

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉林省宜家清洁股份有限公司拟债转股事宜

涉及的该公司相关的其他应付款

资产评估报告

中铭评报字[2018]第 0038 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd.

二〇一八年九月十八日

本册目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	13
评估报告附件.....	14



声明

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

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

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变



化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



吉林省宜家清洁股份有限公司拟债转股事宜

涉及的该公司相关其他应付款

资产评估报告摘要

中铭评报字[2018]第 0038 号

吉林省宜家清洁股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位（以下简称“宜家清洁”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对宜家清洁部分债权人拟债权转股权事宜涉及的转股债权资产在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：宜家清洁部分债权人拟将其持有宜家清洁的债权转为股权，因此宜家清洁委托本公司对宜家清洁相关其他应付款进行评估。

二、评估目的：确定宜家清洁相关其他应付款的市场价值，为部分债权人债转股事宜提供债权资产价值参考意见。

三、评估对象：为宜家清洁拟债转股相关其他应付款评估基准日的市场价值。

四、评估范围：为宜家清洁拟债转股相关其他应付款，具体为宜家清洁于 2017 年 9 月 5 日向吉林省养老服务产业基金合伙企业（有限合伙）的 10,000,000.00 元借款。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准：2018 年 8 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，宜家清洁拟债转股相关其他应付款在不存在违约风险，能及时足额偿还前提下的市场价值为 1,000.00 万元，与账面价值一致。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估负债在不存在违约风险，能及时



足额偿还，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等负债在债转股变更过程中应承担的相关费用和税项，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2019 年 8 月 30 日止的有效期限以内，如果负债作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
未发现纳入评估范围的负债存在权属瑕疵的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项
根据宜家清洁承诺，纳入评估范围的负债不存在的法律、经济等未决事项。

（六）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
根据宜家清洁承诺，评估基准日至资产评估报告日之间，无对评估结论产生影响的事项

（七）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

根据宜家清洁承诺，本次资产评估对应的经济行为，不可能存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日的期限内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



吉林省宜家清洁股份有限公司拟债转股事宜
涉及的该公司相关的其他应付款
资产评估报告正文

中铭评报字[2018]第 0038 号

吉林省宜家清洁股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对吉林省宜家清洁股份有限公司部分债权人拟将其对吉林省宜家清洁股份有限公司的债权转为对其股权持股涉及的相关债务在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托人及产权持有人均为吉林省宜家清洁股份有限公司，委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人及产权持有人概况

统一社会信用代码：9122010177420244XU

名称：吉林省宜家清洁股份有限公司

类型：其他股份有限公司(非上市)

法定代表人：田旭

注册资本：1215.500000 万人民币

成立日期：2005 年 04 月 27 日

经营期限：2005 年 04 月 27 日至 2025 年 04 月 26 日

住所：吉林省长春市高新北区盛北大街 3333 号北湖科技园产业一期 A10 栋 401 室

经营范围：社区清洁、家政服务及保洁、各商场及办公场所清洁、公共设施清洁、机械设备清洁、绿化管理、园林绿化工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



（二）其他评估报告使用者概况

经济行为相关的当事方以及相关规定的报送备案的相关监管机构。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人和产权持有人为同一单位。

二、评估目的

确定宜家清洁相关其他应付款的市场价值，为部分债权人债转股事宜提供债权资产价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宜家清洁拟债转股相关其他应付款评估基准日的市场价值。

评估范围为宜家清洁拟债转股相关其他应付款，具体为宜家清洁于2017年9月5日向吉林省养老服务产业基金合伙企业（有限合伙）的10,000,000.00元借款。

经核实，委托评估的负债与经济行为涉及的负债范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为2018年8月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有人根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评



估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间, 国际和国内市场未发生重大波动, 各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定, 人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内, 因而, 评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估委托函;
2. 吉林省宜家清洁股份有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017);
4. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令33号)、《财政部关于修订<企业会计准则—基本准则>的决定》(财政部令第76号)
5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
6. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协〔2007〕189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);



