

开源证券股份有限公司
关于西安大地测绘股份有限公司
支付现金购买资产暨关联交易之
重大资产重组之
独立财务顾问报告
(修订稿)

独立财务顾问



住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

二零二四年十月

独立财务顾问声明与承诺

开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”、“本独立财务顾问”）受西安大地测绘股份有限公司（以下简称“大地测绘”）委托，担任大地测绘本次重大资产重组的独立财务顾问，就本次重大资产重组出具独立意见并制作独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告系依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《非上市公司重大资产重组管理办法》《全国中小企业股份转让系统非上市公司重大资产重组业务细则》和全国中小企业股份转让系统颁布的信息披露规则等法律法规的要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循独立、客观、公正的原则，通过认真履行尽职调查义务核对相关申报和披露文件审慎核查后出具，旨在就本次交易行为作出独立、客观和公正的评价，以供全国中小企业股份转让系统、大地测绘全体股东等有关各方参考。

作为本次交易的独立财务顾问，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上出具的，本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具独立财务顾问报告。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、截至本独立财务顾问报告出具之日，开源证券就大地测绘支付现金购买

资产暨关联交易之重大资产重组事宜进行了审慎核查，本独立财务顾问报告仅对已核实的事项向大地测绘全体股东提供独立核查意见。

4、本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为大地测绘本次重组的法定文件，报送相关监管机构，随其他重组文件上报全国中小企业股份转让系统并上网公告。

5、对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

6、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

7、本独立财务顾问报告不构成对大地测绘的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读大地测绘董事会发布的《西安大地测绘股份有限公司重大资产重组报告书》和与本次交易有关的其他公告文件全文。

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，对大地测绘本次重组事项出具的独立财务顾问报告作出以下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与大地测绘和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对大地测绘和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信大地测绘委托本独立财务顾问出具意见的《西安大地测绘股份有限公司重大资产重组报告书》符合法律、法规、中国证券监督管理委员会及全国中小企业股份转让系统的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问报告已提交开源证券内核机构审查，内核机构经审查后同意出具本独立财务顾问报告。

5、在与大地测绘接触后至担任独立财务顾问期间，开源证券已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

6、本独立财务顾问及经办人员与大地测绘及本次交易各方均无利益关系，本独立财务顾问就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

目录

独立财务顾问声明与承诺.....	1
目录	4
释义	6
第一节 本次交易情况概述.....	8
一、本次交易的背景和目的.....	8
（一）本次交易的背景.....	8
（二）本次交易的目的.....	14
二、本次交易的基本情况.....	15
（一）交易方案概述.....	15
（二）交易对方和交易标的.....	15
（三）交易价格.....	15
三、本次交易构成重大资产重组.....	17
（一）相关规则.....	17
（二）计算过程.....	18
四、本次交易构成关联交易.....	19
五、本次交易无需中国证监会注册.....	19
六、本次交易对公众公司控制权及主营业务的影响.....	19
七、本次交易的特别风险提示.....	20
（一）本次交易无法按期进行的风险.....	20
（二）本次交易可能存在被终止或取消的风险.....	20
（三）重组后的管理风险.....	20
（四）标的资产估值风险.....	21
八、其他.....	21
第二节 独立财务顾问核查意见.....	31
一、主要假设.....	31
二、本次交易的实施情况核查.....	31
（一）本次交易决策过程.....	31
（二）相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异.....	33
（三）人员更换或调整情况说明.....	33
三、本次交易合规性的核查意见.....	33
（一）本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定.....	33
（二）本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定.....	36
（三）本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定.....	37
（四）本次交易程序符合《重组管理办法》第三章的规定.....	38
（五）本次交易符合豁免申请注册的情形.....	38
（六）本次交易相关主体是否属于失信联合惩戒对象的核查意见.....	38
四、本次交易所涉及的资产定价的合理性分析.....	39
五、本次交易完成后公众公司财务状况及是否存在损害股东合法权益的问题分析.....	40
（一）本次交易前后公司的财务状况.....	40
（二）本次交易未损害股东合法权益.....	40
六、本次交易合同的主要内容.....	40

（一）合同主体、签订时间.....	40
（二）交易价格、定价依据以及支付方式.....	40
（三）交易标的资产交付安排.....	41
（四）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式.....	42
（五）合同的生效.....	42
（六）合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件.....	42
（七）债权债务转移及员工安置.....	43
（八）违约责任.....	43
（九）其他.....	44
七、本次关联交易的必要性及本次交易是否损害挂牌公司及非关联股东的利益	45
八、本次交易是否导致公司治理情况、关联交易及同业竞争等情况发生变化	45
（一）本次交易对公司治理情况的影响.....	45
（二）本次交易对关联交易的影响.....	46
（三）本次交易对同业竞争的影响.....	46
九、本次交易的独立财务顾问未聘请第三方服务，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为.....	46
第三节 独立财务顾问结论性意见.....	47

释义

释义项目		释义
公司、本公司、挂牌公司、公众公司、股份公司、大地测绘	指	西安大地测绘股份有限公司
西城发集团	指	西安城市发展（集团）有限公司
西安市国资委	指	西安市人民政府国有资产监督管理委员会
测量所、房测公司	指	西安市房产测量事务所有限公司
地籍不动产、地籍公司	指	西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司
标的公司	指	西安市房产测量事务所有限公司和西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司
标的资产、交易标的	指	西安市房产测量事务所有限公司 100%股权和西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权
股东大会	指	西安大地测绘股份有限公司股东大会
董事会	指	西安大地测绘股份有限公司董事会
监事会	指	西安大地测绘股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
开源证券、独立财务顾问、主办券商	指	开源证券股份有限公司
审计机构、希格玛、会计师事务所	指	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
律师、法律顾问、金诚同达	指	北京金诚同达（西安）律师事务所
资产评估机构、评估机构、卓信大华	指	北京卓信大华资产评估有限公司
报告期	指	2021 年、2022 年、2023 年 1-10 月
评估基准日、审计基准日	指	为实施本次交易对标的资产进行审计、评估的基准日，即 2023 年 10 月 31 日
过渡期	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至标的资产交割日所在月份之前一个月的最后一日（包括当日）止的期间
《审计报告》	指	审计机构希格玛于 2024 年 4 月 25 日出具的希会审字(2024)1743 号《西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司审计报告》、希会审字(2024)1845 号《西安市房产测量事务所有限公司审计报告》
《资产评估报告》	指	评估机构卓信大华于 2024 年 4 月 25 日出具的卓信大华评报字(2024)第 8612 号《西安地籍不动产勘察测绘有限责任

		公司拟开展混合所有制改革涉及其股东全部权益价值资产评估报告》、卓信大华评报字(2024)第 8613 号《西安市房产测量事务所有限公司拟开展混合所有制改革涉及其股东全部权益价值资产评估报告》
《支付现金购买资产协议》	指	《西安大地测绘股份有限公司与西安城市发展（集团）有限公司关于西安市房产测量事务所有限公司、西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司之支付现金购买资产协议》
本报告、独立财务顾问报告	指	《开源证券股份有限公司关于西安大地测绘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之独立财务顾问报告》
报告书、重组报告书、重大资产重组报告书	指	《西安大地测绘股份有限公司支付现金购买资产之重大资产重组报告书》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司、股转公司		全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司章程》	指	《西安大地测绘股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《重组业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务细则》
《公众公司办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《准则第 6 号》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 6 号—重大资产重组报告书》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

第一节 本次交易情况概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、西城发集团收购大地测绘系双方双向选择的战略合作结果

大地测绘为陕西省地理信息行业龙头企业，综合考虑公司长期发展规划，力争进一步做大做强，作为一家一直依赖于内生发展的民营企业，大地测绘亦同步持续寻找战略投资者。基于公司主要服务于政府机构及大型企事业单位的业务特点，大地测绘在寻找战略投资人时更加青睐于具有国资背景、行业契合度较高、能够实现产业协同、产业赋能的战略投资者。

西城发集团职能定位为市政府授权的城市发展领域国有资本投资运营公司。旗下业务板块主要包括围绕城市总体规划、土地利用总体规划、城市综合开发、土地整理开发经营、国有资本投融资和资本运营。2021年12月，西城发集团向西安市国资委提交了十四五规划，提出了力争在十四五期间资本运作方面实现信用评级国内保持AAA，争取国际Baa1级，以并购重组或内部培育的方式实现旗下1-2家公司上市的战略目标，在业务布局方面，形成以土地为核心的城市综合开发全产业链，在产业布局方面，积极开展地理信息相关业务，实现不动产测绘甲级资质“全覆盖”，拓展工程测量、航空摄影测量等全新类业务，实现传统测量、测绘行业转型升级。西城发集团一方面积极梳理自身业务板块，另一方面在市场中积极寻求具有规范经营基础且具有高成长性的标的，以尽快实现集团业务板块战略升级及提升资产证券化水平。

