

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海新华传媒股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海中润解放传媒有限公司相关资产组可回收价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0030 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 03 月 06 日

声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产组进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对评估业务中使用的资料进行了核查验证，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露。

十、本资产评估报告中对评估对象所涉及的资产组的分析、判断和结论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关注本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。

资产评估报告

(目录)

项目名称	上海新华传媒股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海中润解放传媒有限公司相关资产组可回收价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0030 号
正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
(一) 委托人	5
(二) 资产组(或资产组组合)所在单位概况	5
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	15
(一) 法律法规依据	15
(二) 评估准则依据	15
(三) 资产权属依据	16
(四) 取价依据	16
(五) 其他参考资料	16
(六) 利用的其他专业报告	16
七、 评估方法	17
(一) 评估方法概述	17
(二) 评估方法的选择	17
(三) 收益法	17
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	23
(一) 评估结论	23
(二) 评估结论有效期	23
(三) 有关评估结论的其他说明	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	26

上海新华传媒股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海中润解放传媒 有限公司相关资产组可回收价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0030 号

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对本次商誉减值测试所对应评估对象的相关资产组进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海新华传媒股份有限公司

被评估单位：上海中润解放传媒有限公司

评估目的：上海新华传媒股份有限公司因编制合并财务报告的需要，对因合并上海中润解放传媒有限公司所形成的商誉进行减值测试。

评估对象：包含商誉的资产组可回收价值

评估范围：经过委托人、被评估单位确认的资产组为上海中润解放传媒有限公司整体资产，即为合并口径全部资产和负债，评估范围包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的净资产（合并口径）为 278,468,614.35 元。

价值类型：可回收价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：收益法

评估结论：经过评估，在基准日和本报告所列假设条件成立的条件下，委估的资产组（上海中润解放传媒有限公司整体资产）以为上海新华传媒股份有限公司编制合并财务报告进行商誉减值测试提供价值参考为目的之可回收价值为人民币 57,400 万元，大写：伍亿柒仟肆佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：本报告的使用者除了委托人、被评估单位以外，其他报告使用人为需要对委托人合并财务报告所列示的商誉是否减值发表审计意见的会计师。

特别事项：

截至评估基准日，被评估单位未涉及重大未决特别事项（法律纠纷）。

评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

上海新华传媒股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海中润解放传媒有限公司相关资产组可回收价值评估报告
资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0030 号
正文

上海新华传媒股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对上海新华传媒股份有限公司因合并上海中润解放传媒有限公司所形成的商誉进行减值测试所涉及的上海中润解放传媒有限公司的资产组在 2018 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

公司名称：上海新华传媒股份有限公司（股票代码：600825；以下简称“新华传媒”）

(二) 资产组所在单位概况

公司名称：上海中润解放传媒有限公司（以下简称“中润解放”）

统一社会信用代码：913101067776067141

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江场西路 395 号 103-7 室

法定代表人：高路

注册资本：人民币 17400.0000 万元整

成立日期：2005 年 7 月 6 号

营业期限：2005 年 7 月 6 号至 2025 年 7 月 5 号

经营范围：广告设计、制作、代理、发布、商务信息咨询服务，展览展示，企业管理咨询，投资咨询，企业策划，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）。【依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

基准日公司股东结构和股权比例如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	持股比例（%）
上海新华传媒股份有限公司	17,400.00	100
合计	17,400.00	100

1. 组织架构和经营管理结构

(1) 企业合并范围内控股公司如下：

序号	子公司名称	成立日期	注册资本(万元)	持股比例
1	上海新华传媒文化传播有限公司	2008/4/8	2,000.00	100.00%
2	上海房报传媒经营有限公司	2007/4/28	1,000.00	90.00%

纳入合并范围的长期股权投资单位基本情况如下：

①上海新华传媒文化传播有限公司(以下简称“新华文化”)

企业名称：上海新华传媒文化传播有限公司

统一社会信用代码：91310115672731332J

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浦东新区高桥镇石家街127-131号401室

法定代表人：黄琼

注册资本：人民币2000.0000万元整

成立日期：2008年4月8号

营业期限：2008年4月8号至不约定期限

经营范围：文化艺术交流活动策划，设计、制作、发布、代理各类广告，企业形象策划，市场信息咨询及调查，商务咨询（除经纪），会展服务，国内贸易（除专项审批），图书、报纸、期、电子出版物的批发、零售（凭许可证）。【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】

截至基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海中润解放传媒有限公司	2,000.00	100
合计	2,000.00	100