9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）。

（四）权属依据

1. 《借款合同》；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；

2. 宜家清洁提供的有关借款合同、记账凭证；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。
5. 其他评估参考资料；

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托人及产权持有人承诺函；
3. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接对比或类比分析估算资产价值的评估技术方法。

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除得到被评估资产价值的方法。

本次评估为单项资产评估，选用的评估方法为成本法。理由如下：

（一）收益法

本次评估范围为企业的部分债务，不能独立产生收益，因此不宜采用收益法进行评估。

（二）市场法

本次评估范围为企业的部分债务，市场上可比案例较少，交易信息很难取得，



不宜采用市场法进行评估。

（三）成本法

成本法是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

1. 其他应付款

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，并向债权人发函确认，确认其真实性后，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2018 年 9 月 15 日开始，至 2018 年 9 月 18 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过核对、勘查、检查方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依



据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与瑞科汉斯或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向瑞科汉斯提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

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

（二）一般假设

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；

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3. 假设和产权持有单位相关的利率、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；

4. 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；

5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

6. 无违约风险：经了解，根据 **协议部分债权人需将债权转股权，与宜家清洁共同经营做大做强，并不存在债务的违约风险。

7. 假设宜家清洁的借款可随时偿还，不存在财务恶化无法偿还的情况。



（三）特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有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；

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

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，宜家清洁拟债转股相关其他应付款在不存在违约风险，能及时足额偿还前提下的市场价值为 1,000.00 万元，与账面价值一致。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估负债在不存在违约风险，能及时足额偿还，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等负债在债转股变更过程中应承担的相关费用和税项，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2019 年 8 月 30 日止的有效期限以内，如果负债作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未发现纳入评估范围的负债存在权属瑕疵的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据宜家清洁承诺，纳入评估范围的负债不存在的法律、经济等未决事项。

（六）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

根据宜家清洁承诺，评估基准日至资产评估报告日之间，无对评估结论产生影响的事项

（七）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



根据宜家清洁承诺，本次资产评估对应的经济行为，不可能存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估委托合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以 2018 年 8 月 31 日为评估基准日时，对宜家清洁部分其他应付款的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2018 年 9 月 18 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：

资产评估师
邢铁东
22000398

邢铁东

资产评估师：

资产评估师
苏英城
22000469

苏英城



评估报告附件

- 附件一：委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
 - 1. 《借款合同》；
- 附件三：委托人及产权持有人承诺函（原件）；
- 附件四：签字资产评估师的承诺函（原件）；
- 附件五：评估机构备案文件（复印件）；
- 附件六：评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》（复印件）；
- 附件九：签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十一：资产评估明细表。





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9122010177420244XU

名称 吉林省宜家清洁股份有限公司

类型 其他股份有限公司(非上市)

住所 吉林省长春市高新北区盛北大街3333号北湖科技园产业一期A10栋401室

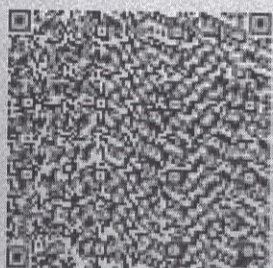
法定代表人 田旭

注册资本 壹仟贰佰壹拾伍万伍仟元整

成立日期 2005年04月27日

营业期限 2005年04月27日至2025年04月26日

经营范围 社区清洁、家政服务及保洁、各商场及办公场所清洁、公共设施清洁、机械设备清洁、绿化管理、园林绿化工程施工(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)



登记机关



2018年05月17日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”(网址: www.cqgs.gov.cn) 进行年度报告;

自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示。国家市场监督管理总局监制

借款合同

编号: JLJJ-JLJZ-2017-013

借款人 (甲方): 吉林省宜家清洁股份有限公司

法定代表人: 田旭

地址: 吉林省长春市高新北区盛北大街 3333 号北湖科技园一期 A10 栋 401 室

传真:

