

黑龙江龙云旅游管理股份有限公司

Hei Long Jiang LongYun Touring Management Co.,Ltd.



支付现金购买资产暨关联交易
之
重大资产重组报告书

(股票代码: 835048)

独立财务顾问



二〇一六年十二月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人承诺重大资产重组报告书中财务会计资料真实、准确、完整。

本次重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；由本次交易变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方已经承诺：

1、为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、保证向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均为真实的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、保证为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、如违反上述承诺与保证，将承担相应的法律责任。

释义

本重大资产重组报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

龙云旅游、股份公司、公司、本公司	指	黑龙江龙云旅游管理股份有限公司
有限公司	指	大庆油城之星宾馆有限公司/黑龙江龙云旅游管理有限公司，黑龙江龙云旅游管理股份有限公司改制前身
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	龙云旅游以现金方式购买孟宪云持有的一宗房地产
交易标的、标的资产	指	孟宪云持有的“庆房权证让胡路区字第 NA771856 号《房屋所有权》”及其所占土地“大庆国用（2016）第 04010862 号《土地使用权》”
交易对方	指	龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云
本报告、报告书、重组报告书	指	《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书》
《资产收购协议》、交易合同	指	孟宪云与黑龙江龙云旅游管理股份有限公司签署的附条件生效之资产收购协议
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
独立财务顾问、东北证券	指	东北证券股份有限公司
评估机构、天圆开评估	指	北京天圆开资产评估有限公司
律师	指	北京市浩天信和律师事务所
评估基准日	指	2016年4月15日
《评估报告》	指	天圆开评估出具的“天圆开评报字[2016]第 1048 号”《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司拟资产收购项目评估报告》

注：本报告书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

重大事项提示

一、交易合同的生效条件

《资产收购协议》须经双方签字盖章后，并经龙云旅游董事会、股东大会审议批准本次交易后生效。

二、本次交易方案概述

（一）交易对方

本次交易的交易对方为龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云。交易对方信息详见本重组报告书“第三节 交易对方基本情况”。

（二）交易标的

本次交易标的为孟宪云拥有的位于大庆市让湖区求实东路48号的一宗房地产，《房屋所有权》证号为庆房权证让胡路区字第NA771856号，《土地使用权》证号为大庆国用（2016）第04010862号（此土地为上述房屋所占土地）。

1、房屋所有权情况如下：

房屋所有权证	庆房权证让胡路区字第 NA771856 号
房屋所有权人	孟宪云
共有情况	无
坐落	大庆市让胡路区求实东路 48 号
规划用途	商业及服务业
建筑面积	6362.81 平方米
是否抵押	无抵押

2、土地使用权情况如下：

土地使用权证	大庆国用（2016）第 04010862 号
土地使用权人	孟宪云
坐落	大庆市让胡路区求实东路 48 号

地号	04-002-041-0545-00
地类（用途）	商业用地
使用权类型	转让
使用权面积	1451.80 平方米
终止日期	2041 年 11 月 5 日
是否抵押	无抵押

（三）交易价格

本次交易标的资产的交易价格参考具有证券、期货业务资格的评估机构天圆开评估出具的《评估报告》中确认的评估值，经交易各方协商确定。评估机构采取了市场法对标的资产进行评估。根据天圆开评估出具的“天圆开评报字[2016]第 1048 号”《评估报告》，截至评估基准日 2016 年 4 月 15 日，标的资产采用市场法评估后的价值为 6,935.46 万元，根据资产评估结果，双方协商确认，标的资产最终交易价格为 6,935.46 万元，未高于评估值。

（四）标的资产过渡期间损益的归属

交易双方协商确认，本协议签订之日起至本协议项下的转让资产完成变更登记至龙云旅游名下之日止的期间为过渡期。

双方协商同意，转让资产在过渡期内的损益全部由交易对方孟宪云承担。

三、本次交易合同的签署情况

龙云旅游与交易对方孟宪云于 2016 年 10 月 13 日签署了《资产收购协议》，并于 2016 年 11 月 22 日将《资产收购协议》修订后另行签署，约定协议应于龙云旅游股东大会审议通过之日起生效。

四、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云，因此本次交易构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 3 月 28 日出具的编号为“[2016]京会兴审字第 04010044 号”的标准无保留意见《审计报告》，龙云旅游 2015 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 109,871,313.24 元，期末净资产 107,185,155.24 元，此次交易标的资产于评估基准日经评估后的资产总额为 6,935.46 万元，占龙云旅游最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例为 63.12%，根据《重组管理办法》第二条规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易控制权未发生变化

本次交易前，公司实际控制人为孟宪云、闫显龙夫妇。由于本次交易为现金支付，不涉及发行股份购买资产，也未设置任何股权质押，不会导致公司股权结构发生变化。因此，本次交易不会导致公司控制权发生变化。

七、本次交易的特别风险提示

（一）折旧费用大幅增长对盈利情况的影响

公司本次收购标的资产为控股股东、实际控制人之一孟宪云出租给公司使用的自有房产，租赁期限为 2015 年 01 月 01 日至 2020 年 01 月 01 日（前三年为 55.2 万元，后两年为 66.2 万元），2014 年为无偿租赁。2014 年、2015 年及 2016 年上半年，公司实现利润总额为 495.29 万元、581.27 万元及 30.66 万元。假定本次交易于报告期初完成，公司购入的标的资产交易价格为 6,935.46 万元，按剩余使用年限 27 年摊销，公司每年新增折旧费用约为 256.87 万元、相关税费 61.16 万元，扣除租金的影响后预计公司报告期内利润总额为 177.26 万元、318.44 万元及-100.75 万元。本次交易完成后，公司 2017 年将会增加营业成本、减少利润约 283.38 万元，未来各期根据实际租金减少营业成本并同时影响相应数额的当期利润，会对公司营业利润的持续增长产生一定影响。

（二）经营现金流大幅减少对公司短期内日常经营存在一定影响

2014 年末、2015 年末及 2016 年上半年末，公司现金及现金等价物余额为

20.85 万元、7,923.26 万元及 7,261.69 万元。本次交易以现金支付交易对价 6,935.46 万元，占公司 2016 年上半年末现金及现金等价物余额的 95.51%。虽然公司所属的酒店行业客户主要采用及时结账方式付款，应收账款周转率较高，日常性经营现金流基本能满足日常经营需要，但本次交易完成后，公司货币资金规模的大幅下降仍可能在短期内对公司日常经营产生一定影响。

目 录

公司声明.....	2
交易对方声明.....	3
释义.....	4
重大事项提示	5
一、交易合同的生效条件.....	5
二、本次交易方案概述.....	5
三、本次交易合同的签署情况.....	6
四、本次交易构成关联交易.....	6
五、本次交易构成重大资产重组.....	7
六、本次交易控制权未发生变化.....	7
七、本次交易的特别风险提示.....	7
目 录	9
第一节 交易概述	12
一、本次交易的背景和目的.....	12
二、本次交易的基本情况.....	12
三、本次交易构成关联交易.....	14
四、本次交易构成重大资产重组.....	14
五、本次交易的决策过程及信息披露情况.....	14
六、本次交易不会导致公司控制权发生变化.....	16
七、本次交易不会导致公司治理情况发生变化且有助于减少关联交易及同业竞争等情况发生.....	16
第二节 公众公司基本情况	17
一、公众公司基本情况.....	17
二、设立情况及目前股本结构.....	18
三、最近两年公众公司控股权变动情况.....	20

