

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悦置业发展有限公司（以下简称“上报传悦置业”）购置上报传悦坊商铺及部分办公房产 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审议通过，后续三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 套办公房产正在按照规划推进相关落地工作。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%-5.22%、5%、4%-4.31%、4%-4.31%、2.76%-3.64%、4%-4.31%、4%-4.02%和 3.55%-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。截至目前，上述 11 套商铺中 2 套商铺于 2025 年底租赁到期后暂时空置，其余 9 套商铺租赁到期时间主要集中在 2027 年至 2029 年，公司已积极开展招商工作。针对 24 套办公用房，目前公司规划将三分之一面积用于自用办公，打造上海房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加速向综合文化服务商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备案价基础上的优惠折扣价格，第四次购置办公用房的价格以评估价为依据确定，公司历次购房价格均低于上报传悦坊对外销售成交均价，公司购置上述房产的交易定价

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收租的可持续经营基础，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 年末到期的两套传悦坊物业还处于空置状态，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》（上证公函【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组织回复，现将有关情况说明如下：

如无特殊说明，本回复中金额单位为万元，若合计数与各分项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，报告期末公司投资房地产账面价值 5.94 亿元、占公司非流动资产的 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逐年增长、累计增长 138.55%，增加原因主要为“外购”。前期公告显示，公司于 2022-2025 年间四次向关联方上海上报传悦置业发展有限公司收购上报传悦坊房产，成交总价共计 3.24 亿元。

请公司：（1）补充披露近五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、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）说明连续四年从关联方处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、补充披露近五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、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

（一）近五年购置房产情况

2022 年至 2025 年，公司出于业务拓展、闲置资金保值增值需求，分批向控股股东上海报业集团的全资子公司上报传悦置业购置上报传悦坊商业及部分办公房产 36 套，房产位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄、上海市奉贤区南奉公路 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，公司购入望园南路 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，公司购入望园南路 1799 弄 18 号 201 室商铺 1 套，面积 689.47 平方米，望园南路 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；

2024 年，公司购入南奉公路 7888 弄 9、13 号 201 室商铺 1 套，面积 266.60 平方米，南奉公路 7888 弄 10 号一层商铺 1 套，面积 248.93 平方米，望园南路 1799 弄 1、33、34、71 号一层商铺 4 套，面积合计 859.86 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，公司购入望园南路 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，自用和出租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

上报传悦坊是由上报传悦置业打造的文化地产平台，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共同打造的“南上海”文创旗舰综合体，由国际著名建筑设计师隈研吾担纲设计，于 2021 年建成。上海市奉贤区政府土地使用权出让合同明确要求引入大型综合性书店、青少年文化教育机构等。

公司向上报传悦置业购买的位于上报传悦坊的房产，主要基于战略层面的多重考量，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》（新三年行动计划）：一方面，出于业务拓展及闲置资金保值增值的现实需求，通过不动产配置提升资金使用效益，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，为公司主业转型发展预留必要的物理空间与战略缓冲，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悦坊房产，既能落地实体文化空间、丰富奉贤新城文化供给，又可通过商铺、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好协同。

二、说明连续四年从关联方处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

（一）连续四年从关联方处购置房产的必要性与合理性

2022 年，公司向上报传悦置业购买望园南路 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》，公司将全面推进“5+5+N”书店网络布局，计划完成中心城区五大书城、五个新城“江南书局”和特色书店的改造。所购房产用于开设“江南书局·书的庭院”，是公司五个新城首个落地项目。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	-162.35
2025 年	252.95	-232.74
2026 年 1-6 月	74.96	-124.49

“江南书局·书的庭院”紧扣上海市“五个新城”战略布局落地运营。当前门店营收规模较小，暂处亏损状态，但公司正积极结合新华连锁系统性变革工作方案的总体部署，进行单店模型重塑，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，履行好书香文化服务商的重要角色，切实践行文化惠民的社会责任。

2023 年至 2025 年，公司向上报传悦置业购买望园南路 1799 弄、南奉公路

7888 弄商铺 11 套、办公用房 24 套，是在自营书店的基础上，更好的深度融入奉贤新城发展，引入更多与书店相关的文化业态，打造综合文化空间，为公司拓展增量的同时建设更有影响力的文化品牌和文化平台，也为公司主业转型发展预留空间，同时进一步提高资金的使用效率，优化资产结构和产业布局，提高公司整体抗风险能力。11 套商铺均已出租，目前收租情况良好，2023-2025 年合计实现租金收入 2,165.48 万元，相关租金已全部收回。租金收益率（2023-2025）如下表：

年份/项目	位置	含税年租金收入（万元）	对应购买金额（万元）	收益率	1 年期定期存款利率	租赁期限
2023 年度	L1	142.99	2,859.85	5.00%	1.45%-1.65%	2022/12/20-2027/12/31
	L2	99.61	1,992.15	5.00%		2022/12/20-2027/8/31
	L3	99.16	1,983.20	5.00%		2022/12/20-2025/12/19
	L4	74.25	1,484.90	5.00%		2022/12/20-2029/12/19
	L5	106.90	2,137.95	5.00%		2022/12/20-2025/12/19
小计		522.90	10,458.06	5.00%		-
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%		2022/12/20-2027/8/31
	L3	99.16	1,983.20	5.00%		2022/12/20-2025/12/19
	L4	74.25	1,484.90	5.00%		2022/12/20-2029/12/19
	L5	106.90	2,137.95	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	1,117.06	4.31%		2024/7/15-2027/7/14
	L10	77.44	1,927.38	4.02%		2024/7/15-2028/7/31
	L11	43.30	1,218.79	3.55%		2024/7/15-2028/7/31
小计		927.11	20,460.33	4.53%		-
2025 年度	L1	148.63	2,859.85	5.20%	0.95%-1.15%	2022/12/20-2027/12/31
	L2	99.61	1,992.15	5.00%		2022/12/20-2027/8/31
	L3	99.16	1,983.20	5.00%		2022/12/20-2025/12/19
	L4	77.55	1,484.90	5.22%		2022/12/20-2029/12/19
	L5	106.90	2,137.95	5.00%		2022/12/20-2025/12/19
	L6	73.30	1,832.45	4.00%		2024/7/15-2027/7/14
	L7	85.88	2,146.99	4.00%		2024/7/15-2027/7/14

	L8	48.55	1,759.62	2.76%		2024/7/15-2027/7/14
	L9	44.68	1,117.06	4.00%		2024/7/15-2027/7/14
	L10	100.17	1,927.38	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	4.55%		-

注：2024 年购买的 L6-L11 共 6 处商铺租赁日期起始日为 2024 年 7 月 15 日，表列收益率均折算为年化口径。

2025 年 10 月，公司向上报传悦置业购买 1 幢 56 号整体办公用房，合计 24 套房产，用于日常办公和经营使用，房屋总建筑面积 5,453.92 平方米，购买金额 10,097.00 万元。

公司目前办公用房处于承租状态，租金较高，且办公资源紧张，公司未来还将继续拓展主业，加大数字经济研究和投入力度，现有办公环境和场地已不能契合公司经营发展需要。为满足公司日常办公需要，提升公司形象，同时为未来发展预留空间，综合考虑地理位置、交通、配套设施、房屋质量等因素，公司购置上述办公房产用于日常办公和经营，在满足自身使用需求的同时，将余下房屋交由公司全资子公司房报传媒进行统一经营管理，董事会授权管理层根据周边环境及产业政策等变化动态调整自用及对外出租结构。

本次办公用房使用规划将延续房产购置时的核心定位，通过优化空间布局，充分发挥“战略支撑、产业对接、业务孵化、成本管控”等核心功能。项目整体遵循“短期适配过渡、长期动态优化”分阶段策略，渐进式推进。具体使用规划如下：

1、自用部分

公司计划将房报传媒物业运营管理团队约 30 人搬迁至本次购置办公用房的第五、六两层办公，面积合计 1,817.78 m²，用于打造房报传媒南区总部，加强对上报传悦坊自有房产及公司南区存量房产销售运营管理，为房报传媒从传统业务模式加速向综合文化服务商转型升级提供物理载体与空间支撑。

上述自用区域不以传统密集型工位办公为主，聚焦多元化核心功能布局，重点布局产业合作对接、创新业务培育、品牌成果展示、文创陈列、数字内容样本体验、商务会务。有效弥补原租赁场地办公空间紧张、功能布局单一的短板，解决了无法满足品牌展示、商务对接、新业态拓展等发展需求的问题，打造成精品

化、展示型、多功能的现代办公空间。

2、对外经营部分

本次购置房产剩余 3,636.14 m²办公面积，将用于市场化对外出租。通过稳定的租赁收益，部分对冲新旧办公场地叠加运营产生的经营成本，实现资产稳健运营。

目前，房报传媒正筛选适配楼宇定位、经营稳健、业态优质的入驻主体，重点与寿险金融、文创直播、精品酒店等稳定业态的经营主体进行洽谈，储备了多类优质意向租户，有效保障项目出租率及租金回款稳定，确保资产持续产生稳定收益。