电话: 0431-82865605

出借人 (乙方): 吉林省养老服务产业基金合伙企业 (有限合伙)

执行事务合伙人: 吉林省养老服务产业基金管理有限公司

法定代表人: 潘中玉

地址: 吉林省长春市宽城区兴业乡亚泰北大街 3146 号办公楼 4 楼 489 室,

传真: 010-88017937

电话: 010-88017953

甲方因 新建养老项目及运营资金 所需向乙方申请借款, 为保障双方权益, 根据《合同法》等有关法律法规和规章, 甲乙双方经协商一致, 订立本合同, 以共同遵守。

第一条 借款金额

甲方向乙方借款金额为人民币 壹仟万元整 (¥ 10, 000, 000.00 元)。

第二条 借款期限

一、本合同约定借款期限为 壹 年, 从乙方银行划款之日起作为起始计息日。

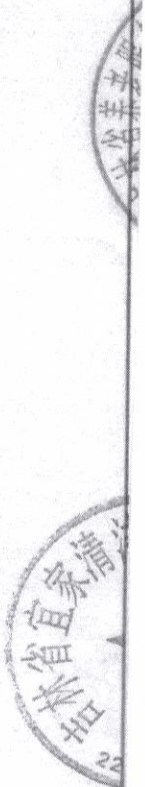
二、上款所述借款期限的起始日期与银行对账单、查询函、凭条或甲方出具的收据等记载的所借款项给付日期不一致的, 以所借款项给付日期为准。

第三条 所借款项给付

一、乙方应在本合同签订之日起 15 日内, 将甲方所借款项通过转账方式支付至甲方如下账户:

户名: 吉林省宜家清洁股份有限公司

开户行: 吉林银行长春同志街支行



账 号：010101201029997777

二、甲方未满足以下条件的，乙方有权拒绝给付甲方所借款项，并不承担任何违约责任：

（一）甲方已办妥乙方要求的与借款有关的批准、登记、交付、保险及其他法定手续。

（二）本合同设有担保的，符合乙方要求的担保已生效且持续有效，担保合同已生效并完成法定的审批、登记或备案手续。

（三）甲方没有发生本合同所约定的任一违约事项或本合同约定的任何可能危及乙方债权安全的情形。

（四）其他条件：_____。

三、乙方有权在借款到达甲方账户后，要求甲方出具书面的所借款项给付收据。甲方认可乙方保留的银行对账单、查询函、凭条或收据作为已经给付所借款项的凭据。

第四条 计息与结息

甲、乙方商定借款利率为 8 %/年，自借款给付之日起开始计算。

第五条 还款

一、乙方应按本合同约定偿还利息。

二、借款到期，甲方有权选择第 （一）或（二） 种方式实现债权：

（一）如无乙方书面同意，甲方应在本合同约定的借款到期日即 2018 年 8 月 日，向乙方偿还全部借款本金及其他款项（若有）。

（二）乙方无条件同意将甲方对乙方的债权转为甲方对乙方的股权，甲方成为乙方的股东，享有股东身份。另行签订债转股协议，按照法律规定程序办理债转股。

三、如甲方在还款日或借款全部到期日（包括甲方根据本合同宣布甲方在本合同项下的借款全部提前到期）或约定的提前还款日存入相应款项，乙方将于存入款项当天（遇法定节假日、休息日顺延至法定节假日、休息日结束后的第一个工作日）扣收相应款项。

对于甲方的正常还款、提前还款的款项、逾期还款的款项、抵\质押物毁损所获保险金或赔偿金的款项、质押物先于主债务到期用于提前还款的，乙方有权决定扣收借款本金、利息、罚息及相关费用的先后顺序。

第六条 甲方的义务与承诺

一、按照本合同的约定用款并足额清偿借款本息，承担本合同约定的各项费用。

二、按照乙方的要求提供有关财务会计资料及生产经营状况资料，并且对所提供资料的真实性、完整性和有效性负责，不提供虚假材料或隐瞒重要经营财务事实。

三、甲方发生名称、法定代表人（负责人）、住所、经营范围、注册资本金或公司（企业）章程等工商登记事项变更的，应当在变更前5个工作日内书面通知乙方，并附变更后的相关材料。

