

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
(修订稿)



独立财务顾问

开源证券股份有限公司

2024年10月

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、会计机构负责人保证重大资产重组报告中财务会计资料真实、完整。

本次重大资产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“全国股转公司”）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。

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，由此交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告书“释义”中所定义的简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案

公司于 2024 年 4 月 29 日召开第四届董事会第八次会议，审议通过《关于现金购买资产暨关联交易的议案》等议案。

本次交易具体方案如下： 公司拟向交易对方西安城市发展（集团）有限公司支付现金购买其持有的标的资产西安市房产测量事务有限公司 100%股权，交易价格为 155,637,262.76 元； 拟向交易对方西安城市发展（集团）有限公司支付现金购买其持有的标的资产西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权，交易价格为 27,415,515.50 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《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有限公司股东全部权益的评估值为 242,409,331.45 元，评估增值 53,155,717.46 元，增值率 28.09%。

以上述资产评估结果为参考依据，综合考虑标的公司期后分红情况，经协商确定西安市房产测量事务有限公司 100%股权的交易价格为 155,637,262.76 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《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，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，标的资产西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司股东全部权益的评估值为 38,702,947.40 元，评估增值 391,825.17 元，增值率 1.02%。

以上述资产评估结果为参考依据，综合考虑标的公司期后分红情况，经协商确定西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权的交易价格为 27,415,515.50 元。

本次交易完成后，西安市房产测量事务有限公司、西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司成为西安大地测绘股份有限公司全资子公司。

（一）发行股份购买资产情况

1. 交易对方和交易标的

公司本次交易系现金购买资产，本次交易对方为西安城市发展（集团）有限公司,交易标

的资产为西安市房产测量事务有限公司 100%股权和西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权。

2. 交易价格

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的价格以符合《证券法》规定的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》、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，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。

3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向西安城市发展（集团）有限公司发行股份及支付现金购买西安市房产测量事务有限公司 100%股权，交易作价为 155,637,262.76 元。其中，股份对价为 0 元，发行价格为 0 元/股，发行数量为 0 股（限售 0 股），占发行后总股本的 0%；现金对价为 155,637,262.76 元。

本次交易完成后，公司将持有标的公司西安市房产测量事务有限公司 100%的股权。

本次重组中，公司拟向西安城市发展（集团）有限公司发行股份及支付现金购买西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权，交易作价为 27,415,515.50 元。其中，股份对价为 0 元，发行价格为 0 元/股，发行数量为 0 股（限售 0 股），占发行后总股本的 0%；现金对价为 27,415,515.50 元。

本次交易完成后，公司将持有标的公司西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%的股权。

具体情况如下：

西安市房产测量事务有限公司

序号	交易对方姓名	转让前对西安市房产测量事务有限公司持股比例	发行股份支付对价		现金支付对价（元）	总支付对价（元）
			发行股份（股）	对价金额（元）		

1	西安城市发展(集团)有限公司	100%	0	0	155,637,262.76	155,637,262.76
合计	-	-	0	0	155,637,262.76	155,637,262.76

具体情况如下：

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司

序号	交易对方姓名	转让前对西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司持股比例	发行股份支付对价		现金支付对价(元)	总支付对价(元)
			发行股份(股)	对价金额(元)		
1	西安城市发展(集团)有限公司	100%	0	0	27,415,515.50	27,415,515.50
合计	-	-	0	0	27,415,515.50	27,415,515.50

二、本次交易的背景和目的

(一) 交易背景

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愿意考虑出让控制权，快速开展与西城发集团的战略合作。

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。

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。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，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较高，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，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，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整改工作，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。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，大地测绘确定收购测量所与地籍公司100%股权。收购完成后，将解决前述同业竞争问题。

（二）交易目的

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、其他企业及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。

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。

三、本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿

（一）本次交易涉及的资产评估

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》，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。

（二）本次交易的业绩承诺补偿

本次交易不涉及业绩承诺补偿。

四、本次交易是否构成关联交易

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，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。

五、本次交易对公司控制权及主营业务的影响

（一）本次交易对公司控制权的影响

本次交易不会导致公司的控制权发生变化。

本次交易前和本次交易完成后，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，在本次交易前后未发生变化，未导致公司实际控制权发生变动。

（二）本次交易对主营业务的影响

本次交易前后，公司主营业务未发生变更。

六、标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

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》，约定：

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。

七、本次交易构成重大资产重组

截至审议本次重组事项的董事会会议召开时，最近十二个月内，大地测绘不存在购买与测量所股权、地籍不动产股权相同或相近业务范围资产的情况，公司不存在十二个月内连续对同一或者相关资产进行购买的情况。根据《重组管理办法》第二条和第四十条规定，对构成重大资产重组具体计算过程如下：

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）2024 年 3 月 26 日出具的希会审字（2024）1978 号《审计报告》，大地测绘 2023 年未经审计资产总额为 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
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=⑥/⑦	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。

八、本次交易的特别风险提示

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。

九、其他

无。

十、重组要素信息表

本重组是否涉及以下内容	是/否
购买资产	是
出售资产	否
交易标的为完整经营性资产	是
发行股份购买资产	否
募集配套资金	否
业绩承诺及补偿	否
关联交易	是
控制权变动	否
第一大股东变更	否
注册程序	否

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、 本次交易方案	2
(一) 发行股份购买资产情况	2
二、 本次交易的背景和目的	4
三、 本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿	6
四、 本次交易是否构成关联交易	7
五、 本次交易对公司控制权及主营业务的影响	7
六、 标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属	7
七、 本次交易构成重大资产重组	8
八、 本次交易的特别风险提示	9
九、 其他	10
十、 重组要素信息表	10
释义	15
第一节 本次交易概况	17
一、 本次交易的背景和目的	17
(一) 本次交易的背景	17
(二) 本次交易的目的	22
二、 本次交易的基本情况	22
三、 本次交易是否构成关联交易	24
四、 本次交易构成重大资产重组	24
五、 本次交易的决策过程	25
(一) 本次交易已履行的决策过程	25
(二) 本次交易尚需履行的决策过程及审批程序	27
(三) 其他	27
六、 本次交易对公司控制权的影响	27
七、 本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化	28
(一) 本次交易对公司治理情况的影响	28
(二) 本次交易对关联交易的影响	28
(三) 本次交易对同业竞争的影响	29
八、 本次交易中第三方聘请情况的说明	29
九、 其他	29
第二节 挂牌公司基本情况	31
一、 基本信息	31
二、 挂牌公司历史沿革及股本结构	32

(一)	挂牌公司历史沿革	32
(二)	目前股本结构	42
(三)	其他	43
三、	公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况	43
四、	主要业务发展情况和主要财务指标	44
(一)	主营业务发展情况	44
(二)	主要财务数据和指标	45
五、	其他	48
第三节	交易对方的基本情况	49
一、	交易对方基本信息	49
二、	交易对方与挂牌公司的关联关系	49
三、	交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况	49
四、	其他	50
第四节	交易标的情况	51
一、	交易标的基本情况	51
(A)	交易标的构成完整经营性资产的	51
(B)	交易标的的不构成完整经营性资产的	61
(A)	交易标的构成完整经营性资产的	61
(B)	交易标的的不构成完整经营性资产的	69
二、	交易标的的资产评估方法和资产评估结果（如有）	69
(一)	评估对象和评估范围	69
(二)	资产评估方法	69
(三)	资产评估结果	70
(四)	资产基础法评估情况（如有）	70
(五)	收益法评估情况（如有）	83
(六)	评估结论及分析	87
(一)	评估对象和评估范围	89
(二)	资产评估方法	89
(三)	资产评估结果	90
(四)	资产基础法评估情况（如有）	90
(五)	收益法评估情况（如有）	94
(六)	评估结论及分析	98
三、	标的资产主要业务（如有）	100
(一)	主要业务、主要产品或服务及其用途	100
(二)	业务模式或商业模式	100
(三)	主要业务相关情况	102
(四)	标的公司业务相关的资源要素	104
(一)	主要业务、主要产品或服务及其用途	108
(二)	业务模式或商业模式	109
(三)	主要业务相关情况	110
(四)	标的公司业务相关的资源要素	112
四、	本次重组涉及的债权和债务转移	114

五、	其他.....	114
第五节	本次交易合同的主要内容.....	115
一、	合同签订.....	115
二、	交易价格、定价依据以及支付方式.....	115
三、	资产交付或过户安排.....	116
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.....	116
五、	合同的生效.....	117
六、	合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件.....	117
七、	债权债务转移及员工安置.....	118
八、	其他.....	118
第六节	本次交易的合规性分析.....	119
第七节	董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析（如有）.....	125
一、	本次交易标的的定价依据.....	125
（一）	交易标的的定价依据.....	125
二、	本次交易定价合理性分析.....	126
（一）	标的资产定价合理性分析.....	126
三、	公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见.....	131
第八节	标的公司的财务会计信息（如有）.....	132
一、	注册会计师审计意见.....	132
二、	西安市房产测量事务所有限公司财务报表.....	136
（一）	资产负债表.....	136
（二）	利润表.....	138
（三）	现金流量表.....	141
三、	西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司财务报表.....	143
（一）	资产负债表.....	143
（二）	利润表.....	145
（三）	现金流量表.....	148
第九节	对本次交易的结论性意见.....	149
一、	董事会对本次交易的意见.....	149
二、	监事会对本次交易的意见（如有）.....	150
三、	独立财务顾问意见.....	150
四、	律师意见.....	151
第十节	本次交易相关的证券服务机构.....	152
一、	独立财务顾问.....	152
二、	律师事务所.....	152
三、	会计师事务所.....	152

四、	资产评估机构	152
第十一节	本次交易相关声明	154
一、	挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	154
二、	独立财务顾问声明	155
三、	律师事务所声明	157
四、	会计师事务所声明	158
五、	资产评估机构声明	159
第十二节	附件	160
第十三节	其他	161

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项目		释义
公司、本公司、挂牌公司、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和西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权
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重大资产重组报告书
本次交易、本次重大资产重组	指	西安大地测绘股份有限公司支付现金购买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 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
独立财务顾问、开源证券	指	开源证券股份有限公司
律师、律师事务所、金诚同达	指	北京金诚同达律师事务所
审计机构、会计师事务所、希格玛	指	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
评估、评估机构、卓信大华	指	北京卓信大华资产评估有限公司
评估、审计基准日	指	2023 年 10 月 31 日
报告期	指	2021 年、2022 年、2023 年 1-10 月
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
交割日	指	本次交易标的资产过户至大地测绘名下之日，即在工商管理部门完成标的资产转让的变更登记之日
全国股份转让系统公司、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司

全国股转系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
《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有限公司审计报告》
《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有限公司、西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司的支付现金购买资产协议》
《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》
《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》
《公司章程》	指	大地测绘最近一次经股东大会批准的股份公司章程
元、万元	指	人民币元、人民币万元

本报告书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

大地测绘成立于 1994 年 10 月 11 日，公司股票于 2016 年 4 月 21 日在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，证券简称：大地测绘，证券代码：836742。

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 个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（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回应收款项划转、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所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

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。

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

公司于 2024 年 4 月 29 日召开第四届董事会第八次会议，审议通过《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<非上市公众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》。

本次交易的具体方案如下：公司拟向西城发集团以现金购买其所持测量所、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。

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，标的资产测量所 100%股权的评估价值 24,240.94 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 28.09 %。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，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，评估增值 39.18 万元，增值率 1.02%。

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 29 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、本次交易是否构成关联交易

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，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。

四、本次交易构成重大资产重组

（一）重组相关规则

根据《重组管理办法》第二条：“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：“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）重组计算过程

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）2024 年 3 月 26 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
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=⑥/⑦	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。

五、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策过程

1. 大地测绘的决策过程

公司于 2024 年 4 月 29 日召开第四届董事会第八次会议，审议通过了以下与本次重组相关的议案：《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》

2. 标的公司的决策过程

本次收购系大地测绘收购测量所和地籍不动产 100%的股权，西城发集团作为持有测量所和地籍不动产 100%股权的股东暨本次交易对方同意转让股权。因此，本次收购已取得有限责任公司所有股东同意，除此之外，标的公司章程未规定其他股权转让前置条件，无需其他决策程序。

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 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。

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所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所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。

（二）本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

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。

（三）其他

除上述已披露事项外，本次交易无其他应披露而未披露的重大事项。

六、本次交易对公司控制权的影响

本次交易不会导致公司的控制权发生变化。

本次重大资产重组交易前和本次交易完成后，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，在本次交易前后未发生变化，未导致公司实际控制权发生变动。