2022年1月至3月期间，大地测绘与西城发集团初步就合作可能性进行多轮沟通。由于西城发集团主营业务中涉及地理信息业务板块，基于对该行业的深刻理解及对大地测绘市场地位、投资价值的审慎判断，快速决策启动并购工作，通过股权合作及产业赋能打造地理信息城市综合服务平台，实现西城发集团“十四五规划”的战略目标。与此同时，西城发集团也非常契合大地测绘设定的战略投资人基本条件，在初步评估西城发集团为公司未来业务发展赋能的意愿与能力后，为抓住市场机遇、实现企业高质量发展目标，大地测绘原实际

控制人王小平、王新利、王琨、王瑾愿意考虑出让控制权，快速开展与西城发集团的战略合作。

当时在具体股权合作方案选择时主要考虑：一方面大地测绘后续业务发展，包括但不限于人员扩充、研发投入、营销网络建设等事项均需要充沛的资金支持。另一方面大地测绘原有股东无意退出，仍将持续专注经营，拟通过与西城发集团强强联合实现企业高速发展。因此，最终商定以通过大地测绘定向发行股份获得资金的同时实现西城发集团成为其控股股东。

在双方启动股权合作谈判及方案论证阶段，经过双方聘请的中介机构初步尽调，发现西城发集团子公司测量所、地籍公司、西安城市发展资源信息有限公司（以下简称“西城信”）（以下合称“三家子公司”）与大地测绘存在潜在同业竞争的情形。经双方友好协商达成共识，在常规解决同业竞争问题的“关、停、并、转”中，较为可行的是将三家子公司划转或转让至西城发集团体系外的第三方，以及在满足大地测绘设定的前提条件下择机置入挂牌公司，相关前提条件包括但不限于业务方向契合挂牌公司未来发展战略，符合置入挂牌公司的规范性要求及达到一定的资产收益率指标。

若在股权合作的同时通过置入挂牌公司的方式解决同业竞争问题，一是测量所、地籍公司均具有较长的历史沿革，测量所 2000 年由西安市房地产管理局产权产籍管理处出资设立，2017 年划由西安市不动产权籍调查中心管理，2019 年移交至西城发集团并完成了全民所有制改革成为公司制企业，地籍公司 2016 年由西安市土地产籍产权管理中心出资设立，2017 年划由西安市不动产权籍调查中心管理，2019 年移交至西城发集团，两家公司历经多次机制改革，其规范性尚未达到能够置入挂牌公司的标准，两家公司存在长期未收回的应收款项、少量房产经纪、咨询业务需进行剥离等问题尚待整改，西城信因为成立时间较短，在西城发集团体系内的战略定位、业务方向尚未明确，尚需进一步论证评估，短期内无法确定解决同业竞争的具体路径；二是作为国有独资企业置入大地测绘需要先进行混合所有制改革程序，根据《西安市属国有企业混合所有制改革操作细则》，需履行的混合所有制改革包括以下程序：（1）西城发集团制定改制预案并上报市国资委，市国资委批复改制预案；（2）西城发集团成立混

改推进领导小组，标的资产成立混改工作领导小组及社会稳定风险评估领导小组等工作机构；(3) 对标的资产进行审计和评估；(4) 制定职工安置方案，标的资产召开职工代表大会审批，方案报市人社局及市医疗保障局审批；(5) 委托第三方风险评估机构进行社会稳定风险评估，出具社会稳定风险评估报告并在市政法委和市国资委备案；(6) 西城发集团委托第三方中介机构对测量所混合所有制改革合作方大地测绘进行法务尽职调查并出具尽职调查报告；(7) 西城发集团与大地测绘形成合作协议（合作协议内容包括交易方案、交易对价、支付方式及交割安排等）；(8) 西城发集团内部审议通过混合所有制改革方案后将测量所混合所有制改革方案报市国资委审批、地籍公司混合所有制改革方案报市国资委备案。混合所有制改革程序环节较多，尽管不存在实质性障碍，但履行国资监管部门的审核批准程序具有时间上的不确定性。

因此，短期内三家子公司均不具备通过规范调整、履行审计评估程序置入大地测绘解决同业竞争的条件，大地测绘无法做到在规范性条件不明朗或规范整改工作完成时限不明朗的情况下作出购买决策，也无法做到在与西城发集团尚未达成股权合作的前提下，搁置后续资本市场计划静等测量所和地籍公司的尽调、审计与评估结果，由于尽调结果及国资监管部门审批的时长存在较大不确定性，会极大降低双方合作的积极性和可实现性，为尽快达成合作并完成控制权变更，双方未直接选择采用发行股份购买资产的方式在西城发集团取得大地测绘控制权的同时将三家子公司置入大地测绘。

2022 年 11 月 8 日，大地测绘与西城发集团签订《股份认购合同》，并于 2022 年 11 月 25 日召开 2022 年第一次临时股东大会审议通过定向发行事项，西城发集团通过现金方式以 4.50 元/股的价格认购大地测绘定向发行的股份。2023 年 2 月 16 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准西安大地测绘股份有限公司定向发行股票的批复》（证监许可[2023]184 号）。2023 年 4 月 18 日，公司收到募集资金 24,124.50 万元，本次发行新增股份于 2023 年 5 月 24 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。西城发集团持有大地测绘 51.00%的股份，成为大地测绘的控股股东，西安市国资委成为大地测绘的实际控制人（以下简称“前次发行暨收购”）。

2、大地测绘本次重大资产重组系西城发集团履行解决同业竞争承诺的结果

在前次发行暨收购过程中，西城发集团出具了《关于同业竞争及规范措施的承诺》，承诺在收购完成之日（2023年5月24日）起18个月内（即2024年11月23日前）解决同业竞争问题。

2023年6月，西城发集团与大地测绘开始协商解决前次收购形成的潜在同业竞争问题，并与各中介机构讨论解决同业竞争的各种路径及利弊分析。根据《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）文件规定：企业国有产权无偿划转是指企业国有产权在政府机构、事业单位、国有独资企业、国有独资公司之间的无偿划转，因此西城发集团无法通过无偿划转的方式将三家子公司置入大地测绘，较为可行的方案是将三家子公司划转至西城发集团体系外或将其股权转让给大地测绘。

2023年8月，经过审慎评估，由于2021年度测量所和地籍公司与大地测绘存在同业竞争的业务板块收入占两家公司营业收入比例分别为79.51%、100%，将上述两家公司房产测量及土地测绘业务划转至西城发集团体系之外会降低西城发集团在地区行业内市场份额，不利于其达成集团十四五规划中关于城市发展领域的发展目标，此外考虑到相关业务板块及客户资源与大地测绘主营业务存在协同性，西城发集团与大地测绘经充分论证后达成一致，初步确定若上述两家主体经全面尽职调查后能在合理期限内完成长期未收应收款项划转、资产及业务剥离等调整工作，即可考虑大地测绘以现金收购两家主体100%股权的方式来解决潜在同业竞争问题。根据《西安大地测绘股份有限公司收购报告书》，2021年度西城信与大地测绘存在同业竞争的业务板块收入占西城信营业收入比例为8.82%，占比较低，未来可考虑通过划转该部分业务至西城发集团体系外或不再由西城信开展该部分业务等方式解决同业竞争问题。

2023年10月，基于对测量所、地籍公司的尽职调查结果，两家公司前期存在的主要规范性问题已得到清理和解决，就后续按照挂牌公司日常监管要求及大地测绘相关管理规定开展经营活动的措施和要求也达成一致意见。大地测绘确定收购测量所与地籍公司100%股权，测量所与地籍公司将由国有独资公司

变为国有控股公司。西城发集团就两家标的公司混合所有制改革事项与各方进行沟通，于 2023 年 10 月 24 日向西安市国资委提报《关于上报西安市房产测量事务所有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革预案的请示》（西城发集字〔2023〕46 号），并于 2023 年 10 月 31 日获得西安市国资委《关于同意西安市房产测量事务所有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司开展混合所有制改革的批复》（市国资发〔2023〕132 号），批复同意以 2023 年 10 月 31 日为基准日开展财务审计、员工安置方案制定、资产评估、社会稳定性风险评估等工作。

