

证券代码:600825 证券简称:新华传媒 编号:临 2026-013

上海新华传媒股份有限公司关于 2025 年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事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。

重要内容提示:

1、上海新华传媒股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年至 2025 年期间，四次向控股股东上海报业集团的全资子公司上海上报传媒置业发展有限公司（以下简称“上报传媒置业”）购置上报传媒总部及部分公租房 36 套，总面积 9,488.27 平方米，总金额 3.24 亿元。首次购买经公司总裁办公会议审议通过，后续二次购买均经公司董事会审议通过，上述关联交易均已履行相应的审议程序并披露，符合《股票上市规则》等相关规则要求。

2、截至目前，相关资产运营及规划有序推进，其中 1 套商铺用于公司自营书店，其余 11 套商铺整体出租情况良好，24 套公租房正在按照规划推进相关装修工作。上述 11 套商铺，在 2023–2025 年期间，每套年化收益率情况分别为 5%–5.2%、5%、5%–5.22%、5%、4%–4.31%、4%–4.31%、2.76%–3.64%、4%–4.31%、4%–4.02% 和 3.65%–3.90%，优于 1 年期定期存款利率，且相关租金已全额收回，有效提升了公司资金使用效率及整体利润水平。截至 2027 年，上述 11 套商铺中 2 套商铺于 2025 年底租赁到期并暂留空置，其余 9 套商铺租赁到期后将主要集中在 2027 年至 2029 年，公司已积极开展招商工作。针对 24 套公租房，目前公司规划将三分之一面积用于自用办公，打造上海上报传媒经营有限公司（以下简称“房报传媒”）南区总部，为房报传媒从传统业务模式向综合文化服务业转型升级提供物理载体与空间支撑；剩余三分之二面积计划对外出租，目前已对接多家意向客户并开展洽谈工作，公司将结合下属公司业务系统性变革工作，动态优化调整自用与对外出租的面积配比。公司前三次购置商铺的价格为网上案备价格下的优惠价和价格，第四次购置公租房的价格以评估价为依据确定，公司历次购置的价格均低于上报传媒对外销售价格，公司购置上述资产的价格以评估价公允、合理，不存在损害上市公司利益情形，也不存在关联交易资金违规流向关联方的情形。

3、上述购置房产具备长期租约的可持续性基础，2025 年未发生明显变化，未见资产减值迹象，所以 2025 年未计提减值准备是合理的。2026 年 3 月，公司基于 2025 年末到期两套房传物业仍处于空置状态，无法按预期产生经济收益，出于审慎考虑，公司财务管理中心联合房产经营管理部门对其进行了减值测试。经测试，公司投资性房地产的可收回金额高于账面净值，未计提减值准备是合理的。公司于近期收到上海证券交易所出具的《关于上海新华传媒股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公监【2026】1212 号）。收到函件后，公司高度重视并针对函件中的问题认真梳理回复，现将有关情况说明如下：

4、如特殊说明，本回复中金额单位均为万元，若涉及数字各分栏数值相加之和在尾数上存在差异均为四舍五入所致。

问题 1 关于投资性房地产。年报显示，报告期末公司投资性房地产账面价值 5.94 亿元，占公司非流动资产 41.19%，全部为房屋、建筑物，未计提减值准备。近五年公司投资性房地产账面价值持续增长，累计增长 138.56%，增加原因主要为“外购”。前期公告显示，公司于 2022–2025 年期间四次向关联方上海上报传媒置业发展有限公司收购上报传媒总部房产，成总份共计 3.24 亿元。

请公司：（1）补充披露近三年购置投资性房地产的主要原因、交易方式、交易对手方、关联关系、房产位置、产权状态、面积、规划及实际用途，说明购置房屋、建筑物的目的，与公司主营业务的协同性。

（2）说明该结构从关联方购置房产的必要性与合理性，并结合历次交易房产价值确定方式及评估情况、交易单价及与周边可比交易单价的差异等说明交易定价的公允性，是否存在关联方侵占上市公司利益情形；

（3）结合公司投资性房地产所在区域房地产市场发展情况、周边可比物业情况等，说明未计提减值准备的合理性。

请年审会计师、独立董事发表意见。

【公司回复】

一、补充披露近三年购置投资性房地产的主要原因、交易方式、交易对手方、关联关系、房产位置、楼层、面积及实际用途，说明购置房屋、建筑物的目的，与公司主营业务的协同性。

（一）近三年购置房产情况

2022 年至 2025 年，公司出于业务拓展、闲置资源盘活等因素，分批向控股股东上海报业集团的全资子公司上报传媒置业购置上报传媒总部房产及部分公租房 36 套。房产位于上海市奉贤区南桥镇 1799 弄、上海市奉贤区南桥公路 7888 弄，总面积 9,488.27 平方米，总金额 3.24 亿元。具体情况如下：

2022 年，公司购入虹园南路 1799 弄 38 号 202 室商铺 1 套，面积 561.74 平方米，规划为自用，实际用于自营书店，以现金方式购买；

2022 年，公司购入虹园南路 1799 弄 18 号 201 室商铺 1 套，面积 688.47 平方米，虹园南路 1799 弄 11、15、16、20 号一层商铺 4 套，面积合计 1407.75 平方米，规划为出租，实际已全部对外出租，以现金方式购买；

2023 年，公司购入南桥公路 7888 弄 9、13 号 201 室商铺 1 套，面积 266.60 平方米，南桥公路 7888 弄 10 号一层商铺 1 套，面积 248.93 平方米，虹园南路 1799 弄 1、33、34、71 号一层商铺 4 套，面积合计 659.86 平方米，规划为出租，实际已全部对外出租，以现金方式购买；

