



上海沪港房地产估价有限公司
Shanghai Hu Gang Real Estate Appraiser Co., Ltd.

房地产市场价值估价报告



估价报告编号：沪港房报估字（2019）第 3207 号

估价项目名称：上海市浦东新区浦东南路 256 号 501 室等共计 8 套
办公房地产市场价值估价项目

估价委托人：上海游久游戏股份有限公司

房地产估价机构：上海沪港房地产估价有限公司
全国房地产估价一级资质

注册房地产估价师：施晓燕（注册号：3120100048）
周文彦（注册号：3120140014）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十一日

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海沪港房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市浦东新区浦东南路256号501室等共计8套 办公房地产市场价值估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪港房报估字(2019)第3207号		出具报告日期	2019年12月11日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	施晓燕		签字估价师(二)	周文彦
		其他估价师				
法定代表人		常宝君				
合作方						
委托方	上海游久游戏股份有限公司					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 浦东新区 浦东南路256号				
	估价对象	土地面积		建筑面积	2852.74平方米	
	居住类					
	非居住类	办公楼				
估价 目的	估价服务	其他目的的估价				
估价 结果	价值时点	2019年12月04日				
	评估总价	155400000(元)				
	评估单价	54474(元/平方米)				



致估价委托人函

上海游久游戏股份有限公司：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产市场价格进行了评估。现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1、估价目的：为委托方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

2、估价对象：

(1) 坐落及范围：

估价对象 1：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 室及其占用分摊土地使用权

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

(2) 建筑面积（规模）、物业类型（用途）：

估价对象	坐落	建筑面积（平方米）	用途
1	浦东南路 256 号 501 室	293.10	办公
	浦东南路 256 号 502 室	453.18	办公
	浦东南路 256 号 503 室	231.70	办公
	浦东南路 256 号 504 室	448.39	办公
	小计	1426.37	
2	浦东南路 256 号 601 室	293.10	办公
	浦东南路 256 号 602 室	453.18	办公
	浦东南路 256 号 603 室	231.70	办公
	浦东南路 256 号 604 室	448.39	办公
	小计	1426.37	
	合计	2852.74	

(3) 权属：

根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》（估价对象 1 编号沪房地浦字（2015）第 025247 号，估价对象 2 编号沪房地浦字（2015）



第 025250 号)的有关内容,估价对象的权利人均均为上海游久游戏股份有限公司。估价对象权属性质均为国有建设用地使用权,土地使用权取得方式均为出让,土地用途均为综合,宗地号均为浦东新区梅园新村街道 12 街坊 2 丘,估价对象所属宗地(丘)面积 8600 平方米,土地使用期限:2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止。建筑类型为办公楼,房屋用途为办公,产证登记总建筑面积均为 1426.37 平方米,竣工日期均为 1999 年。

(4) 层数/总层数: 5/39F 、 6/39F

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、估价结果:

根据为委托方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,我公司依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),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(RMB 155,400,000)。

(以下空白)



房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币（RMB）

相关结果		估价方法	比较法	
		估价对象	估价对象 1	估价对象 2
测算结果	总价（万元）		7770	7770
	单价（元/平方米）		54474	54474
	评估价值	总价（万元）		15540
	单价（元/平方米）		54474	

特别提示：

- 1、估价详细结果请参阅本报告“十、估价结果”。
- 2、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。
- 3、本报告由委托人委托评估，供委托人针对本次评估目的使用。



上海沪港房地产估价有限公司

法定代表人：常宝君



二〇一九年十二月十一日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价依据.....	19
八、估价原则.....	21
九、估价方法.....	21
十、估价结果.....	26
十一、注册房地产估价师.....	27
十二、实地查勘期.....	27
十三、估价作业期.....	28
附 件.....	29
1、估价委托人营业执照（复印件）；	
2、相关权属证明材料（复印件）；	
3、估价对象租赁清单；	
4、估价对象地理位置示意图；	
5、估价对象查勘照片；	
6、可比实例位置图和外观照片；	
7、估价机构企业法人营业执照（复印件）；	
8、估价机构资质证书（复印件）；	
9、房地产估价师注册证书（复印件）。	