2023 年 10 月至 2024 年 4 月期间，大地测绘委托审计、评估机构对测量所、地籍公司开展审计评估工作，西城发集团就评估报告履行内部及国资备案程序；西城发集团牵头测量所、地籍公司起草了两家公司的《职工安置方案》，测量所及地籍公司分别于 2024 年 3 月 27 日召开职工代表大会及全体职工大会，均全票表决通过了《职工安置方案》。西安市医保局及西安市人社局已分别于 2024 年 4 月 9 日、4 月 12 日复函。

依据国务院国有资产监督管理委员会《关于建立国有企业改革重大事项社会稳定性风险评估机制的指导意见》，西城发集团聘请陕西金达工程咨询有限公司作为第三方评估机构对测量所及地籍公司本次混合所有制改革进行社会稳定性风险评估，确保在风险可控的前提下推进改革。本次社会稳定性风险评估自 2024 年 2 月 26 日启动，已于 4 月 15 日完成。第三方评估机构结合类似国企改革项目的工作实践经验，围绕国企改革重大决策事项的合法性、合理性、可行性、可控性及关联性等五个要素，对测量所及地籍公司混合所有制改革行为开展评估。评估结论为本次测量所及地籍公司混合所有制改革项目社会稳定性风险等级为 A 级事项，即当前风险总体可控，实施过程中潜在风险较低，不存在明显的个别矛盾，建议可实施。该项评估结果已于 2024 年 4 月 18 日向中共西安市政法委员会备案。

2024 年 4 月 29 日，大地测绘召开董事会审议并通过收购测量所、地籍公司相关事项，拟实施本次重大资产重组。

2024 年 5 月 17 日，西安市国资委按照《关于市属国有企业混合所有制改

革操作细则》文件要求，根据两家公司资产规模下发《关于同意西安市房产测量事务有限公司混合所有制改革方案的批复》（市国资发〔2024〕41号），同意西城发集团将持有的房测公司100%股权作价15,563.73万元通过非公开协议方式转让给大地测绘，并下发关于西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革方案《备案通知书》（市国资发〔2024〕42号）以及《关于确认西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革底价的批复》（市国资发〔2024〕40号），同意西城发集团《关于西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革方案备案的报告》事项备案以及确认地籍公司混改资产底价为2,741.55万元。本次重组已完成全部混合所有制改革程序。

3、前次发行暨收购与本次重大资产重组不构成一揽子交易

在双方筹划西城发集团通过认购大地测绘定向发行的股份实现收购时，从西城发集团角度，目的为尽快寻找本地市场占有率较高、规范性较好、成长性较好的收购标的，以提升西城发集团资产及营业收入规模，达成西安市国资委的“十四五”规划目标，而不是寻找壳公司将下属地理信息相关资产装入；从大地测绘角度，目的为寻求国资合作方带来的资源优势以及未来发展的资金支持，虽不排除择机整合置入西城发集团优质业务及资产，但也无法做到在规范性条件不明朗或规范整改工作完成时限不明朗的情况下作出购买决策，也无法做到在与西城发集团尚未达成股权合作的前提下，搁置自身后续资本市场计划静等测量所和地籍公司的尽调、审计与评估结果。因此，在计划实施前次定向发行时，大地测绘对于是否能够接受西城发集团以测量所及地籍公司的股权换取公司控股权尚不确定，即在该时点，双方均不存在以测量所及地籍公司的股权来换取大地测绘股权的主观意愿。客观上，假定大地测绘通过发行股份购买西城发集团同业资产来实现控制权转移及消除潜在同业竞争情形，须待两家标的公司完成不相关的业务剥离、长期未收回款项划转等事项整改，经过法律尽调、审计和评估以及混合所有制改革程序，满足置入挂牌公司条件之后方可进行。前次发行时履行混合所有制改革程序等国资审批程序不存在实质性障碍，但由于两家公司特别是测量所成立时间较长，整改时间具有较大不确定性，即存在规范周期长、不确定性高等风险，会极大降低双方合作的积极性和可实现性。本次进行重组时已完成了对两家公司的整改工作、尽调及审计评估程序，

并履行了全套混合所有制改革程序，两家公司已具备了置入大地测绘的条件。

从双方共同利益角度出发，一是加快收购完成控制权变更有利于尽早消除对大地测绘后续资本市场计划的影响；二是加快收购有利于合作双方在管理架构、资源赋能等方面的迅速推进与融合。因此，双方均有意愿积极促成在 2022 年底至 2023 年初完成前次发行暨收购，并由西城发集团对潜在同业竞争问题的解决期限作出公开承诺，西城发集团完成对大地测绘的收购后，大地测绘基于国有股东信用背书，银行融资成本有所降低，客户回款情况得到了改善。后续，在将近一年半的时间里，在双方反复探讨和论证的基础上，在标的公司规范整改进度理想的情况下，大地测绘与西城发集团最终一致决定有选择的将部分优质资产通过本次重大资产重组置入挂牌公司。

综上，前次收购暨发行与本次重大资产重组系交易双方在不同形势、不同阶段、基于不同目的而相机抉择，并非合谋规避证券市场及国有资产的监管审核程序。前次发行暨收购与本次重大资产重组之交易目的不具备同步实施的主客观条件，不构成一揽子交易。

（二）本次交易的目的

1、解决同业竞争问题

公司控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

本次交易完成后，有利于进一步提升公司在西安市及周边区域在测绘服务方面的业务规模及市场影响力，公司资产规模进一步扩大，资源整合能力进一步加强，从而增强公司的抗风险能力。

二、本次交易的基本情况

（一）交易方案概述

公司于 2024 年 4 月 29 日与西城发集团签署附生效条件的《支付现金购买资产协议》，公司拟以现金购买西城发集团所持有的测量所、地籍不动产 100.00% 股权。本次交易完成后，公司将直接持有测量所、地籍不动产 100.00% 股权，测量所、地籍不动产成为公司的全资子公司，纳入大地测绘合并报表范围。

（二）交易对方和交易标的

本次交易对方是西安城市发展（集团）有限公司，交易标的为西安市房产测量事务有限公司和西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100% 股权。

（三）交易价格

经公司与西城发集团双方一致同意，本次交易以 2023 年 10 月 31 日为基准日，由甲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、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，由双方协商确定，同时参照国有资产交易相关规定。

1、标的公司的审计情况

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》，截至 2023 年 10 月 31 日，测量所经审计的资产总额为 233,707,756.85 元、净资产为 189,253,613.99 元。

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)1743 号《审计报告》，截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产经审计的资产总额为 39,561,302.52 元、净资产为 38,311,122.23 元。

2、标的公司的评估情况

根据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《西安市房产测量事务有限公司拟开展混合所有制改革涉及其股东全部权益价值资产评估报告》，经资产基础法评估，截至评估基准日 2023 年 10 月

31 日，标的资产西安市房产测量事务所有限公司账面净资产评估价值 24,240.94 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 28.09%。经收益法评估，西安市房产测量事务所有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值 18,925.37 万元，评估价值 26,582.55 万元，评估增值 7,657.18 万元，增值率 40.46%。

根据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 8612 号《西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司拟开展混合所有制改革涉及其股东全部权益价值资产评估报告》，经资产基础法评估，西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司于评估基准日账面净资产评估价值 3,870.29 万元，评估增值 39.18 万元，增值率 1.02%。经收益法评估，西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司在评估基准日的股东全部权益账面价值 3,831.11 万元，评估价值 4,094.60 万元，评估增值 263.49 万元，增值率 6.88%。

本次评估根据被评估单位的经营特点、资产及其使用状况等，经综合分析判断，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益评估价值为 24,240.94 万元，西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司的股东全部权益评估价值为 3,870.29 万元。

3、交易定价

本次审计评估基准日后至本协议签署期间，标的公司合计实施现金分红共计 9,805.95 万元。具体情况如下：

根据《西安市房产测量事务所有限公司股东决定》（2024 年 4 月 1 日），股东西城发集团决定房测所以其累计未分配利润向其唯一股东西城发集团实施现金分红 8,000.00 万元。

根据《西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司股东决定》（2024 年 4 月 1 日），股东西城发集团决定地籍公司以其累计未分配利润向其唯一股东西城发集团实施现金分红 1,000.00 万元。