四、甲方应按本合同约定的用途使用借款，不得从事非法、违规交易；应配合并接受乙方对其生产经营、财务活动及本合同项下借款使用情况的检查、监督；不得以转移资产、关联交易等方式逃避对乙方的债务。

五、在未还清乙方借款本息之前，未征得乙方同意不得用本合同项下的借款形成的资产向第三人提供担保。

六、甲方如利用本合同项下的借款进行生产制造、工程建设，应遵守国家有关环境保护的规定；用于固定资产投资或项目投资的，甲方应保证拟建项目取得政府有关机关的批准且不发生任何违法、违规情形，资本金或其他应筹措资金应按规定的比例和时间足额到位。

第七条 乙方的义务与承诺

一、对甲方提供的有关财务资料、生产经营方面的商业秘密应予以保密，但法律法规和规章另有规定或有权机关要求披露的除外。

二、不得有不诚信、损害甲方合法利益的行为。

第八条 违约责任及发生危及乙方债权情形的补救措施

一、甲方或其担保人有下列行为之一的，可以认定为违约或危及乙方债权：

（一）甲方违反本合同任一约定或违反任何法定义务。

（二）甲方明确表示或以其行为表明将不履行本合同项下的任一义务。

（三）发生下列情形之一的，乙方可以认定为危及本合同项下债权安全：

1、甲方发生承包、托管（接管）、租赁、股份制改造、减少注册资本金、投资、联营、合并、兼并、收购重组、分立、合资、（被）申请停业整顿、申请解散、被撤销、（被）申请破产、控股股东/实际控制人变更或重大资产转让、停产、歇业、被有

权机关施以高额罚款、被注销登记、被吊销营业执照、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化、法定代表人或主要负责人无法正常履行职责；

2、甲方没有履行其他到期债务，低价、无偿转让财产，减免第三方债务，怠于行使债权或其他权利，或为第三方提供担保；甲方的股东滥用公司法人独立地位或股东有限责任，逃避债务。

(四) 本合同约定的发放借款的任一前提条件没有持续满足。

(五) 担保人出现以下情形之一的，乙方可以认定为危及本合同项下债权安全：

1、担保人违反担保合同任一约定或陈述与保证的事项存在任何虚假、错误、遗漏；

2、担保人发生承包、托管（接管）、租赁、股份制改造、减少注册资本金、投资、联营、合并、兼并、收购重组、分立、合资、（被）申请停业整顿、申请解散、被撤销、（被）申请破产、控股股东/实际控制人变更或重大资产转让、停产、歇业、被有权机关施以高额罚款、被注销登记、被吊销营业执照、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化、或者法定代表人或主要负责人无法正常履行职责，可能影响担保人人承担担保责任；

3、因第三人行为、国家征收、没收、征用、无偿收回、拆迁、市场行情变化或任何其他原因导致抵押财产或质押财产毁损、灭失、价值减少；

4、抵押财产或质押财产被查封、扣押、冻结、扣划、留置、拍卖、行政机关监管，或者权属发生争议；

5、担保人丧失或可能丧失担保能力的其他情形；

6、担保不成立、未生效、无效、被撤销、被解除，担保人违约或者明确表示或以其行为表明将不履行其担保责任。

(六) 乙方认为可能危及本合同项下债权安全的其他情形。

二、乙方救济措施

出现本条上款约定的任一情形，乙方有权行使下述一项或几项权利：

(一) 解除本合同并不承担任何违约责任。

(二) 要求甲方立即偿还本合同项下所有本金、利息和费用。

(三) 甲方未按本合同约定用途使用借款的，对甲方挪用的部分，自未按合同约

定用途使用借款之日起至本息全部清偿之日止按千分之一/日的比例计收违约金。

(四) 借款逾期的, 对甲方未按时还清的借款本金和利息(包括被乙方宣布全部或部分提前到期的借款本金和利息), 自逾期之日起至本息全部清偿之日止按千分之一/日的比例计收违约金。