本次交易前后大地测绘的股权结构变化如下：

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	51.0017%	53,610,000	51.0017%
王琨	9,375,000	8.9189%	9,375,000	8.9189%
王小平	9,128,556	8.6844%	9,128,556	8.6844%
王瑾	8,829,801	8.4002%	8,829,801	8.4002%
王新利	6,476,420	6.1613%	6,476,420	6.1613%
张丽丽	4,192,420	3.9884%	4,192,420	3.9884%
西安弗润门网络科技有限公司	3,629,637	3.4530%	3,629,637	3.4530%
王根铎	2,301,157	2.1892%	2,301,157	2.1892%
周新池	2,196,149	2.0893%	2,196,149	2.0893%
宋振谦	1,306,800	1.2432%	1,306,800	1.2432%
其他股东	4,068,200	3.8703%	4,068,200	3.8703%
合计	105,114,140	100.00%	105,114,140	100.00%

注：本次交易前股权结构依据 2024 年 4 月 10 日股东名册数据。

七、本次交易是否导致公司治理、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》《关联交易决策制度》《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。

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

标的公司与公司均为西城发集团控制的企业。报告期内，标的公司存在与关联方发生业务往来情况如下：

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。

报告期内，标的公司关联采购及销售情况如下：

（1）测量所无关联方销售，关联方采购情况如下：

单位：元

单位名称	2023 年 1-10 月	2022 年	2021 年
陕西瀚和佳盈商业运营管理有限公司			69,095.78
西安城市发展资源信息有限公司	996,226.42	1,660,377.31	

合计	996,226.42	1,660,377.31	69,095.78
----	------------	--------------	-----------

(2) 地籍不动产关联方销售情况如下:

单位: 元

单位名称	2023 年 1-10 月	2022 年	2021 年
西安市临潼区鼎新工业改造建设有限公司	22,664.15	21,649.06	7,216.04
西安团结城市更新建设有限公司		97,568.87	
西安城市发展服务有限公司	74,874.96		
合计	97,539.11	119,217.93	7,216.04

关联方采购情况如下:

单位: 元

单位名称	2023 年 1-10 月	2022 年	2021 年
西安城市发展服务有限公司		198,468.08	

本次交易完成后, 测量所和地籍不动产成为大地测绘的全资子公司, 相关关联交易将纳入大地测绘合并报表范围内的关联交易, 大地测绘无新增关联方。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。

(三) 本次交易对同业竞争的影响

本次交易前, 公司与测量所、地籍不动产存在从事相同或相似业务的情形, 本次交易完成后, 测量所、地籍不动产成为公司全资子公司, 本次交易有利于解决同业竞争问题。

八、本次交易中第三方聘请情况的说明

本次交易不存在独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的行为, 亦不存在未披露的聘请第三方的行为; 公司不存在直接或间接有偿聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外的第三方行为。

九、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，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。

第二节 挂牌公司基本情况

一、基本信息

公司中文全称	西安大地测绘股份有限公司
英文名称及缩写	XiAn Dadi Surveying And Mapping Co.,Ltd.
曾用名	西安大地测绘工程有限责任公司（1994-10 至 2014-06）
证券简称	大地测绘
证券代码	836742
注册地址	西安市国家民用航天产业基地飞天路 588 号北航园 4 号楼 C 座
成立时间	1994 年 10 月 11 日
挂牌时间	2016 年 4 月 21 日
挂牌时主办券商	西部证券
目前主办券商	开源证券
注册资本（元）	105,114,140
实缴资本	105,114,140
股本总额	105,114,140
股东数量	263
统一社会信用代码	9161011329445092X2
法定代表人	闫冬梅
实际控制人	西安市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会秘书	王琨
办公地址	西安市国家民用航天产业基地飞天路 588 号北航园 4 号楼 C 座
邮编	710100
电话	029-68200312
传真	029-68207060
电子邮箱	welklin@dadisurvey.com
公司网站	www.dadisurvey.com
所属行业（挂牌公司管理型行业分类）	科学研究和技术服务业（M）-专业技术服务业（M74）-测绘地理信息服务（M744）-遥感测绘服务（M7441）
公司主营业务	地理信息数据采集、处理、系统建设和软件开发
公司经营范围	一般项目：软件开发；信息系统集成服务；土地整治服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；地理遥感信息服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；环保咨询服务；电子产品销售；软件销售；计量技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；劳务派遣服务；检验检测服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

二、挂牌公司历史沿革及股本结构

（一）挂牌公司历史沿革

1、有限公司历史沿革

（1）1994 年 9 月，设立

1994 年 9 月，王小平、郭新补和孙圭共同出资设立“西安大地测绘工程有限责任公司”。1994 年 9 月 12 日，大地测绘首届股东会召开：审议通过了公司章程，选举王小平担任公司执行董事并兼任公司经理，孙圭担任监事。

1994 年 9 月 23 日，西安市审计事务所对大地测绘股东的出资进行审验，并出具《验资报告》（审验市字（1994）059 号）。根据该《验资报告》，截至 1994 年 9 月 23 日止，大地测绘已经收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 30 万元（大写：叁拾万元整）。

1994 年 10 月 11 日，大地工程取得西安市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
1	王小平	30.00	货币及实物	55.00
2	郭新补	10.50	实物	35.00
3	孙圭	3.00	货币及实物	10.00
合计		30.00	/	100.00

（2）2004 年，第一次股权转让暨第一次增资

2004 年 6 月 20 日，大地工程召开第十二次股东会并作出决议：

同意郭新补将其拥有公司 35%的出资额作价人民币 10.5 万元转让给王新利，孙圭将其拥有公司 10%的出资额作价人民币 3 万元转让给王根铎。

同意大地工程增加注册资本 120 万元人民币，其中王小平本次增加 66 万元的货币出资，王新利本次增加 42 万元的货币出资，王根铎本次增加 12 万元的货币出资。

2004 年 7 月 2 日，西安方兴有限责任会计师事务所出具《验资报告》（西方会验字

[2004]B853 号), 对本次增资事项进行了验证, 截至 2004 年 7 月 2 日止, 大地测绘已经收到股东王小平、王新利、王根铎缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币 120 万元。

2004 年 7 月 6 日, 大地工程就本次增资、股权变更、监事变更在西安市工商局办理了工商变更登记。本次增资、股权转让完成后, 公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
1	王小平	82.50	货币及实物	55.00
2	王新利	52.50	货币及实物	35.00
3	王根铎	15.00	货币及实物	10.00
合计		150.00	/	100.00

(3) 2007 年, 第二次增资

2007 年 8 月 16 日, 大地工程召开第五次股东会, 作出决议并修改公司章程: 同意大地工程增加注册资本 850 万元人民币; 其中王小平本次增加 467.5 万元的货币出资, 王新利增加 297.5 万元的货币出资, 王根铎增加 85 万元的货币出资。

2007 年 8 月 21 日, 陕西宏达有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》(陕宏市验字[2007]第 0157 号), 对本次增资事项进行了验资, 截至 2007 年 8 月 21 日止, 大地工程已经收到股东王小平、王新利、王根铎缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币 850 万元(大写: 捌佰伍拾万元整)。

2007 年 8 月 24 日, 大地工程取得西安市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》, 大地工程的注册资本和实收资本均变更为人民币 1000 万元。本次增资完成后, 大地工程的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
1	王小平	550.00	货币及实物	55.00
2	王新利	350.00	货币及实物	35.00
3	王根铎	100.00	货币及实物	10.00
合计		1000.00	/	100.00

(4) 2012 年, 第三次增资

2012 年 12 月 10 日，大地工程召开第二次股东会，作出决议并修改公司章程：同意大地工程增加注册资本 400 万元人民币；同意新股东王琨认缴出资 400 万元。

2012 年 12 月 11 日，陕西秦汉会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（陕秦汉会验字[2012]1595 号），对本次增资事项进行了验资，截至 2012 年 12 月 11 日止，大地工程已经收到新增股东王琨缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 400 万元（大写：肆佰万元整）。

2012 年 12 月 31 日，大地工程就本次增资在西安市工商局办理了工商变更登记。本次增资完成后，大地工程的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
1	王小平	550.00	货币及实物	39.29
2	王琨	400.00	货币	28.57
3	王新利	350.00	货币及实物	25.00
4	王根铎	100.00	货币及实物	7.14
合计		1400.00	/	100.00

（5）2013 年，第四次增资

2013 年 3 月 7 日，大地工程召开第一次股东会，作出决议并修改公司章程：同意大地工程增加注册资本 502.47 万元人民币；其中王小平本次增加 253.2 万元的实物出资，王新利增加 45.79 万元的实物出资，王根铎增加 101.74 万元的实物出资，同意罗明中新股东实物出资 101.74 万元。

2013 年 6 月 20 日，陕西衡兴会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（陕衡兴验字[2013]第 025 号），对本次增资事项进行了验资，截至 2013 年 6 月 20 日止，大地工程已经收到王小平、王新利、王根铎、罗明中缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 502.47 万元。

2013 年 8 月 8 日，大地工程就本次增资、股权变更在西安市工商局办理了工商变更登记。本次增资完成后，大地工程的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
----	------	---------	------	--------

1	王小平	803.20	货币及实物	42.22
2	王琨	400.00	货币	21.03
3	王新利	395.79	货币及实物	20.80
4	王根铎	201.74	货币及实物	10.60
5	罗明中	101.74	实物	5.35
合计		1902.47	/	100.00

(6) 2014 年 1 月，第二次股权转让

2014 年 1 月 16 日，王根铎与王新利签订《股权转让协议》，协议约定王根铎将其持有的公司 5.35%的出资额计人民币 101.74 万元转让给王新利。罗明中与王新利签订《股权转让协议》，协议约定罗明中将其持有的公司 5.35%的出资额计人民币 101.74 万元转让给王新利。

2014 年 1 月 16 日，大地工程召开第一次股东会，作出决议并修改公司章程：同意王根铎将其拥有公司 5.35%的出资计 101.74 万元转让给王新利；罗明中将其拥有公司 5.35%的出资计 101.74 万元转让给王新利。

2014 年 1 月 23 日，大地工程就本次股权变更在西安市工商局办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，大地工程的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
1	王小平	803.20	货币及实物	42.22
2	王新利	599.27	货币及实物	31.50
3	王琨	400.00	货币	21.03
4	王根铎	100.00	货币及实物	5.25
合计		1902.47	/	100.00

(7) 2014 年 3 月，第三次股权转让

2014 年 3 月 25 日，王小平与王瑾签订《股权转让协议》，协议约定王小平将其持有的公司 25%的出资额计人民币 475.61 万元转让给王瑾。王新利与张丽丽签订《股权转让协议》，协议约定王新利将其持有的公司 6%的出资额计人民币 114.15 万元转让给张丽丽。王新利与周新池签订《股权转让协议》，协议约定王新利将其持有的公司 5%的出资额计人民币 95.12

万元转让给周新池。

2014年3月25日，大地工程召开第二次股东会，作出决议并修改公司章程：同意王小平将其拥有公司25%的出资计475.61万元转让给王瑾；王新利将其拥有公司6%的出资计114.15万元转让给张丽丽。王新利将其拥有公司5%的出资计95.12万元转让给周新池。

2014年3月31日，大地工程就本次股权变更在西安市工商局办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，大地工程的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额/万元	出资方式	出资比例/%
1	王瑾	475.61	货币及实物	25.00
2	王琨	400.00	货币	21.03
3	王新利	390.00	货币及实物	20.50
4	王小平	327.59	货币及实物	17.22
5	张丽丽	114.15	货币及实物	6.00
6	王根铎	100.00	货币及实物	5.25
7	周新池	95.12	货币及实物	5.00
合计		1902.47	/	100.00

2、股份公司历史沿革

（1）股份公司的设立

2014年3月31日，大地工程召开第三次股东会，全体股东一致同意有限公司通过整体变更方式发起设立股份有限公司，并将公司名称变更为西安大地测绘股份有限公司。2014年6月23日，公司取得西安市工商局颁发的《营业执照》（编号：注册号为610100100423737），股份公司依法设立。

（2）2015年10月，第一次股份转让

2015年10月28日，王瑾与王小平签订《股份转让协议》，协议约定王瑾将自己持有的公司5%的股份以每股1元的价格转让给王小平。

2015年10月28日，公司召开2015年第三次临时股东大会并做出决议，同意上述股份转让事宜。本次股份转让完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量/股	出资方式	持股比例/%
1	王小平	4,888,400	净资产折股	22.22
2	王琨	4,620,066	净资产折股	21.03
3	王新利	4,510,000	净资产折股	20.50
4	王瑾	4,400,000	净资产折股	20.00
5	张丽丽	1,320,000	净资产折股	6.00
6	王根铎	1,155,000	净资产折股	5.25
7	周新池	1,100,000	净资产折股	5.00
合计		22,000,000	/	100.00

