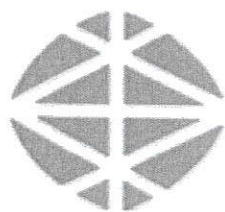


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海新华传媒股份有限公司拟对合并上海中润解放
传媒有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资
产组可回收价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0131 号

(报告书及附件)
共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 03 月 12 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202000302

资产评估报告名称： 上海新华传媒股份有限公司拟对合并上海中润解
放传媒有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的
资产组可回收价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第0131号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王欣(资产评估师)、赵璟(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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范围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，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项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、判断和结论受本资产评估报告中评估假设限制，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评估假设、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

正文.....	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
(一) 委托人.....	6
(二) 资产组所在企业概况.....	6
(三) 其他资产评估报告使用人.....	9
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
(一) 法律法规依据.....	13
(二) 评估准则依据.....	13
(三) 资产权属依据.....	13
(四) 取价依据.....	14
(五) 其他参考资料.....	14
七、 评估方法.....	14
(一) 评估方法概述.....	14
(二) 评估方法的选择.....	15
(三) 现金流量折现法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	18
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	21
(一) 评估结论.....	21
(二) 有关评估结论的其他说明.....	22
十一、 特别事项说明.....	22
十二、 评估报告使用限制说明.....	23
十三、 评估报告日.....	24

上海新华传媒股份有限公司拟对合并上海中润解放传媒有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0131 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解释评估结论，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，对以财务报告为目的涉及的上海中润解放传媒有限公司的相关资产组（或资产组组合）的可回收价值进行了评估。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

评估目的：上海新华传媒股份有限公司拟对合并上海中润解放传媒有限公司形成的商誉进行减值测试提供参考。

评估对象：上海新华传媒股份有限公司合并上海中润解放传媒有限公司形成的商誉相关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合并口径下的全部资产和负债，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 308,809,291.55 元。上述与商誉相关的资产组经由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致。

价值类型：可回收价值

评估基准日：2019年12月31日

评估方法：收益法。

评估结论：经过评估，在委托人及评估对象单位管理层批准的与商誉相关资产组的未来经营规划能落实和本报告所列评估假设成立的前提下，委估的资产组的可回收价值（上海中润解放传媒有限公司整体资产）为人民币57,200.00万元，大写：伍亿柒

仟贰佰万元整。

其中：经营性资产组的可回收价值为人民币28,400.00万元。

评估结论使用有效期：委托人编制至完成评估基准日合并财务报告期间有效。

我们提示委托人关注：评估对象未来实际经营情况若与委托人及评估对象管理层批准的未來经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未能及时采取相应的补救措施，或是采取补救措施后仍未达预期要求，导致未來经营规划最终无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

本评估报告结论仅供委托人分析相关商誉于评估基准日是否存在减值时使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告、恰当使用评估结论。

特别事项：

（一）重大期后事项：

2020年1月下旬，国内爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情，按照党中央、国务院防控工作部署，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国传染病防治法》和重大突发公共卫生事件一级响应机制的有关规定，目前疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。经与管理层沟通，本次评估报告结论中，适当考虑了本次疫情的影响。

（二）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：

鉴于疫情的客观原因，截至报告出具日，评估人员难以对企业经营的新广告业务现场进行实地考察核实，也无法进行函证核查程序。考虑到本项目难以正常履行评估现场调查程序，评估人员已尽可能地以替代程序来弥补缺失的现场核查工作内容，如采用电话、邮件等方式与标的企业管理层进行访谈和沟通联系；就重要的财务会计事项与执行审计的会计师进行沟通交流；通过标的企业财务抽查部分户外广告发布现场照片，和经营业务收入成本费用涉及的财务原始凭证发票等。我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。



以上特别事项可能对本评估结论产生影响；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响。

上海新华传媒股份有限公司拟对合并上海中润解放传媒有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0131 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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对上海新华传媒股份有限公司拟对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相关资产组在评估基准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) 资产组所在企业概况

