

本报告依据中国资产评估准则编制

聚龙股份有限公司拟资产收购
所涉及的房地产租赁权评估项目
资 产 评 估 报 告

同致信德评报字(2021)第020068号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二一年五月二十六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020054202100659

资产评估报告名称： 聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权评估项目

资产评估报告文号： 同致信德评报字（2021）第020068号

资产评估机构名称： 同致信德（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 邓厚香(资产评估师)、吕璐(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	7
一、委托人、租赁使用人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
十四、资产评估专业人员签名及资产评估机构印章.....	19
资产评估报告书附件.....	21
附件一、委托人和租赁使用人身份证复印件.....	22
附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	23
附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函.....	24
附件四、签名资产评估师的承诺函.....	25
附件五、资产评估机构备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件.....	26
附件六、资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	27
附件七、承办评估业务的资产评估师资格证复印件.....	28
附件八、资产评估结果明细表和汇总表.....	29

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

聚龙股份有限公司拟资产收购
所涉及的房地产租赁权评估项目
资 产 评 估 报 告
摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受聚龙股份有限公司的委托，对聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为聚龙股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、租赁使用人：柳长庆。

三、评估目的：为聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权市场价值。评估范围为聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权，为位于北京市昌平区北七家镇拉斐特城堡子爵堡酒店式别墅 F05 号和 C15 号房地产租赁权，共 2 栋别墅，建筑面积共计为 1,010.00 平方米。租赁权期限自 2021 年 4 月 30 日起至 2041 年 4 月 29 日止，共计 20 年。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2021 年 4 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日。

七、评估方法：收益法。

八、评估结论：

采用收益法评估，截止评估基准日，聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权（租赁权期限自2021年4月30日起至2041年4月29日止）评估值为1,045.52万元（大写：人民币壹仟零肆拾伍万伍仟贰佰元）。具体情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年4月30日

租赁使用人：柳长庆

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	物业类型	房屋用途	租赁权期限	房屋建筑面积(m ²)	评估价值	备注
1	无形资产-房屋租赁权	子爵堡酒店式别墅F05号	住宅	20年	515.00	563.69	房地合一租赁权价值
2	无形资产-房屋租赁权	子爵堡酒店式别墅C15号	住宅	20年	495.00	481.83	房地合一租赁权价值
合计					1,010.00	1,045.52	

特别事项说明：

截至评估基准日，评估对象房地产尚未办理房屋权属证书，其建筑面积来源于委托人提供的《房屋租赁权评估明细表》，其房屋用途根据实际用途核定。评估人员在实地查勘现场时同委托人一起进行了测量，已核实评估对象建筑面积真实性。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

资产评估报告书正文

聚龙股份有限公司拟资产收购
所涉及的房地产租赁权评估项目
资 产 评 估 报 告

聚龙股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受您的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权评估项目在2021年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、租赁使用人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人及租赁使用人概况

1、委托人

名称：聚龙股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住 址：鞍山市铁东区千山中路308号

法定代表人：柳永谄

注册资金：54950.4万人民币

成立日期：2004年3月9日

营业期限：2004年3月9日至无固定期限

经营范围：金融办公自动化设备制造，设计，经营及有关技术咨询和技术服务；金融办公自动化设备产品、配件、材料的销售业务和进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；接受合法委托，提供有价证券及现金处理外包服务和营业自助设备的运营管理业务。销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯设备（不含卫星通讯设备）；货币专用设备制造、人民币鉴别仪产品生产、消毒剂销售（不含危险化学品）、消毒器械生产、信息系统集成服务。（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。）

2、租赁使用人

姓 名：柳长庆

住 址：辽宁省鞍山市铁东区绿化街38栋2单元13层60号

证件类型：居民身份证

公民身份号码：210319195212202535

签发机关：鞍山市公安局铁东分局

有效期限：2010年04月20日至长期

（二）其他评估报告使用者

除委托人及租赁使用人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权提供价值参考依据。

上述经济行为系依据“资产评估委托合同”进行。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权市场价值。

（二）评估范围

评估范围是截止2021年4月30日柳长庆先生申报评估、拟资产转让所涉及的房地产租赁权，为位于北京市昌平区北七家镇拉斐特城堡子爵堡酒店式别墅F05号和C15号房地产租赁权，共2栋别墅，建筑面积共计为1,010.00平方米。租赁权期限自2021年4月30日起至2041年4月29日止，共计20年。

评估对象房地产租赁权具体情况如下：

（1）房地产权益状况

评估对象共2项，均位于北京市昌平区北七家镇拉斐特城堡，分别为子爵堡酒店式别墅F05号和C15号共2栋独栋别墅，建筑面积共计为1,010.00平方米。截止评估基准日，评估对象尚未办理房屋权属证书。房屋相关权益状况如下表：

房地产租赁权权益状况表

序号	建筑物名称	不动产权证编号	房屋租赁使用人	取得方式	房屋用途	建筑结构	建成年月	房屋层数	建筑面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)	备注
1	子爵堡酒店式别墅F05号	尚未办证	柳长庆	租赁取得	住宅	钢混	2014年	地上3层，地下1层	515.00	不详	独栋别墅
2	子爵堡酒店式别墅C15号	尚未办证	柳长庆	租赁取得	住宅	钢混	2014年	地上2层，地下1层	495.00	不详	独栋别墅
合计									1,010.00		

(2) 评估对象装修及利用状况

子爵堡酒店式别墅 F05 号：坡屋顶；外墙为石材和墙砖；内墙为墙纸、木饰、大理石、墙砖等；石膏板吊顶；地面为地砖和木地板；铝合金玻璃窗；灯具设施齐全；厨卫设施齐全；家私家电齐全。房屋总体装修较好，目前使用状况正常，维护保养状况良好。

子爵堡酒店式别墅 C15 号：坡屋顶；外墙为石材和墙砖；内墙为涂料；室内尚未进行二次装修为毛坯。房屋目前为空置状态，维护状况良好。

(3) 评估对象房屋权利情况及租赁期限

根据租赁使用人提供的《合作框架协议》和《房屋长期租赁合同》及《补充协议》显示：柳长庆（乙方）与北京拉菲特城堡健康管理有限公司（甲方）签订房屋租赁合同，该房屋所有权人为北京拉菲特城堡健康管理有限公司，乙方通过租赁方式取得评估对象房屋使用权，并一次性支付了租赁期全部租金。

租赁使用人提供的房屋租赁合同中“第二条租赁期限”注明：“乙方通过租赁方式取得该别墅的使用权，租赁期限为 20 年，自 2015 年 01 月 01 日至 2034 年 12 月 31 日止。双方同意，本合同约定的租赁期限届满后，乙方未提出书面异议的，本合同继续延长 20 年，延长期限届满后，乙方如仍愿意续租的，可再延长 10 年”。“第六条房屋续租”注明：“本租赁合同约定的租赁期限届满，本租赁合同自动延长，直至乙方正式通知甲方不再租赁该别墅为止（详见补充协议）”。

租赁使用人提供的房屋租赁合同补充协议中“第一条”注明：“双方同意，在《租赁合同》约定的租赁期限内或租赁届满后乙方继续使用期间，如甲方可以办理该别墅及花园所在地的土地使用权证书及该别墅的房屋产权证手续时，甲方应将上述土地使用权及房屋产权证直接办理到乙方名下，办理上述手续涉及政府相关部门要求缴纳的相关费用由乙方承担，除此之外，乙方不再承担任何费用”。“第二条”注明：“50 年租赁期限满后，乙方可以继续享有对租赁别墅的使用权，无须再向甲方交纳租金。但甲方因续租土地应缴纳的土地租金由乙方按照该别墅应分摊的土地面积交纳”。

根据《中华人民共和国民法典》“第十四章 租赁合同”规定：第七百零五条【租赁最长期限】租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。第七百一十七条【超过承租人剩余租赁期限的转租期间效力】承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，但是出租人与承租人另有约定的除外。

综合考虑到上述情况及本次评估目的，设定本次评估所涉及的房地产租赁权租赁期限为 20 年，自 2021 年 4 月 30 日起至 2041 年 4 月 29 日止，并以此为假设前提。

截止评估基准日，评估对象无抵押他项权利。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型

(一) 本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2021 年 4 月 30 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（国务院令第 512 号，2019 年 4 月 23 日修订）；
8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国