(3) 2015 年 11 月，第一次增资

2015 年 11 月 26 日，公司召开 2015 年第四次临时股东大会并做出决议：(1) 同意公司本次增发股份 8,250,000 股，每股认购价格为人民币 1.6 元，分别由公司 6 名发起人和西安弗润门网络科技有限公司共同出资人民币 1320 万元予以认购上述新增股份。(2) 同意对公司的高级管理人员和核心技术人员共计 22 人实施股权激励；(3) 同意上述 22 人通过员工持股平台（西安弗润门网络科技有限公司），以每股人民币 1.6 元的价格认购公司 2,499,750 股股份；(4) 同意公司 6 名发起人以每股人民币 1.6 元的价格认购公司增发的股份，其中王小平认购新增股份 1,336,225 股，王琨认购新增股份 1,429,934 股，王瑾认购新增股份 1,650,000 股，王根铎认购新增股份 433,125 股，张丽丽认购新增股份 495,000 股，周新池认购新增股份 412,500 股，上述 6 人合计认购公司新股 5,750,250 股股份。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量/股	出资方式	持股比例/%
1	王小平	6,224,625	净资产折股及货币	20.58
2	王瑾	6,050,000	净资产折股及货币	20.00
3	王琨	6,050,000	净资产折股及货币	20.00
4	王新利	4,510,000	净资产折股	14.91
5	西安弗润门网络科技有限公司	2,499,750	货币	8.26
6	张丽丽	1,815,000	净资产折股及货币	6.00

7	王根铎	1,588,125	净资产折股及货币	5.25
8	周新池	1,512,500	净资产折股及货币	5.00
合计		30,250,000	/	100.00

(4) 2018 年 2 月，第二次增资

2017 年 12 月 10 日，公司召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过《关于西安大地测绘股份有限公司 2017 年第一次股票发行方案的议案》等与本次增资扩股有关的议案，同意公司 2017 年定向发行股票方案，预计定向发行股份 4,195,000 股，发行价格为每股 4.00 元，募集资金不超过 16,780,000.00 元。

2017 年 12 月 11 日公司分别与王小平、王瑾、王琨、张丽丽、王根铎、宋振谦、朱芳高、张扬、甘海涛签署《股票发行认购合同》，本次定向发行的对象共计 9 人，约定各股东以每股 4 元的价格认购公司非公开发行的股份。王小平认购新增股份 200,000 股，王瑾认购新增股份 400,000 股，王琨认购新增股份 200,000 股，张丽丽认购新增股份 1,520,000 股，王根铎认购新增股份 100,000 股，宋振谦认购新增股份 900,000 股，朱芳高认购新增股份 700,000 股，张扬认购新增股份 150,000 股，甘海涛认购新增股份 325,000 股。

2017 年 12 月 25 日，中审亚太会计师事务所（普通特殊合伙）对公司本次定向发行进行了验资，并出具了《验资报告》[中审亚太验字（2017）021171 号]，经审验，截至 2017 年 12 月 15 日止，公司已收到 9 名认购对象缴纳的发行股票认购款合计人民币 1,678.00 万元（大写人民币壹仟陆佰柒拾捌万元整）。

2018 年 2 月 28 日，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

本次增资完成后，公司前十名股东持股数量、持股比例情况如下：

序号	股东名称	股份数量/股	持股比例/%
1	王小平	6,424,625	18.56
2	王琨	6,250,000	18.14
3	王瑾	6,150,000	17.85
4	王新利	4,510,000	13.09
5	张丽丽	3,335,000	9.68
6	西安弗润门网络科技有	2,499,750	7.26

	有限合伙		
7	王根铎	1,688,125	4.90
8	周新池	1,512,500	4.39
9	宋振谦	900,000	2.61
10	朱芳高	700,000	2.03
合计		33,970,000	98.62

(5) 2018 年 9 月，第三次增资

2018 年 5 月 8 日，公司召开 2017 年度股东大会，审议通过《关于 2017 年度利润分配方案的议案》，通过以资本公积转增资本的方案，以公司总股本 34,445,000 股为基数，以资本公积向股权登记日的在册全体股东每 10 股转增 1 股，每股面值人民币 1 元，合计 37,889,500 股。转增后公司总股本由 34,445,000 股增至 37,889,500 股，公司各股东持股比例不变，并通过新的章程。

2018 年 9 月 27 日，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

(6) 2018 年 9 月，第四次增资

2018 年 8 月 23 日，公司召开 2018 年度第三次临时股东大会，审议通过《关于 2018 年半年度权益分派方案的议案》，公司 2018 年半年度权益分派方案为：以公司现有总股本 37,889,500 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 3.200000 股。分红前公司总股本为 37,889,500 股，分红后总股本增至 50,014,140 股。并通过新的公司章程。

2018 年 9 月 29 日，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

(7) 2020 年 10 月，第五次增资

2020 年 6 月 20 日，西安大地测绘股份有限公司 2020 年度第三次临时股东大会审议通过《2020 年第一次股票定向发行说明书》等与本次增资扩股有关的议案。本次发行对象共计 19 名，具体认购情况如下：

序号	发行对象	认购数量/股	认购金额	认购方式	发行对象类型
1	杨亮亮	25,000	97,500	现金	董事、监事、高级管理人员
2	魏莉莉	150,000	585,000	现金	核心员工

3	韩婷娜	125,000	487,500	现金	核心员工
4	陈刚	25,000	97,500	现金	董事、监事、高级管理人员
5	李松江	100,000	390,000	现金	核心员工
6	吴锋社	100,000	390,000	现金	董事、监事、高级管理人员
7	刘江斌	100,000	390,000	现金	核心员工
8	曹斌斌	30,000	117,000	现金	核心员工
9	冯文祥	100,000	390,000	现金	核心员工
10	张杨	100,000	390,000	现金	核心员工
11	任可	100,000	390,000	现金	核心员工
12	甘海涛	100,000	390,000	现金	核心员工
13	姬雄伟	50,000	195,000	现金	核心员工
14	张海涛	50,000	195,000	现金	核心员工
15	张瑛	100,000	390,000	现金	核心员工
16	左旭辉	25,000	97,500	现金	核心员工
17	黄巍林	50,000	195,000	现金	核心员工
18	郑阳科	60,000	234,000	现金	核心员工
19	王瑞平	100,000	390,000	现金	核心员工
合计	/	1,490,000	5,811,000	/	/

2020年8月14日中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次定向发行进行了验资，并出具了《验资报告》[中审亚太验字【2020】020814号]，经审验，截至本次股票发行缴款截止日2020年8月14日止，公司共收到本次定增投资者缴纳的认购款项金额581.10万元。

2020年10月21日，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

本次增资完成后，公司前十名股东持股数量、持股比例情况如下：

序号	股东名称	股份数量/股	持股比例/%
1	王琨	9,075,000	17.62
2	王小平	8,928,556	17.34

3	王瑾	8,629,801	16.76
4	王新利	6,476,420	12.57
5	张丽丽	4,192,420	8.14
6	西安弗润门网络科技有限公司有限合	3,629,637	7.05
7	王根铎	2,301,157	4.47
8	周新池	2,196,149	4.26
9	宋振谦	1,306,800	2.54
10	朱芳高	1,016,400	1.97
合计		47,752,340	92.72

(8) 2023 年 6 月，第六次增资

2022 年 11 月 8 日，西安市国资委作出《关于同意西安城市发展（集团）有限公司投资西安大地测绘股份有限公司的批复》（市国资发[2022]192 号），主要内容如下：同意西安城发集团投资大地测绘，由大地测绘向西安城发集团现金定向增发 5,361 万股股票，总金额 2.41245 亿元。定增后西安城发集团持有大地测绘 51%的股权，获得控制权。

2022 年 11 月 8 日，公司与西安城发集团签署了《关于西安大地测绘股份有限公司 2022 年股票定向发行之附生效条件的股票认购合同》，约定西安城发集团以每股 4.5 元的价格认购公司 5,361.00 万股新股，认购资金为 24,124.50 万元。

2022 年 11 月 25 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司股票定向发行说明书的议案》《关于公司在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》等与本次增资扩股有关的议案，同意公司定向发行股票方案，公司拟发行股票不超过 53,610,000 股，发行价格为每股 4.50 元，募集资金不超过 241,245,000.00 元，公司在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权。

2022 年 12 月 22 日，公司收到全国股转公司《关于西安大地测绘股份有限公司股票定向发行自律监管意见的函》（股转函【2022】3786 号），全国股转公司对公司本次定向发行无异议。

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），核准公司定向发行不超过 5,361 万

股新股，该批复自核准发行之日起 12 个月内有效。

2023 年 4 月 21 日，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中审亚太验字（2023）第 000026 号），经审验，截至 2023 年 4 月 18 日止，公司已收到募集资金 24,124.50 万元。

2023 年 6 月 14 日，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

本次增资完成后，公司前十名股东持股数量、持股比例情况如下：

序号	股东名称	股份数量（股）	持股比例（%）
1	西安城市发展（集团）有限公司	53,610,000	51.0017
2	王琨	9,375,000	8.9189
3	王小平	9,128,556	8.6844
4	王瑾	8,829,801	8.4002
5	王新利	6,476,420	6.1613
6	张丽丽	4,192,420	3.9884
7	西安弗润门网络科技有限合伙	3,629,637	3.4530
8	王根铎	2,301,157	2.1892
9	周新池	2,196,149	2.0893
10	宋振谦	1,306,800	1.2432
合计		101,045,940	96.1296

（二）目前股本结构

1. 截至本报告书签署之日，公司的股本结构如下：

股份性质		持股数量（股）	持股比例
无限售条件的股份	无限售的股份总数	32,643,790	31.0556%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%
	董事、监事、高管	6,285,782	5.9800%
	核心员工	800,540	0.7616%
有限售条件的股份	有限售的股份总数	72,470,350	68.9444%
	其中：控股股东、实际控制人	53,610,000	51.0017%
	董事、监事、高管	18,860,350	17.9427%
	核心员工	0	0%
总股本		105,114,140	100.00%

2. 截至本报告书签署之日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东	持股数量（股）	持股比例	股东性质
1	西安城市发展（集团）有限公司	53,610,000	51.0017%	国有法人
2	王琨	9,375,000	8.9189%	境内自然人
3	王小平	9,128,556	8.6844%	境内自然人
4	王瑾	8,829,801	8.4002%	境内自然人
5	王新利	6,476,420	6.1613%	境内自然人
6	张丽丽	4,192,420	3.9884%	境内自然人
7	西安弗润门网络科技有限公司	3,629,637	3.4530%	境内非国有法人
8	王根铎	2,301,157	2.1892%	境内自然人
9	周新池	2,196,149	2.0893%	境内自然人
10	宋振谦	1,306,800	1.2432%	境内自然人
合计		101,045,940	96.1296%	-

（三）其他

无。

三、公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

（一）公司控股股东、实际控制人基本情况

公司控股股东为西城发集团，其基本情况如下：

名称	西安城市发展（集团）有限公司
统一社会信用代码	91610102MA6W832YXA
企业类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	焦振华
成立日期	2018年11月26日
注册资本	2,000,000万元
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
经营期限	2018年11月26日至无固定期限

经营范围	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；基础设施及公用工程、环保项目投融资；产业发展基金运营管理；金融类产业投资；区域综合开发；乡村振兴战略实施投融资；棚户区（城中村）改造开发；房地产开发（含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房）；房屋租赁；物业管理；矿产资源开发；土地整治、勘测规划设计、造价评估、城市空闲土地盘活，城乡建设用地增减挂钩、复垦及环境整治、储备地日常管护及租赁类土地相关业务；市政府批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东情况	西安市国资委持有西城发集团 100%出资额

公司实际控制人为西安市国资委。

（二）最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

最近两年内公司控股股东由王小平、王琨、王新利、王瑾变为西城发集团，实际控制人由王小平、王琨、王新利、王瑾变为西安市国资委。

2022 年 11 月 8 日，大地测绘召开第三届董事会第十七次会议及第三届监事会第十二次会议，审议通过了《关于公司股票定向发行说明书的议案》《关于签署附生效条件的股票定向发行认购合同的议案》等议案；2022 年 11 月 25 日，大地测绘 2022 年度第一次临时股东大会审议通过《关于公司股票定向发行说明书的议案》《关于签署附生效条件的股票定向发行认购合同的议案》等议案。2023 年 4 月 19 日，大地测绘定向发行股份完成认购，2023 年 5 月 24 日新增股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。公司控股股东由王小平、王琨、王新利、王瑾变为西城发集团，实际控制人由王小平、王琨、王新利、王瑾变为西安市国资委。