四、公众公司主营业务发展情况.....	21
五、公众公司主要财务指标.....	22
六、公众公司控股股东、实际控制人概况.....	23
第三节 交易对方基本情况	24
一、交易对方基本情况.....	24
二、交易对方与公众公司之间关联关系及情况说明.....	24
三、交易对方最近两年内违法违规情况.....	24
第四节 交易标的情况	25
一、交易标的基本情况.....	25
二、交易标的权属状况.....	25
三、标的资产审计情况.....	25
四、标的资产评估情况.....	26
五、本次交易构成重大资产重组.....	35
六、本次交易不涉及债权债务转移的情形.....	35
七、本次交易对公司持续经营能力、当期主要财务及非财务指标影响的分析	36
第五节 本次交易合同的主要内容	37
一、合同主体和签订时间.....	37
二、交易价格和定价依据.....	37
三、支付方式和支付安排.....	37
四、标的资产交割.....	38
五、过渡期损益安排.....	38
六、合同的成立与生效.....	38
七、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件.....	38
八、与资产相关的人员安排、债权债务处理.....	39
九、税费负担.....	39
十、交易各方的保证.....	39
第六节 资产交易中相关当事人未能履行已公开或已提出的承诺时的约束措施	

.....	40
第七节 财务会计信息	41
第八节 独立财务顾问和律师结论意见	42
一、独立财务顾问结论意见.....	42
二、律师结论意见.....	43
第九节 专业机构相关信息	45
一、独立财务顾问.....	45
二、律师事务所.....	45
三、会计师事务所.....	45
四、资产评估机构相关信息.....	45
第十节 有关声明	47
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	47
二、独立财务顾问声明.....	48
三、律师声明.....	49
四、承担审计业务的会计师事务所声明.....	50
五、承担评估业务的资产评估机构声明.....	51
第十一节 附件	52

第一节 交易概述

一、本次交易的背景和目的

公司主要从事快捷连锁酒店的运营业务，公司管理层采取了立足大庆并逐步向黑龙江、东北三省乃至全国发展的业务布局，具体发展中采用稳定增长，稳步扩展的策略，积极控制发展风险，防止快速发展带来的资金压力、管理团队建设风险等。管理层结合公司目前的发展阶段、未来发展规划以及结合目前房地产市场的变化等认为，目前收购房产的契机已经成熟，通过购买房产可以有效改善公司资产结构，增强公司抗风险能力，为公司未来业务发展奠定基础。

鉴于本次交易有利于改善公司资产结构、增强公司抗风险能力及提升公司长远发展目标，且本次交易在公司召开股东大会时由出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上审议通过后才生效，且股东大会就重大资产重组事项进行表决时关联股东应当回避表决，故此本次交易不会损害公众公司及非关联股东的利益。

二、本次交易的基本情况

（一）交易对方

本次交易的交易对方为龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云。交易对方信息详见本重组报告书“第三节 交易对方基本情况”。

（二）交易标的

本次交易标的为孟宪云拥有的位于大庆市让湖区求实东路48号的一宗房地产，《房屋所有权》证号为庆房权证让胡路区字第NA771856号，《土地使用权》证号为大庆国用（2016）第04010862号（此土地为上述房屋所占土地）。

1、房屋所有权情况如下：

房屋所有权证	庆房权证让胡路区字第 NA771856 号
房屋所有权人	孟宪云
共有情况	无
坐落	大庆市让胡路区求实东路 48 号
规划用途	商业及服务业

建筑面积	6362.81 平方米
是否抵押	无抵押

2、土地使用权情况如下：

土地使用权证	大庆国用（2016）第 04010862 号
土地使用权人	孟宪云
坐落	大庆市让胡路区求实东路 48 号
地号	04-002-041-0545-00
地类（用途）	商业用地
使用权类型	转让
使用权面积	1451.80 平方米
终止日期	2041 年 11 月 5 日
是否抵押	无抵押

（三）交易价格及支付方式

公司拟采用自有资金购买本次交易标的。

本次交易标的资产的交易价格参考具有证券、期货业务资格的评估机构天圆开评估出具的《评估报告》中确认的评估值。根据天圆开评估出具的“天圆开评报字[2016]第 1048 号”《评估报告》，截至评估基准日 2016 年 4 月 15 日，标的资产采用市场法评估后的价值为 6,935.46 万元，根据资产评估结果，双方协商确认，标的资产最终交易价格为 6,935.46 万元。

支付方式为分两期支付，在《资产收购协议》签订日后 10 个工作日内，龙云旅游向交易对方支付第一笔转让款 500 万元；将转让资产过户至龙云旅游名下后 20 个工作日内，龙云旅游向交易对方支付第二笔转让款 6,435.46 万元。

为降低交易风险，龙云旅游和交易对方孟宪云在资产收购协议中约定，本次交易第一笔转让款 500 万元将存放于龙云旅游与孟宪云共同开立的共管账户，在标的资产权属变更登记完成后，由双方共同持变更后的权属证明向银行要求解除共管。

本次重大资产重组所涉及的标的资产的交易价格根据具有证券、期货业务资

格的评估机构出具的评估报告确定，标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

三、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云，因此本次交易构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 3 月 28 日出具的编号为“[2016]京会兴审字第 04010044 号”的标准无保留意见《审计报告》，龙云旅游 2015 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 109,871,313.24 元，期末净资产 107,185,155.24 元，此次交易标的资产于评估基准日经评估后的资产总额为 6,935.46 万元，占龙云旅游最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例为 63.12%，根据《重组管理办法》第二条规定，本次交易构成重大资产重组。

五、本次交易的决策过程及信息披露情况

（一）董事会表决情况

公司董事会于 2016 年 10 月 13 日在公司会议室召开了公司第一届董事会第十次会议，通知于 2016 年 9 月 30 日通过通讯方式通知，会议应出席董事 5 人，实际出席董事 5 人，会议由公司董事长孟宪云主持。

会议经过讨论，达成如下决议：

1、审议通过《关于公司支付现金购买资产进行重大资产重组的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

2、审议通过《关于公司符合进行重大资产重组条件的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

3、审议通过《关于本次交易符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第三条规定的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

4、审议通过《关于本次以现金方式购买资产是否构成关联交易的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

5、审议通过《关于签订<孟宪云与黑龙江龙云旅游管理股份有限公司附条件生效之资产收购协议>的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

6、审议通过《关于批准本次交易评估报告的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

7、审议通过《关于<黑龙江龙云旅游管理股份有限公司支付现金购买资产之重大资产重组报告书>的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

8、审议通过《关于提请授权董事会全权办理公司本次重大资产重组相关事宜的议案》，并提请股东大会审议；

表决结果：同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

因孟宪云、闫显龙为关联董事，故对本议案回避表决。

9、审议通过《关于提请召开 2016 年第五次临时股东大会的议案》。

表决结果：同意 5 票、反对 0 票、弃权 0 票。

(二) 信息披露情况

2016 年 8 月 18 日，龙云旅游发布了《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司关于公司重大资产重组股票暂停转让公告》，公司股票自 2016 年 8 月 19 日开市时起暂停转让。

2016年10月13日，龙云旅游召开了第一届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司支付现金购买资产进行重大资产重组的议案》等议案；龙云旅游已经按照《重组办法》及相关规定在全国中小企业股份转让系统公告了本次会议决议，并拟将相关议案提交公司2016年第五次临时股东大会审议。