国增值税暂行条例》的决定》(国务院令第 691 号);

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 2017 年第 86 号);

10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43 号);

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35 号);

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36 号);

5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33 号);

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2018〕37 号);

7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》(中评协〔2019〕35 号);

8. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》的通知》(中评协〔2019〕39 号);

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38 号);

10. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46 号);

11. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47 号);

12. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48 号)。

(三) 产权证明依据

1. 《房屋长期租赁合同》及《补充协议》;

2. 《合作框架协议》。

(四) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;

3. 市场调查及询价资料;

4. 互联网信息资料;

5. 现场勘察、访谈记录;

6. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

7. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

8. 《2020年下半年省会城市住宅建安工程造价指标》（中国建设工程造价信息网）；

9. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；

10. 委托人提供的《评估申报明细表》及其他资料；

11. 其他取费文件。

（五）其他参考资料

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）；

2. 评估人员查询的当地发布的房地产市场调研报告；

3. 资产评估委托合同；

4. 同花顺FinD数据资讯等网络查询资料。

七、评估方法

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，评估人员严格遵循不动产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对评估对象进行实地勘察、并对其邻近地区进行调查之后，针对评估对象的实际情况，确定对评估对象房地产采用收益法综合进行评估。

方法选择依据如下：

1、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。由于评估对象房地产可出租获取收益，属收益型物业，且本次评估的为一定租赁期限内的房地产租赁权，故可采用收益法进行评估。

2、有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要估价方法。评估对象周边虽有类似用途房地产出售，但本次评估的为一定租赁期限内的房地产租赁权，

非完全产权的房地产，市场依据不充分，故不适宜采用市场比较法进行评估。

3、具有开发或者再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。评估对象为已建成房地产，故不适宜选用假设开发法进行评估。

收益法：

预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。其基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+R)^{n-t}} \right]$$

式中：V—房地产在评估基准日的收益价格，通常称为现值。

A—房地产的未来净运营收益，通常简称净收益。其中A1、A2、…，An分别为相对于估价时点而言的未来第1期，第2期，…，第n期末的净收益。

R—房地产的报酬率。

n—房地产的收益期限，是从评估基准日开始计算的将来可以获取净收益的时间，通常称为收益年限。

t—净收益有变化的期限。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，委托人首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关准则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅委托人填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展

市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产、抵押或担保事项、重大期后事项，且委托人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2021 年 4 月 30 日市场价值的反映为假设条件。
- 2、本次评估以租赁使用人拥有评估对象房地产完全租赁权，并可以合法转租或转让评估对象房地产租赁权为假设前提。
- 3、本次评估将评估对象所涉及的房屋及附属设施、分摊的土地使用权作为一个整体进行评估，以房屋及附属设施能正常使用为假设前提。
- 4、假定租赁使用人面临的宏观环境不再有新的变化，包括租赁使用人所享受的国家各项政策保持目前水平不变。

5、假定评估对象房地产目前最适宜的用途为住宅别墅。

6、设定本次评估所涉及的房地产租赁权租赁期限为20年，自2021年4月30日起至2041年4月29日止，并以此为假设前提。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用收益法评估，截止评估基准日，聚龙股份有限公司拟资产收购所涉及的房地产租赁权（租赁权期限自2021年4月30日起至2041年4月29日止）评估值为1,045.52万元（大写：人民币壹仟零肆拾伍万伍仟贰佰元）。具体情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年4月30日

租赁使用人：柳长庆

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	物业类型	房屋用途	租赁权期限	房屋建筑面积(m ²)	评估价值	备注
1	无形资产-房屋租赁权	子爵堡酒店式别墅F05号	住宅	20年	515.00	563.69	房地合一租赁权价值
2	无形资产-房屋租赁权	子爵堡酒店式别墅C15号	住宅	20年	495.00	481.83	房地合一租赁权价值
合计					1,010.00	1,045.52	

十一、特别事项说明

（一）对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，委托人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不

代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求委托人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

（六）除非特别说明，本报告中的评估值以委托人对有关资产拥有完全的租赁使用权权利为基础。

（七）本次评估对象房地产租赁权的结果为房地合一租赁权价值，已包含房屋对应分摊的土地租赁权价值，以及能保证评估对象正常使用的配套和附属设施租赁权价值。

（八）本次评估结果为评估对象市场价值，未考虑评估对象资产出售、转让、处置等时发生的相关税费对评估价值的影响。

（九）截至评估基准日，评估对象房地产尚未办理房屋权属证书，其建筑面积来源于委托人提供的《房屋租赁权评估明细表》，其房屋用途根据实际用途核定。评估人员在实地查勘现场时同委托人一起进行了测量，已核实评估对象建筑面积真实性。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

（十）根据提供的《合作框架协议》和《房屋长期租赁合同》及《补充协议》显示：柳长庆（乙方）与北京拉菲特城堡健康管理有限公司（甲方）签订房屋租赁合同，该房屋所有权人为北京拉菲特城堡健康管理有限公司，乙方通过租赁方式取得评估对象房屋使用权，并一次性支付了租赁期全部租金。

柳长庆提供的房屋租赁合同中“第二条租赁期限”注明：“乙方通过租赁方式取得该别墅的使用权，租赁期限为20年，自2015年01月01日至2034年12月31日止。双方同意，本合同约定的租赁期限届满后，乙方未提出书面异议的，本合同继续延长20年，延长期限届满后，乙方如仍愿意续租的，可再延长10年”。“第六条房屋续租”注明：“本租赁合同约定的租赁期限届满，本租赁合同自动延长，直至乙方正式通知甲方不再租赁该别墅为止（详见补充协议）”。

柳长庆提供的房屋租赁合同补充协议中“第一条”注明：“双方同意，在《租赁合同》约定的租赁期限内或租赁届满后乙方继续使用期间，如甲方可以办理该别墅及花园

所在地的土地使用权证书及该别墅的房屋产权证手续时，甲方应将上述土地使用权及房屋产权证直接办理到乙方名下，办理上述手续涉及政府相关部门要求缴纳的相关费用由乙方承担，除此之外，乙方不再承担任何费用”。“第二条”注明：“50 年租赁期限满后，乙方可以继续享有对租赁别墅的使用权，无须再向甲方交纳租金。但甲方因续租土地应缴纳的土地租金由乙方按照该别墅应分摊的土地面积交纳”。

根据《中华人民共和国民法典》“第十四章 租赁合同”规定：第七百零五条【租赁最长期限】租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。第七百一十七条【超过承租人剩余租赁期限的转租期间效力】承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，但是出租人与承租人另有约定的除外。

综合考虑到上述情况及本次评估目的，设定本次评估所涉及的房地产租赁权租赁期限为 20 年，自 2021 年 4 月 30 日起至 2041 年 4 月 29 日止，并以此为假设前提。

（十一）本报告评估目的是为委托人拟资产收购所涉及的房地产租赁权提供价值参考依据，不作其他评估目的使用。如果评估条件或目的发生变化，评估报告需做相应调整。评估基准日后，评估报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，不得直接使用本评估结论。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估报告的评估结论有效使用期为一年,即自2021年4月30日至2022年4月29日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年5月26日。

十四、资产评估专业人员签名及资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



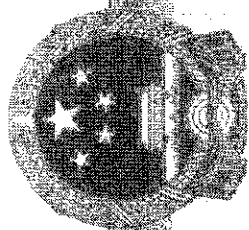
资产评估师：



二〇二一年五月二十六日

资产评估报告书附件

附件一、委托人和租赁使用人身份证复印件



营业执照

统一社会信用代码

91210300759114564C

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本)

(副本号: 5-1)

名称 聚龙股份有限公司

类型 股份有限公司

法定代表人 柳永诠

经营范围

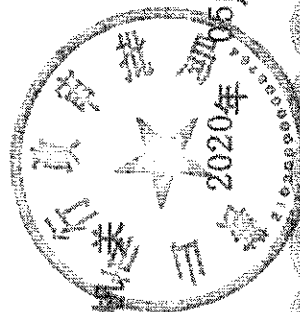
金融办公自动化设备制造, 设计, 经营及有关技术咨询和技术服务; 金融办公自动化设备产品、配件、材料的销售业务和进出口业务, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外; 接受合法委托, 提供有价证券及现金处理外包服务和营业自助设备的运营管理业务。销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯设备(不含卫星通讯设备); 货币专用设备制造、人民币鉴别仪产品生产、消毒制剂销售(不含危险化学品)、消毒器械生产、信息系统集成服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 人民币伍亿肆仟玖佰伍拾万肆仟元整