最近两年内公司不存在重大资产重组的情形。

四、主要业务发展情况和主要财务指标

（一）主营业务发展情况

公司属于测绘地理信息行业，是为政府机构、事业单位及企业客户提供覆盖全产业链的地理信息数据采集、处理、系统建设和软件开发服务的高新技术企业。公司依托自身 26 年的项目管理经验、技术专业能力、软硬件新技术研发应用、市场渠道布局等优势，为遍布全

国的客户提供不动产测绘、工程测量、地理信息系统工程、航空摄影测量、实景三维、智慧城市以及土地规划等专业地理信息服务。公司研发的技术涉及硬件、软件和大数据云计算。并与武汉大学、东华理工大学、西安科技大学等院校建立了产学研及教学实习合作，已自主研发出包括“大地鹰”系列智能测绘无人机、不动产测绘整体解决方案、便携式陆空一体化测绘系统等一系列先进技术产品。经过多年的经营发展,公司建立了稳定的市场区域，并不断进行扩展，目前业务已覆盖全国 20 多个省（市）、自治区。

报告期内，公司的商业模式未发生变化。

（二）主要财务数据和指标

财务指标	2023 年 1 月—10 月	2022 年度	2021 年度
营业总收入（元）	61,865,202.72	147,760,195.99	156,228,122.17
归属于母公司所有者的净利润（元）	10,151,437.29	26,815,023.75	24,899,170.50
毛利率（%）	46.91%	46.21%	43.51%
每股收益（元/股）	0.0966	0.5207	0.4834
加权平均净资产收益率（%）（依据归属于母公司所有者的净利润计算）	3.03%	15.43%	16.45%
加权平均净资产收益率（%）（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）	2.85%	14.61%	18.05%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-10,022,398.48	-17,910,008.34	6,578,496.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.10	-0.35	0.13
应收账款周转率（次）	0.40	1.15	2.01
存货周转率（次）	0.48	1.26	2.85
财务指标	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计（元）	517,556,855.59	280,680,775.44	249,657,490.68
其中：应收账款	130,294,346.87	132,424,695.59	86,867,340.72
预付账款	-	415,094.34	125,953.54
存货	74,345,231.04	63,902,540.33	61,836,968.57
负债总计（元）	80,952,751.69	94,517,736.00	85,041,179.61
其中：应付账款	25,387,476.44	27,493,061.71	15,568,718.80

归属于母公司所有者的净资产 (元)	436,126,256.60	185,483,867.35	163,813,959.55
归属于母公司所有者的每股净资产 (元/股)	4.15	3.6	3.18
资产负债率(%)	15.64%	33.67%	34.06%
流动比率(倍)	6.14	2.68	2.6
速动比率(倍)	5.11	1.94	1.82

(续)

财务指标	2024 年 1-6 月	2023 年度
营业总收入(元)	42,939,914.26	130,200,372.15
归属于母公司所有者的净利润(元)	6,915,047.75	21,508,238.42
毛利率(%)	45.87%	45.92%
每股收益(元/股)	0.0658	0.2598
加权平均净资产收益率(%) (依据 归属于母公司所有者的净利润计 算)	1.55%	6.39%
加权平均净资产收益率(%) (依据 归属于母公司所有者的扣除非经常 性损益后的净利润计算)	1.51%	6.22%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-11,032,134.25	3,436,263.28
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.10	0.03
应收账款周转率(次)	0.24	0.79
存货周转率(次)	0.36	1.09
财务指标	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计(元)	513,362,893.28	524,530,667.05
其中: 应收账款	147,709,821.53	140,925,254.80
预付账款	652,252.40	0.00
存货	64,623,572.24	65,409,157.11
负债总计(元)	68,650,209.83	76,365,491.84
其中: 应付账款	27,080,863.37	31,277,959.69
归属于母公司所有者的净资产(元)	443,886,691.48	447,483,057.73
归属于母公司所有者的每股净资产 (元/股)	4.22	4.26
资产负债率(%)	13.37%	14.56%
流动比率(倍)	7.20	6.57

速动比率（倍）	6.15	5.64
---------	------	------

注：公司 2021 年度财务数据由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具中审亚太审字（2022）003954 号审计报告，公司 2021 年度财务数据存在差错更正，已由希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具希会审字（2023）3160 号《关于西安大地测绘股份有限公司前期会计差错更正事项的专项审核报告》，2022 年度财务数据引用希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字（2024）1978 号审计报告中 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务数据，2023 年 1-10 月财务数据未经审计。**2023 年度财务数据由希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具希会审字（2024）1978 号审计报告，2024 年 1-6 月财务数据未经审计。**

1、营业收入

最近两年一期，公司营业收入分别为 156,228,122.17 元、147,760,195.99 元及 61,865,202.72 元，2022 年度较 2021 年度下降 5.42%，主要系 2022 年受宏观环境因素影响，公司业务活动开展特别是省外业务开展受阻所致。2023 年 1-10 月较上年同期下降 20.56%，主要系西南及华中地区新增订单减少。**2023 年度营业收入为 130,200,372.15 元，较 2022 年度下降 11.88%，主要系西南及华中地区新增订单减少。2024 年 1-6 月营业收入 42,939,914.26 元，较上年同期上升 0.83%，经营情况平稳。**

2、资产负债情况

最近两年一期，公司总资产分别为 249,657,490.68 元、280,680,775.44 元及 517,556,855.59 元，2022 年末较 2021 年末上升 12.43%，主要系应收账款增加，由于客户资金不足，付款及结算流程延后，本期销售回款较上期减少，导致应收账款余额增加，2023 年 10 月末较 2023 年末上升 84.39%，主要系 2023 年定向发行收到募集资金。**2023 年末总资产为 524,530,667.05 元，较上期末上升 86.88%，主要系 2023 年定向发行收到募集资金。2024 年 6 月末总资产 513,362,893.28 元，较上年末下降 2.13%，无明显差异。**

公司总负债分别为 85,041,179.61 元、94,517,736.00 元及 80,952,751.69 元，2022 年末较 2021 年末上升 11.02%，主要系应付账款增加，期末未达到付款条件的供应商货款增加，导致应付账款余额增加，2023 年 10 月末较上年末下降 14.35%，主要系本期偿还部分短期借款。**2023 年末总负债为 76,365,491.84 元，较上年末下降 19.21%，主要系本年已偿还全部短期借款。2024 年 6 月末总负债 68,650,209.83 元，较上年末下降 10.10%，主要系本期支付上年年终奖，应付职工薪酬下降。**

3、经营活动产生的现金流量净额

最近两年一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6,578,496.21 元、-17,910,008.34 元及-10,022,398.48 元，2022 年度较 2021 年度下降 372.25%，主要原因系部分客户资金不足结算流程延后，销售回款金额减少，导致经营活动产生的现金流量净额减少。2023 年 1-10 月较上年同期上升 62.22%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金下降。2023 年度公司经营活动产生的现金流量净额为 3,436,263.28 元，较上年增加 119.19%，主要原因为本期销售收款金额增加 16,318,287.12 元，导致经营活动产生的现金流量净额增加。2024 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为-11,032,134.25 元，较上年同期增长 6.30%，现金流情况保持稳定。

五、其他

无。

第三节交易对方的基本情况

一、交易对方基本信息

本次交易对方为西安城市发展（集团）有限公司，基本信息如下：

名称	西安城市发展（集团）有限公司
统一社会信用代码	91610102MA6W832YXA
企业类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	焦振华
成立日期	2018年11月26日
注册资本	2,000,000 万元
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
经营期限	2018 年 11 月 26 日至无固定期限
经营范围	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；基础设施及公用工程、环保项目投融资；产业发展基金运营管理；金融类产业投资；区域综合开发；乡村振兴战略实施投融资；棚户区（城中村）改造开发；房地产开发（含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房）；房屋租赁；物业管理；矿产资源开发；土地整治、勘测规划设计、造价评估、城市空闲土地盘活，城乡建设用地增减挂钩、复垦及环境整治、储备地日常管护及租赁类土地相关业务；市政府批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东情况	西安市国资委持有西城发集团 100%出资额。

二、交易对方与挂牌公司的关联关系

本次交易对方西城发集团为挂牌公司控股股东，持股 53,610,000 股，占比 51.0017%。

三、交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况

通过登陆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/>) 等网站查询, 以及交易对手方出具的说明, 交易对方及其主要管理人员最近两年内不存在与证券市场相关的违法违规及被执行失信联合惩戒的情况。

四、其他

无。

第四节交易标的情况

一、交易标的基本情况

西安市房产测量事务所有限公司 100%股权

(A) 交易标的构成完整经营性资产的

√适用 □不适用

(一) 标的公司基本情况

名称	西安市房产测量事务所有限公司
统一社会信用代码	91610104722869082H
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本（元）	4,400,000
注册地址	陕西省西安市莲湖区香米园西巷 93 号
办公地点	陕西省西安市莲湖区香米园西巷 93 号
法定代表人	延文
挂牌公司管理型行业分类	科学研究和技术服务业（M）-专业技术服务业（M74）-测绘地理信息服务（M744）-遥感测绘服务（M7441）
主营业务	不动产测绘及相关业务
经营范围	一般项目：不动产登记代理服务；房地产经纪；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；承接档案服务外包；软件开发；软件销售；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；旧货销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；劳务派遣服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）
经营期限	2000 年 8 月 3 日至无固定期限
成立日期	2000 年 8 月 3 日

(二) 标的公司历史沿革

1、2000 年 7 月，房测所设立

1999 年 7 月 6 日，西安市工商行政管理局预先核准由西安市房地产管理局产权产籍管理处出资设立的企业名称为“西安市房产测量事务所”。

2000 年 1 月 14 日，西安市房地产管理局产权产籍管理处向市工商局作出“市房权字

〔2000〕13号”《关于成立<西安市房产测量事务所>的申请》。

2000年7月5日，西安市房产管理处向西安市房地产管理局产权产籍管理处作出《关于成立西安市房产测量事务所的批复》（市房发〔2000〕92号），同意组建西安市房产测量事务所。

2000年7月12日，西安市房地产管理局产权产籍管理处签署《西安市房产测量事务所章程》。

2000年7月14日，西安华利信有限责任会计师事务所出具“华利信审验字（2000）第286号”《验资报告》，确认房测所截至2000年7月14日的注册资本为人民币30万元。

2000年7月17日，房测所就企业设立事项于工商行政管理部门完成了登记备案手续。房测所设立时的出资人及出资情况如下：

序号	出资人	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西安市房地产管理局产权产籍管理处 ^注	30.00	货币	100.00
合计		30.00	/	100.00

注：根据西安市机构编制委员会办公室2003年2月17日下发的“市编办函〔2003〕9号”《关于重新核定西安市国土资源和房屋管理局部分事业单位机构编制的函》，“西安市房地产管理局产权产籍管理处”更名为“西安市房地产管理局产权产籍管理中心”。

2、2012年2月，第一次增加企业注册资本金

2011年7月27日，西安市住房保障和房屋管理局向西安市房屋产权产籍管理中心作出《关于增加企业注册资本金的批复》（市房发〔2011〕166号），同意房测所以2010年年末未分配利润现金贰佰柒拾万元人民币，增加企业注册资本金。

2011年10月27日，房测所主管部门作出决议，同意将注册资本由30万元变更为300万元，本次增加270万元由未分配利润转增资本出资270万元。

2012年2月7日，陕西同源会计师事务所有限责任公司出具“陕同验字〔2012〕004号”《验资报告》，证明截至2012年1月31日止，房测所已将未分配利润270万元转增注册资本。

2012年2月16日，房测所就本次增加注册资本金事项于工商行政管理部门完成了登记

备案手续。变更完成后出资人及其出资情况如下：

序号	出资人	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西安市房屋产权产籍管理中心	300.00	货币	100.00
合计		300.00	/	100.00

3、2019 年 12 月，企业移交西城发集团暨全民所有制企业改制

2017 年 4 月 25 日，西安市人民政府办公厅作出《关于转发市编办市国土局整合划转西安市不动产登记机构工作方案的通知》（市政办函〔2017〕138 号），组建西安市不动产权籍调查中心事业机构，为西安市国土局所属全额拨款事业单位，决定将地籍测绘、房测公司划由西安市不动产权籍调查中心管理。

2017 年 4 月 27 日，西安市机构编制委员会办公室作出《关于整合组建西安市不动产统一登记相关事业机构的通知》（市编办发〔2017〕53 号），撤销市国土资源局所属原西安市不动产登记服务中心，将其承担的承担的全部职能及 40 名事业单位编制建制划入新组建的西安市不动产登记服务中心。撤销市国土资源局所属西安市土地产籍产权管理中心，将其承担的全部职能及 17 名事业编制建制划入新组建的西安市不动产权籍调查中心。

