

上海新华传媒股份有限公司

关于购买办公用房暨关联交易的公告

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：

● 上海新华传媒股份有限公司（以下简称“公司”）拟向关联方上海上报传悦置业发展有限公司（以下简称“上报传悦置业”）购买上海市奉贤区望园南路 1799 弄上报集团传悦坊（以下简称“上报传悦坊”）1 幢 56 号整体办公用房，合计 24 套房产，总建筑面积 5,453.92 m²，购置总价人民币 100,970,000 元。

● 因上报传悦置业为公司控股股东上海报业集团的全资子公司，本次交易构成关联交易。本次交易已经公司第十届董事会独立董事专门会议第四次会议、第十届董事会第十四次会议审议通过。

● 本次交易不构成重大资产重组，未达到股东会审议标准，无需履行公司其他审批程序。

● 过去 12 个月，公司与上报传悦置业除日常性关联交易（日常关联交易已经股东大会审议通过并于 2025 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站上披露）外，公司未与上报传悦置业之间发生其他关联交易；除本次交易外，过去 12 个月内，公司未与任何关联人发生购买房产类别相关的交易。

● 本次交易存在新增折旧费用影响利润的风险以及因市场波动、经济环境影响带来的资产减值风险。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

公司拟向关联方上报传悦置业购买上海市奉贤区望园南路 1799 弄上报传悦坊 1 幢 56 号整体办公用房，合计 24 套房产，总建筑面积 5,453.92 m²，购置总价人民币 100,970,000 元。

本次交易价格以 2025 年 6 月 30 日为评估基准日，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《上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产市场价值资产评估报告》，本次交易标的评估价值为 100,970,000 元，折合均价为 18,513 元/m²。

目前，公司处于承租办公状态，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，公司拟购买该处房产用于日常办公和经营，在满足自身使用需求的同时，将余下房屋交由全资子公司上海房报传媒经营有限公司进行统一经营管理。

同时，董事会授权管理层根据周边市场环境及产业政策等变化动态调整自用及对外出租结构。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 购买 ☐ 置换 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	上报传悦坊 1 幢 56 号 24 套房产
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
是否属于产业整合	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：_____ 10,097 ☐ 尚未确定
资金来源	☒ 自有资金 ☐ 募集资金 ☐ 银行贷款 ☐ 其他：_____

支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款： <u>合同签署 3 日内，支付房屋总价款的 50%，剩余 50%在解除房屋抵押后 1 个月内支付。</u>
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

本次交易已经公司第十届董事会独立董事专门会议第四次会议审议通过并提交董事会审议。公司于 2025 年 10 月 30 日召开的第十届董事会第十四次会议审议通过了《关于购买办公用房暨关联交易的议案》，本议案涉及关联交易，关联董事胡明华、李翔、王晓东、戴寅、戴丽和刘航回避表决，表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易金额未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，无需报公司股东会批准。

（四）过去 12 个月，公司与上报传悦置业除日常性关联交易（日常关联交易已经股东大会审议通过并于 2025 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站上披露）外，公司未与上报传悦置业之间发生其他关联交易；除本次交易外，过去 12 个月内，公司未与任何关联人发生购买房产类别相关的交易。

二、交易对方（含关联人）情况介绍

（一）交易卖方简要情况

序号	交易卖方名称	交易标的	对应交易金额 (万元)
1	上海上报传悦置业发展有限公司	上报传悦坊 1 幢 56 号 24 套房产	10,097

（二）交易对方的基本情况

1、交易对方（关联方）

关联法人/组织名称	上海上报传悦置业发展有限公司
统一社会信用代码	☒ 91310120312315810J ☐ 不适用
成立日期	2014/08/21
注册地址	上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 41 幢 229 室
主要办公地址	上海市奉贤区南奉公路 7888 弄 3 号楼 5 层
法定代表人	李翔
注册资本	45,900 万元
主营业务	房地产开发经营，物业管理，实业投资，资产管理，建筑设备、装饰材料、日用百货、工艺美术品（除文物）、建筑材料的批发、零售，企业管理咨询，停车场经营管理，健身服务，会务服务，展览展示服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），酒店管理，餐饮企业管理，文化艺术交流策划，机械设备（除特种设备、农业机械）安装、维修，从事货物进出口及技术进出口业务。 【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】
主要股东/实际控制人	上海报业集团
关联关系类型	☒ 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 ☐ 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 ☐ 其他

根据《上海证券交易所股票上市规则》（2025 年 4 月修订）第 6.3.3 条的规定，上报传悦置业是公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，为公司关联方，本次交易构成关联交易。

截至本公告日，公司董事李翔先生和刘航先生同时任上报传悦置业董事，其中李翔先生担任上报传悦置业董事长兼法定代表人。除已披露的日常关联交易事项外，公司与上报传悦置业在产权、业务、资产、债权债务等方面彼此独立。

上报传悦置业不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为上海市奉贤区望园南路 1799 弄上报传悦坊 1 幢 56 号 24 套房产，本次交易类别为购买资产。

2、交易标的的权属情况

目前，交易标的存在银行抵押，抵押权人为中国民生银行股份有限公司上海分行。除上述抵押外，不存在其他任何限制转让的情况，没有涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。公司与上报传悦置业已在合同中约定上述房屋交付时需清除原有设定的抵押权。

3、相关资产的运营情况

上报传悦坊是由上报传悦置业打造的文化地产平台，2021 年 12 月试运营。目前上述标的房产由上报传悦置业自持，处于整体空置待售状态。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