成立日期 2004年03月09日

营业期限 自2004年03月09日至长期

住所 鞍山市铁东区千山中路308号



登记

18日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

姓名 柳长庆

性别 男 民族 汉

出生日期 1952 年 12 月 20 日

住址 辽宁省鞍山市铁东区源化
街38栋2单元13层60号



公民身份号码 210319195212202535



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 鞍山市公安局铁东分局

有效期限 2010.04.20-长期

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

5J116-01

11.116 合作协议书

甲方：北京拉斐特城堡酒店有限公司及张宇辰、周建明
住址：北京市昌平区北七家镇八仙别墅仙霞西里 1046 号
乙方：柳长庆
住址：辽宁省鞍山市铁东区绿化街 38 栋 2 单元 13 层 60 号

甲乙双方经友好协商确认，以北京拉斐特城堡为基地，实施全面的战略合作。在平等自愿的基础上达成如下初步协议，安排合作内容、方式及步骤，以兹共同遵守。

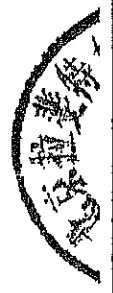
一、资产概况

甲方是一家在中国北京注册登记的实体企业，占地 3000 亩（200 万平方米），其中建筑面积 12 万平方米。拥有如下资产：

（一）在北京拉斐特城堡酒店有限公司名下的资产包括（1—4 条）：

1. 拉斐特城堡酒店。甲方拥有 100% 股权，占地面积 200 亩，其中建设用地 100 亩，建筑面积 2.5 万平方米。该项目共有 3 栋建筑，其中主楼已取得土地证及房产证。东西配楼已列入政府协议出让范围，各种补办材料齐备，2015 年内，由甲方办完土地和房产手续。

2. 高尔夫球场（18 洞）。甲方拥有 95% 股权。高尔夫



球场占地面积 1200 亩，其中，1120 亩为高尔夫球场用地，土地性质为河滩地；80 亩为建设用地，没有土地证，位于城堡西侧和南侧，建筑面积为 8000 平米，主要是高尔夫会所和后勤基地。

3. 现代都市农业用地（设施农业用地）。占地面积 1200 亩，其中 800 亩甲方拥有 100% 股权，400 亩拥有 50% 股权。该用地在六年前已取得北京市昌平区农委、规划局、土地局、发改委及环保局的正式批文；其土地性质为一般农田，由甲方长期租赁，租赁期余 39 年，租金与劳动力安置费按年交纳，约 3000 元左右/亩。

4. 后勤用地。占地面积 100 亩，建筑面积 1 万平方米，甲方拥有 40% 股权；目前为员工宿舍和仓库用地，60% 尚未拆迁，位于顺于路北、中轴线东。

（二）在北京拉斐特城堡健康管理有限公司名下的资产包括（5—6）。

5. 北京拉斐特温泉酒店，占地面积 200 亩，其中建设用地 150 亩，建筑面积 3.65 万平方米，该项目是在原废弃工厂的基础上翻建而成。2014 年该项目已与一家单位签订了转让意向，但未签订正式合作协议。

6. 子爵堡别墅，占地面积 100 亩，其中建筑面积 3 万平方米，大部分别墅已以“以租代售”形式出租给客户，剩余 10 套未出售。在昌平新城建设规划中土地性质为文化娱

乐用地，在昌平土地利用总体规划中，土地性质为旅游用地。

(三) 资产价值

1. 拉斐特城堡项目。面积约 24682 平方米，按 55000/平方米计算，预评估总值为 13.57 亿元；20%为 2.72 亿元。

2. 高尔夫球场（18 洞）项目。1200 亩，按国际高尔夫联盟（太平洋联盟）估价标准，预评估价值为 2.8 亿元，20%为 5320 万元。

3. 设施农业用地。1200 亩，按 10 万元/亩补偿，预评估价值为 1 亿元，20%为 2000 万元。

4. 建设用地。100 亩，按 30 万元/亩补偿，预评估值为 3000 万元，20%为 240 万元。

5. 加工车间及仓库。6600 平方米，按单价 12000 元计算，预评估总值为 7920 万元。

6. 别墅。A02 栋，面积 660 平方米，装修后总价值 2500 万元；F05 栋，面积 515 平方米，装修后总价值 1800 万元；总计 4300 万元。

7. 乙方经营办公场所。按 4000 平方米会所成本约 6000 万元。

上述资产，预评估值总计 5.3 亿元。

甲方承诺，上述资产，除已经将使用权转移至客户之外的，均为甲方及实施控制人拥有处置权的资产。

乙方为住所地在辽宁省鞍山市的中国公民，以其为代表

的家族控制着一家上市公司及若干家其它产业的公司。

此次与甲方的合作，由其个人的名义以现金交易的方式取得甲方资产，以及以拟组建的有限公司的股权与甲方公司进行股权置换。

二、合作内容

(一) 甲方为乙方提供以下资产、项目开发及股权

1. 甲方向乙方提供子爵堡精装修别墅两栋。栋号为：A02号，建筑面积为 660 平方米；栋号为 F05 号，建筑面积为 515 平方米，详见附图标注。使用权为 50 年。期满后资产仍归乙方所有。鉴于该资产在北京拉斐特城堡健康管理有限公司名下，该资产转让（或使用权转移）应由该公司出具别墅长期租赁合同。该等文件应等同于其他客户应该享有的。

2. 甲方为乙方提供生产经营用加工车间及仓库 6600 平方米；其土地性质为一般农用地，现已建成 2000 平方米的办公楼配套服务设施，2500 平方米农用仓库设施，2100 平方米 8 米高农业设施；位置位于 拉斐特城堡北侧，温泉酒店西侧，使用权为 39 年，期满后该资产仍归乙方所有。手续的办理应由甲方该资产控制人或公司与乙方签署合同及文件。

3. 甲方为乙方提供 4000 平方米经营办公场所。新会所应在园区内，且标准与造价与西配楼相当，建成前，甲方无偿提供城堡酒店西配楼为乙方经营办公场所（使用期间的水

暖电汽和维修维护费用由乙方负责)。双方另行签订西配楼使用协议,并根据本协议的实际履行情况,进行西配楼的交接工作,并制作详尽的交接文件。

4.甲方及实际控制人将有实际控制权和开发权的,业经北京市昌平区农业委员会、北京市规划委员会昌平分局、北京市国土资源局昌平分局、昌平区发改委、昌平区环保局等相关单位批复、批准“北京拉斐特生态农业观光园工程”与乙方进行合作开发。经双方确认上述批准、批复文件现行依然有效的情况下,由乙方主导对该项目进行实际开发建设。并对该批复指向的项目公司“北京拉斐特城堡农业种植有限公司”进行控制性重组,引进技术方及投资方,乙方控股、甲方参股。甲方负责设施用地及市政配套设施,乙方负责投资、设施农业建设和运营管理。

5.甲方将北京拉斐特城堡酒店有限公司实际持有股份的20%转让给乙方。并委托乙方负责拉斐特城堡酒店的经营管理工作。该项工作的交接应在相应股权转让完毕后进行。

(二) 乙方向甲方提供如下合作内容

1.受让前款甲方出让的固定资产(构筑物、土地)及股份的全部权益,以及其他合作项目的权益。

2.乙方向甲方支付上述权益的对价为两亿元人民币。并于本协议签署后的五日内支付1000万元的定金;余款在完成权益转移和交接工作的前提下,可于本协议签订后三十

日内到帐。

3.乙方将于拟组建的皇泰极（北京）健康科技有限公司20%的股份转让给甲方，该项转让自该公司起始注册时开始办理，使甲方为原始股东。该股份的转让对应前款甲方转让给乙方的股份，为双方股权置换的内容。