(五) 其他救济措施, 包括但不限于:

- 1、行使担保权利;
- 2、要求甲方对本合同项下所有债务提供符合乙方要求的新的担保;
- 3、立即启动债转股程序, 乙方无条件同意将甲方对乙方的债权转为甲方对乙方的股权。另行签订债转股协议, 按照法律规定程序办理债转股。

第九条 其他条款

一、费用的承担

本合同及与本合同项下担保有关的律师费、保险、评估、登记、保管、鉴定、公证等费用, 由甲方承担, 双方另有约定的除外。

乙方为实现债权而实际发生的一切费用(包括但不限于法院依法收取的全部诉讼费用, 执行过程中支付的执行费, 仲裁费, 财产保全费; 公证机关收取的公证费; 律师依法收取的代理费、文印费、差旅费、住宿费、调查费等; 其他相关部门收取的评估费、拍卖费、过户费、查询费; 其他实现债权所产生的公告费、通知费、送达费、差旅费、住宿费、税费、抵押费处置费、文印费、调查费等)均由甲方承担。

乙方为保障自身利益先行垫付的费用, 乙方有权随时向甲方追偿, 并从乙方垫付之日起按本合同第四条约定的利率收取利息。

二、公告催收

本合同约定的期限届满或乙方行使解除权后, 甲方未全部履行本合同约定义务时, 同意乙方以在甲方住所地张贴告示、向有关部门通告或通过新闻媒体公告的方式公布甲方违约事实并进行催收。

三、债权转让

乙方无需征得甲方和担保人同意, 可将其在本合同项下的权利转让给其他方。乙方权利的转让应当通知甲方和担保人, 通知可以书面通知或在公开媒体上发布公告等

形式作出。由于乙方权利转让需要变更登记，甲方、担保人应予配合。

未经乙方书面同意，甲方和担保人不得将其在本合同项下的任何权利、义务转让给其他方。

四、甲方同意接受乙方以电话、短信、传真等方式对甲方进行提醒和催收，并对所留有的电话号码及通讯地址的真实性负责，该电话或信函的接听人或接收人视为甲方本人；甲方预留的电话号码、传真及通讯地址发生变更时，应在变更后3日内书面通知乙方备案，若上述信息发生变更未及时通知，致使甲方无法收到信息或造成信息泄露的，乙方不承担责任。电话、短信、传真与催收函等其他方式具有同等法律效力。

甲方同意若在争议解决过程中，法院需要送达司法文书及其他书面文件的，以甲方在本合同所列明的通讯地址、联系方式作为收件地址，若甲方签收法院送达回证的，以送达回证所标注日期为送达日期，若甲方拒收或无人接收的，甲方同意由法院以邮寄方式送达，以邮寄之日后的第3日（同城）/第7日（异地）视为送达日。

五、争议解决方式

（一）本合同在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成，按以下第2种方式解决：

- 1、向乙方住所地人民法院起诉。
- 2、提交北京仲裁委员会。

（二）在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

六、附件

下列附件及经双方共同确定的其他附件构成本合同不可分割的组成部分，具有与本合同相同的法律效力。

- 1、甲方出具的所借款项给付收据；
- 2、编号为_____的《股权质押合同》；
- 3、编号为____/____的《____/____合同》；
- 4、_____ / _____。

七、合同生效条件

本合同一式4份，具有同等效力，经双方签字或盖章后生效。

八、其他约定事项

- 1、如甲方违约，甲方自愿接受强制执行_____
- 2、_____。
- 3、空白_____。

第十条 声明条款

一、甲方合法存续，具备签订和履行本合同所需的完全民事权利能力和行为能力。

二、甲方已阅读本合同所有条款，并完全了解合同内容。应甲方要求，乙方已经就本合同做了相应的条款说明。甲方对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。