根据《市委宣传部、市国资委关于进一步推动宣传系统国有文化企业改革发展的实施方案》相关部署要求，目前，公司下属公司正式全面启动系统性变革工作，对存量资产全面盘活，提升自有房产利用率。公司将立足长远改革发展大局，持续优化全域办公资产布局结构，以上市公司利益最大化为导向，结合市场环境情况，动态优化调整上报传悦坊办公房产自用与对外出租的面积配比，实现房产资源与公司战略发展、业务布局的精准适配，最大化发挥公司资产运营效能。

综上，上报传悦坊的区位和项目定位契合公司长期发展战略和经营发展需要，公司所购商铺楼层均为 1 层和 2 层，办公用房则为中高层连续楼层，公司连续四年从关联方处购置房产主要系为业务拓展和资产保值增值，购置行为系必要且合理的。

(二) 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

房产过户时间	房产性质	数量(套)	交易金额(万元)	价值确定方式	交易单价(万元/m ²)	周边可比交易单价(万元/m ²)	差异率 注 2
2022 年 6 月	二层商铺	1	1,823.67	网上备案价*折扣率	3.25	3.69 注 1	-12.00%
2023 年 2 月	一层商铺	4	8,474.85	网上备案价*折扣率	6.02	6.84 注 1	-12.00%
	二层商铺	1	1,983.20	网上备案价*折扣率	2.88	3.27 注 1	-12.00%
2024 年 7 月	一层商铺	5	8,783.49	网上备案价*折扣率	7.92	9.32 注 1	-15.00%
	二层商铺	1	1,218.79	网上备案价*折扣率	4.57	5.38 注 1	-15.00%

房产过户时间	房产性质	数量(套)	交易金额(万元)	价值确定方式	交易单价(万元/m²)	周边可比交易单价(万元/m²)	差异率 注2
2026年3月	办公用房	24	10,097.00	评估	1.85	1.76-1.85	0-5.11%
合计		36	32,381.00	/	/		

注1：上述商铺交易时期无周边可比新售商铺，故周边可比交易单价取上报传悦坊网上备案价。

注2：差异率=（交易单价-周边可比交易单价）/周边可比交易单价。

网上备案价是根据《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》，房地产新项目办理预售证前，先向区县房地产管理局市场科提交《销售方案备案》及《预、销售房地产网上备案项目售价申报表》（即一房一价表）等材料，其中备案价由房地产开发企业根据自身企业情况以及市场情况合理制定价格，在《销售方案备案》文件中说明本项目最高价及最低价，并列明价格浮动范围，不得上浮，下浮幅度不得超过20%。区县房管局审核通过后，向上海市房地产交易中心提交相关资料。市房地产交易中心审核通过后获得房地产网上合同签约备案资格，其他文件全部审核通过后发放预售许可证。公司购买价格是在网上备案价基础上给予优惠折扣的价格，所以定价具备公允性。

截止目前，上报传悦坊除对公司销售的商铺外，其他商铺成交价格均高于网上备案价的八八折，其中1楼商铺成交均价约为8.1万元/m²，2楼商铺成交均价约为4.1万元/m²；上报传悦坊除对公司销售的办公物业外，办公物业成交均价约为2.45万元/m²。

1、历次交易价格确定方式

公司前三次购买房产未经评估，交易价格根据上报传悦置业预、销售房地产网上备案项目售价*相应折扣率确定，其中第一次和第二次购买价格按照网上备案售价的八八折确定，第三次购买价格按照网上备案售价的八五折确定。

公司第四次购买房产交易价格根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字[2025]第040193号评估报告确定。本次评估对象为办公房地产，评估房地产市场价值的主要方法有市场法、收益法和成本法等，评估时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员分析了委估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及市场调查，确定本次评估所采用的方

法为市场法和收益法，最终选取市场法评估结论。

2、单价差异说明

影响商业房产定价的因素主要包括面积、楼层、位置、动线节点、是否可做餐饮、户型及展示面等综合因素。公司 2022 年购买的 38 号房产为二楼商铺，面积为 561.74 平方米，面积较大，不能做餐饮，离主要动线位置较远，单价较低；2023 年购买的房产中 18 号房产为二楼商铺，面积为 689.47 平方米，面积较大且在二层，因此单价较低；其余 4 套房产为一楼商铺，处于整个项目内街主要交通节点、两个展示面，因此单价较高；2024 年购买的房产均为一楼商铺且面积整体较小，因此单价略高。2025 年购买的房产为高层公寓，可作办公用房，面积较大且楼层高，单价较低。

前三次购买商铺同一时期周边无可比新售商铺，双方协商约定，按照上报传悦置业对外公开市场售价的基础上给予公司优惠折扣价（八八折、八五折），交易双方遵循客观、公平、公允原则，不存在关联方侵占上市公司利益的情形。

2025 年购买办公用房可比物业为 2024 年 11 月成交绿庭国际广场物业一套，成交价 17,610 元/平方米；2025 年 2 月成交南郊聚润大厦物业一套，成交价 18,502 元/平方米；2025 年 3 月成交南郊新领域广场物业一套，成交价 17,647 元/平方米，与公司购买房产均价 18,513 元/平方米差异幅度区间为 0-5.11%，主要受房龄、面积、楼层、位置、户型等因素影响，价格差异具有合理性，关联交易定价公允。

综上，上报传悦置业在对外公开市场售价的基础上给予公司优惠折扣价；办公用房价格根据评估报告确定，与周边房产相比存在小幅差异，主要受房龄、面积、楼层、位置、户型等因素影响，价格差异具有合理性，关联交易定价公允，未发现关联方侵占上市公司利益的情形。

三、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

（一）公司投资性房地产所在区域房地产市场发展情况

上海奉贤区南桥新城房地产市场具备多元板块结构与长期价值支撑逻辑。区域内部、行政板块因政府机关集聚形成稳定的居住与办公需求，资产抗跌属性突

出；“鱼之眼”板块则依托地铁 15 号线南延规划及望园路中央公园等生态资源导入，逐步成为品质住宅集中区；此外，以生物医药与科研产业为核心的产业园区亦构成区域产业发展的重要支点。从远期发展维度看，随着 15 号线南延线预计于 2027 年底至 2028 年通车、浦江火车站建设推进，以及与闵行紫竹高新等区域的功能联动与产业协同持续深化，区域整体价值中枢有望获得实质性提升。

就商铺及写字楼市场而言，当前整体虽处于相对低迷周期，但投资端已呈现审慎布局特征，部分资金开始择机介入。2025 年上海市固定资产投资同比增长 4.6%，其中工业投资增长 20.0%、城市基础设施投资增长 11.2%。奉贤区 2025 年房地产固定资产投资完成 237 亿元，接近全年 240 亿元目标（完成率 98.75%）。奉贤新房价格大致在 3.6-6.3 万元/m²，新城核心区优质项目可达 5 万以上，外围项目在 3.5 万左右。

（二）公司投资性房地产所在区域周边可比物业情况

上报传悦坊位于上海市奉贤南桥新城望园南路近南奉公路，属于奉贤区重点打造的城市核心区。上报传悦坊东临望园南路，南临南奉公路，西至住宅区、北临解放东路；区域周边以新建住宅区，商办楼、商业综合体为主，整体商办聚集度较高，主要有南方国际广场、南方国际中心大厦、中企联合大厦、南郊能源大厦、南郊聚润广场、恒龙金尊广场等；商业经营业态有餐饮店、咖啡店、儿童教培、美妆等；区域内交通较便捷，公共交通主要奉浦快线、海湾快线、南团快线、奉贤 21 路、奉贤 2 路等，距离轨交 5 号线望园路站约 1300 米，自驾交通主要通过南奉公路往西通往沪金高速等城市快速路网；区域内绿化率一般，街面市容及卫生环境较好。

（三）公司投资性房地产核算及减值判断

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》及应用指南规定，对于成本模式计量的投资性房地产，公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。有确凿证据表明资产存在减值迹象的，应当在资产负债表日进行减值测试，估计资产的可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值相比较，以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。资产可收回金额的估计，应当根据其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。

公司房产经营管理部门会根据市场情况，不定期对上海房地产市场做整体分析研判，除了与合作单位克而瑞、链家等专业机构共享行业数据外，还会针对公司存量物业集中区域开展实地调研，围绕房产整体行情、区域市场、租赁市场及未来市场展望等维度进行分析，为公司持有的投资性房地产管理提供专业意见参考。公司财务管理中心结合公司房产经营管理部门的分析结果，对成本模式计量的投资性房地产是否存在减值迹象予以判断。