4.乙方同意受托接管城堡酒店的经营管理工作。双方另行签订托管协议。

（三）双方约定的付款条件

1.双方应按照本协议约定的转让、转移项目制作附属文件，作为本协议附件及给付依据。

2.双方在每一单项结束时，应签署确认文件，据此结算款项。

三、双方的权利义务

1、本协议签署前，甲方应向乙方提供乙方需要的相关财务资料、资产权属文件、土地性质及使用权取得文件、项目开发建设批准文件、相关公司章程及资产负债表，并对其资料的真实性进行承诺。乙方承诺对甲方提供的资料的保密义务。

2、甲乙双方均保证除本合同外，在此之前，各自没有与任何人达成协议或向任何人承诺出售、转让本合同项下的被转让股权；并保证本合同项下的股权不存在任何对方未知的质押、担保等其它导致该股权无法转让的情况，且未涉及任何争议及查封、诉讼、冻结股权的情况，否则应承担相应的责任。

3、甲乙双方均保证置换本合同项下的股权不违反双方公司章程的规定，并按照公司章程规定办理相关手续或签署相关文件，如因一方公司章程规定的原因导致本合同无法生效履行，违约方必须赔偿守约方因此造成的全部损失。

4、甲方应于本合同签订后向乙方提供乙方享有置换股权股东权益所需的一切法律文件。

5、乙方应于本合同签订后，在拟组建公司的工作开始时即向甲方提供甲方享有置换股权股东权益所必需的一切法律文件。

6、甲方应当出具书面材料确认，本合同生效之日起至办理完毕乙方的股东名册变更及工商变更登记手续之日止，乙方享有北京拉斐特城堡酒店有限公司的股东应享有的权益。乙方保证按北京拉斐特城堡酒店有限公司章程的规定履行义务的责任，并按章程的规定享有的利润、承担风险和责任。

7、甲乙双方有义务于本合同生效后实施交接资料等一切必要的行为，签署一切必要的交付，以实现合同之目的。

8、乙方有权将受让的资产及权益向第三方转让，甲方应予以配合，同时甲方仍然有优先受偿权。

9、乙方未经甲方同意，不得将受托的经营管理权转托第三方。

10、乙方依据本合同取得的资产及其权益，在国家政策发生变化使得其合同项下资产能够取得产权证书时，甲方应负责文件的出具及签署，以及配合变更手续的办理。鉴于本协议约定的资

产转移的对价系乙方应当取得的具有完整产权意义的全部权益，故，发生能够获得产权证书的情形时，办理产权所产生的一切税、费则理应由甲方承担。

11、评估基准日以 2014 年年末甲方的财务报表为准。

12、本合同生效日之前的债权、债务由甲方享有和承担。

四、保密条款

甲乙双方应当保守本协议涉及的各方商业秘密，但法律或行政法规要求或有关监管机构要求其承担披露义务的除外。

五、违约责任

本合同签订后，甲乙双方均应严格履行本合同各项条款，任何一方不履行或不完全履行本合同约定的条款的，均应向守约方承担合同金额20%的违约金，并赔偿因此给守约方造成的损失。

六、合同的变更和解除

1、本合同的变更，必须经双方共同协商，并签订书面的变更协议，如协商不能达成一致，则本合同继续有效。

2、双方一致同意终止本合同的履行的，必须签订书面的终止协议。协议终止后，双方各自取得的各自返还，不能返还则予以赔偿。

3、如乙方发现甲方提供的资料存在虚假导致乙方签署本协议，甲方提供的资产存在严重瑕疵影响乙方占有、使用、处分及收益，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿损失。

七、争议的解决

于本合同有关的任何争议，双方应协商解决，如协商不成任何一方均有权向 各自住所 所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、其他

1、合同未尽事宜，双方可另约签订补充协议，补充协议与本合同是有同等法律效力。

2、本合同自甲乙双方签订盖章后生效。

3、本合同一式六份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

甲方



乙方：

李长庆

2015年2月2日

年 月 日

本合同附件：

- 1、甲乙双方身份证明（或营业执照）复印件
- 2、工商部门出具的公司股东状况证明
- 3、甲乙双方出资的原始证明
- 4、甲乙双方互相确认受让其股份的声明及授权委托书
- 5、合同共同权利人同意转让股权的声明

合作框架协议

甲方:

1. 张宇辰 110104194709102018, 北京拉斐特城堡酒店有限公司、北京拉斐特城堡健康管理有限公司股东, 持股比例分别为 49.5%、5%;
2. 周建明 110104194809172064, 北京拉斐特城堡酒店有限公司股东, 持股比例为 10.5%;
3. 北京拉斐特城堡投资有限公司, 北京拉斐特城堡健康管理有限公司、北京拉斐特城堡运动休闲俱乐部有限公司、北京拉斐特城堡酒店有限公司股东, 持股比例分别为 90%、76%、20%。

乙方:

1. 柳侯庚 210319195212202395, 北京拉斐特城堡酒店有限公司、北京拉斐特城堡运动休闲俱乐部有限公司股东, 持股比例分别为 20%、19%;
2. 柳永伦 210302197302180910

丙方:

1. 北京拉斐特城堡酒店有限公司, 法定代表人为张宇辰
2. 北京拉斐特城堡健康管理有限公司, 法定代表人为张宇辰
3. 北京拉斐特城堡运动休闲俱乐部有限公司, 法定代表人为张宇辰

各方经友好协商, 就各方涉及拉斐特城堡关联公司的增资及股权转让事宜达成原则性一致意见, 特签订本框架协议, 以兹共同遵守。

一、概述

各方经友好协商, 决定在已有的合作基础上进一步扩展合作、加强联营, 共同将北京拉斐特城堡相关企业打造成为国际顶级会所、白金五星级度假疗养中心和中国科学院科研成果转化基地。为此, 甲乙方对北京拉斐特城堡相关企业进行增资扩股和转股。增资扩股和转股后甲乙双方各持有北京拉斐特城堡酒店有限公司、北京拉斐特城堡健康管理有限公司和北京拉斐特城堡运动休闲俱乐部有限公

和 80% 的股份。在此基础上，各方将共同努力，争取在 3 年内实现既定目标。

三、资产情况

北京拉斐特城堡酒店有限公司，占地 3000 亩，其中建筑面积 10-30 万平方米，拥有如下资产：

(一) 北京拉斐特城堡酒店有限公司名下资产

1. 拉斐特城堡酒店：占地 200 亩，建筑面积 24.934 万平方米，其土地性质为单独利用租赁用地。其中，主楼 6000 平方米有产权证，房产证、东西配楼规划手续齐全，为旅游文化设施用地，已经缴纳建设贷款和土地价款，后续发生一切费用的甲方承担。

2. 后勤及能源中心：占地 100 亩，建筑面积 52 万平方米。后勤用地土地性质为建设用地，土地所有权为曹碾村，建筑物使用权为北京拉斐特城堡酒店有限公司。能源中心土地性质为一般农用地，土地所有权为八仙庄，建筑物及设备使用权为北京拉斐特城堡酒店有限公司。

3. 设施农业用地：占地面积 1200 亩，该土地性质为一般农田，由拉斐特城堡酒店有限公司长期租赁。其中 800 亩（由地块 1 和地块 2 组成）由拉斐特城堡酒店有限公司拥有 100% 使用权；400 亩（地块 2）为 2008 年与台湾绿岛实业有限公司共同组建“北京拉斐特城堡农业种植有限公司”使用。其中拉斐特城堡酒店有限公司持有 49.5% 股权，台湾公司持有 50.5%。

详见附件 1：拉斐特城堡酒店建筑及配套设施（后勤及能源中心）明细表、公司文件、主楼 6000 平方米土地及房产手续、设施农业用地平面图、租赁土地明细。

(二) 北京拉斐特健康管理有限公司名下资产

温泉酒店占地面积 200 亩，建筑面积 3.6 万平方米。占地大部分为八仙庄，少部分为曹碾村土地。温泉酒店 3.6 万平米建筑是在原收购的电镀厂、废旧工厂的基础上改建的。土地性质为集体建设用地，建筑物使用权为北京拉斐特城堡健康管理有限公司。