三、签署和履行本合同项下的义务符合法律、行政法规、规章，是基于甲方的真实意思表示。已经按照甲方章程或者其他内部管理文件的要求取得合法、有效的授权，且不会违反对甲方有约束的任何协议、合同和其他法律文件。甲方已经或将会取得鉴定和履行本合同所需的一切有关批准、许可、备案或登记。

四、甲方向乙方提供的所有文件和资料是真实、完整和有效的。

(以下无正文)

甲方(公章):



法定代表人(负责人)或授权代理人(签章):

_____年____月____日

乙方(公章):



法定代表人(负责人)或授权代理人(签章):

_____年____月____日

江苏宜家家洁股份有限公司

江苏宜家家洁股份有限公司

委托方及产权持有单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

特委托贵公司对吉林省宜家清洁股份有限公司部分债权人拟将其对吉林省宜家清洁股份有限公司的债权转为对吉林省宜家清洁股份有限公司的股权持股涉及的相关债务于评估基准日 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托方及产权持有人：（公章）

法定代表人：（签章）

二〇一八年九月十五日

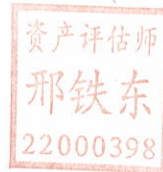
资产评估师承诺函

吉林省宜家清洁股份有限公司:

受贵单位委托,我们对吉林省宜家清洁股份有限公司部分债权人拟将其对吉林省宜家清洁股份有限公司的债权转为对吉林省宜家清洁股份有限公司的股权持股涉及的相关债务于评估基准日 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师:



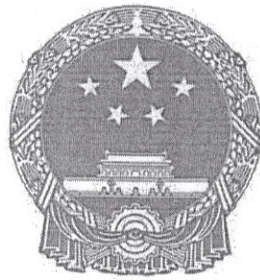
邢铁东

资产评估师:



苏英城

二〇一八年九月十八日



营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
 法定代表人 黄世新
 注册资本 200万元
 成立日期 2008年08月06日
 营业期限 2008年08月06日至 2028年08月05日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017年 07月 17日

北京市财政局

2017-0072 号

变更备案公告



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（注册资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（注册资产评估师证书编号：11001615）、柳春（注册资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（注册资产评估师证书编号：13000143）、胡梅根（注册资产评估师证书编号：36000281）、邢铁东（注册资产评估师证书编号：22000398）、柳秋莲（注册资产评估师证书编号：15060037）、张晓君【非注册资产



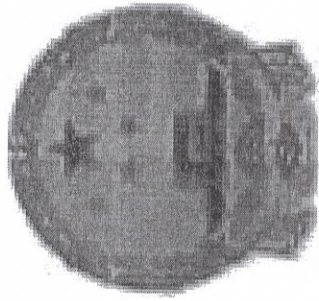
评估师（股东）培训证书编号：G06042】、胡利勇（注册资产评估师证书编号：11000875）、廖惠熙（注册资产评估师证书编号：11030085），变更为黄世新（注册资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（注册资产评估师证书编号：11001615）、柳春（注册资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（注册资产评估师证书编号：13000143）、胡梅根（注册资产评估师证书编号：36000281）、王荣（资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）登记编号：22040069）、柳秋莲（注册资产评估师证书编号：15060037）、张晓君【非注册资产评估师（股东）培训证书编号：G06042】、胡利勇（注册资产评估师证书编号：11000875）、廖惠熙（注册资产评估师证书编号：11030085）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





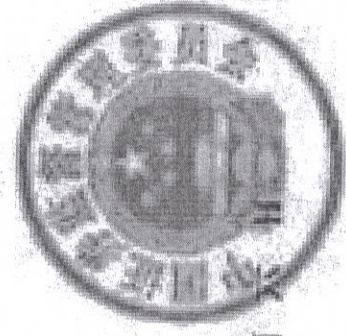
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中铭国际
资产评估（北京）有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务