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们承诺本报告签字估价师具备专业的估价胜任能力，遵循估价职业道德，估价工作勤勉尽责。
- 2、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 3、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 4、注册房地产估价师与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价的国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 6、我们已派出估价人员对本报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为：2019 年 12 月 4 日，实地查勘房地产估价师为施晓燕。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告中有关的房地产市场分析、估价报告应用提示均系估价师个人意见，仅供参考。
- 9、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师 施晓燕 注册号：3120100048

签名：



注册房地产估价师 周文彦 注册号：3120140014

签名：



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、本报告提供的是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可实现的合理价值：

- 1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格；
- 2) 有一段合理交易时间；
- 3) 在此期间房地产市场保持稳定；
- 4) 房地产交易过程中，买卖双方各自承担相应的税费；
- 5) 房地产买卖程序符合国家法律规定。

2、假设估价对象的使用、处置方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3、估价对象按照房地产权证登记的用途假设保持现状继续使用。

4、本次估价以估价委托人或相关当事人提供的房地产相关权属资料所载的相关数据、信息为依据。估价人员取得的房地产相关权属资料是委托人通过复印的方式提交给估价人员。本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料均来源于复印件，估价师调阅了估价对象房地产登记信息，主要内容一致，故无理由怀疑其复印件内容的合法性、真实性、准确性和完整性，由于未经核验房地产权证正本原件，故本次估价假设估价对象相关权属资料原件中记载的内容与价值时点房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且合法、真实、准确、完整地反映了估价对象于价值时点的权利状况。如有不符，则本估价报告

自动失效。

5、估价人员不具备对估价对象工程质量、房屋安全、优劣情况进行判断的资格，因此估价师对估价对象物业仅作一般性的查勘。估价师对估价对象的结构、装饰及设施等内在质量、房屋安全、环境污染等可能影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但由于实地查勘仅限于其表面特征，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，不能确定估价对象建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷或安全隐患。因此本次估价假设估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准，且无建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量缺陷或安全隐患。

6、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

7、本估价结果仅为本次特定的估价目的服务，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对估价结果的影响，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

该假设是说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

该假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故无背离事实假设。



(四) 不相一致假设

该假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

委托人提供了估价对象的相关租赁合同和上海市不动产登记簿租赁信息不一致，上海市不动产登记簿查询结果记载的房屋租赁状况信息，至价值时点租赁期限均已到期，尚未撤销，实际租赁情况与上海市不动产登记簿记载的房屋租赁状况信息不一致，提请报告使用者注意。

(五) 依据不足假设

依据不足假设，应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价对象无依据不足事项，故无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2、本报告提供给委托方使用，但只能应用于报告中载明的估价目的和应用方向，对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

3、本报告的估价结果以价值定义及估价假设和限制条件为前提，委托人或报告使用方改变其中任何一条内容，则本报告的估价结果自动失效。

4、估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不_对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可_{作为}任何形式的产权证明。



5、委托人或相关方必须完整使用本估价报告，对仅引用报告中的部分内容对抗第三方的，由此引起的任何后果，估价机构均不承担任何责任。

6、未经估价机构和签字估价师书面同意，本估价报告的全部或部分内容不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

7、本估价报告自出具之日起半年内使用有效，超过使用期限使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。估价结果受价值时点的限制。今后随国家相关政策、房地产市场供需发生变化而对房地产价值产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势作相应调整，必须重新设定价值时点进行重估。

8、本报告仅供委托方针对本次评估目的使用。

三、其他需要说明的事项

1、本报告现场查勘日期为 2019 年 12 月 4 日。本次估价的价值时点以实地查勘日为准，估价结果受价值时点的影响，特此说明。

2、对存在的影响房地产估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明，而估价人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

3、本估价报告的估价结果为估价对象在上述特定估价目的及现有市场及相关政策情况下在价值时点的评估价格，随着时间、市场情况的正常变化，或国家政策发生变化，该估价结果可能需作相应调整或重新估价。