1. 拉斐特温泉酒店不含于 1986 年 68 套别墅以及部分客房、餐厅存有原股东周建明的中式家具，属于代存（不属于酒店资产）。

601-11 = 575 (元) - 490 (元) = 85 (元)
213008097.37
= 4188.8022

3. 在温泉酒店 601 间客房中有 60 间为长包房已签约，仍由甲方代管。
4. 甲方出售温泉酒店在 2015 年年底前将温泉酒店客房平房部分改造为陆式榻榻米，增加客房 80 间。
5. 甲方正在办理未来科技城会展中心回收手续，目前仍由未来科技城管委会使用。

详见附件 2：温泉酒店及配套设施建设明细表、公司文件、60 间已售出长包房明细和协议，以及集体土地证。

(三) 北京拉斐特城堡运动休闲俱乐部有限公司名下资产

占地面积 1200 亩，其中 1120 亩为高尔夫球场用地，大部分为下各庄村租赁用地，60 亩为后动、练习场及会所用地，土地性质为集体建设用地，租赁权及设施使用权为北京拉斐特运动休闲俱乐部有限公司。

详见附件 3：高尔夫后动用地、练习场及会所建设明细表、公司文件及土地租赁合同。

(四) 备注说明

1. 上述资产须出具抵押、贷款、担保、负债等情况说明。（详见附件 4）
2. 上述资产（设施农业用地除外）列明的抵押、贷款、担保、负债由甲方中对应的责任方负责清偿，并于 2017 年 6 月 22 日前清偿。且甲方中的责任方保证本合同项下的股权不存在任何对方未知或质押、担保等其它导致该股权无法转让的情况，且未涉及任何争议及诉讼、冻结股权的情况，否则，由甲方中的责任方承担相应的责任。

3. 设施农业用地：1200 亩设施农业用地由甲方中的北京拉斐特城堡投资有限公司与乙方柳长庆按 3:1 共同组建新公司，开发设施农业项目，双方均不允作股权代持。甲方中的北京拉斐特城堡投资有限公司负责土地租金并帮市政配套设施接驳用地红线，乙方柳长庆负责投资、建设和运营管理，先期投入 1 亿元，后续资金按股权结构进行增资。其中地块 2 由新公司对“北京拉斐特城堡农业科技集团有限公司”进行控制性重组，收回台湾绿脉实业有限公司股份。

三、合作方式

(一) 资产转让项目

甲方有偿提供子爵堡酒店，1 套别墅给乙方使用，其中一套别墅置换给乙

方, 型号为“B07”、“C15”、“B08-A10”。其中“B07”、“C15”为小, 型顶棚棚架, “B08-A10”为散体棚架。乙方柳长庆向甲方退还型号为“B02”的棚架一套, 退还时间为自青洲B07 竣工后开始使用, 甲方提供时间为乙方交付第一笔5000 万资金后, 甲方负责办理房屋租赁合同。

(二) 增资扩股

1. 对北京拉斐特城堡酒店有限公司增资扩股

股东各方共同增资, 使注册资本由原来的20000 万元增加到30000 万元。其中, 甲方中的北京拉斐特城堡投资有限公司增资23000 万元, 乙方柳长庆增资35000 万元。增资完成后, 甲方出资33000 万元, 占公司注册资本的60%, 乙方柳长庆出资35000 万元, 占公司注册资本的50%。

2. 对北京拉斐特城堡健康管理有限公司(温泉酒店) 增资扩股

甲乙双方共同增资, 使注册资本由原来的5000 万元增加到19545 万元。其中, 甲方中的北京拉斐特城堡投资有限公司增资4845 万元, 乙方柳长庆增资9845 万元。增资完成后, 甲方中的北京拉斐特城堡投资有限公司出资9445 万元, 占公司注册资本的50%, 乙方柳长庆出资9845 万元, 占公司注册资本的50%。

(三) 股权转让项目

甲方北京拉斐特城堡投资有限公司持有本项目380 万元的股份, 占注册资本500 万元的76%, 乙方柳长庆持有95 万元, 占注册资本500 万元的19%。现甲方北京拉斐特城堡投资有限公司转让155 万元的注册资金有偿转让给乙方柳长庆, 乙方柳长庆将95 万元的注册资金有偿转让给柳永伦, 转让完成后, 甲方北京拉斐特城堡投资有限公司注册资金为225 万元, 持有公司45%的股权, 乙方柳永伦注册资金为250 万元, 持有50%的股权。

上述甲方各公司应在操作增资或股权转让事项前, 应各自召开股东会, 对本协议约定的增资事项或股权转让事项做出一致同意的决议。

四、合作事项的实施

(一) 增资资金的缴付

1. 本次乙方增资扩股和转股按照下列约定分期缴付。

(1) 本增资协议签署后一周内, 乙方柳长庆先行缴付5000 万元转入北京拉

北京拉斐特城堡投资有限公司。

(2) 2015年8月3日前，乙方柳长庆缴付31000万元转入北京拉斐特城堡投资有限公司。

(3) 2016年1月20日前，甲乙双方形成双方合作内容后，乙方缴付14000万元，其中柳长庆缴付13750万元，柳永论缴付250万元，均转入北京拉斐特城堡投资有限公司。

2、本协议甲方增资扩股和转股按照下列约定分期缴付。

(1) 2015年9月31日前，缴付23000万元。

(2) 2016年2月10日前，缴付1645万元。

3、上述甲方增资款项到位后，优先用于偿还公司所欠原股东债务。

(二) 股权转让

需要转让股权的项目，在乙方缴付第二期增资资金后，各方签署股权转让协议，按照该协议办理股权转让。

五、合作公司的法人治理结构

除各方另行达成协议的除外，各方同意在所有合作公司中：

1、股东会为公司的最高权力机构，股东按照实缴注册资本的比例享有股东权利、义务和利益。

2、公司的董事会由五名董事组成，其中，甲方单独指派两名，乙方单独指派两名，甲乙双方共同推选一名独立董事。除非甲乙双方另有达成协议，否则在董事会任期届满换届时，仍由双方按照本协议约定的比例推选董事。北京拉斐特城堡酒店有限公司董事长、法人由张京展担任，由柳永论担任副董事长，自签字之日起一年后，由柳长庆担任北京拉斐特城堡酒店有限公司董事长和法人，副董事长由张京担任，另北京拉斐特城堡健康管理有限公司、北京拉斐特城堡休闲娱乐有限公司董事长、法人由张京展担任，柳永论任副董事长。双方与政府、地方有关事宜由甲方出面办理。

3、公司为总经理负责制，由董事会聘任总经理。

六、在约定期限内，各方不能按照约定完成增资或股权转让事项，本协议即行解除。如各方重新达成协议，则按照新达成的协议执行。

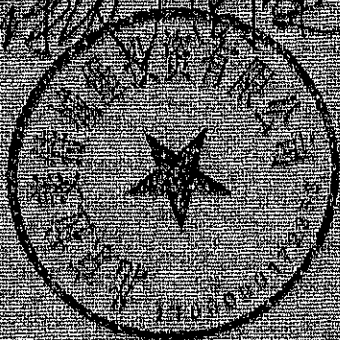
七、其他

1、本协议为各方就整体合作事宜达成的一致意见，各方需对具体的合作事宜另行签署《增资协议》、《股权转让协议》和《子母房屋租赁合同》，按照本协议第四条约定的时间和事项，在本框架协议签署后，立即实施以完成所有合作项目。

2、本协议一式四份，自双方签署后生效。

(以下无正文)

甲方：张新 周建峰 乙方：郭长庆

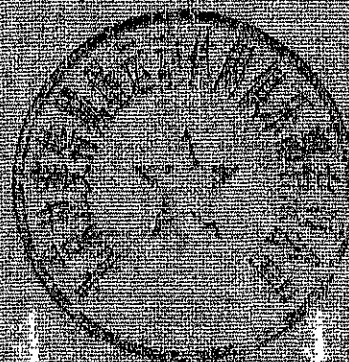
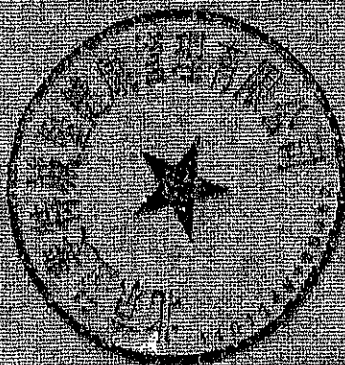
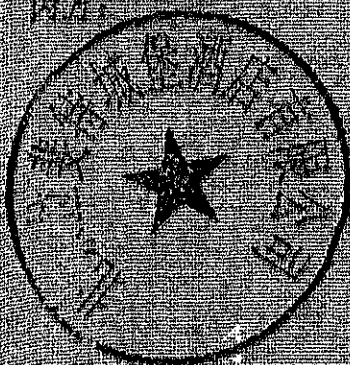


Handwritten signature of the second party.