上海新华传媒文化传播有限公司成立于 2008 年 4 月 8 号，主要经营业务包括图书、报纸、期、电子出版物的批发、零售等业务。由于传统媒体行业式微，企业经营业务规模逐渐缩减，代理的报刊杂志逐渐停刊，目前已无经营业务。

②上海房报传媒经营有限公司(以下简称“房报传媒”)

企业名称：上海房报传媒经营有限公司

统一社会信用代码：91310115660735459E

企业类型：有限责任公司(国内合资)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区马吉路 2 号 621 室

法定代表人：顾万全

注册资本：人民币 1000.0000 万元整

成立日期：2007 年 4 月 28 号

营业期限：2007 年 4 月 28 号至 2027 年 4 月 27 号

经营范围：从事货物的进出口业务，转口贸易，区内企业间的贸易，设计，制作、发布、代理各类广告业务，企业形象策划、设计、制作，文化艺术交流策划，会务、会展服务，投资咨询、商务咨询服务，寄递业务（信件及具有信件性质物品除外）；图书报刊、电子出版物批发、零售、投递（有效期至 2015 年 3 月 31 日），市场营销策划；图书报刊、电子出版物批发、零售、投递。【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】

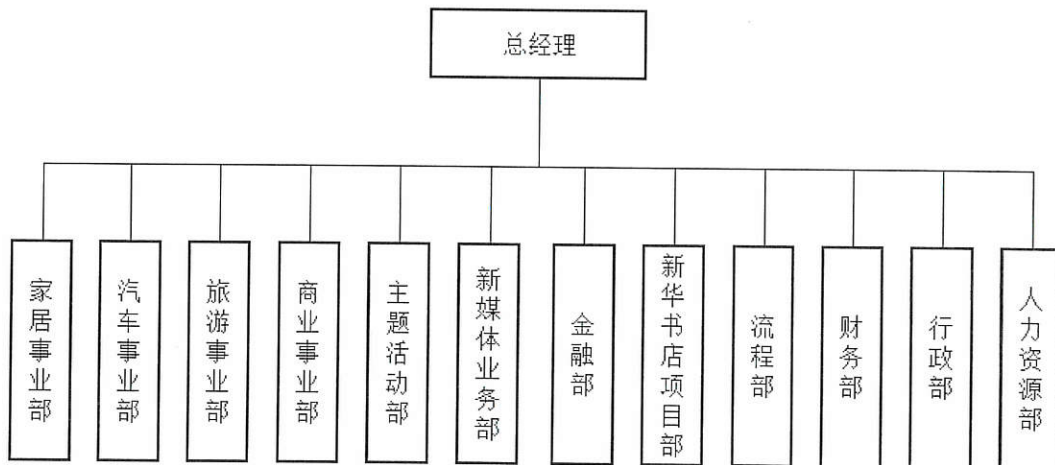
截至基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海新华传媒股份有限公司	100.00	10
上海中润解放传媒有限公司	900.00	90
合计	1,000.00	100

上海房报传媒经营有限公司成立于 2007 年 4 月 28 号，主要经营业务包括报纸广告代理、经营、报刊发行、房产展会，外地楼盘代理广告、销售代理等。由于传统媒体行业式微，企业经营业务规模逐渐缩减，代理的报刊杂志逐渐停刊，近年来主要收入来源为外借资金的利息收入。截至评估基准日，企业已收回有息的外借资

金，剩余均为内部关联单位的无息往来款，且暂无资金外借计划，故未来年度能否获得利息收入不确定性较大。

(2) 组织架构



2. 企业经营概况及业务介绍

上海中润解放传媒有限公司成立于2005年7月，主要从事广告代理经营业务，客户以纸质传媒为主，近年来代理的报刊有《新闻晨报》和《解放日报》。2017年，公司为拓展新的业务与上海新华传媒连锁有限公司达成广告代理合作协议，成为其新华书店线下实体店海报、店内易拉宝等店头广告独家授权代理商，并且以此为依托已经与多家企业签署协议为其提供广告投放服务。公司办公经营场地位于上海市汉口路300号3楼，系租赁取得。基准日员工人数为95人。

3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 公司财务状况

截至评估基准日，中润解放合并口径账面总资产合计为 103,381.76 万元，负债合计为 75,534.90 万元，净资产为 27,846.86 万元。

公司以前年度资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况



单位：万元

项 目	2016/12/31	2017/12/31
总资产	31,906.64	34,624.05
负债	8,264.99	8,117.44
净资产	23,641.65	26,506.61
项 目	2016 年度	2017 年度
营业收入	18,192.98	16,683.50
营业利润	7,217.53	10,865.60
净利润	7,079.84	10,782.20
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计意见	标准无保留审计意见	