根据《西安市房产测量事务所有限公司股东决定》（2024 年 4 月 15 日），股东西城发集团决定房测所以其累计未分配利润向其唯一股东西城发集团实施现金分红 677.21 万元，该笔分红款项转至西城发集团设立本次混改专用账户，作

为公司混合所有制改革职工安置专项费用。

根据《西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司股东决定》（2024 年 4 月 15 日），股东西城发集团决定地籍公司以其累计未分配利润向其唯一股东西城发集团实施现金分红 128.74 万元，该笔分红款项转至西城发集团设立本次混改专用账户，作为公司混合所有制改革职工安置专项费用。

上述分红事项已于 2024 年 4 月 28 日全部实施完毕。

因上述分红金额较大，北京卓信大华资产评估有限公司在其出具的《评估报告》期后重大事项中确认，扣减上述金额后房测所的股东全部权益评估价值为 15,563.73 万元、地籍不动产的股东全部权益评估价值为 2,741.55 万元，扣减上述金额后标的公司股东全部权益评估价值合计为 18,305.28 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。

三、本次交易构成重大资产重组

（一）相关规则

根据《重组管理办法》第二条规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司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达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司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达到百分之三十以上。”

第四十条：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权

导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。

除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准；”

（二）计算过程

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）2024年3月25日出具的希会审字（2024）1978号《审计报告》，大地测绘2023年末经审计资产总额为524,530,667.05元、归属于挂牌公司股东的净资产为447,483,057.73元。大地测绘本次购买的标的资产为测量所和地籍不动产100%的股权。

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》，截至2023年10月31日，测量所经审计的资产总额为233,707,756.85元、净资产为189,253,613.99元。

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)1743号《审计报告》，截至2023年10月31日，地籍不动产经审计的资产总额为39,561,302.52元、净资产为38,311,122.23元。

经交易双方协商确定的本次交易价格合计为183,052,778.26元，其中测量所100%股权价格为155,637,262.76元，地籍不动产100%股权价格为27,415,515.50元。

一、资产总额指标	金额（元）/比例
测量所2023年10月31日经审计的财务报表期末资产总额	233,707,756.85
地籍不动产2023年10月31日经审计的财务报表期末资产总额	39,561,302.52
标的资产2023年10月31日经审计的财务报表期末资产总额合计①	273,269,059.37
测量所交易金额	155,637,262.76
地籍不动产交易金额	27,415,515.50
标的资产交易金额合计②	183,052,778.26
公司2023年12月31日经审计的财务报表期末资产总额③	524,530,667.05
比例④=①/③	52.10%
二、资产净额指标	
测量所2023年10月31日经审计的财务报表期末净资产	189,253,613.99
地籍不动产2023年10月31日经审计的财务报表净资产	38,311,122.23
标的资产2023年10月31日经审计的财务报表期末净资产合计⑤	227,564,736.22
测量所交易金额	155,637,262.76

一、资产总额指标	金额（元）/比例
地籍不动产交易金额	27,415,515.50
标的资产交易金额合计⑥（同②）	183,052,778.26
公司 2023 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末归属于挂牌公司股东的净资产⑦	447,483,057.73
比例⑧=⑤/⑦	50.85%

根据《重组管理办法》，本次交易购买资产的资产总额占大地测绘最近一个会计年度经审计总资产的 52.10%，本次交易购买资产的资产净额占最近一个会计年度经审计归属于挂牌公司股东的净资产的 50.85%。因此，本次交易构成重大资产重组。

四、本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方为西安城市发展（集团）有限公司，系公司控股股东，因此本次交易构成关联交易。

五、本次交易无需中国证监会注册

根据《重组管理办法》，本次交易不涉及股份发行，本次交易不适用向中国证监会申请注册的情况。

六、本次交易对公众公司控制权及主营业务的影响

本次重大资产重组交易前后，公司控股股东均为西城发集团，实际控制人均为西安市国资委，控股股东、实际控制人在本次交易前后未发生变化，公司实际控制权未发生变动。

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
西安城市发展（集团）有限公司	53,610,000	51.00	53,610,000	51.00
王琨	9,375,000	8.92	9,375,000	8.92
王小平	9,128,556	8.68	9,128,556	8.68
王瑾	8,829,801	8.40	8,829,801	8.40
王新利	6,476,420	6.16	6,476,420	6.16
张丽丽	4,192,420	3.99	4,192,420	3.99
西安弗润门网络科技有限公司	3,629,637	3.45	3,629,637	3.45
王根铎	2,301,157	2.19	2,301,157	2.19
周新池	2,196,149	2.09	2,196,149	2.09

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
宋振谦	1,306,800	1.24	1,306,800	1.24
其他股东	4,068,200	3.87	4,068,200	3.87
合计	105,114,140	100.00	105,114,140	100.00

公司目前主营业务为地理信息数据采集、处理、系统建设和软件开发。若本次交易达成，测量所、地籍不动产两家标的公司将成为大地测绘纳入合并范围的子公司，公司及子公司主营业务将不会发生改变。

七、本次交易的特别风险提示

（一）本次交易无法按期进行的风险

本次交易尚需经股东大会审议，并经全国股转系统对信息披露文件完备性的审查通过后方可实施。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）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。

（三）重组后的管理风险

大地测绘本次重大资产重组完成后，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。

（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。

八、其他

（一）关于本次重组资金来源的安排

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）1978号审计报告，截至2023年12月31日合并报表层面大地测绘账面货币资金275,098,525.26元，大地测绘母公司账面货币资金274,242,181.74元，其中募集资金账户余额245,131,211.02元。根据公司《2024年半年度报告》，截至2024年6月30日合并报表层面大地测绘账面货币资金260,688,982.71元，大地测绘母公司账面货币资金259,126,074.83元，其中募集资金账户余额247,677,628.21元。

大地测绘2022年定向发行经大地测绘于2022年11月8日召开第三届董事会第十七次会议、第三届监事会第十二次会议，并于2022年11月25日召开2022年第一次临时股东大会决议审议通过。2023年2月16日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准西安大地测绘股份有限公司定向发行股票的批复》（证监许可[2023]184号）。2023年4月18日，公司收到募集资金24,124.50万元，本次发行新增股份于2023年5月24日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。募集资金用途如下：

募集资金用途	拟投入金额（元）
补充流动资金	160,000,000
项目建设	81,245,000
其中：	
时空数据交付能力提升项目	40,000,000
测绘地理信息服务站建设项目	41,245,000
合计	241,245,000

本次交易价款人民币183,052,778.26元，其中，测量所100%股权交易价格为155,637,262.76元，地籍不动产100%股权交易价格为27,415,515.50元。

大地测绘母公司货币资金账户资金能够覆盖本次交易支付对价，拟变更募集资金 183,052,778.26 元，后续将按照相关法律法规要求召开董事会、股东大会审议募集资金用途变更事项。

（二）关于本次重组中投资性房地产及长期待摊费用评估情况

1、投资性房地产

（1）房地产主要概况

位于西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号“朱雀云天”1 幢共五十二套房地产，该幢楼建成于 2016 年 11 月，钢筋混凝土结构，现场勘查未发现基础不均匀沉降及墙体开裂风化等现象，建筑物维护较好，能够满足正常使用要求。其中三套房屋(10501 室、10502 室、10601 室)用途为商业、其他房屋，评估基准日已出租给西安市不动产登记服务中心用于建立西安市不动产登记服务大厅，其中租期为一年(2023 年全年)，装修为：地面为地砖、墙面为乳胶漆、顶棚采用轻钢龙骨石膏板吊顶，塑钢门窗，室内配套设施有上下水、电、中央空调(5 层、6 层均有)、天然气(6 层有)、消防、电梯、监控等；其他四十九套均为地下 3 层车位，建筑面积均为 41.52m²，地面为环氧树脂，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，室内配套设施有上下水、电、中央空调等。

位于西安市未央区凤城六路 3 幢 10104 室和 10105 室共两套商业房地产，建成于 2006 年 4 月底，框剪结构，现场勘查未发现基础不均匀沉降及墙体开裂风化等现象，建筑物维护较好，能够满足正常使用要求。其中 10104 室现被西安市自然资源和规划局执法监察队租用，作为办公室使用，已提供《办公场地综合运营费项目服务合同》，建筑面积 656.94 m²，地面为地砖、木地板，墙面为乳胶漆和木隔板，顶棚采用轻钢龙骨石膏板吊顶，塑钢门窗，室内配套设施有上下水、电、中央空调等；10105 室现被东北铁锅炖租用，作为餐饮服务店使用，已提供相关《房屋租赁合同》，建筑面积 608.98 m²，地面为地砖、木地板，墙面为乳胶漆和木隔板，顶棚采用涂料喷漆、部分木龙骨吊顶，塑钢门窗，室内配套设施有上下水、电、天然气、供暖、中央空调等。