签署日期 2015年 7月 18日

签署日期 2015年 7月 18日

丙方：



签署日期 2015年 7月 18日

合同编号: 705
197 长庆
B45

“子爵堡”酒店式别墅

长期租赁合同

2015年 2月 5 日

“子爵堡”酒店式别墅长期租赁合同

甲方(出租人): 北京拉斐特城堡健康管理有限公司

法定代表人: 张宇辰 联系电话: 89758866

通讯地址: 昌平区北七家镇

邮政编码: 102209

乙方(承租人): _____

身份证: _____

通讯地址: _____

第一条 租赁房屋

甲方拥有位于拉斐特城堡西侧的“子爵堡”酒店式别墅及花园所在地的规划用途为旅游用地土地使用权。

乙方拟租赁甲方别墅编号为: F05, 主体结构为: 框架剪力墙, 建筑层数为: 3 层, 其中地上 2 层, 地下 1 层, 总建筑面积共 515 平方米。

第二条 租赁期限

1、乙方通过租赁方式取得该别墅的使用权, 租赁期限为20年, 自2015年01月01日起至2034年12月31日止。

2、双方同意, 本合同约定的租赁期限届满后, 乙方未提出书面异议的, 本合同继续延长20年, 延长期限届满后, 乙方如仍愿意续租的, 可再延长10年。

第三条 租金及支付方式

甲乙双方同意, 该别墅的租金为人民币 元/年, 租赁期内的租金总

李付新

20

交 100 %租金, 计 壹仟捌佰 万元, 另外的 %租金, 计 万元于甲方通知乙方接受租赁别墅时缴纳。

第四条 其他费用

1、甲方负责别墅的管理服务。

管理服务费的收费标准为每月每平方米6元。

2、乙方在租赁期间所发生的供暖、水、电、燃气、电话、电视等费用按规定标准自行承担。

第五条 租赁别墅交付

甲方应按照乙方确认的规划图纸进行施工建设该别墅, 并且保证别墅供暖、供水、供电、燃气、电话、电视等管线及设施齐全并处于良好的使用状态。

甲方应于 年 月 日前向乙方交付别墅, 甲方应符合乙方确认的交房标准, 交房标准作为本协议的附件。

别墅内的装修由乙方自行负责, 乙方对别墅进行装修时应符合甲方关于装修的要求, 装修方案应事先报甲方备案。

第六条 房屋续租

本租赁合同约定的租赁期限界满, 本租赁合同自动延长, 直至乙方正式通知甲方不再租赁该别墅为止。(详见补充协议)

第七条 甲方承诺

1、甲方按照北京市通用的住宅建设标准根据乙方确认的房屋建设规划图完成该别墅的建设。

2、甲方承诺甲方建设房屋使用材料符合健康, 达到国家规定的标准。

承诺房屋基础设施,包括但不限于电、水、燃气、暖气、电话、网线、有线电视等网线可正常使用,并能达到乙方使用要求。

第八条 乙方承诺

1、乙方在租赁使用该别墅期间,不得擅自改变该房屋主体结构、承重结构。除另有约定外,乙方在使用该房屋期间有权与其他权利人共同使用该别墅有关的共用部位和设施。

2、乙方不得利用该别墅进行非法、不道德的活动;不得在该别墅内进行、容许、默许任何可能对该房屋造成损害的活动。

第九条 合同解除

1、甲乙双方协商一致可以解除本合同;

2、甲方出现下列情况,乙方可单方解除本合同:

- (1) 未按照本合同约定交付该别墅达二个月;
- (2) 交付的别墅不符合本合同的约定,严重影响乙方使用;
- (3) 不承担约定的义务致使乙方无法正常使用别墅;
- (4) 交付的房屋危及乙方的安全及健康。

3、乙方出现下列情况时,甲方可单方解除本合同:

- (1) 未按本合同的约定接收所租赁的别墅超过 30 天的;
- (2) 未按本合同约定支付租金超过 30 天的;
- (3) 在该别墅内从事非法活动或对该别墅造成损害的。

4、任何一方依据本条约定单方解除合同的,合同自对方收到解除通知之日起解除。解除通知可按照本合同首部记载的通讯地址采用邮寄方式送达,并以邮寄存出的第七天视为收到日。

第十条 违约责任

甲乙双方均应全面履行本合同约定的各项义务,任何一方不履行或不按约定履行义务均构成违约,违约方应赔偿由此给对方造成的全部损失。

第十一条 不可抗力

因地震、火灾、法律、政府政策等不可抗力不能按照约定履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但因不可抗力不能按照约定履行本合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人,并自不可抗力事件结束之日起十日内向另一方当事人提供证明。

第十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,应向该房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十三条 其他

本合同一式肆份,甲乙双方各执贰份,自甲乙双方签署之日起生效。

(以下无正文)

