

证券代码：836742

证券简称：大地测绘

主办券商：开源证券

## 西安大地测绘股份有限公司现金购买资产暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

### 一、关联交易概述

#### （一）关联交易概述

西安大地测绘股份有限公司拟购买资产的交易对方为西安城市发展（集团）有限公司（以下简称“西城发集团”），西城发集团直接持有大地测绘51.00%股权，并持有标的公司100.00%股权。根据《公司法》《企业会计准则第36号-关联方披露》等法律、法规及规范性文件的规定，西城发集团、标的公司均为大地测绘的关联方，因此，本次交易构成关联交易。

#### （二）表决和审议情况

公司第四届董事会第八次会议审议通过了《关于现金购买资产暨关联交易的议案》、《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》、《关于现金购买资产构成关联交易的议案》、《关于本次交易符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第四条规定的议案》、《关于签署附生效条件的<支付现金购买资产协议>的议案》、《关于批准本次交易审计报告的议案》、《关于批准本次交易评估报告的议案》、《关于公司本次重大资产重组标的资产定价公允性、合理性的议案》、《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》、《关于批准<西安大地测绘股份有限公司现金购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》。独立董事邵芳贤、张萌发表了同意的独立意见并同意将上述议案提交股东大会审议。

公司第四届监事会第五次会议审议通过了《关于现金购买资产暨关联交易的议案》、《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》、《关于现金购买资产构成关联交易的议案》、《关于本次交易符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第四条规定的议案》、《关于签署附生效条件的<支付现金购买资产协议>的议案》、《关于批准本次交易审计报告的议案》、《关于批准本次交易评估报告的议案》、《关于公司本次重大资产重组标的资产定价公允性、合理性的议案》、《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》、《关于批准<西安大地测绘股份有限公司现金购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》。

上述议案尚需提交股东大会审议通过后方可生效。

### （三）本次关联交易存在需经有关部门批准的情况

本次交易尚需取得如下批准和授权：

- 公司股东大会审议通过本次重大资产重组的相关议案；
- 西安市国资委审批通过本次重大资产重组；
- 全国股转系统对本次重大资产重组审查无异议。

## 二、关联方基本情况

### 1. 法人及其他经济组织

名称：西安城市发展（集团）有限公司

住所：陕西省西安市经济技术开发区未央路 301 号西安城发中心

注册地址：陕西省西安市经济技术开发区未央路 301 号西安城发中心

注册资本：20,000,000,000.00 元

主营业务：国有资本投融资和资本运营；产业发展基金运营管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广

法定代表人：焦振华

控股股东：西安市国资委

实际控制人：西安市国资委

关联关系：为公司控股股东，持有公司 51.0017%的股份。

信用情况：不是失信被执行人

## 2. 法人及其他经济组织

名称：西安市房产测量事务有限公司

住所：陕西省西安市莲湖区香米园西巷 93 号

注册地址：陕西省西安市莲湖区香米园西巷 93 号

注册资本：4,400,000 元

主营业务：不动产测绘及相关业务

法定代表人：延文

控股股东：西安城市发展（集团）有限公司

实际控制人：西安市国资委

关联关系：为本次交易的标的资产，是控股股东全资控制的子公司

信用情况：不是失信被执行人

## 3. 法人及其他经济组织

名称：西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司

住所：陕西省西安市雁塔区西延路 200 号

注册地址：陕西省西安市雁塔区西延路 200 号

注册资本：5,000,000 元

主营业务：不动产测绘及工程测量服务

法定代表人：冯凯

控股股东：西安城市发展（集团）有限公司

实际控制人：西安市国资委

关联关系：为本次交易的标的资产，是控股股东全资控制的子公司

信用情况：不是失信被执行人

## 三、定价情况

### （一）定价依据

双方一致同意，本次交易以 2023 年 10 月 31 日为基准日，由双方共同委托的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资产评估机构对标的公司进行审计、评估，出具相应的审计报告及资产评估报告。标的资产的交易价格以审计、评估结果作为参考依据，同时参照国有资产交易相关规定，由双方协商确定。