4、按照委托方提供的上海市工商行政管理局 2015 年 3 月 10 日出具的“准予变更（备案）登记通知书，NO.00000001201503050001”（原企业名称为上海爱使股份有限公司，变更后企业名称上海游久游戏股份



有限公司)。委托方于当年(2015 年)同时变更了相应的营业执照及房地产权证及权利人信息(委托方提供的情况说明原房地产权证取得日期为 2002 年 12 月 23 日)。提请报告使用者注意。

5、本报告专为委托方所用,并为本报告所列明之目的而作,除按规定送有关政府管理部门之外,本报告的全部或部分内容不得向任何媒体公开或转载于任何文件。对委托方不适当的使用本报告所引起的后果,评估机构不负担任何经济 and 法律责任。报告解释权为本估价机构所有。

6、本估价结果仅为本次特定的估价目的服务,没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对估价结果的影响,没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

7、租赁情况说明,按委托人提供的租赁合同,合同租金在 6.2~6.5 元/m²·日,经市场调查的客观租金小于实际租金,按照相关规范(GB/T5029_2015)合同租金高于市场租金应为无租约限制价值,故本次评估结果为无租约限制下的市场价值,租赁明细详见附件。

(以下空白)



房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1、委托方：上海游久游戏股份有限公司
- 2、住 所：上海市静安区石门二路 333 弄 3 号
- 3、法定代表人：谢鹏

二、房地产估价机构

- 1、单位名称：上海沪港房地产估价有限公司
- 2、单位住所：上海市徐汇区宛平南路 381 号
- 3、法定代表人：常宝君
- 4、机构资质等级：全国房地产估价一级资质
- 5、统一社会信用代码：913101067766571499
- 6、资质证书编号：沪建房估证字【2017】17 号
- 7、有效期限：2017 年 12 月 20 日至 2020 年 12 月 19 日

三、估价目的

为委托方拟转让估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围界定及基本状况

估价对象 1 位于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，本次估价对象范围为房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权。估价对象房屋类型（用途）为办公楼，总建筑面积为 1426.37 平方米，层数/总层数：5/39F，竣工日期为 1999 年。估价对象为国有出让土地使用权下的办公房地产。详细情况见



房地产权益状况以及实物状况。

估价对象 2 位于上海市浦东新区浦东南路 256 号（华夏银行大厦）601 室、602 室、603 室、604 室，本次估价对象范围为房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权。估价对象房屋类型（用途）为办公楼，总建筑面积为 1426.37 平方米，层数/总层数：6/39F，竣工日期为 1999 年。估价对象为国有出让土地使用权下的办公房地产。详细情况见房地产权益状况以及实物状况。

2、估价对象区位状况

（1）位置

估价对象 1、2 位于上海市浦东新区浦东南路 256 号（华夏银行大厦）。四至为：东，浦东南路；南，东城路；西，金洲街；北，城中路。（详见附件《地理位置示意图》）。所在区域土地基准地价为办公用地一级地段（上海市 2013 年基准地价更新成果）。估价对象距人民广场直线距离约 4 公里，距上海火车站直线距离约 6 公里，距虹桥机场直线距离约 19 公里，距浦东国际机场直线距离约 40 公里，单面临浦东南路，分别位于总高 39 层的第 5 层、第 6 层。地理位置好（内环内）。



(2) 交通

估价对象 1、2 所处地区道路网密度、道路等级均好，估价对象周边道路有浦东南路、金洲街、东城路等，交通通达度好。估价对象周边主要有 81 路、82 路、85 路、313 路、607 路、774 路、779 路、792 路、799 路、陆家嘴金融城 3 路、陆家嘴金融城 3 路[临时]、陆家嘴金融城环线、浦东 73 路、隧道八线[低谷定班]等公交线路，轨道交通 2 号线陆家嘴站、轨道交通 4 号线浦东大道站，交通便捷度好。估价对象地处于闹市区，所在办公区域停车位数量紧张，机动车停车状况较差。

