资产资产总额和净资产以相关指标与本次交易金额的孰高者计算。

根据《重组管理办法》和上述财务数据计算结果，本次交易构成上市公司重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，因此需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易前 36 个月内，北京城乡控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。

本次交易完成后，北京国管仍为北京城乡的控股股东，北京市国资委仍为北京城乡实际控制人。

因此，本次交易不会导致北京城乡控制权发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的情形，本次交易亦不构成重组上市。

四、标的资产评估及交易作价情况

（一）评估基准日

本次交易的评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

（二）拟置出资产的估值情况

根据天健兴业出具的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京城乡商业（集团）股份有限公司拟置出资产项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2105 号），以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。根据评估结论，北京城乡于评估基准日申报的拟置出资产经审计的净资产账面价值为 200,061.25 万元，评估值为 650,229.67 万元，增值额为 450,168.42 万元，增值率为 225.02%。经交易各方友好协商，本次交易的拟置出资产的交易价格为

650,229.67 万元。

（三）北京外企的估值情况

根据天健兴业出具的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，最终采用收益法评估结果作为最终评估结论。根据评估结论，北京外企于评估基准日经审计的净资产账面价值为 234,852.23 万元，评估值为 894,587.47 万元，增值额为 659,735.24 万元，增值率 280.92%。经交易各方友好协商，本次交易北京外企 100%股权的交易价格为 894,587.47 万元。

五、发行股份购买资产具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次发行股份购买资产发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行方式和发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为北京国管、天津融衡、北创投、京国发。

（三）定价基准日及发行价格

1、定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

2、发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会

决议公告日。上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

区间选取	定价基准日 前 20 个交易日	定价基准日 前 60 个交易日	定价基准日 前 120 个交易日
交易均价	20.99	18.88	17.59
交易均价的 90%	18.90	17.00	15.84

本次交易选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 120 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次发行股份购买资产的发行价格按照不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90% 的原则，确定为 15.84 元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P1 = P0 / (1 + n)$ ；

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 - D) / (1 + n)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

本次发行股份购买资产的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

（四）交易对方和发行数量

1、交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为北京国管、天津融衡、北创投、京国发。

2、发行数量

根据上述发行股份价格确定方式及各方诉求，上市公司本次向交易对方发行股份数量合计为 154,266,287 股，向各拟置入资产交易对方发行股份的情况如

下：

交易对方	交易标的	交易对价差额/交易对价（万元）	股份发行数量（股）
北京国管	北京外企 86%股权	119,115.56	75,199,214
天津融衡	北京外企 8.8125%股权	78,835.52	49,769,899
北创投	北京外企 4.00%股权	35,783.50	22,590,592
京国发	北京外企 1.1875%股权	10,623.23	6,706,582
合计		244,357.80	154,266,287

最终发行数量以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在发行股份购买资产定价基准日至股份发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（五）锁定期安排

《重组管理办法》第四十六条规定：特定对象以资产认购而取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让；属于下列情形之一的，36 个月内不得转让：

- 1、特定对象为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；
- 2、特定对象通过认购本次发行的股份取得上市公司的实际控制权；
- 3、特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足 12 个月。

本次发行完成后，北京国管通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，北京国管通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份的锁定期在原有锁定期的基础上将自动延长 6 个月。本次交易完成后，北京国管以资产认购取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因相应增加的股份，亦应遵守前述规定。

天津融衡通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 12 个月内不转让，北创投、京国发通过本次交易以资产认购取得的上市公

公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后，天津融衡、北创投以及京国发以资产认购取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因相应增加的股份，亦应遵守前述规定。

若上述锁定股份的承诺与证券监管部门的最新监管意见不符的，各方将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定期约定进行相应调整。

（六）业绩承诺指标

1、本次重组的业绩承诺方和补偿义务人为北京国管、天津融衡、北创投、京国发（以下合称“补偿义务人”）。

2、经各方协商，标的公司业绩承诺期为本次交易实施完毕后的连续三个会计年度，若本次交易于 2022 年实施完毕，该三年为 2022 年、2023 年及 2024 年；若本次交易于 2023 年实施完毕，该三年为 2023 年、2024 年及 2025 年；以此类推。

3、依据标的公司评估机构北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），乙方承诺，标的公司 2022 年至 2025 年的实际实现扣非归母净利润数不低于下表第一行所列数据，且标的公司 2022 年至 2025 年的实际实现归母净利润数不低于下表第三行所列数据：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
扣非归母净利润数 ①	42,383.83	48,779.42	56,284.15	63,108.41
专项财政补贴（税后） ②	3,109.50	3,109.50	3,109.50	3,109.50
归母净利润数 ③=①+②	45,493.33	51,888.92	59,393.65	66,217.91

（七）盈利承诺补偿的实施

1、盈利承诺补偿安排如下：

（1）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数的，则上市公司应在专

项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺归母净利润数－截至当期期末累积实现归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末承诺归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和”为标的公司在业绩承诺期内的承诺归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

（2）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数－截至当期期末累积实现扣非归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末承诺扣非归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现扣非归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现扣非归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和”为标的公司在业绩承

诺期内的承诺扣非归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

（3）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数，且标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则乙方业绩承诺当期所需补偿金额按照本条上述（1）和（2）分别计算得出的较高值予以确定。

2、如补偿义务人根据上述第 1 条约定需向上市公司支付补偿，则补偿义务人应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分应以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果补偿义务人以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：当期应补偿股份数量=当期应补偿金额÷目标股份发行价格。

（2）如果补偿义务人以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：当期应补偿现金金额=（当期应补偿股份数量－当期已补偿股份数量）×目标股份发行价格。为免疑义，计算本条所述补偿股份的数量时，不考虑下述第（3）条所述转股或送股的影响。

（3）北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿股份数量作相应调整：当期应补偿股份数量（调整后）=当期应补偿股份数（调整前）×（1+转增或送股比例）。

（4）补偿义务人向北京城乡支付的股份补偿及/或现金补偿不超过标的股权的交易作价。

3、在业绩承诺期届满后三个月内，北京城乡应聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对标的股权出具减值测试报告。如标的股权期末减值额>（业绩承诺期已补偿股份总数×目标股份发行价格+已补偿现金金额），则补偿义务人应在减值测试报告出具后 90 日内对北京城乡另行补偿。补偿时，补偿义务人应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金

补偿。其中，期末减值应补偿金额=标的股权期末减值额-业绩承诺期累积已补偿金额，补偿义务人另需补偿的股份数量=期末减值应补偿金额/目标股份发行价格。

在计算上述期末减值额时，需排除业绩承诺期内北京城乡对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对北京城乡利润分配的影响；如北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿义务人另需补偿的股份数量作相应调整：补偿义务人另需补偿的股份数量（调整后）=补偿义务人另需补偿的股份数量（调整前）×（1+转增或送股比例）。

4、上述应补偿股份数的计算结果存在不足 1 股部分的，则向上取整以 1 股计算。

5、若补偿义务人须按照《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定向上市公司进行股份补偿的，上市公司应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 30 日内召开董事会并发出股东大会通知审议关于股份回购并注销的方案，上市公司届时应在股东大会审议通过前述议案后回购该等应补偿股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。

若补偿义务人须进一步向上市公司进行现金补偿的，上市公司应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 45 日内书面通知补偿义务人，补偿义务人应在收到上市公司书面通知之日起 30 日内将相应的补偿现金支付至上市公司指定的银行账户。

6、补偿义务人按照《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定应向上市公司补偿的股份数由上市公司以 1 元总价回购并注销。若上述补偿股份回购并注销事宜未获得上市公司股东大会审议通过或因未获得上市公司相关债权人认可等原因而无法实施的，或因补偿义务人所持股份因被冻结、被强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让的，或因其他原因导致补偿义务人不能以股份进行补偿的，补偿义务人应采用现金补偿方式完成足额补偿。

自补偿义务人应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进行补偿前，补偿义务人承诺放弃该等股份所对应的表决权及获得应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进

行补偿前对应股利分配的权利。

7、在业绩承诺期内涉及补偿义务人的应补偿金额及减值测试报告出具后应另行补偿的金额，由北京国管、天津融衡、北创投、京国发按照 86%、8.8125%、4.00%、1.1875%的比例分担，并各自分别向北京城乡实施股份补偿或现金补偿。补偿义务人各主体均独立、非连带地履行《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定之补偿义务。在任何情况下，补偿义务人各主体补偿的股份数不超过其各自在本次发行中取得上市公司股份的数量（包括因上市公司在业绩承诺期内实施转增或送股而相应增加的股份数）。

8、补偿义务人保证通过本次交易取得的股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

（八）过渡期间损益归属

过渡期内，置入资产对应的盈利、收益归北京城乡所有，亏损及损失由北京国管、天津融衡、北创投、京国发按其持有置入资产持股比例承担，北京城乡有权按照所发行股份的发行价格计算亏损及损失对应的目标股份数量（股数计算结果不足一股的，向上取整），并自所发行股份中扣除。如置入资产的作价低于置入资产对应的过渡期间亏损及损失，北京国管、天津融衡、北创投、京国发应按其持有置入资产持股比例补偿北京城乡的全部损失。

过渡期内，置出资产的损益均由北京国管享有或承担。

（九）滚存利润的安排

上市公司在本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照持股比例共享。

（十）资产交割

在上市公司与北京国管签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及上市公司分别与天津融衡、北创投、京国发签署的《发行股份购买资产协议》约定的交割前提条件全部得到满足或豁免且该等协议生效后十二个月内办

理将置入资产过户至公司名下的工商变更登记手续。

在上市公司与北京国管签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定的交割前提条件全部得到满足或豁免且该等协议生效后及时办理将置出资产交接或过户至北京国管的变更手续，并取得相关债权人就置出资产过户或相关权利义务转移至北京国管的同意（如需）。

六、募集配套资金具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次募集配套资金发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行对象和发行方式

上市公司拟向北京国管非公开发行股票募集配套资金。

（三）定价基准日和定价依据

1、定价基准日

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

2、发行价格

本次非公开发行股份募集配套资金选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 20 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次非公开发行股份募集配套资金的发行价格按照不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%的原则，确定为 16.80 元/股。

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 - D) / (1 + n)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

本次非公开发行股份募集配套资金的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

（四）发行数量

本次交易中，募集配套资金发行股份的数量不超过 95,041,484 股，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%；募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

本次发行股份购买资产不以募集配套资金的实施为前提，最终募集配套资金与否，不影响本次发行股份购买资产行为的实施。募集配套资金最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

（五）锁定期安排

北京国管认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（六）募集配套资金的用途

本次交易中，拟募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，拟用于“FESCO 数字一体化建设项目”及补充流动资金等。本次募集配套资金具体用途如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	拟使用募集资金金额
1	FESCO 数字一体化建设项目	130,431.64	79,834.85
2	补充流动资金	79,834.84	79,834.84
合计		210,266.48	159,669.69

本次募集配套资金用于补充流动资金的比例不超过本次交易作价的 25%，或不超过募集配套资金总额的 50%。

本次重大资产置换及发行股份购买资产不以募集配套资金的实施为前提，最终募集配套资金与否，不影响本次重大资产置换及发行股份购买资产行为的实施。若出现募集配套资金未能实施或融资金额低于预期的情形，公司将根据实际资金需求情况通过自有资金或资金自筹的方式解决资金需求。在配套募集资金到位前，募集资金投资项目涉及的相关主体可根据市场情况及自身实际情况以自筹资金择机先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易完成前，上市公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。本次交易有利于上市公司探索新业务转型、寻求新利润增长，有利于提升上市公司盈利能力和综合实力。

（二）本次交易对公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司总股本为 316,804,949 股，控股股东北京国管持有 108,452,397 股，占比为 34.23%。本次交易前后，上市公司的股权变动如下：

单位：股

股东名称	交易前		交易后 (未考虑配套融资)		交易后 (考虑配套融资)	
	股份数量	比例	股份数量	比例	股份数量	比例
北京国管	108,452,397	34.23%	183,651,611	38.99%	278,693,095	49.23%

股东名称	交易前		交易后 (未考虑配套融资)		交易后 (考虑配套融资)	
	股份数量	比例	股份数量	比例	股份数量	比例
天津融衡	-	-	49,769,899	10.57%	49,769,899	8.79%
北创投	-	-	22,590,592	4.80%	22,590,592	3.99%
京国发	-	-	6,706,582	1.42%	6,706,582	1.18%
其他股东	208,352,552	65.77%	208,352,552	44.23%	208,352,552	36.80%
合计	316,804,949	100.00%	471,071,236	100.00%	566,112,720	100.00%

本次交易前后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致控制权变更，不构成重组上市。

本次交易完成后，社会公众股东持有上市公司股份总数占本次交易完成后公司股本总额的比例不低于 10%，公司仍然符合上市条件。

(三) 本次交易对公司盈利能力的影响

根据上市公司审计报告及备考审阅报告，不考虑配套融资，本次交易前后，上市公司的主要财务数据和重要财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	
	交易前	交易后（备考）
资产总额	299,030.23	1,292,823.04
负债总额	67,671.85	918,672.04
归属于母公司所有者权益	219,819.75	330,024.97
营业收入	69,727.51	2,543,303.16
利润总额	-6,161.83	99,768.85
归属于母公司股东的净利润	-6,354.92	61,452.31
基本每股收益（元/股）	-0.2006	1.3045

本次交易后，上市公司的盈利能力显著提升，本次交易有利于增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力，有利于实现整体经营业绩提升，符合上市公司全体股东的利益。

八、本次交易的决策程序

(一) 本次交易已履行的决策和审批程序

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易已经履行的决策及批准包括：

- 1、全体交易对方已分别履行内部决策程序，同意参与本次交易；
- 2、上市公司第九届第二十次董事会会议已审议通过本次重组预案；
- 3、本次交易方案已通过北京市国资委的预审核；
- 4、本次交易置出资产和置入资产的资产评估报告已经北京市国资委核准；
- 5、上市公司第九届第二十四次董事会会议已审议通过本次重组正式方案；
- 6、北京市国资委批准本次交易方案；
- 7、上市公司股东大会审议通过本次交易方案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易尚未履行的决策程序及批准程序包括但不限于：

- 1、中国证监会核准本次重大资产重组事项；
- 2、法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

第二章 上市公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	北京城乡商业（集团）股份有限公司
曾用名	北京城乡贸易中心股份有限公司
英文名称	BEIJING URBAN-RURAL COMMERCIAL（GROUP）CO.,LTD.
注册资本	31,680.4949 万元
住所	北京市海淀区复兴路甲 23 号
法定代表人	王禄征
营业期限	1996-11-15 至 2049-11-14
上市地	上交所
上市时间	1994 年 5 月 20 日
股票代码	600861.SH
股票简称	北京城乡
统一社会信用代码/注册号	9111000010196866XH

二、公司设立及变更情况

（一）公司设立及变更情况

1992 年 8 月 10 日，由北京市郊区旅游实业开发公司、深圳万科企业股份有限公司、中国人民建设银行北京信托投资公司、北京海兴实业公司、北京国际信托投资公司作为发起人，经北京市经济体制改革办公室《关于批准设立北京城乡贸易中心股份有限公司的批复》（京体改办字[1992]第 8 号）批准，以定向募集方式设立北京城乡贸易中心股份有限公司，公司总股本为 28,000 万股，于 1992 年 11 月 3 日完成工商登记。

1993 年 3 月 25 日，公司召开第一届第二次董事暨股东代表会议，审议通过了《关于调整公司股本总额的方案》，北京城乡总股本由 28,000 万股缩股为 14,000 万股，缩股后，公司总股本为 14,000 万股。

（二）发行 A 股并上市

根据 1993 年 12 月 29 日北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 184 号《关于批准北京城乡贸易中心股份有限公司发行 5,000 万股社会公众股票

的批复》、1994 年 1 月 8 日北京市人民政府京政发[1994]2 号《北京市人民政府关于北京城乡贸易中心股份有限公司发行社会公众股票（A 股）的批复》、1994 年 2 月 2 日中国证监会证监发审字[1994]13 号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请公开发行股票的复审意见书》，北京城乡首次向社会公众公开发行人民币普通股 5,000 万股，并于 1994 年 5 月 20 日正式在上交所挂牌上市，发行后，公司总股本为 19,000 万股。

（三）上市后历次股本变动情况

1、1996 年 11 月 26 日根据中国证监会证监上字[1996]24 号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请配股的批复》，本公司向股东配售 3,860 万股，配股后，本公司总股本为 22,860 万股。

2、1998 年 12 月 14 日根据中国证监会证监上字[1998]152 号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请配股的批复》，本公司向全体股东配售 4,189.26 万股，配股后，公司总股本 27,049.26 万股。

3、1999 年 11 月 22 日，根据本公司 1999 年临时股东大会决议，本公司以 1999 年 6 月 30 日总股本 27,049.26 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 13,524.63 万股，转增后，本公司总股本 40,573.89 万股。

4、2006 年 6 月 6 日，根据本公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议，本公司所有非流通股股东以其所持有的非流通股股份按照 1: 0.627 的比例单向缩股，即每 10 股非流通股缩为 6.27 股。股权分置改革完成后，本公司总股本 31,680.49 万股。

（四）公司前十大股东持股情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京城乡前十大股东持股情况如下：

股东名称	股数（股）	持股比例
北京国管	108,452,397	34.23%
代奇	5,180,000	1.64%
吴建星	3,940,001	1.24%
中国工商银行股份有限公司－东方主题精选混合型证券投资基金	3,000,000	0.95%
刘元涛	2,944,000	0.93%

股东名称	股数（股）	持股比例
招商证券国际有限公司－客户资金	2,788,735	0.88%
吴亚军	2,491,280	0.79%
王文星	2,357,300	0.74%
李莉	2,299,700	0.73%
林美女	2,268,100	0.72%
合计	135,721,513	42.84%

三、上市公司最近三年的资产重组情况

最近三年，上市公司未进行重大资产重组。

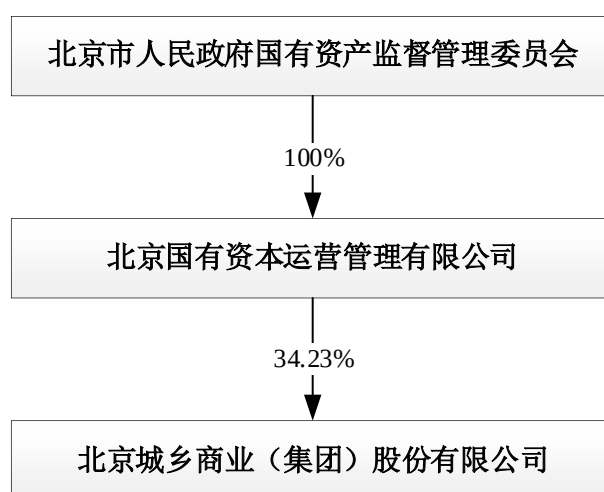
四、上市公司控股股东及实际控制人、最近三十六个月控制权变动情况

（一）控股股东基本情况

截至本独立财务顾问报告签署日，公司总股本为 316,804,949 股，北京国管持有公司 34.23%的股份，为公司的控股股东，公司实际控制人为北京市国资委。

企业名称	北京国有资本运营管理有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
注册地址	北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1269 号
法定代表人	赵及锋
成立日期	2008 年 12 月 30 日
注册资本	5,000,000 万元
统一社会信用代码	91110000683551038C
经营范围	国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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）本公司实际控制人对本公司的控制关系图



（三）最近三十六个月的控制权变动情况

最近三十六个月内，公司控制权未发生变化。北京国管持有公司 34.23% 的股份，为公司的控股股东，公司实际控制人为北京市国资委。

五、上市公司主营业务发展情况

北京城乡所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

百货零售及购物中心系主要指公司经营的城乡华懋商厦及城乡世纪广场。城乡华懋商厦位于公主坟商圈，经营定位为年轻时尚家庭式购物中心。城乡世纪广场经营定位为家庭式购物体验为主的时尚购物中心。

综合超市主要指公司经营的城乡 118 超市。经营品类涉及 60 多个大类、4 万多种商品。城乡超市小屯店位于丰台区美域家园北区，为地上两层建筑。一层外租区配以中西快餐、中式酒楼、银行、药店、美容美发、洗衣、鲜花等配套服务项目；二层是 118 生活汇超市，主要经营生鲜日配、粮油副食、休闲食品、酒水饮料、洗涤百货、生活家电等品类。北京城乡一一八生活汇超市有限公司苏州桥店原名为“北京城乡仓储大超市”，位于中关村商圈，于 1998 年 1 月 18 日正式营业。一至四层为卖场，经营涉及吃、穿、用等二十几个大类三万余种商品，是居民生活理想的购物场所。北京城乡一一八生活汇超市有限公司公主坟店，位于公主坟商圈城乡华懋商厦地下一层，汇集多家老字号食品，在京城百姓中有口皆碑。

社区超市系指北京城乡 118 超市下辖的各个社区店和便利店。其立足于社区，为社区居民提供购物、家政服务、送餐送水、洗衣、快递收发、代办票务等便利的一站式服务，形成社区服务终端。

六、上市公司主要财务数据及财务指标

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总计	299,030.23	324,553.99
负债合计	67,671.85	86,945.05
所有者权益	231,358.38	237,608.94
归属于母公司所有者权益	219,819.75	226,061.87

注：以上财务数据均经审计。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	69,727.51	70,401.52
营业利润	-6,461.80	-7,840.44
利润总额	-6,161.83	-7,713.98
净利润	-6,012.80	-7,629.62
归属于母公司股东的净利润	-6,354.92	-7,439.95

注：以上财务数据均经审计。

（三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动现金净流量	9,574.35	4,348.55
投资活动现金净流量	-1,492.23	6,035.93
筹资活动现金净流量	-19,151.15	-10,787.64
现金及现金等价物净增加额	-11,069.04	-403.16

注：以上财务数据均经审计。

（四）主要财务指标

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
资产负债率	22.63%	26.79%
毛利率	58.62%	50.90%
基本每股收益（元/股）	-0.2006	-0.2348

注：以上财务数据均经审计。

七、上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近三年合规情况说明

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司及现任董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，且最近三年内不存在受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责。

八、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内受到证券交易所公开谴责或者存在其他重大失信行为的情况说明

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责或者存在其他重大失信行为的情况。

第三章 交易对方基本情况

本次重组的交易对方包括重大资产置换的交易对方、发行股份购买资产的交易对方以及募集配套资金的交易对方，具体情况如下：

一、重大资产置换以及募集配套资金的交易对方

本次交易中重大资产置换以及募集配套资金的交易对方为北京国管。

（一）基本信息

企业名称	北京国有资本运营管理有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
注册地址	北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1269 号
主要办公地点	北京市西城区锦什坊街 35 号 12 层
法定代表人	赵及锋
成立日期	2008 年 12 月 30 日
注册资本	5,000,000 万元
统一社会信用代码	91110000683551038C
经营范围	国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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）历史沿革

1、2008 年 12 月，北京国管前身设立

北京国管前身为北京国有资本经营管理中心。2008 年 12 月 30 日，经北京市人民政府批准[京国资文（2008）76 号]，北京市国资委以现金 5,000 万元和其持有的北京能源投资（集团）有限公司的全部股权、北京市首都公路发展集团有限公司 74.24%的股权、北京医药集团有限责任公司 20%的股权，共计人民币 3,450,469 万元作为出资设立北京国有资本经营管理中心。北京国有资本经营管理中心设立时的注册资本为 3,000,000 万元。

2、2012 年 5 月，变更注册资本

根据北京市财政局出具关于下达 2011 年轨道交通专项资金预算的函[京财经二指（2011）416 号]，拨付北京国有资本经营管理中心 2011 年轨道交通专项资金预算 50 亿元，专项用于提前偿还北京国有资本经营管理中心对北京京投投资有限公司 50 亿元出本金，北京国有资本经营管理中心收到款项后增加国家资本金并将所持有北京京投投资有限公司的股份无偿划转至北京市基础设施投资有限公司。2012 年 5 月 28 日，北京国有资本经营管理中心注册资本增加至 3,500,000 万元。

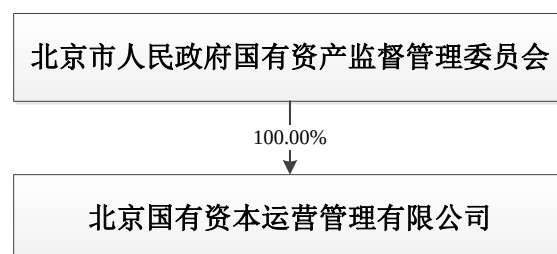
3、2021 年 7 月，改制及变更注册资本

2021 年 7 月 30 日，经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准同意，北京国有资本经营管理中心由全民所有制改制为国有独资公司，公司名称变更为“北京国有资本运营管理有限公司”，注册资本变更为 5,000,000 万元。

（三）最近三年注册资本变化情况

2021 年 7 月 30 日，北京国管注册资本由 3,500,000 万元变更为 5,000,000 万元。除此之外，北京国管最近三年注册资本未发生其他变化。

（四）产权控制关系结构图



（五）主要股东及实际控制人基本情况

北京国管的唯一股东及实际控制人为北京市国资委。

（六）主营业务发展情况

北京国管根据北京市国资委授权，打造市场化运营、专业化管理的国有资本运营平台，发挥北京市市属国有资本的整体优势多渠道融资，围绕北京“四个中心”功能建设积极开展战略性投资、政策性投资和财务性投资，支持和培育符合首都国有资本集聚要求的“高精尖”产业，通过资本运作推动北京市属国有企业改革，优化国有资本布局结构，提升国有资本运营效率，推动国有资

本保值增值。

（七）最近两年主要财务数据

北京国管最近两年母公司口径的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
总资产	41,602,768.30	40,102,292.43
总负债	8,548,936.50	7,820,866.62
所有者权益	33,053,831.80	32,281,425.80
归属于母公司股东的所有者权益	33,053,831.80	32,281,425.80
营业收入	33,081.86	35,317.23
营业利润	645,594.79	645,848.65
净利润	608,639.92	605,477.32
归属于母公司股东的净利润	608,639.92	605,477.32
经营活动产生的现金流量净额	51,436.14	38,084.11
投资活动产生的现金流量净额	99,993.58	221,524.17
筹资活动产生的现金流量净额	-311,138.96	617,925.70

注：2020 年、2021 年财务数据均经审计。

（八）主要下属企业情况

截至本独立财务顾问报告签署日，除直接持有上市公司及标的公司股权外，北京国管主要下属企业情况如下表所示：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
1	北京国际技术合作中心有限公司	73,292.846622	100.00%	技术服务；商贸物流；物业管理
2	北京市工程咨询有限公司	37,642.69	100.00%	综合性工程项目咨询
3	北京京国管置业投资有限公司	5,500.00	100.00%	投资管理；资产管理；房地产开发销售；物业管理
4	北京京国管置业管理有限公司	5,500.00	100.00%	房地产开发、销售；物业管理
5	Beijing State-owned Capital Operation and Management Center Investment Holdings Limited	100（万美元）	100.00%	投资及投资管理
6	北京外商	2,161.86	100.00%	人力资源服务

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
7	北京股权交易中心有限公司	40,000.00	67.31%	运营区域性股权市场，提供相关的信息、培训、咨询、财务顾问等服务
8	中关村股权交易服务集团有限公司	30,000.00	67.31%	投资及投资管理
9	北京股权投资发展管理有限公司	10,714.2857	58.3333%	接受其他股权投资基金委托，从事非证券类的股权投资管理、咨询

（九）北京国管与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京国管和上市公司的实际控制人均为北京市国资委，根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等相关法律法规，北京国管为上市公司关联方。上市公司董事焦瑞芳由北京国管提名，除上述情形外，北京国管不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情形。

（十）与其他交易对方的关联关系

1、北京国管对北创投不形成控制

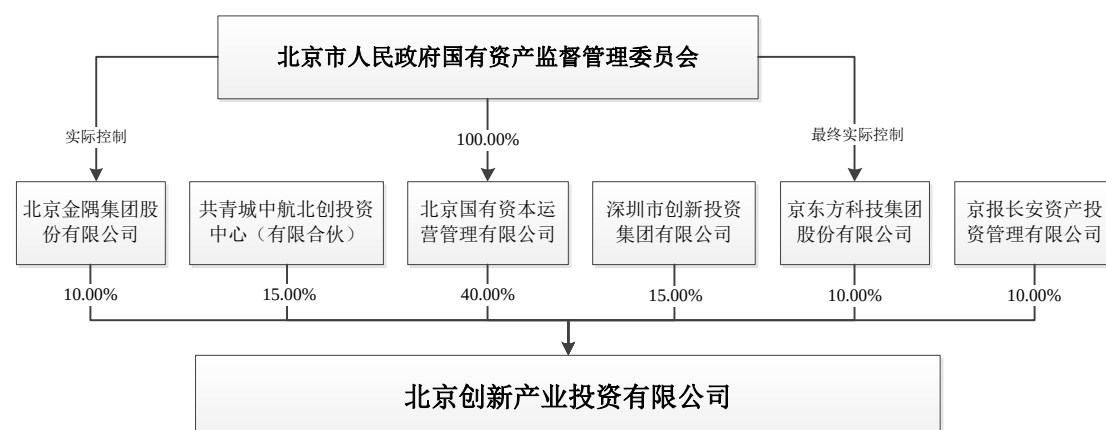
（1）北创投的设立目的之一是建立北京市属市场化投资机构

北创投成立于 2018 年 12 月，于 2019 年 1 月正式挂牌运营，并非为北京城乡重组而设立。北创投的组建背景是通过最大限度调动北京市属企业资源，引入上市公司及行业领先投资机构，建立国有相对控股的多元化股权结构，落实中央、北京市关于深化国有企业改革，发展混合所有制经济的具体实践。

北创投设立时就考虑避免单一股东控制、实施市场化运作，因此在股东会和董事会设置上，均无绝对控制的安排。

（2）北京国管无法控制北创投的股东会

截至本独立财务顾问报告签署日，北创投股权结构图如下：



北京国管持有北创投 40%股权，京东方和金隅集团分别持有北创投 10%股权。

1) 北京国管未实际控制金隅集团

根据金隅集团 2021 年年度报告，金隅集团的控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。但是，根据《关于将北京国有资本经营管理中心改组为国有资本运营公司的试点方案》，金隅集团属于北京国管名义持股的北京市管一级企业，由北京市国资委直接管控，北京国管并未实际控制金隅集团。

根据北京市国资委《关于金隅集团整体上市后金隅股份有限公司股东大会决策及有关事项的暂行工作规则》（京国资[2017]87 号），金隅集团在召开董事会会议后、股东大会前，将股东大会会议通知及会议材料报至北京市国资委；北京市国资委董事会工作处根据处室职责分送相关处室办理，同时分送北京国管。北京市国资委相关处室商北京国管研究提出意见，履行北京市国资委内部程序；北京国管根据北京市国资委意见授权金隅集团董事长出席股东大会并行使表决权，被授权人将其履行职责的情况和结果及时报至北京市国资委，同时分送北京国管。需要国资监管机构出具批复意见的事项，由金隅集团另行行文，北京市国资委出具批复意见。因此，北京国管并未实际控制金隅集团。

2) 北京国管未实际控制京东方

北京国管虽持有京东方 10.57%的股份且为单一最大股东，但并非京东方的控股股东。京东方的公开披露文件显示，京东方的控股股东为北京电子控股有限责任公司（以下简称北电控股）；截至 2021 年 12 月 31 日，北电控股直接持有京东方 0.71%的股份，通过与北京国管于 2014 年 4 月签署的《股份管理协

议》取得北京国管所持京东方股份中的 70%股份所附带的除处分权及收益权以外的股东权利，通过与北京国管于 2014 年 4 月签署的《表决权行使协议》约定北京国管所持京东方股份中的 30%股份在行使表决权时与北电控股保持一致，因此，北京国管虽然直接持有京东方 10.57%股份，但并不实际行使表决权。

根据《关于将北京国有资本经营管理中心改组为国有资本运营公司的试点方案》，京东方的控股股东北电控股为北京市属一级企业，由北京市国资委直接管控，北京国管并未实际控制北电控股以及京东方。

综上，北京国管只能控制其直接持有的北创投 40%股权，根据北创投公司章程的规定，北创投股东会作出的所有决议均需代表三分之二以上表决权的股东表决通过，北京国管并不能控制北创投的股东会决议。

（3）北京国管无法控制北创投的董事会及高级管理人员人选

北创投的公司董事会由 9 名董事组成，其中 2 名董事由北京国管进行提名，其余股东各提名 1 名董事，并设独立董事 1 名、职工董事 1 名。根据北创投公司章程规定，董事会决议的表决，实行一人一票，董事会作出决议由全体董事过半数同意方可通过。因此，北京国管并不能决定北创投董事会半数以上成员当选，也不能通过提名的董事行使表决权直接控制北创投董事会决议的形成。

根据北创投公司章程，北创投设总经理 1 名，财务负责人 1 名，由北创投董事会聘任，并设副总经理若干名，由总经理提名董事会聘任，总经理、财务负责人及副总经理均给予市场化薪酬待遇。北创投高级管理人员最终均由董事会结合公司发展实际情况进行聘任，由于北京国管无法控制北创投的董事会，因此北京国管亦无法控制北创投高级管理人员的人选。

（4）北京国管未将北创投纳入审计报告合并范围

自北创投设立以来，北创投未纳入北京国管合并财务报表范围，北京国管从未对北创投作控制认定。

（5）北京国管与北创投的党组织关系不同

北创投的党组织关系在海淀区中关村科学城党工委，北京国管的党组织关

系在北京市国资委党委。

综上所述，北京国管不控制北创投。北创投不属于上市公司控股股东、实际控制人控制的关联人。

2、北京国管对京国发不形成控制

北京国管通过两家全资子公司北京京国管置业管理有限公司、北京京国管置业投资有限公司间接持有京国发执行事务合伙人北京京国瑞投资管理有限公司 100%股权；其次，北京京国瑞投资管理有限公司作为执行事务合伙人的北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）直接持有京国发 93.3209% 合伙财产份额。

但是，京国发是市场化运作的投资基金，以非证券业务的投资、投资管理为主营业务，其投资决策委员会（以下简称“投委会”）对直接投资项目、子基金投资项目及储备资金投资项目等重大事项进行决策，具体负责审议如下事项并作出决议：（一）对直接投资项目的立项、投资及退出作出决议；（二）对子基金投资项目的投资及退出作出决议；（三）对储备资金投资项目的立项、投资及退出作出决议；（四）审议决定《有限合伙协议》约定的或执行事务合伙人提交的本基金其他重大事项。

京国发的投委会由 9 名委员组成，其中北京国管有权提名 2 名委员，其余委员均由非北京国管控制的主体提名。

京国发投委会委员在讨论事项时，每人一票，会议议案经全体投委会成员的三分之二以上同意方可通过，鉴于北京国管有权提名的京国发投委会委员仅为 2 名，不足全部投委会委员的三分之二，因此，北京国管并不能直接控制京国发对直接投资项目、子基金投资项目及储备资金投资项目等重大事项的决策。

综上所述，北京国管在京国发投决会层面不构成控制，对京国发亦不形成控制。京国发不属于上市公司控股股东、实际控制人控制的关联人。

3、北京国管与天津融衡的关系

截至本独立财务顾问报告签署日，北京国管与天津融衡之间不存在关联关

系。

（十一）北京国管及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京国管已出具承诺函：“本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁”。

（十二）北京国管及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京国管已出具承诺函：“本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况”。

二、发行股份购买资产的交易对方

本次交易中发行股份购买资产的交易对方为北京国管、天津融衡、北创投和京国发。

（一）北京国管

北京国管的基本情况参见本节之“一、重大资产置换的交易对方”相关内容。

（二）天津融衡

1、基本信息

企业名称	天津融衡股权投资合伙企业（有限合伙）
企业性质	有限合伙企业
私募基金备案编号	SGW354
注册地址	天津自贸试验区（空港经济区）空港国际物流区第二大街 1 号 312 室
主要办公地点	北京市朝阳区东风南路 3 号院
执行事务合伙人/ 私募基金管理人	北京中融鼎新投资管理有限公司（登记编号：P1006507）
成立日期	2019 年 3 月 18 日
认缴出资额	55,000 万元

统一社会信用代码	91120118MA06K9F95F
经营范围	从事对未上市企业的投资，对已上市的公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2019 年 3 月，天津融衡设立

2019 年 3 月，北京中融鼎新投资管理有限公司与天津中融鼎晟股权投资合伙企业（有限合伙）发起设立了天津融衡，天津融衡设立时的认缴出资额为 10,000 万元。其中，北京中融鼎新投资管理有限公司认缴出资 100 万元，天津中融鼎晟股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 9,900 万元；北京中融鼎新投资管理有限公司担任合伙企业普通合伙人和执行事务合伙人。

（2）2019 年 7 月，增资、合伙份额转让及合伙人退伙

2019 年 7 月，天津融衡合伙人作出决定，同意合伙人天津中融鼎晟股权投资合伙企业（有限合伙）将所持有的天津融衡 99%财产份额转让给中融国际信托有限公司并退伙；同意普通合伙人北京中融鼎新投资管理有限公司认缴出资额变更为 10,000 万元；同意增加合伙人物源（宁夏）投资管理有限公司，认缴出资额为 3,000 万元；同意增加合伙人中融国际信托有限公司，认缴出资额为 45,000 万元。本次变更后，合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例
1	北京中融鼎新投资管理有限公司	普通合伙人	10,000	17.24%
2	中融国际信托有限公司	有限合伙人	45,000	77.59%
3	物源（宁夏）投资管理有限公司	有限合伙人	3,000	5.17%
合计			58,000	100.00%

（3）2020 年 4 月，增资、合伙份额转让及合伙份额部分退伙

2020 年 3 月，天津融衡合伙人作出决定，同意合伙人中融国际信托有限公司将天津融衡 7.03%的财产份额（对应出资额 4,080 万元）转让给北海阿那亚投资管理有限公司；同意增加合伙人北海阿那亚投资管理有限公司，认缴出资额为 4,080 万元；同意增加合伙人张东，认缴出资额为 100 万元；同意增加合伙人游宇，认缴出资额为 100 万元；同意增加合伙人庚磊，认缴出资额为 100 万元；同意增加合伙人杨莉，认缴出资额为 100 万元；同意减少中融国际信托有

限公司认缴出资额及实缴出资额 400 万元，中融国际信托有限公司转让 4,080 万元财产份额及 400 万元财产份额退伙后，认缴出资额变更为 40,520 万元。2020 年 4 月，本次变更完成工商变更登记，合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例
1	北京中融鼎新投资管理有限公司	普通合伙人	10,000	17.24%
2	中融国际信托有限公司	有限合伙人	40,520	69.86%
3	物源（宁夏）投资管理有限公司	有限合伙人	3,000	5.17%
4	北海阿那亚投资管理有限公司	有限合伙人	4,080	7.03%
5	张东	有限合伙人	100	0.17%
6	游宇	有限合伙人	100	0.17%
7	庚磊	有限合伙人	100	0.17%
8	杨莉	有限合伙人	100	0.17%
合计			58,000	100.00%

（4）2020 年 6 月，减资及合伙人退伙

2020 年 6 月，天津融衡合伙人作出决定，同意合伙人物源（宁夏）投资管理有限公司退伙；同时，同意将天津融衡认缴出资额减少至 55,000 万元。本次变更后，合伙人及其出资情况如下：

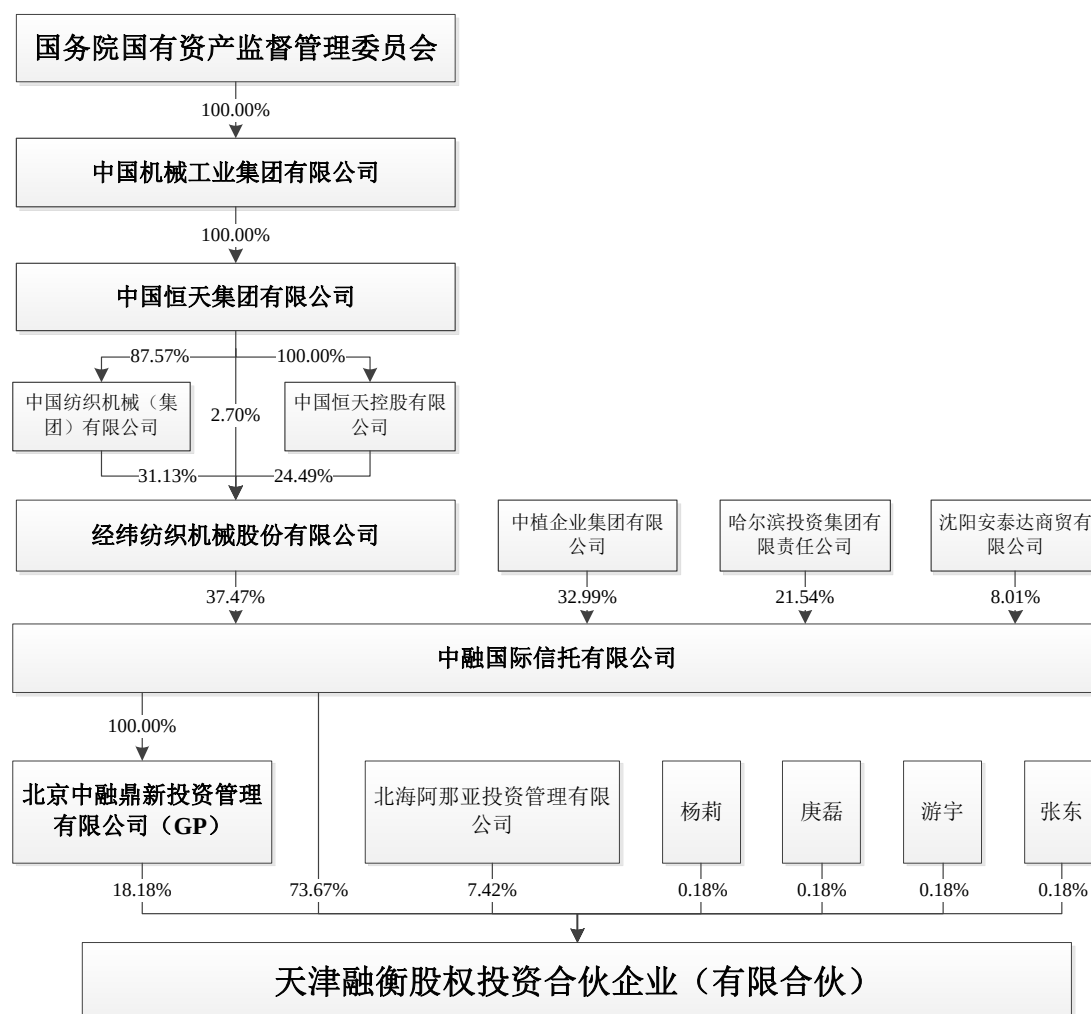
序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例
1	北京中融鼎新投资管理有限公司	普通合伙人	10,000	18.18%
2	中融国际信托有限公司	有限合伙人	40,520	73.67%
3	北海阿那亚投资管理有限公司	有限合伙人	4,080	7.42%
4	张东	有限合伙人	100	0.18%
5	游宇	有限合伙人	100	0.18%
6	庚磊	有限合伙人	100	0.18%
7	杨莉	有限合伙人	100	0.18%
合计			55,000	100.00%

3、最近三年认缴出资额变化情况

详见本独立财务顾问报告“第三章 交易对方基本情况”之“二、发行股份购买资产的交易对方”之“（二）天津融衡”之“2、历史沿革”。

4、产权控制关系结构图及主要股东基本情况

(1) 产权关系结构图



截至本独立财务顾问报告签署日，天津融衡共有 7 名合伙人，其中北京中融鼎新投资管理有限公司为普通合伙人，其余均为有限合伙人，主要合伙人持股比例情况如下：

序号	姓名/名称	出资比例	合伙人类型
1	北京中融鼎新投资管理有限公司	18.18%	普通合伙人
2	中融国际信托有限公司	73.67%	有限合伙人
3	北海阿那亚投资管理有限公司	7.42%	有限合伙人
4	杨莉	0.18%	有限合伙人
5	庚磊	0.18%	有限合伙人
6	游宇	0.18%	有限合伙人
7	张东	0.18%	有限合伙人

股东/出资人穿透至最终出资自然人、法人的情况如下所示：

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例 (%)	是否最终出资人
1	北京中融鼎新投资管理有限公司	18.1818	否
1.1	中融国际信托有限公司	100.0000	否
1.1.1	经纬纺织机械股份有限公司	37.4698	是
1.1.2	中植企业集团有限公司	32.9864	否
1.1.2.1	中海晟丰（北京）资本管理有限公司	76.0000	否
1.1.2.1.1	解直锟	100.0000	是
1.1.2.2	刘义良	16.0000	是
1.1.2.3	解蕙涓	8.0000	是
1.1.3	哈尔滨投资集团有限责任公司	21.5381	否
1.1.3.1	哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会	90.0000	是
1.1.3.2	黑龙江省人民政府国有资产监督管理委员会	10.0000	是
1.1.4	沈阳安泰达商贸有限公司	8.0057	否
1.1.4.1	济翔（上海）投资管理有限公司	100.0000	否
1.1.4.1.1	富盈文汇（北京）资本管理有限公司	99.0000	否
1.1.4.1.1.1	王海霞	100.0000	是
1.1.4.1.2	王海霞	1.0000	是
2	中融国际信托有限公司	73.6727	否
3	北海阿那亚投资管理有限公司	7.4182	否
3.1	北京玖利科技有限公司	100.0000	否
3.1.1	李怀新	99.9000	是
3.1.2	姜特	0.1000	是
4	杨莉	0.1818	是
5	庚磊	0.1818	是
6	游宇	0.1818	是
7	张东	0.1818	是

注：上述信息为经企查查网站（<https://www.qcc.com/>）查询，查询日为 2022 年 6 月 26 日。

（2）普通合伙人基本情况

天津融衡普通合伙人为北京中融鼎新投资管理有限公司，其基本信息如下：

企业名称	北京中融鼎新投资管理有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	张东
统一社会信用代码	91110000587665887G
注册资本	300,000万元人民币
成立时间	2011年12月13日
企业注册地址	北京市石景山区八大处高科技园区西井路3号2号楼268房间
企业办公地址	北京市朝阳区东风南路3号院中融信托北京园区B2层
经营范围	项目投资及资产管理；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5、执行事务合伙人及实际控制人基本情况

天津融衡的执行事务合伙人为北京中融鼎新投资管理有限公司，实际控制人为中国机械工业集团有限公司。

6、主营业务发展情况

天津融衡成立于 2019 年 3 月，认缴出资额为 55,000 万元人民币，主要从事对未上市企业的投资。

7、备案情况

天津融衡已在中国证券投资基金业协会完成私募基金备案手续，备案编码：SGW354。

8、最近两年主要财务数据

天津融衡最近两年母公司口径的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
总资产	53,084.94	54,344.91
总负债	5.06	7.38
所有者权益	53,079.88	54,337.53

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
营业收入	-	-
净利润	944.11	-385.65
经营活动产生的现金流量净额	-15.46	-941.38
投资活动产生的现金流量净额	2,214.71	4,050.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,200.00	-3,198.56

注：2020 年财务数据已经审计，2021 年财务数据未经审计。

9、主要下属企业情况

截至本独立财务顾问报告签署日，除本次交易标的资产外，天津融衡不存在其他下属企业。

10、天津融衡与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

天津融衡在本次交易前未持有上市公司股份。本次交易完成后，天津融衡预计将持有上市公司 8.79%股份，成为上市公司关联方。截至本独立财务顾问报告签署日，天津融衡不存在向上市公司推荐董事或高级管理人员的情形。

11、与其他交易对方的关联关系

截至本独立财务顾问报告签署日，天津融衡与其他交易对方之间不存在关联关系。

12、天津融衡及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，天津融衡已出具承诺函：“本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁”。

13、天津融衡及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，天津融衡已出具承诺函：“本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会

采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况”。

14、天津融衡关于合伙企业利润分配、亏损分担及合伙事务执行（含表决权行使）的有关协议安排

根据天津融衡现行有效的《合伙协议》，其利润分配、亏损分担及合伙事务执行（含表决权行使）的安排如下：

（1）利润分配

由合伙人按照实缴出资比例分配。经全体合伙人协商一致，可对利润分配方式进行调整。

（2）亏损分担

由合伙人按照实缴出资比例分担。

（3）合伙事务执行（含表决权行使）

由普通合伙人执行合伙事务。作为合伙人的法人、其他组织执行合伙事务的，由其委派的代表执行。

执行事务合伙人权限为：负责合伙企业日常运营，对外代表合伙企业。

合伙人对合伙企业有关事项作出决议，根据其实缴出资比例行使表决权。

合伙企业的下列事项应当经全体合伙人一致同意：（一）以合伙企业名义为他人提供担保；（二）以合伙企业名义对外举借债务。

15、本次交易停牌前六个月内及停牌期间合伙人入伙、退伙、转让财产份额、有限合伙人与普通合伙人转变身份的情况及未来存续期间内的类似变动安排

经核查，本次交易停牌前六个月内及停牌期间，天津融衡未发生合伙人入伙、退伙、转让财产份额、有限合伙人与普通合伙人转变身份的情况，未来存续期间内亦暂无类似变动安排。

（三）北创投

1、基本信息

企业名称	北京创新产业投资有限公司
企业性质	其他有限责任公司
注册地址	北京市海淀区学院南路 62 号 808-809
主要办公地点	北京市海淀区学院南路 62 号 808-809
法定代表人	何京伟
成立日期	2018 年 12 月 28 日
注册资本	200,000 万元
统一社会信用代码	91110108MA01GG6E10
经营范围	投资管理；资产管理；投资咨询；股权投资；股权投资基金管理；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

2、历史沿革

（1）2018 年 12 月，北创投设立

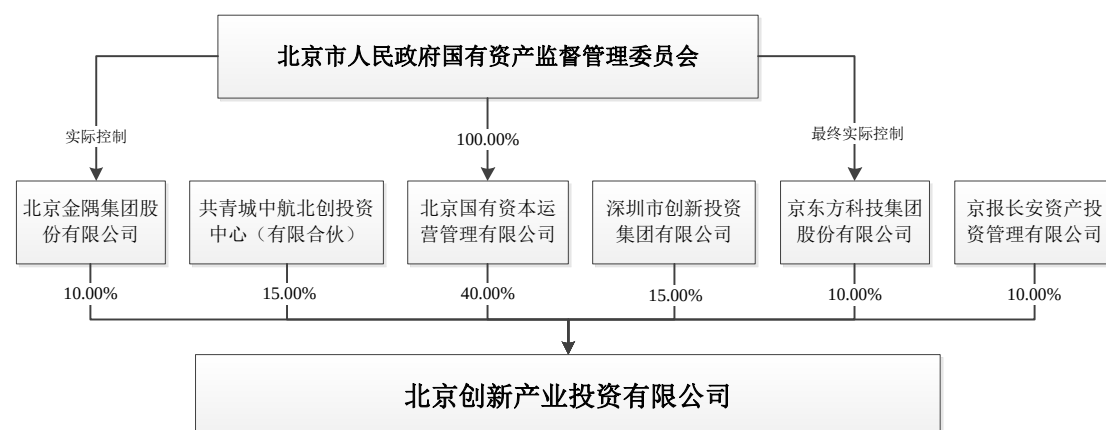
2018 年 12 月，北京国有资本运营管理有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、共青城中航北创投资中心（有限合伙）、京报长安资产管理有限公司、北京金隅集团股份有限公司和京东方科技集团股份有限公司共同出资设立北创投，公司组织形式为有限责任公司，注册资本为人民币 200,000.00 万元。北创投股东的名称、出资额、出资方式及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京国有资本运营管理有限公司	80,000.00	货币	40.00%
2	深圳市创新投资集团有限公司	30,000.00	货币	15.00%
3	共青城中航北创投资中心（有限合伙）	30,000.00	货币	15.00%
4	京报长安资产管理有限公司	20,000.00	货币	10.00%
5	北京金隅集团股份有限公司	20,000.00	货币	10.00%
6	京东方科技集团股份有限公司	20,000.00	货币	10.00%
合计		200,000.00	-	100.00%

3、最近三年注册资本变化情况

北创投最近三年注册资本未发生变化。

4、产权控制关系结构图及主要股东基本情况



股东/出资人穿透至最终出资自然人、法人的情况如下所示：

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例（%）	是否最终出资人
1	北京国有资本运营管理有限公司	40.0000	否
1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
2	共青城中航北创投资中心（有限合伙）	15.0000	否
2.1	中航航空产业投资有限公司	66.2252	否
2.1.1	中航工业产融控股股份有限公司（600705.SH）	100.0000	是
2.2	北京汽车集团产业投资有限公司	33.1126	否
2.2.1	北京汽车集团有限公司	100.0000	否
2.2.1.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
2.2.1.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
2.3	航融航空产业股权投资管理（天津）有限公司	0.3311	否
2.3.1	中航航空产业投资有限公司	45.0000	否
2.3.1.1	中航工业产融控股股份有限公司（600705.SH）	100.0000	是
2.3.2	中盛邮信投资管理（天津）有限公司	30.0000	否
2.3.2.1	香港 China Prosper Capital Corporation Limited	72.0000	是
2.3.2.2	众和锦绣资本管理有限责任公司	19.0000	否
2.3.2.2.1	中信聚信（北京）资本管理有限公司	100.0000	否
2.3.2.2.1.1	中信信托有限责任公司	100.0000	否
2.3.2.2.1.1.1	中国中信有限公司	82.2632	否

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例 (%)	是否最终出资人
2.3.2.2.1.1.1.1	中国中信股份有限公司 (00267.HK)	100.0000	是
2.3.2.2.1.1.2	中信兴业投资集团有限公司	17.7368	否
2.3.2.2.1.1.2.1	中国中信有限公司	100.0000	否
2.3.2.2.1.1.2.2	中国中信股份有限公司 (00267.HK)	100.0000	是
2.3.2.3	中邮资本管理有限公司	9.0000	否
2.3.2.3.1	中国邮政集团有限公司	100.0000	否
2.3.2.3.1.1	国务院	100.0000	是
2.3.3	广东恒润互兴资产管理有限公司	25.0000	否
2.3.3.1	广东恒润华创实业发展有限公司	53.8462	否
2.3.3.1.1	赖淦锋	96.2500	是
2.3.3.1.2	麦秀金	3.7500	是
2.3.3.2	赖淦锋	36.9231	是
2.3.3.3	麦秀金	9.2308	是
2.4	江西省井冈山北汽投资管理有限公司	0.3311	否
2.4.1	北京汽车集团产业投资有限公司	28.0000	否
2.4.1.1	北京汽车集团有限公司	100.0000	否
2.4.1.1.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
2.4.1.1.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
2.4.2	蔷薇资本有限公司	30.0000	否
2.4.2.1	蔷薇控股股份有限公司	100.0000	否
2.4.3	玖沐瑞源 (北京) 投资有限公司	30.0000	否
2.4.3.1	张衍	80.0000	是
2.4.3.2	张弛	20.0000	是
3	深圳市创新投资集团有限公司	15.0000	否
3.1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	28.1952	是
3.2	深圳市星河房地产开发有限公司	20.0001	否
3.2.1	星河控股集团有限公司	85.0000	否
3.2.1.1	深圳市星河投资有限公司	98.9474	否
3.2.1.1.1	黄楚龙	100.0000	是
3.2.1.2	黄楚龙	1.0526	是
3.2.2	深圳市星河投资有限公司	12.5000	否
3.2.2.1	黄楚龙	100.0000	是

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例 (%)	是否最终出资人
3.2.3	黄楚龙	2.0000	是
3.2.4	黄德安	0.5000	是
3.3	深圳市资本运营集团有限公司	12.7931	否
3.3.1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
3.4	上海大众公用事业（集团）股份有限公司 (600635.SH) (01635.HK)	10.7996	是
3.5	深圳能源集团股份有限公司 (000027.SZ)	5.0305	是
3.6	七匹狼控股集团股份有限公司	4.8922	否
3.6.1	福建七匹狼集团有限公司	82.8571	否
3.6.1.1	周永伟	37.8213	是
3.6.1.2	周少雄	31.0893	是
3.6.1.3	周少明	31.0893	是
3.6.2	周少雄	5.7143	是
3.6.3	周永伟	5.7143	是
3.6.4	周少明	5.7143	是
3.7	深圳市立业集团有限公司	4.8922	否
3.7.1	林立	99.9000	是
3.7.2	钟菊清	0.1000	是
3.8	广东电力发展股份有限公司 (000539.SZ)	3.6730	是
3.9	深圳市亿鑫投资有限公司	3.3118	否
3.9.1	深圳市资本运营集团有限公司	100.0000	否
3.9.1.1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
3.10	深圳市福田投资控股有限公司	2.4448	否
3.10.1	深圳市福田区国有资产监督管理局	100.0000	是
3.11	深圳市盐田港集团有限公司	2.3338	否
3.11.1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
3.12	广深铁路股份有限公司 (601333.SH) (00525.HK)	1.4003	是
3.13	中兴通讯股份有限公司 (000063.SZ) (00763.HK)	0.2334	是
4	京东方科技集团股份有限公司 (000725.SZ)	10.0000	是
5	京报长安资产管理有限公司	10.0000	否
5.1	北京日报社	100.0000	否

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例 (%)	是否最终出资人
5.1.1	中共北京市委	100.0000	是
6	北京金隅集团股份有限公司 (601992.SH) (02009.HK)	10.0000	是

注：上述信息为经企查查网站（<https://www.qcc.com/>）查询，查询日为 2022 年 6 月 26 日。

5、主营业务发展情况

北创投主营业务为投资管理、资产管理；投资咨询；股权投资；股权投资基金管理；企业管理咨询。

6、最近两年主要财务数据

北创投最近两年母公司口径的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
总资产	199,484.94	166,541.22
总负债	1,748.23	1,366.75
所有者权益	197,736.71	165,174.47
营业收入	145.84	-
营业利润	3,186.73	6,119.83
净利润	2,569.78	4,589.26
经营活动产生的现金流量净额	1,331.41	952.15
投资活动产生的现金流量净额	-40,802.78	-55,319.30
筹资活动产生的现金流量净额	29,815.69	60,000.00

注：2020 年财务数据已经审计，2021 年财务数据未经审计。

7、主要下属企业情况

截至本独立财务顾问报告签署日，除本次交易标的资产外，北创投主要下属企业情况如下表所示：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	北京合盛嘉瑞投资管理有限公司	50.00	99.00%	投资管理、投资咨询
2	北京京国创基金管理有限公司	1,000.00	70.00%	非证券业务的投资管理、咨询；股权投资管理
3	北京京国创优势产业基金（有限合伙）	150,010.00	59.9960%	非证券业务的投资；股权投资；投资管理、咨询

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
4	北京远京投资基金中心（有限合伙）	200,000.00	40.00%	创业投资、股权投资、投资管理
5	北京红土科技创业投资中心（有限合伙）	30,000.00	34.00%	股权投资；投资管理，项目投资，创业投资；创业投资咨询
6	北京红土优势产业投资基金中心（有限合伙）	80,000.00	24.75%	项目投资；投资管理；投资咨询
7	北京顺禧仁和创业投资基金（有限合伙）	14,000.00	21.4286%	非证券业务的投资管理、咨询
8	北京八月瓜科技有限公司	689.626	12.0834%	科技成果转化咨询服务、技术咨询等
9	成都华托微纳智能传感科技有限公司	2,222.2222	10.00%	电子元器件、微波集成电路和机电系统的设计、研发、制造等
10	北京京城智通机器人科技有限公司	47,000.00	8.5106%	非标自动化设备生产、白酒酿造设备生产、军工自动化设备生产
11	京西重工（上海）有限公司	23799.7055	8.2508%	汽车零配件加工生产；机电产品生产

8、北创投与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

（1）北创投不构成上市公司控股股东、实际控制人

北京城乡控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。北创投不构成上市公司控股股东、实际控制人。

（2）北创投不构成上市公司关联方

北京城乡与北创投的实际控制人均为北京市国资委。根据《上市规则》第10.1.4条的有关规定，与上市公司同受同一国有资产管理机构控制的法人，不因此与上市公司形成关联关系，但该法人的法定代表人、总经理或者半数以上的董事兼任上市公司董事、监事或者高级管理人员的除外。截至本独立财务顾问报告签署日，北创投不存在其法定代表人、总经理或者半数以上的董事兼任上市公司董事、监事或者高级管理人员的情形。因此，根据《上市规则》，北创投与北京城乡之间不构成关联关系。

截至本独立财务顾问报告签署日，北创投不存在向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况。

9、与其他交易对方的关联关系

北京国管为上市公司控股股东，根据《上市规则》，北创投、京国发不属于上市公司控股股东、实际控制人控制的关联人。具体分析，详见“第三章 交易对方基本情况”之“一、重大资产置换的交易对方”之“（十）与其他交易对方的关联关系”。

截至本独立财务顾问报告签署日，北创投与天津融衡之间不存在关联关系。

10、北创投及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北创投已出具承诺函：“本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁”。

11、北创投及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北创投已出具承诺函：“本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况”。

（四）京国发

1、基本信息

企业名称	北京京国发股权投资基金（有限合伙）
企业性质	有限合伙企业
私募基金备案编号	SD6753
注册地址	北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1227 单元
主要办公地点	北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1227 单元
执行事务合伙人	北京京国瑞投资管理有限公司
私募基金管理人	北京京国瑞股权投资基金管理有限公司（登记编号：P1031345）
成立日期	2011 年 12 月 29 日
认缴出资额	225,030 万元

统一社会信用代码	91110000589125526N
经营范围	非证券业务的投资、投资管理、咨询。（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。）

2、历史沿革

（1）2011 年 12 月，京国发设立

2011 年 12 月，北京京国发投资管理有限公司、北京国有资本经营管理中心、北京市国有资产经营有限责任公司、北京金隅集团有限责任公司、北京祥龙资产经营有限责任公司出资设立京国发，认缴出资额为 100,030 万元。各合伙人出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
1	北京京国发投资管理有限公司	普通合伙人	30.00
2	北京国有资本经营管理中心	有限合伙人	70,000.00
3	北京市国有资产经营有限责任公司	有限合伙人	10,000.00
4	北京金隅集团有限责任公司	有限合伙人	10,000.00
5	北京祥龙资产经营有限责任公司	有限合伙人	10,000.00
合计			100,030.00

（2）2013 年 11 月，增资及新增合伙人入伙

2013 年 11 月，京国发合伙人作出决定，同意新增合伙人中国北京同仁堂（集团）有限责任公司入伙，认缴出资 10,000 万元；同意北京国有资本经营管理中心增加认缴出资 60,000 万元；同意北京市国有资产经营有限责任公司增加认缴出资 10,000 万元；同意北京金隅集团有限责任公司增加认缴出资 10,000 万元；同意北京祥龙资产经营有限责任公司增加认缴出资 10,000 万元。本次变更后，各合伙人出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
1	北京京国发投资管理有限公司	普通合伙人	30.00
2	北京国有资本经营管理中心	有限合伙人	130,000.00
3	北京市国有资产经营有限责任公司	有限合伙人	20,000.00
4	北京金隅集团有限责任公司	有限合伙人	20,000.00
5	北京祥龙资产经营有限责任公司	有限合伙人	20,000.00

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
6	中国北京同仁堂（集团）有限责任公司	有限合伙人	10,000.00
合计			200,030.00

（3）2014年8月，增资及新增合伙人入伙

2014年8月，京国发合伙人作出决定，同意新增合伙人北京市建筑设计研究院有限公司入伙，认缴出资10,000万元；同意新增合伙人北京汽车城投资管理有限公司入伙，认缴出资15,000万元。本次变更后，各合伙人出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
1	北京京国发投资管理有限公司	普通合伙人	30.00
2	北京国有资本经营管理中心	有限合伙人	130,000.00
3	北京市国有资产经营有限责任公司	有限合伙人	20,000.00
4	北京金隅集团有限责任公司	有限合伙人	20,000.00
5	北京祥龙资产经营有限责任公司	有限合伙人	20,000.00
6	中国北京同仁堂（集团）有限责任公司	有限合伙人	10,000.00
7	北京市建筑设计研究院有限公司	有限合伙人	10,000.00
8	北京汽车城投资管理有限公司	有限合伙人	15,000.00
合计			225,030.00

（4）2016年8月，部分合伙人退伙及新增合伙人入伙

2016年8月，京国发合伙人作出决定，同意北京国有资本经营管理中心、北京市国有资产经营有限责任公司、北京市建筑设计研究院有限公司、北京祥龙资产经营有限责任公司、中国北京同仁堂（集团）有限责任公司、北京金隅集团有限责任公司分别将其持有的合伙企业份额转让给北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）并退伙。本次份额转让完成后，北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）成为京国发的有限合伙人。本次变更后，各合伙人出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
1	北京京国发投资管理有限公司	普通合伙人	30.00
2	北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	有限合伙人	210,000.00
3	北京汽车城投资管理有限公司	有限合伙人	15,000.00

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
合计			225,030.00

（5）2016 年 12 月，部分合伙人退伙及新增合伙人入伙

2016 年 12 月，京国发合伙人作出决定，同意普通合伙人北京京国发投资管理有限公司退伙，同意吸收北京京国瑞投资管理有限公司作为替任普通合伙人入伙。本次变更后，各合伙人出资情况如下：

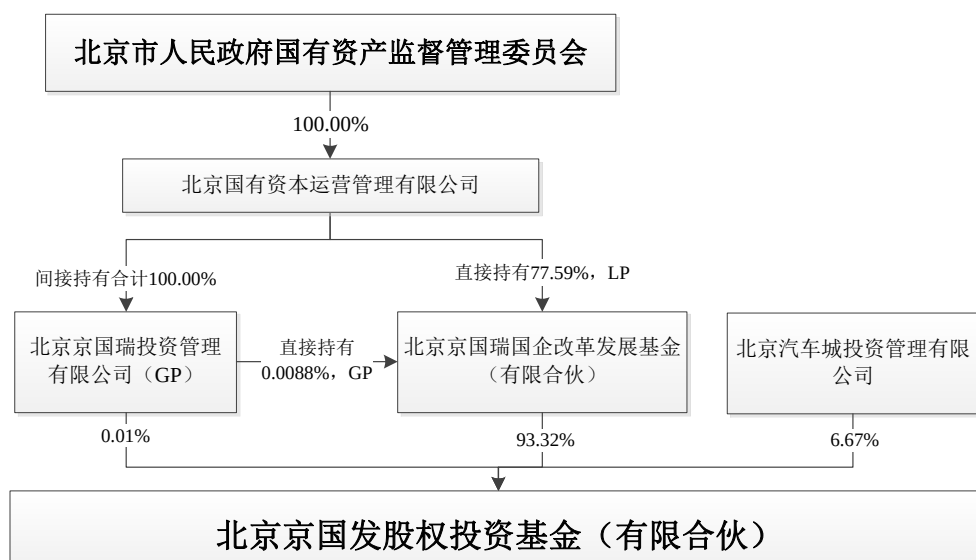
序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）
1	北京京国瑞投资管理有限公司	普通合伙人	30.00
2	北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	有限合伙人	210,000.00
3	北京汽车城投资管理有限公司	有限合伙人	15,000.00
合计			225,030.00

3、最近三年认缴出资额变化情况

京国发最近三年认缴出资额未发生变化。

4、产权控制关系结构图及主要股东基本情况

（1）产权关系结构图



截至本独立财务顾问报告签署日，京国发共有 3 名合伙人，其中北京京国瑞投资管理有限公司为普通合伙人，其余均为有限合伙人，主要合伙人持股比例情况如下：

序号	姓名/名称	出资比例	合伙人类型
1	北京京国瑞投资管理有限公司	0.01%	普通合伙人
2	北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	93.32%	有限合伙人
3	北京汽车城投资管理有限公司	6.67%	有限合伙人

股东/出资人穿透至最终出资自然人、法人的情况如下所示：

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例（%）	是否最终出资人
1	北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）	93.3209	否
1.1	北京国有资本运营管理有限公司	83.8571	否
1.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.2	北京能源集团有限责任公司	3.4462	否
1.2.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.2.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.3	首钢集团有限公司	3.4462	否
1.3.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.3.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.4	北京汽车集团有限公司	1.7231	否
1.4.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.4.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.5	北京祥龙资产经营有限责任公司	1.7231	否
1.5.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.5.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.6	北京金隅资产经营管理有限责任公司	1.7231	否
1.6.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.6.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.7	北京城建集团有限责任公司	1.7231	否
1.7.1	北京市人民政府	100.0000	是
1.8	北京电子控股有限责任公司	1.7231	否
1.8.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.8.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例 (%)	是否最终出资人
1.9	北京市政路桥集团有限公司	0.5743	否
1.9.1	北京建工集团有限责任公司	100.0000	否
1.9.1.1	北京市人民政府	100.0000	是
1.10	北京市郊区旅游实业开发有限公司	0.0550	否
1.10.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.10.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.11	北京京国瑞投资管理有限公司	0.0057	否
1.11.1	北京京国管置业管理有限公司	50.0000	否
1.11.1.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.11.1.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
1.11.2	北京京国管置业投资有限公司	50.0000	否
1.11.2.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
1.11.2.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
2	北京汽车城投资管理有限公司	6.6658	否
2.1	北京顺义科技创新集团有限公司	96.9492	否
2.1.1	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会	72.3718	是
2.1.2	北京顺义投资基金有限责任公司	27.6282	否
2.1.2.1	北京顺义金融控股有限责任公司	100.0000	否
2.1.2.1.1	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
2.2	北京鑫浩投资有限公司	3.0509	否
2.2.1	北京顺义建设投资服务有限公司	100.0000	否
2.2.1.1	北京市顺义区国有资本经营管理有限公司	100.0000	否
2.2.1.1.1	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
3	北京京国瑞投资管理有限公司 (GP)	0.0133	否
3.1	北京京国管置业管理有限公司	50.0000	否
3.1.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否
3.1.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是
3.2	北京京国管置业投资有限公司	50.0000	否
3.2.1	北京国有资本运营管理有限公司	100.0000	否

序号	股东/出资人	出资比例/持股比例 (%)	是否最终出资人
3.2.1.1	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	100.0000	是

注：上述信息为经企查查网站（<https://www.qcc.com/>）查询，查询日为 2022 年 6 月 26 日。

（2）普通合伙人基本情况

京国发普通合伙人为北京京国瑞投资管理有限公司，其基本信息如下：

企业名称	北京京国瑞投资管理有限公司
企业性质	其他有限责任公司
法定代表人	赵及锋
统一社会信用代码	911100003302829879
注册资本	1,100万元人民币
成立时间	2014年12月11日
企业地址	北京市西城区锦什坊街35号院1号楼1218单元
经营范围	投资管理；投资咨询。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5、执行事务合伙人及实际控制人基本情况

京国发的执行事务合伙人为北京京国瑞投资管理有限公司，实际控制人为北京市国资委。

6、主营业务发展情况

京国发主营业务为非证券业务的投资、投资管理、投资咨询。

7、备案情况

京国发已在中国证券投资基金业协会完成私募基金备案手续，备案编码：SD6753。

8、最近两年主要财务数据

京国发最近两年母公司口径的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
总资产	342,416.96	343,495.31

项目	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度
总负债	636.06	791.90
所有者权益	341,780.90	342,703.41
营业收入	-	120,280.69
营业利润	18,738.66	119,759.85
净利润	18,738.66	119,759.85

注：2020年财务数据已经审计，2021年财务数据未经审计。

9、主要下属企业情况

截至本独立财务顾问报告签署日，除本次交易标的资产外，京国发的主要下属企业情况如下表所示：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	北京明晖天海气体储运装备销售有限公司	54,522.5228	31.26%	LNG 低温气瓶的生产及销售
2	北京顺隆投资发展基金（有限合伙）	93,500.00	21.3904%	投资管理
3	北京国资融资租赁股份有限公司	90,000.00	11.1111%	融资租赁

10、京国发与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

（1）京国发不构成上市公司控股股东、实际控制人

北京城乡控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。京国发不构成上市公司控股股东、实际控制人。

（2）京国发不构成上市公司关联方

北京城乡与京国发的实际控制人均为北京市国资委。根据《上市规则》第10.1.4条的有关规定，与上市公司同受同一国有资产管理机构控制的法人，不因此与上市公司形成关联关系，但该法人的法定代表人、总经理或者半数以上的董事兼任上市公司董事、监事或者高级管理人员的除外。截至本独立财务顾问报告签署日，京国发不存在其法定代表人、总经理或者半数以上的董事兼任上市公司董事、监事或者高级管理人员的情形。因此，根据《上市规则》，京国发与北京城乡之间不构成关联关系。

截至本独立财务顾问报告签署日，京国发不存在向上市公司推荐董事、高

级管理人员的情况。

11、与其他交易对方的关联关系

北京国管为上市公司控股股东，根据《上市规则》，北创投、京国发不属于上市公司控股股东、实际控制人控制的关联人。具体分析，详见“第三章 交易对方基本情况”之“一、重大资产置换的交易对方”之“（十）与其他交易对方的关联关系”。

截至本独立财务顾问报告签署日，京国发与天津融衡之间不存在关联关系。

12、京国发及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，京国发已出具承诺函：“本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁”。

13、京国发及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，京国发已出具承诺函：“本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况”。

第四章 拟置出资产基本情况

一、拟置出资产概况

北京城乡拟将截至 2021 年 8 月 31 日除保留资产外的全部资产、负债及业务作为置出资产，置出资产将由北京国管承接。

本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物，3.北京城乡持有的 14 辆公务用车，及 4.上述资产相关的递延所得税资产/负债；如上述股权/土地/房屋建筑物/公务用车在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建筑物/公务用车而获取的交易对价仍作为保留资产。（注：京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号不动产权证书已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）

二、拟置出资产的资产基本情况

根据致同会计师出具的《拟置出资产审计报告》，截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产母公司口径的资产基本情况如下：

单位：万元	
项目	金额
流动资产：	
货币资金	8,360.56
应收账款	168.42
预付款项	0.60
其他应收款	61,919.80
其中：应收利息	-
应收股利	5,000.00
存货	167.99
其他流动资产	530.01
流动资产合计	71,147.37
非流动资产：	
长期股权投资	124,438.86
投资性房地产	22,767.36

项目	金额
固定资产	12,737.51
在建工程	197.93
使用权资产	1,594.53
无形资产	3,412.82
长期待摊费用	9,611.85
递延所得税资产	1,155.08
非流动资产合计	175,915.94
资产总计	247,063.31

注：以上数据均经审计。

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产的资产主要由货币资金、其他应收款、应收股利等流动性资产及长期股权投资、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用等非流动资产构成。拟置出资产股权类资产和土地使用权、房屋所有权、商标、软件著作权、其他作品著作权、域名等非股权类资产的基本情况如下所示。

（一）拟置出资产中股权类资产情况

城乡有限主要下属企业情况如下所示：

序号	公司名称	主营业务/营业范围	注册资本（元）	城乡有限持股比例
1	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	日用百货	55,350,000.00	100.00%
2	北京华文兴盛企业管理服务有限公司	企业管理服务	1,000,000.00	100.00%
3	北京国盛兴业投资有限公司	房地产开发 日用百货	630,000,000.00	100.00%
4	北京城乡世纪企业服务管理有限公司	企业管理服务	200,000,000.00	100.00%
5	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	日用百货	130,000,000.00	100.00%
6	北京新华国际旅游有限公司	旅游服务	30,000,000.00	100.00%
7	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	汽车修理 汽车客运服务	7,741,435.67	100.00%
8	北京锡华海体商务酒店有限公司	旅店服务	30,000,000.00	66.6667%
9	北京城贸物业管理有限责任公司	物业管理	3,000,000.00	55.00%
10	北京城乡时代投资有限公司	企业管理服务	237,054,231.00	52.00%
11	北京市老年用品展示中心有限公司	日用百货	25,000,000.00	36.00%

截至本独立财务顾问报告签署日，城乡有限为依法成立并有效存续的法人，城乡有限股权清晰，不存在争议和纠纷，亦不存在设置抵押、质押等其他

转让受限制的情形。

(二) 拟置出资产中非股权类资产情况

1、土地使用权

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产的土地使用权情况如下：

序号	土地使用权人	国有土地使用证号/不动产权证书号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	批准使用期限/终止日期	权利限制
1	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)海不动产权第0010166号	海淀区复兴路甲23号1-3等[37]套	6,760.57	商业，办公大楼	出让	40年	否
2	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)海不动产权第0010035号	海淀区复兴路甲23号房上房等[2]套	2,113.46	综合	租赁	2051.3.29	否
3	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)海不动产权第0009846号	海淀区小南庄41号楼一层等[5]套	3,881.25	商业	出让	2035.12.18	否
4	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)丰不动产权第0011837号	丰台区美域家园北区3号楼	47,291.78	商业配套	出让	2050.9.12	否
5	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	京海国用(2004转)字第2627号	海淀区复兴路甲23号	655.24	商业	转让	2042.7.10	否
6	北京国盛兴业投资有限公司	京开国用(2012出)第00002号	北京经济技术开发区路东区B1地块	68,829.30	综合、商业	出让	综合：2056.6.5 商业：2046.6.5	否
7	北京城乡贸易中心股份有限公司	大兴县国用(籍)字第41号	北京市大兴县芦城乡狼垡村	81,431.00	仓库	划拨	永久	否
8	城乡贸易中心仓库	大兴县国用(籍)字第89号	大兴县芦城乡狼垡村东北	36,273.33	仓库	划拨	永久	否
9	北京城乡时代投资有限公司	京(2018)大不动产权第0016216号	大兴区芦花路1号院	13,493.85	仓储	出让	2064.1.27	否
10	北京城乡时代投资有限公司	京(2018)大不动产权第0016217号	大兴区芦花路1号院	12,601.26	工业	出让	2049.5.12	否

注：1.北京城乡商业集团有限公司拥有的“京(2022)丰不动产权第0011837号”证书所载47,291.78平方米土地为共有土地面积，其中北京城乡商业集团有限公司分摊土地面积为6,325.40平方米；北京国盛兴业投资有限公司拥有的“京开国用(2012出)第00002号”证书所载68,829.30平方米土地为共有土地面积；其余8宗土地面积为分摊面积或独自使用权面积。

2、上表第 7 项土地证载使用权人为“北京城乡贸易中心股份有限公司”，为北京城乡曾用名。

3、上表第 8 项土地证载使用权人为“城乡贸易中心仓库”，北京城乡于 1993 年 12 月取得土地部门手工填制证书。

2、房屋所有权

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产的房屋所有权情况如下：

序号	房屋 所有权人	房屋所有权证号/ 不动产权证书号	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	权利 限制
1	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）海不动产权第 0010166 号	海淀区复兴路甲 23 号 1-3 等[37]套	43,297.9	商业	否
2	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）海不动产权第 0010035 号	海淀区复兴路甲 23 号房上房等[2]套	32,461.30	商业	否
3	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）海不动产权第 0009846 号	海淀区小南庄 41 号楼一层等[5]套	9,733.40	商业	否
4	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011837 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 201	8,746.93	其他商业服务	否
5	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011872 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 202	194.26	/	否
6	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011885 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 203	52.40	/	否
7	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0012012 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 204	81.60	/	否
8	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011864 号	丰台区美域家园北区 10 幢-1 层-1-006 等[57]套	2,013.27	车位	否
9	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011842 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 101	7,509.24	其他商业服务	否
10	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011873 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 102	146.45	/	否
11	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011867 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 103	64.98	其他商业服务	否
12	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011833 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 104	283.13	菜市场	否
13	北京城乡商业集团有限公司	京（2022）丰不动产权第 0011834 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 105	40.28	其他商业服务	否

序号	房屋 所有权人	房屋所有权证号/ 不动产权证书号	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	权利 限制
14	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)丰不动产权第0011866号	丰台区美域家园北区3号楼1层106	39.38	其他商业服务	否
15	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)丰不动产权第0011888号	丰台区美域家园北区3号楼1层107	38.75	其他商业服务	否
16	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)丰不动产权第0011832号	丰台区美域家园北区3号楼1层108	102.56	其他商业服务	否
17	北京城乡商业集团有限公司	京(2022)丰不动产权第0011838号	丰台区美域家园北区3号楼1层109	65.21	其他商业服务	否
18	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	京房权证海股移字第00155号	海淀区复兴路甲23号	3,784.20	商业	否
19	北京城乡时代投资有限公司	京(2018)大不动产权第0016216号	大兴区芦花路1号院24号楼1至3层1-2,5层1-6,4层1-4	11,505.79	办公	否
20	北京城乡时代投资有限公司	京(2018)大不动产权第0016217号	大兴区芦花路1号院24号楼1至3层1-1,5层1-5,4层1-3	11,505.79	办公	否
21	北京国盛兴业投资有限公司	京(2016)开发区不动产权第0010473号	北京经济技术开发区科创五街38号院1号楼,2号楼,3号楼	191,102.13	车位,办公,商业	否
22	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股字第00065号	海淀区复兴路甲23号	415.17	办公	否
23	北京城乡贸易中心股份有限公司	兴全字第1449号	大兴县芦城乡狼垡村	6,026.6	商业	否
24	北京城乡贸易中心股份有限公司	兴全字第1450号	大兴县芦城乡狼垡村	1,362.9	商业	否
25	北京城乡贸易中心股份有限公司	兴全字第1451号	大兴县芦城乡狼垡村	5,013.3	商业	否
26	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证兴股字第00001657号	大兴区狼垡村东侧城乡贸易中心基地	4,800.01	商业	否
27	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第004763号	大兴区黄村镇狼垡1幢,2幢	7,893.48	仓库	否
28	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴字第016395号	大兴区芦花路1号3幢等4幢	16,275.26	仓库	否

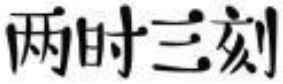
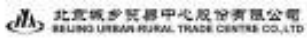
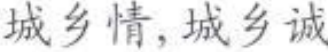
序号	房屋 所有权人	房屋所有权证号/ 不动产权证书号	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	权利 限制
29	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001121 号	大兴区黄村镇狼垡 5 号楼	1,599.21	浴室	否
30	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001122 号	大兴区黄村镇狼垡 4 号楼	8,437.37	食堂	否
31	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001123 号	大兴区黄村镇狼垡 3 号楼	4,288.33	单宿	否
32	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001124 号	大兴区黄村镇狼垡 2 号楼	4,174.65	仓库	否
33	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001125 号	大兴区黄村镇狼垡 1 号楼	4,174.65	仓库	否

注：上表第 22-33 项房产证载使用权人为“北京城乡贸易中心股份有限公司”，为北京城乡曾用名。

3、商标

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产的商标情况如下：

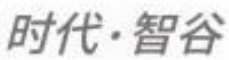
序号	权利人	商标	注册号	核定使用 商品/服务 项目类别	有效期截 止日	取得 方式	他项 权利
1	北京城乡商业（集团）股份有限公司	两时三刻	19338688	30	2027.4.20	原始取得	无
2	北京城乡商业（集团）股份有限公司	两时三刻	19338793	42	2027.4.20	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	核定使用商品/服务项目类别	有效期截止日	取得方式	他项权利
3	北京城乡商业（集团）股份有限公司		19338796	9	2027.4.20	原始取得	无
4	北京城乡商业（集团）股份有限公司		7923739	35	2032.1.27	原始取得	无
5	北京城乡商业（集团）股份有限公司		3162688	35	2023.10.13	原始取得	无
6	北京城乡商业（集团）股份有限公司 城乡华懋商厦		50306195A	35	2031.7.20	原始取得	无
7	北京城乡商业（集团）股份有限公司 城乡华懋商厦		56019520	35	2031.11.20	原始取得	无
8	北京新华国际旅游有限公司		1442619	39	2030.9.6	原始取得	无
9	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		39896106	31	2030.3.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	核定使用商品/服务项目类别	有效期截止日	取得方式	他项权利
10	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37373047	16	2029.11.27	原始取得	无
11	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37385046	21	2029.11.27	原始取得	无
12	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		17614499	35	2026.9.27	原始取得	无
13	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		31324934	21	2029.5.13	原始取得	无
14	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37387976	29	2029.11.27	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	核定使用商品/服务项目类别	有效期截止日	取得方式	他项权利
15	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37395684	31	2029.11.20	原始取得	无
16	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37356028	35	2029.12.20	原始取得	无
17	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37339882	35	2030.2.27	原始取得	无
18	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		31977928	35	2029.5.27	原始取得	无
19	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		37367667	35	2030.2.27	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	核定使用商品/服务项目类别	有效期截止日	取得方式	他项权利
20	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		31978819	35	2029.5.27	原始取得	无
21	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		36998476	30	2029.12.20	原始取得	无
22	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		36984029	31	2029.12.27	原始取得	无
23	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		36975100	29	2029.12.27	原始取得	无
24	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		36994556	30	2029.12.20	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	核定使用商品/服务项目类别	有效期截止日	取得方式	他项权利
25	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		36988639	31	2029.12.27	原始取得	无
26	北京城乡一一八生活汇超市有限公司		36994549	29	2029.12.27	原始取得	无
27	北京城乡时代投资有限公司		34548209	36	2029.10.20	原始取得	无
28	北京城乡时代投资有限公司		34550736	36	2029.11.27	原始取得	无
29	北京城乡时代投资有限公司		26818794	36	2029.10.27	原始取得	无

注：北京城乡拥有的上述序号 1-5 相关的 5 项商标将变更登记至城乡有限名下，北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦拥有的上述序号 6-7 相关的 2 项商标将变更登记至北京城乡商业集团有限公司华懋商厦名下。

4、软件著作权

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产的已登记软件著作权情况如下：

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
1	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台第三方服务商管理系统 V1.0	2018SR468537	2018.4.3	2018.6.21	原始取得	无
2	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台企业云管理系统 V1.0	2018SR468613	2018.4.10	2018.6.21	原始取得	无
3	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台会议室租赁系统 V1.0	2018SR468528	2018.3.14	2018.6.21	原始取得	无
4	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台活动管理系统 V1.0	2018SR468519	2018.3.20	2018.6.21	原始取得	无
5	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷行业专家查询平台 V1.0	2018SR467734	2018.4.30	2018.6.21	原始取得	无
6	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台政策查询系统 V1.0	2018SR466506	2018.3.29	2018.6.20	原始取得	无
7	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台投融资金融对接系统 V1.0	2018SR466513	2018.4.6	2018.6.20	原始取得	无
8	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷创新创业服务平台查询系统 V1.0	2018SR465182	2018.3.15	2018.6.20	原始取得	无
9	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷基于大数据招聘信息发布平台 V1.0	2018SR465186	2018.3.5	2018.6.20	原始取得	无
10	北京城乡时代投资有限公司	时代智谷中小企业孵化咨询、推广系统 V1.0	2018SR464802	2018.3.1	2018.6.20	原始取得	无

5、其他作品著作权

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产中包含一项美术作品著作权，具体情况如下：

序号	著作权全称	登记号	著作权人	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
1	城乡 118	国作登字-2018-F-00598691	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	2018.03.01	2018.08.16	原始取得	无

6、域名

截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产的已备案域名情况如下：

序号	域名所有者	域名	备案证号	有效期截止日
1	北京城乡商业（集团）股份有限公司	www.bjcx.cn	京 ICP 备 09073258 号-1	2025.5.19
2	北京新华国际旅游有限公司	www.xhtrip.com	京 ICP 备 19011246 号-1	2025.11.2
3	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	www.bjcx118.cn	京 ICP 备 2020035090 号-1	2023.6.22
4	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	www.bjcx118.com	京 ICP 备 2020035090 号-2	2023.6.22
5	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	www.bjcx.cc	京 ICP 备 2020035090 号-3	2022.8.22
6	北京锡华海体商务酒店有限公司	www.bjxhhotel.cn	京 ICP 备 14016278 号-1	2024.2.13
7	北京城乡时代投资有限公司	www.bjcxwhkjy.com	京 ICP 备 19041452 号-1	2022.4.28

综上，本次重组的拟置出资产权属清晰且真实、有效，不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制或禁止转让的情形，拟置出资产过户或者转移不存在实质性障碍。

三、拟置出资产的债务转移情况

（一）拟置出资产的债务基本情况

根据致同会计师出具的《拟置出资产审计报告》，截至 2021 年 12 月 31 日，拟置出资产母公司口径的负债基本情况如下：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
短期借款	20,134.18
应付账款	3,281.09
预收款项	1,327.73
合同负债	8,391.91
应付职工薪酬	3,549.22
应交税费	984.64
其他应付款	26,496.63
其中：应付利息	
应付股利	151.72
一年内到期的非流动负债	307.15
其他流动负债	18.02

流动负债合计	64,490.58
非流动负债：	
租赁负债	1,311.55
长期应付职工薪酬	457.48
递延收益	259.00
其他非流动负债	258.85
非流动负债合计	2,286.89
负债合计	66,777.47

注：以上数据均经审计。

（二）债务转移取得债权人同意的情况

为便于本次重组交割，北京城乡将指定全资子公司城乡有限作为归集主体，并将除大兴房地产之外的全部置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入城乡有限。因上市公司全部负债将置入城乡有限，故本次交易涉及债务转移事项。

截至 2021 年 12 月 31 日，因债务转移需要获得债权人同意的债务包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债-预收货款、其他应付款、租赁负债（含一年内到期的非流动负债），债务金额合计 53,009.36 万元，其中金融类负债金额合计 19,933.97 万元。

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司已经取得债权人书面同意函及已经偿还的债务金额合计约 50,078.06 万元，约占截至 2021 年 12 月 31 日需要获得债权人同意债务金额的 94.47%，就其中的金融债务 19,933.97 万元，上市公司已经全部取得债权人的同意函或已偿还。

（三）债权债务关系转移事项不构成本次置出资产的障碍

截至本独立财务顾问报告签署日，不存在明确表示不同意债权债务关系转移的债权人。

对于剩余少量尚未取得债权人同意函的债务，北京城乡正在积极与相关债权人就债务转移事项进行沟通，争取尽快取得其同意的书面文件，后续如有债权人明确回函表示不同意债务转移，北京城乡将对相应债务及时进行清偿。根据《北京城乡商业（集团）股份有限公司与北京城乡商业有限公司重组框架协议协

议》，内部重组交割日后，如因未能取得相关债权人及或担保权人关于债务及或担保责任转移的同意函，致使相关债权人及或担保权人向北京城乡追索债务及/或主张担保责任，城乡有限应在接到北京城乡关于清偿债务及或担保责任通知后三日内进行核实，并在核实后及时内向相应债权人及或担保权人进行清偿，或者与相应债权人及/或担保权人达成解决方案。

此外，目前尚需取得债权人同意函的债务金额约为 2,931.30 万元。2021 年 12 月 31 日，置出资产合并口径货币资金、总资产分别为 26,938.00 万元、278,536.59 万元，尚需取得债权人同意函的债务金额占置出资产合并口径货币资金、总资产比例分别为 10.88%、1.05%，占比较低。

综上，截至本独立财务顾问报告签署日不存在明确表示不同意债务转移的债权人；北京城乡已与城乡有限就债权债务关系转移的相关安排及法律责任进行了明确约定，目前尚需取得债权人同意函的债务金额占城乡有限合并口径货币资金、总资产比例较低。因此剩余债务转移尚未取得债权人同意不会对本次重组带来实质性法律障碍。

（四）金融机构债权人出具同意函的主要内容，有无附加相关条件

根据金融机构债权人出具的《确认函》，作为北京城乡的金融机构债权人，经研究，同意北京城乡进行内部重组相关事宜，同意北京城乡与金融机构债权人之间的债权债务由城乡有限享有及承担，对该事宜确认无异议。

金融机构债权人出具的《确认函》未附加相关条件。

四、拟置出资产抵押、质押、担保及诉讼情况

（一）拟置出资产涉及抵押、质押及担保情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，上市公司拟置出资产不存在抵押、质押及担保的情况。

（二）拟置出资产涉及未决诉讼的情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京城乡存在尚未完结的金额在 100 万元以上的诉讼、仲裁情况如下：

序号	原告/ 申请人	被告/被申 请人	案由	涉案金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
1	江苏省建工集团有限公司	北京城乡	建设工程合同纠纷	252.49	2020年4月18日,江苏省建工集团有限公司向北京市大兴区人民法院提起诉讼,主张被告北京城乡在北京城乡旅游文化养生中心——青年社区装修改造施工工程项目提供的防水工程图纸设计有严重缺陷,导致原告在2017年8月16日项目竣工后的保修期内投入大量人力物力进行抢修维修,请求退还质保金及支付维修费合计2,524,860.75元。	2021年12月30日,北京市大兴区人民法院作出“(2020)京0115民初8326号”民事判决书,判决驳回江苏省建工集团有限公司的诉讼请求。因不服大兴区人民法院作出的一审判决,江苏省建工集团有限公司已经于2022年1月向北京市第二中级人民法院提起上诉,目前尚未作出二审判决。
2	刘忠志	罗玉兴、四川省仪陇县兴都劳务开发有限责任公司、中国新兴建设开发有限责任公司、北京城乡	劳务纠纷	441.44	2021年4月12日,刘忠志向北京市大兴区人民法院提起诉讼,称北京城乡世纪广场建设工程在2016年施工完毕并投入使用后,经结算的水电安装劳务施工费用经多次催要一直没有支付。北京城乡为该工程的发包人,中国新兴建设开发有限责任公司为承包人,罗玉兴通过四川省仪陇县兴都劳务开发有限责任公司与承包人签订分包合同,并进一步将其中的水电安装的劳务分包给了刘忠志。但罗玉兴及四川省仪陇县兴都劳务开发有限责任公司未向刘忠志足额支付相关费用。刘忠志向法院起诉请求各被告连带给付劳务费4,414,401元及利息。根据北京城乡说明,北京城乡世纪广场实际发包方为北京城乡下属子公司国盛兴业,且国盛兴业已将工程款结算给中国新兴建设开发有限责任公司(总包方),目前仅扣留部分质保金。中国新兴建设开发有限责任公司也已将相关工程款项支付给四川省仪陇县兴都劳务开发有限责任公司(分包方)。	目前尚未作出一审判决。
3	李鸿禹	北京新华	企业	141.81	2020年11月10日,李鸿禹向	北京市海淀区人民

序号	原告/ 申请人	被告/被申 请人	案由	涉案金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
		国际会展 有限公司 （“新华国 际”）	承包 经营 合同 纠纷		北京市海淀区人民法院提起诉讼，主张其作为新华国际（北京城乡子公司）的员工在 2003 年 1 月 1 日至 2017 年期间承包经营新华国际下属部门中国公民旅游中心，并预先垫付旅行费用 1,418,134.45 元，请求新华国际向其支付垫付的 1,418,134.45 元。2021 年 2 月 3 日，北京市海淀区人民法院裁定驳回李鸿禹的起诉。2021 年 2 月 7 日，李鸿禹向北京市海淀区劳动人事争议仲裁委员会提起仲裁申请，仲裁委员会未予受理。同日，李鸿禹再次向北京市海淀区人民法院提起诉讼并获受理，请求新华国际支付承包经营期间垫付的各项费用共计 1,418,134.45 元。	法院于 2021 年 10 月 20 日对本案进行了第一次开庭审理，目前尚未作出一审判决。
4	国盛兴业	上海卓好 实业有限公司 （“卓好 实业”）	合同 纠纷	725.59	2019 年，国盛兴业向上海市长宁区人民法院提起诉讼，称 2013 年与卓好实业签署《合作协议》，约定双方合作期限为 6 年，国盛兴业向卓好实业提供经营场地及支付 1200 万元品牌使用权费及设计装修费，卓好实业每年给国盛兴业的保底提成金额不低于 200 万元。但卓好实业未按《合作协议》约定支付保底提成金额，三年内仅向国盛兴业支付提成费用 5 万余元。2019 年 3 月 27 日，卓好实业提起反诉，要求国盛兴业归还扣押货品 7,099 件并支付违约金 500 万元。2019 年 10 月 11 日，上海市长宁区人民法院作出“（2019）沪 0105 民初 5318 号”《民事判决书》，判决《合作协议》《补充协议》解除，卓好实业支付并返还保底销售提成、品牌使用费和软装装修补贴共计 7,255,925.37 元，国盛兴业返还货品 2,647 件。卓好实业不服一审判决，向上海市第一中级人民法院提起上诉。2020 年 3 月 31 日，上海市第一	因卓好实业未按照判决履行义务，国盛兴业于 2020 年向上海市长宁区人民法院申请了强制执行，并于 2020 年 4 月申请将卓好实业纳入失信被执行人名单及将卓好实业和其法定代表人纳入限制高消费名单。法院已经对卓好实业的相关财产进行了拍卖，但流拍未果。截至本法律意见书出具之日，尚未执行到位款项金额为 7255338.20 元。

序号	原告/ 申请人	被告/被申 请人	案由	涉案金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					中级人民法院作出“(2020)沪01民终996号”《民事判决书》，判决驳回上诉，维持原判。	
5	国盛兴业	上海森活投资管理咨询有限公司(“上海森活”)、徐逸民、姜彬、太平洋森活投资有限公司(“太平洋森活”)	合同纠纷	200	2020年，国盛兴业向北京市大兴区人民法院提起诉讼，称2015年12月，北京城乡世纪商厦有限公司(于2016年2月29日变更为国盛兴业分公司)与上海森活签署《合作协议之补充协议》，约定终止合作后，向国盛兴业返还200万元合作保证金。但上海森活在终止合作后未按照约定向返还保证金。徐逸民、姜彬和太平洋森活为上海森活未履行出资义务的股东，国盛兴业主张其承担补充赔偿责任。 2021年11月19日，北京市大兴区人民法院作出“(2020)京0115民初7980号”民事判决书，判决上海森活返还国盛兴业保证金200万元并支付利息。	2022年1月，国盛兴业向大兴区人民法院申请了强制执行。
6	北京悦美汽车技术服务有限公司(“悦美汽车”)	国盛兴业	房屋租赁合同纠纷	235.50	2021年12月20日，悦美汽车向北京市大兴区人民法院提起诉讼，请求确认双方签署的《商业租赁协议书》无效，并向悦美汽车赔偿信赖利益损失暂估2,354,983元。悦美汽车诉称其租赁国盛兴业所有的位于北京经济技术开发区科创五街38号城乡世纪商厦地下一层部分面积用作洗车行店铺用于经营洗车行使用，但收到北京经济技术开发区管理委员会要求恢复原状的通知，导致其无法正常使用。 悦美汽车与国盛兴业协商未果，故将国盛兴业诉至法院。	目前大兴区人民法院尚未作出一审判决。

根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》的约定，北京城乡不再承担置出资产在资产交割日之前和/或因资产交割日之前的任何事由而产生的全部负债、义务和责任，该等负债、义务和责任应由北京国管承担。

北京城乡上述尚未了结的诉讼系其生产经营活动过程中产生的民事纠纷，北京城乡和北京国管已就置出资产在资产交割日之前和/或因资产交割日之前的

任何事由而产生的全部负债、义务和责任作出适当安排，不会对北京城乡的生产经营构成重大不利影响，不构成本次重组的实质法律障碍。

五、拟置出资产人员安置情况

为便于本次重组交割，北京城乡将指定全资子公司城乡有限作为归集主体，并将除大兴房地产之外的全部置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入城乡有限。

根据“人随资产走”的原则，北京城乡（含分公司）与其员工的劳动关系、组织关系、养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，以及其他依法应向员工提供的福利，均由城乡有限继受，并由城乡有限负责进行安置。拟置出资产中涉及的北京城乡下属子公司不涉及职工安置事项，本次交易不改变北京城乡子公司与其职工之间的劳动合同关系，相关职工与原用人单位之间的原劳动合同关系继续有效。

2021年11月26日，北京城乡召开了“北京城乡商业（集团）股份有限公司总部职工大会”和“北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦职工代表大会”，审议通过了《北京城乡商业（集团）股份有限公司资产重组保障职工权益的议案》，约定北京城乡内部重组及资产重组行为完成后，原与北京城乡签署并有效履行的劳动合同的全部员工，其劳动合同关系、社会保险关系和住房公积金管理关系等，均由城乡有限予以承继，员工工薪和福利等各项待遇维持原有管理方式不变。关于人力资源管理制度，城乡有限将在实质沿用北京城乡原有制度内容基础上予以制定。

六、拟置出资产的主要财务数据

根据致同会计师出具的《拟置出资产审计报告》，最近两年，拟置出资产合并口径的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	81,657.18	96,790.69
非流动资产	196,879.41	206,019.63
资产总计	278,536.59	302,810.33
流动负债	63,770.52	84,638.14

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动负债	4,621.41	3,253.13
负债合计	68,391.93	87,891.27
所有者权益	210,144.66	214,919.06
项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	69,144.61	68,823.54
营业利润	-6,179.68	-7,154.29
利润总额	-5,879.05	-7,025.90
净利润	-5,660.06	-6,898.99

最近两年，拟置出资产母公司口径的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	71,147.37	85,539.78
非流动资产	175,915.94	186,587.82
资产总计	247,063.31	272,127.59
流动负债	64,490.58	87,383.84
非流动负债	2,286.89	1,472.05
负债合计	66,777.47	88,855.89
所有者权益	180,285.84	183,271.70
项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	16,888.82	13,860.83
营业利润	2,097.97	2,715.45
利润总额	2,134.89	2,726.71
净利润	2,278.54	2,587.08

七、保留资产相关情况

（一）相关资产在预案阶段予以保留的原因

本次交易主要保留资产为黄寺综合楼以及锡华房产，上述资产在预案阶段予以保留的原因如下：

“1、北京外企存在增加新办公场地的客观需求

截至预案签署日，北京外企在北京地区大部分办公场所系采用租赁方式取得，北京地区用于办公场所的租赁房屋面积约 23,000 平方米，涉及年租金约

6,700 万元，且 2022 年计划将新增租赁办公房屋面积约 2,400 平方米，涉及新增租金约 1,300 万元。随着业务扩张、人员增长，北京外企对办公场所的需求将持续增加。

保留资产中，锡华房产的房产建筑面积为 15,901.20 m²，黄寺综合楼的房产建筑面积为 18,412.19 m²。上述两处房产建筑面积能够有效满足北京外企的办公场所需求，且上述两处房产位于北京市较为核心的区域，是作为办公场所的合适选择，未来可用于北京外企办公使用，能有效节约北京外企用于办公场地房屋租赁的费用支出，因此将上述资产保留在上市公司。

2、相关资产涉诉，办理相关土地房产转让手续所需时间较长

1995 年 2 月 26 日，北京市海淀区体育局（以下简称“海淀体育局”）与北京锡华未来教育实业股份有限公司（以下简称“锡华未来教育”）就锡华房产签署了相关合作协议。合作期内，锡华未来教育将锡华房产转让给北京城乡，且北京城乡取得了锡华房产的《国有土地使用权证》以及《房屋所有权证》。2020 年 3 月 16 日，海淀体育局因合同履行纠纷将锡华未来教育诉至北京市海淀区人民法院，北京城乡被列为本案第三人，本案目前尚未开庭审理。

虽然北京城乡合法拥有上述土地/房产，但因北京城乡被列为案件第三人导致相关资产办理过户时间存在不确定性，故保留在上市公司。

综上，由于北京外企有增加新办公场地的需求，且因相关资产涉诉，北京城乡被列为案件第三人导致相关资产办理过户时间存在不确定性，因此将相关资产保留在上市公司。”

（二）上述资产无法匹配自用办公需求，且涉诉案件已撤诉，仍未结合本次交易同步置出的原因

本次交易的保留资产主要包括黄寺综合楼以及锡华房产，均是上市公司购买取得，并非上市公司自行开发建设形成的住宅和商业房产。基于上市公司后续实施重大资产重组的需要，北京城乡召开的第九届第二十二次董事会会议、第九届第二十四次董事会会议审议通过了对外处置黄寺综合楼、锡华房产的相关议案。

根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第

36号)《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号)《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》等有关规定,本次交易方案需上报北京市国资委并取得批准,且本次交易置出资产和置入资产的资产评估报告需经北京市国资委核准,相关事项均需要一定的审批时间周期。

2022年4月11日,北京城乡召开第九届第二十四次董事会会议审议通过本次重组相关议案,且本次交易置出资产和置入资产的资产评估报告已于第九届第二十四次董事会会议召开前取得北京市国资委核准。

经多次沟通协调,锡华房产涉诉案件于2022年4月21日取得北京市海淀区人民法院出具《民事裁定书》([2020]京0108民初17759号),准许北京市海淀区体育局撤诉。

若在涉诉案件撤诉后将上述资产纳入本次交易置出资产范围,则涉及对交易方案、资产范围进行调整,需重新对相关资产开展审计、评估工作,并将相关资产评估报告再次上报北京市国资委履行评估报告核准程序;待相关资产评估报告取得北京市国资委核准后,北京城乡需再次召开董事会审议本次交易相关事项。

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》,发行股份购买资产的首次董事会决议公告后,董事会在6个月内未发布召开股东大会通知的,上市公司应当重新召开董事会审议发行股份购买资产事项,并以该次董事会决议公告日作为发行股份的定价基准日。为顺利推动本次重组进行,增强本次重组进程的可确定性,鉴于本次重组的首次董事会决议披露时间为2021年10月20日,上市公司最迟应于2022年4月19日之前发出召开股东大会的通知。

若将上述资产纳入本次交易置出资产范围,则可能导致本次重组的相关审批程序完成时间存在较大的不确定性,导致上市公司无法在规定时间内发出召开股东大会的通知,因此经本次交易各方商议后,上述资产未结合本次交易同步置出,具有合理性。

（三）上述资产处置的最新进展、预计完成时间，是否存在实质障碍

1、黄寺综合楼处置的最新进展及后续安排

2021年11月29日，北京城乡召开第九届第二十二次董事会会议，审议通过了《关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的议案》，基于北京城乡后续实施重大资产重组的需要，北京城乡拟受让燕兴贸易（北京城乡全资子公司）持有的黄寺商厦20%股权，并将黄寺综合楼增资划转至黄寺商厦；待黄寺商厦变更为北京城乡直接持有100%股权的全资子公司且持有黄寺综合楼后，北京城乡将依照北京产权交易所的相关流程通过以公开挂牌转让的方式转让黄寺商厦100%股权。

2021年11月30日，黄寺商厦完成上述股权转让的工商变更登记，黄寺商厦成为北京城乡直接持有100%股权的全资子公司。

2022年5月31日，北京城乡完成将黄寺综合楼增资划转至黄寺商厦的不动产过户手续，并取得了新换发的京（2022）朝不动产权第0037446号不动产权证书。

根据北京市国资委发布的《关于进一步规范市属国有企业京内土地房屋资产处置和房屋出租对外合作经营管理的通知》（京国资发[2018]21号）相关规定，企业土地处置权在市政府，企业不得私自处置土地，擅自改变土地用途。土地处置是指土地再利用以及土地房屋转让，包括含有土地房屋资产的股权转让失去控股权、合资合作或土地作价入股失去控股权等情形。因此，黄寺商厦100%股权的正式处置需要取得北京市政府的批准。

截至目前，北京城乡与相关中介机构正积极开展对黄寺商厦100%股权的审计、评估工作。待评估机构出具评估报告并经有权机关核准/备案，且取得北京市政府的批准后，北京城乡将在北京产权交易所预挂牌转让其持有的全资子公司黄寺商厦100%股权，预披露时间不少于20个工作日。

完成预挂牌程序后，北京城乡将在北京产权交易所正式挂牌转让其持有的全资子公司黄寺商厦100%股权，正式挂牌时间不少于20个工作日。

待通过北京产权交易所公开挂牌程序确定黄寺商厦100%股权的受让方后，北京城乡将履行相应决策程序予以确认，并签署相关转让协议。

2、锡华房产处置的最新进展及后续安排

2022年4月11日，北京城乡召开第九届第二十四次董事会会议，审议通过《关于处置锡华房产的议案》，基于北京城乡后续实施重大资产重组的需要，北京城乡拟将锡华房产以增资划转方式投入全资子公司北京城乡海体企业服务有限公司（以下简称城乡海体）；待该增资划转事项完成后，北京城乡将择机通过北京产权交易所公开挂牌或协议转让城乡海体100%股权。

截至目前，北京城乡正在办理将锡华房产增资划转至城乡海体的相关手续。

待该增资划转事项完成后，北京城乡与相关中介机构将开展对城乡海体100%股权的审计、评估工作。待评估机构出具评估报告并经有权机关核准/备案，且取得北京市政府的批准后，北京城乡将在北京产权交易所预挂牌转让其持有的全资子公司城乡海体100%股权，预披露时间不少于20个工作日。

完成预挂牌程序后，北京城乡将在北京产权交易所正式挂牌转让其持有的全资子公司城乡海体100%股权，正式挂牌时间不少于20个工作日。

待通过北京产权交易所公开挂牌程序确定城乡海体100%股权的受让方后，北京城乡将履行相应决策程序予以确认，并签署相关转让协议。

综上，黄寺综合楼及锡华房产的处置工作正在有序开展，预计不存在实质障碍。

第五章 拟置入资产基本情况

本次交易的拟置入资产为北京外企 100%股权。

一、北京外企基本情况

企业名称	北京外企人力资源服务有限公司
企业性质	其他有限责任公司
注册地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 14 号
法定代表人	王一谔
注册资本	7,076.744185 万元
成立日期	2002 年 11 月 8 日
统一社会信用代码	9111010574470043X2
经营范围	代理记账；出版物零售；销售食品；为用人单位推荐劳动者；为劳动者介绍用人单位；为用人单位和个人提供职业介绍信息服务；开展高级人才寻访服务；组织开展现场招聘会；根据国家有关规定从事互联网人力资源信息服务；开展网络招聘（人力资源许可证有效期至 2026 年 3 月 29 日）；人力资源管理咨询、人力资源供求信息的收集和发布、人力资源培训、人力资源测评、承接人力资源服务外包；向外商投资企业（含港、澳、台企业）及外国企业驻京办事机构、华侨、国内企业和其他经济组织、社会团体提供人力资源服务；为驻京外商投资企业人员提供家庭劳务服务；境外中介服务；经济信息咨询（中介服务除外）；市场调查；企业管理咨询；技术开发、技术转让、技术服务；承包展览展示；会议服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；劳务派遣；翻译服务；出租办公用房；接受委托提供外包服务；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；接受金融机构委托从事金融数据处理外包服务；以外包方式从事农作物种植业务、农业技术服务；设计制作代理发布广告；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、日用品、文具用品、体育用品、工艺品、针纺织品、金银制品和珠宝首饰、五金交电、家用电器、通讯设备、新鲜水果、新鲜蔬菜；票务代理；航空机票销售代理；（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账、出版物零售、销售食品以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、北京外企历史沿革

（一）2002 年 11 月，公司设立

2002 年 8 月 21 日，北京市工商行政管理局出具了《企业名称预先核准通知书》（（京）企名预核（内）字[2002]第 10757383 号），预先核准北京外企的公司名称为“北京外企人力资源服务有限公司”。

2002 年 9 月 20 日，外企集团作出董事会决议，同意设立“北京外企人力资源服务有限责任公司”，公司注册资本为 3,000 万元，其中外企集团出资占 90%，北京市新地房地产开发有限责任公司（以下简称“新地房地产”）出资占 10%。

2002 年 9 月 25 日，北京市对外经济贸易委员会向北京市人民政府报送《关于北京外企服务集团有限责任公司设立“北京外企人力资源服务有限责任公司”的请示》（京经贸计财字[2002]62 号），北京市对外经济贸易委员拟同意外企集团设立“北京外企人力资源服务有限责任公司”，并请北京市人民政府批示。经征求北京市人民政府相关部门意见，北京市人民政府批示同意设立“北京外企人力资源服务有限责任公司”。

2002 年 11 月 5 日，北京京诚会计师事务所有限公司出具“京诚会验字（2002）第 087 号”《验资报告》，经审验，截至 2002 年 11 月 5 日，北京外企已收到外企集团和新地房地产缴纳的注册资本合计人民币 3,000 万元，其中，外企集团出资 2,700 万元，新地房地产出资 300 万元。

2002 年 11 月 6 日，北京外企全体股东通过《北京外企人力资源服务有限公司公司章程》，外企集团和新地房地产共同出资设立北京外企，注册资本为 3,000 万元，其中外企集团认缴出资 2,700 万元、新地房地产认缴出资 300 万元。北京外企的经营范围为向外商投资企业（含港、澳、台企业）及外国企业驻京办事机构、华侨、国内企业提供人力资源服务；为驻京外商投资企业外方人员提供家庭劳务服务；向国（境）外派遣各类工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）。经营期限为 30 年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

2002 年 11 月 8 日，北京外企取得北京市工商局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 1100001496633。

北京外企设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	外企集团	2,700.00	货币	90.00%
2	新地房地产	300.00	货币	10.00%
合计		3,000.00	-	100.00%

注：新地房地产系外企集团的全资子公司。

（二）2004 年 1 月，第一次增资

2003 年 4 月 25 日，北京中诚永信资产评估事务所出具《关于北京外企人力资源服务有限公司资产评估报告书》（京诚评报（2003）1-044 号），截至 2003 年 3 月 31 日，北京外企净资产评估价值为人民币 3,023.63 万元。2003 年 7 月 1 日，北京市财政局出具《国有资产评估项目备案表》（备案编号：094），对前述评估结果进行了备案。

2003 年 12 月 18 日，北京外企全体股东召开股东会并作出股东会决议，同意公司注册资本由 3,000 万元增加至 4,286 万元，并同意新增股东深圳市中信联合创业投资有限公司（以下简称“中信联合”），由其出资 1,286 万元。外企集团、新地房地产、中信联合签署《股东协议》，约定中信联合向北京外企增资 1,286 万元，增资完成后中信联合持有公司 30% 股权。

2004 年 1 月 6 日，外企集团、新地房地产及中信联合共同签署了新的公司章程。

2004 年 1 月 15 日，北京驰创会计师事务所出具“京创会[2004]第 1-Y002 号”变更登记验资报告书，经审验，北京外企变更后的注册资本为 4,286 万元，中信联合以货币方式新增出资 1,286 万元，占公司注册资本的 30%，已全部出资到位。

本次增资完成后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	外企集团	2,700.00	货币	63.00%
2	新地房地产	300.00	货币	7.00%
3	中信联合	1,286.00	货币	30.00%
合计		4,286.00	-	100.00%

中信联合此次增资入股系北京外企实施员工持股，中信联合所持有的 30% 股权系为北京外企相关员工代持，关于员工持股演变情况详见本独立财务顾问报告“第五章 拟置入资产基本情况”之“二、北京外企历史沿革”之“（八）历史上员工持股说明”。

（三）2006 年 5 月，第一次股权转让

2006 年 1 月 10 日，北京外企全体股东召开股东会议并作出股东会决议，同意中信联合将其持有的北京外企 30%股权转让给北京成遂既投资顾问有限公司（以下简称“成遂既投资”），同意新地房产将其持有的北京外企 7%股权转让给外企集团。

2006 年 1 月 10 日，中信联合与成遂既投资签署《股权转让协议》，约定中信联合将其持有的北京外企 30%股权以 1,286 万元价格转让给成遂既投资。

2006 年 5 月 9 日，新地房地产与外企集团签署《股权转让协议》，约定新地房地产将其持有的北京外企 7%的股权以 300 万元价格转让给外企集团。

2006 年 5 月 9 日，外企集团与成遂既投资召开北京外企股东会并作出股东会决议，同意修改公司章程中的股东名称及股权比例。

本次股权转让完成后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	外企集团	3,000.00	货币	70.00%
2	成遂既投资	1,286.00	货币	30.00%
合计		4,286.00	-	100.00%

注：由于中信联合代持期限届满，北京外企设立了成遂既投资作为员工持股平台，受让了中信联合持有的北京外企股权，关于成遂既投资相关员工持股演变情况详见本独立财务顾问报告“第五章 拟置入资产基本情况”之“二、北京外企历史沿革”之“（八）历史上员工持股说明”。

（四）2017 年 7 月，第二次股权转让

北京外企员工持股于 2012 年进行了清理，持股员工全部退出持股，成遂既投资成为了外企集团的全资子公司，具体情况详见本独立财务顾问报告“第五章 拟置入资产基本情况”之“二、北京外企历史沿革”之“（八）历史上员工持股说明”。

2014 年 3 月 24 日，外企集团召开董事会并作出《关于同意集团公司吸收合并成遂既公司的实施方案及吸收合并协议的董事会决议》，同意外企集团吸收合并成遂既投资；吸收合并后，成遂既投资解散并注销，成遂既投资全部资产（含所持有其他公司股权）、负债及权利义务由外企集团承继。

2014 年 3 月 28 日，外企集团与成遂既投资签订《吸收合并协议》，约定外企集团吸收合并成遂既投资，合并基准日为 2014 年 3 月 31 日。合并完成后，成遂既投资作为被合并方解散并注销。成遂既投资原持有的北京外企 30% 的股权归外企集团所有。

2015 年 2 月 14 日，北京市朝阳区地方税务局出具了《北京市地方税务局注销税务登记证明》，证明成遂既投资已办理税务注销登记手续。2015 年 11 月 3 日，北京市朝阳区国家税务局出具《税务事项通知书》，准予成遂既投资注销税务登记。2016 年 5 月 23 日，北京市工商局朝阳分局出具了《注销核准通知书》，准予成遂既投资因合并而注销。2017 年 5 月 26 日，北京市工商局出具了《合并变更证明》，核准外企集团吸收合并成遂既投资并办理变更登记。

2017 年 6 月 21 日，北京外企全体股东召开股东会议并作出股东会决议，同意公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。

本次变更后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	外企集团	4,286.00	货币	100.00%
合计		4,286.00	-	100.00%

（五）2017 年 9 月，第二次增资

2017 年 9 月 11 日，北京外企的股东外企集团作出股东决定，同意公司注册资本由 4,286 万元变更为 6,086 万元。同日，外企集团签署了北京外企新的公司章程。

2018 年 3 月 15 日，北京坤泰融和会计师事务所有限公司出具“坤泰融和审字[2018]第 2186 号”《审计报告》：经审验，公司实收资本为 6,086 万元；其中，2014 年和 2015 年外企集团分别追加投资 500 万元及 1,000 万元，2017 年外企集团追加投资 300 万元。至此，外企集团出资 6,086 万元，占公司注册资本的 100%。另根据北京外企说明，因该增资资金需国有资本经营预算资金拨付，故外企集团分三次以现金形式对北京外企进行增资；此外，在上述期间外企集团正在吸收合并成遂既投资，为避免多次进行工商变更登记，选择在 2017 年 9 月一次性完成工商变更登记。

本次增资完成后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	外企集团	6,086.00	货币	100.00%
	合计	6,086.00	-	100.00%