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字(2024)1845 号《审计报告》、希会审字(2024)1743 号《审计报告》，以及北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字(2024)第 8613 号《资产评估报告》、卓信大华评报字(2024)第 8612 号《资产评估报告》，在评估值基础上，综合考虑期后分红事项影响，双方协商后同意本次标的资产的交易总价格为人民币 183,052,778.26 元（大写：壹亿捌仟叁佰零伍万贰仟柒佰柒拾捌元贰角陆分），其中，房测公司 100%股权交易价格为 155,637,262.76 元，地籍公司 100%股权交易价格为 27,415,515.50 元。

## （二）交易定价的公允性

本次交易标的价格参考了希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字(2024)1845 号《审计报告》和希会审字(2024)1743 号《审计报告》的审计结果：截至 2023 年 10 月 31 日，测量所期末资产总额为 23,370.78 万元，期末净资产为 18,925.36 万元，地籍不动产期末资产总额为 3,956.13 万元，期末净资产为 3,831.11 万元；北京卓信大华资产评估有限公司出具的以 2023 年 10 月 31 日为评估基准日的《资产评估报告》的评估结果：经评估，测量所于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为 24,240.94 万元，地籍不动产于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为 3,870.29 万元。本次审计评估基准日后至本协议签署期间，标的公司实施现金分红共计 9,805.95 万元。综上，在评估值基础上，综合考虑期后分红事项影响，经公司与交易对方协商后确定标的资产交易作价为 18,305.28 万元。

本次交易的定价公平、合理；本次出售资产的定价符合《重组管理办法》的相关规定；本次交易涉及的审计、资产评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允，有效地保证了交易价格的公平性。

#### 四、交易协议的主要内容

大地测绘（甲方）与西城发集团（乙方）于 2024 年 4 月 29 日在西安共同签订附生效条件的《支付现金购买资产协议》。

##### 1、交易价格、定价依据

双方一致同意，本次交易以 2023 年 10 月 31 日为基准日，由双方共同委托的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资产评估机构对标的公司进行审计、评估，出具相应的审计报告及资产评估报告。标的资产的交易价格以审计、评估结果作为参考依据，同时参照国有资产交易相关规定，由双方协商确定。

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字(2024)1845 号《审计报告》、希会审字(2024)1743 号《审计报告》，以及北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字(2024)第 8613 号《资产评估报告》、卓信大华评报字(2024)第 8612 号《资产评估报告》，双方同意本次标的资产的交易总价格为人民币 183,052,778.26 元（大写：壹亿捌仟叁佰零伍万贰仟柒佰柒拾捌元贰角陆分），其中，房测公司 100%股权交易价格为 155,637,262.76 元，地籍公司 100%股权交易价格为 27,415,515.50 元。

##### 2、支付方式

甲方拟以支付现金方式购买乙方持有标的公司 100%股权。

双方一致同意，甲方分期向乙方支付现金对价，具体支付安排如下：

（1）于甲方股东大会审议通过本次交易之日起 30 日内支付本次交易现金对价的 50%；

（2）于过渡期损益专项审计报告出具后 30 日内支付本次交易现金对价的 50%。

下列先决条件的全部满足后方可实施本次交易，包括但不限于：甲方董事会、股东大会审议通过本次交易事项；乙方履行必要的内部决策程序；国资监管部门批准本次交易；中国证监会或股转系统审查通过本次交易；其他按照相关法律法规需要取得的批准等。

双方一致同意，自甲方支付完成首笔 50%股权对价款之日起 60 日内，乙方将标的股权过户给甲方，并办理完毕标的公司股权转让的工商变更登记手

续，相关程序需符合法律法规、规范性文件及中国证监会、股转系统的相关规定，包括但不限于修改标的公司章程相应条款、向标的公司所属工商行政管理机关依法办理股东变更的相关登记手续等。