2018 年 10 月 15 日，西安市人民政府下发《关于印发<西安城市发展（集团）有限公司组建方案>的通知》（市政发〔2018〕43 号），同意组建西安城市发展（集团）有限公司，注入资产包括西安市不动产登记局管理的含西安市房产测量事务所、西安市地籍不动产勘察测绘有限公司等相关资产资源。

2019 年 8 月 12 日，西安市国有企业改革领导小组下发《关于印发<西安市全民所有制企业公司制改制工作实施方案>的通知》（市国企改革组发〔2019〕1 号），要求 2019 年底前，全民所有制企业全部改制为按照《中华人民共和国公司法》登记的有限责任公司或股份有限公司。政府部门及其所属单位履行出资人职责的企业由其主管部门负责改制。企业主管部门作为改制主体，对本单位所属企业进行清查。在此基础上，分类制订改制方案并实施改制。改制为国有独资公司或国有及国有控股企业全资子公司的，可以上一年度经审计的净资产值作为工商变更登记时确定注册资本的依据。房测所为西安市一级全民所有制企业之一，由其主管部门市自然资源和规划局负责改制。

2019年11月29日，房测所召开职工大会，审议通过了《西安市房产测量事务所企业改制方案》等相关议案。

2019年12月5日，西安市自然资源和规划局向西安市不动产权籍调查中心、西城发集团下发《关于向西城发移交测量所、地籍不动产公司有关事项的通知》（市资源发〔2019〕401号），确认测量所、地籍不动产实行整建制移交，产权比例100%。通知指出，根据《西安市全民所有制企业公司改制工作实施方案》（市国企改革组发〔2019〕1号）和《西安市人民政府关于印发〈西安城市发展（集团）有限公司组建方案〉的通知》（市政发〔2018〕43号）要求，测量所移交西城发后，由西城发组织实施测量所公司制改制工作。

根据西安市人民政府国有资产监督管理委员会2019年11月20日下发的《关于进一步明确公司制改制审批权限有关问题的通知》，“全民所有制企业改制为国有独资公司，由企业主管部门履行出资人职责批准；监管企业子企业由全民所有制企业改制为国有独资公司，由监管企业按照内部有关规定履行审批程序，报我委备案。”

2019年12月17日，房测所向西城发集团递交《关于西安市房产测量事务所公司制改制的请示》，拟定公司制改制后的公司名称为“西安市房产测量事务所有限公司”，并根据陕西正德信会计师事务所有限责任公司于2019年3月19日出具的《西安市房产测量事务所审计报告》（陕正德信会审字[2019]078号）中2018年12月31日经审计的净资产价值307,796,433.60元作为改制后新公司变更工商登记的依据。

2019年12月19日，西城发集团向房测所作出《关于同意西安市房产测量事务所公司制改制方案的批复》（西城发集发〔2019〕20号），同意房测公司以经集团备案批准的净资产审计结果，组建新的一人有限责任公司的公司制改制方案；本次改制为整体改制，以2018年12月31日为基准日，将基准日经审计确认的净资产作为资本金，其中300万元为注册资本金，剩余部分计入资本公积，并变更登记为由西城发集团持有100%股权的有限责任公司。

2019年12月24日，西城发集团向西安市国资委提交了《西安城市发展（集团）有限公司关于西安市房产测量事务所公司制改制工作报告》（西城发集字〔2019〕11号），就房测所公司制改制事项报告备案。

2019年12月24日，房测所就本次企业移交西城发集团暨全民所有制企业改制事项于工商行政管理部门完成了登记备案手续。

房测所本次企业移交西城发集团暨全民所有制企业改制完成后的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西城发集团	300.00	货币	100.00
合计		300.00	/	100.00

4、2024 年 4 月，第二次增资

2023 年 11 月 7 日，房测所股东西城发集团做出股东决定，同意注册资本增至 440 万元。

2024 年 4 月 24 日，房测所就本次增资事项于工商行政管理部门完成了登记备案手续。

本次增资完成后的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西城发集团	440.00	货币	100.00
合计		440.00	/	100.00

(三) 产权或控制关系及相关安排

1. 截至本报告书签署之日，交易标的的股本结构如下：

序号	股东姓名	出资额 (元)	出资比例	股东性质	是否存在质押及其他争议事项
1	西安城市发展(集团)有限公司	4,400,000	100.00%	国有法人	否
合计		4,400,000	100.00%	-	-

无。

2. 交易标的控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

(1) 标的公司控股股东、实际控制人基本情况

测量所控股股东为西城发集团，其基本情况见“第三节 、交易对方的基本情况”之“一、交易对方基本信息”。

测量所实际控制人为西安市国资委。

(2) 标的公司最近两年的控股权变动情况

最近两年，测量所股权结构未发生变更，不存在控制权变动的情况。

(3) 标的公司最近两年重大资产重组情况

最近两年，测量所未发生重大资产重组情形。

3. 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

测量所的《公司章程》系根据《公司法》制定，不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦未签署可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4. 原高管人员的安排

交易双方一致同意，在交割日后 12 个月内对标的公司现有中高级管理人员尽责履职并保持相对稳定的前提下，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。

5. 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，本次交易不存在影响标的资产独立性的协议或其他安排，包括但不限于让渡经营管理权、收益权等。

(四) 标的公司曾用名、子公司及合营企业、联营企业情况

(1) 标的公司曾用名

测量所曾用名称为：西安市房产测量事务所（2000-08 至 2019-12）。

(2) 标的公司子公司及合营企业、联营企业情况

测量所不存在子公司及合营、联营企业。

(五) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1. 主要资产的权属状况

根据希格玛会计师事务所（普通合伙）出具的希会审字(2024)1845 号无保留意见《审计报告》，截至 2023 年 10 月 31 日，测量所资产总额 233,707,756.85 元，其中流动资产 126,557,020.27 元，非流动资产 107,150,736.58 元。流动资产主要由货币资金、应收账款等构成；非流动资产主要为投资性房地产、使用权资产等构成，标的公司合法拥有上述主要资产，不存在权属瑕疵。

1、货币资金

截至 2023 年 10 月 31 日，测量所货币资金共计 118,586,878.87 元，其中银行存款 118,584,570.50 元，现金 2,308.37 元。

2、应收账款

报告期各期末，测量所应收账款情况如下：

1、应收账款按种类披露

单位：元

种类	2023 年 10 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	2,696,450.67	100.00	149,593.89	5.55	2,546,856.78
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,696,450.67	100.00	149,593.89	5.55	2,546,856.78
合计	2,696,450.67	100.00	149,593.89	5.55	2,546,856.78

单位：元

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	3,867,328.51	100.00	193,366.43	5.00	3,673,962.08

其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,867,328.51	100.00	193,366.43	5.00	3,673,962.08
合计	3,867,328.51	100.00	193,366.43	5.00	3,673,962.08

单位：元

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	572,236.77	100.00	28,611.84	5.00	543,624.93
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	572,236.77	100.00	28,611.84	5.00	543,624.93
合计	572,236.77	100.00	28,611.84	5.00	543,624.93

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	2023 年 10 月 31 日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,401,023.47	120,051.17	5.00
1-2 年	295,427.20	29,542.72	10.00
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	2,696,450.67	149,593.89	5.55

单位：元

账龄	2022 年 12 月 31 日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,867,328.51	193,366.43	5.00
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			

4-5 年			
5 年以上			
合计	3,867,328.51	193,366.43	5.00

单位：元

账龄	2021 年 12 月 31 日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	572,236.77	28,611.84	5.00
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	572,236.77	28,611.84	5.00

2. 对外担保情况

截至本重组报告书签署之日，测量所不存在对外担保的情况。

3. 主要负债情况

根据希格玛会计师事务所（普通合伙）出具的希会审字(2024)1845 号无保留意见《审计报告》，截至 2023 年 10 月 31 日，测量所负债总额 44,454,142.86 元，其中流动负债 25,705,121.87 元，非流动负债 18,749,020.99 元。流动负债主要为合同负债、应付账款、一年内到期的非流动负债，其中一年内到期的非流动负债为到期时间在一年以内的租赁负债，非流动负债主要为租赁负债，不存在大额逾期债务。各期末负债情况如下：

单位：元

项目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款	3,889,969.49	3,379,228.49	627,817.19
预收款项	1,943,654.43	635,625.90	182,936.92
合同负债	13,273,393.80	10,337,951.98	8,327,009.88
应付职工薪酬	2,249,756.98	8,823,867.62	8,585,093.05

应交税费	1,974,904.72	1,205,086.55	1,848,624.05
其他应付款	480,237.70	1,485,199.75	417,349.40
一年内到期的非流动负债	1,598,680.74	1,478,573.09	-
其他流动负债	294,524.01	246,436.98	335,211.37
租赁负债	16,288,774.91	17,631,017.86	-
递延所得税负债	2,460,246.08	2,797,962.16	76,775.20
负债合计	44,454,142.86	48,020,950.38	20,400,817.06

（六）是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

本次重组系大地测绘收购测量所 100%的股权，持有测量所 100%股权的股东西城发集团同意转让股权。因此，本次重组已取得测量所股东同意，除此之外，测量所公司章程未规定其他股权转让前置条件。

（七）最近两年资产评估、交易、增资、改制的情况

截至本报告书签署日，测量所最近两年不存在针对其全体股东权益的资产评估情形，除本次交易外，不存在交易、改制事项。

测量所最近两年进行过一次增资，具体情况如下：

2023 年 11 月 7 日，房测所股东西城发集团做出股东决定，同意注册资本增至 440 万元。本次增资于 2024 年 4 月 24 日完成工商变更登记。

2024 年 4 月 24 日，房测公司就本次增资事项于工商行政管理部门完成了登记备案手续。本次增资完成后的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西城发集团	440.00	货币	100.00
合计		440.00	/	100.00

（八）重大诉讼、仲裁或行政处罚情况

经查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）、全国法院失信被执行人

名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）等相关网站，截至本报告书签署日，测量所不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（九）资金占用情况

截至本报告签署之日，测量所不存在资金占用情况。

（十）其他

无。

（B）交易标的不构成完整经营性资产的

☐适用 ☒不适用

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权

（A）交易标的构成完整经营性资产的

☒适用 ☐不适用

（一）标的公司基本情况

名称	西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司
统一社会信用代码	91610113MA6TY36651
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本（元）	5,000,000
注册地址	陕西省西安市雁塔区西延路 200 号
办公地点	陕西省西安市雁塔区西延路 200 号
法定代表人	冯凯
挂牌公司管理型行业分类	科学研究和技术服务业（M）-专业技术服务业（M74）-测绘地理信息服务（M744）-遥感测绘服务（M7441）
主营业务	不动产测绘及工程测量服务
经营范围	一般项目：基础地质勘查；地理遥感信息服务；软件销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；计算机系统服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；承接档案服务外包；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；土壤污染治理与修复服务；房地产咨询；房地产经纪；社会稳定风险评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服

	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,具体经营项目以审批结果为准)
经营期限	2016年5月19日至无固定期限
成立日期	2016年5月19日

(二) 标的公司历史沿革

1、2016年5月,地籍不动产设立

2016年3月16日,西安市工商行政管理局雁塔分局出具“西工商登记内名预核字[2016]第008315号”《企业名称预先核准通知书》,预先核准由西安市土地产籍产权管理中心出资设立的企业名称为“西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司”。

2016年5月19日,地籍不动产就公司设立事项于工商行政管理部门完成了登记备案手续。

地籍不动产设立时的股东及出资情况如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西安市土地产籍管理中心	500.00	现金	100.00
合计		500.00	/	100.00

2、2019年12月,第一次股权变更

2017年4月25日,西安市人民政府办公厅作出《关于转发市编办市国土局整合划转西安市不动产登记机构工作方案的通知》(市政办函(2017)138号),组建西安市不动产权籍调查中心事业机构,为西安市国土局所属全额拨款事业单位,决定将地籍测绘、房测公司划由西安市不动产权籍调查中心管理。

2017年4月27日,西安市机构编制委员会办公室作出《关于整合组建西安市不动产统一登记相关事业机构的通知》(市编办发(2017)53号),撤销市国土资源局所属原西安市不动产登记服务中心,将其承担的承担的全部职能及40名事业单位编制整建制划入新组建的西安市不动产登记服务中心。撤销市国土资源局所属西安市土地产籍产权管理中心,将其承担的全部职能及17名事业编制整建制划入新组建的西安市不动产权籍调查中心。

2018年10月15日,西安市人民政府下发《关于印发<西安城市发展(集团)有限公司

组建方案>的通知》（市政发〔2018〕43号），同意组建西安城市发展（集团）有限公司，注入资产包括西安市不动产登记局管理的含西安市房产测量事务所、西安市地籍不动产勘察测绘有限公司等相关资产资源。