1. 所在企业概况

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（不得从事增值电信业务、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

2. 所在企业的经营业务情况

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。2019 年公司开始拓展报业集团旗下各类媒体平台用于广告代理，例如澎湃 APP 平台，“海上名医”医疗服务平台，上海日报等。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 79 人。

3. 所在企业合并报表范围情况

纳入合并报表范围的企业共 2 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	持股比例%
上海新华传媒文化传播有限公司 (以下简称：新华文化)	有限责任公司	上海	2,000.00	100.00
上海房报传媒经营有限公司 (以下简称：房报传媒)	有限责任公司	上海	1,000.00	90.00

(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(自然人投资或控股)

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：岳昕

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，且购买了银行理财产品，以获取银行利息收入。

4. 所在企业合并口径经营业绩情况

单位：万元

项 目	2018 年度	2019 年度
营业收入	12,401.97	9,683.39
营业利润	7,626.04	2,924.25
净利润	7,597.92	3,034.07

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（尚未出具审计报告）。

（三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告的使用人除了委托人、相关监管单位以外，其他资产评估报告使用人为需要对委托人合并财务报表发表审计意见的会计师。除非国家法律法规另有规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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。本次评估即为该商誉所在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

评估对象为上海新华传媒股份有限公司合并上海中润解放传媒有限公司形成的商誉相关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合并口径下的全部资产和负债，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 308,809,291.55 元。上述与商誉相关的资产组经由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致。

截止日期：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	88,863.92
货币资金	52,722.02
应收票据及应收账款净额	1,173.74
预付账款	52.21
应收利息	189.55
其他应收款净额	34,490.65
其他流动资产	235.75
二、非流动资产合计	4,309.84
投资性房地产净额	3,674.57
固定资产净额	71.73
递延所得税资产	563.55
三、资产总计	93,173.76
四、流动负债合计	62,292.83
应付票据及应付账款	2,535.72
预收账款	915.49
应付职工薪酬	403.96
应交税费	39.03
其他应付款	58,398.63
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	62,292.83
七、净资产	30,880.93
八、归属母公司的净资产	30,671.41

上表数据来源于企业申报，未经审计。



（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. 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
2018	36,000,000.00	294,481,666.27
累计	202,000,000.00	

（三）直接归属于资产组的主要资产情况（合并口径）

本次评估范围中的主要的资产为投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等。

1. 投资性房地产

企业共有13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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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



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
10	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
11	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
12	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
13	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1-12#的权利人均为中润解放,13#的权利人为新华文化。截至评估基准日,除上表序号1#东靖路2210号,2#1401室,4-5#1403、1404室房屋已出租外,其余均为空置状态,未对外出租。

2. 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262辆(台/套)。其中运输设备6辆,主要为客车、小轿车,均处于正常运行状态;电子设备256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可抵扣应纳税时间性差异金额。

上述资产组各项可辨认资产及商誉经由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致。资产组的可辨认资产的账面金额系企业申报,未经过审计机构审定并出具审计报告。

四、价值类型及其定义

本次评估目的是为委托人编制合并财务报表时对所涉及的商誉减值测试提供价值参考,根据《企业会计准则第8号-资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定,以及评估对象的实际情况,确定本次评估的价值类型为可回收价值。

可回收价值指评估对象在现有经营管理、使用安排和运营模式下,评估对象预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日，由委托人根据《企业会计准则》相关商誉减值测试要求确定。

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》（2016年7月2日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. 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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）
11. 《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. 《房地产权证》；
3. 重要资产购置合同或凭证；