位于西安市未央区二府庄小区北区 5 号楼 4 幢 30101 室的房屋建筑物，该幢房产建成于 1989 年，总层数 8 层，被评估资产位于 1 层，建筑面积 341.71

平方米，钢筋混凝土结构，现被食品便利店租用，已提供相关《房屋租赁合同》，租赁期为 2021 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，商业服务用房，地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为矿棉板吊顶，塑钢门窗，室内配套设施有上下水、电、天然气、供暖等，建筑物维护较好。

上述房地产不动产权利人均为西安市房产测量事务所有限公司。

(2) 取得及后续计量

企业对投资性房地产按实际成本计价，折旧及摊销按照预计使用年限采用直线法，并按预计使用年限和残值确定折旧率，未计提减值准备。

(3) 评估案例

评估对象所在区域近期有挂牌出让的案例，可以建立可比体系进行评估，因此本次评估可以采用市场法。市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。

【案例一】“西安市未央区凤城六路 3 幢 10105 室”投资性房地产—已出租建筑物评估明细表第 55 项

1) 选取可比实例

根据委估资产状况，选择与委估房地产同一区域内、结构、功能类似的，具有较强适用性的可比实例，将委估资产与参照物在区位状况、实物状况、时间因素和交易情况等方面进行比较、修正，确定委估房地产市场价格。

因 素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称	西安市未央区 凤城六路 3 幢 10105 室	海荣名城蜂凤城 九路商铺	白桦林国际 商铺	麟凤尊汇凤城 六路商铺

因 素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
位置		西安市未央区凤城六路	西安市未央区凤城九路 51 号	西安市未央区凤城五路文景北路 15 号	西安市未央区凤城六路
交易总价 (元)		待估	1,320,000.00	1,900,000.00	1,430,000.00
建筑面积 (m²)		608.98	64.88	93.00	73.00
交易单价 (元)		待估	20,300.00	20,400.00	19,600.00
交易日期		2023 年 10 月 31 日	近期	近期	近期
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产实际用途		商铺	商铺	商铺	商铺
区域因素	区域功能定位	综合	综合	综合	综合
	区域基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	商务氛围	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	临街道路	凤城六路, 主干道	凤城九路, 主干道	凤城五路, 主干道	凤城六路, 主干道
	交通便捷度	临近地铁 2 号线, 10 条公交线路	临近地铁 2 号线, 10 条公交线路	临近地铁 2 号线, 10 条公交线路	临近地铁 2 号线, 10 条公交线路
	离火车站距离	约 5.7 公里	约 9.5 公里	约 7.2 公里	约 7.7 公里
	环境质量、景观	周边无污染, 空气质量良好	周边无污染, 空气质量良好	周边无污染, 空气质量良好	周边无污染, 空气质量良好
个别因素	设施、设备	通上、下水、电, 天然气、暖气	通上、下水、电, 天然气、暖气	通上、下水、电, 天然气、暖气	通上、下水、电, 天然气、暖气
	房屋结构形式	框剪	钢混	钢混	钢混
	室内装修	简装	简装	简装	简装
	所在楼层	第 1 层/共 12 层	第 1 层/共 24 层	第 1 层/共 24 层	第 1 层/共 32 层
	建筑年代	2006	2011	2016	2016
	面积 (m²)	608.98 (可分割)	64.88 (不可分割)	93 (不可分割)	73 (不可分割)
	房屋朝向	南	南	西南	南
	其他	无	无	无	无
权益	土地性质	(商业、居住) 综合	(商业、居住) 综合	(商业、居住) 综合	(商业、居住) 综合

因 素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
状 况	土地剩余使用 年限 (年)	21	26	31	31
	他项权利	无	无	无	无
	房地产规划 用途	社区底商	社区底商	社区底商	社区底商

2) 分析比较及参数修正过程

比较因素条件指数表

因 素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
物 业 名 称		西安市未央区 凤城六路 3 幢 10105 室	海荣名城蜂凤城 九路商铺	白桦林国际 商铺	麟凤尊汇凤城 六路商铺
交易单价 (元)			20,300.00	20,400.00	19,600.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区 域 因 素	区域功能定 位	100	100	100	100
	区域基础设 施	100	100	100	100
	商务氛围	100	100	100	100
	公共配套设 施	100	100	100	100
	临街道路	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	98
	离火车站距 离	100	98	99	99
	环境质量、 景观	100	100	100	100
	区域因素修 正系数		1.04000	1.03000	1.03000
个 别 因 素	设施、设备	100	100	100	100
	房屋结构形 式	100	98	98	98
	室内装修	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	建筑年代	100	102	105	105
	面积	100	99	99	99
	房屋朝向	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
	个别因素修 正系数		1.01000	0.98000	0.98000

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
权益状况	土地性质	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	108	113	113
	他项权利	100	100	100	100
	房地产规划用途	100	100	100	100
	权益状况修正系数		0.93000	0.95000	1.00000

比准价格=可比实例价格×时间因素修正指数×区位状况修正指数×实物状况修正指数

3) 评估价格的确定

项目	委估资产	案例 A	案例 B	案例 C
综合修正系数		0.97687	0.95893	1.00940
修正后单价(元/㎡)		19,830.50	19,562.20	19,784.20
评估价格(元/㎡)	19,726.00			
建筑面积(㎡)	608.98			
评估值(元)	12,012,700.00			

(4) 合理性分析

根据统计数据，西安市商品房销售均价自 2014 年 8000 元/㎡至 2023 年增值至 14000 元/㎡，增值率 175%。近十年供销量价走势如下图：



本次投资性房地产评估采用市场法，委估资产所在地具有公开活跃的市场，可以收集到足够数量的可比参照物及其信息，故本次采用市场法进行评估。

(5) 评估结果

投资性房地产包括位于西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号的“朱雀云天” 1 幢共 52 套房地产、位于西安市未央区凤城六路 3 幢 10104 室和 10105 室共两套商业房地产以及位于西安市未央区二府庄小区北区 5 号楼 4 幢 30101 室的房屋建筑物，其评估增值情况如下：

项 目	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额（元）	增值率（%）
朱雀云天	59,170,846.82	95,563,500.00	36,392,653.18	61.50
未央区凤城六路 3 幢 10104 室	1,623,045.20	12,958,800.00	23,348,454.80	1,438.56
未央区凤城六路 3 幢 10105 室		12,012,700.00		
未央区二府庄小区北区 5 号楼 4 幢 30101 室	5,035,513.42	5,530,000.00	494,486.58	9.82
合计	65,829,405.44	126,065,000.00	60,235,594.56	91.50

具体明细如下，其中 1-52 号为朱雀云天房产：

序号	建筑物名称	地理位置	账面价值（万元）	评估值（万元）	增值金额（万元）	增值率（%）
1	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F304 室	14.31	18.70	4.39	30.70
2	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F305 室	14.31	18.70	4.39	30.70
3	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F306 室	14.31	18.70	4.39	30.70
4	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F307 室	14.31	18.70	4.39	30.70
5	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F308 室	14.31	18.70	4.39	30.70
6	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F309 室	14.31	18.70	4.39	30.70
7	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F310 室	14.31	18.70	4.39	30.70
8	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F311 室	14.31	18.70	4.39	30.70
9	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F312 室	14.31	18.70	4.39	30.70
10	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F313 室	14.31	18.70	4.39	30.70
11	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F317 室	14.31	18.70	4.39	30.70
12	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段 21 号 6 幢 1F318 室	14.31	18.70	4.39	30.70