（六）2019年9月，第三次增资

2019年3月18日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具《北京外企人力资源服务有限公司拟增资扩股引入战略投资者项目涉及之北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国融兴华评报字[2018]第080141号），经评估，北京外企于评估基准日2018年9月30日的股东全部权益价值为512,688.62万元。

2019年5月17日，外企集团召开董事会并作出《关于同意北京外企人力资源服务有限公司混合所有制改革方案的决议》，同意北京外企混合所有制改革方案，以增资扩股方式引入三家社会投资人；增资后外企集团持股比例不低于86%，北京外企由一人有限公司变更为国有控股公司。

2019年6月4日，北京市国资委作出《关于同意北京外企人力资源服务有限公司混合所有制改革方案的批复》（京国资产权[2019]72号）原则同意北京外企混合所有制改革方案，同意北京外企以增资扩股方式引入3家战略投资者，合计持股比例不超过14%，其中，通过北京产权交易所公开征集投资方2家，持股比例约12.8%；通过非公开协议增资方式引入京国发，持股比例约1.2%。增资价格以北京市国资委核准的评估结果为基础确定，京国发的增资价格与公开方式增资的投资方相同。

2019年6月，北京外企通过北京产权交易所公开披露增资信息。经公开征集与综合评议，确定天津融衡、北创投为最终投资方。

2019年8月1日，北京市国资委作出《关于对北京外企人力资源服务有限公司拟增资扩股资产评估项目予以核准的批复》（京国资产权[2019]84号）。

2019年8月28日，外企集团、天津融衡、北创投和京国发共同签署了《关于北京外企人力资源服务有限公司之增资协议》，各方同意，以不低于经北京市国资委核准的北京外企的评估结果为本次增资的作价基础，进场投资方天津融

衡以 52,875.000000 万元认购公司 8.8125%股权、北创投以 24,000.000000 万元认购公司 4.0000%股权，京国发通过非公开增资方式以与进场投资方相同价格，以 7,125.000000 万元认购公司 1.1875%的股权（合称“本次增资”）。增资款中，990.744185 万元作为公司新增注册资本，83,009.255815 万元作为溢价进入公司的资本公积金。各方按照北京产权交易所关于本次增资的相关安排缴纳增资款，并由北京产权交易所出具相应《增资凭证》。

2019 年 9 月 3 日，北京产权交易所出具关于本次增资的《增资凭证》。

2019 年 9 月 11 日，北京外企唯一股东外企集团作出如下股东决定：同意增加新股东天津融衡、北创投、京国发；同意免去陆平的董事职务、倪瀛的董事职务；同意免去郑燕军的监事职务、周伟的监事职务；同意修改公司章程。

2019 年 9 月 11 日，外企集团、天津融衡、北创投及京国发召开股东会并作出股东会决议，同意以下事项：由外企集团、天津融衡、北创投及京国发组成北京外企新的股东会；注册资本变更为 7,076.744185 万元，变更后的出资情况为：外企集团出资 6,086 万元，天津融衡出资 623.638081 万元，北创投出资 283.069767 万元，京国发出资 84.036337 万元；同意选举付星然、刘炜为董事；选举杜小猛、梁望南为监事；修改公司章程。

2019 年 9 月 19 日，北京外企在北京市工商行政管理局办理了本次注册资本变更登记。

2020 年 7 月 16 日，北京外企向北京市人民政府国有资产监督管理委员会申请进行企业产权登记（编号：1100002020040700270）。

本次变更完成后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	外企集团	6,086.00	货币	86.0000%
2	天津融衡	623.638081	货币	8.8125%
3	北京创投	283.069767	货币	4.0000%
4	京国发	84.036337	货币	1.1875%
合计		7,076.744185	-	100.00%

（七）2021 年 12 月，第一次股权无偿划转

2021 年 10 月 13 日，北京市国资委作出《关于北京外企人力资源服务有限公司与北京城乡商业（集团）股份公司重组的通知》（京国资[2021]121 号），明确外企集团持有的北京外企 86%股权无偿划转至北京国管，北京外企为北京国管下属二级企业。

2021 年 10 月 18 日，外企集团与北京国管签署《关于北京外企人力资源服务有限公司的股权划转协议》，约定外企集团将持有的北京外企 86%股权无偿划转至北京国管。

2021 年 11 月 5 日，北京外企召开 2021 年第四次股东会，股东一致达成协议：外企集团将持有的北京外企 86%股权无偿划转至北京国管，北京外企其余股东放弃优先购买权。

2021 年 11 月 25 日，国家市场监督管理总局出具《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（发垄断审查决定[2021]705 号），同意北京国管和北京外企实施经营者集中。

2021 年 11 月 30 日，北京外企召开 2021 年第五次股东会，股东一致达成协议组建新的股东会并修改公司章程。

2021 年 12 月 15 日，北京市朝阳区市场监督管理局向北京外企核发了变更后的营业执照。

本次股权划转完成后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京国管	6,086.00	货币	86.0000%
2	天津融衡	623.638081	货币	8.8125%
3	北京创投	283.069767	货币	4.0000%
4	京国发	84.036337	货币	1.1875%
合计		7,076.744185	-	100.00%

（八）历史上员工持股说明

1、北京外企员工持股情况概述

2004 年 1 月，北京外企完成了第一次增资，公司注册资本由 3,000 万元增

加至 4,286 万元，由新增股东中信联合出资 1,286 万元，增资完成后中信联合持有公司 30%股权。中信联合此次增资入股系北京外企实施员工持股，中信联合所持有的 30%股权系为北京外企相关员工代持。

2006 年 1 月，由于中信联合代持期限届满，北京外企设立了成遂既投资作为员工持股平台，中信联合与成遂既投资签署《股权转让协议》，约定中信联合将其持有的北京外企 30%股权以 1,286 万元价格转让给成遂既投资。

2012 年，北京外企对员工持股进行了清理，持股员工全部退出持股，成遂既投资成为了外企集团的全资子公司。

2014 年 3 月 24 日，外企集团召开董事会并作出《关于同意集团公司吸收合并成遂既公司的实施方案及吸收合并协议的董事会决议》，同意外企集团吸收合并成遂既投资；吸收合并后，成遂既投资解散并注销，成遂既投资全部资产（含所持有其他公司股权）、负债及权利义务由外企集团承继。

2014 年 3 月 28 日，外企集团与成遂既投资签订《吸收合并协议》，约定外企集团吸收合并成遂既投资，合并基准日为 2014 年 3 月 31 日。合并完成后，成遂既投资作为被合并方解散并注销，成遂既投资原持有的北京外企 30%的股权归外企集团所有。

2、中信联合作为员工持股公司

（1）员工持股的审批

2002 年 9 月 12 日，外企集团向北京市对外经济贸易委员会报送《关于外企服务集团资产重组、剥离主业设立“北京外企人力资源服务有限公司”的请示》（外企文[2002]669 号），请求批准在北京外企设立后，拟由管理层和关键岗位骨干人员组建职工持股会并向股东出资购买北京外企 30%股权。

2002 年 9 月 25 日，北京市对外经济贸易委员会向北京市政府报送《关于北京外企服务集团有限责任公司设立“北京外企人力资源服务有限公司”的请示》（京经贸计财字[2002]62 号），拟同意外企集团设立“北京外企人力资源服务有限公司”的方案，并向北京市政府请示。

2002 年 10 月 8 日，北京市人民政府经济体制改革办公室出具意见，明确外

企集团提出在新公司设立职工持股会的要求，符合《北京市人民政府办公厅转发市政府体改办市经委关于本市国有大中型企业建立现代企业制度指导意见的通知》（京政办发[2001]69号）的规定。

由于民政部门暂停了对职工持股会的登记，北京外企之后引入中信联合作为代持股东向北京外企增资，并实施员工持股。

2003年4月25日，北京中诚永信资产评估事务所出具《关于北京外企人力资源服务有限公司资产评估报告书》（京诚评报（2003）1-044号），截至2003年3月31日，北京外企净资产评估价值为人民币3023.63万元。2003年7月1日，北京市财政局出具相应的《国有资产评估项目备案表》（备案编号：094），对前述评估结果进行了备案。

2003年7月28日，外企集团向北京市政府报送请示，进一步就具体经营管理者参与北京外企员工持股进行请示。

2003年8月28日，北京市人民政府经济体制改革办公室出具意见，明确北京外企的改革举措符合改革的方向，应当予以支持，北京外企相关人员对企业出资入股符合相关政策规定。

2003年9月8日，外企集团就具体经营管理者参与北京外企员工持股向北京市委组织部报送请示，并明确员工持股在具体操作上采用中介公司代持的方法。

2003年9月28日，北京市委组织部作出“京组字[2003]86号”批复，同意了外企集团报送的请示。

（2）员工持股实施

2003年10月23日，外企集团作出董事会决议，同意中信联合入股北京外企，持有北京外企30%股权。

2003年12月18日，北京外企全体股东召开股东会并作出股东会决议，同意公司注册资本由3,000万元增加至4,286万元，并同意新增股东中信联合，由其出资1,286万元。外企集团、新地房地产、中信联合签署《股东协议》，约定中信联合向北京外企增资1,286万元，增资完成后中信联合持有公司30%股

权。

2004 年 1 月 6 日，外企集团、新地房地产及中信联合共同签署了新的公司章程。

2004 年 1 月 15 日，北京驰创会计师事务所出具“京创会[2004]第 1-Y002 号”变更登记验资报告书，经审验，北京外企变更后的注册资本为 4,286 万元，中信联合以货币方式新增出资 1,286 万元，占公司注册资本的 30%，已全部出资到位。

本次增资完成后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	出资方式
1	外企集团	2,700.00	2,700.00	63.00	货币
2	新地房地产	300.00	300.00	7.00	货币
3	中信联合	1,286.00	1,286.00	30.00	货币
合计		42,86.00	4,286.00	100.00	-

中信联合增资入股成为北京外企的股东之后，其将所持北京外企的 16.1%（对应出资 6,900,005 元）股权转让给了外企集团员工和北京外企员工，本次股权转让后未进行工商变更登记，仍然由中信联合作为名义股东，为外企集团员工及北京外企员工代持北京外企股权。就中信联合另外持有的北京外企 13.9% 股权（对应出资 596 万元），根据中信联合与外企集团签署的《股权处置约定书》，中信联合将在外企集团指定的时间转让给外企集团指定的第三方（员工）。

经核查，委托中信联合持股的职工为 106 人，后有 2 人放弃认购，实际委托中信联合持股员工变更为 104 人（外企集团员工 30 人，北京外企员工 74 人）。

中信联合代持期限届满后及在成遂既投资作为员工持股平台成立后，中信联合将其持有的北京外企 30%股权转让给成遂既投资。

3、设立成遂既投资作为持股公司

（1）设立成遂既投资作为持股公司的批准程序

1) 2005 年 11 月 7 日，北京外企向外企集团报送《关于进一步落实管理层

和骨干员工职工持股的请示》，主要内容如下：

①由具备持股资格的管理层出资成立成遂既投资。该公司作为管理层和骨干员工参与北京外企及其关联企业投资的主体，原则上成遂既投资不再开展其他经营活动。

②由成遂既投资直接持有中信联合代为持有的 30%股权。在成遂既投资成立后，中信联合代持的北京外企 30%的股权转让给成遂既投资。

③由成遂既投资全体股东选举三名持股代表，代表全体股东作为投资人，办理工商登记注册手续。经研究，推荐王一谔、闵瑀、刘振兴三人作为持股代表。

④成遂既投资全体股东通过制定股东公约来规范公司的经营、决策和利益分享模式。

2) 2005 年 11 月 7 日，外企集团作出《关于同意北京外企人力资源服务有限公司成立员工持股公司的批复》（外企函[2005]37 号），主要内容如下：

①同意北京外企成立员工持股公司，员工持股公司由王一谔、闵瑀、刘振兴作为发起人，代表员工持股。

②同意员工持股公司成立后，目前由中信联合持有的北京外企 30%的股权全部转让给员工持股公司，同时终止与中信联合签订的原代持协议，并由员工持股公司与员工重新签订相关协议。

（2）成遂既投资的设立

1) 2005 年 11 月 3 日，北京市工商行政管理局作出《企业名称预先核准通知书》（京朝企名预核（内）字[2005]第 11968990 号），同意预先核准企业名称“北京成遂既投资顾问有限公司”。

2005 年 11 月 14 日，成遂既投资取得北京市工商行政管理局出具的《准予行政许可决定书》（京工商 005 注册企许字（2005）0054715 号）以及《企业法人营业执照》（注册号：1101052904946）。

成遂既投资设立时股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（元）	出资比例
1	王一谔	货币	210,000	65.60%
2	闵瑀	货币	80,000	25.00%
3	刘振兴	货币	30,000	9.40%
合计			320,000	100%

2) 2006 年 1 月 5 日，成遂既投资召开 2006 年度第一次股东会议，同意股东王一谔增资 4,255,765 元，刘振兴增资 1,765,541 元，增资后成遂既投资注册资本为 6,341,306 元。

2006 年 1 月 11 日，北京驰创会计师事务所有限责任公司出具《变更登记验资报告书》（京创会字[2006]第 1-Y001 号），确认成遂既投资注册资本增加 602.1306 万元，其中增王一谔以货币出资 425.5765 万元，刘振兴以货币出资 176.5541 万元。

2006 年 1 月 20 日，成遂既投资取得北京市工商行政管理局朝阳分局换发的《企业法人营业执照》（1101052904946），公司注册资本、实收资本增至 634.1306 万元。

本次增资后，成遂既投资股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（元）	出资比例
1	王一谔	货币	4,465,765	70.42%
2	闵瑀	货币	80,000	1.26%
3	刘振兴	货币	1,795,541	28.32%
合计			6,341,306	100%

3) 2006 年 3 月 13 日，成遂既投资召开 2006 年第三次股东会并作出股东会决议，同意闵瑀增资 6,518,694 元，增资完成后王一谔、刘振兴和闵瑀的投资额分别为 4,465,765 元、1,795,541 元和 6,598,694 元，股权比例分别为 34.73%、13.96%和 51.31%。

2006 年 3 月 22 日，北京驰创会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（京创会字[2006]第 Y011 号），确认截至 2006 年 3 月 22 日，成遂既投资增加注册资本 651.8694 万元，由股东闵瑀以货币出资认缴。

2006 年 4 月 5 日，北京市工商行政管理局朝阳分局换发了成遂既投资的

《企业法人营业执照》（注册号：1101052904946），成遂既投资注册资本变更为 1,286 万元。

本次增资后，成遂既投资股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（元）	出资比例
1	王一谔	货币	4,465,765	34.73%
2	闵瑀	货币	6,598,694	51.31%
3	刘振兴	货币	1,795,541	13.96%
合计			12,860,000	100%

（3）成遂既投资受让中信联合持有的北京外企 30%股权

2006 年 1 月 9 日，委托中信联合持股的职工、外企集团分别与中信联合签署了《股权处置授权书》，要求中信联合将所持北京外企 30%股权转让给成遂既投资。

2006 年 1 月 10 日，北京外企全体股东召开股东会议并作出股东会决议，同意中信联合将其持有的北京外企 30%股权转让给成遂既投资，同意新地房产将其持有的北京外企 7%股权转让给外企集团。

2006 年 1 月 10 日，中信联合与成遂既投资签署《股权转让协议》，约定中信联合将其持有的北京外企 30%股权以 1,286 万元价格转让给成遂既投资。2006 年 4 月，成遂既投资完成了全部股权转让价款的支付。

2006 年 5 月 9 日，新地房地产与外企集团签署《股权转让协议》，将其所持北京外企 7%的股权以 300 万元价格转让给外企集团。

2006 年 6 月 14 日，北京外企取得北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，北京外企的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京外企服务集团有限公司	3,000	70%
2	北京成遂既投资顾问有限公司	1,286	30%
合计		4,286	100%

4、成遂既投资作为持股公司后持股人员变动

(1) 成遂既投资受让北京外企股权之初的员工持股情况

根据 2005 年 11 月签署的成遂既投资《股东公约》，成遂既投资受让北京外企 30%股权时涉及的持股员工共计 101 人（原来委托中信联合持股的 104 人中有 6 名员工退出委托持股，另有 3 名员工新加入委托持股），其中外企集团员工为 27 人，北京外企员工为 74 人；外企集团员工持股以刘振兴名义代持，北京外企员工持股以王一谔名义代持，其余作为预留股份以闵瑀名义代持。

与上述职工股相对应，成遂既投资的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（元）	出资比例
1	王一谔	货币	4,465,765	34.73%
2	闵瑀	货币	6,598,694	51.31%
3	刘振兴	货币	1,795,541	13.96%
合计			12,860,000	100%

(2) 成遂既投资受让北京外企股权之后的职工持股变化情况

2007 年度、2008 年度、2009 年度、2010 年度、2011 年度，由于对晋升骨干员工增加授予成遂既投资股权，以及原有持股员工因离职或退休等原因退出持股，历年度均存在不同程度调整员工持股的情形，在法律形式上同时体现为调整代持人王一谔（代持北京外企员工实际享有的股权）、刘振兴（代持外企集团员工实际享有的股权）、闵瑀（代持预留股权）的名义持股金额。

2011 年调整后，员工持股人数变更为 129 人（外企集团员工 22 人，北京外企员工 107 人）。本次调整后，与职工股相对应，成遂既投资股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（元）	出资比例
1	王一谔	货币	7,474,578	58.123%
2	闵瑀	货币	4,074,677	31.685%
3	刘振兴	货币	1,310,745	10.192%
合计			12,860,000	100.00%

根据历年度股权调整时签署的书面协议、相关付款凭证及北京外企的书面说明，相关员工退出持股均按照原始出资金额转让，已经支付完毕；新入股员

工或因晋升等原因增加持股的员工均按每股 1 元价格进入。

5、员工持股的终止

为进一步推动公司股改，贯彻落实国家关于规范国有企业职工持股和投资相关文件的精神，公司于 2012 启动了清理历史形成的职工股的相关工作。

（1）转让价格的确定

2012 年 10 月 20 日，北京中天华资产评估有限责任公司出具《北京外企服务集团有限责任公司拟收购北京成遂既投资顾问有限公司股权所涉及北京成遂既投资顾问有限公司股东全部权益价值资产评估报告书》（中天华资评报字[2012]第 1289 号），截至评估基准日 2011 年 12 月 31 日，成遂既投资净资产评估值为 14,656.83 万元。

2012 年 10 月 31 日，中兴华富华会计师事务所有限责任公司出具《北京成遂既投资顾问有限公司 2011 年 12 月 31 日净资产专项审计报告》（中兴华审字（2012）第 3207041 号），截止 2011 年 12 月 31 日，成遂既投资的资产总额为人民币 142,115,953.95 元，负债总额为人民币 4,628,255.38 元，净资产（所有者权益）总额为人民币 137,487,698.57 元。

2012 年 11 月 2 日，中兴华富华会计师事务所出具《北京外企服务集团有限责任公司执行商定程序的报告》（中兴华咨字（2012）第 5107002 号）。根据该报告，截至 2011 年 12 月 31 日，FESCO 归母净资产为 313,461,400.56 元，经按照持股比例 29.84%扣除和调整分红后 FESCO 净资产为 310,407,335.42 元；经调整后成遂既投资持有 FESCO29.84%持股比例计算的成遂既投资的净资产为 137,487,698.57 元；成遂既投资预留股权 31.68%所享有的历年分红（43,562,977.29 元）应当调整为外企集团所有，不计算为成遂既投资股东权益，该部分的原始出资（4,074,677 元）计算为归属成遂既投资股东享有，则按此方式计算的成遂既投资股东价值为 97,999,398.28 元。

2012 年 12 月 25 日，成遂既投资召开股东会并作出股东会决议，同意并确认，全体股东于 2006 年向成遂既投资出资 1,286 万元，用于购买的 FESCO30%股权，根据当时的评估报告，成遂既投资实际收购 FESCO 的股权比例应为 29.84%；确认 2007 年从 FESCO 按 30%股权比例收取分红 73,914,322.64 元，现

同意按照 29.84%股权比例对收取分红进行调整，并将成遂既投资多收取的分红 453,889.72 元予以返还，并按 29.84%股权的对价依据转让 FESCO 股权。

于 2012 年当年，王一谔、刘振兴和闵瑀作为转让方与外企集团签订《北京成遂既投资顾问有限公司之股权转让协议》，王一谔、刘振兴和闵瑀向外企集团转让其合计持有的成遂既投资 100%的股权，股权转让价款合计 97,999,398.28 元，其中，王一谔转让其在成遂既投资的出资 446.5765 万元，对应股权比例为 34.73%；刘振兴转让其在成遂既投资的出资 179.5541 万元，对应股权比例为 13.96%；闵瑀转让其在成遂既投资的出资 659.8694 万元，对应股权比例为 51.31%。

（2）终止员工持股

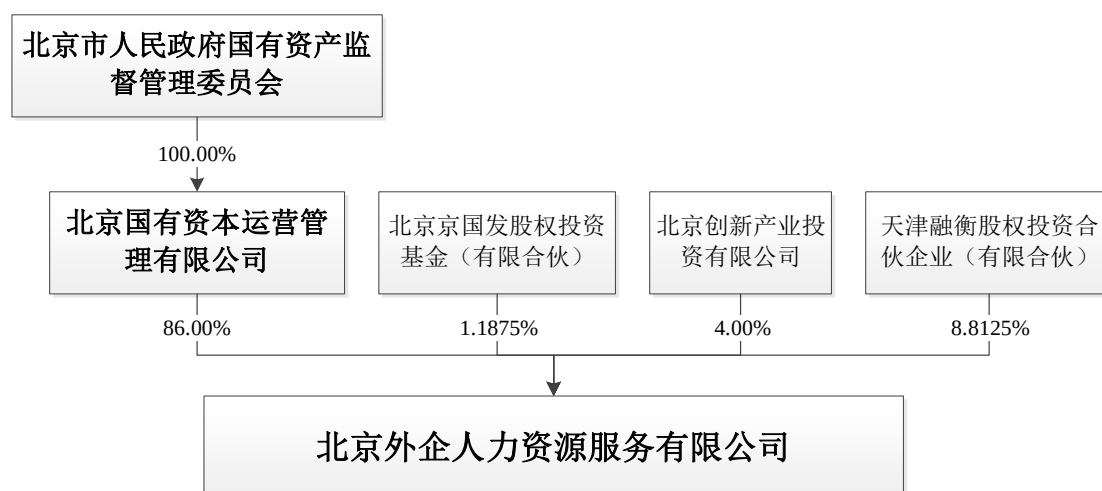
上述股权转让协议签署后，成遂既投资的新股东外企集团签署《北京成遂既投资顾问有限公司章程》，外企集团持股 100%，出资 1,286 万元。

2012 年 11 月 12 日，外企集团向北京市国资委报送《关于收购北京成遂既投资顾问有限公司 100%股权的请示》（外企文[2012]379 号），拟收购成遂既投资 100%股权，通过吸收合并方式使北京外企成为外企集团的全资子公司。2012 年 12 月 14 日，北京市国资委出具《关于北京外企服务集团有限责任公司收购北京成遂既投资顾问有限公司 100%股权的批复》（京国资[2012]166 号），同意外企集团收购成遂既投资 100%股权。

经审查公司提供的相关文字资料，成遂既投资的实际权益人即全体 129 名持股员工，自 2012 年 12 月至 2013 年 3 月签署了成遂既投资《股权转让同意函》，同意将通过王一谔、刘振兴代持的全部股权和通过闵瑀代持的预留股权转让给外企集团。

三、产权控制关系

（一）股权结构



（二）控股股东及实际控制人基本情况

北京外企的控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。

（三）公司章程中可能对本次重组产生影响的主要内容

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企现行有效的公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容。

（四）高级管理人员的安排

本次交易完成后，北京外企原有董事、监事、高级管理人员不存在特别安排事宜，原则上继续沿用原有的董事、监事、高级管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和公司章程的情况下进行调整。

（五）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

本次交易完成后，北京外企将独立经营，除因本次交易所签署的相关协议外，不存在让渡经营管理权、收益权等影响独立性的协议或其他安排。

四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况

（一）主要资产权属情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企资产总额为 1,271,011.28 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	
	金额	占比
货币资金	605,120.34	47.61%
交易性金融资产	12,000.00	0.94%
应收账款	173,691.49	13.67%
应收款项融资	58.37	0.00%
预付款项	7,872.53	0.62%
其他应收款	311,724.91	24.53%
一年内到期的非流动资产	39,500.00	3.11%
其他流动资产	2,302.36	0.18%
流动资产合计	1,152,270.00	90.66%
长期股权投资	16,156.89	1.27%
固定资产	10,330.33	0.81%
使用权资产	38,862.31	3.06%
无形资产	5,747.41	0.45%
商誉	3,102.42	0.24%
长期待摊费用	5,313.13	0.42%
递延所得税资产	14,014.38	1.10%
其他非流动资产	25,214.42	1.98%
非流动资产合计	118,741.28	9.34%
资产总计	1,271,011.28	100.00%

1、土地权属情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司拥有的土地使用权情况如下：

序号	权利人	证号	坐落	分摊土地面积 (m²)	用途	取得方式	终止日期	权利限制
1	北京外企	京朝其国用(2012 出)第 0600312 号	北京市朝阳区光华路 7 号 (5A6)	79.76	综合用地	出让	2044.12.27	无
2	北京外企	三土房(2013)字第 06711 号	三亚市河东区凤凰路 12-01-80-1	651.5	城镇住宅用地	出让	2069.10.14	无

2、自有房产情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司拥有的房屋所有权

情况如下：

序号	权利人	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途	房屋 性质	取得 方式	他项 权利
1	北京外企	京房权证朝字第 1083909 号	北京市朝阳区光华 路 7 号 (5A6)	840.74	办公	商品房	购买	无
2	北京外企	粤房地权证穗字第 0920036944 号	广东省广州市天河 区金穗路 3 号 1301	786.81	办公	商品房	购买	无
3	北京外企	粤房地权证穗字第 0920036947 号	广东省广州市天河 区金穗路 3 号 1302	785.54	办公	商品房	购买	无
4	北京外企	三土房 (2013) 字 第 06711 号	三亚市河东区凤凰 路 12-01-80-1	511.88	住宅	/	购买	无
5	北京外企人力 资源服务河南 有限公司	郑房权证字第 1501185040 号	郑东新区金水东路 88 号 2 号楼 1 单元 11 层 1101 号	464.88	办公	/	购买	无
6	北京外企人力 资源服务河南 有限公司	郑房权证字第 1501185044 号	郑东新区金水东路 88 号 2 号楼 1 单元 11 层 1102 号	128.02	办公	/	购买	无
7	北京外企人力 资源服务河南 有限公司	郑房权证字第 1501185047 号	郑东新区金水东路 88 号 2 号楼 1 单元 11 层 1103 号	264.93	办公	/	购买	无
8	北京外企人力 资源服务河南 有限公司	郑房权证字第 1501185038 号	郑东新区金水东路 88 号 2 号楼 1 单元 11 层 1104 号	495.26	办公	/	购买	无
9	北京外企人力 资源服务河南 有限公司	郑房权证字第 1501185042 号	郑东新区金水东路 88 号 2 号楼 1 单元 11 层 1105 号	126.32	办公	/	购买	无
10	北京外企人力 资源服务河南 有限公司	郑房权证字第 1501185036 号	郑东新区金水东路 88 号 2 号楼 1 单元 11 层 1106 号	130.43	办公	/	购买	无
11	四川方胜人力 资源服务有限 公司	双房权证监证字第 1310583 号	东升街道大件路东 升段 1089 号 31 栋- 1-3 层 1 号	284.17	住宅	/	购买	无
12	四川方胜人力 资源服务有限 公司	双房权证监证字第 1310584 号	东升街道大件路东 升段 1089 号 31 栋- 1-3 层 2 号	281.85	住宅	/	购买	无
13	四川方胜人力 资源服务有限 公司	双房权证监证字第 1310585 号	东升街道大件路东 升段 1089 号 31 栋- 1-3 层 3 号	281.85	住宅	/	购买	无
14	四川方胜人力 资源服务有限 公司	双房权证监证字第 1310586 号	东升街道大件路东 升段 1089 号 31 栋- 1-3 层 4 号	284.17	住宅	/	购买	无

此外，根据澳大利亚律师出具的法律意见书及北京外企提供的相关资料，澳大利亚外企在澳大利亚墨尔本柯斯林街 100 号（100 Collins Street, Melbourne Vic 3000）4 层合法拥有一处面积为 282 平方米的房产所有权（freehold），该房产未设定任何抵押、质押、留置，也不存在任何所有权争议纠纷。

3、租赁房产情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司共租赁 143 处房产，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
1	北京外企人力资源服务有限公司	北京外企服务集团有限责任公司	北京市朝阳区朝阳门南大街 14 号	2021.1.1-2022.12.31	10,993.78	京房权证朝国字第 00609 号	否
2	北京外企人力资源服务有限公司	北京住总科贸控股集团有限公司	北京市朝阳区广渠路世东国际 B 座 3-15 层	2016.12.1-2026.11.30	12,942.63	京（2018）朝不动产权第 0088878 号	否
3	北京外企人力资源服务有限公司	北京市新地房地产开发有限责任公司	北京市朝阳区西大望路 15 号院 4 号楼 8 层 801、803 号，9 层 901 号	2021.1.1-2023.12.31	2,076.16	X 京房权证朝其字第 518025 号	否
4	北京外企人力资源服务有限公司	北京富瑞物业管理有限公司	北京市朝阳区潘家园 9 号院 31 号楼三处库房	2018.1.1-2026.12.31	132.7	未取得	否
5	北京外企人力资源服务有限公司	北京富瑞物业管理有限公司	北京市朝阳区潘家园 9 号院 31 号楼地下二层	2018.3.1-2027.2.28	512.92	未取得	否
6	北京外企人力资源服务有限公司	北京双新物业管理有限公司	北京市朝阳区西大望路 15 号院 6 号楼 B3	2021.8.1-2022.7.31	120.00	未取得	否
7	北京外企人力资源服务有限公司	北京国合宇华控股有限公司	北京市朝阳区望京中环南路 9 号 3 号楼 17 层	2021.11.10-2022.4.30 (***)	712.60	京房权证朝全 07 字第 01323 号	否
8	北京外企人力资源服务有限公司	北京通佰国际商务中心	北京市通州区新华东街 11 号院 1 号楼 3 层 3003/3004/3005 号房间	2019.4.2-2024.4.1	506.00	未取得	否
9	北京外企人力资源服务有限公司海淀分公司	北京海淀置业集团有限公司	北京市海淀区北四环西路 66 号第 15 层（自然层第 12 层） 1507/1508/1509/1510/1511/1512/1515/1516 号	2020.11.20-2024.1.3	868.11	X 京房权证海字第 371437 号	否
10	北京外企人力资源服务有限公司宁波分公司	宁波梅港海洋投资有限公司	北仑区梅山七星路 88 号 3 幢 D301 室	2019.4.1-2022.3.31 (**)	68.41	浙（2018）北仑区不动产权第 0026706 号	否
11	北京外企人力资源服务有限公司内蒙古分公司	米耀文	呼和浩特市赛罕区丁香路以西新华东街以南万达广场 1705、1706	2019.4.15-2023.4.14	280	呼房权证赛罕区字第 2016117815 号、 蒙（2017）呼和浩特市	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
						不动产权第 0045439 号	
12	北京外企人 力资源服务 有限公司贵 州分公司	贵阳国际人 才城管理办 公室	贵阳市观山湖区阳关大 道 28 号贵阳国际人才城 3 楼 6 号	2019.5.1- 2022.4.30 (***)	150	黔（2017） 高新区 （观）不动 产权第 0000721 号	否
13	天津中天对 外服务有限 公司	天津开发区 泰达大厦房 地产开发有 限公司	天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦第 9 层 ABCDEFGF 座	2020.10.1- 2022.9.30	1,215.81	房地证津字 第 10303083147 8 号	否
14	天津中天对 外服务有限 公司	天津新滨江 机电广场有 限公司	天津市和平区南马路 11 号	2021.10.8- 2022.10.7	48.04	房地证津字 第 10105120762 3 号	否
15	天津中天对 外服务有限 公司	德事商务咨 询有限公司 开发区分公 司	天津市经济技术开发区 第一大街 79 号	2021.1.1- 2022.12.31	/	房地证津字 第 11403120337 4 号	否
16	天津中天对 外服务有限 公司	天津开发区 泰达大厦房 地产开发有 限公司	天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦 19 层 O 座	2021.1.1- 2022.12.15	20	未取得	否
17	北京外企市 场营销顾问 有限公司	北京市新地 房地产开发 有限责任公 司	北京市朝阳区西大望路 15 号外企大厦 B 座 19 层 1907 室	2021.1.1- 2022.11.30	650	X 京房权证 朝其字第 518025 号	否
18	北京外企市 场营销顾问 有限公司	北京市新地 房地产开发 有限责任公 司	朝阳区西大望路 15 号外 企大厦 B 座 19 层 1905 室	2021.11.1- 2022.4.30 (***)	/	X 京房权证 朝其字第 518025 号	否
19	北京外企市 场营销顾问 有限公司上 海闸北分公 司	上海市北生 产性企业服 务发展有限 公司	上海市静安区江场三路 238 号 304 室	2020.5.1- 2023.5.7	134.04	沪房地闸字 （2014）第 014605 号	否
20	北京外企市 场营销顾问 有限公司哈 尔滨分公司	哈尔滨铁路 昆仑酒店管 理有限公司	哈尔滨市南岗区铁路街 8 号哈尔滨铁路昆仑酒店 2413 室	2021.5.1- 2022.4.30 (*)	54	未取得	否
21	北京外企市 场营销顾问 有限公司温 州分公司	温州浙瓯房 地产开发有 限公司	温州市鹿城区黎明西路 307 弄 12 号机械大厦 709 室	2021.1.1- 2022.2.28 (***)	36	未取得	否
22	北京外企市 场营销顾问 有限公司南	杨时敏	南京市秦淮区中山东路 90 号华泰证券大厦 21 楼 E3 座	2019.9.20- 2024.9.19	80.54	宁房权证转 字第 392097 号	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	京分公司						
23	北京外企市场 营销顾问 有限公司广 州分公司	侨鑫集团有 限公司	广州市天河区林和西路 1 号广州国际贸易中心 38 楼 3806 单元	2020.1.1- 2022.12.31	118.73	粤房地权证 穗字第 0140047469 号	否
24	北京外企市 场营销顾问 有限公司成 都分公司	成都侠客岛 企业联合办 公室管理有 限公司	四川省成都市锦江区东 风路 27 号花园饭店 4 号 楼 4 层花园岛	2020.1.21- 2022.1.20 (*)	63.08	成房权证监 证字第 1166661 号	否
25	北京外企市 场营销顾问 有限公司呼 和浩特分公 司	内蒙古方舟 房地产开发 有限责任公 司、呼和浩 特市方舟物 业服务有限 责任公司	呼和浩特回民区中山西 路盘古商业中心六层 628B	2021.12.6- 2022.12.5	60.00	呼房权证回 民区字第 2005006168 号	否
26	北京外企市 场营销顾问 有限公司	郑州慧丰商 务咨询有限 公司	郑州市二七区陇海中路 50 号慧丰大厦 4 楼 401- 403 室	2020.9.1- 2022.8.31	60.00	郑房权证字 第 0601019494	否
27	北京外企市 场营销顾问 有限公司	杨桂林	长沙市芙蓉区五一大道 249 号湘域中央 2 号栋 1216-1217	2018.12.15- 2022.12.14	105.00	长房权证芙 蓉字第 708062032 号	否
28	北京外企市 场营销顾问 有限公司	湖南湘永房 地产开发有 限公司	长沙市芙蓉区五一大道 318 号佳兆业广场 40 楼 4010 房	2021.12.1- 2024.11.30	241.04	湘（2020） 长沙市不动 产权第 0005533 号	否
29	北京外企市 场营销顾问 有限公司	李力	长春市朝阳区隆礼路 28 号家属院 1 号楼 213 室	2020.6.20- 2022.6.19 (*)	64.14	房产证长房 权字第 106009851 号	否
30	北京外企市 场营销顾问 有限公司	魏静	银川兴庆区满春乡 109 国道金马华庭 8 层 808 号	2020.6.20- 2022.6.19 (**)	66.00	未取得	否
31	北京外企市 场营销顾问 有限公司	李群	陕西省西安市和平路 118 号和平银座 1 幢 8 层 10804 室	2021.1.10- 2023.1.9	85.00	西安市房权 证碑林区字 第 1125108008I- 61-1-10804 号	否
32	北京外企市 场营销顾问 有限公司	无锡机械工 业发展有限 公司	无锡市复兴路 151 号机 械大楼 8 层 822 室	2021.1.1- 2022.12.31	81.00	苏（2019） 无锡市不动 产权第 0344942 号	否
33	北京外企市 场营销顾问 有限公司	黄健	新疆乌鲁木齐市红山新 世纪写字楼 21 楼 D4 室	2021.6.23- 2022.6.22 (**)	46.82	房权证乌市 天山区字第 2008026370	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
						号	
34	北京外企市场 营销顾问 有限公司	隋鑫	天津市和平区庆善大街 与福安大街交口西北侧 金茂广场 4-914 号	2021.9.1- 2022.8.31	46.92	津（2018） 和平区不动 产权第 1007628 号	否
35	北京外企市场 营销顾问 有限公司	山西华宇商 业发展股份 有限公司	太原市开化寺街 181 号 华宇商贸写字楼 10 层 1009 室	2021.3.20- 2022.3.19 (*)	35.00	房权证并字 第 00125559 号	否
36	北京外企市场 营销顾问 有限公司	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司	苏州工业园区金鸡湖大 道 1355 号国际科技园一 期 202A 单元	2021.4.1- 2022.3.31 (*)	100.00	苏房权证园 区字第 00229543 号	否
37	北京外企市场 营销顾问 有限公司	深圳市瑞思 投资有限公 司	深南大道以北世纪假日 广场 A 座 615	2021.11.1- 2022.10.31	35.52	深地房字第 4000415824 号	否
38	北京外企市场 营销顾问 有限公司	林奕	汕头市龙湖区黄河路 19 号智汇时代雅园 3 幢第 2 层 07 号	2010.12.15- 2022.12.14	124.77	粤（2018） 汕头市不动 产权第 9000229 号	否
39	北京外企市场 营销顾问 有限公司	郑朝旭	厦门市湖里区嘉禾路 396 号 C812 单元	2019.7.1- 2022.6.30 (**)	34.02	闽（2018） 厦门市不动 产权第 0100059 号	否
40	北京外企市场 营销顾问 有限公司	韩永寿、李 文芳	西宁市城中区香格里拉 路 16 号贾小新村安置小 区 1 号楼 1702	2020.8.17- 2022.8.16	99.80	未取得	否
41	北京外企市场 营销顾问 有限公司	吴兴世	李沧区书院路 37 号 6 号 楼 19 层 1911 户	2021.3.7- 2022.3.6 (*)	67.84	鲁（2018） 青岛市不动 产权第 0071163 号	否
42	北京外企市场 营销顾问 有限公司	童金康	宁波市海曙区东渡路 29 号 8-156、8-157 室 (8A07)	2020.10.17- 2022.10.16	61.15	甬附海曙 290401457	否
43	北京外企市场 营销顾问 有限公司	万向华	南昌市东湖区八一大道 357 号财富广场 B 座 1505 室	2021.8.8- 2024.8.7	63.00	赣房权证东 湖区字第 1001122907 号	否
44	北京外企市场 营销顾问 有限公司	成磊	甘肃省兰州市城关区皋 兰路郑家台 71 号 4 单元 602	2021.4.1- 2022.3.31 (*)	42.46	兰房权证 (城关区) 字第 296584 号	否
45	北京外企市场 营销顾问 有限公司	山东省盐业 集团有限公 司	山东省济南市历下区文 化东路 59 号山东省盐业 集团有限公司办公楼 6 层 616 号	2021.5.13- 2023.5.12	85.20	鲁（2021） 济南市不动 产权第 0137435 号	否
46	北京外企市场 营销顾问	杨可莹	合肥市濉溪路 168 号新 天地广场公寓 6-1106 室	2021.1.1- 2022.12.31	62.79	房地权证合 庐字第	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	有限公司		第 11 层 6 号			130042748 号	
47	北京外企市 场营销顾问 有限公司	杭州德家物 业有限公司	杭州市上城区钱江路 555 号日信国际商业中心 21 楼 2130 室	2020.11.20- 2022.11.19	54.00	杭房权证上 字第 16287368 号	否
48	北京外企市 场营销顾问 有限公司	佛山市国讯 电信服务有 限公司	佛山市禅城区丝织路 10 号之一 1017	2020.8.1- 2022.7.31	29.00	粤房地证字 号 C4693368 号	否
49	北京外企市 场营销顾问 有限公司	东莞市恒惠 实业投资有 限公司	东莞市莞城街道兴塘社 区东城西路 181 号金澳 大厦 B 区 411A 室	2021.8.1- 2022.7.31	57.00	未取得	否
50	北京外企市 场营销顾问 有限公司	董强	包头市昆区钢铁大街帝 豪天下大厦 1-523-4	2020.10.1- 2022.9.30	15.00	包房权证昆 字第 19502140725 2 号	否
51	北京外企市 场营销顾问 有限公司	周开琼	渝中区重庆村 1 号名义 层 5-7#（电梯层 7-7）	2019.4.1- 2023.3.31	70.39	101 房地证 2012 字第 03478 号	否
52	北京外企市 场营销顾问 有限公司	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	福州市台江区江滨中大 道 358 号海峡银行大厦 12 层	2020.10.1- 2022.9.30	/	未取得	否
53	北京外企市 场营销顾问 有限公司	大连锦辉购 物广场有限 责任公司	大连市沙河口区西安路 86 号行政大厦 1412 室	2020.9.8- 2022.9.7	53.00	大房权证高 单字第 2010003913 号	否
54	北京外企市 场营销顾问 有限公司	崔玉霞	南明区都司路与博爱路 口纽约 1 单元 17 层 3 号	2018.9.1- 2022.8.31	49.00	黔（2016） 南明区不动 产权第 021571 号	否
55	北京外企市 场营销顾问 有限公司	蒋玉珍	广西南宁市东葛路 29-1 号荣和中央公园 1 号楼 第 12 层 1212 室	2021.1.1- 2022.12.31	99.83	邕房权证字 第 02394444 号	否
56	北京外企市 场营销顾问 有限公司	兰剑萍	云南省昆明市人民中路 39 号傲城大厦 B 座 18- 214	2021.4.1- 2022.3.31 （*）	54.47	昆明市房权 证字第 200635963 号	否
57	北京外企人 力资源服务 济南有限公 司	中信银行股 份有限公司 济南分行	济南中信广场主楼七层 709、八层 816、818、 820	2021.4.1- 2022.12.31	441	济房权证历 字第 076194 号	否
58	北京外企人 力资源服务 济南有限公 司	烟台市芝罘 区公共就业 （人才）服 务中心	中国国烟台人力资源服 务产业园（机场路 90 号）北楼七层 701、702	2020.10.1- 2023.9.30 （*）	154.22	鲁（2019） 烟台市芝不 动产产权第 0035897 号	否
59	北京外企人 力资源服务 济南有限公	魏永剑	潍坊市奎文区新华路 1589 号 1 号楼 2615	2020.4.1- 2023.3.31	130.65	鲁（2018） 潍坊市奎文 区不动产权	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	司					第 0036580 号	
60	四川方胜人 力资源服务 有限公司	易建国	高新区天仁路 387 号大 鼎世纪广场 2 栋 18 楼整 层 (1801-1808)	2019.3.1- 2023.2.28	1,998.17	未取得	否
61	四川方胜人 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 6 层 06004-2	2020.3.8- 2023.3.7	281.5	成房权证监 证字第 4208383 号	否
62	四川方胜人 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 服务产业园 12A 层 8 号	2021.3.15- 2022.3.14 (*)	156.85	未取得	否
63	四川方胜人 力资源服务 有限公司	翟小波	成都市天府新区万安镇 双泉村 1 组 200 号内	2021.4.1- 2022.3.31 (*)	110	未取得	否
64	北京外企人 力资源服务 青岛有限公 司	青岛软件园 发展有限公 司	青岛市市南区宁夏路 288 号 4 号楼 4 层 A 区	2020.12.1- 2023.11.30	828.64	青房权证市 字第 201167696 号	否
65	北京外企人 力资源服务 江苏有限公 司	南京新城科 技园建设发 展有限责任 公司	南京市建邺区白龙江东 街 8 号 01 幢 22 层	2018.9.10- 2028.9.9	1,482	未取得	否
66	北京外企人 力资源服务 江苏有限公 司南通分公 司	祁英	南通市贸易中心 2106 (实际楼层 1906)	2021.5.1- 2024.4.30	60	南通房权证 字 120020636 号	否
67	北京外企人 力资源服务 江苏有限公 司	腾嫣然	常州市新北区龙锦路 1590 号 3 号楼 7 层 704	2020.12.6- 2023.12.5	50.01	苏 (2020) 常州市不动 产权第 0073521 号	否
68	北京外企人 力资源服务 江苏有限公 司无锡分公 司	无锡人才市 场有限公司	无锡市崇正路 8 号无锡 人力资源服务产业园 11 层	2021.11.1- 2022.5.30 (**)	409.84	未取得	否
69	广东方胜人 力资源服务 有限公司	王丽君	广州市天河区金穗路 3 号汇美大厦 1102	2019.6.16- 2022.12.15	785.55	粤房地权证 穗字第 0920038427 号	是
70	广东方胜人 力资源服务 有限公司	北京外企人 力资源服务 有限公司	广州市天河区金穗路 3 号汇美大厦 1301-1302	2017.9.1- 2022.8.31	1,572.35	粤房地权证 穗字第 0920036944 号; 粤房地 权证穗字第 0920036947 号	是

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
71	广东方胜人力资源服务有限公司	广州汇美置业有限公司	广州市天河区金穗路 3 号汇美大厦 1103 自编 B 单元	2019.11.25-2022.11.24	237.01	粤房地权证穗字第 0120311742 号	是
72	广东方胜人力资源服务有限公司	广州汇美置业有限公司	广州市天河区金穗路 3 号汇美大厦 1303	2019.10.13-2022.10.12	468.2	粤房地权证穗字第 0120311737 号	是
73	广东方胜人力资源服务有限公司	广州市从化区公共资产管理中心	广州市从化区街口街开源路 23 号 303 自编 A1	2019.1.10-2022.1.10 (*)	100	粤房地证字第 C066989 号	是
74	广东方胜人力资源服务有限公司佛山南海分公司	梁翠芳	佛山市南海区桂城街平西村东平路以北地段综合楼四层 421	2020.4.1-2022.3.31 (*)	45	粤房地权证佛字第 0200107816 号 A	是
75	广东方胜人力资源服务有限公司深圳分公司	深圳市万贡投资有限公司	深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场 B 栋办公 B1201-F	2020.5.1-2023.4.30	100	深房地字第 3000776765 号	是
76	广东方胜人力资源服务有限公司中山分公司	陈简	中山市东区起湾北道 12 号华鸿水云轩 5 期 12 幢 13 卡	2019.8.1-2022.7.31	34.44	粤房地权证中府字第 0212038635 号	是
77	广东方胜人力资源服务有限公司东莞莞城分公司	东莞市沃佳实业投资有限公司	广东省东莞市莞城街道莞龙路莞城段 58 号智慧小镇创意产业园二期 B 座 302	2020.5.1-2026.12.30	50	未取得	否
78	广东方胜人力资源服务有限公司佛山禅城分公司	朱淑芬	佛山市禅城区华远东路 19 号 512	2020.1.31-2022.1.31 (*)	54.45	粤房地共证字第 C1450386 号	否
79	广东方胜人力资源服务有限公司惠州分公司	庄婷婷	惠州市仲恺区陈江街道五一住宅小区 A1-1 栋 5 楼 509	2020.9.1-2022.8.31	20.28	粤房地权证惠州字第 1100130163 号	否
80	广东方胜人力资源服务有限公司江门分公司	江门市利泰成物业管理有限公司	会城惠民东路 6 号第 7 层一间室	2020.3.6-2022.3.5 (*)	22	粤房地权证 0 字第 426739 号	否
81	广东方胜人力资源服务有限公司汕头分公司	蓝喜来、陈荣喜	汕头市龙湖区黄河路 25 号银信大厦后楼 610	2020.8.1-2023.7.31	58	粤房地权证汕字第 1000165077 号	否
82	中化方胜能	宁波梅山保	宁波市北仑区梅山海兰	2021.11.10-2024.11.9	85.29	甬房权证仑	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	源管理服务 有限公司	税区涌金物 流有限公司	路 55 号 1 幢 1309			(开) 字第 2016803103	
83	中化方胜能 源管理服务 有限公司	中化石油销 售有限公司 北京顶优商 贸分公司	北京市丰台区西铁营中 路 2 号院 17 号楼佑安国 际大厦 10 层 1、2 (部 分)、5 (部分)、13 (部分) 号单元	2021.12.1- 2023.10.31	381.02	未取得	否
84	北京外企人 力资源服务 河南有限公 司	许丽	新乡市金穗大道与新二 街交叉口东北角迎宾大 厦 (靖业跨境贸易大 厦) 第 26 层 06	2021.6.1- 2022.5.31 (*)	112	豫 (2021) 新乡市不动 产权第 0058421 号	否
85	北京外企人 力资源服务 安徽有限公 司	安徽省安福 置业有限公司	安徽省合肥市南二环与 金寨路交口安粮国贸中 心 31 层 3101、3102、 3103、3104、3105、 3106、3107、3108、 3109、3110、3111、 3112 室	2017.5.11- 2022.5.10 (***)	2,088.93	合肥不动产 登记中心房 屋所有权登 记证明 (0173061- 0173072)	否
86	北京外企人 力资源服务 安徽有限公 司	芜湖金鹰滨 江世纪发展 有限公司	芜湖金鹰世界中心写字 楼 2701	2019.12.22- 2022.12.21	226.92	皖 (2016) 芜湖市不动 产权第 0038295 号	否
87	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	郑丽清	宁德市东侨经济开发区 金兰路 8 号 (金域兰湾 A 区) 16 栋 407 室包括无 号附属间	2021.4.1.- 2022.3.31 (*)	48.98	宁房权证东 侨字第 20091651 号	否
88	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	许启术	福建省漳州市龙文区漳 华东路 315 号毅达阳光 48 栋 3 单元 206 室	2021.5.1- 2022.4.30 (*)	130.12	闽 (2018) 漳州市不动 产权第 0003201 号	否
89	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	中国民生银 行股份有限 公司厦门分 行	福建省厦门市思明区湖 滨南路 50 号厦门民生银 行大厦 10 层	2019.3.1- 2029.2.28	1,772.78	闽 (2018) 厦门市不动 产权第 0025548 号	否
90	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	福建海峡银 行股份有限 公司	福州市台江区江滨中大 道 358 号海峡银行大厦 12 层北半层	2020.9.1- 2025.8.31	922	未取得	否
91	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	湖南艾珂人 力资源服务 有限公司	湖南艾珂人力资源服务 有限公司的一个工位	2021.6.1- 2022.5.31 (*)	/	湘 (2020) 长沙市不动 产权第 0137552 号	否
92	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司	翁文夷	福州市台江区富闽时代 广场 2 号楼 2705	2021.12.17- 2022.12.16	95.18	闽 (2020) 福州市不动 产权第 9020277 号	否
93	北京外企人	黄军	福州市台江区天御城 11	2021.7.15-	60	闽 (2016)	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	力资源服务 福建有限公 司		楼 303	2022.7.14		福州市不动 产证明第 9013956 号	
94	北京外企人 力资源服务 福建有限公 司泉州分公 司	泉州德健贸 易有限公司	泉州市丰泽区津淮街 25 号燃气大厦 A 栋 1101 室	2021.8.6- 2023.8.5	134.99	未取得	否
95	北京外企人 力资源服务 陕西有限公 司	北京外企德 科人力资源 服务陕西有 限公司	陕西省西安市高新区丈 八四路 20 号神州数码科 技园 5 号楼 14 层	2020.8.1- 2022.7.31	1,420	西安市房权 证高新区字 第 1025100025- 2-5-10000 号	否
96	北京外企人 力资源服务 湖北有限公 司	武汉电器集 团公司	武汉市江汉区武汉中央 商务区泛海国际 SOHO 城 3 号楼 2306、2307、 2308、2309、2310	2017.7.21- 2023.7.20	1,036.09	未取得	否
97	河北方胜人 力资源服务 有限公司	石家庄鼎元 泰物业服务 有限公司	石家庄市中山路 39 号 勒泰中心 B 座 13 层 01- 03 单元	2021.12.1- 2022.11.30	596.98	石房权证长 字第 190001552 号	否
98	河北方胜人 力资源服务 有限公司	长安愿达房 产经纪服务 部	石家庄市中山路 39 号 勒泰中心 B 座 13 层 04 单元	2021.12.1- 2022.11.30	152.83	未取得	否
99	河北方胜人 力资源服务 有限公司	保定中关村 信息谷科技 服务有限责 任公司	保定创新中心 A 座十八 层 A1801	2020.10.21- 2023.10.20	67.00	冀（2021） 保定市不动 产权第 0005645 号	否
100	河北方胜人 力资源服务 有限公司	保定中关村 信息谷科技 服务有限责 任公司	保定市朝阳北大街 1799 号保定中关村创新中心 A 座 108、109 室	2020.10.21- 2023.10.20	97	冀（2021） 保定市不动 产权第 0005645 号	否
101	河北方胜人 力资源服务 有限公司	唐山凤城房 地产开发有 限公司	唐山市北新西道以南， 卫国路以西，国安街以 北（凤城国贸）A 座写字 楼 10 层 1009	2019.1.25- 2023.1.24	119.64	唐（2018） 路北区分 产权第 505009897 号	否
102	河北方胜人 力资源服务 有限公司	康文华	邯郸市光明北大街 123 号恒亿大厦 A 座 1105	2020.3.1- 2024.2.28	77.56	未取得	否
103	河北方胜人 力资源服务 有限公司	廊坊市大中 房地产开发 有限公司	廊坊市广阳区金光道与 银河路交口大中广场 1519	2021.7.21- 2022.7.20	50.08	未取得	否
104	北京外企 （江西）人 力资源服务 有限公司	南昌高新人 力资源服务 有限公司	高新开发区紫阳大道 3399 号云中城 B#办公楼 第 39 层 08、09、10 室	2021.4.25- 2022.4.24 （*）	549.67	赣（2016） 南昌市不动 产权第 1082547 号	否
105	北京外企人 力资源服务	云南金鼎峰 矿业有限公	云南省昆明市五华区如 安街 64 号第五层 5-1	2017.6.12- 2022.3.20	390	昆明市房权 证字第	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	云南有限公司	司		(*)		200227239 号	
106	北京外企人力资源服务云南有限公司	云南金鼎峰矿业有限公司	云南省昆明市五华区如安街 64 号第五层 5-1 (阁楼)	2017.6.12-2022.3.20 (*)	22	昆明市房权证字第 200227239 号	否
107	北京外企人力资源服务云南有限公司	云南省国际人才交流协会	昆明市空间俊园小区 B 座 2201 号	2021.4.1-2022.3.31 (*)	86.27	昆房权证 (昆明市) 字第 201219725 号	否
108	北京外企人力资源服务宁波有限公司	宁波梅港海洋投资有限公司	北仑区梅山七星路 88 号 3 幢 D301 室-2	2020.5.1-2022.3.31 (**)	38	浙 (2018) 北仑区不动产权第 0026706 号	否
109	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	上海颐德广厦投资管理有限公司	上海市黄浦区中山南路 28 (号/幢) 久事附楼一层至六层	2017.3.1-2023.2.28	7702	沪房地黄字 (2016) 第 002436 号	否
110	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	上海颐德广厦投资管理有限公司	上海市黄浦区中山南路 28 (号/幢) 附楼一层东侧	2020.5.1-2023.2.28	397.01	沪房地黄字 (2016) 第 002436 号	否
111	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	上海前滩国际商务区投资 (集团) 有限公司	上海市浦东新区东育路 227 弄 1 号 (前滩世贸中心二期 A 栋) 1、2、3 层	2020.7.31-2025.7.31	3,496.40	沪 (2019) 浦字不动产权第 026036 号	否
112	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	上海综艺控股有限公司	上海市黄浦区中山南路 589 号 F 栋	2020.12.1-2026.8.31	12,416.25	沪 (2021) 黄字不动产权第 004169 号	否
113	北京仕邦达人力资源服务有限公司	北京外企人力资源服务有限公司	北京市朝阳区广渠路 18 号院世东国际 B 座 (3 号楼) 3 层办公区域	2018.5.1-2022.5.31 (***)	794	京 (2018) 朝不动产权第 0088878 号	否
114	北京仕邦达人力资源服务有限公司上海分公司	南通苏通科技产业园控股发展有限公司	苏通园区海伦广场 301	2019.5.1-2022.4.30 (***)	114.91	南开房权证字第 13006536 号	否
115	北京仕邦达人力资源服务有限公司上海分公司	苏州工业园区尼盛商业管理有限公司	苏州大道西路 205 号尼盛广场 1 幢 2102 (名义房间号: 2202)	2020.7.1-2022.6.30 (*)	153.60	未取得	否
116	北京仕邦达人力资源服务有限公司	太古汇 (广州) 发展有限公司	广州市天河区天河路 385 号太古汇一座第 8 层 804 单元	2020.11.16-2023.11.15	228.00	未取得	是
117	北京外企德科人力资源	苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园一	2020.8.28-2022.8.27	1,771.61	苏房权证园区字第	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	服务苏州有 限公司	有限公司	期 201B			00229543 号	
118	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司	苏州工业园 区科技发展 有限公司	苏州工业园区金鸡湖大 道 1355 号国际科技园一 期 202A 单元	2021.10.23- 2023.10.22	1,056.02	苏房权证园 区字第 00229543 号	否
119	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司	苏州工业园 区科技发展 有限公司	苏州工业园区金鸡湖大 道 1355 号国际科技园一 期 203 单元	2021.6.15- 2023.6.14	486.57	苏房权证园 区字第 00229543 号	否
120	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司常熟 分公司	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 5 栋 5 层 02C	2016.12.1- 2022.11.30	147.76	熟房权证虞 山字第 15025695 号	否
121	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司	苏州工业园 区汇英商业 服务有限公 司	苏州市工业园区凤里街 336 号	2019.1.1- 2023.12.31	110.80	苏房权证园 区字第 00340855 号	否
122	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司新区 分公司	苏州高新区 (虎丘区) 人力资源开 发管理中心	苏州市高新区 22 号 1 幢 101	2020.1.1- 2022.12.31	244.05	苏房权证新 区字第 00174487 号	否
123	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司	苏州环秀湖 实业发展有 限公司	苏州市相城区高铁新城 南天成路 77 号高融大厦 401 室附 405 号	2020.3.1- 2022.12.31	107.14	苏 2016 苏州 市不动产权 第 7019768 号	否
124	北京外企德 科人力资源 服务苏州有 限公司吴江 分公司	苏州市吴江 区人力资源 产业园管理 办公室	苏州市吴江区人社大厦 1210 室	2020.5.15- 2023.5.14	33.12	吴房权证松 陵字第 01087587 号	否
125	北京外企德 科人力资源 服务深圳有 限公司南山 分公司	深圳湾科技 发展有限公 司	深圳市南山区深圳湾科 技生态园大厦(工业 区) 9 栋 B 座 07 层 04A、05	2020.7.1- 2023.6.30	1,039.15	未取得	否
126	北京外企德 科人力资源 服务深圳有 限公司汕头 分公司	汕头市潮人 创客企业管 理有限公司	汕头市龙湖区嵩山北路 118 号 A 栋 2 楼 219	2019.3.20- 2023.3.19	35	未取得	否
127	北京外企德 科人力资源 服务深圳有 限公司广州	北京仕邦达 人力资源服 务有限公司	广州市天河区天河路 385 号太古汇发展项目办公 楼 1 第 8 层 807 号	2020.11.16- 2023.11.15	/	未取得	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
	分公司						
128	北京外企德 科人力资源 服务深圳有 限公司	佛山市集扬 物业发展有 限公司	佛山市南海区桂城街道 灯湖东路1号友邦金融 中心二座实际楼层第24 层（名义楼层第27层）	2021.11.01- 2026.10.31	469.21	粤（2017） 佛南不动产 权第 0024086号	否
129	北京外企德 科人力资源 服务深圳有 限公司东莞 分公司	东莞酷派天 安投资发展 有限公司	东莞市松山湖高新技术 产业开发区工业南路14 号松山湖天安云谷A区 14栋第二层207单元	2020.1.1- 2024.12.31	48	粤（2017） 东莞不动产 权第 0230101号	否
130	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司	杭州福浩投 资管理有限 公司	杭州市江干区钱潮路369 号智谷人才广场8层东 侧801	2021.1.1- 2023.12.31	495.4	杭房权证江 字第 14676872号	否
131	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司	浙江楼友会 人才开发有 限公司	浙江省嘉兴市国际金融 广场B座浙江长三角人 才大厦21层2110室8工 位	2021.4.1- 2022.4.30 （***）	40	未取得	否
132	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司 嘉兴分公司	嘉兴英才人 力资源服务 有限公司	嘉兴市秀洲区秀洲大道 136号未来科技广场E座 402-1	2019.6.1- 2022.2.28 （*）	207	提供秀洲高 新区管委会 开具的房产 证明，无法 提供房产证 书	否
133	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司	金华科技园 创业服务中 心有限公司	金华市四联路398号金 华网络经济中心5楼502	2021.3.1- 2022.2.28 （*）	120	金房权证婺 字第 00400198号	否
134	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司 宁波鄞州 分公司	宁波市鄞州 区人力资源 市场发展促 进中心	鄞州区樟树街515号053 幢宁波人才广场宁波人 力资源服务产业园区 （汉德城）10-1、10-2、 10-3、10-4、10-5、10- 6、10-7	2021.4.1- 2022.12.31	683.41	甬房权证江 东字第 20150036686 号； 甬房权证江 东字第 20150036692 号； 甬房权证江 东字第 20150036690 号； 甬房权证江 东字第 20150036694 号； 甬房权证江 东字第 20150036696 号；甬房权	否

序号	承租方	出租方	坐落	租赁期限	面积 (m²)	出租方权属 证书号	是否 租赁 备案
						证江东字第 20150036698 号；甬房权 证江东字第 20150036702 号	
135	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司绍兴分公司	绍兴楼友会 人力资源服 务有限公司	浙江省绍兴市越城区曲 屯路 368 号海智汇 绍兴 国际人才创业创新服务 中心 335	2019.1.25- 2022.1.24 (*)	187	未取得	否
136	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司	浙江合众商 务有限公司	合众大厦 11 层 05-01	2021.2.1- 2024.1.31	212.33	浙(2017)温州 市不动产权 第 0000324 号	否
137	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司	胡欣亚	杭州市拱墅区萍水街杭 州银泰城 D 座 11 楼	2017.1.1- 2022.12.31	1,311	浙(2017) 杭州市不动 产权第 0321236 号	否
138	浙江外企德 科人力资源 服务有限公司	周博闻	杭州市拱墅区丰潭路 380 号城西银泰城 5 幢 1401- 1406	2021.2.1- 2024.1.31	1,294.74	浙(2017) 杭州市不动 产权第 0043815 号	否
139	重庆外企德 科人力资源 服务有限公司	北京外企服 务集团有限 责任公司	重庆市渝中区华盛路 7 号(企业天地 7 号楼) 16 层 1、2、3、4、5 单 元	2021.1.1- 2025.12.31	1,332.66	渝(2018)渝中 区不动产权 第 000678204 号	否
140	重庆外企德 科人力资源 服务有限公司渝北分公司	重庆市人力 资源开发服 务中心	重庆市渝北区春华大道 99 号北区 7 号楼 4 层 406	2020.2.16- 2022.12.31	61.71	渝(2016) 渝北区不动 产权第 000813027 号	否
141	重庆外企德 科人力资源 服务有限公司外包分公司	重庆西永微 电子产业园 区开发有限 公司	重庆市沙坪坝区西永大 道 28-2 号 SOHO 楼 A 栋 402-A156	2021.12.28- 2022.12.27	122.12	渝(2019) 沙坪坝区不 动产第 000608516 号	否
142	北京外企德 科人力资源 服务陕西有 限公司	西安神州数 码实业有限 公司	陕西省西安市高新区丈 八四路 20 号神州数码科 技园 14 层	2021.2.1- 2023.1.31	1,420	西安市房权 证高新区字 第 1025100025- 2-5-10000 号	否
143	湖南外企德 科人力资源 服务有限公司	长沙鼎茂置 业有限公司	长沙市岳麓区环湖路 1177 号方茂苑(二期) 12、13、15 栋金茂广场 北塔 1710 号房屋	2021.8.1- 2024.7.31	340.22	湘(2019) 长沙市不动 产权第 0418411 号	否

注：上表中标“*”、“**”、“***”的 40 处房屋的租赁合同期限于 2022 年 6 月 30 日及之前已经届满，其中标“*”的 26 处房屋租赁已经续租；标“**”的 6 处房屋租赁正

在办理房屋租赁合同续签手续，目前处于正常租赁使用中；标“***”的 8 处房屋租赁不再续租。

北京外企及下属控股子公司租赁的上述 143 处房产建筑面积合计 93,022.39 平方米，其中 31 处合计 10,248.69 平方米房产尚未取得房产权属证书，面积占比为 11.02%。鉴于上述未取得权属证书的租赁房产面积占比较低，且主要用于办公用途，可替代性强；同时，如果因出租方未取得权属证书或合法授权，导致北京外企及其下属控股子公司无法按照租赁合同使用的情况下，北京外企及其控股子公司可以依法追究出租方的违约责任。因此，上述租赁房产未取得权属证书不构成本次重组的实质性法律障碍。

上述租赁房屋中有 134 处未办理房屋租赁备案手续。根据《民法典》第七百零六条及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020 修正）》的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响租赁合同的效力。根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第二十三条的规定，存在被房屋主管部门责令限期登记备案的风险，逾期不登记的，存在被处一千元以上一万元以下罚款的风险。

经核查，北京外企及其控股子公司在报告期内未曾因上述房屋未办理备案手续而受到行政处罚，且前述未备案情形可能存在的处罚金额较小。因此，上述租赁房产未办理房屋租赁备案手续不构成本次重组的实质性法律障碍。

此外，根据香港律师出具的法律意见书，香港外企作为承租方向作为出租方的中外服（香港）有限公司租赁了位于香港北角电气道 183 号友邦大厦 34 楼 3409 房的 3 个工位，租赁期限为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

4、专利情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司拥有的专利情况如下：

序号	专利名称	权利人	专利号	类型	申请日	取得方式	他项权利
1	一种云计算中隐私数据的安全使用方法	北京外企	ZL201410634598.X	发明专利	2014.11.12	受让取得	无
2	档案柜	上海外企	ZL201730106021.6	外观设计	2017.04.01	原始取得	无

序号	专利名称	权利人	专利号	类型	申请日	取得方式	他项权利
		德科					
3	带图形用户界面的计算机（业务流程、进度监控系统）	上海外企德科	ZL201730028931.7	外观设计	2017.01.24	原始取得	无
4	一种人力资源用办公桌	上海外企德科	ZL201520286410.7	实用新型	2015.05.05	原始取得	无
5	一种招聘市场用移动摊位	上海外企德科	ZL201520286389.0	实用新型	2015.05.05	原始取得	无
6	一种招聘信息发布装置	上海外企德科	ZL201520285200.6	实用新型	2015.05.05	原始取得	无
7	一种人力资源用档案夹	上海外企德科	ZL201520286390.3	实用新型	2015.05.05	原始取得	无
8	一种人力资源信息展示架	上海外企德科	ZL201520225928.X	实用新型	2015.04.15	原始取得	无
9	一种人力资源档案箱	上海外企德科	ZL201520225929.4	实用新型	2015.04.15	原始取得	无

5、作品著作权

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司共拥有 9 项作品著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
1	北京外企人力资源服务有限公司	FEMO 肥萌	国作登字-2020-F-01077022	2020.3.20	2020.7.21	原始取得	无
2	北京外企人力资源服务有限公司	易北京 Easy Beijing	国作登字-2019-F-00965149	2019.10.21	2019.12.30	原始取得	无
3	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO DEP “同·伴”行动	国作登字-2017-F-00371283	2017.7.10	2017.7.10	原始取得	无
4	北京外企人力资源服务有限公司	FEMO 日常表情包	国作登字-2020-F-00021979	2020.6.3	2020.12.17	原始取得	无
5	北京外企人力资源服务有限公司	FEMO 手绘形象图	国作登字-2021-F-00010626	2020.6.1	2021.1.15	原始取得	无
6	北京外企人力资源服务有限公司	FEMO 形象识别手册	国作登字-2020-L-00016949	-	2020.12.10	原始取得	无
7	广东方胜人力资源服务有限公司	方胜魔方	国作登字-2016-F-00251747	-	2016.3.3	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
8	北京外企人力资源服务有限公司	蚂蚁公仔	国作登字-2018-F-00570354	-	2018.6.28	原始取得	无
9	上海君铎富励信息技术有限公司	超级积分 logo	国作登字-2019-F-00836274	2019.4.6	2019.9.18	原始取得	无

6、软件著作权

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司已登记取得的软件著作权合计 202 项，具体情况如下：

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
1	北京外企人力资源服务有限公司	财务外包业务系统 V1.0	2012SR097071	2006.10.1	2012.10.16	受让取得	无
2	北京外企人力资源服务有限公司	大客户业务支持系统 V1.0	2012SR097075	2008.4.1	2012.10.16	受让取得	无
3	北京外企人力资源服务有限公司	企业年金管理系统 V1.0	2012SR097064	2008.12.1	2012.10.16	受让取得	无
4	北京外企人力资源服务有限公司	社保业务处理系统 V1.0	2012SR097078	2009.8.1	2012.10.16	受让取得	无
5	北京外企人力资源服务有限公司	人力资源业务管理系统 V1.0	2012SR097056	2011.5.31	2012.10.16	受让取得	无
6	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 互联网综合服务平台系统 V1.0	2017SR669517	2017.9.29	2017.12.6	原始取得	无
7	北京外企人力资源服务有限公司	外企全国交互系统 V1.0	2018SR751585	未发表	2018.9.17	原始取得	无
8	北京外企人力资源服务有限公司	智能监督管理平台软件 V1.0	2020SR0772888	2020.6.3	2020.7.15	原始取得	无
9	北京外企人力资源服务有限公司	易北京安卓 APP 软件 V1.0	2019SR1069541	未发表	2019.10.22	原始取得	无
10	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO P-file 电子档案管理系统软件 V2.0	2019SR0187018	2018.11.16	2019.2.26	原始取得	无
11	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 社保公积金基数采集系统 V1.0	2018SR751592	未发表	2018.9.17	原始取得	无
12	北京外企人力资源服务有限公司	员工薪酬福利管理平台 V1.0	2018SR751564	2016.7.31	2018.9.17	原始取得	无
13	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 主数据管理系统 V1.0	2018SR751550	未发表	2018.9.17	原始取得	无
14	北京外企人力资源服务有限公司	员工入离职管理平台 V1.0	2018SR752069	未发表	2018.9.17	原始取得	无
15	北京外企人力资源服务有限公司	企业考勤管理平台 V1.0	2018SR751573	未发表	2018.9.17	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
16	北京外企人力资源服务有限公司	社保 OCR 信息采集系统 V1.0	2018SR752074	未发表	2018.9.17	原始取得	无
17	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 体检管理系统 V1.0	2018SR752067	未发表	2018.9.17	原始取得	无
18	北京外企人力资源服务有限公司	外企收费打票登录系统 V1.0	2018SR746041	未发表	2018.9.14	原始取得	无
19	北京外企人力资源服务有限公司	公积金在线支取系统 V1.0	2018SR746044	未发表	2018.9.14	原始取得	无
20	北京外企人力资源服务有限公司	HR CODE 企业服务平台 V1.0	2018SR746047	未发表	2018.9.14	原始取得	无
21	北京外企人力资源服务有限公司	好生活电子交易商城平台 V1.0	2018SR746026	未发表	2018.9.14	原始取得	无
22	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO H3C 数据交互系统 V1.0	2018SR746024	未发表	2018.9.14	原始取得	无
23	北京外企人力资源服务有限公司	企业代发薪资管理平台 V1.0	2018SR748991	未发表	2018.9.14	原始取得	无
24	北京外企人力资源服务有限公司	整体福利积分弹性选择平台 V1.0	2018SR746279	未发表	2018.9.14	原始取得	无
25	北京外企人力资源服务有限公司	外企公积金支取系统 V1.0	2018SR746718	未发表	2018.9.14	原始取得	无
26	北京外企人力资源服务有限公司	外企收公积金回盘处理系统 V1.0	2018SR746009	未发表	2018.9.14	原始取得	无
27	北京外企人力资源服务有限公司	外企社保回单处理系统 V1.0	2018SR746700	未发表	2018.9.14	原始取得	无
28	北京外企人力资源服务有限公司	外企工资发放系统 V1.0	2018SR746691	未发表	2018.9.14	原始取得	无
29	北京外企人力资源服务有限公司	企业组织人事管理平台 V1.0	2018SR746015	2015.12.31	2018.9.14	原始取得	无
30	北京外企人力资源服务有限公司	外企本地客服管理系统 V1.0	2018SR746010	未发表	2018.9.14	原始取得	无
31	北京外企人力资源服务有限公司	外企社保申报系统 V1.0	2018SR746709	未发表	2018.9.14	原始取得	无
32	北京外企人力资源服务有限公司	外企福利报销与审核系统 V1.0	2018SR746014	未发表	2018.9.14	原始取得	无
33	北京外企人力资源服务有限公司	外企收费通知单处理系统 V1.0	2018SR746923	未发表	2018.9.14	原始取得	无
34	北京外企人力资源服务有限公司	北京外企统一用户管理系统 V1.0	2018SR746543	未发表	2018.9.14	原始取得	无
35	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO UKey 管理与监控系统 V1.0	2018SR746018	未发表	2018.9.14	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
36	北京外企人力资源服务有限公司	HELO 员工自助服务平台 V1.0	2018SR745825	未发表	2018.9.13	原始取得	无
37	北京外企人力资源服务有限公司	外企工资个税计算系统 V1.0	2018SR743838	未发表	2018.9.13	原始取得	无
38	北京外企人力资源服务有限公司	外企销售管理系统 V1.0	2018SR743847	未发表	2018.9.13	原始取得	无
39	北京外企人力资源服务有限公司	外企资金管理系统 V1.0	2018SR744022	未发表	2018.9.13	原始取得	无
40	北京外企人力资源服务有限公司	外企同心苑内容管理与发布系统 V1.0	2018SR745896	未发表	2018.9.13	原始取得	无
41	北京外企人力资源服务有限公司	外企公积金申报系统 V1.0	2018SR744008	未发表	2018.9.13	原始取得	无
42	北京外企人力资源服务有限公司	外企产品管理系统 V1.0	2018SR743856	未发表	2018.9.13	原始取得	无
43	北京外企人力资源服务有限公司	外企个税申报系统 V1.0	2018SR745885	未发表	2018.9.13	原始取得	无
44	北京外企人力资源服务有限公司	外企机构、角色、权限管理系统 V1.0	2018SR745900	未发表	2018.9.13	原始取得	无
45	北京外企人力资源服务有限公司	外企服务大厅入职办理系统 V1.0	2018SR745909	未发表	2018.9.13	原始取得	无
46	北京外企人力资源服务有限公司	HELO 工资钱包系统 V1.0	2018SR745919	未发表	2018.9.13	原始取得	无
47	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO IT 运维管理系统 V1.0	2018SR745908	未发表	2018.9.13	原始取得	无
48	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 开放平台配置管理系统 V1.0	2018SR745906	未发表	2018.9.13	原始取得	无
49	北京外企人力资源服务有限公司	在线理赔医疗报销系统 V1.0	2018SR745898	未发表	2018.9.13	原始取得	无
50	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 商保业务运营平台 V2.0	2020SR1791244	未发表	2020.12.11	原始取得	无
51	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 社保公积金基数采集系统 V1.2	2021SR0755540	未发表	2021.5.25	原始取得	无
52	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO.员工服务平台 V2.0	2021SR0755542	未发表	2021.5.25	原始取得	无
53	北京外企人力资源服务有限公司	HR Code 企业服务平台 V2.0	2021SR0755538	未发表	2021.5.25	原始取得	无
54	北京外企人力资源服务有限公司	社保智能申报系统 V2.0	2021SR0755541	未发表	2021.5.25	原始取得	无
55	北京外企人力资源服务有限公司	体检后台管理系统 V2.0	2021SR0755539	2018.5.2	2021.5.25	原始取得	无
56	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 工惠通运营系统 V1.0	2021SR0761530	未发表	2021.5.25	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
57	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 管理驾驶舱系统 V1.0	2021SR0755543	未发表	2021.5.25	原始取得	无
58	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 培训平台.管理系统 V1.0	2021SR0761712	未发表	2021.5.25	原始取得	无
59	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 培训平台.培训用户端系统 V1.0	2021SR0761713	未发表	2021.5.25	原始取得	无
60	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 培训平台.运营系统 V1.0	2021SR0761681	未发表	2021.5.25	原始取得	无
61	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 医疗健康平台 V1.0	2021SR0761682	未发表	2021.5.25	原始取得	无
62	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 员工激励平台 V1.0	2021SR0761680	2019.12.1	2021.5.25	原始取得	无
63	北京外企人力资源服务有限公司	员工弹性福利平台 V2.0	2021SR0761720	2018.12.1	2021.5.25	原始取得	无
64	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 运营管理系统 V1.0	2021SR0761721	未发表	2021.5.25	原始取得	无
65	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO 政策通政策管理平台 V1.0	2021SR0761683	未发表	2021.5.25	原始取得	无
66	北京外企人力资源服务有限公司	HR Code 员工自助服务平台 V1.0	2021SR0761718	未发表	2021.5.25	原始取得	无
67	北京外企人力资源服务有限公司	扶 You 职上招聘系统 V1.0	2021SR0761719	未发表	2021.5.25	原始取得	无
68	北京外企人力资源服务有限公司	共享服务平台 V1.0	2021SR0755544	未发表	2021.5.25	原始取得	无
69	北京外企人力资源服务有限公司	全国业务共享平台供应商交互系统 V1.0	2021SR0755382	未发表	2021.5.27	原始取得	无
70	北京外企人力资源服务有限公司	全国业务共享平台客户服务系统 V1.0	2021SR0761505	未发表	2021.5.25	原始取得	无
71	北京外企人力资源服务有限公司	全国业务共享平台社保公积金系统 V1.0	2021SR0755384	未发表	2021.5.27	原始取得	无
72	北京外企人力资源服务有限公司	全国业务共享平台员工服务系统 V1.0	2021SR0755383	未发表	2021.5.27	原始取得	无
73	北京外企人力资源服务有限公司	通用财务平台会计平台 V1.0	2021SR0761506	2021.1.1	2021.5.25	原始取得	无
74	北京外企人力资源服务有限公司	通用财务平台结算平台 V1.0	2021SR0755386	2021.1.1	2021.5.27	原始取得	无
75	北京外企人力资源服务有限公司	通用财务平台资金平台 V1.0	2021SR0755536	2021.1.1	2021.5.25	原始取得	无
76	北京外企人力资	万众 e 签.电子	2021SR0755535	2021.2.9	2021.5.25	原始	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
	源服务有限公司	签系统 V1.0				取得	
77	北京外企人力资源服务有限公司	一站式薪酬服务管理平台 V1.0	2021SR0755385	未发表	2021.5.27	原始取得	无
78	北京外企人力资源服务有限公司	职小萌就业平台 V1.0	2021SR0755537	未发表	2021.5.25	原始取得	无
79	北京外企人力资源服务有限公司	干部人事档案管理系统 V1.0	2021SR1937164	2019.10.20	2021.11.30	原始取得	无
80	北京外企市场营销顾问有限公司	iMarketingPlus 渠道营销管理软件 V1.0	2018SR269635	2018.3.1	2018.4.20	原始取得	无
81	北京外企市场营销顾问有限公司	iMarketingPlus 渠道营销管理软件 (IOS 版) V1.0	2018SR271806	2018.3.1	2018.4.20	原始取得	无
82	北京外企市场营销顾问有限公司	iMarketingPlus 渠道营销管理软件 (Android 版) V1.0	2018SR271805	2018.3.1	2018.4.20	原始取得	无
83	北京外企市场营销顾问有限公司	小鱼雄兵 appV1.0	2021SR1538230	未发表	2021.10.21	原始取得	无
84	北京外企市场营销顾问有限公司	线上营销方案设计系统 V1.0	2021SR0459282	2020.9.11	2021.3.26	原始取得	无
85	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人力资源外包服务渠道管理系统软件 V1.0	2019SR0574021	2018.12.29	2019.6.5	原始取得	无
86	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人才市场信息咨询服务系统软件 V1.0	2019SR0577199	2017.12.18	2019.6.5	原始取得	无
87	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏企业人才信息咨询管理系统软件 V1.0	2019SR0573793	2018.12.26	2019.6.5	原始取得	无
88	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人力资源服务管理系统软件 V1.0	2019SR0577192	2017.12.8	2019.6.5	原始取得	无
89	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人力资源外包服务社保信息管理系统软件 V1.0	2019SR0574032	2017.12.19	2019.6.5	原始取得	无
90	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏企业管理咨询与形象策划系统软件 V1.0	2019SR0577211	2018.12.29	2019.6.5	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
91	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏企业外包服务资源共享系统软件 V1.0	2019SR0577217	2018.12.28	2019.6.5	原始取得	无
92	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏劳务派遣人才信息管理系统软件 V1.0	2019SR0573805	2017.12.29	2019.6.5	原始取得	无
93	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏境内人力资源服务信息系统软件 V1.0	2019SR0573760	2017.12.28	2019.6.5	原始取得	无
94	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏劳务派遣人才大数据平台软件 V1.0	2019SR0577238	2017.12.28	2019.6.5	原始取得	无
95	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏求职者意向分析数据库管理系统软件 V1.0	2019SR0577056	2018.12.19	2019.6.5	原始取得	无
96	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏境外人力资源服务信息系统软件 V1.0	2019SR0577237	2017.12.28	2019.6.5	原始取得	无
97	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人力资源外包服务信息系统软件 V1.0	2019SR0575517	2017.12.19	2019.6.5	原始取得	无
98	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏企业人才供求信息整合系统软件 V1.0	2019SR0577196	2018.12.12	2019.6.5	原始取得	无
99	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人力资源管理咨询服务软件 V1.0	2019SR0572828	2018.12.26	2019.6.5	原始取得	无
100	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏劳务派遣及职业中介服务平台软件 V1.0	2019SR0571584	2018.12.26	2019.6.4	原始取得	无
101	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏境内职业中介管理系统软件 V1.0	2019SR0571579	2017.12.22	2019.6.4	原始取得	无
102	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏人才需求信息发布管理系统软件 V1.0	2019SR0571625	2017.12.16	2019.6.4	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
103	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏企业定制型招聘人才管理系统软件 V1.0	2019SR0571620	2018.12.18	2019.6.4	原始取得	无
104	北京外企人力资源服务江苏有限公司	FESCO 江苏劳保事务代理服务管理平台软件 V1.0	2019SR0571614	2018.12.8	2019.6.4	原始取得	无
105	广东方胜人力资源服务有限公司	广东方胜流水化作业系统 V1.0	2020SR1089107	2019.12.20	2020.9.14	原始取得	无
106	广东方胜人力资源服务有限公司	EHR 系统 V1.0	2020SR1091005	2018.5.20	2020.9.14	原始取得	无
107	广东方胜人力资源服务有限公司	求职青年公众号平台系统 V1.0	2020SR1090989	2019.8.21	2020.9.14	原始取得	无
108	广东方胜人力资源服务有限公司	档案管理系统 V1.0	2020SR1090981	2017.12.8	2020.9.14	原始取得	无
109	广东方胜人力资源服务有限公司	广东方胜客户服务系统 V1.0	2020SR1089044	2019.12.21	2020.9.14	原始取得	无
110	广东方胜人力资源服务有限公司	FESCO 员工自助服务系统 V1.0	2020SR1088985	2019.10.20	2020.9.14	原始取得	无
111	广东方胜人力资源服务有限公司	方胜生产服微信平台系统 V1.0	2020SR1091593	2018.5.27	2020.9.14	原始取得	无
112	广东方胜人力资源服务有限公司	FESCO 广东方胜业务管理系统 V1.0	2020SR1091586	2018.9.3	2020.9.14	原始取得	无
113	广东方胜人力资源服务有限公司	奖券管理系统 V1.0	2020SR1091579	2018.11.20	2020.9.14	原始取得	无
114	广东方胜人力资源服务有限公司	招聘简历管理系统 V1.0	2020SR1089052	2018.12.20	2020.9.14	原始取得	无
115	广东方胜人力资源服务有限公司	广东方胜投保系统 V1.0	2020SR1091602	2018.10.22	2020.9.14	原始取得	无
116	广东方胜人力资源服务有限公司	FESCO 广东方胜薪酬业务模块管理系统 V1.3	2020SR1087278	2018.8.12	2020.9.11	原始取得	无
117	广东方胜人力资源服务有限公司	EHR 系统（移动版）V1.0	2020SR1087311	2019.12.20	2020.9.11	原始取得	无
118	广东方胜人力资源服务有限公司	FESCO 广东方胜财务业务模块管理系统 V1.4	2020SR1087271	2019.12.12	2020.9.11	原始取得	无
119	广东方胜人力资源服务有限公司	FESCO 广东方胜社保中心业务模块管理系统 V1.2	2020SR1087076	2018.3.26	2020.9.11	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
120	广东方胜人力资源服务有限公司	人力资源服务一站式采购平台 V1.0	2019SR0076898	2017.3.6	2019.1.22	原始取得	无
121	北京外企人力资源服务安徽有限公司	薪税通系统 V1.0	2020SR0746398	2020.5.12	2020.7.9	原始取得	无
122	北京外企人力资源服务安徽有限公司	政企招考系统 V1.0	2020SR0693535	2020.5.10	2020.6.30	原始取得	无
123	北京外企人力资源服务安徽有限公司	VAST 系统 V1.0	2020SR0693936	2020.4.16	2020.6.30	原始取得	无
124	北京外企人力资源服务安徽有限公司	CLOOP 系统 V1.0	2020SR0693528	2020.5.12	2020.6.30	原始取得	无
125	北京外企人力资源服务安徽有限公司	跑腿侠系统 V1.0	2020SR0697734	2020.4.28	2020.6.30	原始取得	无
126	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、黄洋	法律事务咨询系统 V1.0	2018SR021231	2015.12.20	2018.1.9	原始取得	无
127	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、黄洋	绩效考核咨询系统 V1.0	2018SR021234	2015.11.10	2018.1.9	原始取得	无
128	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、杜新新	劳务派遣咨询系统 V1.0	2018SR021245	2016.11.20	2018.1.9	原始取得	无
129	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、张月	企业管理咨询系统 V1.0	2018SR021238	2016.10.20	2018.1.9	原始取得	无
130	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、杜新新	档案扫描系统 V1.0	2018SR021242	2016.12.10	2018.1.9	原始取得	无
131	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、王晓梅	社保一体化服务系统 V1.0	2018SR017747	2017.6.10	2018.1.8	原始取得	无
132	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颀孙书勤、王晓梅	员工关系咨询系统 V1.0	2018SR017768	2015.12.23	2018.1.8	原始取得	无
133	北京外企人力资源服务安徽有限	职业发展咨询系统 V1.0	2018SR017765	2016.11.13	2018.1.8	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
	公司、颢孙书勤、杜新新						
134	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、赵斌海	兼职招聘系统 V1.0	2018SR017757	2017.9.10	2018.1.8	原始取得	无
135	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、吴瑕	全国业务平台系统 V1.0	2018SR017744	2017.9.10	2018.1.8	原始取得	无
136	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、吴瑕	员工信息查询 APP 软件 V1.0	2018SR017772	2017.10.20	2018.1.8	原始取得	无
137	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、王晓静	银行金融业务咨询系统 V1.0	2018SR017754	2016.11.30	2018.1.8	原始取得	无
138	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、赵斌海	入离职办理平台 V1.0	2018SR017745	2017.7.10	2018.1.8	原始取得	无
139	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、陈昕	商业保险代理服务系统 V1.0	2018SR017761	2017.6.20	2018.1.8	原始取得	无
140	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、孙月	薪酬体系构建咨询系统 V1.0	2018SR017749	2015.12.10	2018.1.8	原始取得	无
141	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、陈昕	公积金代理服务系统 V1.0	2018SR014481	2017.5.10	2018.1.5	原始取得	无
142	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、赵斌海	政府采购服务系统 V1.0	2018SR010747	2017.5.10	2018.1.4	原始取得	无
143	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、王晓梅	市场调查咨询系统 V1.0	2018SR009857	2016.8.15	2018.1.4	原始取得	无
144	北京外企人力资源服务安徽有限公司、颢孙书勤、查陈明	培训咨询系统 V1.0	2018SR011298	2015.12.10	2018.1.4	原始取得	无
145	北京外企人力资源服务安徽有限	通讯呼叫服务系统 V1.0	2018SR009748	2016.10.10	2018.1.4	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
	公司、颢孙书勤、王晓静						
146	北京外企人力资源服务陕西有限公司	FESCO ERP 系统软件 V1.0	2020SR0558752	未发表	2020.6.3	原始取得	无
147	北京外企人力资源服务湖北有限公司	fesco 湖北大学生实习实训见习平台 V2.0	2019SR1207350	2018.12.16	2019.11.25	原始取得	无
148	北京外企人力资源服务湖北有限公司	fesco 湖北薪酬对账系统 V3.0	2019SR1205799	2019.3.4	2019.11.25	原始取得	无
149	北京外企人力资源服务湖北有限公司	档案数字化加工系统 V1.0	2021SR2077777	2021.9.20	2021.12.17	原始取得	无
150	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人力资源服务平台 V1.0	2021SR1164779	2018.8.21	2021.8.6	原始取得	无
151	北京外企人力资源服务湖北有限公司	智能人才管理系统 V1.0	2021SR1164778	2018.6.8	2021.8.6	原始取得	无
152	北京外企人力资源服务湖北有限公司	职位信息可视化数字软件 V1.0	2021SR1164683	2019.7.22	2021.8.6	原始取得	无
153	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人力资源数据可视化系统 V1.0	2021SR1164648	2019.5.22	2021.8.6	原始取得	无
154	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人力资源管理考勤系统 V1.0	2021SR1164649	2018.10.26	2021.8.6	原始取得	无
155	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人力资源管理助手平台 V1.0	2021SR1169739	2019.11.15	2021.8.9	原始取得	无
156	北京外企人力资源服务湖北有限公司	就业大数据可视化系统 V1.0	2021SR1168772	2020.9.17	2021.8.9	原始取得	无
157	北京外企人力资源服务湖北有限公司	一体化人力资源管理软件 V1.0	2021SR1161363	2020.4.17	2021.8.6	原始取得	无
158	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人力资源招聘管理平台 V1.0	2021SR1161333	2020.7.14	2021.8.6	原始取得	无
159	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人力资源自助排班系统 V1.0	2021SR1161117	2020.10.19	2021.8.6	原始取得	无
160	北京外企人力资源服务湖北有限公司	智能化招聘管理系统 V1.0	2021SR1171573	2021.3.12	2021.8.9	原始取得	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
161	北京外企人力资源服务湖北有限公司	智能化人事考勤管理软件 V1.0	2021SR1175145	2021.5.10	2021.8.10	原始取得	无
162	北京外企人力资源服务湖北有限公司	薪酬绩效数据管理系统 V1.0	2021SR1175142	2021.6.14	2021.8.10	原始取得	无
163	北京外企人力资源服务湖北有限公司	人事信息管理系统 V1.0	2021SR1171807	2021.4.16	2021.8.9	原始取得	无
164	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	无人机操作系统 V1.0	2016SR363664	未发表	2016.12.9	原始取得	无
165	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	FESCO Adecco 数据交换平台系统 V1.0	2015SR126722	2013.12.1	2015.7.7	原始取得	无
166	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	项目资产管理系统 V1.0	2015SR126651	未发表	2015.7.7	原始取得	无
167	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	FESCO Adecco Xstaffing 供应商业系统 V1.0	2015SR113337	未发表	2015.6.24	原始取得	无
168	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	大客户事件管理系统 V1.0	2015SR111659	2014.10.28	2015.6.23	原始取得	无
169	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	电子档案查询系统 V1.0	2015SR111680	2013.11.6	2015.6.23	原始取得	无
170	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	薪资计算及管理支持系统 V1.0	2015SR070705	2014.5.20	2015.4.28	原始取得	无
171	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	琪琪招聘系统 V1.0	2015SR070208	2014.8.1	2015.4.28	原始取得	无
172	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	FESCO Adecco XPRESS 全国供应商业委托平台系统 V1.0	2015SR070164	2014.12.31	2015.4.28	原始取得	无
173	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	Fesco Adecco Phoenix 自助系统 V1.0	2015SR070167	2015.4.1	2015.4.28	原始取得	无
174	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	FESCO Adecco 请休假考勤系统 V1.0	2015SR070214	2014.8.30	2015.4.28	原始取得	无
175	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	北京外企德科人事服务管理系统 V1.0	2014SR031333	2013.4.15	2014.3.17	原始取得	无
176	上海君铎富励信	FAFULI 理赔自	2019SR1409611	2019.10.9	2019.12.20	原始	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
	息技术有限公司	动报表软件 V1.0				取得	
177	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 体检业务后台管理软件 V1.0	2019SR1409606	2019.10.10	2019.12.20	原始取得	无
178	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 员工福利管理软件 V1.0	2019SR1409522	2019.9.15	2019.12.20	原始取得	无
179	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励极速理赔自助理赔渠道对接软件 V1.0	2019SR0100454	2018.4.30	2019.1.28	原始取得	无
180	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励员工活动线上化软件 V1.0	2019SR0100077	2018.10.20	2019.1.28	原始取得	无
181	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励极速理赔自助理赔查询软件 V1.0	2019SR0100446	2018.4.15	2019.1.28	原始取得	无
182	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励极速理赔自助理赔申请软件 V1.0	2019SR0100464	2018.4.1	2019.1.28	原始取得	无
183	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励体检预约线上化软件 V1.0	2019SR0100082	2018.9.30	2019.1.28	原始取得	无
184	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励中端医疗直付卡微信卡包软件 V1.0	2019SR0088662	2018.3.30	2019.1.24	原始取得	无
185	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励积分商城用户平台操作软件 V1.0	2019SR0085773	2018.5.15	2019.1.24	原始取得	无
186	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励积分商城电子卡自动发码软件 V1.0	2019SR0089635	2018.10.25	2019.1.24	原始取得	无
187	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励税延保险软件 V1.0	2019SR0088670	2018.5.1	2019.1.24	原始取得	无
188	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励积分商城供应商平台软件 V1.0	2019SR0087944	2018.5.1	2019.1.24	原始取得	无
189	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励兑换中心软件 V1.0	2019SR0087218	2018.9.30	2019.1.24	原始取得	无
190	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励卡池管理软件 V1.0	2019SR0088887	2018.10.20	2019.1.24	原始取得	无
191	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励积分分类管理后台软件 V1.0	2019SR0087211	2018.5.30	2019.1.24	原始取得	无
192	上海君铎富励信	君铎富励保险	2019SR0089593	2018.3.30	2019.1.24	原始	无

序号	著作权人	著作权全称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
	息技术有限公司	福利卡兑换软件 V1.0				取得	
193	上海君铎富励信息技术有限公司	君铎富励保全自动化软件 V1.0	2019SR0081958	2018.4.30	2019.1.23	原始取得	无
194	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 体检卡线上化软件 V1.0	2020SR1802256	2020.10.9	2020.12.14	原始取得	无
195	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 保险团购软件 V1.0	2020SR1787184	2020.10.9	2020.12.10	原始取得	无
196	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 员工福利秒杀软件 V1.0	2020SR1787189	2020.10.9	2020.12.10	原始取得	无
197	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 员工福利商城拼团软件 V1.0	2020SR1787188	2020.10.9	2020.12.10	原始取得	无
198	上海君铎富励信息技术有限公司	FAFULI 保险自选平台软件 V1.0	2020SR1787205	2020.10.9	2020.12.10	原始取得	无
199	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	深度垂直整合招聘流程各环节的掌上蓝领求职软件 V2.3 (23)	2015SR108777	2014.5.21	2015.6.17 (2016.3.22 变更登记)	受让取得	无
200	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司南山分公司	外企德科全国供应商管理系统软件 V1.0	2018SR1027540	2018.10.17	2018.12.18	原始取得	无
201	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司南山分公司	外企德科人才薪资计算系统管理软件 V1.0	2018SR1040413	2018.10.30	2018.12.19	原始取得	无
202	北京外企人力资源服务青岛有限公司	招聘考试报名系统 V1.0	2021SR2073308	2021.3.1	2021.12.17	原始取得	无

7、域名

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企及其下属控股子公司共拥有 102 项已备案域名，具体情况如下：

序号	域名所有者	域名	备案号	有效期截止日
1	北京外企人力资源服务有限公司	waiqi.cn	京 ICP 备 09062339 号-1	2024.3.20
2	北京外企人力资源服务有限公司	waiqi.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-1	2024.9.27
3	北京外企人力资源服务有限公司	fesco.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-1	2024.7.1

序号	域名所有者	域名	备案号	有效期截止日
4	北京外企人力资源服务有限公司	fibcl.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-4	2024.8.11
5	北京外企人力资源服务有限公司	fescoib.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-4	2024.4.26
6	北京外企人力资源服务有限公司	fescosurvey.com	京 ICP 备 09062339 号-5	2024.8.21
7	北京外企人力资源服务有限公司	fescosurvey.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-5	2024.8.21
8	北京外企人力资源服务有限公司	jobfesco.com	京 ICP 备 09062339 号-6	2024.8.28
9	北京外企人力资源服务有限公司	jobfesco.net	京 ICP 备 09062339 号-6	2024.8.28
10	北京外企人力资源服务有限公司	fescojobs.com	京 ICP 备 09062339 号-6	2024.6.24
11	北京外企人力资源服务有限公司	fescolife.com	京 ICP 备 09062339 号-8	2024.8.18
12	北京外企人力资源服务有限公司	fescolife.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-8	2024.8.18
13	北京外企人力资源服务有限公司	fescoweekly.com	京 ICP 备 09062339 号-9	2024.2.13
14	北京外企人力资源服务有限公司	fescoweekly.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-9	2024.8.8
15	北京外企人力资源服务有限公司	fescohelo.com	京 ICP 备 09062339 号-13	2024.1.28
16	北京外企人力资源服务有限公司	fescohelo.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-13	2024.1.28
17	北京外企人力资源服务有限公司	fescohelo.cn	京 ICP 备 09062339 号-13	2024.1.28
18	北京外企人力资源服务有限公司	feser.cn	京 ICP 备 09062339 号-13	2024.5.22
19	北京外企人力资源服务有限公司	fescovip.com	京 ICP 备 09062339 号-14	2024.3.12
20	北京外企人力资源服务有限公司	fescovip.cn	京 ICP 备 09062339 号-14	2024.3.12
21	北京外企人力资源服务有限公司	fescovip.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-14	2024.3.12
22	北京外企人力资源服务有限公司	fescovip.net	京 ICP 备 09062339 号-14	2024.3.12
23	北京外企人力资源服务有限公司	helohr.com	京 ICP 备 09062339 号-15	2024.12.6
24	北京外企人力资源服务有限公司	hrisynergy.com	京 ICP 备 09062339 号-17	2024.4.12
25	北京外企人力资源服务有限公司	feser.com.cn	京 ICP 备 09062339 号-13	2024.5.22
26	天津中天对外服务有限公司	ztwf.com	津 ICP 备 12005625 号-1	2024.1.2
27	天津中天对外服务有限公司	fescotj.cn	津 ICP 备 12005625 号-2	2028.10.15

序号	域名所有者	域名	备案号	有效期截止日
28	北京外企市场营销顾问有限公司	imarketingplus.com	京 ICP 备 15039678 号-1	2024.3.16
29	北京外企市场营销顾问有限公司	imarketingplus.cn	京 ICP 备 15039678 号-1	2024.3.16
30	北京外企人力资源服务济南有限公司	fescojinan.com	鲁 ICP 备 15024279 号-2	2025.5.27
31	四川方胜人力资源服务有限公司	fescosichuan.com	蜀 ICP 备 14018996 号-2	2025.6.26
32	四川方胜人力资源服务有限公司	fescosc.com	蜀 ICP 备 14018996 号-3	2026.2.12
33	四川方胜人力资源服务有限公司	fescosc.cn	蜀 ICP 备 14018996 号-4	2025.1.19
34	四川方胜人力资源服务有限公司	fescosichuan.cn	蜀 ICP 备 14018996 号-5	2025.3.13
35	四川方胜人力资源服务有限公司	fescoscol.com	蜀 ICP 备 14018996 号-6	2023.9.4
36	北京外企人力资源服务青岛有限公司	fescoqingdao.com	鲁 ICP 备 18002726 号-1	2023.9.29
37	北京外企人力资源服务江苏有限公司	fescojs.com	苏 ICP 备 11052192 号-1	2023.7.6
38	北京外企人力资源服务江苏有限公司	fescojs.com.cn	苏 ICP 备 11052192 号-1	2023.6.23
39	北京外企人力资源服务江苏有限公司	fescojiangsu.com	苏 ICP 备 11052192 号-1	2023.6.21
40	北京外企人力资源服务江苏有限公司	fescojiangsu.cn	苏 ICP 备 11052192 号-1	2023.6.21
41	北京外企人力资源服务江苏有限公司	fescojiangsu.com.cn	苏 ICP 备 11052192 号-1	2023.6.21
42	广东方胜人力资源服务有限公司	fescogdmf.com	粤 ICP 备 09063263 号-2	2025.5.29
43	广东方胜人力资源服务有限公司	fescoguangdong.com	粤 ICP 备 09063263 号 3	2025.5.29
44	广东方胜人力资源服务有限公司	fesco-gd.com	粤 ICP 备 09063263 号-4	2023.10.8
45	北京外企人力资源服务河南有限公司	fescohenan.com	豫 ICP 备 19019881 号-1	2024.5.13
46	北京外企人力资源服务河南有限公司	fescohenan.com.cn	豫 ICP 备 19019881 号-2	2024.5.13
47	北京外企人力资源服务安徽有限公司	fescoanhui.com	皖 ICP 备 11013171 号-2	2022.7.1
48	北京外企人力资源服务安徽有限公司	anhuiresco.com	皖 ICP 备 11013171 号-2	2023.7.7
49	北京外企人力资源服务福建有限公司	fescofujian.com	闽 ICP 备 15013936 号-1	2022.7.2
50	北京外企人力资源服务湖北有限公司	fescohubei.com	鄂 ICP 备 15009158 号-1	2025.5.20
51	河北方胜人力资源服务有限公司	fescohb.com	冀 ICP 备 14002418 号-1	2024.2.10

序号	域名所有者	域名	备案号	有效期截止日
52	河北北方胜人力资源服务有限公司	renshibang.com.cn	冀 ICP 备 14002418 号-1	2027.8.8
53	北京外企人力资源服务云南有限公司	fescoyunnan.cn	滇 ICP 备 18001269 号-1	2027.4.15
54	北京外企人力资源服务云南有限公司	fescoyunnan.com.cn	滇 ICP 备 18001269 号-1	2027.4.15
55	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	adeccofesco.com	沪 ICP 备 08021160 号-2	2025.9.29
56	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	adeccofesco.cn	沪 ICP 备 08021160 号-2	2026.9.29
57	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	adeccofesco.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-2	2026.9.29
58	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fescoadecco.com	沪 ICP 备 08021160 号-2	2026.2.3
59	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fescoadecco.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-2	2026.7.9
60	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fescoadecco.cn	沪 ICP 备 08021160 号-2	2026.7.9
61	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fescoshanghai.com	沪 ICP 备 08021160 号-3	2022.6.13 (*)
62	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50zhuanhang.com	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
63	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50zhuanhang.net	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
64	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50zhuanhang.cn	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
65	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50zhuanhang.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
66	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50talent.com	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
67	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50talent.net	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
68	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50talent.cn	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
69	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	50talent.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-6	2022.11.18
70	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhao.com	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
71	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhao.net	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
72	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhao.cn	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
73	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhao.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
74	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhaopin.com	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
75	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhaopin.net	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26

序号	域名所有者	域名	备案号	有效期截止日
76	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhaopin.cn	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
77	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	qiqizhaopin.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-7	2022.11.26
78	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtui.com	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (**)
79	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtwi.com	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
80	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtui.net	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
81	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtwi.net	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
82	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtui.cn	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
83	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtwi.cn	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
84	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtwi.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
85	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	eachtui.com.cn	沪 ICP 备 08021160 号-8	2022.5.19 (***)
86	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	hrbpo.cn	沪 ICP 备 08021160 号-9	2022.10.23
87	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fescoadecco.net	沪 ICP 备 08021160 号-10	2023.12.29
88	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	hrbaijia.com	沪 ICP 备 08021160 号-11	2022.5.22 (***)
89	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	hrbaijia.cn	沪 ICP 备 08021160 号-12	2022.5.22 (***)
90	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fescoadeccoshanghai.com	沪 ICP 备 08021160 号-12	2025.7.27
91	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	fatalent.com	沪 ICP 备 08021160 号-13	2025.6.15
92	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	wolaifuli.com	沪 ICP 备 08021160 号-15	2023.1.7
93	上海君铎富励信息技术有限公司	fafuli.com	沪 ICP 备 18015054 号-1	2023.5.9
94	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	fescoadeccosuzhou.com	苏 ICP 备 16012060 号-1	2022.6.24 (*)
95	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	fescoadeccosz.com	粤 ICP 备 15091586 号-1	2025.9.15
96	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	fescoadeccosz.cn	粤 ICP 备 15091586 号-1	2025.9.15
97	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	fescoadeccoshenzhen.com	粤 ICP 备 15091586 号-2	2026.1.15
98	浙江外企德科人力资源服务有限公司	fescoadeccozhejiang.com	浙 ICP 备 10052397 号-2	2022.7.30
99	浙江外企德科人力资源服务有限公司	fescoadeccozhejiang.cn	浙 ICP 备 10052397 号-2	2022.7.30

序号	域名所有者	域名	备案号	有效期截止日
100	浙江外企德科人力资源服务有限公司	fescoadeccozhejia ng.com.cn	浙 ICP 备 10052397 号-2	2022.7.30
101	重庆外企德科人力资源服务有限公司	fescoadeccochong qing.com	渝 ICP 备 18015408 号-1	2026.1.6
102	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	fescoadeccoshaan xi.cn	陕 ICP 备 2020017939 号-1	2024.11.9

注：上表中标“*”、“**”、“***”的12项域名的有效期于2022年6月30日之前已经届满，其中标“*”的2项域名已经续签；标“**”的1项域名正在办理续签手续；标“***”9项域名不再续签。

8、自有商标

截至2021年12月31日，北京外企及其下属控股子公司共拥有274项注册商标，其中境内注册商标269项，境外注册商标5项，具体情况如下：

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期截止日	取得方式	他项权利
1	北京外企人力资源服务有限公司		1319925	39	2029.9.27	受让取得	无
2	北京外企人力资源服务有限公司	人才星链	50581035	41	2031.8.6	原始取得	无
3	北京外企人力资源服务有限公司	人才星链	50566463	9	2031.7.20	原始取得	无
4	北京外企人力资源服务有限公司	FESCO	772940	45	2024.11.27	受让取得	无
5	北京外企人力资源服务有限公司		3869785	5	2028.5.20	受让取得	无
6	北京外企人力资源服务有限公司	HRA	44181591	41	2030.10.27	原始取得	无
7	北京外企人力资源服务有限公司		3539014	5	2025.4.6	受让取得	无
8	北京外企人力资源服务有限公司		26044746	5	2028.8.13	受让取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
9	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3869784	6	2025.12.6	受让取得	无
10	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538435	6	2024.10.27	受让取得	无
11	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538441	12	2024.11.6	原始取得	无
12	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3870480	12	2026.2.20	原始取得	无
13	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3870479	16	2028.11.13	受让取得	无
14	北京外企 人力资源 服务有限 公司		39147091	16	2030.9.6	原始取得	无
15	北京外企 人力资源 服务有限 公司		1349939	35	2029.12.27	受让取得	无
16	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538424	35	2025.2.6	受让取得	无
17	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3869776	35	2026.5.27	受让取得	无
18	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3869775	36	2028.9.27	受让取得	无
19	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538405	36	2025.10.20	受让取得	无
20	北京外企 人力资源 服务有限		17927898	36	2026.10.27	受让取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
21	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3538406	37	2025.7.13	受让取得	无
22	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3869774	37	2026.8.27	受让取得	无
23	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3869773	38	2028.9.27	受让取得	无
24	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3538407	38	2028.4.6	受让取得	无
25	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3869772	39	2028.11.6	受让取得	无
26	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3538408	39	2025.7.13	受让取得	无
27	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	21599400	39	2028.6.20	受让取得	无
28	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3538409	40	2025.2.6	受让取得	无
29	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	21599751	41	2029.10.27	受让取得	无
30	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3538410	41	2025.6.6	受让取得	无
31	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	3870491	41	2028.11.6	受让取得	无
32	北京外企 人力资源 服务有限	 FESCO	3538411	42	2025.9.27	受让取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
33	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3870490	42	2026.6.13	受让取得	无
34	北京外企 人力资源 服务有限 公司		1334760	42	2029.11.13	受让取得	无
35	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3870489	43	2026.5.27	原始取得	无
36	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538412	43	2025.6.20	原始取得	无
37	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3870488	44	2026.5.27	受让取得	无
38	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538413	44	2025.6.6	受让取得	无
39	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3538414	45	2025.6.20	受让取得	无
40	北京外企 人力资源 服务有限 公司		3869771	45	2026.5.27	受让取得	无
41	北京外企 人力资源 服务有限 公司		5370116	16	2025.12.13	受让取得	无
42	北京外企 人力资源 服务有限 公司		5370115	35	2031.1.13	受让取得	无
43	北京外企 人力资源 服务有限 公司		5370114	41	2030.2.20	受让取得	无
44	北京外企 人力资源 服务有限	FESCO iSynergy	15495383	9	2025.11.27	受让取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
45	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO iSynergy	15495384	35	2025.11.27	受让取得	无
46	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO iSynergy	15495385	42	2025.11.27	受让取得	无
47	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599291	16	2029.2.20	受让取得	无
48	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599330	35	2028.2.6	受让取得	无
49	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599315	39	2028.11.20	受让取得	无
50	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599360	41	2028.11.20	受让取得	无
51	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599436	42	2027.12.6	受让取得	无
52	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599147	43	2027.12.6	受让取得	无
53	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599200	44	2027.12.6	受让取得	无
54	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599480	45	2027.12.6	受让取得	无
55	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	43599866	36	2030.9.27	原始取得	无
56	北京外企 人力资源 服务有限	FESCO外服	22946804	9	2029.7.6	受让取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
57	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO外服	22946236	16	2029.2.13	受让取得	无
58	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO外服	22946417	36	2029.2.20	受让取得	无
59	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO外服	22947276	39	2028.12.16	受让取得	无
60	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO外服	22947399	41	2029.7.6	受让取得	无
61	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO外服	22947479	42	2029.2.20	受让取得	无
62	北京外企 人力资源 服务有限 公司	方胜	13572678	35	2025.2.6	受让取得	无
63	北京外企 人力资源 服务有限 公司	方胜	13572677	36	2025.2.20	受让取得	无
64	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO DEP	21602133	35	2027.12.6	原始取得	无
65	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+	30510919	9	2030.2.27	原始取得	无
66	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+	30488070	35	2030.2.27	原始取得	无
67	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+	30503806	36	2029.2.13	原始取得	无
68	北京外企 人力资源 服务有限	FESCO+	30486223	41	2030.2.27	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
69	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+	30489436	45	2029.2.13	原始取得	无
70	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+O	30500852	9	2029.9.27	原始取得	无
71	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+O	30500862	16	2029.5.6	原始取得	无
72	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+O	30494623	35	2029.2.13	原始取得	无
73	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+O	30510978	36	2029.2.13	原始取得	无
74	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+O	30495867	41	2029.2.13	原始取得	无
75	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+O	30495891	45	2029.2.13	原始取得	无
76	北京外企 人力资源 服务有限 公司	fesco-hcs	30500849	9	2029.2.13	原始取得	无
77	北京外企 人力资源 服务有限 公司	fesco-hcs	30494608	16	2029.2.13	原始取得	无
78	北京外企 人力资源 服务有限 公司	fesco-hcs	30509672	35	2029.2.13	原始取得	无
79	北京外企 人力资源 服务有限 公司	fesco-hcs	30509678	36	2029.2.13	原始取得	无
80	北京外企 人力资源 服务有限	fesco-hcs	30503823	41	2029.2.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
81	北京外企 人力资源 服务有限 公司	fesco-hcs	30486243	45	2029.2.13	原始取得	无
82	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO00	30503176	9	2029.4.20	原始取得	无
83	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO00	30486187	16	2029.5.20	原始取得	无
84	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO00	30500876	35	2029.2.13	原始取得	无
85	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO00	30486631	36	2029.2.20	原始取得	无
86	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO00	30511102	41	2029.2.13	原始取得	无
87	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO00	30486355	45	2029.2.13	原始取得	无
88	北京外企 人力资源 服务有限 公司	Specific Human Capital	30502096	35	2029.5.13	原始取得	无
89	北京外企 人力资源 服务有限 公司	HCS	30509666	35	2029.5.6	原始取得	无
90	北京外企 人力资源 服务有限 公司	律动	30489450	45	2029.4.13	原始取得	无
91	北京外企 人力资源 服务有限 公司	HELO	32683027	39	2029.8.20	原始取得	无
92	北京外企 人力资源 服务有限	HELO	16060548	35	2028.2.13	受让取得	无