合并资产、负债及财务状况

项 目	2016/12/31	2017/12/31
总资产	100,934.55	102,355.09
负债	68,723.61	71,179.64
净资产	32,210.94	31,175.45
归属于母公司的所有者权益	31,263.25	30,724.77
项 目	2016 年度	2017 年度
营业收入	23,584.72	16,849.44
营业利润	8,061.25	8,130.40
净利润	8,074.05	7,901.50
归属母公司所有者的净利润	7,633.11	7,378.75
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计意见	标准无保留审计意见	

以前年度数据摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告，审计报告均为无保留意见。基准日的数据来自于企业的财务报表（未经审计）。

(2) 公司主要税率

企业执行企业会计准则主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%，5%，16%
文化事业建设费	应税广告营业额（注1）	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%，0%（注2）

注 1: 根据广告服务取得的全部含税价款和价外费用, 减除支付给试点地区或非试点地区的其他广告公司或广告发布者的含税广告发布费后的余额。

注 2: 公司控股子公司上海房报传媒经营有限公司取得上海市自由贸易试验区国家税务局签发的: 浦税自贸九所备(2015)004号-007号《企业所得税优惠审批结果通知书》, 根据财税【2009】34号《财政部、国家税务总局关于文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业的若干税收优惠政策的通知》规定, 同意减免企业所得税的申请, 免征期从2014年1月1日至2018年12月31日。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海新华传媒股份有限公司为合并财务报告编制单位, 被评估单位系商誉减值测试所涉及的资产组产权持有人。

(四) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人除了委托人、被评估单位以外, 其他资产评估报告使用人为需要对委托人合并财务报告所列示的商誉是否减值发表审计意见的会计师。

除非国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

上海新华传媒股份有限公司因编制合并财务报告的需要, 对因合并上海中润解放传媒有限公司所形成的商誉进行减值测试。本次评估为该商誉涉及的上海中润解放传媒有限公司的资产组的可回收价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为包含商誉的资产组可回收价值, 评估范围为经过委托人、被评估单位确认的资产组为上海中润解放传媒有限公司整体资产, 即为合并口径全部资产和负债, 评估范围包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的净资产(合并口径)为278,468,614.35元。

根据评估基准日报表, 中润解放合并口径账面总资产合计为103,381.76万元, 负债合计为75,534.90万元, 净资产为27,846.86万元。



截至评估基准日2018年12月31日，被评估单位账面资产及负债情况（合并口径）
 详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	98,680.54
货币资金	1,970.79
应收账款净额	1,017.30
预付账款	3.97
其他应收款净额	95,428.87
其他流动资产	259.62
二、非流动资产合计	4,701.22
投资性房地产净额	4,022.07
固定资产净额	92.72
递延所得税资产	586.43
三、资产总计	103,381.76
四、流动负债合计	75,534.90
应付账款	3,823.90
预收账款	930.82
应付职工薪酬	484.47
应交税费	177.91
其他应付款	70,117.80
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	75,534.90
七、净资产	27,846.86
八、归属母公司的净资产	27,689.46

上表数据来源于企业申报，未经审计。

对应的历史经营业绩（合并口径）情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2016	2017	2018
一、营业收入	23,584.72	16,849.44	12,401.97
减：营业成本	18,591.54	10,001.46	7,284.76
税金及附加	371.75	290.26	206.33
销售费用	2,963.07	1,957.93	1,754.29
管理费用	1,460.16	1,371.96	883.03
研发费用			
财务费用	-7,422.58	-7,175.24	-5,370.45
资产减值损失	1,608.62	864.77	-6,920.99
加：其他收益			
投资收益（损失“-”号）	1,988.64	-1,472.07	-6,971.49
公允价值变动损益（损失“-”号）			

资产处置收益（损失“-”号）	60.44	64.15	43.90
二、营业利润	8,061.25	8,130.40	7,637.41
三、利润总额	8,334.26	8,222.62	7,668.33
减：所得税费用	260.20	321.13	70.41
四、净利润	8,074.05	7,901.50	7,597.92
减：少数股东损益	440.95	522.75	497.40
五、归属于母公司损益	7,633.11	7,378.75	7,100.51

上表数据其中 2016、2017 年度摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告；2018 年度数据来源于企业申报，未经审计。