4. 其他资产权属证明资料。

（四）取价依据

1. 企业申报的资产组的可辨认资产明细表；
2. 企业提供的资产组对应的历史年度收入、成本、费用明细数据；
3. 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；
4. 企业提供的经其管理层批准的未来经营现金流量预测数据；
5. 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；
6. 万得证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
7. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；
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. 《企业会计准则第8号-资产减值》（财会[2006]3号）；
2. 《会计监管风险提示第8号-商誉减值》（证监会会计部2018年11月）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料
5. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

《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者确定。

1. 资产的公允价值减去处置费用后的净额

《企业会计准则第8号-资产减值》规定，按照公允价值的计量层次，公允价值减

去处置费用依次考虑以下途径确定：

(1) 根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

(2) 不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

(3) 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

通常情况下，作为企业持续在用的资产组不存在销售协议价格和对应的资产活跃市场时，较多情况下是参考同行业类似资产的最近交易价格进行计算，即采用资产评估三种基本评估方法之一的市场法评估确定资产组的公允价值。

2. 预计未来现金流量的现值

《企业会计准则第 8 号-资产减值》规定，无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

预计未来现金流量的现值即为资产评估三种基本评估方法之一的收益法（现金流量折现法）。根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》规定，预计资产的未来现金流量，应当以经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据，以此为依据计算资产组的可回收价值。

（二）评估方法的选择

1. 依据《以财务报告为目的的评估指南》第 21 条 执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

2. 依据《会计监管风险提示第 8 号-商誉减值》，后续期间商誉减值测试的评估方法应与以前期间的保持一致，除非有证据显示变更新的评估方法所得出的评估结论更具代表性，或原有的评估方法不再适用。

我们注意到，该资产组以前的减值测试方法采用的是现金流量折现法。

3. 本次评估过程中，据查该资产组目前不存在销售协议价格，也不存在类似的资



产活跃市场，评估人员亦无法取得同行业类似资产最近的交易价格。但是我们取得了经企业管理层批准的未来预测数据资料，在对预测数据的可靠性进行了必要的核实，我们选用了现金流量折现法对资产组的可回收价值进行了计算。

（三）现金流量折现法

1. 评估模型

本次对资产组选用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

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

式中：F_i—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—所选取的税前折现率。

2. 主要评估参数的选取：

（1）未来预测、收益期限的确定

依据《企业会计准则第 8 号-资产减值》规定，建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间。

本次评估，企业管理层对资产组未来 5 年各年的现金流量进行了预测，并认为现有的管理模式、行业经验、销售渠道、产品更新能力等与商誉相关的其他可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，与商誉相关的资产组预计 5 年后达到稳定并保持，实现永续经营。该财务预算得到了企业管理层批准。

（2）折现率的确定

依据《企业会计准则第 8 号-资产减值》规定，在资产减值测试中估算资产预计未



来现金流量现值时所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

本次评估具体计算税前折现率时，我们先根据加权平均资本成本（WACC）计算出税后口径的折现率，然后将其调整为税前的折现率，以便于与资产组的未来现金流量的预测基础相一致。

△计算加权平均资本成本(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。

△税前折现率计算方式：

依据国际会计准则 IAS36 BCZ85 列示，“理论上，只要税前折现率是以税后折现率为基础加以调整得出的，以反映未来纳税现金流量的时间和特定金额，采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果应当是相同的。”基于上述国际会计准则原则，本次通过对税后折现率（WACC）采用单变量求解的方法计算出税前折现率：

$$\sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{F_{t_i}}{(1+r_t)^i} + \frac{F_{t_n} \times (1+g)}{(r_t-g) \times (1+r_t)^n}$$

式中： F_i ：第 i 年的税前现金流量；

r ：税前折现率；

F_{t_i} ：第 i 年的税后现金流量；

r_t ：税后折现率。

(3) 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程序。整个评估程序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、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立评估合同，并编制本项目的评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，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2020年1月上旬至2月下旬。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) 与执行审计的会计师就资产组的范围、商誉的金额等进行沟通并确认；