(3) 环境状况描述

1) 自然环境：估价对象 1、2 位于上海市浦东新区，周边建筑物密集度较高，有一定的空气、噪声等污染。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

2) 人文环境：估价对象 1、2 周边无突出的人文景点，也无重大负面影响，人文环境一般。

3) 景观：估价对象 1、2 周边主要景观主要为陆家嘴中心绿地、东

方明珠公园，从估价对象所在楼层无法看到周边主要景观，只能看到其他楼宇和道路情况。景观情况一般。

(4) 外部配套设施

估价对象 1、2 周边市政基础设施非常齐全，达到“七通一平”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通，场地平整）；估价对象周边公建配套设施齐全，主要商场有：宝山金街、万达广场、宝业购物广场等；其他配套设施有：华夏银行、中国民生银行、富邦华一银行、中国农业银行、中国工商银行、新韩银行等金融机构，上海市东方医院、上海长航医院、上海市第一人民医院、上海市中西医结合医院等医疗机构。估价对象所属区域市政基础设施比较完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

(5) 办公集聚程度

估价对象 1、2 所处区域，属于陆家嘴办公聚集区，周边有华能联合大厦、新上海国际大厦、中国民生银行大厦、恒生银行大厦、上海招商局大厦、世界金融大厦等，办公繁华程度高。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象 1、2 位于上海市浦东新区浦东南路 256 号（华夏银行大厦），所在街区形状较规则，地势平坦、适合作为建设用地利用。估价对象四至为：东，浦东南路；南，东城路；西，金洲街；北，城中路。（详见附件地理位置示意图）。上海市为冲积平原，地势平坦，经过长期沉淀堆积，地基承载力一般、但无不良地质现象。估价对象所在宗地土地开发程度已达“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通）、场地内已建成有成熟综合社区。估价对象 1、2 土地用途均为综合，土地使用期限均为 2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12

日止。

(2) 建筑物实物状况

估价对象所在大楼为华夏银行大厦。该大厦为一大型甲级办公楼，大厦地下两层，地上裙楼 3 层以及 36 层标准办公大楼，大厦采用米黄色方格状外立面，楼顶呈圆盘状，标识性高，1 层大堂挑空层，地面为米色、黄色拼花大理石，5A 智能系统，楼宇管理自动化、办公自动化、通讯自动化、安保自动化、消防自动化。备有高速载客电梯 7 部，货运电梯 1 部，电梯厅墙面贴大理石、吊顶材质为石膏板，标准层层高约 3.5 米。

估价对象 1 位于华夏银行大厦 5 楼，电梯厅地面为 600*600 的玻化砖，大理石墙面，公共通道地面为 600*600 深灰色地毯，通道净高约 2.4 米，通道及办公区域吊顶材质为石膏板及矿棉板，净高为约 2.7 米，设有男、女卫生间，水电、基础消防设施齐全。该建筑竣工于 1999 年，总体上看维护保养情况较好，物业管理严谨。估价对象 1 位于其中的 5 层，总建筑面积 1426.37 平方米，总层数为 39 层、层高约 3.5 米，房屋类型为办公楼，实际用途为办公，目前整体出租。

估价对象 2 位于华夏银行大厦 6 楼，电梯厅地面为 600*600 的玻化砖，大理石墙面，公共通道地面为 300*300 地砖、通道净高约 2.4 米，通道及办公区域吊顶材质为石膏板及矿棉板，净高为约 2.7 米，设有男、女卫生间，水电、基础消防设施齐全。该建筑竣工于 1999 年，总体上看维护保养情况较好，物业管理严谨。估价对象 2 位于其中的 6 层，总建筑面积 1426.37 平方米，总层数为 39 层、层高约 3.5 米，房屋类型为办公楼，实际用途为办公，目前局部自用，其余全部出租。

4、估价对象权益状况

估价对象 1

根据委托人提供的《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2015）第



025247 号】所记载的资料，估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权及房屋所有权详细登记情况记载如下：