附件一:房屋平面图及位置图

附件二:房屋建设规划图纸

附件三:交房标准

建筑部分

主体结构：现浇钢筋混凝土剪力墙，八级抗震设防。

内墙地面：室内按一次结构交工验收，电进入每楼层控制箱，

给水进入计量点，采暖、排水进户。

外 墙：劈离砖、PVC 墙板、涂料。

保 温：高密度挤塑板。

屋 面：彩色玻纤瓦，有组织屋面排水系统。

车 库 门：电动门库门。

门 窗：铝包木窗含纱窗。

入 户 门：防盗门。

设备部分

1、强 电：电源入户，装电表。

2、供 暖：集中供暖，24 小时生活热水。

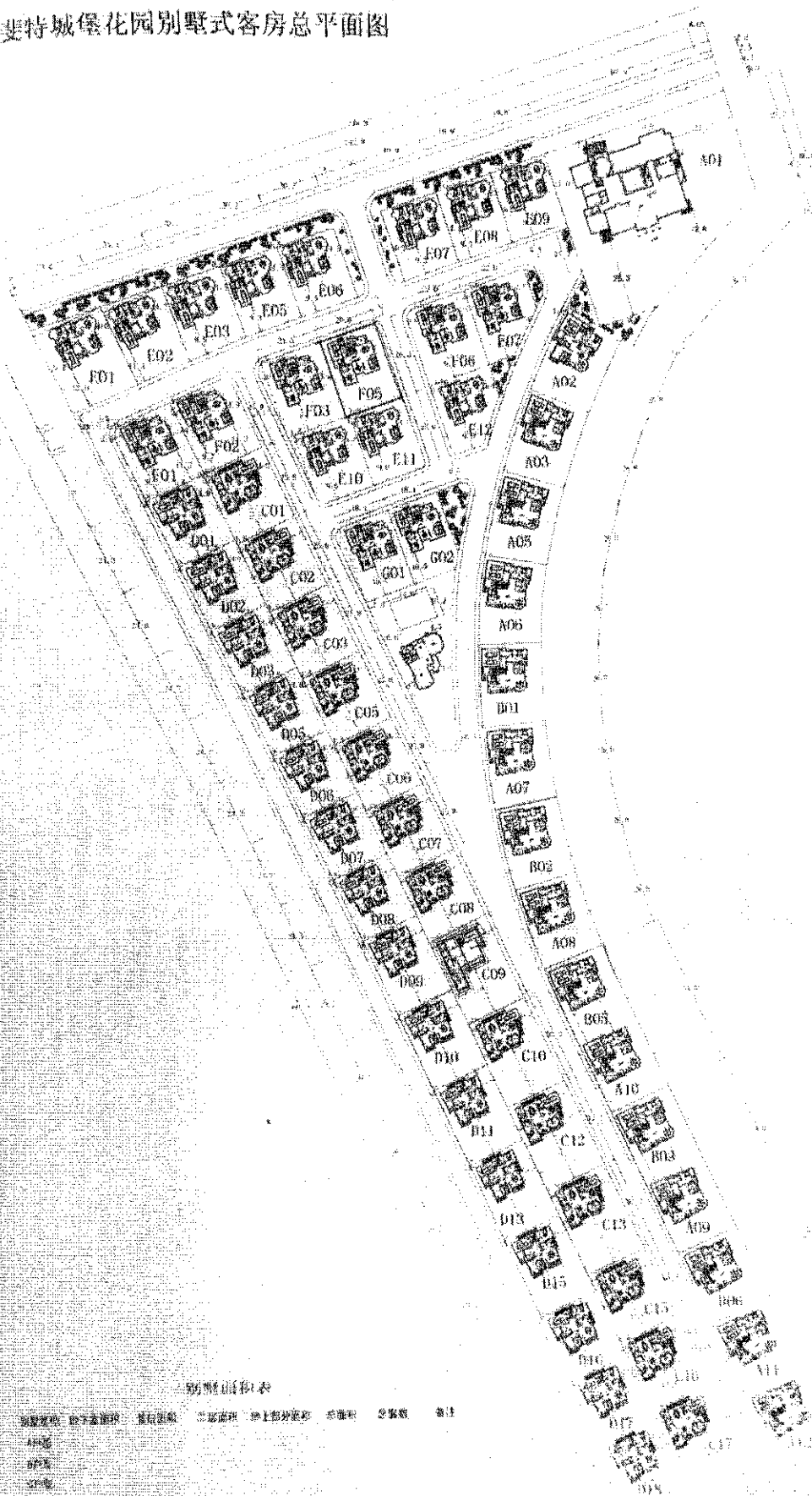
3、安防系统：全园区设红外对射周界防越系统、闭路电视监控系统。

4、电 视：歌华高清电视入户。

5、电话/网络：每户至少两路电话入户，预留宽带接口。

6、电、燃气、冷水均安装刷卡设备，客户购卡使用，热水安装室外水表，按吨位收取。

拉斐特城堡花园别墅式客房总平面图

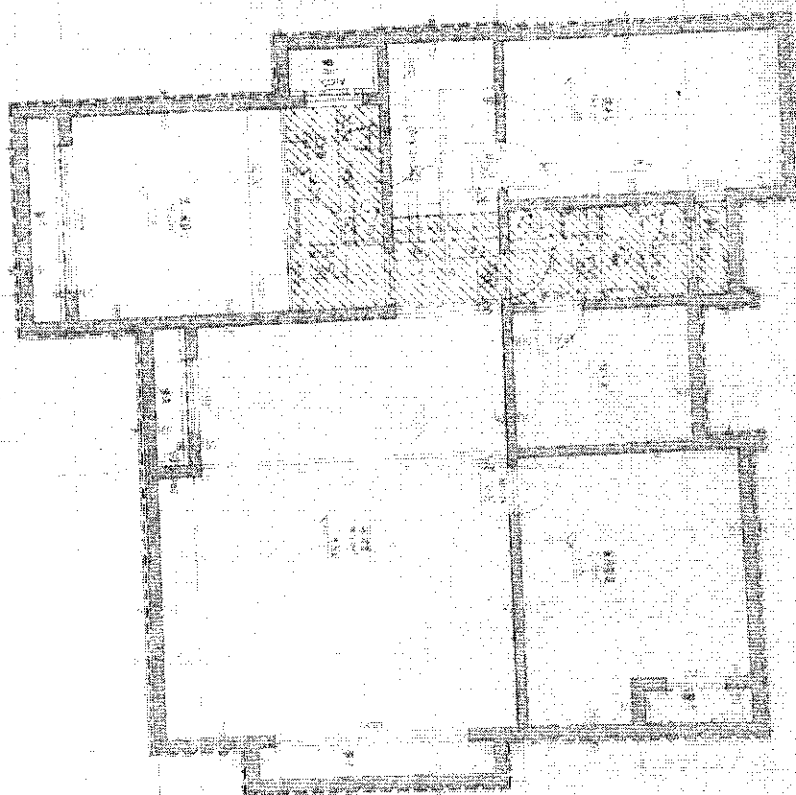


别墅面积表

别墅名称 数字面积 建筑面积 占地面积 地上部分面积 容积率 层数 备注

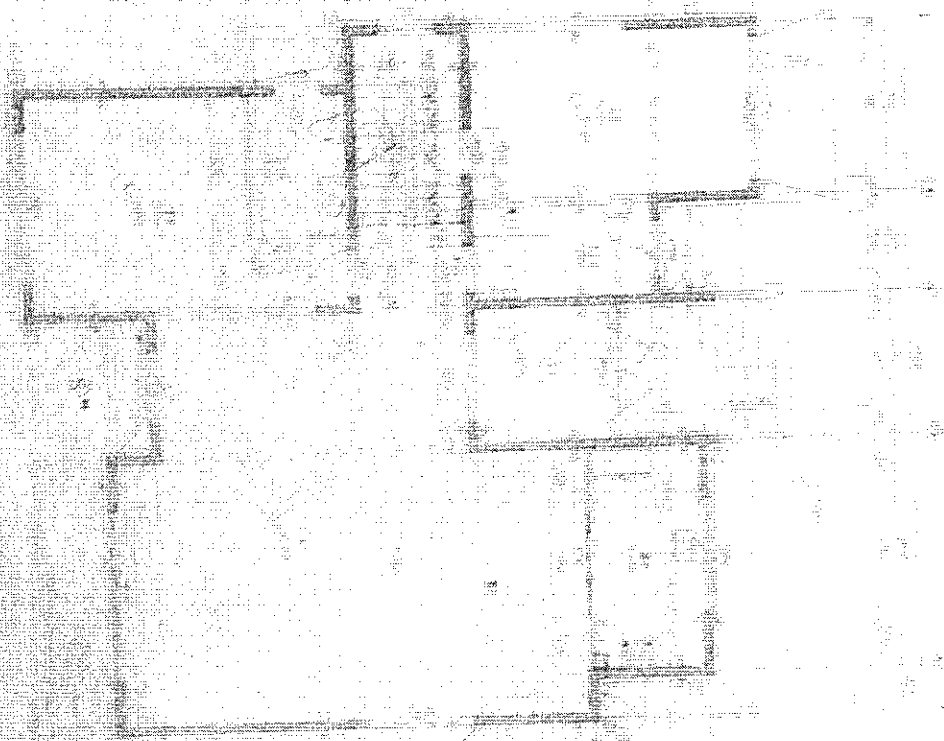
A01	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A02	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A03	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A04	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A05	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A06	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A07	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A08	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A09	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A10	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A11	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A12	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A13	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A14	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A15	1200	1200	1200	1200	1.0	1	
A16	1200	1200	1200	1200	1.0	1	