批准文号：财企[2009]2号

发证时间：2009年1月

证书编号：0100017007





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邢铁东

性别：男

登记编号：22000398



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次登记时间：2001-04-19

年检信息：通过 (2018-03-30)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：邢铁东

本人印鉴：



打印时间：2018年3月31日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：苏英城

性别：男

登记编号：22000469

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司山西分公司

初次登记时间：1997-08-01

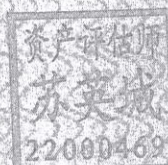
年检信息：通过 (2017-04-30)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

苏英城

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年3月31日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表1
共1页，第1页
金额单位：人民币万元

产权持有者：吉林省宜家清洁股份有限公司

项 目	账 面 价 值 A	评 估 价 值 B	增 减 值 C=B-A	增 值 率 % D=C/A×100%
流动资产				
非流动资产				
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计				
流动资产				
非流动资产				
负债合计				
流动负债				
非流动负债				
净资产				
	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00%
	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00%
	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00%



评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

吉林省宜家清洁股份有限公司拟债转股事宜
涉及的该公司相关的其他应付款
资产评估报告
参加评估人员名单

邢铁东	资产评估师
苏英城	资产评估师
马德印	评估助理



本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

吉林省宜家清洁股份有限公司拟债转股事宜
涉及的该公司相关的其他应付款

资产评估说明

中铭评报字[2018]第0038号

(共二册 第二册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一八年九月十八日

目 录

一、关于资产评估说明使用范围的声明	2
二、关于进行资产评估有关事项的说明	3
三、资产清查评估说明	4
四、资产评估技术说明	6
五、评估结论及其分析	8

一、关于资产评估说明使用范围的声明

吉林省宜家清洁股份有限公司部分债权人拟将其对吉林省宜家清洁股份有限公司的债权转为对吉林省宜家清洁股份有限公司的股权持股涉及的相关债务资产评估说明仅提供给财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。对有关方面使用不当，致使委托方和产权持有单位造成损失，本公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司郑重提示：资产评估说明含有产权持有单位的商业秘密，请阅读者慎重使用。

二、关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方和产权持有单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

本次资产评估项目的委托方及产权持有单位均为吉林省宜家清洁股份有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为报送备案的相关监管机构。

国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方及产权持有单位概况

统一社会信用代码：9122010177420244XU

名称：吉林省宜家清洁股份有限公司

类型：其他股份有限公司(非上市)

法定代表人：田旭

注册资本：1215.500000 万人民币

成立日期：2005 年 04 月 27 日

经营期限：2005 年 04 月 27 日至 2025 年 04 月 26 日

住所：吉林省长春市高新北区盛北大街 3333 号北湖科技园产业一期 A10 栋 401 室

经营范围：社区清洁、家政服务及保洁、各商场及办公场所清洁、公共设施清洁、机械设备清洁、绿化管理、园林绿化工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）其他评估报告使用者概况

经济行为相关的当事方以及相关法规报送备案的相关监管机构。

（三）委托方和产权持有单位之间的关系

委托方和产权持有单位为同一单位。

二、关于经济行为的说明

吉林省宜家清洁股份有限公司部分债权人拟将其对吉林省宜家清洁股份有限公司的债权转为对吉林省宜家清洁股份有限公司的股权持股，因此委托本公司对吉林省宜家清洁股份有限公司部分债权人相关债务进行评估。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为宜家清洁拟债转股相关其他应付款评估基准日的市场价值。

评估范围为宜家清洁拟债转股相关其他应付款，具体为宜家清洁于 2017 月 9 月

5日向吉林省养老服务产业基金合伙企业（有限合伙）的10,000,000.00元借款。

四、关于评估基准日的说明

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为2018年8月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、产权持有单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；也不存在其他与列入评估范围内资产相关抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产等事项。

