

## **上海游久游戏股份有限公司 关于公开挂牌出售部分房产的公告**

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个别及连带责任。

### **重要内容提示：**

●上海游久游戏股份有限公司（以下简称“公司”）拟将位于上海市浦东新区浦东南路 256 号 501 室等共计 8 套房产通过上海联合产权交易所公开挂牌出售，挂牌价格参考《房地产市场价值估价报告》的评估价值，最终出售价格以实际成交价为准。

●本次交易将通过公开挂牌方式进行，交易对方尚不能确定，如构成关联交易，公司将按照相关规定履行相应的审批程序及信息披露义务。

●本次交易不构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍，无须提请公司股东大会审议。

### **一、交易概述**

为盘活和优化公司存量资产，并为公司下一步发展创造更大空间，董事会同意，公司拟通过上海联合产权交易所将位于上海市浦东新区浦东南路 256 号 501 室等共计 8 套房产公开挂牌出售，出售的房产建筑面积合计 2,852.74 平方米，挂牌价格参考上海沪港房地产估价有限公司（以下简称“估价机构”）出具的《房地产市场价值估价报告》（沪港房报估字[2019]第 3207 号）的评估价值 15,540.00 万元，最终出售价格以实际成交价为准。

### **二、董事会审议情况**

公司董事会于 2019 年 12 月 12 日召开了十一届十三次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果，审议通过公司关于公开挂牌拟出售部分房产的决议，同时，董事会授权公司管理层全权负责本

次房产出售的相关事宜。

本次交易将通过上海联合产权交易所公开挂牌方式进行，交易对方尚不能确定，如构成关联交易，公司将按照相关规定履行相应的审批程序；本次交易不构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍，无须提请公司股东大会审议。

### 三、交易对方基本情况

本次交易采取公开挂牌的方式进行，交易对方尚不能确定。公司将根据挂牌进展情况，及时披露交易对方及后续进展情况。

### 四、交易标的基本情况

#### （一）出售的房产基本情况

单位：万元

建筑物名称	土地使用期限	用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	评估价值
上海市浦东新区浦东南路 256 号 501 室、502 室、503 室、504 室	2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止	办公	1,426.37	1,907.45	1,137.31	7,770.00
上海市浦东新区浦东南路 256 号 601 室、602 室、603 室、604 室	2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止	办公	1,426.37	1,907.45	1,137.31	7,770.00
合计			2,852.74	3,814.90	2,274.62	15,540.00

本次公司拟出售的上述房产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、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。

#### （二）交易标的估价情况

经公司聘请的备案等级一级的估价机构出具的《房地产市场价格价值估价报告》主要内容如下：

1、估价目的：为公司拟转让估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格价值。

2、估价对象：上海市浦东新区浦东南路 256 号（华夏银行大厦）501 室、502 室、503 室、504 室、601 室、602 室、603 室、604 室及其占用分摊土地使用权。

3、价值时点：2019 年 12 月 4 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价方法的选择及估价技术路线

##### （1）比较法

选取比较法理由：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

在具体运用估价方法时，估价人员遵守谨慎原则，从市场调查资料中选择有关的原始数据，确定估价测算过程中有关参数，按照下述估价技术路线和思路操作。

先选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象的价格。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比案例→建立价格可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价格。

## （2）收益法

选取收益法理由：收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价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。

## （3）估价技术路线

- ①运用比较法求取估价对象比较价值。
- ②运用收益法求取估计对象的收益价值。
- ③最终结合本次估价目的，以比较法的结果价值作为本次评估结果。

7、估价结果：根据为公司房地产拟转让提供价值参考依据而评估房地产市场价值的估价目的，估价机构依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50889-2013），

遵守房地产估价原则，运用适当的估价方法，以 2019 年 12 月 4 日为价值时点，求得估价对象在满足本次估价的全部假设和无租约限制状况下的估价结果为：人民币壹亿伍仟伍佰肆拾万元整（RMB155,400,000.00）。

#### 五、交易合同的主要内容

本次交易将通过公开挂牌方式进行，最终交易对方和交易价格会通过公开挂牌确定。

#### 六、本次交易对公司的影响

本次交易将有利于盘活和优化公司存量资产，为公司下一步发展创造更大空间，若上述房产出售按评估价值在本期完成交易，则扣除相关税费预计将增加本期归属于上市公司股东的净利润约 8,000.00 万元。

由于本次交易将通过上海联合产权交易所公开挂牌方式进行，最终交易对方、交易价格、交易完成时间等尚不能确定，对公司财务的最终影响也存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。公司将根据该事项的后续进展情况，及时履行信息披露义务。

#### 七、上网公告附件

上海沪港房地产估价有限公司出具的《房地产市场价格价值估价报告》（沪港房报估字[2019]第 3207 号）。

#### 八、报备文件

经与会董事签字确认的董事会十一届十三次会议决议。

特此公告。

上海游久游戏股份有限公司董事会

二〇一九年十二月十三日