近几年受宏观经济环境影响，上海及奉贤区域商业地产市场处于下行趋势，房产价值下跌，但公司购买的上报传悦坊物业地处奉贤新城核心商圈，周边商业氛围浓厚，各类商业业态布局成熟，已形成稳定且持续的客流聚集效应，预计能长期保持稳定的出租状态，出租租金收益稳定，具备长期收租的可持续经营基础，2025 年末未发生明显变化，未见资产减值迹象，所以 2025 年末计提减值准备是合理的。

2026 年 3 月，公司基于 2025 年末到期的两套传悦坊物业还处于空置状态，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。

根据企业会计准则相关规定，资产可收回金额的估计，根据其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。由于近几年公司投资性房地产周边成交案例较少，流动性严重不足，因此公司采用收益法测算资产的可收回金额。

1、收益法测算过程

收益法测算采用该项投资性房地产预计未来净现金流量现值作为资产组的可收回金额。

具体公司是通过预测投资性房地产未来各期产生的净现金流量按适当折现率折现至资产负债表日，以确定资产价值。计算公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$ 。其中：P—折现值；r—折现率；n—收益年期； F_i —未来收益期的预期年收益额，即租赁收入-年出租运营费用，i 表示收益期内的某一年。

收益额 F_i ：租金收入扣除年出租运营费用，包括管理费、保险费、维修费、税金，确定其年租金净收益。

租约期内租金收入：租约期内租赁收入取自于投资性房地产已签订的租赁合同约定的年租金。

租约期外一层/二层租金收入：根据当地租赁市场行情公司预期一楼单价（见下表）及增长率，二楼的租赁收入以一楼租金为基准，按照一定的折扣率计算而来。

租金收入增长率：考虑经济增长情况及通货膨胀的影响确定年增长率区间为 0-3%，2026 和 2027 年租金收入增长率取值为 0，2028 年取值为 1%，2029 年起增长率取值为 3%。

房屋空置率：结合公司业务部门运营管理实际情况，房屋租赁到期收回后需开展整理修缮等前期筹备工作，客观存在一定空置周期，2026 年、2027 年空置率按照现行情况预测为 20%，2028 年为 10%。基于历史运营经验，公司预计 2029 年及以后空置率将稳定在 5%左右。

折现率 r：根据安全利率加风险调整值法综合确定，折现率=无风险报酬率+风险报酬率。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示。本项目采用 2025 年 12 月 31 日剩余期限为十年期以上的国债到期收益率作为无风险收益率，取值为 1.85%；根据同类房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同类型资产投资风险因素，风险调整值取 3.00%。

具体计算过程如下：

单位：万元

项目	收益现值合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		2054 年
年租金收入		820.61	844.43	1,081.66	1,179.04		2,208.15
年总费用		129.13	132.50	166.15	179.95		323.77
年净收益		691.48	711.93	915.51	999.09		1,884.38
折现率		4.85%	4.85%	4.85%	4.85%		4.85%
空置率		20%	20%	10%	5%		5%
市场单价(元.日/平方米)		10.45	10.45	10.55	10.87		22.79
房地产收益现值	20,657.68	659.49	647.59	794.25	826.67		480.96
收益期满房屋价值	142.14						

可收回金额	20,800.00						
-------	-----------	--	--	--	--	--	--

注：2054 年为 1-10 月租金。

2、测试结果

单位：万元

项目名称	期末房产原值	期末房产净值	可收回金额	是否减值
上报传悦坊	21,084.17	19,918.77	20,800.00	否

根据测试的结果，公司上述投资性房地产可收回金额为 20,800.00 万元，高于期末账面房产净值，因此无需计提减值准备。

综上所述，公司购买的投资性房地产地处奉贤新城核心商圈上报传悦坊，周边商业氛围浓厚，各类商业业态布局成熟，已形成稳定且持续的客流聚集效应，能保持长期稳定的出租状态，租户结构合理，租约持续性强，现金流回款稳定可靠，具备长期收租的可持续经营基础。按照收益法确定可收回金额，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。

【年审会计师核查意见】

年审会计师认为：

1、公司购置房屋、建筑物的目的一方面是为了提升资金使用效益，出租获取稳定的租金收益，提高盈利水平；另一方面是为了主业转型发展预留必要的物理空间，优化资产结构和产业布局，与公司主营业务形成良好协同。

2、公司连续四年从关联方处购置房产是为了开设书局和引入更多与书店相关的文化业态，打造综合文化空间，且关联交易定价公允，未发现关联方侵占上市公司利益情形。

3、公司购买的投资性房地产地处奉贤新城核心商圈，周边拥有成熟的配套设施，有稳定的客流，具备长期收租的可持续经营基础。经复核，投资性房地产未发生减值，未计提减值准备是合理的。

【独立董事意见】

独立董事关于公司 2025 年年度报告信息披露监管问询函所涉问题发表意见如下：

1、2022 年至 2025 年，公司分批向控股股东上海报业集团的全资子公司上海上报传悦置业发展有限公司购置上报传悦坊商业及部分办公房产，合计购置总面积 9,488.27 平方米，总金额 3.24 亿元。上述房产购置行为，公司是基于战略层面的多重考量，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》（新三年行动计划）：一方面，出于业务拓展及闲置资金保值增值的现实需求，通过不动产配置提升资金使用效益，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，为公司主业转型发展预留必要的物理空间与战略缓冲，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，符合公司长期发展战略和经营发展需要。

2、上述关联交易事项履行了必要的审议程序和信息披露义务，且关联交易定价公允。关联交易事项的表决程序合法有效，审议关联交易事项时，公司关联董事进行了回避，符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。相关交易未对上市公司业务独立性构成不利影响，不存在侵害上市公司及中小股东合法权益的情

形。

3、公司购买的投资性房地产地处奉贤新城核心商圈，周边拥有成熟的配套设施，有稳定的客流，具备长期收租的可持续经营基础，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。

问题 2：关于应收账款。报告期末，公司应收账款账面余额 0.94 亿元，前五名应收账款对手方期末余额 0.49 亿元，占比 52.02%、已全额计提坏账准备。按组合计提坏账准备的应收账款账面余额 0.79 亿元，其中“广告板块”账面余额 0.45 亿元、占比 57.21%，账龄均为 2 年以上、已全额计提坏账准备，而 2024 年末“广告板块”账龄 2 年以上应收账款账面余额 0.37 亿元、账龄 6 个月以内应收账款账面余额 46.75 万元，与报告期末账龄分布不匹配。按单项计提坏账准备应收账款账面余额 0.16 亿元，已全额计提坏账准备。

请公司：（1）补充披露前十名应收账款欠款方名称、关联关系情况、交易背景、销售内容及金额、应收账款余额、账龄、坏账准备、期后回款金额等；

（2）列示近三年“广告板块”前五名应收账款对手方名称、关联关系、销售内容及金额、应收账款余额、账龄、坏账准备、期后回款金额等，结合广告业务开展主体、开展模式、坏账计提政策说明全额计提坏账准备的原因，请公司说明广告板块应收账款账龄分布是否披露有误；

（3）补充披露单项计提坏账准备所涉应收账款的业务板块、减值计提时点及原因、计提比例的确定依据及合理性，说明是否存在计提减值后仍继续开展交易的情形，并结合应收对象与上市公司的潜在关联关系、合同履行情况等，说明相关收入确认是否真实准确。

请年审会计师发表意见。

【公司回复】

一、补充披露前十名应收账款欠款方名称、关联关系情况、交易背景、销售内容及金额、应收账款余额、账龄、坏账准备、期后回款金额等

(一) 前十名应收账款情况

客户名称	关联关系	交易背景	销售内容	2025 年度销售 额（含税）	2025 年 12 月 31 日应收账款余额	账龄	坏账准备	期后回款
上海致通文化传播 有限公司	无关联关系	常规广告业务	广告刊登	-	1,529.85	5 年以上	1,529.85	-
上海悦合置业有限 公司	无关联关系	为客户新房销售提 供推广宣传服务及 代销服务	广告刊登/房 产代销佣金	-	1,387.69	5 年以上	1,387.69	-
上海年益通讯器材 有限公司	无关联关系	常规商品销售	通讯器材销售	-	1,318.17	5 年以上	1,318.17	-
济宁市技师学院	无关联关系	常规商品销售	图书销售	-	340.00	5 年以上	340.00	-
上海国美电器有限 公司	无关联关系	常规广告业务	广告刊登	-	336.71	5 年以上	336.71	-
上海明澈文化传播 有限公司	无关联关系	常规商品销售	报刊销售	486.29	207.43	1 年以内	10.37	233.66
批批吉服饰（上海） 有限公司	无关联关系	常规广告业务	广告刊登	-	165.19	5 年以上	165.19	-
永乐（中国）电器销 售有限公司	无关联关系	常规广告业务	广告刊登	-	157.51	5 年以上	157.51	-
上海元真文化传媒 有限公司	股东上海新华 发行集团有限 公司持股 40% 的企业	常规商品销售	图书销售	-	151.48	1-3 年	26.20	-
上海新华成城资产 管理有限公司	股东上海新华 发行集团有限 公司持股 40% 的企业	书店品牌授权使用	品牌授权费	-	150.00	5 年以上	150.00	-
合计				486.29	5,744.03		5,421.69	233.66