乙方将其持有标的的股权变更登记至甲方名下后，即履行完毕本协议项下标的资产的交割义务。

自交割日起，除本协议约定的乙方应继续履行的义务之外，甲方成为标的公司股东，合法拥有标的公司 100% 股权。

标的资产过渡期内的损益以及其他原因引起的净资产变化金额由乙方聘请且经双方认可的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所于交割完成之日后 30 日内，对目标标的公司的过渡期损益进行专项审计，过渡期损益具体金额以专项审计结果为准。

过渡期内标的公司发生前述亏损或净资产减少的，甲方可直接从本次交易应支付的现金对价中扣除。过渡期内标的资产所产生的盈利或因其他原因而增加的净资产部分，甲方应相应增加现金对价。

本协议经甲乙双方签字或盖章后成立，在以下条件均获满足之日起生效：

(1) 本次交易事宜已按照相关法律法规、双方公司章程及内部管理制度之规定，经协议双方内部有权决策机构审议通过；

(2) 本次交易获得国资监管部门批准；

(3) 本次交易获得中国证监会或股转系统的审查通过。

乙方就标的公司生产经营和财务状况作出陈述、保证与承诺如下：

本次交易涉及的标的公司生产经营和财务状况承诺期间（以下简称“承诺期间”）为本次交易交割后 24 个月。

本次交易完成后，由甲方在承诺期间每一会计年度结束后 3 个月内聘请经双方认可的具有证券从业资格的会计师事务所对标的公司生产经营和财务状况进行专项审计确认。

如在本次交割后的 24 个月内，标的公司核心人员离职/岗位变动超过 30%（含 30%）且造成标的公司业绩下滑的，乙方应赔偿甲方损失，但因甲方原因主动调整导致核心人员离职/岗位变动超过 30%（含 30%）或因不可抗

力原因造成标的公司业绩下滑的除外。

8.6.4 本次交易所涉标的公司位于西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号的投资性房地产朱雀云天 1 幢 1-501、502、601 室以及 49 个车位（以下简称“房地产”），房测公司已将“西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 5、6 层”相关房地产（租赁面积合计：5,873.19m<sup>2</sup>）租赁予西安市不动产登记服务中心使用，租赁期自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，合同期为 3 年。

在前述房地产上述租赁期满前，乙方应促成甲方完成租赁合同续约工作。如前述房产所涉租赁合同到期无法续约的，乙方应配合甲方寻找匹配业务相关性和不低于当时租赁市场租金水平的承租方。如在 3 个月内未有符合要求的承租方继续承租，甲方有权要求乙方在 60 日内回购前述房地产，交易价格以经双方共同委托指定的资产评估机构确定的公允评估价值为参考协商确定。

#### 1、债权债务转移

本次交易完成后，标的公司仍为独立的法人主体，其原有债权债务仍继续由其享有和承担。

#### 2、员工安置

鉴于本次转让的标的资产为标的公司的股权，本次交易完成后，标的公司作为独立法人的主体资格不会发生变化，标的公司将继续履行与其员工的劳动合同。

## 五、关联交易的目的、存在的风险和对公司的影响

### （一）本次关联交易的目的

#### 1、解决同业竞争问题

大地测绘是一家集地理信息数据采集、处理、系统建设、软件开发应用为一体的综合型地理信息产业高新技术企业，主要为政府职能部门及其下属企事业单位、其他企业与个人客户提供高品质的不动产测绘、工程测量、地理信息系统工程、测绘航空摄影、摄影测量与遥感以及土地规划等专业技术服务。西城发集团通过认购大地测绘定向增发股份，于 2023 年 5 月 24 日成为大地测绘控股股东。西城发集团的全资子公司测量所、地籍不动产与大地测绘存在部分