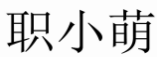
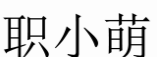
序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
93	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	16060549	35	2026.9.6	受让取得	无
94	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32690263	9	2029.4.13	原始取得	无
95	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32685822	36	2029.4.13	原始取得	无
96	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32672527	38	2029.4.13	原始取得	无
97	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32675191	39	2029.4.13	原始取得	无
98	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32679526	41	2029.4.13	原始取得	无
99	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32677701	42	2029.4.13	原始取得	无
100	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO HELO	32675192	45	2029.4.13	原始取得	无
101	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO F³	34658324	9	2029.8.13	原始取得	无
102	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO F³	34665026	35	2029.8.6	原始取得	无
103	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO F³	34667731	41	2029.8.6	原始取得	无
104	北京外企 人力资源 服务有限	FESCO F³	34667734	42	2029.8.6	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
105	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO F ³	34665034	45	2029.8.6	原始取得	无
106	北京外企 人力资源 服务有限 公司	⑨号档案	35881558	9	2029.9.13	原始取得	无
107	北京外企 人力资源 服务有限 公司	⑨号档案	35888551	35	2029.9.20	原始取得	无
108	北京外企 人力资源 服务有限 公司	⑨号档案	35894472	38	2029.9.20	原始取得	无
109	北京外企 人力资源 服务有限 公司	⑨号档案	35895671	39	2029.9.13	原始取得	无
110	北京外企 人力资源 服务有限 公司	⑨号档案	35881556	42	2029.9.13	原始取得	无
111	北京外企 人力资源 服务有限 公司	万众易签	35877152	9	2029.8.27	原始取得	无
112	北京外企 人力资源 服务有限 公司	万众易签	35881564	35	2029.9.6	原始取得	无
113	北京外企 人力资源 服务有限 公司	万众易签	35877150	38	2029.9.6	原始取得	无
114	北京外企 人力资源 服务有限 公司	万众易签	35883723	39	2029.9.6	原始取得	无
115	北京外企 人力资源 服务有限 公司	万众易签	35880184	42	2029.9.13	原始取得	无
116	北京外企 人力资源 服务有限	万众易签	35885414	45	2029.9.6	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
117	北京外企 人力资源 服务有限 公司	工惠通	36338008	35	2029.10.27	原始取得	无
118	北京外企 人力资源 服务有限 公司	工惠通	36339355	36	2029.10.6	原始取得	无
119	北京外企 人力资源 服务有限 公司	工惠通	36339357	41	2029.1.13	原始取得	无
120	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO ForYou	38174665	9	2030.1.13	原始取得	无
121	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO ForYou	38183349	35	2030.8.27	原始取得	无
122	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO ForYou	38163066	41	2030.3.27	原始取得	无
123	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO ForYou	38167649	42	2030.1.13	原始取得	无
124	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO ForYou	38183354	45	2030.1.13	原始取得	无
125	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCOSTUDY	42335549	9	2030.8.20	原始取得	无
126	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCOSTUDY	42322802	41	2030.8.13	原始取得	无
127	北京外企 人力资源 服务有限 公司	人力星	43592248	41	2030.10.6	原始取得	无
128	北京外企 人力资源 服务有限	人力星	43601531	9	2030.10.6	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	公司						
129	北京外企 人力资源 服务有限 公司		43611609	35	2030.10.6	原始取得	无
130	北京外企 人力资源 服务有限 公司	人本世界	43646220	45	2030.10.6	原始取得	无
131	北京外企 人力资源 服务有限 公司	HELOPLUS	43646233	45	2030.9.27	原始取得	无
132	北京外企 人力资源 服务有限 公司	HELOPLUS	43621038	41	2030.9.27	原始取得	无
133	北京外企 人力资源 服务有限 公司	HELOPLUS	43639379	35	2030.10.13	原始取得	无
134	北京外企 人力资源 服务有限 公司	HELOPLUS	43646692	9	2030.10.6	原始取得	无
135	北京外企 人力资源 服务有限 公司	人力谷	43644404	41	2030.9.27	原始取得	无
136	北京外企 人力资源 服务有限 公司	人力谷	43644396	35	2030.9.20	原始取得	无
137	北京外企 人力资源 服务有限 公司	人力谷	43625653	9	2030.9.27	原始取得	无
138	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	46646824	41	2031.4.27	原始取得	无
139	北京外企 人力资源 服务有限 公司	工惠通	36341114	45	2030.11.6	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
140	北京外企 人力资源 服务有限 公司		42197298	45	2030.12.13	原始取得	无
141	北京外企 人力资源 服务有限 公司		43584859	41	2030.11.27	原始取得	无
142	北京外企 人力资源 服务有限 公司	人力星	43604388	35	2030.12.6	原始取得	无
143	北京外企 人力资源 服务有限 公司	工惠通	45473978	45	2031.3.6	原始取得	无
144	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46648249	37	2031.4.20	原始取得	无
145	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46654589	5	2031.4.20	原始取得	无
146	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46654843	44	2031.2.13	原始取得	无
147	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46657253	43	2031.2.13	原始取得	无
148	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46657285	45	2031.2.13	原始取得	无
149	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46657509	6	2031.4.20	原始取得	无
150	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46657564	9	2031.4.20	原始取得	无
151	北京外企 人力资源 服务有限 公司		46657582	12	2031.2.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
152	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	46671357	42	2031.5.6	原始取得	无
153	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	46677638	35	2031.4.27	原始取得	无
154	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	46679076	38	2031.2.13	原始取得	无
155	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FESCO	46683997	40	2031.2.13	原始取得	无
156	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 职小萌	49133423	35	2031.4.6	原始取得	无
157	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 职小萌	49137484	41	2031.4.6	原始取得	无
158	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49631611	18	2031.6.27	原始取得	无
159	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49631634	21	2031.4.13	原始取得	无
160	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FEMO	49631643	29	2031.4.13	原始取得	无
161	北京外企 人力资源 服务有限 公司	 FEMO	49631680	32	2031.4.13	原始取得	无
162	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49633342	3	2031.4.13	原始取得	无
163	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49634686	18	2031.4.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
164	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49634708	28	2031.4.13	原始取得	无
165	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49636233	14	2031.4.13	原始取得	无
166	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49637600	14	2031.4.13	原始取得	无
167	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49637637	20	2031.4.13	原始取得	无
168	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49639141	25	2031.4.13	原始取得	无
169	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49639143	25	2031.4.13	原始取得	无
170	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49639157	30	2031.4.13	原始取得	无
171	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49641552	26	2031.4.13	原始取得	无
172	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49642012	29	2031.4.13	原始取得	无
173	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49642382	18	2031.6.13	原始取得	无
174	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49642389	16	2031.4.13	原始取得	无
175	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49645312	41	2031.4.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
176	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49645740	9	2031.4.13	原始取得	无
177	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49646492	28	2031.4.13	原始取得	无
178	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49647178	21	2031.6.13	原始取得	无
179	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49647183	25	2031.4.13	原始取得	无
180	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49650442	21	2031.4.13	原始取得	无
181	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49650297	16	2031.7.6	原始取得	无
182	北京外企 人力资源 服务有限 公司	掌识	56899485	41	2032.1.6	原始取得	无
183	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49653136	3	2031.4.13	原始取得	无
184	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49653186	20	2031.4.13	原始取得	无
185	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49654494	20	2031.4.13	原始取得	无
186	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49654539	26	2031.4.13	原始取得	无
187	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49654562	28	2031.4.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
188	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49657052	30	2031.4.13	原始取得	无
189	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49657387	41	2031.4.13	原始取得	无
190	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49657561	9	2031.4.13	原始取得	无
191	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49657564	9	2031.4.13	原始取得	无
192	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49657971	11	2031.4.13	原始取得	无
193	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49658572	11	2031.4.13	原始取得	无
194	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49658585	11	2031.4.13	原始取得	无
195	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49659355	30	2031.4.13	原始取得	无
196	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49659370	32	2031.4.13	原始取得	无
197	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49659374	32	2031.4.13	原始取得	无
198	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49659759	26	2031.4.13	原始取得	无
199	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49664327	3	2031.4.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
200	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49664357	14	2031.4.13	原始取得	无
201	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FEMO	49664403	41	2031.4.13	原始取得	无
202	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49664415	29	2031.4.13	原始取得	无
203	北京外企 人力资源 服务有限 公司		49664860	16	2031.4.13	原始取得	无
204	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO	21599154	9	2031.10.13	受让取得	无
205	北京外企 人力资源 服务有限 公司		47121371	35	2031.10.13	原始取得	无
206	北京外企 人力资源 服务有限 公司		47121385	41	2031.10.13	原始取得	无
207	北京外企 人力资源 服务有限 公司		42213787	39	2031.7.27	原始取得	无
208	北京外企 人力资源 服务有限 公司		42207263	43	2031.7.27	原始取得	无
209	北京外企 人力资源 服务有限 公司		42211344	45	2031.7.27	原始取得	无
210	北京外企 人力资源 服务有限 公司	扶You职上	47104763	9	2031.10.13	原始取得	无
211	北京外企 人力资源 服务有限 公司	扶You职上	47084823	35	2031.8.20	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
212	北京外企 人力资源 服务有限 公司	扶You职上	47084829	41	2031.8.20	原始取得	无
213	北京外企 人力资源 服务有限 公司	扶You职上	47104783	42	2031.10.13	原始取得	无
214	北京外企 人力资源 服务有限 公司	扶You职上	47079948	45	2031.10.13	原始取得	无
215	北京外企 人力资源 服务有限 公司	FESCO+	30509636	16	2031.12.27	原始取得	无
216	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		31596692	35	2029.5.20	原始取得	无
217	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		31588707	9	2029.5.20	原始取得	无
218	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		31592929	45	2029.5.6	原始取得	无
219	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		31593481	16	2029.5.20	原始取得	无
220	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		31582123	41	2029.5.13	原始取得	无
221	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		50055549	35	2031.5.27	原始取得	无
222	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		50068593	41	2031.7.27	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
223	北京外企 市场营销 顾问有限 公司	小鱼雄兵	50286289	35	2031.6.27	原始取得	无
224	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		54692325	42	2031.10.20	原始取得	无
225	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		54689123	35	2031.10.27	原始取得	无
226	北京外企 市场营销 顾问有限 公司		50316271	35	2031.8.27	原始取得	无
227	北京外企 人力资源 服务安徽 有限公司	蚂Y兼职	27089497	9	2028.10.20	原始取得	无
228	北京外企 人力资源 服务安徽 有限公司	蚂Y兼职	27089513	28	2028.10.20	原始取得	无
229	北京外企 人力资源 服务安徽 有限公司	蚂Y兼职	27074363	35	2028.10.27	原始取得	无
230	北京外企 人力资源 服务安徽 有限公司	蚂Y兼职	27074380	41	2028.10.27	原始取得	无
231	北京外企 人力资源 服务安徽 有限公司	蚂Y兼职	27082074	42	2028.10.20	原始取得	无
232	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		52158968	16	2031.8.20	原始取得	无
233	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		52156433	42	2031.8.27	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
234	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		52143101	42	2031.8.20	原始取得	无
235	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		52135578	36	2031.8.20	原始取得	无
236	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		39578175	16	2030.4.27	原始取得	无
237	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		39597967	35	2030.9.6	原始取得	无
238	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		39585346	36	2030.4.27	原始取得	无
239	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		39592369	42	2030.9.6	原始取得	无
240	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		39596704	45	2030.9.6	原始取得	无
241	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FA ANGELS	34993824	16	2029.8.6	原始取得	无
242	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FA ANGELS	35005838	35	2029.8.6	原始取得	无
243	北京外企 德科人力 资源服务	FA ANGELS	34996367	36	2029.8.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
	上海有限公司						
244	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FA ANGELS	34988854	41	2029.8.6	原始取得	无
245	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FA ANGELS	35009514	42	2029.8.6	原始取得	无
246	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FA ANGELS	34998647	45	2029.8.6	原始取得	无
247	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		22669131	35	2028.2.13	原始取得	无
248	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		22669221	41	2028.2.13	原始取得	无
249	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	外企睿科	20981647	35	2027.10.6	原始取得	无
250	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	外企睿科	20981772	41	2027.10.6	原始取得	无
251	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	外企灵科	17325506	35	2026.9.6	原始取得	无
252	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	外企灵科	17326211	41	2026.8.13	原始取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
253	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FATalent	17325210	35	2026.8.13	原始取得	无
254	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	FATalent	17326182	41	2026.9.6	原始取得	无
255	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		17325133	35	2027.9.27	原始取得	无
256	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		17325664	41	2026.8.13	原始取得	无
257	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		14830990	38	2025.9.13	原始取得	无
258	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司	都 来 网	8538782	42	2031.8.13	原始取得	无
259	北京外企 德科人力 资源服务 上海有限 公司		8538759	35	2031.9.13	原始取得	无
260	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	FAFULI	21849195	36	2027.12.27	受让取得	无
261	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	FAFULI	21849309	41	2027.12.27	受让取得	无
262	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	FAFULI	21848880	42	2027.12.27	受让取得	无

序号	权利人	商标	注册号	类别	有效期 截止日	取得 方式	他项权利
263	上海君铎 富励信息 技术有限 公司		21848773	35	2028.2.6	受让取得	无
264	上海君铎 富励信息 技术有限 公司		21849051	42	2027.12.27	受让取得	无
265	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	花狐椒	49042663	35	2031.4.27	原始取得	无
266	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	花狐椒	49057932	44	2031.4.6	原始取得	无
267	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	花小福	49059003	44	2031.4.6	原始取得	无
268	上海君铎 富励信息 技术有限 公司	花小福	49074291	36	2031.4.6	原始取得	无
269	北京仕邦 达人力资 源服务有 限公司		12160493	35	2025.11.13	原始取得	无
270	北京外企 人力资源 服务有限 公司		300452772 (香港)	35	2025.7.6	受让取得	无
271	北京外企 人力资源 服务有限 公司		1264937 (加拿大)	35	2024.1.15	受让取得	无
272	北京外企 人力资源 服务有限 公司		861012 (英、 法、俄)	35	2025.6.7	受让取得	无
273	北京外企 人力资源 服务有限 公司		1378438 (美、 日、澳)	35	2027.9.25	受让取得	无
274	北京外企 人力资源 服务有限 公司		01936536 (台湾)	35	2028.8.31	受让取得	无

注：注册号为 16060548、27089497、27074363、27074380、27082074 的 5 项商标处于撤销/无效宣告申请审查中。

9、被许可使用商标

北京外企下属子公司上海外企德科、深圳外企德科、浙江外企德科、重庆外企德科、陕西外企德科、苏州外企德科获得 Adecco Group AG.的授权，使用其部分商标，具体情况如下：

序号	许可方	被许可方	商标	注册号	类别	授权范围	授权期限	授权费用
1	Adecco Group AG.	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	ADECCO	IR666347	35	在中国境内提供合同外包业务、一般派遣业务范围内，根据商标使用规则非独占、不得分许可、不得转让地与 FESCO 商标一起使用 Adecco 商标。	除非特殊情况提前结束，授权期限自 2014 年 1 月 1 日起至上海外企德科经营期结束。	（1）针对外包业务，收取 2% 合同外包业务毛利。 （2）针对派遣业务，收取 2% 一般派遣业务销售额。
			ADECCO	IR666347	41			
			ADECCO	IR666347	42			
				IR901755	35			
				IR901755	36			
				IR901755	41			
				IR901755	42			
2	Adecco Group AG	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	ADECCO	IR666347	35	在中国境内提供合同外包业务、一般派遣业务范围内，根据商标使用规则非独占、不得分许可、不得转让地与 FESCO 商标一起使用 Adecco 商标。	除非特殊情况提前结束，授权期限自 2014 年 12 月 16 日起至深圳外企德科经营期结束。	（1）针对外包业务，收取 2% 合同外包业务毛利。 （2）针对派遣业务，收取 2% 一般派遣业务销售额。
			ADECCO	IR666347	41			
			ADECCO	IR666347	42			
				IR901755	35			
				IR901755	36			

序号	许可方	被许可方	商标	注册号	类别	授权范围	授权期限	授权费用
3	Adecco Group AG	浙江外企德科人力资源服务有限公司		IR901755	41	用 Adecco 商标。		
				IR901755	42			
			ADECCO	8720131	35			
			ADECCO	8720132	36			
	Adecco Group AG	浙江外企德科人力资源服务有限公司	ADECCO	IR666347	35	在中国境内提供合同外包业务、一般派遣业务范围内，根据商标使用规则非独占、不得分许可、不得转让地与 FESCO 商标一起使用 Adecco 商标。	除非特殊情况提前结束，授权期限自 2014 年 1 月 1 日起至浙江外企德科经营期结束。	(1) 针对外包业务，收取 2% 合同外包业务毛利。 (2) 针对派遣业务，收取 2% 一般派遣业务销售额。
			ADECCO	IR666347	41			
			ADECCO	IR666347	42			
				IR901755	35			
				IR901755	36			
				IR901755	41			
				IR901755	42			
			ADECCO	8720131	35			
			ADECCO	8720132	36			
4	Adecco Group AG	重庆外企德科人力资源	ADECCO	IR666347	35	在中国境内提供合同外包业务、一般派遣业务	除非特殊情况提前结束，授权期限自 2014 年 1	(1) 针对外包业务，收取 2% 合同外包业务
			ADECCO	IR666347	41			
			ADECCO	IR666347	42			

序号	许可方	被许可方	商标	注册号	类别	授权范围	授权期限	授权费用
5	Adecco Group AG	服务有限公司		IR901755	35	范围内，根据商标使用规则非独占、不得分许可、不得转让地与 FESCO 商标一起使用 Adecco 商标。	月 1 日起至重庆外企德科经营期结束。	毛利。 (2) 针对派遣业务，收取 2% 一般派遣业务销售额。
				IR901755	36			
				IR901755	41			
				IR901755	42			
	Adecco Group AG	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	ADECCO	IR666347	35	在中国境内提供合同外包、一般派遣业务范围内，根据商标使用规则非独占、不得分许可、不得转让地与 FESCO 商标一起使用 Adecco 商标。	除非特殊情况提前结束，授权期限自陕西外企德科取得营业执照之日起至陕西外企德科经营期结束。	(1) 针对派遣业务，收取 2% 合同外包业务毛利。 (2) 针对派遣业务，收取 2% 一般派遣业务销售额。
			ADECCO	IR666347	41			
			ADECCO	IR666347	42			
				IR901755	35			
				IR901755	36			
				IR901755	41			
				IR901755	42			
			ADECCO	8720131	35			
			ADECCO	8720132	36			
6	Adecco	北京	ADECCO	IR666347	35	在中国境	除非特殊	(1) 针

序号	许可方	被许可方	商标	注册号	类别	授权范围	授权期限	授权费用
	Group AG	外企德科人力资源服务苏州有限公司	ADECCO	IR666347	41	内提供合同外包、一般派遣业务范围内，根据商标使用规则非独占、不得分许可、不得转让与FESCO商标一起使用 Adecco 商标。	情况提前结束，授权期限自苏州外企德科取得营业执照之日起至苏州外企德科经营期结束。	对外包业务，收取2%合同外包业务毛利。（2）针对派遣业务，收取2%一般派遣业务销售额。
			ADECCO	IR666347	42			
				IR901755	35			
				IR901755	36			
				IR901755	41			
				IR901755	42			
			ADECCO	8720131	35			
			ADECCO	8720132	36			

（二）主要负债情况

截至 2021 年 12 月 31 日，北京外企的主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	
	金额	占比
短期借款	40,000.00	4.36%
应付账款	58,627.99	6.39%
合同负债	11,136.43	1.21%
应付职工薪酬	26,617.89	2.90%
应交税费	43,727.67	4.76%
其他应付款	693,845.65	75.59%
一年内到期的非流动负债	9,507.43	1.04%
其他流动负债	4,805.24	0.52%
流动负债合计	888,268.30	96.77%

项目	2021年12月31日	
	金额	占比
租赁负债	27,539.90	3.00%
预计负债	1,476.04	0.16%
递延所得税负债	661.46	0.07%
非流动负债合计	29,677.40	3.23%
负债合计	917,945.70	100.00%

(三) 对外担保及抵押、质押情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企不存在对外担保的情况，主要资产不存在抵押、质押等权利限制，北京外企股权不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

五、下属企业情况

(一) 主要下属公司列表

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企共拥有 25 家境内一级子公司、2 家境外一级子公司。其中北京外企德科人力资源服务上海有限公司为构成北京外企最近一个会计年度经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的子公司。

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企的控股一级子公司基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
1	北京外企市场营 销顾问有限公司	100.00%	2003-07- 03	1,000.00	北京	劳务派遣；营销外包服务； 业务流程外包
2	北京外企人力资 源服务济南有限 公司	55.00%	2004-08- 18	1000.00	济南	人才派遣、人事代理；企 业管理咨询服务；人力资源 外包；职业中介
3	四川方胜人力资 源服务有限公司	98.00%	2007-08- 10	1,200.00	成都	人力资源管理咨询；人力 资源培训；人力资源服务 外包；劳务派遣
4	北京外企人力资 源服务青岛有限 公司	51.00%	2007-11- 09	1,000.00	青岛	人力资源管理咨询服务； 劳务派遣；人力资源外包 服务
5	北京外企人力资 源服务江苏有限 公司	100.00%	2008-02- 26	2,000.00	南京	人力资源招聘、外包、劳 务派遣及人事代理服务

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
6	广东方胜人力资源服务有限公司	100.00%	2008-07-30	5,000.00	广州	劳务派遣；职业中介；人力资源服务；技术服务
7	北京外企人力资源服务河南有限公司	55.00%	2009-09-30	1,000.00	郑州	劳务派遣；人力资源外包服务；营销外包服务
8	天津中天对外服务有限公司	100.00%	2000-08-17	1,000.00	天津	人力资源服务；税务服务；财务咨询服务；劳务派遣
9	北京外企人力资源服务安徽有限公司	55.00%	2010-08-20	1,100.00	合肥	劳务派遣；人力资源服务；业务外包服务；职业中介服务
10	北京外企人力资源服务福建有限公司	55.00%	2010-10-22	1,000.00	厦门	劳务派遣；业务流程外包服务
11	北京外企人力资源服务湖北有限公司	100.00%	2012-06-14	1,000.00	武汉	人力资源招聘、外包、劳务派遣、人事代理及人力资源咨询服务
12	河北方胜人力资源服务有限公司	100.00%	2012-09-10	1,000.00	石家庄	企业管理咨询服务；人力资源外包服务
13	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	100.00%	2013-07-05	300.00	南昌	劳务派遣；职业中介；人力资源服务；企业管理咨询
14	北京外企人力资源服务云南有限公司	100.00%	2013-08-02	500.00	昆明	人力资源服务；劳务派遣；商务代理代办服务
15	北京外企（三亚）人力资源服务有限公司	36.00%	2020-01-06	900.00	三亚	劳务派遣；职业中介；企业管理咨询；业务外包服务
16	北京外企人力资源服务宁波有限公司	100.00%	2020-05-09	2,500.00	宁波	人力资源服务；税务服务；劳务派遣；人力资源外包服务
17	中化方胜能源管理服务有限公司	51.00%	2020-11-19	2,000.00	宁波	人力资源外包服务；职业培训
18	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	51.00%	2005-07-05	5,000.00	上海	招聘服务；人才派遣；企业管理咨询；业务外包
19	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	60.00%	2004-07-21	1,000.00	苏州	招聘服务；劳务派遣；企业管理咨询；业务流程外包；职业培训
20	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	60.00%	2005-04-28	2,000.00	深圳	人才招聘；劳务派遣；企业管理咨询；业务外包
21	浙江外企德科人力资源服务有限公司	51.00%	2010-03-24	2,000.00	杭州	职业中介；劳务派遣；人力资源外包服务；企业管理咨询
22	重庆外企德科人力资源服务有限公司	51.00%	2012-02-14	500.00	重庆	企业管理咨询；人力资源服务；劳务派遣

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
23	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	51.00%	2018-05-07	5,200.00	西安	人力资源服务；劳务派遣
24	湖南外企德科人力资源服务有限公司	51.00%	2021-11-02	500.00	长沙	人力资源服务
25	外企德科信息科技有限公司	51.00%	2021-12-10	5000.00	上海	人力资源服务，职业中介活动，劳务派遣服务，信息技术咨询服务，企业管理咨询，市场营销策划
26	FESCO (H.K.) LTD	100.00%	2004-08-04	500.0010万港币	香港	人力资源服务，商务服务
27	FESCO (AUSTRALIA) INTERNATIONAL BUSINESS CENTRE PTY LTD	100.00%	2016-10-12	2,979.46	墨尔本	商务服务

注：北京外企对北京外企（三亚）人力资源服务有限公司的持股比例未达 50%，但持有的股权所享有的表决权已足以对该子公司的股东会的决议产生重大影响，纳入北京外企合并报表范围。

（二）最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源

20%以上的子公司情况

1、北京外企德科人力资源服务上海有限公司

（1）基本情况

企业名称	北京外企德科人力资源服务上海有限公司
企业性质	有限责任公司（中外合资）
注册地址	上海市黄浦区中山南路 589 号 8 楼
法定代表人	温沁山
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2005 年 7 月 5 日
统一社会信用代码	913100007776072078
经营范围	人才供求信息收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘；人才派遣；家庭劳务服务；经济信息咨询（金融信息服务除外）、企业管理咨询；人力资源外包服务；企业登记代理服务；以服务外包形式提供财务和代理记账；保险兼业代理（健康保险、企业财产保险、人寿保险、意外伤害险）；为公民提供赴匈牙利、塞浦路斯、加拿大、法国、美国、德国、荷兰、瑞士定居、探亲、访友、继承财产和其他非公务活动提供信息介绍、沟通联系、境外安排、签证申办（签证地：上海市静安区恒丰路 299 号 201 等）及相关的服务；翻译服务；营销策划和市场推广（不含广告）；劳务派

	遣；业务流程外包服务、接受金融机构委托从事金融技术及金融业务流程外包、接受技术开发及技术服务业务流程外包；为企业提供培训服务；向外国企业驻沪机构提供聘用人员及服务，从事计算机系统集成专业领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（2）历史沿革

1) 2005 年 7 月，公司设立

2005 年 5 月，北京外企人力资源服务有限公司（甲方）、郭晨昇（乙方）签署名为《代持股份协议》的投资协议，协议主要包括：①甲方同意乙方代持北京外企人力资源服务上海有限公司 20%股份；②甲方同意乙方承诺在释放其名下北京外企人力资源服务上海有限公司股份时，进行资产评估，并按照当时评估价格进行转让，同时，享受股东权益，转让最低价格不低于持股期间的同期存款利息；③乙方所持北京外企人力资源服务上海有限公司 20%股份为代持股份，待公司经营发展步上正轨后，经股东会决议通过后，释放给上海有限公司管理层及职工骨干；④乙方所持北京外企人力资源服务上海有限公司 20%股份的相应投资资金，人民币 20 万元整，全部由个人自筹缴纳。

郭晨昇于 2005 年 5 月出具相关说明：郭晨昇持股 20%，按照投资比例的相应投资资金 20 万元，全部由个人自筹。

根据上述《代持股份协议》及相关说明主要内容：①郭晨昇持有北京外企人力资源服务上海有限公司 20%股份全部出资由个人自筹；②郭晨昇持股期间享受股东权益。因此，郭晨昇虽与北京外企人力资源服务有限公司签署《代持股份协议》，但不存在由他人实际出资郭晨昇代他人持有北京外企人力资源服务上海有限公司股份的情形；郭晨昇持股期间享受股东权益，郭晨昇为实际股东，不存在出资与权益不相匹配的情形；郭晨昇作为股东实际出资，北京外企人力资源服务上海有限公司成立时股权结构清晰。

2005 年 5 月 17 日，北京外企人力资源服务有限公司、北京方胜理信劳务服务有限公司、郭晨昇签署了《北京外企人力资源服务上海有限公司章程》，约定公司的注册资本为 100 万元，其中北京外企人力资源服务有限公司以货币方式认缴出资 40 万元，北京方胜理信劳务服务有限公司以货币方式认缴 40 万元，郭晨昇以货币方式认缴 20 万元。

2005 年 6 月 21 日，上海市工商行政管理局出具了《企业名称预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 01200506210428 号），预先核准北京外企人力资源服务有限公司、北京方胜理信劳务服务有限公司、郭晨昇共同投资的公司名称为“北京外企人力资源服务上海有限公司”。

根据上海骁天诚联合会计师事务所于 2005 年 6 月 30 日出具的上骁审内验（2005）548 号《验资报告》，截至 2005 年 6 月 30 日，北京外企人力资源服务上海有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本 100 万元，均以货币资金出资。

2005 年 7 月 5 日，上海市工商行政管理局核发《企业法人营业执照》（注册号：3101011023984）。

北京外企人力资源服务上海有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京外企	40.00	货币	40.00%
2	北京方胜理信劳务服务有限公司	40.00	货币	40.00%
3	郭晨昇	20.00	货币	20.00%
合计		100.00	-	100.00%

2）2006 年 11 月，第一次股权转让

根据上海复兴明方会计师事务所有限公司于 2006 年 10 月 25 日出具的复会师业（2006）第 1767 号《审计报告》，截至 2006 年 9 月 26 日，北京外企人力资源服务上海有限公司资产合计 12,795,567.50 元，负债合计 11,613,168.07 元，所有者权益（净资产）合计 1,182,399.43 元。

2006 年 11 月 1 日，郭晨昇与北京外企人力资源服务有限公司共同签署了《股权转让协议》，约定郭晨昇将其所持有的北京外企人力资源服务上海有限公司 20%股权以 236,479.89 元（即北京外企人力资源服务上海有限公司截至 2006 年 9 月 26 日净资产的 20%）的价格转让给北京外企人力资源服务有限公司。

2006 年 11 月 1 日，北京外企人力资源服务上海有限公司召开股东会并通过《股东会决议》，同意股东郭晨昇将其所持有的北京外企人力资源服务上海有限公司 20%股权转让给北京外企人力资源服务有限公司，其他股东放弃优先购买权。

2006 年 11 月 20 日，上海市工商行政管理局黄浦分局换发《企业法人营业执照》（注册号：3101011023984）。

本次股权转让完成后，北京外企人力资源服务上海有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京外企	60.00	货币	60.00%
2	北京方胜理信劳务服务有限公司	40.00	货币	40.00%
合计		100.00	-	100.00%

3) 2008 年 4 月，第一次增资

2008 年 3 月 15 日，北京外企人力资源服务上海有限公司召开股东会会议并作出决议，同意由股东北京外企以现金增资的方式，投入资金 2,000 万元，增资后北京外企人力资源服务上海有限公司注册资本变更为 2,100 万元。

根据上海复兴明方会计师事务所于 2008 年 4 月 2 日出具的复会验（2008）第 21 号验资报告，截至 2008 年 3 月 26 日，北京外企人力资源服务上海有限公司已收到股东北京外企投资的新增资本 2,000 万元人民币，全部为货币资金。变更后的累计注册资本为 2,100 万元人民币，实收资本 2,100 万元人民币。

2008 年 4 月 24 日，上海市工商行政管理局黄浦分局换发《企业法人营业执照》（注册号：310101000356525）。

本次增加注册资本后，北京外企人力资源服务上海有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京外企	2060.00	货币	98.10%
2	北京方胜理信劳务服务有限公司	40.00	货币	1.90%
合计		2100.00	-	100.00%

4) 2010 年 11 月，第二次股权转让

2010 年 3 月 16 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于对北京外企人力资源服务上海有限公司股权转让评估项目予以核准的批复》：①本次评估项目对应的经济行为符合

《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》规定的核准事项；②评估基准日为 2009 年 12 月 31 日，北京市华荣建资产评估事务所出具的《北京外企人力资源服务上海有限公司股权转让项目资产评估报告书》（华荣建评报字[2010]第 005 号）所揭示的评估结论仅对北京外企人力资源服务上海有限公司股权转让评估项目有效，有效期至 2010 年 12 月 30 日。

2010 年 7 月 12 日，北京外企人力资源服务有限公司、北京方胜理信劳务服务有限公司与 Adecco Personnel Limited 共同签署了《股权转让协议》，约定北京外企人力资源服务有限公司将其所持有的北京外企人力资源服务上海有限公司 47.1%股权以人民币 149,778,000 元的价格转让给 Adecco Personnel Limited；约定北京方胜理信劳务服务有限公司将其所持有的北京外企人力资源服务上海有限公司 1.9%股权以人民币 6,042,000 元的价格转让给 Adecco Personnel Limited。同日，北京外企人力资源服务有限公司与 Adecco Personnel Limited 共同签署了《合资经营合同》。

2010 年 7 月 12 日，北京外企人力资源服务有限公司与 Adecco Personnel Limited 签署了《北京外企德科人力资源服务上海有限公司经修订的章程》，约定公司的投资总额为人民币 4,200 万元，注册资本为 21,00 万元。其中，北京外企人力资源服务有限公司以货币方式出资人民币 1,071 万元，应占公司注册资本 51%，Adecco Personnel Limited 以货币方式出资人民币 1,029 万元，应占公司注册资本 49%。

2010 年 7 月 13 日，北京市产权交易所有限公司出具了《企业国有产权交易证明》，证明北京方胜理信劳务服务有限公司持有的北京外企人力资源服务上海有限公司 1.9%股权（项目编号：G310BJ1003674）项目通过北京产权交易所发布产权转让信息，公开挂牌转让。产生受让方 Adecco Personnel Limited，成交价为 604.2 万元。

同日，北京市产权交易所有限公司出具了《企业国有产权交易证明》，证明北京外企人力资源服务有限公司持有的北京外企人力资源服务上海有限公司 47.1%股权（项目编号：G310BJ1003675）项目通过北京产权交易所发布产权转让信息，公开挂牌转让。产生受让方 Adecco Personnel Limited，成交价为 14,977.8 万元。

2010年8月2日，上海市工商行政管理局出具了《企业名称变更核准通知书》（沪工商注名变核字第02201008020008号），核准“北京外企人力资源服务上海有限公司”名称变更为“北京外企德科人力资源服务上海有限公司”。

2010年11月1日，上海市黄浦区人民政府出具了《黄浦区人民政府关于同意港资并购北京外企人力资源服务上海有限公司部分股权的批复》，同意①北京外企人力资源服务上海有限公司投资方北京外企人力资源服务有限公司及北京方胜理信劳务服务有限公司，将各自持有的47.1%、1.9%股权分别以14,977.80万元人民币和604.20万元人民币的价格转让给香港Adecco Personnel Limited；②北京外企人力资源服务上海有限公司转制为沪港合资企业，公司名称变更为“北京外企德科人力资源服务上海有限公司”；③并购后，公司投资总额4,200万元人民币，公司注册资本2,100万元人民币。其中，北京外企人力资源服务有限公司出资1,071万元人民币，占51%，Adecco Personnel Limited出资1,029万元人民币，占49%。

2010年11月2日，上海市人民政府颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资沪黄合资字[2010]3242号）。

本次股权转让后，北京外企德科人力资源服务上海有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京外企	1,071.00	货币	51.00%
2	Adecco Personnel Limited	1,029.00	货币	49.00%
合计		2,100.00	-	100.00%

5）2016年12月，第二次增资

2016年7月19日，北京外企德科人力资源服务上海有限公司召开董事会会议并作出决议，①公司投资总额由4,200万元增至7,100万元，其中Adecco Personnel Limited出资人民币34,790,000元，应占公司投资总额的49%，北京外企人力资源服务有限公司出资人民币36,210,000元，应占公司投资总额的51%，2019年4月30日前到账；②公司注册资本由2,100万元增至5,000万元，其中Adecco Personnel Limited出资人民币24,500,000元，应占公司注册资

本的 49%，北京外企人力资源服务有限公司出资人民币 25,500,000 元，应占公司注册资本的 51%，2019 年 4 月 30 日前到账。

2016 年 7 月 28 日，北京外企人力资源服务有限公司、Adecco Personnel Limited 共同签署了《北京外企德科人力资源服务上海有限公司增资协议》，约定双方按照各自持有的公司股权比例以截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的公司未分配利润进行增资。其中，北京外企人力资源服务有限公司累计新增注册资本 1,479 万元，Adecco Personnel Limited 累计新增注册资本 1,421 万元，增资完成后北京外企德科人力资源服务上海有限公司的注册资本为 5,000 万元。

北京外企德科人力资源服务上海有限公司的全体股东签署了《北京外企德科人力资源服务上海有限公司章程修正案》。

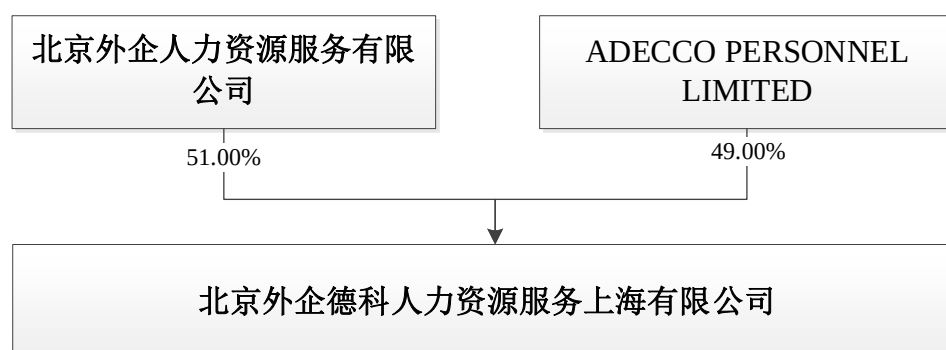
2016 年 12 月 12 日，北京外企德科人力资源服务上海有限公司取得了《外商投资企业变更备案回执》（沪黄外资备 201600078），明确了外商投资企业基本信息变更（经营范围，注册资本，投资总额），投资者基本信息变更（认缴出资额）不涉及国家规定实施准入特别管理措施，属于备案范围。

2016 年 12 月 12 日，上海市工商行政管理局换发《营业执照》（统一社会信用代码：913100007776072078）。

本次增加注册资本后，北京外企德科人力资源服务上海有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	北京外企	2,550.00	货币	51.00%
2	Adecco Personnel Limited	2,450.00	货币	49.00%
合计		5,000.00	-	100.00%

(3) 股权结构及产权控制关系



(4) 主要财务数据

报告期内，上海外企德科主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	336,095.93	326,509.58
总负债	286,757.27	263,283.10
归属于母公司所有者权益	48,099.17	63,226.47
项目	2021年度	2020年度
营业收入	815,963.95	537,591.20
归属于母公司所有者的净利润	16,113.48	17,268.11

(5) 主要业务、资产权属、负债及对外担保情况

北京外企德科人力资源服务上海有限公司主要业务包括招聘服务、人才派遣、企业管理咨询、业务外包等，具体情况参见本独立财务顾问报告“第五节 拟置入资产基本情况”之“七、主营业务发展情况”。

北京外企德科人力资源服务上海有限公司的资产权属、负债及对外担保情况请详见“第五章 拟置入资产基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”。

(三) 外企咨询换股交易事项

1、换股协议的主要内容、协议签署及资产转让时间节点，置入资产在2021年12月份出售外企咨询的商业合理性，交易事项履行的公司内部决策程序及国资审批备案程序等

(1) 置入资产在2021年12月份出售外企咨询的商业合理性

1) 业务及合作背景

随着中国经济的快速发展和互联网技术的日新月异的更迭，国内各类企业都面临着前所未有的转型和变革，这些企业也正在努力实现员工队伍转型以跟上时代步伐。在此背景下，客户企业对于为缺乏相应技能或不再适合公司业务结构的人员调换岗位，同时将关键人员调到新岗位并寻找新的人才的人力资源服务需求不断扩大，职业转职业务和人才发展业务亦在这种不断扩大的需求中应运而生，并且市场前景广阔。

Lee Hecht Harrison（以下简称 LHH）是全球职业转职服务和人才发展业务领域的龙头企业，在人才培养和职业转型方面拥有超过 50 年的丰富经验，在不同行业、地域与细分市场中发挥着重要影响，在全球职业生涯过渡市场中持续保持强势地位。

外企咨询主要在中国境内从事劳动用工法律咨询、员工背景调查等职业转职及人才发展相关业务。如果实现外企咨询与 LHH 在中国进行业务合作，能够促成外企咨询中国本土优势与 LHH 品牌优势及先进管理经验的有机结合，亦有助于双方抢抓市场机遇，进一步拓展中国的职业转职及人才发展业务。

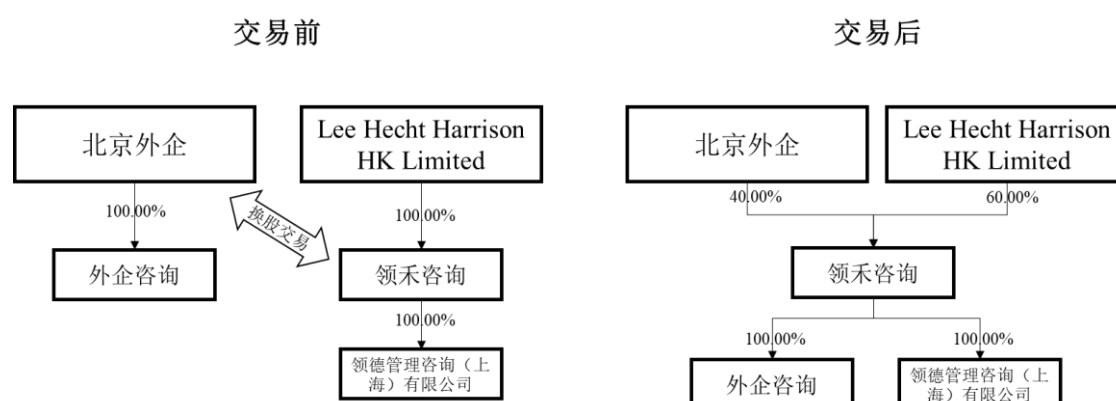
2) 具体合作情况

基于职业转职及人才发展业务未来发展前景的看好，北京外企于 2020 年正式启动了与 LHH 的沟通，拟联合 Lee Hecht Harrison HK Limited（以下简称香港 LHH）发挥各自优势，共同开拓中国人力资源转职及人才发展业务市场，并确立了北京外企与香港 LHH 各自将相关资产出资投入领禾咨询，以领禾咨询作为未来职业转职及人才发展业务主体的方案。

领禾咨询于 2020 年 11 月由香港 LHH 设立后，北京外企 2021 年 3 月 24 日召开董事会并作出董事会决议，同意北京外企将持有的外企咨询 100%股权投资注入领禾咨询；香港 LHH 率先于 2021 年 4 月将领德管理咨询（上海）有限公司 100%股权出资投入了领禾咨询；经过对领禾咨询和外企咨询股权价值的评估（2021 年 9 月完成评估结果的国资备案程序），北京外企于 2021 年 11 月与领禾咨询签署了关于外企咨询的股权受让协议并于 2021 年 12 月完成工商变更，正式将外企咨询 100%股权出资投入到领禾咨询。

3) 换股交易方案示意图

本次换股交易方案示意图具体如下：



综上所述，本次北京外企以外企咨询股权对领禾咨询投资事项（以下简称“领禾咨询投资事项”）是北京外企基于对中国职业转职及人才发展业务的未来发展前景看好所做出的投资决策，以外企咨询股权进行换股交易有助于实现外企咨询与领禾咨询的优势互补、共同发展，亦有助于北京外企抢抓市场机遇并以此为契机进一步拓展职业转职业务领域，实现双方共赢。此外，领禾咨询投资事项的决策程序始于 2021 年 3 月，与本次重组不存在关联性，系北京外企独立自主的对外投资行为。故北京外企以外企咨询 100% 股权进行换股交易以取得领禾咨询股权具有充足的商业合理性。

(2) 交易事项履行的公司内部决策程序及国资审批备案程序

1) 内部决策

2021 年 3 月 24 日，北京外企召开董事会并作出董事会决议，同意北京外企将持有的外企咨询 100% 股权投资注入领禾咨询。根据当时有效的北京外企《公司章程》《北京外企人力资源服务有限公司关于进一步贯彻执行“三重一大”制度的实施办法》，北京外企董事会是本次事项的有效内部决策机构。

2) 外部审批

2021 年 4 月 15 日，外企集团召开董事会并作出董事会决议，同意北京外企将持有的外企咨询全部股权价值投资领禾咨询，取得领禾咨询 40% 股权（最终持股比例以经备案后的评估值确定）。

2021 年 5 月 13 日，外企集团出具《关于同意北京外企人力资源服务有限公

司投资领禾管理咨询（北京）有限公司的批复》（外企函[2021]6 号），同意北京外企将持有的外企咨询全部股权价值投资领禾咨询，取得领禾咨询 40%股权（最终持股比例以经备案后的评估值确定）。

根据《企业国有资产交易监督管理办法》第八条规定，国家出资企业应当制定其子企业产权转让管理制度，确定审批管理权限。根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会、北京市财政局关于贯彻落实<企业国有资产交易监督管理办法>的意见》的规定，所出资企业负责审核、决定其各级子企业产权转让事项。根据前述规定，外企集团作为北京市人民政府直接出资的企业，是北京外企转让外企咨询的最终有权审批机构。

因此，领禾咨询投资事项相关内外部审批程序已履行完毕。

3) 审计、评估及备案程序

2021 年 5 月 13 日，天职国际出具了《领禾管理咨询（北京）有限公司审计报告》（天职业字[2021]31245 号）。

2021 年 5 月 30 日，天职国际出具了《北京外企管理咨询有限公司审计报告》（天职业字[2021]31918 号）。

2021 年 5 月 31 日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了《北京外企人力资源服务有限公司拟以持有的北京外企管理咨询有限公司股权对领禾管理咨询（北京）有限公司投资涉及的北京外企管理咨询有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（国融兴华评报字[2021]第 040039 号），截止评估基准日 2021 年 4 月 30 日，外企咨询的股东全部权益价值评估值为 4,504.47 万元。2021 年 9 月 15 日，外企集团对前述评估结果进行了备案，出具了《国有资产评估备案表》（备北京市外企 202100024041）。

2021 年 5 月 31 日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了《北京外企人力资源服务有限公司拟以持有的北京外企管理咨询有限公司股权对领禾管理咨询（北京）有限公司投资涉及的领禾管理咨询（北京）有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（国融兴华评报字[2021]第 040037 号），截止评估基准日 2021 年 4 月 30 日，领禾咨询股东全部权益价值评估值为 6,994.45 万元。2021 年 9 月 15 日，外企集团对前述评估结果进行了备案，出具了《国有资产评

估备案表》（备北京市外企 202100034042）。

综上所述，领禾咨询投资事项已经过了有效的内部决策程序并取得外企集团出具的有效书面批复，并且履行了审计、评估等程序且完成了评估结果备案，本次交易的内部决策程序及国资审批备案程序完备有效。

（3）相关换股协议的主要内容、协议签署及资产转让时间节点

1）相关换股协议的主要内容

2021 年 9 月 24 日，北京外企与香港 LHH 签署了《EQUITY JOINT VENTURE CONTRACT》（以下简称《合资合同》），该合同的主要内容如下：

①法律地位和组织形式

根据《合资合同》约定，领禾咨询为有限责任公司，具有中国法律项下的企业法人资格。北京外企与香港 LHH 双方按其各自实缴资本占注册资本的比例分享利润，每一方以认缴的出资额为限对公司承担责任。

②合资目的

根据《合资合同》约定，领禾咨询的目的旨在加强北京外企与香港 LHH 双方之间的经济技术合作，利用双方各自的优势，使得双方取得令人满意的经济效益，从而将领禾咨询发展成为中国领先的人力资源服务提供商。

③总投资额和注册资本

根据《合资合同》约定，领禾咨询的总投资额是 2,540,000 元人民币。领禾咨询在北京外企出资后的注册资本是 1,779,293 元人民币。在北京外企出资后，双方的股权比例及出资额如下：香港 LHH 已于该合同签订之日前完成出资，出资额应占领禾咨询注册资本总额的 60%；北京外企的出资额应占领禾咨询注册资本总额的 40%，出资方式为注入外企咨询的 100%股权。

④北京外企出资

根据《合资合同》约定，北京外企通过注入外企咨询 100%的股权认购在出资完成后占领禾咨询股本总额 40%的新股，对领禾咨询注册资本出资 711,717 元。外企咨询公司估值的其余金额，即 44,332,983 元人民币，计入领禾咨询的资本公积。

⑤合资期

根据《合资合同》约定，领禾咨询的合资期为 30 年，自领禾咨询取得营业执照之日起算。经股东会一致同意，北京外企与香港 LHH 每一方可在合资期届满前至少六个月，向审批机构申请延长合资期。

2) 协议签署及资产转让时间节点

2021 年 9 月 24 日，北京外企与香港 LHH 签署了《合资合同》。

2021 年 11 月 23 日，北京外企与领禾咨询签署了《股权转让协议》，同意北京外企将持有的外企咨询 100%股权转让给领禾咨询。鉴于《合资合同》已约定北京外企通过向领禾咨询注入外企咨询 100%的股权取得领禾咨询股本总额 40%的新股，《股权转让协议》未对股权价格及其他内容做具体约定。

2021 年 12 月 7 日，外企咨询完成本次股权转让相关的变更登记程序，外企咨询 100%变更登记至领禾咨询名下。2022 年 1 月 4 日，领禾咨询完成了增加股东及注册资本的工商变更登记程序，北京外企经登记成为领禾咨询股东。

2、领禾咨询主营业务及股权关系，北京外企不对其实际控制

领禾咨询的经营范围为：“企业管理咨询；经济贸易咨询；公共关系服务；技术咨询。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”，其主营业务为职业转职及人才发展业务，具体为帮助客户企业完成员工内部培训及转岗，以实现缺乏相应技能或不再适合公司业务结构的员工调换岗位或职业生涯过渡进而转职到新雇主。

截至本独立财务顾问报告签署日，领禾咨询股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	香港 LHH	106.7576	60.00%
2	北京外企	71.1717	40.00%
合计		177.9293	100.00%

领禾咨询董事会由3名董事组成，其中香港LHH提名2名董事，北京外企提名1名董事。北京外企并未实际控制领禾咨询，领禾咨询为北京外企参股公司，

未被纳入北京外企合并财务报表范围。

3、换股交易定价公允性分析

(1) 领禾咨询的经营业务及盈利模式情况

领禾咨询原为国际职业转职服务、人才发展服务龙头企业Lee Hecht Harrison在中国内地设立的全资子公司，拥有丰富的职业转职服务经验和较为先进的企业管理理念。

领禾咨询主营业务系为客户提供职业转职服务及人才发展服务，帮助企业完成员工内部培训及转岗，具体为向客户提供法律咨询与职业生涯过渡辅导、背景调查与人才测评、教练式辅导与领导力发展培训、技能升级和重塑与内部转岗辅导等，以实现缺乏相应技能或不再适合公司业务结构的员工调换岗位或职业生涯过渡进而转职到新雇主，该项业务具有较为广阔的发展前景。服务收费的具体价格参考客户行业情况、服务人员规模、服务内容难度、市场竞争等一系列因素，由领禾咨询与客户协商确定。收费方式通常为按人按项目收费。

(2) 领禾咨询的财务指标及资产债务情况

2020年和2021年，领禾咨询的财务指标及资产债务如下表所示：

单位：万元

项目	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度
资产总额	7,638.52	2,728.49
负债总额	6,911.97	2,169.80
净资产	726.55	558.68
营业收入	1,999.00	2,025.44
利润总额	176.81	481.41
净利润	166.29	333.81

注：上述 2020 年财务数据已经天职国际审计，并出具《审计报告》（天职业字[2021]31245 号）；2021 年财务数据未经审计。

最近两年，领禾咨询主要财务指标良好，经营较稳健，不存在经营不善、破产等相关风险，不存在影响其持续经营的法律障碍。

(3) 领禾咨询及外企咨询的资产评估情况

2021年5月31日，北京国融兴华资产评估有限责任公司分别出具了《北京外企人力资源服务有限公司拟以持有的北京外企管理咨询有限公司股权对领禾管理咨询（北京）有限公司投资涉及的领禾管理咨询（北京）有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（国融兴华评报字[2021]第040037号）、《北京外企人力资源服务有限公司拟以持有的北京外企管理咨询有限公司股权对领禾管理咨询（北京）有限公司投资涉及的北京外企管理咨询有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（国融兴华评报字[2021]第040039号），截至评估基准日2021年4月30日，以收益法评估结果作为价值参考依据，领禾咨询股东全部权益价值评估值为6,994.45万元；以收益法评估结果作为价值参考依据，外企咨询的股东全部权益价值评估值为4,504.47万元。相关情况如下：

单位：万元

公司名称	2021年4月末 总资产	2021年4月末 归母净资产①	2020年度 归母净利润②	评估结果 ③	市盈率 ④=③/②	市净率 ⑤=③/①
领禾咨询	2,493.98	646.59	333.81	6,994.45	20.95	10.82
外企咨询	473.00	406.73	289.21	4,504.47	15.57	11.07

领禾咨询及外企咨询的主营业务均为职业转职服务和人才发展服务，且利润规模相似，具有可比性。在领禾咨询投资事项涉及的领禾咨询100%股权、外企咨询100%股权评估过程中，

1) 两项资产的市盈率方面，领禾咨询100%股权、外企咨询100%股权的市盈率分别为20.95、15.57，领禾咨询100%股权的市净率略高于外企咨询100%股权，主要原因系领禾咨询原为国际职业转职服务、人才发展服务龙头企业Lee Hecht Harrison在中国内地设立的全资子公司，拥有丰富的职业转职服务经验和较为先进的企业管理理念，且领禾咨询处于快速发展阶段，依据未来盈利预测而形成评估增值较高。

2) 两项资产的市净率方面，领禾咨询100%股权、外企咨询100%股权的市净率分别为10.82、11.07，外企咨询100%股权的市净率略高于领禾咨询100%股权，基本处于同一水平。

前述领禾咨询投资事项涉及的领禾咨询100%股权、外企咨询100%股权评估工作，严格按照《北京市国有企业投资监督管理办法》（京国资发〔2017〕

29号）、《关于深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2号）、北京市《市属国有企业混合所有制改革操作指引》等有关文件规定开展、进行。根据国务院国资委财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》等有关文件的规定，相关评估结果均于2021年9月15日完成了外企集团的评估备案程序，外企集团分别出具了《国有资产评估备案表》（备北京市外企202100024041）、《国有资产评估备案表》（备北京市外企202100034042）；外企集团针对领禾咨询投资事项以评估净资产价值为依据进行换股交易，出具了《关于同意北京外企人力资源服务有限公司投资领禾管理咨询（北京）有限公司的批复》（外企函〔2021〕6号）。

（4）领禾咨询投资事项定价公允性分析

关于领禾咨询投资事项定价公允性分析具体情况如下：

1）领禾咨询主营业务系为客户提供职业转职服务及人才发展服务，具体为帮助客户企业完成员工内部培训及转岗，以实现缺乏相应技能或不再适合公司业务结构的员工调换岗位或职业生涯过渡进而转职到新雇主，该项业务具有较为广阔的发展前景。领禾咨询原为国际职业转职服务、人才发展服务龙头企业LHH在中国内地设立的全资子公司，拥有丰富的职业转职服务经验和较为先进的企业管理理念；

2）领禾咨询近两年主要财务指标良好，经营较稳健，不存在经营不善、破产等相关风险，不存在影响其持续经营的法律障碍；

3）领禾咨询投资事项相关评估结果所涉评估对象市盈率、市净率水平合理，同时根据《企业国有资产交易监督管理办法》等有关文件的规定，外企集团已对领禾咨询投资事项涉及的领禾咨询100%股权、外企咨询100%股权评估结果履行了评估备案程序，且领禾咨询投资事项涉及评估对象市盈率、市净率水平合理；

4）经双方友好协商，北京外企与香港LHH于2021年9月对于领禾咨询签署的《合资合同》，约定北京外企通过注入外企咨询100%股权后持有领禾咨询40%股权，其中对领禾咨询注册资本出资71.17万元人民币，外企咨询评估值的其余金额，即4,433.30万元计入领禾咨询资本公积，交易双方对评估结果无异

议；

5) 除上述评估结果备案外，外企集团针对领禾咨询投资事项以评估净资产价值为依据进行换股交易出具了《关于同意北京外企人力资源服务有限公司投资领禾管理咨询（北京）有限公司的批复》（外企函〔2021〕6号），本次交易的相关国资审批备案程序完备有效；

6) 领禾咨询投资事项涉及领禾咨询100%股权的投后评估值为11,498.92万元，北京外企拟持有领禾咨询40%股权评估价值为4,599.57万元，北京外企的对应投资成本为4,504.47万元略低于投资取得股权资产的评估价值。

领禾咨询投资事项的交易定价以具有证券、期货相关业务评估资质的评估机构出具的评估报告为基础，经转让各方协商以净资产评估值为依据进行换股交易，相关内部决策程序及国资审批备案程序履行完备，且交易双方对此无异议，换股价格交易定价具备公允性。领禾咨询拥有丰富的职业转职服务经验和较为先进的企业管理理念，具备良好发展前景，且北京外企对于领禾咨询投资事项的对应投资成本略低于投资取得股权资产的评估价值，故领禾咨询投资事项有利于国有资产保值增值。

六、诉讼、仲裁、处罚及合法合规情况

（一）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 3 月 31 日，北京外企及其合并范围内子公司争议标的在 100 万元以上尚未完结的重大诉讼、仲裁案件（含 2021 年 12 月 31 日未完结的重大诉讼、仲裁案件）情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
1	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	董群等 61 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	劳动争议纠纷	255.22	董群等 61 人主张自 2017 年 1 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，董群等 61 人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021 年 4 月 29 日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）64-2 号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司一次性支付董群等 61 人劳动报酬差额 2,482,106.61 元、经济补偿 70,069.47 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。2022 年 3 月 24 日，杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙 0104 民初 4920 号），判决浙江外企德科人力资源服务有限公司向被告林黎清等 40 人支付基本工资差额人民币 317,708.5 元，杭州优行科技有限公司和浙江外企德科人力资源服务有限公司支付被告林黎清等 40 人加班工资差额人民币 1,348,418.85 元。2022 年 3 月 28 日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙 0104 民初 4920 号之二）准许原告撤回对董群等 21 人的起诉。	浙江外企德科人力资源服务有限公司已对前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。
2	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	范国权等 33 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	劳动争议纠纷	181.11	范国权等 33 人主张自 2017 年 2 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，范国权等 33 人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021 年 4 月 29 日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作	浙江外企德科人力资源服务有限公司已对前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					出《裁决书》（夏湖仲案（2019）110-2 号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付劳动报酬差额 1,400,114.95 元、赔偿金 411,027.8 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。 2022 年 3 月 24 日和 3 月 29 日，杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙 0104 民初 4921 号），判决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付范国权等 22 人基本工资和经济补偿 397,468.1 元，杭州优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司支付加班工资差额 718,408.67 元。2022 年 3 月 28 日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙 0104 民初 4921 号之二），准许原告撤回对陈岗等 11 人的起诉。	作出二审判决。
3	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	邵俊辉等 61 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	劳动争议纠纷	437.21	邵俊辉等 61 人主张自 2017 年 2 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，邵俊辉等 61 人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021 年 4 月 29 日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）298-2 号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付劳动报酬差额 2,913,354.84 元、赔偿金 1,458,755.76 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。 2022 年 3 月 24 日和 3 月 29 日，杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙 0104 民初 4923 号），判决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付许东兴等 49 人基本工资和经济补偿 1,413,739.97 元，杭州优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源	浙江外企德科人力资源服务有限公司已对前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					服务有限公司支付加班工资差额 1,778,489.28 元。2022 年 3 月 28 日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙 0104 民初 4923 号之二），准许原告撤回对邵俊辉等 12 人的起诉。	
4	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	曾宝加等 27 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	劳动争议纠纷	142.10	曾宝加等 27 人主张自 2017 年 1 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，曾宝加等 27 人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021 年 4 月 29 日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）387-2 号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付劳动报酬差额 1,113,118.44 元、赔偿金 307,871.6 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。2022 年 3 月 24 日和 3 月 29 日杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙 0104 民初 4918 号、（2021）浙 0102 民初 6103 号）判决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付曾宝加等 18 人基本工资和经济补偿 31,9567 元，杭州优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司支付加班工资差额 562,401.29 元。2022 年 3 月 28 日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙 0104 民初 4918 号之二），准许原告撤回对白鹭杰等 9 人的起诉。	浙江外企德科人力资源服务有限公司已就前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。
5	王晓晨	天津吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司	劳动争议纠纷	158.88	王晓晨主张其父王文胜 2017 年 9 月入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至天津吉利优行科技有限公司任专车司机，2019 年 10 月 25 日王文胜在赶往乘客地点途中突发疾病，于次日抢救无效死亡。王晓晨于 2021 年 11 月 21 日向天津滨海新区高新技术	2022 年 2 月 21 日，天津滨海新区高新技术产业开发区劳动人事争议

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					产业开发区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，请求确认存在劳动关系；请求支付丧葬补助金 40,662 元、供养亲属抚恤金 648,000 元、一次性工亡补助金 876,680 元；请求支付未签订书面劳动合同的二倍工资 13,500 元；请求天津吉利优行科技有限公司返还租车押金 10,000 元。	仲裁委员会出具《裁决书》（津滨劳人仲裁字[2022]第 60064 号），确认王文胜与浙江外企德科人力资源服务有限公司存在劳动关系，要求天津吉利优行科技有限公司返还租车押金 10,000 元，驳回王晓晨其他请求。王晓晨未就此裁决结果提起诉讼。
6	蒋兴生	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州快智科技有限公司、杭州酒途汽车代驾服务有限公司、段连森	交通事故责任纠纷	105.54	蒋兴生主张，2020 年 10 月 15 日，浙江外企德科人力资源服务有限公司派遣至杭州快智科技有限公司作为滴滴代驾司机段连森在赶赴代驾工作的过程中与蒋兴生发生道路交通事故，经玉环市公安局交通警察大队作出的《道路交通事故认定书》（玉公交认字[2020]第 00129 号）认定，段连森承担全部责任。蒋兴生主张段连森在发生事故时是在履行代驾职务，请求四被告赔偿损失合计 1,055,378.08 元。	该案件目前尚未作出一审判决。
7	浙江外企德科人力资源服务有限公司（一审被告）	陈炳火（一审原告）	交通事故责任纠纷	323.56	陈炳火主张，其于 2020 年 1 月 8 日与李亮亮发生道路交通事故，根据厦门市公安局交通警察支队思明大队出具的《道路交通事故认定书》李亮亮承担事故全部责任。陈炳火主张此次交通事故造成其各项损失共 6,099,377.26 元，李亮亮系浙江外企德科人力资源服务有限公司员工，陈炳火请求保险公司赔偿不足部分	2022 年 2 月 2 日，厦门市中级人民法院作出（2021）闽 02 民终 8054 号终审判

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					5,479,377.26 元应由浙江外企德科人力资源服务有限公司承担连带赔偿责任。2021 年 9 月 22 日，厦门市思明区人民法院作出《民事判决书》（（2021）闽 0203 民初 8169 号），判决杭州优行科技有限公司与浙江外企德科人力资源服务有限公司赔偿陈炳火各项损失 3,016,455.07 元，返还厦门吉利优行科技有限公司垫付款 200,000 元，返还李亮亮垫付款 19,100 元。浙江外企德科人力资源服务有限公司于 2021 年 10 月向厦门市中级人民法院提起上诉，请求撤销一审判决并依法改判或发回重审。	判决书，判决驳回上诉，维持原判。
8	陈小雨、陈浩镭	周新、浙江外企德科人力资源服务有限公司、滴滴出行科技有限公司、刘洪军、中国人民财产保险股份有限公司连云港市分公司、中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	交通事故责任纠纷	182.87	陈小雨、陈浩镭主张，其父陈建永于 2020 年 7 月 28 日与周新发生交通事故，周新逃逸后陈建永于当日抢救无效死亡。周新为浙江外企德科人力资源服务有限公司员工，派遣至滴滴出行科技有限公司从事代驾工作。陈小雨、陈浩镭请求被告赔偿死亡赔偿金 1,444,640 元、被抚养人生活费 273,630 元、精神损害抚慰金 50,000 元，以及医疗费、丧葬费、误工费等合计 1,828,659 元。2022 年 2 月 25 日，上海市宝山区人民法院作出（2021）沪 0113 民初 5268 号判决书，判决浙江外企德科人力资源服务有限公司赔偿陈小雨、陈浩镭死亡赔偿金、被抚养人生活费、丧葬费及律师代理费 1,081,728.60 元。2022 年 3 月 15 日，浙江外企德科人力资源服务有限公司就上述要求其承担赔偿金和费用的判决向上海市第二中级人民法院提起上诉。	该案件目前尚未作出二审判决。
9	程会英	北京外企人力资源服务有限公司、百慕大中国玻璃控股有限公司北京代表处	劳动争议纠纷	500.00	程会英主张，自 2010 年 2 月入职北京外企人力资源服务有限公司，被派至百慕大中国玻璃控股有限公司北京代表处工作，2012 年北京外企人力资源服务有限公司将程会英辞退。2020 年 8 月 10 日，北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（京朝劳人仲字[2020]第 16845 号）驳回程会英继续履行劳动合同并获取补偿金的要求。程会英声称在 2020 年 10 月 10 日向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会再次提出仲裁，收到《不予受理通知	2022 年 4 月 29 日，北京市朝阳区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）京 0105 民初 13277 号），裁定驳回

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					书》（京朝劳人仲不字（2020）第 2170 号）。程会英于 2020 年 10 月 20 日向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，要求：撤销解除劳动合同；北京外企人力资源服务有限公司支付补偿金 500 万元；要求百慕大中国玻璃控股有限公司北京代表处补发 2012 年 2 月-2020 年 4 月 21 日工资、奖金，支付离职经济补偿金及各种重疾补偿。	原告程会英的起诉。 2022 年 5 月 5 日，程会英向北京市第三中级人民法院上诉，请求撤销《裁决书》（京朝劳人仲 字 [2020] 第 16845 号）和《民事裁定书》（（2021）京 0105 民初 13277 号），重新审理本案。
10	赵嫚	北京外企人力资源服务有限公司、山东吉威医疗制品有限公司	劳动争议纠纷	1,188.81	赵嫚主张，其于 2006 年 12 月 11 日作为劳务派遣员工被北京外企人力资源服务有限公司派遣至山东吉威医疗制品有限公司，2021 年 9 月 1 日，在未与赵嫚达成一致的情况下，山东吉威医疗制品有限公司强行发出《待岗通知书》，安排赵嫚待岗。2021 年 12 月 2 日，北京外企人力资源服务有限公司告知赵嫚原岗位被撤销将其退回，2022 年 1 月 22 日，北京外企人力资源服务有限公司与赵嫚解除劳动合同。2022 年 1 月 28 日，赵嫚向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会提出仲裁申请，主张二被申请人连带支付赔偿金、工资差额、奖金差额、未休年假以及其他补贴合计 11,888,076.32 元。	该案件目前尚未作出仲裁裁决。
11	北京外企人力资源服务云南	云南心景康养旅游集团有限公司、重庆心景旅居养老产业发展	合同争议纠纷	116.01	北京外企人力资源服务云南有限公司主张，2017 年 8 月 1 日其与云南心景康养旅游集团有限公司签署《人事委托服务合同》，后	2022 年 4 月 26 日，昆明市五华

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
	有限公司	有限公司			与云南心景康养旅游集团有限公司及其全资子公司重庆心景旅居养老产业发展有限公司共同签署《人事委托服务合同的补充协议》，三方协议约定委托北京外企人力资源服务云南有限公司办理员工的人事手续并提供社保等服务，后拖欠应付款项产生纠纷。北京外企人力资源服务云南有限公司于 2021 年 1 月 12 日向昆明市五华区人民法院提起诉讼，请求被告支付因提供人事服务产生的委托服务费 847,582.6 元并支付上述款项自 2018 年 8 月 15 日起至实际清偿之日止按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍支付违约付款利息（暂计至 2021 年 1 月 4 日为 312,551.31 元）。	区人民法院作出《民事判决书》（（2021）云 0102 民 初 469 号），判决云南心景康养旅游集团有限公司向北京外企人力资源服务有限公司只返 还 费 用 847,582.6 元，并承担相应费用至付清之日按年利率 15.4% 计算的利息。被告就此判决未提起上诉。
12	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能百货零售有限公司、宝能物流集团有限公司	合同纠纷	1,937.32	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能百货零售有限公司于 2017 年 8 月 17 日签署《人事委托服务合同》，2020 年末开始宝能百货零售有限公司开始未按约定支付到期费用。广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能百货零售有限公司承担拖欠的合同应付款 16,765,538.29 元，违约金 2,607,710.84 元，母公司宝能物流集团有限公司承担连带清偿责任。2022 年 1 月 11 日，广东省广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 7970 号），判决宝能百货零售有限公司支付 16,765,538.29 元及违约金，宝能物流集团有限公司承担连带清偿责任。2022 年 1 月 27 日，宝能百货零售有限公司向广州	该案件目前尚未作出二审判决。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
					市中级人民法院提起上诉，请求撤销一审中关于违约金（522,030元）的判决。	
13	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能汽车集团有限公司	合同纠纷	210.89	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能汽车集团有限公司于 2017 年 8 月 27 日签署《人事委托服务合同》，合同自动延长至 2021 年 3 月，自 2021 年 1 月开始宝能汽车集团有限公司未按约定支付到期费用。广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能汽车集团有限公司支付拖欠的合同应付款 2,108,883.73 元以及违约金。	2022 年 2 月 21 日，广东省广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 9995 号）判决宝能汽车集团有限公司支付 2,060,443.96 元及违约金。被告就此判决未提起上诉。
14	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能物流集团有限公司	合同纠纷	157.73	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能物流集团有限公司于 2017 年 7 月 1 日签署《人事委托服务合同》，合同自动延长至 2021 年 2 月 20 日，自 2020 年 12 月开始宝能物流集团有限公司未按约定支付到期费用。广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能物流集团有限公司支付拖欠的合同应付款 1,577,263.14 元以及违约金。	2022 年 2 月 21 日，广东省广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 9994 号）判决宝能物流集团有限公司支付 1,577,263.14 元及违约金。被告就此判决未提起上诉。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉诉金额 (万元)	案件基本情况	案件最新进展
15	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能汽车销售有限公司	合同纠纷	3,262.80	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能汽车销售有限公司于 2018 年 11 月 8 日签署《人事委托服务合同》，合同自动延长至 2021 年 3 月，自 2021 年 1 月开始宝能汽车销售有限公司未按约定支付到期费用。2021 年 3 月 23 日广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能汽车销售有限公司支付拖欠的合同应付款 32,627,044.44 元以及违约金等，合计 32,628,044.44 元。	2022 年 3 月 10 日，广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 10774 号）判决宝能汽车销售有限公司支付 32,496,346.09 元及违约金。被告就此判决未提起上诉。

注：上述第 10 项诉讼为 2022 年 3 月 31 日相较 2021 年 12 月 31 日新增的北京外企及其合并范围内子公司争议标的在 100 万元以上尚未完结的重大诉讼、仲裁案件。

除上述已经披露的争议标的在 100 万元以上的诉讼、仲裁外，北京外企及其下属企业不存在其他未了结的重大诉讼、仲裁。根据相关案件最新进展，北京外企及其下属企业的潜在赔付金额（指北京外企未完结案件涉及赔付金额为仲裁、诉讼中申请人、原告所主张金额，并不代表最终北京外企应当赔付的金额）约为 2,992.86 万元。占北京外企净资产比例较小，不会对北京外企及其下属企业的生产经营造成重大不利影响，不构成本次重组的实质性法律障碍。

（二）行政处罚或行政监管措施情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企及其合并报表范围内的子公司在报告期内受到的行政处罚情况如下：

1、深圳外企德科社保处罚

2021 年 12 月 28 日，因深圳外企德科为 8 名不符合条件的人员办理养老保险、失业保险参保手续，深圳市人力资源和社会保障局作出“深人社（市）监罚决[2021]A015 号”行政处罚决定书，按照每人 6,000 元的标准，对深圳外企德科作出罚款 48,000 元的行政处罚决定。

上述处罚作出后，深圳外企德科及时缴纳罚款，并进行了规范整改，停止对相关人员缴纳社保。

根据《深圳市行政听证办法》第四十七条的规定，“较大数额罚款”，是指对个人处以 5,000 元以上、对法人或者其他组织处以 50,000 元以上罚款。深圳德科受到的上述罚款不属于较大数额罚款。

根据深圳市社会保险基金管理局出具的《关于北京外企德科人力资源服务深圳有限公司被处罚事项的说明》：“经核，我局受深圳市人力资源和社会保障局委托执法，于 2021 年 12 月 28 日以深圳市人力资源和社会保障局名义对贵司作出了罚款 48000 元的处罚决定。该处罚决定中你公司被我局行政处罚的行为不属于《中华人民共和国行政处罚法》第五十七条第二款规定的情节复杂或者重大违法行为的情形。”

鉴于深圳外企德科的处罚事项已经及时规范整改，且考虑到上述处罚金额较小、对公司生产经营亦未造成严重不利影响，上述行政处罚不构成本次重组

的实质性法律障碍。

2、福建外企安全处罚

2019年8月19日，在殿前街道辖区高殿路100号旗山清洁楼，厦门城优建设有限公司（以下简称“厦门城优”）一名员工在进行绿化垃圾卸载作业时，因违规操作滑入压缩式垃圾车，当场死亡。该员工系福建外企外派至厦门城优工作，并由厦门城优建设有限公司实际负责用工管理。

2020年1月5日，因厦门城优违反安全生产管理的规定，厦门市湖里区应急管理局“（厦湖）应急罚〔2020〕1号”《行政处罚决定书》，对厦门城优作出了罚款人民币250,000元的处罚。

2020年1月6日，因福建外企日常安全管理存在漏洞，对外派劳务人员安全教育培训不到位，厦门市湖里区应急管理局作出“（厦湖）应急罚[2020]3号”《行政处罚决定书》，对福建外企作出了罚款人民币20,000元的处罚。

根据国务院《生产安全事故报告和调查处理条例》第三条规定，造成3人以下死亡，或者10人以下重伤，或者1,000万元以下直接经济损失的事故为一般事故。因此，上述事故均为一般安全事故，而非较大或重大安全事故。

当时适用的《安全生产法》第九十四条规定：“生产经营单位有下列行为之一的，责令限期改正，可以处五万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿，并处五万元以上十万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款：……（三）未按照规定对从业人员、被派遣劳动者、实习学生进行安全生产教育和培训，或者未按照规定如实告知有关的安全生产事项的……”

2021年修正的《安全生产法》第九十七条规定：“生产经营单位有下列行为之一的，责令限期改正，处十万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿，并处十万元以上二十万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处二万元以上五万元以下的罚款：……（三）未按照规定对从业人员、被派遣劳动者、实习学生进行安全生产教育和培训，或者未按照规定如实告知有关的安全生产事项的……”

鉴于：（1）福建外企所涉的上述安全事故发生时，相关人员实际用工管理职责由厦门城优负责且主管部门已经对厦门城优作出罚款 25 万元的处罚；（2）相关事故为一般安全生产事故，而非较大或重大等级的安全事故；（3）福建外企的处罚金额仅为 2 万元，不到《安全生产法》规定的处罚金额上限 5 万元（2021 年修正的《安全生产法》已经将处罚金额上限调整为 10 万元）的一半；（4）遇难人员善后事宜已经得到妥善处置，其家属已经得到了合理补偿，并未提出异议。综上，上述行政处罚不构成本次重组的实质性法律障碍。

3、重庆外企德科税务处罚

因重庆外企德科丢失增值税普通发票一份，国家税务总局重庆市渝中区税务局于 2020 年 8 月 13 日作出“渝中税四简罚[2020]15 号”《税务行政处罚决定书（简易）》，对重庆外企德科作出了罚款 100 元的处罚。

根据《发票管理办法》第三十六条的规定，跨规定的使用区域携带、邮寄、运输空白发票，以及携带、邮寄或者运输空白发票出入境的，由税务机关责令改正，可以处 1 万元以下的罚款；情节严重的，处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；有违法所得的予以没收。丢失发票或者擅自损毁发票的，依照前款规定处罚。

重庆外企德科的处罚金额为 100 元，根据《发票管理办法》第三十六条的规定，不属于情节严重的处罚事项。

（三）结合前述诉讼、处罚事项，分析置入资产及其子公司内控制度、合规运营制度是否完备、有效

1、北京外企内控合规管理机制整体情况

北京外企高度重视内控合规管理，制定了包括但不限于《内部控制基本规范（试行）》《内部监审工作管理制度》《财务审批制度》《财务报告管理制度》《预算管理办法》《资金管理办法》《采购管理制度》《合同管理办法》《品牌管理办法》《控股子公司管理办法》《参股公司管理办法》《对外投资管理制度》《关联交易管理制度》《担保管理办法》等一系列内部控制相关制度，并统一制定发布了《内部控制手册》，内部控制内容涵盖了组织架构、发

展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金管理、对外投资管理、子公司管理、固定资产管理、无形资产管理、收入管理、采购管理、成本费用管理、财务报告、关联方管理、担保业务、预算管理、合同管理、内部信息传递和信息系统，建立了完整的内部合规制度体系。

在合规管控方面，北京外企设立了质管内控部、法律部等作为职能部门。法律部负责为北京外企的风险防控和重大经营决策提供法律意见和建议，防止经营决策出现重大法律风险。法律部日常会为北京外企各部门提供法律咨询，负责合同/法律文件的审查、起草及修改，同时针对北京外企各业务部门开展法律合规培训，提高北京外企业务部门人员法律知识储备和合规意识，避免或降低业务运营中的法律风险。

为强化公司整体合规水平，北京外企还制定了《违规经营投资责任追究暂行办法》，明确了违规经营投资责任追究范围、损失认定、责任划分、责任处理等追责要求，对于违规经营的责任人将会单独或合并采取组织处理、扣减薪酬、禁入限制、纪律处分、移送司法机关等系列措施。

2、北京外企诉讼仲裁管理机制及最新重大诉讼进展

(1) 劳动争议及相关诉讼仲裁管理机制

北京外企的主营业务是人力资源服务，主要包括人事管理服务（包括基础人事管理和劳务派遣）、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。由于业务模式及业务特点所致，北京外企会涉及较多的劳动争议，该情况亦是人力资源服务行业企业的普遍特点。根据同行业可比公司外服控股（600662.SH）相关市场公开披露信息，截至外服控股重组报告书签署日（即2021年6月4日），其置入资产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100万元以上的诉讼、仲裁共12项，与北京外企重大未决诉讼数量相当；外服控股12项重大未决诉讼、仲裁中过半数为劳动争议纠纷，与北京外企情况类似。

为规范业务外包和劳务派遣的用工管理，降低劳动争议风险及成本，北京外企及下属子公司从强化自身用工管理、提升客户用工规范意识、建立劳动用

工调解机制、业务合同明确用工风险及责任、及时采取应诉措施等多个维度进行了规范和管控。

首先，针对劳务派遣和业务外包等员工，北京外企制定了专门的员工手册，其中包含了试用期管理、考勤、休假、工资、社保福利、绩效考核、培训、劳动纪律、待岗及离职管理等具体制度内容。新员工入职后，北京外企会及时开展岗前培训并下发员工手册，告知员工关于北京外企的管理要求和具体制度，以减少后期发生争议的可能性。同时，针对劳务派遣及业务外包的具体业务部门，北京外企每年也会适时开展劳动用工知识的培训，提升具体业务人员的劳动法律知识储备和合规意识。

其次，劳务派遣员工和业务外包等员工除了受到北京外企管理外，在工作现场还受到具体用工方即北京外企客户的管理。北京外企会面向客户提供用工管理咨询服务，并根据客户需求或主动为部分客户开展劳动用工合规性培训，从客户端提升劳动用工合规性，降低劳动争议发生概率。

第三，北京外企建立了劳动争议调解机制并成立了人民调解委员会，当劳动争议发生后，北京外企会根据实际情况开展调解工作降低劳动争议进入仲裁或诉讼程序的风险。

第四，北京外企制定了统一的劳务派遣、服务外包等相关业务合同模板，该类合同模板中均明确约定了客户退回员工时和发生劳动纠纷后由客户承担劳动仲裁机关或法院要求北京外企向员工支付的全部费用。该类业务合同模板在北京外企予以贯彻执行，在与客户签署合同过程中，北京外企原则上会要求按照统一模板签署，如有修改则需通过北京外企法律部门审核。通过该类合同模板的贯彻执行，能够有效降低北京外企最终承担赔偿责任的风险。

最后，北京外企法律部及各下属子公司法律部或法务专员作为劳动仲裁及诉讼的专业对口处理部门，会在劳动仲裁和诉讼发生后，第一时间研讨应对方案并及时采取应诉措施，包括但不限于向相应仲裁机构或法院递交答辩文件、参与相关案件庭审及发表代理意见，充分维护北京外企及下属子公司的合法权益。

(2) 客户欠费相关诉讼管理机制

针对客户欠费的诉讼、仲裁等纠纷事项，北京外企制定了《进入法律程序欠款管理流程》制度，北京外企法律部形成了客户欠费案件代理工作和批办处理操作的成熟机制，并制定了详细的流程图。

当客户欠费事件发生时，北京外企多部门会协同配合催要欠款：1）在诉前阶段，北京外企业务部门会结合具体欠款金额大小和欠款时间长短采取邮件/电话催缴、上门催缴、发送正式的《催款函》及《欠款确认函》等措施予以催缴，尽可能与客户达成还款协议，并对客户还款进度进行跟踪记录；2）针对欠款时间较长的客户，北京外企法律部将会同业务部门综合研判欠款企业欠款原因及还款能力，同时收集准备证据材料，及时起诉立案或申请仲裁；3）在诉讼、仲裁程序进行过程中，北京外企业务部配合法律部推进文书送达、事实情况确认、诉讼保全、调解结案等安排，法律部参加庭审并在庭审过后根据案件的需要提交补充代理意见；4）判决生效后如欠款客户未及时执行的，北京外企法律部将及时申请强制执行，并会同业务部门和财务部门明确财产方向性线索。

3、报告期处罚情况及风险管理机制

报告期期初至今，除深圳外企德科受到深圳人社局 4.8 万元处罚、福建外企受到厦门市湖里区应急管理局 2 万元处罚、重庆外企德科受到重庆市渝中区税务局 100 元处罚外，北京外企及下属子公司未受到其他行政处罚。前述处罚的金额较小，相关违法行为未造成严重危害后果，不属于情节严重的处罚事项。

其中，深圳外企德科已取得主管部门证明确认相关处罚不属于《行政处罚法》第五十七条规定的情节复杂或重大违法行为；福建外企处罚所涉相关人员实际用工管理职责由厦门城优负责且主管部门已经对厦门城优作出罚款 25 万元的处罚，相关事故为一般安全生产事故，而非较大或重大等级的安全事故；重庆外企德科税务处罚属于简易处罚，根据《发票管理办法》第三十六条的规定，不属于情节严重的处罚事项。

前述处罚事项发生后，相关主体及时进行了规范整改。深圳外企德科在处罚作出后已及时缴纳罚款，纠正了违规行为。福建外企在处罚发生后及时缴纳

了罚款，并强化了对派遣/外包人员的劳动安全管理与培训，遇难人员善后事宜已经得到妥善处置，其家属已经得到了合理补偿。重庆外企德科及时缴纳了罚款，并加强了发票管理。同时，北京外企在前述处罚发生后在全公司范围内下发了通知，明确要求加强合规管控。前述处罚发生后，北京外企及下属子公司未受到任何行政处罚。

综上所述，北京外企及下属子公司已经建立健全了内控合规管控制度和机制，相关制度机制完备有效。

（四）以列表形式分析置入资产相关诉讼是否计提预计负债、计提依据及金额，是否符合谨慎性原则

1、北京外企相关诉讼预计负债计提情况

截至2021年12月31日，北京外企及其合并范围内子公司争议标的在100万元以上尚未完结的重大诉讼、仲裁案件的预计负债计提情况说明如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
1	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	董群等 61 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	董群等 61 人主张自 2017 年 1 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，董群等 61 人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021 年 4 月 29 日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）64-2 号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司一次性支付董群等 61 人劳动报酬差额 2,482,106.61 元、经济补偿 70,069.47 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。 2022 年 3 月 24 日，杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙 0104 民初 4920 号），判决浙江外企德科人力资源服务有限公司向被告林黎清等 40 人支付基本工资差额人民币 317,708.5 元，杭州优行科技有限公司和浙江外企德科人力资源服务有限公司支付被告林黎清等 40 人加班工资差额人民币 1,348,418.85 元。2022 年 3 月 28 日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙 0104 民初 4920 号之二）准许原告撤回对董群等 21 人的起诉。 浙江外企德科人力资源服务有限公司已对前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。	1-4 项诉讼可能涉及的潜在赔付义务最终将由客户实际承担，故未计提预计负债，具体如下： 根据北京外企子公司浙江外企德科与杭州优行科技有限公司及其下属子公司厦门吉利优行科技有限公司、天津吉利优行科技有限公司等（以下合称“优行公司”）的相关约定，因指派的劳务人员在从事曹操专车驾驶服务过程中受到相关行政部门检查、处罚的，由此给浙江外企德科、优行公司造成的全部损失，由优行公司承担。 根据历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任实际由优行公司承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，1-4 项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对 1-4 项诉讼计提预计负债。
2	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	范国权等 33 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	范国权等 33 人主张自 2017 年 2 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，范国权等 33 人以杭州优行科技	

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021年4月29日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）110-2号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付劳动报酬差额1,400,114.95元、赔偿金411,027.8元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于2021年4月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。 2022年3月24日和3月29日，杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙0104民初4921号），判决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付范国权等22人基本工资和经济补偿397,468.1元，杭州优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司支付加班工资差额718,408.67元。2022年3月28日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙0104民初4921号之二），准许原告撤回对陈岗等11人的起诉。 浙江外企德科人力资源服务有限公司已对前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。	
3	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	邵俊辉等61人（劳动仲裁申请人、一审被告）	邵俊辉等61人主张自2017年2月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，邵俊辉等61人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021年4月29日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）298-2	

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付劳动报酬差额 2,913,354.84 元、赔偿金 1,458,755.76 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不支付相关费用。 2022 年 3 月 24 日和 3 月 29 日，杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙 0104 民初 4923 号），判决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付许东兴等 49 人基本工资和经济补偿 1,413,739.97 元，杭州优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司支付加班工资差额 1,778,489.28 元。2022 年 3 月 28 日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙 0104 民初 4923 号之二），准许原告撤回对邵俊辉等 12 人的起诉。 浙江外企德科人力资源服务有限公司已对前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。	
4	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司	曾宝加等 27 人（劳动仲裁申请人、一审被告）	曾宝加等 27 人主张自 2017 年 1 月先后入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司任曹操专车网约车驾驶员，因劳动报酬及经济补偿支付等事项发生纠纷，曾宝加等 27 人以杭州优行科技有限公司、厦门吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司为被申请人向厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。2021 年 4 月 29 日，厦门市湖里区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（夏湖仲案（2019）387-2 号），裁决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付劳动报酬差额 1,113,118.44 元、赔偿金 307,871.6 元。因不服劳动仲裁结果，浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州优行科技有限公司于 2021 年 4 月向杭州市江干区人民法院起诉，请求不	

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			支付相关费用。 2022年3月24日和3月29日杭州市上城区人民法院作出《民事判决书》（（2021）浙0104民初4918号、（2021）浙0102民初6103号）判决浙江外企德科人力资源服务有限公司支付曾宝加等18人基本工资和经济补偿319,567元，杭州优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司支付加班工资差额562,401.29元。2022年3月28日，杭州市上城区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）浙0104民初4918号之二），准许原告撤回对白鹭杰等9人的起诉。 浙江外企德科人力资源服务有限公司已就前述判决向杭州市中级人民法院提起上诉请求驳回一审判决，目前尚未作出二审判决。	
5	王晓晨	天津吉利优行科技有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司	王晓晨主张其父王文胜2017年9月入职浙江外企德科人力资源服务有限公司，被派至天津吉利优行科技有限公司任专车司机，2019年10月25日王文胜在赶往乘客地点途中突发疾病，于次日抢救无效死亡。王晓晨于2021年11月21日向天津滨海高新技术产业开发区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，请求确认存在劳动关系；请求支付丧葬补助金40,662元、供养亲属抚恤金648,000元、一次性工亡补助金876,680元；请求支付未签订书面劳动合同的二倍工资13,500元；请求天津吉利优行科技有限公司返还租车押金10,000元。 2022年2月21日，天津滨海高新技术产业开发区劳动人事争议仲裁委员会出具《裁决书》（津滨劳人仲裁字[2022]第60064号），确认王文胜与浙江外企德科人力资源服务有限公司存在劳动关系，要求天津吉利优行科技有限公司返还租车押金10,000元，驳回王晓晨其他请求。	第5项诉讼可能涉及的潜在赔付义务最终将由客户实际承担，且仲裁机构已驳回王晓晨除返还租车押金外的其他请求，故未计提预计负债，具体如下： 根据北京外企子公司浙江外企德科与杭州优行科技有限公司及其下属子公司厦门吉利优行科技有限公司、天津吉利优行科技有限公司等（以下合称“优行公司”）的相关约定，因指派的劳务人员在从事曹操专车驾驶服务过程中受到相关行政部门检查、处罚的，由此给浙江外企德科、优行公司造成的全部损失，由优行公司承担。 根据历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任实际由优行公司承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第5项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第5项诉讼计提预计负

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
				债。 此外，2022 年 2 月 21 日天津滨海高新技术产业开发区劳动人事争议仲裁委员会已对该事项做出裁决，仅要求天津吉利优行科技有限公司返还王晓晨租车押金，驳回了王晓晨其他请求，浙江外企德科不承担赔付义务。
6	蒋兴生	浙江外企德科人力资源服务有限公司、杭州快智科技有限公司、杭州酒途汽车代驾服务有限公司、段连森	蒋兴生主张，2020 年 10 月 15 日，浙江外企德科人力资源服务有限公司派遣至杭州快智科技有限公司作为滴滴代驾司机段连森在赶赴代驾工作的过程中与蒋兴生发生道路交通事故，经玉环市公安局交通警察大队作出的《道路交通事故认定书》（玉公交认字[2020]第 00129 号）认定，段连森承担全部责任。蒋兴生主张段连森在发生事故时是在履行代驾职务，请求四被告赔偿损失合计 1,055,378.08 元。 截至目前，该案件尚未作出一审判决。	第 6 项诉讼可能涉及的潜在赔付义务最终将由客户实际承担，故未计提预计负债，具体如下： 根据北京外企子公司浙江外企德科与杭州快智科技有限公司（以下简称“杭州快智”）的相关约定，及历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任将由杭州快智实际承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第 6 项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第 6 项诉讼计提预计负债。
7	浙江外企德科人力资源服务有限公司（一审被告）	陈炳火（一审原告）	陈炳火主张，其于 2020 年 1 月 8 日与李亮亮发生道路交通事故，根据厦门市公安局交通警察支队思明大队出具的《道路交通事故认定书》李亮亮承担事故全部责任。陈炳火主张此次交通事故造成其各项损失共 6,099,377.26 元，李亮亮系浙江外企德科人力资源服务有限公司员工，陈炳火请求保险公司赔偿不足部分 5,479,377.26 元应由浙江外企德科人力资源服务有限公司承担连带赔偿责任。 2021 年 9 月 22 日。厦门市思明区人民法院作出《民事判决书》（（2021）闽 0203 民初 8169 号），判决杭州优行科技有限公司与浙江外企德科人力资源服务有限公司赔偿陈炳火各项损失 3,016,455.07 元，返还厦门吉利优行科技有限公司垫付款 200,000 元，返还李亮亮垫付款 19,100 元。	第 7 项诉讼涉及的赔付义务已由客户实际承担，故未计提预计负债，具体如下： 根据北京外企子公司浙江外企德科与杭州优行科技有限公司及其下属子公司厦门吉利优行科技有限公司、天津吉利优行科技有限公司等（以下合称“优行公司”）的相关约定，因指派的劳务人员在从事曹操专车驾驶服务过程中受到相关行政部门检查、处罚的，由此给浙江外企德科、优行公司造成的全部损失，由优行公司承担。 根据历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任实际由优行公司承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第 7 项诉

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			浙江外企德科人力资源服务有限公司于 2021 年 10 月向厦门市中级人民法院提起上诉，请求撤销一审判决并依法改判或发回重审。 2022 年 2 月 2 日，厦门市中级人民法院作出（2021）闽 02 民终 8054 号终审判决书，判决驳回上诉，维持原判。	讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第 7 项诉讼计提预计负债。 此外，2022 年 2 月 2 日厦门市中级人民法院做出判决后，已由杭州优行科技有限公司支付完毕全部赔偿款项。
8	陈小雨、陈浩镭	周新、浙江外企德科人力资源服务有限公司、滴滴出行科技有限公司	陈小雨、陈浩镭主张，其父陈建永于 2020 年 7 月 28 日与周新发生交通事故，周新逃逸后陈建永于当日抢救无效死亡。周新为浙江外企德科人力资源服务有限公司员工，派遣至滴滴出行科技有限公司从事代驾工作。陈小雨、陈浩镭请求被告赔偿死亡赔偿金 1,444,640 元、被抚养人生活费 273,630 元、精神损害抚慰金 50,000 元，以及医疗费、丧葬费、误工费等合计 1,828,659 元。 2022 年 2 月 25 日，上海市宝山区人民法院作出（2021）沪 0113 民初 5268 号判决书，判决浙江外企德科人力资源服务有限公司赔偿陈小雨、陈浩镭死亡赔偿金、被抚养人生活费、丧葬费及律师代理费 1,081,728.60 元。 2022 年 3 月 15 日，浙江外企德科人力资源服务有限公司就上述要求其承担赔偿金和费用的判决向上海市第二中级人民法院提起上诉。	第 8 项诉讼可能涉及的潜在赔付义务最终将由客户实际承担，故未计提预计负债，具体如下： 被告方滴滴出行科技有限公司与杭州快智科技有限公司（以下简称“杭州快智”）均系北京小桔科技有限公司下属企业，原告方因周新被派驻至滴滴平台作为网约车司机，故直接向滴滴出行科技有限公司提起诉讼，该事项实际涉及浙江外企德科与杭州快智之间的业务合作。 根据北京外企子公司浙江外企德科与杭州快智的相关约定，及历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任将由杭州快智实际承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第 8 项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第 8 项诉讼计提预计负债。
9	程会英	北京外企人力资源服务有限公司、百慕大中国玻璃控股有限公司北京代表处	程会英主张，自 2010 年 2 月入职北京外企人力资源服务有限公司，被派至百慕大中国玻璃控股有限公司北京代表处工作，2012 年北京外企人力资源服务有限公司将程会英辞退。2020 年 8 月 10 日北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会作出《裁决书》（京朝劳人仲字[2020]第 16845 号）驳回程会英继续履行劳动合同并获取补偿金的要求。程会英声称在 2020 年 10 月 10 日向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会再次提出仲	第 9 项诉讼不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未计提预计负债，具体如下： 第 9 项诉讼已由北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会于 2020 年 8 月 10 日驳回程会英获取补偿金的要求，且未受理程会英的二次仲裁请求。且 2022 年 4 月 29 日北京市朝阳区人民法院裁定驳

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			裁，收到《不予受理通知书》（京朝劳人仲不字（2020）第2170号）。程会英于2020年10月20日向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，要求：撤销解除劳动合同；北京外企人力资源服务有限公司支付补偿金500万元；要求百慕大中国玻璃控股有限公司北京代表处补发2012年2月-2020年4月21日工资、奖金，支付离职经济补偿金及各种重疾补偿。 2022年4月29日，北京市朝阳区人民法院作出《民事裁定书》（（2021）京0105民初13277号），裁定驳回原告程会英的起诉。 2022年5月5日，程会英向北京市第三中级人民法院上诉，请求撤销《裁决书》（京朝劳人仲字[2020]第16845号）和《民事裁定书》（（2021）京0105民初13277号），重新审理本案。	回程会英的起诉。 在资产负债表日，北京外企认为该诉讼尚未作出判决，且根据仲裁结果及裁定结果，该诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第9项诉讼事项计提预计负债。
10	北京外企人力资源服务云南有限公司	云南心景康养旅游集团有限公司、重庆心景旅居养老产业发展有限公司	北京外企人力资源服务云南有限公司主张，2017年8月1日其与云南心景康养旅游集团有限公司签署《人事委托服务合同》，后与云南心景康养旅游集团有限公司及其全资子公司重庆心景旅居养老产业发展有限公司共同签署《人事委托服务合同的补充协议》，三方协议约定委托北京外企人力资源服务云南有限公司办理员工的人事手续并提供社保等服务，后拖欠应付款项产生纠纷。北京外企人力资源服务云南有限公司于2021年1月12日向昆明市五华区人民法院提起诉讼，请求被告支付因提供人事服务产生的委托服务费847,582.6元并支付上述款项自2018年8月15日起至实际清偿之日止按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍支付违约付款利息（暂计至2021年1月4日为312,551.31元）。 2022年4月26日，昆明市五华区人民法院作出《民事判决书》（（2021）云0102民初469号），判决云南心景康养旅游集团有限公司向北京外企人力资源服务有限公司只返还费用	第10项诉讼中北京外企子公司云南外企作为原告，不存在赔付义务，故未计提预计负债，具体如下： 根据相关合同约定，云南心景康养旅游集团有限公司、重庆心景旅居养老产业发展有限公司需向云南外企支付人事委托业务服务费。截至2021年12月31日，北京外企已根据坏账计提政策对上述应收款项全额计提坏账准备。 鉴于北京外企对第10项诉讼在资产负债表日不存在赔付义务，故未对第10项诉讼计提预计负债。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			847,582.6 元，并承担相应费用至付清之日按年利率 15.4% 计算的利息。被告就此判决未提起上诉。	
11	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能百货零售有限公司、宝能物流集团有限公司	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能百货零售有限公司于 2017 年 8 月 17 日签署《人事委托服务合同》，2020 年末开始宝能百货零售有限公司开始未按约定支付到期费用。广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能百货零售有限公司承担拖欠的合同应付款 16,765,538.29 元，违约金 2,607,710.84 元，母公司宝能物流集团有限公司承担连带清偿责任。 2022 年 1 月 11 日，广东省广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 7970 号），判决宝能百货零售有限公司支付 16,765,538.29 元及违约金，宝能物流集团有限公司承担连带清偿责任。2022 年 1 月 27 日，宝能百货零售有限公司向广州市中级人民法院提起上诉，请求撤销一审中关于违约金（522,030 元）的判决。该案件目前尚未作出二审判决。	第 11-14 项诉讼中北京外企子公司广东方胜作为原告，不存在赔付义务，故未计提预计负债，具体如下： 根据广东方胜与宝能汽车集团有限公司、宝能百货零售有限公司、宝能物流集团有限公司、宝能汽车销售有限公司等签署的《人事委托服务合同》，在服务期间广东方胜已履行了社保、公积金的缴纳义务，向客户提供了相应的服务，但客户尚未支付相应合同款项。北京外企已对相关应收款项单项考虑坏账准备，按照 50% 比例计提。鉴于北京外企对第 11-14 项诉讼在资产负债表日不存在赔付义务，故未对第 11-14 项诉讼计提预计负债。
12	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能汽车集团有限公司	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能汽车集团有限公司于 2017 年 8 月 27 日签署《人事委托服务合同》，合同自动延长至 2021 年 3 月，自 2021 年 1 月开始宝能汽车集团有限公司未按约定支付到期费用。广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能汽车集团有限公司支付拖欠的合同应付款 2,108,883.73 元以及违约金。 2022 年 2 月 21 日，广东省广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 9995 号）判决宝能汽车集团有限公司支付 2,060,443.96 元及违约金。被告就此判决未提起上诉。	
13	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能物流集团有限公司	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能物流集团有限公司于 2017 年 7 月 1 日签署《人事委托服务合同》，合同自动	

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件基本情况及最新进展	是否计提预计负债的说明
			延长至 2021 年 2 月 20 日，自 2020 年 12 月开始宝能物流集团有限公司未按约定支付到期费用。广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能物流集团有限公司支付拖欠的合同应付款 1,577,263.14 元以及违约金。 2022 年 2 月 21 日，广东省广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 9994 号）判决宝能物流集团有限公司支付 1,577,263.14 元及违约金。被告就此判决未提起上诉。	
14	广东方胜人力资源服务有限公司	宝能汽车销售有限公司	广东方胜人力资源服务有限公司主张，与宝能汽车销售有限公司于 2018 年 11 月 8 日签署《人事委托服务合同》，合同自动延长至 2021 年 3 月，自 2021 年 1 月开始宝能汽车销售有限公司未按约定支付到期费用。2021 年 3 月 23 日广东方胜人力资源服务有限公司向广东省广州市天河区人民法院提起诉讼，请求宝能汽车销售有限公司支付拖欠的合同应付款 32,627,044.44 元以及违约金等，合计 32,628,044.44 元。 2022 年 3 月 10 日，广州市天河区人民法院作出《民事判决书》（（2021）粤 0106 民初 10774 号）判决宝能汽车销售有限公司支付 32,496,346.09 元及违约金。被告就此判决未提起上诉。	

第1-4项诉讼主要涉及浙江外企德科与优行公司之间的业务合作，根据相关约定及历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任实际由优行公司承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第1-4项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第1-4项诉讼计提预计负债。

第5项诉讼中，仲裁机构在审计报告出具日前已驳回王晓晨除天津吉利优行科技有限公司返还租车押金外的其他请求，浙江外企德科不承担赔付义务，故未计提预计负债。

第6项及第8项诉讼主要涉及浙江外企德科与杭州快智之间的业务合作，根据相关约定及历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任实际由杭州快智承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第6项及第8项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第6项及第8项诉讼计提预计负债。

第7项诉讼主要涉及浙江外企德科与优行公司之间的业务合作，根据相关约定及历史赔付情况，该类型诉讼最终的赔付责任实际由优行公司承担，无需由浙江外企德科实际承担赔付责任。因此在资产负债表日，第7项诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第7项诉讼计提预计负债。此外，第7项诉讼涉及的赔付义务已由客户实际承担，浙江外企德科未承担赔付责任。

第9项诉讼已由北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会于2020年8月10驳回程会英获取补偿金的要求，且未受理程会英的二次仲裁请求。在资产负债表日，北京外企认为该诉讼尚未作出判决，且根据仲裁结果及裁定结果，该诉讼事项不满足履行该义务很可能导致经济利益流出企业的条件，故未对第9项诉讼事项计提预计负债。2022年4月29日北京市朝阳区人民法院裁定驳回程会英的起诉。

第10项诉讼中北京外企子公司云南外企作为原告，不存在赔付义务，故未计提预计负债。北京外企已根据坏账计提政策对相关应收款项全额计提坏账准备。

第11-14项诉讼中北京外企子公司广东方胜作为原告，不存在赔付义务，故未计提预计负债。北京外企已对相关应收款项单项考虑坏账准备，按照50%比例计提。

因此，上述14项截至2021年12月31日争议标的在100万元以上尚未完结的诉讼、仲裁案件均不符合预计负债计提条件，无需计提预计负债。

此外，通过进一步逐项核查北京外企及其合并范围内子公司截至2021年12月31日争议标的在50万元以上尚未完结的诉讼、仲裁案件，亦均不满足计提预计负债条件，无需计提预计负债。对于其他未决诉讼、仲裁，由于单体涉案金额较小，重要性程度较低，对北京外企整体不产生重大不利影响。

2、同行业可比公司相关诉讼预计负债计提情况

根据同行业可比公司外服控股（600662.SH）相关市场公开披露信息，截至外服控股重组报告书签署日（即2021年6月4日），其置入资产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100万元以上的诉讼、仲裁共12项，与北京外企重大未决诉讼数量相当；外服控股12项重大未决诉讼、仲裁中过半数为劳动争议纠纷，与北京外企情况类似。

2017-2021年期间，上海外服预计负债计提情况如下：

单位：万元					
项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预计负债计提金额	-	-	38.64	-	-

上海外服除在2019年末计提了38.65万元的预计负债之外，其余年度末预计负债计提金额均为0元。

对于2019年末计提的38.65万元预计负债，根据外服控股信息披露文件，主要系客户逃避承担法律责任，导致上海外服需承担连带法律责任，具体如下：胡建伟劳动纠纷案预计负债账面值38.65万元，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123.94万元，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38.65万元。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38.65万元，因此就上海外服预计需承担涉案金额确认预计负债。

人力资源服务企业由于业务规模、业务模式及业务特点，涉及的劳动仲裁或劳动争议诉讼普遍存在宗数多、单宗案件金额小的特点。在人力资源服务企业与该类劳动争议案件及劳动仲裁所涉客户签署的业务合同中，如已明确约定由客户承担相应的费用的，人力资源服务企业可依据相关合同条款主张由客户最终承担该等赔偿、补偿，人力资源服务企业自身的损失较小。

综上，北京外企对相关诉讼未计提预计负债具有合理性，符合谨慎性原则。

七、主营业务发展情况

（一）主营业务概况

北京外企前身为北京市友谊商业服务总公司国内服务部，是国内第一家从事人力资源服务的机构，并于 2002 年 11 月开始以独立法人形式开展业务。作为专业的人力资源综合解决方案提供商，北京外企能够以优质的服务与先进的技术，为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案。

北京外企一直深耕人力资源服务行业，业务涵盖人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等多重领域。目前，北京外企为来自上百个国家和地区的数万家客户、数百万名中外人才提供专业服务，服务的客户涵盖了互联网、金融、医药、能源、汽车、制造、零售等众多领域。

（二）行业监管部门、监管体制、主要法律法规及政策及行业发展概况

1、行业分类

北京外企是人力资源服务整体解决方案的提供商，根据证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），北京外企属于“租赁和商务服务业”下的 L72 “商务服务业”；根据国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，北京外企属于 L72 “商务服务业”下的 L726 “人力资源服务”。

2、行业监管部门及监管体制

北京外企行业主管部门包括人社部以及商务部。行业自律性组织包括中国人才交流协会、中国对外服务工作行业协会、中国就业促进会以及各地市的人力资源服务业协会等。上述机构或组织的主要职责如下：

机构名称	主要职责
人社部	人社部是人力资源服务业的主管部门，其主要职责包括拟订人力资源和社会保障事业发展政策、规划，起草相关法律法规草案，制定部门规章并组织实施；拟订人力资源市场发展规划和人力资源服务业发展、人力资源流动政策，促进人力资源合理流动、有效配置；负责促进就业工作，拟订统筹城乡的就业发展规划和政策，完善公共就业创业服务体系，统筹建立面向城乡劳动者的职业技能培训制度；统筹推进建立覆盖城乡的多层次社会保障体系；负责就业、失业和相关社会保险基金预测预警和信息引导；统筹拟订劳动人事争议调解仲裁制度和劳动关系政策，完善劳动关系协商协调机制；牵头推进深化职称制度改革；会同有关部门指导事业单位人事制度改革；会同有关部门拟订国家表彰奖励制度；会同有关部门拟订事业单位人员工资收入分配政策；会同有关部门拟订农民工工作的综合性政策和规划；负责人力资源和社会保障领域国际交流与合作工作等。
商务部	商务部负责牵头拟订服务贸易发展规划并开展相关工作，会同有关部门制定促进服务出口和服务外包发展的规划、政策并组织实施，推动服务外包平台建设等。
中国人才交流协会	中国人才交流协会是由与从事人才交流服务业务有关的机构、团体和个人自愿组成的非营利性的全国性社会团体。其主要职能包括：发挥桥梁和纽带作用；加强政府人力资源和社会劳动保障部门与会员单位之间的信息沟通和业务联系；协调会员之间的关系，促进共同发展；联系其他行业组织，促进人才市场同其他要素市场的相互贯通等。
中国对外服务工作行业协会	中国对外服务工作行业协会在民政部登记注册，其政府主管部门为中国国际贸易促进会，同时接受国家商务部的业务指导。中国对外服务工作行业协会的宗旨是促进地区、行业的经济发展，促进国际经济交流与合作；沟通会员与政府的联系；推进对外服务的发展，协调会员的关系，保护会员的合法权益，维护公平竞争等。
中国就业促进会	中国就业促进会的主管单位是人社部，登记管理机关是民政部，其是以促进就业为宗旨的全国性社团组织。中国就业促进会在国务院确定的人社部的职责范围之内，受其委托承担促进就业的各项服务工作。

3、行业主要法律法规及政策

（1）行业主要法律法规

实施时间	法律法规	发布机构	主要内容
2022 年 3 月	《社会保险基金行政监督办法》	人社部	《社会保险基金行政监督办法》是人社部为了保障社会保险基金安全，规范和加强社会保险基金行政监督所制定的办法，对基本养老保险基金、工伤保险基金、失业保险基金等人力资源社会保障部门管理的社会保险基金收支、管理情况进行监督的相关内容进行了规定。
2021 年 12 月	《中华人民共和国工会法》	全国人大常委 会	《中华人民共和国工会法》为保障工会在国家政治、经济和社会生活中的地位，确定工会的权利

实施时间	法律法规	发布机构	主要内容
	(2021 修正)		与义务，发挥工会在社会主义现代化建设事业中的作用。该法对工会组织建立、运营；工会的权利和义务；基层工会组织；工会的经费和财产等做出指示。
2021 年 3 月	《网络招聘服务管理规定》	人社部	《网络招聘服务管理规定》对从事网络招聘服务，应当遵循合法、公平、诚实信用的原则，履行网络安全和信息保护等义务进行了规定。
2019 年 12 月	《人才市场管理规定》(2019 年修订)《外商投资职业介绍机构设置管理暂行规定》(2019 年修订)《外商投资人才中介机构管理暂行规定》(2019 年修订)	人社部、国家市场监督管理总局、商务部、国家工商行政管理总局	新修订的三件规章取消了申请设立外资人才中介机构、职业介绍机构必须中外合资者都必须具有三年以上从业经验的规定；取消了外方投资者出资比例不得低于 25%，中方合资者出资比例不得低于 51% 的规定；取消了不得设立外商独资的人力资源服务机构的规定。同时，新修订的三件规章进一步降低了外商投资人力资源服务机构的审批门槛，简化了审批程序。将设立外资人才中介机构、职业机构的审批权限由省级调整至县级及以上人力资源社会保障行政部门；取消了外资设立人才中介机构、职业介绍机构设立分支机构、增加或者减少注册资本、股份转让、股东变更等变更事项须经原审批机关批准的决定。
2018 年 12 月	《中华人民共和国劳动法》(2018 年修订)	全国人大常委会	《中华人民共和国劳动法》是为了保护劳动者的合法权益，调整劳动关系，建立和维护适应社会主义市场经济的劳动制度，促进经济发展和社会进步。该法适用于中华人民共和国境内的企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织（以下称用人单位）与劳动者建立劳动关系，订立、履行、变更、解除或者终止劳动合同的行为，对劳动合同的订立、劳动合同的履行和变更、劳动合同的解除和终止、集体合同、劳务派遣以及非全日制用工等方面作出相关规定。
2018 年 12 月	《中华人民共和国社会保险法》(2018 年修订)	全国人大常委会	《中华人民共和国社会保险法》对基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险、社会保险费征缴、社会保险基金、社会保险经办以及社会保险监管等方面作出相关规定。
2018 年 10 月	《人力资源市场暂行条例》(国务院令 700 号)	国务院	在发挥市场在人力资源配置中的决定性作用的情况下，强化政府的人力资源市场培育职责，明确市场活动规范，综合运用信息公示、随机抽查、国家标准、行业自律等监管手段。同时，落实“放管服”改革要求，将职业中介活动明确界定为行政许可事项，对其他人力资源服务项目实行备案管理。
2018 年 8 月	《中华人民共和国个人所得税法》(2018 年修订)	全国人大常委会	《中华人民共和国个人所得税法》对应当缴纳个人所得税的征收人员范围、所得内容及来源、所得税率等做出明确规定。
2015 年 2 月	《就业服务与就业管理规定》(2014 年修订)	人社部	《就业服务与就业管理规定》适用于劳动者、用人单位、劳动保障行政部门举办的公共就业服务机构和经劳动保障行政部门审批的职业中介机构，对求职与就业、招用人员、公共就业服务、

实施时间	法律法规	发布机构	主要内容
			就业援助、职业中介服务以及就业与失业管理等方面作出相关规定。
2014年3月	《劳务派遣暂行规定》	人社部	适用于劳务派遣单位以及使用被派遣劳动者的企业、依法成立的会计师事务所、律师事务所等合伙组织和基金会及民办非企业单位等组织，对用工范围和用工比例、劳动合同、劳务派遣协议的订立和履行、劳动合同的解除和终止以及跨地区劳务派遣的社会保险等方面作出相关规定。
2013年7月	《中华人民共和国劳动合同法》（2012年修订）	全国人大常委会	《中华人民共和国劳动合同法》是为了完善劳动合同制度，明确劳动合同双方当事人的权利和义务，保护劳动者的合法权益，构建和发展和谐稳定的劳动关系。该法适用于中华人民共和国境内的企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织（以下称用人单位）与劳动者建立劳动关系，订立、履行、变更、解除或者终止劳动合同的行为，对劳动合同的订立、劳动合同的履行和变更、劳动合同的解除和终止、集体合同、劳务派遣以及非全日制用工等方面作出相关规定。
2013年7月	《劳务派遣行政许可实施办法》	人社部	对劳务派遣行政许可的申请受理、审查批准以及相关的监督检查等方面作出相关规定。
2008年9月	《中华人民共和国劳动合同法实施条例》	国务院	为了贯彻实施《中华人民共和国劳动合同法》，制定本条例，对劳动合同的订立、劳动合同的解除和终止、劳务派遣等方面作出相关规定。
2008年5月	《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》	全国人大常委会	《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》对劳动争议的调解和仲裁作出相关规定，适用于下列的劳动争议：因确认劳动关系发生的争议；因订立、履行、变更、解除和终止劳动合同发生的争议；因除名、辞退和辞职、离职发生的争议；因工作时间、休息休假、社会保险、福利、培训以及劳动保护发生的争议；因劳动报酬、工伤医疗费、经济补偿或者赔偿金等发生的争议；法律、法规规定的其他劳动争议。
2008年1月	《中华人民共和国就业促进法》	全国人大常委会	《中华人民共和国就业促进法》对政策支持、公平就业、就业服务和管理、职业教育和培训以及就业援助等方面作出相关规定。
2008年1月	《就业服务与就业管理规定》	劳动保障部（现人社部）	《就业服务与就业管理规定》适用于劳动者、用人单位、劳动保障行政部门举办的公共就业服务机构和经劳动保障行政部门审批的职业中介机构，对求职与就业、招用人员、公共就业服务、就业援助、职业中介服务以及就业与失业管理等方面作出相关规定。
2001年10月	《人才市场管理规定》	人事部（现人社部）、国家工商行政管理总局（现国家市场监督管理总局）	《人才市场管理规定》适用于用人单位和人才提供中介服务及其他相关服务的专营或兼营的组织，对其从事人才中介服务、用人单位招聘和个人应聘以及与之相关活动进行管理。

实施时间	法律法规	发布机构	主要内容
2005 年 5 月	《中外合资人才中介机构管理暂行规定》（2005 年修订）	人事部（现人社部）、商务部、工商总局（现国家市场监督管理总局）	《中外合资人才中介机构管理暂行规定》适用于外国开展人才中介服务的公司、企业和其他经济组织与中国开展人才中介服务的公司、企业和其他经济组织在中国境内依法合资成立的人才中介机构，以及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区投资者投资设立的合资人才中介机构，对机构的设立与登记、经营范围与管理等方面作出相关规定。

（2）主要产业政策

近年来，国家出台一系列法律法规、产业政策，对人力资源服务业运营等方面进行监督、规范、管理，有利于行业的健康发展，具体情况如下：

发布时间	产业政策	发布机构	主要内容
2021 年 7 月	《关于维护新就业形态劳动者劳动保障权益的指导意见》	人社部、国家发改委等 8 部委	提出“一、规范用工，明确劳动者权益保障责任”、“二、健全制度，补齐劳动者权益保障短板”、“三、提升效能，优化劳动者权益保障服务”、“四、齐抓共管，完善劳动者权益保障工作机制”。
2021 年 4 月	《北京市促进人力资源市场发展办法》	北京市人民政府	北京市、区人民政府将人力资源市场建设纳入国民经济和社会发展规划和计划，建立健全统一开放、竞争有序的人力资源市场体系，提升人力资源服务的专业化、产业化、信息化、国际化水平。首次将人力资源服务纳入高精尖产业指导目录。
2021 年 3 月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	全国人民代表大会	提出“全方位培养、引进、用好人才，充分发挥人才第一资源的作用”，“健全有利于更充分更高质量就业的促进机制，扩大就业容量，提升就业质量，缓解结构性就业矛盾”。
2021 年 1 月	《建设高标准市场体系行动方案》	中共中央、国务院	提升人力资源服务质量。加快发展人力资源服务业，简化优化人力资源服务许可流程，加强人力资源市场事中事后监管。依托具备较强服务能力和水平的专业化人才服务机构、行业协会学会等社会组织，组建社会化评审机构，对专业性强、社会通用范围广、标准化程度高的职称系列，开展社会化职称评审。
2020 年 7 月	《国务院办公厅关于支持多渠道灵活就业的意见》（国办发〔2020〕27 号）	国务院	把支持灵活就业作为稳就业和保居民就业的重要举措，坚持市场引领和政府引导并重、放开搞活和规范有序并举，顺势而为、补齐短板，因地制宜、因城施策，清理取消对灵活就业的不合理限制，强化政策服务供给，创造更多灵活就业机会，激发劳动者创业活力和创新潜能，鼓励自谋职业、自主创业，全力以赴稳定就业大局。 鼓励各类人力资源服务机构为灵活就业人员提供规范有序的求职招聘、技能培训、人力资源外包等专业化服务，按规定给予就业创业服务补助。

发布时间	产业政策	发布机构	主要内容
2020 年 4 月	《人社部部署实施 2020 年西部和东北地区人力资源市场建设援助计划》	人社部	为加强西部和东北地区人力资源市场建设，进一步解决我国人力资源市场发展不平衡、不充分的问题，人社部近日启动 2020 年西部和东北地区人力资源市场建设援助计划，聚焦深度贫困地区人力资源市场建设和东西部人力资源市场协作等内容，重点支持人力资源服务机构助力脱贫攻坚，举办人力资源市场高校毕业生招聘活动，加强人力资源市场供求信息监测，强化人力资源市场管理人员和人力资源服务从业人员培训，促进与东部省份人力资源市场建设对口交流。
2020 年 1 月	《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（国发令 29 号）	国家发改委	新版本将“人力资源和人力资本服务业”列入鼓励类的第 46 类，从原版本的第 23 类商务服务业中独立出来。
2019 年 8 月	《人力资源社会保障部关于进一步规范人力资源市场秩序的意见》（人社部发〔2019〕87 号）	人社部	旨在严厉打击人力资源市场领域发生的违法违规行为，维护公平竞争、规范有序的人力资源市场秩序。重点在于依法规范网络招聘活动；同时提出探索建立诚信典型机构“红名单”、严重失信机构“黑名单”，形成奖励惩戒链条；通过专项执法活动、“双随机一公开”执法监管工作、日常联合执法协作机制加大劳动保障监察执法力度。
2019 年 1 月	《关于充分发挥市场作用促进人才顺畅有序流动的意见》（人社部发〔2019〕7 号）	人社部	按照在人力资本服务等领域培育新增长点、形成新动能的要求，制定新时代促进人力资源服务业高质量发展的政策措施。实施人力资源服务业发展行动计划，重点实施骨干企业培育计划、领军人才培养计划、产业园区建设计划和“互联网+”人力资源服务行动、“一带一路”人力资源服务行动。支持各地设立人力资源服务业发展专项资金。积极培育各类专业社会组织和人力资源服务机构，有序承接政府转移的人才培养、评价、流动、激励等职能。鼓励发展高端人才猎头等专业化服务机构，为人才流动配置提供精准化、专业化服务。鼓励行业组织和各类人力资源服务机构搭建展示、交流、合作平台，为更好促进人才流动和优化配置提供服务。
2018 年 12 月	《关于推进全方位公共就业服务的指导意见》（人社部发〔2018〕77 号）	人社部	把握公共就业服务公益属性，发挥市场机制作用，健全政府和社会、管理和服务、统一和分级分类相结合的工作机制，形成推进全方位公共就业服务合力。将公共就业服务纳入政府购买服务指导性目录，支持经营性人力资源服务机构、社会组织等提供专业化公共就业创业服务，支持社会组织等承接基层基本公共就业服务。
2017 年 9 月	《人力资源服务业发展行动计划》（人社部发〔2017〕74 号）	人社部	发挥市场在人力资源配置中的决定性作用，推进统一规范的人力资源市场建设，鼓励各类人力资源服务机构适应市场需求，提供优质高效的人力资源服务。鼓励人力资源服务企业向价值链高端发展，推动跨界融合，探索新兴业态，开发服务产品，拓展服务内容，创新服务方式，提升人力资源服务供给水平。发挥人力资源服务业的集聚效应，建设人力

发布时间	产业政策	发布机构	主要内容
			资源公共服务枢纽型基地和产业创新发展平台。坚持国际国内两个市场协调发展，落实国家构建开放型经济新体制的要求，营造良好投资环境，积极引进国际知名人力资源服务品牌。加大国际交流与合作力度，鼓励国内人力资源服务机构走出去，积极开拓国际业务。
2017年 1月	《“十三五”促进就业规划》（国发〔2017〕10号）	国务院	《规划》指出，到2020年，要实现：就业规模稳步扩大，就业质量进一步提升；创业环境显著改善，带动就业能力持续增强；人力资源结构不断优化，劳动者就业创业能力明显提高。关于人力资源服务机构建设，提出要重点培育一批有核心产品、成长性好、竞争力强的企业集团，推动人力资源服务产品创新、管理创新和服务创新。推进人力资源服务业和互联网技术融合，开展“互联网+人力资源服务”行动。
2016年 9月	《人力资源和社会保障法治建设实施纲要（2016-2020年）》（人社部发〔2016〕82号）	人社部	《纲要》的总体目标是：到2020年，人力资源和社会保障法律制度体系基本完备，各项职能依法全面履行，行政决策科学民主合法，人力资源和社会保障法律法规规章严格公正实施，行政权力规范透明运行，公民、法人和其他组织的合法权益切实有效保障，工作人员特别是领导干部法治思维和依法行政能力明显提高。
2016年 7月	《人力资源和社会保障事业发展“十三五”规划纲要》（人社部发〔2016〕63号）	人社部	大力发展人力资源服务业，推进人力资源服务产业园建设。加强人力资源服务业从业人员职业培训，实施人力资源服务业领军人才培养计划。
2016年 3月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	全国人民代表大会	提出“统筹人力资源市场”，“以产业升级和提高效率为导向，发展人力资源服务等产业”。
2016年 3月	《关于深化人才发展体制机制改革的意见》	中共中央、国务院	意见指出，健全市场化、社会化的人才管理服务体系。构建统一、开放的人才市场体系，完善人才供求、价格和竞争机制。深化人才公共服务机构改革。大力发展专业性、行业性人才市场，鼓励发展高端人才猎头等专业化服务机构，放宽人才服务业准入限制。积极培育各类专业社会组织和人才中介服务机构，有序承接政府转移的人才培养、评价、流动、激励等职能。充分运用云计算和大数据等技术，为用人主体和人才提供高效便捷服务。扩大社会组织人才公共服务覆盖面。完善人才诚信体系，建立失信惩戒机制。
2014年 12月	《关于加快发展人力资源服务业的意见》（人社部发〔2014〕104号）	人社部、国家发改委、财政部	国家首次对发展人力资源服务业做出全面部署。意见提出，到2020年，建立健全专业化、信息化、产业化、国际化的人力资源服务体系，实现公共服务充分保障，市场经营性服务逐步壮大，高端服务业务快速发展，服务社会就业创业与人力资源开发配置能力明显提升。