(1) 房地产登记状况

		估价对象					
权证编号		沪房地浦字(2015)第 025247 号					
权利人		上海游久游戏股份有限公司					
房地坐落		浦东南路 256 号					
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权					
	使用权取得方式	出让					
	用途	综合					
	宗地号	浦东新区梅园新村街道 12 街坊 2 丘					
	宗地(丘)面积	8600					
	使用权面积	-					
	其中	独用面积	-				
		分摊面积	-				
使用期限		2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止					
房屋状况	幢号	详见附件					
	室号或部位	详见附件					
	建筑面积	详见附件					
	建筑类型	详见附件					
	用途	详见附件					
	总层数	详见附件					
	竣工日期	详见附件					
附件							
幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期	
256	501	293.10	办公楼	办公	39	1999	
256	502	453.18	办公楼	办公	39	1999	
256	503	231.70	办公楼	办公	39	1999	
256	504	448.39	办公楼	办公	39	1999	
合计		1426.37					

(2) 房地产权利状况

估价对象权利人为上海游久游戏股份有限公司，已于 2015 年 4 月 23 日取得了《上海市房地产权证》。估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合，房屋用途为办公。土地使用权未发现有土地使用管制现象，土地使用权和建筑物所有权均没有其他特殊情况。



至价值时点估价对象 1 已整体出租给 1 家公司使用，租赁情况详见附件。

至价值时点未发现抵押权、典当权、地役权等他项权利。

估价对象 2

根据委托人提供的《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2015）第 025250 号】所记载的资料，估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权及房屋所有权详细登记情况记载如下：

(1) 房地产登记状况

		估价对象				
权证编号		沪房地浦字（2015）第 025250 号				
权利人		上海游久游戏股份有限公司				
房地坐落		浦东南路 256 号				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权				
	使用权取得方式	出让				
	用途	综合				
	宗地号	浦东新区梅园新村街道 12 街坊 2 丘				
	宗地（丘）面积	8600				
	使用权面积	-				
	其中	独用面积	-			
		分摊面积	-			
使用期限	2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止					
房屋状况	幢号	详见附件				
	室号或部位	详见附件				
	建筑面积	详见附件				
	建筑类型	详见附件				
	用途	详见附件				
	总层数	详见附件				
	竣工日期	详见附件				
附件						
幢号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
256	601	293.10	办公楼	办公	39	1999
256	602	453.18	办公楼	办公	39	1999
256	603	231.70	办公楼	办公	39	1999
256	604	448.39	办公楼	办公	39	1999
合计		1426.37				

(2) 房地产权利状况

估价对象权利人为上海游久游戏股份有限公司，已于 2015 年 4 月 23 日取得了《上海市房地产权证》。估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合，房屋用途为办公。土地使用权未发现有土地使用管制现象，土地使用权和建筑物所有权均没有其他特殊情况。

估价对象 2 已出租给 3 家公司使用，局部自用，租赁情况详见附件。至价值时点未发现抵押权、典当权、地役权等其他权利。

五、价值时点

本次估价的实地查勘之日为 2019 年 12 月 4 日。

本次估价的时点为 2019 年 12 月 4 日。

价值时点确定的理由：以实地查勘日为准。

六、价值类型

1、价值名称：房地产市场价值

2、价值定义：

本报告提供的市场价值为估价对象在满足全部假设限制条件下、满足本报告关于区位状况、实物状况、权益状况描述的全部内容条件下于价值时点的市场价值。

3、价值内涵：

本次估价提供的市场价值内涵是：

估价对象 1 坐落于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，估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合。宗地号为浦东新区梅园新村街道 12 街坊 2 丘，估价对象所属宗地（丘）面积 8600



平方米，土地使用期限：2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止。
房屋类型为办公楼，产证登记总建筑面积为 1426.37 平方米，土地开
发程度已达“七通一平”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电
通、通讯通、燃气通，场地平整）于价值时点 2019 年 12 月 4 日的市场
价值。