二、列示近三年“广告板块”前五名应收账款对手方名称、关联关系、销售内容及金额、应收账款余额、账龄、坏账准备、期后回款金额等，结合广告业务开展主体、开展模式、坏账计提政策说明全额计提坏账准备的原因，请公司说明广告板块应收账款账龄分布是否披露有误

(一) 近三年“广告板块”前五名应收账款情况

客户名称	关联关系	销售内容	2025 年度 销 售 额 (含税)	2024 年度 销 售 额 (含税)	2023 年度 销 售 额 (含税)	2025 年 12 月 31 日余额	账龄	坏账准备	期后回 款
上海致通文化传播有限公司	无关联关系	广告刊登	-	-	-	1,529.85	5 年以上	1,529.85	-
上海悦合置业有限公司	无关联关系	广告刊登 / 房 产代销佣金	-	-	-	1,387.69	5 年以上	1,387.69	-
上海国美电器有限公司	无关联关系	广告刊登	-	-	-	336.71	5 年以上	336.71	-
批批吉服饰(上海)有限公司	无关联关系	广告刊登	-	-	-	165.19	5 年以上	165.19	-
永乐(中国)电器销售有限公司	无关联关系	广告刊登	-	-	-	157.51	5 年以上	157.51	-
合计	/	/	-	-	-	3,576.95		3,576.95	-

(续)

客户名称	2024 年 12 月 31 日余额	账龄	坏账准备	期后回款	2023 年 12 月 31 日余额	账龄	坏账准备	期后回款
上海致通文化传播有限公司	1,529.85	5 年以上	1,529.85	-	1,529.85	5 年以上	1,529.85	-
上海悦合置业有限公司	1,387.69	5 年以上	1,387.69	-	1,387.69	5 年以上	1,387.69	-
上海国美电器有限公司	336.71	5 年以上	336.71	-	336.71	5 年以上	336.71	-
批批吉服饰(上海)有限公司	165.19	5 年以上	165.19	-	165.19	5 年以上	165.19	-
永乐(中国)电器销售有限公司	157.51	5 年以上	157.51	-	157.51	5 年以上	157.51	-
合计	3,576.95		3,576.95	-	3,576.95		3,576.95	-

（二）坏账准备计提原因及应收账款账龄分布情况

公司广告业务运营主体是子公司上海中润解放传媒有限公司（以下简称“中润解放”），主营业务为传统纸媒广告代理，其商业模式高度依赖平面媒体渠道资源与品牌广告主投放预算。2010年前，公司处于业务巅峰期，年度营业收入达数亿元规模，然而，随着数字媒体崛起及移动互联网广告生态的快速成熟，纸媒行业进入结构性衰退周期，其核心代理业务未能实现数字化转型，收入在几年内持续下滑直至归零。

根据公司《2021-2023年转型发展三年行动计划》，中润解放需探索新业务模式，打造新核心能力。经论证研究，中润解放从过往单一平面广告投放运营的模式，逐步转型为融合多样化媒介形态、多品类营销形式的活动营销推广模式。由此，2022年6月中润解放负责启动嘉定新城江南书局的前期概念设计和概念方案视频化呈现，拟将该项目打造成兼具阅读服务与图书销售、人文历史展示、活动展览、文化创意消费等多元融合文化空间。概念设计方案几易其稿，期间与多方沟通并得到所在区政府的支持，并于2022年12月中旬定稿。因此经2023年1月公司总裁办公会议审议通过，2023年6月30日中润解放与上海嘉定新城建设产业发展有限公司签署《物业租赁合同》，承租嘉定区沪宜公路2755号3幢物业。同时中润解放作为该项目实施主体，实施相关改造工程。该项目于2023年11月正式开业运营。

2025年，针对中润解放持续亏损、转型不及预期、无实质扭亏可能，且营业期限届满的实际情况，启动解散清算工作，因此对上述项目费用一次性计提摊销。该项目总包单位为上海赛隆建设工程有限公司，是通过履行公开招投标程序的中标单位，与公司无关联关系。

中润解放部分客户经营不善拖欠广告费，形成应收账款，账龄5年以上。公司根据坏账准备计提政策，对广告业务形成的账龄超过2年或预期无法回款的应收账款，按100.00%比例计提坏账准备。该余额相较于公司历史经营规模而言金额不重大。

2025年末“广告板块”账面余额0.45亿元，账龄均为2年以上，而2024年末“广告板块”账龄2年以上应收账款账面余额0.37亿元、账龄6个月以内应

收账款账面余额 46.75 万元，主要系本年度公司将 0.08 亿元应收账款分类从连锁及其他版块计入广告版块所致，广告版块应收账款账龄分布披露无误。

三、补充披露单项计提坏账准备所涉应收账款的业务板块、减值计提时点及原因、计提比例的确定依据及合理性，说明是否存在计提减值后仍继续开展交易的情形，并结合应收对象与上市公司的潜在关联关系、合同履行情况等，说明相关收入确认是否真实准确

(一) 单项计提坏账准备所涉应收账款情况

项目	2025 年 12 月 31 日应收账款余额	业务内容	减值计提时点	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	是否继续开 展业务	是否为潜在 关联方
济宁市技师学院	340.00	图书销售	2022 年	340.00	100.00	预计无法收回	否	否
上海国美电器有限公司	336.71	广告刊登	2008 年	336.71	100.00	预计无法收回	是	否
上海悦合置业有限公司	214.44	房产代理佣金	2016 年	214.44	100.00	预计无法收回	否	否
永乐（中国）电器销售有限公司	157.51	广告刊登	2008 年	157.51	100.00	预计无法收回	是	否
济南文汇图书有限公司	114.77	图书销售	2022 年	114.77	100.00	预计无法收回	否	否
山东第一医科大学	60.00	图书销售	2022 年	60.00	100.00	预计无法收回	否	否
恒大新能源汽车（江苏）有限公司	48.54	广告刊登	2021 年	48.54	100.00	预计无法收回	否	否
山东农业工程学院	40.00	图书销售	2022 年	40.00	100.00	预计无法收回	否	否
中国石油大学	33.44	图书销售	2022 年	33.44	100.00	预计无法收回	否	否
恒大新能源汽车（河南）有限公司	30.00	广告刊登	2021 年	30.00	100.00	预计无法收回	否	否
潍坊医学院	25.00	图书销售	2022 年	25.00	100.00	预计无法收回	否	否
临沂职业学院	25.00	图书销售	2022 年	25.00	100.00	预计无法收回	否	否
山东大学（威海）	23.92	图书销售	2022 年	23.92	100.00	预计无法收回	否	否
哈尔滨工业大学（威海）	19.74	图书销售	2022 年	19.74	100.00	预计无法收回	否	否
山东中医药大学	14.74	图书销售	2022 年	14.74	100.00	预计无法收回	否	否
上海皓冉广告设计中心	11.05	会展服务	2016 年	11.05	100.00	预计无法收回	否	否

项目	2025 年 12 月 31 日应收账款余额	业务内容	减值计提时点	坏账准备	计提比例（%）	计提理由	是否继续开 展业务	是否为潜在 关联方
启东勤盛置业有限公司	8.00	广告刊登	2021 年	8.00	100.00	预计无法收回	否	否
萌盟珑珑文化传媒（上海）有限公司	5.55	活动服务	2020 年	5.55	100.00	预计无法收回	否	否
恒大地产集团有限公司	3.84	广告刊登	2021 年	3.84	100.00	预计无法收回	否	否
聊城大学东昌学院	3.25	图书销售	2022 年	3.25	100.00	预计无法收回	否	否
上海丰涛置业有限公司	2.10	广告刊登	2021 年	2.10	100.00	预计无法收回	否	否
中国石油大学胜利学院	0.23	图书销售	2022 年	0.23	100.00	预计无法收回	否	否
合计	1,517.83			1,517.83	100.00			

（二）收入确认真实

公司按单项计提坏账准备后，与上海国美电器有限公司（以下简称国美）、永乐（中国）电器销售有限公司（以下简称永乐）继续开展交易，主要是由于当时纸媒行业处于下行周期、业务承揽难度加大，对方客户后续提供新订单时公司评估风险整体可控因此继续选择与之合作，后续交易广告款均全额收回，未形成新的信用风险。后续开展的交易包括：2016 年公司与永乐交易 79.97 万元、与国美交易 79.97 万元；2017 年公司与永乐交易 84.86 万元、与国美交易 74.26 万元；2018 年公司与永乐交易 21.22 万元、与国美交易 10.61 万元，上述交易均签订广告合同，在新闻晨报上进行刊登，且全部回款。