发布时间	产业政策	发布机构	主要内容
2014 年 12 月	《国务院关于促进服务外包产业加快发展的意见》（国发〔2014〕67 号）	国务院	同步推进信息技术、业务流程和知识流程外包服务，着力发展高技术、高附加值服务外包业务，促进向产业价值链高端延伸。定期发布《服务外包产业重点发展领域指导目录》，加强对服务外包产业发展指导。积极拓展服务外包行业领域，大力发展软件和信息技术、设计、研发、互联网、医疗、工业、能源等领域服务外包；加快发展文化创意、教育、交通物流、健康护理、科技服务、批发零售、休闲娱乐等领域服务外包；积极发展金融服务外包业务，鼓励金融机构将非核心业务外包。
2014 年 8 月	《国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发〔2014〕26 号）	国务院	提出“以产业引导、政策扶持和环境营造为重点，推进人力资源服务创新，大力开发能满足不同层次、不同群体需求的各类人力资源服务产品”、“提高人力资源服务水平，促进人力资源服务供求对接，引导各类企业通过专业化的人力资源服务提升人力资源管理开发和使用水平，提升劳动者素质和人力资源配置效率”、“加快形成一批具有国际竞争力的综合型、专业型人力资源服务机构”等发展任务。
2013 年 3 月	《关于加快推进人力资源市场整合的意见》（人社部发〔2013〕18 号）	人社部	提出主要目标为“有效整合人才市场和劳动力市场资源，提高管理水平和服务效率，健全人力资源市场管理制度，提升公共就业和人才服务水平，促进人力资源服务产业健康发展，规范人力资源市场秩序，建立健全功能完善、机制健全、运行有序、服务规范的人力资源市场体系”。
2010 年 6 月	《国家中长期人才发展规划纲要（2010-2020 年）》（中发〔2010〕6 号）	国务院	提出了到 2020 年我国人才发展的总体目标，即培养和造就规模宏大、结构优化、布局合理、素质优良的人才队伍，确立国家人才竞争比较优势，进入世界人才强国行列，为在本世纪中叶基本实现社会主义现代化奠定人才基础。关于人才流动配置机制，提出主要任务包括：“在建立统一规范、更加开放的人力资源市场基础上，发展专业性、行业性人才市场”；“健全专业化、信息化、产业化、国际化的人才市场服务体系”；“积极培育专业化人才服务机构，注重发挥人才服务行业协会作用”等。
2007 年 3 月	《关于加快发展服务业的若干意见》（国发〔2007〕7 号）	国务院	首次明确提出发展人才服务业，完善人才资源配置体系，为加快发展服务业提供人才保障；扶持一批具有国际竞争力的人才服务机构，鼓励各类就业服务机构发展，完善就业服务网络。

4、行业发展概况

（1）人力资源服务业发展历程

1）国际人力资源服务业发展历程

国际人力资源服务业可以追溯到 1650 年，为解决失业问题、满足企业临时性用工需求，英国人 Henry Robinson 提议政府设立职业中介所；1871 年英国伦

敦正式出现了世界上第一个合法的劳动力市场交易所，从此拉开了行业的序幕。经过几个世纪的发展，人力资源服务业已经由提供简单劳动力发展为具有高技术含量、高成长性和高辐射带动性的朝阳行业。

1933 年《付费求职中介机构公约》出台使整个行业进入快速发展通道，《付费求职中介机构公约》要求中介机构必须通过政府认证并且取得相应资质牌照，佣金、中介费用、工作细节等都需系统化以保护求职者的基本利益，更合适地匹配用人单位和求职者双方。此后，人力资源服务业也越来越规范，1948 年《就业服务公约》、1949 年《收费职业介绍所公约》、1997 年《私营职业介绍所公约》等政策规范相继出台，为行业提供重要法律保障。

第二次世界大战后灵活用工开始兴起。战后各国的工业都百废待兴，就业缺口的增加和壮年劳动力的减少刺激了灵活用工的产生。美国出现了为家庭主妇介绍临时工的中介，之后灵活用工模式又延伸到了青年学生、低技能失业人员等群体中。灵活用工模式也能解决国家就业制度的缺陷，上世纪日本推行的终身雇佣制和年功序列制使得劳动市场的正常流入受到限制，很多用人单位的生产缺乏内力，灵活用工为这些用人单位提供编制外的劳动力，满足其短期临时性需求。

二十世纪末随着经济全球化的进展，人力资源服务业步入高速扩张阶段。上世纪 90 年代随着中国和印度加入 WTO 组织，经济全球化进程加速，世界经济进入高速增长阶段。经济增长的环境及充盈的劳动力刺激了人力资源服务行业的高速扩张，同时也促进了国际人力资源服务公司的崛起。

2) 我国人力资源服务业发展历程

我国人力资源市场建设，历经从局部创新到整体性制度安排、从推动人力资源服务发展到促进市场体系形成、从政策引导市场管理到依法监管的过程。国内行业发展经历了如下五个发展阶段：

①起步探索时期（1978 年至 1991 年）

这一时期的主要特征是统包统配的人力资源配置制度开始打破，企业开始实行劳动合同制，劳动人事部门在全国开展了调整用非所学专业技术人员、人才余缺调剂工作，人力资源配置领域的服务开始发端，市场出现萌芽。20 世纪

70 年代末，劳动人事部门开始创立并组织劳动服务公司，解决待业人员就业问题，并逐步演进为就业服务机构。1979 年北京市友谊商业服务总公司（系北京外企前身）成立。1983 年沈阳市人才服务公司成立。1984 年劳动人事部成立全国人才交流咨询中心，之后各地纷纷建立类似的人力资源服务机构。1987 年浙江温州出现第一家民营人才职业介绍机构。1990 年国务院制定下发《劳动就业服务企业管理规定》，劳动部和人事部分别下发了《职业介绍暂行规定》和《关于加强人才招聘管理工作的通知》。

②全面展开时期（1992 年至 2000 年）

这一时期的主要特征是劳动力市场和人才市场正式确立，围绕就业、人才资源优化配置的各类服务机构规模不断扩大，服务业态不断丰富。1993 年 11 月，十四届三中全会通过《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，首次明确提出劳动力市场的概念。人事部提出将适应计划经济的人事管理体制调整到与社会主义市场经济相配套的人事管理体制上来、将传统人事管理调整到整体性人才资源开发上来的人事工作“两个调整”思路，确立了人才市场化配置方向。1994 年 8 月，中组部、人事部联合下发了《加快培育和发展我国人才市场的意见》，明确提出发展人才市场的总体目标。劳动保障部、人事部分别于 1995 年和 1996 年出台《职业介绍规定》和《人才市场管理暂行规定》，确立了市场的管理制度。人力资源服务机构经营模式呈现多样化，服务领域不断扩大，民营性质的人力资源服务机构取得较快的发展，外资开始进入我国人力资源服务领域。

③改革创新时期（2001 年至 2006 年）

这一时期的主要特征是劳动部门和人事部门都进行了所属服务机构的体制改革，政府管理职能开始从办市场向管市场、为市场发展创造良好环境转变。劳动部门所属服务机构开始向公共就业服务转变。人事部门先后提出了“管办分离”“事企分开”“公共服务与市场经营性服务分离”的改革要求。2002 年、2003 年，《境外就业中介管理规定》和《中外合资人才中介机构管理暂行规定》先后出台。2003 年底，中共中央、国务院下发《关于进一步加强人才工作的决定》，为建立统一规范的人力资源市场定调。

④统筹发展时期（2007 年至 2012 年）

这一时期的主要特征是人事和社会保障部门合并，统一规范灵活的人力资源市场建设全面展开，管理体系日益完善、宏观调控水平不断提升，人力资源服务业形成并快速发展。2007 年 3 月，国务院印发《关于加快发展服务业的若干意见》，首次将人才服务业作为服务业中的一个重要门类。同年 8 月，《就业促进法》首次在国家法律层面明确提出“人力资源市场”的概念。党的十七大、国家“十二五”规划先后作出建立健全统一规范灵活的人力资源市场的重要部署，并首次将人力资源服务业写入国民经济和社会发展规划。2008 年，人力资源社会保障部组建后，开始筹划建立统一规范的人力资源市场。2012 年 12 月，《服务业发展“十二五”规划》首次提出建设人力资源服务体系。2010 年，上海第一个建立国家级人力资源服务产业园。

⑤跨越式发展期（2013 年至今）

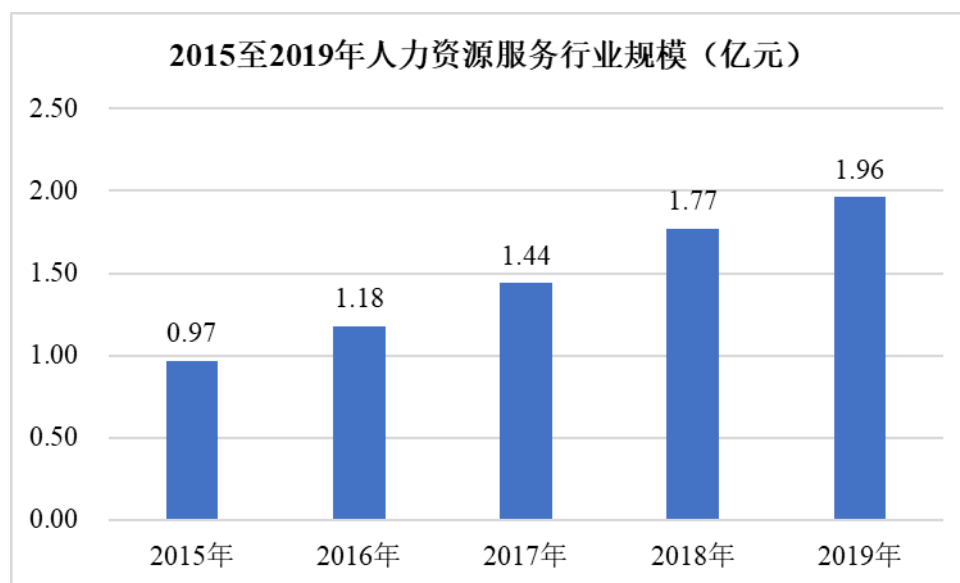
这一时期的主要特征是制定法规政策提速，政府管理转向政策制定、产业引领和营造环境，统一规范的人力资源市场体系形成，公共服务与经营性服务分离，服务业独立门类地位完全确立。2013 年，人社部制定的《关于加快推进人力资源市场整合的意见》，首次在全国范围内对建立统一规范的人力资源市场进行正式部署。2014 年 12 月，人社部、国家发改委、财政部下发《关于加快发展人力资源服务业的意见》，首次对加快发展人力资源服务业进行全面部署。2017 年 1 月，《“十三五”促进就业规划》提出要培育人力资源服务产业园，实施“互联网+人力资源服务”行动。2017 年 6 月，国家《服务业创新发展大纲（2017—2025 年）》提出鼓励发展专业化、国际化人力资源服务机构。2017 年 9 月，《人力资源服务业发展行动计划》，对今后一段时期人力资源服务业发展进行谋划和安排。2018 年 6 月国务院 700 号令公布《人力资源市场暂行条例》，首次从立法层面明确了政府提高人力资源服务业发展水平的法定职责。2021 年 4 月，北京市人民政府发布的《北京市促进人力资源市场发展办法》，首次将人力资源服务纳入高精尖产业指导目录。

从行业的发展历程可以窥见，人力资源服务业的全面发展始于 1992 年。从国内人力资源服务业起步 40 年来，我国人力资源市场建设伴随着人力资源配置方式从计划分配向市场配置改革的进程逐步形成并发展壮大。产业政策体系基

本形成，市场活力充分释放，市场决定性作用充分发挥，在促进就业创业和优化人力资源配置方面取得了突出成就。

（2）人力资源服务业市场规模

近年来，我国人力资源服务业市场规模逐年上升。根据人社部历年统计数据，自 2015 年至 2019 年，我国人力资源服务行业整体市场规模由 9,680 亿元增长至 19,553 亿元，复合增长率约为 19.23%，呈现了较为快速的增长趋势。



数据来源：人社部历年统计数据。根据国盛证券等相关研究报告，以上数据为宽口径行业规模数据，即包含代发工资额等。

（3）人力资源服务业发展趋势

1）行业规模将持续扩大

近年来，我国人口出生率持续下降，人口老龄化日趋严重，“人口红利”逐渐减少。我国人口老龄化程度的提高和新生劳动力不足的问题导致各行各业面临不同程度的“用工荒”、“用工难”和“用工贵”问题。此外，在我国深化供给侧结构性改革、产业结构转型升级的背景下，各行各业在高质量发展过程中对于新型人才、专业人才和高端人才的招聘需求也不断增加。未来，企业需要人力资源服务业能够以更加高效便捷、灵活经济的方式为其进行劳动力的配置，随着市场需求的不断增长，人力资源服务业的行业规模也将持续扩大。

2）整体解决方案将成为行业趋势

在我国人力资源服务行业不断发展、行业规模不断增加的同时，市场竞争

也在不断加剧，企业对于人力资源服务的需求标准越来越严格、需求种类越来越多样、需求的个性化和专业化程度越来越高。为满足客户需求，人力资源服务机构在开拓产品内容、丰富产品品类以提升自身产品竞争力的同时，也逐步由提供单一类别的服务向提供“一站式”人力资源整体解决方案转变，以帮助客户提高运营效率。

3) 品牌建设愈加重要

品牌是现代企业的重要财富，尤其对于商务服务行业，品牌的价值对市场竞争产生重要作用，良好的品牌形象是企业综合市场竞争力的体现之一。随着人力资源服务业的不断发展，市场竞争不断加剧，品牌在人力资源服务公司发展中的作用进一步凸显。因此，注重品牌价值的建设与维护将会成为人力资源服务行业的长期发展趋势。

4) 产业并购整合成为人力资源服务企业发展的的重要手段

从目前行业发展趋势来看，人力资源服务机构必须不断增强为客户提供“一站式”人力资源整体解决方案的能力，才能保持市场地位、赢得市场竞争。通过资本运作实施产业并购和资源整合，将成为人力资源服务企业提高自身服务质量、扩大自身服务范围、进一步增强自身竞争力、提高市场占有率的重要手段。

5) 新一代信息技术与行业加深融合，产品与服务推送趋向精准化

随着大数据分析、云存储、人工智能等新一代信息技术的兴起与应用，人力资源服务业也向智能化进行转型与升级。越来越多的人力资源服务企业正在将新技术与传统人力资源服务产品结合，实现对客户群体需求进行精准定位，完成对客户的精准服务，以达到更好的用户体验，进而形成更趋个性化与智能化的产品。未来，基于新一代信息技术的人力资源服务平台、产品将进一步常态化，招聘、测评、培训、薪酬、派遣等服务皆可实现各自的信息化以及各模块之间的信息关联。

在新的服务模式下，技术与人力资源的融合将进一步的深化，技术驱动人力资源发展将是未来的主流。人力资源服务业的信息化趋势对客户价值、人力资源服务企业的内部管理以及人力资源服务业的商业模式都会产生重大的影

响。

6) 我国人力资源服务业国际化进程提速

随着全球经济一体化、贸易自由化和我国“一带一路”建设的持续推进，人才流动的全球化和人力资源配置的国际化趋势日益明显，我国的人力资源服务企业也逐渐走出国门，开拓海外市场。此外，随着我国经济的快速发展以及我国政府对外资人力资源服务机构准入政策的放宽，大量海外人力资源服务企业预计将通过并购、投资、入股等方式进入中国人力资源市场，我国的人力资源服务企业面对的国际化竞争也将进一步加剧。

7) 灵活用工业务模式发展迅速

在全球经济波动加剧、国内产业升级、人口红利消失、劳动法律环境规范化的背景下，企业用工成本呈刚性上升趋势，成为制约企业战略调整、盈利能力提升的关键因素。灵活用工可以帮助企业平滑用工峰谷波动，灵活调整用工规模，降低用工成本，聚焦主业，提升经营效率同时控制用工风险。此外，《劳务派遣暂行规定》等相关法规的实施也使得灵活用工成为用人单位解决“临时性、替代性岗位”用工的主要选择。未来，随着灵活用工对于稳定就业的作用受到政府的进一步重视以及就业者对灵活用工接受程度的进一步提高，灵活用工业务模式仍将保持较快的发展速度。

（三）主要产品及服务

北京外企的经营业务主要包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。具体情况如下：

1、人事管理服务

北京外企人事管理服务板块主要包括基础人事管理服务、劳务派遣服务等细分业务。

（1）基础人事管理服务

北京外企提供灵活的人事用工管理解决方案，帮助客户在不同阶段快速构建人事服务能力，提升合规水平。北京外企通过一站式的解决方案，全方位覆盖人力资源事务型工作，赋能客户聚焦人力资源的核心职能。北京外企的基础

人事管理服务提供包括劳动关系管理服务、入离职管理服务、在职人事管理服务、社保公积金代缴及管理等。

（2）劳务派遣服务

北京外企作为派遣机构，与派遣员工签署劳动合同，在客户存在用工需求时，把派遣员工派向用工单位为其提供服务。北京外企的劳务派遣服务严格遵守《中华人民共和国劳动合同法》与《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规开展，能够为用工单位解决部分“临时性、辅助性或者替代性的工作岗位”编制不足的情况，并降低用人成本，改善企业用工机制的灵活性，分担企业人员管理风险，使企业能进一步聚焦主业。对于派遣员工，则能享受更全面的人事服务，更弹性的工作机会，更好的合法权益保障。

2、薪酬福利服务

北京外企薪酬福利服务板块主要包括薪酬财税管理服务、员工弹性福利关怀服务、健康管理服务等细分业务。

（1）薪酬财税管理服务

北京外企依托 FESCO 智能算薪平台，为客户提供全面、专业的薪酬财税管理服务解决方案，助力服务的落地实施，从而协助客户高效算薪、精准报税、规避风险、有效降低成本。北京外企的薪酬财税管理服务包括薪酬服务、税务代理、会计代理等。

（2）员工弹性福利关怀服务

员工弹性福利关怀服务，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，人力资源服务机构根据客户需求，为其完成福利计划的调研及方案制定、福利产品的采购与提供等工作，客户以员工弹性福利关怀的服务内容与人力资源服务机构进行结算的服务方式。

北京外企为客户制定福利管理策略、规划福利体系、优化福利成本、提升管理效率，满足客户和员工的个性化需求，帮助客户实现员工满意度和雇主品牌形象的全面提升。北京外企的员工弹性福利关怀服务涵盖整体弹性福利、节日祝福、专项福利、工会慰问四大解决方案，覆盖企业专属礼品、节庆关怀、

生日祝福、双亲关爱、新婚祝福、新生儿祝福、员工健身、鲜花预定、果蔬日、特色讲座、即时激励等十一大福利场景。

（3）健康管理服务

健康管理服务，是指客户将员工的健康管理委托给人力资源服务机构，人力资源服务机构提供相应的产品与服务，客户以产品与服务的内容与人力资源服务机构进行结算的服务方式。

北京外企以“健康保障”、“健康体检”与“健康服务”为核心的健康管理整体解决方案，为客户员工提供涵盖全生命周期的职场健康管理。基于连续、互通的健康数据分析，提供更全面的企业健康预警，实现从健康风险识别、健康干预、健康支持、健康保障、健康持续改善的企业健康管理闭环。

3、业务外包服务

业务外包服务，是指客户将部分非核心或不擅长的业务或重复性劳动的岗位委托给人力资源服务机构，人力资源服务机构根据业务流程、岗位职责，自行组织人员完成业务，客户以业务完成量或岗位人员工作开展情况与人力资源服务机构进行结算的服务方式。

北京外企的业务外包服务从客户需求出发，能够提供包括办公室岗位的业务流程支持类人员外包、财务外包、政务服务外包、档案数字化管理外包、综合商务代理外包、呼叫中心外包等一系列专业化的外包服务，以帮助客户达到专注核心业务、压缩冗余成本的作用。

4、招聘及灵活用工服务

北京外企招聘及灵活用工服务板块主要包括招聘流程外包服务、中高端人才寻访、灵活用工服务等细分业务。

（1）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来完成，客户以服务的内容以及业务的完成情况与人力资源服务机构进行结算的服务方式。北京外企的招聘流程外包服务包括企事业单位公开招聘、笔面试考务服务、综合批量全国招聘、定制专项招聘会、派驻式招聘顾问、校园招聘

以及定制化招聘服务等。

（2）中高端人才寻访

中高端人才寻访，也称中高端猎头，是指人力资源服务机构根据客户需求，为客户招聘中高端人才提供专业化服务的业务模式，其目标候选人（即中高端人才）泛指具有较高知识水平、专业技能的中高层管理人员、中高级技术人员或其他稀缺人员，处于企业组织结构中的中层或高层位置。

北京外企的中高端人才寻访是为客户提供长期、稳定的员工人才招聘模式，即为客户提供咨询、搜寻、甄选、评估、推荐并协助录用的服务活动。

（3）灵活用工服务

北京外企的灵活用工服务，针对客户临时性、不定时性、个性化的用工需求，与求职者临时性、灵活性、差异化的求职需求，在新经济业态下，搭建专业化的灵活用工平台，协助用工方与求职者完成对接，实现了项目全流程管理、资金结算管控和税收合规管控，推动灵活就业，帮助客户降本增效。

5、其他服务

除上述服务外，北京外企的其他服务包括 HR 管理咨询、法律咨询、背景调查、离职安置解决方案、工会慰问解决方案、国际人才服务等。

（四）主营业务流程图

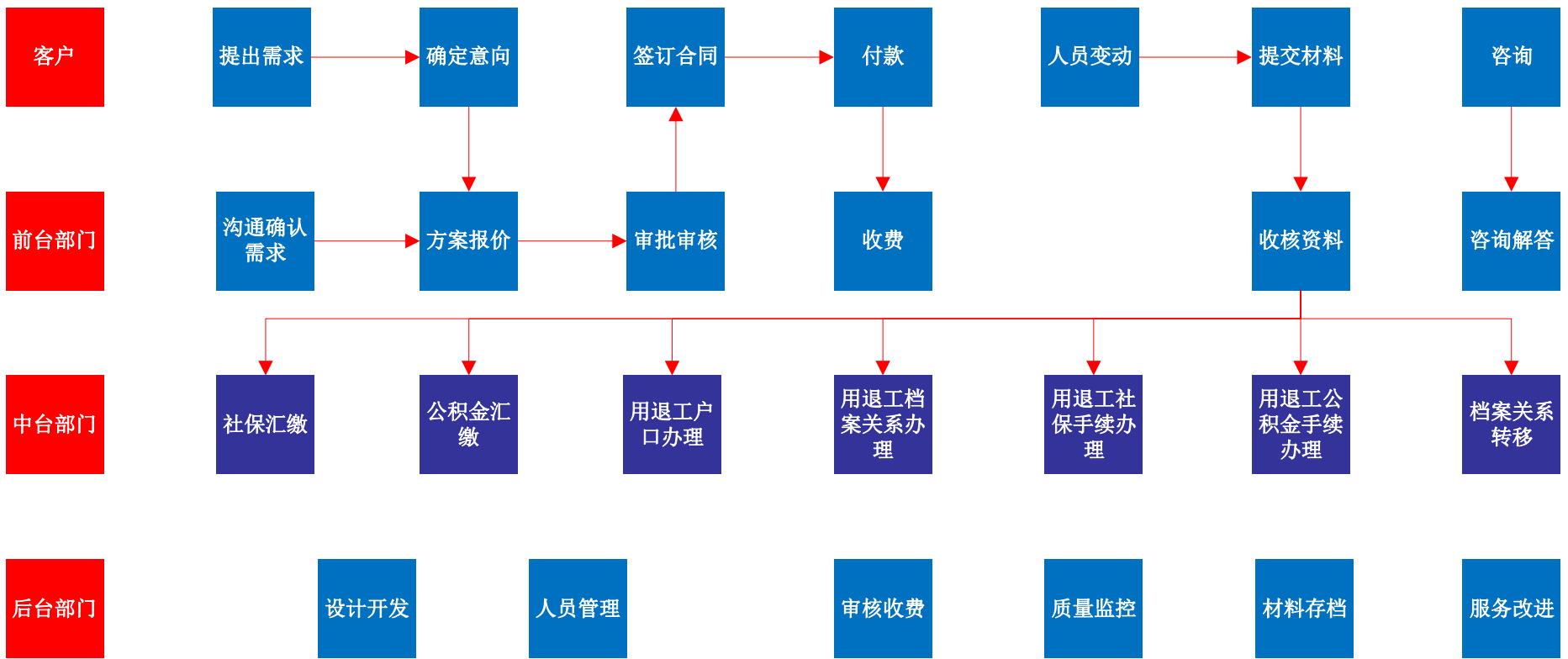
北京外企主要产品及服务的业务流程及业务流程图情况如下：

主营业务		业务流程
人事管理服务	基础人事管理服务	标的公司前台部门根据客户需求提出方案和报价，就服务内容、服务价格、服务周期等与客户进行协商确认，并签署商业合同；合同签订后，通常由客户根据标的公司提供的付款通知及票据进行付款，后台部门审核收款，由前中台部门协同，依据客户提交的人员原始材料及变动材料，为客户提供包括员工社保公积金代理、在职人事管理服务、入离职管理服务、劳动关系管理服务。
	劳务派遣服务	标的公司前台部门根据客户需求提出方案和报价，服务内容、服务价格、服务周期等与客户进行协商确认；合同签订后，根据客户的人员需求变动情况，与派遣员工签订劳动合同后，派出员工上岗。
薪酬福利服务	薪酬财税管理服务	标的公司前台部门与客户签署合同并收集材料，中台部门对材料进行审核，同时梳理薪酬逻辑，并完成薪资整体方案等配置。每月根据客户提供的员工动态信息计算薪税数据，待客户确认付款后进行薪资发放、个税申报及缴纳等服务。
	员工	标的公司前台部门收集客户需求，由中台部门进行需求分析，并整合公司

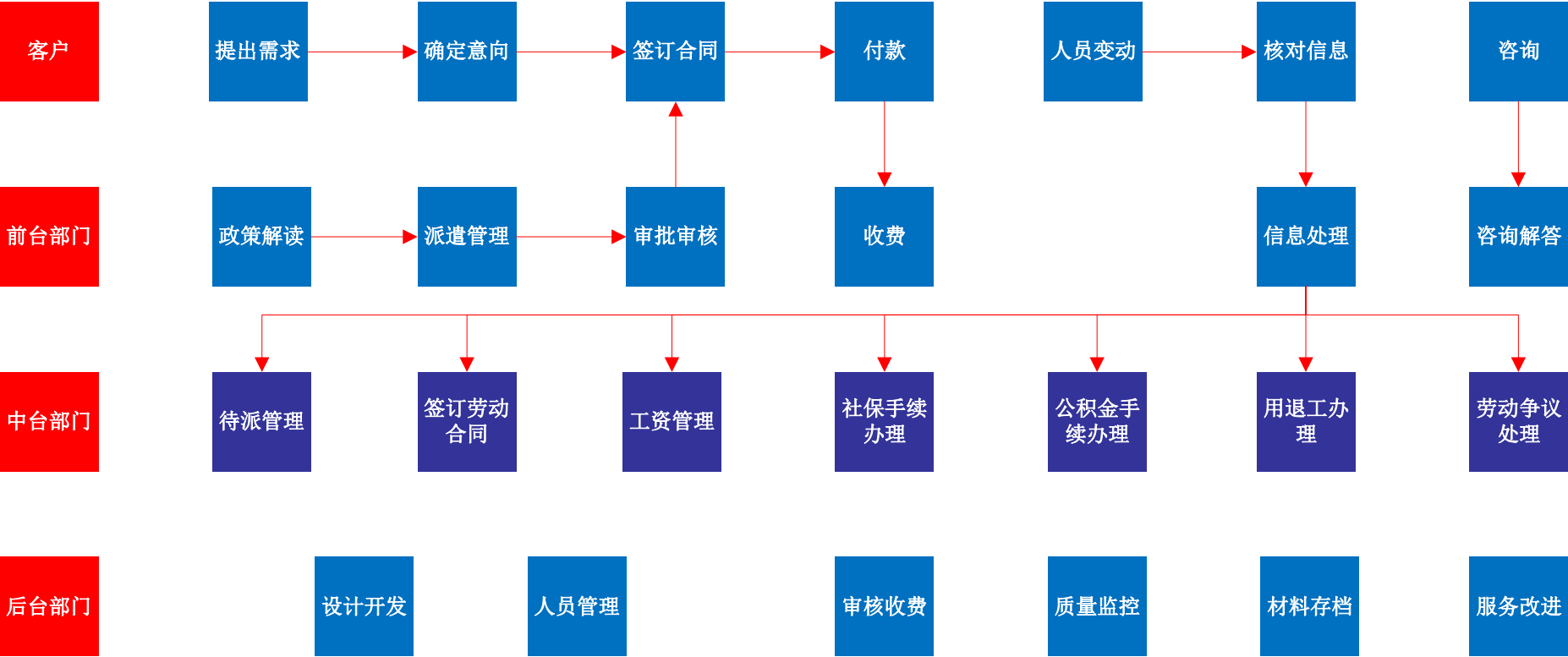
主营业务		业务流程
	弹性福利关怀服务	资源形成标准化或定制化的员工弹性福利关怀整体解决方案；前台部门就方案与客户进行沟通报价，确认后签订合同；合同签署后标的公司根据相应方案向客户员工提供福利产品及服务，客户根据标的公司提供的付款通知及票据进行付款。
	健康管理服务	标的公司前台部门收集客户需求，由中台部门进行需求分析，并整合公司资源形成标准化或定制化的健康医疗管理方案；前台部门就方案与客户沟通，确认后签订合同，客户员工即可享受“健康保障”与“健康检测”等服务，客户根据标的公司提供的付款通知及票据进行付款。中台部门同供应商签署合同并根据实际服务情况向供应商付款。
业务外包服务		标的公司前台部门与客户沟通需求，并依据客户需求进行外包方案设计与外包人员配置，待客户确认后签订业务外包合同；中台部门负责对外包人员进行招聘、管理等，形成完整的外包服务团队，为客户提供外包服务。
招聘及灵活用工服务	招聘流程外包服务	标的公司前台部门收集客户需求，并根据客户的招聘需求确认服务的具体方案与实施流程，待客户确认后签订招聘流程外包服务合同，并完成相关岗位（人选）的全部或部分招聘流程工作。
	中高端人才寻访	标的公司前台部门收集客户需求，并根据客户需求确认服务的具体方案与实施流程，待客户确认后签订中高端人才寻访合同，根据客户业务需要为其推荐、寻访其所需招聘职位的人选，待推荐人选受雇后进行收款，并持续跟踪，根据客户回访情况及满意度进行服务的改进与优化。
	灵活用工服务	标的公司搭建专业化的灵活用工平台，针对客户临时性、不定时性、个性化的用工需求，与求职者临时性、灵活性、差异化的求职需求，根据特定业务场景，协助用工方与求职者完成对接，并协助项目实现接发包全流程管控、资金结算管控、税收合规管控一站式解决等业务。

1、人事管理服务业务流程图

(1) 基础人事管理服务业务流程图

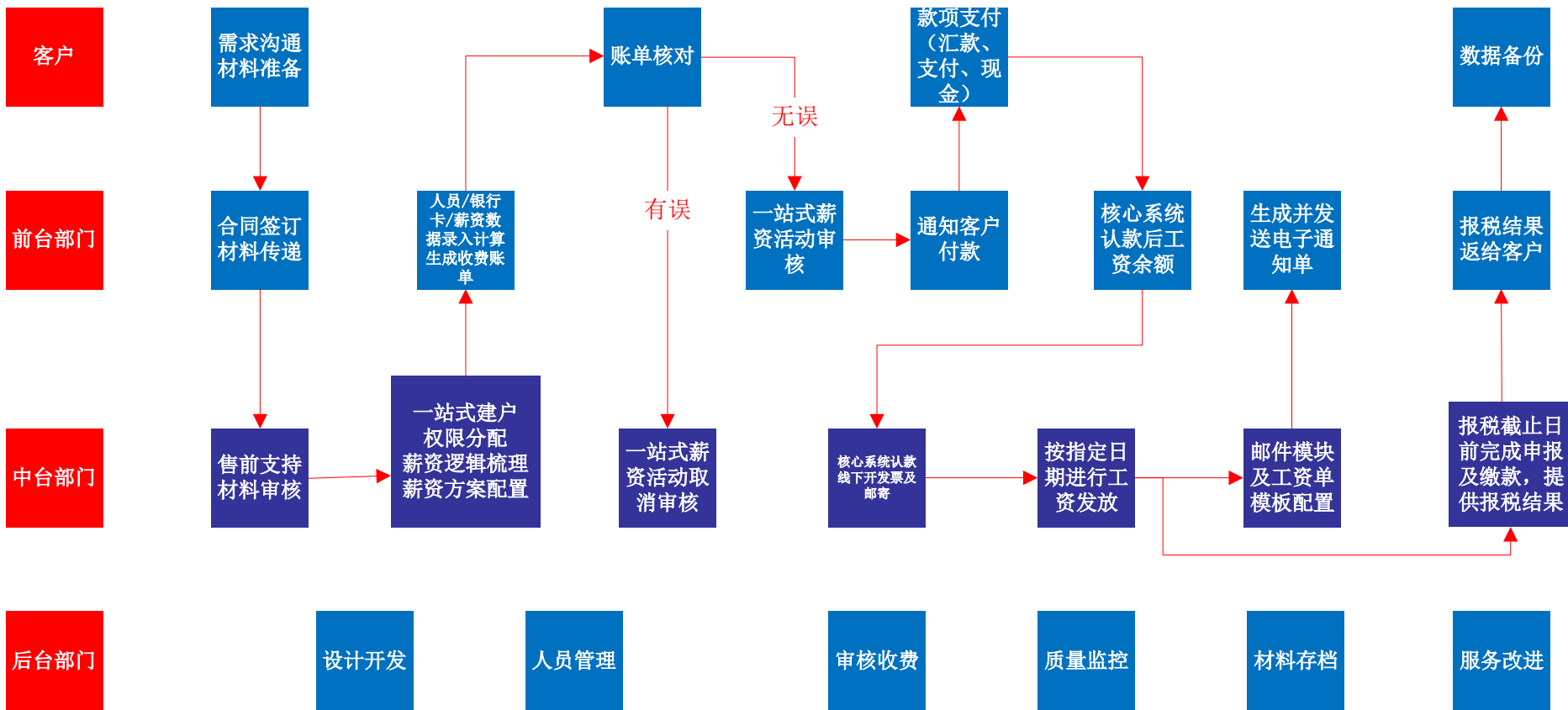


(2) 劳务派遣服务业务流程图

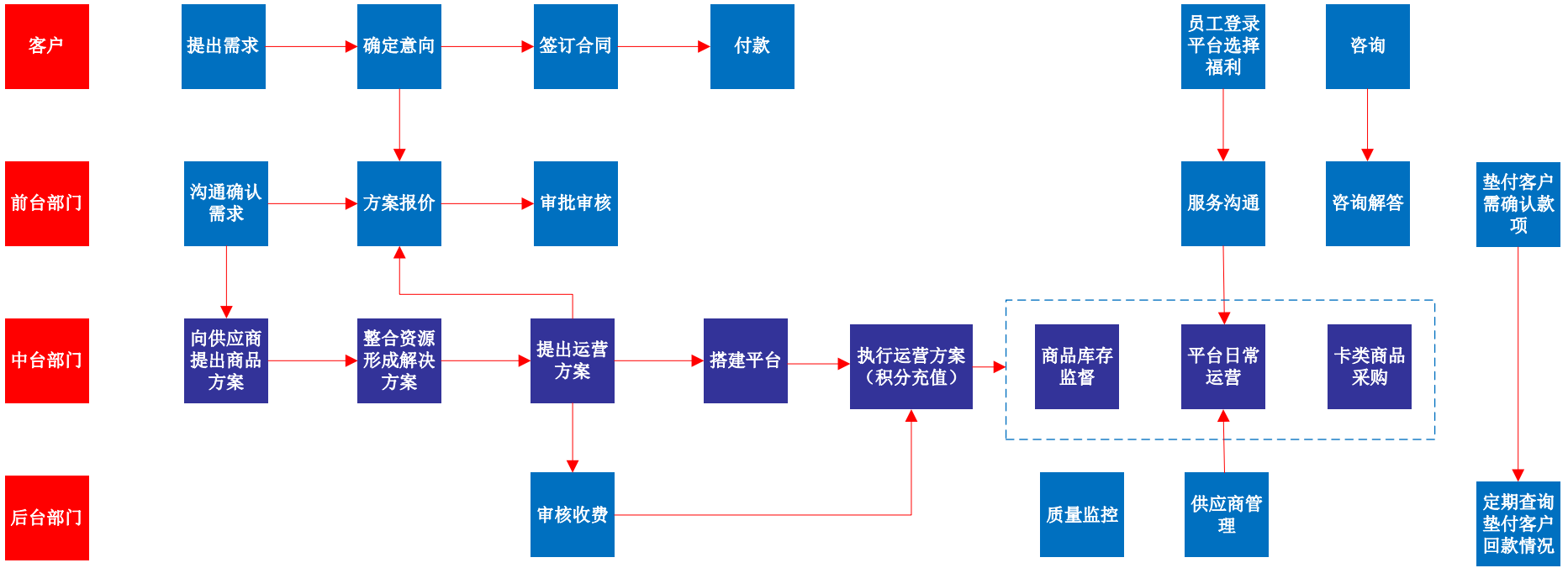


2、薪酬福利服务业务流程图

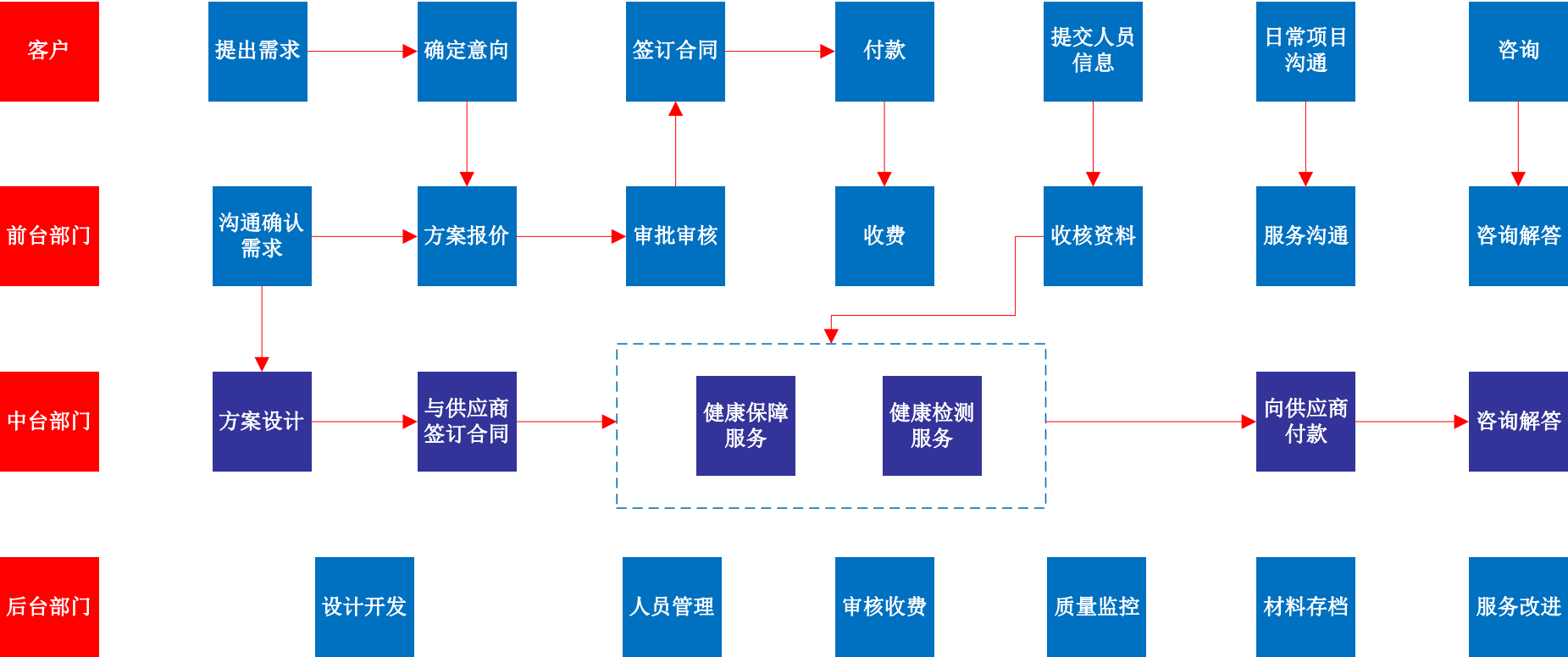
(1) 薪酬财税管理服务业务流程图



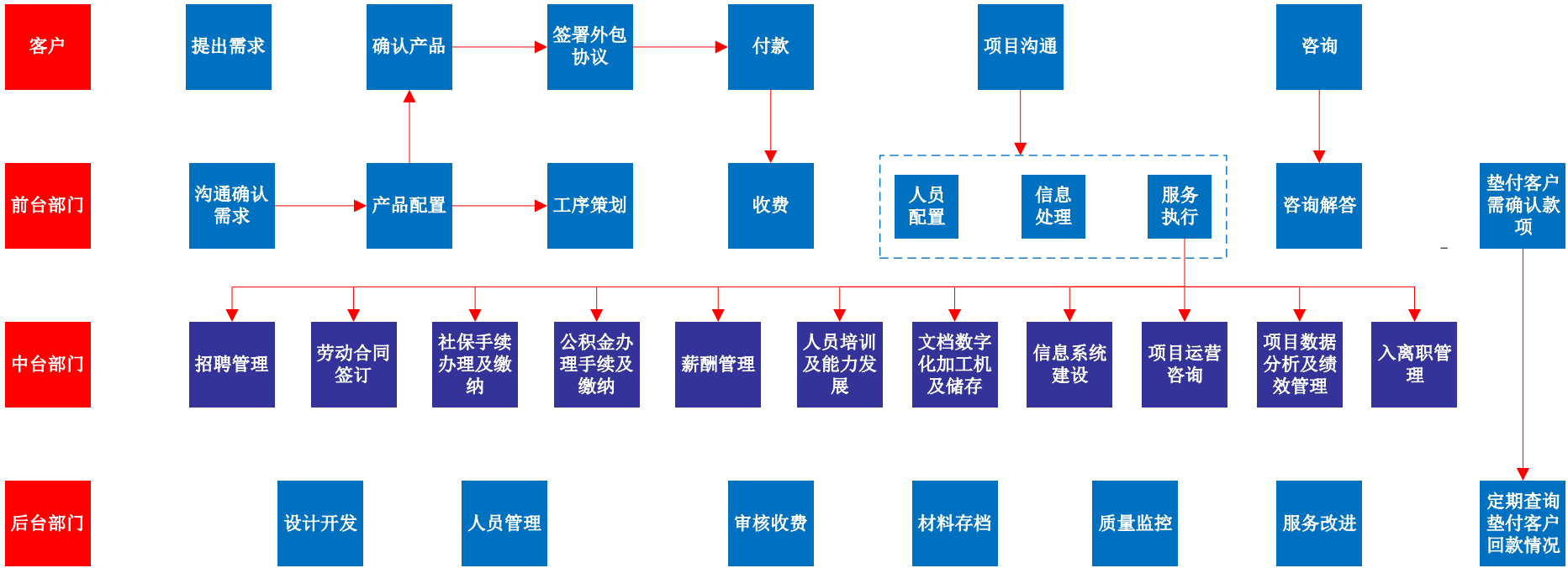
(2) 员工弹性福利关怀服务业务流程图



(3) 健康管理服务业务流程图

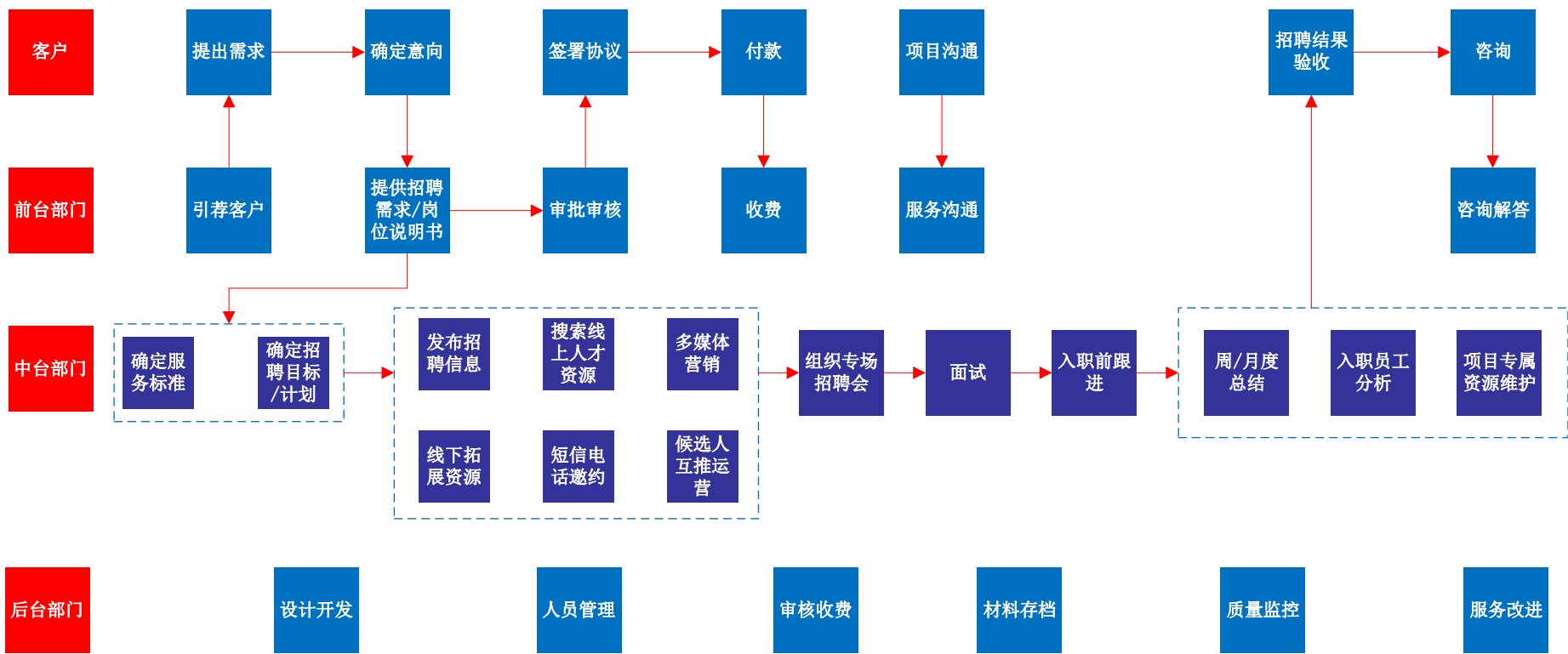


3、业务外包服务业务流程图

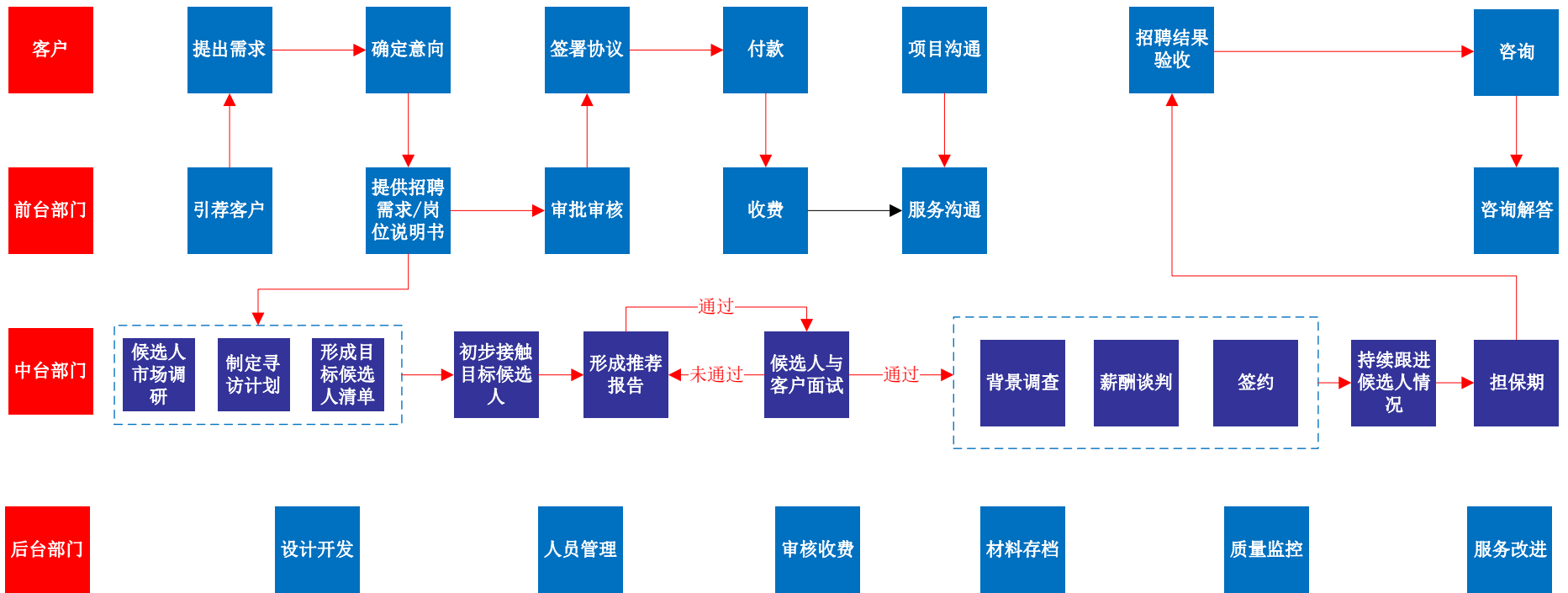


4、招聘及灵活用工服务业务流程图

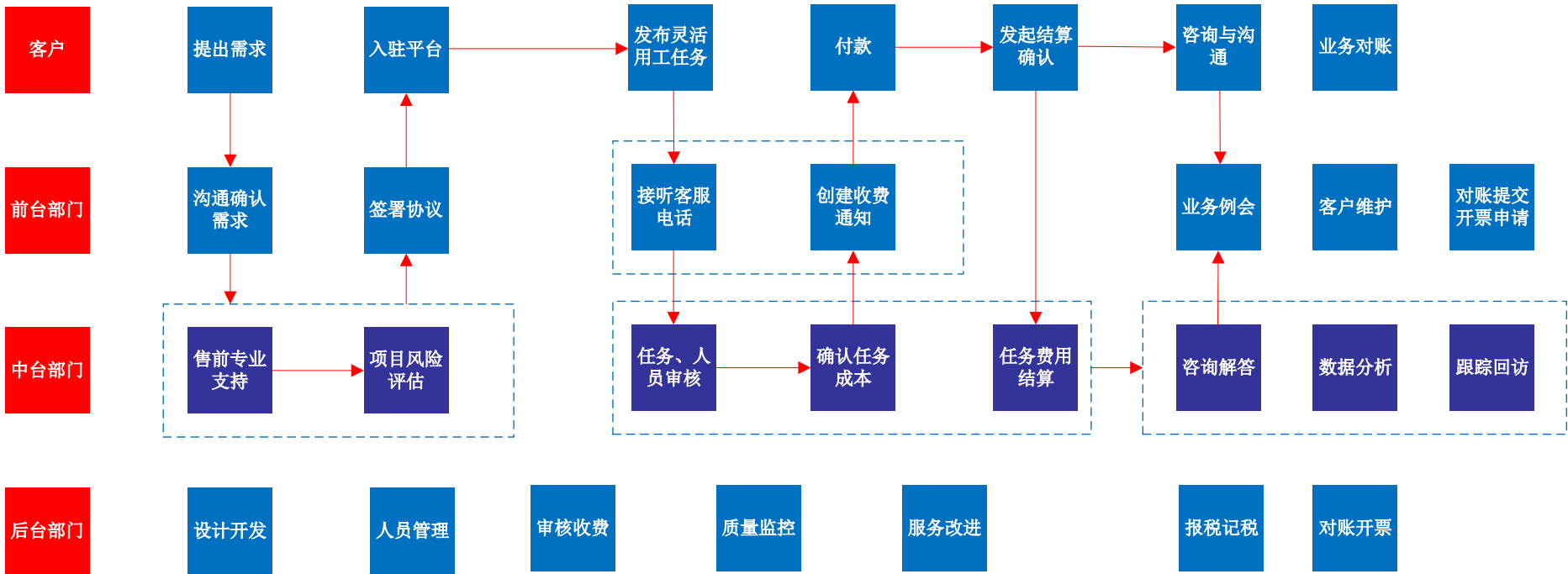
(1) 招聘流程外包服务业务流程图



(2) 中高端人才寻访业务流程图



(3) 灵活用工服务业务流程图



（五）拟置入资产典型服务案例

1、人事管理服务典型服务案例

（1）基础人事管理服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是国内领先的互联网房地产服务平台，集团下属房地产经纪公司业务遍及全国各地，员工规模近 19 万人。近年来，该集团人员增长迅速，内部人力资源管理的压力与日俱增。该集团希望通过具有丰富人力资源服务经验的服务机构，解决各地员工的基础人事管理服务需求，从而降低企业运营成本、提高运作效率。
客户需求	由于房地产经纪行业的行业属性，该公司员工存在较高的流动率。因此，该公司需要专业的人力资源机构为其及时、准确地完成办理员工入职手续、社保公积金缴纳、离职手续等事务性工作。此外，由于该集团业务遍布全国，因此需要服务范围覆盖广、熟悉各地人力资源相关政策的人力资源企业为其服务。
服务内容	针对客户需求，北京外企为客户共享服务中心 HRSSC 部门提供新员工入职手续办理、社保公积金缴纳、工作居住证办理、离职手续办理及相关证明开具等基础人事管理服务，以帮助客户提高经营效率，降低运营成本。
服务成果	北京外企为客户全国 100 余个城市的分支机构提供了优质的基础人事管理服务，获得了较高的客户认可度和员工满意度，服务流程符合各地人力资源政策要求；帮助客户大幅提高了人力资源管理效率，减少了人力资源管理成本。

（2）劳务派遣服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是中国领先的商业银行，在全国范围内有 100 余家支行，员工数量超过 36,000 名。该客户需要在北京地区具有较强品牌影响力的专业人力资源服务机构为其提供劳务派遣服务，以增强各个岗位的服务能力，提高自身综合竞争力。
客户需求	近年来，银行业市场竞争环境愈发激烈，针对辅助性岗位，该客户既需要增加员工以提高自身服务水平，又需要根据行业发展情况迅速做出调整。同时，由于金融行业对于人员综合素质有一定要求，因此，该客户需要在北京地区具有较强品牌影响力的专业人力资源服务机构为其提供劳务派遣服务。
服务内容	根据客户需求，提供相应岗位的劳务派遣服务人员。劳务派遣人员根据该客户的工作任务、工作要求完成相应工作，服从客户管理，并达到客户考核指标。北京外企协助客户计算并发放派遣员工薪资、解决员工突发事件，处理问题员工；为派遣员工提供入离职及在职期间人事服务，为派遣员工提供人身意外、补充医疗、郊游活动等福利。
服务成果	北京外企依靠丰富的人力资源服务行业经验以及优质的候选人资源，根据行业发展情况，长期为客户提供相匹配的专业劳务派遣员工，满足了客户的服务需求。

2、薪酬福利服务典型服务案例

(1) 薪酬财税管理服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是全球领先的高端汽车厂商，从事汽车的生产、研发和销售，拥有悠久的品牌历史和先进的技术，在中国雇佣员工达 5,000 人。该客户遵循全球统一的高质量管理体系，需要针对其在华业务寻求一家与其管理标准相匹配的，能够提供专业薪酬财税管理服务的人力资源服务机构，为其提供财税政策咨询、薪资方案设计、日常税务操作等服务。
客户需求	该客户系汽车行业的领先企业，对于人力资源服务机构的品牌、服务要求均较高，且达到国际化标准。客户需要人力资源服务企业提供中英双语税务人才，同时具备财税方面的专业知识以及人力资源服务的专业素养，能够为客户针对个税申报缴款和个税年度汇算等人力薪酬相关需求提供综合解决方案。
服务内容	根据客户需求，北京外企为客户提供以下服务： （1）根据我国劳动法、税法等法律法规，提供相关政策的归纳、总结、更新和讲解服务； （2）协助客户调整薪酬财税管理方案； （3）为客户提供个税计算及申报缴款等代理服务，并根据客户进一步要求及时反馈相关分析报告； （4）为客户提供与薪酬财税管理相关的培训服务。
服务成果	北京外企通过优质的服务帮助客户进行企业和员工的薪酬财税管理，进行准确申报个税；同时依托北京外企的全国化布局，为客户业务在我国各地的开展提供了专业化的支持，提升了客户的运营效率。

(2) 员工弹性福利关怀服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是世界 500 强企业，主营智能手机、智能硬件及电子产品，业务范围遍布全球。该客户中国业务涉及 200 余个城市，员工 3 万余名。客户员工福利涵盖日常福利、节假日福利、生日慰问、结婚祝福、生育祝贺等多项内容，但其福利产品的采购、分发、签收等事务性工作涉及北京、上海、深圳等多个城市，占用企业相关部门大量时间及成本，且原有的员工福利模式无法满足员工的个性化需求，使得员工的满意度下降。
客户需求	该客户希望寻找经验丰富、品牌优势突出的员工弹性福利关怀服务提供商，能够根据客户的行业特点以及员工的多样化需求定制化地提供弹性福利解决方案和产品种类。
服务内容	结合客户的行业特点和员工的个性化需求，北京外企依托定制化的弹性福利平台，为客户员工提供多样化的定制化弹性福利产品，并建立专线客服反应机制，针对员工的修改意见及时落实反馈和修改。

项目	内容
服务成果	北京外企通过多元化的弹性福利解决方案，满足了员工个性化的需求，并且能够及时将福利产品提供给员工，提高了员工的满意度，极大减轻了客户行政部门的福利产品提供压力，也增加了客户整体的运营效率。

(3) 健康管理服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是全球领先的专业服务机构之一，致力于在审计、咨询及税务等领域，为全球客户提供高质量的服务。该客户各成员机构组成的网络遍及全球 155 个国家和地区，员工数量超过 28 万，在中国其员工人数超过 1.5 万人。该客户需要具有全国化业务网络的人力资源服务机构，为其各个地区的员工提供健康管理服务。
客户需求	需要专业的人力资源服务机构为其员工提供多样化、高品质的体检套餐等健康体检服务，根据员工个体差异，针对性地对其员工的身体健康进行及时检测。
服务内容	根据客户需求，北京外企向客户员工提供多样化的年度体检方案与体检套餐，并整合多家体检机构资源，及时进行方案更新，定期进行比价调整。同时根据客户需求，北京外企将全品类的健康管理服务产品适时推荐给客户，增强员工满意度及归属感。
服务成果	北京外企帮助客户员工提高了健康医疗管理意识，优质的服务也受到了客户的高度认可。目前，客户与北京外企已经建立了战略合作关系，并帮助北京外企将目前的合作模式推广给客户自有的服务群体，进一步加深与北京外企在健康医疗管理方面的合作。

3、业务外包服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是中国全球化和综合化程度领先的大型国有银行，其国际地位、竞争能力、综合实力均位列全球大型银行前列。该客户在中国内地及境外 61 个国家和地区设有机构，在北京地区有 30 余家支行，200 余个网点，其需要具有丰富业务外包经验的人力资源服务机构为其提供大堂引导业务外包服务，以提升自身竞争力及客户满意度。
客户需求	近年来，银行业市场竞争环境愈发激烈，该客户为聚焦核心业务发展及创新，需要将大堂引导岗位进行外包，以进一步提升自身综合竞争力。同时，为保证客户满意度，该客户需要具有丰富业务外包经验的人力资源服务机构为其提供外包服务。
服务内容	根据客户需求，北京外企提供专业的大堂引导员岗位外包服务，对外包人员进行全流程管理、定期培训及考核；建立督导巡检机制，指导外包服务人员行为规范完成服务工作，并负责落实和监督；完善服务反馈

项目	内容
	机制，针对客户反馈的服务问题及时响应并落实整改建议。
服务成果	北京外企依靠丰富的服务经验、优质的服务水平、良好的服务态度、专业的服务能力，为该客户提供了符合要求的大堂引导岗位外包服务，满足了客户的服务需求，增强了该客户的服务满意度，帮助该客户进一步增强了综合竞争能力。

4、招聘及灵活用工服务典型服务案例

(1) 招聘流程外包服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某公司是中国领先的技术驱动的供应链解决方案及物流服务商，能够提供全方位的覆盖各个业务领域的供应链解决方案和优质物流服务。该客户需要较高品牌知名度的人力资源服务机构，为其提供专业的招聘流程外包服务。
客户需求	该客户为提升物流客户投诉的处置效率和客户的服务满意度，计划在华北地区增设商家服务团队，主要负责处理使用该客户物流服务的商家与顾客的售后问题，以助力其物流业务的持续健康增长。该客户要求商家服务团队的团队成员具有大专以上学历、丰富的客服经验和良好的服务意识，确保能为客户提供高品质的售后服务。因此，该客户需要专业的人力资源服务机构为其提供招聘流程外包服务。
服务内容	根据客户需求，北京外企成立面向该客户的专项招聘流程外包服务团队，建立包括招聘渠道拓展和发布、简历筛选、电话初试、合适人选推荐 HR、协助 HR 组织复试、协助入职材料准备、协助入职办理等覆盖全流程各个环节的招聘流程机制，帮助该客户完成商家服务团队的建设。
服务成果	北京外企依靠专业的招聘流程外包服务，帮助该客户完成了华北地区商家服务团队的顺利搭建，获得了该客户的高度认可。

(2) 中高端人才寻访典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是北京市属国有企业，经营范围包括加工、制造、销售中成药及中药饮片等。该客户为深化国企改革、引进职业经理人、推动企业的市场化运作，需要专业的人力资源服务机构为其提供中高端人才寻访服务，为其引进一批优秀的高端管理人才。
客户需求	该客户需针对集团及下属企业引进营销管理、资源管理、产业投资管理以及全面经营管理等多个核心岗位的专业管理人才，要求该类高端人才具有丰富且匹配的管理经验、专业的业务素养以及较强的综合管理能

项目	内容
	力。
服务内容	根据客户需求，北京外企成立面向该客户的专项中高端人才寻访服务团队，与该客户进行了充分的职位需求访谈，确定了岗位人才画像等关键信息。北京外企通过高端人才寻访方式触达目标人选，对目标候选人进行能力评估和意向性评估，并通过目标人选的个人发展规划，结合该客户改革发展的目标方向，深度评估目标人选的匹配度和稳定性，从而完成人选推荐。北京外企协助客户安排面试并跟进双方反馈，最终协助客户录用人选并顺利上岗。
服务成果	北京外企向该客户提供了确定寻访方向/制定招聘计划，候选人访寻、筛选，顾问面试、评估与推荐，面试邀约及薪酬沟通，背景调查，心理测评，入职跟进，招聘后续服务与担保期等覆盖全流程的中高端人才寻访服务，凭借为国有企业客户寻访高端人才的丰富经验以及对该客户寻访需求的深刻理解，成功帮助客户完成数位高级管理岗位人员的招聘工作，赢得了客户和候选人的双重认可。

(3) 灵活用工服务典型服务案例

项目	内容
项目背景	某客户是由一家专注于物流网络平台服务的互联网公司联合多家落地配送公司共同推出的服务品牌，专注于通过大数据、智能技术和高效协同提供优质的区域性、本地化配送服务，致力于做具有极致体验的本地生活物流服务商。该客户业务范围覆盖全国，配送站点超过 1500 个，配送人员近 2 万名。
客户需求	快递员行业具有需求量大、流动性高、管理成本高的特点，因此该客户需要寻找一家专业的具有全国服务落地能力的人力资源服务供应商，为其在全国范围内提供匹配的快递人员，并定制化地提供适用于该客户物流业务场景的服务管理方案。
服务内容	根据客户需求，通过专业化的灵活用工平台，整合灵活用工资源，针对客户的全国配送服务需求，为其寻求在时间、地域等方面相匹配的快递员。同时，合理运用北京外企资源组建专项企业管理团队，协助客户搭建符合该客户物流业务场景的安全管理体系。
服务成果	北京外企依靠专业的灵活用工服务，帮助该客户及时寻找符合其业务需求的快递人员，很大程度上降低了人力资源管理成本，提高了管理效率，增强了经营能力，获得了该客户的高度认可。

(六) 业务模式

1、销售模式

北京外企前身为北京市友谊商业服务总公司国内服务部，是国内第一家从

事人力资源服务的机构，并于 2002 年 11 月开始以独立法人形式开展业务。北京外企凭借丰富的人力资源服务行业经验积累了较强的渠道优势和客户资源优势。作为专业的人力资源综合解决方案提供商，北京外企能够以优质的服务与先进的技术，为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案。北京外企主要通过以下方式获取客户需求、拓展商业机会、建立合作关系、实现产品与服务的销售：

（1）通过自身服务品牌的高知名度、优质且长期稳定合作的客户群体，吸引新客户主动与标的公司建立合作关系；

（2）依靠自身良好的口碑与现有客户的推荐与介绍，与其他潜在客户建立合作关系；

（3）依靠较高的客户粘性、丰富且完善的产品品类、优质且持续的客户服务以及现有客户的业务增长，实现对现有客户不同产品的二次销售和交叉销售；

（4）通过网络营销、举办及参与行业论坛及活动、发布专业报告等方式，进行产品推介，提高品牌知名度及行业影响力，吸引目标人群，挖掘潜在客户，实现批量获客；

（5）利用自身渠道优势，与长期合作的战略客户实现资源及平台的部分共享，定期推荐新产品及服务，获取商业机会；

（6）利用为客户提供的各类线上系统，在增强客户粘性的同时，通过数据挖掘及数据分析技术，构建客户画像，实现精准营销及定向推介，提高产品与服务的销售成功率。

2、管理模式

（1）聚焦产品专业化管理

北京外企是业内较早建立专业产品体系的人力资源服务企业。北京外企围绕市场和客户需求，在诸多人力资源服务细分领域成立了产品型事业部，形成了由业务总监协管的 25 个转型创新产品管理模式，推进产品优化迭代。以不同垂直领域的服务产品持续拓展新客户，扩大市场份额，同时为现有客户持续输

送创新服务产品选择，提供综合解决方案。

（2）聚焦全国一体化管理

北京外企是业内率先实现全国化发展的人力资源服务企业。北京外企业务立足北京，服务范围覆盖全国 31 个省、自治区及直辖市，在全国 400 余座城市建立了服务网络。建立了集产品、销售、服务等功能于一体的灵敏服务部门和运营单元。结合全国各区域市场禀赋和产业需求，实现成熟产品和服务模式在全国各地的协同实施落地。

（3）聚焦国际化合作管理

北京外企是业内首家开展国际化合作实践的人力资源服务企业。自 2010 年起，北京外企与世界人力资源服务行业领军企业瑞士德科集团开展合资合作，先后在上海、浙江、重庆、深圳、苏州等地设立了由北京外企控股的合资企业，创建了 FESCO Adecco 品牌。北京外企充分借鉴德科集团的管理经验、工具和全球业务资源渠道，推动合资企业和公司业绩整体提升。

（4）聚焦数字化转型管理

北京外企是业内较早关注数字化转型的人力资源服务企业。立足运营保障和业务创新发展，规划了用户、客户、前台交付、运营、业财、数据、标准服务、基础架构等八个重点建设方向。北京外企积极探索全面数字化经营，助力业务精准营销，推进精细化管理水平持续上升。北京外企通过打通各产品服务平台的底层数据和服务场景切换，初步形成了智慧人力服务生态。北京外企建立了全国业务共享平台，快速提升各区域公司的数字化水平，以一体化、集团化规模与集成优势，持续领航人力资源服务业发展方向。

3、采购模式

北京外企的采购项目可分为经营性采购和非经营性采购。经营性采购是指为满足北京外企从事经营性活动，涉及公司发展方向、业务经营、发展战略及中长期发展规划等重大战略性采购，主要包括与业务外包及灵活用工业务相关的采购、与健康管理服务相关的“健康保障”产品及“健康体检”产品的采购、与员工弹性福利关怀服务相关的员工福利产品的采购等，非经营性采购是指除经营性采购以外的采购行为，主要包括日常办公用品、计算机设备及软件

的采购。

对于经营性采购，北京外企基于业务开展需要，给予各部门较大的灵活性，采购管理部可依据项目具体情况，授权各需求部门依照财务审批制度进行自行采购。对于非经营性采购，标的公司采购部门依据《采购管理办法》等文件规定的采购流程进行采购。

4、盈利模式

（1）人事管理服务

1）基础人事管理服务

北京外企基于客户需求提供相应的基础人事管理服务，并收取服务费用。服务费价格根据客户实际服务内容难度、服务规模、服务可持续性、市场竞争情况、人员分布情况等因素综合确定。收费方式通常为按人按月收费。

2）劳务派遣服务

北京外企向客户提供劳务派遣服务，在派遣人员成本基础上合理加成一定的服务费作为劳务派遣服务收费。收费的具体价格参考用工行业情况、用工人员规模、用工人员集群情况、城市分布、服务内容难度、市场竞争因素等一系列情况，由标的公司与客户协商确定。收费方式通常为按人按月收费。

（2）薪酬福利服务

1）薪酬财税管理服务

北京外企为客户提供薪酬财税管理服务，并根据提供的服务内容收取相应的服务费。服务定价依据客户需求的服务内容、服务规模、客户所处行业及品牌影响力、结合市场同类竞品等因素综合定价。标的公司薪酬财税管理服务的收费方式通常可以分为按人按月收费和一次性收费。按人按月收费，主要包括向客户收取的常规性、事务性的薪酬管理相关服务和财税管理相关服务等，是薪酬财税管理服务主要的收费方式。一次性收费，主要是指偶发性的、临时性的薪酬财税管理服务，如薪酬财税咨询服务等。

2）员工弹性福利关怀服务

北京外企为客户提供标准化、定制化、综合性或者专业化的弹性福利解决

方案及产品，并根据提供的服务内容在自身成本及采购成本上合理加成一定的服务费，如系统建设费、管理费、商品价格加成等。服务价格的高低主要取决于各项服务成本情况，如北京外企自身服务成本、供应商结算成本等。

3) 健康管理服务

北京外企根据客户员工的健康医疗管理需求，提供相应的产品及服务，并根据自身成本、采购成本及服务内容，合理加成一定的服务费，作为服务的整体收费。收费方式通常为按人收费。

(3) 业务外包服务

业务外包服务的收费通常综合考虑外包项目内容、完成难度、完成周期、人员需求、市场情况等综合报价，或者是基于业务外包的成本以及合理利润水平向客户进行收费。

(4) 招聘及灵活用工服务

1) 招聘流程外包服务

北京外企的招聘流程外包服务参考市场报价，按照客户需求的服务项目、服务人数进行收费。

2) 中高端人才寻访

中高端人才寻访的服务费用一般以客户第一年支付给推荐成功候选人的年度货币性收入总额为基准按一定比例进行收费，收入总额通常为客户与推荐成功候选人确定的月工资额*12月的金额进行计算。

3) 灵活用工服务

北京外企提供灵活用工项目承接及分包服务，依据服务内容、权责分配、流水大小、业务规模、业务意义、市场竞争情况、服务成本等进行报价，按照客户需求的服务项目金额加成服务费比例进行收费。

5、结算模式

(1) 与客户的结算模式

北京外企与客户的结算模式可以分为两类，分为按周期（主要为按月计

算) 结算和按项目结算。按周期结算, 是指标的公司根据向客户提供的服务内容及业务规模, 按照人次每间隔固定的一段周期收取费用; 按项目结算, 是指标的公司完成满足客户需求的项目服务后, 按照项目一次性收取费用或按照项目进程节点分次收取费用。通常来说, 客户在收到标的公司提供的付款通知及票据并确认无误后, 会在约定期限内完成付款。

(2) 与供应商的结算模式

北京外企通常在收到供应商提供的结算通知及发票后按照约定期限进行付款。

(七) 主要业务收入及构成

根据经天职国际审计的财务数据, 北京外企报告期内主营业务收入构成如下:

单位: 万元

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	收入	比例	收入	比例
人事管理服务	131,416.93	5.17%	124,905.61	6.91%
薪酬福利服务	98,057.90	3.86%	91,273.35	5.05%
业务外包服务	2,172,533.56	85.50%	1,487,978.39	82.27%
招聘及灵活用工服务	114,438.27	4.50%	79,672.69	4.41%
其他服务	24,432.46	0.96%	24,836.11	1.37%
主营业务收入合计	2,540,879.12	100.00%	1,808,666.15	100.00%

(八) 产品的主要用户及销售价格的变动情况

北京外企一直深耕人力资源服务行业, 业务涵盖人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等多重领域。目前, 北京外企为来自上百个国家和地区的数万家客户、数百万名中外人才提供专业服务, 服务的客户涵盖了互联网、金融、医药、能源、汽车、制造、零售等众多领域。从客户性质来看, 北京外企为各类国有企业、外资(合资)企业、优质民营企业 and 政府事业单位提供优质的人力资源服务。

总体上来看, 人力资源服务行业由于参与主体的增加以及市场竞争的加剧, 毛利率水平有所承压; 北京外企凭借领先的行业地位、优质的服务意识及

服务能力以及丰富的客户资源，保持了相对稳定的利润率，主要产品及服务报告期内价格均保持相对稳定。

（九）前五大客户销售收入及占比情况

北京外企报告期内前五大客户销售收入及占比情况如下：

单位：万元

期间	客户名称	销售金额	占营业收入比例	是否为关联方
2021 年度	华为客户组	513,126.46	20.19%	否
	贝壳客户组	157,381.22	6.19%	否
	黑龙江飞鹤乳业销售有限公司	110,718.37	4.36%	否
	阿里巴巴客户组	106,088.91	4.17%	否
	上海禹臻信息技术有限公司	52,518.04	2.07%	否
	合计	939,833.01	36.98%	
2020 年度	华为客户组	256,131.14	14.15%	否
	阿里巴巴客户组	136,798.69	7.56%	否
	滴滴客户组	106,055.96	5.86%	否
	顺丰客户组	70,626.28	3.90%	否
	衣恋客户组	46,757.99	2.58%	否
	合计	616,370.07	34.06%	

以上客户组中所涉及的相关主体如下：

序号	客户名称	相关主体
1	华为客户组	海思光电子有限公司 华为技术服务有限公司 华为技术有限公司 华为培训（东莞）有限公司 华为软件技术有限公司 其他
2	贝壳客户组	包头德佑房地产经纪有限公司 保定贝壳房地产经纪有限公司 保定房江湖信息技术有限公司 贝壳找房（北京）科技有限公司 北京房江湖科技南京有限公司 其他
3	阿里巴巴客户组	淘宝（中国）软件有限公司 阿里巴巴（北京）软件服务有限公司 阿里巴巴（中国）网络技术有限公司 阿里巴巴（中国）有限公司 阿里巴巴达摩院（北京）科技有限公司 其他

序号	客户名称	相关主体
4	滴滴客户组	北京滴滴无限科技发展有限公司 杭州快驾易行科技有限公司 杭州快智科技有限公司 杭州小木吉软件科技有限公司 宁波嘉扬科技有限公司
5	顺丰客户组	北京顺丰速运有限公司 潮州市顺丰速运有限公司 福建顺和供应链管理有限公司 广州顺丰快运有限公司 河北顺丰速运有限公司 其他
6	衣恋客户组	北京衣恋阳光商贸有限公司 成都衣恋商贸有限公司 迪柯制衣（上海）有限公司 上海尚讯商务咨询有限公司 深圳衣恋商贸有限公司 其他

根据上表中相关信息，报告期内北京外企前五大客户中，对华为客户组的销售收入占比为 14.15%、20.19%，对其他客户组的销售收入占比均在 10%以下，主要客户销售收入占比相对均衡，不存在对单一客户销售收入占比超过 30%的情况，不存在单一客户严重依赖的情况。

报告期内，北京外企及其董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方及持有北京外企 5%以上股份的股东不存在在主要客户中持有关联的情况。

（十）主要原材料及能源供应情况

报告期内，北京外企存在向供应商采购人力资源服务的情况。除上述采购外，北京外企的采购项目主要包括“健康保障”产品的采购、“健康体检”产品的采购、福利产品的采购以及标的公司日常经营所需的相关采购等，报告期内相关产品的采购价格均保持相对稳定。

（十一）前五大供应商采购金额及占比情况

北京外企报告期内前五大供应商采购金额及占比情况如下：

单位：万元

期间	供应商名称	采购金额	占采购总额比例	是否为关联方
2021 年度	中外服香港	145,844.80	26.75%	是
	飞猪供应商组	126,146.11	23.14%	是

期间	供应商名称	采购金额	占采购总额比例	是否为关联方
	仁励窝	105,036.81	19.26%	是
	人才网络	18,933.26	3.47%	是
	外企科技	10,826.75	1.99%	是
	合计	406,787.73	74.61%	
2020 年度	仁励窝	78,607.03	23.77%	是
	中外服香港	67,947.78	20.55%	是
	飞猪供应商组	19,817.41	5.99%	是
	人才网络	11,038.90	3.34%	是
	外企科技	6,963.14	2.11%	是
	合计	184,374.26	55.75%	

以上供应商组中所涉及的相关主体如下：

序号	供应商名称	相关主体
1	中外服香港	江西悦活 悦服好工
2	飞猪供应商组	方胜灵工辽宁 灵虎人力 方胜灵工江西

注：1、中外服香港原全资子公司悦服（深圳）管理咨询有限公司于 2021 年 9 月 26 日将江西悦活 100%股权转让给衍生（深圳）投资基金管理有限公司；

2、中外服香港于 2022 年 1 月 7 日将悦服（深圳）管理咨询有限公司 100%股权转让给衍生（深圳）投资基金管理有限公司，悦服好工系悦服（深圳）管理咨询有限公司全资子公司。

报告期内，北京外企不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额 50%的情形，不存在依赖主要供应商的情形。

1、标的公司向中外服香港、仁励窝、飞猪供应商组采购

（1）关联采购的必要性

报告期内，北京外企存在向中外服香港、仁励窝、飞猪供应商组采购人力资源服务的情况，具有必要性：

1) 人力资源服务行业具有较强的地域性，尽管北京外企在全国范围内拥有多家分支机构，但是对于部分在当地覆盖相应业务或是仍未配备充足人员的地区，需要通过向中外服香港、仁励窝、飞猪供应商组等具有区域优势的合作伙伴转包或分包人力资源服务的方式，满足客户的用工需求。

2) 人力资源服务行业是劳动密集型行业, 为了将人力资源服务人员成本维持在合理水平, 行业内大多数企业并不会在各个地区都维持较多的人力资源服务人员数量, 而是相关人数保持在一个能够满足大部分客户需求的水平。当某一客户临时有较大的用工需求时, 为了更好地服务客户, 维持自身的品牌优势, 北京外企需要向中外服香港、仁励窝、飞猪供应商组等合作伙伴转包或分包人力资源服务。

3) 近年来人力资源服务行业竞争日益激烈, 若业务量达不到一定水平、不能实现规模效应, 行业内企业难以获得利润。因此, 对于新进入的地域或者行业, 北京外企需要通过向中外服香港、仁励窝、飞猪供应商组等合作伙伴合作的方式, 来迅速扩大经营规模, 以实现规模效应, 降低成本, 提高利润。

4) 人力资源服务行业内各个企业的服务领域有所不同, 北京外企会寻求在特定行业内有明显优势的合作伙伴, 将其业务分包或转包, 以便匹配客户行业特点, 更好地服务客户。

5) 北京外企作为行业领先的人力资源服务企业, 对于客户市场地位、利润水平均有一定的要求。在业务开展过程中, 对于部分规模较小、利润水平较低的客户资源, 北京外企会将其转包给其他合作伙伴, 在维护客户资源、助力客户发展的同时, 保持自身合理的利润水平和领先的市场竞争力。

(2) 关联采购的公允性

在北京外企的人力资源服务采购中, 1) 一般外包业务转包, 供应商服务费在 35 元/人/月左右; 2) 专业外包业务转包 (如工程师外包), 供应商服务费在 300 元/人/月左右; 3) 灵活用工服务, 供应商服务费率在 7% 左右。具体采购价格根据事项不同、转包量不同、人员岗位不同等存在一定差异, 经比较北京外企关联方供应商及一般供应商人力资源服务采购价格, 各家供应商采购价格整体可比, 具有公允性。

2、标的公司向人才网络及外企科技采购

(1) 关联采购的必要性

北京外企在提供全品类的人力资源服务过程中, 需根据自身管理需求、市场需要等进行定制化系统及定制化产品开发, 以加强科技赋能, 实现自身的信

息化、数字化升级，故向关联方外企科技及人才网络采购技术及运维服务，以建设弹性福利系统、薪酬财税管理系统等。此外，为提高采购效率，北京外企在向人才网络采购弹性福利系统的同时采购弹性福利商品。

（2）关联采购的公允性

北京外企向关联方外企科技、人才网络采购的技术与运维服务，主要是通过招投标形式进行，遵循自愿、公开、公平的竞标原则，不影响北京外企的独立性，且北京外企向人才网络采购弹性福利商品的相关价格比照市场价格，采购价格具有公允性。

除以上情况外，北京外企及其董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有北京外企 5%以上股份的股东不存在在主要供应商中持权益的情况。

（十二）质量控制、安全生产及环境保护情况

1、质量控制情况

北京外企在生产经营过程中严格执行各项内部管理制度和质量控制措施，以保证产品或服务的质量。报告期内，标的公司不存在重大质量纠纷及相关重大行政处罚。

2、安全生产和环境保护情况

北京外企主要从事人力资源服务，不涉及高危险、重污染经营的情形。

报告期内，北京外企共发生一起安全事故，具体内容参见本章“六、诉讼、仲裁、处罚及合法合规情况”之“（二）行政处罚或行政监管措施情况”。

除上述情形外，报告期内，标的公司不存在其他因违反安全生产相关法律法规受到安全生产相关主管部门行政处罚的情形，也不存在受到与环境保护相关的行政处罚情形。

（十三）标的公司现有高管及核心业务人员的基本情况、报告期内变动情况、以及为保持核心人员的稳定性所采取的措施

1、北京外企现有高级管理人员及核心业务人员基本情况

（1）高级管理人员

报告期内，北京外企高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	出生年份	当前任职	任职期限
1	郝杰	1977 年 12 月	总经理	2016 年 5 月至今
2	邢颖	1969 年 6 月	副总经理	2016 年 7 月至今
3	邓同钰	1971 年 7 月	财务总监	2015 年 12 月-2021 年 12 月
4	程金刚	1969 年 10 月	副总经理	2018 年 9 月-2021 年 7 月

（2）核心业务人员

报告期内，北京外企核心业务人员共 12 人，基本情况如下：

序号	姓名	出生年份	当前任职
1	郭念	1969 年 9 月	运营总监兼弹性福利事业部总经理
2	石鸿涛	1965 年 4 月	业务总监兼审计部总经理
3	曹联华	1967 年 9 月	业务总监兼业务部总经理
4	裴为民	1966 年 3 月	总经理助理
5	李军	1975 年 1 月	业务总监兼多元就业促进事业部总经理
6	李宁	1978 年 12 月	业务总监兼健康管理事业部总经理
7	周炆	1980 年 1 月	业务总监兼国际人才服务事业部总经理
8	王倩	1981 年 2 月	业务总监兼业务部总经理
9	李娟	1980 年 12 月	业务总监兼业务部总经理
10	翟茜	1979 年 12 月	业务总监、业务部总经理、工会服务事业部总经理
11	付燕燕	1981 年 11 月	业务总监兼业务部总经理
12	杨曦	1982 年 3 月	业务总监兼业务部总经理

2、北京外企高级管理人员及核心业务人员报告期内变动情况

2021 年 7 月，北京外企原副总经理程金刚因正常工作调整不再担任副总经理职务；2021 年 12 月，北京外企原财务总监邓同钰因正常工作调整不再担任财务总监职务。除此之外，报告期内，北京外企高级管理人员及核心业务人员未发生变动；上述变动为正常工作调整，对北京外企正常经营不构成重大不利影响。

3、北京外企保持核心人员的稳定性所采取的措施

北京外企的高级管理人员及核心业务人员稳定，核心人员均具有多年的行业经营管理经验，领导团队涵盖战略研判、产品开发、资本运营及企业管理

等，对行业有深刻的理解。

上述核心人员是标的公司生存和发展的重要基石，为保障企业的持续经营及未来长远发展，北京外企结合多年发展经验，已采取相关措施保障高级管理人员及核心业务人员稳定性：

（1）标的公司已建立完善的薪酬制度，能够为核心人员提供具备市场竞争力的薪酬及相关福利待遇，并将根据标的公司的业务发展情况对薪酬制度进行适时调整、完善，增强对核心人员的吸引力，从而保障核心人员的稳定性；

（2）标的公司高度重视拥有创新能力、质量管理意识等多方面的综合素质人才的培养，持续完善绩效考核体系，并已建立成熟的晋升制度及人才激励规划，以保障核心人员的稳定性；

（3）标的公司已与核心业务人员签署了竞业限制协议或包含竞业限制条款的劳动合同，相关协议在一定程度上保障北京外企核心业务人员的稳定性。

此外，标的公司核心业务人员大部分自标的公司 2002 年设立或设立初期即加入标的公司，与标的公司共同成长，认同标的公司的经营发展理念，具有一定忠诚度，相关人员稳定性较强。

（十四）标的公司境外业务经营情况

目前，北京外企在中国香港设立子公司 FESCO (H.K.) LTD，在澳大利亚设立子公司 FESCO (AUSTRALIA) INTERNATIONAL BUSINESS CENTRE PTY LTD，以开展境外业务。

1、FESCO (H.K.) LTD

FESCO (H.K.) LTD 主要从事海外人才招聘及引进服务，以及香港本地人才招聘、灵活用工、薪税服务、福利服务及商务服务等相关业务。报告期内，FESCO (H.K.) LTD 的经营情况如下表所示：

单位：万元		
项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
总资产	6,312.80	4,076.07
净资产	578.04	757.23
营业收入	13,325.82	7,086.28

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
利润总额	-133.22	23.42
归母净利润	-179.19	20.83

2、FESCO (AUSTRALIA) INTERNATIONAL BUSINESS CENTRE PTY LTD

FESCO (AUSTRALIA) INTERNATIONAL BUSINESS CENTRE PTY LTD 主要从事商务服务相关业务。报告期内，FESCO (AUSTRALIA) INTERNATIONAL BUSINESS CENTRE PTY LTD 的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
总资产	2,397.77	2,578.80
净资产	2,395.22	2,572.65
营业收入	41.53	361.35
利润总额	-177.43	-18.76
归母净利润	-177.43	-18.76

（十五）置入资产分包、转包相关业务的成本及占比，对分包商、转包商是否存在重大依赖

1、置入资产分包、转包的具体原因

报告期内，北京外企分包、转包相关业务的具体原因如下：

（1）人力资源服务行业具有较强的地域性，尽管北京外企在全国范围内拥有多家分支机构，但是对于部分在当地未覆盖相应业务或是仍未配备充足人员的地区，需要通过向具有区域优势的合作伙伴转包或分包人力资源服务的方式，满足客户的用工需求。

（2）人力资源服务行业是劳动密集型行业，为了将人力资源服务人员成本维持在合理水平，行业内大多数企业并不会在各个地区都维持较多的人力资源服务人员数量，而是使相关人数保持在一个能够满足大部分客户需求的水平。当某一客户临时有较大的用工需求时，为了更好地服务客户，维持自身的品牌优势，北京外企需要向合作伙伴转包或分包人力资源服务。

（3）近年来人力资源服务行业竞争日益激烈，若业务量达不到一定水平，

不能实现规模效应，行业内企业难以获得利润。因此，对于新进入的地域或者行业，北京外企需要通过与合作伙伴合作的方式，来迅速扩大经营规模，以实现规模效应，降低成本，提高利润。

（4）人力资源服务行业内各个企业的服务领域有所不同，北京外企会寻求在特定行业内有明显优势的合作伙伴，将业务分包或转包给合作伙伴，以便匹配客户行业特点，更好地服务客户。

（5）北京外企作为行业领先的人力资源服务企业，对于客户市场地位、利润水平均有一定的要求。在业务开展过程中，对于部分规模较小、利润水平较低的客户资源，北京外企会将其转包给其他合作伙伴，在维护客户资源、助力客户发展的同时，保持自身合理的利润水平和领先的市场竞争力。

2、置入资产分包、转包相关业务的成本及占比，对分包商、转包商不存在重大依赖

报告期内，北京外企分包、转包相关业务的成本及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
分包、转包成本	418,973.78	173,022.09
营业成本	2,324,980.24	1,623,567.81
占比	18.02%	10.66%

报告期内，北京外企分包、转包相关业务的成本占主营业务成本的比例分别为10.66%、18.02%，呈现上涨趋势，主要系标的公司业务规模不断增长，业务领域、服务产品及服务地域范围不断扩张，分包或转包需求也相应增加所致。

报告期内，标的公司分包、转包供应商数量众多，标的公司拥有较大的选择范围。因此，北京外企不存在对分包商、转包商重大依赖的情况。

（十六）置入资产对分包商、转包商的挑选有无内部控制机制，对分包、转包引发的违约、侵权等有无责任追究、分配机制，报告期内有无因分包、转包引发服务质量、用工事故等纠纷的情形

1、置入资产对分包商、转包商的挑选及内部控制机制

为避免因分包供应商服务质量等问题所带来的潜在纠纷，北京外企制定了严格的供应商挑选标准、明确的内部采购流程和详细的人员工作规范，包括但不限于《采购管理制度》《采购管理流程》《采购评标工作规定》《采购相关人员行为准则》《供应商管理办法》《供应商管理办法实施细则》《红绿灯评价体系》《FESCO 全国互为业务客户服务标准》等。

根据上述制度要求及并结合北京外企实际执行情况，在实际的采购及供应商遴选过程中，北京外企由具体采购需求部门及部门负责人负责对潜在分包、转包供应商进行初步遴选和准入审核，依据已成熟建立的供应商审查及准入资格标准从业务资质资格情况、财务状况、服务提供能力、主要合同条款、售后服务及历史合作情况等多方面对供应商进行考量，对于符合准入标准的供应商按照采购制度和采购流程上报至公司总经理办公会，并视提供服务的金额等判断是否作为“三重一大”事项提交公司党委会进行审议。符合准入标准且审批通过的供应商将在北京外企供应商系统中建档，后续根据服务需求进行联系并签署服务合同。

在分包、转包供应商后期管理方面，北京外企建立了后期服务评价管理体系，每季度将会对提供分包、转包服务的供应商的服务质量进行评估，评价标准包括系统统计基础服务质量、客户满意度调查以及特殊事项的鼓励性加分，评估分数与奖惩机制直接挂钩，对于每季度评级低于一定分数的供应商将扣除部分当季服务费，对分包商、转包商的服务质量形成了有效监督管控。同时，北京外企还会定期以座谈会等方式向供应商反馈服务情况，并及时沟通交流加强对供应商的持续管理，促进供应商进一步提升服务质量。

2、对分包、转包引发的违约、侵权等的责任分配和追究机制

报告期内，北京外企存在将部分人力资源服务分包、转包客户需求的情形，北京外企与相关客户的服务合同中并无“禁止分包、转包”的条款约定，且北京外企的上述分包或转包行为均取得了客户的同意。

根据北京外企与分包商、转包商签订的相关业务合同，北京外企需承担的主要责任如下：支付分包商、转包商服务费用；配合分包商、转包商加强对工作人员的日常管理；指定相关负责人按照约定对分包商、转包商及工作人员完

成工作情况进行审核和确认；为工作人员提供安全、符合法律法规规定的工作场所和完成工作任务必须的办公设备等工作条件等。分包商、转包商需承担的主要责任如下：确定适当的工作人员开展服务工作并保证服务事项如期开展；按照要求提供服务并定期汇报服务工作情况；教育工作人员遵守业务流程、操作规范、监督机制和风险控制机制；与工作人员缔结劳动关系并支付劳动报酬等。不同服务类型的分包、转包合同对责任划分有所不同，但均会就北京外企与分包商、转包商之间的责任义务承担作出明确划分。

整体而言，根据相关业务合同的约定，如分包商、转包商提供服务不符合约定或达不到要求的，北京外企通常有权解除合同并要求分包商、转包商就因其未按协议约定履行义务造成的损失承担赔偿责任、支付违约金。如用工方存在对服务质量不满意或工作人员与用工方发生任何纠纷，北京外企将根据与分包商、转包商业务合同约定的责任义务划分判断纠纷的归责方，并相应在与用工方或与工作人员的纠纷中承担责任。

北京外企对分包商、转包商提供的服务质量进行监督管控，并通过相关业务合同的约定与分包商、转包商进行权利义务划分。除以上事前纠纷防范机制外，北京外企为应对分包、转包引发的纠纷建立了纠纷处理和责任追究机制。

当分包、转包供应商引发的违约、侵权等事项发生时，北京外企将首先通过协商或调解方式沟通解决，若无法通过协商或调解解决的，将由公司法律部及时启动法律程序，通过诉讼或仲裁方式予以解决。

3、报告期内因分包、转包引发服务质量、用工事故等纠纷的情形

根据北京外企报告期内诉讼/仲裁统计台账、北京外企重大诉讼仲裁资料、北京外企的确认，并经网络核查，报告期内北京外企未曾因分包、转包引发服务质量、用工事故等纠纷。

八、主要财务数据

根据天职国际出具的《审计报告》，报告期内，北京外企主要财务数据及财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,152,270.00	1,098,973.28
非流动资产合计	118,741.28	71,436.64
资产合计	1,271,011.28	1,170,409.92
流动负债合计	888,268.30	854,285.87
非流动负债合计	29,677.40	845.98
负债合计	917,945.70	855,131.86
归属于母公司股东权益	308,939.55	261,107.54
股东权益合计	353,065.58	315,278.07

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	2,541,767.89	1,809,677.81
营业利润	99,845.30	92,718.40
利润总额	99,659.92	93,505.66
净利润	78,971.56	74,535.85
归属于母公司所有者的净利润	61,502.46	57,511.24
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	38,823.44	39,141.71

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	58,960.14	135,537.70
投资活动产生的现金流量净额	109,155.62	-64,839.61
筹资活动产生的现金流量净额	-75,284.03	-29,912.69
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-233.79	-130.26
现金及现金等价物净增加额	92,597.93	40,655.14

（四）主要财务指标

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
资产负债率（%）	72.22	73.06

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
流动比率（倍）	1.30	1.29
速动比率（倍）	1.30	1.29
毛利率（%）	8.53	10.28
应收账款周转率（次）	16.33	15.63
净利率（%）	3.11	4.12

注：1、资产负债率=负债合计/资产总计；
 2、流动比率=流动资产/流动负债；
 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
 4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
 5、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；
 6、净利率=净利润/营业收入。

（五）非经常性损益情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益	3,931.19	1,963.95
计入当期损益的政府补助	26,544.02	24,001.90
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	5,088.58	4,908.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-194.14	752.42
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,528.07	1,836.62
小计	38,897.72	33,463.43
所得税影响额	8,661.65	7,424.73
合计	30,236.07	26,038.69
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	22,679.03	18,369.53
归属于少数股东的非经常性损益	7,557.04	7,669.16

报告期各期，北京外企归属于母公司股东的非经常性损益分别为 18,369.53 万元和 22,679.03 万元，主要由计入当期损益的政府补助构成。

九、主要业务经营资质情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企及其合并范围内子公司拥有的、与主营业务相关的主要业务经营资质情况如下：

（一）人力资源服务许可和备案情况

1、人力资源服务许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	（京）人服证字（2009）第0300006512号	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2021.3.30-2026.3.29
2	北京外企人力资源服务有限公司贵州分公司	52011320200609	贵阳市白云区人力资源和社会保障局	/
3	天津中天对外服务有限公司	（津）人服证字（2022）第0000150522号	天津市人力资源和社会保障局	2022.5.10-2024.4.17
4	北京外企市场营销顾问有限公司	1101052021034	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2021.2.22-2026.2.21
5	北京外企人力资源服务济南有限公司	（鲁）职介证字[2021]第01010036号	济南市历下区行政审批服务局	2021.4.9-2026.4.9
6	北京外企人力资源服务济南有限公司烟台分公司	（鲁）职介证字[2021]第06010029号	烟台市芝罘区行政审批服务局	2021.12.16-2026.12.15
7	四川方胜人力资源服务有限公司	（川）人服证字（2014）第0101000712号	成都市人力资源和社会保障局	2022.3.14-2027.3.13
8	北京外企人力资源服务青岛有限公司	370202108026	青岛市人力资源和社会保障局	2020.4.28-2025.4.27
9	北京外企人力资源服务江苏有限公司	320104200018	南京市秦淮区人力资源和社会保障局	2019.5.27-2024.5.26
10	北京外企人力资源服务江苏有限公司	320000000008	江苏省人力资源和社会保障厅	2019.6.30-2024.6.29
11	北京外企人力资源服务江苏有限公司	（苏）人服证字（2008）第9900000112号	江苏省人力资源和社会保障厅	2019.6.30-2024.6.29
12	广东方胜人力资源服务有限公司	440100113001	广州市天河区人力资源和社会保障局	2019.8.9-2024.8.8
13	北京外企人力资源服务河南有限公司	4100000000087	河南省人力资源和社会保障厅	2012.6.19-2023.6.19
14	北京外企人力资源服务安徽有限公司	X[2020]3401040035	合肥市蜀山区人力资源和社会保障局	2018.2.12-2023.2.11
15	北京外企人力资源服务福建有限	（闽）人服证字（2000）第	厦门市思明区人力资源和社会保障局	2022.4.6-2027.3.14

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
	公司	0202007712 号	障局	
16	北京外企人力资源服务福建有限公司福州分公司	350102RL1600	福州市人力资源和社会保障局	2020.10.27-2024.4.12
17	北京外企人力资源服务福建有限公司泉州分公司	350503RL0041	泉州市丰泽区人力资源和社会保障局	2019.3.2-2024.3.1
18	北京外企人力资源服务陕西有限公司	610000110265	西安市人力资源和社会保障局	2022.2.18-2027.2.17
19	北京外企人力资源服务陕西有限公司西咸新区分公司	610000010232	陕西省西咸新区沣东新城行政审批与政务服务局	2020.7.24-2023.7.23
20	北京外企人力资源服务湖北有限公司	420103C16032	武汉市江汉区行政审批局	2021.10.14-2024.10.13
21	河北方胜人力资源服务有限公司	130102200031	石家庄市长安区行政审批局	2020.6.19-2025.6.18
22	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	360000201306	南昌高新技术产业开发区管理委员会	2020.7.3-2023.7.2
23	北京外企（江西）人力资源服务有限公司宜春分公司	20200004	宜春市人力资源和社会保障局	2020.4.2-2023.4.1
24	北京外企人力资源服务云南有限公司	530102100208	昆明市五华区人力资源和社会保障局	2019.10.18-2025.10.17
25	北京外企（三亚）人力资源服务有限公司	460200200004	三亚市人力资源和社会保障局	2020.4.22-2023.4.21
26	北京外企人力资源服务宁波有限公司	330206202011020345	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2020.11.2-2025.11.1
27	北京仕邦达人力资源服务有限公司	1101051995078	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2019.8.21-2024.8.20
28	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	沪人社 3100000100023	上海市人力资源和社会保障局	2019.4.10-2024.4.10
29	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	3200000000026	江苏省人力资源和社会保障厅	2019.6.30-2024.6.29
30	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司昆山分公司	320583000613	昆山市人力资源和社会保障局	2021.7.29-2026.7.28

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
31	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	440000000113	深圳市龙岗区人力资源局	2019.4.9-2024.3.31
32	浙江外企德科人力资源服务有限公司	330102202108190003	杭州市上城区人力资源和社会保障局	2021.8.19-2024.8.18
33	重庆外企德科人力资源服务有限公司	500000191020	重庆市人力资源和社会保障局	2019.11.5-2024.11.4
34	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	610000018004	西安市人力资源和社会保障局	2021.8.6-2026.8.5
35	中化方胜能源管理服务有限公司	330206202012160409	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2020.12.16-2025.12.15
36	湖南外企德科人力资源服务有限公司	(湘)职介证字(2022)第0103005号	长沙市岳麓区人力资源和社会保障局	2022.3.1-/
37	外企德科信息科技有限公司	沪浦人社3101150101368号	上海市浦东新区人力资源和社会保障局	2022.1.14-2027.1.14

注：部分资质证书在通过主管部门年检后证书编号、日期等发生变化。

2、人力资源服务备案证明

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	B20191050018	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2020.5.18
2	北京外企人力资源服务有限公司贵州分公司	52011320200609	贵阳市白云区人力资源和社会保障局	2021.8.6-2022.8.5
3	北京外企人力资源服务有限公司广西分公司	NNS042	南宁市人力资源和社会保障局	2021.5.31
4	北京外企人力资源服务有限公司宁波分公司	备案330206201906060053号	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2019.6.6
5	北京外企人力资源服务有限公司内蒙古分公司	呼和浩特市人力资源和社会保障局[2021]-252	呼和浩特市人力资源和社会保障局	2021.6.4
6	北京外企人力资源服务有限公司天津武清分公司	分 S2019007	天津市人力资源和社会保障局	2019.4.1-2024.3.31
7	北京外企人力资源服务有限公司通州分公司	11220190011	北京市通州区人力资源公共服务局	2019.6.11
8	天津中天对外服务有限公司	备 S2019032	天津市人力资源	2019.10.22

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
	公司		源和社会保障局	
9	北京外企市场营销顾问 徐州分公司	新人社许决[2021]23号	新沂市市场监督管理局	2021.3.12
10	北京外企人力资源服务 济南有限公司	(鲁)人服备字[2021] 第01010028号	济南市历下区 行政审批服务局	2021.4.9
11	北京外企人力资源服务 济南有限公司烟台分公司	(鲁)职介证字[2021] 第06010027号	烟台市芝罘区 行政审批服务局	2021.12.16
12	北京外企人力资源服务 济南有限公司威海分公司	高新区备字 201913	威海火炬高技术 产业开发区 行政审批服务局	2019.12.27
13	四川方胜人力资源服务 有限公司	(川)人服备字[2020] 第0101001632号	成都市人力资 源和社会保障局	2022.3.14- 2027.3.13
14	北京外企人力资源服务 青岛有限公司	(鲁)人服备字[2021] 第02000003号	青岛市人力资 源和社会保障局	2021.10.27
15	广东方胜人力资源服务 有限公司	穗天人社许[2019]376 号	广州市天河区 人力资源和社会 保障局	2019.5.9
16	广东方胜人力资源服务 有限公司从化分公司	/	广州市从化区 人力资源和社会 保障局	2019.7.22
17	北京外企人力资源服务 河南有限公司	豫人社人力备 [2019]001号	河南省人力资 源和社会保障厅	2019.9.2
18	北京外企人力资源服务 安徽有限公司	B[2020]3401040012	合肥市蜀山区 人力资源和社会 保障局	2020.3.31- 2025.3.30
19	北京外企人力资源服务 福建有限公司	厦人社审[2019]060007 号	厦门市人力资 源和社会保障局	2022.3.15- 2027.3.14
20	北京外企人力资源服务 福建有限公司晋江分公司	350582RLB0004	晋江市人力资 源和社会保障局	2021.3.24
21	北京外企人力资源服务 福建有限公司鲤城分公司	/	泉州市鲤城区 人力资源和社会 保障局	2021.3.10
22	北京外企人力资源服务 福建有限公司平潭分公司	/	平潭综合实验 区行政审批局	2022.1.21
23	北京外企人力资源服务 福建有限公司龙岩分公司	/	龙岩市人力资 源和社会保障局	2022.4.19
24	北京外企人力资源服务	BA220105	武汉市人力资	2022.1.21

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
	湖北有限公司武汉第二分公司		源和社会保障局	
25	河北方胜人力资源服务有限公司	130102191029	石家庄市长安区人力资源和社会保障局	2019.9.12
26	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	洪高新人社备[2022]001号	南昌高新技术产业开发区管理委员会	2022.1.21
27	北京仕邦达人力资源服务有限公司	B20191050028	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2019.8.21
28	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	沪人社 3100000201004	上海市人力资源和社会保障局	2019.5.23
29	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	/	江苏省人力资源和社会保障厅	2019.4.11
30	浙江外企德科人力资源服务有限公司	33010220210706001	杭州市上城区人力资源和社会保障局	2021.7.6
31	重庆外企德科人力资源服务有限公司	渝人社备[2019]第 001号	重庆市人力资源和社会保障局	2019.8.6
32	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	100210759	西安市人力资源和社会保障局	2021.12.1-2022.11.30
33	中化方胜能源管理服务服务有限公司	备案 330206202012160319号	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2020.12.16
34	北京仕邦达人力资源服务有限公司上海分公司	沪黄人社 3101010311001	上海市黄浦区人力资源和社会保障局	2019.9.16
35	北京仕邦达人力资源服务有限公司成都分公司	锦 20220119 号	成都市锦江区人力资源和社会保障局	2022.1.19-2025.1.18
36	北京外企人力资源服务江苏有限公司无锡分公司	B2019001	无锡市人力资源和社会保障局	2019.1.31
37	北京外企人力资源服务云南有限公司红河分公司	2022007 号	蒙自市人力资源和社会保障局	2022.4.22

注：部分备案证明在通过主管部门年检后日期等发生变化。

(二) 劳动派遣许可和备案情况

1、劳务派遣许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	(京) 24753	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2019.8.27-2022.8.26
2	天津中天对外服务有限公司	12000086	天津市人力资源和社会保障局	2020.1.21-2023.1.20
3	北京外企市场营销顾问有限公司	(京) 24927	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2020.4.13-2023.4.12
4	北京外企人力资源服务济南有限公司	3701022018003	济南市历下区行政审批服务局	2021.1.25-2024.1.25
5	四川方胜人力资源服务有限公司	川人社派 201402000191	成都市人力资源和社会保障局	2020.11.3-2023.11.2
6	北京外企人力资源服务青岛有限公司	37020220140004	青岛市市南区行政审批服务局	2019.12.20-2022.12.19
7	北京外企人力资源服务江苏有限公司	320100201312110003	南京市秦淮区行政审批局	2019.12.23-2022.12.22
8	广东方胜人力资源服务有限公司	440101130004	广州市天河区人力资源和社会保障局	2019.11.14-2022.11.13
9	北京外企人力资源服务河南有限公司	豫劳派 41000014001	河南省人力资源和社会保障厅	2020.2.20-2023.2.19
10	北京外企人力资源服务安徽有限公司	34010020130018	合肥市人力资源和社会保障局	2020.5.12-2022.9.4
11	北京外企人力资源服务福建有限公司	361002FJ20190051	厦门市思明区人力资源和社会保障局	2019.9.25-2022.8.11
12	北京外企人力资源服务陕西有限公司	陕劳派许字第 201902703 号	西安市人力资源和社会保障局	2019.11.28-2022.11.27
13	北京外企人力资源服务湖北有限公司	01 (02) 2016029	武汉市江汉区行政审批局	2020.9.18-2023.9.17
14	河北方胜人力资源服务有限公司	石人社遣许字 2017 第 005 号 Y	石家庄市行政审批局	2020.2.28-2023.2.27
15	北京外企(江西)人力资源服务有限公司	3601202001250107	南昌高新技术产业开发区管理委员会	2020.1.26-2023.1.25
16	北京外企人力资源服务云南有限	530102028	昆明市五华区人力资源和社会保	2020.1.24-2023.1.23

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
	公司		障局	
17	北京外企人力资源服务宁波有限公司	330206202008180045	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2020.8.18-2023.8.17
18	北京仕邦达人力资源服务有限公司	京劳派1050312X202011260322	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2020.11.20-2023.11.19
19	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	沪人社派许字第 00019 号	上海市人力资源和社会保障局	2019.5.29-2022.7.9
20	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	320501202009150203	苏州工业园区行政审批局	2020.9.15-2023.9.14
21	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	440307160142	深圳市龙岗区人力资源局	2019.8.22-2022.8.21
22	浙江外企德科人力资源服务有限公司	330100201308290005	杭州市人力资源和社会保障局	2019.8.29-2022.8.28
23	重庆外企德科人力资源服务有限公司	5001032013002	重庆市渝中区人力资源和社会保障局	2019.10.15-2022.10.14
24	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	陕劳派许字第 202102230	西安市人力资源和社会保障局	2021.10.18-2024.10.17
25	中化方胜能源管理服务有限公司	330206202112170090	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2021.12.17-2024.12.16
26	湖南外企德科人力资源服务有限公司	湘 A-675 号	长沙市人力资源和社会保障局	2022.5.27-2025.5.26

2、劳务派遣备案证明

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司贵州分公司	20200002	贵阳市人力资源和社会保障局	2020.1.8-2022.8.26
2	北京外企人力资源服务有限公司宁波分公司	仑人社许备字(2019)第2号	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2019.8.27-2022.8.26
3	北京外企人力资源服务有限公司内蒙古分公司	呼和浩特市人力资源和社会保障局[2022]-6	呼和浩特市人力资源和社会保障局	2021.12.30-2022.8.26
4	北京外企市场营销顾问上海闸北分公司	静人社派备字(2017)第00002号	上海市静安区人力资源和社会保障局	2017.7.4

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
5	北京外企人力资源服务济南有限公司烟台分公司	烟劳备 2015 第 001 号	烟台市人力资源和社会保障局	2015.3.19
6	广东方胜人力资源服务有限公司从化分公司	从劳派备 20190003	广州市从化区人力资源和社会保障局	2019.11.4
7	广东方胜人力资源服务有限公司深圳分公司	深福人力派许备字 [2020]第 0007 号	深圳市福田区人力资源和社会保障局	2019.11.14-2022.11.13
8	北京外企人力资源服务福建有限公司福州分公司	备案 2015003 号	福州市人力资源和社会保障局	2015.6.26
9	北京外企人力资源服务福建有限公司晋江分公司	/	晋江市人力资源和社会保障局	2021.3.24
10	北京外企人力资源服务福建有限公司鲤城分公司	/	泉州市鲤城区人力资源和社会保障局	2021.3.10
11	北京外企人力资源服务福建有限公司平潭分公司	岚社会保[2021]6 号	平潭综合实验区社会事业局	2021.1.18
12	北京外企人力资源服务福建有限公司南平分公司	(2020) 1 号	南平市延平区人力资源和社会保障局	2020.1.10
13	北京外企人力资源服务福建有限公司宁德分公司	/	宁德市人力资源和社会保障局	2021.5.14
14	北京外企人力资源服务福建有限公司泉州分公司	/	泉州市丰泽区人力资源和社会保障局	2018.6.28
15	北京外企人力资源服务福建有限公司三明分公司	梅人社 (2019) 167	三明市梅列区人力资源和社会保障局	2019.12.23
16	北京外企人力资源服务福建有限公司漳州分公司	/	漳州市龙文区人力资源和社会保障局	2021.7.15
17	北京外企人力资源服务陕西有限公司西咸新区分公司	沣东人社民政派备字[2020]4 号	陕西省西咸新区沣东新城人社民政局	2020.3.18
18	北京外企人力资源服务湖北有限公司武汉第二分公司	武人社东审备字 [2022]第 1 号	武汉市人力资源和社会保障局	2022.1.21
19	北京外企 (江西) 人力资源服务有限公司宜春分公司	劳务派遣备字 [2020]第 02 号	宜春市行政审批局	2020.8.25-2023.1.25
20	北京外企人力资源服务云南有限公司红河分公司	/	蒙自市人力资源和社会保障局	2020.1.24-2023.1.23

(三) 其他资质情况

1、对外劳务合作经营资格证书

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
1	北京外企人力资源服务有限公司	LW110020020001	北京市商务局	2018.11.14-2024.11.14
2	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	LW440320050002	深圳市商务局	2020.5.22-2026.5.22

2、档案中介服务机构备案证书

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务湖北有限公司	武档备[2021]0039 号	中共武汉市委 机要保密和档案局	2021.10.26-2023.3.12
2	河北方胜人力资源服务有限公司	石人社字第 0000020 号	石家庄市人力资源和社会保 障局	2017.8.11-2022.8.10
3	广东方胜人力资源服务有限公司	穗天档中介备[2017]09 号	广州市天河区档案局	2017.5.2

3、代理记账许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	发证日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	DLJZ11010520200124	北京市朝阳区财政局	2020.12.7
2	四川方胜人力资源服务有限公司	DLJZ51011720170036	四川省成都市高新区财政局	2017.4.19
3	广东方胜人力资源服务有限公司	DLJZ44010620142503	广州市天河区财政局	2014.12.31
4	北京外企人力资源服务安徽有限公司	DLJZ34010420210004	安徽省合肥市蜀山区财政局	2021.1.20
5	北京外企人力资源服务福建有限公司	DLJZ35020320170147	福建省厦门市思明区财政局	2016.8.12
6	北京外企人力资源服务陕西有限公司	DLJZ61013020200022	西安高新区行政审批服务局	2020.6.4
7	北京外企人力资源服务湖北有限公司	DLJZ42010320200014	武汉市江汉区行政审批局	2020.9.16
8	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	DLJZ31010120080001	上海市黄浦区财政局	2020.8.6
9	北京外企德科人力资源服务苏州	DLJZ32051320200078	苏州工业园区行政审批局	2020.11.23

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	发证日期
	有限公司			
10	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	DLJZ61013020210068	西安高新区行政审批服务局	2021.11.26

4、增值电信业务经营许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	B2-20182720	中华人民共和国工业和信息化部	2018.8.6-2023.8.6
2	北京外企人力资源服务有限公司	京 ICP 证 060795	北京市通信管理局	2021.10.27-2026.10.27
3	北京外企人力资源服务安徽有限公司	B2-20181847	中华人民共和国工业和信息化部	2020.3.31-2023.6.4
4	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	赣 B2—20180019	江西省通信管理局	2018.3.30-2023.3.30

5、保险兼业代理业务许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	31000077760720708	中国银行保险监督管理委员会上海监管局	2020.9.2-2023.9.1

6、出版物经营许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
1	北京外企人力资源服务有限公司	新出发京零字第朝200209号	北京市朝阳区新闻出版局	2022.4.12-2028.4.30

7、食品经营许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
1	北京外企人力资源服务有限公司	JY11105020531687	北京市朝阳区市场监督管理局	2021.7.13-2026.7.12
2	北京外企人力资源服务有限公司	JY31105021206629	北京市朝阳区市场监督管理局	2022.6.10-2027.6.9
3	北京外企人力资源服务有限公司通州分公司	JY11112023243825	北京市通州区市场监督管理局	2022.1.18-2027.1.17
4	北京外企市场营销顾问徐州分公司	JY13203810104542	新沂市市场监督管理局	2020.5.22-2025.5.21
5	北京外企人力资源服务青岛有限公司	JY13702020152007	青岛市市南区行政审批服务局	2020.9.3-2025.9.2
6	广东方胜人力资源	JY14401060290627	广州市天河区市	2019.8.7-2022.12.26

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
	服务有限公司		场监督管理局	
7	上海君铎富励信息技术有限公司	JY13101010035291	上海市黄浦区市场监督管理局	2017.11.29-2022.11.28
8	浙江外企德科人力资源服务有限公司	JY13301040011276	杭州市江干区市场监督管理局	2018.8.9-2023.8.8

8、网络食品交易第三方平台提供者备案

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	京食药网食备201810007	北京市食品药品监督管理局	2018.1.18

(四) 结合人力资源服务、劳务派遣等主要业务资质的续期条件、最新进展，分析相关资质是否存在到期后无法续展的风险，及其对业务经营的影响和应对措施

1、将于 2022 年底或 2023 年底前到期业务资质情况

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企及下属子公司不存在已到期的资质，将于 2022 年底或 2023 年底前到期的资质情况如下：

(1) 人力资源服务许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务河南有限公司	4100000000087	河南省人力资源和社会保障厅	2012.6.19-2023.6.19
2	北京外企人力资源服务安徽有限公司	X[2020]3401040035	合肥市蜀山区人力资源和社会保障局	2018.2.12-2023.2.11
3	北京外企人力资源服务陕西有限公司西咸新区分公司	610000010232	陕西省西咸新区沣东新城行政审批与政务服务局	2020.7.24-2023.7.23
4	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	360000201306	南昌高新技术产业开发区管理委员会	2020.7.3-2023.7.2
5	北京外企（江西）人力资源服务有限公司宜春分公司	20200004	宜春市人力资源和社会保障局	2020.4.2-2023.4.1
6	北京外企（三亚）人力资源服务有限公司	460200200004	三亚市人力资源和社会保障局	2020.4.22-2023.4.21

(2) 人力资源服务备案证明

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司 贵州分公司	52011320200609	贵阳市白云区人力资源和社会保障局	2021.8.6-2022.8.5
2	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	100210759	西安市人力资源和社会保障局	2021.12.1- 2022.11.30