估价对象 2 坐落于上海市浦东新区浦东南路 256 号（华夏银行大厦）
601 室、602 室、603 室、604 室，估价对象土地权属性质为国有建设用
地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合。宗地号为浦
东新区梅园新村街道 12 街坊 2 丘，估价对象所属宗地（丘）面积 8600
平方米，土地使用期限：2002 年 12 月 18 日至 2045 年 2 月 12 日止。
房屋类型为办公楼，产证登记总建筑面积为 1426.37 平方米，土地开
发程度已达“七通一平”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电
通、通讯通、燃气通，场地平整）于价值时点 2019 年 12 月 4 日的市场
价值。

七、估价依据

1、有关的法律、法规

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、
2016 年 12 月 1 日起施行）
- (2) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007
年 10 月 1 日起施行）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第
72 号、2007 年 8 月 30 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号、
1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院



令第 256 号、1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修订)

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号、2009 年 1 月 1 日起施行)

(7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号、1990 年 5 月 26 日起施行)

(8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行)

(9) 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第 168 号、2009 年 7 月 1 日起施行)

(10) 《上海市房地产登记条例》(2009 年 12 月 25 日上海市第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过、2009 年 7 月 1 日起施行)

(11) 《上海市房地产转让办法》(上海市人民政府令第 21 号、2000 年 10 月 1 日起施行，2004 年 4 月 21 日修改)

(12) 本市颁布的其他相关政策、法规

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(3) 关于印发《上海市 2013 年基准地价更新成果》的通知(沪规土资地[2014]1 号)

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 估价对象《上海市房地产权证》复印件

(2) 估价对象不动产登记信息

(3) 估价对象租赁合同

(4) 有关部门关于估价项目的相关文件资料

(5) 其他必要的资料



4、估价受托方依据的有关资料

- (1) 估价对象地理位置图
- (2) 估价对象现场勘察记录
- (3) 估价对象现场查勘照片
- (4) 市场交易案例调查信息资料
- (5) 其他取价资料依据
- (6) 其他必要的依据资料

八、估价原则

本报告遵循“独立、客观、公正”的估价基本原则，以及合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等估价技术性原则。

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值和价格。合法原则要求房地产估价应以房地产的合法取得、合法使用、合法交易、合法处分等为前提。房地产的合法取得通常是以房地产的合法产权证明文件为依据；合法使用一般是以城市规划为准绳；合法交易和合法处分主要是以房地产有关法规以及有关文件、批件、合同、协议为依据。没有合法权益的房地产不能当成具有合法权益的房地产来估价。

遵循价值时点原则,评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵守价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,货币的购买力是不断变化的,从而房地产价格也是不断变化的。随着时间的流逝,房地产本身也可能发生变化,例如建筑物变得陈旧过时等。因此,同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。这就要求房地产估价必须先确定某个特定时间。但是,这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师可以随意假定的,必须根据估价目的来确定。我们把这个由估价目的决定的特定时间称为价值时点,要求房地产估价结果及取价依据均应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

遵循替代原则,评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则,是因为根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,使它们的价格相互接近。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格,类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产;同一供求范围是指与估价对象具有替代关系,价格会互相影响的房地产所处的区域范围。

遵循最高最佳利用原则,评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况

下的价值和价格。是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大化的一种利用。除评估在用价值外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价需要遵循最高最佳利用原则。最高最佳利用必须同时满足 4 个条件：①法律上允许；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化。

估价对象为在用房地产，维持现状、继续利用最为合理，故本次估价依据维持现状前提进行估价。

九、估价方法

求取估价对象的房地产市场价值时，估价人员系依据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地查勘，并对其邻近地区进行调查之后，根据估价对象的特点和实际状况综合考虑，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

（一）估价方法的选择及估价技术路线

1、本次估价所选取方法的理由

（1）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。

（2）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。

2、未选用其他方法的原因

(1) 未选取成本法理由：成本法所得估价结果为成本价值，难以准确体现估价对象的房地产价值，且估价对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故未选取成本法。