除国美、永乐外，业务内容为图书销售的 12 家客户中，济宁市技师学院、山东第一医科大学、山东农业工程学院、中国石油大学、潍坊医学院、临沂职业学院、山东大学（威海）、哈尔滨工业大学（威海）、山东中医药大学、聊城大学东昌学院和中国石油大学胜利学院，11 家客户业务通过公开招投标取得，双方签订合同，公司按要求向客户发货后确认收入；济南文汇图书有限公司按要求向客户发货后确认收入。

恒大地产集团有限公司、恒大新能源汽车（江苏）有限公司、恒大新能源汽车（河南）有限公司、上海丰涛置业有限公司和启东勤盛置业有限公司 5 家客户均与公司签订广告合同，公司通过微信与客户沟通广告发布需求，在“周到上海”APP、新闻晨报、今日头条等公众平台发布广告后，开具发票确认收入。

萌盟珑珑文化传媒（上海）有限公司与公司签订“哟荷”项目合作书，以“申活馆大上海时代广场店”为载体，共同改建、运营亲子业态复合店，双方根据约定比例分配收入和费用，合作期间公司应收萌盟珑珑门店亏损额 66.45 万元，截至 2025 年底，已累计收回款项 60.90 万元，账面剩余款项为 5.55 万元。

上海皓冉广告设计中心（以下简称皓冉）向公司采购会展服务，双方于 2015 年 4 月 29 日至 2015 年 8 月 30 日在《不朽的梵高》感映艺术大展（上海站）期间合作销售相关衍生品。合作期间，公司根据皓冉要求将商品送至指定地点，经由皓冉签收后确认收入。

上海悦合置业有限公司收入确认情况详见问题 3、二、（二）。

综上，公司上述业务收入确认真实准确，款项回收困难，作为单项认定全额

计提减值，符合企业会计准则相关规定。

【年审会计师核查意见】

年审会计师认为：

1、根据应收账款坏账准备计提政策，公司采用单项评估与信用风险特征组合（账龄组合）相结合的方式计量预期信用损失。一方面，对于经单项测试识别出已发生信用减值、债务人信用状况严重恶化或存在其他明显回收风险迹象、预计无法收回的应收账款，按单项全额计提坏账准备，另一方面，对于纳入账龄组合管理的应收账款，依据公司既定的预期信用损失模型及账龄迁徙矩阵，账龄超过两年的广告板块应收账款按 100%的比例计提坏账准备。

2、2025 年末“广告板块”账面余额 0.45 亿元，账龄均为 2 年以上，而 2024 年末“广告板块”账龄 2 年以上应收账款账面余额 0.37 亿元、账龄 6 个月以内应收账款账面余额 46.75 万元，主要系本年度公司将 0.08 亿元应收账款分类从连锁及其他版块计入广告板块所致，广告板块应收账款账龄分布披露无误。

3、公司基于持续经营及业务发展的商业考量，对国美、永乐的应收账款按单项计提坏账准备后仍与其保持少量业务往来，后续新发生的交易真实，均已回款，未形成新的信用风险。

问题 3：关于其他应收款。年报显示，报告期末公司其他应收款账面余额 1.30 亿元，计提坏账准备 0.90 亿元、计提比例 68.97%，前五名其他应收款账面余额 0.88 亿元，坏账准备期末余额 0.74 亿元、计提比例 84.56%，其中第一大其他应收款对手方上海悦合置业有限公司（以下简称悦合置业）期末账面余额 0.57 亿元、全额计提坏账准备，款项性质为“其他”，年报显示系 2014 年公司全资子公司上海中润解放房地产营销策划有限公司（以下简称中润公司）向其提供委托贷款所致；第二大其他应收款对手方上海天下一家置业有限公司（以下简称天下一家置业）为公司关联方，款项性质为“往来款”。报告期末，单项计提坏账准备其他应收账款期末余额 0.16 亿元、已全额计提坏账准备。

请公司：（1）列示前五名其他应收款对手方名称、关联关系、交易时间、交易内容、金额、付款安排等，结合欠款方的资信情况、履约能力说明其他应收款

坏账计提比例较高的原因；

（2）补充披露发放贷款时悦合置业的经营情况、资信状况、提供的担保措施、借款用途、无法还款的具体原因，司中润公司发放贷款的背景、金额、项目选取方式及审批流程、内控机制，结合悦合置业与公司是否存在潜在关联关系核实相关委托贷款资金是否实际流向关联方或其他利益相关方；

（3）补充披露与关联方天下一家置业的交易背景、时点、内容及金额，说明相关款项长期未收回的具体原因，如前期款项未收回后期继续发生交易，请说明商业合理性；

（4）核查单项计提坏账准备其他应收款对手方是否与公司存在其他关联关系，如有，补充说明交易时点及金额、交易背景、相关款项未收回原因。

请年审会计师发表意见。

【公司回复】

一、列示前五名其他应收款对手方名称、关联关系、交易时间、交易内容、金额、付款安排等，结合欠款方的资信情况、履约能力说明其他应收款坏账计提比例较高的原因

（一）前五名其他应收款情况

客户名称	关联关系	交易时间	销售内容	交易金额 (万元)	2025年12月 31日其他应 收款余额 (万元)	坏账准备 (万元)	计提比 例 (%)	计提 方式	付款安 排	资信情况	履约能力
上海悦合置业有限公司	无关联关系	2011年	其他	10,000.00	5,743.09	5,743.09	100.00	账龄	注1	被执行人	预计可以 履约
上海天下一家置业有限公司	联营企业	2019-2024年	往来款/租金	1,637.97	1,637.97	1,066.97	65.14	账龄	注2	一般	预计可以 履约
上海壹周文化传媒有限公司	无关联关系	2023-2025年	租金	3,654.84	562.80	112.56	20.00	账龄	按业务 合同约定付款	良好	具备履约 能力
上海尚峰实业发展有限公司	无关联关系	2019-2020年	租金	1,351.54	472.52	472.52	100.00	单项	已胜诉， 强制执行阶段	被执行人	预计无法 履约
高等教育出版社有限公司	无关联关系	2025年	保证金	350.00	350.00	17.50	5.00	账龄	按业务 合同约定付款	良好	具备履约 能力
合计	—	—	—	16,994.35	8,766.38	7,412.64	84.56	—	—	—	—

注1：公司其他应收款上海悦合置业有限公司（以下简称悦合置业）5,743.09万元，系公司向悦合置业提供委托贷款，到期后未及时收回，账龄5年以上，根据账龄全额计提坏账准备。悦合置业因“悦合国际广场”项目烂尾而正在经历破产重整。2020年3月，上海市第三中级人民法院裁定受理其进入破产重整。2020年7月，经悦合置业第一次债权人会议确认公司委托贷款本金5,743.09万元及利息6,606.54万元为有财产担保债权，违约金1,982.32万元为普通债权，获得法院确认。2021年7月1日，法院裁定悦合置业项目重整方案通过，悦合置业项目进入重整执行程序。在经济环境、行业市场发生巨大变化的情况下，原重整计划执行困难且4年的执行期已于2025年6月底届满，根据2025年10月27日上海三中院（2020）沪03破54号之十六《民事裁定书》，《上海悦合置业有限公司重整计划草案（2025年变更版）》已获人民法院裁定批准，重整工作仍在继续推进中。

注 2：公司其他应收款上海天下一家置业有限公司（以下简称天下一家）1,637.97 万元，系往来款和租金，账龄分布在 1-5 年及 5 年以上，根据账龄计提坏账准备 1,066.97 万元。天下一家因政策调整导致部分房屋限售资金流紧张，导致租金未能及时支付、往来款无法偿还，天下一家将自有 Loft 房产交由公司统一对外出租并获取租金收益。

（二）其他应收款坏账计提比例较高的原因

1、悦合置业和天下一家计提比例较高系账龄较长，公司按照账龄组合计提信用减值损失所致；

2、公司其他应收款上海尚峰实业发展有限公司 472.52 万元，该款项系租金，因租户经营不善，未能按期支付，公司通过诉讼向法院申请强制执行，但因对方无可执行财产，一直未能收回欠款，公司对其进行单项考虑，已全额计提坏账准备。综上，其他应收款坏账计提比例较高主要系余额较大的其他应收款账龄较长，以及个别公司通过诉讼无可执行财产全额计提坏账准备所致。

二、补充披露发放贷款时悦合置业的经营情况、资信状况、提供的担保措施、借款用途、无法还款的具体原因，司中润公司发放贷款的背景、金额、项目选取方式及审批流程、内控机制，结合悦合置业与公司是否存在潜在关联关系核实相关委托贷款资金是否实际流向关联方或其他利益相关方

