

证券代码:600861 证券简称:北京人力 编号:临2025-003号
**北京国际人力资本集团股份有限公司
关于转让子公司股权暨关联交易的公告**
本公司董事局及全体董监高保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

●北京国际人力资本集团股份有限公司(以下简称“公司”)拟通过协议转让方式向关联方北京国管置业投资有限公司(以下简称“黄寺公司”)出让公司全资子公司北京城乡黄寺商厦有限公司(以下简称“黄寺公司”)100%股权,转让价格不低于44,071.15万元(最终以国资监管单位备案通过的评估值为准)。
●置业投资公司拟将股权转让给北京国有资本运营管理有限公司(以下简称“北京国管”)的全资子公司,本次交易构成关联交易。
●本次交易构成重大资产重组。
●本次交易系公司第十届董事会第十七次会议及2025年第一次独立董事专门会议审议通过,尚需提交股东大会审议。
●过去12个月,公司与北京国管及其子公司的关联交易金额为574.39万元,其中与置业投资进行的关联交易金额为426.94万元,上述交易均为日常关联交易,除日常关联交易外,公司不存在与不同关联人进行的交易类别相关的交易。

(一)本次交易的基本情况

为进一步深化重组,聚焦核心业务,持续提升专业化发展,公司拟通过协议转让方式向关联方置业投资公司全资子公司黄寺公司100%股权,转让价格不低于44,071.15万元(最终以国资监管单位备案通过的评估值为准)。根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的《北京国际人力资本集团股份有限公司拟转让给北京城乡黄寺商厦有限公司100%股权转让项目资产评估报告》(天兴评报字(2025)第0094号),黄寺公司在评估基准日2024年12月31日股东全部权益评估价值为44,071.15万元(最终以国资监管单位备案通过的评估值为准),净资产账面价值8,015.54万元,增值36,055.61万元,增值率449.82%。

(二)本次交易的目的和原因

黄寺公司主营业务包括租赁管理、物业管理及相关服务,其核心资产为黄寺商厦及西苑楼5号两处办公性房地产(均为公司主要资产组项目的保留资产),并与公司人力资源主业协同发展,短期内无法匹配公司需求。为了保障进一步深化重组,聚焦人力资源主业,优化公司资产结构,公司拟将重大资产重组项目的相关资产纳入内部整合并完成剥离。

(三)本次交易审批情况

本次交易构成关联交易,已经公司2025年第一次独立董事专门会议、第十届董事会第七次会议审议通过,关联董事焦瑞芳回避表决。

本次交易的交易价格为不低于44,071.15万元(最终以国资监管单位备案通过的评估值为准),超过公司最近一期经审计净资产的5%,尚需经过股东大会审议。

(四)过去12个月关联交易情况

过去12个月,公司与北京国管及其子公司的关联交易金额为574.39万元,其中与置业投资进行的关联交易金额为426.94万元,上述交易均为日常关联交易,除日常关联交易外,不存在与不同关联人进行的交易类别相关的交易。

二、关联方介绍

(一)关联关系介绍

置业投资公司拟将股权转让给北京国管的全资子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,置业投资公司为公司的关联法人。

(二)关联方基本情况

公司名称:北京国管置业投资有限公司
统一社会信用代码:911101057501200401W
成立时间:2011-03-31
注册地址:北京市西城区什刹街35号1号楼12层1267
法定代表人:刘晓薇
注册资本:5,500万元

营业范围:项目投资;投资管理;资产管理;房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理;专业承包;销售建筑材料、五金交电、化工产品(不含一类易制毒化学品及危险化学品);日用品、包装、技术服务;技术咨询;家庭劳务服务;出租办公用房;出租商业用房;机动车公共停车场服务;会议服务。(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)

管理费: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而每年需支付的维修费。按重置成本的比率估算。

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。即:保险费=重置成本×费率

相关税费:租税费=土地使用税+房产税+城建税+教育费附加+印花税

物业服务费:指对提供物业服务单位支付的费用,主要包括物业管理、保安保洁等服务项目。

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.确定收益期限结合建筑物残值对应的现值

收益期限结合建筑物残值=评估基准日建筑物重置成本/(建筑物经济寿命-土地剩余使用年限)/(建筑物经济寿命-土地剩余使用年限)

如果建筑物剩余经济寿命-土地剩余使用年限<30%,则收益期限结合建筑物残值=评估基准日建筑物重置成本/(1+折现率)×土地剩余使用年限。

G.折现法是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。委估房地产为商业综合楼,周围有活跃的交易市场,故采用折现法进行评估。

具体步骤如下:

A.搜集并收集估价房地产所在区域相关的房地产市场价格资料;

B.根据所搜集到的市场价格资料进行分析筛选,选择典型参照物确定为比较交易案例;

C.将比较交易案例与待估对象进行比较,确定修正系数;

D.选取市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正;

E.确定估价房产价值。

F.确定评估结果的选择

本公司董事会全体成员保证本公司内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对具体内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

(一)交易标的概况

1.本次交易出售资产、交易标的为黄寺公司100%股权。

2.截至本公司公告日,黄寺公司未被列为失信执行人,其产权清晰,不存在抵押、质押及其他限制的情况,不存在涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施的情况。

3.交易标的的基本情况

公司名称:北京城乡黄寺商厦有限公司
统一社会信用代码:91110105750104917Y

成立时间:2003-05-27

注册地址:北京市朝阳区黄寺大街15号

法定代表人:王伟
注册资本:3,000万元

经营范围:销售工艺美术品、家具、五金交电、金银饰品、针纺织品、百货、电子计算机及软件产品;出租柜台;出租商用房屋。(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。)

(二)交易标的主要财务数据

评估机构名称:北京天健兴业资产评估有限公司

评估基准日:2024年12月31日

重要评估假设:本次评估基于黄寺公司等资产完成模拟重组整合。

评估方法:资产基础法。根据本次评估目的,考虑黄寺公司资产结构较为单一,主要资产为投资性房地产,资产基础法更能客观反映评估对象的市场价值,因此本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终的评估结论。

企业价值评估中的货币基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下:

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收账款、其他流动资产;负债包括预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

(1)货币资金银行存款,通过核实银行对账单等,以核后的价值确定评估值。

(2)其他应收款:各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由且相金额都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于可能收回部分款项的,在能够确定收回金额的情况下,按历史欠款余额、坏账损失率、信用管理现状等,参照账龄分析法,估计出该部分可能收回的款项,作为坏账损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据查明无法收回的,按账龄分析法基本公式:

A.地上部分
地面地价=适用的基本地价×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

B.地下部分
地面地价=适用的基本地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用地地下空间修正系数

C.车辆的评估

对于购置时间较早,已停驶且无类似价格的车辆,主要查询二手交易价采用市场法进行评估。本次采用市场法得出车辆的市场价值未考虑二手车交易涉及到的相关税费。车辆市销的计算公式:

市场价格×交易价格×交易时间修正×交易情况修正×使用时间修正×技术状况修正×外观修正×行驶里程修正

D.电子及设备的评估

对于购置时间较早,已停用且无类似价格的设备,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考虑其工作环境、设备的运行状况等综合确定其成新率。

E.评估值=重置全价×成新率

评估值=被评估单位的评估值/重置全价×评估值

评估值=重置全价×成新率

评估值=重置全价×成新率