(2) 未选取假设开发法理由：估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

3、本次运用的估价方法定义、步骤和基本公式

(1) 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

其基本计算公式如下：

估价对象比较价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数

(2) 收益法-转售模式

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。

收益法基本计算公式为：

$V =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中： V —房地产收益现值（折现值）

r —所选取的报酬率

n —为房地产的收益年限

Fi —未来收益期的预期年收益额

考虑到估价对象类似房地产近年内（如 5 年内）的租金水平和转售价格比较容易调查和预测，而若干年后的租金水平难以预测，因此，本次评估设定估价对象持有期为 5 年，并且于第五年末转售，并根据这一设定选择相应计算公式进行计算。预测房地产未来 t 年期间的净收益分别为 A_1, A_2, \dots, A_t ，第 t 年末的价格为 V_t ，则按此模型测算估价对象的收益价值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中： V —价值时点房地产收益价值。

A_i —为房地产未来第一年净收益；

V_t —房地产在未来第 t 年末的价格（或第 t 年末的市场价值，或第 t 年末得残值；如果购买房地产的目的是为了持有一段时间后转售，则为预测的第 t 年末转售时的价格减去销售税费后的残值，在此简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益）；

t—持有房地产的期限，简称持有期；

上述公式中难以预测未来的房地产价格，而能预测未来价格相当于当前价格的变化率（即相对价值变动），例如：增值率为 Δ ，即 $V_t = V(1 + \Delta)$ - 转售的销售税费。

上述公式中的未来 t 年房地产的净收益呈一定比率增加，则可变换上述公式为：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V—为价值时点房地产收益价值；

a—为房地产未来第一年净收益；

V_t —房地产在未来第 t 年末的价格（即期末转售收益，期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益）；

Y—房地产的报酬率（期间收益和期末转售收益具有相同的报酬率）；

t—持有房地产的期限，简称持有期；

g—为净收益逐年递增的比率。

4、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。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，最终以比较法求取的价格来确



定估价对象在满足全部假设和无租约限制状况下于价值时点 2019 年 12 月 4 日的估价结果为：人民币壹亿伍仟伍佰肆拾万元整（RMB 155,400,000）。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币（RMB）

相关结果		估价方法	比较法	
		估价对象	估价对象 1	估价对象 2
测算结果	总价（万元）	7770	7770	
	单价（元/平方米）	54474	54474	
评估价值	总价（万元）	15540		
	单价（元/平方米）	54474		

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施晓燕	3120100048		2019 年 12 月 11 日
周文彦	3120140014		2019 年 12 月 11 日



十二、实地查勘期

2019 年 12 月 4 日~2019 年 12 月 4 日。

十三、估价作业期

2019 年 12 月 4 日~2019 年 12 月 11 日。

上海沪港房地产估价有限公司



附 件

- 1、估价委托人营业执照（复印件）；
- 2、相关权属证明材料（复印件）；
- 3、估价对象租赁清单；
- 4、估价对象地理位置示意图；
- 5、估价对象查勘照片；
- 6、可比实例位置图和外观照片；
- 7、估价机构企业法人营业执照（复印件）；
- 8、估价机构资质证书（复印件）；
- 9、房地产估价师注册证书（复印件）。

上海沪港房地产估价有限公司



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101067766571499

证照编号 06000000201512230053

名称 上海沪港房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市静安区常德路 618 弄 21 号、23 号 201 室
法定代表人 常宝君
注册资本 人民币 200.0000 万元整
成立日期 2005 年 6 月 15 日
营业期限 2005 年 6 月 15 日 至 2025 年 6 月 14 日
经营范围 房地产价格评估、土地评估及相关咨询业务。
【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】



登记机关



2015 年 10 月 23 日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海沪港房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 常宝君

住所：上海市静安区常德路618弄21号、23号201室

统一社会信用代码：913101067766571499

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2017】17号

有效期限：2017年12月20日至2020年12月19日

发证机关(公章)
2017年12月18日