(3) 对企业提供的可辨认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；

(4) 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；

(5) 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) 了解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) 核实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) 与委托人、评估对象企业管理层就资产组未来经营现金流量的预测结果情况、预测基础资料以及主要假设进行沟通和交流，在此基础上进行了必要的调查和分析判断。

(4) 对评估对象资产组于评估基准日是否存在销售协议、活跃市场以及同行业类似资产的最近交易价格进行调查了解。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查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；根据选定评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数形成初步估算成果；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) 编制提交报告阶段

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，评估人员遵循和使用了以下评估假设：

(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对象企业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评估对象企业所在国家现行有关法律、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. 本次评估没有考虑评估对象资产组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. 假设评估对象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. 假设委托人、评估对象企业管理层提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供未提供、资产评估师已履行必要评估程序后仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项。

(三) 收益法评估假设

1. 评估对象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和管理水平。
2. 未来预测期内评估对象企业核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。
3. 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。
4. 被评估对象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。
5. 假设评估基准日后评估对象资产组的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。
6. 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。

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，在委托人及评估对象单位管理层批准的与商誉相关资产组的未来经营规划能落实和本报告所列评估假设成立的前提下，委估的资产组的可回收价值（上海中润解放传媒有限公司整体资产）为人民币 57,200.00 万元，大写：伍亿柒仟贰佰万



元整。

其中：经营性资产组的可回收价值为人民币 28,400.00 万元。

评估结论有效期为委托人编制至完成评估基准日合并财务报告期间有效。

（二）有关评估结论的其他说明

评估对象未来实际经营情况若与委托人及评估对象管理层批准的未来经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未能及时采取相应的补救措施，或是采取补救措施后仍未达预期要求，导致未来经营规划最终无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

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。委托人与评估对象企业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，评估对象企业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未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与评估对象企业亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（三）重大期后事项：

2020年1月下旬，国内爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情，按照党中央、国务院防控工作部署，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国传染病防治法》和重大突发公共卫生事件一级响应机制的有关规定，目前疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。经与管理层沟通，本次评估报告结论中，适当考虑了本次疫情的影响。

除此之外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现评估对象企业

发生了其他对评估结论产生重大影响的事项，委托人与评估对象企业亦未通过有效方式明确告知存在其他重大期后事项。

（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：

鉴于疫情的客观原因，截至报告出具日，评估人员难以对企业经营的新广告业务现场进行实地考察核实，也无法进行函证核查程序。考虑到本项目难以正常履行评估现场调查程序，评估人员已尽可能地以替代程序来弥补缺失的现场核查工作内容，如采用电话、邮件等方式与标的企业管理层进行访谈和沟通联系；就重要的财务会计事项与执行审计的会计师进行沟通交流；通过标的企业财务抽查部分户外广告发布现场照片，和经营业务收入成本费用涉及的财务原始凭证发票等。我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

（五）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围仅以委托人申报的与商誉相关的资产组为准，未考虑委托人所提供的资产组清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

2. 资产评估师获得的经委托人、评估对象企业管理层批准的资产组对应的未来预测经营现金流量，是本评估报告评估结论形成的基础。资产评估师对资产组对应的未来预测经营现金流量结合相关预测基础资料、主要假设进行了必要的调查、分析、判断后予以使用。资产评估师的职责是对评估对象资产的可回收价值发表意见，不应被视为对其未来预测经营现金流量的可实现性进行保证。

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）本评估报告结论仅供委托人分析相关商誉于评估基准日是否存在减值使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，

履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 对被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，亦不提供证词、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2020年03月12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

2020 年 03 月 12 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拟对合并上海中润解放传媒有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值

报告编号 东洲评报字【2020】第 0131 号

序号 附件名称

1. 上海新华传媒股份有限公司营业执照
2. 上海中润解放传媒有限公司营业执照
3. 上海中润解放传媒有限公司（合并口径）2017-2019 年度财务报表
4. 上海中润解放传媒有限公司房地产权证及其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函