（一）发放贷款时悦合置业的经营情况、资信状况、提供的担保措施、借款用途、无法还款的具体原因

悦合置业于 2009 年 5 月投资设立，以开发上海曹安路商贸城项目为目的，具有房地产开发暂定资质，注册资金 4.6 亿人民币。项目开发建设阶段，土地成本及前期费用 4.6 亿元全部到位，浦发银行开发贷款授信额度共 8.4 亿元，放款 3.99 亿元。建设银行委托贷款 1 亿元，另投入公园建设 1 亿元，当时项目已投入资金为 10 亿余元。项目需要更多资金投入，子公司上海中润解放房地产营销策划有限公司（以下简称中润公司）于 2011 年 8 月进入悦合项目，借款 1 亿元。担保措施一是悦合项目在建工程第四顺位抵押，二是悦合置业实际控制人提供连带责任担保。

后续运营过程中，由于当时经济情况及其他各种内外部因素影响，浦发银行后续贷款未正常发放，悦合置业资金链断裂，于 2013 年 9 月 22 日被浦发银行查封，于 2014 年 6 月 1 日被施工队断电后停工烂尾，因此未按约定计划偿还欠款。

（二）中润公司发放贷款的背景、金额、项目选取方式及审批流程、内控机制，结合悦合置业与公司是否存在潜在关联关系核实相关委托贷款资金是否实际流向关联方或其他利益相关方

中润公司当时主营业务为房产销售及广告服务，悦合项目主要为商业、办公和酒店式公寓，中润公司代理悦合项目除提升收益外，还能丰富其代理楼盘品种，提高中润公司在地产业界的影响力，为后续的品牌提升打下良好的基础。

为取得悦合项目独家代理权，中润公司决定给予一定资金支持。以独家代理+资金支持的合作方式代理销售悦合项目。

中润公司对悦合置业应收账款总额 1,387.69 万元，其中单项计提坏账准备 214.44 万元、账龄组合计提坏账准备 1,173.25 万元；其他应收款总额 5,743.09 万元，计提坏账准备 5,743.09 万元。

1、2011 年 7 月，中润公司与悦合置业签署《商品房独家代理销售合同》。

2013 年 1 月，悦合置业项目达到销售条件，中润公司开始对悦合置业商品房独家代理销售，2013 年度实现代理佣金收入 1,201.99 万元，收到款项 987.55 万元，2013 年末对悦合置业应收账款余额 214.44 万元。2014 年 6 月，根据项目风险判断后，对其全额计提坏账准备。

2、2019 年 4 月，经法院裁定，公司将应收上海得胜广告传媒有限公司（以下简称“得胜公司”）1,173.25 万元（按账龄已足额计提坏账准备）转为应收悦合置业的债权 1,173.25 万元（注）。

注：得胜公司为公司广告业务合作代理商，在对其催讨历年应收账款过程中发现：得胜公司应收悦合置业 1,173.25 万元债权，且该债权已获悦合项目重整管理人确认。经沟通，得胜公司同意将该债权转让给公司，双方签署《债权转让书》，并通过法院裁定确认。后得胜公司因资不抵债，申请破产清算，法院于 2020 年 9 月裁定受理申请，2021 年 5 月裁定终结破产清算。

2019 年，纸媒广告业务下滑，得胜公司经营困难，已无可直接偿付资产；得胜公司应收悦合置业款项已获确认，考虑到悦合置业尚有未竣工物业，若项目进入重整，项目竣工后，按偿付顺序，存在偿付可能，故债权置换具备合理性。

3、中润公司贷款总金额为 1 亿元，2011 年 8 月 1 日由新华传媒总裁办公会审议通过后实施。随着悦合项目运营不如预期，在中润公司要求下，悦合置业于 2013 年 1 月提前归还中润公司 4,256.91 万元本金及利息，剩余 5,743.09 万元本金一直未能归还。

悦合置业与公司不存在潜在关联关系，相关委托贷款资金并未实际流向关联方或其他利益相关方。

三、补充披露与关联方天下一家置业的交易背景、时点、内容及金额，说明相关款项长期未收回的具体原因，如前期款项未收回后期继续发生交易，请说明商业合理性

（一）与关联方天下一家置业的交易背景、时点、内容及金额

公司对关联方天下一家的其他应收款余额性质均为应收租金，系因天下一家承租公司名下位于上海市嘉定区南翔新华悦都之不动产而产生。该不动产系公司前期 2018 年和 2019 年自天下一家处购置取得的商铺，合计面积 4,326.96 平方米，购置金额 1.06 亿元，单价约 2.45 万元/m²，原计划用于开设“新华书店”和建设“新华文化教育中心”，上述交易已履行信息披露义务。

2019 年底新冠疫情爆发，周边商业环境持续承压，同时公司对书店布局进行战略调整，多重客观因素致使该房产实际用途不及原定预期，公司将根据周边商业环境变化择机布局“文化+”相关产业。

因上述因素影响，商业氛围培育不及预期、客流量低于预期水平，公司未能在公开市场寻得合适的承租方，鉴于天下一家具备商业运作的专业优势，购入房产后暂委托其运营。2019-2024 年天下一家现金流紧张，未能支付相关租金，由此形成对天下一家的其他应收款，累计报告期末尚未收回款项合计 1,637.97 万元。具体账龄及计提坏账准备情况如下：

单位：万元

交易年份	其他应收款发生额 ^注	截止 2025 年末坏账计提金额
2019 年	332.08	332.08
2020 年	364.46	364.46
2021 年	364.46	255.03
2022 年	113.80	45.52
2023 年	235.56	47.11
2024 年	227.60	22.76
合计	1,637.97	1,066.97

注：公司与天下一家的交易金额已在年度经常性关联交易预计中审议并披露，披露中的实际发生额为不含税金额，其他应收款为含税金额。

受上海市住建委发布《本市集中清理核查商业办公项目，在此期间暂停此类项目网上签约》政策影响，天下一家自有 Loft 房产被实施限售，天下一家现金流紧张，未能按期支付公司款项。针对上述未收回款项，公司持续开展催收工作，经反复磋商，与天下一家分别于 2022 年 12 月和 2024 年 12 月最终签署了《关于天下一家偿付债务及房屋使用协议》：天下一家自愿以 Loft 房屋出售后的价款（以拍卖、变卖 Loft 房屋所得的价款）优先偿还前述拖欠公司的欠款。双方认可，该房屋限制销售政策解除前（即可以进行产权变更登记前），天下一家将该房屋无偿给公司使用。该房屋使用期限自该房屋实际向公司交付之日起，至天下一家向公司完全清偿前述债务之日止，上述 Loft 房产市场价值可覆盖上述欠款。

目前上述 Loft 房产已由公司统一对外出租，并获取租金收益，出租率 100%，

收益情况如下表：

期间	租金收入（万元）
2023 年	14.88
2024 年	23.79
2025 年	23.91
2026 年 1-6 月	13.69
合计	76.27

受房产限售政策影响和 2019-2022 新冠疫情影响，天下一家现金流紧张，承租商铺未实现对外出租，未收到相关租金。为保障公司应收款项安全，2022 年公司与天下一家签署了《关于天下一家偿付债务及房屋使用协议》；针对 2023-2024 年的应收款项，2024 年公司再次与天下一家签署了《关于天下一家偿付债务及房屋使用协议》。

上述协议的签署有效保障了公司应收款项的安全，协议约定的 Loft 房产已由公司统一对外出租并取得上述租金收益，该部分应收款项对应的租金收益水平 1.67%（按 2026 年测算）优于银行定期存款利率。

待后续房产限售政策放开后，上述 Loft 房产销售变现后归还公司或将过户至公司名下，以冲抵欠款。截止目前，Loft 房产限售政策暂未实施调整，相关政策变动需以政府主管部门正式通知为准，公司将持续常态化跟踪房地产市场调控政策动向。

（二）相关款项长期未收回的具体原因，如前期款项未收回后期继续发生交易，请说明商业合理性

天下一家受房产政策影响，开发的公寓无法按原计划对外销售，导致项目去化受阻、资金回笼中断，经营性现金流大幅萎缩，资金周转及债务偿付能力受到严重制约，无法按期足额偿还到期债务本息，形成偿债困难。

持续发生的交易系基于双方已签署的房屋租赁合同，租赁期限至 2024 年届满。交易安排系正常经营所需，具有商业合理性。

四、核查单项计提坏账准备其他应收款对手方是否与公司存在其他关联关系，如有，补充说明交易时点及金额、交易背景、相关款项未收回原因

（一）单项计提坏账准备所涉其他应收款情况如下：

名称	是否关联方	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	交易内容
上海尚峰实业发展有限公司	否	472.52	472.52	100.00	房租
上海欣七汇文化传媒有限公司	否	305.52	305.52	100.00	房租
上海音海餐饮服务部	否	198.00	198.00	100.00	房租
上海凌宇广告传播有限公司	否	144.56	144.56	100.00	房租
上海证券报	否	100.00	100.00	100.00	保证金
上海进念佳园装潢有限公司	否	61.99	61.99	100.00	房租
新华乐舍（上海）文化发展有限公司	是	56.90	56.90	100.00	房租
上海恺睿食品有限公司	否	44.40	44.40	100.00	房租
上海龙最实业发展有限公司	否	42.45	42.45	100.00	房租
上海呈跃餐饮管理有限公司	否	38.76	38.76	100.00	房租
上海久煦品牌管理有限公司	否	16.67	16.67	100.00	房租
上海蓝波广告有限公司	否	15.06	15.06	100.00	房租
上海联伦通讯器材有限公司	否	12.61	12.61	100.00	房租
其他个人	否	66.45	66.45	100.00	房租
合计		1,575.89	1,575.89	100.00	