序号	建筑物名称	地理位置	账面价值 (万元)	评估值(万元)	增值金额 (万元)	增值率 (%)
13	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F319室	14.31	18.70	4.39	30.70
14	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F320室	14.31	18.70	4.39	30.70
15	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F321室	14.31	18.70	4.39	30.70
16	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F322室	14.31	18.70	4.39	30.70
17	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F323室	14.31	18.70	4.39	30.70
18	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F324室	14.31	18.70	4.39	30.70
19	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F325室	14.31	18.70	4.39	30.70
20	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F326室	14.31	18.70	4.39	30.70
21	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F304室	14.31	18.70	4.39	30.70
22	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F328室	14.31	18.70	4.39	30.70
23	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F329室	14.31	18.70	4.39	30.70
24	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F333室	14.31	18.70	4.39	30.70
25	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F334室	14.31	18.70	4.39	30.70
26	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F335室	14.31	18.70	4.39	30.70
27	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F337室	14.31	18.70	4.39	30.70
28	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F338室	14.31	18.70	4.39	30.70
29	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F339室	14.31	18.70	4.39	30.70
30	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F340室	14.31	18.70	4.39	30.70
31	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F341室	14.31	18.70	4.39	30.70
32	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F342室	14.31	18.70	4.39	30.70
33	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F343室	14.31	18.70	4.39	30.70
34	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F344室	14.31	18.70	4.39	30.70
35	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F345室	14.31	18.70	4.39	30.70
36	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F355室	14.31	18.70	4.39	30.70

序号	建筑物名称	地理位置	账面价值 (万元)	评估值(万元)	增值金额 (万元)	增值率 (%)
37	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F356室	14.31	18.70	4.39	30.70
38	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F357室	14.31	18.70	4.39	30.70
39	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F358室	14.31	18.70	4.39	30.70
40	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F359室	14.31	18.70	4.39	30.70
41	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F360室	14.31	18.70	4.39	30.70
42	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F361室	14.31	18.70	4.39	30.70
43	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F383室	14.31	18.70	4.39	30.70
44	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F384室	14.31	18.70	4.39	30.70
45	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F385室	14.31	18.70	4.39	30.70
46	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F386室	14.31	18.70	4.39	30.70
47	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F394室	14.31	18.70	4.39	30.70
48	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F395室	14.31	18.70	4.39	30.70
49	车位	西安市雁塔区朱雀大街南段21号6幢1F336室	14.31	18.70	4.39	30.70
50	商品房	西安市雁塔区朱雀大街南段21号1幢10501室	5,216.02	6,988.09	3,424.03	65.64
51	库房	西安市雁塔区朱雀大街南段21号1幢10502室	-	17.49	-	
52	商品房	西安市雁塔区朱雀大街南段21号1幢10601室	-	1,634.47	-	
53	商品房	西安市未央区二府庄小区北区5号楼4幢30101室	503.55	553.00	49.45	9.82
54	商品房	西安市未央区凤城六路3幢10104室	162.30	1,295.88	2,334.85	1,438.56
55	商品房	西安市未央区凤城六路3幢10105室	-	1,201.27	-	
合计			6,582.94	12,606.50	6,023.56	91.50

综上，企业投资性房地产购入时间较早，且投资性房地产账面值采用成本模式计量，根据会计政策计提相应折旧，因近几年西安市大部分房地产价格上涨，本次评估采用市场法评估，较账面净值评估增值具有合理性。

(2) 长期待摊费用

长期待摊费用包括朱雀云天、香米园、凤城六路及凤城九路房屋装修费，

具体如下：

序号	费用名称或内容	账面价值（元）	评估价值（元）	增值率（%）	备 注
1	朱雀云天装修费用	952,716.88	-	-100.00	价值已在投资性房地产评估值中体现
2	朱雀云天装修费用	5,689,973.22	-	-100.00	
3	朱雀云天装修费用	309,076.16	-	-100.00	
4	朱雀云天装修费用	735,013.81	-	-100.00	
5	朱雀云天装修费用	198,601.18	-	-100.00	
6	凤城六路装修费	329,673.98	-	-100.00	
7	香米园六楼装修费	449,579.61	449,579.61	-	
8	凤城九路装修费	2,938,990.57	2,938,990.57	-	
	合 计	11,603,625.41	3,388,570.18	-70.80	

其中朱雀云天及凤城六路装修费费用已包含在投资性房地产评估价值中，长期待摊费用减值合理。

第二节 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的《重大资产重组报告书》《审计报告》《评估报告》和相关协议等资料，并在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了本独立财务顾问报告。

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、独立财务顾问报告依据的资料具备真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；
- 3、有关中介机构对本次交易所出具的审计报告、法律意见书、评估报告等文件真实、可靠、完整，该等文件所依据的假设前提成立；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响发生。

二、本次交易的实施情况核查

（一）本次交易决策过程

1、大地测绘的决策程序

截至本报告签署之日，大地测绘针对本次交易已履行的审批程序包括：

2024年4月29日，大地测绘召开第四届董事会第八次会议，审议通过了与本次交易相关的如下议案：《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》，三名关联董事均回避表决。

2、标的公司的决策程序

本次交易系大地测绘收购西城发集团持有的测量所和地籍不动产 100%股权。标的公司测量所及地籍不动产均为西城发集团全资子公司，不涉及取得其他股东同意的情形，标的公司不涉及本次交易履行决策程序的情形。

3、交易对方的决策程序

截至本报告签署之日，作为持有标的公司 100%股权的股东暨本次交易对方，西城发集团已履行的决策程序包括：

2024 年 4 月 28 日，西城发集团召开董事会 2024 年第五次会议，同意西安城市发展（集团）有限公司关于实施西安市房产测量事务所有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革暨西安城市发展（集团）有限公司地理测绘产业战略重组事项，同意本次交易采取非公开协议转让方式。2024 年 4 月 28 日，西城发集团召开集团总经理办公会，对本次交易标的地籍不动产卓信大华评报字(2024)第 8612 号评估报告完成核准备案。

4、相关主管部门审批程序

2024 年 4 月 26 日，本次交易涉及的标的资产测量所卓信大华评报字(2024)第 8613 号评估报告在西安市国资委完成备案。

2024 年 5 月 17 日，西安市国资委向西城发集团下发市国资发〔2024〕40 号《关于确认西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革底价的批复》、市国资发〔2024〕42 号《西安市人民政府国有资产监督管理委员会备案

通知书》，确认地籍公司混改资产底价为 2,741.55 万元；同意西城发集团《关于西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司混合所有制改革方案备案的报告》事项备案。

2024 年 5 月 17 日，西安市国资委向西城发集团下发市国资发〔2024〕41 号《关于同意西安市房产测量事务有限公司混合所有制改革方案的批复》，原则同意《西安市房产测量事务有限公司混合所有制改革方案》；确认经该委备案确定的房测公司本次改制的 100%股权资产底价为 15,563.73 万元；同意西城发集团将持有的房测公司 100%股权作价 15,563.73 万元通过非公开协议方式转让给大地测绘。

5、尚需履行的决策程序

本次交易尚需取得如下批准和授权：

- （1）公司股东大会审议通过本次重大资产重组的相关议案；
- （2）全国股转系统对本次重大资产重组审查无异议。

（二）相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

截至本独立财务顾问报告出具之日，本次重大资产重组实施过程中不存在实际情况与此前披露的相关信息具有实质性差异的情形。

（三）人员更换或调整情况说明

在本次重大资产重组期间，大地测绘的董事、监事及高级管理人员未发生变化。

本次重大资产重组在交割日后 12 个月内，大地测绘将根据业务需要在相关人员尽责履职并保持相对稳定的前提下，对标的公司现有中高级管理人员进行适时适当必要的调整。大地测绘将根据法律法规、规范性文件及标的公司章程的相关规定，采取合理的内部授权等措施，维护标的公司的正常生产经营。

三、本次交易合规性的核查意见

（一）本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定

根据《重组管理办法》第四条的规定：“公众公司实施重大资产重组，应

当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形；（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，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；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产；（三）实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；（四）实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。”

1、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形

本次重组所涉及的标的资产，已由具有证券期货相关业务资格的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的评估结果为参考依据，经交易各方协商确定。

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》，截至 2023 年 10 月 31 日，测量所经审计的资产总额为 233,707,756.85 元、净资产为 189,253,613.99 元。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)1743 号《审计报告》，截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产经审计的资产总额为 39,561,302.52 元、净资产为 38,311,122.23 元。

根据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《评估报告》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，标的资产测量所 100% 股权的评估价值 24,240.94 万元。根据《资产评估报告》，因测量所在期后实施现金分红 8,677.21 万元，经调整的评估价值为 15,563.73 万元。根据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 8612 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产 100% 股权的评估价值 3,870.29 万元。根据《资产评估报告》，因地籍不动产在期后实施现金分红 1,128.74 万元，经调整的评估价值为 2,741.55 万元。标的资产合计评估价值为 28,111.23 万元，合计经调整后的评估价值为 18,305.28 万元。