F户型

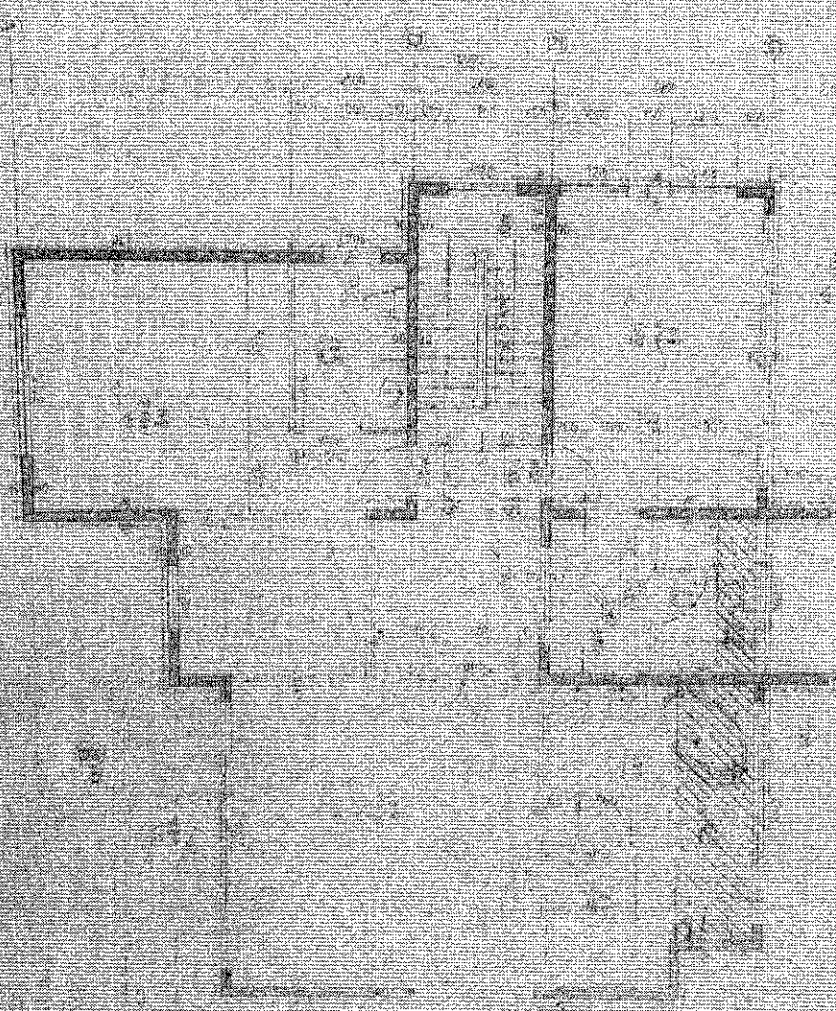


地下室平面图 1:80
比例尺: 1:80

F户型



F户型



补充协议

甲方：北京拉斐特城堡健康管理有限公司

法定代表人：张定强 联系电话：64724444

通讯地址：昌平区北土城

乙方：张庆

身份证号：210319195212202535

通讯地址：辽宁省鞍山市铁东区铁东大街38号单元13层603

鉴于：

____年____月____日，甲乙双方签订了编号为 F05 的《“子城堡”酒店式别墅长期租赁合同》（以下简称“租赁合同”），现就《租赁合同》的履行及租赁合同未尽事宜，甲乙双方经协商一致，达成本补充协议，以资共同遵守。

第一条 双方同意，在《租赁合同》约定的租赁期限内或租赁期满后乙方继续使用期间，如甲方可以办理该别墅及花园所在地的土地使用权证书及该别墅的房屋产权证手续时，甲方应将该土地使用权证书及房屋产权证直接办理到乙方名下，办理上述手续涉及政府相关部门要求缴纳的各项费用由乙方承担，除此之外，乙方不再承担任何费用。

第二条 50年租赁期限届满后，乙方可以优先享有续租该别墅的使用权，续租租金由甲乙双方协商确定，如甲乙双方未能就续租事宜达成一致，乙方应另行寻找其他房屋居住。

第三条

第四条 甲乙双方均不得向任何第三方透露本协议的任何内容，乙方对因签订和履行本协议而获知的甲方或其关联公司的信息有保密义务，本协议生效后，本条款仍具有法律效力，如违反本协议给对方造成损失的，应承担全部赔偿责任。

第五条 本补充协议作为《租赁合同》的补充与《租赁合同》具有同等法律效力，本补充协议未约定的事项，双方依照《租赁合同》条款执行，如本协议的条款与《租赁合同》冲突时，以更有利于乙方利益条款解释《租赁合同》及本协议。

第六条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自甲乙双方签署之日起生效。

(以下无正文)

甲方：(盖章)

乙方：(签字)

法定代表人：(签字)

地址：

地址：

邮编：

邮编：

联系电话：13904206616

联系电话：

签订日期：2015年 2月 5日

签订地点：

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因资产收购的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及房地产权租赁权评估进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。



[Handwritten signature]

2021 年 5 月 10 日

租赁使用人承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因资产收购的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及房地产租赁权评估进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

租赁使用人签字：新名庆

2021 年 5 月 10 日

附件四、 签名资产评估师的承诺函

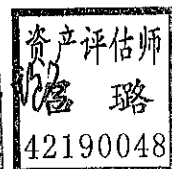
资产评估师承诺函

聚龙股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司资产收购所涉及的房地产租赁权进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、资产评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受干预并独立进行。

资产评估师签



2021年5月24日

附件五、 资产评估机构备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件

北京市财政局

2017-0076 号

备案公告

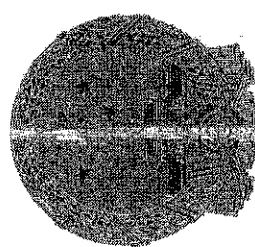
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、同致信德（北京）资产评估有限公司
- 2、中资资产评估有限公司
- 3、北京中天衡平国际资产评估有限公司
- 4、北京鼎革资产评估有限责任公司
- 5、北京中新安资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。

北京市财政局

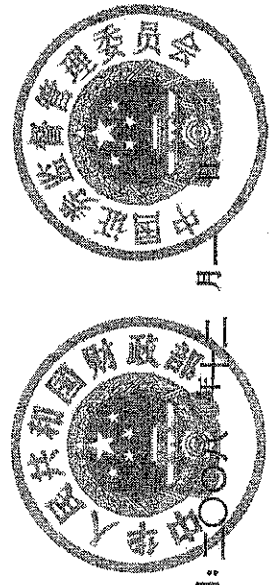
2017年12月4日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
同致信德（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270008001
变更文号：财办企[2014]2号
序列号：000130



发证时间：二〇〇八年一月

附件六、资产评估机构法人营业执照副本复印件

统一社会信用代码

911101057220973772

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 同致信德（北京）资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨鹏

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

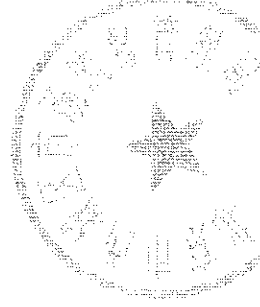
注册资本 300万元

成立日期 2000年12月27日

营业期限 2000年12月27日至 2050年12月26日

住所 北京市西城区西直门外大街甲143号二层F室

登记机关



2020年 09月 03日

附件七、 承办评估业务的资产评估师资格证复印件



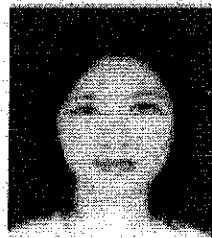
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邓厚香

性别：女

登记编号：42000019



单位名称：同致信德（北京）资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期：2001-06-18

年检信息：通过（2020-05-27）

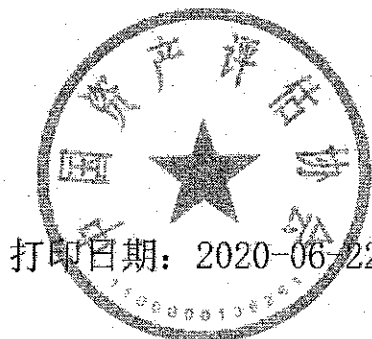
（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

邓厚香

本人印鉴：



打印日期：2020-06-22



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕璐

性别：女

登记编号：42190048



单位名称：同致信德（北京）资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期：2019-04-28

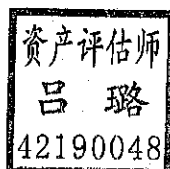
年检信息：通过（2020-05-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吕璐

本人印鉴：



打印日期：2020-06-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件八、资产评估结果明细表和汇总表

资产评估结果汇总表

表5
共1页第1页

评估基准日：2021年4月30日

被评估单位（或产权持有人）：柳长庆

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	物业类型	房屋用途	租赁权期限	房屋建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
1	无形资产-房屋 租赁权	子爵堡酒店式别墅F05号	住宅	20年	515.00	563.69	房地合一租赁 权价值
2	无形资产-房屋 租赁权	子爵堡酒店式别墅C15号	住宅	20年	495.00	481.83	房地合一租赁 权价值
合计					1,010.00	1,045.52	

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

项目负责人：邓厚香

法定代表人：杨鹏

签字资产评估师：邓厚香、吕璐

资产评估结果汇总表

表5
共1页第1页

评估基准日：2021年4月30日

被评估单位（或产权持有人）：柳长庆

序号	科目名称	物业类型	房屋用途	租赁权期限	房屋建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
1	无形资产-房屋 租赁权	子爵堡酒店式别墅F05号	住宅	20年	515.00	563.69	房地合一租赁 权价值
2	无形资产-房屋 租赁权	子爵堡酒店式别墅C15号	住宅	20年	495.00	481.83	房地合一租赁 权价值
合计					1,010.00	1,045.52	

金额单位：人民币万元

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

项目负责人：邓厚香

法定代表人：杨鹏

签字资产评估师：邓厚香、吕璐