(3) 劳务派遣许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	(京) 24753	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2019.8.27-2022.8.26
2	天津中天对外服务有限公司	12000086	天津市人力资源和社会保障局	2020.1.21-2023.1.20
3	北京外企市场营销顾问有限公司	(京) 24927	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2020.4.13-2023.4.12
4	四川方胜人力资源服务有限公司	川人社派 201402000191	成都市人力资源和社会保障局	2020.11.3-2023.11.2
5	北京外企人力资源服务青岛有限公司	37020220140004	青岛市市南区行政审批服务局	2019.12.20- 2022.12.19
6	北京外企人力资源服务江苏有限公司	320100201312110003	南京市秦淮区行政审批局	2019.12.23- 2022.12.22
7	广东方胜人力资源服务有限公司	440101130004	广州市天河区人力资源和社会保障局	2019.11.14- 2022.11.13
8	北京外企人力资源服务河南有限公司	豫劳派 41000014001	河南省人力资源和社会保障厅	2020.2.20-2023.2.19
9	北京外企人力资源服务安徽有限公司	34010020130018	合肥市人力资源和社会保障局	2020.5.12-2022.9.4
10	北京外企人力资源服务福建有限公司	361002FJ20190051	厦门市思明区人力资源和社会保障局	2019.9.25-2022.8.11
11	北京外企人力资源服务陕西有限公司	陕劳派许字第 201902703 号	西安市人力资源和社会保障局	2019.11.28- 2022.11.27
12	北京外企人力资源服务湖北有限公司	01(02)2016029	武汉市江汉区行政审批局	2020.9.18-2023.9.17

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
13	河北方胜人力资源服务有限公司	石人社遣许字 2017 第 005 号 Y	石家庄市行政审批局	2020.2.28-2023.2.27
14	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	3601202001250107	南昌高新技术产业开发区管理委员会	2020.1.26-2023.1.25
15	北京外企人力资源服务云南有限公司	530102028	昆明市五华区人力资源和社会保障局	2020.1.24-2023.1.23
16	北京外企人力资源服务宁波有限公司	330206202008180045	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2020.8.18-2023.8.17
17	北京仕邦达人力资源服务有限公司	京劳派 1050312X202011260322	北京市朝阳区人力资源和社会保障局	2020.11.20-2023.11.19
18	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	沪人社派许字第 00019 号	上海市人力资源和社会保障局	2019.5.29-2022.7.9
19	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	320501202009150203	苏州工业园区行政审批局	2020.9.15-2023.9.14
20	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	440307160142	深圳市龙岗区人力资源局	2019.8.22-2022.8.21
21	浙江外企德科人力资源服务有限公司	330100201308290005	杭州市人力资源和社会保障局	2019.8.29-2022.8.28
22	重庆外企德科人力资源服务有限公司	5001032013002	重庆市渝中区人力资源和社会保障局	2019.10.15-2022.10.14

（4）劳务派遣备案证明

序号	证书持有人	备案编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司贵州分公司	20200002	贵阳市人力资源和社会保障局	2020.1.8-2022.8.26
2	北京外企人力资源服务有限公司宁波分公司	仑人社许备字（2021）第 3 号	宁波市北仑区人力资源和社会保障局	2021.12.10-2022.8.26
3	北京外企人力资源服务有限公司内蒙古分公司	呼和浩特市人力资源和社会保障局[2022]-6	呼和浩特市人力资源和社会保障局	2021.12.30-2022.8.26
4	广东方胜人力资源服务有限公司深圳分公司	深福人力派许备字[2020]第 0007 号	深圳市福田区人力资源局	2019.11.14-2022.11.13
5	北京外企（江西）人力资源服务有限公司宜春分公司	劳务派遣备字[2020]第 02 号	宜春市行政审批局	2020.8.25-2023.1.25

(5) 档案中介服务机构备案证书

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务湖北有限公司	武档备[2021]0039 号	中共武汉市委 机要保密和档案局	2021.10.26-2023.3.12
2	河北北方胜人力资源服务有限公司	石人社字第 0000020 号	石家庄市人力资源和社会 保障局	2017.8.11-2022.8.10

(6) 增值电信业务经营许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	B2-20182720	中华人民共和国 工业和信息化部	2018.8.6-2023.8.6
2	北京外企人力资源服务安徽有限公司	B2-20181847	中华人民共和国 工业和信息化部	2020.3.31-2023.6.4
3	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	赣 B2—20180019	江西省通信管理局	2018.3.30- 2023.3.30

(7) 保险兼业代理业务许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	31000077760720708	中国银行保险监 督管理委员会上 海监管局	2020.9.2-2023.9.1

(8) 食品经营许可证

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
1	广东方胜人力资源服务有限公司	JY14401060290627	广州市天河区市 场监督管理局	2019.8.7- 2022.12.26
2	上海君铎富励信息技术有限公司	JY13101010035291	上海市黄浦区市 场监督管理局	2017.11.29- 2022.11.28
3	浙江外企德科人力资源服务有限公司	JY13301040011276	杭州市江干区市 场监督管理局	2018.8.9-2023.8.8

2、相关资质的续期条件、最新进展

上述将于 2022 年底或 2023 年底前到期资质的续期条件及最新进展如下：

资质证书	续期条件	法规依据
人力资源服务许可证	(1) 有明确的章程和管理制度； (2) 有开展业务必备的固定场所、办公设施和一定数额的开办资金； (3) 有一定数量具备相应职业资格的专职工作人员； (4) 法律、法规规定的其他条件。	《中华人民共和国 就业促进法》第四 十条、 《人力资源市场暂 行条例》第十八条

资质证书	续期条件	法规依据
人力资源服务备案	无特定条件要求	《人力资源市场暂行条例》第十八条
劳务派遣经营许可证	(1) 在有效期届满 60 日前向许可机关提出延续行政许可的书面申请, 并提交 3 年以来的基本经营情况; 劳务派遣单位逾期提出延续行政许可的书面申请的, 按照新申请经营劳务派遣行政许可办理。 (2) 不存在以下情形之一: 1) 逾期不提交劳务派遣经营情况报告或者提交虚假劳务派遣经营情况报告, 经责令改正, 拒不改正的; 2) 违反劳动保障法律法规, 在一个行政许可期限内受到 2 次以上行政处罚的。	《劳务派遣行政许可实施办法》第七条、第十八条、第十九条、第二十条
劳务派遣备案	无特定条件要求	《劳务派遣行政许可实施办法》第二十一条
档案中介服务机构备案	河北省无明确规定。 武汉市备案条件如下: (1) 履行合同所必须的经营执照和相关资质、许可证明。 (2) 与其工作人员签订符合国家劳动法律法规的书面劳动合同, 签订保密协议 (或保密承诺书)。 (3) 具有必需的服务能力、经验和信誉, 不存在违约行为、安全事故等不良记录。配备档案或相关专业大学本科以上学历, 或具有档案中级以上专业技术职称的工作人员。 (4) 从事档案数字化服务的, 其股东及工作人员为中华人民共和国境内公民。 (5) 从事档案寄存服务的, 应当符合《档案保管外包服务管理规范》的有关规定, 库房内应具备防盗、防火、防尘、防水、防潮、防高潮、防日光及紫外线照射、防有害生物功能。 (6) 法律法规、行政规章和国家行业标准规定的其他条件。	《武汉市档案服务机构备案办法》第五条
增值电信业务经营许可证	经营许可证有效期届满需要继续经营的, 应当提前 90 日向原发证机关提出延续经营许可证的申请; 不再继续经营的, 应当提前 90 日向原发证机关报告, 并做好善后工作。 未在前款规定期限内提出延续经营许可证的申请, 或者在经营许可证有效期内未开通电信业务的, 有效期届满不予延续。	《电信业务经营许可管理办法》第二十七条
保险兼业代理业务许可证	(1) 保险兼业代理机构应在许可证有效期届满 60 日前, 委托被代理保险公司向上海保监局申请延续。逾期不申请延续的, 上海保监局依法注销到期许可证。 (2) 具备以下条件: 1) 依法登记注册, 取得工商营业执照, 且注册资本 (实收) 在 50 万元 (含) 以上; 2) 成立时间一年 (含) 以上; 3) 主营业务正常, 向上海市税务局申报的最近一个年度的业务收入在 100 万元 (含) 以上; 4) 具备在经营主业时从事保险代理业务的便利条件; 5) 申请前一年内无违法违规行为; 6) 不存在《上海市保险兼业代理管理办法 (试行)》第二十八条和第二十九所列情形。	《保险中介行政许可及备案实施办法》 《上海市保险兼业代理管理办法 (试行)》第四条、第八条、第十一条、第二十八条、第二十九条

资质证书	续期条件	法规依据
食品经营许可证	食品经营者需要延续依法取得的食品经营许可证的有效期的，应当在该食品经营许可证有效期届满 30 个工作日前，向原发证的食品药品监督管理部门提出申请。 食品经营者申请延续食品经营许可证，应当提交下列材料： （一）食品经营许可证延续申请书； （二）食品经营许可证正本、副本； （三）与延续食品经营许可证事项有关的其他材料。	《食品经营许可证管理办法》第二十九条、第三十条

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企及下属子公司不存在已到期的业务资质。

在业务资质续期进展方面：（1）上海外企德科因疫情原因预计将于 2022 年 6 月底向上海市人力资源和社会保障局提交劳务派遣许可证续期申请材料，经电话咨询上海市人力资源和社会保障局确认，因疫情原因该等情况不影响劳务派遣许可证正常续期；（2）河北方胜持有的档案中介服务机构备案证书因当地续办政策尚未正式出台，到期后能否续办具有不确定性；报告期内河北方胜每年与档案中介服务机构备案证书直接相关业务收入极低，如果不能续办对河北方胜的业务经营影响较小；（3）针对其余将于 2022 年底或 2023 年底前到期的业务资质，北京外企及下属子公司将结合业务需要按照相关法律法规的规定准备相关申请材料，及时办理相关续期手续。

3、相关资质的续期风险和应对措施

经比对相关业务资质续期条件及北京外企和下属子公司相关实际情况，截至本独立财务顾问报告签署日，除河北方胜持有的档案中介服务机构备案证书因当地续办政策不明而存在续期的不确定性外，北京外企及下属子公司将于 2022 年底或 2023 年底前到期的业务资质目前不存在续期的实质性障碍。

报告期内河北方胜每年与档案中介服务机构备案证书直接相关业务收入极低，即使不能续办，亦不会对河北方胜的业务经营和收入产生重大不利影响。

北京外企及下属子公司未来将密切关注相关业务资质的到期情况、续办条件及相关政策法规情况，及时按照相关法律法规的要求办理业务资质续期手续。如因政策法规未来发生变化导致业务资质续办存在风险的，北京外企及下属子公司将根据实际情况予以及时调整应对。

（五）分析置入资产食品经营、保险兼业代理、增值电信业务等业务的开展情况，相关业务主体是否已取得必要的业务资质

北京外企及下属子公司食品经营、保险兼业代理、增值电信业务等业务的开展情况及业务资质取得情况如下：

1、食品经营

北京外企及下属子公司中，涉及开展食品经营业务的主体包括北京外企、北京外企通州分公司、外企市场营销徐州分公司、青岛外企、广东方胜、君铎富励、浙江外企德科。食品经营业务主要为经营单位食堂以及薪酬福利服务相关的食品销售，主要客户包括北京银行股份有限公司上海分行、嘉环科技股份有限公司、上海中南锦时置业有限责任公司等。

北京外企、北京外企通州分公司、外企市场营销徐州分公司、青岛外企、广东方胜、君铎富励、浙江外企德科均已取得开展食品经营所必要的食品经营许可证，具体情况如下：

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
1	北京外企人力资源服务有限公司	JY11105020531687	北京市朝阳区市场监督管理局	2021.7.13-2026.7.12
2	北京外企人力资源服务有限公司	JY31105021206629	北京市朝阳区市场监督管理局	2022.6.10-2027.6.9
3	北京外企人力资源服务有限公司通州分公司	JY11112023243825	北京市通州区市场监督管理局	2022.1.18-2027.1.17
4	北京外企市场营销顾问徐州分公司	JY13203810104542	新沂市市场监督管理局	2020.5.22-2025.5.21
5	北京外企人力资源服务青岛有限公司	JY13702020152007	青岛市市南区行政审批服务局	2020.9.3-2025.9.2
6	广东方胜人力资源服务有限公司	JY14401060290627	广州市天河区市场监督管理局	2019.8.7-2022.12.26
7	上海君铎富励信息技术有限公司	JY13101010035291	上海市黄浦区市场监督管理局	2017.11.29-2022.11.28
8	浙江外企德科人力资源服务有限公司	JY13301040011276	杭州市江干区市场监督管理局	2018.8.9-2023.8.8

2、保险兼业代理业务

北京外企及下属子公司中，仅上海外企德科涉及开展保险兼业代理业务，系上海外企德科受保险人委托，在从事自身业务的同时，为保险人代办保险业

务。主要客户包括招商信诺人寿保险有限公司、中国人寿财产保险股份有限公司上海市分公司、苏黎世财产保险（中国）有限公司上海分公司等。

上海外企德科现已取得开展保险兼业代理业务所必要的保险兼业代理业务许可证，具体情况如下：

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	31000077760720708	中国银行保险监督管理委员会上海监管局	2020.9.2-2023.9.1

3、代理记账业务

北京外企及下属子公司中，涉及开展代理记账业务的主体包括北京外企、四川方胜、广东方胜、安徽外企、福建外企、陕西外企、湖北外企、上海外企德科、苏州外企德科、陕西外企德科等公司。代理记账业务主要包括为客户代理税务登记、税务申报、工商年报、编制财务报表、录入凭证等工作。主要客户包括利乐包装（昆山）有限公司、洛瑞斯（上海）贸易有限公司、海道尔夫仪器设备（上海）有限公司等。

北京外企、四川方胜、广东方胜、安徽外企、福建外企、陕西外企、湖北外企、上海外企德科、苏州外企德科、陕西外企德科等公司均已取得开展代理记账业务所必要的代理记账业务许可证，具体情况如下：

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	发证日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	DLJZ11010520200124	北京市朝阳区财政局	2020.12.7
2	四川方胜人力资源服务有限公司	DLJZ51011720170036	四川省成都市高新区财政局	2017.4.19
3	广东方胜人力资源服务有限公司	DLJZ44010620142503	广州市天河区财政局	2014.12.31
4	北京外企人力资源服务安徽有限公司	DLJZ34010420210004	安徽省合肥市蜀山区财政局	2021.1.20
5	北京外企人力资源服务福建有限公司	DLJZ35020320170147	福建省厦门市思明区财政局	2016.8.12
6	北京外企人力资源服务陕西有限公司	DLJZ61013020200022	西安高新区行政审批服务局	2020.6.4
7	北京外企人力资源服务湖北有限公司	DLJZ42010320200014	武汉市江汉区行政审批局	2020.9.16
8	北京外企德科人	DLJZ31010120080001	上海市黄浦区财	2020.8.6

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	发证日期
	力资源服务上海有限公司		政局	
9	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	DLJZ32051320200078	苏州工业园区行政审批局	2020.11.23
10	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	DLJZ61013020210068	西安高新区行政审批服务局	2021.11.26

4、增值电信业务

北京外企及下属子公司中，仅北京外企、安徽外企、江西外企等公司涉及增值电信业务。增值电信业务主要为承接政府机关接诉即办业务、银行等金融机构外呼业务及接听客服业务等。主要客户包括北京市卫生计生热线(12320)服务中心、中国工商银行信用卡外呼营销中心、中国邮政储蓄银行股份有限公司等。

北京外企、安徽外企、江西外企均已取得开展增值电信业务所必要的增值电信业务经营许可证，具体情况如下：

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期/备案日期
1	北京外企人力资源服务有限公司	B2-20182720	中华人民共和国工业和信息化部	2018.8.6-2023.8.6
2	北京外企人力资源服务有限公司	京 ICP 证 060795	北京市通信管理局	2021.10.27-2026.10.27
3	北京外企人力资源服务安徽有限公司	B2-20181847	中华人民共和国工业和信息化部	2020.3.31-2023.6.4
4	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	赣 B2—20180019	江西省通信管理局	2018.3.30-2023.3.30

5、出版物经营

北京外企及下属子公司中，仅北京外企涉及开展出版物经营业务，主要涉及北京外企内部杂志《外企生活》，其已取得该业务所必要的出版物经营许可证，具体情况如下：

序号	证书持有人	证书编号	发证部门	有效期
1	北京外企人力资源服务有限公司	新出发京零字第朝200209号	北京市朝阳区新闻出版局	2022.4.12-2028.4.30

十、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

（一）最近三年股权转让及相关评估或估值情况

除本次交易外，北京外企最近三年未进行过股权转让。

（二）最近三年增资及相关评估或估值情况

2019年9月19日，北京外企完成以增资扩股方式进行混合所有制改革，具体情况详见本独立财务顾问报告“第五章 拟置入资产基本情况”之“二、历史沿革与股本变动情况”之“（六）2019年9月，第三次增资”。

对于上述增资行为，根据国融兴华出具的《北京外企混改资产评估报告》（国融兴华评报字[2018]第080141号），截至2018年9月30日，北京外企的账面净资产为88,647.19万元，评估值为512,688.62万元。较账面净资产增值424,041.43万元，增值率为478.35%。

1、资产评估法评估结果

经资产基础法评估，截至2018年9月30日，北京外企账面总资产为420,298.80万元，总负债为331,651.61万元，净资产为88,647.19万元。评估后北京外企的总资产价值为687,866.28万元，总负债为331,651.61万元，净资产为356,214.67万元，增值额为267,567.48万元，增值率为301.83%。

2、收益法评估结果

经收益法评估，截至2018年9月30日，北京外企股东全部权益价值为512,688.62万元，较账面净资产88,647.19万元增值424,041.43万元，增值率为478.35%。

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

3、本次交易对北京外企的评估价格与前次增资的差异及原因

（1）具体差异情况

本次交易中，天健兴业采用资产基础法和收益法对北京外企的全部股东权益价值进行了评估。根据天健兴业出具的《拟置入资产评估报告》（天兴评报字（2021）第2104号），以2021年8月31日为评估基准日，北京外企100%股权

收益法评估后的股东全部权益价值为 894,587.47 万元，增值额为 659,735.24 万元，增值率 280.92%，较前次评估值 512,688.62 万元增加了 381,898.85 万元。

具体情况如下：

序号	评估报告	评估目的	评估基准日	评估内容	评估结论	评估值(万元)	增值率
1	国融兴华出具的《北京外企混改资产评估报告》（国融兴华评报字[2018]第080141号）	北京外企拟进行混合所有制改革，以增资扩股方式引入外部战略投资者，为此需要对北京外企股东全部权益价值进行评估	2018年9月30日	北京外企的股东全部权益价值	采用收益法评估结果作为评估结论	512,688.62	478.35%
2	天健兴业出具的《拟置入资产评估报告》（天兴评报字（2021）第2104号）	北京城乡拟进行资产置换及发行股份购买资产，需要对北京外企股东全部权益价值进行评估	2021年8月31日	北京外企于评估基准日的股东全部权益价值	以收益法评估结果作为价值参考依据	894,587.47	280.92%

（2）两次评估账面净资产构成对比、差异形成原因

1）北京外企两次评估及相关账面净资产对比情况

2019年9月，北京外企完成以增资扩股方式进行混合所有制改革。对于上述增资行为，国融兴华出具了《北京外企混改资产评估报告》，以2018年9月30日为评估基准日对北京外企进行评估；2022年1月，天健兴业针对本次重组出具了《拟置入资产评估报告》，以2021年8月31日为评估基准日对北京外企进行评估。两次评估结果的及相关账面净资产情况如下表所示：

单位：万元

序号	评估情况				母公司报表净资产及增值率情况		
	评估目的	评估基准日	评估方法	评估值	金额	评估增值	增值率
1	北京外企拟进行混合所有制改革，以增资扩股方式引入外部战略投资者，为此需要对北京外企股东全部权益价值进行评估	2018年9月30日	收益法	512,688.62	88,647.19	424,041.43	478.35%
2	北京城乡拟进行资产置换及发行股份购买资产，需要对北京外企股东全部权益价值进行评估	2021年8月31日	收益法	894,587.47	234,852.23	659,735.24	280.92%

本次重组评估所涉北京外企2021年8月31日的母公司报表净资产为234,852.23万元，相比北京外企前次以增资扩股方式进行混合所有制改革评估

所涉北京外企 2018 年 9 月 30 日的母公司报表净资产 88,647.19 万元，增长 146,205.04 万元。

2) 北京外企两次评估账面净资产差异形成原因

北京外企两次评估母公司报表净资产相关情况对比如下：

单位：万元

项目	2021 年 8 月 31 日	2018 年 9 月 30 日	变动金额
实收资本	7,076.74	6,086.00	990.74
其中：国家资本	6,086.00	6,086.00	-
民营资本	990.74	-	990.74
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	90,624.63	170.53	90,454.10
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	13,831.92	13,051.55	780.37
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	123,318.93	69,339.14	53,979.80
所有者权益合计	234,852.23	88,647.19	146,205.04

北京外企两次评估母公司报表净资产增长 146,205.04 万元，主要原因系：

①资本公积变动：2019 年北京外企完成混合所有制改革后，天津融衡、北创投和京国发合计投资 84,000 万元增资北京外企，增加北京外企的实收资本和资本公积；

②未分配利润变动：前次混合所有制改革评估和本次重组评估基准日期间，北京外企盈利状况良好，形成一定规模的留存收益，未分配利润和盈余公积有所增加，同时考虑在此期间北京外企存在分红等利润分配情形，母公司资产负债表层面影响所有者权益累计金额为 53,979.80 万元。

(3) 两次评估中收益法评估假设、折现率、 β 值、特定风险系数选取差异情况

1) 北京外企两次评估中收益法评估假设的对比情况

①具体假设情况

北京外企两次评估中收益法评估假设的对比情况如下表所示：

序号	《北京外企混改资产评估报告》	《拟置入资产评估报告》	差异情况对比
1	假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化	国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响	无重大差异
2	针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营	针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营	
3	假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化	有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化	
4	假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务	假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务	
5	除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规	除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规	
6	假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响	-	
7	假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响	无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响	
8	假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致	假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致	
9	假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致	假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致	
10	假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出	假设企业经营现金流均匀流入流出	
11	本次评估假设被评估单位主营业务不发生变化	假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势	
12	公司对现有的自有及租赁房产、外购设备能够保持继续使用，将来不承担因产权属及改制方案变化而引起的任何费用	-	
13	本次评估假设被评估单位现有各种资质证书到期后能延续	假设北京外企及其子公司经营所需的证件资质能如期取得或更新	
14	本次评估假设商标到期后能够得到延展注册	-	
15	本公司于 2018 年 11 月 30 日通过北京市科学技术委员会、北京市财政局、国家税务	假设北京外企本部研发能力能够维持目前市场竞争水平，相关高新技术企业资格到期后	

序号	《北京外企混改资产评估报告》	《拟置入资产评估报告》	差异情况对比
	总局北京市税务局的高新技术企业认证获得《高新技术企业证书》，证书编号：GR201811007712，有效期为三年。本次评估中，假设未来年度高新技术企业证书到期后，本公司依然可以通过高新技术企业复审并如期持续取得高新技术企业证书	满足续展条件，高新技术企业所得税税收优惠政策能够持续	
16	假设被评估单位目前获得的稳岗补贴每年按政策要求进行申请并能够获取	根据宁波国际海洋生态科技城海洋科技文化促进局出具的《关于给予北京外企人力资源服务有限公司及其分子公司产业专项财政补贴的专项说明》（以下简称“专项说明”），根据目前国家及浙江省宁波市政府相关政策，宁波梅山保税港区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北京外企人力资源服务有限公司及其分子公司该专项财政补贴，在所涉北京外企人力资源服务有限公司及其分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。 故本次评估假设未来五年内（根据文件日期推断即 2022 年至 2026 年）北京外企可以取得不低于 2021 年 1-11 月水平的该项专项补贴。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	存在差异

根据上述比较，两次评估中收益法评估假设具备可比性，如均有企业经营现金流均匀流入流出、现有各种资质证书到期后能延续等。具体差异情况主要体现在两次评估在对政府补助的相关假设设定上。

②关于评估假设涉及政府补助相关情况

两次评估中关于其他收益项目所涉的政府补助假设相关对比情况如下：

A、前次混合所有制改革评估：假设北京外企每年按政策要求对稳岗补贴等相关政府补助进行申请，并能够持续获取该等补助；

B、本次重组评估：依照谨慎性原则，本次重组置入资产评估仅将已取得专项批复或具有明确支持文件等可靠性更高的预期其他收益，纳入了收益法评估测算模型。故在本次重组评估中，纳入置入资产收益法预测模型的预测年度其他收益，仅包含《关于给予北京外企人力资源服务有限公司及其分子公司产

业专项财政补贴的专项说明》中所涉及的在未来五年内持续给予北京外企旗下宁波分子公司的专项财政补贴，即每年 4,146.00 万元（不低于 2021 年 1-11 月补贴金额水平的专项补贴）直至 2026 年，且永续期内合并范围内其他收益预测值为 0。

与前次混合所有制改革评估相比较，本次重组置入资产评估关于政府补助的相关评估假设更加谨慎。

综上，两次评估中收益法的评估假设除关于其他收益的假设之外，不存在明显差异，本次重组置入资产所涉评估假设更具备谨慎性。

2) 两次评估中折现率、β 值、特定风险系数选取是否存在明显差异及原因

经对比，前次混合所有制改革评估和本次重组评估的折现率、β 值、特定风险系数如下表所示：

项目	折现率	β 值	特定风险系数
前次混合所有制改革评估	13.05%	1.1740	1.00%
本次重组评估	11.06%	0.8400	2.00%

相关参数差异情况分析具体如下：

①折现率

A、折现率模型

a、前次混合所有制改革评估

根据《北京外企混改资产评估报告》，前次混合所有制改革评估收益法折现率选取加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：K_e：权益资本成本；

K_d：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$R_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中： R_f ：无风险收益率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

b、本次重组评估

根据《拟置入资产评估报告》，本次重组评估收益法折现率选取加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

$WACC$ ：加权平均资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：债务的市场价值；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t ：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 $WACC$ 计算公式中，权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

K_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数。

经比较, 两次评估折现率计算模型一致, 不存在重大差异。

B、折现率计算参数

在前次混合所有制改革评估与本次重组评估计算折现率过程中, 相关重要计算参数的选取及计算存在一定差异, 具体差异及选择依据情况如下表所示:

序号	项目	前次混合所有制改革评估	本次重组评估	备注
1	无风险收益率 R_f	根据 Wind 资讯系统所披露的信息, 长期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.61%	以中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示, 本次评估以 2.85% 作为无风险收益率	-
2	权益的系统风险系数 β 值	以 4 家上市公司作为对比公司, 取得每家可比公司在距评估基准日 12 个月期间的采用周指标计算归集的相对与沪深两市 (采用沪深 300 指数) 的风险系数 β , 并剔除每家可比公司的财务杠杆后 β 系数, 计算其平均值得到剔除财务杠杆后的 β 系数, 以此计算贝塔系数为 1.1740	根据 Wind 资讯 50 家沪深 A 股对比上市公司的平均无财务杠杆行业 β_U 计算被评估单位 β_U 系数, 进而计算取得 β 值为 0.84	具体分析详见后文
3	市场风险溢价 MRP	以成熟股票市场 (美国股票与国债) 的基本补偿额与国家风险补偿额进行计算, 为 7.19%	以中国证券市场指数测算市场风险溢价, 即中国股票市场平均收益率与中国无风险利率的差值确定, 为 7.39%	-
4	特定风险系数	被评估单位属于人力资源服务业相关的中介服务业, 目前行业处于上升期, 市场竞争也愈加激烈, 未来仍有不确定的风险, 因此确定个别风险报酬为 1%。	考虑到北京外企与 A 股上市公司在资本流通性、融资条件等方面与对比上市公司的差异可能产生特定风险, 以及相关业务资质无法续展风险, 本次评估中的个别风险报酬率确定为 2%。	具体分析详见后文

C、折现率计算结果

前次混合所有制改革评估和本次重组评估的折现率分别为 11.06%、13.05%, 存在一定差异, 主要系相关重要计算参数的选取及计算之差异所造成。

② β 值

前次混合所有制改革评估和本次重组评估的收益法 β 值确定情况具体对比如下:

项目	前次混合所有制改革评估	本次重组评估
计算公式	有财务杠杆 $\beta = \text{无财务杠杆 } \beta \times [1 + D/E \times (1-t)]$	$\beta_L = [1 + (1-t) \times D/E] \times \beta_U$
无财务杠杆 β 系数	根据 Wind 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值, 选取科锐国际、国创高新、苏文科、国检集团 4 家上市公司作为对比公司, 查阅取得每家对比公司在距评估基准日 12 个月期间的采用周指标计算归集的相对与沪深两市 (采用沪深 300 指数) 的风险系数 β , 并剔除每家可比公司的财务杠杆后 β 系数, 计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的 β 系数。剔除财务杠杆后的 β 系数为 1.1740。	根据被北京外企的业务特点, 评估人员通过 Wind 资讯系统查询了 50 家沪深 A 股可比上市公司的 β_U 值 (选取商务服务业, 剔除不合理的 ST* 及 B 股; 起始交易日期: 2018 年 09 月 01 日; 截止交易日期: 2021 年 08 月 31 日), 按照标的 β_U 值 = 行业 $\beta_U \times 2/3 + 1 \times 1/3$ 进行平滑调整, 将计算出来的 β_U 取平均值 0.8400 作为被评估单位的 β_U 值。
资本结构比率 D/E	在确定被评估企业目标资本结构时综合考虑对比公司及被评估单位自身经营的资本结构, 被评估单位无实质性的外部借款, 可比公司中, 科锐国际为人力资源服务行业, 与被评估单位行业最为相近, 科锐国际借款形成原因为股权收购所需借款, 并非正常经营借款, 综合考虑后确定目标资本结构为 0.00%。	由于北京外企合并口径存在的付息债务均为短期借款, 用于补充短期流动资金不足。长期来看, 账上合并口径货币资金足以供企业经营所需资金, 无需进行负债经营。故本次评估从企业无需负债经营的角度考虑资本结构。
有财务杠杆 β 系数	1.1740	0.8400

注: β_L 为有财务杠杆 β 系数; β_U 为无财务杠杆 β 系数; t 为被评估单位的实际所得税税率; D/E 为被评估单位的目标资本结构比率。

经对比, 本次重组评估与前次混合所有制改革收益法评估 β 值计算公式一致, 在参数选择上存在差异, 主要系前次混合所有制改革评估时点相对较早, 市场环境、参数可选范围较本次重组评估时点已发生变化, 本次重组置入资产评估已考虑最新的市场情况。

③特定风险系数

前次混合所有制改革评估和本次重组评估的收益法特定风险系数确定情况具体对比如下:

项目	前次混合所有制改革评估	本次重组评估
考虑因素	北京外企属于人力资源服务业相关的中介服务业, 目前行业处于上升期, 市场竞争也愈加激烈, 未来仍有不确定的风险。	(1) 考虑到本次评估测算折现率相关指标来自于 A 股上市公司, 而北京外企与 A 股上市公司在资本流通性、融资条件等方面与对比上市公司的差异可能产生特定风险; (2) 相关业务资质无法续展风险。人力资源服务业务的开展依赖于人力资源服务相关资质, 如果北京外企的相关业务资质在未来到期后无法续展, 或者在监管政策和法规出现变化的情况下北京外企无法取得新的业务资质及已有经营资质丧失, 则将会对北京外企的正常业务开展和经营发展产生一定的不利影响。
特定风险系数	1.00%	2.00%

经对比，本次重组评估与前次混合所有制改革收益法评估特定风险系数考虑因素存在差异，本次评估综合考虑了北京外企的行业发展情况、可比公司情况，考虑因素更加全面，特定风险系数取值更大，系数选取更加谨慎。

综上所述，两次评估中收益法的评估假设除关于其他收益的假设之外，不存在明显差异，本次重组置入资产所涉评估假设更具备谨慎性。另外，本次重组与前次混合所有制改革收益法评估中折现率、 β 值、特定风险系数选取存在一定差异，主要系由于前次混合所有制改革评估时点距本次重组评估相对较早，市场环境、参数可选范围与前次评估时点已发生变化，本次重组评估对折现率等相关指标的选取、测算已考虑本次评估时点最新的市场情况，能够更好、更全面地反应本次重组评估时点相关参数的真实水平，因此两次评估折现率等相关指标存在一定差异具备合理性。

（4）评估增值与业绩增长相匹配，评估增值具备合理性

1）两次评估基准日期间北京外企相关财务指标及经营情况的变动情况

①净资产变动情况

本次重组与前次混合所有制改革评估基准日期间，北京外企净资产相关变动情况详见本独立财务顾问报告“第五章 拟置入资产基本情况”之“十、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值情况”之“（二）最近三年增资及相关评估或估值情况”之“3、本次交易对北京外企的评估价格与前次增资的差异及原因”之“（2）两次评估账面净资产构成对比、差异形成原因”相关内容。

②营业收入、利润及毛利率变动情况

本次重组与前次混合所有制改革评估基准日期间，北京外企营业收入、利润及毛利率等财务指标的参考变动情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	2,541,767.89	1,809,677.81	1,601,116.58
毛利率	8.53%	10.28%	11.00%
净利润	78,971.56	74,535.85	52,329.31
归母净利润	61,502.46	57,511.24	41,220.82

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入复合增长率	26.00%		
净利润复合增长率	22.85%		
归母净利润复合增长率	22.15%		

注：2021年以全年度财务指标进行比较。

由上表可知，2019-2021 年，北京外企在营业收入、净利润及归母净利润均保持着稳定增长的趋势，其中营业收入年复合增长率为 26.00%，净利润、归母净利润复合增长率分别为 22.85%、22.15%；毛利率则呈现逐年下降的趋势，主要原因系北京外企业务外包服务的收入规模及占比增幅明显，其毛利率相对北京外企的其他业务较低，故导致整体毛利出现小幅下降。

③市场拓展情况

两次评估基准日期间，北京外企进行了积极的市场拓展工作，主要体现在以下方面：

A、拓展业务外包服务客户。业务外包服务为北京外企核心业务，两次评估基准日期间，北京外企及各子公司在业务外包领域踊跃尝试，进一步拓展大型行业客户，拓展外包业务岗位类型，客户粘性不断增加。诸如与华为、字节跳动、链家、贝壳等大客户的业务合作均两次评估基准日期间增长显著，为北京外企业绩的持续、稳健、快速发展提供了有力的保障；

B、促进发展灵活用工业务。两次评估基准日期间，北京外企持续完善云平台智能化人岗匹配通道，整合用工资源与线下灵活用工需求，引入线上线下一体化的灵活用工服务解决方案，同时不断对现有重大客户、优质客户进行二次业务拓展，提高同一客户的合作深度，灵活用工业务规模不断扩大；

C、加强招聘能力建设。受新冠疫情影响，众多客户企业对人才质量的需求不断增加，北京外企拥有多年积累的招聘经验及招聘渠道，匹配行业领先的招聘能力及技能丰富的专职人员，不断开拓招聘业务市场。

2) 本次重组评估增值的合理性分析

①混合所有制改革助力北京外企财务指标显著增长，评估增值与业绩增长相匹配

北京外企混合所有制改革为标的公司带来了充裕的资金支持，为后续不断的投资发展、扩大经营提供了充分的支持；同时，此次混改提升了北京外企股东背景，丰富了股东资源，扩大了标的公司的经营优势；另外，新股东的引入帮助北京外企进一步健全公司治理结构，有效提升了内部管理及决策效率。

经过前述管理优化、经营优势扩大，北京外企营业收入、归母净利润、归母净资产增长明显，可持续经营能力显著增强，未来发展前景良好。具体情况如下：

单位：万元

项目		2021年1-8月	2018年1-9月	增长率
营业收入	营业收入①	1,617,196.98	805,810.84	-
	单月营业收入对比②=①/月份	202,149.62	89,534.54	125.78%
净利润	归母净利润③	46,340.51	34,221.25	-
	单月归母净利润对比④=③/月份	5,792.56	3,802.36	52.34%
净资产	归母净资产	293,777.60	145,872.76	101.39%

经分析，北京外企本次重组评估时点相关财务指标较前次混合所有制改革评估时点有显著增强，单月营业收入增长 125.78%，单月净利润增长 52.34%，归母净资产增长 101.39%，北京外企本次评估值较前次评估值增长 74.49%，本次重组北京外企评估增值与业绩增长情况基本匹配。

②两次评估结果市盈率水平无明显差异

《北京外企混改资产评估报告》中北京外企的股东全部权益价值为 51.27 亿元，按照 2017 年度归母净利润计算其市盈率为 15.35 倍；本次《拟置入资产评估报告》中北京外企的股东全部权益价值为 89.46 亿元，按照 2020 年度归母净利润计算其市盈率为 15.56 倍。两次评估结果对应市盈率无显著差异。

③与市场同行业公司交易案例情况基本可比

A、市场同行业公司情况

根据人力资源服务行业国内 A 股上市公司及在中国大陆开展人力资源业务的港股上市公司之公开资料，对拟置入资产北京外企 100%股权的定价公允性分析如下：

证券代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）

证券代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
600662.SH	外服控股	17.55	3.67
300662.SZ	科锐国际	58.59	10.51
02180.HK	万宝盛华	12.55	1.33
06919.HK	人瑞人才	6.72	0.99
06100.HK	同道猎聘	113.12	2.11
平均数		41.71	3.72
中位数		17.55	2.11
北京外企 100%股权		15.56	3.43

注 1：三板公司市值与标的公司估值规模不具备可比性，未选取为定价公允性分析的可比公司；

注 2：同行业上市公司市盈率=2021 年 8 月 31 日上市公司市值/2020 年度归母净利润；

注 3：同行业上市公司市净率=2021 年 8 月 31 日上市公司市值/2020 年末归母净资产；

注 4：标的公司市盈率=评估值/2020 年度标的公司经审计归母净利润；

注 5：标的公司市净率=评估值/2020 年末标的公司经审计归母净资产。

经与同行业上市公司对比，北京外企本次估值的市盈率、市净率低于同行业可比上市公司平均水平。

B、市场可比交易情况

自 2018 年以来，A 股上市公司重大资产购买中涉及人力资源服务行业标的的案例共 2 项，相关情况如下：

序号	证券代码	上市公司	标的资产	审计评估基准日	完成时间	市盈率（倍）	市净率（倍）	增值率
1	300662.SZ	科锐国际	Investigo Limited 52.5%股权	2017-12-31	2018-6	11.07	3.62	250.88%
2	600662.SH	外服控股（原强生控股）	外服控股 100%股权	2020-5-31	2021-10	14.64	3.27	291.57%
平均数						12.86	3.45	271.23%
中位数						12.86	3.45	271.23%
北京外企 100%股权						15.56	3.43	280.92%

数据来源：《北京科锐国际人力资源股份有限公司重大资产购买报告书》《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并募集配套资金暨关联交易报告书》

对比 A 股上市公司重大资产购买中涉及人力资源服务行业标的的案例中标的资产市盈率、市净率、增值率，北京外企 100%股权市盈率略高于行业平均水平，市净率与行业平均水平基本一致，增值率高于外服控股标的资产（外服控股 100%股权）但低于科锐国际标的资产（Investigo Limited 52.5%股权）。故本次重组北京外企评估增值结果和同行业可比已上市公司、A 股市场同类交易基

本可比，不存在明显偏离行业平均水平的情况。

综上所述，两次评估基准日期间，北京外企净资产、营业收入及净利润等财务指标增长明显，市场拓展亦取得显著成效；且两次评估结果市盈率水平无明显差异，本次重组北京外企评估增值结果和可比公司、A股市场同类交易基本可比，不存在明显偏离行业平均水平的情况。故本次重组北京外企评估增值具备合理性，相关评估增值与业绩增长相匹配。

（三）最近三年改制及相关评估或估值情况

北京外企最近三年未进行过改制及相关评估或估值。

十一、报告期内主要会计政策及相关会计处理

（一）收入的确认原则和计量方法

1、收入的确认

北京外企在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2、北京外企依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）北京外企满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

1）客户在北京外企履约的同时即取得并消耗北京外企履约所带来的经济利益。

2）客户能够控制北京外企履约过程中在建的资产。

3）北京外企履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且北京外企在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，北京外企在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。北京外企考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，北京外企在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，北京外企考虑下列迹象：

1) 北京外企就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

2) 北京外企已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

3) 北京外企已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

4) 北京外企已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

5) 客户已接受该商品。

6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3、收入的计量

北京外企应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，北京外企考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

北京外企按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，北京外企应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，北京外企按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，北京外企参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

4、北京外企不同业务收入确认方法及确认时点涉及相关会计处理符合行业惯例和《企业会计准则》相关规定

(1) 北京外企不同业务收入确认方法及确认时点相关情况

北京外企不同人力资源服务业务所涉业务流程、收入确认方法和时点、收入确认依据、收入计量对应情况如下：

收入类别	业务流程	收入确认方法和时点	收入确认依据	收入计量
人事管理服务	基础人事管理服务： 北京外企前台部门根据客户需求提出方案和报价，就服务内容、服务价格、服务周期等与客户进行协商确认，并签署商业合同；合同签订后，通常由客户根据经双方确认的收款通知单及票据进行付款，后台部门审核收款，由前中台部门协同，依据客户提交的人员原始材料及变动材料，为客户提供包括员工社保公积金代理、在职人事管理服务、入离职管理服务、劳动关系管理服务等。	北京外企为客户提供人事管理服务，并与客户签订《人事委托服务合同》。人事管理服务收入按月确认，北京外企每月根据所服务的客户员工数量确定应收取的服务费，向客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户确认的服务费金额，确认人事管理服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企人事管理服务的收费标准根据每月服务的员工数量，乘以约定的人次服务费计算得出。北京外企在人事管理服务中充当代理人角色，将收取的服务费（不含员工工资等）确认为收入。
	劳务派遣服务： 北京外企前台部门根据客户需求提出方案和报价，服务内容、服务价格、服务周期等与客户进行协商确认；合同签订后，根据客户的人员需求变动情况，与派遣员工签订劳动合同后，派出员工上岗。	北京外企与用人单位签订劳务派遣合同、与员工签订劳动合同并派遣至用工单位工作，劳务派遣服务费收入按月确认，北京外企每月根据实际派出人员数量确定应收取的服务费，向客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户确认的服务费金额，经双方核对无误后确认劳务派遣服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企劳务派遣服务收费根据每月根据实际派出员工的数量和费用计算，北京外企在向客户提供劳务派遣服务过程中，用人单位作为主要责任人，北京外企将收取的服务费（不含员工工资等）确认为收入。
业务外包服务	北京外企前台部门与客户沟通需求，并依据客户需求进行外包方案设计与外包人员配置，待客户确认后签订业务外包合同；中台部门负责	北京外企为客户提供业务外包服务，并与客户签订《服务外包协议》等。北京外企于每月约定时间将向客户提供当月服务外包费用明细，并向客户发送“收	经客户确认的收费通	北京外企的业务外包服务所产生的向客户提供服务风险、员工劳动纠纷风险、员工闲置风险等由北京外

收入类别	业务流程	收入确认方法和时点	收入确认依据	收入计量
	对外包人员进行招聘、管理等，形成完整的外包服务团队，为客户提供外包服务。	费通知单”，依此收取人力资源服务费。北京外企依据双方确认的“收费通知单”，确认业务外包服务收入。	知单	企承担，北京外企系业务外包服务中的主要责任人，按照向客户收取的全部服务费金额计量收入。
薪酬福利服务	薪税管理服务： 北京外企前台部门与客户签署合同并收集材料，中台部门对材料进行审核，同时梳理薪酬逻辑，并完成薪资整体方案等配置。每月根据客户提供的员工动态信息计算薪税数据，待客户确认付款后进行薪资发放、个税申报及缴纳等服务。	北京外企为客户提供薪税管理服务，并与客户签订《薪酬服务协议》等。薪税管理服务收入按月确认，北京外企每月根据所服务的客户员工数量确定应收取的服务费，向客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户确认的服务费金额，确认薪税管理服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企在薪税管理服务中充当代理人角色，与客户签署的《薪酬服务协议》，以合同中约定的人次服务费（不含员工工资等）乘以当月服务的客户员工数量进行收入计量。
	员工弹性福利关怀服务： 北京外企前台部门收集客户需求，由中台部门进行需求分析，并整合公司资源形成标准化或定制化的员工弹性福利关怀整体解决方案；前台部门就方案与客户进行沟通报价，确认后签订合同；合同签署后北京外企根据相应方案向客户员工提供福利产品及服务，客户根据北京外企提供的付款通知及票据进行付款。	北京外企为客户提供员工弹性福利关怀服务，并与客户签订《弹性福利服务协议》等。北京外企于每月约定的日期或合同约定依据实际交付福利产品或提供福利服务数量及对应价格，向其客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户确认金额，确认员工弹性福利关怀服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企员工弹性福利关怀服务的收费标准一般根据客户选择的福利产品对应单价及购买数量计算。在向客户提供员工弹性福利关怀服务过程中，北京外企将员工弹性福利关怀的相关产品及服务进行整合后转让给客户，北京外企为主要责任人，以合同中约定的服务收费进行收入计量。
	健康管理服务： 北京外企前台部门收集客户需求，由中台部门进行需求分析，并整合公司资源形成标准化或定制化的健康医疗管理方案；前台部门就方案与客户沟通，确认后签订合同，客户员工即可享受“健康咨询”与“健康检测”等服务，客户根据北京外企提供的付款通知及票据进行付款。中台部门同供应商签署合同并根据实际服务情况向供应商付款。	北京外企为客户提供健康管理服务，并与客户签订《健康管理服务协议》等。北京外企于每月约定的日期依据实际服务的客户员工数量及对应的服务单价，向其客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户确认的服务费金额，确认健康管理服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企健康管理服务的收费标准一般根据客户选择的服务项目对应的服务单价及服务人数等计算。在向客户提供健康管理服务过程中，北京外企将健康管理的相关产品及服务进行整合后转让给客户，北京外企为主要责任人，以合同中约定的服务收费进行收入计量。

收入类别	业务流程	收入确认方法和时点	收入确认依据	收入计量
招聘及灵活用工	招聘流程外包： 北京外企前台部门收集客户需求，并根据客户的招聘需求确认服务的具体方案与实施流程，待客户确认后签订招聘流程外包服务合同，并完成相关岗位（人选）的全部或部分招聘流程工作。	北京外企与客户签订《招聘外包服务协议》，为客户提供招聘流程外包服务。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。北京外企根据合同约定按照实际服务成果计算服务费用，向其客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户所确认的“收费通知单”，确认招聘服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企与客户签订《招聘外包服务协议》，根据客户的招聘需求确认服务的具体方案与实施流程，以合同中约定的服务收费进行收入计量。
	中高端人才寻访： 北京外企前台部门收集客户需求，并根据客户需求确认服务的具体方案与实施流程，待客户确认后签订中高端人才寻访合同，根据客户业务需要为其推荐、寻访其所需招聘职位的人选，待推荐人选受雇后进行收款，并持续跟踪，根据客户回访情况及满意度进行服务的改进与优化。	中高端人才寻访也称中高端猎头，北京外企与客户签订《委托代理招聘协议》，北京外企根据客户需求，为客户招聘中高端人才提供专业化服务，服务收费标准一般按照招聘人数或员工月薪的一定比例进行收费。每月北京外企根据当月招聘的人数乘以人次服务费或员工月薪比例计算服务费，向客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户所确认的“收费通知单”，确认招聘服务收入。	经客户确认的收费通知单	北京外企与客户签订《委托代理招聘协议》，为客户招聘中高端人才提供专业化服务，以合同中约定的服务收费进行收入计量。
	灵活用工服务： 北京外企搭建专业化的灵活用工平台，针对客户临时性、不定时性、个性化的用工需求，与求职者临时性、灵活性、差异化的求职需求，根据特定业务场景，协助用工方与求职者完成对接，并实现接发包全流程管控、资金结算管控、税收合规管控一站式解决等业务。	北京外企为客户提供灵活用工服务，并与客户签订《灵活用工服务合同》等。灵活用工服务收费标准一般根据客户的需求定制项目服务方案，折算项目所需人员数量并约定提供人力资源服务的项目收费。北京外企在每月的约定日期依据上月实际派出人员数量或完成工作量计算服务费，向客户发送“收费通知单”。北京外企依据客户所确认的“收费通知单”进行收入的确认。	经客户确认的收费通知单	灵活用工服务中，北京外企负责对服务人员招聘、培训、工作调派，北京外企为灵活用工服务中的主要责任人，按向客户收取的服务费金额计量收入。

（2）同行业公司相关业务收入确认政策

考虑到北京外企各同行业可比公司覆盖的具体业务不一、各有侧重，存在一定差异性，致使北京外企每项业务收入确认政策涉及

的可比企业有所不同。北京外企的人力资源服务同行业可比公司的相关业务收入确认政策情况如下：

业务类型	具体业务类型	可比公司	收入确认的具体方法
人事管理服务	基础人事管理服务	外服控股 600662.SH	公司为客户提供人事管理服务，并与客户签订《委托人事管理合同》等，根据合同约定，公司为客户提供代办员工录用和退工手续、资料管理服务、代缴纳社会保险费及住房公积金等服务。人事管理服务的收费标准一般为公司服务的客户员工数量，乘以约定的人次服务费。人事管理服务按月结算，公司每月根据所服务的客户员工数量确定应收取的服务费，向客户发送“付款通知书/账单”。公司依据客户确认的服务费金额，确认人事管理服务服务费收入。
		前程人力 833486.NQ	公司与客户签订人事代理合同，合同一般约定代理的社保种类以及服务收费标准，服务费按人收取。客户每月提供工资社保明细单至公司，并经双方确认。公司依据约定的收款时间与用工单位进行结算，根据到款金额开具发票，确认收入。
		晨达股份 837633.NQ	公司依据国家相关政策与客户签订人事代理合同，提供服务，在每个结算周期，根据合同约定的代理种类的服务费标准按服务人数计算服务费确定收入并相应结转成本。服务费也可按户收取。
	劳务派遣服务	外服控股 600662.SH	公司为客户提供人才派遣服务，并与客户签订《劳务合同》、《劳务派遣协议》等，公司与员工签订《劳动合同》等，根据客户需求将员工派遣到客户处为其提供服务。公司于每月的约定日期依照实际派出人员数量及合同约定的结算标准向客户提交“付款通知书/账单”。公司依据双方确认的“付款通知书/账单”，确认人才派遣服务收入。
		前程人力 833486.NQ	在所提供的劳务派遣服务达到合同条款约定，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生的成本能够可靠地计量时，确认为人才派遣服务收入。一般情况下，公司提供派遣服务后，在每月末根据合同约定的派遣员工考勤方法、工资结算标准、社保标准、管理费标准等计算应收取金额并与用工单位提交的对账单核对后，确认派遣员工薪酬、社保公积金以及管理费为劳务派遣服务收入。
		晨达股份 837633.NQ	本公司与用工单位签订劳务派遣合同并与招聘员工签订劳动合同并派遣至用工单位工作；每个结算周期，根据派遣合同约定的收费标准及实际派遣员工数量计算派遣费用与用工单位对账进行结算，确认收入并相应结转成本。
		海峡人力 837983.NQ	一般情况下，公司与实际用人单位签订人才（劳务）派遣合同，约定用工规则、双方权利义务及结算方式等。并与派遣员工订立劳动合同，将派遣员工派遣至实际用工单位工作，派遣员工的劳动过程由用工单位管理。每月公司根据派遣至实际用工单位的员工数量、派遣员工的工资、福利、社会保险费等数据及合同约定的管理费标准，制作业务报表并由用工单位确认后，履行支付派遣员工工资、福利和缴纳社会保险等义务。每月末，根据我司派遣至实际用工单位的员工数量、支付派遣员工工资、福利和缴纳社会保险等费用及合同约定的管理费标准，制作业务报表双方确认后，确认为人才（劳务）派遣服务收入。
薪酬福利服务	薪酬财税管理	外服控股 600662.SH	公司为客户提供薪税管理服务，并与客户签订《薪酬服务协议》等。根据合同约定，公司为客户提供整体全流程薪酬服务，确保数据处理及时性；提供专业薪酬发放解决方案，解决客户全国各地员工的工资发放问题；提供所有涉及城市的

业务类型	具体业务类型	可比公司	收入确认的具体方法
	服务		薪酬政策咨询及落地服务等。薪税管理服务的收费标准一般为公司服务的客户员工数量，乘以约定的人次服务费。薪税管理服务按月结算，公司每月根据所服务的客户员工数量确定应收取的服务费，向客户发送“付款通知书/账单”。公司依据客户确认的服务费金额，确认薪税管理服务收入。
		万宝盛华 02180.HK	其他人力资源服务包括人力资源咨询服务、培训与发展服务、职业转换服务以及支薪与薪酬及福利服务。其他人力资源服务的营收于客户同时收取并消耗本集团履约时所提供的履约利益时随时间流逝予以确认，客户通常定期收取账单，平均信贷期为 30 至 90 日。
	健康管理服务	外服控股 600662.SH	公司为客户提供健康管理服务，并与客户签订《健康管理服务协议》等。根据合同约定，为客户量身定制如体检方案等服务，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服务内容。健康管理服务的收费标准一般根据客户选择的服务项目对应的服务单价及服务人数等计算。公司于每月约定的日期依据实际服务的客户员工数量及对应的服务单价，向其客户提交“付款通知书/账单”。公司依据客户确认的服务费金额，确认健康管理服务收入。
	员工弹性福利关怀服务	外服控股 600662.SH	公司为客户提供商业福利服务，并与客户签订《企业员工弹性福利服务协议》等。根据合同约定，为客户员工提供多样化需求的福利产品选择方案。商业福利服务的收费标准一般根据客户选择的福利产品对应单价及购买数量计算。公司于每月约定的日期或合同约定依据实际交付福利产品或提供福利服务数量及对应价格，向其客户提交“付款通知书/账单”。公司依据客户确认金额，确认商业福利服务收入。
业务外包服务	业务外包服务	外服控股 600662.SH	公司为客户提供业务外包服务，并与客户签订《岗位外包协议》、《服务外包协议》等，根据合同约定，公司为客户业务流程外包服务，公司根据与客户约定服务内容，向客户派驻符合要求工作人员提供服务。公司于每月约定时间将向客户提供当月服务外包费用明细，并向其客户提交“付款通知书”。公司依据双方确认的“付款通知书/账单”，确认业务外包服务收入的确认。
		前程人力 833486.NQ	公司与客户签订劳务外包合同，由公司安排人员按照客户的要求完成合同约定的业务，每月客户验收后，公司根据合同约定及验收结果，编制劳务费用表，与客户确认。公司依据约定的收款时间与客户进行结算，根据到款金额开具发票，确认收入。
		晨达股份 837633.NQ	本公司与项目发包单位签订劳务外包合同并与招聘员工签订合同并派至项目发包单位进行劳务外包业务；每个结算周期，根据外派员工完成的业务量，与项目发包单位业务完成量对账进行结算，确认收入并相应结转成本。
		海峡人力 837983.NQ	一般情况下，公司与发包方签订人才（劳务）外包合同，约定外包内容、双方权利义务及结算方式等。按照业务外包需求，招聘员工并签订劳动合同，派至外包地点进行人才（劳务）外包业务工作。每月根据与员工签订的劳动合同，按照考核办法，支付工资、福利、社会保险等劳动报酬，及根据外包业务运营组织管理的实际需要，支付相关外包业务运营管理费用。每月末根据合同约定的结算标准、考核办法、业务外包完成情况及支出情况，经与发包方确认后，确认为人

业务类型	具体业务类型	可比公司	收入确认的具体方法
			才（劳务）外包业务收入。
招聘及灵活用工服务	招聘流程外包	外服控股 600662.SH	公司为客户提供招聘服务，并与客户签订《中介委托协议》等。根据合同约定，为客户提供中高端人才寻访服务、招聘流程外包服务。合同中对客户需求的职位、服务保证期、服务费收取的方式、支付安排等均有相应的规定。中高端人才寻访服务收费标准一般按照候选人年薪的一定比例进行收费。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。公司根据合同约定按照实际招聘服务成果计算服务费用，向其客户提交“付款通知书/账单”。公司依据客户所确认的“付款通知书/账单”，确认招聘服务收入。
		科锐国际 300662.SZ	本集团根据合同约定为客户提供招聘流程外包业务。协议或合同中约定本集团按照客户的要求推荐或经客户选定，向客户派驻现场招聘顾问；由现场招聘顾问根据客户的指令或一定期间的招聘计划并依照双方协商确定的服务标准，完成客户的人才推荐或人力资源管理部分其他作业。协议或合同中对服务的期限、服务的内容、提供服务的人数、收费的金额、付款方式等作出约定。根据约定，就驻场招聘顾问按照客户的指令所完成的日常工作所给予的服务费用属于固定收入；对于本集团为客户进行候选人推荐以及人力资源管理等工作的专业服务费用为变动收入。 ①固定收入的确认：本集团于每月末通过 ERP 系统邮件向客户发送包含外派现场顾问人数及工作时间及服务金额信息的“确认函”，并依据客户确认的派出人数及收费标准进行营业收入的确认。 ②变动收入的确认：本集团在候选人入职后，现场招聘顾问根据掌握到的候选人入职情况，取得客户就候选人入职情况的“确认函”，本集团据此“确认函”并根据合同约定的入职候选人工资标准的一定比例进行营业收入的确认。本集团为入职的候选人提供三到六个月的保证期，按照历史经验确定的比例计提收入退回准备。因此，本集团按照合同约定的服务收入扣除预计的销售退回之后的金额确认招聘流程外包服务的变动收入。
	中高端人才寻访	科锐国际 300662.SZ	本集团根据合同约定为客户提供中高端人才访寻服务。合同约定本集团为客户指定的职位推荐符合条件的候选人，并协助客户完成录用候选人的相关面试、核查等工作。合同中对客户需求的职位、人数、服务提供的期限、服务保证期、服务费收取的方式、定金及尾款的支付均有相应的规定。根据合同约定，服务费一般按照候选人年薪的一定比例收取。本集团业务人员会及时跟进候选人的入职情况，并在候选人入职后通过 ERP 系统向客户发出“确认函”邮件，在本集团收到客户就候选人入职情况（即候选人到客户处入职上班报到的时间）的确认后，本集团依据客户确认函进行营业收入的确认。本集团为推荐的候选人提供十周到六个月的保证期，按照历史经验确定的比例计提收入退回准备金。因此，本集团根据合同约定的服务收入扣除预计的销售退回之后的金额确认中高端人才访寻服务的收入。
		人瑞人才 06919.HK	本集团提供多个行业不同职能的初级或中高级职位招聘服务。服务费乃基于每个职位安排计算的固定收费或按获成功安排职位的应征者薪金之某个百分比计算。招聘合同一般仅包括单一履约责任，而在若干合同，本集团会保证在短时间（通常为一个月）内替换候选人。在此情况下，合同价格一般按独立售价分配至招聘及替换服务。本集团一般预先收取

业务类型	具体业务类型	可比公司	收入确认的具体方法
			部分招聘费用，而有关金额确认为合同负债。招聘服务相关收益于本集团成功为应征者安排职位的时间点确认，此为客户已接受本集团提供选定应征者之服务的时间。替换服务相关收益于提供服务的时间点确认。若干客户亦向本集团支付会员费，以获取一篮子服务，包括安排面试或于本集团的平台刊登招聘广告，合同为期一年或以下。本集团一般预先收取会员费之全额，该金额为不可退还并确认为合同负债。根据会员费模式，服务可分为两类：i) 以用量为基础之服务，如安排面试及置顶显示职位空缺等；及 ii) 以时间为基础之服务，如无限次刊登一般职位空缺及进入本集团平台等。每项服务均为一项履约责任，而且交易价格一般按相应的独立售价分配至每项履约责任。以用量为基础之服务的收益乃于使用某项服务时确认。以时间为基础之服务的收益乃于整个合同期内按直线基准确认。
		万宝盛华 02180.HK	人才寻猎服务包括向客户提供长期雇佣的合格候选人。本集团凭借「Experis」及「万宝瑞华」品牌于大中华区提供人才寻猎服务。人才寻猎服务营收于本集团为合格候选人安排岗位时予以确认，此乃由于本集团有权收取服务款项及客户已接受其提供合格候选人以填补长期职位的服务，本集团确定履约责任的控制权已转移至客户（即已履行服务）。自人才寻猎服务确认的营收按每次职业介绍的固定费用或候选人薪金百分比计算。当本集团为合格候选人安排岗位时通常向客户开具账单，并提供 30 至 90 日平均信贷期。
		晨达股份 837633.NQ	综合招聘服务采用服务工作进度完成百分比确认提供劳务的收入。综合招聘服务的完工程度按已提供的服务占约定服务总量的百分比例，计算完工进度并确认收入。网络招聘服务采用完工百分比法确认提供劳务的收入。网络招聘服务的完工程度按已向客户提供服务服务期占约定服务期限的比例，计算完工进度并确认收入。
	灵活用工	外服控股 600662.SH	公司为客户提供灵活用工服务，并与客户签订《灵活用工服务合同》等。根据合同约定，为客户提供临时性、季节性、不定时性、项目性等岗位用人需求设计专业解决方案，合同中对于所提供服务的岗位职责、期限、岗位胜任能力需求均作出了明确约定。灵活用工服务收费标准一般以客户企业的需求，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。公司在每月的约定日期依据上月实际派出人员数量，按其对应岗位报价，向其客户提交“付款通知书”。公司依据客户所确认的“付款通知书”进行业务收入的确认
		科锐国际 300662.SZ	本集团对外提供灵活用工业务，此业务分为岗位外包和业务外包。本集团根据合同约定为其客户提供灵活用工业务，合同中对于所提供服务的內容、期限、派出人员人数以及对派出人员的管理职责均作出了明确约定。根据合同约定，岗位外包的服务收费由支付给派出人员的工资费用以及附加服务费组成；业务外包的服务费用则根据派出人员完成工作量及约定的标准计算确认。本集团在每月的约定日期依照上个月实际派出人员数量，或派出人员实际完成工作量计算服务费用，并向其客户提交“月结算单”。本集团依据其客户所确认的“月结算单”进行业务收入的确认。
		人瑞人才 06919.HK	本集团提供灵活用工服务以满足客户的人员配备需求，且本集团员工于客户直接指示下履行职责，本集团主要负责确保所提供用工资源的质素及稳定性。本集团一般与客户订立灵活用工合同以提供充足的用工资源，为期一至两年。客户通

业务类型	具体业务类型	可比公司	收入确认的具体方法
			常须按月缴付服务费，而服务费乃根据预先协议之金额或每名员工的单价计算。本集团于向客户转移前掌控灵活用工服务，主要负责履行合同以确保所提供用工资源的质素及稳定性，并受限于与雇用员工相关的风险（其全部共同构成单一履约责任），当客户同时收取及消耗来自本集团履约的利益时，灵活用工的收益随着时间按总额基准确认，而向本集团员工支付的员工成本则确认为收益成本。
		万宝盛华 02180.HK	灵活用工服务包括利用本集团派遣雇员在客户监督下履行服务而增加客户人力资源，此乃向客户提供灵活人力资源来源。本集团以「Manpower」及「万宝盛华」品牌于大中华区提供灵活用工服务。灵活用工合同一般为短期性质，而本集团一般订立仅包括单一履约责任的合同。灵活用工服务的营收以各职员的固定金额或工时基准为依据并随时间流逝予以确认，此乃由于客户同时收取并消耗本集团履约时所提供的履约利益。

数据来源：同行业可比公司公开披露《年度报告》、《审计报告》、《重组报告书》等的相关公告资料。

经对北京外企不同人力资源服务业务所涉业务流程、收入确认方法和时点、收入确认依据、收入计量进行分析，并对比同行业可比公司的可比业务所对应的收入确认政策：

（1）北京外企各项业务均在取得客户对相关业务/服务确认后确认收入，此时合同中所约定的服务内容已经提供，收入成本金额均可以确认，同时客户已认可合同约定的付款义务，与收入相关的经济利益能够流入企业；

（2）同行业可比公司与北京外企相似业务的收入确认政策未见重大差异，且多以经客户确认的收费通知单/账单或其他类似依据作为收入确认时点。

综上，北京外企各项业务的收入确认具体依据及收入确认时点符合《企业会计准则》的相关规定及行业惯例。

（二）会计政策、会计估计与同行业或同类资产的差异及对利润的影响

北京外企会计政策或会计估计与同行业上市公司相比不存在重大差异。

（三）财务报表的编制基础、确定合并报表时的重大判断和假设、合并财务报表范围及其变化情况和原因

1、编制基础

北京外企财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营能力评价

北京外企不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

3、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由北京外企按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

4、合并范围及变化

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指北京外企拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

报告期内，北京外企合并范围变动情况如下：

（1）非同一控制下企业合并

无。

（2）同一控制下企业合并

无。

（3）反向购买

无。

（4）处置子公司

1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款（元）	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额（元）
北京外企管理咨询有限公司	45,044,700.00	100.00	股权投资	2021年12月7日	经主管部门批准	39,309,024.55

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

无。

（四）报告期资产转移剥离调整情况

为聚焦主业、提升资产质量，北京外企通过在北京产权交易所公开挂牌的方式，于2021年12月3日、12月6日分别对持有的参股子公司北京外企智地投资咨询有限公司的35%股权、参股子公司北京外企视业网技术有限公司的17.65%股权进行出售。

截至本独立财务顾问报告签署日，

1、北京外企智地投资咨询有限公司35%股权：北京产权交易所于2022年1月26日出具了相关《企业国有资产交易凭证》，北京外企以协议转让的方式将其持有的北京外企智地投资咨询有限公司35%股权向坤鼎投资管理集团股份有限公司转让，交易价格为35.00万元。目前该交易事项已完成资产交割并已

完成相关工商变更程序。

2、北京外企视业网技术有限公司 17.65%股权：尚在履行北京产权交易所公开挂牌程序，转让底价为 272.00 万元。最终受让方以及成交价格均存在不确定性，成交价格以最终实际摘牌价格为准。

除上述事项外，报告期标的公司无其他资产转移剥离调整情况；上述事项对标的公司未来财务状况和经营成果无重大不利影响。

（五）重大会计政策或会计估计的差异或变更情况及其对利润的影响

1、会计政策变更情况

（1）北京外企自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新租赁准则,报表将列示使用权资产及租赁负债,使用权资产折旧摊销、未确认融资费费用事项变更	合并资产负债表中 2020 年 12 月 31 日使用权资产列示金额为: 0.00 元, 租赁负债 0.00 元。 母公司资产负债表中 2020 年 12 月 31 日使用权资产列示金额为: 0.00 元, 租赁负债 0.00 元。 合并资产负债表中 2021 年 12 月 31 日使用权资产列示金额为: 388,623,072.04 元, 租赁负债 275,398,998.65 元。 母公司资产负债表中 2021 年 12 月 31 日使用权资产列示金额为: 227,336,661.02 元, 租赁负债 168,268,719.15 元。

（2）北京外企于 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会[2021]1 号）相关规定，根据累计影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。上述会计政策变更对北京外企财务报表无影响。

（3）北京外企于 2021 年 1 月 1 日采用财政部发布的《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。上述会计政策变更对北京外企财务报表无影响。

2、会计估计变更的影响

报告期内，北京外企未发生会计估计变更情况。

（六）北京外企的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

本次交易后，上市公司将除保留资产外的全部资产及负债进行置出，置入并发行股份购买北京外企合计 100%股权，上市公司主营业务从原有商业和旅游服务业等变为人力资源服务业务。拟置入资产的业务与上市公司原有业务不具有相关性，所属行业也不相同，上市公司原有业务和北京外企现有业务的会计政策和会计估计不具有可比性。

十二、其他事项说明

（一）拟置入资产是否为控股权的说明

1、本次交易拟置入资产为控股权

本次交易上市公司拟置入北京外企 100%的股权，属于控股权。

2、交易对方合法拥有标的资产的完整权利

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方合法拥有北京外企的股权，北京外企股权权属清晰，不存在抵押、质押等他项权利，亦不存在被执法部门、查封、司法冻结等使其权利受到限制的任何约束，资产过户或者转移不存在法律障碍。

3、不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

交易对方已出具《关于标的资产权属的承诺函》，本次重组北京外企不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（二）取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况

本次交易上市公司拟购买北京外企 100%的股权，不涉及其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况。

（三）关联方非经营性资金占用情况

根据《上市公司信息披露管理办法》第六十二条相关规定，安颐方胜不构成

成北京外企关联方；根据《企业会计准则第 36 号--关联方披露》第三条规定，安顾方胜为北京外企的参股公司，北京外企能够对安顾方胜施加重大影响，因此会计披露口径上安顾方胜构成北京外企的关联方。

报告期内，北京外企因投资事项向关联方安顾方胜借款，用于支持其日常经营，目前安顾方胜尚未偿还相关款项。具体情况如下：

1、北京外企对安顾方胜借款事项形成的原因

安顾方胜成立于 2020 年 7 月 16 日，注册资本为 5,000 万元人民币，北京外企持股 34%，安顾集团股份公司及一致行动人持股 66%。因此，安顾方胜为北京外企的参股子公司。

根据北京外企于 2020 年 4 月签署的《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》，安顾方胜在筹备期内发生的筹备费用由北京外企预付，相关款项（含按照一年期贷款市场报价利率计算的利息）在安顾方胜批准成立后 90 个工作日内由安顾方胜偿还给北京外企。目前，安顾方胜仍处于筹备状态。

2、借款事项不构成股东及其关联方、资产所有人及其关联方的非经营性资金占用

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关标的资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》相关规定，由于安顾方胜为北京外企的参股子公司，上述事项不构成标的公司股东及其关联方、资产所有人及其关联方的非经营性资金占用。

相关资金占用为北京外企对外投资协议的一部分，具有商业合理性。

截至本独立财务顾问报告签署日，除安顾方胜外，北京外企与其他关联方往来均为基于北京外企业务产生的经营性往来，不存在其他关联方非经营性资金占用的情况。

3、对照《上市公司信息披露管理办法》第六十二条及相关规定，本次交易完成后安顾方胜不构成上市公司的关联方，上述财务资助事项实质符合《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》相关规定

(1) 对照《上市公司信息披露管理办法》第六十二条及其他相关规定，本次交易完成后安顾方胜不构成上市公司的关联方

1) 相关规定具体内容

《上市公司信息披露管理办法》第六十二条规定：上市公司的关联交易，是指上市公司或者其控股子公司与上市公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项。具有以下情形之一的法人（或者其他组织），为上市公司的关联法人（或者其他组织）：1. 直接或者间接地控制上市公司的法人（或者其他组织）；2. 由前项所述法人（或者其他组织）直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）；3. 关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）；4. 持有上市公司百分之五以上股份的法人（或者其他组织）及其一致行动人；5. 在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内，存在上述情形之一的；6. 中国证监会、证券交易所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人（或者其他组织）。

2) 本次交易完成后，安顾方胜与上市公司关系

安顾方胜目前为北京外企参股子公司，截至目前，北京外企对安顾方胜持股比例为 34%。安顾集团股份公司及一致行动人安顾保险金融经纪有限公司（以下合称安顾实体）持有安顾方胜剩余 66%股权。安顾集团股份公司隶属于世界 500 强企业——全球最大的再保险集团慕尼黑再保险集团，与北京外企及其控股股东北京国管均不存在控制关系。

本次交易完成后，北京外企将成为上市公司全资子公司，安顾方胜将成为上市公司参股子公司。

结合《上市公司信息披露管理办法》第六十二条相关规定，安顾方胜不属于直接或者间接地控制上市公司的法人，亦不属于由前项所述法人（或者其他

组织）直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织），也不存在《上市公司信息披露管理办法》第六十二条规定的其他情形，因此安顾方胜不构成《上市公司信息披露管理办法》第六十二条规定的上市公司关联方。

（2）上述财务资助事项实质符合《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》相关规定

1）相关规定具体内容

《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》第五条规定：上市公司不得以下列方式将资金直接或者间接地提供给控股股东、实际控制人及其他关联方使用：（一）为控股股东、实际控制人及其他关联方垫支工资、福利、保险、广告等费用、承担成本和其他支出；（二）有偿或者无偿地拆借公司的资金（含委托贷款）给控股股东、实际控制人及其他关联方使用，但上市公司参股公司的其他股东同比例提供资金的除外。前述所称“参股公司”，不包括由控股股东、实际控制人控制的公司；（三）委托控股股东、实际控制人及其他关联方进行投资活动；（四）为控股股东、实际控制人及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票，以及在无商品和劳务对价情况下或者明显有悖商业逻辑情况下以采购款、资产转让款、预付款等方式提供资金；（五）代控股股东、实际控制人及其他关联方偿还债务；（六）中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）认定的其他方式。

2）上述财务资助事项实质符合相关规定

本次交易完成后，根据《上市公司信息披露管理办法》第六十二条相关规定，安顾方胜不属于上市公司关联方，因此上述资金资助事项不构成上市公司将资金直接或者间接地提供给控股股东、实际控制人及其他关联方使用的情形。

根据北京外企于2020年4月签署的《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》及相关补充协议，安顾方胜在筹备期内发生的筹备费用由北京外企预付，相关款项（含按照一年期贷款市场报价利率计算的利息）在安顾方胜批准成立后90个工作日内由安顾方胜偿还给北京外企；若上

述协议在批准日之前终止，由德国安顾实体（后确定为安顾保险金融经纪有限公司和安顾集团股份公司）在终止日后90个工作日内，按照其与FESCO在安顾方胜中的股权比例偿还给FESCO。除此之外，安顾集团股份公司于2020年4月出具了《关于为应付筹备费用提供担保的书面决定》：鉴于北京外企将根据《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》约定支付筹备费用，当安顾方胜在批准成立日之前终止时，安顾集团股份有限公司为其在安顾方胜的持股实体向北京外企偿还应付筹备费用承担连带责任保障。因此，北京外企与安顾实体按照各自在安顾方胜中的持股比例承担相关筹备费用的最终责任。

综上所述，相关资金资助事项不构成上市公司将资金直接或者间接地提供给控股股东、实际控制人及其他关联方使用的情形。北京外企与安顾实体按照各自在安顾方胜中的持股比例承担相关筹备费用的最终责任。相关财务资助事项实质符合《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》相关规定。

4、安顾方胜的筹备费用由参股股东北京外企预付的原因及合理性

（1）安顾方胜的成立背景

根据北京市金融工作局于2018年10月10日签发的《北京市金融工作局关于推动本市外籍人才商业健康保险发展有关情况的报告》（京金融文[2018]167号），目前，针对外籍人才的商业健康保险产品发展不平衡不充分，缺乏满足其特定需求的保险产品和服务，因此，需要为外籍人才打造定制化的补充医疗保险服务体系。为更好服务外籍人才，加快定制化健康保险服务体系的建立，北京外企与安顾集团股份公司计划合资建立能够提供综合医疗及健康服务的专业服务平台（持保险经纪牌照）。安顾集团股份公司隶属于世界500强企业——全球最大的再保险集团慕尼黑再保险集团，目前为欧洲和亚洲的30个市场提供全面的保险、投资以及相关服务。

为积极贯彻落实北京市相关部门指示精神，进一步优化首都营商环境，吸引国际优秀人才，发挥好保险和专业人才服务机构在人才服务保障中的作用，北京外企与安顾集团股份公司于2020年7月16日合资成立了安顾方胜，注册

资本为 5,000 万元人民币，北京外企持股 34%，安顾实体持股 66%。

(2) 安顾方胜注册资本已托管，无法用于支付筹备费用

根据《中国保监会关于做好保险专业中介业务许可工作的通知》的相关规定，申请保险代理、经纪业务许可的保险专业中介机构应在大型商业银行或股份制商业银行等具有托管经验的银行中选择 1 家，签订托管协议，开立托管账户，将全部注册资本存入托管账户。在取得许可证前，保险专业中介机构不得动用注册资本。因此，在取得《经营保险经纪业务许可证》之前，安顾方胜筹备阶段所产生的费用无法使用股东投入的实缴注册资本进行支付。

(3) 安顾方胜筹备费用在 2,000 万元范围内由 FESCO 先行垫付

安顾方胜作为中外合资企业，若由外资方安顾实体预付前期筹备费用，由于安顾方胜成立之初并无实际业务经营，根据《中国人民银行关于全口径跨境融资宏观审慎管理有关事宜的通知》等相关规定，在办理外债登记时可能存在重大不确定性，致使安顾方胜的筹建与业务发展进程缓慢甚至停滞。为更加稳妥、快速地推进安顾方胜的筹备以加快推动外籍人才商业健康保险相关工作，经北京市地方金融监督管理局等机构与安顾方胜各方股东协调，商议确定安顾方胜筹备阶段开展业务所需资金由 FESCO 先行垫付，并形成《安顾集团、FESCO 座谈会会议纪要》。

根据北京外企于 2020 年 4 月签署的《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》及相关补充协议，安顾方胜在筹备期内发生的筹备费用由北京外企预付，相关款项（含按照一年期贷款市场报价利率计算的利息）在安顾方胜批准成立后 90 个工作日内由安顾方胜偿还给北京外企；若上述协议在批准日之前终止，由德国安顾实体（后确定为安顾保险金融经纪有限公司和安顾集团股份公司）在终止日后 90 个工作日内，按照其与 FESCO 在安顾方胜中的股权比例偿还给 FESCO。自《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》签署之日起至最后期限日（2022 年 12 月 31 日）期间，原则上筹备费用的累计总额不应超过人民币 3,600 万元。针对最后期限日前安顾方胜的筹备费用累计金额在 2,000 万元（含）以内的各支出款项，按《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协

议》约定由北京外企进行垫付；针对最后期限日前安顾方胜的筹备费用累计金额在 2,000 万元（不含）至 2700 万元（含）部分的各支出款项，由安顾（中国）企业管理有限公司作为安顾集团股份公司的关联方进行垫付；针对最后期限日前安顾方胜的筹备费用累计金额在 2,700 万元（不含）至 3,600 万元（含）部分的各支出款项，各方另行商议确定垫付主体。

2020 年 4 月 13 日，安顾集团股份有限公司出具《关于为应付筹备费用提供担保的书面决定》，鉴于北京外企将根据《安顾集团股份有限公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》约定支付筹备费用，当安顾方胜在批准成立日之前终止时，安顾集团股份有限公司为其在安顾方胜的持股实体向北京外企偿还应付筹备费用承担连带责任保障。

截至目前，安顾方胜仍处于筹备状态，安顾实体已按照相关协议约定，自 2022 年 4 月 22 日开始垫付前期筹备费用。

综上所述，安顾方胜系北京外企与安顾实体成立的中外合资公司，拟主营保险经纪业务。由于安顾方胜注册资本已托管，无法用于支付筹备费用，且由外资方安顾实体预付前期筹备费用在实际办理过程中存在不确定性，经北京市地方金融监督管理局等机构协调，为加快推动外籍人才商业健康保险相关工作，经各方股东商议由北京外企先行垫付安顾方胜筹备费用。因此，安顾方胜的筹备费用由参股股东北京外企预付具有商业合理性。

目前，安顾方胜已出具《安顾方胜关于现金全额偿还北京外企垫付款项的承诺函》，承诺批准成立后 90 个工作日内，现金全额偿还北京外企为安顾方胜先行垫付的相关筹备费用。

5、安顾方胜“批准成立”的界定标准、预计完成时间，以及目前安顾方胜所处的筹备状态，款项收回不存在实质障碍

（1）安顾方胜“批准成立”的界定标准、预计完成时间

根据北京外企于 2020 年 4 月签署的《安顾集团股份有限公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》，批准日指中国银保监会向安顾方胜颁发《经营保险经纪业务许可证》之日，设立日指中国国家市场监管局向安顾方胜颁发营业执照之日，因此预计完成的时间亦为安顾方胜取得《经营保险经纪业务许

可证》并取得营业执照之日。目前，安顾方胜《经营保险经纪业务许可证》申请程序正在进行中，公司正在积极推动相关事宜。

（2）目前安顾方胜所处的筹备状态，款项收回不存在障碍

截至 2022 年 3 月 31 日，安顾方胜主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	5,432.60	5,466.33	5,415.35
总负债	2,444.00	2,225.41	895.66
所有者权益合计	2,988.59	3,240.92	4,519.69

注：2020 年、2021 年财务数据已经审计，2022 年 3 月 31 财务数据未经审计。

目前，安顾方胜仍处于保险经纪业务许可申请过程中，待取得《经营保险经纪业务许可证》并取得营业执照后，根据《安顾集团股份公司与北京外企人力资源服务有限公司之间的股东协议》约定，安顾方胜应当于批准成立后 90 个工作日内向北京外企偿还相关款项。安顾方胜实缴注册资本为 5,000 万元人民币，可于取得《经营保险经纪业务许可证》之后使用，足以偿还上述筹备费用。

若安顾方胜因无法取得《经营保险经纪业务许可证》而终止筹备，因为注册资本大于应偿还的其他应收款，安顾方胜可以通过解除托管状态的实缴注册资本偿还北京外企其他应收款。除此之外，根据协议约定，安顾实体将在终止日后 90 个工作日内，将安顾方胜筹备费用按照其与北京外企在安顾方胜中的股权比例偿还给北京外企。

综上所述，相关款项预计收回不存在实质障碍。

（四）涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次拟置入资产为北京外企 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地等有关报批事项。

（五）本次收购资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次拟置入资产为北京外企 100%股权，不涉及债权债务转移及人员安置问题。

（六）本次交易前 12 个月内对北京外企股权进行无偿划转的目的，划转后北京国管是否已对北京外企的资产、业务、人员实施有效管控，本次交易是否有利于北京外企保持核心资产和主营业务稳定；如上市公司拟在未来 36 个月内变更现有主营业务，是否已就调整经营发展战略和业务管理模式进行充分论证，对业务转型风险有无具体应对措施，该等措施是否切实可行

1、本次交易前12个月内对北京外企股权进行无偿划转的目的

（1）本次无偿划转是北京市国有资产监督管理整体性调整的一部分

20世纪90年代，我国开始探索对国有企业实行混合所有制改革。21世纪初期，国家有关部门先后发布了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》《关于中央企业加强产权管理工作的意见》等重要文件，多次提及混合所有制经济是深化国有企业改革的重要组成部分。十八届三中全会以来，混合所有制改革明显提速，党中央、国务院等先后出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》等一系列国企改革重要文件及相应配套文件，使混合所有制改革进入深水区，国务院国资委、国家发改委批复多批混改试点名单，鼓励国有企业积极实施改革，提高国有资本配置和运营效率，推进国有资本优化重组，推动国有资本保值增值、提高竞争力。

为贯彻落实深化国企改革精神、加快国有资产战略性重组，经报北京市委、市政府批准，北京市国资委决定将外企集团持有的北京外企86%股权无偿划转至北京国管，北京外企成为北京国管下属二级企业，并对北京外企与北京城乡实施资产重组。本次无偿划转是北京市国有资产监督管理整体性调整的一部分，无偿划转完成后，由北京国管继续推进完成北京外企与北京城乡的资产重组工作。

（2）本次无偿划转有利于充分发挥北京国管国有资本运营平台的效用，有利于保持北京市国资委对上市公司持股路径的清晰、稳定

北京国管是以国有资本经营和股权管理为重点，以国有资本的证券化和价值最大化为目标的北京市属重点骨干企业，于2008年12月由北京市国资委出资

成立，并于2021年7月由全民所有制单位整体改制为国有独资公司，现有注册资本500亿元。作为北京市唯一的国有资本运营公司试点企业，北京国管的目前的功能定位和重点任务如下：作为市政府直属国有资本投资运营平台，落实市委市政府战略决策，推动北京市产业布局结构优化，通过市场化方式进行资本运作，壮大资本实力。一方面开展战略性投资，助力北京产业升级；一方面做好财务性投资，实现国有资本保值增值。

本次无偿划转充分发挥了北京国管国有资本运营平台的效用。通过本次无偿划转，本次重组完成后北京市国资委将直接通过北京国管一家主体持有上市公司股份，有利于保持北京市国资委对上市公司持股路径的清晰、稳定。

（3）北京国管拥有丰富的资本运作项目管理经验，有助于保障本次重组相关事宜的顺利推进

经过多年有序、高效发展，北京国管实现了资产规模的跃迁，截至2021年12月31日，北京国管母公司口径资产总规模已达4,160.28亿元。同时，北京国管大力支持市属企业在资本市场的各类资本运作，并支持中央企业在京落地发展，助推良好央地关系，积累了丰富的资本运作项目管理经验，例如，推动建工修复（300958.SZ）、北京汽车（01958.HK）上市，参与中国电信（601728.SH）IPO战略配售、京粮控股（000505.SZ）重大资产重组以及王府井（600859.SH）、冀东水泥（000401.SZ）、福田汽车（600166.SH）、华润医药（03320.HK）、京东方（000725.SZ）、京能清洁能源（00579.HK）定向增发等。

综上，北京国管拥有专业化的资本运营能力以及丰富的资本运作项目管理经验，有助于保障本次重组相关事宜的顺利推进。

2、划转后北京国管是否已对北京外企的资产、业务、人员实施有效管控

（1）北京国管已对北京外企实施有效管控

2021年10月13日，北京市国资委下发《关于北京外企人力资源服务有限公司与北京城乡商业（集团）股份公司重组的通知》（京国资[2021]121号），将外企集团持有的北京外企86%股权无偿划转至北京国管，北京外企成为北京国管下属二级企业。2021年12月15日，北京市朝阳区市场监督管理局向北京外企

核发了本次股权变更后的营业执照。通过本次股权划转，北京国管取得了北京外企86%股权，成为了北京外企的控股股东。

根据北京外企《公司章程》：股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。除前款事项外，股东会决议事项应当经全体股东表决权过半数通过。因此，北京国管能够控制北京外企的股东会决议。

在沟通机制建设方面，北京国管已建立了与北京外企之间周沟通、月度例会的沟通机制；对于重大或者特殊事项，北京国管不定期通过电话、邮件、面谈等方式与北京外企进行沟通。

在日常运营监督方面，北京国管跟踪北京外企的日常运作，做好北京外企重要事项的跟进、审议和反馈；在财务管理方面，北京国管将北京外企纳入合并范围，要求北京外企定期报送财务报表，并对北京外企的财务报表进行分析；除此之外，北京国管要求北京外企编制财务预算及决算，并进行审核等。

此外，北京国管对北京外企坚持“四对接”原则，实现体制对接、机制对接、制度对接和工作对接，积极稳妥推进各项工作开展。本次无偿划转完成后，北京国管充分结合北京外企的发展战略和定位，统筹规划，保障北京外企业务健康高速发展。

综上，北京国管取得北京外企86%股权后，北京外企成为北京国管下属二级企业，北京国管已对北京外企采取了必要的管控措施，维持了北京外企经营管理的稳定性。

（2）北京国管对北京外企的后续整合计划

本次交易完成后，北京外企将成为上市公司的全资子公司，北京国管作为上市公司控股股东，未来将在保持上市公司独立性的前提下，继续通过上市公司对北京外企实施有效管控。重组完成后，上市公司对置入资产的后续整合计划如下：

1）业务方面

本次交易完成后，上市公司除少量保留资产外，其余资产全部置出，故不涉及北京外企与上市公司原有业务的直接整合。上市公司将积极利用自身上市公司公众企业平台效应、资信保障等，拓宽北京外企融资渠道，增强其风险抵御能力，为其人力资源服务业务高质量发展提供有力的支撑。

2) 资产方面

上市公司将北京外企纳入自身内部整体资产管控体系内。北京外企将按照自身内部管理与控制规范行使正常生产经营的资产处置权及各种形式的对外投资权，并严格遵照《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》以及上市公司《公司章程》等相关法规和制度履行相应程序。

3) 财务方面

本次交易完成后，北京外企将按照上市公司财务管理体系的要求，进一步完善内部控制体系建设，完善财务部门机构、人员设置，搭建符合上市公司标准的财务管理体系，做好财务管理工作，加强对成本费用核算、资金管控、税务等管理工作，统筹内部资金使用和外部融资，防范运营、财务风险。

4) 人员方面

本次交易完成后，上市公司将保持北京外企原有经营管理团队的相对独立和稳定，并在治理以及业务层面授予其较大程度的自主度和灵活性，以保证收购完成后北京外企可以保持其市场地位的稳固性及竞争优势的持续性；保障北京外企在公司治理、财务规范性以及运营管理上满足上市公司规范运作的要求。同时，上市公司也将建立有效的人才激励机制，充分调动北京外企人员的积极性。

5) 机构方面

本次交易完成后，北京外企将按照上市公司治理准则以及子公司管理制度对北京外企进行管理，在原则上保持北京外企现有内部组织机构基本稳定的基础上，协助北京外企不断优化机构设置，建立和完善规范的公司治理结构和内部控制制度。

6) 机制方面

本次交易完成后，北京外企将进一步立足商业竞争类企业定位，深化“双百行动”，进一步聚焦治理、用人、激励三项制度改革，统筹用好上市企业以及双百企业深化市场化改革的“政策包”和“工具箱”，不断建设更加规范、灵活、高效的市场化经营管理体系，全面提升北京外企市场竞争能力。

3、本次交易有利于北京外企保持核心资产和主营业务稳定

本次交易置入资产为北京外企100%股权，即北京外企全部资产、业务作为整体置入上市公司，并未对北京外企的资产、业务等进行拆分。本次交易完成后，北京外企核心资产和主营业务完整、稳定。

北京外企正处于持续发展阶段，通过本次交易，北京外企将成为上市公司全资子公司。上市公司一方面可以利用自身平台效应、资信保障，拓宽北京外企融资渠道，增强其风险抵御能力，降低筹融资成本；另一方面北京外企可以借助上市公司资产管控体系、财务管理体系等成熟的管控经验，提高资产资源的利用效率，加强资产统筹调配，推进北京外企业务优化升级，满足市场发展的需要，促进北京外企健康、持续发展。

北京外企深耕人力资源服务行业多年，拥有经验丰富的经营管理团队。本次交易完成后，北京外企原有高级管理人员不存在特别安排事宜，原则上继续沿用原有的高级管理人员，有利于保障北京外企人员及业务的稳定。

综上，本次交易有利于北京外企保持核心资产和主营业务稳定。

4、上市公司拟在未来36个月内变更现有主营业务，拟调整经营发展战略和业务管理模式

本次交易完成前，上市公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。本次交易符合北京“四个中心”建设功能定位，有利于盘活优质资产，调整上市公司资本结构，有利于上市公司探索新业务转型、寻求新利润增长，有利于提升上市公司盈利能力和综合实力。

本次交易后上市公司的经营发展战略及业务管理模式具体如下：

（1）本次交易后的经营发展战略

本次交易完成后，北京外企将成为上市公司全资子公司，上市公司主营业务将变更为人力资源服务。上市公司将以“专业化、国际化、数字化”为战略发展目标，致力于为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案。未来，上市公司将不断洞察市场趋势，围绕市场和客户需要，结合政策要求，以专业化产品提升为重点，以国际化合作为纽带，以数字化转型为基础，通过高附加值的产品服务持续促进利润增长，实现高质量发展。

（2）本次交易后的业务管理模式

上市公司已建立健全完善的内部控制体系和法人治理结构，北京外企为独立核算的法人主体，具备独立经营业务所需的机构、人员、财务、业务、资产等，具有独立成熟的运营体系。在遵守行业监管机构现行及未来监管要求的前提下，上市公司将保持北京外企的稳定运行和持续健康发展。

同时，上市公司还将按照行业监管规则要求，结合自身的管理经验、北京外企既有的经营特点、北京外企实际经营需求，继续充实北京外企的业务管理团队，并参照中国证监会及上交所对上市公司在公司治理、规范运作及信息披露等方面的要求，健全北京外企相关制度，完善北京外企的全面风险管理体系和风险隔离机制，为重组后上市公司的业务发展和规范运作提供制度保障。

5、对业务转型风险的应对措施，该等措施是否切实可行

本次交易完成后，上市公司主营业务将由商业和旅游服务业变更为人力资源服务。为了降低及控制上市公司业务转型风险，保障新注入业务的稳定发展，上市公司将主要采取以下应对措施：

（1）优化上市公司治理结构

本次交易完成后，由于上市公司资产规模和业务规模的扩大，上市公司将进一步完善符合上市公司的治理机制，加强在财务统一管理、重大投资和抵押担保等方面的管控，保证上市公司对重大事项的决策权，并提高决策效率和决策水平。

同时，本次交易完成后，由于北京外企成为上市公司全资子公司，上市公司将完善对子公司的有效管理制度，强化在业务、财务、资产等方面的管控。

本次交易完成后，上市公司将调整董事会，新董事会成员将由重组后上市公司股东按照决策程序规定推选产生，充分考虑重组完成后上市公司业务为核心的架构模式，围绕核心业务选聘专业化管理人才，充实上市公司管理团队，提升管理和决策效率。

本次交易完成后，上市公司将继续根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《股票上市规则》等相关法律法规，以《公司章程》为准绳，完善公司治理结构，使得上市公司与置入资产融合成为有机整体，并保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重组完成后公司的实际情况。

(2) 建立有效的沟通机制

本次交易完成后，上市公司主营业务将发生变更。在管理层保持开放成长的主观愿景上，上市公司将基于各方认可的企业文化和价值观，促进不同业务团队之间的交流，并强化上市公司规范运作、内部控制、信息披露理念，降低业务转型过程中的沟通成本和管理风险。

(3) 完善人才激励和培养机制

本次交易完成后，随着上市公司经营规模的不断扩大，内外部环境对进一步提升经营管理水平等方面提出了更高的要求。因此，公司将通过内部挖掘、自身培养和外部引进的方式，储备更多的管理人才和专业人才，并提供合理的激励措施来稳定和壮大核心团队，以适应公司的发展需求。

本次交易完成后，上市公司将保持新注入的业务板块核心团队稳定的前提下，给与业务管理团队充分的经营自主权，鼓励其利用上市公司平台和品牌，提高团队凝聚力和稳定性。

同时，为保证业务经营发展战略的顺利实施，上市公司一方面将推进核心团队的专业化；另一方面，公司也将不断引进管理、特别是人力资源服务领域管理方面的人才，不断完善管理团队的人员结构。

综上所述，上市公司已制定了相关业务转型风险的应对措施，相关措施切

实可行。

(七) 结合置入资产和外企集团董监高、核心业务人员重合关联情况，商标、商号、网站域名等无形资产的权属及使用情况，客户资源开拓渠道及其重合情况（如有），关联交易情况（如有）等，分析截至目前置入资产与外企集团在资产、业务、人员等方面是否进行了全面分割，有无相关法律纠纷或潜在风险

1、置入资产和外企集团董监高、核心业务人员重合关联情况

(1) 董事、监事及高级管理人员

北京外企目前董事、监事及高级管理人员及其在外企集团的任职情况如下：

序号	姓名	北京外企任职	外企集团及下属子公司任职
1	王一谔	董事长	外企集团党委书记、董事长
2	霍连明	副董事长	外企集团党委副书记、董事、总经理
3	郝杰	董事、总经理	无
4	温沁山	董事	无
5	吴承杰	职工董事	无
6	付星然	董事	无
7	刘炜	董事	无
8	杜小猛	监事会主席	外企集团审计部经理；北京外企投资上海有限公司监事；北京外企双新物业管理有限公司监事；北京外企新业经贸发展有限公司监事会主席；中国新时代杂志社监事
9	梁望南	监事	无
10	张洪飞	职工监事	无
11	邢颖	副总经理	无
12	张成	财务负责人	无

北京外企目前董事、监事及高级管理人员中，王一谔、霍连明、杜小猛在外企集团任职。鉴于目前外企集团对北京外企已无股权控制关系，未来外企集团、北京外企将根据有权机构管理要求，适时对王一谔、霍连明、杜小猛的任职情况进行调整，进一步加强外企集团与北京外企在董事、监事任职方面的独立性。

(2) 核心业务人员

北京外企目前核心业务人员及其在外企集团的任职情况如下：

序号	姓名	北京外企任职	外企集团及下属子公司任职
1	郭念	运营总监兼弹性福利事业部总经理	无
2	石鸿涛	业务总监兼审计部总经理	无
3	曹联华	业务总监兼业务部总经理	无
4	裴为民	总经理助理	无
5	李军	业务总监兼就业促进事业部总经理	无
6	李宁	业务总监兼健康管理事业部总经理	无
7	周炆	业务总监兼国际人才服务事业部总经理	无
8	王倩	业务总监兼业务部总经理	无
9	李娟	业务总监兼业务部总经理	无
10	翟茜	业务总监、业务部总经理、工会服务事业部总经理	无
11	付燕燕	业务总监兼业务部总经理	无
12	杨曦	业务总监兼业务部总经理	无

北京外企目前核心业务人员不存在在外企集团任职的情形。

2、置入资产和外企集团商标、商号、网站域名等无形资产的权属及使用情况

北京外企独立持有“FESCO”、“FESCO外服”、“方胜”等注册商标（商标具体情况详见“第五章 拟置入资产基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”之“（一）主要资产权属情况”之“8、自有商标”）以及相关网站域名（域名情况详见“第五章 拟置入资产基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”之“（一）主要资产权属情况”之“7、域名”）。根据北京外企与外企集团签署的《商标许可使用合同》《关于商标许可使用的终止协议》及北京外企与外企集团的书面确认，截至目前，北京外企与外企集团不存在互相使用对方商标、域名的情况。

北京外企及下属子公司名称、外企集团及下属子公司名称均已经过市场监督管理部门依法核准注册，外企集团及部分下属子公司在公司名称中存在与北京外企及下属子公司使用“外企”、“方胜”等相同字样情况，具体如下：

序号	外企集团及子公司名称
1	北京外企服务集团有限责任公司
2	北京外企投资上海有限公司
3	北京外企国际商务服务有限公司
4	北京方胜国际文化传媒有限公司
5	北京外企商务会展有限公司
6	北京外企双新物业管理有限责任公司
7	北京外企国际教育咨询有限公司
8	北京外企新业经贸发展有限公司
9	北京外企景鸿文化发展有限公司
10	北京外企晨光劳务服务有限责任公司

北京外企原系外企集团控股子公司，故存在外企集团及下属子公司与北京外企及下属子公司共同使用“外企”及“方胜”等字样的情况。北京外企 86% 股权无偿划转至北京国管后，外企集团已正式向北京市市场监管机构递交了企业名称变更申请，并于 2022 年 5 月 26 日取得《变更企业名称保留告知书》，外企集团名称将变更为“首都实业投资有限公司”。外企集团名称变更完成后，外企集团下属子公司也将陆续启动更名程序，去除“外企”、“方胜”等字样。

3、置入资产和外企集团客户资源开拓渠道及其重合情况

外企集团及其控股一级子公司主营业务、主要客户、主要供应商情况详见本独立财务顾问报告“第五章 拟置入资产基本情况”之“十二、其他事项说明”之“（八）结合外企集团及其所属子公司业务情况（包括但不限于产品服务特点、主要客户和供应商），分析本次交易完成后外企集团与置入资产会否继续存在或者新增共用资产、业务渠道的情形，如是，有无相关利益分割和补偿安排，资产、业务的调整（如需）会否对上市公司正常经营产生不利影响”之“1、外企集团及其所属子公司业务情况”。

外企集团及下属一级控股子公司中，除北京双高国际人力资本集团有限公司（以下简称双高国际）及北京外企晨光劳务服务有限责任公司（以下简称外企晨光）涉及人力资源服务外，其他控股子公司主营业务均不涉及人力资源服务。其中双高国际主要为客户提供人才测评服务，外企晨光主要为客户提供家

政、保洁等服务，与北京外企主要从事的人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等在业务存在较大差异。双高国际、外企晨光是成熟的独立运营主体，具有独立的经营资产及业务渠道，不存在与北京外企共用资产、业务渠道的情形。

此外，2020-2021 年度，双高国际营业收入分别为 21,842.18 万元、45,398.20 万元，占北京外企营业收入比例分别为 1.21%、1.79%；2020-2021 年度，双高国际净利润分别为 548.81 万元、558.66 万元，占北京外企净利润比例分别为 0.74%、0.71%。双高国际营业收入及净利润规模较小，占北京外企营业收入、净利润的比例极低，对北京外企业务经营不构成重大影响。

2020-2021 年度，外企晨光营业收入分别为 220.59 万元、423.74 万元，占北京外企营业收入比例分别为 0.01%、0.02%；2020-2021 年度，外企晨光净利润分别为 89.00 万元、83.15 万元，占北京外企净利润比例分别为 0.12%、0.11%。外企晨光营业收入及净利润规模较小，占北京外企营业收入、净利润的比例极低，对北京外企业务经营不构成重大影响。

根据北京外企与外企集团出具的书面确认文件，北京外企与外企集团均为成熟的独立运营主体，拥有独立的资产、业务及人员，目前不存在共用客户资源开拓渠道的情况。

4、置入资产和外企集团关联交易情况

根据天职国际出具的北京外企 2020 年及 2021 年《审计报告》，报告期内，北京外企和外企集团及相关关联方的交易金额在 10 万元以上的关联交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务情况

单位：万元			
关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
北京市新地房地产开发有限责任公司	接受劳务	-	388.24
北京外企国际商务服务有限公司	接受劳务	1.82	570.72
北京外企双新物业管理有限责任公司	接受劳务	747.30	519.06

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
华夏外包服务（大连）股份有限公司	接受劳务	64.38	684.44
仁励窝网络科技（上海）有限公司	接受劳务	105,036.81	78,607.03
北京外企晨光劳务服务有限责任公司	接受劳务	-	122.49
北京外企服务集团有限责任公司培训中心	接受劳务	-	48.12
北京双高志远管理咨询有限公司	接受劳务	-	12.55

①北京外企向外企集团及相关关联方采购金额占比情况

报告期内，北京外企向外企集团及相关关联方采购金额占营业成本比例情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
向外企集团及相关关联方采购总金额	105,850.31	80,952.65
营业成本	2,324,980.24	1,623,567.81
向外企集团及相关关联方采购总金额占营业成本的比例	4.55%	4.99%

报告期内，北京外企向外企集团及相关关联方采购金额占营业成本的比例分别为 4.99%以及 4.55%，占比较低。

②北京外企向仁励窝采购的原因及公允性

外企集团通过全资子公司北京外企投资上海有限公司间接持有仁励窝 20% 股权，仁励窝作为北京外企原控股股东的子公司之参股公司构成北京外企关联方。

报告期内，北京外企存在向仁励窝的较大金额的采购，其原因和公允性情况如下：

A、向仁励窝关联采购的原因

a.人力资源服务行业具有较强的地域性，尽管北京外企在全国范围内拥有多家分支机构，但是对于部分在当地未覆盖相应业务或是仍未配备充足人员的地区，需要通过向仁励窝等具有区域优势的合作伙伴转包或分包人力资源服务的方式，满足客户的用工需求。

b.人力资源服务行业是劳动密集型行业，为了将人力资源服务人员成本维持在合理水平，行业内大多数企业并不会在各个地区都维持较多的人力资源服务人员数量，而是相关人数保持在一个能够满足大部分客户需求的水平。当某一客户临时有较大的用工需求时，为了更好地服务客户，维持自身的品牌优势，北京外企需要向仁励窝等合作伙伴转包或分包人力资源服务。

c.近年来人力资源服务行业竞争日益激烈，若业务量达不到一定水平、不能实现规模效应，行业内企业难以获得利润。因此，对于新进入的地域或者行业，北京外企需要通过与仁励窝等合作伙伴合作的方式，来迅速扩大经营规模，以实现规模效应，降低成本，提高利润。

d.人力资源服务行业内各个企业的服务领域有所不同，北京外企会寻求在特定行业内有明显优势的合作伙伴，将其业务分包或转包，以便匹配客户行业特点，更好地服务客户。

e.北京外企作为行业领先的人力资源服务企业，对于客户市场地位、利润水平均有一定的要求。在业务开展过程中，对于部分规模较小、利润水平较低的客户资源，北京外企会将其转包给其他合作伙伴，在维护客户资源、助力客户发展的同时，保持自身合理的利润水平和领先的市场竞争力。

B、向仁励窝关联采购的公允性

在北京外企的人力资源服务采购中，A、一般外包业务转包，供应商服务费在 35 元/人/月左右；B、专业外包业务转包（如工程师外包），供应商服务费在 300 元/人/月左右；C、灵活用工服务，供应商服务费率在 7%左右。具体采购价格根据事项不同、转包量不同、人员岗位不同等存在一定差异，经比较仁励窝及北京外企一般供应商人力资源服务采购价格，各家供应商采购价格整体可比，具有公允性。

2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
北京双高国际人力资本集团有限公司	提供劳务	17.45	-
北京双高志信人力资源有限公司	提供劳务	39.15	264.40

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
北京外企国际商务服务有限公司	提供劳务	25.31	36.83
北京外企双新物业管理有限责任公司	提供劳务	34.47	24.23
华夏外包服务（大连）股份有限公司	提供劳务	49.48	46.99
仁励窝网络科技（上海）有限公司	提供劳务	4,633.74	1,444.97

①北京外企向外企集团及相关关联方销售金额占比情况

报告期内，北京外企向外企集团及相关关联方销售金额占营业收入比例情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
向外企集团及相关关联方销售总金额	4,799.60	1,817.42
营业收入	2,541,767.89	1,809,677.81
向外企集团及相关关联方销售总金额占营业收入占比	0.19%	0.10%

报告期内，北京外企向外企集团及相关关联方销售金额占营业收入比例分别为 0.10%以及 0.19%，占比极低。

②北京外企向仁励窝销售的原因及公允性

A、向仁励窝关联销售的原因

人力资源服务行业具有较强的地域性，北京外企是国内领先的人力资源服务机构，在全国范围内拥有多家分支机构，能够以优质的服务与先进的技术，为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案。仁励窝在开展业务过程中，对于部分在当地未覆盖相应业务或是仍未配备充足人员的地区，需要通过向北京外企等具有区域优势的合作伙伴转包或分包人力资源服务的方式，满足客户的用工需求。

此外，人力资源服务行业内各个企业的服务领域有所不同，仁励窝会寻求在特定行业内有明显优势的合作伙伴，将其业务分包或转包，以便匹配客户行业特点，更好地服务客户。

北京外企与仁励窝在人力资源业务的地域范围及服务领域各有不同，在实际业务开展过程中分别存在向对方采购人力资源服务的需求。因此，北京外企

根据业务开展情况向仁励窝采购/销售人力资源服务属于正常合理的商业行为。

B、向仁励窝关联销售的公允性

在定价模式上，北京外企对于关联方与非关联方采取同样的定价流程和方式，销售价格亦基本保持一致。

(2) 关联租赁情况

①北京外企作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2021 年度确认的租赁收入	2020 年度确认的租赁收入
北京外企服务集团有限责任公司	房屋租赁	2016 年 12 月 1 日	2021 年 11 月 30 日	市场价	755.17	825.26

报告期内，外企集团出于其日常办公经营需要，向北京外企租赁房屋，房屋坐落于北京市朝阳区广渠路 18 号院。

②北京外企作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2021 年度确认的租赁费	2020 年度确认的租赁费
北京市新地房地产开发有限公司	房屋租赁	2021 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	市场价	350.63	388.24
北京外企服务集团有限责任公司	房屋租赁	2021 年 1 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	市场价	3,210.18	3,177.06
北京外企服务集团有限责任公司	房屋租赁	2021 年 1 月 1 日	2025 年 12 月 31 日	市场价	104.91	-
合计					3,665.72	3,565.29

报告期内，北京外企及子公司重庆外企德科出于其日常办公经营需要，向外企集团及其子公司北京市新地房地产开发有限公司租赁三处房屋，房屋坐落位置分别为北京市朝阳区西大望路 15 号院、北京市朝阳区朝阳门南大街 14 号和重庆市渝中区华盛路 7 号。

(3) 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京外企服务集团有限责任公司	100,000.00	2017 年 12 月 6 日	2021 年 12 月 6 日	截止 2021 年 12 月 31 该借款已全部偿还

(4) 关联方应收应付款项

1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年度		2020 年度	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	华夏外包服务（大连）股份有限公司	353.46	3.53	393.14	3.93
其他应收款	北京外企服务集团有限责任公司	197.44	1.97	6,374.60	63.75
其他应收款	北京市新地房地产开发有限公司	107.70	1.08	31.57	0.32
其他应收款	北京双高志信人力资源有限公司	39.14	0.39	5.71	0.06
其他应收款	深圳市方胜美亚国际教育咨询服务有限责任公司	21.02	0.21	-	-
其他应收款	北京外企双新物业管理有限责任公司	11.89	0.12	7.92	0.08
其他应收款	仁励窝网络科技有限公司（上海）有限公司	8,047.72	80.48	2,424.52	24.25
应收账款	仁励窝网络科技有限公司（上海）有限公司	2,133.09	21.33	693.30	6.93
预付账款	仁励窝网络科技有限公司（上海）有限公司	1,097.81	-	1,518.72	-

2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年	2020 年
其他应付款	华夏外包服务（大连）股份有限公司	453.58	428.24
其他应付款	北京外企双新物业管理有限责任公司	64.23	-

项目名称	关联方	2021 年	2020 年
其他应付款	深圳市方胜美亚国际教育咨询服务有限责任公司	10.51	-
其他应付款	北京外企服务集团有限责任公司	1,201.42	8,069.16
其他应付款	仁励窝网络科技（上海）有限公司	122.76	84.16
应付账款	深圳市方胜美亚国际教育咨询服务有限责任公司	24.32	-
应付账款	北京外企服务集团有限责任公司	10.44	125.22
应付账款	仁励窝网络科技（上海）有限公司	3,796.23	3,527.11
合同负债	华夏外包服务（大连）股份有限公司	1,874.94	1,866.89
合同负债	仁励窝网络科技（上海）有限公司	1,530.31	125.34

北京外企与外企集团均为成熟的独立运营主体，拥有独立的资产、业务及人员。报告期内，北京外企与外企集团及相关关联方之间存在少量的关联交易，关联交易具有合理性；北京外企与外企集团及相关关联方的关联采购、关联销售占北京外企营业成本、营业收入的比例较低，北京外企对外企集团在业务开展等方面不存在重大依赖。

5、置入资产与外企集团在资产、业务、人员等方面是否进行了全面分割，有无相关法律纠纷或潜在风险

根据北京外企提供的《商标许可使用合同》《关于商标许可使用的终止协议》及北京外企与外企集团的书面确认，并查询北京外企的不动产权证书、商标证书、专利证书及域名证书，除：（1）外企集团及部分下属子公司暂时使用“外企”、“方胜”等字样以及；（2）王一谔、霍连明、杜小猛等董事、监事尚在外企集团任职外，北京外企与外企集团在资产、业务、人员等方面已进行了全面分割，拥有独立的资产、业务及人员。

鉴于目前外企集团对北京外企已无股权控制关系，未来外企集团、北京外企将根据有权机构管理要求，适时对王一谔、霍连明、杜小猛的任职情况进行调整，进一步加强外企集团与北京外企在董事、监事任职方面的独立性。

此外，在外企集团更名完成后，外企集团下属子公司也将陆续启动更名程序，去除“外企”、“方胜”等字样。

根据北京外企与外企集团的书面确认，并通过中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、中国审判流程信息公开网（<https://splcgk.court.gov.cn/>）以及中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）等网站查询，截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企与外企集团不存在相关法律纠纷或潜在风险。

（八）结合外企集团及其所属子公司业务情况（包括但不限于产品服务特点、主要客户和供应商），分析本次交易完成后外企集团与置入资产会否继续存在或者新增共用资产、业务渠道的情形，如是，有无相关利益分割和补偿安排，资产、业务的调整（如需）会否对上市公司正常经营产生不利影响

1、外企集团及其所属子公司业务情况

截至本独立财务顾问报告签署日，外企集团及其控股一级子公司基本情况如下：

序号	公司名称	外企集团持股比例	成立日期	注册资本（万元）	主营业务	主要客户	主要供应商
1	北京外企服务集团有限责任公司	-	1992/5/12	63,800	为集团控股型公司，主要作为集团股权投资管理平台	不适用	不适用
2	北京外企投资上海有限公司	100%	2015/2/13	10,000	进行对外股权投资管理等	不适用	不适用
3	北京市新地房地产开发有限公司	100%	1992/12/17	8,000	出租自有房屋；机动车公共停车场服务等	广发银行股份有限公司北京分行、北京美年门诊部有限责任公司、北京大诚光中医门诊部有限公司、东兴证券股份有限公司北京大望路证券营业部、北京医美讯医药咨询有限公司	不适用
4	北京双高国际人力资本集团有限公司	100%	2015/10/8	7,200	为客户提供人才测评等服务	电能（北京）工程监理有限公司、全美在线（北京）教育科技有限公司、贵州百灵企业集团	北京朗星凯库管理咨询有限公司、新华人寿保险股份有限公司北京分公司、复星联合健康保险股

序号	公司名称	外企集团持股比例	成立日期	注册资本(万元)	主营业务	主要客户	主要供应商
						制药股份有限公司、新疆信发通服信息技术有限公司、惟思互动(北京)广告有限公司	份有限公司、中组部招待所万寿庄宾馆、上海复领信息技术有限公司
5	北京外企国际商务服务有限公司	100%	2006/3/16	1,000	商务服务代理等	阿里巴巴(中国)有限公司、北京字节跳动科技有限公司、北京嘀嘀无限科技发展有限公司、拜耳(中国)有限公司、华为技术有限公司	各使馆授权中心
6	北京方胜国际文化传媒有限公司	100%	2013/2/7	1,000	目前未实际开展业务经营	不适用	不适用
7	北京外企商务会展有限公司	100%	2002/11/28	500	会议奖励、商旅服务等	施耐德电气(中国)有限公司、勃林格殷格翰(中国)投资有限公司	皇冠假日酒店、希尔顿酒店、中国国际航空股份有限公司
8	北京外企国际教育咨询有限公司	100%	2013/3/22	500	自费出国留学中介服务;教育咨询等	以个人客户为主	北京外企新感觉企业管理培训有限公司、英域成语言培训(上海)有限公司
9	北京外企新业经贸发展有限公司	100%	2000/7/10	300	主要为集团退休职工服务管理平台	不适用	不适用
10	北京外企晨光劳务服务有限责任公司	100%	1994/11/23	75	提供保洁、家政服务	一汽丰田汽车销售有限公司、瑞信证券(中国)有限公司、丰田汽车(中国)投资有限公司	北京绿景园艺种植有限公司
11	《职场荟》有限公司	100%	1996/10/8	50	目前未实际开展业务经营	不适用	不适用

2、本次交易完成后外企集团与置入资产不存在或者新增共用资产、业务渠道的情形

外企集团及下属一级控股子公司中，除双高国际及外企晨光涉及人力资源服务外，其他控股子公司主营业务均不涉及人力资源服务。其中双高国际主要为客户提供人才测评服务，外企晨光主要为客户提供家政、保洁等服务，与北京外企主要从事的人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等在业务存在较大差异。双高国际、外企晨光是成熟的独立运营主体，具有独立的经营资产及业务渠道，不存在与北京外企共用商标、域名、房屋等资产以及业务渠道的情形。

2020-2021年度，双高国际营业收入分别为21,842.18万元、45,398.20万元，占北京外企营业收入比例分别为1.21%、1.79%；2020-2021年度，双高国际净利润分别为548.81万元、558.66万元，占北京外企净利润比例分别为0.74%、0.71%。双高国际营业收入及净利润规模较小，占北京外企营业收入、净利润的比例极低，对北京外企业务经营不构成重大影响。

2020-2021年度，外企晨光营业收入分别为220.59万元、423.74万元，占北京外企营业收入比例分别为0.01%、0.02%；2020-2021年度，外企晨光净利润分别为89.00万元、83.15万元，占北京外企净利润比例分别为0.12%、0.11%。外企晨光营业收入及净利润规模较小，占北京外企营业收入、净利润的比例极低，对北京外企业务经营不构成重大影响。

报告期内，外企集团根据日常办公需求，向北京外企租赁房屋，房屋坐落于北京市朝阳区广渠路18号院；北京外企及子公司重庆外企德科出于其日常办公经营需要，向外企集团及其子公司北京市新地房地产开发有限责任公司租赁三处房屋，房屋坐落位置分别为北京市朝阳区西大望路15号院、北京市朝阳区朝阳门南大街14号和重庆市渝中区华盛路7号。北京外企及重庆外企德科与外企集团对于上述房屋租赁事项签署了房屋租赁协议，对租赁双方的权利义务进行了明确的约定，不存在共用房屋的情形。

综上，本次交易完成后外企集团与北京外企不存在或者新增共用商标、域名、房屋等资产以及业务渠道的情形。

第六章 本次交易发行股份情况

一、发行股份购买资产具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次发行股份购买资产发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行方式和发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为北京国管、天津融衡、北创投、京国发。

（三）定价基准日及发行价格

1、定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

2、发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日。上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股			
区间选取	定价基准日 前 20 个交易日	定价基准日 前 60 个交易日	定价基准日 前 120 个交易日
交易均价	20.99	18.88	17.59
交易均价的 90%	18.90	17.00	15.84

本次交易选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 120 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次发行股份购买资产的发行价格按照不

低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%的原则，确定为 15.84 元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+n)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

本次发行股份购买资产的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

（四）交易对方和发行数量

1、交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为北京国管、天津融衡、北创投、京国发。

2、发行数量

根据上述发行股份价格确定方式及各方诉求，上市公司本次向交易对方发行股份数量合计为 154,266,287 股，向各拟置入资产交易对方发行股份的情况如下：

交易对方	交易标的	交易对价差额/交易对价（万元）	股份发行数量（股）
北京国管	北京外企 86%股权	119,115.56	75,199,214
天津融衡	北京外企 8.8125%股权	78,835.52	49,769,899
北创投	北京外企 4.00%股权	35,783.50	22,590,592
京国发	北京外企 1.1875%股权	10,623.23	6,706,582
合计		244,357.80	154,266,287

最终发行数量以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在发行股份购买资产定价基准日至股份发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（五）锁定期安排

《重组管理办法》第四十六条规定：特定对象以资产认购而取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让；属于下列情形之一的，36 个月内不得转让：

- 1、特定对象为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；
- 2、特定对象通过认购本次发行的股份取得上市公司的实际控制权；
- 3、特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足 12 个月。

本次发行完成后，北京国管通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，北京国管通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份的锁定期在原有锁定期的基础上将自动延长 6 个月。本次交易完成后，北京国管以资产认购取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因相应增加的股份，亦应遵守前述规定。

天津融衡通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 12 个月内不转让，北创投、京国发通过本次交易以资产认购取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后，天津融衡、北创投以及京国发以资产认购取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因相应增加的股份，亦应遵守前述规定。

若上述锁定股份的承诺与证券监管部门的最新监管意见不符的，各方将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定期约定进行相应调整。

（六）业绩承诺指标

- 1、本次重组的业绩承诺方和补偿义务人为北京国管、天津融衡、北创投、

京国发（以下合称“补偿义务人”）。

2、经各方协商，标的公司业绩承诺期为本次交易实施完毕后的连续三个会计年度，若本次交易于 2022 年实施完毕，该三年为 2022 年、2023 年及 2024 年；若本次交易于 2023 年实施完毕，该三年为 2023 年、2024 年及 2025 年；以此类推。