上述其他应收款对手方除新华乐舍（上海）文化发展有限公司外均无关联关系。新华乐舍（上海）文化发展有限公司为公司的合营企业，2013 年左右，曾向公司租赁位于上海市静安区北京西路 1829 号三楼 3F-03 的商铺，因此产生的租金，因其经营不善，无可偿还资金，故款项未能收回。

（二）其他关联关系说明

通过企查查等公开工商渠道查询，未发现如下应收对象与上市公司存在《股票上市规则》项下的关联关系，具体说明如下：

1、公司应收上海元真文化传媒有限公司（以下简称“元真文化”）151.48 万元，交易发生期间为 2018 年-2025 年，交易内容为图书销售。因元真文化经营不善，无可偿还资金，正在催促退货中，已部分收回。

上海新华发行集团有限公司持有元真文化 40%股权，且两者 2025 年工商年报电话相同，但元真文化非上海新华发行集团有限公司合并报表单位，上海新华发行集团有限公司不实际控制元真文化，元真文化不构成公司的关联方，不存在应收款项流向关联方的情形。

2、公司应收上海新华成城资产管理有限公司（以下简称“新华成城”）150.00 万元，交易发生时间为 2019 年，交易内容为书店品牌授权使用。因开设“光的

空间”综合文化艺术空间经营不善，无足额资金偿付。

上海新华发行集团有限公司持有新华成城 40%股权，但新华成城非上海新华发行集团有限公司合并报表单位，上海新华发行集团有限公司不实际控制新华成城，新华成城不构成公司的关联方，不存在应收款项流向关联方的情形。

【年审会计师核查意见】

年审会计师认为：

1、其他应收款坏账准备整体计提比例较高，主要系第一名、第二名大额长账龄款项影响所致。

2、悦合置业与公司不存在潜在关联关系，未发现相关委托贷款资金流向关联方或其他利益相关方。

3、公司购入天下一家不动产后，鉴于当时市场环境下难以寻得更优质的承租方遂将该物业委托天下一家进行承租，该安排具有商业合理性。

4、新华乐舍（上海）文化发展有限公司为公司的合营企业，因其经营不善，无可偿还资金，导致款项未能收回。

问题 4：关于投资理财。年报显示，公司其他权益工具投资期末余额 2.49 亿元、同比减少 16.24%，累计计入其他综合收益的损失为 0.55 亿元，确认损失的项目包含股权投资基金和合伙企业。其他非流动金融资产期末余额 1.42 亿元、同比减少 40.53%，均为权益工具投资。

请公司：（1）补充披露其他权益工具投资中股权投资基金和合伙企业主要投资标的名称、投资时点、投资金额、财务状况、退出安排、关联关系情况，说明产生投资损失原因及合理性、投资标的选择过程是否审慎，核查相关资金是否实际流向关联方；

（2）列示其他非流动金融资产科目项下主要投资标的具体情况，包括名称及金额、底层资产近三年经营状况、报告期及累计确认公允价值变动损益的金额、出现公允价值变动损失的原因（如有）、关联关系情况，说明报告期末其他非流动金融资产大幅减少的具体原因。

请年审会计师发表意见。

【公司回复】

一、补充披露其他权益工具投资中股权投资基金和合伙企业主要投资标的名称、投资时点、投资金额、财务状况、退出安排、关联关系情况，说明产生投资损失原因及合理性、投资标的选择过程是否审慎，核查相关资金是否实际流向关联方

（一）其他权益工具投资情况

截止 2025 年 12 月 31 日，公司其他权益工具投资期末余额 2.49 亿元、同比减少 16.24%，主要系公司参投的私募股权基金发生了项目退出，公司收到减资分配金额 6,739.30 万元所致。其他权益工具投资中股权投资基金和合伙企业投资具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	基金对外投资项目数量 (个)	2025 年末投资成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	2025 年度净利润	是否存在关联关系	基金退出安排	是否投资损失	是否有关联方出资	相关资产投向是否涉及关联方	是否存在差额补足义务或为其他合伙人承担风险等兜底性质的安排
海通创意私募基金管理有限公司	10	1,800.00	1,039.40	1,438.67	是 ^注	目前处于盈利状态，择合适时机退出	否	否	否	否
上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	28	4,963.89	-4,145.61	693.17	否	正在清算退出中，收回金额已超过投资本金总额	否	是	否	否
苏州工业园区八二五新媒体投资企业（有限合伙）	61	7,549.74	-938.00	3,028.00	否	已进入退出期，项目正在有序退出并回收资金	是	是	是	否
苏州工业园区八二五二期新媒体投资中心（有限合伙）	57	-	14,552.94	10,692.02	否	已进入退出期，项目正在有序退出并已收回投资资金	否	是	是	否
上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	2	320.61	-320.61	-25.76	否	正在清算退出中	是	是	否	否
新华互联电子商务有限责任公司	—	136.36	-91.28	-1,075.33	否	业务协同，暂无退出安排	是	否	否	否
合计		14,770.60	10,096.84	—						

注：公司副总裁岳昕女士在海通创意私募基金管理有限公司担任董事。

因各基金所投项目分散，无法一一列举，同时，基金管理方亦提请各基金投资人履行对项目标的信息的保密义务，需要对其财务数据谨慎公开，公司所投基金对外投资情况概述如下：

1、上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）共投资 28 个项目，底层投资的资产与公司无关联关系，主要聚焦文化产业，包括影视行业和教育行业。基金原始投资成本 20,000.00 万元，累计获得分配回款约 21,235.65 万元，占投资成本的比例为 106.18%，实际投资成本已全部收回，不存在投资损失。累计计入其他综合收益的公允价值变动-4,145.61 万元系公司尚未完成退出所持份额的公允价值变动损益。

上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）2012 年设立时无关联方共同出资，后续因公司向参股企业海通创意私募基金管理有限公司委派董事，形成关联方共同出资情形；2013 年，公司原控股股东解放日报报业集团与文汇新民联合报业集团整合重组并更名为上海报业集团。文汇新民联合报业集团所持该基金合伙份额由上海报业集团承接，形成关联方共同出资情形。

该基金的重点投资方向选择广播影视业、新闻出版业、网络文化产业、数字内容产业、动漫产业、旅游广告业、休闲娱乐业、创意设计产业等文化及相关行业中具有发展潜力的企业。海通创意私募基金管理有限公司为上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）的普通合伙人，该基金投资决策委员会（以下简称委员会）由 5 名委员构成，由普通合伙人决定任免，公司无委员会委员席位。对不高于被投资企业股权的 20%，或者投资额不高于人民币 1.2 亿元的单一投资项目，委员会表决结果为最终投资决策。对超出规模的单一投资项目的投资决策，在委员会表决通过后，还须报送普通合伙人董事会审议。对于文化类项目，须经全体委员一致表决同意通过方能实施；对于非文化类项目，需由委员会 2/3 以上委员（即四名委员）表决同意方可通过。

上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）于 2015 年完成对上海东方网数字科技股份有限公司的股权投资，该投资时点该标的非公司关联方。2020 年 5 月，上海报业集团与上海东方网股份有限公司联合重组，上海市国资委将其持有的上海东方网股份有限公司 43.63%股权无偿划转至上海报业集团。上海东方网数字科技股份有限公司为上海东方网股份有限公司控股子公司，受本次国有

股权无偿划转事项影响，上海东方网数字科技股份有限公司构成公司关联方；此时，上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）已处于投资退出阶段。

除上述情形外，上海文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）不存在基金投资亏损项目所涉资金流向关联方的情形。

2、苏州工业园区八二五新媒体投资企业（有限合伙）（以下简称“825 基金 I 期”）共投资 61 个项目，其中 2 个标的界面（上海）网络科技有限公司（现为上海界面财联社科技股份有限公司）和上海阅客信息科技有限公司为公司关联方。825 基金 I 期对界面（上海）网络科技有限公司的投资已退出，投资金额 2,270 万元，退出金额 4,784 万元，账面回报倍数 2.11X；825 基金 I 期对上海阅客信息科技有限公司投资金额为 1,800 万元，按目前最新轮次估值该部分投资的公允价值为 2,995 万元，账面回报倍数 1.66X。基金投资亏损主要来自于其他非关联投资项目不及预期，如 2014 年投资的电子商务公司项目、2015 年投资的互联网汽车项目等。

825 基金 I 期由公司与控股股东上海报业集团子公司上海报业集团文化新媒体投资管理有限公司及其他合伙人共同出资设立，存在关联方共同出资情形，公司及关联方上海报业集团文化新媒体投资管理有限公司均为有限合伙人。