2025 年，公司购入虹园南路 1799 弄 56 号 5–10 层办公楼 24 套（每层 4 套，共 6 层），面积合计 5,453.92 平方米，规划为部分自用、部分出租，自用面积占工作正按计划推进中，以现金方式购买。

（二）购置房屋、建筑物的主要原因和目的，与公司主营业务的协同性

上报传媒仍是以上报传媒置业打造的文化生活平台，位于上海市奉贤区，奉贤新城“十四五规划”核心区域，是上海报业集团携手奉贤区政府打造的“南上海”文商旅融合综合体，由国际建筑设计师团队规划设计，于 2021 年建成。上海市奉贤区政府土地使用出让合同约定要求引入大型综合性书店、青年文化休闲馆等机构。

公司向上报传媒置业购买位于上报传媒的房产，主要是基于战略层面的多重考虑，紧密衔接公司 2021–2023 年转型发展三年行动计划和《深化改革工作方案》（近三年行动计划）：一方面，出于业务拓展及闲置资源盘活增值的现实需求，通过不动产配置提升资金使用效率，出租获取的稳定租金收益，可以提高公司盈利水平；另一方面，为公司主动型发展提供必要的物理空间与战略赋能，优化资产结构和产业布局，从而增强公司整体抗风险能力，实现资产价值的长期稳健增长。

公司通过购置上报传媒房产，既落地文化体验中心、中端零售新业态供给，又可打通店铺、闲置办公物业对外出租获取稳定租金收益，提高公司盈利水平，与公司主营业务形成良性协同。

二、说明近三年从关联方购买房产的必要性与合理性，并结合历次交易房产价值确定方式及评估情况、交易单价及与周边可比交易单价的差异等说明交易定价的公允性，是否存在关联方侵占上市公司利益情形

（一）连续四年从关联方购置房产的必要性与合理性

2022 年，公司向上海上报传媒置业购买虹园南路 1799 弄 38 号 202 室商铺 1 套，购买金额 1,823.67 万元，主要系根据《2021–2023 年转型发展三年行动计划》、公司将全面打造“5+6+4”节点网络布局，计划完成中城区五大书城、五个新馆“三南书局”特色书店的改造，所购房产用于开设“江南书局·书”的旗舰店”，是公司五个新馆首落地项目。目前该书局在正常运营中，最近三年及一期经营数据如下：

		单位：万元	
期间	营业收入	利润	
2023年	171.29	-211.86	
2024年	214.88	-166.26	
2025年	262.96	-232.74	
2026年 1-6 月	74.96	-124.49	

“江南书局·书”的旗舰店”按照上海市“五个新城”战略部署落地运营，当前门店营收规模较小，暂未亏损状态，但公司正积极结合新华连锁系统性变革工作方案的要求，进行门店模型重塑，进一步提升单店运营能力和盈利水平，并作为奉贤新城公共文化配套的重要载体，履行好书店文化服务的重要职责，切实助力文化惠民的社会责任。

2024 年至 2025 年，公司向上报传媒置业购买虹园南路 1799 弄、南桥公路 7888 弄商铺 11 套、公租房 24 套，是在自身书局的基础上，更好的服务奉贤新城发展，引入更多与书局相关的文化业态，打造综合文化平台，为公司拓展增值的同时使用更多影响力和文化品牌和文化平台，也为公司业务转型发展提供空间，同时进一步提质增效的运营使用，优化资产结构和产业布局，提升公司整体抗风险能力。11 套商铺均已出租，目前租约情况良好，2023–2025 年合计实现租金收入 2,165.48 万元，相关租金已全部到账。租金收益情况如下表：

年份/项目	位置	承租合同金额 (万元)	对应租金总额 (万元)	收益率	1年期定期 存款利率	租赁期限
2024年度注	L1	142.99	2,859.85	5.00%	1.10%–1.30%	2022/12/20–2027/12/31
	L2	99.61	1,992.15	5.00%		2022/12/20–2027/12/31
	L3	99.16	1,983.20	5.00%		2022/12/20–2026/12/19
	L4	74.25	1,484.90	5.00%		2022/12/20–2026/12/19
	L5	106.90	2,137.96	5.00%		2022/12/20–2025/12/19
	L6	78.91	1,832.45	4.31%		2024/7/15–2027/7/14
	L7	92.45	2,146.99	4.31%		2024/7/15–2027/7/14
	L8	64.01	1,759.62	3.64%		2024/7/15–2027/7/14
	L9	48.10	1,117.66	4.02%		2024/7/15–2027/7/14
	L10	77.44	1,927.28	4.02%		2024/7/15–2028/7/31
L11	43.30	1,218.79	3.56%	2024/7/15–2028/7/31		
小计		927.11	20,460.33	4.53%	–	–
	L1	148.63	2,859.85	5.20%	0.96%–1.15%	2022/12/20–2027/12/31
L2	99.61	1,992.15	5.00%	2022/12/20–2027/12/31		
L3	99.16	1,983.20	5.00%	2022/12/20–2026/12/19		
L4	77.55	1,494.90	5.22%	2022/12/20–2026/12/19		
L5	106.90	2,137.96	5.00%	2022/12/20–2026/12/19		
L6	75.30	1,832.45	4.00%	2024/7/15–2027/7/14		
L7	86.49	2,146.99	4.00%	2024/7/15–2027/7/14		
L8	48.56	1,759.62	2.76%	2024/7/15–2027/7/14		
L9	44.68	1,117.66	4.00%	2024/7/15–2027/7/14		
L10	100.17	1,927.28	5.20%	2024/7/15–2028/7/31		
L11	47.51	1,218.79	3.90%	2024/7/15–2028/7/31		
小计		931.94	20,460.33	4.56%	–	–