本次交易价格为 18,305.28 万元，系交易双方在评估值基础上综合考虑期后

分后事项影响的基础上协商确定，定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

2、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，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；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产

本次交易，标的资产为交易对方持有的测量所和地籍不动产 100%的股权。交易对方合法拥有标的资产股权，权属清晰、完整，且该股权也不存在质押、冻结或其他第三方权利限制的情形。标的资产的权属清晰，资产交割将在满足交割前提条件后实施。

本次交易完成后，测量所和地籍不动产将成为大地测绘的全资子公司，其主体资格仍然存续，标的公司的债权债务仍由其继续享有或承担。因此，本次交易不涉及债权债务的转移、处置或变更的情形。

综上所述，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务处理纠纷。

3、实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

测量所和地籍不动产资产质量较好，本次重大资产重组后有利于提高挂牌公司资产质量和增强持续经营能力，亦不存在导致挂牌公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上所述，本次交易有利于公众公司增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

4、实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会的有关要求，逐步建立了完善的法人治理结构，规范运作。公司注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。公司的运作和管理符合相关法律法规

的要求。本次交易完成后，公司将根据法律、法规和规范性文件的要求进一步完善公司及其子公司的治理结构和管理制度，继续保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易完成后，公众公司将保持健全有效的公司法人治理结构。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定

根据《重组管理办法》第七条规定：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请符合《证券法》规定的独立财务顾问、律师事务所以及会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。

为公众公司重大资产重组提供服务的证券服务机构及人员，应当遵守法律、行政法规和中国证券会的有关规定，遵循本行业公认的业务标准和道德规范，严格履行职责，不得谋取不正当利益，并应当对其所制作、出具文件的真实性、准确性和完整性承担责任。”

公司聘请开源证券、希格玛、金诚同达、卓信大华作为本次交易的证券服务机构：

1、独立财务顾问

开源证券作为大地测绘持续督导的主办券商，担任本次交易的独立财务顾问，持有陕西省工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91610000220581820C 的《营业执照》、全国股转系统颁发的《主办券商业务备案函》（股转系统函[2016]1134 号），可以作为主办券商在全国股转公司从事推荐业务，具备担任挂牌公司重大资产重组独立财务顾问的资格和能力。

2、律师事务所

北京金诚同达（西安）律师事务所为本次交易出具专业法律意见，其持有统一社会信用代码为 316100007304035573 的《律师事务所分所执业许可证》，其签字律师持有《律师资格证》，并已完成从事证券法律业务律师事务所年度备案，具备担任本次交易法律顾问的资格，其签字律师具备相应的业务资格。

3、会计师事务所

公司聘请希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的审计机构，其持有西安市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：9161013607340169X2）、陕西省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：61010047），并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易审计机构的资格，其签字注册会计师具备相应的业务资格。

4、评估机构

公司聘请北京卓信大华资产评估有限公司担任本次交易的评估机构，其持有北京市海淀区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108746100470L）、取得北京市财政局下发的《资产评估资质证书》（京财企许可[2011]0030 号），并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易资产评估机构的资质，其签字评估师具备相应业务资格。

上述中介机构及相关人员与公司、标的公司及相关主要人员不存在关联关系，不存在影响中介机构独立性的情形。

综上所述，公司为本次交易聘请的证券服务机构符合《重组管理办法》第七条的规定。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定

公司已根据《重组管理办法》规定之情形，对本次重组事项及时申请了停牌，公司已于 2024 年 4 月 3 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台公开披露了《股票停牌公告》（公告编号 2024-014），公司股票自 2024 年 4 月 8 日起停牌，并于停牌后的 10 个转让日内按照规定向股转报送了内幕信息知情人材料。同时，按照相关规定定期发布了关于本次重组的进展公告。2024 年 4 月 30 日，公司在股转系统网站中披露第四届董事会第八次会议决议公告、第四届监事会第五次会议决议及相关文件。

公司已进行的信息披露符合法律、法规及规范性文件的规定，本次交易不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定。

（四）本次交易程序符合《重组管理办法》第三章的规定

本次交易各方履行的决策程序详见本报告之“第二节 独立财务顾问核查意见”之“二、（一）本次交易决策过程”。

综上所述，本次交易程序符合《重组管理办法》的规定。

（五）本次交易符合豁免申请注册的情形

根据《重组管理办法》第二十条规定：“公众公司重大资产重组不涉及发行股份的，全国股转系统对重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等信息披露文件的完备性进行审查。”

综上所述，由于本次重大资产重组不涉及发行股份，故无需向中国证监会提出注册的申请，由股转系统对相关信息披露文件的完备性进行审查即可。

（六）本次交易相关主体是否属于失信联合惩戒对象的核查意见

根据 2021 年 11 月 12 日全国股转系统发布的《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》规定，“挂牌公司实施重大资产重组，应当在重大资产重组报告书中对公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产及其控股子公司，交易对手方及其控股股东、实际控制人是否属于失信联合惩戒对象进行说明，并就上述主体被列入失信联合惩戒对象名单的原因、是否符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》等关于重大资产重组的基本要求、是否可能损害挂牌公司及其股东的合法权益等进行披露并提示风险。”

本次重大资产重组所涉及的挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产及其控股子公司，交易对手方及其控股股东、实际控制人的情况如下：

核查对象	核查对象名称
挂牌公司及其子公司	大地测绘、兴农惠民产业研究院(西安)股份有限公司
挂牌公司之控股股东	西安城市发展（集团）有限公司
挂牌公司董事	闫冬梅、王小平、张丽丽、延文、田柏栋、邵芳贤、张萌
挂牌公司监事	常红英、王根铎、张雪思
挂牌公司高级管理人员	张丽丽、吴锋社、陈刚、杨亮亮、王琨
标的资产	测量所、地籍不动产

交易对方	西安城市发展（集团）有限公司
------	----------------

独立财务顾问查询了国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）等网站，经核查本次交易相关主体均不属于失信联合惩戒对象。

四、本次交易所涉及的资产定价的合理性分析

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》，截至 2023 年 10 月 31 日，测量所经审计净资产为 189,253,613.99 元、地籍不动产经审计的净资产为 38,311,122.23 元。

根据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《评估报告》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，标的资产测量所 100%股权的评估价值 24,240.94 万元。根据《资产评估报告》，因测量所在期后实施现金分红 8,677.21 万元，经调整的评估价值为 15,563.73 万元。根据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 8612 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产 100%股权的评估价值 3,870.29 万元。根据《资产评估报告》，因地籍不动产在期后实施现金分红 1,128.74 万元，经调整的评估价值为 2,741.55 万元。标的资产合计评估价值为 28,111.23 万元，合计经调整后的评估价值为 18,305.28 万元。

在评估值基础上，考虑期后分红情况，经双方协商确定后的标的资产交易作价为 18,305.28 万元。

根据双方交易协议，交易对价以现金方式进行支付，交易总对价共分两期支付。

综上，本次交易标的资产价格以独立的具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告和审计机构出具的审计报告为依据，经交易各方协商确定，资产定价和支付手段公平、合理，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

五、本次交易完成后公众公司财务状况及是否存在损害股东合法权益的问题分析

（一）本次交易前后公司的财务状况

本次交易完成后，公司固定资产、无形资产、投资性房地产等长期资产增加，整体资产负债结构将发生一定变化。短期内固定成本上升，将导致公司成本费用小幅上升。从长期来看，公司通过本次交易整合资源、扩大经营规模，有利于公司扩大销售收入、提升盈利水平。

（二）本次交易未损害股东合法权益

本次交易达成后，公司将解决同业竞争问题，有助于进一步提高主营业务收入，扩大主营业务范围，有效实施公司发展计划，促进公司可持续发展，具有必要性，不存在损害挂牌公司及非关联股东利益的情形。

六、本次交易合同的主要内容

（一）合同主体、签订时间

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》。

（二）交易价格、定价依据以及支付方式

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，测量所 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 日内支付本次标的资产的交易总价格的 50%；

（2）于过渡期专项审计报告出具后 30 日内支付本次标的资产的交易总价格剩余的 50%增减过渡期损益或其他原因导致的净资产增减变动（本协议约定价格已扣减的部分除外）价款。

（三）交易标的资产交付安排

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同意或审查通过本次交易；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。