3、依据标的公司评估机构北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），乙方承诺，标的公司 2022 年至 2025 年的实际实现扣非归母净利润数不低于下表第一行所列数据，且标的公司 2022 年至 2025 年的实际实现归母净利润数不低于下表第三行所列数据：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
扣非归母净利润数 ①	42,383.83	48,779.42	56,284.15	63,108.41
专项财政补贴（税后） ②	3,109.50	3,109.50	3,109.50	3,109.50
归母净利润数 ③=①+②	45,493.33	51,888.92	59,393.65	66,217.91

（七）盈利承诺补偿的实施

1、盈利承诺补偿安排如下：

（1）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺归母净利润数－截至当期期末累积实现归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至

当期期末承诺归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现归母净利润数” 为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和” 为标的公司在业绩承诺期内的承诺归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

(2) 如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数－截至当期期末累积实现扣非归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数” 为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末承诺扣非归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现扣非归母净利润数” 为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现扣非归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和” 为标的公司在业绩承诺期内的承诺扣非归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

(3) 如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数，且标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则乙方业绩承诺当期所需补偿金额按照本条上述（1）和（2）分别计算得

出的较高值予以确定。

2、如补偿义务人根据上述第 1 条约定需向上市公司支付补偿，则补偿义务人应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分应以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果补偿义务人以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：当期应补偿股份数量=当期应补偿金额÷目标股份发行价格。

（2）如果补偿义务人以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：当期应补偿现金金额=（当期应补偿股份数量－当期已补偿股份数量）×目标股份发行价格。为免疑义，计算本条所述补偿股份的数量时，不考虑下述第（3）条所述转股或送股的影响。

（3）北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿股份数量作相应调整：当期应补偿股份数量（调整后）=当期应补偿股份数（调整前）×（1+转增或送股比例）。

（4）补偿义务人向北京城乡支付的股份补偿及/或现金补偿不超过标的股权的交易作价。

3、在业绩承诺期届满后三个月内，北京城乡应聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对标的股权出具减值测试报告。如标的股权期末减值额>（业绩承诺期已补偿股份总数×目标股份发行价格+已补偿现金金额），则补偿义务人应在减值测试报告出具后 90 日内对北京城乡另行补偿。补偿时，补偿义务人应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。其中，期末减值应补偿金额=标的股权期末减值额－业绩承诺期累积已补偿金额，补偿义务人另需补偿的股份数量=期末减值应补偿金额/目标股份发行价格。

在计算上述期末减值额时，需排除业绩承诺期内北京城乡对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对北京城乡利润分配的影响；如北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿义务人另需补偿的股份数量作相应调整：补偿义务人另需补偿的股份数量（调整后）=补偿义务人另需补偿

的股份数量（调整前） $\times$ （1+转增或送股比例）。

4、上述应补偿股份数的计算结果存在不足 1 股部分的，则向上取整以 1 股计算。

5、若补偿义务人须按照《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定向上市公司进行股份补偿的，上市公司应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 30 日内召开董事会并发出股东大会通知审议关于股份回购并注销的方案，上市公司届时应在股东大会审议通过前述议案后回购该等应补偿股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。

若补偿义务人须进一步向上市公司进行现金补偿的，上市公司应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 45 日内书面通知补偿义务人，补偿义务人应在收到上市公司书面通知之日起 30 日内将相应的补偿现金支付至上市公司指定的银行账户。

6、补偿义务人按照《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定应向上市公司补偿的股份数由上市公司以 1 元总价回购并注销。若上述补偿股份回购并注销事宜未获得上市公司股东大会审议通过或因未获得上市公司相关债权人认可等原因而无法实施的，或因补偿义务人所持股份因被冻结、被强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让的，或因其他原因导致补偿义务人不能以股份进行补偿的，补偿义务人应采用现金补偿方式完成足额补偿。

自补偿义务人应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进行补偿前，补偿义务人承诺放弃该等股份所对应的表决权及获得应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进行补偿前对应股利分配的权利。

7、在业绩承诺期内涉及补偿义务人的应补偿金额及减值测试报告出具后应另行补偿的金额，由北京国管、天津融衡、北创投、京国发按照 86%、8.8125%、4.00%、1.1875%的比例分担，并各自分别向北京城乡实施股份补偿或现金补偿。补偿义务人各主体均独立、非连带地履行《盈利承诺补偿协议》及补充协议约定之补偿义务。在任何情况下，补偿义务人各主体补偿的股份数不超过其各自在本次发行中取得上市公司股份的数量（包括因上市公司在业绩

承诺期内实施转增或送股而相应增加的股份数)。

8、补偿义务人保证通过本次交易取得的股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

（八）过渡期间损益归属

过渡期内，置入资产对应的盈利、收益归北京城乡所有，亏损及损失由北京国管、天津融衡、北创投、京国发按其持有置入资产持股比例承担，北京城乡有权按照所发行股份的发行价格计算亏损及损失对应的目标股份数量（股数计算结果不足一股的，向上取整），并自所发行股份中扣除。如置入资产的作价低于置入资产对应的过渡期间亏损及损失，北京国管、天津融衡、北创投、京国发应按其持有置入资产持股比例补偿北京城乡的全部损失。

过渡期内，置出资产的损益均由北京国管享有或承担。

（九）滚存利润的安排

上市公司在本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照持股比例共享。

（十）资产交割

在上市公司与北京国管签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及上市公司分别与天津融衡、北创投、京国发签署的《发行股份购买资产协议》约定的交割前提条件全部得到满足或豁免且该等协议生效后十二个月内办理将置入资产过户至公司名下的工商变更登记手续。

在上市公司与北京国管签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定的交割前提条件全部得到满足或豁免且该等协议生效后及时办理将置出资产交接或过户至北京国管的变更手续，并取得相关债权人就置出资产过户或相关权利义务转移至北京国管的同意（如需）。

二、募集配套资金具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次募集配套资金发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行对象和发行方式

上市公司拟向北京国管非公开发行股票募集配套资金。

（三）定价基准日和定价依据

1、定价基准日

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

2、发行价格

本次非公开发行股份募集配套资金选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 20 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次非公开发行股份募集配套资金的发行价格按照不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80% 的原则，确定为 16.80 元/股。

本次非公开发行股份募集配套资金的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+n)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

本次非公开发行股份募集配套资金的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

（四）发行数量

本次交易中，募集配套资金发行股份的数量不超过 95,041,484 股，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%；募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

本次发行股份购买资产不以募集配套资金的实施为前提，最终募集配套资金与否，不影响本次发行股份购买资产行为的实施。募集配套资金最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

（五）锁定期安排

北京国管认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（六）募集配套资金的用途

1、募集配套资金的用途

本次交易中，拟募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，拟用于“FESCO 数字一体化建设项目”及补充流动资金等。本次募集配套资金具体用途如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	拟使用募集资金金额
1	FESCO 数字一体化建设项目	130,431.64	79,834.85
2	补充流动资金	79,834.84	79,834.84
合计		210,266.48	159,669.69

本次募集配套资金用于补充流动资金的比例不超过本次交易作价的 25%，

或不超过募集配套资金总额的 50%。

本次重大资产置换及发行股份购买资产不以募集配套资金的实施为前提，最终募集配套资金与否，不影响本次重大资产置换及发行股份购买资产行为的实施。若出现募集配套资金未能实施或融资金额低于预期的情形，公司将根据实际资金需求情况通过自有资金或资金自筹的方式解决资金需求。在配套募集资金到位前，募集资金投资项目涉及的相关主体可根据市场情况及自身实际情况以自筹资金择机先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。

2、本次募集配套资金的合规性

（1）本次募集配套资金额度的合规性

根据中国证监会发布的《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》以及《监管规则适用指引——上市类第 1 号》：上市公司募集配套资金应当满足下述要求：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金，所募集配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。“拟购买资产交易价格”指本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格，不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格，但上市公司董事会首次就重大资产重组作出决议前该等现金增资部分已设定明确、合理资金用途的除外。

根据《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》：上市公司申请非公开发行股票，拟发行的股份数量原则上不得超过本次发行前总股本的 30%。

本次交易发行股份支付对价为 224,466.50 万元，拟募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，未超过前述金额的 100%；本次交易前，公司总股本为 31,680.4949 万股，本次拟募集配套资金拟非公开发行股票数量为 9,504.1484 万股，未超过发行前公司股数的 30%，符合相关规定。

（2）本次募集配套资金用途的合规性

根据《监管规则适用指引——上市类第 1 号》：募集配套资金用于补充公司

流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的 25%；或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次交易发行股份支付对价为 224,466.50 万元，拟募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元；本次募集配套资金拟用于补充流动资金的数额不超过 79,834.84 万元，未超过募集配套资金总额的 50%。

3、本次募集配套资金的投资项目的具体情况

（1）FESCO 数字一体化建设项目

1) 项目概况

项目名称：FESCO 数字一体化建设项目

项目承担单位：北京外企人力资源服务有限公司

项目建设地点：北京市朝阳区（拟购置现有房产，不涉及新增土地、新建房屋）

项目总投资：130,431.64 万元

2) 项目建设内容

FESCO 数字一体化建设项目意在全面推动 FESCO 深度数字化转型。在新兴技术快速普及应用、新经济新业态不断涌现的背景下，北京外企深刻认识到数字化转型对于公司未来发展的重要性。北京外企依托多年在人力资源管理领域的技术和资源积累，针对当前公司管理需求及市场拓展需求，推动公司实现全面的数字一体化，通过提升北京外企的数字化、网络化和智能化水平实现业务发展的新突破。

本项目以 FESCO 数字一体化总体规划为指引，完成两部分建设：创新研发与数字体验中心建设和数字一体化平台建设。①创新研发与数字体验中心重点建成数字研发中心、解决方案与产品创新中心、数字科技体验中心等，作为北京外企的项目研发、创新业务孵化、解决方案与产品展示体验的平台。②数字一体化平台建设涉及三大板块，即 FESCO 数字化赋能平台、FESCO 研发运维平台、FESCO 基础架构技术底座。其中，A、FESCO 数字化赋能平台是北京外企可直接向客户、雇员、供应商、内部员工等各方赋能的数字化能力中心；

B、FESCO 研发运维平台包括敏捷研发模块和持续运维模块，是北京外企项目研发能力和运维保障能力的强有力支撑；C、FESCO 基础架构技术底座主要为项目提供云化资源池，根据需求进行弹性分配，并确保资源使用的安全与隔离，为应用提供完善的基础设施服务。

通过本次募集配套资金的投资项目的建设，北京外企将建立与客户、与行业和跨域链接的开发能力，实现对客户、供应商和合作伙伴的激活；构建数据科学团队，依托项目数据积累和技术能力，塑造北京外企智能化发展方向；基于项目建立的数字化能力基础，充分利用共享经济下的生态社会协作模式，紧密结合双边协同跨产业链、跨地域的各种智能体服务单元，最大程度地满足用户全方位、个性化的需求。上述建设内容符合国家政策导向和当前市场需求，顺应了人力资源服务行业发展趋势，符合北京外企未来发展中的运营管理和客户服务需求。

具体情况如下：

①新研发与数字体验中心建设

本项目拟选址北京市朝阳区，建设北京外企创新研发与数字体验中心。该中心共计 10,075 平方米，其中：

A、约 1,500 平方米为数字研发中心，主要用于公司各类信息化项目、数字化转型平台的开发建设；

B、约 1,700 平方米为解决方案与产品创新中心，承担公司解决方案与产品研发、中试及产业化孵化任务，并围绕物联网、人工智能、区块链等人力资源前沿技术领域建立相关研发技术与场景实验室；

C、约 2,375 平方米为数字科技体验中心，通过场景体验化方式展示公司解决方案、产品等，并有部分面积作为仓储使用；

D、约 3,000 平方米为行政、财务、业务等综合办公区及客户接洽区；

E、约 1,500 平方米为开放平台共享办公空间。

②数字一体化平台建设

数字一体化平台建设项目由“FESCO 数字化赋能中心”、“FESCO 研发运

维中心”和“FESCO 基础架构技术底座”三大板块组成，总体架构见下图：



A、FESCO 数字化赋能中心

FESCO 数字化赋能平台是 FESCO 可向客户、雇员、供应商、内部员工等各方赋能的数字化能力中心，包含三大板块：人力服务数字化交付、人力服务一体化运营和人力大数据计算。具体情况如下：

序号	板块名称	板块描述
1	人力服务数字化交付	人力服务数字化交付主要实现直接面向外部和内部用户的前台服务，为各类用户提供便捷的自助或定制化服务。该板块涉及客户自助服务模块、智慧企业模块等。
2	人力服务一体化运营	人力服务一体化运营分为两层，上层提供标准化的人力资源服务，通过对服务流程进行标准作业程序（SOP）、服务级别协议（SLA）标准化，建成服务共享资源中心，并形成 FESCO 人力资源池；下层是运营管理中心，负责面向企业端和面向消费者端的运营管控，基于管控实现资源拉通，为业务领域的各个服务资源提供全方位的业务赋能。
3	人力大数据计算	人力大数据计算将通过建设数据计算与服务模块，利用大数据画像、经营风控能力支撑着企业内部生产运营和外部客户服务。数据计算与服务模块将汇集企业各渠道、各领域的各类型数据；进行财务主数据、客户主数据、产品主数据、供应商主数据、地区主数据等主数据建设；针对财务、薪酬、招聘等各个业务领域进行数仓建设；通过拉通各个领域的数据，对客户、雇员、供应商、订单、合同、产品等进行数据标签化；基于以上数据资产建设数据应用，统一对外提供客户画像、产品服务推荐、业务统计、即席分析等各类数据服务。

B、FESCO 研发运维平台

FESCO 研发运维平台的建设内容包括敏捷研发模块和持续运维模块，旨在通过敏捷研发提升数字化项目的研发质量、提高交付效率、降低研发成本，以

及通过持续、安全运维确保系统稳定、安全且能高效运转。具体情况如下：

序号	模块名称	模块描述
1	敏捷研发模块	敏捷研发模块的建设以研发活动敏捷性为目标，打通开发需求、迭代、测试和运维全流程与全场景，从产品研发、测试、运营实现端到端的全链条协同，涉及建设研发资源调度平台、软件开发平台、软件测试平台、项目管理平台等。
2	持续运维模块	持续运维模块利用最先进的持续运维理念，使开发和运维之间形成良好的沟通、协作与整合，使得构建、测试、发布软件能够更加地快捷、频繁和可靠，使得运维工作更加高效和平稳。该模块涉及建设负载可视化平台、IT 服务管理（ITSM）平台、流水线平台，并建立运维安全体系。

C、FESCO 基础架构技术底座

FESCO 基础架构技术底座主要为项目建设提供云化资源池，根据需求进行弹性分配，并确保资源使用的安全与隔离，为应用提供完善的基础设施服务。基础架构技术底座建设内容包括两方面：

一是建设支撑北京外企业务应用运行的云平台，通过基础架构的有序优化提升全国业务处理和服务管理的速度，提升信息服务能力和效率，提升基础架构层对智能技术应用的支撑应用能力，为应用提供高性能、高质量、广应用、价值高的智能算力资源。

二是租用公有云服务，可根据 CPU 周期、存储或带宽使用量支付费用，随用随取。为北京外企节省部分购买、管理和维护本地硬件的昂贵成本，可作为北京外企云平台的有力补充。

基础架构技术底座的建设围绕技术、设备、管理搭建全方位的安全生产运行环境体系，提升客户安全服务和保障能力。

3) 项目建设必要性

①响应国家政策，推进北京外企高质量发展

“十九大”以来，国家推出一系列支持人力资源服务行业发展政策，人社部在《人力资源服务业发展行动计划》中明确要求，“落实国家‘互联网+’发展战略要求，推动人力资源服务和互联网的深度融合，积极运用大数据、云计算、移动互联网、人工智能等新技术，促进人力资源服务业创新发展、融合发展。加强人力资源服务信息化建设，构建人力资源信息库，实现数据互联互

通，信息共享。支持人力资源服务企业运用互联网技术探索开展与金融、教育、医疗等行业的跨界服务模式。推进人力资源服务业信息化基础设施建设，健全信息安全保护制度。”近期，国务院国资委印发《关于加快推进国有企业数字化转型工作的通知》，就推动国有企业数字化转型做出全面部署，提出要建设基础数字技术平台，夯实数字化转型基础，加快推进产业数字化创新，为国有企业的数字化转型提供了指引。FESCO 数字一体化项目以先进技术为依托，坚持集成创新，有利于促进先进技术在行业应用，是响应国家战略，推进国有企业高质量发展的重要举措。

②顺应时代变化，满足数字化转型与信息技术应用创新需求

数字化时代，企业外部经营环境发生了巨大变化，人力资源服务需要面对越来越多的不确定性，如市场环境瞬息万变、组织架构越来越扁平化和弹性化、人员流动性越来越高等，传统的服务方式已难以适应客户不确定性的服务需求。因此，需要人力资源服务机构通过数字化变革，为客户提供更敏捷、更安全、更高效的产品与服务。从人力资源服务机构内部来看，既要保证业务平稳运行，又要面对不断变化的客户与市场实现迭代蜕变。一方面，企业 IT 发展要集中在完全理解的、能较精确判断的领域，以保持“可靠性”；另一方面，面对更多未知的、全新的问题和挑战，企业 IT 侧必须构建更敏捷迭代、更弹性灵活的技术支撑能力，以满足客户与市场的变化所带来的进一步服务需求，同时沉淀数字资产以反哺业务发展并驾驭各种不确定性，从而实现持续增长。

③构建协同产业链上下游的新型产业数字生态，促进企业的转型升级

传统人力资源服务机构的信息化发展，主要局限于企业内部，与客户、与上下游供应商和合作伙伴之间的信息相互隔离，无法实现信息共享和产业互联。因此，传统的产业互联网升级转型已经成为大型人力资源服务机构企业必须面对的问题。迈入数字化时代后，企业力求打破信息壁垒，需要实时掌握企业上下游相关企业、合作伙伴以及客户的相关信息和业务数据的变化，而传统业务信息系统在灵活性和数字化支撑能力上无法满足上述要求，因此必须依托新技术、新架构，来构建新一代信息化、数字化、智能化的业务运营平台和业务应用；另外，产业互联网在服务、设计、营销等环节均有较大的提升空间，通过构建新型的、产业级的数字生态，来打通各产业间、内外部链接，以新技

术提高服务效率，提升流量价值，带来商业模式和管理模式的全面创新，进而打造全新的商业生态，促进企业的转型升级。

④改善北京外企的战略执行，推动企业成为行业领先的人力资本服务公司

新兴技术的飞速发展正在对各行业带来深远影响，人力资源服务企业已经先后尝试应用各类新兴技术提升企业核心竞争力。当前企业数字化建设主要面临技术复杂、使用门槛高、研发投入高以及现有 IT 系统的制约等障碍和挑战；同时，在数字经济时代，IT 系统及基础设施更新速度加快，企业面临的商业环境亦正在发生巨大变化。北京外企力求通过新技术的应用驱动流程创新和业务创新，以有效降低经营成本、提升核心竞争力，实现业务的创新和管理变革，同时利用先进的技术和平台，基于北京外企多年积累沉淀的人力资源，实现从人力资源管理向人力资源资本化运营的转化。

4) 项目建设可行性

①中国经济数字化升级新机遇有利于项目的实施

“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，已成为未来一段时期中国经济发展的战略基点和底层逻辑。从供给和需求两端来看，我国拥有完备的产业链体系和超大规模的市场容量，因此，“双循环”既是供给侧改革的延续和深化，又是需求端的高质量提升和发展。随着新冠肺炎疫情防控的常态化，数字经济的优势也进一步得到凸显。新一代信息技术推动了在线问诊、在线娱乐、远程办公、线上团购、云旅游等新型消费需求的井喷式增长。当前，利用新技术已经成为众多企业转型升级的重要抓手，实体经济数字化渐成浪潮。我国超大规模的市场经济优势为数字经济发展提供了广阔而丰富的应用场景，也推动传统产业升级改造，加快构建国内国际双循环相互促进的新发展格局，从而为各类市场主体机构推动产业升级改造、推动数字经济发展提供了新的机遇。

②数字化转型的技术积累是项目实施的重要基础

近年来，北京外企先后启动了一批信息化、数字化系统建设项目，主要包括面向全行业的全国业务共享平台、面向为企业赋能的人力资源信息系统、为全国及首都人才服务的员工自助平台 FESCO APP、国际人才服务平台“易北

京”等。北京外企在信息化、数字化道路上的尝试有效地探索了新技术与人力资源服务有机融合下的业务创新和业务转型，同时实践了人力资源服务业务向线上化、数字化、移动化、智能化的发展路径。北京外企通过技术和政府、企业、机构的主要需求场景有效结合，将人社服务、就业、健康、财税实现线下服务标准化、标准业务线上化、线上业务数字化、数字业务智能化、智能化业务生态化，进一步提升产品体验、敏捷服务和平台协同。目前，北京外企具备了深入行业的端到端解决方案能力及大型项目研发实施与规模化软件开发实力，已顺利通过了国家高新技术企业认证，率先成为行业内取得国家高新技术企业认证的综合人力资源服务公司；北京外企通过了 ISO9000、ISO27001 信息安全管理体系认证，拥有 200 余项软件著作权。上述具备行业领先的软件成熟度及软件项目管理能力和充足的技术储备将为本次 FESCO 数字一体化建设项目顺利实施提供坚实基础。

③品牌影响力和客户基础是项目实施的重要保障

北京外企秉承以优质的服务与先进的技术，自成立至今，一直为各种组织和企业提供全方位人力资源解决方案，推动着中外企业在华业务的快速增长，帮助国内外人才不断提升价值。目前，北京外企为来自上百个国家和地区的数万家客户、数百万名中外人才提供着有温度的服务。

北京外企始终秉承“开放融合、兼收并蓄、共创共享”的协同理念，与相关国有龙头企业、国内外顶级咨询机构、互联网及行业龙头企业或机构建立了深入的战略合作关系，客户涵盖了信息通信、新能源、新材料、航空航天、生物医药、智能制造等众多领域。北京外企在全国建立了 200 余家相关分支机构，服务网络遍及全国 31 个省市自治区 400 余座城市，形成了庞大的客户基础与生态联盟，客户粘性高，丰富的市场资源为项目的顺利实施和产品的市场推广奠定了良好基础。

④组织变革与 IT 治理是项目实施的有力支撑

随着数字化转型事业的持续深入发展，北京外企不断加强业务团队与技术团队的融合，推动组织的不断变革，目前已形成了较为成熟的跨组织的柔性团队，该团队成员不仅具备数字化的思维方式和强大的技术能力，更建立了一套

基于实战的从数据看流程、从流程捋业务的方法论体系；另外该团队从技术和数据层面切入以优化业务流程等工作，逐步实现技术、业务双轮驱动互为支撑的良性循环。在 IT 治理方面，北京外企通过持续引入信息技术领域的各类中高级人才，不断增强技术与服务的融合进化，不断加强数字化顶层规划能力，以“打造有价值的智慧人力服务生态”为总体目标，协调推进北京外企的组织架构、业务架构、数据架构与技术架构的转型与升级，为项目的顺利实施提供了坚实的组织保障、技术支撑及项目管控实施力。

5) 投资估算

本项目总投资金额为 130,431.64 万元，主要用于工程建设、设备及软件购置、房屋建设、人员成本等，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额		募集资金投入	
		金额	占比	金额	占比
1	设备购置费用	12,010.56	9.21%	12,010.56	15.04%
2	软件购置费用	61,540.00	47.18%	34,750.21	43.53%
3	房屋建设	33,074.08	25.36%	33,074.08	41.43%
4	机房及网络租赁费	3,710.00	2.84%	-	-
5	人员成本	14,297.00	10.96%	-	-
6	运维费用及铺底流动资金	5,800.00	4.45%	-	-
合计		130,431.64	100.00%	79,834.85	100.00%

6) 项目建设工期及计划进度

本项目计划建设周期为 4 年，具体进度情况：

序号	建设内容		T1		T2		T3		T4	
			上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年
1	系统建设	系统规划设计								
2		系统研发及迭代								
3		系统上线运行								
4	房屋建设									
5	设备购置与安装调试									

北京外企将根据实际需求情况，动态调整本项目实施进度。

7) 项目经济效益评价

本项目不直接产生经济效益，不进行单独财务评价。实施本项目带来的经济效益主要体现在提升公司信息化服务能力和运营水平等。

8) 相关审批备案情况

根据北京市朝阳区发展和改革委员会于 2022 年 3 月 23 日出具的《备案机关指导意见》，认定本项目不属于固定资产投资项目范围，无需办理项目备案手续。

(2) 补充流动资金

本次募集配套资金拟用于补充流动资金的部分不超过 79,834.84 万元，未超过募集配套资金总额的 50%，符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》相关要求。

1) 补充流动资金部分的具体安排，包括但不限于资金使用主体、预计使用金额或占比

本次交易中，拟募集配套资金总额不超过 159,669.69 万元，拟用于“FESCO 数字一体化建设项目”及补充流动资金等。本次募集配套资金具体用途如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	拟使用募集资金金额
1	FESCO 数字一体化建设项目	130,431.64	79,834.85
2	补充流动资金	79,834.84	79,834.84
合计		210,266.48	159,669.69

①本次募集配套资金用于补充流动资金具有必要性和合理性

A、本次募集配套资金用于补充流动资金符合证监会相关规定

本次募集配套资金用于补充流动资金的比例不超过本次交易作价的 25%，或不超过募集配套资金总额的 50%，符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》关于募集配套资金用途的相关规定。

B、优化资本结构，降低资产负债率

2020 年末及 2021 年末，北京外企资产负债率与同行业可比公司的比较分析情况具体如下：

单位：%

证券代码	证券简称	2021年12月31日	2020年12月31日
600662.SH	外服控股	70.93	75.69
300662.SZ	科锐国际	34.65	40.42
06100.HK	同道猎聘	34.60	31.63
02180.HK	万宝盛华	33.16	32.47
06919.HK	人瑞人才	35.89	30.16
830969.NQ	智通人才	57.36	55.96
833486.NQ	前程人力	59.02	44.79
837953.NQ	圣邦人力	34.37	32.61
837983.NQ	海峡人力	57.82	58.22
837633.NQ	晨达股份	79.20	76.64
平均值		49.70	47.86
中位数		46.62	42.61
北京外企		72.22	73.06

注 1：上海外服控股集团股份有限公司于 2021 年 10 月通过强生控股（600662.SH）重组上市，完成后上市公司更名为外服控股，故外服控股 2020 年度相关数据采取上海外服控股集团股份有限公司偿债能力指标进行比较；

注 2：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及 Wind 资讯。

2020 年末及 2021 年末，北京外企资产负债率分别为 73.06%及 72.22%，高于同行业行业平均水平。通过本次募集配套资金用于补充流动资金，有利于降低北京外企的资产负债率，有利于北京外企优化资本结构、降低财务风险。

C、深耕主营业务，增强核心竞争力

北京外企一直深耕人力资源服务行业，业务涵盖人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等多重领域。我国宏观经济的持续增长及产业结构的优化转型，为人力资源服务业带来了大量的需求，同时行业内参与者数量也迅速增长，这导致了行业竞争的加剧。在激烈的市场竞争环境下，规模较大且能为客户提供全方位人力资源综合解决方案的人力资源服务企业，因规模效应以及较好的客户粘性而具有更强的市场竞争力。

通过本次募集配套资金用于补充流动资金，有利于满足上市公司业务规模

扩张的流动资金需求，有利于增强核心竞争力，为未来上市公司主营业务平稳、健康发展提供有力保障。

综上，本次募集配套资金用于补充流动资金符合证监会相关规定，有利于优化北京外企资本结构、降低资产负债率，有利于未来上市公司主营业务发展、增强核心竞争力，具有必要性和合理性。

②补充流动资金部分的具体安排

本次募集配套资金中用于补充流动资金金额为79,834.84万元，初步安排拟用于“FESCO数字一体化建设项目”部分费用化支出及偿还银行借款等，具体如下：

A、“FESCO 数字一体化建设项目”部分费用化支出

“FESCO 数字一体化建设项目”实施主体为北京外企，总投资金额为130,431.64 万元，其中费用化支出金额约为 50,596.79 万元。北京外企初步安排拟使用 39,834.84 万元补充流动资金用于该项目部分费用化支出，约占补充流动资金金额的 49.90%，约占该项目全部费用化支出金额的 78.73%。具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额及占比		拟使用补充流动资金金额及占比	
		金额	占比	金额	占比
1	设备购置费用	12,010.56	9.21%	-	-
2	软件购置费用	61,540.00	47.18%	16,027.84	20.08%
3	房屋建设	33,074.08	25.36%	-	-
4	机房及网络租赁费	3,710.00	2.84%	3,710.00	4.65%
5	人员成本	14,297.00	10.96%	14,297.00	17.91%
6	运维费用及铺底流动资金	5,800.00	4.45%	5,800.00	7.26%
合计		130,431.64	100.00%	39,834.84	49.90%

B、偿还银行借款

截至2022年4月30日，北京外企及其合并范围内子公司的银行借款情况及拟使用补充流动资金情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	银行借款余额	拟使用补充流动资金金额

序号	公司名称	银行借款余额	拟使用补充流动资金金额
1	北京外企德科人力资源服务 上海有限公司	40,000.00	40,000.00
合计		40,000.00	40,000.00

北京外企初步安排拟使用 40,000.00 万元补充流动资金用于偿还上海外企德科银行借款，约占补充流动资金金额的 50.10%。

未来上市公司将结合自身实际经营情况、项目的轻重缓急及进度的实际情况、募集资金到账时间等因素，综合确定补充流动资金的最终使用计划，提高公司整体资金使用效率，降低流动性风险。

2) 有无因新冠肺炎疫情影响调整募集资金使用安排的计划，如有，说明调整原因及调整事项

截至本独立财务顾问报告签署日，北京外企正在筹备相关事项，按计划推进“FESCO数字一体化建设项目”的相关工作，暂无因新冠肺炎疫情影响调整募集资金使用安排的计划。

目前，我国采取了积极有效的疫情防控措施，国内疫情管控形式整体处于可控状态，初步预计未来国内疫情将持续好转，对于后续募投项目的整体实施进度预计不存在实质影响。

4、上市公司前次募集资金使用情况

上市公司前次募集资金活动为 1999 年配股，募集资金到账日距今已超过 5 年时间，前次募集资金已使用完毕。

5、募集配套资金管理和使用的内部控制制度

为规范公司募集资金的管理和运用，切实保护投资者利益，上市公司根据《公司法》《证券法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律、法规的规定，结合公司实际情况，制定了《募集资金使用管理制度》。《募集资金使用管理制度》对募集资金的存储与使用、募集资金项目实施管理、募集资金投资项目的变更、募集资金使用情况的监督等内容进行了明确规定。

6、募集资金失败的补救措施

若出现募集配套资金未能实施或融资金额低于预期的情形，公司将根据实际资金需求情况通过自有资金或资金自筹的方式解决资金需求。

7、本次交易评估是否考虑募集配套资金投入带来的收益

本次交易对标的资产进行评估的过程中，未考虑募集配套资金投入对标的资产收益价值的影响。

三、本次发行股份前后主要财务数据及指标变化

根据上市公司审计报告及备考审阅报告，不考虑配套融资，本次交易前后，上市公司的主要财务数据和重要财务指标如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日/2021年度	
	交易前	交易后（备考）
资产总额	299,030.23	1,292,823.04
负债总额	67,671.85	918,672.04
归属于母公司所有者权益	219,819.75	330,024.97
营业收入	69,727.51	2,543,303.16
利润总额	-6,161.83	99,768.85
归属于母公司股东的净利润	-6,354.92	61,452.31
基本每股收益（元/股）	-0.2006	1.3045

本次交易后，上市公司的盈利能力显著提升，本次交易有利于增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力，有利于实现整体经营业绩提升，符合上市公司全体股东的利益。

四、本次发行股份前后股权结构变化情况

本次交易前，上市公司总股本为 316,804,949 股，控股股东北京国管持有 108,452,397 股，占比为 34.23%。本次交易前后，上市公司的股权变动如下：

单位：股

股东名称	交易前		交易后 （未考虑配套融资）		交易后 （考虑配套融资）	
	股份数量	比例	股份数量	比例	股份数量	比例
北京国管	108,452,397	34.23%	183,651,611	38.99%	278,693,095	49.23%

股东名称	交易前		交易后 (未考虑配套融资)		交易后 (考虑配套融资)	
	股份数量	比例	股份数量	比例	股份数量	比例
天津融衡	-	-	49,769,899	10.57%	49,769,899	8.79%
北创投	-	-	22,590,592	4.80%	22,590,592	3.99%
京国发	-	-	6,706,582	1.42%	6,706,582	1.18%
其他股东	208,352,552	65.77%	208,352,552	44.23%	208,352,552	36.80%
合计	316,804,949	100.00%	471,071,236	100.00%	566,112,720	100.00%

本次交易前后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致控制权变更，不构成重组上市。

本次交易完成后，社会公众股东持有上市公司股份总数占本次交易完成后公司股本总额的比例不低于 10%，公司仍然符合上市条件。

第七章 本次交易评估情况

一、拟置出资产的评估情况

（一）拟置出资产评估概述

为便于本次重组交割，北京城乡将指定全资子公司城乡有限作为归集主体，并将除大兴房地产之外的全部置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入城乡有限。

天健兴业采用资产基础法和收益法对拟置出资产进行了评估，评估对象包括大兴房地产和城乡有限 100%股权，最终采取了资产基础法下的评估结果作为评估结论。

1、城乡有限股东全部权益评估值

（1）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，北京城乡于评估基准日申报的城乡有限的总资产账面价值为 255,549.36 万元，评估价值为 631,128.06 万元，增值额为 375,578.70 万元，增值率为 146.97%；总负债账面价值为 73,143.21 万元，评估价值为 72,869.41 万元，减值额为 273.80 万元，减值率为 0.37%，所有者权益合计账面价值为 182,406.15 万元，评估价值为 558,258.65 万元，增值额为 375,852.50 万元，增值率为 206.05%。

（2）收益法评估结论

北京城乡于评估基准日申报的城乡有限经审计后的所有者权益为 182,406.15 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 437,466.86 万元，增值额为 255,060.71 万元，增值率 139.83%。

（3）最终评估结论

本次评估采用资产基础法结论作为最终评估结论。

2、大兴房地产评估值

经资产基础法评估，大兴房地产账面值为 17,655.10 万元，评估价值为 91,971.02 万元，增值额为 74,315.92 万元，增值率为 420.93%。

3、北京城乡于评估基准日申报的拟置出的相关资产和负债评估值

北京城乡于评估基准日申报的拟置出的相关资产和负债账面价值合计为 200,061.25 万元，评估值为 650,229.67 万元，增值额为 450,168.42 万元，增值率为 225.02%。

经交易双方友好协商，本次交易中拟置出资产最终作价 650,229.67 万元。

（二）城乡有限 100%股权的评估情况

1、评估结果

（1）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，北京城乡于评估基准日申报的城乡有限的总资产账面价值为 255,549.36 万元，评估价值为 631,128.06 万元，增值额为 375,578.70 万元，增值率为 146.97%；总负债账面价值为 73,143.21 万元，评估价值为 72,869.41 万元，减值额为 273.80 万元，减值率为 0.37%，所有者权益合计账面价值为 182,406.15 万元，评估价值为 558,258.65 万元，增值额为 375,852.50 万元，增值率为 206.05%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	73,626.23	73,624.34	-1.89	-0.003
非流动资产	181,923.13	557,503.72	375,580.59	206.45
长期股权投资	127,676.93	283,257.04	155,580.11	121.85
投资性房地产	23,086.26	242,485.69	219,399.43	950.35
固定资产	13,547.72	26,600.61	13,052.89	96.35
在建工程	68.88	68.88	-	-
无形资产	3,490.09	1,197.22	-2,292.87	-65.70
其他	14,053.25	3,894.28	-10,158.97	-72.29
资产总计	255,549.36	631,128.06	375,578.70	146.97
流动负债	70,480.02	70,480.02	-	-
非流动负债	2,663.19	2,389.39	-273.80	-10.28
负债合计	73,143.21	72,869.41	-273.80	-0.37
所有者权益合计	182,406.15	558,258.65	375,852.50	206.05

（2）收益法评估结果

北京城乡于评估基准日申报的城乡有限经审计后的所有者权益为 182,406.15 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 437,466.86 万元，增值额为 255,060.71 万元，增值率 139.83%。

2、评估方法的选取

公司价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法也称成本法，是指以产权持有单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。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。

纳入评估范围的置出资产各项资产负债的内容权属清晰，已经过清查盘点，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘查辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且北京城乡管理层提供了未来年度的盈利预测数据，未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于北京城乡与处于同一行业的上市公司在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风

险等方面差异较大，且缺乏可比的公司交易案例，因此无法满足市场法应用的前提条件，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次采用了资产基础法和收益法进行评估。

3、评估假设

（1）一般假设

1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4) 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（2）收益法评估假设

1) 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3) 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6) 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化。

8) 假设企业经营现金流均匀流入流出。

9) 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

10) 假设企业经营所需的证件资质能如期取得或更新、商标可以续期。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求, 认定这些假设条件在评估基准日时成立, 并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时, 评估结果会发生较大的变化。

4、资产基础法的评估情况及分析

(1) 流动资产

1) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示:

单位: 万元

项目名称	账面价值
货币资金	9,701.49
应收账款	102.63
预付账款	10.59
应收股利	5,000.00
其他应收款	57,802.95
存货	140.64
其他流动资产	867.92
流动资产合计	73,626.23

2) 评估结果及分析

流动资产评估结果见下表所示:

流动资产评估汇总表

单位: 万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	9,701.49	9,701.49	-	
应收账款	102.63	102.63	0.00	
预付账款	10.59	10.59	0.00	
应收股利	5,000.00	5,000.00	0.00	
其他应收款	57,802.95	57,802.95	0.00	
存货	140.64	138.75	-1.89	-1.35
其他流动资产	867.92	867.92	0.00	
流动资产合计	73,626.23	73,624.34	-1.89	-0.003

流动资产减值 1.89 万元, 减值率为 0.003%, 减值的主要原因是存货中的材料采购-油料及部分存货已使用, 本次评估为零, 形成评估减值。

(2) 长期股权投资

1) 评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 11 家, 7 家全资子公司、3 家控股子公司 1 家非控股公司。长期股权投资账面余额 127,676.93 万元, 长期股权投资减值准备 0.00 万元, 账面价值 127,676.93 万元。

2) 长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示:

单位: 万元

被投资单位名称	持股比例	账面价值
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	100.00%	8,931.30
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	100.00%	1,940.88
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	100.00%	1,576.31
北京国盛兴业投资有限公司	100.00%	74,035.18
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	100.00%	7,318.74
北京新华国际旅游有限公司	100.00%	788.02

被投资单位名称	持股比例	账面价值
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	100.00%	19,051.80
北京锡华海体商务酒店有限公司	66.67%	1,282.32
北京城贸物业管理有限责任公司	55.00%	413.48
北京城乡时代投资有限公司	52.00%	11,447.09
北京市老年用品展示中心有限公司	36.00%	891.83
合计		127,676.93

3) 评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

4) 评估方法及结论的选择

长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：万元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%	评估方法	最终评估方法
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	8,931.30	28,500.71	219.11	收益法、资产基础法	资产基础法
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	1,940.88	2,756.43	42.02	收益法、资产基础法	收益法
北京锡华海体商务酒店有限公司	1,282.32	1,332.87	3.94	收益法、资产基础法	资产基础法
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	1,576.31	1,578.04	0.11	收益法、资产基础法	资产基础法
北京国盛兴业投资有限公司	74,035.18	174,634.01	135.88	资产基础法	资产基础法
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	7,318.74	8,390.16	14.64	收益法、资产基础法	资产基础法
北京城乡时代投资有限公司	11,447.09	21,148.20	84.75	收益法、资产基础法	资产基础法
北京市老年用品展示中心有限公司	891.83	853.27	-4.32	资产基础法	资产基础法
北京城贸物业管理有限责任公司	413.48	1,244.00	200.86	收益法、资产基础法	收益法
北京新华国际旅游有限公司	788.02	824.20	4.59	资产基础法、市场法	资产基础法
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	19,051.80	41,995.15	120.43	资产基础法	资产基础法

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%	评估方法	最终评估方法
合计	127,676.93	283,257.04	121.85		

经评估，长期股权投资评估结果 283,257.04 万元，增值率为 121.85%，增值原因分析：长期股权投资账面价值为投资成本加投资回报，本次对全资、控股及参股公司进行整体评估，国盛兴业、时代投资、燕兴贸易、世纪企服等公司的投资性房地产或建筑物评估增值，城贸物业、汽车出租经营稳定，收益法评估后增值，一一八超市、新华旅游等公司采用资产基础法评估后增值，老年用品公司历史期经营亏损，采用资产基础法评估后减值，综合得出长期股权投资科目是增值的。

(3) 投资性房地产、建（构）筑物

1) 评估范围

纳入本次拟置出资产的投资性房地产和建（构）筑物申报情况详见下表：

单位：万元

项目名称	项数	账面原值	账面净值
投资性房地产	4	35,891.39	23,086.26
建（构）筑物	6	53,665.28	10,917.06
合计	10	89,556.67	34,003.32

2) 投资性房地产、建（构）筑物资产概况

①投资性房地产和建（构）筑物权属情况

纳入拟置出范围的建筑物主要包括位于公主坟一期、二期、管理用房（小白楼），位于苏州桥的 118 生活汇和位于小屯的 118 生活汇小屯店，均已办理房屋所有权证或不动产权证。具体权属情况如下：

公主坟一期、二期、管理用房（小白楼）已取得房屋所有权证，具体情况如下：

序号	证载所有权人	证号	坐落	证载面积（m²）	用途	备注
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股移字第 00007 号	海淀区复兴路甲 23 号	43,297.90	商业	公主坟一期
2	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股字第 00065 号	海淀区复兴路甲 23 号	415.17	办公	小白楼

序号	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途	备注
3	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股字第 00181 号	海淀区复兴路甲 23 号	32,461.30	商业	公主坟二期

注：北京城乡贸易中心股份有限公司为北京城乡商业（集团）股份有限公司的曾用名。

以上房产对应的土地使用权情况如下：

序号	土地使用者	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途	取得方式	使用期限	备注
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	北京国用（93 出）字第 070 号	北京复兴路甲 23 号	6,760.57	商业、办公大楼	出让	四十年	公主坟一期
2	北京城乡贸易中心股份有限公司	京海国用（2002 租）字第 2119 号	海淀区复兴路甲 23 号（城乡贸易中心工程九段）	2,113.46	综合	租赁	2051.3.29 止	公主坟二期

注：北京城乡贸易中心股份有限公司为北京城乡商业（集团）股份有限公司的曾用名。

位于苏州桥的 118 生活汇和位于小屯的 118 生活汇小屯店已取得不动产权证，具体情况如下：

序号	权利人	证号	坐落	证载面积	权利性质	用途	使用期限	备注
1	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）海不动产权第 0069007 号	海淀区小南庄 41 号楼一层等[5]套	共有宗地面积 11122.42 平方米/房屋建筑面积 9733.4 平方米	出让/商品房	商业/商业	国有建设用地使用权：2035-12-18 止	宗地面积 3881.25 平方米，共有宗地面积 11122.42 平方米，苏州桥 118 生活汇
2	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062101 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 101	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 7509.24 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	118 生活汇小屯店，其中北京城乡分摊的宗地面积为 6,325.40 平方米
3	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062108 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 201	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 8746.93 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
4	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062105 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 108	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 102.56 平方	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-	

序号	权利人	证号	坐落	证载面积	权利性质	用途	使用期限	备注
				米			12 止	
5	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062102 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 107	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 38.75 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
6	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062109 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 102	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 146.45 平方米	出让	商业配套	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
7	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062096 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 103	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 64.98 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
8	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062098 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 105	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 40.28 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
9	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062103 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 106	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 39.38 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
10	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062104 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 104	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 283.13 平方米	出让	商业配套/菜市场	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
11	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062107 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 109	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 65.21 平方米	出让	商业配套/其他商业服务	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
12	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062100 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 202	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 194.26 平方米	出让	商业配套	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
13	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062099 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 203	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 52.4 平方米	出让	商业配套	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	
14	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062101 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 108	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 38.75 平方米	出让	商业配套	国有建设用地使用权：2000-09-13 起 2050-09-12 止	

序号	权利人	证号	坐落	证载面积	权利性质	用途	使用期限	备注
	团)股份有限公司	第 0062095 号	区 3 号楼 2 层 204	米/房屋建筑面积 81.6 平方米			2000-09-13 起 2050-09-12 止	
15	北京城乡商业(集团)股份有限公司	京(2021)丰不动产权第 0062097 号	丰台区美域家园北区 10 幢-1 层-1-006 第 [57]套	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 2013.27 平方米	商品房	车位	-	

3) 评估方法

①评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》，房地产价值评估常用的评估方法包括成本法、收益法和市场法。

A、市场法是指将待估对象与相似房地产的近期交易价格进行比较，并将这些案例的已知价格进行适当修正，评估出基准日的合理价值。由于委估对象为商业楼，在市场上整体买卖的很少，交易案例成交量很少，不满足市场法的评估条件，故本次评估未采用市场法。

B、成本法是以假设重新建造被估房产所需的成本为依据的一种评估方法，即以重置或重建可以产生同等效用的房产所需投入的各项费用之和为依据，来确定被估不动产价值，本次采用成本法进行房地产评估，即房地产价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值。

C、收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，产权持有单位持有的目的是赚取租金，且其周边同类物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算。因此，本次可以采用收益法进行评估。

本次评估，根据各房地产项目的适用情况，采用了成本法或收益法进行评估。

具体各房地产项目评估方法为：

A、公主坟一期、二期

公主坟一期、二期位于西三环中路与复兴路交叉口公主坟的西北角，公主坟一期、二期与北京城乡子公司燕兴贸易持有的物业资产（城乡贸易中心一层、二层及地下一层部分资产）均位于此处，从资产物理状况看，上述三项资产均互相连通，构成城乡购物中心。但土地使用权权属内涵有所不同，其中公主坟一期土地使用权系出让用地，剩余年限至 2033 年止，约 12 年；公主坟二期的用地性质是租赁用地，剩余期限至 2051 年；燕兴贸易土地系出让用地，剩余年限至 2042 年。上述资产均位于同一建筑体内，除北京城乡及其附属公司享有的部分资产权益外，因历史联建的原因，该建筑体内有其他单位享有的部分面积。

鉴于上述情况，本次以上述资产的证载权利证书为基础进行评估，鉴于上述资产状况，且委估资产待估面积较大，评估人员收集了北京同等或类似的资产的市场交易情况，获取的资料有限，难以采用市场法对待估资产进行评估，因此市场法并不适用；公主坟一期、二期目前实际处于租赁状态，租金收益稳定，且其周边同类物业租赁交易案例较多，相关客观市场租金信息数据可以取得，未来收益及相关风险可以合理估算，因此可以采用收益法进行评估；同时公主坟一期、二期权属资料齐全，相关信息、资料满足成本法评估的条件，因此可以采用成本法进行评估。

B、118 生活汇超市（小屯店）

118 生活汇超市（小屯店）位于丰台区美域家园北区 3 号楼，委估资产虽然办理了 14 个不动产权利证，但根据资产的物理状况，其是美域家园生活商业配套，主要为一层、二层的整体及部分地下面积，整体面积 19,378.44 m²，作为商业配套项目，目前一层业态为餐饮、银行、服装、快餐小吃等生活服务，二层为超市，租金收益相对稳定，相关客观市场租金可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算，因此可以采用收益法评估。小屯店能够获取成本法相关信息、资料，能够满足成本法评估的条件，因此采用成本法进行评估；小屯店同区域同体量类似业态的商业配套物业相对较少，评估人员对周边获取的市场交易信息有限，因此无法满足市场法评估的需求，不适合采用市场法进行评估。

C、城乡 118 生活汇苏州桥店

城乡 118 生活汇苏州桥店位于海淀区苏州桥北路西侧，目前商业业态定位也是满足周边居民日常生活所需，鉴于其周边类似租赁交易案例较多，客观租金水平可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算，因此适合采用收益法进行评估；同时可以获取物业相关建安造价水平、地价水平，成本法相关参数信息可以获取，因此适合采用成本法进行评估；苏州桥店建筑面积 9,733.40 m²，评估人员难以获取周边同区域同体量的市场交易案例，因此不适合采用市场法进行评估。

D、小白楼

小白楼坐落于北京城乡贸易中心北侧，经调查，办理了房屋所有权证书，证载权利人系北京城乡所有，但通过调查，其坐落在北京市郊区旅游实业开发公司的划拨土地上，其房产和土地分属不同的法人单位，目前小白楼出租用于美容和茶社经营，由于房地分属不同的权利人所有，收益法评估体现的是房地合一价值，难以剔除土地收益的价值，因此不适合采用收益法评估；且市场并无类似权属情况的交易案例，因此不适合采用市场法进行评估；为了与纳入评估范围的小白楼资产范围一致，本次仅适合以成本法对小白楼地上房产的重置价值进行评估。

②具体评估方法介绍

A、收益法

a、收益法计算房地产价值

有限年期收益法计算公式为：

$$\text{租赁期内： } P1 = \sum_{b=1}^b \frac{A}{(1+r)^b}$$

$$\text{租赁期外： } P2 = \frac{A}{(r-g)(1+r)^b} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n-b} \right]$$

$$\text{收益期结束后建筑物残值： } P3 = \frac{a}{(1+r)^n}$$

评估值= $P_1+P_2+P_3$

A 为年租金，a 为建筑物的残值，r 为资本化率，g 为增长率，n 为总的收益年限，b 为租约内的收益年限。

b、确定年有效毛收入

租金收入：对于已出租部分，租约期内租金按合同约定租金确认，租约期外按市场客观租金估算。

押金利息收入：利息=押金×银行活期存款利率。

c、估算年运营费用

管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。即：管理费=年租金毛收入×管理费率

维修费：维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置价的比率估算。

保险费：指投资性房地产所有人为使自己的投资性房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费=重置成本×费率

相关税费：相关税费=土地使用税+房产税+城建税及教育费附加+印花税

d、计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

e、确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：折现率=安全利率+风险调整值。

f、确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

收益期结束时建筑物价值=建筑面积×重置单价× $(1+增长率)^{收益年限}$ ×(剩余使用年限/经济耐用年限)

重置单价增长率参考固定资产投资价格指数、固定资产投资价格指数：建筑安装工程、固定资产投资价格指数：其他费用综合确定为 2%。

建筑物残值贴现系数=1/（1+折现率）^{土地使用权剩余年限}。

计算出建筑物残值对应的现值。

g、租约的考虑

租约内的租金及增长率，按照租赁合同约定的租金及增长率测算；租约外，参考各合同的租金增长情况，租约外的增长率按照 3%进行增长，联营视同租赁，按照各房产相同楼层的平均租赁水平测算。

B、成本法

房地产价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值

=土地取得成本+房屋开发成本+管理费用+资金成本+销售费用+销售税费+开发利润

a、房屋建筑物评估方法

评估值=重置成本×综合成新率

I、重置成本的确定

重置成本=建安工程及前期费用

II、综合成新率的评定

采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

III、评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

b、土地使用权评估方法

其中土地使用权价值根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为商业用地的，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法等方法评估，不能采用成本逼近法评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，收益法测算房地产整体价值中已涵盖土地使用权价值，不再单独计算。

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。本次评估范围内的土地使用权用途均是商业或办公用地，且均是在北京市的成熟商业地区，北京市的成熟商业地区开发较早，评估师通过对当地的土地整理储备中心公开的土地交易案例的咨询以及查询相关网上公开的资料，未找到委估土地周围近期的类似交易案例，因此不选择市场比较法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：A.待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；B.仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；C.现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上有建筑物，宗地所在区域有没有类似物业的销售，通过比较不可以确定宗地地上建筑物的售价，所以不选择剩余法评估。

选用基准地价系数修正法的理由：由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

委估宗地在基准地价覆盖范围内，适用基准地价系数修正法；根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26号），从2014年1月1日起施行新的出让国有土地使用权基准地价，商业用地的地上部分楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数（或容积率修正系数）×因素修正系数，地下部分的楼面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数对土地使用权价值进行评估，各修正系数

均可取得并进行修正，按此方法计算得出土地使用权价值是现实可行和可信的。

故本次对于土地使用权价值的评估采用了基准地价系数修正法。

5) 评估结果及分析

①评估结果

经评估，投资性房地产及建（构）筑物评估汇总表见下表：

投资性房地产及建（构）筑物评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值	增值额	增值率 (%)
	原值	净值			
投资性房地产	35,891.39	23,086.26	242,485.69	219,399.43	950.35
建（构）筑物	53,665.28	10,917.06	25,361.99	14,444.93	132.32
合计	89,556.67	34,003.32	267,847.68	233,844.36	687.71

②增减值原因分析

评估增值原因如下：

A、委估房地产的账面价值仅为该房产取得成本，且房产取得年限较长，本次采用了收益法及成本法进行评估，部分账面值未包含土地价值，装修费在长期待摊费用科目核算，评估值包含了土地使用权价值及长期待摊费用，且近年来土地价格上涨，当地租金近几年有快速增长，造成收益法评估增值；

B、近年来人工、机械、材料费的上涨及土地价格的上涨，造成评估原值比账面原值增值，房屋建筑物类的经济耐用年限比企业采用的会计折旧年限长，造成评估净值比账面净值增值。

C、企业财务折旧计提年限短于评估使用的房产经济寿命年限，也是评估增值的原因之一。

（4）固定资产—设备

1) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为车辆、机器设备及电子办公设备三大类，

具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
车辆	15,834.01	2,555.33
机器设备及电子办公设备	226.43	75.32
合计	16,060.44	2,630.65

2) 评估方法

①机器设备

纳入本次评估范围的机器设备为包含在房产里的电梯、房产设备，是与房产不可分割的设备，本次估值包含在房产中进行评估。

②车辆的评估

A、车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

B、综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于15%。

C、车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

③电子及办公设备的评估

A、电子设备重置全价的确定

电子及办公类设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

B、成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

C、评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

3) 评估结果及分析

①评估结果

经评估，设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	15,834.01	2,555.33	2,769.24	1,124.00	-82.51	-56.01
机器设备及 电子办公类设备	226.43	75.32	179.00	113.40	-20.95	50.56
合计	16,060.44	2,630.65	2,948.24	1,237.40	-81.64	-52.96

②增减值分析

经评估，评估原值减值率为 81.64%，评估净值减值率为 52.96%，减值原因为：

A、车辆评估原值减值是由于部分车辆的市场价格下降，净值评估增值的主要原因为企业会计折旧年限短于评估中车辆的经济寿命年限。

B、机器设备及电子办公类设备评估原值减值的主要原因近几年部分机器

设备的市场价格下降，电子产品更新换代较快价格不断下降所致，评估净值减值率低于评估原值的原因是企业会计折旧年限短于其经济寿命年限。机器设备包含在投资性房地产及房屋建筑物中的公主坟一期及二期内评估，也是机器设备减值原因之一。

（5）其他非流动金融资产

1) 评估范围

纳入评估范围的其他非流动金融资产为对首旅酒店的股票投资，以公允价值计量，持有数量为 438,424.00 股，账面价值 1,009.69 万元。

2) 评估过程及方法

根据其他非流动金融资产评估明细表，评估人员查阅了该资产的形成过程记录，核实了企业持有的原始投资额、持有数量等。所持有的股票为非限售流通股，以评估基准日的市值确定其评估值，评估值=持有数量*评估基准日股票收盘价。

3) 评估结果及分析

经实施上述评估程序后，其他非流动金融资产评估值为 1,009.69 万元，评估增值 0 元。

（6）在建工程

1) 评估范围

在建工程为正在建设中的工程项目，本次评估范围包括在建工程-土建工程，评估价值如下表：

单位：万元	
项目	账面价值
在建工程-土建工程	68.88
合计	68.88

2) 在建工程概况

在建工程为正在建设中的装修改造工程。

3) 评估方法

在建工程为装修改造前期测绘费。根据其在建工程申报金额，核实付款发票合同。经账实核对后，以其账面值作为评估值。

4) 评估结果及分析

经评估，在建工程评估值 68.88 万元，增值 0 万元，增值率 0%。

(7) 使用权资产

纳入评估范围的使用权资产为经营性的房屋建筑物租赁，账面价值为 1,705.21 万元。

评估人员对使用权资产明细账进行了审查及必要的分析，并检查使用权资产租赁发生时的原始单据及相关的协议、合同和计算表等资料。在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，对其租赁物件、租赁时长、付款次数、含税付款额（每次）、折现率等均核实无误，市场租金变化不大。进一步查实确定在评估目的实现后企业是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出情况，确保账面无误，以核实后账面值确认评估值。

经评估，使用权资产评估值为 1,705.21 万元。

(8) 无形资产—土地使用权

1) 评估范围

委估宗地为产权持有单位使用的位于北京复兴路甲 23 号的一宗用地。具体情况如下表所示：

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	
									原值	净值
1	公主坟一期	北京国用(93 出)字第 070 号	北京复兴路甲 23 号	1993/10	出让	40	七通一平	6,760.57	1,898.00	632.67

单位：万元

2) 评估方法

土地使用权评估方法见本节“3、投资性房地产、建（构）筑物”中评估方法中的土地使用权评估方法。

3) 评估结果

土地使用权的评估值包含在投资性房地产、固定资产-投资性房地产的公主坟一期评估值中。

(9) 无形资产—其他无形资产

1) 评估范围和对象

纳入评估范围的无形资产-其他无形资产主要为场地使用权、商标、域名，账面价值为 2,857.43 万元。其中：场地使用权的账面价值为 2,857.43 万元，商标和域名的账面价值是 0 元。

2) 无形资产概况

①场地使用权

场地使用权是 1996 年北京城乡贸易中心股份有限公司对北京城乡华懋娱乐有限公司（以下简称“华懋娱乐”）的投资，投资金额为 892.50 万美元，折合人民币 7,374.00 万场地使用权，占华懋娱乐注册资本的 37.5%。2015 年 7 月，华懋娱乐变更为北京城乡贸易中心股份有限公司的全资子公司，2016 年 10 月，变更为北京城乡贸易中心股份有限公司的分公司，现公司名称为北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦，场地使用权按 40 年摊销。

②商标、域名

产权持有单位申报的账面未记录的无形资产包括商标、域名，目前均为在用状态。具体明细为：

A、商标明细为：

序号	商标名称	注册/申请号	类别	商标期限	注册人
1	城乡华懋	第 50306195A 号	国际分类：35	2021 年 07 月 21 日至 2031 年 07 月 20 日	北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦
2	两时三刻	第 19338688 号	国际分类：30	2017 年 04 月 21 日至 2027 年 04 月 20 日	北京城乡贸易中心股份有限公司
3	两时三刻	第 19338793 号	国际分类：42	2017 年 04 月 21 日至 2027 年 04 月 20 日	北京城乡贸易中心股份有限公司
4	两时三刻	第 19338796 号	国际分类：9	2017 年 04 月 21 日至 2027 年 04 月 20 日	北京城乡贸易中心股份有限公司

序号	商标名称	注册/申请号	类别	商标期限	注册人
5	北京城乡贸易中心股份有限公司	第 7923739 号	核定服务项目 (第 35 类)	2012 年 01 月 28 日至 2022 年 01 月 27 日	北京城乡贸易中心股份有限公司
6	城乡情城乡诚	第 3162688 号	核定服务项目 (第 35 类)	2013 年 10 月 14 日至 2023 年 10 月 13 日	北京城乡贸易中心股份有限公司
7	城乡星吧广场	第 56019520 号	核定服务项目 (第 35 类)	2021 年 11 月 21 日至 2031 年 11 月 20 日	北京城乡商业(集团)股份有限公司 城乡华懋商厦

B、域名明细为:

序号	持有人	证书/资质名称	域名	注册日期	有效期至
1	北京城乡商业(集团)股份有限公司	中国国家顶级域名证书	bjcx.cn	2003/5/19	2025/5/19
2	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsq.biz	2014/11/18	2024/11/18
3	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsq.cc	2014/11/18	2024/11/18
4	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	bjcxsq.cn	2014/11/19	2024/11/19
5	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsq.com	2014/11/18	2024/11/18
6	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsq.net	2014/11/18	2024/11/18
7	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsq.tv	2014/11/18	2024/11/18
8	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	bjcxsq.中国	2014/11/19	2024/11/19
9	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfw.biz	2014/11/18	2024/11/18
10	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfw.cc	2014/11/18	2024/11/18
11	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	bjcxsqfw.cn	2014/11/19	2024/11/19
12	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfw.com	2014/11/18	2024/11/18
13	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfw.net	2014/11/18	2024/11/18
14	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfw.tv	2014/11/18	2024/11/18
15	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	bjcxsqfw.中国	2014/11/19	2024/11/19
16	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfwzd.biz	2014/11/18	2024/11/18
17	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfwzd.cc	2014/11/18	2024/11/18
18	北京城乡贸易中心股	中国国家顶级域	bjcxsqfwzd.cn	2014/11/19	2024/11/19

序号	持有人	证书/资质名称	域名	注册日期	有效期至
	份有限公司	名证书			
19	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfwzd.com	2014/11/18	2024/11/18
20	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfwzd.net	2014/11/18	2024/11/18
21	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	bjcxsqfwzd.tv	2014/11/18	2024/11/18
22	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	bjcxsqfwzd.中国	2014/11/19	2024/11/19
23	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡.biz	2014/6/23	2024/6/23
24	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡.cc	2014/6/23	2024/6/23
25	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡.net	2014/6/23	2024/6/23
26	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡.tv	2014/6/23	2024/6/23
27	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡.中国	2014/6/23	2024/6/23
28	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区.biz	2014/11/18	2024/11/18
29	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区.cc	2014/11/18	2024/11/18
30	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区.com	2014/11/18	2024/11/18
31	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区.net	2014/11/18	2024/11/18
32	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区.tv	2014/11/18	2024/11/18
33	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡社区.cn	2014/11/19	2024/11/19
34	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡社区.中国	2014/11/19	2024/11/19
35	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务.biz	2014/11/18	2024/11/18
36	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务.cc	2014/11/18	2024/11/18
37	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡社区服务.cn	2014/11/19	2024/11/19
38	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务.com	2014/11/18	2024/11/18
39	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务.net	2014/11/18	2024/11/18
40	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务.tv	2014/11/18	2024/11/18
41	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡社区服务.中国	2014/11/19	2024/11/19

序号	持有人	证书/资质名称	域名	注册日期	有效期至
42	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务终端.biz	2014/11/19	2024/11/19
43	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务终端.cc	2014/11/18	2024/11/18
44	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务终端.com	2014/11/18	2024/11/18
45	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务终端.tv	2014/11/19	2024/11/19
46	北京城乡贸易中心股份有限公司	国际顶级域名注册证书	北京城乡社区服务终端.net	2014/11/18	2024/11/18
47	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡社区服务终端.中国	2014/11/19	2024/11/19
48	北京城乡贸易中心股份有限公司	中国国家顶级域名证书	北京城乡社区服务终端.cn	2014/11/19	2024/11/19
49	北京城乡商业（集团）股份有限公司	中国国家顶级域名证书	城乡在线.cn	2021/5/2	2024/5/2
50	北京城乡商业（集团）股份有限公司	中国国家顶级域名证书	城乡在线.中国	2021/4/30	2024/4/30
51	北京城乡华懋商厦有限公司	National domain name of China	城乡华懋.中国	2012/6/29	2023/6/29
52	北京城乡华懋商厦有限公司	National domain name of China	城乡华懋.cn	2012/6/29	2023/6/29
53	北京城乡华懋商厦有限公司	National domain name of China	城乡华懋.com	2012/6/29	2023/6/29

3) 评估方法

①对于场地使用权的评估

场地使用权是对公主坟二期的场地使用权，本次已对公主坟二期的市场价值进行了评估，场地使用权评估值包含在公主坟二期评估值中。

②对于域名的评估

域名为防御性域名、公司官网等，未形成超额收益，经向产权持有单位确认，取得并正常使用域名发生的实际成本类型主要包括域名注册费、服务器使用费等，产权持有单位拥有的域名中，只有第一个域名在用，其他均未使用，本次采用成本法评估，以取得并正常使用域名发生的实际成本确认其评估值。

③对于商标的评估

商标对企业经营具有较大贡献，重置成本很难反映其价值。另外市场上也无法获取跟委估资产具有可比性的交易案例。结合无形资产的特点及评估方法的局限性，本次评估采用了基于预期收益的方法—收入分成法。

预期收益的方法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的评估方法为分成法。所谓分成法认为在产品的生产、销售过程中无形资产对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定无形资产对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定对产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年无形资产对现金流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估。运用该方法具体分为如下四个步骤：

A、确定无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内产品的销售收入；

B、分析确定无形资产对销售收入的分成率（贡献率），确定无形资产对产品的销售收入贡献；

C、采用适当折现率将销售收入贡献折成现值。折现率应考虑相应的形成该销售收入贡献的风险因素和资金时间价值等因素；

D、将经济寿命期内销售收入贡献现值相加，确定无形资产的评估。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n (R_i \times k) \cdot (1 + i)^{-i}$$

式中：P：委估无形资产产品的评估

R_i ：基准日后第 i 年预期无形资产产品收入；

K：无形资产综合分成率；

n：待评估无形资产产品的未来收益期；

i：折现期；

r：折现率。

4) 评估假设

①除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

②假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

③假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

④有关利率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

⑤无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

⑥假设企业预测年度现金流为期中产生。

⑦假设企业对未来市场判断及其相关收入按照目前现有计划实现。

⑧假设产权持有单位所提供的相关资料是真实、合法、清晰全面的。

5) 评估过程

①域名评估过程

评估人员查询了域名的注册协议，对域名注册费、服务器使用费进行核实，经核实，评估范围域名的注册费、服务器使用费合计分别 11.17 万元和 4.17 万元，

本次采用成本法评估，以取得并正常使用域名发生的实际成本确认其评估值，评估值为 15.34 万元。

②商标评估过程

A、公司及商标介绍

本次委估商标的商标注册人分别为：北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦、北京城乡贸易中心股份有限公司，北京城乡贸易中心股份有限公司是北京城乡商业（集团）股份有限公司的曾用名。商标注册人同时也是商标使用人。

北京城乡成立至今已荣获中国商业名牌企业、全国商业质量奖、全国商业教育培训先进单位、全国诚信维权单位、北京市经济百强企业、北京市守信企业、首都文明单位标兵、首都文明服务示范窗口、商业企业售后服务“全国十佳”先进单位、诚信服务承诺单位等称号。伴随着企业的不断发展，“北京城乡”品牌在北京市具有较高的品牌认知度和市场影响力，是公司核心竞争力的主要来源之一。

北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦经营城乡华懋商厦，城乡华懋商厦位于公主坟商圈，东临中央电视台、中华世纪坛、军事博物馆，北傍中央电视塔、玉渊潭公园，地理位置优越，交通位置十分便利经营定位为年轻时尚家庭式购物中心。

B、收益期的确定

无形资产的寿命分自然寿命、法律寿命和经济寿命。自然寿命是指该科技成果被新技术替代的时间，法律寿命是法律保护期限或者合同规定的期限，经济寿命是指无形资产能够带来超额经济收益的期限。无形资产的收益期限取决于其经济寿命，即能带来超额收益的时间。通常，影响经济寿命的因素是多种多样的，主要有法规（合同）年限、产品更新周期、可替代性、市场竞争情况、技术资产传播面等。

本次评估收益年限确定的原则主要考虑两方面的内容：法定保护年限和剩余经济寿命，依据本次评估对象的具体情况和资料分析，按孰短原则来确定评估收益期限。本次评估的为商标权，一般商标的保护期限为 10 年，但是法律允许商标所有人进行续展，而对续展的次数不做限制，也就意味着实际上商标的保护期限是永久的。假设企业持续经营，商标的使用期亦为持续使用。

本次评估详细预测期为 2021 年 9 月 1 日-2026 年，2027 年及以后为永续期。

本次评估确定的无形资产收益年限并不意味着无形资产的实际寿命，在此提醒报告使用者注意。

C、企业销售收入的确定

对于商标资产涉及的收入的预测主要参考对商标使用企业城乡有限整体收益的预测，并剔除与商标无关的收入，由此计算得出的收入预测数据详见下表：

单位：万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
城乡有限	3,949.60	10,686.93	12,210.15	13,605.03	14,721.64	15,423.11
合计	3,949.60	10,686.93	12,210.15	13,605.03	14,721.64	15,423.11

D、收入分成率的确定

评估师选取了中兴商业、宁波中百和国芳集团做为对比公司，使用层次分析法进行组合资产价值的分割，用以上 3 家公司的商标贡献率的平均值作为收入分成率，商标提成率为 1.16%。

E、折现率

根据收益额与折现率匹配的原则，我们选取无风险报酬率加风险报酬率加技术特有风险作为无形资产折现率。

a、无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。无风险报酬率以中央国债登记结算公司（CCDC）提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示，本评估报告以 2.85%作为无风险收益率。

b、风险报酬率

主要是考虑无形资产的企业经营风险、财务风险、市场风险等。

企业经营风险：该企业的经营风险主要有管理风险、技术风险、成本压力风险等。①管理风险，主要是指企业管理人员可能限于知识、技术、经验等因素而影响其对相关信息、经济形势和行业发展走势的判断，从而影响整体企业发展；②成本压力风险，随着中国经济的发展，我国原材料价格及人工成本是上升的趋势，对企业成本的降低提出了较大考验。本次评估中经营管理风险取 5%。

财务风险：主要指资金风险，从固定资产风险和流动资金风险考虑，根据企业现状，融资固定资产风险方面。固定资产和流动资金，都需求都比较大。综上，通过上述资金分析后，本次评估按 3%考虑财务风险。

市场风险：是指同行业市场竞争造成的无形资产收益的不确定性。主要从市场容量风险 and 市场竞争风险考虑。市场容量风险来看，目前企业占有市场一定容量，但是有缩减的迹象。市场竞争风险来看，市场总商家数量较多，且受到电商、直播的冲击，竞争相对激烈。

综上，结合市场容量风险和市场竞争风险，本次评估按 4%考虑市场风险。

由此计算出风险报酬率为 12%。

c、折现率的计算

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=2.85%+12%=14.85%

F、市场价值的计算

无形资产的评估结果详见下表：

单位：万元							
项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及 以后年度
主营收入	3,949.60	10,686.93	12,210.15	13,605.03	14,721.64	15,423.11	15,423.11
收入分成率	1.16%	1.16%	1.16%	1.16%	1.16%	1.16%	1.16%
分成现金流	45.86	124.09	141.77	157.97	170.93	179.08	179.08
折现率	14.85%	14.85%	14.85%	14.85%	14.85%	14.85%	14.85%
折现期	0.17	0.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
折现系数	0.9772	0.8910	0.7758	0.6755	0.5882	0.5121	
折现现值	44.81	110.56	109.99	106.71	100.54	91.71	617.56
商标价值	1,181.88						

6) 评估结果

经评估，场地使用权评估值为 0 元，评估减值 2,857.43 万元，减值原因为本次已对公主坟二期的市场价值进行了评估，场地使用权评估值包含在公主坟二期评估值中；商标评估值为 1,181.88 万元，评估增值 1,181.88 万元，域名评估值为 15.34 万元，评估增值 15.34 万元，增值原因为商标、域名为北京城乡申报的账外无形资产，账面价值为 0 元。

(10) 长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用是对各房地产项目的装修和改造费，账面价值为 10,158.97 万元。

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、

合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后产权持有单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象是否存在重复，审查核实支出和摊余情况。

经核实，投资性房地产和建（构）筑物评估中，已包含了自有房产的装修和改造，故装修和改造评估值为 0 元。

（11）递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产账面价值 1,179.38 万元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实为企业根据所得税准则，确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。

经评估，递延所得税资产评估值为 1,179.38 万元。

（12）负债

1) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
短期借款	22,278.68
应付账款	2,824.46
预收款项	1,300.75
合同负债	8,443.11
应付职工薪酬	3,564.74
应交税费	1,194.11
应付股利	151.72
其他应付款	30,396.81
一年内到期的非流动负债	307.87
其他流动负债	17.75
流动负债合计	70,480.02

项目名称	账面价值
非流动负债：	
租赁负债	1,417.81
长期应付款	476.10
递延收益	273.80
递延所得税负债	239.04
其他非流动负债	256.45
非流动负债合计	2,663.19
负债合计	73,143.21

2) 评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动负债：				
短期借款	22,278.68	22,278.68	-	-
应付账款	2,824.46	2,824.46	-	-
预收款项	1,300.75	1,300.75	-	-
合同负债	8,443.11	8,443.11	-	-
应付职工薪酬	3,564.74	3,564.74	-	-
应交税费	1,194.11	1,194.11	-	-
应付股利	151.72	151.72	-	-
其他应付款	30,396.81	30,396.81	-	-
一年内到期的非流动负债	307.87	307.87	-	-
其他流动负债	17.75	17.75	-	-
流动负债合计	70,480.02	70,480.02	-	-
非流动负债：				
租赁负债	1,417.81	1,417.81	-	-
长期应付款	476.10	476.10	-	-
递延收益	273.80	-	-273.80	-100.00
递延所得税负债	239.04	239.04	-	-
其他非流动负债	256.45	256.45	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
非流动负债合计	2,663.19	2,389.39	-273.80	-10.28
负债合计	73,143.21	72,869.41	-273.80	-0.37

负债减值 273.80 万元，减值率为 0.37%，减值的主要原因是递延收益锅炉款为不需要支付的负债，且因企业历史期有可以弥补的亏损，本次按 0 元确认评估值，造成负债评估减值。

5、收益法评估情况及分析

（1）收益法评估模型

1) 评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2) 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数（期中折现期）；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年期中。

3) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

6) 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

7) 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

（2）收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日北京城乡经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故假设城乡有限评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估即：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

经过综合分析，确定评估基准日至 2026 年为明确预测期，2027 年及以后年度为永续期。

（3）经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：北京城乡于评估基准日申报的城乡有限的母公司报表口径，预测范围为北京城乡于评估基准日申报的城乡有限的经营性业务。

收益预测基准：本次评估收益预测是北京城乡根据已经中国注册会计师审计的城乡有限的 2019 年至 2021 年 1-8 月的模拟会计报表，以近 2 年 1 期的经营报表为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了所处行业市场的现状与前景，分析了被评估单位的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据被评估单位战略规划，经过综合分析研究由被评估单位编制并提供给评估机构。结合被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、历史业绩、考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析了未来收益预测资料与评估目的、评估假设、价值类型的适用性和一致性。被评估单位未来收益预测说明如下：

1) 营业收入预测

①主营业务收入

主营业务主要包括引厂收入、租金收入、零售收入、管理费收入、资产使用费收入、综合收入。历史期各项业务的营业收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-8 月
1	引厂收入	45,028.98	4,887.63	3,695.04
2	租金收入	4,649.71	2,226.25	1,416.68
3	零售收入	602.66	423.72	338.48
4	管理费收入	88.00	168.12	147.02
5	资产使用费收入	1,937.88	3,533.91	3,263.21
6	综合收入	0.76	742.90	131.70
营业收入合计		52,307.99	11,982.52	8,992.12

A、引厂收入

引厂收入主要为商场提供管理，包括人员管理，商品管理，物业管理等，商场向商户进行收入提成的一种业务类型。根据管理层访谈了解，由于公司 2020 年收入由全额法调整为净额法核算，且受新冠疫情影响，2020 年的引厂收入较 2019 年出现了大幅下降，随着疫情防控好转，业务逐渐趋于稳定，业务稳定后，增长速度将逐步下降。2021 年 9-12 月预测来源于企业实际发生数据，2022 年-2026 年引厂增长率按 20%-5%递减预测。

B、租金收入

租金收入主要为对外出租的收入，根据历史期签约合同情况和对周边商业租赁情况的了解，租金收入以每年 3%增长。

C、零售收入/管理费收入

零售收入为企业自营部分的收入，管理费收入为向商户收取的管理费，该部分占比较小，根据对企业近年来零售收入情况、管理费收入情况分析，预测期以 10%增长率进行增长。

D、综合收入

综合收入指文创园一期工程主要为城乡集团出资建设的文创园整个市政管网、园林、道路等（以下称“市政工程”）及文创园东区部分装修改造。园区总面积 85,694.44 m²，故需将一期工程内市政工程建设费用中城乡时代公司自有经营面积 23,011.58 m²应承担的费用按比例进行分摊收取。

具体收入预测情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
引厂收入	2,008.50	6,844.24	8,213.09	9,445.05	10,389.56	10,909.03
租金收入	1,771.86	3,284.19	3,382.72	3,484.20	3,588.73	3,696.39
零售收入	169.24	558.49	614.34	675.78	743.35	817.69
管理费收入	73.51	242.58	266.84	293.52	322.87	355.16
综合收入	65.85	170.85	170.85	170.85	170.85	170.85
营业收入合计	4,088.95	11,100.35	12,647.83	14,069.40	15,215.36	15,949.12

②其他业务收入

其他业务收入为商场向租户代收的电费、质检费、制冷供暖费、水费以及其商场收取的物业费、服务费。具体预测如下：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	物料费	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
2	电费	181.05	543.16	543.16	543.16	543.16	543.16
3	电话费	0.65	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96
4	质检费	-	-	-	-	-	-
5	制冷供暖费	272.48	817.44	817.44	817.44	817.44	817.44
6	物业管理费	10.21	32.16	33.77	35.46	37.23	39.09
7	水费	-	-	-	-	-	-
8	服务费	247.78	780.51	780.51	780.51	780.51	780.51
9	其他	0.03	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09
营业收入合计		712.21	2,175.32	2,176.93	2,178.62	2,180.40	2,182.27

2) 营业成本预测

主营业务成本主要为零售成本和租金成本，其他业务主要为代收费用，故无其他业务成本。

零售成本：为公司自营部分产生的成本，本次根据企业历史期毛利水平作为预测基础进行预测。

租金成本：为部分租北京郊旅的铺位产生的成本，本次以合同规定增长率进行预测。

具体预测如下：

单位：万元

序号	项目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	零售成本	350.00	443.44	487.79	536.57	590.22	649.24
2	引厂成本	-	-	-	-	-	-
3	租金成本	55.20	56.86	58.56	60.32	62.13	63.99
合计		405.20	500.30	546.35	596.88	652.35	713.24

3) 销售费用预测

销售费用的主要内容包括职工薪酬、折旧及摊销、广告费、业务经费、差旅费、租赁费及其他费用等。

①职工薪酬

公司历史年度业务稳定运营的情况下，人员波动较小，且受疫情影响，业务发展放缓，故 2020 年职工薪酬略低于 2019 年职工薪酬水平。未来年度工资增长参考北京工资指导线水平进行预测。

②租赁费、广告费、业务费

租赁费主要为向第三方租赁经营场所产生的费用，广告费、业务费为进行广告宣传和业务费用。近年来增长幅度较小，故本次 9-12 月预测参考 2021 年 1-8 月实际情况，预测期租赁费考虑以 CPI 指数增长率进行预测，广告费和业务费参考历史期收入比率进行预测。

③保安保洁费、经警费

未来预测年度分析企业历史年度发生额，结合公司历史增长比例，确定未来年度在历史年度的基础上考虑一定的比例进行增长。

④能源费

能源费为应缴的水费、电费、取暖费等，该部分为国家规定收费标准，故

预测以历史期情况为基础进行预测。

4) 管理费用预测

管理费用的主要内容包括工资薪酬、折旧与摊销、中介费、修理费及其他费用等。

①职工薪酬

公司历史年度业务稳定运营的情况下，人员波动较小，且受疫情影响，业务发展放缓，故 2020 年职工薪酬略低于 2019 年职工薪酬水平。未来年度工资增长参考北京工资指导线水平进行预测。

②折旧与摊销

折旧摊销和长期摊销费用按照会计折旧及摊销计提政策，对归属于管理费用的资产逐年计算折旧及摊销。

③中介费、修理费、装修费及其他费用

近年来增长幅度较小，故本次预测以历史期水平为基础，预测期考虑以 CPI 指数增长率进行预测。

5) 财务费用预测

利息支出：被评估单位利息支出主要为向银行等机构借款形成的，按相关管理人员根据其借款合同进行预测其利息。故经与管理层沟通，以现有借款规模考虑还款计划。

其他费用：主要为手续费等，参照历史数据进行预测。

6) 税金及附加预测

被评估单位的税金及附加的税项主要有城建税、教育税附加、印花税及土地税、房产税等。城建税税率为 7%，教育费附加包括教育费附加和地方教育费附加，合计为 5%。本次评估按照各项税率进行测算。对于房产税、土地税等，按照相关政策进行测算。

7) 折旧摊销预测

按照评估基准日现有资产规模，以及公司现行的会计政策逐项预测详细预

测期各年的折旧及摊销费用。

固定资产折旧采用年限平均法计提，按照公司执行的会计政策进行计算，将固定资产的折旧金额在管理费用中计算。

无形资产摊销是按照被评估单位的摊销政策，按照直线摊销法进行摊销。

8) 资本性支出预测

本次对于详细预测期的资本性支出主要是存量资产按照各类资产的经济寿命年限，在其达到使用寿命的年度进行资本性支出。

本次对于详细预测期的资本性支出主要是存量资产按照每项资产的经济寿命年限，在其达到使用寿命的年度进行资本性支出。

资本性支出是指为建筑物、生产设备、通用办公设备、车辆及其他长期经营性资产而发生的正常投资支出。本次评估对于资本性支出为现有资产的更新改造资本性支出。

9) 营运资金预测

本次对于营运资金变动的预测，首先测算企业最低现金保有量，以最低现金保有量作为其必备的货币资金，再根据应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款等科目的情况，测算公司营运资金变动。

营运资金变动=预测年度的营运资金-上一年度的营运资金

其中：营运资金=流动资产-流动负债

10) 公司自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，公司自由现金流量汇总如下表所示：

公司自由现金流量预测表

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
一、营业收入	4,801.16	13,275.67	14,824.77	16,248.02	17,395.76	18,131.39	18,131.39
主营业务收入	4,088.95	11,100.35	12,647.83	14,069.40	15,215.36	15,949.12	15,949.12
其他业务收入	712.21	2,175.32	2,176.93	2,178.62	2,180.40	2,182.27	2,182.27

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
减：营业成本	405.20	500.30	546.35	596.88	652.35	713.24	713.24
税金及附加	407.94	1,177.22	1,209.36	1,238.49	1,261.24	1,274.51	1,274.51
销售费用	1,645.77	5,235.19	5,365.06	5,492.94	5,614.20	5,724.60	5,724.60
管理费用	2,356.18	7,776.87	7,833.95	8,994.06	8,213.23	8,615.56	8,615.56
财务费用	320.26	960.78	960.78	960.78	960.78	960.78	960.78
二、营业利润	-334.19	-2,374.69	-1,090.73	-1,035.13	693.96	842.69	842.69
三、利润总额	-334.19	-2,374.69	-1,090.73	-1,035.13	693.96	842.69	842.69
减：企业所得税							110.75
四、净利润	-334.19	-2,374.69	-1,090.73	-1,035.13	693.96	842.69	731.94
加：折旧与摊销	1,221.64	4,344.09	4,344.09	5,447.56	4,612.02	4,962.91	4,962.91
加：税后利息支出	296.53	889.60	889.60	889.60	889.60	889.60	889.60
减：资本性支出	2,562.66	4,600.15	1,750.06	1,161.43	92.47	3,443.53	3,443.53
减：营运资金变动	-2,706.50	17.90	-2,116.78	-2,160.33	-2,127.20	-2,026.30	-
五、企业自由现金流	1,327.82	-1,759.05	4,509.69	6,300.93	8,230.32	5,277.97	3,140.93

11) 折现率的确定

①折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T : 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中:

K_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP : 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数;

T : 被评估企业的所得税税率。

②折现率具体参数的确定

A、无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。无风险报酬率以中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示, 本评估报告以 2.85% 作为无风险收益率。

B、贝塔系数 β_L 的确定

a、计算公式

权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中:

β_L : 有财务杠杆的 Beta;

β_U : 无财务杠杆的 Beta;

T：企业的实际所得税税率；

D/E：企业的目标资本结构。

b、无财务杠杆 β_U 的确定

根据企业的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 CSRC 行业-零售业上市公司的 β_U 值，起始交易日期：2019 年 09 月 01 日；截止交易日期：2021 年 08 月 31 日），然后根据上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。将计算出来的 β_U 取平均值 0.6135 作为被评估单位的 β_U 值。

c、资本结构 D/E 的确定

本次评估从行业资本规模考虑资本结构。

d、所得税率确定

城乡有限为一般纳税人，所得税率为 25%，本次以 25%所得税率测算。

e、 β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

③市场风险溢价的确定

采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，计算公式为：

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率－中国无风险利率

A、中国股票市场平均收益率：以沪深 300 指数月数据为基础，时间跨度从指数发布之日（2002 年 1 月）起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库，采用算术平均方法进行测算。

B、国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。无风险报酬率以中央国债登记结算公司（CCDC）提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示，本评估报告以 2.85%作为无风险收益率。故中国无风险利率及无风险收益率为 2.85%。

经测算市场风险溢价为 7.39%。

④企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有：

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有企业所处经营阶段；历史经营状况；主要产品所处发展阶段；企业经营业务、产品和地区的分布；公司内部管理及控制机制；管理人员的经验和资历；企业经营规模；对主要客户及供应商的依赖；财务风险；法律、环保等方面的风险。

综合考虑上述因素，我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 3%。

⑤折现率计算结果

A、计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

B、计算加权平均资本成本

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。计算得出预测期的折现率为 10.21%。

12) 经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为 36,425.79 万元。

(4) 其他资产和负债价值的估算及分析过程

1) 溢余资产 C_1 的分析及估算

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要为货币资金-银行存款，经测算溢余资产为 8,631.54 万元。

2) 非经营性资产 C_2 的分析及估算

①非经营性资产分析

非经营性资产是指本次收益预测过程中在预测现金流中没有考虑的或与主营无关的资产项目，详见下表：

非经营性资产明细表

单位：万元

序号	科目	账面价值	评估价值
1	其他应收款	56,891.15	56,891.15
2	长期股权投资	127,919.11	283,257.04
3	其他非流动金融资产	1,009.69	1,009.69
4	递延所得税资产	1,179.38	1,179.38
5	应收股利	5,000.00	5,000.00
6	非经营性房产	23,118.32	95,067.28
合计		214,875.47	442,404.54

其中非经营性房产如下：

单位：万元

序号	科目	账面价值	评估价值
2	小南庄房产	1,640.61	25,243.66
3	小屯房产	21,407.01	52,650.12
4	管理用房小白楼	70.70	118.33
5	公主坟二期办公（8/9/10/13/14/15）	-	17,055.17
合计		23,118.32	95,067.28

②非经营性负债分析

非经营性负债是指本次收益预测过程中，没有在预测现金流中考虑的或与主营无关的负债项目，详见下表：

非经营性负债明细表

单位：万元

序号	科目	账面价值	评估价值
1	其他应付款	27,051.37	27,051.37
2	其他非流动负债	256.45	256.45
3	应付股利	151.72	151.72
4	递延所得税负债	239.04	239.04
5	递延收益	273.80	-
6	其他流动负债	17.75	17.75
合计		27,990.12	27,716.32

(5) 收益法评估结果

1) 企业整体价值的计算

$$V = P + C_1 + C_2$$

$$= 459,745.54 \text{ (万元)}$$

2) 付息债务价值的确定

付息债务为短期借款，短期借款账面价值 22,278.68 万元，评估价值 22,278.68 万元。

3) 股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，城乡有限的股权全部权益的市场价值为：

$$E = V - D$$

$$= 437,466.86 \text{ (万元)}$$

6、评估结论及其分析

(1) 评估结论

1) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，北京城乡于评估基准日申报的城乡有限的总资产账面价值为 255,549.36 万元，评估价值为 631,128.06 万元，增值额为 375,578.70 万元，增值率为 146.97%；总负债账面价值为 73,143.21 万元，评估价值为

72,869.41 万元，减值额为 273.80 万元，减值率为 0.37%，所有者权益合计账面价值为 182,406.15 万元，评估价值为 558,258.65 万元，增值额为 375,852.50 万元，增值率为 206.05%。

2) 收益法评估结论

北京城乡于评估基准日申报的城乡有限经审计后的所有者权益为 182,406.15 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 437,466.86 万元，增值额为 255,060.71 万元，增值率 139.83%。

3) 评估结果分析及最终评估结论

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类资产，本次采用了收益法或成本法对房地产价值进行了评估，是站在评估基准日，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，或者按照基准日重新建造被估房产及购买土地而得到的评估值，较好地反映了目前企业的资产价值。

收益法整体评估时，经营现金流由企业的主要资产房地产类资产产生，企业采用联营、自营或租赁商铺的形式取得收入，受疫情及互联网购物的影响，实体商业经营受到冲击，企业的利润下滑，使得企业经营取得的收益低于房地产自身的价值，收益法评估结果比资产基础法评估结果低 120,791.79 万元，这也是收益法评估结果低于资产基础法评估结果的原因，且预测期的经营情况存在一定的不确定性。

根据以上分析，本次评估采用资产基础法结论作为最终评估结论比较合理。

(2) 评估增值的原因及说明

拟置出资产的资产及相关负债采用资产基础法进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1) 流动资产

流动资产减值率为 0.003%，减值的主要原因是存货中的材料采购-油料及部分存货已使用，本次评估为零，形成评估减值。

2) 长期股权投资

长期股权投资增值率为 121.85%，增值原因分析：增值原因分析：长期股权投资账面价值为投资成本加投资回报，本次对全资、控股及参股公司进行整体评估，国盛兴业、时代投资、燕兴贸易、世纪企服等公司的投资性房地产或建筑物评估增值，城贸物业、汽车出租经营稳定，收益法评估后增值，一一八超市、新华旅游等公司采用资产基础法评估后增值，老年用品公司历史期经营亏损，采用资产基础法评估后减值，综合得出长期股权投资科目是增值的。

3) 房屋建筑物、投资性房地产、无形资产-土地使用权

在会计核算中，根据不同房产的持有目的，企业将某一房产的不同部分计入了房屋建筑物和投资性房地产进行核算，本次评估将每个房产作为整体，分别进行了评估，评估值包含了土地使用权价值。

由此计算的房屋建筑物、投资性房地产、无形资产-土地使用权、场地使用费合计账面价值为 37,493.41 万元，评估净值为 267,847.68 万元，评估增值 230,354.27 万元，增值率为 614.39%，评估增值的主要原因：

①委估房地产的账面价值仅为该房产取得成本，且房产取得年限较长，本次采用了收益法及成本法进行评估，部分账面值未包含土地价值，评估值包含土地使用权价值，且近年来土地价格上涨，当地租金近几年有快速增长，造成收益法评估增值；

②近年来人工、机械、材料费的上涨及土地价格的上涨，造成评估原值比账面原值增值，房屋建筑物类的经济耐用年限比企业采用的会计折旧年限长，造成评估净值比账面净值增值。

③企业财务折旧计提年限短于评估使用的房产经济寿命年限，也是评估增值的原因之一。

4) 设备类资产

经评估，评估原值减值率为 81.64%，评估净值减值率为 52.96%，减值原因为：

①车辆评估原值减值是由于部分车辆的市场价格下降，净值评估增值的主

要原因为企业会计折旧年限短于评估中车辆的经济寿命年限。

②机器设备及电子办公类设备评估原值减值的主要原因近几年部分机器设备的市场价格下降，电子产品更新换代较快价格不断下降所致，评估净值减值率低于评估原值的原因是企业会计折旧年限短于其经济寿命年限。机器设备包含在投资性房地产及房屋建筑物中的公主坟一期及二期内评估，也是机器设备减值原因之一。

5) 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产包括无形资产-场地使用权、商标和域名。经评估，场地使用权评估值为 0 元，评估减值 2,857.43 万元，减值原因为本次已对公主坟二期的市场价值进行了评估，场地使用权评估值包含在公主坟二期评估值中；商标评估值为 1,181.88 万元，评估增值 1,181.88 万元，域名评估值为 15.34 万元，评估增值 15.34 万元，增值原因为商标、域名为北京城乡申报的账外无形资产，账面价值为 0 元。无形资产-其他无形资产评估值为 1,197.22 万元，评估减值 1,660.21 万元，减值率为 58.10%。

6) 其他资产

其他资产主要是长期待摊费用减值 100%，减值原因为自有房产的装修和改造，包含在了对应房地产评估价值中，故长期待摊费用评估值为 0 元。

7) 负债

负债减值率为 0.37%，减值的主要原因是递延收益锅炉补贴款为不需要支付的负债，且因企业历史期有可以弥补的亏损，本次按 0 元确认评估值，造成负债评估减值。

(三) 大兴房地产的评估情况

1、评估结果

经资产基础法评估，大兴房地产账面值为 17,655.10 万元，评估价值为 91,971.02 万元，增值额为 74,315.92 万元，增值率为 420.93%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产	3,861.71	91,971.02	88,109.31	2,281.62
固定资产	4,615.94	-	-4,615.94	-100.00
长期待摊费用	9,177.45	-	-9,177.45	-100.00
资产合计	17,655.10	91,971.02	74,315.92	420.93

2、资产基础法的评估情况及分析

(1) 投资性房地产、建（构）筑物

1) 评估范围

纳入本次拟置出资产的投资性房地产和建（构）筑物申报情况详见下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
投资性房地产	4,622.24	3,861.71
建（构）筑物	9,640.22	3,798.83
合计	14,262.46	7,660.53

2) 投资性房地产、建（构）筑物资产概况

①权属情况

纳入拟置出范围的建筑物为大兴房地产，坐落于大兴区芦城乡狼垡村，已办理房产证及土地使用权证书，土地性质为划拨。大兴房地产的房产具体情况如下：

序号	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m ²)	用途
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	兴全字第 1449 号	大兴县芦城乡狼垡村	6,026.60	商业
2	北京城乡贸易中心股份有限公司	兴全字第 1450 号	大兴县芦城乡狼垡村	1,362.90	商业
3	北京城乡贸易中心股份有限公司	兴全字第 1451 号	大兴县芦城乡狼垡村	5,013.30	商业
4	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证兴股字第 00001657 号	大兴区狼垡村东侧城乡贸易中心基地	4,800.01	商业
5	北京城乡贸易中心股份有限公司	X 京房权证兴股字第 004763 号	大兴区黄村镇狼垡 1 幢，2 幢	7,893.48	仓库
6	北京城乡贸易中心股份有限公司	X 京房权证兴股字第 001121 号	大兴区黄村镇狼垡 5 号楼	1,599.21	浴室

序号	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途
7	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001122 号	大兴区黄村镇狼垡 4 号楼	8,437.37	食堂
8	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001123 号	大兴区黄村镇狼垡 3 号楼	4,288.33	单宿
9	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001124 号	大兴区黄村镇狼垡 2 号楼	4,174.65	仓库
10	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴股字第 001125 号	大兴区黄村镇狼垡 1 号楼	4,174.65	仓库
11	北京城乡贸易中心股份有限公司	X京房权证兴字第 016395 号	大兴区芦花路 1 号 3 幢等 4 幢	16,275.26	仓库

大兴房地产的划拨地具体情况如下：

序号	土地使用者	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途	取得方式	使用期限
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	大兴县国用(籍)字第 41 号	北京市大兴县芦城乡狼垡村	81,431.00	仓库	划拨	永久
2	城乡贸易中心仓库	大兴县国用(籍)字第 89 号	大兴县芦乡狼垡村东北	36,273.51	仓库	划拨	永久

②账面价值内涵

大兴房地产的账面价值内涵为地上建筑物价值，其中投资性房地产—房屋部分账面原值为 4,622.24 万元，账面净值为 3,861.71 万元；固定资产-房屋建筑物部分账面原值为 9,640.22 万元，账面净值为 3,798.83 万元。具体情况如下：

项目	投资性房地产-房屋		固定资产-房屋建筑物		账面价值内涵
	账面原值	账面净值	账面原值	账面净值	
大兴房地产	4,622.24	3,861.71	9,640.22	3,798.83	地上建筑物价值

3) 评估方法

①评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》房地产价值评估常用的评估方法包括成本法、收益法和市场法。

A、市场法是指将待估对象与相似房地产的近期交易价格进行比较，并将这些案例的已知价格进行适当修正，评估出基准日的合理价值。由于委估对象为商业楼，在市场上整体买卖的很少，交易案例成交量很少，不满足市场法的评估条件，故本次评估未采用市场法。

B、成本法是以假设重新建造被估房产所需的成本为依据的一种评估方法，即以重置或重建可以产生同等效用的房产所需投入的各项费用之和为依据，来确定被估不动产价值，本次采用成本法进行房地产评估，即房地产价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值。

C、收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，被评估单位持有的目的是赚取租金，且其周边同类物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算。因此，本次采用收益法进行评估。

因此，本次评估选用收益法及成本法进行评估。

②具体评估方法介绍

A、收益法

a、收益法计算房地产价值

有限年期收益法计算公式为：

$$\text{租赁期内： } P1 = \sum_{b=1}^b \frac{A}{(1+r)^b}$$

$$\text{租赁期外： } P2 = \frac{A}{(r-g)(1+r)^b} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n-b} \right]$$

$$\text{收益期结束后建筑物残值： } P3 = \frac{a}{(1+r)^n}$$

$$\text{评估值} = P1 + P2 + P3$$

A 为年租金，a 为建筑物的残值，r 为资本化率，g 为增长率，n 为总的收益年限，b 为租约内的收益年限。

b、确定年有效毛收入

租金收入：对于已出租部分，租约期内租金按合同约定租金确认，租约期外按市场客观租金估算。

押金利息收入：利息=押金×银行活期存款利率。

c、估算年运营费用

管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。即：管理费=年租金毛收入×管理费率

维修费：维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置价的比率估算。

保险费：指投资性房地产所有人为使自己的投资性房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费=重置成本×费率

相关税费：相关税费=房产税+城建税及教育费附加

d、计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

e、确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：折现率=安全利率+风险调整值。

f、确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

收益期结束时建筑物价值=建筑面积×重置单价×(1+增长率)^{收益年限}×(剩余使用年限/经济耐用年限)

重置单价增长率参考固定资产投资价格指数、固定资产投资价格指数：建筑安装工程、固定资产投资价格指数：其他费用综合确定为 2%。

建筑物残值贴现系数=1/(1+折现率)^{土地使用权剩余年限}。

计算出建筑物残值对应的现值。

g、租约的考虑

租约内的租金及增长率，按照租赁合同约定的租金及增长率测算；租约外，参考各合同的租金增长情况，租约外的增长率按照 3%进行增长。

B、成本法

房地产价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值

=土地取得成本+房屋开发成本+管理费用+资金成本+销售费用+销售税费+开发利润

a、房屋建筑物评估方法

评估值=重置成本×综合成新率

I、重置成本的确定

重置成本=建安工程及前期费用

II、综合成新率的评定

采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

III、评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

b、土地使用权评估方法

其中土地使用权价值根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为仓库用地的，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等方法评估。

选用基准地价系数修正法的理由：由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

选用市场比较法的理由：本次评估中评估师通过对当地的土地整理储备中心公开的土地交易案例的咨询以及查询相关网上公开的资料，了解到在评估对象所在区域有一些比较案例可供选择。在通过对选择的三个比较案例进行交易期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等修正后，可以得到评估对象的土地价格。

不选用剩余法的理由：由于评估对象周边已开发建设的项目较少，很难获得区域平均开发成本，且其所处区域没有与其相类似的房地产市场交易案例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估。

不选用收益还原法的理由：因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，评估对象所在区域没有类似物业出租，不能确定客观的租金水平，因此不采用收益还原法评估。

不选用成本逼近法的理由：土地的价格取决于效用而非其成本，所以采用成本法计算得出的价格与实际市场交易价格有偏差，故不采用成本逼近法评估。

故本次对于土地使用权价值的评估采用了基准地价系数修正法和市场法进行评估。

4) 大兴县国用（籍）字第 41 号及地上房产评估

①收益法评估

因文创园的房产是利用北京邮电大学世纪学院老旧用房升级改造的，已无法还原为证载用途的状态，且截至评估基准日，房产出租率达到 94%，经营状况良好，因此本次按照现有用途及租约情况，对房地产进行评估。

A、确定年有效毛收入

a、年租金毛收入

I、租金收入

文创园位于大兴区芦城乡狼垡村，目前的平均租金在 2.2 元左右/平方米/

日，对当地周边商业地产租赁市场的实际情况进行了调查，文化园周边没有与文创园类似的产业园，文创园周边的写字楼租金情况为：在距文创园 2-4 公里、五环内、距离地铁较近的、地理位置比文创园更好的写字楼，平均租金在 3-4 元/平方米/日，距文创园 3-4 公里、五环外的写字楼，平均租金在 1.5 元左右/平方米/日，文创园的租金处于这两者中间。考虑到无法找到与文创园类似的产业园做比较，且目前文创园处于稳定经营中，经营情况良好，空置率低，本次采用了文创园实际租金情况对租金收入进行测算。

租约内的租金及增长率，按照租赁合同约定的租金及增长率测算；租约外，因市场上文创园类型的租金统计情况较少，参考各合同的租金增长情况，物业实际情况，租约外的增长率按照 3%进行增长。文创园不完全等同于写字楼，经查询，近 10 年北京甲级及优质写字楼的空置率为 7%-8.5%，扣除 2020 年-2021 年的疫情影响，空置率为 5.5%-6%，与目前大兴文创园的空置率水平相同，大兴文创园的租赁情况好于目前写字楼的租赁情况，在预测期，空置率采用目前大兴文创园的实际空置率进行计算，根据各年租金、可租赁面积、空置率，计算出各年的租金收入。

II、利息收入

押金产生衍生收益，押金最少为押一付三，本次取一个月月租金为准，根据中国人民银行活期存款利率 0.35%,算出押金产生的利息收入：利息=押金×利率。

a、估算年运营费用

I、管理费：

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。根据对同区域同类物业管理费用的调查，一般占年租金毛收入的 2%。即：

$$\text{管理费} = \text{年租金毛收入} \times 2\%$$

II、维修费：

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置价的 1.00% 估算。

III、保险费：

指投资性房地产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋重置成本的 0.1% 计算。

$$\text{保险费} = \text{重置成本} \times 0.1\%$$

IV、相关税费：

相关税费包括投资性房产税、土地使用税、增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、印花税，其中房产税为年租赁收入 $\times 12\%$ ，土地税根据当地相关规定等规定，该地块土地使用税按照每平方米土地每年 1.50 元/ m^2 计算。增值税为不含税收入的 5%，城市维护建设费为流转税的 5%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%，印花税按年租赁收入 $\times 0.03\%$ 确定。

$$\text{相关税费} = \text{房产税} + \text{土地税} + \text{城建税及教育费附加} + \text{印花税}$$

c、计算年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{一年运营费用}$$

d、确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：折现率 = 安全利率 + 风险调整值。其中：安全利率根据 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率确定为 2.85%；风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场、房地产用途等状况对其影响程度而确定，一般取 3~6% 左右。综合考虑租约期内外的风险水平和现阶段商业市场环境，最终确定本次评估折现率为 6.35%。

e、确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

文创园的房屋，主要的建造时间在 1996 年、2001 年、2007-2008 年，按照其经济使用年限计算，最后一批房屋的使用到期年限为 2067 年 4 月，因划拨地证载的年限是“永久”，按照房屋与土地年限孰短原则，本次收益还原的年限计算到 2064 年结束，各房屋根据其建造时间，分别考虑不同的经济使用年限，经济使用年限到期后，结束各房屋的租赁，因此建筑物均无残值。

f、收益法计算房产价值

有限年期收益法计算公式为：

$$\text{租赁期内： } P1 = \sum_{b=1}^b \frac{A}{(1+r)^b}$$

$$\text{租赁期外： } P2 = \frac{A}{(r-g)(1+r)^b} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n-b} \right]$$

$$\text{收益期结束后建筑物残值： } P3 = \frac{a}{(1+r)^n}$$

$$\text{评估值} = P1 + P2 + P3$$

A 为年租金，a 为建筑物的残值，r 为资本化率，g 为增长率，n 为总的收益年限，b 为租约内的收益年限。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果如下：

序号	内容	费率	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	...	2065 年	2066 年	2067 年 1-4 月
一	年租金总收入		1,615.51	4,943.38	5,034.53	...	12,196.61	12,562.51	4,190.92
二	年总费用		559.37	1,123.68	1,140.63	...	2,402.43	2,470.46	823.49
1	土地使用税 (元/m ²)	1.5	5.89	17.66	17.66	...	17.66	17.66	5.89
2	房产税	12%	184.31	564.63	575.04	...	1,393.09	1,434.88	478.29
3	增值税	5.00%	76.79	235.26	239.60	...	580.45	597.87	199.29
4	城建税	5.00%	3.84	11.76	11.98	...	29.02	29.89	9.96
5	教育费及地方附加	5.00%	3.84	11.76	11.98	...	29.02	29.89	9.96
6	印花税	0.03%	0.48	1.48	1.51	...	3.66	3.77	1.26
7	保险费	0.10%	5.67	17.00	17.00		10.67	10.67	3.56
8	修缮费	1.00%	247.84	170.02	170.02		106.69	106.69	35.56
9	管理费用及其他	2.00%	30.72	94.10	95.84		232.18	239.15	79.72
10	建筑物残值对应的现值								
三	年净收益		1,056.14	3,819.70	3,893.90	...	9,794.17	10,092.05	3,367.43
四	资本化率	6.35%	6.35%	6.35%	6.35%	...	6.35%	6.35%	6.35%
五	收益现值		1,045.36	3,628.67	3,478.29	...	659.13	638.63	204.52

序号	内容	费率	2021年9-12月	2022年	2023年	...	2065年	2066年	2067年1-4月
六	现值合计								83,890.88

g、划拨土地出让金的扣除

因大兴文创园所坐落的土地性质为划拨，而房地产租赁价格一般不受土地性质的影响，收益法做出的价值一般是出让土地对应的房地产的价值，因此应在收益还原现值合计的基础上扣除土地出让金。土地使用权权属情况为：

序号	土地使用者	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途	取得方式	使用期限
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	大兴县国用（籍）字第41号	北京市大兴县芦城乡狼垡村	81,431.00	仓库	划拨	永久

按照资产基础法中基准地价法计算得出的土地价值，对应的地面熟地价评估单价 4,340.00 元/平方米。

根据北京市基准地价更新成果的规定，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 15%确定。

由此价值的土地的出让价格及政府土地出让收益见下表：

单位：万元

序号	证号	坐落	证载面积 (m²)	出让价格	政府土地出让收益
1	大兴县国用（籍）字第41号	北京市大兴县芦城乡狼垡村	81,431.00	35,341.05	5,301.16

h、大兴县国用（籍）字第41号及地上房产价值评估值

大兴县国用（籍）字第41号划拨土地及地上房产价值=收益法现值合计-划拨土地政府土地出让收益=83,890.88-5,301.16=78,589.72 万元

②成本法评估

A、房产建筑物评估

经评估，全部房屋建筑物的建安工程及前期费用的净值合计为 11,460.10 万元。

B、土地使用权评估

评估人员使用基准地价法对大兴县国用（籍）字第 41 号土地使用权进行评估，得出地面熟地价评估单价 4,340.00 元/平方米。

根据北京市基准地价更新成果的规定，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 15%确定。

由此计算的 land 价值见下表：

单位：万元					
序号	证号	证载面积（m ² ）	出让价格	政府土地出让收益	扣减出让金后的土地价值
1	大兴县国用（籍）字第 41 号	81,431.00	35,341.05	5,301.16	30,039.90

购买土地使用权，应按照土地价格缴纳契税 3%。

购买土地应该承担的税费=30,039.90×3%=901.20 万元

土地价值=30,039.90+901.20=30,941.09 万元

C、不动产价值

不动产价值=土地取得费用+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

a、土地取得费用与开发成本

按照以上测算，土地取得费用为 30,941.09 万元，开发成本为 11,460.10 万。

b、管理费用

管理费用是指为组织和管理不动产开发经营的必要支出，包括开办费、开发单位企业的人员工资、办公费及差旅费等。根据评估师对房地产开发企业的调查分析，管理费用按照土地取得费用与开发成本之和的 3%测算。

管理费用=（土地取得费用+开发成本）×3%

c、销售费用

销售费用指销售不动产所发生的广告宣传费、销售人员工资、委托销售代理费等等，根据评估师对房地产开发企业的调查分析，销售费用按照不动产价

值的 3%测算。

$$\text{销售费用} = \text{不动产价值} \times 3\%$$

d、投资利息

投资利息指不动产开发完成或实现销售之前所有必须支出产生的利息。计算基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用、销售费用。该不动产的开发期为 2 年，利息率取全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率 LPR（2 年期）4.05%，土地取得费用在期初投入，房产开发成本及管理费用的资金在建设期内均匀投入，销售费用在项目开发 1 年后可以进行销售，销售周期为 1 年，销售费用均匀发生。

$$\text{投资利息} = \text{土地取得费用} \times [(1+4.05\%)^2 - 1] + (\text{建筑物开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1+4.05\%)^{(2/2)} - 1] + \text{销售费用} \times [(1+4.05\%)^{(1/2)} - 1]$$

e、销售税费

销售税金及附加：一般指城市维护建设税、教育费附加。

企业的城市维护建设费为流转税的 7%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%，按照不动产价值，土地取得费用、建筑物开发成本计算应缴纳的增值税。

f、开发利润

开发利润指该不动产项目正常条件下产权人所能获得的行业平均利润。其计算基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用、销售费用之和。根据 2020 年企业绩效评价标准值，全行业成本费用利润率的较低值-良好值的范围-5.6%到-22.9%，本次开发的房产为商业地产，受疫情、电商及网购的影响，商业地产市场交易活跃度不高，商业经营利润下降，开发利润按 5%计算

$$\text{开发利润} = (\text{土地取得费用} + \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times 5\%$$

g、不动产价值

根据以上分析计算，得出不动产价值为 50,641.99 万元。

③评估结果的选择

评估师对两种方法的评估结果综合分析，成本法是以假设重新建造被估房产所需的成本为依据的一种评估方法，即以重置或重建可以产生同等效用的房产所需投入的各项费用之和为依据，来确定被估不动产价值。收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

委估房产所在土地为仓库用地，目前实际用途为文创园经营，考虑到该房产目前处于对外租赁状态，租金收益稳定，且其周边相似物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算。因此最终选取收益法结果作为最终评估结论。

5) 大兴县国用（籍）字第 89 号土地评估

大兴县国用（籍）字第 89 号划拨土地上目前是操场，目前有汽车租赁公司租赁了其部分场地用于停车，但其租赁费用很少，无法反应该土地的价值，且若没有大兴县国用（籍）字第 89 号土地，大兴文创园依然可以继续经营，因此对于北京城乡来说，这是一块尚没有发挥效益的资产，因此应将大兴县国用（籍）字第 89 号土地的价值单独评估。

该土地没有单独的规划，且与大兴县国用（籍）字第 41 号土地相连，用途相同，故本次对该土地使用权的容积率设定与大兴县国用（籍）字第 41 号相同，采用基准地价法进行评估，经测算，大兴县国用（籍）字第 89 号与大兴县国用（籍）字第 41 号土地单价是相同的，评估价值为出让价格扣减政府土地出让收益，为 13,381.30 万元。

6) 评估结论确定

经以上评估，大兴文创园评估值为大兴县国用（籍）字第 41 号划拨土地及地上房产价值为 78,589.72 万元，大兴县国用（籍）字第 89 号土地价值为 13,381.30 万元，大兴房地产合计评估值为 91,971.02 万元。

7) 评估结果及分析

①评估结果

经评估，投资性房地产和建（构）筑物评估汇总表见下表：

投资性房地产和建（构）筑物评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
投资性房地产	4,622.24	3,861.71	91,971.02	91,971.02	1,889.75	2,281.62
建（构）筑物	9,640.22	3,798.83	-	-	-	-
合计	14,262.46	7,660.53	91,971.02	91,971.02	544.85	1,100.58

注：本汇总表的评估价值列示与资产评估明细表一致，建（构）筑物评估值在投资性房地产评估值中体现。

②增减值原因分析

投资性房地产和建（构）筑物评估增值 1,100.58%，评估增值原因如下：委估房地产的账面价值仅为该房产取得成本，不包括土地成本，房产取得年限较长，单位成本较低，后期的装修和改造费在长期待摊费用科目核算，部分与房屋不可分割的设备在机器设备科目核算。本次采用了收益法进行评估，文创园经营情况良好，租金正常，空置率低，收益法评估后造成增值。

（2）固定资产—机器设备

1）评估范围

纳入评估范围的设备类资产为机器设备。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
机器设备	1,263.27	817.11
合计	1,263.27	817.11

2）评估方法

经核实，纳入评估范围的设备均是与大兴房地产不可分割的设备，大兴房地产的评估值中，已包括了该部分设备的评估值，故不应单独再对设备进行估值。

3）评估结果及分析

①评估结果

经评估，设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	1,263.27	817.11	0.00	0.00	-100.0	-100.0
合计	1,263.27	817.11	0.00	0.00	-100.0	-100.0

②增减值分析

经评估，评估原值减值率为 100.00%，评估净值减值率为 100.00%，减值原因：

纳入评估范围的设备均是与大兴房地产不可分割的设备，大兴房地产的评估值中，已包括了该部分设备的评估值，故不应单独再对设备进行估值，机器设备评估为 0 元。

(3) 长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用是对房地产项目的装修和改造费，账面价值为 9,177.45 万元。

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后产权持有单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象是否存在重复，审查核实支出和摊余情况。

经核实，投资性房地产和建（构）筑物评估中，已包含了房产的装修和改造，故对长期待摊费用评估值为 0 元。

3、评估结论及其分析

(1) 评估结论

经资产基础法评估，大兴房地产账面值为 17,655.10 万元，评估价值为 91,971.02 万元，增值额为 74,315.92 万元，增值率为 420.93%。

(2) 评估增值的原因及说明

采用资产基础法对大兴房地产进行评估后，评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1) 投资性房地产、固定资产-建筑物

投资性房地产和建（构）筑物评估增值 1,100.58%，评估增值原因如下：委估房地产的账面价值仅为该房产取得成本，不包括土地成本，房产取得年限较长，单位成本较低，后期的装修和改造费在长期待摊费用科目核算，部分与房屋不可分割的设备在机器设备科目核算。本次采用了收益法进行评估，大兴房地产经营情况良好，租金正常，空置率低，收益法评估后造成增值。

2) 机器设备

设备类资产评估原值减值率为 100.00%，评估净值减值率为 100.00%，减值原因为：纳入评估范围的设备均是与大兴房地产不可分割的设备，大兴房地产的评估值中，已包括了该部分设备的评估值，故不应单独再对设备进行估值，机器设备评估为 0 元。

3) 长期待摊费用

长期待摊费用减值率为 100.00%，减值原因为房产的装修和改造，包含在了大兴房地产评估价值中，故长期待摊费用评估值为 0 元。

（四）置出资产资产基础法和收益法评估值差异较大的原因及合理性，是否存在经济性贬值，结合同区域房产市场活跃度、同类型房产交易量、楼面成交均价等分析以房地产类资产为主但未用市场法评估的合理性

1、置出资产资产基础法和收益法评估值差异较大的原因及合理性

资产基础法，也称成本法，是指以产权持有单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

本次评估中主要资产为房地产类资产，在资产基础法评估中，本次采用了

收益法或成本法对房地产价值进行了评估。

(1) 成本法评估情况

对于房地产价值评估的收益法，是在评估基准日，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，委估房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，企业持有的目的是赚取租金，且其周边同类物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算，选用收益法是合理的。

对于房地产价值评估的成本法，是按照基准日重新建造被估房产及购买土地而得到的评估值，可以较好地反映目前企业的资产价值。

(2) 收益法评估情况

用收益法对企业价值进行整体评估时，需合理估算企业未来经营现金流情况，通过对企业未来经营现金流进行折现，从而确定企业价值。

(3) 相关评估差异情况分析

成本法侧重于企业单项资产价值或获利能力的评估，收益法则侧重于企业整体价值或获利能力的评估。目前，被评估企业采用联营、自营或租赁商铺的形式取得收入，受疫情及网上购物的影响，实体商业经营受到冲击，企业的利润下滑，甚至亏损，这使得企业经营取得的收益低于房地产自身的价值（即成本法评估结果）。

综上所述，资产基础法和收益法是从不同角度对企业价值进行评估，由此造成的资产基础法评估值高于收益法评估值是合理的。

2、不存在经济性贬值

经济性贬值是指资产本身的外部影响造成的价值损失，造成客观收益下降，利用率下降等。

本次委估房地产具体情况如下：

序号	委估房地产	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m ²)	用途
1	公主坟一期	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股移字第 00007 号	海淀区复兴路甲 23 号	43,297.90	商业

序号	委托房地产	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m ²)	用途
2	公主坟二期	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股字第 00181 号	海淀区复兴路甲 23 号	32,461.30	商业
3	小白楼	北京城乡贸易中心股份有限公司	京房权证海股字第 00065 号	海淀区复兴路甲 23 号	415.17	办公
4	苏州桥 118 生活汇、万泉房产	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）海不动产权第 0069007 号	海淀区小南庄 41 号楼一层等[5]套	共有宗地面积 11122.42 平方米/房屋建筑面积 9733.4 平方米	商业/商业
5	118 生活汇小屯店、丰台小屯	北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062101 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 101	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 7509.24 平方米	商业配套/其他商业服务
6		北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062108 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 2 层 201	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 8746.93 平方米	商业配套/其他商业服务
7		北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062105 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 108	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 102.56 平方米	商业配套/其他商业服务
8		北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062102 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 107	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 38.75 平方米	商业配套/其他商业服务
9		北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062109 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 102	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 146.45 平方米	商业配套
10		北京城乡商业（集团）股份有限公司	京（2021）丰不动产权第 0062096 号	丰台区美域家园北区 3 号楼 1 层 103	共有宗地面积 47291.78 平方米/房屋建筑面积 64.98 平方米	商业配套/其他商业服务
11		北京城乡商业（集团）股份	京（2021）丰不动产权第	丰台区美域家园北区 3	共有宗地面积 47291.78	商业配套/其