业务相似或相同的情况，其中测量所的测绘服务与大地测绘地理信息服务、地理信息相关服务、地理信息硬件制造与软件开发存在同业竞争，地籍不动产的测绘服务、地理遥感信息服务与大地测绘地理信息服务、地理信息相关服务存在同业竞争。

本次重组后，测量所与地籍不动产成为大地测绘全资子公司，有助于大地测绘解决同业竞争问题。

## 2、提升公司竞争力

将提高公司资本实力、降低资产负债率，有利于公司进一步提升产能规模、降低财务费用、强化内控机制，提升公司的整体实力、增强核心竞争力，公司的资源整合能力加强，从而有利于公司经营管理的提升。

### （二）本次关联交易存在的风险

本次重大资产重组存在如下风险：

#### （一）本次重大资产重组无法按期进行的风险

本次交易尚须经股转公司对相关披露文件进行完备性审查后提交股东大会审议通过，若本次重大资产重组无法执行，或无法按预期执行，需要重新召开董事会审议重组事宜的，公司董事会将在本次重大资产重组过程中及时公告相关工作的进度，以便投资者了解本次交易过程，并作出相关判断。特此提请广大投资者充分注意上述重组工作时间进度以及重组工作时间进度的不确定性所可能导致的相关风险。

#### （二）重组后的管理风险

大地测绘本次重组完成后，将在原有基础上进一步拓展业务范围、业务方向、资产规模，员工数量将进一步扩大和增加，公司需要对现有的经营模式加以必要的改进和升级。如果公司管理水平的提升、业务整合的能力不能支持公司的发展速度，则可能引发一系列经营风险，进而对公司的品牌形象和未来业绩造成不利影响。

#### （三）本次交易可能存在被终止或取消的风险

本次重大资产重组需要股转公司对所披露文件的完备性审查通过后方可实施。在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求可能对交易方案产生影响。



交易各方可能需要根据市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案；如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

#### （四）标的资产估值风险

标的资产的交易价格系公司与交易对方参考标的公司评估机构对标的公司净资产的评估结果以及其他多方面因素确定。可能出现因未来实际情况与估值假设不一致的情况，特别是宏观经济波动、行业监管变化、市场环境发生重大变化等导致出现标的资产评估价值与实际情况不符的情形。

#### （三）本次关联交易对公司经营及财务的影响

本次重大资产重组涉及的标的为测量所与地籍不动产 100%的股权，交易对方为西城发集团。本次交易前，交易对方为公司控股股东，本次交易构成关联交易。

本次交易完成后，测量所、地籍不动产成为公司全资子公司，交易对方本身系大地测绘控股股东，未增加新的关联关系，因此不会产生新的关联交易。

公司已制定《公司章程》《股东大会制度》《董事会制度》和《关联交易管理制度》等制度，对公司关联交易的决策程序、审批权限做了明确详细的规定。为规范重组后可能新增关联交易，交易方将按照挂牌公司的相关规定严格履行关联交易的审议程序，对于正常的、有利于公司发展的关联交易，公司将遵循公开、公平、公正、公允的市场原则，严格按照《公司章程》《股东大会制度》《董事会制度》《关联交易管理制度》等规定，认真履行关联交易决策程序和关联股东、关联董事的回避制度，确保关联交易按照公平、公正、合理、自愿的原则进行，并对关联交易予以充分及时披露。

本次交易完成后，公司并无新增关联方。若发生新的关联交易行为，公司将按照相关法律法规、《公司章程》《关联交易管理制度》等相关规定审议并披露该事项。

## 六、备查文件目录

《西安大地测绘股份有限公司第四届董事会第八次会议决议》；

《西安大地测绘股份有限公司第四届监事会第五次会议决议》；

《西安大地测绘股份有限公司独立董事关于第四届董事会第八次会议相关议案的独立意见》。

西安大地测绘股份有限公司

董事会

2024年4月30日