苏州华映资本管理有限公司为 825 基金 I 期的普通合伙人，投资决策委员会由 3 名委员组成，由普通合伙人委派，公司无投资决策委员会的委员席位。825 基金 I 期主要投资于泛文化行业以及与信息技术结合的相关领域的内容、渠道和消费这三者结合所产生的投资机会。投资决策委员会对目标项目进行审议，按 1 人 1 票制表决，所有目标项目须经投资决策委员会三分之二(含三分之二)委员通过。如涉及关联交易，还应提交咨询委员会决议通过。

825 基金 I 期投资了上述两个关联方项目，均获得了较好的回报，不存在基金投资亏损项目所涉资金流向关联方的情形。

3、苏州工业园区八二五二期新媒体投资中心（有限合伙）（以下简称“825 基金 II 期”）共投资 57 个项目，其中上海阅客信息科技有限公司为公司关联方，对上海阅客信息科技有限公司投资金额为 3,950 万元，按目前最新轮次估值该部分投资的公允价值为 5,245 万元，账面回报倍数 1.33X。

825 基金Ⅱ期由公司与控股股东上海报业集团子公司上海报业集团文化新媒体投资管理有限公司、孙公司上海新华金融投资有限公司及其他合伙人共同出资设立，存在关联方共同出资情形，公司及关联方上海报业集团文化新媒体投资管理有限公司、上海新华金融投资有限公司均为有限合伙人。

苏州华映资本管理有限公司为 825 基金Ⅱ期的普通合伙人，投资决策委员会由 5 名委员组成，由普通合伙人委派，公司无投资决策委员会的委员席位。825 基金Ⅱ期重点关注消费移动互联网产业及传统产业的互联网化投资机会。投资决策委员会对目标项目进行审议，按 1 人 1 票制表决，所有目标项目须经投资决策委员会三分之二(含三分之二)委员通过。如涉及关联交易，还应提交咨询委员会决议通过。

825 基金Ⅱ期投资了上述一个关联方项目，获得了较好的回报，不存在基金投资亏损项目所涉资金流向关联方的情形。

4、上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）共投资 2 个项目，投资项目与公司不存在关联关系。公司实际出资 540 万元，截止 2025 年末，公司累计投资余额人民币 320.61 万元，主要投资损失原因为 2019 年投资的科技公司项目不及预期。

上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）由公司与关联方上海瑞壹投资管理有限公司、上海瑞力创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）及其他合伙人共同出资设立，上海瑞壹投资管理有限公司为执行事务合伙人。上海瑞壹投资管理有限公司因公司董事任职构成关联关系，上海瑞力创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）由上海报业集团实际控制，存在关联方共同出资情形。

上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）重点投资于演艺、教育、影视等文化产业和人工智能产业，投资决策委员会由 5 名委员组成，由各合伙人及管理人向执行事务合伙人进行推荐，并由执行事务合伙人正式任命。其中，有限合伙人云南国际信托有限公司推荐 2 名，管理人推荐 2 名，公司推荐 1 名。投资决策委员会对管理团队提交的投资项目进行审议，表决权为一人一票，所决议事项须由三分之二(含)以上委员表决通过。

上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）不存在基金投资亏损项目所涉资金流向关联方的情形。

（二）投资损失原因及合理性、投资标的选择过程是否审慎

其他权益工具投资中投资项目共有 3 个项目存在投资损失，具体原因如下：

1、苏州工业园区八二五新媒体投资企业（有限合伙）主要聚焦新媒体、消费升级、文化娱乐等行业，所投项目多处于新媒体及互联网内容产业领域，该等行业具有技术迭代快、用户偏好变化迅速、流量获取成本持续攀升等特征，部分被投企业盈利不及预期导致投资亏损。

2、上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）主要聚焦文化教育、人工智能产业，近几年受政策调整影响导致投资亏损。

3、新华互联电子商务有限责任公司主要聚焦电商行业，近几年电商竞争加剧，企业经营不善导致投资亏损。

股权投资周期长（通常 5-10 年），受宏观经济、行业周期、资本市场波动影响较大，文化、新媒体、教育等行业近年来受政策调整和技术变革冲击，估值波动明显，投资损失属于投资私募股权基金的正常市场风险，具有合理性。公司已按照公允价值计量并确认投资损失，会计处理符合《企业会计准则》规定。

公司一般聚焦于和公司主营业务相关或互补性的行业或产业基金，为公司战略布局及相关产业链拓展提供潜在机会。公司内部投资项目的选择和立项均经董事会/股东大会审议，履行了关联交易表决回避程序。各基金设立投资决策委员会，除上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）公司可以推荐 1 名投资决策委员会委员外，其他基金均无推荐或选择委员的权利。投资决策委员会按照相应议事规则对管理团队提交的投资项目进行审议。

（三）相关资金流向

公司其他权益工具投资的资金经公司审批流程后投向各家基金托管账户或被投资单位银行账户，各基金投资决策委员会决策投入被投资企业，基金的普通管理人进行资金管理，公司未参与基金管理。除个别项目涉及投资公司关联方（界面（上海）网络科技有限公司、上海阅客信息科技有限公司、上海东方网数字科技股份有限公司（投资时非关联方））外，不存在基金投资亏损项目所涉资金流向关联方的情形。

二、列示其他非流动金融资产科目项下主要投资标的具体情况，包括名称及金额、底层资产近三年经营状况、报告期及累计确认公允价值变动损益的金额、出现公允价值变动损失的原因（如有）、关联关系情况，说明报告期末其他非流动金融资产大幅减少的具体原因

（一）其他非流动金融资产情况

单位：万元

企业名称	原始投资 金额	2025 年期 末公允价 值余额	营业收入			净利润			2025 年 公允价值 变动金额	累计公允 价值变动 金额	是否存 在关联 关系	是否投 资损失
			2025 年	2024 年	2023 年	2025 年	2024 年	2023 年				
中译语通科技 股份有限公司	6,261.44	2,413.64	83,932.15	82,040.19	73,633.96	-7,462.65	-8,759.61	-18,827.82	-188.11	-3,847.80	否	是
上海故事会文 化传媒有限公司	7,237.10	1,414.38	1,830.57	2,219.20	2,335.29	43.16	202.24	14.83	8.20	-5,822.72	否	是
杨浦科创小额 贷款有限公司	1,000.00	1,101.52	488.71	493.43	769.32	185.16	27.49	375.97	18.26	101.52	否	否
上海众源二期 私募投资基金 （有限合伙）	9,000.00	9,257.78	19,803.45	4,472.06	13,867.80	15,933.67	6,160.79	10,963.46	196.47	257.78	否	否
合计	23,498.54	14,187.32	106,054.88	89,224.88	90,606.37	8,699.34	-8,529.88	-7,473.56	34.82	-9,311.22		

（二）出现公允价值变动损失的原因

中译语通科技股份有限公司（以下简称中译语通）项目出现公允价值变动损失主要系该公司经营亏损，公司根据第三方机构出具的估值报告计量公允价值确认公允价值变动损失。近年来受人工智能技术快速发展，中译语通在机器翻译等领域的技术优势不再突出，技术研发的商业化应用未能取得新突破，出现经营亏损。

上海故事会文化传媒有限公司（以下简称故事会文化公司）项目出现公允价值变动损失 5,822.72 万元，持有期间已收回分红 5,318.28 万元，实际公允价值变动损失 504.44 万元，主要系公司按被投资单位的账面净资产确认公允价值变动损失。故事会文化公司是著名杂志《故事会》的运营主体，近些年纸质期刊发行市场持续萎缩，《故事会》等传统杂志经营下滑。

（三）报告期末其他非流动金融资产大幅减少的具体原因

报告期末其他非流动金融资产大幅减少的具体原因是期末持有的汇添富新华传媒绝对收益 1 号单一资产管理计划将于 2026 年到期，重分类至交易性金融资产核算。

【年审会计师核查意见】

年审会计师认为：

1、公司其他权益工具投资产生的投资损失系受宏观环境和企业自身发展影响投资不及预期所致，投资标的主要由各基金投资决策委员会按照相应议事规则进行审议，除上海瑞力聚鑫企业管理合伙企业（有限合伙）公司可以推荐 1 名投资决策委员会委员外，其他基金均无推荐或选择委员的权利。除个别项目涉及投资公司关联方（界面（上海）网络科技有限公司、上海阅客信息科技有限公司、上海东方网数字科技股份有限公司（投资时非关联方））外，未发现基金投资亏损项目所涉资金流向关联方的情形。

2、其他非流动金融资产期末大幅减少的原因是期末持有的汇添富新华传媒绝对收益 1 号单一资产管理计划将于 2026 年到期，重分类至交易性金融资产核算所致。

特此公告。

上海新华传媒股份有限公司董事会

二〇二六年九月五日