序号	委托房地产	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m ²)	用途
		有限公司	0062098 号	号楼 1 层 105	平方米/房屋 建筑面积 40.28 平方米	他商业 服务
12		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062103 号	丰台区美域 家园北区 3 号楼 1 层 106	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 39.38 平方米	商业配 套/其 他商业 服务
13		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062104 号	丰台区美域 家园北区 3 号楼 1 层 104	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 283.13 平方 米	商业配 套/菜 市场
14		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062107 号	丰台区美域 家园北区 3 号楼 1 层 109	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 65.21 平方米	商业配 套/其 他商业 服务
15		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062100 号	丰台区美域 家园北区 3 号楼 2 层 202	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 194.26 平方 米	商业配 套
16		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062099 号	丰台区美域 家园北区 3 号楼 2 层 203	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 52.4 平方米	商业配 套
17		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062095 号	丰台区美域 家园北区 3 号楼 2 层 204	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 81.6 平方米	商业配 套
18		北京城乡商业 (集团) 股份 有限公司	京 (2021) 丰 不动产权第 0062097 号	丰台区美域 家园北区 10 幢-1 层-1- 006 第[57] 套	共有宗地面 积 47291.78 平方米/房屋 建筑面积 2013.27 平方 米	车位
19	大兴亦庄 城市广场	北京国盛兴业 投资有限公司	京 (2016) 开 发区不动产权 第 0010473	北京经济技 术开发区科 创五街 38 号院 1 号 楼, 2 号 楼, 3 号楼	共有宗地面 积 68829.3 平 方米/剩余建 筑面积 191,102.13 平 方米	车位、 办公、 商业
20	大兴房产	北京城乡贸易	兴全字第	大兴县芦城	6,026.60	商业

序号	委托房地 产	证载所有权人	证号	坐落	证载面积 (m²)	用途
	-城乡文 化科技园	中心股份有限 公司	1449 号	乡狼垡村		
21		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	兴全字第 1450 号	大兴县芦城 乡狼垡村	1,362.90	商业
22		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	兴全字第 1451 号	大兴县芦城 乡狼垡村	5,013.30	商业
23		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	京房权证兴股 字第 00001657 号	大兴区狼垡 村东侧城乡 贸易中心基 地	4,800.01	商业
24		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 股字第 004763 号	大兴区黄村 镇狼垡 1 幢, 2 幢	7,893.48	仓库
25		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 股字第 001121 号	大兴区黄村 镇狼垡 5 号 楼	1,599.21	浴室
26		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 股字第 001122 号	大兴区黄村 镇狼垡 4 号 楼	8,437.37	食堂
27		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 股字第 001123 号	大兴区黄村 镇狼垡 3 号 楼	4,288.33	单宿
28		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 股字第 001124 号	大兴区黄村 镇狼垡 2 号 楼	4,174.65	仓库
29		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 股字第 001125 号	大兴区黄村 镇狼垡 1 号 楼	4,174.65	仓库
30		北京城乡贸易 中心股份有限 公司	X 京房权证兴 字第 016395 号	大兴区芦花 路 1 号 3 幢 等 4 幢	16,275.26	仓库
31	大兴文创 园-U 型 楼	北京城乡时代 投资有限公司	京(2018)大 不动产权第 0016216 号	大兴区芦花 路 1 号院 24 号楼 1 至 3 层 1-2,5 层 1-6,4 层 1-4	房屋建筑面 积 11505.79 平方米, 宗 地面积 13493.85 平 方米	仓储用 地/办 公
32			京(2018)大 不动产权第 0016217 号	大兴区芦花 路 1 号院 24 号楼 1 至 3 层 1-1,5 层 1-5,4 层 1-3	房屋建筑面 积 11505.79 平方米, 宗 地面积 12601.26 平 方米	工业/ 办公
33	燕兴房产	北京城乡燕兴 贸易有限责任 公司	京房权证海股 移字第 00155 号	海淀区复兴 路甲 23 号	3,784.20	商业

注1：北京城乡贸易中心股份有限公司为北京城乡商业（集团）股份有限公司曾用名。

注2：公主坟一期、公主坟二期权属证书已经换领为京（2022）海不动产权第0010166号，京（2022）海不动产权第0010035号不动产权证书。

注3：118生活汇小屯店权属证书已经换领为京（2022）丰不动产权第0011832号-第0011834号、京（2022）丰不动产权第0011842号、京（2022）丰不动产权第0011837号、京（2022）丰不动产权第0011888号、京（2022）丰不动产权第0011873号、京（2022）丰不动产权第0011867号、京（2022）丰不动产权第0011866号、京（2022）丰不动产权第0011838号、京（2022）丰不动产权第0011872号、京（2022）丰不动产权第0011885号、京（2022）丰不动产权第0012012号、京（2022）丰不动产权第0011864号不动产权证书。

注4：苏州桥118生活汇权属证书已经换领为京（2022）海不动产权第0009846号不动产权证书。

本次委估房地产中，公主坟一期、公主坟二期、小白楼与燕兴房产位于公主坟商圈，区域人口密集，客流量大，房产的出租率及使用率均较高；苏州桥118生活汇原为北京城乡仓储大超市，位于海淀区苏州桥北边路西，118生活汇小屯店房产位于丰台小屯路美域家园，苏州桥及小屯房产的位置均交通便利，定位均是服务于附近社区居民的日常生活的需要，出租率及使用率均较高，闲置面积较少；城乡文化科技园及大兴文创园-U型楼位于南五环内，均是以招商文化产业为基础，出租率较为饱和；大兴亦庄城市广场位于经济技术开发区内开发区路东新区的B1地块，由于其周边两公里内的居民区比较少，客流量难以获得有效保障，入驻商户亦不稳定，目前大兴亦庄城市广场正处于转型期，对商户的签约期限及续约条件进行了限制，造成空置率较高，转型后经营情况有望得到有效改善。本次委估房地产均用途合理，除大兴亦庄城市广场外，其他委估房产的出租率及场地使用率均较高，租金水平正常。

综上所述，置出资产不存在经济性贬值的情况。

3、结合同区域房地产市场活跃度、同类型房产交易量、楼面成交均价等分析以房地产类资产为主但未用市场法评估的合理性

（1）同区域房地产市场活跃度

委估房地产均为大面积房地产，大面积交易的房地产市场交易较少，商业地产市场活跃度较差，涉及大面积房地产交易的，通常也是以股权的形式交易，公开市场难以获取进一步详细的资产信息。

（2）同类型房产交易量

评估人员通过房地产交易网站查询、询问房地产中介人员、现场勘察等方式，对各委估房产周边的房产交易情况进行了调查，调查结果为周边近年均无

类似大面积的房地产交易案例。相关挂牌房产信息经调查，与委估房地产在面积、结构、使用情况等方面均差异较大，不具有可比行。

(3) 楼面成交均价

评估人员在执行评估业务的过程中，通过北京产权交易所、上海产权交易所等资产交易所进行了市场类似商业地产的交易案例查询，获取的部分市场价格信息，如下表所示：

序号	位置	物业类型	面积 (m ²)	金额 (万元)	单价(万元 /m ²)	备注
1	朝阳区酒仙桥（东北四环）	地上 1-4 层及地下 1-3 层商业物业、车位及对应土地使用权	62,000.00	112,606.40	1.82	挂牌价，2020 年 11 月 20 日在北京产权交易所挂牌
2	朝阳区工人体育场北路（东二环和三环之间）	13 号院 3 号楼（世茂工三商场）1 层-4 层及 5 幢-1 层不动产，5 幢不动产（-1 至-4 地下车位 737 个、地下库房 49 套）	82,341.57	164,500.00	2.00	2021 年 7 月成交
3	悦秀城（南二环）	商办综合体	132,000.00	400,000.00	3.03	2020 年 7 月出售
4	东四环中路 76 号楼	商业，一二层 12405.78 平米	12,405.78	31,325.00	2.53	2021 年挂牌
平均值			72,186.84	177,107.85	2.45	-

由上表可知，相关交易案例均位于北京市四环以内或四环周边。虽然可以获取到交易案例的区位、总面积、交易金额等信息，但市场法对比修正需要的各层面积、地下面积的经营情况、土地使用权年限、土地使用权性质和用途、内部设备配置情况、内部装修情况（如隐蔽工程）、空间布局等关键信息，均无法从公开市场取得，且也较难使用仅有的几个交易案例，对位于北京市不同区位的全部委估房地产进行修正。

(4) 以房地产类资产为主但未用市场法评估的合理性

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。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。此外，市场法适用的前提条件是：需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场，且被评估建筑物的市场参照物及其相比较的指标、

技术参数等资料是可以搜集的。

置出资产与处于同一行业的上市公司在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等方面差异较大，且缺乏可比的公司交易案例以及符合评估要求的可比房地产交易案例，因此无法满足市场法应用的前提条件，故本次评估不适用市场法进行评估是合理的。

置出资产各委估房产具体情况如下：

序号	委估房地产	位置	面积 (m ²)	金额 (万元)	单价(万元/m ²)
1	公主坟一期	海淀区复兴路甲23号	43,297.90	83,812.06	1.94
2	公主坟二期	海淀区复兴路甲23号	32,461.30	106,023.51	3.27
3	小白楼	海淀区复兴路甲23号	415.17	118.33	0.29
4	苏州桥 118 生活汇、万泉房产	海淀区小南庄 41 号楼一层等[5]套	9,733.40	25,243.66	2.59
5	118 生活汇小屯店、丰台小屯	丰台区美域家园北区 3 号楼	19,378.44	52,650.12	2.72
6	燕兴房产	海淀区复兴路甲23号	3,784.20	19,992.23	5.28
平均值（剔除小白楼与燕兴房产）					2.55
7	大兴亦庄城市广场	北京经济技术开发区科创五街 38 号院 1 号楼，2 号楼，3 号楼	191,102.13	280,870.94	1.47
8	大兴房产-城乡文化科技园	大兴县芦城乡狼垡村	64,045.76	78,589.72	1.23
9	大兴文创园-U 型楼	大兴区芦花路 1 号院 24 号楼	23,011.58	31,306.30	1.36
平均值					1.40

对于商业地产，一层的租金往往相较于其他楼层更高，且租金随楼层层数增加而下降。燕兴房产与公主坟一期、公主坟二期均位于公主坟商圈，燕兴房产所在楼层为租金较高的一层和二层，整体楼层位置优于公主坟一期、公主坟二期，相应的租金水平也较高。因此，其评估单价处于较高水平，高于公主坟一期、公主坟二期。

对于小白楼，北京城乡已取得房产证，但该房产坐落于北京市郊区旅游实

业开发公司的划拨土地之上，北京城乡未拥有该处房产相应的土地使用权，因该处房产的房产和土地权利状况不完整，因此本次评估对北京城乡所持有的小白楼以成本法仅对房产进行了评估，不含土地价值，因此评估单价较低。

除上述情形外，置出资产位于四环以内的各委估房产评估单价平均值（评估值合计/面积合计）为2.55万/m²，与上述楼面成交均价可比交易案例的评估单价平均值2.45万/m²接近，具有合理性。

公主坟一期总建筑面积为43,297.90平方米，包括地下一层至地下四层、地上一层至地上六层。其中，地下二层至地下四层建筑面积为8,954.1平方米，占总建筑面积的20.68%，使用用途均为仓库；地下一层使用用途为超市及仓库。通常来说，仓库的租金水平相对较低，相应房产价值也较低。公主坟二期所在楼层均为地上部分，无地下部分，且使用用途均为商业及办公，因此相较于公主坟一期评估单价较高。

此外，受区位因素影响，位于五环内的城乡文化科技园及位于亦庄的大兴亦庄城市广场单价范围在1.23万/m²至1.47万/m²，评估单价平均值（评估值合计/面积合计）为1.40万/m²。

综上所述，本次评估结果具备合理性。

（五）评估对象主要资产细分类构成，房地产类资产占各子公司总资产比重，按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列式房地产资产对应账面价值、占比，报告期内是否存在长期闲置房地产资产

1、评估对象主要资产细分类构成

（1）城乡有限

截至评估基准日，城乡有限母公司主要资产细分类构成如下：

单位：万元

项目	2021年8月31日	占比	备注
流动资产：			
货币资金	9,701.49	3.80%	-
应收账款	102.63	0.04%	-
预付账款	10.59	0.00%	-

项目	2021年8月31日	占比	备注
其他应收款	57,802.95	22.62%	-
应收股利	5,000.00	1.96%	-
存货	140.64	0.06%	-
其他流动资产	867.92	0.34%	-
流动资产合计	73,626.23	28.81%	-
非流动资产：			
长期股权投资	127,676.93	49.96%	10家全资及控股公司，1家参股公司
其他非流动金融资产	1,009.69	0.40%	首旅酒店的股票投资
投资性房地产	23,086.26	9.03%	公主坟一期、公主坟二期、118生活汇小屯店
固定资产	13,547.72	5.30%	房屋建筑物及其附属设施 13,083.28 万元，房屋建筑物包括公主坟一期、公主坟二期、118生活汇苏州桥店、小白楼
在建工程	68.88	0.03%	在建项目的前期费用
使用权资产	1,705.21	0.67%	经营性的房屋建筑物租赁
无形资产	3,490.09	1.37%	公主坟一期土地使用权，公主坟二期场地使用权
长期待摊费用	10,158.97	3.98%	房屋建筑物的装修费、改造费用
递延所得税资产	1,179.38	0.46%	由坏账准备、辞退福利等产生的递延所得税资产
非流动资产合计	181,923.13	71.19%	-
资产总计	255,549.36	100.00%	-

(2) 大兴文创园划拨地及地上房产

截至评估基准日，大兴文创园划拨地及地上房产主要资产细分类构成如下：

单位：万元

项目	2021年8月31日	占比	备注
投资性房地产	3,861.71	21.87%	大兴文创园房产、土地使用权
固定资产	4,615.94	26.15%	大兴文创园房产及与大兴文创园房产不可分割的机器设备
长期待摊费用	9,177.45	51.98%	大兴文创园房产的装修费、改造费用
资产合计	17,655.10	100.00%	-

2、房地产类资产占各子公司总资产比重

截至评估基准日，置出资产中房地产类资产占总资产比重如下：

单位：万元

公司名称	房地产类资产名称	房产类 账面价值	总资产 账面价值	占比
城乡有限	公主坟一期	4,142.45	255,549.36	1.62%
	公主坟二期	6,742.56		2.64%
	小白楼	70.70		0.03%
	万泉房产	1,640.61		0.64%
	丰台小屯	21,407.01		8.38%
合计		34,003.33		13.31%
北京城乡	大兴房产-城乡文化科技园	7,660.53	17,655.10	43.39%
北京城乡燕兴贸易 有限责任公司	燕兴房产	494.58	10,062.89	4.91%
北京国盛兴业投资 有限公司	大兴亦庄城乡广场（地下 1 层至地上 4 层）	119,988.98	157,339.13	76.26%
北京城乡时代投资 有限公司	大兴文创园-U 型楼	12,298.78	24,698.44	49.80%
北京城乡世纪企业 服务管理有限公司	大兴亦庄城乡广场（地下 2 层至地下 3 层）	33,359.63	37,735.16	88.40%

3、按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列式房地产资产对应账面价值、占比

截至评估基准日，按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列式房地产资产对应账面价值、占比情况如下：

单位：万元

公司名称	房地产类资产 名称	办公自用		自营联营		对外租赁	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
城乡有限	公主坟一期	88.45	2.14%	3,101.31	74.87%	952.69	23.00%
城乡有限	公主坟二期	680.96	10.10%	2,634.47	39.07%	3,427.13	50.83%
城乡有限	小白楼	-	-	-	-	70.70	100.00%
城乡有限	万泉房产	120.38	7.34%	1,420.48	86.58%	99.75	6.08%
城乡有限	丰台小屯	-	-	13,391.15	62.55%	8,015.86	37.45%
北京城乡	大兴房产-城乡 文化科技园	-	-	-	-	7,660.53	100.00%
北京城乡燕兴 贸易有限责任 公司	燕兴房产	-	-	160.27	32.41%	334.31	67.59%
北京国盛兴业 投资有限公司	大兴亦庄城乡 广场（地下 1	2,522.19	2.10%	17,900.44	14.92%	99,566.35	82.98%

公司名称	房地产类资产名称	办公自用		自营联营		对外租赁	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
	层至地上 4 层)						
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	大兴亦庄城乡广场(地下 2 层至地下 3 层)	-	-	-	-	33,359.63	100.00%
北京城乡时代投资有限公司	大兴文创园-U 型楼	88.74	0.72%	-	-	12,210.04	99.28%

注1：用于办公自用的房地产类资产账面价值=房地产类资产总账面价值*用于办公自用的面积/总面积；

注2：用于自营联营的房地产类资产账面价值=房地产类资产总账面价值*用于自营联营的面积/总面积；

注3：用于对外租赁的房地产类资产账面价值=房地产类资产总账面价值*用于对外租赁的面积/总面积。

4、报告期内不存在长期闲置房地产资产

由上表可知，置出资产城乡有限母公司及各子公司房地产类资产均存在办公自用、自营使用、对外租赁等明确的使用用途，不存在无明确使用用途的闲置资产。评估人员了解和评价管理层与实物资产相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对控制的运行有效性进行了测试；获取了城乡有限实物资产明细表，了解了不同用途资产的整体情况；对实物资产明细所列资产的使用年限、折旧情况与固定资产折旧政策进行了对比分析；抽样检查了实物资产相关租赁协议、定价政策等；对实物资产进行抽样盘点；检查了实物资产相关会计处理是否符合会计准则的相关规定。经核查，城乡有限实物资产的会计处理符合企业会计准则的相关规定，报告期内亦不存在长期闲置房地产资产的情况。

(六) 置出资产其他应收款的欠款方、关联关系、款项账龄及坏账计提情况，是否存在未能按时足额收回风险，未计提评估减值的原因及合理性，报告期内是否存在资金占用情形

城乡有限其他应收款坏账准备计提比例如下：

押金保证金组合		备用金		往来款组合		关联方组合	
账龄	计提比例	账龄	计提比例	账龄	计提比例	账龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	1.00%	1 年以内 (含 1 年)	1.00%	1 年以内 (含 1 年)	27.01%	1 年以内 (含 1 年)	6.00%
1 年至 2 年 (含 2 年)	1.00%	1 年至 2 年 (含 2 年)	1.00%	1 年至 2 年 (含 2 年)	50.79%	1 年至 2 年 (含 2 年)	6.00%

押金保证金组合		备用金		往来款组合		关联方组合	
账龄	计提比例	账龄	计提比例	账龄	计提比例	账龄	计提比例
年)		年)		年)		年)	
2年至3年(含3年)	1.00%	2年至3年(含3年)	1.00%	2年至3年(含3年)	58.89%	2年至3年(含3年)	6.00%
3年以上	1.00%	3年以上	1.00%	3年以上	63.79%	3年以上	6.00%

截至评估基准日，城乡有限母公司口径其他应收款账面价值为57,802.95万元，具体明细如下：

单位：万元

欠款方名称	款项性质	其他应收款账面价值	关联关系
北京国盛兴业投资有限公司	往来款	36,655.39	是
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	往来款	18,190.89	是
北京城乡时代投资有限公司	往来款	1,226.59	是
北京锡华海体商务酒店有限公司	往来款	596.83	是
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	往来款	515.66	是
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	往来款	461.27	是
其他非关联方单位	往来款、押金保证金和备用金	156.33	否
合计		57,802.95	

由上表可知，北京国盛兴业投资有限公司、北京城乡世纪企业服务管理有限公司、北京城乡时代投资有限公司、北京锡华海体商务酒店有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城乡一一八生活汇超市有限公司均为城乡有限下属子公司，目前均处于正常经营状态，城乡有限对上述六家子公司其他应收款账面价值合计57,646.63万元，占比为99.73%。

截至评估基准日，城乡有限合并口径其他应收款账面价值为734.73万元，金额较小，具体明细如下：

单位：万元

序号	欠款方	是否为关联方	业务内容	账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
1	北京京通出租汽车公司	否	往来款	3年以内及3年以上	358.60	216.77	141.83

序号	欠款方	是否为关联方	业务内容	账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
2	上海森活投资管理咨询有限公司	否	保证金	3 年以上	194.50	194.50	-
3	北京博纳优品国际商贸有限公司	否	保证金	3 年以上	108.41	108.41	-
4	北京市保障性住房建投中心	否	押金	3 年以上	57.00	0.57	56.43
5	北京银行股份有限公司经济技术开发区支行	否	保证金	3 年以上	50.29	0.50	49.79
6	其他	否	押金、保证金、备用金、往来款等	3 年以内及 3 年以上	555.41	68.72	486.69
合计					1,324.21	589.48	734.73

由上表可知，置出资产其他应收款均为与非关联方之间经营产生的押金、保证金、备用金、往来款等款项，金额均较小。其中，置出资产对上海森活投资管理咨询有限公司、北京博纳优品国际商贸有限公司的其他应收款项预计无法收回，因此全额计提了坏账准备。除此之外，其他欠款方的其他应收款项预计不存在未能按时足额收回的风险。置出资产均已按照坏账准备计提政策计提了其他应收款坏账准备，因此评估人员未针对置出资产其他应收款账面价值计提评估减值具有合理性。经核查，置出资产其他应收款欠款方均为非关联方，报告期内不存在资金占用情形。

（七）置出资产建（构）筑物使用年限、折旧政策，评估过程及评估结论是否充分考虑相关影响

1、置出资产建（构）筑物使用年限、折旧政策

（1）置出资产建（构）筑物使用年限

置出资产建（构）筑物使用年限：委估房地产均为非生产用房，根据房地产的建造结构，经济使用年限分别为：钢筋混凝土结构60年，砖混结构50年。土地使用年限及房产的经济使用年限如下：

所属单位	项目	土地性质	土地使用期限	房产经济使用年限
城乡有限	公主坟一期	出让	40 年，2033/9	2052/8
城乡有限	公主坟二期	租赁	2051/3/29	2057/11
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	燕兴房产	出让	2042/7/10	2055/12
城乡有限	小白楼	划拨	-	2050/6
城乡有限	苏州桥 118 生活汇	出让	2035/12/18	2047/12
城乡有限	118 生活汇小屯店	出让	2050/9/12	2071/2
城乡有限	大兴亦庄城市广场	出让	综合 2056/6/5 商业 2046/6/5	2075/5
北京城乡	大兴房产-城乡文化科技园	划拨	永久	房屋建设年限不同，2046 年-2068 年
北京城乡时代投资有限公司	大兴文创园-U 型楼	出让	两宗地分别为：2064/1/27 和 2049-05-12	2066/5

(2) 置出资产建（构）筑物折旧政策

置出资产采用年限平均法计提折旧，房屋及建筑物自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按预计使用寿命和预计残值，确定年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-40 年	4%-5%	3.20%-2.38%

2、评估过程及评估结论已充分考虑相关影响

在评估过程中，对房地产采用了收益法和成本法进行评估。对于房地产的收益法评估，按照房地合一进行评估，收益年限按照土地使用权剩余使用年限与房产剩余经济使用年限孰短确定，土地使用权到期后建筑物仍有残余价值的，将收益期结束时建筑物残值对应的现值加回到评估值中；对于房地产的成本法评估，按照房地分估的方式进行评估，即按照土地使用权期限与房产的经济使用年限，分别对土地使用权及房产价值进行评估后再加和，从而计算房地产的评估价值。

对于企业价值收益法评估，按照企业的折旧政策，对各年固定资产计提折旧。

对于公主坟一期和二期、118生活汇超市小屯店和苏州桥店，房地均为城乡

有限所持有，燕兴房产由北京城乡燕兴贸易有限责任公司持有，大兴亦庄城市广场由北京国盛兴业投资有限公司持有，大兴文创园-U型楼由北京城乡时代投资有限公司持有，能够满足收益法和成本法评估的前提条件。而对于小白楼，北京城乡已取得房产证，但该房产坐落于北京市郊区旅游实业开发公司的划拨土地之上，北京城乡未拥有该处房产相应的土地使用权，因该处房产的房产和土地权利状况不完整，因此本次评估对小白楼以成本法仅对房产进行了评估，不含土地价值；对于城乡文化科技园，是坐落在划拨地上，评估结论已考虑了政府土地出让收益的扣减。

综上所述，置出资产均已考虑了上述因素的影响并在评估值中反映。

（八）置出资产收益法评估中，对于已出租部分，租约期外租金增长率的估算依据、预测年度租金收入金额及成本费用具体情况

1、置出资产收益法评估中，对于已出租部分，租约期外租金增长率的估算依据

经核实本次置出资产收益法评估中，对于已出租部分，租约期外租金增长率按照3%确定，具体分析过程如下：

根据置出资产已签订的租赁合同，一般出租性物业在签订合同时均会不同程度设定租金递增幅度，以规避房地产市场行情变动、物业变动、利率变动等风险；评估人员对租赁合同续签、租金增长、优惠条款等问题与企业相关人员进行访谈和调查，根据企业的租赁合同，年租金增长率主要在2.5%-3%，续签一般也是按照类似的租金增长率水平进行。

同时，评估人员通过对市场租金水平的调查，根据Wind资讯，北京商铺平均租金水平的统计，2011年-2021年近十年的平均租金增长率为3.3%，且近年三年租金水平增长放缓，本次综合企业的租赁合同及Wind资讯统计数据，考虑长期租金水平变动情况，按照市场水平年增长3%确定租约期外的租金增长率。

2、预测年度租金收入金额及成本费用具体情况

本次评估对于置出资产中房地产项目的主要参数确定思路均一致，以下以公主坟二期为例，阐述预测年度租金收入金额及成本费用具体情况。

(1) 预测年度租金收入金额具体情况

公主坟二期房屋建筑物经济寿命为60年，截止评估基准日，已使用20.52年，剩余经济寿命为39.48年，到2057年11月；土地使用权剩余期限为29.59年，到2051年3月，收益年限按照土地使用权剩余使用年限与房产剩余经济使用年限孰短确定，故收益年限到2051年3月。

总租金收入为各层租金收入的总和。

各层租金收入=各层可租赁面积×相应层数的租金水平×(1-空置率)。

各层可租赁面积为企业提供的各层可用于租赁的面积。

对于已出租部分，租约期内租金按合同约定租金确认，租约期外及未出租部分按市场客观租金估算，且按照3%的租金增长率进行增长。

评估人员对企业房地产项目实际租赁情况进行了调查，企业房地产项目实际经营情况良好，出租率较高，如公主坟二期、大兴文创园及大兴文创园-U型楼，出租率均已达到95%以上。根据Wind资讯，优质零售物业空置率的统计，近年的平均空置率为6.38%。本次评估综合考虑企业的实际经营情况、Wind资讯统计数据以及长期空置率变动情况，按照5%确定房地产项目每层空置率。

根据租赁合同及周边租金情况，评估基准日租金水平情况如下：

序号	楼层	建筑面积 (m ²)	用途	日租金 (元/m ² /天)
1	F1	2,211.04	商场货场	17.62
2	F2	3,898.27	商场货场	15.22
3	F3	3,898.27	商场货场	10.00
4	F4	3,898.27	商场货场	7.19
5	F5	3,691.63	商场货场	6.93
6	F6	2,769.27	商场货场	5.35
7	F7	2,430.27	商场货场	3.71
8	F8-F10 F13-F16	9,664.28	办公、设备间	6.00

由此计算的各年租金收入金额如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
年租金收入 (含税)	2,387.18	7,376.39	7,597.69	7,825.62	8,060.38	8,302.20	8,551.26	8,807.80
年租金收入 (不含税)	2,273.51	7,025.14	7,235.89	7,452.97	7,676.56	7,906.85	8,144.06	8,388.38

续上表：

单位：万元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
年租金收入 (含税)	9,072.03	9,344.19	9,624.52	9,913.26	10,210.65	10,516.97	10,832.48	11,157.46
年租金收入 (不含税)	8,640.03	8,899.23	9,166.21	9,441.20	9,724.43	10,016.17	10,316.65	10,626.15

续上表：

单位：万元

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
年租金收入 (含税)	11,492.18	11,836.95	12,192.05	12,557.82	12,934.55	13,322.59	13,722.27	14,133.93
年租金收入 (不含税)	10,944.93	11,273.28	11,611.48	11,959.83	12,318.62	12,688.18	13,068.82	13,460.89

续上表：

单位：万元

项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年 1-3月
年租金收入 (含税)	14,557.95	14,994.69	15,444.53	15,907.87	16,385.10	16,876.66	4,345.74
年租金收入 (不含税)	13,864.72	14,280.66	14,709.08	15,150.35	15,604.86	16,073.01	4,138.80

(2) 预测年度成本费用具体情况

成本费用主要包括土地使用税、房产税、城建税、教育税附加、印花税、保险费、修缮费、管理费用及其他。

土地使用税：按照年缴费标准×土地面积计算，根据相关规定，该地块土地使用税按照每平方米土地每年18.00元/m²计算，土地面积（2,113.46m²）根据企业提供的土地使用税缴纳基数确定，该面积与土地证的证载面积一致。

房产税：年租赁收入×12%。

城建税、教育税附加：增值税为不含税收入的5%，城市维护建设费为增值税的7%，教育费附加及地方教育附加为增值税的5%。

印花税：年租赁收入×0.03%。

保险费：通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险的考虑而购买商业保险，或在有抵押或其他权利限制时，按要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他权利人的权益。相关保险条款只保障房屋所有权或部分的房屋所有权，不保障土地使用权，因而，如考虑房屋保险费，应以房屋的造价为基数。年修缮费按照房屋重置成本的0.1%计算。

修缮费：按照一般租约条款，在承租人正常使用情况下，出租人应承担出租房地产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的修缮和维护更新，其他内部使用的小型设施和室内装修由承租人负责。根据评估人员的市场调查，年修缮费按照房屋重置成本的1%计算。

管理费用及其他：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。根据对同区域同类物业管理费用的调查及企业实际管理费用情况，按年租金毛收入的2%确定。即：管理费＝年不含税租金毛收入×2%。

根据以上说明，计算的各年成本费用金额如下：

单位：万元

项目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
土地使用税	1.27	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
房产税	272.82	843.02	868.31	894.36	921.19	948.82	977.29	1,006.61
增值税	113.68	351.26	361.79	372.65	383.83	395.34	407.20	419.42
城建税	7.96	24.59	25.33	26.09	26.87	27.67	28.50	29.36
教育附加税	5.68	17.56	18.09	18.63	19.19	19.77	20.36	20.97
印花税	0.72	2.21	2.28	2.35	2.42	2.49	2.57	2.64
保险费	5.65	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95
修缮费	56.49	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47
管理费用及其他	45.47	140.50	144.72	149.06	153.53	158.14	162.88	167.77
合计	509.73	1,569.36	1,610.73	1,653.35	1,697.24	1,742.45	1,789.02	1,836.99

续上表：

单位：万元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
土地使用税	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
房产税	1,036.80	1,067.91	1,099.95	1,132.94	1,166.93	1,201.94	1,238.00	1,275.14
增值税	432.00	444.96	458.31	472.06	486.22	500.81	515.83	531.31
城建税	30.24	31.15	32.08	33.04	34.04	35.06	36.11	37.19
教育附加税	21.60	22.25	22.92	23.60	24.31	25.04	25.79	26.57
印花税	2.72	2.80	2.89	2.97	3.06	3.16	3.25	3.35
保险费	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95
修缮费	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47
管理费用及其他	172.80	177.98	183.32	188.82	194.49	200.32	206.33	212.52
合计	1,886.39	1,937.27	1,989.69	2,043.67	2,099.27	2,156.54	2,215.53	2,276.29

续上表：

单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
土地使用税	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
房产税	1,313.39	1,352.79	1,393.38	1,435.18	1,478.23	1,522.58	1,568.26	1,615.31
增值税	547.25	563.66	580.57	597.99	615.93	634.41	653.44	673.04
城建税	38.31	39.46	40.64	41.86	43.12	44.41	45.74	47.11
教育附加税	27.36	28.18	29.03	29.90	30.80	31.72	32.67	33.65
印花税	3.45	3.55	3.66	3.77	3.88	4.00	4.12	4.24
保险费	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95
修缮费	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47
管理费用及其他	218.90	225.47	232.23	239.20	246.37	253.76	261.38	269.22
合计	2,338.88	2,403.34	2,469.73	2,538.11	2,608.55	2,681.10	2,755.83	2,832.80

续上表：

单位：万元

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-3 月
土地使用税	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
房产税	1,663.77	1,713.68	1,765.09	1,818.04	1,872.58	1,928.76	496.66
增值税	693.24	714.03	735.45	757.52	780.24	803.65	206.94
城建税	48.53	49.98	51.48	53.03	54.62	56.26	14.49
教育附加税	34.66	35.70	36.77	37.88	39.01	40.18	10.35
印花税	4.37	4.50	4.63	4.77	4.92	5.06	1.30
保险费	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	4.24

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-3 月
修缮费	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	169.47	42.37
管理费用及其他	277.29	285.61	294.18	303.01	312.10	321.46	82.78
合计	2,912.07	2,993.73	3,077.83	3,164.46	3,253.69	3,345.59	862.92

（九）土地使用权评估中相关修正系数的选取依据及合理性，与市场中间区域同类资产评估修正系数选取是否存在重大差异

1、土地使用权评估中相关修正系数的选取依据及合理性

（1）土地使用权评估中相关修正系数的选取依据

经核实，在土地使用权评估中，采用基准地价法进行评估时的相关修正系数的选取依据是根据“北京市基准地价更新成果”（以下简称“北京市基准地价”）中相关规则进行计算。具体情况如下：

楼面熟地价的计算公式为：商业用地的地上部分楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数（或容积率修正系数）×因素修正系数，办公、居住、工业用地的地上部分楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数，地下部分的楼面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数。

各修正系数选取依据是“北京市基准地价”中“应用基准地价测算宗地价格方法”及“北京市基准地价修正系数附表”的相关规定，下面对修正系数逐项说明：

（1）用途修正系数

按照委估土地使用权的证载用途，按照“北京市基准地价”土地用途分类，合理确定宗地用途类别。按照确定好的宗地用途，地上部分根据《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了用途修正系数，参照“北京市基准地价”中的《北京市基准地价地下空间修正系数表》确定。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储、地下车库等用途，参照“北京市基准地价”中的《北京市基准地价地下空间修正系数表》确定。

（2）期日修正系数

期日修正系数以北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准（北京市地价动态监测成果每季度公布地价增长率数据，期日修正系数为 $\prod_{i=1}^n (1 + X_i) - 1$ ，其中 X_1 为北京市基准地价基准期日的地价增长率， X_n 为评估基准日的地价增长率）。

（3）年期修正系数

$$\text{修正系数} = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

其中：

r —土地还原利率

n —宗地剩余使用年限

N —基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25%、20%、15%、10%确定。

（4）楼层修正系数/容积率修正系数

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（ R ），在“北京市基准地价”中查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当 $R_1 < R < R_2$ （ R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率）时，用下列公式计算容积率修正系数 X ：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 是 R_1 对应的容积率修正系数； X_2 是 R_2 对应的容积率修正系数。

商业用途优先选用楼层修正系数进行修正，查“北京市基准地价”中相应的《商业用途楼层修正系数表》确定楼层修正系数，不具备条件时可选用容积率修正系数。

（5）因素修正系数

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其他地价

影响因素的综合修正系数。参照“北京市基准地价”中《北京市基准地价因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的各因素权重和因素总修正幅度确定。

（2）土地使用权评估中相关修正系数的合理性

根据以上说明，本次土地使用权评估中，各修正系数均是在“北京市基准地价”中取得的，并在评估过程中进行了相应的修正，修正系数的选取依据具备合理性。

2、与市场同区域同类资产评估修正系数选取不存在重大差异

评估人员通过公开渠道，对土地使用权评估案例进行了查询，未查询到市场中同区域同类资产评估修正系数选取的具体情况，因此无法针对修正系数的选取进行比较。

纳入本次置出资产评估范围的房地产主要坐落在公主坟、苏州桥、丰台小屯、大兴狼垡、大兴亦庄。经核实，委估房地产大多是位于北京市四环内的商业地产，评估人员通过中国土地市场网、北京市自然资源和规划委员会等网站对各委估房地产周边交易价格进行了查询。经查询，由于四环内商业地产发展较早，目前已发展成熟，因此未发现类似土地出让或转让成交案例。位于狼垡的城乡文化科技园所在土地为划拨地，未发现与委估土地可比的成交案例；亦庄是北京近年发展起来的区域，评估人员查询到了位于亦庄的大兴亦庄城市广场周边的土地成交案例，成交情况如下：

序号	项目名称	宗地位置	土地用途	规划建筑面积(m ²)	成交日期	成交楼面价(元/平方米)
1	汽车保护套管项目	北京经济技术开发区核心区 67#街区	商业用地	17,997.97	2021年2月20日	15,239.80
2	开承新型材料项目	北京经济技术开发区路东区	商业用地	11,396.20	2021年2月20日	10,412.80
3	光学模具项目	亦庄新城 0902 街区 JG01-07 地块	商业用地	15,178.60	2022年2月21日	12,825.10

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法，由于以上成交用地区域、性质与大兴亦庄城市广场土地使用权差异较小，具备可比性，因此可以使用市场比较法对成交价格其进行修正。

评估人员按照对上述案例的交易期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等方面进行修正，以修正后的结果与城市广场的土地使用权评估结果进行对比。上述案例经修正后的楼面熟地价分别为9,559.00元/平方米、7,870.00元/平方米、7,133.00元/平方米，平均楼面熟地价为8,187元/平方米。大兴亦庄城市广场土地使用权采用基准地价法评估得出的楼面熟地价为8,200.94元/平方米，与修正后的成交案例平均价处于可比范围。

综上所述，评估人员未查询到市场中同区域同类资产评估修正系数选取的具体情况，对位于亦庄的大兴亦庄城市广场周边的土地成交案例按照市场比较法进行修正后，其平均楼面熟地价与大兴亦庄城市广场土地使用权采用基准地价法评估得出的楼面熟地价可比。因此，本次评估结果具备合理性，相关修正系数合理。

二、拟置入资产的评估情况

（一）评估总体情况

本次交易中，拟置入标的资产为北京外企 100%股权。根据天健兴业出具的《拟置入资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，天健兴业采用资产基础法和收益法对标的资产进行了评估。

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，经审计后的母公司所有者权益为 234,852.23 万元，资产基础法评估价值为 363,445.05 万元，增值额为 128,592.82 万元，增值率为 54.75%；收益法评估后的股东全部权益价值为 894,587.47 万元，增值额为 659,735.24 万元，增值率 280.92%。

经分析，前述收益法评估的结论更能够客观、合理的反映北京外企 100%股权的市场价值，故以收益法的评估结果 894,587.47 万元作为最终评估结论。

1、评估方法及选取理由

(1) 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于缺乏可比性较强的市场可比案例，无法获取相关资料，故未选择采用市场法对被评估单位进行评估。

(2) 资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，北京外企可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对北京外企资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

(3) 收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于北京外企具有独立的获利能力且北京外企管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计北京外企未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

2、评估结果

(1) 资产基础法

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	675,952.11	675,952.11	-	-
非流动资产	87,578.76	216,171.58	128,592.82	146.83%
其中：长期应收款	4,000.00	4,000.00	-	-
长期股权投资	45,715.61	125,450.87	79,735.26	174.42%
固定资产	5,382.83	11,922.97	6,540.14	121.50%
使用权资产	12,560.82	12,560.82	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
无形资产	2,274.84	44,592.25	42,317.41	1860.24%
长期待摊费用	1,301.60	1,301.60	-	-
递延所得税资产	1,343.07	1,343.07	-	-
其他非流动资产	15,000.00	15,000.00	-	-
资产总计	763,530.87	892,123.69	128,592.82	16.84%
流动负债	516,002.21	516,002.21	-	-
非流动负债	12,676.43	12,676.43	-	-
负债合计	528,678.64	528,678.64	-	-
净资产（所有者权益）	234,852.23	363,445.05	128,592.82	54.75%

（2）收益法

北京外企于评估基准日经审计后的母公司所有者权益为 234,852.23 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 894,587.47 万元，增值额为 659,735.24 万元，增值率 280.92%。

3、不同评估方法的评估值差异及原因

本次收益法评估的北京外企股东全部权益价值为 894,587.47 万元，资产基础法评估的北京外企股东全部权益价值 363,445.05 万元，两者相差 531,142.42 万元，差异率 146.14%。两种评估方法的评估值差异原因主要系两种评估方法评估逻辑的不同，即资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，而收益法则是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，收益法可以体现企业整体的成长性和盈利能力，从而造成两种评估方法的评估值产生差异。

4、最终确定评估结论的理由

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，不能全面、合理的反映各项资产的协同效应，即综合的获利能力及企业的成长性，也无法涵盖诸如在客户资源、人力资源等无形资产的价值。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，其结果不仅反映了会计报表列示的资产于评估基准日的市场价值，对会计报表之外的资产价值也进行了充分反映，对企业客户资源、企业资质、人力资源等无形资产与有形资产结合而产生的协同效应，进行

了充分揭示。故收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

综上所述，鉴于本次评估目的，经分析，收益法评估的结论更能够客观、合理的反映评估对象的市场价值，故以收益法的评估结果 894,587.47 万元作为最终评估结论

（二）评估假设

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

（3）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、特殊假设——收益法评估假设

（1）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（2）被评估单位及其附属公司的经营场所系租赁取得，假设租赁到期时，被评估单位及其附属公司能够续展，或能以市场租金水平获取类似的经营场所。

(3) 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

(5) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份《拟置入资产评估报告》时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(9) 假设企业经营现金流均匀流入流出。

(10) 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

(11) 假设北京外企本部研发能力能够维持目前市场竞争水平，相关高新技术企业资格到期后满足续展条件，高新技术企业所得税税收优惠政策能够持续。

(12) 假设北京外企及其子公司经营所需的证件资质能如期取得或更新。

(13) 根据宁波国际海洋生态科技城海洋科技文化促进局出具的《关于给予北京外企人力资源服务有限公司及其分子公司产业专项财政补贴的专项说明》（以下简称“专项说明”），根据目前国家及浙江省宁波市政府相关政策，宁波梅山保税港区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北京外企人力资源服务有限公司及其分子公司该专项财政补贴，在所涉北京外企人力资源服务有限公司及其分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。

故本次评估假设未来五年内北京外企可以取得不低于 2021 年 1-11 月水平的该项专项补贴。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。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些

假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

（三）资产基础法评估情况

1、流动资产

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。在评估基准日账面价值及评估情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
货币资金	299,264.30	299,264.30	-	-
交易性金融资产	102,000.00	102,000.00	-	-
应收账款	50,757.48	50,757.48	-	-
预付账款	2,868.93	2,868.93	-	-
应收股利	6,579.00	6,579.00	-	-
其他应收款	173,050.17	173,050.17	-	-
一年内到期的非流动资产	40,000.00	40,000.00	-	-
其他流动资产	1,432.22	1,432.22	-	-
流动资产合计	675,952.11	675,952.11	-	-

（1）货币资金

货币资金账面价值 299,264.30 万元，由库存现金、银行存款、其他货币资金三部分组成。经评估，货币资金评估值 299,264.30 万元。

（2）交易性金融资产

企业持有交易性金融资产的目的主要是为了近期内出售、回购或赎回，并通过一系列的买入卖出从中赚取差价。交易性金融资产账面价值 102,000.00 万元，为被评估单位保本收益波动的结构性存款。经评估交易性金融资产评估值为 102,000.00 万元。

（3）应收账款、其他应收款

应收账款账面余额 51,425.87 万元，坏账准备 668.38 万元，账面价值 50,757.48 万元；纳入评估范围内其他应收款账面余额 175,549.74 万元，坏账准备 2,499.58 万元，账面价值 173,050.17 万元。

经评估，应收账款评估值 50,757.48 万元；其他应收款评估值 173,050.17 万元。

（4）预付款项

预付账款账面价值为 2,868.93 万元，主要内容为预付的房租、货款、劳务服务等。经评估，预付账款评估值 2,868.93 万元。

（5）应收股利

应收股利账面价值 6,579.00 万元，为企业应收被投资单位的股利。经评估，应收股利评估值为 6,579.00 万元。

（6）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值 40,000.00 万元。经评估，一年内到期的非流动资产评估值 40,000.00 万元。

（7）其他流动资产

其他流动资产账面值 1,432.22 万元。是企业待抵扣或待认证的进项税。经评估，其他流动资产评估值为 1,432.22 万元。

2、长期应收款

纳入评估范围的长期应收款账面价值 4,000.00 万元，为内部关联方借款。经评估，长期应收款评估值 4,000.00 万元。

3、长期股权投资

（1）评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 37 家，包括全资子公司 12 家，控股子公司 14 家，参股公司 11 家。长期股权投资账面余额 45,715.61 万元，无减值准备，账面价值 45,715.61 万元。

（2）评估方法

1) 对于全资、控股子公司

对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

2) 对于不控股，持股比例较大且具备重大影响的子公司

对于山西方胜人力资源服务有限公司、北京外企人才网络技术服务有限公司、北京好生活网络科技有限公司、北京外企新感觉企业管理培训公司、北京外企科技有限公司、方胜互联（天津）科技股份有限公司、广东胜通和科技服务有限公司、安颐方胜保险经纪有限公司八家企业，虽然北京外企不控股，但持股比例较大且具备重大影响的子公司，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

3) 对于不控股，持股比例较小无法控制的子公司

对于北京飞猪科技有限公司，北京外企对其不控股，且持股比例较小无法控制的子公司。由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估的被投资单位，本次评估根据企业提供的评估基准日被投资单位会计报表所列示的净资产乘以持股比例确定其评估价值。

4) 对于评估基准日后拟进行处置的子公司

对于持有的子公司北京外企智地投资咨询有限公司、北京外企视业网技术有限公司两家公司。评估基准日后，上述两家公司正在处置过程中，本次评估根据处置价格确定其评估价值。

5) 长期股权投资取值方法说明

由于北京外企作为总部公司，除管理企业自身经营业务外，还承担对子公司的管理职能；同时北京外企及其合并范围内子公司经营业务相似，公司与公司之间也存在关联交易，业务之间具备一定的协同作用。故本次评估采用大合并收益法方式对北京外企进行评估。

同时由于资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，故本次评估对

母公司及合并范围内子公司均展开单体资产基础法评估。对于合并范围内子公司，本次评估采用长投的资产基础法汇入上级公司的资产基础法的途径。

(3) 评估结果

经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法	汇数方法	评估结果
1	北京外企市场营销顾问有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	9,219.21
2	广东方胜人力资源服务有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	18,421.97
3	北京外企人力资源服务湖北有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	1,974.65
4	河北方胜人力资源服务有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	1,323.78
5	北京外企（江西）人力资源服务有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	158.64
6	北京外企人力资源服务云南有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	467.78
7	FESCO (H.K.) LTD	100.00%	资产基础法	资产基础法	1,544.08
8	北京外企管理咨询有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	462.39
9	北京外企人力资源服务江苏有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	6,789.53
10	FESCO（澳大利亚）国际业务中心私营有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	2,768.05
11	天津中天对外服务有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	3,526.70
12	北京外企人力资源服务宁波有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	5,322.05
13	北京外企人力资源服务济南有限公司	55.00%	资产基础法	资产基础法	991.29
14	四川方胜人力资源服务有限公司	98.00%	资产基础法	资产基础法	4,451.01
15	北京外企人力资源服务河南有限公司	55.00%	资产基础法	资产基础法	921.63
16	北京外企人力资源服务青岛有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法	1,676.72
17	北京外企人力资源服务安徽有限公司	55.00%	资产基础法	资产基础法	2,005.10
18	北京外企人力资源服务福建有限公司	55.00%	资产基础法	资产基础法	497.97
19	北京外企（三亚）人力资源服务有限公司	36.00%	资产基础法	资产基础法	347.52
20	中化方胜能源管理服务有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法	1,064.53
21	北京外企德科人力资源服务上海有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法	31,327.77

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法	汇数方法	评估结果
22	浙江外企德科人力资源服务有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法	3,289.22
23	重庆外企德科人力资源服务有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法	390.55
24	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司	60.00%	资产基础法	资产基础法	2,441.51
25	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司	60.00%	资产基础法	资产基础法	2,083.87
26	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法	3,183.95
27	山西方胜人力资源服务有限公司	40.00%	资产基础法、收益法	收益法	346.69
28	北京外企人才网络技术服务有限公司	45.00%	资产基础法、市场法	市场法	10,124.60
29	北京好生活网络科技有限公司	40.00%	资产基础法	资产基础法	69.21
30	北京外企新感觉企业管理培训公司	41.00%	资产基础法	资产基础法	91.86
31	北京外企智地投资咨询有限公司	35.00%	处置价格	拟处置价格	35.00
32	北京外企科技有限公司	34.00%	资产基础法、收益法	收益法	2,207.54
33	方胜互联（天津）科技股份有限公司	43.00%	资产基础法	资产基础法	229.23
34	北京外企视业网技术有限公司	17.65%	处置价格	拟处置价格	272.00
35	北京飞猪科技有限公司	14.69%	净资产*股权比例	净资产*股权比例	1,569.91
36	广东胜通和科技服务有限公司	41.00%	资产基础法	资产基础法	2,495.34
37	安顾方胜保险经纪有限公司	34.00%	资产基础法	资产基础法	1,357.99
合计					125,450.87

经评估，长期股权投资账面价值 45,715.61 万元，评估结果 125,450.87 万元，增值 79,735.26 万元，增值率 174.42%。评估增值原因为长期股权投资的账面价值未反映被投企业的市场价值，本次对全资及控股子公司进行整体评估，评估结果高于账面价值。

（4）待出售股权评估方法存在差异的原因及合理性，将处置外企咨询股权作为评估期后事项的具体依据

1）北京外企的待出售股权评估方法存在差异的原因及合理性

①外企咨询

本次重组评估基准日，外企咨询系北京外企合并报表范围内的控股子公

司，其能够提供收益法评估过程中所需的盈利预测等全面尽调资料，在本次重组评估过程中，以资产基础法对于外企咨询股东全部权益价值进行了评估，评估结果为 462.39 万元；另外，本次重组置入资产评估仅对外企咨询进行盈利预测，并将结果汇总至北京外企合并口径盈利预测中，本次重组北京外企的收益法评估结果已包含外企咨询的股权价值，但未单独对外企咨询采用收益法出具评估结果。

②北京外企智地投资咨询有限公司及北京外企视业网技术有限公司

对于本次重组评估涉及的北京外企智地投资咨询有限公司 35%股权、北京外企视业网技术有限公司 17.65%股权，该两家公司在评估基准日均系北京外企参股公司，并未纳入合并报表范围，且评估基准日后，北京外企已对上述两家参股公司的股权进行处置，难以提供全面评估所需的资料。故本次重组置入资产评估所涉北京外企智地投资咨询有限公司及北京外企视业网技术有限公司的股权价值，以处置价格进行确定。

综上，置出资产的待出售股权评估方法存在一定差异，差异原因主要系待出售股权涉及控股子公司及参股子公司，导致了全面评估工作的前置条件不同，该差异具备合理性。

2) 将处置外企咨询股权作为评估期后事项的具体依据

根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）第二十三条“资产评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结论瑕疵等特别事项，以及期后事项，通常包括下列内容：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

（三）评估程序受到限制的情形；

（四）评估资料不完整的情形；

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

（六）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；

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

（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。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。”

根据上述《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）第二十三条中“（七）”相关内容，因以外企咨询股权对领禾咨询投资事项在本次重组评估基准日后履行国资审批备案程序，属于“评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项”，故在本次重组涉及的置出资产评估中，将处置外企咨询股权作为评估期后事项。

综上所述，置出资产的待出售股权评估方法存在一定差异的原因主要系待出售股权涉及控股子公司及参股子公司，导致了全面评估工作的前置条件不同，差异具备合理性；将处置外企咨询股权作为评估期后事项满足《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）的对应要求，符合《评估准则》的相关规定。

4、固定资产——建（构）筑物

（1）评估范围

纳入评估范围的建筑物为4项房屋建筑物，总建筑面积为2,924.97平方米，建筑物账面原值8,224.07万元，账面净值4,274.43万元。

1）建筑物基本情况

①广州汇美大厦：位于广东省广州市天河区金穗路3号，建筑面积为1572.35平方米，该幢办公楼总层数为地上30层，委估房产于第13层，为北京外企人力资源服务有限公司于2011年3月外购房产；

②三亚A11房屋：位于三亚市河东区凤凰路12-01-80-1号，建筑面积为511.88平方米，该幢住宅层数为地上3层，地下1层，为北京外企人力资源服

务有限公司于 2012 年 11 月外购房产；

③汉威大厦：位于北京市朝阳区光华路 7 号（5A6），建筑面积为 840.74 平方米，该幢办公楼总层数为地上 24 层，地下 3 层，委估房产于第 4 层，为北京外企人力资源服务有限公司于 2012 年 1 月外购房产；以上建筑结构为框架，

地面铺设地板革，外墙为清水墙刷涂料，室内水、电、暖气齐备。

2) 房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 4 项，房屋建筑物总建筑面积 2,924.97 平方米，均取得了房屋所有权证，产权持有人为北京外企人力资源服务有限公司，截至评估基准日上述房屋建筑物无抵押等他项权利限制。

本次评估对于有证的房屋建筑物评估人员以核实房屋所有权证确认建筑物的合法产权及建筑面积，具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	房屋所有权证编号	用途	结构	入账年月	建筑面积 (m ²)
1	广州汇美大厦房屋 1301	粤房地权证穗字第 0920036944 号	办公	钢混	2011/03	786.81
2	广州汇美大厦房屋 1302	粤房地权证穗字第 0920036947 号	办公	钢混	2011/03	785.54
3	三亚 A11 房屋	三土房（2013）字第 06711 号	住宅	钢混	2011/12	511.88
4	汉威大厦房产	京房权证朝字第 1083909 号	办公	钢混	2012/01	840.74

（2）评估方法

委估房地产为住宅或办公，周围有活跃的交易市场，故采用市场法进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（3）评估结果

经评估，固定资产-房屋建筑物类评估值 10,078.92 万元，评估增值 5,804.49 万元，增值率 135.80%。建筑物评估汇总表见下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值	评估值	增值率
房屋建筑物	8,224.07	4,274.43	10,078.92	135.80%
合计	8,224.07	4,274.43	10,078.92	135.80%

经评估后，固定资产-房屋建筑物类评估值 10,078.92 万元，评估增值 5,804.49 万元，增值率 135.80%。评估增值原因主要是房屋购置时间较早且企业采用的会计折旧年限较短，本次采用市场法对房产进行评估，购买的房产地理位置及地段较好，整体房产市场价值增长较大。

5、固定资产——设备

（1）评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为车辆、电子及办公设备两大类，设备账面原值 3,916.80 万元，账面净值 1,108.39 万元。

1) 车辆：共计 43 辆，主要为尼桑天籁 2.5XL 智领、本田艾力绅、1.8T 尊荣、GL8 和奥迪等。公司轿车、商务车主要为日常办公使用。北京外企所有车辆正常使用，年检合格。

2) 电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括服务器、存储设备、交换机、电脑、打印机、投影仪、监控系统等，分布于北京外企各部门，均正常使用。

（2）评估方法

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。本次评估采用的计算公式为：
评估价值=重置全价×综合成新率

（3）评估结果

经评估，固定资产-设备类资产评估原值为 2,626.18 万元，评估净值为 1,844.04 万元。评估原值减值率 32.95%，评估净值增值率 66.37%。设备评估结果汇总表见下表：

单位：万元

项目名称	账面原值		评估价值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	1,438.71	123.13	673.19	568.56	-53.21%	361.77%
电子设备	2,478.10	985.27	1,952.99	1,275.49	-21.19%	29.46%
合计	3,916.80	1,108.39	2,626.18	1,844.04	-32.95%	66.37%

经评估，固定资产——设备类资产评估原值为 2,626.18 万元，评估净值为 1,844.04 万元。评估原值减值率 32.95%，评估净值增值率 66.37%。增减值原因如下：

1) 车辆评估原值减值原因为车辆产品市场更新换代较快，部分委估车辆购置时间较早，相同车型目前已停产，本次评估按照二手车市场价格进行评估；评估净值增值的主要原因为委估车辆购置时间较早，保养情况较好仍可正常使用，且企业会计折旧年限短于评估中车辆的经济寿命年限。

2) 电子设备原值减值的主要原因为电子设备更新换代较快，老旧设备价格下降；评估净值增值的主要原因为企业会计折旧年限短于评估中电子设备的经济寿命年限。

6、使用权资产

纳入评估范围的使用权资产为经营性的房屋建筑物，初始确认金额为 14,620.70 万元，账面净值为 12,560.82 万元。经评估，使用权资产评估值为 12,560.82 万元。

7、无形资产——其他

(1) 评估范围

无形资产——其他无形资产账面原值 12,541.28 万元，账面净值 2,274.84 万元，主要为账面记录的企业外购或委托开发的软件，以及账面未记录的商标、专利、作品著作权、软件著作权及域名资产。

1) 外购或委托开发软件

本次纳入评估范围的外购或委托开发的财务、信息管理等人力资源业务相关软件，共计 59 项，包括外企人力资源管理信息系统、社保业务处理系统、大

客户业务支持系统、财务外包业务系统、人力资源业务管理系统、企业年金管理系统等，账面原值 12,541.28 万元，账面净值 2,274.84 万元。

2) 商标、专利、作品著作权、软件著作权及域名资产

被评估单位申报的账面未记录的无形资产包括商标 222 项，发明专利 1 项，作品著作权 6 项，软件著作权 83 项，域名 44 项，目前均为在用状态，北京外企拥有并控制上述商标、专利、计算机软件著作权及域名资产，并享有其全部权利。

(2) 评估方法

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

1) 专利、作品著作权、软件著作权、与主营业务相关的软件（以下简称“技术组合”）

本次采用收益法对专利、作品著作权、软件著作权、与主营业务相关的软件进行评估。被评估单位的软件著作权均为在自行研发和委托开发的软件等无形资产的过程中形成的，对于主营业务相关外购及委托开发的软件，主要为北京外企的供应商、客户构建人力资源服务管理平台。

经企业管理人员介绍，北京外企用于构建人力资源服务管理平台的软件使得其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。

外购或委托开发的部分软件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，而是服务于北京外企各个业务板块。

综上所述，本次将被评估单位专利、软件著作权、与主营业务相关的软件打包为技术组合采用收益法进行评估。

收益现值法：收益现值法是通过估算被评估对象未来寿命期内预期收益，并采用适当的折现率予以折现，借以确定评估值的一种评估方法。

未来无形资产带来的收益采用收入分成的方法确定：根据企业应用无形资

产带来的预期收益及无形资产在其中的贡献率确定无形资产带来的超额收益。

其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{D \cdot R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P：无形资产价值的评估值；

D：无形资产分成率；

R_i ：分成基数；

r：折现率；

n：收益预测期间；

i：收益年期。

2) 与主营业务无关的软件

此类软件多为财务、办公类外购软件。评估人员首先核对了无形资产账面价值，然后根据无形资产软件使用情况、合同情况确定无形资产仍处于正常使用状态，评估人员根据市场价格确定了评估值。对于评估基准日已停用的软件，本次评估以零确认。

3) 商标

商标系品牌类商标，主要为北京外企在包括微信及官网的宣传推广、办公地点门面装修、宣传册的制作、以及签订业务合同时使用的主要图形图案的标志，其中核心商标授权给子公司使用并收取品牌使用费，包括北京外企德科人力资源服务上海有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司、重庆外企德科人力资源服务有限公司、北京外企德科人力资源服务深圳有限公司、北京外企德科人力资源服务苏州有限公司、北京外企德科人力资源服务陕西有限公司，其商标资产存在直接收益价值。同时，由于被评估单位及其子公司主要从事人力资源服务业务，主营业务主要基于其销售能力、服务网络、管理团队、信息化技术以及品牌影响力等，评估人员认为这类商标所承载的北京外企品牌价值在人力资源服务行业已经具备了获得超额收益的能力可以采用收益法评

估。

4) 域名

域名系防御性域名、公司官网及产品识别性商标，主要包括：北京外企及其子公司为杜绝同业竞争者注册类似域名而申请的域名；作为公司官网、仅用于简单形象展示的域名。上述域名未形成超额收益，本次采用成本法评估，以取得并正常使用域名发生的实际成本确认其评估值。

(3) 评估过程

1) 技术组合评估过程

①收益年限的确定

A、法定专利保护期限

专利保护期限是指专利被授予权利后，得到专利保护的时间期限。中国《专利法》规定“发明专利权的期限为二十年，实用新型专利权的期限为十年，外观设计专利权的期限为十五年，均自申请日起计算”。

根据《中华人民共和国著作权法》规定，法人或者其他组织的作品、著作权（署名权除外）由法人或者其他组织享有的职务作品，其发表权和著作权法规定的 14 项财产权的保护期为五十年。影响著作权经济寿命的因素有作品的种类、内容、知名程度和衍生品等。

B、经济年限

无形资产的经济寿命是指技术能够带来超额经济收益的期限。通常，影响经济寿命的因素是多种多样的，主要有法规（合同）年限、产品更新周期、可替代性、市场竞争情况等。无形资产组的收益期限取决于其经济寿命，即能带来超额收益的时间。确定技术组合的经济寿命期可以根据技术组合产品的更新周期评估剩余经济年限。近年来，全国人力资源服务行业发展迅速，行业竞争活跃，相关专利或专业软件逐渐成熟化发展，因此认为其经济寿命一般会短于其版权法定保护期，技术组合产品的更新换代时间为 5-8 年，结合同行业技术领域内一般技术的实际经济寿命年限和特殊性，以及评估范围内技术开发、储备情况，确定本次技术组合收益期限到 2028 年为止，经济寿命为 7.33 年，即

2021年8月31日至2028年12月31日。

本次评估确定的技术组合收益年限并不意味着所含各类无形资产的实际寿命，在此提醒《拟置入资产评估报告》使用者注意。

②技术组合收益的确定

对于技术组合收益的预测主要参考对北京外企单体收益的预测，无形资产产品对企业运营、企业整体收益均有重要作用。由此计算得出的技术组合收益预测数据详见下表：

单位：万元

项目	营业收入	净利润	净利润率
2021年9-12月	166,069.28	2,648.99	1.60%
2022年	512,359.93	18,897.80	3.69%
2023年	549,403.35	22,532.58	4.10%
2024年	583,692.31	27,334.86	4.68%
2025年	614,380.32	31,653.84	5.15%
2026年	632,841.49	33,480.68	5.29%
2027年	632,841.49	33,480.68	5.29%
2028年	632,841.49	33,480.68	5.29%

③分成率的确定

联合国技术情报交流中心（TTIES）在1982年调查了一些发展中国家的20项技术转让合同，分析评价了技术转让费、销售额、提成率、净利润、利润分成率等项。我国理论界通常采用四分法，即考虑资本、人员、技术、管理四大要素的贡献。本次基于利润分成四分法及预测期净利润率确认委估技术组合的分成率，即分成率=净利润率×25%，同时每年考虑15%的衰减率。分成预测如下：

单位：万元

项目	营业收入	分成率	衰减率	分成额
2021年9-12月	166,069.28	0.40%	100.00%	662.25
2022年	512,359.93	0.92%	85.00%	4,015.78
2023年	549,403.35	1.03%	72.25%	4,069.95
2024年	583,692.31	1.17%	61.41%	4,196.76
2025年	614,380.32	1.29%	52.20%	4,130.88

项目	营业收入	分成率	衰减率	分成额
2026年	632,841.49	1.32%	44.37%	3,713.89
2027年	632,841.49	1.32%	37.71%	3,156.81
2028年	632,841.49	1.32%	32.06%	2,683.28

④折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的经营风险、财务风险、市场风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

风险报酬率=经营风险报酬率+财务风险报酬率+市场风险报酬率

A、无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。无风险利率以中央国债登记结算公司（CCDC）提供的距离评估基准日剩余期限为 7 年期的全部国债的到期收益率表示，本次评估以 2.85%作为无风险收益率。

B、风险报酬率

主要是考虑无形资产的企业经营风险、财务风险、市场风险等。

企业经营风险：该企业的经营风险主要有管理风险、技术风险、成本压力风险等。a、管理风险，主要是指企业管理人员可能限于知识、技术、经验等因素而影响其对相关信息、经济形势和行业发展走势的判断，从而影响整体企业发展；b、成本压力风险，随着人力资源服务行业的发展，对于人力资源整合的需求以及高端人才待遇是上升的趋势，对企业成本的降低提出了较大考验。本次评估中经营管理风险取 5%。

财务风险：主要指资金风险，从固定资产风险和流动资金风险考虑，根据

企业现状，人力资源企业基本没有融资固定资产风险，其主要资金风险来自流动资金需求较大。通过上述资金分析后，本次评估按 3%考虑财务风险。

市场风险：是指同行业市场竞争造成的无形资产收益的不确定性。主要从市场容量风险 and 市场竞争风险考虑。市场容量风险来看，目前企业占有市场一定容量，发现存在缩减的迹象。市场竞争风险来看，市场人力资源企业数量较多，北京外企作为行业龙头具有较强竞争优势。结合市场容量风险和市场竞争风险分析，本次评估按 4%考虑市场风险。

经上述分析计算，风险报酬率为 12%。具体计算结果如下：

项目	权重①	风险值②	风险系数③=①×②
企业经营风险	20%	25%	5%
财务风险	10%	30%	3%
市场风险	10%	40%	4%
风险报酬率			12%

C、折现率的计算

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=2.85%+12%=14.85%

⑤技术组合评估结果

单位：万元

项目	分成额	折现率	折现期	折现系数	折现现值
2021年9-12月	807.39	14.85%	0.17	0.9772	788.97
2022年	4,022.39	14.85%	0.67	0.8910	3,584.06
2023年	4,008.75	14.85%	1.00	0.7758	3,110.06
2024年	4,099.61	14.85%	1.00	0.6755	2,769.31
2025年	4,029.70	14.85%	1.00	0.5882	2,370.12
2026年	3,634.39	14.85%	1.00	0.5121	1,861.22
2027年	3,089.23	14.85%	1.00	0.4459	1,377.48
2028年	2,625.85	14.85%	1.00	0.3882	1,019.47
评估值					16,880.70

2) 商标评估过程

①商标产生的收益

被评估单位商标主要为 FESCO 在包括微信及官网的宣传推广、办公地点门

面装修、宣传册的制作、以及签订业务合同时使用的主要图形图案的标志，其中核心商标授权给子公司使用并收取品牌使用费。

对于通过品牌使用费的收取获得的商标收益，北京外企与外资-德科合作的子公司共计 6 家，分别为北京外企德科人力资源服务上海有限公司、浙江外企德科人力资源服务有限公司、重庆外企德科人力资源服务有限公司、北京外企德科人力资源服务深圳有限公司、北京外企德科人力资源服务苏州有限公司，均与被评估单位签订了商标许可协议，按照协议规定，被许可方（即为北京外企与外资-德科合作的 6 家子公司）需要向被评估单位支付品牌使用费。

北京外企与外资-德科合作正常经营并产生收益的子公司品牌使用费归属于北京外企的部分在管理费用中预测，涉及的 6 家子公司历史年度实际发生 FESCO 品牌使用费占收入的比重情况计算如下：

单位：万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年1月-8月
1	北京外企德科人力资源服务上海有限公司			
	FESCO 使用费	560.83	375.64	296.61
	营业总收入	446,749.35	537,591.20	496,272.89
2	北京外企德科人力资源服务深圳有限公司			
	FESCO 使用费	220.13	201.52	157.17
	营业总收入	73,424.55	62,269.37	26,549.71
3	北京外企德科人力资源服务苏州有限公司			
	FESCO 使用费	193.07	125.99	114.54
	营业总收入	27,857.22	54,973.15	34,488.53
4	浙江外企德科人力资源服务有限公司			
	FESCO 使用费	190.38	207.50	128.11
	营业总收入	323,555.83	316,941.70	159,297.31
5	重庆外企德科人力资源服务有限公司			
	FESCO 使用费	23.26	25.14	18.18
	营业总收入	18,925.83	24,449.90	14,041.61
6	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司			
	FESCO 使用费	-	-	29.39
	营业总收入	2,261.58	4,120.29	2,768.20
收入总计		892,774.36	1,000,345.60	733,418.24

序号	项目	2019年	2020年	2021年1月-8月
	品牌使用费总计	1,187.67	935.79	744.00
	平均占比	0.13%	0.09%	0.10%

对于体现在主营业务收入的商标贡献分成额，参照上述收取品牌使用费的6家公司2021年1-8月品牌使用费占收入的比重0.10%确定收入的分成率，并计算收入分成额。

商标的收入分成情况如下表所示：

单位：万元

项目	合并汇总收入	分成率	收入分成额
2021年9-12月	951,260.07	0.10%	964.99
2022年	2,957,279.09	0.10%	2,999.96
2023年	3,310,584.51	0.10%	3,358.36
2024年	3,630,787.38	0.10%	3,683.18
2025年	3,857,769.59	0.10%	3,913.44
2026年	4,059,506.83	0.10%	4,118.09
永续期	4,059,506.83	0.10%	4,118.09

②折现率的确定

商标折现率的确定方法同上述技术组合资产折现率计算，此处不再赘述。

③商标评估结果

单位：万元

项目	收入分成额	折现率	折现期	折现系数	折现现值
2021年9-12月	964.99	14.85%	0.17	0.9772	942.97
2022年	2,999.96	14.85%	0.67	0.8910	2,673.04
2023年	3,358.36	14.85%	1.00	0.7758	2,605.48
2024年	3,683.18	14.85%	1.00	0.6755	2,488.01
2025年	3,913.44	14.85%	1.00	0.5882	2,301.74
2026年	4,118.09	14.85%	1.00	0.5121	2,108.93
永续期	4,118.09	14.85%	-	3.4486	14,201.56
评估值					27,321.74

3) 域名评估过程

域名为防御性域名、公司官网等，未形成超额收益，经向被评估单位确

认，取得并正常使用域名发生的实际成本类型主要包括域名注册费、域名年费、服务器使用费等，考虑到被评估单位拥有的域名多用于内部系统登陆等办公用途，且延续使用年限无法确定，本次采用成本法评估，以取得并正常使用域名发生的实际成本确认其评估值。

以 fescovip.com 为例，经企业财务人员核实的实际成本主要为域名年费，累计发生 825.00 元，即其评估值为 825.00 元。

（4）评估结果

经上述评估过程，无形资产——其他评估价值为 44,592.25 万元，增值额 42,317.41 万元，增值率 1,860.24%，增值的主要原因为商标、专利、作品著作权、软件著作权及域名为被评估单位申报的帐外无形资产，账面价值为零，本次评估按收入分成法进行了评估。

8、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 1,301.60 万元，为房屋租金、装修费等。经评估，长期待摊费用评估值为 1,301.60 万元。

9、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,343.07 万元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。经评估，递延所得税资产评估值 1,343.07 万元。。

10、其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产账面价值 15,000.00 万元，为被评估单位在浙商银行和中国民生银行的大额定期存款，企业管理者具有明确目的将其持有至到期的意图。经评估，其他非流动资产评估值为 15,000.00 万元。

11、负债

（1）短期借款

短期借款账面值 130,758.20 万元，为北京外企向中信银行和农商银行等取得的信用借款。

（2）应付账款

应付账款账面值 7,121.02 万元，主要核算企业因购买服务等而应付给供应单位的款项。主要是应付劳务服务和应付社保款。

（3）预收款项

预收款项账面值 224.49 万元，主要核算企业因提供服务等而预收劳务服务费。

（4）合同负债

合同负债账面值 3,337.17 万元，主要核算企业因提供服务等而预收劳务服务费。

（5）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 4,345.70 万元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利、社会保险费、工会经费、职工教育经费等。

（6）应交税费

应交税金账面值 4,613.06 万元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

（7）其他应付款

其他应付款账面值为 361,447.28 万元，是除主营业务以外，与外单位和被评估单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项及集团所属单位往来等。

（8）其他流动负债

其他流动负债账面价值为 4,155.28 万元，主要为因提供劳务等而未结算合作客商的款项中待转销项税。

（9）租赁负债

租赁负债账面值 12,609.25 万元，主要为房屋建筑物租赁产生的长期租赁负债。

(10) 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 67.18 万元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由账面价值与其计税基础的差异所产生。

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动负债：				
短期借款	130,758.20	130,758.20	-	-
应付账款	7,121.02	7,121.02	-	-
预收款项	224.49	224.49	-	-
合同负债	3,337.17	3,337.17	-	-
应付职工薪酬	4,345.70	4,345.70	-	-
应交税费	4,613.06	4,613.06	-	-
其他应付款	361,447.28	361,447.28	-	-
其他流动负债	4,155.28	4,155.28	-	-
流动负债合计	516,002.21	516,002.21	-	-
非流动负债：				
租赁负债	12,609.25	12,609.25	-	-
递延所得税负债	67.18	67.18	-	-
非流动负债合计	12,676.43	12,676.43	-	-
负债合计	528,678.64	528,678.64	-	-

12、资产基础法评估结果

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	675,952.11	675,952.11	-	-
非流动资产	87,578.76	216,171.58	128,592.82	146.83
其中：长期应收款	4,000.00	4,000.00	-	-
长期股权投资	45,715.61	125,450.87	79,735.26	174.42

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	5,382.83	11,922.97	6,540.14	121.50
使用权资产	12,560.82	12,560.82	-	-
无形资产	2,274.84	44,592.25	42,317.41	1,860.24
长期待摊费用	1,301.60	1,301.60	-	-
递延所得税资产	1,343.07	1,343.07	-	-
其他非流动资产	15,000.00	15,000.00	-	-
资产总计	763,530.87	892,123.69	128,592.82	16.84
流动负债	516,002.21	516,002.21	-	-
非流动负债	12,676.43	12,676.43	-	-
负债合计	528,678.64	528,678.64	-	-
净资产（所有者权益）	234,852.23	363,445.05	128,592.82	54.75

（四）收益法评估情况

1、收益法的应用前提及选择理由和依据

（1）收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- 1）被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 2）被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 3）被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

（2）收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

1）总体情况判断

根据对北京外企历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2) 评估目的判断

本次评估是对北京外企股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。要对北京外企的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

被评估单位涉及控股子公司数量较多，94%左右子公司均从事人力资源相关服务，且北京外企及其下属子公司之间存在关联交易，合并抵消后的收入、成本更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。

纳入合并预测口径的全资子公司及控股公司除北京外企本部外一共 26 家，其中全资子公司 12 家，控股子公司 14 家。

3) 收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

2、收益法评估模型

(1) 评估思路

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

(2) 评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

(3) 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

公式三中：

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$;

r : 折现率;

n : 明确预测期第末年。

3、收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估即：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2026 年为明确预测期，2026 年以后为永续期。

4、经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为北京外企合并报表口径，预测范围为北京外企与其子公司的经营性业务，主要包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务及其他服务收入。

收益预测基准：本次评估收益预测是北京外企根据已经中国注册会计师审计的被评估单位 2019 年至 2021 年 1-8 月的会计报表，以近 2 年 1 期的经营报表为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了所处行业市场的现状与前景，分析了被评估单位的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据被评估单位战略规划，经过综合分析研究由被评估单位编制并提供给评估机构。结合被评估单位的人力资源、

资本结构、经营状况、历史业绩、考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析了未来收益预测资料与评估目的、评估假设、价值类型的适用性和一致性。被评估单位未来收益预测说明如下：

（1）营业收入预测

1) 主营业务收入

①对主营业务收入预测逻辑

本次评估以大合并收益法的方式对北京外企展开评估。鉴于北京外企及其各子公司在企业定位、所涉人力资源服务行业细分业务结构上存在一定差异，故在本次收入预测过程中，以上各个主体的营业收入增长率应按照不同主体的实际情况进行估计。故本次评估相关的主营业务收入评估逻辑，系 A、先根据北京外企及其各子公司的具体业务、经营情况，对各家单体的主营业务收入进行盈利预测；B、进而自下而上对各主体的主营业务收入预计金额进行汇总；C、再根据历史期 2021 年 1-8 月的审计抵消比例对营业收入进行合并抵消，取得北京外企合并口径的主营业务收入预测数据。

②历史期营业收入情况

历史期各项业务的营业收入情况如下：

单位：万元

项目\年份	2019年	2020年	2021年1-8月
人事管理	92,011.15	124,905.61	71,552.13
增长率	-	35.75%	-14.07%
薪酬福利	101,813.35	91,273.35	70,368.73
增长率		-10.35%	15.65%
业务外包	1,300,319.58	1,487,978.39	1,377,232.96
增长率	-	14.44%	38.84%
招聘及灵活用工	79,236.22	79,672.69	83,810.02
增长率	-	0.55%	57.79%
其他服务收入	26,658.07	24,836.11	13,611.93
增长率	-	-6.83%	-17.79%
主营小计	1,600,038.37	1,808,666.15	1,616,575.76
增长率	-	13.04%	34.07%

注：2021 年 1-8 月收入增长率系年化处理。

北京外企主营业务中的人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务及招聘及灵活用工业务等 4 项业务收入占总收入比例超过 99%，其余业务收入受新冠疫情、客户结构稳定性的影响波动较大，但对于整体收入情况影响较小。在人力资源服务行业市场规模迅速增长以及企业追求有限资源最大化的背景下，北京外企营业收入连年增长，年复合增长率达 23.11%。同时，北京外企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。

③各业务营业收入具体预测情况

评估人员在经过对管理层访谈、行业资料分析、公司业务分析等评估程序后，各类型业务收入情况介绍及分析如下：

A、人事管理服务

企业人事管理部门事务较为繁杂，此外，我国人事政策变化较快，员工需求复杂多样，造成企业人事部门信息滞后、基础服务人手不足等情况，也因此形成了对专业的基础人事管理服务的需求。

北京外企深耕人力资源服务业，拥有专业的服务团队，且北京外企后台业务支撑体系完善，拥有覆盖全国的服务能力，能及时响应客户需求。目前，北京外企已经在全国各地拥有直属分支机构和覆盖全国的服务网点。北京外企的基础人事管理服务提供包括员工社保公积金代理、在职人事管理服务、入离职管理服务、劳动关系管理服务、薪酬管理服务、政策咨询服务、员工离职调解等服务。专业的人事管理服务能够优化企业的运营、管理成本，缓解企业编制紧张，同时也能为企业员工带去更好的工作体验。

截至评估基准日，人事管理服务收入与 2020 年相比，处于下降趋势，2021 年 9-12 月数据参考实际经营数据进行测算，2021 年 9-12 月单月同口径较 2021 年 1-8 月相比预计可增长 10.01%，该业务于 2021 年 9-12 月已企稳并开始增长。考虑到随国内疫情逐步控制，国内经济运行已得到有序恢复，以及现有人事管理服务客户转型完成，在 2021 年 9-12 月单月同口径增长的情况下，考虑一定的增长率，企业管理层预计 2022 年人事管理服务业务开始稳定增长。

以北京外企总部的单体预测为例，人事管理服务收入增长率及预测情况如

下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
增长率	10.00%	10.00%	8.00%	7.00%	6.00%	3.00%	-
预测 金额	22,401.17	69,443.61	74,999.10	80,249.04	85,063.98	87,615.90	87,615.90

注：2021年9-12月的增长率系按照2021年1-8月收入数据进行年化处理；2022年预测金额系通过2021年1-8月及2021年9-12月营业收入加总后通过增长率推算取得，下同。

B、薪酬福利服务

北京外企的薪酬福利服务主要包括薪酬财税管理服务、员工弹性福利关怀服务、健康管理服务。

未来年度北京外企将建成适应各类细分市场一体化解决方案，形成“咨询+技术+外包”一体化薪酬专业服务团队。在中国大陆建成满足所有省市的集约化薪酬福利服务平台，并实现中国大陆地区业务全覆盖，积极引入并深化创新技术应用，持续推进薪酬福利服务人均服务成本的下降，推进集约化和卓越运营。未来年度进一步深度挖掘人事管理服务等有客户的服务需求，并开拓新客户，预计服务收入持续增长，远期增速放缓。

薪酬福利服务收入2020年及2021年1-8月同口径下收入增长率分别为-10.45%、15.65%。2020年增长率下降主要是受疫情影响，部分客户撤区所致；2021年1-8月收入增长表明该业务已企稳。

同时2021年9-12月收入同口径与2021年1-8月相比收入增长率为6.56%，主要是由于部分主要客户体检业务及春节福利等业务均集中在年底，预计2021年全年薪酬福利服务收入较2020年增长18.17%，经上述数据薪酬福利业务基于2021年的增长率情况下，未来该业务仍将保持一个高速的增长。故根据各家企业预测规划，在2021年9-12月单月同口径增长的情况下，考虑一定的增长率。企业管理层预计2022年薪酬福利业务开始稳定增长。

以北京外企总部的单体预测为例，薪酬福利服务收入增长率及预测情况如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
增长率	10.00%	10.00%	8.00%	7.00%	6.00%	3.00%	-
预测金额	27,181.96	84,264.08	91,005.21	97,375.57	103,218.10	106,314.65	106,314.65

C、业务外包服务

北京外企的业务外包服务从客户需求出发，能够提供包括办公室岗位的业务流程支持类人员、政务服务外包、档案数字化管理外包、综合商务代理外包、呼叫中心外包等一系列专业化的外包服务。北京外企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。

历史年度北京外企业务外包规模显著增加，其中 2020 年、2021 年 1-8 月业务外包增长率达到 14.44%、38.84%。2020 年收入增长率幅度较小，主要是由于 2020 年受新冠疫情影响所致。目前随着疫情得到有效控制，且根据业务外包服务历史经营情况和经营环境，企业管理层预计自 2021 年开始，随着疫情逐步恢复加之良好的发展环境，2021 年度业务外包服务收入稳定增长，预计全年增长率可达到 47%，后续年度亦呈增长趋势，增幅逐步放缓。经上述数据业务外包服务基于 2021 年的增长率情况下，未来该业务仍将保持一个高速的增长。故根据各家企业预测规划，在 2021 年 9-12 月单月同口径增长的情况下，考虑一定的增长率。

以北京外企总部的单体预测为例，业务外包服务收入增长率及预测情况如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
增长率	8.00%	8.00%	7.00%	6.00%	5.00%	3.00%	-
预测金额	109,066.56	335,925.01	359,439.76	381,006.14	400,056.45	412,058.14	412,058.14

D、招聘及灵活用工服务

历史年度，北京外企招聘及灵活用工服务规模显著增加，其中 2020 年、2021 年 1-8 月招聘及灵活用工业务增长率达到 0.55%、57.79%。2020 年增长率较低，主要是由于 2020 年受新冠疫情影响所致。目前随着疫情得到有效控制，且目前灵活用工业务迎来黄金发展期，灵活用工模式在国外发展已经较为成

熟，国内灵活用工市场近年来也异常活跃，呈现快速增长态势，其发展的最大动力在于：用工单位愈加关注内部核心竞争力，追求经营的灵活性，将非核心业务外包给第三方专业机构，从而降低企业运营成本和人力资源部门固定成本、时间成本和管理费用。

2021 年 1-8 月灵活用工服务受疫情影响，增速有所放缓但仍呈增长趋势。2020 年 7 月国务院办公厅发布《关于支持多渠道灵活就业的意见》，把支持灵活就业作为稳就业和保居民就业的重要举措，提出要强化政策服务供给，创造更多灵活就业机会，激发劳动者创业活力和创新潜能，鼓励自谋职业、自主创业，全力以赴稳定就业大局。结合历史经营情况及灵活用工目前面临的良好行业发展环境，企业管理层预计 2021 年全年招聘及灵活用工服务收入可维持 2021 年 1-8 月增长水平，后续年度亦呈增长趋势，增幅逐步放缓。

预计 2021 年 9-12 月收入同口径与 2021 年 1-8 月相比收入增长率为 19.60%。企业管理层预计自 2021 年开始，随着疫情逐步恢复加之良好的发展环境，后续年度亦呈增长趋势，增幅逐步放缓。经上述数据业务招聘及灵活用工业务基于 2021 年的增长率情况下，未来该业务仍将保持一个高速的增长。故根据各家企业预测规划，在 2021 年 9-12 月单月同口径增长的情况下，考虑一定的增长率。

以北京外企总部的单体预测为例，招聘及灵活用工服务收入增长率及预测情况如下：

单位：万元							
项目	2021 年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
增长率	10.00%	10.00%	8.00%	6.00%	5.00%	3.00%	-
预测金额	2,768.43	8,582.12	9,268.69	9,824.82	10,316.06	10,625.54	10,625.54

E、其他服务收入

其他服务收入主要包含咨询服务、培训发展等其他业务收入。与其他主营业务有所关联，主要参考其他主营业务考虑一定的增长进行预测。

以北京外企总部的单体预测为例，其他服务收入增长率及预测情况如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	-
预测金额	4,224.98	12,801.70	13,185.75	13,581.32	13,988.76	14,408.42	14,408.42

④主营业务收入预测结果

经实施以上分析，北京外企主营业务收入的收入预测结果如下表所示：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及永续期
人事管理服务	39,354.68	120,187.44	128,877.96	137,351.28	145,464.02	151,662.08
薪酬福利服务	37,491.82	118,726.03	128,903.27	138,336.01	146,405.82	151,097.02
业务外包服务	816,485.72	2,540,078.95	2,851,848.56	3,136,299.94	3,331,324.79	3,510,927.62
招聘及灵活用工服务	50,118.32	157,741.52	179,238.04	195,979.70	210,787.65	221,119.48
其他服务收入	7,809.53	20,545.15	21,716.69	22,820.45	23,787.30	24,700.63
主营业务收入	951,260.07	2,957,279.09	3,310,584.51	3,630,787.38	3,857,769.59	4,059,506.83

本次对于北京外企合并口径的盈利预测数据与行业数据的趋势基本一致，无明显差异。结合上述的分析计算过程，评估机构认为营业收入的预测具备合理性。

2) 其他业务收入

企业的其他业务主要系租金收入。与主营业务无关，本次不进行预测，将有关资产作为非经营性资产考虑。

3) 营业收入预测结果

经实施以上分析，营业收入预测如下表所示：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及永续期
营业收入	951,260.07	2,957,279.09	3,310,584.51	3,630,787.38	3,857,769.59	4,059,506.83

4) 预测期各类业务收入增长测算的具体依据及可实现性分析

①市场竞争格局、市场容量、主要客户粘性，现有客户需求情况、潜在客户发掘等情况

A、市场竞争格局

具体内容详见《重组报告书》“第十章 管理层讨论与分析”之“二、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（一）行业竞争格局和市场化程度”及“（二）行业内主要企业及其市场份额”相关内容。

B、市场容量

具体内容详见《重组报告书》“第十章 管理层讨论与分析”之“二、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）市场供求状况”相关内容。

C、主要客户粘性

北京外企 2020 年度前二十大客户及 2021 年度存续情况如下：

序号	2020 年度前二十大客户	2021 年度存续情况
1	华为客户组	华为客户组
2	阿里巴巴客户组	阿里巴巴客户组
3	滴滴客户组	滴滴客户组
4	顺丰客户组	顺丰客户组
5	衣恋客户组	衣恋客户组
6	晨光客户组	晨光客户组
7	三星客户组	三星客户组
8	黑龙江飞鹤乳业销售有限公司	黑龙江飞鹤乳业销售有限公司
9	贝壳客户组	贝壳客户组
10	甜维你客户组	-
11	恒瑞医药客户组	恒瑞医药客户组
12	小米客户组	小米客户组
13	耐克客户组	耐克客户组
14	南京领行科技股份有限公司	-
15	开元物业客户组	开元物业客户组
16	武汉直播优选在线教育科技有限公司	-
17	Bilibili 客户组	-
18	杭州坤泽客户组	杭州坤泽客户组
19	中铁建工客户组	中铁建工客户组
20	科蒂客户组	-
21	-	上海禹璨信息技术有限公司

序号	2020 年度前二十大客户	2021 年度存续情况
22	-	集顺客户组
23	-	利百客户组
24	-	厦门建发客户组
25	-	三六零客户组

注 1：上表以 2020 年前二十大客户为基准进行排列比较。

注 2：北京外企的客户中包含较多大型企业集团客户，由于部分单个集团客户内部与北京外企开展业务合作的主体较多，故将集团客户内接受北京外企服务的全部相关主体进行汇总，以客户组形式列示。

由上表可知，2021 年度北京外企前二十大客户中有 15 家为 2020 年度前二十大客户中存续，且甜维你客户组、南京领行科技股份有限公司、武汉直播优选在线教育科技有限公司、Bilibili 客户组、科蒂客户组等 5 家 2020 年前二十大客户虽未出现在 2021 年前二十大客户中，但仍然与北京外企保持合作关系，仅营业收入金额排名未进入 2021 年度的前二十大。故北京外企主要客户情况稳定，主要客户粘性较好。未来北京外企将以持续提供人力资源综合服务解决方案作为保持客户粘性的关键抓手，通过进一步提升专业服务能力，全面支撑公司各项业务发展，不断提升产品价值与核心竞争力，与客户共创愿景、实现价值，以进一步提升客户粘性。

D、现有客户需求情况、潜在客户发掘情况

a、客户需求情况

近年来，国内人口出生率持续下降，人口老龄化日趋严重使得用工荒、难、贵问题逐渐显现，根据人社部发布的《2021年度人力资源服务业发展统计公报》，2021年四季度，岗位空缺与求职人数的比率约为1.56，全国人力资源市场用工需求大于劳动力供给。加之政策端推动的持续深化供给侧结构性改革、产业结构转型升级，各行各业在追求高质量发展过程中对各类人才尤其是中高端人才的招聘需求亦不断增加，导致了整个人力资源服务业市场需求不断增长、行业规模持续扩大。

同时，受新冠疫情防控常态化影响，企业逐渐倾向于以更灵活及成本更可控的方式用工、求职人员以更灵活及成本更低的方式参与工作。2020年7月，国务院办公厅发布《关于支持多渠道灵活就业的意见》，把支持灵活就业作为稳就业和保居民就业的重要举措，提出要强化政策服务供给，创造更多灵活就业

机会，激发劳动者创业活力和创新潜能，鼓励自谋职业、自主创业，全力以赴稳定就业大局，业务外包及灵活用工是未来整个人力资源市场的发展趋势。

在前述人力资源服务行业的大背景下，北京外企保持全品类人力资源服务业务全面发展，且侧重于业务外包服务、招聘及灵活用工服务的重点突破，符合行业发展趋势。其中同行业竞争对手的业务结构及经营情况简况如下：

单位：万元

证券代码	证券简称	业务类型	2021 年		2020 年	
			金额	占比	金额	占比
600662.SH	外服控股	业务外包服务、招聘及灵活用工服务	863,397.09	75.38%	619,426.11 ^注	28.32% ^注
300662.SZ	科锐国际	灵活用工	593,147.13	84.61%	311,231.88	79.15%
833486.NQ	前程人力	灵活用工	240,540.88	99.52%	161,583.30	99.12%
830969.NQ	智通人才	灵活用工	33,762.90	57.79%	32,251.06	64.55%
837953.NQ	圣邦人力	生产外包	79,290.08	59.35%	72,017.23	65.21%
837983.NQ	海峡人力	劳务外包	240,408.31	96.16%	217,494.82	98.14%
837633.NQ	晨达股份	外包业务	144,192.43	97.98%	85,691.22	66.44%
02180.HK	万宝盛华	灵活用工	368,857.20	92.94%	301,185.30	93.46%
06919.HK	人瑞人才	综合灵活用工	462,171.40	97.50%	272,691.70	96.40%
平均值			336,196.38	84.58%	181,768.31	82.81%
中位数			240,540.88	92.94%	189,539.06	86.31%
北京外企		业务外包服务、招聘及灵活用工服务	2,286,971.83	90.00%	1,567,651.08	86.68%

注：2020年度外服控股业务外包服务、招聘及灵活用工服务占比较低，主要原因系2020年度外服控股的人才派遣业务收入计量方式仍沿用“以向客户收取的全部费用（人员成本基础上合理加成进行定价）对人才派遣服务收入进行计量”，导致人才派遣服务营业收入占比较高，2021年度外服控股的人才派遣业务收入计量方式变更为按照收取的服务费金额确认收入。故2020年计算相关数据平均值及中位数时予以剔除。

由上表可知，2020年度及2021年度，北京外企业务外包服务、招聘及灵活用工服务占比分别为86.68%及90.00%；同行业可比公司外包相关业务类型及灵活用工相关业务类型占比平均值分别为82.81%及84.58%，故针对业务外包服务、招聘及灵活用工服务的重点突破，符合人力资源服务行业发展趋势。

b、潜在客户发掘情况

增量客户方面，北京外企紧跟行业趋势并聚焦客户需求，利用扎实稳健的优质服务、创新的业务模式、先进的技术和平台，对客户进行重点渠道挖掘和

多渠道引流，实现品牌构建场景化和销售管理数字化，开展全链路深度营销，持续针对不同圈层的客户群体开展客户挖掘。同时，北京外企亦利用自身国有企业的独特优势，着力发展政府机关、事业单位及央企国企客户的开发，满足该等客户的人力资源需求，助力政府部门的人才发展和国企改革。

存量客户方面，经过在人力资源服务领域的多年深耕，北京外企凭借高质量的持续专业服务和良好的市场口碑积累了数量庞大且优质的客户资源，利用人事管理服务的传统优势基础，北京外企针对薪酬福利服务、业务外包服务和招聘及灵活用工服务等产品线对原有客户进行二次开发，在我国深化供给侧结构性改革、产业结构转型升级的背景下持续为客户企业进行赋能。

②北京外企 2021 年营业收入实现情况与预测数据的差异情况

2021年度，北京外企收益法评估预测主营业务收入总额与实际主营业务收入总额的差异较小，仅为-1.05%，预测情况与实际基本一致。具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年度预测情况			2021年度实际 主营业务收入 ②	差异情况 ③=(②/①- 1)×100%
	2021年1-8月	2021年9-12月 预测数据	预测年度 主营业务收入①		
人事管理服务	71,552.13	39,354.68	110,906.81	131,416.93	18.49%
薪酬福利服务	70,368.73	37,491.82	107,860.55	98,057.90	-9.09%
业务外包服务	1,377,232.96	816,485.72	2,193,718.67	2,172,533.56	-0.97%
招聘及灵活用工服务	83,810.02	50,118.32	133,928.33	114,438.27	-14.55%
其他服务	13,611.93	7,809.53	21,421.46	24,432.46	14.06%
合计	1,616,575.76	951,260.07	2,567,835.83	2,540,879.12	-1.05%

③与历史期收入增长率的对比情况

北京外企预测期主营业务收入与历史期各项业务收入的增长率对比情况如下：

项目	2019年-2021 年复合增长率	2022年	2023年	2024年	2025年	2026 年	永续期
人事管理服务	19.51%	8.37%	7.23%	6.57%	5.91%	4.26%	-
薪酬福利服务	-1.86%	10.07%	8.57%	7.32%	5.83%	3.20%	-
业务外包服务	29.26%	15.79%	12.27%	9.97%	6.22%	5.39%	-
招聘及灵活用工 服务	20.18%	17.78%	13.63%	9.34%	7.56%	4.90%	-

项目	2019年-2021 年复合增长率	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
其他服务收入	-4.27%	-4.09%	5.70%	5.08%	4.24%	3.84%	-
主营业务收入	26.02%	15.17%	11.95%	9.67%	6.25%	5.23%	-

根据上表数据情况，预测期北京外企业业务规模的持续增长，各项业务的增速将会逐年放缓。同时，除薪酬福利服务及其他服务收入外，预测期内北京外企各项业务各年度增长率均低于历史期，且预测期内主营业务收入总额各年度增长率亦均低于历史期。其中薪酬福利服务历史期复合增长率较低的原因主要系2020年该项业务受疫情影响出现下滑，2021年度随着新冠疫情防控常态化，该项业务营业收入企稳回升，较2020年度增长7.43%，预计未来北京外企薪酬福利服务拥有较大市场空间，增长率可期。

④预测期各类业务收入增长测算符合行业趋势

从人力资源服务行业宏观背景角度分析，根据人力资源社会保障部《关于印发人力资源和社会保障事业发展“十四五”规划》的通知（以下简称“通知”），通知要求建立高标准人力资源市场体系，深入实施人力资源服务业高质量发展行动，加快建设统一规范、竞争有序的人力资源市场，推动人力资源服务创新发展。人力资源服务业高质量发展行动主要体现在五个方面，分别是人力资源市场建设计划、骨干企业培育计划、产业园建设计划、“一带一路”人力资源服务行动、促进就业创业行动。从行业发展的政策规划趋势看，人力资源服务业未来仍有空间持续高质量发展。

从行业可比公司案例角度分析，鉴于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并募集配套项目涉及的置入资产上海外服控股集团股份有限公司与北京外企在业务范围、业务规模上具备可比性，故参考上海外服控股集团股份有限公司营业收入预测情况、预测期内，上海外服控股集团股份有限公司营业收入增长率从14.01%逐年回落至7.14%的增长水平，本次北京外企营业收入增长率从15.14%逐年回落至5.23%，上海外服控股集团股份有限公司预测期内营业收入复合增长率为10.09%，置入资产预测期营业收入复合增长率为9.59%，综合增长率无显著的差异，北京外企相对谨慎。

综上所述，结合市场竞争格局、市场容量、主要客户粘性，现有客户需求

情况、潜在客户发掘因素及相关业务实际数据及预测数据等，对北京外企本次重组收益法评估涉及的各类业务收入增长预测进行分析：北京外企2021年营业收入实现情况与本次重组评估北京外企收益法评估预测情况基本匹配，各项业务营业收入均根据各业务的历史经营数据、行业发展情况及业务实际开展情况进行预测，符合历史趋势、行业趋势且具备可实现性；本次重组收益法评估预测期内北京外企主营业务收入总额各年度增长率亦均低于历史期数据，且本次北京外企的营业收入预测综合增长率低于同行业可比案例，故北京外企本次重组收益法评估的营业收入预测数据相对谨慎。

（2）营业成本预测

1) 主营业务成本

本次对于北京外企合并口径营业成本的预测，首先以并表范围内各公司各业务历史发展情况为基础，结合各公司目前最新的发展趋势和规划，其次根据各公司的历史毛利率水平，结合 2021 年实际情况，确定各业务 2022 年及以后各年的毛利率基准，最后以各公司预测的营业成本进行汇总，参考历史营业成本抵消情况，进行合并数据的测算。

历史期各项业务的主营业务成本情况如下：

单位：万元

项目\年份	2019年	2020年	2021年1-8月
人事管理	16,381.60	27,139.78	10,348.42
毛利率	82.20%	78.27%	85.54%
薪酬福利	63,939.73	58,922.99	44,493.81
毛利率	37.20%	35.44%	36.77%
业务外包	1,259,509.67	1,447,135.43	1,330,876.07
毛利率	3.14%	2.74%	3.37%
招聘及灵活用工	71,536.05	72,111.48	75,388.87
毛利率	9.72%	9.49%	10.05%
其他服务成本	12,950.80	17,360.82	7,150.20
毛利率	51.42%	30.10%	47.47%
主营小计	1,424,317.86	1,622,670.50	1,468,257.37
毛利率	11.00%	10.28%	9.18%

据了解，北京外企主要为以人员派出为特点的业务，业务外包服务、招聘及灵活用工服务等营业成本除服务费及风险金外，主要为北京外企签约的外派员工的工资、五险一金等。人事管理服务、薪酬福利服务等营业成本中主要为各业务部门所属的人工成本及按单价收取的服务费，与收入关联度较高，且历史期各业务成本较为稳定。

综上所述，评估人员采用营业成本的预测结果进行测算。

2) 其他业务成本

企业的其他业务主要系房屋租赁收入。

房屋租赁业务包括自有物业出租业务及其他物业管理业务，本次已将自有物业作为非经营性资产加回，故预测期不再进行预测。

经实施以上分析，营业成本预测如下表所示：

单位：万元						
项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及永续期
营业成本	875,682.78	2,709,325.14	3,038,402.49	3,335,507.81	3,544,403.45	3,731,510.53

(3) 预测期内毛利率情况

1) 北京外企历史期毛利率变动趋势

历史期内，北京外企各业务毛利率及综合毛利率变动情况如下表所示：

项目	2021年1-8月		2020年		2019年	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
人事管理服务	71,552.13	85.54%	124,905.61	78.27%	92,011.15	82.20%
薪酬福利服务	70,368.73	36.77%	91,273.35	35.44%	101,813.35	37.20%
业务外包服务	1,377,232.96	3.37%	1,487,978.39	2.74%	1,300,319.58	3.14%
招聘及灵活用工服务	83,810.02	10.05%	79,672.69	9.49%	79,236.22	9.72%
其他服务	13,611.93	47.47%	24,836.11	30.10%	26,658.07	51.42%
合计/综合值	1,616,575.76	9.18%	1,808,666.15	10.28%	1,600,038.37	11.00%

根据上表数据进行分析，

①历史期内北京外企各项业务的毛利率均出现波动的情形，主要原因系北京外企在2020年受新冠疫情影响，各项业务毛利率出现小幅下滑；2021年1-8

月，随着新冠疫情逐渐常态，北京外企持续向客户提供稳定、高质量的服务，在人力资源服务行业具有良好市场口碑，大客户资源稳定，故各项业务毛利率稳步回升，逐渐恢复至疫情前水平；

②北京外企历史期综合毛利率整体呈下降趋势，主要系北京外企业务外包服务的收入规模及占比增幅明显，占营业收入比重从81.27%增至85.19%，其毛利率相对北京外企的其他业务较低，故导致整体毛利出现小幅下降。

2) 同行业可比公司毛利率水平

①综合毛利率情况对比

2020 年度及 2021 年度，同行业可比公司毛利率情况如下：

证券代码	证券简称	2021 年度	2020 年度
600662.SH	外服控股 ^{注1}	15.15%	7.52%
300662.SZ	科锐国际	11.52%	13.57%
06100.HK	同道猎聘	77.96%*	77.93%*
02180.HK	万宝盛华	16.08%	16.62%
06919.HK	人瑞人才	5.31%	9.57%
830969.NQ	智通人才	16.85%	12.01%
833486.NQ	前程人力	2.17%	3.04%
837953.NQ	圣邦人力	3.76%	4.78%
837983.NQ	海峡人力	3.19%	3.25%
837633.NQ	晨达股份	2.72%	4.04%
平均值		8.53%	8.27%
北京外企		8.53%	10.28%

注 1、上海外服控股集团股份有限公司于 2021 年 10 月通过强生控股（600662.SH）重组上市，完成后上市公司更名为外服控股，故外服控股 2020 年度相关数据采取上海外服控股集团股份有限公司毛利率进行比较；

注 2：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及 Wind 资讯；

注 3：计算行业平均值及中位数的时候，未考虑标记*的异常值。

报告期内，北京外企人力资源服务行业可比公司综合毛利率平均值为 8.27%、8.53%，北京外企 2020 年度的综合毛利率高于行业平均水平，2021 年综合毛利率则略低于行业均值水平但高于中值水平。人力资源服务行业公司的综合毛利率水平差异原因主要系各公司主营业务侧重点及对应业务规模不同，北京外企为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案，基本覆盖人力资源

服务行业的全品类业务，综合毛利率与市场水平可比。

②各业务毛利率对比

报告期内，北京外企同行业可比公司主营业务及业务规模情况如下表所示：

单位：万元

证券代码	证券简称	主营业务	业务规模（营业收入）	
			2021 年度	2020 年度
600662.SH	外服控股	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、业务外包服务等	1,145,392.46	2,187,644.52
300662.SZ	科锐国际	中高端人才访寻、招聘流程外包、灵活用工（即北京外企业务外包）	701,045.09	393,200.10
06100.HK	同道猎聘	招聘、灵活用工、在线调研、培训及测评等	265,146.80	186,966.80
02180.HK	万宝盛华	灵活用工、人才寻访、招聘流程外包等	396,887.40	322,263.10
06919.HK	人瑞人才	灵活用工、招聘服务等	473,914.60	283,005.20
830969.NQ	智通人才	招聘服务、灵活用工、猎头咨询等	58,897.04	50,454.18
833486.NQ	前程人力	劳务派遣、劳务外包、灵活用工、招聘服务、人才培养等	241,739.97	163,093.64
837953.NQ	圣邦人力	劳务派遣、人事代理、生产外包等	133,605.14	110,449.14
837983.NQ	海峡人力	劳务派遣、劳务外包、灵活众包服务等	250,008.69	221,615.36
837633.NQ	晨达股份	服务外包、劳务派遣、人事代理等	147,171.09	128,973.59

注：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及 Wind 资讯。

作为专业的人力资源综合解决方案提供商，北京外企一直深耕人力资源服务行业，业务涵盖人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等多重领域。考虑到各可比上市公司具体经营业务的差异性，同时部分可比公司为港股上市公司、新三板公司，存在相关数据披露详尽程度与北京外企各业务类型口径不同的情形。故去除部分未明确单独披露业务毛利率的同行业可比公司后，报告期内，北京外企主营业务各业务类型与同行业可比公司人力资源服务相关业务毛利率具体对比如下：

A、人事管理服务

业务分类	公司名称	毛利率	
		2021 年度	2020 年度
人事管理服务	圣邦人力	0.90%*	2.48%*
	晨达股份	63.19%	95.03%
	外服控股	81.19%	84.80%
平均值		72.19%	89.92%
北京外企		83.13%	78.27%

注1：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及Wind资讯；

注2：计算平均值的时候，未考虑标记*的异常值。

2020年北京外企人事管理服务的毛利率低于可比公司平均水平，2021年毛利率则高于可比公司平均水平，主要原因系：1）新冠疫情逐渐常态后，北京外企人事管理服务毛利率有所恢复；2）北京外企2021年充分利用新技术成果，加快推动互联网化、数字化转型，报告期内持续进行服务系统数字化建设，进一步以高效软件代替原有相对传统人工，致使人力资源服务成本有所下降。

B、薪酬福利服务

业务分类	公司名称	毛利率	
		2021 年度	2020 年度
薪酬福利服务	外服控股	31.19%	33.28%
北京外企		33.03%	35.44%

注：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及Wind资讯。

报告期内，北京外企薪酬福利服务的毛利率为 35.44%、33.03%，与同行业公司外服控股同类型业务的毛利率基本可比。

C、业务外包服务

业务分类	公司名称	毛利率	
		2021 年度	2020 年度
业务外包服务	圣邦人力	4.21%	5.20%
	海峡人力	2.32%	2.33%
	晨达股份	1.20%	3.11%
	外服控股	1.99%	1.86%
平均值		2.43%	3.12%
北京外企		2.60%	2.74%

注：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及Wind资讯。

报告期内，北京外企业务外包服务的毛利率分别为 2.74%、2.60%，略高于同行业可比公司业务外包服务毛利率平均值，与同行业公司该项业务盈利能力基本可比。

D、招聘及灵活用工服务

业务类型	公司名称	毛利率	
		2021 年度	2020 年度
招聘及灵活用工服务	科锐国际	11.82%	13.66%
	人瑞人才	4.94%	8.23%
	万宝盛华	14.92%	16.17%
	智通人才	17.31%	12.65%
	外服控股	7.85%	8.55%
平均值		11.37%	11.85%
北京外企		9.30%	9.49%

注：同行业可比公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及 Wind 资讯。

报告期内，北京外企招聘及灵活用工服务的毛利率分别为 9.49%、9.30%，略低于同行业可比上市公司同类型业务毛利率的平均值，主要原因系北京外企致力于为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案，而科锐国际、人瑞人才、万宝盛华、智通人才等均为以招聘及灵活用工服务为主要发展业务的人力资源服务企业，因此在该单一业务类型上较北京外企有一定竞争优势。同样作为大型的综合人力资源服务机构，报告期内外服控股招聘及灵活用工服务的毛利率分别为 8.55%、7.85%，与北京外企基本可比。

3) 置入资产预测期内毛利率合理、谨慎，符合行业竞争格局及公司业务特点

通过对北京外企历史毛利率、报告期内同行业可比公司行业毛利率的比较，置入资产预测期内毛利率合理性分析如下：

项目	预测期水平		历史期水平	同行业水平	预测期水平合理性	
	预测期数据	预测期平均			与历史期水平对比	与同行业水平对比
人事管理服务	85.07%~85.23%	85.37%	78.27%~85.54%	63.19%~95.03%	预测期毛利率数据在历史期水平范围	预测期毛利率数据在同行业水平范围
薪酬福利服务	37.05%~37.23%	37.13%	33.03%~37.20%	31.19%~33.28%		
业务外包服务	3.13%~3.18%	3.16%	2.60%~3.37%	1.20%~5.20%		

项目	预测期水平		历史期水平	同行业水平	预测期水平合理性	
	预测期数据	预测期平均			与历史期水平对比	与同行业水平对比
招聘及灵活用工服务	8.83%~9.34%	9.01%	9.30%~10.05%	4.94%~17.31%	内	内
综合毛利率	8.08%~8.38%	8.19%	8.53%~11.00%	2.17%~16.85%		

综上所述，北京外企历史期毛利率变动符合北京外企及同行业的业务特点，与同行业公司的综合毛利率及各项业务的毛利率基本可比，相关差异符合行业特点及实际业务经营状况。同时，北京外企预测期内各项业务毛利率数据，处于北京外企历史期数据和同行业可比公司数据范围之内或低于北京外企历史期数据和同行业可比公司数据；北京外企预测期综合毛利率低于京外企历史期数据，且处于可比公司数据范围之内。本次重组置入资产收益法评估预测期内毛利率预测具备合理性、谨慎性，符合行业竞争格局及公司业务特点。

（4）税金及附加预测

被评估单位的税金及附加的税项主要有城建税、教育税附加、印花税及土地税、房产税等。城建税税率为 7%，教育费附加包括教育费附加和地方教育费附加，合计为 5%。其他按应缴流转税税额计算缴纳，本次评估按照各项收入扣除对应成本作为增值税的计税基础进行测算。对于房产税、土地税等，按照相关政策进行测算。

（5）销售费用预测

销售费用的主要内容包括职工薪酬、折旧及摊销、办公费、差旅交通费、租赁物业费及其他费用等。历史期销售费用构成如下：

单位：万元

序号	项目	2019年		2020年		2021年1-8月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	职工薪酬	31,948.17	70.14%	29,746.11	67.39%	24,261.21	73.35%
2	折旧与摊销	578.69	1.27%	705.89	1.60%	2,362.89	7.14%
3	特许权使用费	2,248.48	4.94%	2,283.63	5.17%	1,855.66	5.61%
4	广告宣传费	2,586.28	5.68%	2,336.74	5.29%	1,366.75	4.13%
5	办公费	687.15	1.51%	2,125.49	4.82%	1,226.66	3.71%
6	业务招待费	1,187.24	2.61%	1,021.54	2.31%	680.77	2.06%

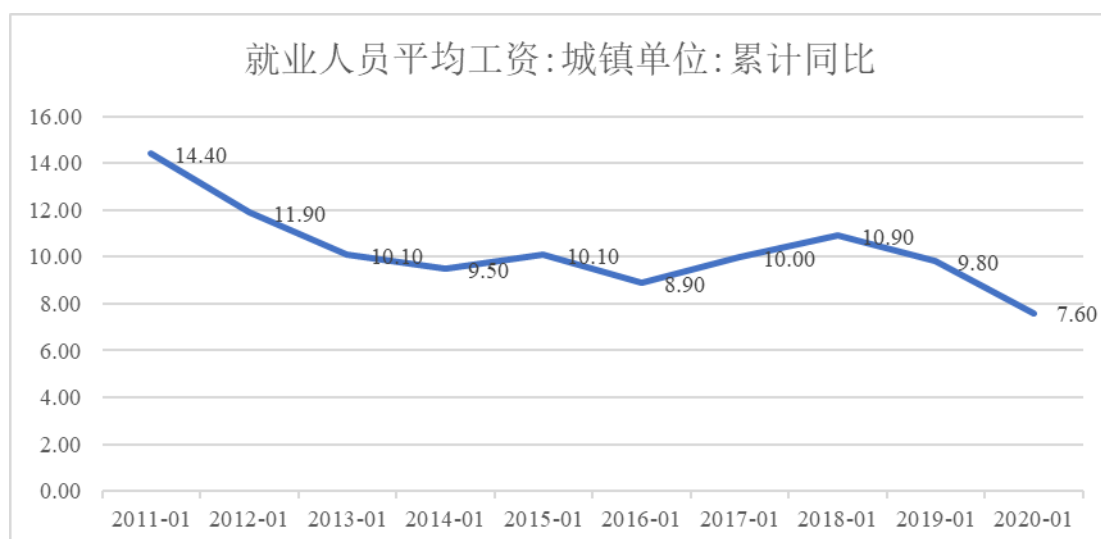
序号	项目	2019年		2020年		2021年1-8月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
7	差旅交通费	1,169.15	2.57%	780.99	1.77%	501.84	1.52%
8	中介费	482.74	1.06%	651.87	1.48%	409.91	1.24%
9	租赁物业费	4,487.59	9.85%	4,230.59	9.58%	344.01	1.04%
10	其他	173.53	0.38%	256.31	0.58%	68.02	0.21%
合计		45,549.03	100.00%	44,139.16	100.00%	33,077.72	100.00%

由上表的分析可以看出：截至评估基准日销售费用主要为职工薪酬与折旧摊销，合计占比达 80.49%，符合企业实际情况。根据销售费用的性质，采用不同的方法进行预测。对于有明确规定的费用项目，按照规定进行预测；而对于其他随业务量变化的费用项目，则主要采用与营业收入成比例分析方法，具体办法如下：

1) 职工薪酬

企业历史年度 2020 年职工薪酬略低于 2019 年职工薪酬水平主要是受疫情影响。未来年度综合考虑用人需求及工资增长水平进行预测。对于部分企业的规划在预测期业务有较快提升，随后根据业务进入稳定期，职工薪酬亦将稳步进入增长阶段，本次对于该部分公司的职工薪酬的预测根据业务增长情况进行预测。对于部分企业历史年度业务稳定运营的情况下，人员波动较小。未来年度综合考虑用人需求及工资增长水平进行预测。考虑到目前已充分考虑整体业务人员需求、以及企业信息化集中度越来越高，未来远期业务人工需求逐步下降，预计目前企业人员足以应对业务的增长，考虑工资上涨水平进行预测。

根据 Wind 资讯显示我国城镇就业人员平均工资同比变动情况如下图所示：



数据来源: Wind 资讯。

由上图可知,城镇就业人员薪酬变动水平呈下降趋势,经分析,这主要是因为人均薪酬逐年增长,随着基数增加,增长水平有所下降。

2) 折旧摊销费用

折旧摊销和长期摊销费用按照会计折旧及摊销计提政策,对归属于销售费用的资产逐年计算折旧及摊销。

3) 租赁物业费

主要北京外企及其子公司向第三方租赁经营场所产生的费用。由于 2021 年开始实行会计新准则,租赁房产进入使用权资产科目考虑折旧,故 2021 年 1-8 月的租赁费在折旧摊销中进行计算。故本次预测参考历史期租金水平,参照被评估单位实际房产租赁合同,按照主要房屋租赁实际租金平均增长 3%的年增长率进行预测。

4) 特许权使用费

按照子公司与德科集团签订的商标许可协议,被评估单位需要向北京外企及德科集团支付品牌使用费,销售费用中核算的是子公司向德科集团支付的品牌使用费,本次按照预测期营业收入历史期占比水平进行测算。

5) 与收入的相关性较高的销售费用

与收入的相关性较高的销售费用主要包括办公费、广告宣传费、业务招待费和差旅交通费,办公费为销售部门日常办公产生的会议费、车辆使用费等;

广告宣传费为企业开展业务、产品或品牌宣传活动所支付的费用；差旅招待费是指出差期间因办理公务而产生的交通费、住宿费、公杂费和招待费用等各项费用。上述费用与收入的相关性较高，且历史期收入占比稳定，本次分别按照上述各类费用历史占收入的比例进行预测。

6) 中介费及其他费用

未来预测年度分析企业历史年度发生额，本次评估在历史水平的基础上考虑一定比例的增长。

经上述预测过程，北京外企销售费用预测结果如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及永续期
销售费用	19,953.89	57,150.50	61,395.00	65,261.07	68,185.05	70,763.90

(6) 管理费用预测

管理费用的主要内容包括工资薪酬、折旧与摊销、办公费、差旅交通费、租赁物业费及其他费用等。历史期管理费用构成如下：

单位：万元

序号	项目	2019年		2020年		2021年1-8月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	职工薪酬	36,498.37	54.05%	36,481.29	58.11%	27,362.72	57.80%
2	折旧与摊销	3,357.69	4.97%	3,833.56	6.11%	10,443.53	22.06%
3	办公费	10,023.48	14.84%	7,418.54	11.82%	4,713.49	9.96%
4	租赁物业费	11,100.02	16.44%	10,565.78	16.83%	1,593.17	3.37%
5	差旅交通费	2,113.30	3.13%	1,320.74	2.10%	1,070.28	2.26%
6	中介费	1,893.56	2.80%	1,467.61	2.34%	891.53	1.88%
7	业务招待费	1,326.72	1.96%	923.58	1.47%	720.89	1.52%
8	培训费	629.86	0.93%	284.28	0.45%	330.56	0.70%
9	其他	581.20	0.86%	480.02	0.76%	212.34	0.45%
合计		67,524.20	100.00%	62,775.41	100.00%	47,338.51	100.00%

由上表的分析可以看出：截至评估基准日管理费用主要为职工薪酬与折旧摊销，合计占比达 79.86%，符合企业实际情况；其他管理费用进行分项预测。

根据管理费用的性质，采用不同的方法进行预测。对于有明确规定的费用

项目，按照规定进行预测；而对于其他随业务量变化的费用项目，则主要采用与营业收入成比例分析方法，具体办法如下：

1) 职工薪酬

管理费用的职工薪酬预测逻辑与销售费用的职工薪酬预测逻辑基本相同，详见本独立财务顾问报告“第七章 本次交易评估情况”之“二、拟置入资产的评估情况”之“（四）收益法评估情况”之“4、经营性业务价值的估算及分析过程”之“（4）销售费用预测”之“1）职工薪酬”相关内容。

2) 折旧与摊销

折旧摊销和长期摊销费用按照会计折旧及摊销计提政策，对归属于管理费用的资产逐年计算折旧及摊销。

3) 租赁物业费

主要北京外企及其子公司向第三方租赁经营场所产生的费用。由于 2021 年开始实行会计新准则，租赁房产进入使用权资产科目考虑折旧，故 2021 年 1-8 月的租赁费在折旧摊销中进行计算。故本次预测参考历史期租金水平，参照被评估单位实际房产租赁合同，按照主要房屋租赁实际租金平均增长 3%的年增长率进行预测。

4) 办公费、差旅交通费、业务招待费

办公费为销售部门日常办公产生的会议费、水电费等；差旅费是指出差期间因办理公务而产生的交通费、住宿费和公杂费等各项费用；业务招待费是企业为业务经营的合理需要而支付的招待费用；上述费用与收入的相关性较高，且历史期收入占比稳定，本次分别按照上述各类费用历史占收入的比例进行预测。