六、本次交易不会导致公司控制权发生变化

本次交易前，公司实际控制人为孟宪云、闫显龙夫妇。由于本次交易为现金支付，不涉及发行股份购买资产，也未设置任何股权质押，不会导致公司股权结构发生变化。因此，本次交易不会导致公司控制权发生变化。

七、本次交易不会导致公司治理情况发生变化且有助于减少关联交易及同业竞争等情况发生

公司拟与交易对方签订的《资产收购协议》未对公司董事、高管层或其他治理情况进行约束，本次重组后，公司治理情况不会发生显著变化。

本次交易前，公司租赁本次交易对方孟宪云持有的标的资产用于公司酒店经营，构成持续性关联交易。本次交易完成后，公司将拥有标的资产的所有权，上述关联交易将彻底解决，也有助于避免公司与实际控制人及其控制的企业之间的同业竞争行为。

第二节 公众公司基本情况

一、公众公司基本情况

中文名称:	黑龙江龙云旅游管理股份有限公司
英文名称:	Hei Long Jiang LongYun Touring Management Co.,Ltd.
法定代表人:	孟宪云
有限公司设立日期:	2008年10月15日
股份公司设立日期:	2015年04月16日
注册资本:	2,818.60万元
住所:	黑龙江省大庆市让胡路区求实东路48号
办公地址:	黑龙江省大庆市让胡路区求实东路48号
邮编:	163453
电话:	0459-5398989
传真:	0459-5184222
互联网网址:	www.longyunmall.icoc.cc/index.jsp
电子邮箱:	13836787777@163.com
董事会秘书:	闫显龙
信息披露负责人:	闫显龙
经营范围:	旅游管理服务, 住宿, 餐饮服务(不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品), 自由商业房屋租赁服务; 会议及展览服务; 旅客票务代理, 办公服务, 汽车及设备租赁, 互联网信息服务, 电子商务平台建设; 销售: 食品、服装鞋帽、箱包、烟、日用杂货、文具用品、体育用品、计算机、软件、硬件及辅助设备。

所属行业:	根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业为住宿和餐饮行业（H）—住宿业（H61）；根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司所属行业为住宿和餐饮业（H）—住宿业（H61）一般旅馆（H6120）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司为住宿业（H61），一般旅馆（H6120）；根据公司具体业务情况，公司所属行业为经济型酒店行业。
主要业务:	住宿和餐饮服务

二、设立情况及目前股本结构

（一）公司设立情况

2008年10月15日，自然人孟宪云以货币资金20万元设立了大庆油城之星宾馆有限公司（后变更为“黑龙江龙云旅游管理有限公司”，以下简称“有限公司”）。2015年4月16日，有限公司按经审计的净资产折股，整体变更为黑龙江龙云旅游管理股份有限公司，并取得了大庆市工商行政管理局颁发注册号为230604100068037的《营业执照》。2015年4月29日，公司以资本公积金转增的方式将注册资本增至2,154.26万元；2015年12月18日，公司通过挂牌同时定增方式将注册资本增至2,818.6万元。公司于2015年12月30日在全国股转系统挂牌，证券简称为龙云旅游，证券代码为835048。有限公司阶段及股份公司阶段的历次股权变动情况详见2015年12月9日在股转系统官方网站（www.neeq.com.cn）公开披露的《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司公开转让说明书》“第一节基本情况”之“三、（五）公司设立以来股本的形成及变化情况”。

龙云旅游自挂牌以来股权未发生其他变动。

（二）截至2016年4月15日公众公司股本结构

1、截至2016年4月15日，公司的股本结构如下：

股份性质	截至2016年4月15日	
	数量（股）	比例（%）

无限售条件的股份	1、控股股东、实际控制人	-	-
	2、董事、监事、高级管理人员	121,100	0.43
	3、核心技术员工	-	-
	4、其它	6,159,000	21.85
	无限售条件的股份合计	6,280,100	22.28
有限售条件的股份	1、控股股东、实际控制人	19,388,400	68.79
	2、董事、监事、高级管理人员	363,300	1.29
	3、核心技术员工	-	-
	4、其它	2,154,200	7.64
	有限售条件的股份合计	21,905,900	77.72
股本总额		28,186,000	100.00
股东总数		26	

2、截至2016年4月15日，公司股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	孟宪云	12,925,600	45.86%
2	闫显龙	6,462,800	22.93%
3	哈尔滨金江投资管理 有限公司	1,077,100	3.82%
4	北京华集资产管理股 份有限公司	1,077,100	3.82%
5	冯喜荣	2,620,000	9.30%
6	唐啸谷	1,083,000	3.84%
7	孙丽萍	360,000	1.28%
8	吕雪梅	350,000	1.24%
9	朴峰锦	290,000	1.03%
10	牛耀灵	250,000	0.89%
11	邹立霞	250,000	0.89%
12	冯杰	250,000	0.89%
13	张宇	180,000	0.64%
14	王莹莹	166,000	0.59%
15	崔德忠	166,000	0.59%
16	宋晓民	166,000	0.59%
17	郑书影	83,000	0.29%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
18	张杨	80,000	0.28%
19	谭波	80,000	0.28%
20	苑有平	80,000	0.28%
21	李亚茹	66,000	0.23%
22	孙小倩	50,400	0.18%
23	孟庆国	41,000	0.15%
24	赵乃庆	16,000	0.06%
25	李静	8,000	0.03%
26	方永凯	8,000	0.03%
合计		28,186,000	100.00%

三、最近两年公众公司控股权变动情况

（一）公司控股权变动情况

2008年10月有限公司成立时起至2014年12月有限公司第一次股权转让前，股东孟宪云持有有限公司100%股权；自2014年12月有限公司第一次股权转让至2015年4月公司整体变更为股份有限公司前，股东孟宪云持有有限公司60%股权，股东闫显龙持有有限公司30%股权；2015年4月股份公司发起设立至2015年12月，股东孟宪云持有公司股份的60%，股东闫显龙持有公司股份的30%。目前股东孟宪云持有公司股份的45.86%，股东闫显龙持有公司股份的22.93%。

自2008年12月起至2015年4月，股东孟宪云担任有限公司执行董事兼任总经理；自2015年4月有限公司整体变更为股份公司时起，股东孟宪云担任股份公司董事长，闫显龙担任股份公司董事、总经理、董事会秘书。孟宪云和闫显龙系夫妻关系，两人于1994年4月登记结婚。

目前孟宪云与闫显龙对公司拥有绝对控制权，为公司共同实际控制人。最近两年内，公司实际控制人发生变化，但不会对公司持续经营产生不利影响。

（二）实际控制人基本情况

孟宪云女士，董事长，1971年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1999年毕业于肇源县技工学校，财会专业。2002年4月至今，历任大庆克罗尼

仪器仪表有限公司财务负责人（2002年4月至2002年12月）、监事；2009年6月至2015年7月，担任大庆利百顺经贸有限公司执行董事、总经理；2011年2月至今，历任百时快捷执行董事兼经理、监事；2012年7月至2013年11月，担任大庆麦麟食品有限公司执行董事、总经理；2008年10月至2015年4月，就职于有限公司，担任执行董事、总经理；2015年5月至今，担任股份公司董事长职务，目前持有股份公司45.86%的股份，与闫显龙为夫妻关系。

