



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上海市浦东新区人民法院拟拍卖自然人张凯莉
持有的源铭咖啡（上海）有限公司 40%股权
涉及的源铭咖啡（上海）有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪申威评报字（2019）第 F0017 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人上海市高级人民法院，其他报告使用者为上海市浦东新区人民法院。

二、评估目的

本次评估目的系为上海市浦东新区人民法院拟拍卖自然人张凯莉持有的源铭咖啡（上海）有限公司 40%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为源铭咖啡（上海）有限公司的股东全部权益价值，评估范围为源铭咖啡（上海）有限公司在 2019 年 6 月 30 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值类型

五、评估基准日

2019 年 6 月 30 日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。



七、评估结论

评估前源铭咖啡（上海）有限公司资产总额 18,547,674.84 元，负债总额 26,271,142.61 元，净资产-7,723,467.77 元。

经资产基础法评估，以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，源铭咖啡（上海）有限公司总资产评估值为 31,186,166.64 元，负债评估值为 26,570,392.61 元，股东全部权益价值评估值为 4,615,774.03 元，大写人民币：肆佰陆拾壹万伍仟柒佰柒拾肆元零叁分。评估增值 12,339,241.80 元，增值率 159.76%。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结论使用有效期为一年，即在 2019 年 6 月 30 日到 2020 年 6 月 29 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

1、本次评估未经审计，评估结论是基于被评估单位提供的资料等进行，评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

2、被评估单位位于松江区洞泾镇洞库路 128 弄 1 号房地产于评估基准日已经抵押，抵押权人为交通银行股份有限公司上海松江支行，登记证明号为松 201617016430；最高债权限额 1670 万元，债权发生期间为 2016 年 3 月 25 日至 2026 年 3 月 24 日。

3、评估基准日，被评估单位固定资产—构筑物及其他辅助设施共计 3 项，无账面值，本次作为账外资产纳入评估范围。具体如下表：

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	高度(m)	建筑面积(m ²)
1	砖墙	砖混	2007-12-30	150.00	1.80	270.00
2	铁栅栏围墙	铁栅栏	2007-12-30	150.00	1.80	270.00
3	水泥地面	水泥	2007-12-30			2,855.00

4、评估基准日，经评估人员现场勘查核实，被评估单位另有 64 台/套空调（电脑、办公桌椅）等无账面值，本次纳入评估范围。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

5、评估基准日，企业另有 3 块上海车辆牌照无账面值，本次纳入评估范围。

6、评估基准日，企业账面没有无形资产。企业另有 8 个注册商标无账面值，本次纳入评估范围。

其他特别事项详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2020 年 1 月 17 日。