5) 中介费、培训费及其他费用

未来预测年度分析企业历史年度发生额，结合相应费用的收入占比情况，本次评估在历史水平的基础上考虑一定比例的增长。

经上述预测过程，北京外企管理费用预测结果如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及永续期
管理费用	29,381.06	88,963.20	96,003.77	101,410.81	104,368.45	108,966.15

(7) 研发费用预测

研发费用的主要内容包括工资薪酬、直接投入费用及其他费用等。

近年来北京外企先后启动了一批信息化、数字化系统建设项目，主要包括面向全行业的全国业务共享平台、面向为企业赋能的数字 HR 平台、为全国及首都人才服务的员工自助平台、国际人才服务平台等。北京外企已经经历 FESCO 数字化 1.0（Y2010-Y2016）和 FESCO 数字化 2.0（Y2017-Y2019）时代，目前正处于 FESCO 数字化 3.0 阶段（Y2020-Y2022）。

北京外企持续打造“智慧 FESCO”建设项目，该项目由“智慧人力赋能平台项目”、“创新研发与数字体验中心项目”、“创新能力建设”三大板块组成。未来将持续加大研发投入，通过信息化平台的升级建设，提高公司信息化服务能力和运营水平。北京外企力求通过新技术的应用驱动流程创新和业务创新，以有效降低经营成本、提升核心竞争力，实现公司业务的管理和变革。经测算，北京外企母公司研发费用可达到营业收入 3%。

历史期研发费用构成如下：

单位：万元

序号	项目	2019年		2020年		2021年1-8月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	职工薪酬	6,482.18	45.65%	7,770.76	47.35%	1,991.20	23.90%
2	折旧摊销	24.05	0.17%	0.35	0.00%	22.28	0.27%
3	直接投入费用	166.65	1.17%	593.02	3.61%	88.75	1.07%
4	委外费用	7,525.31	53.00%	8,047.00	49.03%	6,230.45	74.77%
合计		14,198.19	100.00%	16,411.13	100.00%	8,332.68	100.00%

历史期的研发费用占比如下：

由上表的分析可以看出：截至评估基准日研发费用主要为职工薪酬及委外研发费用，合计占比达 98.67%，符合企业实际情况；其他研发费用进行分项预测。

根据研发费用的性质，采用不同的方法进行预测。对于有明确规定的费用项目，按照规定进行预测；而对于其他随业务量变化的费用项目，则主要采用与营业收入成比例分析方法，具体办法如下：

1) 职工薪酬

经与管理层沟通，未来年度北京外企将继续建设、开发并维护核心生产系统等，并将加大研发投入，打造“智慧 FESCO”建设项目，故本次对人工成本考虑一定的工资水平增长进行预测。

2) 折旧摊销

折旧摊销按照会计折旧及摊销计提政策，对归属于研发费用的资产逐年计算折旧及摊销。

3) 直接投入费用、委外费用及其他费用

该部分费用历史期随着收入的增减变动而变动，其与收入的相关性较高，本次预测按照上述费用历史期占收入的比率进行预测。

经上述预测过程，北京外企研发费用预测结果如下：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及永续期
研发费用	10,160.49	20,500.66	22,181.32	23,706.39	24,994.08	25,838.14

(8) 财务费用预测

财务费用包括利息支出、利息收入、汇兑损益、手续费及其他。历史期财务费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年1-8月
1	利息收入	-4,661.79	-7,854.75	-4,898.67
2	利息支出	2,342.86	3,475.73	3,950.64
3	汇兑损益	49.84	80.46	84.00
4	手续费	350.01	382.80	266.90
5	其他	15.59	-	96.33
合计		-1,903.50	-3,915.76	-500.80

利息收入：被评估单位利息收入主要为经营性货币资金的利息。本次评估

中以预测期营运资金中最低现金保有量为基础，结合历史期实际利率进行测算。

利息支出：被评估单位利息支出主要是北京外企本部与上海德科向银行等机构借款形成的，按相关管理人员根据其借款合同进行预测其利息。由于企业账面货币资金足以企业经营所需，故经与管理层沟通，在预测期考虑还款计划。

汇兑损益：具有一定的偶然性，预测期不对其进行预测。

手续费及其他费用：主要为手续费等，参照历史数据，由财务人员根据经验预测。

（9）所得税预测

经了解，北京外企本部于 2018 年 11 月 30 日取得高新技术企业证书，有效期三年；于 2021 年 12 月 17 日取得高新技术企业证书，有效期三年。因此本次按照被评估单位适用税率 15%进行预测。

根据 2020 年 4 月财政部网站发布的《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 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。

北京外企子公司中四川方胜、重庆外企德科、陕西外企德科处于西部地区，故上述子公司于 2021 年 9-12 月-2030 年执行 15%的所得税率，2031 年及以后执行 25%的所得税率。对于本次评估预测的有限年期 2021 年 9-12 月-2026 年执行 15%的折现率，永续期采取年金化折现计算所得税率。

本次评估进行大合并预测时，采用自下而上的方式进行预测。各家单体均按照自身所得税率进行单体评估预测其所得税。高新技术企业、小微企业、享受西部大开发政策企业均按照自身所得税率进行预测。再对各家所得税汇总求和后得出大合并口径的所得税。

1) 置入资产合并口径所得税率在预测期内不同年度内差异原因

置入资产合并口径所得税率在预测期内的情况如下表所示：

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
所得税率	25.71%	21.38%	21.21%	20.99%	20.84%	20.83%

注：置入资产合并口径所得税率 2021 年 9-12 月高于 25%，主要原因为：北京外企子公司广东方胜于 2020 年 12 月取得高新技术企业证书，2021 年 1-8 月按高新技术企业所得税率 15%进行预缴。后经广东方胜综合判断，其 2021 年度及以后年度研发费用占营业收入的比例预计均低于 3%，无法达到持续认定高新技术企业的标准，因此无法享受高新技术企业 15%的所得税率。因此，对于广东方胜，2021 年度及以后年度，本次评估均按照 25%的企业所得税率进行预测。其中，2021 年全年按照 25%的企业所得税率进行预测时，扣除 2021 年 1-8 月已预缴所得税部分，2021 年 9-12 月应当补足全年应缴所得税，致使置入资产合并口径所得税率 2021 年 9-12 月高于 25%。

本次对于置入资产的收益法评估，整体思路是采用“自下而上”的方式对置入资产母公司和合并口径内的各子公司分别结合各自的经营情况进行预测，经评估人员核实后，将置入资产母公司和合并口径内的各子公司的盈利预测进行汇总，模拟合并过程，从而在合并口径基础上开展收益法评估测算工作。置入资产母公司和合并口径内的各子公司在预测期内享受的税收优惠政策不同，所得税率在预测期内不同年度内有所不同。因此，置入资产合并口径所得税率在预测期内不同年度内也有所差异。北京外企母公司及合并口径内的各子公司在预测期内的所得税率情况具体如下：

序号	公司名称	所得税率	备注
1	北京外企母公司	15%	享受高新技术企业税收优惠政策
2	四川方胜人力资源服务有限公司	至 2030 年 15%， 2031 年以后 25%	享受西部大开发税收优惠政策
3	北京外企（三亚）人力资源服务有限公司	2.50%	享受小微企业（应纳税额未超过 100 万元）税收优惠政策
4	重庆外企德科人力资源服务有限公司	至 2030 年 15%， 2031 年以后 25%	享受西部大开发税收优惠政策
5	北京外企德科人力资源服务陕西有限公司	至 2030 年 15%， 2031 年以后 25%	享受西部大开发税收优惠政策

除上表列示子公司外，其余子公司预测期所得税率均适用当地通用所得税税率。

2) 具体测算过程及依据

①北京外企母公司认定为高新技术企业的依据

本次对于置入资产母公司按照高新技术企业享受15%的所得税税收优惠政策，并在预测期持续享受该政策15%的所得税率。具体依据如下：

北京外企母公司于2018年11月30日取得证书编号为GR201811007712号高新

技术企业证书，有效期三年；于2021年12月17日取得证书编号为GR202111003680号高新技术企业证书，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，北京外企母公司减按15%的税率缴纳企业所得税，已在相关税务机关办理企业所得税优惠备案。

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火[2016]32号）第十一条，高新技术企业认定须同时满足相应标准。根据北京外企提供的2021年度《高新技术企业认定申请材料》，北京外企满足高新技术企业的认定条件。

经过对置入资产母公司的人力资源、研发能力、研发投入、业务特点等多方面分析，其高新技术企业资格不能续展的风险较小。因此，置入资产母公司在本次收益法评估预测期中享受15%的所得税税率。

②四川方胜、重庆外企德科、陕西外企德科享受西部大开发所得税税收优惠政策的依据

根据2020年4月财政部发布的《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自2021年1月1日至2030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。经核实，四川方胜、重庆外企德科、陕西外企德科均可持续享受西部大开发所得税税收优惠政策。因此，在本次收益法评估中，四川方胜、重庆外企德科、陕西外企德科2021年9-12月至2030年享受15%的所得税率，2031年及以后按照25%的所得税率。

③三亚外企享受小微企业所得税税收优惠政策的依据

根据《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）：自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税[2021]12号）第一条：自2021年1月1日至2022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，在《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）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

基于历史期相关政府部门已持续出台小微企业减免所得税政策，本次评估预测期对符合条件的小微企业均按现有实行小微企业所得税优惠政策进行测算。

云南外企属于小微企业，因此本次按照被评估单位适用税率为小微企业所得税税率优惠政策进行预测。经对企业提供盈利预测的核实，根据盈利预测情况，云南外企自2022年开始预测期年应纳税所得额均高于300万元，不再享受小微企业相关优惠政策。

三亚外企属于小微企业，经核实企业提供盈利预测，预测期各年三亚外企应纳税所得额均低于100万元，仍属于小微企业，因此对三亚外企年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

除上述公司外，本次收益法评估预测期内，北京外企其他子公司均按照25%的所得税率进行测算。

④具体测算过程

置入资产合并口径预测期内所得税率的具体测算过程如下：

A、根据置入资产母公司和合并口径内的各子公司的利润总额情况及适用的所得税率计算出各个主体的所得税并加总求和；

B、根据合计所得税与置入资产合并口径下的利润总额情况计算出置入资产合并口径下的所得税率。

（10）折旧摊销预测

按照评估基准日现有资产规模，以及企业现行的会计政策逐项预测详细预

测期各年的折旧及摊销费用。

固定资产折旧采用年限平均法计提，按照企业执行的会计政策进行计算，将固定资产的折旧金额在销售费用、管理费用以及研发费用中计算。

无形资产摊销是按照被评估单位的摊销政策，按照直线摊销法进行摊销。

（11）营运资金预测

1）实际可支配的货币资金情况对日常经营的影响

被评估单位经营业务的结算方式为：北京外企与客户的业务结算模式分为按周期结算和按项目收费，如人事管理服务一般采用全额预收的方式，即北京外企与客户结算收相关服务费以及代发工资、社保费用等，支付相应的用工成本或代为发放工资并缴纳社保。

基于上述经营模式，上述代发工资及社保费用等代理代办款项期后将即时用于向客户提供相关人事管理服务等，不属于直接归属于股东的货币资金价值。本次将评估基准日货币资金扣除需即时支付的款项后进行剩余营运资金的计算。

2）营运资金评估过程

本次对于营运资金变动的预测以合并口径的财务数据为基础进行测算。首先测算最低现金保有量，以最低现金保有量作为其必备的货币资金，再根据应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、预收账款、合同负债、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款等科目的情况，测算营运资金变动。

营运资金变动=预测年度的营运资金-上一年度的营运资金

其中：营运资金=流动资产-流动负债

①最低现金保有量

最低现金保有量是企业维持持续经营所需要的货币资金，日常经营所需备付现金的计算，考虑营业成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用、折旧与摊销所需的付现成本。同时结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，根据企业实际经营进行周转确定最低现金保有量的

月数，根据该月数计算最低现金保有量。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用-折旧与摊销）/12

最低现金保有量=企业实际经营周转月数*月完全付现成本

②其他流动资产及流动负债

通过测算各科目历史期周转率，以历史周转率作为预测期各科目的周转率，结合收入、成本测算预测期其他流动资产及流动负债。

其他的经营性负债=营业成本/其他的经营性负债周转率。

（12）资本性支出预测

本次对于详细预测期的资本性支出主要是存量资产按照各类资产的经济寿命年限，在其达到使用寿命的年度进行资本性支出。预测逻辑为先根据北京外企及其各子公司的具体经营情况对各家单体的资本性支出进行预测，再自下而上对各主体的资本性支出金额进行汇总取得预测数据。

北京外企的资本性支出是指为房屋建筑物、生产设备、通用办公设备、车辆及其他长期经营性资产而发生的正常投资支出。本次评估对于北京外企的资本性支出为现有资产的更新改造资本性支出。对于评估基准日达到使用寿命而尚可使用的固定资产，被评估单位无具体资产更新计划，本次评估考虑于 2022 年进行资本性支出。

（13）折现率的确定

1) 折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本次评估选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E: 权益的市场价值;

D: 债务的市场价值;

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

T: 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中:

K_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数;

T: 被评估企业的所得税税率。

2) 折现率具体参数的确定

①无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。无风险利率以中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示, 本次评估以 2.85% 作为无风险收益率。

②贝塔系数 β_L 的确定

A、计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

T：被评估单位的实际所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

B、被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数指标平均值作为参照。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 Wind 资讯系统查询了 50 家沪深 A 股可比上市公司的 β_U 值（选取商务服务业，剔除不合理的 ST*及 B 股；起始交易日期：2018 年 09 月 01 日；截止交易日期：2021 年 08 月 31 日），按照标的 β_U 值 = 行业 β_U * 2/3 + 1 * 1/3 进行平滑调整，将计算出来的 β_U 取平均值 0.8400 作为被评估单位的 β_U 值。

a、置出资产和置入资产收益法评估中 β 值选取范围差异原因及合理性

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），上市公司北京城乡所处行业属于“批发零售业（F）”中的“零售业（F52）”，标的公司所处行业属于“租赁和商务服务业（L）”中的“商务服务业（L72）”。

置出资产中城乡有限与北京城乡所处行业相同，收益法评估中 β 值选取范围参考零售业上市公司；置入资产北京外企收益法评估中 β 值选取范围参考商务服务业上市公司。因此，置出资产和置入资产收益法评估中 β 值选取范围存在差异，且具有合理性。

b、置出资产和置入资产收益法评估中 β 值参考时间周期差异原因及合理性

由于置出资产和置入资产所处行业不同，在计算 β 值时，评估人员分别根据 Wind 资讯统计置出资产和置入资产不同行业不同时间期间的 β 值情况进行了分析，其次根据市场情况对 β 值进行选取。

置出资产和置入资产收益法评估中 β 值选取情况如下表所示：

项目	基准日前 1 年	基准日前 2 年	基准日前 3 年	基准日前 5 年
置出资产 β 值	0.4205	0.6135	0.6602	0.6528
置入资产 β 值	0.6134	0.8023	0.8400	0.8241

由上表可知，参考时间周期为一年的 β 值与参考时间周期为两年、三年、五年的 β 值均有较大差异，因此不作为本次置出资产和置入资产收益法评估中的 β 值。

关于置出资产 β 值的确定，评估人员查询了近期零售业上市公司可比交易案例，具体如下：

2021年11月25日，新华都（002264.SZ）发布《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》称拟出售零售业务板块的全部资产（商标除外）和负债。该交易中标的公司为11家零售业务子公司，主要资产为房地产，收益法评估中的无杠杆的 β 值为0.6109，评估基准日为2021年10月31日，目前该项交易已完成。

置出资产收益法评估中参考时间周期为两年、三年、五年的 β 值不存在较大差异，结合以上案例，评估人员将置出资产收益法评估中的 β 值的参考时间周期确定为两年。

关于置入资产 β 值的确定，除北京外企外，我国大型国有人力资源服务企业还包括外服控股和中智集团。根据强生控股（600662.SH）发布的《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》，标的公司外服控股收益法评估中的无杠杆的 β 值为0.896。

置入资产收益法评估中参考时间周期为两年、三年、五年的 β 值不存在较大差异，结合以上案例，评估人员将置入资产收益法评估中的 β 值的参考时间周期确定为三年。

综上所述，置出资产和置入资产收益法评估中 β 值参考时间周期差异原因为

置出资产与置入资产所处行业不同，可比交易案例不同，具备合理性。

C、被评估单位资本结构 D/E 的确定

由于北京外企合并口径存在的付息债务均为短期借款，用于补充短期流动资金不足。长期来看，账上合并口径货币资金足以供企业经营所需资金，无需进行负债经营。故本次评估从企业无需负债经营的角度考虑资本结构，债务比率确定为 0.00，权益比率为 1.00。

北京外企所开展的人事管理服务、薪酬福利服务涉及向客户提供薪酬、社保费用等的代理代办业务以及向派遣业务员工支付薪酬及缴纳社保费用等，即北京外企与客户结算收取人力资源服务费以及代发工资、社保费用等，向对应员工支付相应的用工成本或代为发放工资并缴纳社保。

鉴于上述实际经营情况，北京外企代发工资及社保费用等代理代办款项期后将即时用于向客户提供服务，该款项不属于北京外企实际可随时全权支配的货币资金，属于委托代发类资金。北京外企在报告期各期末日常运营资金和委托代发类资金占比情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	605,120.34	100.00%	512,122.67	100.00%
委托代发类资金①=②-③	358,376.13	59.22%	358,631.74	70.03%
其中：其他应付款-代理代办款项②	668,840.45	-	640,442.65	-
其他应收款-代理代办款项③	310,464.32	-	281,810.91	-
受限制货币资金	803.74	0.13%	404.00	0.08%
日常运营资金	245,940.47	40.64%	153,086.93	29.89%

由上表可知，2020 年、2021 年末，北京外企货币资金分别为 512,122.67 万元、605,120.34 万元，扣除委托代发类资金及受限制货币资金后，日常运营资金分别为 153,086.93 万元、245,940.47 万元，足以支持企业日常经营活动，无需进行负债经营。

综上所述，本次评估从企业无需负债经营的角度考虑资本结构具有合理

性。

D、综合所得税率确定

本次评估采用合并收益法进行评估，收益预测中北京外企享受高新企业 15%所得税率、部分子公司享受西部大开发 15%所得税率。本次评估的综合所得税率根据各家应交所得税之和、应纳税所得额之和综合确定。

E、 β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

③市场风险溢价的确定

采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，计算公式为：

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率－中国无风险利率

A、中国股票市场平均收益率：以沪深 300 指数月数据为基础，时间跨度从指数发布之日（2002 年 1 月）起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库，采用算术平均方法进行测算。

B、国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。无风险利率以中央国债登记结算公司（CCDC）提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示，本次评估以 2.85%作为无风险收益率。

经测算市场风险溢价为 7.39%。

④企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有：

A、考虑到本次评估测算折现率相关指标来自于 A 股上市公司，而北京外企与 A 股上市公司在资本流通性、融资条件等方面与对比上市公司的差异可能产生特定风险；故上述因素考虑后的个别风险报酬率确定为 1%。

B、相关业务资质无法续展风险。人力资源服务业务的开展依赖于人力资源服务相关资质，如果北京外企的相关业务资质在未来到期后无法续展，或者在监管政策和法规出现变化的情况下北京外企无法取得新的业务资质及已有经营资质丧失，则将会对北京外企的正常业务开展和经营发展产生一定的不利影响。故上述因素考虑后的个别风险报酬率确定为 1%。

综合考虑上述因素，将本次评估中的个别风险报酬率确定为 2%。

自 2016 年 1 月 1 日以来，上市公司重大资产购买标的中涉及人力资源服务的为 2 项，其基本情况如下：

序号	证券代码	上市公司	标的资产	评估基准日	完成时间	个别风险报酬率
1	300662.SZ	科锐国际	Investigo Limited 52.5%股权	2017-12-31	2018-6	3.60%
2	600662.SH	外服控股 (原强生控股)	外服控股 100%股权	2020-5-31	2021-10	2.00%
平均数						2.80%
北京外企 100%股权						2.00%

由上表可知，外服控股 100%股权与北京外企 100%股权评估时选取的个别风险报酬率相同，均为 2%。科锐国际收购的标的公司为境外公司，与北京外企、外服控股等国内大型人力资源服务企业在发展环境、市场需求、资产规模、业务范围、行业地位等方面均存在较大差异，不完全可比。

综上所述，北京外企个别风险报酬率的选取具有合理性。

⑤折现率计算结果

A、计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

B、计算加权平均资本成本

通过计算，北京外企债务成本采用五年 LPR 利率，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。计算得出预测期的折现率如下：

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
D/E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
平均无财务杠杆β	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400
所得税率	25.71%	21.38%	21.21%	20.99%	20.84%	20.83%	20.92%
财务杠杆β	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400	0.8400
无风险报酬率	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%
社会平均收益率	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%
企业特有风险	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
股权资本成本 (CAPM)	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%
债务成本	4.65%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%
WACC	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%

⑥置入资产收益法评估β值、个别风险报酬率、债务比率、权益比率等参数与外服控股的对比情况

评估人员将本次置入资产收益法评估β值、个别风险报酬率、债务比率、权益比率等参数与可比交易案例“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并募集配套资金暨关联交易”中标的公司外服控股进行了对比，具体如下：

序号	项目	置入资产	外服控股
1	无财务杠杆β	0.8400	0.8960
2	个别风险报酬率	2.00%	2.00%
3	债务比率	0.00	0.00
4	权益比率	1.00	1.00
折现率		11.06%	11.10%

通过上表的对比情况可知，北京外企收益法评估β值、个别风险报酬率、债务比率、权益比率等参数及折现率均与外服控股可比。

综上所述，本次评估置入资产收益法评估β值、个别风险报酬率、债务比

率、权益比率等参数具备合理性。

(14) 永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，被评估单位终值按以下公式确定：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：

r：折现率

R_{n+1} ：永续期第一年企业自由现金流

g：永续期的增长率

n：明确预测期第末年

1) 永续期折现率按目标资本结构等参数进行确定。

2) 永续期增长率：永续期业务规模按企业明确预测期最后一年确定，不再考虑增长，故 g 为零。

3) R_{n+1} 按预测期末第 n 年自由现金流量调整确定。

(15) 企业自由现金流量表及评估结果

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

单位：万元

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
一、营业收入	951,260.07	2,957,279.09	3,310,584.51	3,630,787.38	3,857,769.59	4,059,506.83	4,059,506.83
减：营业成本	875,682.78	2,709,325.14	3,038,402.49	3,335,507.81	3,544,403.45	3,731,510.53	3,731,510.53
税金及附加	4,920.53	16,073.12	17,988.58	19,745.57	20,918.83	21,944.84	21,944.84
销售费用	19,953.89	57,150.50	61,395.00	65,261.07	68,185.05	70,763.90	70,763.90
管理费用	29,381.06	88,963.20	96,003.77	101,410.81	104,368.45	108,966.15	108,966.15
研发费用	10,160.49	20,500.66	22,181.32	23,706.39	24,994.08	25,838.14	25,838.14
财务费用	1,551.37	-642.65	-760.50	-867.79	-942.67	-1,008.60	-1,008.60
加：其他收益	7,111.64	4,146.00	4,146.00	4,146.00	4,146.00	4,146.00	
二、营业利润	16,721.60	70,055.12	79,519.84	90,169.51	99,988.40	105,637.87	101,491.87
加：营业外收入							

项目	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
减：营业外支出							
三、利润总额	16,721.60	70,055.12	79,519.84	90,169.51	99,988.40	105,637.87	101,491.87
减：所得税	4,299.54	14,976.22	16,869.85	18,927.16	20,835.16	22,005.91	21,235.72
四、净利润	12,422.06	55,078.89	62,649.98	71,242.35	79,153.23	83,631.96	80,256.15
归母净利润	9,836.98	45,493.33	51,888.92	59,393.65	66,217.91	69,903.64	66,596.83
加：折旧与摊销	2,448.32	4,609.49	4,572.61	3,410.66	2,381.40	3,349.03	3,349.03
加：税后利息支出	1,271.27	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	4,372.16	2,933.75	1,441.78	1,052.34	3,246.38	3,246.38
减：营运资金变动	-240,592.01	-9,873.14	2,808.57	2,626.55	1,956.88	1,636.33	-
五、企业自由现金流	256,733.67	65,189.36	61,480.27	70,584.67	78,525.42	82,098.28	80,358.80
六、折现率	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%
折现期	0.17	0.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
折现系数	0.9827	0.9163	0.8251	0.7429	0.6690	0.6024	5.4474
七、折现值	252,285.01	59,733.75	50,725.99	52,439.30	52,530.14	49,452.02	437,746.33
八、合计							954,912.55

(16) 对比同行业可比公司销售费用率，预测期置入资产费用率低于历史数据的原因、费用率持续下降的合理性，预测期内费用预测的具体构成及金额、评估重要参数选取及依据

1) 同行业可比公司销售费用率和管理费用率

经统计相关数据，北京外企同行业可比上市公司销售费用率和管理费用率如下表所示：

证券代码	证券简称	销售费用率（%）		管理费用率（%）	
		2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度
600662.SH	外服控股	6.13	3.26	3.58	1.64
300662.SZ	科锐国际	2.41	2.53	3.64	4.93
06100.HK	同道猎聘	46.17*	45.31*	13.39*	17.11*
02180.HK	万宝盛华	8.90*	9.38*	2.40	2.20
06919.HK	人瑞人才	1.38	1.89	2.12	2.62
830969.NQ	智通人才	2.68	2.39	9.94*	8.56*

证券代码	证券简称	销售费用率（%）		管理费用率（%）	
		2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度
833486.NQ	前程人力	0.45	0.40	1.61	1.81
837953.NQ	圣邦人力	1.41	1.44	0.63	0.69
837983.NQ	海峡人力	0.16	0.16	1.16	1.01
837633.NQ	晨达股份	0.45	0.46	1.88	1.71
平均值		1.89	1.57	2.13	2.08
北京外企		1.87	2.44	3.01	3.47

注 1：上海外服控股集团股份有限公司于 2021 年 10 月通过强生控股（600662.SH）重组上市，完成后上市公司更名为外服控股，故外服控股 2020 年度相关数据采取上海外服控股集团股份有限公司销售费用率及管理费用率进行比较；

注 2：同行业可比上市公司相关数据来源于各公司公开披露的定期报告及 Wind 资讯；

注 3：计算行业平均值的时候，未考虑标记*的异常值。

报告期内，北京外企销售费用率分别为2.44%、1.87%，管理费用率分别为3.47%、3.01%，总体高于同行业可比上市公司销售费用率、管理费用率平均值，主要系北京外企业务规模不断增长，业务领域、服务产品及服务地域范围不断扩张，部分业务领域及服务地域在早期开展业务时，尚未形成规模效应所致。

2）预测期置入资产费用率低于历史数据的原因、费用率持续下降的合理性

北京外企预测期销售费用率如下表所示：

单位：亿元

项目	报告期		预测期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	180.97	254.18	295.73	331.06	363.08	385.78	405.95
销售费用	4.41	4.75	5.72	6.14	6.53	6.82	7.08
销售费用率	2.44%	1.87%	1.93%	1.85%	1.80%	1.77%	1.74%

北京外企预测期管理费用率如下表所示：

单位：亿元

项目	报告期		预测期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	180.97	254.18	295.73	331.06	363.08	385.78	405.95
管理费用	6.28	7.65	8.90	9.60	10.14	10.44	10.90

项目	报告期		预测期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
管理费用率	3.47%	3.01%	3.01%	2.90%	2.79%	2.71%	2.68%

预测期内，置入资产费用率均低于历史数据的原因、费用率持续下降的合理性如下：

A、销售费用及管理费用通常可分为固定部分费用及变动部分费用。当营业收入增加时，固定部分的销售费用与管理费用不变，变动部分的销售费用与管理费用增加。因此，基于北京外企预测期内营业收入持续增长，销售费用与管理费用的增幅小于营收增长率，致使费用率持续下降。预测期内，北京外企营业收入年复合增长率为9.82%，销售费用年复合增长率为8.30%，管理费用年复合增长率为7.33%，处于合理水平。

B、2021年，北京外企销售费用率为1.87%，较2020年下降了0.57%；管理费用率为3.01%，较2020年下降了0.46%，均呈现下降趋势。未来，北京外企将继续保持规模效应，同时将继续坚定数字化发展道路，持续推进数字化进程，预计销售费用率、管理费用率在预测期内将保持历史期的下降趋势。

C、报告期内，北京外企销售费用率分别为2.44%、1.87%，管理费用率分别为3.47%、3.01%，总体高于同行业可比上市公司销售费用率、管理费用率平均值。北京外企作为行业领先的人力资源服务机构，将持续推进费用把控，做到精准营销、信息化管理，将费用率水平降低至行业均值。

综上所述，预测期置入资产费用率低于历史数据的原因主要系销售费用与管理费用的增幅小于营收增长率，预计北京外企销售费用率、管理费用率在预测期内将保持历史期的下降趋势，并通过精准营销、信息化管理，将费用率水平降低至行业均值，费用率持续下降具有合理性。

3) 预测期内费用预测的具体构成及金额、评估重要参数选取及依据

A、预测期内销售费用预测的具体构成及金额

预测期内，北京外企销售费用预测的具体构成及金额如下表所示：

单位：万元

金额	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年

金额	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
职工薪酬	14,926.07	41,961.79	45,029.30	47,895.22	50,178.59	51,979.54
折旧与摊销	1,596.05	4,703.30	4,799.89	4,833.43	4,836.88	5,069.91
特许权使用费	774.55	2,346.17	2,686.04	2,999.01	3,148.96	3,304.67
广告宣传费	891.52	2,735.81	3,028.12	3,292.46	3,462.01	3,604.63
办公费	762.54	2,375.13	2,575.89	2,758.58	2,909.34	3,016.64
业务招待费	363.85	1,081.17	1,218.23	1,320.78	1,402.25	1,466.28
差旅交通费	276.94	864.46	945.62	1,019.66	1,074.28	1,117.80
中介费	209.53	628.57	645.54	662.97	680.87	699.25
其他	152.85	454.11	466.37	478.96	491.89	505.17
合计	19,953.89	57,150.50	61,395.00	65,261.07	68,185.05	70,763.90
占比	2021 年 9-12 月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
职工薪酬	74.80%	73.42%	73.34%	73.39%	73.59%	73.45%
折旧与摊销	8.00%	8.23%	7.82%	7.41%	7.09%	7.16%
特许权使用费	3.88%	4.11%	4.38%	4.60%	4.62%	4.67%
广告宣传费	4.47%	4.79%	4.93%	5.05%	5.08%	5.09%
办公费	3.82%	4.16%	4.20%	4.23%	4.27%	4.26%
业务招待费	1.82%	1.89%	1.98%	2.02%	2.06%	2.07%
差旅交通费	1.39%	1.51%	1.54%	1.56%	1.58%	1.58%
中介费	1.05%	1.10%	1.05%	1.02%	1.00%	0.99%
其他	0.77%	0.79%	0.76%	0.73%	0.72%	0.71%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

上表预测期销售费用明细系根据各公司销售费用预测结果汇总抵消后的结果，在核实各公司销售费用预测结果的过程中，针对不同的费用项目结合各公司的情况分别进行核实。

B、预测期内管理费用预测的具体构成及金额

预测期内，北京外企管理费用预测的具体构成及金额如下表所示：

单位：万元

金额	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
职工薪酬	14,947.09	48,174.81	53,482.60	58,452.09	61,447.49	64,581.36
折旧与摊销	6,327.81	16,718.33	17,089.22	16,413.22	15,915.60	17,201.33

金额	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
办公费	5,929.11	17,448.05	18,311.32	18,953.83	19,090.33	18,956.16
差旅交通费	678.18	2,088.89	2,357.70	2,606.23	2,748.31	2,885.49
中介费	506.93	1,431.14	1,469.78	1,509.46	1,550.22	1,592.07
业务招待费	413.82	1,302.22	1,444.80	1,577.72	1,667.00	1,747.59
培训费	247.67	689.08	707.68	726.79	746.41	766.57
其他	330.45	1,110.68	1,140.67	1,171.47	1,203.10	1,235.58
合计	29,381.06	88,963.20	96,003.77	101,410.81	104,368.45	108,966.15
占比	2021年 9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
职工薪酬	50.87%	54.15%	55.71%	57.64%	58.88%	59.27%
折旧与摊销	21.54%	18.79%	17.80%	16.18%	15.25%	15.79%
办公费	20.18%	19.61%	19.07%	18.69%	18.29%	17.40%
差旅交通费	2.31%	2.35%	2.46%	2.57%	2.63%	2.65%
中介费	1.73%	1.61%	1.53%	1.49%	1.49%	1.46%
业务招待费	1.41%	1.46%	1.50%	1.56%	1.60%	1.60%
培训费	0.84%	0.77%	0.74%	0.72%	0.72%	0.70%
其他	1.12%	1.25%	1.19%	1.16%	1.15%	1.13%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

上表预测期管理费用明细系根据各公司管理费用预测结果汇总抵消后的结果，在核实各公司管理费用预测结果的过程中，针对不同的费用项目结合各公司的情况分别进行核实。

C、评估重要参数选取及依据

对于销售费用和管理费用等费用类科目，评估预测逻辑基本一致，其主要评估重要参数选取及依据如下：

a、职工薪酬

对于发展较快的企业，根据其业务发展需要，参考历史职工薪酬与收入的占比情况核实预测数据。对于历史经营稳定，预测较为稳定的公司，经核实了解现有人员情况能够满足未来业务发展需要的，以国家统计局发布的就业人员平均工资增长水平进行核实验证。

b、折旧与摊销

折旧摊销按照会计折旧及摊销计提政策，对归属于销售费用或管理费用的资产逐年计算折旧及摊销。

c、特许权使用费

根据北京外企合资子公司与德科集团签订的商标许可协议，需要向德科集团支付品牌使用费，销售费用中核算的是合资子公司向德科集团支付的品牌使用费，本次按照历史期该费用占相关收入的水平进行测算。

d、业务招待费、广告宣传费、差旅交通费等

从费用发生实质看，业务招待费、广告宣传费、差旅交通费等与收入相关性较高，因此对于上述费用按照历史期占比情况进行测算。

本次对于置入资产的收益法评估，整体思路是采用“自下而上”的方式对置入资产母公司和合并口径内的各子公司分别结合各自的经营情况进行预测，经评估人员核实后，将置入资产母公司和合并口径内的各子公司的盈利预测进行汇总，模拟合并过程，从而在合并口径基础上开展收益法评估测算工作。对于业务招待费、广告宣传费、差旅交通费等费用，均在置入资产母公司和合并口径内的各子公司层面分别按照历史期占营业收入的比例进行测算，进行汇总后得出合并口径的业务招待费、广告宣传费、差旅交通费等费用。由于置入资产母公司和合并口径内的各子公司营业收入各个预测期内增长率有所不同，且汇总时合并抵消金额存在差异，因此业务招待费、广告宣传费、差旅交通费等费用每年占比情况存在一定波动。

（17）结合人员结构、人均薪酬变动等，说明重要子公司职工薪酬预测依据，是否符合经营所在地城镇职工薪酬变动趋势

1) 重要子公司职工薪酬预测依据

报告期内，上海外企德科系北京外企最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上的重要子公司，其主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	336,095.93	326,509.58
总负债	286,757.27	263,283.10

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
归属于母公司所有者权益	48,099.17	63,226.47
项目	2021年度	2020年度
营业收入	815,963.95	537,591.20
归属于母公司所有者的净利润	16,113.48	17,268.11

①人员结构

本次评估预测中，对于公司职工薪酬预测主要涉及销售费用中的职工薪酬预测和管理费用中的职工薪酬预测。2020年度，上海外企德科销售费用中的职工薪酬总额为4,936.41万元，管理费用中的职工薪酬总额为17,864.85万元，相关比例约1:4。

②人均薪酬变动情况

2020年及2021年度，上海外企德科人均薪酬变动情况如下表所示：

人均薪酬变动率	2020 年	2021 年	平均值
销售费用-职工薪酬	5.44%	8.70%	7.07%
管理费用-职工薪酬	5.10%	9.31%	7.20%

由上表可知，2020年、2021年，上海外企德科销售费用中职工薪酬人均薪酬变动率平均值为7.07%，管理费用中的职工人均薪酬变动率平均值为7.20%，相关人均薪酬变动率从中长期来看，不存在重大差异。

报告期内，上海外企德科销售费用与管理费用中的职工薪酬总额虽然比例差异较大，但人均薪酬变动情况不存在重大差异。因此从中长期来看，管理费用和销售费用中的职工薪酬总额将基本维持相应比例，管理费用和销售费用中的职工薪酬总额主要与人均薪酬变动率相关。

③销售费用中职工薪酬预测依据

本次评估参考历史期销售费用中职工薪酬占营业收入比例情况及占比变动情况，基于预测期营业收入的预测数据，对销售费用中职工薪酬进行了测算。预测期占比数据大于历史期数据，相关预测趋于谨慎。预测期上海外企德科销售费用中职工薪酬测算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年 E	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026 年 E
销售费用中职工薪酬	4,906.06	6,372.65	7,204.64	7,942.29	8,232.50	8,527.41
营业收入	815,963.95	969,214.17	1,109,618.93	1,238,906.61	1,300,851.94	1,365,178.01
占比	0.60%	0.66%	0.65%	0.64%	0.63%	0.62%

注：2021 年数据已经审计，为实际数。

④管理费用中职工薪酬预测依据

本次评估参考历史期管理费用中职工薪酬占营业收入比例情况及占比变动情况，基于预测期营业收入的预测数据，对管理费用中职工薪酬进行了测算。预测期占比数据大于历史期数据，相关预测趋于谨慎。预测期上海外企德科管理费用中职工薪酬测算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年 E	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026 年 E
管理费用中职工薪酬	23,593.73	29,631.51	33,500.08	36,929.98	38,279.43	39,650.68
营业收入	815,963.95	969,214.17	1,109,618.93	1,238,906.61	1,300,851.94	1,365,178.01
占比	2.89%	3.06%	3.02%	2.98%	2.94%	2.90%

注：2021 年数据已经审计，为实际数。

2) 相关预测符合经营所在地城镇职工薪酬变动趋势

根据《关于2020年本市全口径城镇单位就业人员平均工资的通知》（沪人社综〔2021〕193号），2020年上海市全口径城镇单位就业人员平均工资水平比上年增长7.9%。

本次评估中，预测期上海外企德科销售费用中职工薪酬复合增长率为8.27%，管理费用中职工薪酬复合增长率为9.69%，均高于2020年上海市全口径城镇单位就业人员平均工资水平增长率，主要系考虑上海外企德科为持续发展业务适当增加销售人员及管理人员所致，具有合理性。

综上所述，本次评估中，北京外企重要子公司上海外企德科预测期职工薪酬增长水平综合考虑了当地人均薪酬变动情况与企业业务发展需要，符合经营所在地城镇职工薪酬变动趋势。

（18）置入资产收益法评估中是否充分考虑内部交易抵消对评估过程及评估结论的影响

本次评估以合并收益法的方式对北京外企展开评估，对北京外企母公司及合并口径范围内的各家子公司单体均展开未来企业经营预测。再对北京外企母公司及合并口径范围内的各家子公司盈利预测进行汇总得出合并营业收入、营业成本、期间费用、所得税等数据。参考历史期的审计数据抵消比例情况对营业收入、营业成本、期间费用进行合并抵消。

由于历史期抵消金额中营业收入抵消金额等于营业成本抵消金额及期间费用抵消金额之和，其本次评估在预测考虑抵消的过程中仍遵循这一原则，因此合并后的营业收入、营业成本及期间费用，不会对本次评估结论造成重大影响。

（19）2022年一季度主要财务数据及指标与预测值的差异情况及分析

选取北京外企2022年一季度的营业收入、净利润、归母净利润及扣非归母净利润等重要财务指标，与本次重组置入资产收益法评估2022年的全年预测数据进行对比，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022年预测数据①	2022年一季度②	完成率③=②/①
营业收入	2,957,279.09	750,121.77	25.37%
净利润	55,078.89	23,924.49	43.44%
归母净利润	45,493.33	21,497.58	47.25%
扣非归母净利润	42,383.83	17,456.26	41.19%
业绩承诺指标 (归母)	45,493.33	21,497.58	47.25%
业绩承诺指标 (扣非归母)	42,383.83	17,456.26	41.19%

注：2022年一季度数据未经审计

经对比，北京外企2022年一季度经营情况符合预期，相较于收益法评估预测结果，营业收入、净利润、归母净利润及扣非归母净利润的完成度分别为25.37%、43.44%、47.25%及41.19%，对于2022年度业绩承诺指标的完成率为47.25%，完成情况良好。故北京外企2022年一季度与主要财务数据及指标与预测值不存在显著不良差异，与评估预测预期基本符合。

（20）上海、北京等地近期新冠疫情对公司经营业绩的影响

2022年开始，我国上海市、北京市相继爆发新冠疫情，属地政府采取了不同程度的应对和防范措施，北京外企在相应地区的经营主体开展人力资源服务业务受到一定程度影响。相关情况如下：

1）经营业绩方面

北京外企近期实际经营情况较为稳定，2022年一季度财务数据（未经审计）总体良好。同时，新冠疫情对企业生产经营产生的不利影响进一步促使企业选择更加灵活的、综合用人成本较低的用工方式，以节约自身的费用 and 成本，此将有利于北京外企业务外包、灵活用工服务的业务开拓。另外，随着本轮新冠疫情防控取得阶段性成果、上海北京等地的生产生活有序恢复，疫情对于北京外企部分客户的暂时性不利影响将逐步消除。故本轮疫情从长期来看对北京外企经营业绩无重大不利影响。

2）总体行业数据方面

根据人力资源和社会保障部的统计数据，2022年1-3月城镇新增就业285万人，完成全年目标任务的26%；1-3月城镇调查失业率均值5.5%。在疫情常态化的大背景下，国内就业形势已有所恢复，稳中向好。另外，考虑到随着人口红利消退、产业升级及结构转型，企业对高端人才的需求与日俱增，人力资源服务业不断发展和进化，人力资源服务市场规模持续扩大的大背景，预计疫情后的市场对于人力资源服务业务的需求预期增强预期不会产生重大变化。

3）最新政策方面

国家高度重视新冠疫情对于我国就业情况的不利影响，多措并举保就业、稳就业。2022年5月31日，国务院发布《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》，其中《扎实稳住经济的一揽子政策措施》涉及共六个方面33项措施，特别强调“加大稳岗支持力度”相关内容：

“优化失业保险稳岗返还政策，进一步提高返还比例，将大型企业稳岗返还比例由30%提至50%。拓宽失业保险留工补助受益范围，由中小微企业扩大至受疫情严重影响暂时无法正常生产经营的所有参保企业。企业招用毕业年度高校毕业生，签订劳动合同并参加失业保险的，可按每人不超过1500元的标

准，发放一次性扩岗补助，具体补助标准由各省份确定，与一次性吸纳就业补贴不重复享受，政策执行期限至今年底。”

综上，本次重组置入资产收益法评估已充分考虑新冠疫情影响因素，近期上海、北京等地新冠疫情对北京外企未来经营产生的不利影响较为有限，不存在产生重大不利影响的情形。

5、其他资产和负债价值的估算及分析过程

(1) 非经营性资产的分析及估算

非经营性资产是指本次收益预测过程中在预测现金流中没有考虑的资产项目，本次通过对北京外企资产的分析，非经营性资产主要是交易性金融资产、一年内到期非流动资产、长期股权投资、递延所得税资产、其他非流动资产、非经营性房屋、成本法定价子公司估值，详见下表：

1) 非经营性资产

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	备注
1	交易性金融资产	121,730.00	121,730.00	结构性存款
2	一年内到期非流动资产	44,000.00	44,000.00	理财产品
3	长期股权投资	12,013.17	18,855.83	非并表单位
4	递延所得税资产	13,407.84	13,407.84	递延所得税资产
5	其他非流动资产	15,000.00	15,000.00	大额存单存款
6	房屋建筑物	3,852.09	9,211.96	非经营性房产
7	澳大利亚子公司估值	-	2,768.05	澳大利亚子公司估值-成本法定价
合计		210,003.10	224,973.68	-

2) 非经营性负债

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	备注
1	预计负债	1,085.81	1,085.81	预计负债
2	递延所得税负债	155.69	155.69	递延所得税负债
3	其他应付款	8,067.76	8,067.76	关联方借款
合计		9,309.26	9,309.26	-

（2）少数股东权益的估值及分析

对于存在少数股东权益的控股子公司，对其进行单体收益法评估。再根据相应股权比例计算对应的少数股东权益评估价值。经评估，少数股东权益于评估基准日的权益价值为 110,231.30 万元。

6、收益法评估结果

（1）企业整体价值的计算

$$V = P + C$$

$$=1,170,576.97 \text{（万元）}$$

（2）付息债务价值的确定

付息债务为短期借款，短期借款账面价值 165,758.20 万元，评估价值 165,758.20 万元。

（3）股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，北京外企的股东全部权益价值为：

$$E = V - D$$

$$=1,004,818.77 \text{（万元）}$$

$$\text{归属于母公司权益} = 1,004,818.77 - 110,231.30$$

$$=894,587.47 \text{（万元）}$$

（五）引用其他评估机构或估值机构报告内容、特殊类别资产相关第三方专业鉴定等资料的说明

本次评估未引用其他评估机构或估值机构的报告。

（六）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

评估基准日至本独立财务顾问报告签署日，标的资产不存在重要变化事项。

三、董事会对本次交易评估合理性以及定价公允性的分析

(一) 对资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性以及评估定价公允性的意见

1、资产评估机构的独立性

本次交易的评估机构天健兴业及其经办评估师与上市公司、交易对方、标的公司及其关联方均不存在关联关系，不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，能够胜任本次评估工作。

2、本次评估假设前提的合理性

本次评估假设的前提均是按照国家有关法律与规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定置出资产及置入资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构采用了资产基础法、收益法对置出资产价值分别进行了评估，并以资产基础法的评估结果作为置出资产价值的评估结果；采用了收益法和资产基础法两种评估方法，对置入资产北京外企 100%股权价值进行评估，并最终选择了收益法的评估值作为置入资产评估结果。

本次交易资产评估工作按照国家有关法规和行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，所选用的评估方法合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、交易定价的公允性

本次交易的标的资产经过了会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，标的资产的最终交易价格以天健兴业出具的《评估报告》为基础，由交易各方在公平、自愿的原则下协商一致确定，资产定价具有公允性、合理性，不会损害公司及中小股东利益。

综上所述，本次重组中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，

交易定价公允。

（二）评估依据的合理性

天健兴业采用资产基础法和收益法对拟置出资产分别进行了评估，最终采用资产基础法评估结果作为评估结论，评估值为 650,229.67 万元；采用收益法对北京外企股东全部权益进行评估，评估值为 894,587.47 万元。

本次资产评估使用到的评估方法、评估参数、评估数据等均来自法律法规、评估准则、评估证据及合法合规的参考资料等，评估依据具备合理性。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估的影响

在未来可预见的发展期间内，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的估值水平没有明显不利影响。

同时，董事会未来将会根据人力资源服务行业的宏观环境、产业政策、技术发展、税收政策等方面的变化采取合适的应对措施，保证标的公司经营与发展的稳定。

（四）评估结果敏感性分析

本次交易对于拟置入资产北京外企的股权分别采用资产基础法和收益法进行评估，资产基础法不涉及敏感性分析，现就收益法进行敏感性分析如下：

1、营业收入变动对评估值的影响

营业收入变动率	评估值（万元）	变动金额（万元）	变动率
5%	938,353.12	43,765.65	4.89%
3%	920,766.73	26,179.26	2.93%
0%	894,587.47	0.00	0.00%
-3%	868,647.10	-25,940.37	-2.90%
-5%	851,485.43	-43,102.04	-4.82%

2、毛利率变动对评估值的影响

毛利率变动率	评估值（万元）	变动金额（万元）	变动率
3%	964,166.34	69,578.87	7.78%
1%	917,780.42	23,192.95	2.59%
0%	894,587.47	0.00	0.00%
-1%	871,394.51	-23,192.96	-2.59%
-3%	825,008.59	-69,578.88	-7.78%

3、折现率变动对评估值的影响

折现率变动率	评估值（万元）	变动金额（万元）	变动率
5%	860,043.86	-34,543.61	-3.86%
3%	873,458.47	-21,129.00	-2.36%
0%	894,587.47	0.00	0.00%
-3%	917,024.70	22,437.23	2.51%
-5%	932,770.89	38,183.42	4.27%

（五）交易标的与上市公司现有业务的协同效应及其对上市公司未来业绩的影响

根据本次重组交易方案，上市公司拟置出除保留资产外的所有原有资产，并置入北京外企的股权，北京外企将成为上市公司的全资子公司。因此，本次重组交易不涉及业务上的协同效应，本次交易的定价亦未考虑协同效应的影响。

（六）交易定价的公允性

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的资产评估报告（天兴评报字（2021）第 2105 号、天兴评报字（2021）第 2104 号），拟置出资产及拟置入的北京外企 100%股权在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的账面价值等数据如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估值	评估增值	增值率（%）
拟置出资产	200,061.25	650,229.67	450,168.42	225.02
拟置入资产	234,852.23	894,587.47	659,735.24	280.92

以前款评估结果为基础，并经交易各方协商一致，确定拟置出资产的交易

价格为 650,229.67 万元。拟置入资产北京外企 86% 股权的交易价格为 559,197.51 万元，北京外企 8.8125% 股权的交易价格为 57,301.49 万元，北京外企 4.00% 股权的交易价格为 26,009.19 万元，北京外企 1.1875% 股权的交易价格为 7,721.48 万元。

本次交易涉及的标的资产的交易价格以具有评估服务资质的评估机构出具并经北京市国资委评估备案的资产评估报告确认的评估值为依据，且经交易各方协商确定，定价过程合规，定价依据合理，符合上市公司和全体股东的合法利益。

1、拟置出资产定价公允性分析

本次拟置出资产的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构以 2021 年 8 月 31 日为基准日出具的评估结果为基础，由交易各方协商确定。

本次交易拟置出资产为上市公司截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日除保留资产以外的全部资产与负债。根据天健兴业出具的评估报告，以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，拟置出资产评估价值为 650,229.67 万元。本次拟置出资产评估分别采取了资产基础法和收益法，并以资产基础法评估结果作为评估结论。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类资产，本次采用了收益法或成本法对房地产价值进行了评估，是站在评估基准日，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，或者按照基准日重新建造被估房产及购买土地而得到的评估值，较好地反映了目前拟置出资产的资产价值。

收益法整体评估时，经营现金流由拟置出资产的主要资产房地产类资产产生，拟置出资产采用联营、自营或租赁商铺的形式取得收入，受疫情及互联网购物的影响，实体商业经营受到冲击，拟置出资产的利润下滑，使得拟置出资产经营取得的收益低于房地产自身的价值，收益法评估结果比资产基础法评估结果低 120,791.79 万元，这也是收益法评估结果低于资产基础法评估结果的原因，且预测期的经营情况存在一定的不确定性。

根据以上分析，评估机构认为，本次评估采用资产基础法结论作为最终评

估结论比较合理。

综上，拟置出资产的评估结果合理，且由交易各方协商确定价格，定价过程合规，定价依据公允。

2、拟置入资产定价公允性分析

（1）置入资产评估值与同行业上市公司比较

根据人力资源服务行业国内 A 股上市公司及在中国大陆开展人力资源业务的港股上市公司之公开资料，对拟置入资产北京外企 100%股权的定价公允性分析如下：

证券代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
600662.SH	外服控股	17.55	3.67
300662.SZ	科锐国际	58.59	10.51
02180.HK	万宝盛华	12.55	1.33
06919.HK	人瑞人才	6.72	0.99
06100.HK	同道猎聘	113.12	2.11
平均数		41.71	3.72
中位数		17.55	2.11
北京外企 100%股权		15.56	3.43

注 1：三板公司市值与标的公司估值规模不具备可比性，未选取为定价公允性分析的可比公司；

注 2：同行业上市公司市盈率=2021 年 8 月 31 日上市公司市值/2020 年度归母净利润；

注 3：同行业上市公司市净率=2021 年 8 月 31 日上市公司市值/2020 年末归母净资产；

注 4：标的公司市盈率=评估值/2020 年度标的公司经审计归母净利润；

注 5：标的公司市净率=评估值/2020 年末标的公司经审计归母净资产。

经与同行业上市公司对比，北京外企本次估值的市盈率、市净率低于同行业可比上市公司平均水平。

（2）置入资产评估值与市场可比交易比较

自 2018 年以来，A 股上市公司重大资产购买中涉及人力资源服务行业标的的案例共 2 项，相关情况如下：

序号	证券代码	上市公司	标的资产	审计评估基准日	完成时间	市盈率（倍）	市净率（倍）	增值率
1	300662.SZ	科锐国际	Investigo Limited 52.5% 股权	2017-12-31	2018-6	11.07	3.62	250.88%

序号	证券代码	上市公司	标的资产	审计评估 基准日	完成 时间	市盈率 (倍)	市净率 (倍)	增值率
2	600662.SH	外服控股 (原强生控股)	外服控股 100% 股权	2020-5-31	2021-10	14.64	3.27	291.57%
平均数						12.86	3.45	271.23%
中位数						12.86	3.45	271.23%
北京外企 100%股权						15.56	3.43	280.92%

数据来源：《北京科锐国际人力资源股份有限公司重大资产购买报告书》《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并募集配套资金暨关联交易报告书》

对比 A 股上市公司重大资产购买中涉及人力资源服务行业标的的案例中标的资产市盈率、市净率、增值率，北京外企 100%股权市盈率略高于行业平均水平、市净率则低于行业平均水平、增值率高于外服控股标的资产（外服控股 100%股权）但低于科锐国际标的资产（Investigo Limited 52.5%股权）。

综上所述，本次重组置入资产定价水平和同行业可比已上市公司、A 股市场同类交易基本可比，不存在明显偏离行业平均水平的情况，评估作价具有合理性。

（七）交易定价与评估结果是否存在较大差异

以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，拟置出资产与拟置入资产之交易定价主要依据其评估结果，两者无重大差异。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

公司独立董事在认真审议本次交易的相关文件后，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表如下独立意见：

（一）资产评估机构的独立性

本次交易的评估机构天健兴业及其经办评估师与上市公司、交易对方、标的公司及其关联方均不存在关联关系，不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，能够胜任本次评估工作。

（二）本次评估假设前提的合理性

本次评估假设的前提均是按照国家有关法律与规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实

存在，评估假设前提合理。

（三）评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定置出资产及置入资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构采用了资产基础法、收益法对置出资产价值分别进行了评估，并以资产基础法的评估结果作为置出资产价值的评估结果；采用了收益法和资产基础法两种评估方法，对置入资产北京外企 100%股权价值进行评估，并最终选择了收益法的评估值作为置入资产评估结果。

本次交易资产评估工作按照国家有关法规和行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，所选用的评估方法合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（四）交易定价的公允性

本次交易的标的资产经过了会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，标的资产的最终交易价格以天健兴业出具的《评估报告》为基础，由交易各方在公平、自愿的原则下协商一致确定，资产定价具有公允性、合理性，不会损害公司及中小股东利益。

综上，公司独立董事认为，本次交易中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，交易定价公允。

第八章 本次交易主要合同

一、《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议主要内容

2021 年 10 月、2022 年 4 月，北京城乡与北京国管签订了《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》，主要内容如下：

（一）协议主体

甲方：北京城乡

乙方：北京国管

（二）本次交易的方案

标的股权、置入资产指根据有权国资机构的批复，乙方通过无偿划转方式取得的北京外企人力资源服务有限公司的 86% 股权，标的公司指北京外企，本次资产置换指甲方以置出资产与置入资产的等值部分进行置换，本次发行指甲方向乙方发行股份购买置入资产价值超过置出资产价值的差额部分。

本次交易的方案由本次资产置换及本次发行组成。本次资产置换与本次发行同时生效，互为前提条件。如中国证监会、上交所等监督管理机构对本次交易的方案另有要求，双方一致同意，将根据监管要求对本次交易的方案进行调整。

甲乙双方同意并确认，除大兴房地产（产权证号为大兴县国用（籍）字第 41 号、大兴县国用（籍）字第 89 号的划拨土地及地上房产，以下简称“大兴房地产”）外的其余置出资产将在本次重大资产重组交割前转移至北京城乡商业集团有限公司持有，最终将北京城乡商业集团有限公司 100% 股权及大兴房地产置出至乙方。

甲乙双方同意并确认：（1）甲乙双方应分别依照相关法律法规的规定缴纳各自因大兴房地产置出所应缴的税金；（2）大兴房地产在资产交割日前办理土地出让手续的，需要交纳的土地出让金、因该等土地使用权出让产生的税费、因土地出让导致房产价值增加而增加的房产变更登记相关税费及其他相关费

用，均由乙方或乙方指定的承接方实际承担；（3）资产交割后，无论继续以划拨方式使用还是办理土地使用权出让手续，因持有大兴房地产所需要上缴的税费（如城镇土地使用税、房产税等资产持有使用过程中的相关税费及其他相关费用）、办理土地出让手续需要交纳的土地出让金、因该等土地使用权出让产生的税费、因土地出让导致房产价值增加而增加的房产变更登记相关税费及其他相关费用，均由乙方或乙方指定的承接方实际承担。

（三）本次资产置换

甲乙双方确认，根据北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京城乡商业（集团）股份有限公司拟置出资产项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2105 号），截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，置出资产的评估价值为 650,229.67 万元；根据北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），截至 2021 年 8 月 31 日，北京外企 86%股权的评估价值为 769,345.22 万元。甲乙双方同意将置出资产与北京外企 86%股权的等值部分进行置换，北京外企 86%股权超过置出资产价值的差额部分 119,115.56 万元由甲方按照 15.84 元/股向乙方发行 75,199,214 股股份购买。

（四）本次发行

1、如本次交易的交割先决条件均已满足或被相关方豁免，甲方应在置入资产均过户至甲方名下后的 30 个工作日内向乙方发行股份，作为购买置入资产超出置出资产价值差额部分的对价。

2、目标股份发行价格为 15.84 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票的交易均价的 90%。甲方向乙方发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

3、在本次发行的定价基准日至发行期间，甲方如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对上述发行价格、发

行数量做相应调整。

4、乙方取得的目标股份自本次发行完成后的 36 个月内不得以任何方式交易或转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次发行完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，乙方取得的目标股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。如目标股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加，增加的上市公司股份同时遵照前述锁定期进行锁定。

5、乙方在本次交易中取得的目标股份将在上交所上市，解锁安排由甲方、乙方另行协商确定。乙方在目标股份在解锁后减持时需遵守《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及甲方公司章程等法律、法规、规章、规范性文件的规定。

（五）本次交易的实施与交割

1、本次交易的交割应以下列条件全部满足或被相关方豁免为前提：

（1）标的股权已完成过户至乙方名下的工商变更登记；

（2）乙方已向甲方充分、完整披露标的公司的资产、负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息。除向甲方披露的信息外，标的公司最近 36 个月内不存在重大违法行为，不存在因违反工商、外汇、税务、海关、安全生产、质量技术监督、劳动与社会保障、环保等监管部门的规定而受到重大处罚的情形；

（3）标的公司在过渡期内正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为，不存在尚未了结或者可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚；

（4）标的公司在过渡期内未处置其主要资产或在其主要资产上设置担保或其他第三方权利；

（5）乙方在本协议项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存

在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(6) 甲方已向乙方充分、完整披露甲方的资产、负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息；

(7) 甲方在过渡期内未处置置出资产或在置出资产上设置担保或其他第三方权利（日常经营活动除外）；

(8) 甲方在本协议项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（以上第（2）~（5）项先决条件仅可由甲方豁免，第（6）~（8）项先决条件仅可由乙方豁免，第（1）项条件不得豁免）

2、甲方、乙方应于资产交割日签署资产交割确认书（附交接资产清单），置入资产、置出资产均于该日完成交割与交接；甲方于该日成为置入资产的合法所有者，享有并承担与置入资产有关的一切权利、义务和风险；置出资产的全部权利、义务和风险于该日由乙方享有和承担，无论相关置出资产是否完成相关交接或过户登记手续（如需）。

3、本协议生效后，双方应及时实施本次交易的方案，并互相积极配合依法办理如下资产过户、转移和交接手续：

(1) 乙方应协调标的公司在本协议生效后十二个月内办理将置入资产过户至甲方的工商变更登记手续。

(2) 甲方应在本协议生效后配合乙方及时办理将置出资产交接或过户至乙方的变更手续，并取得相关债权人就置出资产过户或相关权利义务转移至乙方的同意（如需）。

（六）债权债务处理和员工安置

1、置入资产的权属变更不涉及债权债务主体的变更，原由标的公司享有和承担的债权债务在资产交割日后仍然由标的公司享有和承担。

2、置出资产的置出过程不涉及债权债务主体的变更，原由北京城乡商业集团有限公司享有和承担的债权债务在资产交割日后仍然由北京城乡商业集团有限公司享有和承担。

3、置入资产的权属变更不涉及职工安置问题。原由标的公司聘任的员工在资产交割日后仍然由标的公司继续聘任。

4、置出资产的置出过程不涉及职工安置问题。原由北京城乡商业集团有限公司聘任的员工在资产交割日后仍然由北京城乡商业集团有限公司继续聘任。

（七）过渡期

1、置入资产的过渡期间损益。过渡期内，置入资产对应的标的公司盈利、收益归甲方所有，亏损及损失由乙方按其持有置入资产持股比例承担，甲方有权按照目标股份的发行价格计算亏损及损失对应的目标股份数量（股数计算结果不足一股的，向上取整），并自目标股份中扣除。如置入资产的作价低于置入资产对应的过渡期间亏损及损失，乙方应按其持有置入资产持股比例补偿甲方的全部损失，否则甲方有权单方解除本协议。

2、置出资产的过渡期间损益。过渡期内，置出资产的损益均由乙方享有或承担。

3、双方同意，置入资产以及置出资产对应的过渡期间损益，由双方共同认可的符合《证券法》等法律法规及中国证监会规定的具备从事证券服务业务条件的审计机构在资产交割日后的 30 个工作日内出具专项审计报告予以确认；如资产交割日为当月 15 日（含 15 日）之前，则上述审计的基准日为上月月末；如资产交割日为当月 15 日之后，则上述审计的基准日为当月月末。

4、过渡期内，为实现业务的平稳过渡，在确有必要的情况下，如任一方在业务的开展过程中需要对方予以配合（包括但不限于提供相关资料、出具说明、共同向有权监管机构开展申报行为等），则对方应对此予以积极配合。

5、过渡期内，乙方应确保标的公司根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，保证不会发生重大不利变化。过渡期内标的公司不得进行分红，标的公司采取重大资产购买或出售、借款、担保、投资等行为（正常经营过程中的采购或销售行为除外）均须取得甲方事先的书面同意。为避免疑义，“重大”系指交易金额不低于 100,000.00 万元。

6、为不影响置出资产的正常经营活动，过渡期内，甲方可在不实质性改变置出资产范围且事先取得乙方同意的情况下，对部分或全部置出资产进行先期

的内部重组，置出资产在交割时的具体形式将根据内部重组的实施情况予以最终确定。

7、在过渡期内，如一方拟做出可能影响本次交易进展的行为，应提前书面通知对方，并应取得对方的书面同意；如一方发生可能影响本次交易进展的事件，但确实无法提前通知的，应在该事件发生后 2 个工作日内通知对方。

（八）本次交易前滚存利润的安排

甲方在本次交易完成前累积的未分配利润在本次交易完成后由甲方的新老股东共同享有。

（九）协议的生效及终止

- 1、本协议自双方签署之日起成立。
- 2、本协议自下述条件全部成就之日起生效：

（1）本次重大资产重组获得甲方董事会及股东大会审议通过，且甲方股东大会批准同意乙方免于发出收购要约。

（2）本次重大资产重组获得有权国资机构批准。

（3）本次重大资产重组获得中国证监会的核准。

- 3、本协议可根据下列任一情形而终止：

（1）双方一致书面同意终止本协议；

（2）根据本协议不可抗力的规定终止；

（3）如果因为任何一方严重违反本协议约定，在守约方向违约方送达书面通知要求违约方对此等违约行为立即采取补救措施之日起三十（30）日内，此等违约行为未获得补救，守约方有权单方以书面通知方式终止本协议。

守约方单方终止本协议不影响其向违约方主张违约责任。

（十）协议的转让、变更、补充及解除

1、未经对方事先书面同意，任何一方均不得将本协议或其在在本协议项下的任何权利和义务予以转让。

2、本协议的变更、补充应经双方协商一致并以书面形式作出。

（十一）违约责任

1、如果本协议一方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，则构成违约，违约方应当根据对方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

2、如因任何一方不履行或未及时履行、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，导致本协议目的无法达成的，守约方有权解除本协议，违约方给对方造成损失的，应足额赔偿损失金额（包括但不限于聘请中介机构的费用等）。

3、本协议签署后，除甲方股东大会或监管机构否决本次交易、甲乙双方书面同意解除本协议或本协议另有约定外，任何一方不得单方解除本协议，单方提出解除的视为违约，违约方需赔偿守约方的损失。

4、非因双方的过错导致本次交易不能生效或不能完成的，任何一方均无须对此承担违约责任。

二、《发行股份购买资产协议》及补充协议主要内容

2021 年 10 月、2022 年 4 月，北京城乡与北创投、京国发、天津融衡分别签订了《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》，购买其分别持有的北京外企 4.00%、1.1875%、8.8125%的股权，主要内容如下：

（一）协议主体

甲方：北京城乡

乙方：北创投（乙方 1）、京国发（乙方 2）、天津融衡（乙方 3）

（二）标的股权的定价依据及交易价格

标的股权指乙方合计持有的标的公司 14%的股权，包括乙方 1、乙方 2、乙方 3 分别持有的标的公司 4.00%、1.1875%、8.8125%的股权；标的公司指北京外企。

各方确认，根据北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资

产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第 2104 号），截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，标的公司的评估价值为 894,587.47 万元。乙方 1、乙方 2、乙方 3 分别持有的标的股权及对应价值如下：

序号	转让方名称	转让的注册资本 (万元)	转让的股权 比例 (%)	价值 (万元)
1	北京创新产业投资有限公司	283.069767	4.00	35,783.50
2	北京京国发股权投资基金 (有限合伙)	84.036337	1.1875	10,623.23
3	天津融衡股权投资合伙企业 (有限合伙)	623.638081	8.8125	78,835.52
合计		990.744185	14.00	125,242.25

甲方将按照乙方 1、乙方 2、乙方 3 分别持有的标的股权对应的价值及目标股份发行价格计算甲方应当向乙方 1、乙方 2、乙方 3 分别发行的股份数量。

（三）交易方案

1、目标股份发行价格为 15.84 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票的交易均价的 90%。甲方向乙方发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。甲方向乙方发行的目标股份数量情况如下：

序号	名称	股份对价	
		交易对价金额 (万元)	股份数量 (股)
1	北京创新产业投资有限公司	35,783.50	22,590,592
2	北京京国发股权投资基金（有限合伙）	10,623.23	6,706,582
3	天津融衡股权投资合伙企业（有限合伙）	78,835.52	49,769,899
合计		125,242.25	79,067,073

2、在本次发行的定价基准日至发行期间，甲方如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对上述发行价格、发行数量做相应调整。

3、本次发行的股份将在上交所上市，待锁定期满后，该等股票将依据中国证监会和上交所的规定在上交所上市交易。

4、如中国证监会、上交所等监督管理机构对本次交易的方案另有要求，各

方一致同意，将根据监管要求对本次交易的方案进行调整。

（四）目标股份锁定期

1、乙方 1、乙方 3 在本次交易中取得的目标股份自本次发行完成后的 12 个月内不得以任何方式交易或转让，乙方 2 在本次交易中取得的目标股份自本次发行完成后的 36 个月内不得以任何方式交易或转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。如目标股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加，增加的上市公司股份应按照前述锁定期进行锁定。

2、乙方在目标股份在解锁后减持时需遵守《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及甲方公司章程等法律、法规、规章、规范性文件的规定。

（五）本次交易的实施与完成

1、标的股权的交割应以下列条件全部满足或被甲方豁免为前提：

（1）乙方已向甲方充分、完整披露标的股权等对本次交易具有重大影响的信息。

（2）标的公司在过渡期内正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为，不存在尚未了结或者可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

（3）乙方在过渡期内未在标的股权之上设置担保或其他第三方权利。

（4）乙方在本协议项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本协议生效后，各方应及时实施本次交易的方案，并互相积极配合依法办理如下交割手续：

（1）乙方应协调标的公司在本协议生效后十二个月内办理将标的股权过户至甲方的工商变更登记手续。

（2）甲方应在上述标的股权过户手续办理完毕后 30 个工作日内向中登上

海分公司申请办理目标股份的登记手续。

（六）债权债务处理和员工安置

1、本次交易为收购标的公司 14%股权，不涉及债权债务主体的变更，原由标的公司享有和承担的债权债务在资产交割日后仍然由标的公司享有和承担。

2、本次交易亦不涉及职工安置问题。原由标的公司聘任的员工在资产交割日后仍然由标的公司继续聘任。

（七）过渡期

1、过渡期内，标的股权对应的标的公司盈利、收益归甲方所有，亏损及损失由乙方按照目前持有标的股权的相对比例共同承担，甲方有权按照目标股份的发行价格计算亏损及损失对应的目标股份数量（股数计算结果不足一股的，向上取整），并自目标股份中扣除。如标的股权的交易对价低于标的股权对应的过渡期间亏损及损失，乙方应按其持有标的股权的相对比例补偿甲方的全部损失，否则甲方有权单方解除本协议。

2、各方同意，标的股权对应的过渡期间损益，由各方共同认可的符合《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的审计机构在资产交割日后的 30 个工作日内出具专项审计报告予以确认；如资产交割日为当月 15 日（含 15 日）之前，则上述审计的基准日为上月月末；如资产交割日为当月 15 日之后，则上述审计的基准日为当月月末。

3、过渡期内，为实现业务的平稳过渡，在确有必要的情况下，如任一方在业务的开展过程中需要其他各方予以配合（包括但不限于提供相关资料、出具说明、共同向有权监管机构开展申报行为等），则其他各方应对此予以积极配合。

4、过渡期内，乙方应保证标的股权不会发生重大不利变化。

5、在过渡期内，如一方拟做出可能影响本次交易进展的行为，应提前书面通知其他各方，并应取得其他各方书面同意；如一方发生可能影响本次交易进展的事件，但确实无法提前通知的，应在该事件发生后 2 个工作日内通知其他各方。

（八）本次交易前滚存利润的安排

甲方在本次交易完成前累积的未分配利润在本次交易完成后由甲方的新老股东共同享有。

（九）协议的生效及终止

1、本协议自各方签署之日起成立。

2、本协议自下述条件全部成就之日起生效：

（1）本次重大资产重组获得甲方董事会及股东大会审议通过，且甲方股东大会批准同意北京国有资本运营管理有限公司免于发出收购要约。

（2）本次重大资产重组获得有权国资机构批准。

（3）本次重大资产重组获得中国证监会的核准。

3、本协议可根据下列任一情形而终止：

（1）各方一致书面同意终止本协议。

（2）根据本协议不可抗力的规定终止。

（3）如果因为任何一方严重违反本协议约定，在守约方向违约方送达书面通知要求违约方对此等违约行为立即采取补救措施之日起三十（30）日内，此等违约行为未获得补救，守约方有权单方以书面通知方式终止本协议。

如各方根据上述第（1）和（2）条约定终止本协议，各方均无需承担违约责任；如各方根据上述第（3）条约定终止本协议，违约方应承担违约责任，并赔偿由此给其他各方造成的全部实际损失。

（十）协议的转让、变更、补充及解除

1、未经其他各方事先书面同意，任何一方均不得将本协议或其在在本协议项下的任何权利和义务予以转让。

2、本协议的变更、补充应经各方协商一致并以书面形式作出，并致各方。

（十一）违约责任

1、如果本协议一方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行

其在本协议项下的任何责任与义务，则构成违约，违约方应当根据其他各方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

2、如因任何一方不履行或不及时履行、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，导致本协议目的无法达成的，守约方有权解除本协议，违约方给其他各方造成损失的，应足额赔偿损失金额（包括但不限于聘请中介机构的费用等）。

3、本协议签署后，除甲方股东大会或监管机构否决本次交易、各方书面同意解除本协议或本协议另有约定外，任何一方不得单方解除本协议，单方提出解除的视为违约，违约方应向守约方支付违约金，违约金为交易对价的 5%；违约金不足以弥补给守约方造成的损失，违约方仍需赔偿守约方的损失。

4、非因各方的过错导致本次交易不能生效或不能完成的，任何一方均无须对此承担违约责任。

5、各乙方在本协议所涉交易中承担非连带的责任，任一乙方无须就其他乙方的违约行为承担违约责任。

三、《关于非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》的主要内容

2021 年 10 月，北京城乡与北京国管签订了《关于非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》，主要内容如下：

（一）协议主体

甲方：北京城乡

乙方：北京国管

（二）本次非公开发行及股份认购方案

1、发行价格及发行数量

（1）发行价格

本次非公开发行的定价基准日为北京城乡首次审议并同意本次非公开发行方案的董事会决议公告日。

根据《上市公司证券发行管理办法》等相关规定，经双方友好协商，本次非公开发行的股份发行价格不低于定价基准日之前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量，如有小数，小数点后两位向上取整），确定为 16.80 元/股。

在定价基准日至发行日期间，若北京城乡发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除权、除息行为，本次非公开发行的股份发行价格将按照中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。调整公式如下：

派发现金股利： $P1=P0-D$

送红股或转增股本： $P1=P0/(1+N)$

两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+N)$

其中，P1 为调整后发行价格，P0 为调整前发行价格，每股派发现金股利为 D，每股送红股或转增股本数为 N。

（2）发行数量

北京城乡本次新发行股份数量不超过 95,041,484 股，北京国管全额认购，最终北京城乡本次新发行股份数量以中国证监会核准为准。

在定价基准日至发行日期间，若北京城乡发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除权、除息行为，本次非公开发行的股份发行数量将按照中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

2、认购标的及认购金额、方式

（1）认购标的：北京城乡本次非公开发行的人民币普通股，每股面值为人民币 1.00 元。

（2）认购金额及方式：北京国管本次认购价款为不超过人民币 1,596,696,931.20 元。

如本次非公开发行的股份总数或募集资金总额因监管政策变化或根据发行核准文件的要求予以调整的，则北京国管同意与北京城乡就最终认购的认购金额进行协商调整。

3、新发行股份的限售期

北京国管本次认购获得的北京城乡新发行股份，自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让。

自新发行股份上市之日起至该等股份解除限售之日止，由于北京城乡送红股、转增股本原因增持的北京城乡股份，亦应遵守上述限售安排。

北京国管应按照相关法律、行政法规、中国证监会行政规章和规范性文件、上交所相关规则的规定，就本次非公开发行中认购的股份出具相关锁定承诺，并办理相关股份锁定事宜。

北京国管就本次非公开发行取得的北京城乡股份在限售期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、行政法规、中国证监会的行政规章及规范性文件、上交所相关规则以及北京城乡公司章程的相关规定。

4、新发行股份的上市地点

本次新发行股份将在上交所上市交易。

5、本次募集资金金额及用途

北京城乡本次非公开发行股票募集资金总额为 1,596,696,931.20 元，最终募集资金总额以中国证监会核准为准。

募集资金拟用于支付本次交易的相关税费及中介机构费用、本次交易的标的公司项目建设、补充北京城乡及标的公司流动资金、偿还债务等，其中用于补充北京城乡和标的公司流动资金、偿还债务的比例不超过本次交易作价的 25%或募集资金总额的 50%。

本次发行完成募集资金到位以后，若募集资金的用途构成中国证监会、上交所规定的募集资金用途变更，则北京城乡应按照法律、法规及内部制度的规定履行必要的董事会、股东大会决策程序。

6、滚存利润的安排

本次非公开发行前北京城乡的滚存未分配利润由本次非公开发行后的新老股东按照持股比例共享。

（三）缴款、验资及股份登记

1、北京城乡本次非公开发行取得中国证监会核准后北京城乡、北京国管、保荐人（主承销商）协商确定发行方案（包括但不限于《缴款通知书》发送日期、缴款日期等事项）并向中国证监会报送，发行方案向中国证监会报送后，北京国管应按照保荐人（主承销商）根据发行方案发出的《缴款通知书》确定的具体缴款日期将认购价款以现金方式一次性划入保荐机构（主承销商）为本次发行专门开立的账户，验资完毕后，保荐机构（主承销商）扣除相关费用再划入北京城乡募集资金专项存储账户；除北京城乡出现拟报送发行方案之日前 20 个交易日股票交易均价低于发行价格的 80%（不含本数）（拟报送发行方案之日前 20 个交易日股票交易均价=拟报送发行方案之日前 20 个交易日股票交易总额÷拟报送发行方案之日前 20 个交易日股票交易总量）的情况，投资者有权要求北京城乡不向中国证监会报送发行方案择机启动发行之外，北京国管同意积极促成本次非公开发行，不以其他理由要求北京城乡不报送发行方案。如至本次非公开发行核准批文有效期届满之日，前述发行方案报送条件未能满足，北京国管不承担缴款义务。

2、北京城乡应指定具有证券业务资格的审计机构对该等认购款进行验资并出具验资报告。

3、北京城乡应不迟于验资报告出具之日后 15 个工作日内向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交将北京国管登记为新发行股份持有人的书面申请。新发行股份被登记于北京国管 A 股证券账户之日为本次非公开发行结束之日。

4、北京城乡应在将新发行股份登记于北京国管 A 股证券账户之日起 30 个工作日内完成本次非公开发行注册资本变更、公司章程备案等工商变更手续。

（四）违约责任

1、本协议签署后，除不可抗力因素（包括但不限于地震、火灾等灾害性事件、战争及政治动乱、其他任何不可预见且不可避免的事由）外，任何一方如未能履行其在本协议项下之义务、承诺，或其所作出的陈述或保证存在虚假、误导或者重大遗漏，则该方应被视作违约，违约方应负责赔偿对方因此而受到

的损失，双方另有约定的除外。

2、违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。上述赔偿金包括直接损失和间接损失，但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或应当预见到的因违反协议可能造成的损失。

3、任何一方由于不可抗力造成的不能履行或部分不能履行本协议的义务将不视为违约，但应在条件允许下采取一切必要的救济措施，减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通知对方，并在事件发生后 5 个工作日内，向对方提交不能履行或部分不能履行本协议义务以及需要延期履行的理由的报告。

（五）协议的生效及终止

1、本协议自双方盖章、且双方法定代表人或授权代表签字之日起成立，并于以下条件全部满足后生效：

（1）北京城乡股东大会审议批准本协议所约定的本次非公开发行的相关方案并同意北京国管就本次非公开发行免于发出要约；

（2）中国证监会核准本协议所约定的本次非公开发行方案。

2、除另有约定外，本协议双方书面一致同意的可解除本协议。

3、本协议签署后，如北京城乡股东大会未能审议通过本协议所约定的本次非公开发行方案并同意北京国管就本次非公开发行免于发出要约或中国证监会未能核准本协议所约定的本次非公开发行方案，则本协议自动终止。

四、《盈利承诺补偿协议》及补充协议的主要内容

2022 年 4 月、2022 年 6 月，北京城乡与北京国管、天津融衡、北创投、京国发签订了《盈利承诺补偿协议》及《盈利承诺补偿协议之补充协议》，主要内容如下：

（一）协议主体

甲方：北京城乡

乙方：北京国管（乙方 1）、天津融衡（乙方 2）、北创投（乙方 3）、京国

发（乙方4）

（二）业绩承诺指标

1、经各方协商，标的公司业绩承诺期为本次交易实施完毕后的连续三个会计年度，若本次交易于2022年实施完毕，该三年为2022年、2023年及2024年；若本次交易于2023年实施完毕，该三年为2023年、2024年及2025年；以此类推。

2、依据标的公司评估机构北京天健兴业资产评估有限公司出具并经北京市国资委核准的《北京城乡商业（集团）股份有限公司拟进行资产置换及发行股份购买资产所涉及的北京外企人力资源服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（天兴评报字（2021）第2104号），乙方承诺，标的公司2022年至2025年的实际实现扣非归母净利润数不低于下表第一行所列数据，且标的公司2022年至2025年的实际实现归母净利润数不低于下表第三行所列数据：

单位：万元				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年
扣非归母净利润数 ①	42,383.83	48,779.42	56,284.15	63,108.41
专项财政补贴（税后） ②	3,109.50	3,109.50	3,109.50	3,109.50
归母净利润数 ③=①+②	45,493.33	51,888.92	59,393.65	66,217.91

（三）盈利承诺补偿的确定

1、北京城乡在业绩承诺期内的每一会计年度末，应当聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对标的公司进行审计并出具专项审计报告，以确定标的公司的实际实现归母净利润数和实际实现扣非归母净利润数，并与乙方承诺的标的公司归母净利润数及扣非归母净利润数进行比对。

2、业绩承诺期内的任一会计年度末，若标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数的，或标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，乙方应按照下述约定对甲方进行补偿。

（四）盈利承诺补偿的实施

1、盈利承诺补偿安排如下：

（1）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺归母净利润数－截至当期期末累积实现归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末承诺归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺归母净利润总和”为标的公司在业绩承诺期内的承诺归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

（2）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则上市公司应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定乙方应补偿的金额，并以书面形式通知乙方：

当期应补偿金额=（截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数－截至当期期末累积实现扣非归母净利润数）÷业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和×标的股权交易作价－累积已补偿金额。

在上述公式中：

“截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内

截至当期期末承诺扣非归母净利润数的累计值；

“截至当期期末累积实现扣非归母净利润数”为标的公司在业绩承诺期内截至当期期末实际实现扣非归母净利润数的累计值；

“业绩承诺期内各年累积承诺扣非归母净利润总和”为标的公司在业绩承诺期内的承诺扣非归母净利润的合计值。

为免疑义，“当期应补偿金额”小于零时，按零取值，即已经补偿的金额不冲回；“累积已补偿金额”为乙方作出的股份及现金补偿金额之和。

（3）如在业绩承诺期内每个会计年度末，标的公司截至当期期末累积实现归母净利润数低于截至当期期末累积承诺归母净利润数，且标的公司截至当期期末累积实现扣非归母净利润数低于截至当期期末累积承诺扣非归母净利润数的，则乙方业绩承诺当期所需补偿金额按照本条上述（1）和（2）分别计算得出的较高值予以确定。

2、如乙方根据上述第 1 条约定需向甲方支付补偿，则乙方应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分应以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果乙方以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：当期应补偿股份数量=当期应补偿金额÷目标股份发行价格。

（2）如果乙方以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：当期应补偿现金金额=（当期应补偿股份数量－当期已补偿股份数量）×目标股份发行价格。为免疑义，计算本条所述补偿股份的数量时，不考虑下述第（3）条所述转股或送股的影响。

（3）北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则补偿股份数量作相应调整：当期应补偿股份数量（调整后）=当期应补偿股份数（调整前）×（1+转增或送股比例）。

（4）乙方向北京城乡支付的股份补偿及/或现金补偿不超过标的股权的交易作价。

3、在业绩承诺期届满后三个月内，北京城乡应聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对标的股权出具减值测试报告。如标的股权期末减值额 $>$ （业绩承诺期已补偿股份总数 $\times$ 目标股份发行价格 $+$ 已补偿现金金额），则乙方应在减值测试报告出具后 90 日内对北京城乡另行补偿。补偿时，乙方应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。其中，期末减值应补偿金额 $=$ 标的股权期末减值额 $-$ 业绩承诺期累积已补偿金额，乙方另需补偿的股份数量 $=$ 期末减值应补偿金额/目标股份发行价格。

在计算上述期末减值额时，需排除业绩承诺期内北京城乡对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对北京城乡利润分配的影响；如北京城乡在业绩承诺期内实施转增或送股等情形的，则乙方另需补偿的股份数量作相应调整：乙方另需补偿的股份数量（调整后） $=$ 乙方另需补偿的股份数量（调整前） $\times$ （ $1+$ 转增或送股比例）。

4、上述应补偿股份数的计算结果存在不足 1 股部分的，则向上取整以 1 股计算。

5、若乙方须按照本协议约定向甲方进行股份补偿的，甲方应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 30 日内召开董事会并发出股东大会通知审议关于股份回购并注销的方案，甲方届时应在股东大会审议通过前述议案后回购该等应补偿股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。

若乙方须进一步向甲方进行现金补偿的，甲方应在相关中介机构出具专项报告/减值测试报告后 45 日内书面通知乙方，乙方应在收到甲方书面通知之日起 30 日内将相应的补偿现金支付至甲方指定的银行账户。

6、乙方按照本协议约定应向甲方补偿的股份数由甲方以 1 元总价回购并注销。若上述补偿股份回购并注销事宜未获得甲方股东大会审议通过或因未获得甲方相关债权人认可等原因而无法实施的，或因乙方所持股份因被冻结、被强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让的，或因其他原因导致乙方不能以股份进行补偿的，乙方应采用现金补偿方式完成足额补偿。

自乙方应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该

等股份进行补偿前，乙方承诺放弃该等股份所对应的表决权及获得应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或以现金形式替代该等股份进行补偿前对应股利分配的权利。

7、在业绩承诺期内涉及乙方的应补偿金额及减值测试报告出具后应另行补偿的金额，由乙方 1、乙方 2、乙方 3、乙方 4 按照 86%、8.8125%、4.00%、1.1875%的比例分担，并各自分别向北京城乡实施股份补偿或现金补偿。乙方各主体均独立、非连带地履行本协议约定之补偿义务。在任何情况下，乙方各主体补偿的股份数不超过其各自在本次发行中取得上市公司股份的数量（包括因上市公司在业绩承诺期内实施转增或送股而相应增加的股份数）。

8、乙方保证通过本次交易取得的股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

（五）违约责任

除不可抗力因素外，任何一方未能履行其在本协议项下之义务或承诺或其所做出的陈述或保证严重失实或严重有误，则该方应被视作违反本协议。违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因其违约行为而发生的所有损失（包括为避免损失而进行的合理费用支出）。

（六）不可抗力

1、不可抗力是指各方或者一方不可预见、不可避免并不可克服的客观事件，包括但不限于战争、地震、洪水、火灾、罢工等。如果一方因不可抗力事件而不能履行其任何义务，因不可抗力事件而不能履行的本协议项下义务的履行时间应予延长，延长的时间等于不可抗力事件所导致的延误时间。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当措施减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。如有不可抗力事件发生，任何一方均无须对因不可抗力事件无法或延迟履行义务而使另一方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任。

2、受不可抗力事件影响的一方应在不可抗力事件发生后的十（10）个工作

日内通知对方并提供其所能得到的证据。如因不可抗力事件导致本协议无法履行达六十（60）日，则本协议任何一方有权以书面通知的方式终止本协议。

3、在发生不可抗力事件期间，除因不可抗力事件导致不能履行的方面外，各方应在其他各个方面继续履行本协议。

（七）成立与生效

1、本协议经各方法定代表人或授权代表人签字并加盖公司印章之日起成立。

2、本协议自《重大资产置换及发行股份购买资产协议》《发行股份购买资产协议》及其补充协议（如有）生效后即时生效。

第九章 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

（一）本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性。

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

（三）有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和资产评估等文件真实可靠。

（四）国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化。

（五）本次交易所涉及的权益所在地的社会和经济环境无重大变化。

（六）交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化。

（七）无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断及其他法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策的规定

标的公司的经营业务主要为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），标的公司所处行业属于“租赁和商务服务业（L）”中的“商务服务业（L72）”。根据我国《国民经济行业分类》

（GB/T4754-2017），标的公司所处行业为“租赁和商务服务业（L）”中的“人力资源服务（L726）”。

2020年1月，国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019年本）》，将“人力资源和人力资本服务业”列入鼓励类的第46类，从原版本的第23类商务服务业中独立出来。因此，标的公司所处行业不属于限制类或淘汰类产业，符合国家相关产业政策的要求。

（2）本次交易符合环境保护相关的法律和行政法规的规定

报告期内，标的公司及其控股子公司不存在因违反环境保护方面的法律和行政法规而受到重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合有关环境保护方面的法律和行政法规规定。

（3）本次交易符合土地管理相关的法律和行政法规的规定

报告期内，标的公司及其控股子公司不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大行政处罚的情形。因此，本次交易在重大方面不违反土地管理有关法律和行政法规的规定。

（4）本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

根据《中华人民共和国反垄断法》《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等相关法律法规的规定，并经国家市场监督管理总局反垄断局确认，北京城乡无需就本次交易申请履行经营者集中的反垄断申报审查程序。本次交易不存在违反反垄断相关法律法规规定的情形。

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》《上市规则》等相关规定，上市公司股权分布发生变化导致不再具备上市条件是指社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%的情形；社会公众不包括：（1）持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公

司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

根据本次交易标的资产的交易价格及股东的持股比例测算，本次交易完成后，北京城乡股本总额超过 4 亿股，社会公众股东合计持有的股份将不低于北京城乡股份总数的 10%，北京城乡的股权分布仍然符合《证券法》《上市规则》所规定的股票上市条件。本次重组也不存在其他将导致北京城乡不符合相关法律法规规定的上市条件的情形。

综上所述，本次交易完成后，上市公司的股权结构仍符合股票上市条件，不会导致上市公司不符合股票上市条件的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，北京城乡董事会提出方案后，独立董事对此发表明确意见，并聘请具有证券相关业务资格的中介机构依照有关规定出具审计、评估、独立财务顾问等相关报告和法律意见书，确保标的资产的定价公允、公平、合理。

本次交易涉及的标的资产以资产评估机构出具的资产评估报告确认的评估值作为定价参考依据，由各方协商确定，作价公允。

此外，根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日。上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

区间选取	定价基准日前 20 个交易日	定价基准日前 60 个交易日	定价基准日前 120 个交易日
交易均价	20.99	18.88	17.59

区间选取	定价基准日 前 20 个交易日	定价基准日 前 60 个交易日	定价基准日 前 120 个交易日
交易均价的 90%	18.90	17.00	15.84

本次交易选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 120 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次发行股份购买资产的发行价格按照不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90% 的原则，确定为 15.84 元/股，符合《重组管理办法》的相关规定。

本次发行股份购买资产的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

本次交易严格履行必要的法律程序，独立董事已就本次交易定价公允性发表独立意见，充分保护全体股东利益，尤其是中小股东的利益，不存在损害北京城乡及全体股东合法权益的情形。

综上所述，本次交易的定价原则和发行价格符合有关法律法规的规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、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，相关债权债务处理合法

（1）拟置入资产的相关情况

本次交易的拟置入资产为北京外企 100% 股权，不涉及债权债务的处理。截至本独立财务顾问报告签署日，根据标的公司提供的资料及交易对方出具的书面承诺，标的公司依法设立并有效存续，不存在出资不实或其他影响其合法存续的情形；拟置入资产权属清晰，不存在任何争议或潜在纠纷，不存在质押、冻结或其他任何权利受限的情形，拟置入资产的过户不存在法律障碍。本次重组完成后，标的公司现有债权债务仍由其自身享有和承担，不涉及债权债务的转移，不存在债权债务纠纷。

（2）拟置出资产的相关情况

本次交易的拟置出资产为截至评估基准日上市公司除保留资产外的全部资产及负债。拟置出资产权属清晰，不存在任何争议或潜在纠纷，不存在质押、冻结或其他任何权利受限的情形。为便于本次重组交割，北京城乡将指定全资

子公司城乡有限作为归集主体，并将除大兴房地产之外的全部置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入城乡有限。

本次交易/本次重组项下的保留资产，具体包含：1.黄寺商厦 100%股权，2.产权证号为京海国用（2007 转）第 4123 号、X 京房权证海股字第 002023 号、京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号的土地/房屋建筑物，3.北京城乡持有的 14 辆公务车辆，及 4.上述资产相关的递延所得税资产/负债；如上述股权/土地/房屋建筑物/公务车辆在资产交割日之前进行处置，则因处置上述股权/土地/房屋建筑物/公务车辆而获取的交易对价仍作为保留资产。（注：京（2016）朝阳区不动产权第 0084755 号不动产权证书已于 2022 年 5 月 31 日换领为京（2022）朝不动产权第 0037446 号不动产权证书）

大兴房地产所占用土地为划拨土地使用权，目前正处于调规过程中、调规结果尚不确定，暂无法办理转为出让土地的相关手续。根据北京市国资委出具的书面意见，北京市国资委支持北京国管参照《关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见》（京国资发[2020]4 号）相关精神将大兴房地产划转至北京国管，并继续保留原有用地方式，同时北京市国资委将责成北京国管按照相关部门规定严格依法合规及时申请办理相关手续；北京国管将积极协调规划和自然资源管理部门办理大兴房地产转移登记等相关手续。

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司因债务转移需要获得债权人同意的债务中，对银行等各类金融机构债务已全部取得债权人同意或者偿还，目前已经取得债权人同意或偿还的金额占应取得债权人同意的负债总额超过 90%。对于少量尚未取得债权人同意的非金融债务，上市公司将继续与债权人沟通以取得债务转移同意函或及时偿还债务，同时本次交易协议中已经约定了解决措施，本次交易的债务转移的实施不存在实质性障碍。

综上，本次重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在实质性障碍；本次重组相关债权债务处理合法；符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成前，上市公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。本次交易有利于上市公司探索新业务转型、寻求新利润增长，有利于提升上市公司盈利能力和综合实力。本次交易完成后，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的独立运营的管理体制，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，信息披露及时，运行规范。本次交易不会对现有的管理体制产生不利影响。本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为进一步增强上市公司独立性，上市公司控股股东北京国管已出具《关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》。

综上所述，本次交易完成后，上市公司仍将在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，北京城乡已建立了较为完善的法人治理结构，本次交易不会对北京城乡的法人治理结构造成不利影响。本次交易完成后，北京城乡将依据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上市规则》等法律法规的要求，进一步完善各项制度的建设和执行，保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易完成后，上市公司将保持健全有效的公司法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

（二）本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定

本次交易前 36 个月内，北京城乡控股股东为北京国管，实际控制人为北京市国资委。

本次交易完成后，北京国管预计依然为北京城乡的控股股东，北京市国资委仍为北京城乡实际控制人。

因此，本次交易预计不会导致北京城乡控制权发生变更，本次交易亦不构成重组上市，不构成《重组管理办法》第十三条规定的情形。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易不构成重组上市，不适用《重组管理办法》第十三条规定。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

（1）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成前，上市公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。本次交易有利于上市公司探索新业务转型、寻求新利润增长，有利于提升上市公司盈利能力和综合实力，有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

（2）本次交易有利于上市公司规范关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易完成前，公司已依照相关规定，建立了完善的规范关联交易的规章制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行。本次交易完成后，如果公司与关联方之间发生关联交易，将严格履行上市公司关联交易决策程序，确保关联交易的合理性和公允性，确保不损害公司和股东的利益。

为进一步规范上市公司关联交易和避免同业竞争，增强上市公司独立性，公司控股股东北京国管已出具《关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》《关于规范及避免同业竞争的承诺函》。

本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（一）项的规定。

2、上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，须经注册会计师专项核查确认，该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者将通过本次交易予以消除

北京城乡 2021 年度财务报告已经审计，并由注册会计师出具标准无保留意见的审计报告。

本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（二）项的规定。

3、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据上市公司及其现任董事、高级管理人员出具的说明，截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查的情形。

本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（三）项的规定。

4、上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易的拟置入资产为北京外企 100%股权。根据交易对方出具的《关于标的资产权属的承诺函》，本次交易所涉及的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的规定。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定。

（四）上市公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

北京城乡不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定之不得非公开发行股票的如下情形：

- （一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- （二）公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- （三）公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- （四）公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- （五）公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；
- （六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；
- （七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

**（五）本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
第四条的有关规定**

1、本次交易拟购买资产为交易对方持有的北京外企 100%股权，相关股权转让不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项，不需要获得相应的批复。就本次交易中尚待履行的报批事项，公司已在《北京城乡商业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》中披露了向有关主管部门报批的进展情况和尚需报批的程序，并对可能无法获得批准的风险做出了特别提示。

2、本次交易的标的北京外企为按照中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司，其注册资本均已全部缴足，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形。交易对方合法持有及将合法持有北京外企 100%股权，股权权属清晰，不存在质押等其他权利限制，也不存在被司法机关查封、冻结等可能限制或禁止转让的情形。

3、本次交易完成后，有利于继续提高公司资产的完整性，也有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面继续保持独立。

4、本次交易有利于改善公司财务状况，增强公司持续盈利能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情况。本次交易完成后，有利于公司增强抗风险能力，有利于公司继续增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争，有利于公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的有关规定。

三、本次交易定价的依据及公平合理性分析

（一）对标的资产定价依据及合理性分析

1、标的资产的定价依据

本次交易标的资产的交易价格参考具有证券从业资质的资产评估机构出具的《拟置入资产评估报告》及《拟置出资产评估报告》中确认的评估值，经交易各方协商确定。

2、评估合理性分析

标的资产交易定价合理性分析参见本独立财务顾问报告“第七章 本次交易评估情况”之“三、董事会对本次交易评估合理性以及定价公允性的分析”。

（二）发行股份定价合理性分析

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届第二十次董事会会议决议公告日。

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日。上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

区间选取	定价基准日 前 20 个交易日	定价基准日 前 60 个交易日	定价基准日 前 120 个交易日
交易均价	20.99	18.88	17.59
交易均价的 90%	18.90	17.00	15.84

本次交易选择第九届第二十次董事会会议决议公告日前 120 个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次发行股份购买资产的发行价格按照不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%的原则，确定为 15.84 元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，北京城乡如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

送股或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 - D) / (1 + n)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

本次发行股份购买资产的最终发行价格尚需经中国证监会核准。

经核查，本独立财务顾问认为：

1、标的资产的最终交易价格为具有证券业务从业资格的评估机构正式出具并经国务院国资委备案的评估结果，评估定价公允。

2、本次发行股份定价严格按照各项法律、法规确定，定价合理，有助于维护上市公司公众股东的合法权益，不存在损害上市公司及其现有股东合法权益的情形。

四、本次交易评估合理性分析

（一）评估方法的适当性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。

天健兴业采用了资产基础法和收益法两种评估方法分别对标的公司北京外企股东全部权益价值进行评估，并最终选择了收益法的评估结果作为北京外企股东全部权益价值的本次评估值。

本次评估机构所选的评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性。

（二）评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）重要评估参数取值的合理性

本次交易标的资产评估涉及的模型、评估假设、收益预测及评估测算过程详见本独立财务顾问报告“第七章 本次交易评估情况”。

经核查，本独立财务顾问认为，本次标的资产的评估已充分考虑了标的资产的市场环境、行业特性等多方面因素，所选取的评估方法适当、评估假设前提合理、重要评估参数取值合理、预期收益可实现，评估结果公平合理。

五、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

根据标的资产模拟财务报告以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考财务报告，本次交易完成前后上市公司最近一年末的主要财务数据比较如下所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前 ①	交易后（备考） ②	变化率 (②-①)/①
资产总额	299,030.23	1,292,823.04	332.34%
负债总额	67,671.85	918,672.04	1,257.54%
净资产	231,358.38	374,151.00	61.72%
归母净资产	219,819.75	330,024.97	50.13%
营业收入	69,727.51	2,543,303.16	3,547.49%
利润总额	-6,161.83	99,768.85	-
归属于母公司股东的净利润	-6,354.92	61,452.31	-
基本每股收益（元/股）	-0.2006	1.3045	1.5051 ^注

注：基本每股收益（元/股）变化率=②-①

本次交易完成后，上市公司最近一年末的总资产由 299,030.23 万元增至 1,292,823.04 万元，净资产分别由 231,358.38 万元增至 374,151.00 万元。本次交易完成后，上市公司的总资产、净资产规模大幅增加，上市公司相应的整体实力及抗风险能力得到提升，为公司未来进一步健康高速发展创造了良好条件。

本次交易完成后，上市公司最近一个年度的营业收入由 69,727.51 万元增至 2,543,303.16 万元，归属于母公司股东净利润由-6,354.92 万元增至 61,452.31 万元，实现扭亏为盈，上市公司盈利能力大幅提升。

2、本次交易对上市公司财务安全性的影响

(1) 交易前后资产、负债结构变动分析

本次交易前后，上市公司最近一年末的资产负债结构变动如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		
	交易前 ①	交易后（备考） ②	变化率 (②-①)/①
流动资产	81,943.73	1,153,838.27	1,308.09%
非流动资产	217,086.50	138,984.78	-35.98%
总资产	299,030.23	1,292,823.04	332.34%
流动负债	63,050.45	888,994.64	1,309.97%
非流动负债	4,621.41	29,677.40	542.17%
总负债	67,671.85	918,672.04	1,257.54%

本次交易前后上市公司流动资产、流动负债增长较为明显。最近一年末，公司因本次交易流动资产增幅为 1,308.09%，流动负债增幅为 1,309.97%，总资产增幅为 332.34%，总负债增幅为 1,257.54%。

(2) 交易前后偿债能力变动分析

本次交易前后，上市公司最近一年末主要偿债能力指标如下：

项目	2021 年 12 月 31 日		
	交易前 ①	交易后（备考） ②	变化率 (②-①)
流动比率（倍）	1.30	1.30	-
速动比率（倍）	0.50	1.30	0.80
资产负债率	22.63%	71.06%	48.43%

本次交易完成后，公司的流动比率保持稳定，速动比率有所上升，处于短期偿债能力相对较好的水平；资产负债率增幅较高，主要系标的公司业务相关的代理代办业务款及待付薪酬款会在期末时点形成大额负债所造成，对上市公司偿债能力不构成重大影响。

(3) 交易前后营运能力变动分析

本次交易前后，上市公司最近一年末主要偿债能力指标如下：

项目	2021 年 12 月 31 日		
	交易前 ①	交易后（备考） ②	变化率 ②-①
应收账款周转率	52.53	16.65	-35.88
总资产周转率	0.22	2.05	1.83

（3）财务安全性分析

本次交易完成后，上市公司主要业务将转变为人力资源服务业，标的资产 2020 年度及 2021 年度实现的净利润分别为 74,535.85 万元及 78,971.56 万元，盈利能力较强。同时，本次交易的交易对方已就业绩承诺资产未来盈利作出业绩承诺，本次交易能为公司提供稳定的利润来源。此外，上市公司拥有银行、资本市场等多种融资渠道，具有良好的融资能力，有利于保障财务安全性。

综上，本次交易后，上市公司的财务安全性整体有所增强。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、交易完成后的整合方案

本次交易前，北京城乡为上交所上市公司，已具备健全的法人治理结构，严格按照上市公司治理要求规范运作。本次交易完成后，北京外企成为上市公司全资子公司，上市公司将北京外企及下属企业纳入上市公司的整体管理体系，按照上市公司治理的要求对其进行管理，并在业务、资产、财务、人员和机构等方面对标的公司进行逐步整合，制订发展规划，优化资源配置，提高经营效率和效益，提升上市公司整体的盈利能力和人力资源服务领军企业品牌影响力。

（1）业务方面

本次交易完成后，上市公司除少量保留资产外，其余资产全部置出，故不涉及北京外企与上市公司原有业务的直接整合。上市公司将积极利用自身上市公司公众企业平台效应、资信保障等，拓宽北京外企融资渠道，增强其风险抵御能力，为其标的公司人力资源服务业务高质量发展提供有力的支撑。

（2）资产方面

上市公司将标的公司纳入自身内部整体资产管控体系内。标的公司将按照

自身内部管理与控制规范行使正常生产经营的资产处置权及各种形式的对外投资权，对超出正常生产经营以外的资产处置权及各种形式的对外投资权，严格遵照《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》以及上市公司《公司章程》等相关法规和制度履行相应程序。

（3）财务方面

本次交易完成后，标的公司将按照上市公司财务管理体系的要求，进一步完善内部控制体系建设，完善财务部门机构、人员设置，搭建符合上市公司标准的财务管理体系，做好财务管理工作，加强对成本费用核算、资金管控、税务等管理工作，统筹内部资金使用和外部融资，防范运营、财务风险。

（4）人员方面

本次交易完成后，上市公司将保持标的公司原有经营管理团队的相对独立和稳定，并在治理以及业务层面授予其较大程度的自主度和灵活性，以保证收购完成后标的公司可以保持其市场地位的稳固性及竞争优势的持续性；保障标的公司在公司治理、财务规范性以及运营管理上满足上市公司规范运作的要求。同时，上市公司也将建立有效的人才激励机制，充分调动标的公司人员的积极性。

（5）机构方面

本次交易完成后，北京外企将按照上市公司治理准则以及子公司管理制度对标的公司进行管理，在原则上保持标的公司现有内部组织机构基本稳定的基础上，协助标的公司不断优化机构设置，建立和完善规范的公司治理结构和内部控制制度。

（6）机制方面

本次交易完成后，北京外企将进一步立足商业竞争类企业定位，深化“双百行动”，进一步聚焦治理、用人、激励三项制度机制改革，统筹用好上市企业以及双百企业深化市场化改革的“政策包”和“工具箱”，不断建设更加规范、灵活、高效的市场化经营管理体系，全面提升北京外企市场竞争能力。

2、上市公司未来发展规划

本次交易完成前，上市公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为人力资源服务，包括人事管理服务、薪酬福利服务、业务外包服务、招聘及灵活用工服务等。本次交易符合北京“四个中心”建设功能定位，有利于盘活优质资产，调整上市公司资本结构，有利于上市公司探索新业务转型、寻求新利润增长，有利于提升上市公司盈利能力和综合实力。

（1）北京外企的发展目标

北京外企以“专业化、国际化、数字化”为战略发展目标，致力于为各类客户提供全方位的人力资源综合解决方案。未来，北京外企将不断洞察市场趋势，围绕市场和客户需求，结合政策要求，以专业化产品提升为重点，以国际化合作为纽带，以数字化转型为基础，通过高附加值的产品服务持续促进利润增长，实现高质量发展。

（2）北京外企的发展规划

1）不断优化产品矩阵、健全产品条线

北京外企将以人力资源综合服务解决方案作为客户粘性的关键抓手，与客户共创愿景、实现价值。结合新型用工方式下的服务场景和细分领域的发展趋势，通过对产业政策、客户需求的分析研判，打造更多不同垂直领域的服务产品，创新产品服务内容，健全丰富产品管理条线。北京外企将进一步提升薪酬福利服务及招聘及灵活用工服务的专业服务能力，全面支撑业务外包与灵活用工类业务发展，不断提升产品价值与核心竞争力。

2）不断拓展国际合作、延伸服务能力

北京外企将在全国化发展的基础上，充分运用好合资企业平台以及合作方全球业务资源渠道，紧密围绕人力资源服务产业链条高端环节，通过合资新设、股权收购等方式，全面搭建国际人才服务网络、丰富国际人才服务业务范

围、拓展国际化业务发展空间，合理规划海外业务布局，为中国企业走出去、国际人才引进来提供专业化综合解决方案，全面提升海外服务实施落地能力。

3) 不断加强科技赋能，推动数字转型

聚焦客户及运营需求，切实提升客户数字化体验，通过技术迭代与交互优化，以场景驱动促进用户数字化服务生态构建。加快推动运营管理信息化建设，通过数字化平台提升全国区域管控能力，加快落实全国业务共享平台及通用财务平台部署实施。有序落实数字化转型建设整体规划，推进智慧管理工具创新，赋能市场营销管理与职能管理，为经营管理效益提升提供动力。

(三) 本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司每股收益的影响

本次交易完成前后，上市公司反映盈利能力的主要财务指标变化情况如下表所示：

项目	2021 年度	
	交易前	交易后（备考）
基本每股收益（元/股）	-0.2006	1.3045
稀释每股收益（元/股）	-0.2006	1.3045

本次交易完成后，上市公司每股收益进一步增长，本次交易有利于提升上市公司盈利能力。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响及融资计划

本次交易完成后，上市公司暂无确定的重大资本性支出及融资相关计划。若未来涉及重大资本性支出及融资计划，上市公司将严格遵照相关法律法规要求，结合利用资本平台的融资功能，通过自有货币资金、股权再融资、债券融资、银行贷款等方式筹集所需资金，满足未来资本性支出的需要。

3、本次交易职工安置方案及执行情况

(1) 置出资产的职工安置

有关上市公司置出资产的职工安置方案及相关情况，详见本独立财务顾问

报告“第八章 本次交易主要合同”之“一、《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议主要内容”之“（七）债权债务处理和员工安置”相关内容。

（2）置入资产的职工安置

由于本次交易不改变北京外企员工与北京外企之间的劳动合同关系，因此本次交易中，置入资产不涉及职工安置问题。

综上所述，本次交易置出资产的职工安置方案已经做出妥善安排，并经上市公司职工代表大会审议通过，不会对上市公司产生重大影响。本次交易置入资产为北京外企的股权，不涉及职工安置问题。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的交易税费由交易各方分别承担，对上市公司无重大影响。本次交易涉及的中介机构费用可通过募集配套资金的方式解决，不会对公司当期损益构成重大影响，对公司现金流不构成重大影响。

六、资产交付安排分析

交易各方签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》、《重大资产置换及发行股份购买资产协议补充协议》、《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产协议补充协议》对交割、标的资产价格、标的资产过户之登记和违约责任等作了明确的约定，交易合同的约定详见本独立财务顾问报告“第八章 本次交易主要合同”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司在本次交易后无法及时获得标的资产的风险，标的资产交付安排相关的违约责任切实有效。

七、本次交易构成关联交易及其必要性分析

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方之一北京国管为上市公司控股股东；本次交易完成后，交易对方之一天津融衡持有上市公司股权比例将超过 5%，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

在上市公司董事会审议相关议案时，关联董事回避表决；在上市公司股东大会审议相关议案时，关联股东回避表决。

（二）本次交易的必要性

1、贯彻落实深化国企改革精神，加快国有资产战略性重组

20 世纪 90 年代，我国开始探索对国有企业实行混合所有制改革。21 世纪初期，国家先后发布了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》《关于中央企业加强产权管理工作的意见》等重要文件，多次提及混合所有制经济是深化国有企业改革的重要组成部分。十八届三中全会以来混合所有制改革明显提速，党中央、国务院先后出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》等一系列国企改革重要文件及相应配套文件，使混合所有制改革进入深水区，国务院国资委、国家发改委批复多批混改试点名单，鼓励国有企业积极实施改革，提高国有资本配置和运营效率，推进国有资本优化重组，推动国有资本保值增值、提高竞争力。

本次重组将优质资产注入上市公司，是贯彻落实党中央、国务院深化国有企业改革精神的重要举措和路径，有利于提升国有资产资源配置及运行效率，充分发挥上市公司资本运作平台的效用，实现国有资产的保值增值。

2、上市公司现有业务所处行业发展持续低迷，亟需引入新的业务增长点

本次交易前，北京城乡所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要业态为百货零售及购物中心、综合超市和社区超市。

近年来，受百货零售业整体态势低迷、竞争日趋激烈及新冠肺炎疫情等多因素影响，上市公司整体经营效益下滑。上市公司 2019 年度、2020 年度、2021 年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均为负数，上市公司亟需引入新的业务增长点，提升上市公司经营业绩。

3、政策与市场基础兼备，我国人力资源服务市场前景广阔

人社部、国家发展改革委、财政部于 2014 年 12 月联合发布的《关于加快

发展人力资源服务业的意见》明确提出，加快发展人力资源服务业，是优先开发与优化配置人力资源，建设人力资源强国的内在要求，是实现更加充分和更高质量就业的重要举措。

随着我国科学技术不断进步、经济转入高质量发展、管理模式创新转变，我国企业对于海内外高层次人才、高素质人才的需求将不断增加，且随着我国人口红利效益逐渐降低，未来企业用工成本预计将持续上涨。人力资源服务行业可为企业提供更加便捷、成本效益更高的企业用工整体解决方案，为各企业的良性发展提供人力资源方面的助力。随着市场需求的不断增长和升级，人力资源服务行业正向着专业化、国际化的方向发展；且随着产业引导、政策扶持的不断落地，人力资源服务业的行业规模将继续保持稳步增长态势，市场前景广阔。

（三）本次交易不存在损害上市公司及相关非关联股东的情形

本次交易依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构出具相关报告；本次交易的标的资产定价以评估报告的评估值为依据，发行股份购买资产的股票定价符合《重组管理办法》、《证券发行管理办法》与《非公开发行实施细则》等重大资产重组与非公开发行股票等规则的规定；本次交易中涉及到的关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行了合法程序，独立董事事先认可本次交易并发表了独立意见，在上市公司股东大会审议相关议案时，关联股东已回避表决。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，关联交易定价和程序履行符合相关规定；本次交易有助于上市公司持续、稳定发展，具有必要性；本次关联交易符合上市公司及全体股东的利益，不存在损害上市公司和非关联股东利益的情形。

八、本次交易补偿安排的可行性合理性分析

根据上市公司与交易对方签署的《盈利承诺补偿协议》及补充协议，交易各方就标的资产的未来实际盈利数不足利润预测数情况及相关资产减值测试及补偿安排进行了约定。具体参见本独立财务顾问报告“第八章 本次交易主要合同”。

经核查，本独立财务顾问认为：交易对方与上市公司就标的资产的未来实际盈利数不足利润预测数情况及相关资产减值测试及补偿安排具有合理性和可行性。

九、本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定

（一）独立财务顾问不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为

经核查，本次交易中中信建投不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。

（二）上市公司除依法需聘请的中介机构外有偿聘请其他第三方的情况

根据上市公司的说明，上市公司在本次交易中聘请中信建投证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问，聘请北京市中伦律师事务所作为本次交易的法律顾问，聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）作为本次交易置入资产的审计机构，聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）作为本次交易置出资产的审计机构，聘请北京天健兴业资产评估有限公司作为本次交易的评估机构。

除上述聘请行为外，上市公司聘请致同（北京）税务师事务所作为税务咨询机构。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，上市公司聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构的行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

十、其他事项

经核查，北京外企作为人力资源服务提供商，2020、2021 年存在向中信建投提供人力资源服务的情形，包括行政秘书岗位外包、楼层服务岗位外包等。中信建投与北京外企不存在相互持股、相互委派董事等情形，上述交易属于纯市场化交易。中信建投担任本次交易独立财务顾问，符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第 17 条规定的独立性要求。

第十章 独立财务顾问内核意见及结论性意见

一、独立财务顾问内部审核程序及内核意见

根据《重组管理办法》、《财务顾问业务管理办法》及中国证监会的其他相关规定，独立财务顾问中信建投证券成立了由专业人员组成的内部核查机构，在保持独立判断的前提下，对并购重组财务顾问业务活动进行充分论证与复核，并就所出具的财务顾问专业意见提出内部核查意见。

（一）内核程序

1、本次交易之财务顾问主办人和协办人对《重组报告书》以及其他材料进行适当核查，提交项目组所在部门进行审核，部门认为基本符合中国证监会及上交所的有关规定后，提请本独立财务顾问内核部门对申报材料进行审核；

2、本独立财务顾问内核部门派项目内核责任人进行现场内核，再结合对申报材料的审核提出反馈意见，项目组根据反馈意见修改并完善相关文件；

3、独立财务顾问内核部门出具审核报告并提交根据《财务顾问业务管理办法》等相关规定的要求成立的项目内核小组，内核小组召开会议审核并作出决议；

4、材料完备后项目组将完整的申报文件、经所属业务部负责人及所属业务部行政负责人审批同意的内核意见回复申请等书面文件及电子文件，报内核部门和运营管理部审阅；

5、项目组根据审核意见对申报材料进行最后的修改完善后，由独立财务顾问出具的文件方可加盖印章报出。

（二）内核意见

中信建投证券内核小组经过对项目相关文件的严格核查和对项目组人员的询问，对本次重大资产重组的内核意见如下：

1、本次《重组报告书》符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律法规及规范性文件的要求。本次《重组报告书》公告前，关于本次交易事项履行了必要的程序。

2、出具的《中信建投证券股份有限公司关于北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》符合《重组管理办法》和《财务顾问业务管理办法》等法律法规的要求。

综上所述，本独立财务顾问同意为北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易出具独立财务顾问报告。

二、独立财务顾问对本次交易的结论性意见

中信建投作为北京城乡的独立财务顾问，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对重大资产重组报告书等信息披露文件的审慎核查，并与上市公司、律师、审计机构、评估机构等经过充分沟通后，认为：

（一）本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（二）本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形；

（三）标的资产的最终交易价格为具有证券业务从业资格的评估机构正式出具并经北京市国资委核准的评估结果，定价公平、合理。本次发行股份购买资产股份发行定价符合《重组管理办法》等相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性，不存在损害北京城乡及其股东利益的情况；

（四）本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于上市公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题；

（五）本次交易的标的资产权属清晰，不存在质押、冻结、司法查封情形，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，标的资产注入上市公司不存在法律障碍，本次交易符合《重组管理办法》等相关法律法规规定的实质性条件；

（六）本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后，存续公司将进一步完善法人治理结构和内部管理制度，规范公司运作，维护存续公司整体利益和全体股东的合法权益；

（七）本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在重组各方履行本次交易的相关协议的情况下，不存在上市公司发行股份后不能及时获得相应对价的情形；

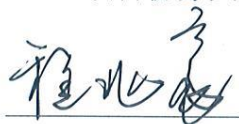
（八）本次交易构成关联交易，已经履行的相关程序符合相关法规和上市公司公司章程，关联交易定价公允，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

（九）上市公司与交易对方关于实际盈利数未达到盈利承诺的补偿安排做出了明确约定，盈利预测补偿方案切实可行、具有合理性，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东利益；

（十）本次交易已经获得现阶段所必需的批准和授权，相关的批准和授权合法、有效；本次交易尚需取得中国证监会的核准。

(本页无正文,为《中信建投证券股份有限公司关于北京城乡商业(集团)股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页)

项目协办人签名:



程兆豪

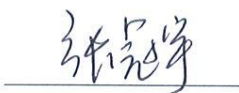


周 璟

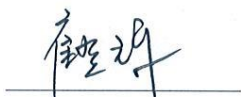


施海鹏

独立财务顾问主办人签名:



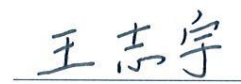
张冠宇



崔登辉



姜 川



王志宇

部门负责人签名:



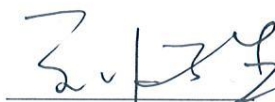
张钟伟

内核负责人签名:



张耀坤

法定代表人或授权代表签名:



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2022 年 7 月 7 日