六、委估资产清查情况

（一）本次清查范围：

清查范围为吉林省宜家清洁股份有限公司申报的1项其他应付款。委估资产的具体明细见清查评估明细表。

（二）清查工作的组织情况

为资产清查工作的顺利进行，吉林省宜家清洁股份有限公司协同评估机构进行资产清查工作。

（三）资产清查工作的时间安排

2018年9月15日将资产清查评估明细表上交审查；2018年9月15日进行清查核实；并将清查核实材料交评估机构。

（四）资产清查工作的实施方案

由吉林省宜家清洁股份有限公司负责资产清查评估明细表的核对工作，做到账账相符、账表相符，提供各项资产评估所需产权资料；资产管理部门核实车辆数量

及车辆状况。

(五)资产清查结论

通过对资产清查，吉林省宜家清洁股份有限公司认为资产申报属实，纳入评估范围的资产与经济行为确定的资产范围一致。

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 资产评估委托合同；
3. 委托方及产权持有单位营业执照、章程复印件；
4. 借款合同、明细账、进账单复印件。

委托方及产权持有单位（公章）：

法定代表人：

二〇一八年九月十五日

三、资产清查评估说明

（一）评估对象与评估范围说明

评估对象为吉林省宜家清洁股份有限公司（以下简称“宜家清洁”）拟债转股相关其他应付款评估基准日的市场价值。

评估范围为宜家清洁拟债转股相关其他应付款，具体为宜家清洁于2017年9月5日向吉林省养老服务产业基金合伙企业（有限合伙）的10,000,000.00元借款。

经核实，委托评估的负债与经济行为涉及的负债范围一致。

（二）资产清查核实的过程及方法

1.清查过程

自2018年9月15日，委托方及产权持有单位组织人员对资产进行了清查和盘点，并根据清查结果填报清查评估申报明细表。

评估人员于2018年9月15日正式进入本次评估现场开展评估工作，分别根据委估资产状况对资产进行全面清查核实。清查分三个阶段进行，第一阶段了解委估资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表与实际不符项目经委托方确认后修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2.清查方法

在对宜家清洁财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对评估对象的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行清查。

纳入清查范围的为1笔其他应付款。清查核实工作由评估人员在企业财务人员的协同下完成。

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对负债进行了清查。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

（三）影响资产清查的事项

本次评估中不存在影响资产核实的事项。

（四）资产核实结论

评估人员对评估范围内的负债的实际状况进行了认真、详细的清查。

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，委估的评估对象产权属清晰，清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

经清查核实，委托评估的负债范围与经济行为涉及的负债范围一致。

四、资产评估技术说明

(一) 负债评估

1. 评估范围

纳入评估范围的主要是其他应付款，共1项，账面价值为10,000,000.00元。具体情况如下表所示：

负债明细表

金额单位：人民币元

项目名称	项数	账面价值/元
其他应付款	1	10,000,000.00
合计	1	10,000,000.00

2. 评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1. 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

2. 提交负债的评估技术说明。

3. 评估方法

其他应付款账面值为10,000,000.00元，共1项，主要是借款，评估人员查阅相关借款合同、付款凭证以及银行相关大额汇兑来账凭证，并对该笔款项进行了函

证，确认其真实性后，以核实无误的账面值作为评估值。

其他应付款评估值为10,000,000.00元。

4. 负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，负债于评估基准日评估结果如下表所示：

负债清查评估明细表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估值
其他应付款	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

五、评估结论及其分析

一、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，宜家清洁拟债转股相关其他应付款在不存在违约风险，能及时足额偿还前提下的市场价值为1,000.00万元，与账面价值一致。

二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估负债在不存在违约风险，能及时足额偿还，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等负债在债转股变更过程中应承担的相关费用和税项，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2019年8月30日止的有效期以内，如果负债作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
未发现纳入评估范围的负债存在权属瑕疵的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项
根据宜家清洁承诺，纳入评估范围的负债不存在的法律、经济等未决事项。

（六）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
根据宜家清洁承诺，评估基准日至资产评估报告日之间，无对评估结论产生影响的事项

（七）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

根据宜家清洁承诺，本次资产评估对应的经济行为，不可能存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。