闫显龙先生，总经理，董事会秘书，董事。1972年1月10日出生，中国国籍，无境外永久居留权。1998年毕业于黑龙江大学法律专业，大专学历。1991年3月至1995年11月，就职于大庆市红岗区商业局，担任销售员；1995年11月至2014年8月，就职于大庆市萨尔图区检察院，为全民所有制事业单位工作人员，担任书记员；2002年4月至2007年7月，担任大庆克罗尼仪器仪表有限公司执行董事、经理；2008年10月至2015年4月，担任有限公司监事职务；2015年4月至今，担任股份公司总经理、董事会秘书、董事职务，目前持有公司22.93%的股份，与孟宪云为夫妻关系。

四、公众公司主营业务发展情况

公司主要从事经济型酒店的运营，为有住宿需求的旅游团、商务人士、自由行游客及企业等提供住宿、餐饮等一系列酒店配套服务。公司的主营业务按照收入来源分为客房服务和餐饮服务。

公司立足经济型酒店行业，具有较成熟的经济型酒店运营、管理经验。公司坚持主要利用国内知名经济型酒店品牌（锦江之星、汉庭、格林豪泰）的特许经营授权，加盟其经济型酒店门店，并利用各经济型连锁酒店在风格、定位、目标客户群的不同，互为补充，规避风险，为大众旅游和商务人士提供高性价比和超预期舒适度的住宿、餐饮服务。

公司的主营业务按照收入来源分为客房服务和餐饮服务。2014年度、2015年度公司分别实现营业收入15,862,298.47元、20,614,967.75元，净利润3,866,359.57元、4,309,637.62元，公司持续经营能力不断增强。

五、公众公司主要财务指标

根据公司 2014 年、2015 年度经审计的财务报告，公司最近两年的主要财务数据如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计（元）	109,871,313.24	44,813,019.21
股东权益合计（元）	107,185,155.24	23,154,717.62
归属于申请挂牌公司股东权益合计（元）	107,185,155.24	23,154,717.62
每股净资产（元）	3.80	1.14
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元）	3.80	1.14
资产负债率（%）（母公司）	24.45	48.69
流动比率（倍）	29.80	12.65
速动比率（倍）	29.71	12.55
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入（元）	20,614,967.75	15,862,298.47
净利润（元）	4,309,637.62	3,866,359.57
归属于申请挂牌公司股东的净利润（元）	4,309,637.62	3,838,274.61
扣除非经常性损益后的净利润（元）	4,309,637.62	3,878,252.09
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	4,309,637.62	3,850,167.13
毛利率（%）	60.60	51.80
净资产收益率（%）	11.17	123.88
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	11.16	124.27
基本每股收益（元/股）	0.19	3.20
稀释每股收益（元/股）	0.19	3.20
应收账款周转率（次）	16.72	13.36
存货周转率（次）	95.20	41.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,081,390.88	2,773,091.00
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.38	0.14

注 1：以上财务指标中，资产负债率以母公司财务报告的财务数据为基础计算，其余指标均以合并财务报告数据为基础计算。

注 2：表中计算公式及说明如下：

(1) 综合毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入

(2) 净利率=净利润÷营业收入

(3) 应收账款周转率=主营业务收入÷期末平均应收账款账面余额;

(4) 存货周转率=主营业务成本÷期末平均存货账面余额;

(5) 净资产收益率=净利润÷平均所有者权益, 其中平均所有者权益= $E_0+NP\div 2+E_i\times M_i\div M_0-E_j\times M_j\div M_0$, NP为报告期净利润; E_0 为期初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增净资产; E_j 为报告期回购或现金分红等减少净资产; M_0 为报告期月份数; M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数; M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

(6) 资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%;

(7) 流动比率=流动资产÷流动负债;

(8) 速动比率=(流动资产-存货-其他流动资产)÷流动负债;

(9) 每股收益、每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额三项指标均以各期末股本(实收资产)为基础计算。

六、公众公司控股股东、实际控制人概况

公司控股股东、实际控制人为孟宪云与闫显龙夫妇, 其基本情况详见本节“三、最近两年公众公司控股权变动情况”所述。

第三节 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

根据本次重大资产重组方案，本次交易的交易对方为龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云。交易对方基本情况如下：

孟宪云，女，1971年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1999年毕业于肇源县技工学校，财会专业。2002年4月至今，历任大庆克罗尼仪器仪表有限公司财务负责人（2002年4月至2002年12月）、监事；2009年6月至2015年7月，担任大庆利百顺经贸有限公司执行董事、总经理；2011年2月至今，历任大庆市百时快捷宾馆有限公司执行董事兼经理、监事；2012年7月至2013年11月，担任大庆麦麒食品有限公司执行董事、总经理；2008年10月至2015年4月，就职于黑龙江龙云旅游管理有限公司（龙云旅游前身），担任执行董事、总经理；2015年5月至今，担任公司董事长职务，目前持有龙云旅游45.86%的股份。

二、交易对方与公众公司之间关联关系及情况说明

本次交易前，孟宪云为公司控股股东、实际控制人之一并任公司董事，与公司构成关联方关系。本次交易不涉及发行股份，公司股权结构不存在变化。本次交易完成后，孟宪云仍为公司控股股东、实际控制人之一及董事，与公司存在关联方关系，本次重组属于关联交易。

三、交易对方最近两年内违法违规情况

截至本报告书签署日，未发现交易对方最近两年内存在与证券市场相关的违法违规情形。

第四节 交易标的情况

一、交易标的基本情况

本次重大资产重组交易的交易标的为孟宪云于 2001 年购置的位于大庆市让湖区求实路 48 号的房屋建筑物及分摊的土地使用权，详见下表：

标的资产	权证编号	名称	面积 (m ²)	所有权人	用途	结构	总层数	日期
房屋建筑物	庆房权证让胡路区字第 NA771856 号	大庆市让湖区求实东路 48 号	6,362.81	孟宪云	商业	钢混	5 层	登记日期： 2016 年 4 月 15 日
土地使用权	大庆国用(2016)第 040108621 号	大庆市让湖区求实东路 48 号	1,451.80	孟宪云	商业	-	-	终止日期： 2041 年 11 月 5 日

以上房地产现为公司锦江之星大庆龙南店，客房楼层标准装修：外墙防水涂料、室内地面地毯及复合地板，乳胶漆墙面及顶棚，铝合金窗；一层大厅公众区外立面石材贴面，内墙乳胶漆，顶棚石膏造型，地面地砖及石材；水卫电照、供暖、电讯、网络等配套设施齐备，客梯 2 部；该房地产维护现状良好，能够满足公司日常经营需求。

二、交易标的权属状况

截止本报告签署日，孟宪云已取得交易标的的《房地产证》（编号：庆房权证让胡路区字第 NA771856 号），该房产所占土地已办理了国有《土地使用权证》（证号：大庆国用(2016)第 040108621 号），证载土地用途为商业，土地使用权终止日期至 2041 年 11 月 5 日，分摊土地使用权人为房屋产权持有者孟宪云。交易标的产权清晰，不存在权属纠纷，不存在抵押、质押或担保等他项权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行或其他权利受到限制的情况。

三、标的资产审计情况

（一）标的资产最近 2 个经审计的财务数据

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	27,843,750.00	27,843,750.00
资产净额	23,034,375.00	22,232,812.50