本次交易定价以具有从事证券业务资产评估资格的上海立信资产评估有限公司出具的标的评估值为依据确定。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套
--------	--------------------------------------

	办公房地产
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>10,097</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/6/30
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☒ 市场法 ☐ 其他，具体为：_____
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>10,097</u> （万元）
评估/估值机构名称	上海立信资产评估有限公司

（二）定价合理性分析

本次交易价格以评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，标的资产评估值为 10,097 万元，本次交易价格为 10,097 万元。本次交易价格以第三方资产评估机构的评估值为定价基础，定价公平、合理，不存在损害公司及公司股东利益的情形。交易价格与评估值之间不存在较大差异，本次交易定价公允合理。

（三）评估方法

本次评估对象为办公房地产，评估房地产市场价格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。评估人员深入细致地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大量的市场调查，具体分析如下：

A、市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象的房屋用途为办公用途，无自持条件等限售方面的限制，在市场上可以进行转让，且周边同类型的房地产交易案例较多，故可以采用市场法进行测算。

B、收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。

委估对象用途为办公用途，可用于出租经营，故应采用收益法作为其中一种评估方法。

C、成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的房屋用途为办公，属于收益性房地产范畴，周边类似房地产的市场交易活跃，采用成本法评估可能会造成估值与其实际价值发生偏离，因此不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，确定本次评估所采用的方法为市场法和收益法。

1、市场法：

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、收益法：

收益法是求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = Fi / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n] + VB$$

其中：V—房地产收益现值（折现值）

r—所选取的报酬率

n—房地产的收益年限

Fi—未来收益期的预期年收益额

评估方法采用市场法及收益法，最终选取市场法评估结论。

（三）评估假设

1、持续使用假设

即假定委估对象在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

5、不考虑通货膨胀对评估结论的影响。

6、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

五、关联交易合同的主要内容及履约安排

甲方（卖方）：上海上报传悦置业发展有限公司

乙方（买方）：上海新华传媒股份有限公司

1、甲方依法取得奉贤区 1600900120133009 地块土地使用权（出让合同编号：沪奉规土（2014）出让合同第 29 号、补字第 58 号），投资建造的《上报集团传悦坊》商品房已竣工，并办理了新建商品房初始登记，取得了不动产权证书号：沪（2021）奉字不动产权第 038770 号。

2、乙方向甲方购买奉贤区《上报集团传悦坊》56 号 5-10 楼办公用房合计 24 套房产，总建筑面积 5,453.92 m²。

3、乙方购买上述 24 套房产的总价款为人民币 100,970,000 元。

4、乙方应按本合同约定的付款方式和付款期限将房价款解入甲方的账户，

甲方收到乙方支付的每一笔房款时均应开具发票。

5、在本合同签署 3 日内，乙方将合同房屋总价款的 50%支付至甲方指定账户；在甲方解除房屋抵押后 1 个月内，乙方将合同房屋总价款的剩余 50%支付至甲方指定账户。

6、乙方如未按合同约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款的日万分之 2 计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过 90 天，甲方有权单方面解除本合同。

7、甲方在收到乙方全部房价款当日，甲方向乙方交付该房屋。

8、甲方向乙方保证在交付该房屋时：（1）该房屋没有产权纠纷和财务纠纷；（2）甲方未设定抵押权或已清除原有甲方设定的抵押权；（3）已缴纳了甲方应缴纳的房屋维修基金。

如交付房屋后发生与甲方保证不相一致的情况，由甲方承担相应违约责任。

9、甲乙双方商定，2026 年 1 月 31 日前，由甲方向上海市房屋土地资源管理局办理价格申报及过户申请手续申领该房屋房地产权证（小产证）。

因甲方原因，乙方无法在 2026 年 4 月 30 日前取得房地产权证，甲方承担违约责任，违约金为总房价款的 0.1%；2026 年 4 月 30 日之日起的 90 日内，乙方仍无法取得房地产权证（小产证），则乙方有权单方面解除合同。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）本次交易的必要性以及对公司财务状况和经营成果的影响

目前，公司处于承租办公状态，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，公司拟购买该处房产用于日常办公和经营，在满足自身使用需求的同时，将余下房屋交由全资子公司上海房报传媒经营有限公司进行统一经营管理。公司将根据周边市场环境及产业政策等变化动态调整自用及对外出租结构。

本次购买房产资金来源为公司自有资金，不会对公司日常经营的现金流、财务状况等产生重大影响，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

（二）关联交易所涉及的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次关联交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能新增关联交易的说明。

本次交易完成后，预计不会新增关联交易。如后续涉及关联交易事宜，公司将按照相关法律法规及公司章程的规定履行必要的决策审批程序并进行信息披露。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次交易完成后，不会产生同业竞争。

（五）本次关联交易完成后，不会导致公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

七、该关联交易应当履行的审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况

公司于 2025 年 10 月 23 日召开了第十届董事会独立董事专门会议第四次会议，以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于购买办公用房暨关联交易的议案》。

（二）董事会审议情况

公司于 2025 年 10 月 30 日召开第十届董事会第十四次会议以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于购买办公用房暨关联交易的议案》，关联董事胡明华、李翔、王晓东、戴寅、戴丽和刘航回避表决。

特此公告。

上海新华传媒股份有限公司董事会

2025 年 10 月 31 日