2019年12月5日，西安市自然资源和规划局向西安市不动产权籍调查中心、西城发集团下发《关于向西城发移交测量所、地籍不动产公司有关事项的通知》（市资源发〔2019〕401号），确认测量所、地籍不动产实行建制移交，产权比例100%。

2019年12月9日，地籍不动产唯一股东西安市土地产籍管理中心作出股东决定，同意将其持有地籍不动产100.00%出资共计500万元转让给西城发集团。

2019年12月11日，地籍不动产就股权转让事项于工商行政管理部门完成了变更登记手续。

地籍不动产本次股权变更的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	西城发集团	500.00	现金	100.00
合计		500.00	/	100.00

（三）产权或控制关系及相关安排

1. 截至本报告书签署之日，交易标的的股本结构如下：

序号	股东姓名	出资额 (元)	出资比例	股东性质	是否存在质押及其他争议事项
1	西安城市发展(集团)有限公司	5,000,000	100.00%	国有法人	否
合计		5,000,000	100.00%	-	-

无。

2. 交易标的控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

（1）标的公司控股股东、实际控制人基本情况

地籍不动产控股股东为西城发集团，其基本情况见“第三节 交易对方的基本情况”之“一、交易对方基本信息”。

地籍不动产实际控制人为西安市国资委。

(2) 标的公司最近两年的控股权变动情况

最近两年，地籍不动产股权结构未发生变更，不存在控制权变动的情况。

(3) 标的公司最近两年重大资产重组情况

最近两年，地籍不动产未发生重大资产重组情形。

3. 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

地籍不动产的《公司章程》系根据《公司法》制定，不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦未签署可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4. 原高管人员的安排

交易双方一致同意，在交割日后 12 个月内对标的公司现有中高级管理人员尽责履职并保持相对稳定的前提下，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。

5. 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，本次交易不存在影响标的资产独立性的协议或其他安排，包括但不限于让渡经营管理权、收益权等。

(四) 标的公司曾用名、子公司及合营企业、联营企业情况

(1) 标的公司曾用名

截至本报告签署日，地籍不动产不存在曾用名。

(2) 标的公司子公司及合营企业、联营企业情况

截至本报告签署日，地籍不动产不存在子公司及合营、联营企业。

（五）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1. 主要资产的权属状况

根据希格玛会计师事务所（普通合伙）出具的希会审字(2024)1743 号无保留意见《审计报告》，截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产资产总额 39,561,302.52 元，其中流动资产 39,113,008.23 元，非流动资产 448,294.29 元。流动资产主要由货币资金、应收账款等构成；非流动资产主要为固定资产等构成，标的公司合法拥有上述主要资产，不存在权属瑕疵。

1、货币资金

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产货币资金共计 31,896,006.12 元，其中银行存款 31,892,506.12 元，协定存款 3,500.00 元。

2、应收账款

报告期各期末，地籍不动产应收账款情况如下：

单位：元

种类	2023 年 10 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	7,575,058.74	100.00	657,701.09	8.68	6,917,357.65
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,575,058.74	100.00	657,701.09	8.68	6,917,357.65
合计	7,575,058.74	100.00	657,701.09	8.68	6,917,357.65

单位：元

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	6,308,623.09	100.00	451,477.68	7.16	5,857,145.41
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的	6,308,623.09	100.00	451,477.68	7.16	5,857,145.41

应收账款					
合计	6,308,623.09	100.00	451,477.68	7.16	5,857,145.41

单位：元

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	4,955,145.64	100.00	247,935.18	5.00	4,707,210.46
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,955,145.64	100.00	247,935.18	5.00	4,707,210.46
合计	4,955,145.64	100.00	247,935.18	5.00	4,707,210.46

应收账款账龄情况如下：

单位：元

账龄	2023 年 10 月 31 日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	5,037,043.74	251,852.20	5.00
1-2 年	1,777,778.00	177,777.80	10.00
2-3 年	760,237.00	228,071.09	30.00
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	7,575,058.74	657,701.09	8.68

单位：元

账龄	2022 年 12 月 31 日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,601,924.45	180,096.22	5.00
1-2 年	2,703,140.64	270,314.06	10.00
2-3 年	3,558.00	1,067.40	30.00
3-4 年			
4-5 年			

5 年以上			
合计	6,308,623.09	451,477.68	7.16

单位：元

账龄	2021 年 12 月 31 日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	4,951,587.64	247,579.38	5.00
1-2 年	3,558.00	355.80	10.00
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	4,955,145.64	247,935.18	5.00

3、固定资产

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产固定资产情况如下：

单位：元

类别	账面原值	累计折旧	账面价值
运输设备	229,285.00	217,820.75	11,464.25
电子及办公设备	1,154,100.73	891,781.54	262,319.19
合计	1,383,385.73	1,109,602.29	273,783.44

2. 对外担保情况

截至本重组报告书签署之日，标的公司不存在对外担保的情况。

3. 主要负债情况

根据希格玛会计师事务所（普通合伙）出具的希会审字(2024)1743 号无保留意见《审计报告》，截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产负债总额 1,250,180.29 元，均为流动负债。负债主要为合同负债、应付职工薪酬，不存在大额逾期债务。各期末负债情况如下：

单位：元

项目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

应付账款	-	201,293.08	76,996.40
合同负债	588,607.92	278,363.20	265,904.24
应付职工薪酬	513,495.59	2,265,565.52	2,193,125.74
应交税费	106,820.07	309,598.34	461,525.99
其他应付款	20,883.61	64,492,730.58	64,508,759.69
其他流动负债	20,373.10	9,230.10	8,481.06
递延所得税负债	-	84,082.46	76,775.20
负债合计	1,250,180.29	67,640,863.28	67,591,568.32

（六）是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

本次重组系大地测绘收购地籍不动产 100%的股权，持有地籍不动产 100%股权的股东西城发集团同意转让股权。因此，本次重组已取得地籍不动产股东同意，除此之外，地籍不动产公司章程未规定其他股权转让前置条件。

（七）最近两年资产评估、交易、增资、改制的情况

截至本报告书签署日，地籍不动产最近两年不存在其他资产评估、交易、增资或改制事项。

（八）重大诉讼、仲裁或行政处罚情况

经查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）等相关网站，截至本报告书签署日，地籍不动产不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（九）资金占用情况

截至本报告签署之日，地籍不动产不存在资金占用情况。

（十）其他

无。

(B) 交易标的的不构成完整经营性资产的

☐适用 ☒不适用

二、交易标的资产评估方法和资产评估结果

西安市房产测量事务所有限公司

(一) 评估对象和评估范围

评估对象：西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益价值

评估范围：西安市房产测量事务所有限公司经审计后的全部资产和负债

(二) 资产评估方法

1、评估方法介绍

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑西安市房产测量事务所有限公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也

可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（三）资产评估结果

截至 2023 年 10 月 31 日，西安市房产测量事务有限公司账面资产总计 23,370.78 万元，评估价值 28,686.35 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 22.74 %；账面负债总计 4,445.41 万元，评估价值 4,445.41 万元，评估无增减值；账面净资产 18,925.37 万元，评估价值 24,240.94 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 28.09 %。

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	12,655.70	12,655.70	0.00	0.00
非流动资产	10,715.07	16,030.65	5,315.57	49.61
其中：投资性房地产	6,582.94	12,606.50	6,023.56	91.50
固定资产	302.52	392.51	89.99	29.75
使用权资产	1,640.16	1,640.16	0.00	0.00
无形资产	29.26	52.79	23.53	80.41
开发支出	265.66	265.66	0.00	0.00
长期待摊费用	1,160.36	338.86	-821.51	-70.80
递延所得税资产	734.16	734.16	0.00	0.00
资产总计	23,370.78	28,686.35	5,315.57	22.74
流动负债	2,570.51	2,570.51	0.00	0.00
非流动负债	1,874.90	1,874.90	0.00	0.00
负债总计	4,445.41	4,445.41	0.00	0.00
净资产	18,925.37	24,240.94	5,315.57	28.09

（四）资产基础法评估情况

（一）资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：现金、银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(3) 存货

为合同履约成本。

对于正常的合同履约成本，以核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 其他流动资产

为企业所得税，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：投资性房地产、使用权资产、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产。

(1) 投资性房地产

为“西安市房产测量事务所有限公司”与西安市不动产登记服务中心、西安市自然资源和规划局执法监察队、王洪涛等承租方签订的租赁性房地产，截至现场勘查日该等资产正常出租。本次评估结合《企业会计准则第39号-公允价值计量》要求的计量层次，根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，采用市场法进行评估，以不含税价确定评估价值。

(2) 固定资产-建筑物类

对于企业购买的房屋适宜采用市场法评估，确定房地合一价值。均以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

A、市场法评估

市场法是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(3) 固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对车辆适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

办公用电子设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

B、成新率的确定

电子设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

市场法

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的不含税市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例A+案例B+案例C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

(4) 使用权资产

为企业根据新租赁准则的相关规定，对企业租赁的房屋按租赁准则确认的租赁资产的账面净值。对租赁合同进行了核实，以核实确认后的金额确定评估价值。

(5) 无形资产

包括：管理等软件2项；著作权3项。

A、软件

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为各项管理应用软件单独不具有获利能力，并且近期市场上同类型的软件有可比实例销售价格，因此，根据市场销售价格，考虑应用软件版本的功能性贬值因素，结合购置合同约定的升级条款，考察其在用状况，综合分析、计算，采用市场法确定评估价值。市场法评估价值计算公式：

评估价值=该项资产购置价÷（1+进项税率）×（1-功能性贬值率）

B、著作权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为各项著作权在市场上无法找到类似销售案例，难以采用市场法；著作权产生的直接收益或成本节约难以与其他各类资产贡献明确区分并量化，也无法采用收益法；企业有明确的开发过程记录，并且评估对象是著作权资产的全部财产权，其重置成本能够与该权益相对应，故采用成本法。

评估价值=重置成本=代理登记费+编写费

（6）开发支出

为被评估单位委托开发的不动产业务综合管理平台系统，通过收集采购合同，核实进度确认单，已经核实后的账面价值确定评估价值。

（7）长期待摊费用

为朱雀云天、香米园六楼、凤城六路及凤城九路房屋支付的装修费，按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估价值。由于部分长期待摊费用已含于相应的房屋建筑物中评估，该部分长期待摊费用评估价值为零。

（8）递延所得税资产

为确认使用权资产及租赁负债形成的递延所得税资产，本次评估已经核实的账面价值确认评估价值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债、递延所得税负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

（二）主要核心指标变动合理性

1、固定资产—房屋建筑物

委估房产为购入的二手房，购入后根据会计政策计提了折旧，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，故本次评估房屋建筑物评估增值具备合理性。

2、设备类资产

增值原因主要为本次评估采用的设备类资产经济耐用年限和企业会计政策规定的折旧年限存在差异，如下表：

项 目	企业会计折旧年限(年)	评估采用的经济耐用年限(年)
运输设备	4-5	10-15
电子设备及其他设备	3-5	5-10

企业会计折旧年限主要是根据会计准则相关规定，并结合标的资产同行业可比公司折旧政策综合确定。评估采用的经济耐用年限主要参考《资产评估常用方法与参数手册》确定，为评估协会认可的、行业通用的经济年限确认方式。

企业会计折旧年限主要系用来分摊企业在生产经营过程中使用固定资产而产生的固定资产损耗费用，为了体现财务谨慎性，确保每年能够充分分摊固定资产使用成本，不造成利润虚高，会计折旧年限通常设置较为保守。而经济耐用年限主要参考固定资产实际使用情况，如果保养维护得当，经济耐用年限通常较长。因此，评估针对各类资产采用的经济耐用年限长于其会计折旧年限，具备一定合理性。

3、无形资产

(1) 外购软件

本次评估外购软件价格系根据基准日市场价格确定。由于外购软件账面价值为采购原值摊销后的净额，小于当前市场售价，故本次外购软件评估增值具备一定合理性。

(2) 著作权

著作权账面已摊销完毕或摊余价值较低，本次采用成本法进行评估，重置成本高于摊余价值。重置成本各项相关支出归集口径清晰、明确，测算依据客观、合理。因此，本次成本法下著作权评估增值具有合理性。

4、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。

5、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陷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陷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	海荣名城峰凤城九路商铺	白桦林国际商铺	麟凤尊汇凤城六路商铺
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（㎡）	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
权益状况	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
	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	海荣名城峰凤城 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
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