说明：标的资产不构成完整性经营资产，不涉及收入、费用。

（二）标的资产的专项审计报告情况

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司重大资产重组专项审计报告》（[2016]京会兴专字第 04010336 号），本次龙云旅游支付现金购买资产暨关联交易重大资产重组方案中涉及重大标的资产截止 2016 年 4 月 15 日的净值为 35,731,112.50 元、截止 2016 年 11 月 7 日的净值为 34,957,132.28 元。

（三）2016 年 4 月和 7 月标的资产原值、净值增加的原因

标的资产 2016 年 4 月、7 月原值、净值较 2014 年、2015 年增加，主要系 2015 年 12 月孟宪云对标的资产进行扩建，本次扩建总投资金额为 1,349.83 万元，该工程于 2016 年 4 月完工，并于同月重新投入使用所致。

四、标的资产评估情况

（一）评估范围

本次评估项目所涉及评估范围是黑龙江龙云旅游管理股份有限公司拟资产收购涉及的孟宪云所持有的房地产，位于让湖区求实东路 48 号，共 1 项，总建筑面积 6,362.81 m²。

（二）评估方法

不动产评估方法有市场法、收益法、成本法等，其中：市场法是将评估对象与在评估基准日，区域周边已经发生的可比交易案例进行比较，对这些可比交易案例的交易价格做适当修正，以此估算出评估对象价值的评估方法。这种方法选取市场上相同用途、其他条件相似的房地产价格案例（已成交的或评估过的、具备正常报价的）作为比较案例，具有较强的实际意义和准确性。

本次评估对象让湖区求实东路 48 号商业楼，地处大庆市让胡路区繁华地段，附近银行、农贸市场、超市等公共设施配套较齐全，周边商业、住宅以及企业密集。临求实东路与长庆街交叉处，出行便利。

鉴于目前我国房地产交易市场较为成熟、成交透明，比照案例容易找到，

选取市场法评估的房地产估价结果较为准确。根据评估对象的具体特点以及评估目的，故采用市场法进行评估。

（三）评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、一般假设

（1）资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（2）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（3）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2、特殊假设

（1）本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化，基于现有的国家法律、法规、经济政策以及金融政策，不考虑今后的不可预测的重大变化；

（2）国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

（3）无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（4）本次评估，除特殊说明外，未考虑孟宪云相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估值的影响；

（5）委托方提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

（四）评估过程

1、收集素材及准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表，核对房地产的名称、座落地点、结构、建筑规模、使用年限等；查看了有关建筑物历史资料及有关工程资料。

2、实地查勘阶段

根据被评估单位提供的建筑物评估申报明细表，在有关人员的陪同下，在被评估单位自查的基础上，对照委托评估申报明细表，对委估建筑物进行了勘察核实。

(1) 首先了解建筑物的账面原值的构成情况、调账时间等；

(2) 核实房屋的结构类型、面积、层数、层高、檐高、结构部分、装修部分、设备配置使用状况，并逐项做好记录；

(3) 了解建筑物的施工、使用和保养的情况以及周围市场状况，作为作价和确定成新率的依据；

(4) 对其项目不全或错误之处与被评估单位相关人员共同修正。

3、评估作价阶段

在收集了各种资料的基础上，按照资产评估的各项要求，对房产采用相应的评估方法进行计算，得出评估结果。

4、案例分析

本次评估对象位于让湖区求实东路 48 号，共 5 层，原主体建成于 2001 年，后于 2015 年加建。现证载面积 6362.81 平方米。钢混结构，桩基础及箱型基础，面砖外墙，铝合金外窗，木门。地砖地面，室内墙面及顶棚涂刷乳胶漆。大楼配有载客电梯二部，楼梯踏步贴花岗岩，不锈钢扶手。大楼的配套设施有水卫、电照、暖气、消防、宽带等。

商业楼地处大庆市让胡路区繁华地段，附近银行、农贸市场、超市等公共设施配套较齐全，周边商业、住宅以及企业密集。临求实东路与长庆街交叉处，出行便利。

该房屋已办理房屋所有权证和国有土地使用证，证号分别为庆房权证让胡路区字第 NA771856 号和大庆国用(2016)第 040108621 号。

根据评估对象的具体特点以及评估目的，采用市场法进行评估。

(五) 主要可比实例的选择与理由、主要评估参数及取值依据

本次评估对象位于让湖区求实东路 48 号，共 5 层，原主体建成于 2001 年，后于 2015 年加建，加建部分取得了产权证，已注明建成年份 2001 年，2016 年 4 月更正产权面积，原产权面积 5122.93 平方米，增加面积为 1239.81 平方米，现证载面积 6,362.81 平方米。本次交易的房产为钢混结构，桩基础及箱型基础，面砖外墙，铝合金外窗，木门。地砖地面，室内墙面及顶棚涂刷乳胶漆。大楼配有载客电梯二部，楼梯踏步贴花岗岩，不锈钢扶手。大楼的配套设施有水卫、电照、暖气、消防、宽带等。

经调查收集并对主要评估参数，如所在位置、建筑用途、建筑结构、总层数、所在层数、建筑面积、装修标准、配套设施、建筑年代等进行筛选，确定 A、B、C 三个可比实例，详见下表：

可比实例概况表

名称	实例 A	实例 B	实例 C
	商服楼	商服楼	商服楼
所在位置	西宾小区	北方市场	银亿阳光城
建筑用途	宾馆酒店	宾馆酒店	商业街商铺
建筑结构	钢混	钢混	钢混
总层数	3	23	32
所在层数	1-3	1-3	1-2
建筑面积	1200.00	1000.00	2400.00
装修标准	精装	简装	简装
配套设施	水电暖、网络	水电暖、网络	水电暖、网络
建筑年代	1998 年	1992 年	2009 年
交易日期	2016 年 4 月 1 日	2015 年 12 月 20 日	2015 年 11 月 22 日
交易情况	正常	正常	正常
交易单价	13,333.33	9,990.00	10,416.66

(六) 相关参数的修正方法与过程

1、交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/可比实例的交易情况指数

设定正常交易的交易情况指数为 100，A、B、C 三个可比实例均为正常交

易，故修正系数均取 100/100。

2、交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数 / 可比实例交易时点价格指数

设定可比实例交易时点价格指数为 100，可比实例交易日期与评估基准日相距较近，期间此类房产市场价格没有明显变化，故修正系数均取 100/100。

3、区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/可比实例的区域因素指数

设定评估对象区域因素指数为 100，可比实例 A、B、C 分别与评估对象在繁华程度、交通便捷度、自然环境、社会环境、市政基础设施、公共服务设施和规划限制等方面进行比较，最终修正系数 A 取 100/101.20，B 取 100/101.20，C 取 100/100.60，具体修正过程如下：

(1) 繁华程度：分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华等五个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 106、106、103。

(2) 交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷等四个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 100、100、100。

(3) 自然环境：分为优、较优、一般、较差、差等五个等级。以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 100、100、100。

(4) 社会环境：分为好、较好、一般、较差、差等五个等级。以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

(5) 市政基础设施：分为齐全、较齐全、一般、不齐全等四个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、

C 的修正指数均为 100。

(6) 公共服务设施：分为很齐全、齐全、一般、不太齐全、不齐全等五个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

(7) 规划限制：分为无限制、有一定的限制、限制较严格、限制严格等四个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。因可比实例此项均与评估对象相同，则可比实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