上述资产组涉及的资产、负债数据及历史年度对应的经营业绩，系企业管理层提供，评估师在经过必要的尽职调查后，认为具备合理性。

（二）商誉形成、变动和资产组确定的过程

1. 商誉形成的原因和过程

2008 年 1 月，上海新华传媒股份有限公司以同一控制下企业合并方式并购上海中润解放传媒有限公司的同时收购该公司 45%的少数股东股权，于 2008 年 1 月 15 日完成工商变更，2008 年 1 月 1 日为合并报表日，公司将合并成本大于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉，形成商誉 496,481,666.27 元。

2. 与资产组或资产组组合相关的商誉分摊

商誉 496,481,666.27 元系收购上海中润解放传媒有限公司形成，因为收购方并无明显的协同效应，且被评估单位独立运营，不存在和其他资产组需要分摊的情况。

3. 商誉金额变动的情况

新华传媒对中润解放的商誉减值过程如下表所示：

年度	当年减值金额（人民币元）	商誉金额（人民币元）
2008		496,481,666.27
2010	16,000,000.00	480,481,666.27
2013	33,000,000.00	447,481,666.27
2014	40,000,000.00	407,481,666.27
2017	77,000,000.00	330,481,666.27

累计	166,000,000.00
----	----------------

4. 与公司管理层的其他事项

本次资产组认定为上海中润解放传媒有限公司整体资产，包括合并口径所有资产及负债，已经公司管理层确认与商誉形成时口径一致。

(三) 资产组的主要资产情况（合并口径）

本次评估范围中的主要资产为投资性房地产、固定资产及递延所得税资产等。

1. 投资性房地产

企业共有 14 项投资性房地产，如下表所示：

序号	房屋所有权证	房屋名称	建筑面积（平方米）	房屋用途	使用权来源
1	沪房地浦字（2009）第 037820 号	东靖路 2210 号地下 1、1_2 层	209.45	店铺	转让
2	沪房地浦字（2009）第 037443 号	东靖路 2224 号地下 1、1_2 层	190.56	店铺	转让
3	沪房地杨字（2010）第 015565 号	国定东路 233 号绿地能源 1401 室	109.10	办公楼	出让
4	沪房地杨字（2010）第 015623 号	国定东路 233 号绿地能源 1402 室	190.32	办公楼	出让
5	沪房地杨字（2010）第 015551 号	国定东路 233 号绿地能源 1403 室	192.97	办公楼	出让
6	沪房地杨字（2010）第 016085 号	国定东路 233 号绿地能源 1404 室	109.10	办公楼	出让
7	沪房地杨字（2010）第 015574 号	国定东路 233 号绿地能源 1405 室	133.20	办公楼	出让
8	沪房地杨字（2010）第 016086 号	国定东路 233 号绿地能源 1406 室	109.10	办公楼	出让
9	沪房地杨字（2010）第 015552 号	国定东路 233 号绿地能源 1407 室	192.97	办公楼	出让
10	沪房地杨字（2010）第 015560 号	国定东路 233 号绿地能源 1408 室	190.32	办公楼	出让
11	沪房地杨字（2010）第 015654 号	国定东路 233 号绿地能源 1409 室	109.10	办公楼	出让
12	沪房地杨字（2010）第 016087 号	国定东路 233 号绿地能源 1410 室	133.20	办公楼	出让
13	沪房地杨字（2010）第 015621 号	国定东路 233 号绿地能源 507 室	192.97	办公楼	出让
14	沪房地闵字（2014）第 056130 号	保利茉莉公馆浦秀路 1536 弄 114 号 1-3 层	274.45	居住	出让

根据委托人提供的房地产权证记载，委估投资性房地产中 1-13#的权利人均为中润解放，14#的权利人为新华文化。截至评估基准日，除上表序号 5-6#1403、1404 房屋已出租外，其余均为空置状态，未对外出租。

2. 固定资产—设备类

设备类资产，按用途分为运输设备、电子及办公设备，共计数量 261 辆（台/套）。其中运输设备 11 辆，主要为客车、小轿车。其中 5 辆车已于 2018 年下半年



报废处置，其余均处于正常运行状态；电子设备 250 台（套），主要为空调、电脑、传真机、打印机、办公家具等，均处于正常使用中。

3. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备、预估销售折扣影响的应纳税时间性差异金额。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值系企业申报数据，未经审计。其他无引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产等。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为可回收价值。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条，执行以财务报告为目的，应当根据会计准则或者相关核算与披露的评估业务，应当根据会计准则或者相关核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相应的评估价值类型。

第十九条，资产评估专业人员协助企业进行减值测试，应当关注评估对象在减值测试日的可回收价、资产预计未来现金流量的现值以及公允价值减去处置费用的净额之间联系及区别

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第六条 资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高确定。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是企业财务报告编制日。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
7. 会计监管风险提示第8号—商誉减值；
8. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）



12. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

（三）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 《上海市房地产权证》；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议）；
5. 其他资产权属证明资料。

（四）取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 被评估企业及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
3. 长期投资单位评估基准日会计报表及其他相关资料；
4. 被评估企业提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
5. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
6. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
7. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他参考资料

1. 企业会计准则；
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料
4. 其他参考资料。

（六）利用的其他专业报告

无。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

资产评估的方法有市场法、收益法和成本法，以及衍生的其他评估方法等

市场法是依据替代原理，将类似的资产的近期交易价格为基准，同委估资产进行比较，通过对交易情况、交易日期等因素进行价格修正，从而得出委估资产在评估基准日的价值。

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

(二) 评估方法的选择

本次评估目的是为上海新华传媒股份有限公司因编制合并财务报告的需要，对因合并上海中润解放传媒有限公司所形成的商誉进行减值测试。我们采用的评估方法和以前年度企业商誉减值测试的方法保持一致，即继续按合并口径经营数据，采用收益法评估。

(三) 收益法

1. 评估模型

根据纳入评估范围的资产组选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

资产组价值=经营性资产价值+非经营性及溢余性资产价值

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

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

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；
r—所选取的折现率。

2. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估企业管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额；。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估企业所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，本项目收益期确定为无限期。同时在对被评估企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

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

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

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

其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

We：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd：为债务资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为： $Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$

其中：Rf：为无风险报酬率；

β ：为公司风险系数；



MRP：为市场风险溢价；

ε ：为公司特定风险调整系数。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债净值。分析确定盈利预测中未考虑的溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产。

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、递延所得税资产、递延所得税负债、投资性房地产等。

八、评估程序实施过程和情况

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

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、价值类型等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年1月下旬至2月上旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

(1) 听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和商誉的形成过程、纳入评估范围的资产组的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与会计师进行沟通确认，资产组的确定是否合理；并对资产组涉及的资产进行现场勘察和抽查盘



点:

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

(4) 对设备类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 以及设备的维护、改建、扩建情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件等;

2. 了解企业历史经营情况, 通过分析企业过去、现状以及所在行业情况, 判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下:

(1) 充分关注商誉所在资产组或资产组组合的宏观环境、行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素;

(2) 辨识与商誉相关的资产组或资产组组合, 是否考虑了企业合并所产生的协同效应;

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

(4) 被评估企业执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等, 执行的税率及纳税情况;

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

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

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

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

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

(10) 对被评估企业管理层提供的未来 5 年收益预测资料进行分析, 结合被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势, 以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景, 与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性, 并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性;

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据; 根据评估对象、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, 选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断, 形成初步估算成果; 并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下, 汇总形成初步评估结论, 并进行评估结论的合理性分析。

(四) 提交报告阶段

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

九、评估假设

本项目评估中, 评估人员遵循了以下评估假设和限制条件:

(一) 基本假设

1. 公开市场假设

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

2. 资产按现有用途使用假设

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



3. 企业持续经营假设

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

(二) 一般假设

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

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

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

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

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

(三) 收益法评估特别假设

1. 被评估企业目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2. 被评估企业各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

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

4. 被评估企业目前位于上海市黄浦区汉口路 300 号 301、302 室的办公经营场所系租赁取得，租赁期至 2022 年 6 月 30 日，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估企业能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水

平获取类似条件和规模的经营场所。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，纳入评估范围的资产组（或资产组组合）可回收价值的评估结论如下：

（一）评估结论

经过评估，在基准日和本报告所列假设条件成立的条件下，委估的资产组（上海中润解放传媒有限公司整体资产）以为上海新华传媒股份有限公司编制合并财务报告进行商誉减值测试提供价值参考为目的之可回收价值为人民币 57,400 万元，大写：伍亿柒仟肆佰万元整。

（二）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

（三）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为

评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告进行决策时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，评估人员未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

1. 截至评估基准日，被评估单位未涉及重大未决事项（法律纠纷）。
2. 评估人员未获悉企业截至评估基准日存在的重大的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在重大的未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（三）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

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

无该事项。

（五）其他需要说明的事项

1. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理



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

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

除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

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

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

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

(六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确

的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为2019年03月06日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师
Tel:021-52402166

王 欣



Tel:021-52402166

赵 璟



资产评估报告日

2019 年 03 月 06 日

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

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海新华传媒股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海中润解放传媒有限公司相关资产组可回收价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0030 号

序号 附件名称

1. 委托人和被评估单位法人营业执照
2. 被评估单位 2017 年度审计报告及评估基准日财务报表
3. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函