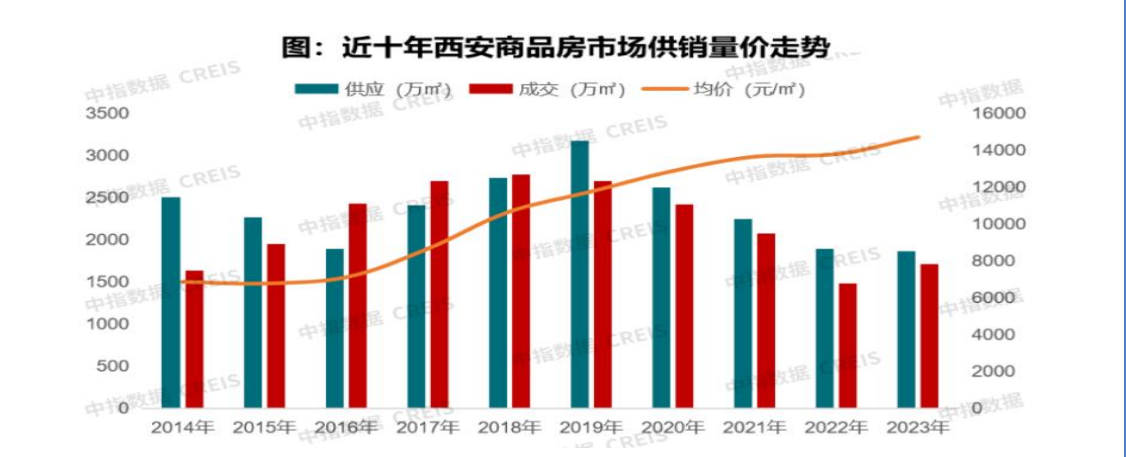
数

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
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
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	14.31	18.70	4.39	30.70

		幢 1F357 室				
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。

（五）收益法评估情况

（一）收益法评估思路

1、收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

2、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为长期；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测，假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

3、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出

-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用

-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整,对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

4、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中:

Re: 权益资本成本

Rd: 债务资本成本

We: 权益资本结构比例

Wd: 付息债务资本结构比例

T: 适用所得税税率

上述资本结构(Wd/ We)数据,评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上,结合被评估企业未来年度的融资情况,采用可比公司的平均资本结构作为目标资本结构;确定资本结构时,已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性;

本次评估在考虑被评估企业的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后,Rd以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为基础调整得出。

其中,权益资本成本Re采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下:

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

Rf: 无风险收益率,通过查询WIND金融终端,选取距评估基准日剩余到期年限为10年以上的国债平均到期收益率作为无风险收益率;

MRP(Rm-Rf): 市场平均风险溢价,以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础,选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定;

Rm: 市场预期收益率,以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础,按收益率的几何平均值确定;

β : 预期市场风险系数,通过查询WIND金融终端,在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上,选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据;

Rc: 企业特定风险调整系数,综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定;

5、非经营性资产(负债)、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定，对投资性房地产采用市场法确定。

6、长期股权投资评估价值的确定

被评估单位评估基准日无长期股权投资。

7、付息负债评估价值的确定

被评估单位评估基准日无付息负债。

8、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

（二）收益法评估过程

收益法评估预测的具体过程如下表：

序号	项目	具体过程
1	评估模型	现金流量折现法
2	经营性现金流预测	企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出-营运资金净增加
2.1	税后净利润预测	预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-所得税
2.1.1	收入预测	预测营业收入按历史期销售收入结合行业变化趋势预测
2.1.2	成本预测	预测营业成本=人工成本+办公费等成本（1）办公费等成本根据历史期支出水平及未来变动趋势预测；（2）人工成本根据人工人数及平均工资水平预测
2.1.3	期间费用预测	根据费用的性质，采用不同的方法进行预测。对于有明确规定的费用项目，按照规定进行预测；而对于其他随业务量变化的费用项目，则主要采用与营业收入成比例分析方法
2.1.4	相关税费预测	税金及附加：根据纳税基数乘以适用的相关税率所得税费用：根据利润总额和适用的加计扣除政策计算应纳税所得额，再乘以企业适用的企业所得税税率
2.2	折旧与摊销	折旧摊销根据企业资产规模以及企业现行的会计政策逐项预测
2.3	利息费用	本次收益法评估模型选用企业自由现金流，对应的折现率为WACC，故不需要对财务费用进行单独预测
2.4	资本性支出	根据企业以前年度的支出情况及设备更新年限测算
2.5	折现率	加权平均资本成本（WACC）
3	非经营性资产及负债	

3.1	溢余资金	与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按其市场价值确定
3.2	非经营性资产及负债	收益预测过程中在预测现金流中没有考虑的项目，按其市场价值确定
3.3	长期股权投资	无
4	付息债务	付息债务按其市场价值确定

(三) 核心指标变动情况及合理性

营业收入、营业收入增长率、毛利率等核心指标变动情况如下表：

单位：万元、%

项目	报告期			预测期								
	2021年	2022年	2023年 1-10月	2023年 11-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	6,268.20	6,111.78	6,703.89	1,785.15	6,937.70	7,076.45	7,217.98	7,362.34	7,509.58	7,509.58	7,509.58	7,509.58
营业收入增长率	3.87	-2.50			-18.27	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	3,458.84	3,490.70	3,460.36	570.41	3,538.69	3,610.10	3,681.62	3,755.37	3,831.25	3,831.25	3,831.25	3,831.25
毛利率	44.82	42.89	48.38	68.05	48.99	48.98	48.99	48.99	48.98	48.98	48.98	48.98
净利润	1,507.57	1,608.30	1,728.31	836.24	567.72	560.39	586.88	587.41	580.29	580.29	580.29	512.02
净利润率	24.05	26.31	25.78	46.84	8.18	7.92	8.13	7.98	7.73	7.73	7.73	6.82

营业收入增长率、毛利率与同行业可比公司对比情况如下：

单位：%

证券代码	证券名称	营业收入增长率			毛利率		
		2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
873227.NQ	九天测绘	30.79	7.66	-16.20	44.30	47.66	48.52
832567.NQ	伟志股份	-21.54	-29.38	1.22	47.36	47.17	40.92
871023.NQ	博通信息	-39.00	-29.15	40.29	48.72	50.42	37.29
873397.NQ	广森科技	5.29	9.43	115.15	48.42	43.93	47.69

可比公司平均值	-6.11	-10.36	35.11	47.20	47.29	43.60
西安市房产测量事务所有限公司	3.87	-2.50		44.82	42.89	

测量所营业收入增长率、毛利率与同行业可比上市公司基本持平。主要由于测量所不动产测量业务在西安市场占有率较高，营业收入具有一定的保证。随着测量所未来发展地理信息系统业务，未来转型逐步发力，收入具有增长的趋势。故营业收入、营业收入增长率、毛利率核心指标预测具有合理性。

（六）评估结论及分析

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，西安市房产测量事务所有限公司账面资产总计 23,370.78 万元，评估价值 28,686.35 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 22.74 %；账面负债总计 4,445.41 万元，评估价值 4,445.41 万元，评估无增减值；账面净资产 18,925.37 万元，评估价值 24,240.94 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 28.09 %。

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	12,655.70	12,655.70	0.00	0.00
非流动资产	10,715.07	16,030.65	5,315.57	49.61
其中：投资性房地产	6,582.94	12,606.50	6,023.56	91.50
固定资产	302.52	392.51	89.99	29.75
使用权资产	1,640.16	1,640.16	0.00	0.00
无形资产	29.26	52.79	23.53	80.41
开发支出	265.66	265.66	0.00	0.00
长期待摊费用	1,160.36	338.86	-821.51	-70.80
递延所得税资产	734.16	734.16	0.00	0.00
资产总计	23,370.78	28,686.35	5,315.57	22.74
流动负债	2,570.51	2,570.51	0.00	0.00
非流动负债	1,874.90	1,874.90	0.00	0.00
负债总计	4,445.41	4,445.41	0.00	0.00
净资产	18,925.37	24,240.94	5,315.57	28.09

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，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%。

（三）评估方法结果的分析选取

西安市房产测量事务有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值,采用资产基础法评估结果 24,240.94 万元,采用收益法评估结果 26,582.55 万元,两种评估方法确定的评估结果差异 2,341.61 万元,差异率为 9.66%。

资产基础法是从现时成本角度出发,将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值,收益法是从未来收益的角度出发,以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现,并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。

资产基础法评估过程中,各项资产评估方法选择适当、评估依据充分,评估结果能合理反映股东全部权益价值。

收益法评估过程中,标的公司仍以传统的不动产基础测绘和不动产项目测绘为主,收入来源与宏观经济和国家房地产政策密切相关。国家最新房地产政策为标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,维护经济金融大局稳定;适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加速构建房地产发展新模式,加大保障性住房建设和供给。在此政策背景下,企业未来收入的预测不确定性较大。

其次,标的公司未能发展地理信息系统业务,需要进行创新发展,在信息化、数字化时代的今天,地理信息系统业已随着智慧城市的发展而迅速发展,目前企业在该领域还属于空白,企业预测未来年度会进行转型发展,但由于目前资金受限,方案尚未形成,未来的转型投资存在着一定不确定性。

综上所述,考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制,分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度,根据本次特定的经济行为,资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此,本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论是合理的。经资产基础法评估,西安市房产测量事务有限公司的股东全部权益评估价值为 24,240.94 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一) 资产基础法评估结果比较变动因素分析

投资性房地产评估增值原因:企业房产购入后根据会计政策计提了折旧,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

固定资产—房屋建筑物评估增值:委估房产为购入的二手房,购入后根据会计政策计提了折旧,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。

设备类资产评估增值，主要原因如下：

企业采用的折旧年限与评估采用的经济寿命年限存在差异，一般评估采用的经济寿命年限长于折旧年限，且评估中根据该设备的正常使用情况确定评估价值，因而造成电子设备评估净值增值。

运输车辆评估净值增值的主要原因是由于企业会计折旧年限短于设备实际经济寿命年限所致。

无形资产评估增值的主要原因是：①大部分软件为专用软件，已摊销完毕或摊余价值较低，但这些软件仍可以满足企业使用要求，功能性贬值较少，经评估后形成一定增值。②著作权已摊销完毕或摊余价值较低，本次按市场价值进行评估，形成评估增值。

长期待摊费用减值主要原因：长期待摊费用主要为朱雀云天、香米园、凤城六路及凤城九路房屋装修费，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，故导致长期待摊费用减值。

上述各类资产比较变动因素相抵后，导致资产基础法评估结果为增值。

（二）收益法评估结果比较变动因素分析

评估对象的账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，采用收益法计算的股东全部权益价值，体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系，其中包含了账外潜在资源、资产价值，如：企业经营管理价值、客户资源价值、人力资源价值及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值，而该等资源、资产价值是无法采用会计政策可靠计量的。从而导致收益法评估结果表现为增值。

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司

（一）评估对象和评估范围

评估对象：西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：经审计后的西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司全部资产和负债

（二）资产评估方法

1、评估方法介绍

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（三）资产评估结果

截至 2023 年 10 月 31 日，西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司账面资产总计 3,956.13 万元，评估价值 3,995.31 万元，评估增值 39.18 万元，增值率 0.99%；账面负债总计 125.02 万元，评估价值 125.02 万元，评估无增减值；账面净资产 3,831.11 万元，评估价值 3,870.29 万元，评估增值 39.18 万元，增值率 1.02%。

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	3,911.30	3,911.30	-	-
非流动资产	44.83	84.01	39.18	87.40
固定资产	27.38	61.38	34.00	124.19
无形资产	7.55	12.73	5.18	68.62
递延所得税资产	9.90	9.90	-	-
资产总计	3,956.13	3,995.31	39.18	0.99
流动负债	125.02	125.02	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	125.02	125.02	-	-
净资产	3,831.11	3,870.29	39.18	1.02

（四）资产基础法评估情况

（一）资产基础法评估过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

包括：银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

（2）应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

（3）存货

为合同履约成本。

对于正常的合同履约成本，以核实后的账面价值确定评估价值。

（4）其他流动资产

为企业所得税，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：固定资产、无形资产、递延所得税资产。

（1）固定资产-设备类

设备类资产大多为单台设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定

办公用电子设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

成新率的确定

电子设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，参照《中华人民共和国国家标准二手车鉴定评估技

术规范》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，确定综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率（有强制报废年限）=（强制报废年限-已使用年限）/强制报废年限×100%

年限法成新率（无强制报废年限）=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（引导报废里程-已行驶里程）/引导报废里程×100%

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

勘查法成新率=Σ技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估值。

●市场法

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的不含税市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

车辆市场法评估值=比准价格

（2）无形资产

包括：软件 4 项；著作权 4 项；专利权 6 项。

A、软件

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为各项管理应用软件单独不具有获利能力，并且近期市场上同类型的软件有可比实例销售价格，因此，根据市场销售价格，考虑应用软件版本的功能性贬值因素，结合购置合同约定的升级条款，考察其在使用状况，综合分析、计算，采用市场法确定评估价值。市场法评估价值计算公式：