详见下表：

区域因素修正指数说明表

区域因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		西宾小区商服楼	北方市场商服楼	银亿阳光城商服楼
繁华程度	一般	繁华	繁华	较繁华
交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
自然环境	较优	较优	较优	较优
社会环境	较好	较好	较好	较好
市政基础设施	齐全	齐全	齐全	齐全
公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制

区域因素修正系数表

区域因素	权数	相差一级修正幅度%	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
				西宾小区商服楼	北方市场商服楼	银亿阳光城商服楼
繁华程度	20%	3	100	106	106	103
交通便捷度	15%	3	100	100	100	100
自然环境	20%	3	100	100	100	100
社会环境	10%	3	100	100	100	100
市政基础设施	15%	3	100	100	100	100
公共服务设施	15%	3	100	100	100	100
规划限制	5%	3	100	100	100	100
加权平均值	100%		100	101.20	101.20	100.60

4、个别因素修正

个别因素修正系数=评估对象个别因素指数/可比实例的个别因素指数

以评估对象房地产的个别因素为基准，对临街状况、户型、楼层、面积、装修标准、地质水文条件、配套设施、建筑结构、建筑质量、新旧程度等个别因素进行相应修正，最终可比实例 A 修正系数为 100/101.95，可比实例 B 修正系数为 100/101.20，C 取 100/102.40，具体修正过程如下：

(1) 临街状况：分为两面临街、一面临街、临街较远、不临街等四个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%，则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 100、100、100。

(2) 户型：分为好、较好、一般、较差、差等五个等级。以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 100、100、100。

(3) 楼层：分为好、较好、一般、较差、差等五个等级。以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%，则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 106、106、106。

(4) 面积：分为适中、较适中、对使用稍有影响、对使用有较大影响等四个等级。以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 106、106、103。

(5) 装修标准：分为豪华装修、精装修、简单装修、未装修等四个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 103、100、100。

(6) 地质、水文条件：分为优、良、一般、差等四个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

(7) 配套设施：分为好、较好、一般、较差、差等五个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 100、100、100。

(8) 建筑结构：分为剪力墙、钢结构、钢混、砖混（混合）、砖木等五个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

(9) 建筑质量：分为优、良、一般、差等四个等级，以实例 A 为 100，可

比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

(10) 新旧程度：分为近五年、5-10 年、10-15 年、15-20 年、20 年以上等五个等级，以实例 A 为 100，可比实例 B、C 每相差一个等级，相应修正 3%。则可比实例 A、B、C 的修正指数分别为 97、94、103。

详见下表：

个别因素修正指数说明表

个别因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		西宾小区商服楼	北方市场商服楼	银亿阳光城商服楼
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
户型	好	好	好	好
所在楼层	一般	好	好	好
面积	较适中	适中	适中	较适中
装修标准	简单装修	精装修	简单装修	简单装修
地质、水文条件	良	良	良	良
配套设施	好	好	好	好
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑质量	优	优	优	优
新旧程度	10-15 年	15-20 年	20 年以上	5-10 年

个别因素修正系数表

个别因素	权数	相差一级修正幅度%	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
				西宾小区商服楼	北方市场商服楼	银亿阳光城商服楼
临街状况	5%	3	100	100	100	100
朝向	5%	3	100	100	100	100
户型	5%	3	100	100	100	100
所在楼层	20%	3	100	106	106	106
面积	20%	3	100	106	106	103
装修标准	5%	3	100	103	100	100
地质、水文条件	5%	3	100	100	100	100
配套设施	5%	3	100	100	100	100
建筑结构	5%	3	100	100	100	100
建筑质量	5%	3	100	100	100	100
新旧程度	20%	3	100	97	94	103

个别因素	权数	相差一级 修正幅 度%	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
				西宾小区商服楼	北方市场商服楼	银亿阳光城 商服楼
加权平均值	100%		100	101.95	101.20	102.40

5、计算评估对象的评估值

修正单价=交易单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

详见下表：

比准价格计算表

修正因素	实例 A			实例 B			实例 C		
可比实例价格	13333.33			9990.00			10416.66		
交易情况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易日期修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素修正	100	/	101.20	100	/	101.20	100	/	100.60
个别因素修正	100	/	101.95	100	/	101.20	100	/	102.40
比准价格(元)	12,923.22			9,754.49			10,111.85		
平均价格(元)	10,929.85								
比准价格取整(元)	10,900.00								
建筑面积(m ²)	6,362.81								
评估价值(元)	69,354,629.00								
评估值取整(元)	69,354,600.00								

由此计算出各可比实例的修正单方价格分别为 12,923.22 元/m²、9,754.49 元/m²和 10,111.85 元/m²，三个比准价格相差不大，采用简单算术平均，得出该房产评估单价为 10,929.85 元/m²，取整为 10,900.00 元/m²。

(七) 评估增减值额与增减值率、主要增减值原因等

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“[2016]京会兴专字第 04010336 号”《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司重大资产重组专项审计报告》，本次龙云旅游支付现金购买资产暨关联交易重大资产重组方案中涉及重大标的资产截止 2016 年 4 月 15 日的净值为 3,573.11 万元。根据北京天圆开资产评估有限公司出具的“天圆开评报字[2016]第 1048 号”《评估报告》，截至评

估基准日 2016 年 4 月 15 日，标的资产采用市场法评估后的价值为 6,935.46 万元。标的资产评估增值 3,362.35 万元，增值率为 94.10%。

自 2007 年以来，我国房地产市场基本呈现持续上涨态势，根据国家统计局网站数据显示，我国房地产市场中的商业营业用房平均销售价格自 2007 年的 5,886 元/平方米上涨到 2014 年的 9,817 元/平方米，涨幅约为 66.79%。本次交易标的资产依据市场法评估增值率约为 94.10%，与行业整体发展趋势趋同。标的资产评估增值较高主要是因为：一方面，房地产市场价格大幅上涨，导致标的资产市场价值上升幅度明显增强；另一方面，标的资产地处繁华商业区、占据一定地理优势，房屋整体装修风格、配套设施等均根据公司自身发展需要搭配、设置，符合公司持续发展的需求，为公司重要的经营场所。

（八）评估结果

经测算，列入评估范围的房屋建筑物评估结果如下：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%
	原值	净值	原值	净值	
房屋建筑物类合计	35,731,112.50	35,731,112.50	69,354,600.00	69,354,600.00	94.10%
房屋建筑物	35,731,112.50	35,731,112.50	69,354,600.00	69,354,600.00	94.10%

五、本次交易构成重大资产重组

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 3 月 28 日出具的编号为“[2016]京会兴审字第 04010044 号”的标准无保留意见《审计报告》，龙云旅游 2015 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 109,871,313.24 元，期末净资产 107,185,155.24 元，此次交易标的资产于评估基准日经评估后的资产总额为 6,935.46 万元，占龙云旅游最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例为 63.12%，根据《重组管理办法》第二条规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易不涉及债权债务转移的情形