（四）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

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于交割完成之日后 30 日内，对标的公司的过渡期损益以及其他原因引起的净资产变化进行专项审计，过渡期损益具体金额以及其他原因引起的净资产变化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（本次交易价格中已扣除的部分除外）。

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。

（五）合同的生效

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同意或审查通过。

（六）合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

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。

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：5,873.19m²）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。

（七）债权债务转移及员工安置

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，甲方不得干涉标的公司于本协议签署之日前的既有混改员工安置事项。

2、员工安置

鉴于本协议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。

（八）违约责任

本协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定或本协议的约定承担违约责任。

违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

如因法律或政策限制，或因挂牌公司股东大会未能审议通过本次交易，或因政府主管部门及/或证券监管机构未能同意或审查通过等原因，导致本次交易

不能实施，则不视为任何一方违约。

综上，本次重大资产重组交易合同约定的资产交付安排不会导致公司交付股份后不能及时取得标的资产，相关的违约责任切实有效。

（九）其他

关于过渡期价款支付安排，甲乙双方已出具确认函如下：

（1）过渡期专项审计结果不构成对协议已确定交易对价的调整；

（2）专项审计报告出具之日起 30 日内支付交易对价剩余 50%款项，专项审计报告出具之日起 20 日内双方签订确认函，确认双方针对过渡期专项审计结果协商确定的需要结算支付的款项金额，并约定在专项审计报告出具之日起 30 日内完成款项支付。

购买价款分期支付系为保护挂牌公司权益，督促交易对手方按约定及时履行过户登记手续而设置。过渡期损益/净资产变动由交易双方另行按照专项审计结果互相结算，过渡期内损失/净资产减少由西城发集团向大地测绘支付对应金额。若过渡期内盈利/净资产增加，因该部分并未包括在双方约定的交易对价中，为对等保障国有资产不发生流失情形而由大地测绘向西城发集团进行支付。

根据《关于进一步规范国有企业改制工作的实施意见》（国办发〔2005〕60号）（以下简称《实施意见》），“为确保国有企业改制工作健康发展，防止国有资产流失，维护职工合法权益，现就进一步规范国有企业改制工作提出以下意见……”，“三、加强对改制企业的财务审计和资产评估”之“（三）国有独资企业实施改制，自企业资产评估基准日到企业改制后进行工商变更登记期间，因企业盈利而增加的净资产，应上交国有产权持有单位，或经国有产权持有单位同意，作为改制企业国有权益；因企业亏损而减少的净资产，应由国有产权持有单位补足，或者由改制企业用以后年度国有股份应得的股利补足。国有控股企业实施改制，自企业资产评估基准日到改制后工商变更登记期间的净资产变化，应由改制前企业的各产权持有单位协商处理。”

本次重组标的测量所、地籍公司均为国有独资企业，大地测绘本次重组收

购两家标的公司，属于《实施意见》所列国有独资企业实施改制的情形。本次重组交易标的资产定价依据为资产基础法评估结果，交易双方大地测绘与西城发集团约定对评估基准日至工商变更登记日期期间的损益及净资产变动情况进行专项审计，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，大地测绘向西城发集团支付对应金额；过渡期内标的资产所产生的亏损或因其他原因而减少的净资产部分，西城发集团向大地测绘支付对应金额，前述约定符合《实施意见》关于防止国有资产流失的原意要求。本次协议约定及重组方案已经西安市国资委审议通过并取得批复文件。

七、本次关联交易的必要性及本次交易是否损害挂牌公司及非关联股东的利益

大地测绘实施本次重大资产重组，旨在解决由于被西城发集团收购后，与西城发集团全资子公司测量所、地籍不动产之间由于主营业务相似或相同产生的同业竞争问题。通过本次重大资产重组，可以整合公司与标的资产多方的品牌资源，提升主营业务实力，扩大业务规模，形成合力，进一步提高大地测绘的品牌知名度和影响力。

本次重组的交易对方为西安城市发展（集团）有限公司，西城发集团为大地测绘控股股东，因此本次交易构成关联交易。不存在损害挂牌公司及非关联股东利益的情形。

八、本次交易是否导致公司治理情况、关联交易及同业竞争等情况发生变化

（一）本次交易对公司治理情况的影响

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，制定了《股东大会制度》《董事会制度》《监事会制度》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《投资者关系管理制度》《信息披露事务管理制度》等规章制度。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员均能依法履行各自职责，本次交易不会导致公司管理层人员发生重大变化。

本次交易完成后，公司的实际控制人未发生变化，公司的法人治理结构和内部控制制度亦不会发生重大变化，本次重组完成后，公司将根据法律、法规和规范性文件的要求进一步完善公司及其子公司的治理结构和管理制度，将继续保持健全有效的法人治理结构。

本次重大资产重组不影响公司治理结构的有效运作，亦不会对公司治理结构构成不利影响。

（二）本次交易对关联交易的影响

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。测量所、地籍不动产与关联方的关联交易将纳入大地测绘合并报表范围内的关联交易。

（三）本次交易对同业竞争的影响

本次交易前，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。

本次交易完成后，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。

九、本次交易的独立财务顾问未聘请第三方服务，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为

开源证券作为本次交易的独立财务顾问，未聘请第三方服务，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

经核查，大地测绘为本次重大资产重组聘请了开源证券股份有限公司、北京金诚同达（西安）律师事务所、希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）、北京卓信大华资产评估有限公司作为本次交易的证券服务机构。除上述情形外，大地测绘不存在直接或间接聘请第三方为本次交易提供证券服务的行为。

第三节 独立财务顾问结论性意见

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

（一）本次交易所涉及各事项的决策与实施程序符合《公司法》、《证券法》及《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，本次交易构成重大资产重组，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）本次重大资产重组标的资产价格以符合《证券法》规定的独立第三方出具的评估报告和审计报告为依据，经交易各方协商确定，定价公允，本次交易由公司现金方式收购标的公司股权，支付手段合理，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形

（三）本次交易的标的资产权属清晰，不涉及诉讼、仲裁及司法强制执行等重大争议情况，权属不存在瑕疵。本次交易完成后有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，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。

（四）本次重大资产重组不涉及公司相关股权变动，不会导致公司控制权变化，也不会导致公众公司主营业务发生变更，实施后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，不存在损害股东合法权益的情形。

（五）本次重大资产重组构成关联交易，该交易具有必要性，本次重大资产重组不存在损害公众公司及其他非关联股东利益的情形。

（六）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，不存在公司支付对价后不能及时获得相应资产的情形。相关的违约责任约定切实有效。

（七）本次交易完成后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实

际控制人及关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

（八）截至本报告签署之日，公司及其子公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，交易对手方以及标的公司均不存在被列入失信被执行人名单的情况，均不属于失信联合惩戒对象。本次交易不存在损害挂牌公司及其股东合法权益的情形，符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》等相关规定。

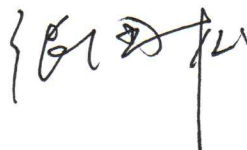
（九）开源证券在执行本次重组项目过程中，不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为；在本次重组执行过程中，公众公司除聘请证券公司、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需要聘请的服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合相关规定。

（十）公司现有股东及本次交易对方均不属于私募投资基金管理人或私募投资基金，无需按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定向中国证券投资基金业协会办理私募投资基金备案或私募投资基金管理人登记。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《开源证券股份有限公司关于西安大地测绘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之独立财务顾问报告》之签章页)

法定代表人或授权代表人:



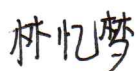
项目负责人:



独立财务顾问主办人:



项目协办人:



授权委托书

本人李刚系开源证券股份有限公司法定代表人。现授权开源证券股份有限公司总经理助理张国松代表本人签署公司与全国中小企业股份转让系统及区域股权市场有关的业务(包括但不限于推荐挂牌类、持续督导类、定向发行类、并购重组类)合同、相关申报文件、投标文件等并办理相关事宜。授权期间：自2024年9月19日起至2024年12月31日止。

同时，授权张国松作为我公司法定代表人的授权代表，在以上授权事项范围及授权期间内针对投标文件的签署进行转授权。

在授权期间内，本人承认上述签字的法律效力。

特此授权。

授权人(签字)：

2024年9月19日



Handwritten signature of the authorized person.

(本页无正文,为《开源证券股份有限公司关于西安大地测绘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之独立财务顾问报告》之签章页)

内核部门负责人:

华央平

华央平



2024 年 10 月 25 日

（本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于西安大地测绘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之独立财务顾问报告》之签章页）

部门负责人：

李靖

李靖