公司通过支付现金的方式购买标的资产，不存在涉及债权债务转移的情形。

七、本次交易对公司持续经营能力、当期主要财务及非财务指标影响的分析

公司本次收购标的资产为控股股东、实际控制人之一孟宪云出租给公司使用的自有房产，租赁期限为 2015 年 01 月 01 日至 2020 年 01 月 01 日（前三年为 55.2 万元，后两年为 66.2 万元），2014 年为无偿租赁。2014 年、2015 年及 2016 年上半年，公司实现利润总额为 495.29 万元、581.27 万元及 30.66 万元。假定本次交易于报告期初完成，公司购入的标的资产交易价格为 6,935.46 万元，按剩余使用年限 27 年摊销，公司每年新增折旧费用约为 256.87 万元、相关税费 61.16 万元，扣除租金的影响后预计公司报告期内利润总额为 177.26 万元、318.44 万元及-100.75 万元。具体影响金额详见下表：

单位：万元

年度	2014 年	2015 年	2016 上半年
利润总额	495.29	581.27	30.66
本次交易影响利润金额(1-2-3)	-318.03	-262.83	-131.41
1. 租金	0	55.20	27.60
2. 折旧	256.87	256.87	128.43
3. 税费	61.16	61.16	30.58
扣除本次交易影响后利润总额	177.26	318.44	-100.75

本次交易完成后，公司 2017 年将会增加营业成本、减少利润约 283.38 万元，未来各期根据实际租金减少营业成本并同时影响相应数额的当期利润，会对公司营业利润的持续增长产生一定影响。

2014 年末、2015 年末及 2016 年上半年末，公司现金及现金等价物余额为 20.85 万元、7,923.26 万元及 7,261.69 万元。本次交易以现金支付交易对价 6,935.46 万元，占公司 2016 年上半年末现金及现金等价物余额的 95.51%。虽然公司所属的酒店行业客户主要采用及时结账方式付款，应收账款周转率较高，日常性经营现金流基本能满足日常经营需要，但本次交易完成后，公司货币资金规模的大幅下降仍可能在短期内对公司日常经营产生一定影响。

第五节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体和签订时间

（一）合同主体

甲方：孟宪云

乙方：黑龙江龙云旅游管理股份有限公司

（二）签订时间

2016年10月13日，甲方与乙方在中国黑龙江省大庆市签署了《孟宪云与黑龙江龙云旅游管理股份有限公司签署的附条件生效之资产收购协议》（以下简称“本协议”）；2016年11月22日，双方就部分条款进行修订并另行签署协议。

二、交易价格和定价依据

（一）交易价格

甲乙双方协商一致，根据北京天圆开资产评估有限公司出具的“天圆开评报字[2016]第1048号”《评估报告》的评估结果，乙方同意以人民币6,935.46万人民币的价格收购本协议所列资产。

（二）定价依据

根据北京天圆开资产评估有限公司出具的“天圆开评报字[2016]第1048号”《评估报告》，本次交易标的资产评估基准日2016年4月15日经评估的价值为人民币6,935.46万元。本次交易价格以评估报告结果为参考，经友好协商，最终确定标的资产转让价款为人民币6,935.46万元。

三、支付方式和支付安排

（一）支付方式

经甲乙双方同意，乙方全部以现金方式支付本次交易对价。

（二）支付安排

经甲乙双方同意，本次交易支付方式为分两期支付：

1、在本协议签订日后10个工作日内，乙方向甲方支付第一笔转让款人民币500万元；**第一笔转让款500万元将存放于龙云旅游与孟宪云共同开立的共管账**

户，在标的资产权属变更登记完成后，由双方共同持变更后的权属证明向银行要求解除共管。

2、在甲方协助乙方完成转让资产的变更登记将转让资产过户至乙方名下后20个工作日内，乙方向甲方支付第二笔转让款人民币 6,435.46 万元。

四、标的资产交割

因甲乙双方之间的《房屋租赁合同》，转让资产已经由乙方占有、使用，经双方协商确定，转让资产自本协议签订之日依现状占有交付，甲方在收到乙方第一笔转让价款 500 万元后，在 20 个工作日内完成转让资产的变更登记，将转让资产过户至乙方名下。

五、过渡期损益安排

甲乙双方协商确认，本协议签订之日起至本协议项下的转让资产完成变更登记至乙方名下之日止的期间为过渡期。

双方协商同意，转让资产在过渡期内的损益全部由甲方承担。

六、合同的成立与生效

1. 本协议自双方签署（自然人签字，法人签字盖章）之日起成立，如果在 2017 年 3 月 31 日（“终止日”）之前，乙方股东大会审议通过本协议，则本协议应于乙方股东大会审议通过之日起立即生效（“生效日”）。如果在终止日前，乙方股东大会未审议通过本协议，除非双方一致同意延长期限，否则本协议将于终止日立即终止且不再发生效力，双方互不承担违约责任。

2. 尽管有上述约定，本协议中违约金相关条款及协议成立、生效的条款自本协议签署之日成立并生效。

七、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

在本次重组方案获得全国股份转让系统公司审核通过及挂牌公司股东大会审议通过且标的房产允许过户时，租赁双方将同时终止房屋租赁合同，在终止租赁合同后直至标的房产过户至挂牌公司前，交易对方孟宪云将标的房产无偿

提供给挂牌公司经营使用。

八、与资产相关的人员安排、债权债务处理

本次交易不涉及债权债务转移、人员安置。

九、税费负担

双方同意，就甲方向乙方转让本协议约定的转让资产所涉及的税费事项，由双方按照法律规定分别承担。

十、交易各方的保证

（一）甲方保证：

1. 甲方为具有完全民事行为能力的自然人，具有一切必要的权利、权力及能力订立及履行本协议项下的所有义务和责任；
2. 甲方保证合法拥有，且在本协议签订日之前继续拥有全部转让资产的所有权；甲方为全部转让资产的唯一、合法所有人，转让资产没有其他共有人；
3. 甲方保证在转让资产之上不存在任何形式的抵押、担保或者其他任何影响、限制资产转让的权利；
4. 甲方保证没有正在进行的、以甲方为一方或以转让资产的全部或任何部分为标的的诉讼、仲裁或行政程序；
5. 甲方在本协议签订之前，已经合法取得转让资产中的土地使用权，没有需要补交任何税费或土地出让金等情形；
6. 在本协议通过乙方董事会、股东大会审议批准并经全国股转中心审核通过且允许过户后，甲方保证协助乙方将转让资产变更登记至乙方名下。

（二）乙方保证：

1. 乙方是根据中国法律设立且合法存续的股份有限公司，具备一切必要的权利、权力及能力订立及履行本协议项下的所有义务和责任；
2. 乙方保证在本协议签订后，在 2017 年 3 月 31 日之前其股东大会审议批准通过本协议。

第六节 资产交易中相关当事人未能履行已公开或已提出的承诺时的约束措施

截至本报告书签署日，报告期内本次交易相关当事人不存在未能履行已公开或已提出的承诺时的约束措施。

第七节 财务会计信息

一、标的资产最近 2 个经审计的财务数据

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	27,843,750.00	27,843,750.00
资产净额	23,034,375.00	22,232,812.50

说明：标的资产不构成完整性经营资产，不涉及收入、费用。

二、标的资产的专项审计报告情况

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司重大资产重组专项审计报告》（[2016]京会兴专字第 04010336 号），本次龙云旅游支付现金购买资产暨关联交易重大资产重组方案中涉及重大标的资产截止 2016 年 4 月 15 日的净值为 35,731,112.50 元、截止 2016 年 11 月 7 日的净值为 34,957,132.28 元。

三、2016 年 4 月和 7 月标的资产原值、净值增加的原因

标的资产 2016 年 4 月、7 月原值、净值较 2014 年、2015 年增加，主要系 2015 年 12 月孟宪云对标的资产进行扩建，本次扩建总投资金额为 1,349.83 万元，该工程于 2016 年 4 月完工，并于同月重新投入使用所致。

第八节 独立财务顾问和律师结论意见

一、独立财务顾问结论意见

独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、龙云旅游为全国股份转让系统挂牌公司，依法设立并有效存续，具备进行本次交易的主体资格；孟宪云为具有完全民事权利及民事行为能力的自然人，具备在本次交易中作为交易对方的主体资格。

3、本次重大资产重组所涉及的标的资产的交易价格根据具有证券、期货业务资格的评估机构出具的评估报告确定，标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第三条第（一）项的规定。

4、标的资产为交易对象合法取得，并进行了合法、有效的登记，其权属清晰，过户不存在法律障碍；标的资产不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚；标的资产不存在其他潜在的诉讼风险，符合《重组管理办法》第三条第（二）款的规定。

5、本次重组符合《重组管理办法》第三条第（三）款的规定。

6、龙云旅游已建立符合《公司法》、《证券法》等法律、法规规定的公众公司法人治理结构，且该法人治理结构在本次重组完成后将继续保持，符合《重组管理办法》第三条第（四）款的规定。

7、本次交易的交易对方为龙云旅游控股股东、实际控制人之一孟宪云，因此本次交易构成关联交易。

8、根据《重组管理办法》第二条规定，本次交易构成重大资产重组。

9、本次交易完成后有利于提高公众公司经营的稳定性，本次交易有利于公众公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的问题。

10、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在公司交付现金后不能及时获得相应对价的情形。

11、重要风险提示：本次重大资产重组尚需取得龙云旅游股东大会审议批准。

二、律师结论意见

1、截至法律意见书出具日，龙云旅游不存在破产、解散、清算以及其他根据法律、法规、规范性文件和公司章程的规定需要终止的情形，具备实施本次重大资产重组的主体资格。

2、孟宪云为具有完全民事权利及民事行为能力的自然人，具备在本次交易中作为交易对方的主体资格。

3、截至法律意见书出具日，标的资产的权属清晰，权属证书完备有效，标的资产不存在产权纠纷或潜在纠纷，标的资产不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

4、标的资产为交易对象合法取得，并进行了合法、有效的登记，其权属清晰，过户不存在法律障碍；标的资产不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚；标的资产不存在其他潜在的诉讼风险。

5、本次交易所涉及的标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第三条第（一）项的规定。

6、标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第三条第（二）款的规定。

7、本次重组符合《重组管理办法》第三条第（三）款的规定；

8、龙云旅游已建立符合《公司法》、《证券法》等法律、法规规定的公众公司法人治理结构，且该法人治理结构在本次重组完成后将继续保持，符合《重组管理办法》第三条第（四）款的规定。

9、龙云旅游本次交易除尚需取得股东大会的审议批准外，已符合《重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件中规定的非上市公众公司重大资产重组

所需具备之全部实质性条件。

10、龙云旅游本次重大资产重组的有关证券服务机构及其经办人员均具备有关部门规定的从业资格和条件，符合《重组管理办法》的相关规定。

11、龙云旅游本次重大资产重组符合现行相关法规及规范性文件的规定，本次重大资产重组的主体具备相应的资格，相关协议内容和形式合法、重组方案合法、有效，本次重大资产重组的实施不存在法律障碍，截至法律意见书出具日，不存在其他可能对本次重大资产重组构成重大不利影响的法律问题和风险。本次重大资产重组尚需取得龙云旅游股东大会审议批准。

12、龙云旅游与孟宪云于2016年11月22日协商一致并重新签署的《资产收购协议》合法、有效。

13、北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年11月29日，就标的资产出具了[2016]京会兴专字第04010336号《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司重大资产重组专项审计报告》。龙云旅游本次重大资产重组的有关中介机构及其经办人员均具备有关部门规定的从业资格和条件，符合《重组管理办法》的相关规定。

第九节 专业机构相关信息

公司为本次交易聘请的独立财务顾问、律师事务所等专业机构相关信息如下：

一、独立财务顾问

名称	东北证券股份有限公司
法定代表人	李福春
住所	吉林省长春市生态大街6666号
联系电话	010-68573828
传真	010-68573837
项目负责人	肖国材
项目小组成员	贾奇、王丹丹

二、律师事务所

名称	北京市浩天信和律师事务所
单位负责人	刘鸿
住所	北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心12层
联系电话	010-65028888
传真	010-65028866
项目经办人员	邵文辉、郭蒙蒙

三、会计师事务所

名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
主任会计师	陈胜华
住所	北京市西城区裕民路18号2206房间
联系电话	010-82250666
传真	010-8225 0697
经办注册会计师	田伟、刘洪亮

四、资产评估机构相关信息

名称	北京天圆开资产评估有限公司
法定代表人	王绍明
住所	北京市海淀区中关村南大街乙56号方圆大厦15层1501单元

联系电话	010-83914088
传真	010-83915190
项目负责人	原丽娜
经办人	王绍明、原丽娜

第十节 有关声明

一、公司全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

董事姓名：孟宪云

签字：

董事姓名：闫显龙

签字：

董事姓名：孙小倩

签字：

董事姓名：李亚茹

签字：

董事姓名：方永凯

签字：

全体监事签字：

监事姓名：李春红

签字：

监事姓名：孙明波

签字：

监事姓名：李锐

签字：

高级管理人员签字：

总经理、董事会秘书姓名：闫显龙

签字：

副总经理姓名：孙小倩

签字：

财务总监姓名：尹晶晶

签字：

黑龙江龙云旅游管理股份有限公司（签章）



2016年11月20日

二、独立财务顾问声明

本独立财务顾问已对《黑龙江龙云旅游管理股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书》进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带法律责任。

法定代表人： 李福春
李福春

项目负责人： 肖国材
肖国材

独立财务顾问主办人： 贾奇
贾奇

王丹丹
王丹丹

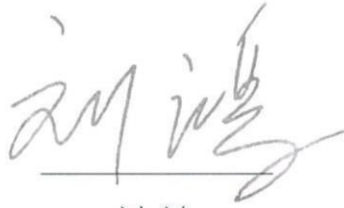


2016年11月2日

三、律师声明

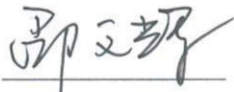
本机构及经办律师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的专业报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：



刘 鸿

承办律师：



邵文辉



郭蒙蒙

北京市浩天信和律师事务所



2016年11月20日

四、承担审计业务的会计师事务所声明

本机构及经办注册会计师已阅读黑龙江龙云旅游管理股份有限公司重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的专业报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人（或授权代表）：
陈胜华

签字注册会计师： 
田伟 刘洪亮


北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年11月20日

五、评估机构声明

本机构及经办注册资产评估师已阅读黑龙江龙云旅游管理股份有限公司重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的专业报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人（或授权代表）：


签字注册资产评估师：

王绍明


原丽娜

北京天圆开资产评估有限公司

2016年11月20日

第十一节 附件

一、黑龙江龙云旅游管理股份有限公司第一届董事会第十次会议决议公告；

二、独立财务顾问报告；

三、法律意见书；

四、公众公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该公众公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；

五、其他与本次重组有关的重要文件。