评估价值=该项资产购置价÷（1+进项税率）×（1-功能性贬值率）

B、著作权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为各项著作权在市场上无法找到类似销售案例，难以采用市场法；著作权产生的直接收益或成本节约难以与其他各

类资产贡献明确区分并量化，也无法采用收益法；企业有明确的开发过程记录，并且评估对象是著作权资产的全部财产权，其重置成本能够与该权益相对应，故采用成本法。

评估价值=重置成本=代理登记费+编写费。

C、专利权

对于未来带来的经济利益不确定的专利权本次评估采用成本法评估。

采用成本法进行其他无形资产评估时，应当合理确定其重置成本。重置成本包括合理的成本、利润等。

评估价值=取得成本+利润

(3) 递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款坏账准备形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估价值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估价值。

3、负债

为流动负债。具体包括：合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(二) 主要核心指标变动合理性

1、设备类资产

增值原因主要为本次评估采用的设备类资产经济耐用年限和企业会计政策规定的折旧年限存在差异，如下表：

项 目	企业会计折旧年限(年)	评估采用的经济耐用年限(年)
运输设备	4-5	10-15
电子设备及其他设备	3-5	5-10

企业会计折旧年限主要是根据会计准则相关规定，并结合标的资产同行业可比公司折旧政策综合确定。评估采用的经济耐用年限主要参考《资产评估常用方法与参数手册》确定，为评估协会认可的、行业通用的经济年限确认方式。

企业会计折旧年限主要系用来分摊企业在生产经营过程中使用固定资产而产生的固定资产损耗费用，为了体现财务谨慎性，确保每年能够充分分摊固定资产使用成本，不造成

利润虚高，会计折旧年限通常设置较为保守。而经济耐用年限主要参考固定资产实际使用情况，如果保养维护得当，经济耐用年限通常较长。因此，评估针对各类资产采用的经济耐用年限长于其会计折旧年限，具备一定合理性。

2、无形资产

(1) 外购软件

本次评估外购软件价格系根据基准日市场价格确定。由于外购软件账面价值为采购原值摊销后的净额，小于当前市场售价，故本次外购软件评估增值具备一定合理性。

(2) 专利及著作权

纳入本次评估范围内专利及著作权为账外资产，账面价值为零。本次采用成本法进行评估，成本各项相关支出归集口径清晰、明确，测算依据客观、合理。因此，本次成本法下专利及著作权评估增值具有合理性。

(五) 收益法评估情况

(一) 收益法评估思路

1、收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

企业整体价值：

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

2、收益年限的确定

收益期,根据被评估单位章程、营业执照等文件规定,确定经营期限为长期;本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营,因此确定收益期为无限期。

预测期,根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料,采用两阶段模型,即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测,假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

3、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则,采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用 $\times$ (1-税率)-资本性支出

-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用

-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整,对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

4、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$

式中:

Re: 权益资本成本

Rd: 债务资本成本

We: 权益资本结构比例

Wd: 付息债务资本结构比例

T: 适用所得税税率

上述资本结构(Wd/ We)数据,评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上,结合被评估企业未来年度的融资情况,采用可比公司的平均资本结构作为目标资本结构;确定资本结构时,已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性;

本次评估在考虑被评估企业的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后,Rd以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为基础调整得出。

其中,权益资本成本Re采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

R_f：无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率作为无风险收益率；

MRP (R_m-R_f)：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

R_m：市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β：预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

R_c：企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定；

5、非经营性资产（负债）、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定，对投资性房地产采用市场法确定。

6、长期股权投资评估价值的确定

被评估单位评估基准日无长期股权投资。

7、付息负债评估价值的确定

被评估单位评估基准日无付息负债。

8、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

（二）收益法评估过程

收益法评估预测的具体过程如下表：

序号	项目	具体过程
1	评估模型	现金流量折现法
2	经营性现金流预测	企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出-营运资金净增加
2.1	税后净利润预测	预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-所得税
2.1.1	收入预测	预测营业收入按历史期销售收入结合行业变化趋势预测

2.1.2	成本预测	预测营业成本=人工成本+办公费等成本（1）办公费等成本根据历史期支出水平及未来变动趋势预测；（2）人工成本根据人工人数及平均工资水平预测
2.1.3	期间费用预测	根据费用的性质，采用不同的方法进行预测。对于有明确规定的费用项目，按照规定进行预测；而对于其他随业务量变化的费用项目，则主要采用与营业收入成比例分析方法
2.1.4	相关税费预测	税金及附加：根据纳税基数乘以适用的相关税率所得税费用：根据利润总额和适用的加计扣除政策计算应纳税所得额，再乘以企业适用的企业所得税税率
2.2	折旧与摊销	折旧摊销根据企业资产规模以及企业现行的会计政策逐项预测
2.3	利息费用	本次收益法评估模型选用企业自由现金流，对应的折现率为WACC，故不需要对财务费用进行单独预测
2.4	资本性支出	根据企业以前年度的支出情况及设备更新年限测算
2.5	折现率	加权平均资本成本（WACC）
3	非经营性资产及负债	
3.1	溢余资金	与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按其市场价值确定
3.2	非经营性资产及负债	收益预测过程中在预测现金流中没有考虑的项目，按其市场价值确定
3.3	长期股权投资	无
4	付息债务	付息债务按其市场价值确定

（三）核心指标变动情况及合理性

营业收入、营业收入增长率、毛利率等核心指标变动情况如下表：

单位：万元、%

项目	报告期			预测期								
	2021 年	2022 年	2023 年 1-10 月	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	1,169.17	1,097.51	995.37	494.78	1,519.95	1,550.35	1,581.36	1,612.99	1,645.25	1,645.25	1,645.25	1,645.25
营业收入增长率	-2.55	-6.13			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	643.46	529.61	496.48	125.87	741.89	756.71	770.01	787.05	804.04	804.04	804.04	804.04

毛利率	44.96	51.74	50.12	74.56	51.19	51.19	51.31	51.21	51.13	51.13	51.13	51.13
净利润	262.42	215.87	77.68	185.99	156.34	159.04	163.25	164.70	166.95	166.95	166.95	147.31
净利润率	22.44	19.67	7.80	37.59	10.29	10.26	10.32	10.21	10.15	10.15	10.15	8.95

营业收入增长率、毛利率与同行业可比公司对比情况如下：

单位：%

证券代码	证券名称	营业收入增长率			毛利率		
		2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
873227.NQ	九天测绘	30.79	7.66	-16.20	44.30	47.66	48.52
832567.NQ	伟志股份	-21.54	-29.38	1.22	47.36	47.17	40.92
871023.NQ	博通信息	-39.00	-29.15	40.29	48.72	50.42	37.29
873397.NQ	广森科技	5.29	9.43	115.15	48.42	43.93	47.69
可比公司平均值		-6.11	-10.36	35.11	47.20	47.29	43.60
西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司		-2.56	-6.13		44.96	51.74	

标的公司营业收入增长率、毛利率与同行业可比上市公司基本持平。主要由于地籍不动产测绘与勘测定界等业务在西安市场占有份额较高，营业收入具有一定的保证。随着地籍不动产未来发展地理信息系统业务，未来转型逐步发力，收入具有增长的趋势。故营业收入、营业收入增长率、毛利率核心指标预测具有合理性。

（六）评估结论及分析

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司账面资产总计 3,956.13 万元，评估价值 3,995.31 万元，评估增值 39.18 万元，增值率 0.99%；账面负债总计 125.02 万元，评估价值 125.02 万元，评估无增减值；账面净资产 3,831.11 万元，评估价值 3,870.29 万元，评估增值 39.18 万元，增值率 1.02%。

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	3,911.30	3,911.30	-	-
非流动资产	44.83	84.01	39.18	87.40
固定资产	27.38	61.38	34.00	124.19
无形资产	7.55	12.73	5.18	68.62
递延所得税资产	9.90	9.90	-	-
资产总计	3,956.13	3,995.31	39.18	0.99

流动负债	125.02	125.02	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	125.02	125.02	-	-
净资产	3,831.11	3,870.29	39.18	1.02

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，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%。

（三）评估方法结果的分析选取

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果3,870.29万元，采用收益法评估结果4,094.60万元，两种评估方法确定的评估结果差异224.31万元，差异率为5.80%。

资产基础法是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。

资产基础法评估过程中，各项资产评估方法选择适当、评估依据充分，评估结果能合理反映股东全部权益价值。

收益法评估过程中，标的公司仍以传统的勘测定界、宗地测量和权籍调查为主，收入来源与宏观经济和国家房地产政策密切相关。国家最新房地产政策为标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定；适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加速构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给。在此政策背景下，企业未来收入的预测不确定性较大。

其次，标的公司未能发展地理信息系统业务，需要进行创新发展，在信息化、数字化时代的今天，地理信息系统业已随着智慧城市的发展而迅速发展，目前企业在该领域还属于空白，企业预测未来年度会进行转型发展，但由于目前资金受限，方案尚未形成，未来的转型投资存在着一定不确定性。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论是

合理的。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的股东全部权益评估价值为 3,870.29 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）资产基础法评估结果比较变动因素分析

1、设备类资产评估增值，主要原因如下：

（1）运输车辆评估原值增值主要原因是由于所有车辆均为二手车，入账价值较低；运输车辆评估净值增值的主要原因是由于账面原值较低，且企业会计折旧年限短于设备实际经济寿命年限所致。

（2）电子类设备技术更新速度较快，购置价下降，导致电子设备评估减值。

2、无形资产评估增值的主要原因是：大部分软件为专用软件，已摊销完毕或摊余价值较低，但这些软件的市场售价变动不大，市场售价比较稳定，造成评估增值。账外无形资产无账面值，造成评估增值。

上述各类资产比较变动因素相抵后，导致资产基础法评估结果为增值。

（二）收益法评估结果比较变动因素分析

评估对象的账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，采用收益法计算的股东全部权益价值，体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系，其中包含了账外潜在资源、资产价值，如：企业经营管理价值、客户资源价值、人力资源价值及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值，而该等资源、资产价值是无法采用会计政策可靠计量的。从而导致收益法评估结果表现为增值。

三、标的资产主要业务（如有）

西安市房产测量事务所有限公司

（一）主要业务、主要产品或服务及其用途

测量所主营业务为不动产测绘，具体包括提供西安市数字化房产图库日常维护和修测补测服务以及不动产分户图预测、不动产分户图实测、不动产变更测量服务。

（二）业务模式或商业模式

报告期内，测量所商业模式如下：

1、销售模式

测量所主要通过两种方式获得项目信息，一种方式是参加政府或者企事业单位的招标获取项目，一种是通过策划部商务洽谈方式获取项目。

公司通过对政府或者企事业单位的招标平台及行业内各招标平台的关注获取招标信息，根据招标项目具体情况评估确定是否承接。对拟定承接项目，策划部立即开展制作标书等投标前的准备工作，同时根据需方的要求进行项目咨询讲解等前期工作，并根据政府采购相关规定参加公开投标。中标后，由策划部门进行合同签订和项目启动的相关工作。

公司经过多年的经营，已在行业内形成了较高的知名度，公司有大量积攒的老客户资源，同时也通过参与行业内协会、学会及相关会议等渠道进一步对公司业务进行推广。根据客户的业务采购需求，公司由策划部门或相关部门人员进行沟通洽谈，提供售前技术咨询服务支持，出具咨询、报价方案，开展合同签订前期的准备工作。

2、采购模式

公司与生产相关的采购内容主要为材料采购和服务采购。材料采购主要包括实施项目所需的设备仪器及办公用品、低值易耗品等，服务采购包括服务于生产经营的保障性采购。根据采购金额，按照公司采购管理办法由需求部门申请预算并根据预算发起采购事项，依据采购金额的大小选用直接采购、比价采购、招标采购的形式进行，比价采购由采购小组集体会商采购结果。

3、生产模式

公司通过招投标或商务洽谈取得业务项目后，与客户签订合同、取得委托书及相关项目材料，同时对项目进行策划立项，出具项目策划书。项目技术负责人编制项目策划书，对项目的技术标准、技术要求、技术要点难点、人员要求、工作内容、各环节工期、生产服务方案、质量方案等进行策划后方能进入项目生产环节。项目策划完成后，策划部与项目生产各环节进行对接全面落实项目生产过程。

测绘业务的方案执行过程通常分为项目策划、项目现场外业踏勘数据采集、内业制图、质量检查、成果转绘入库、审核、归档等环节。现场外业踏勘工作主要对委托项目楼幢进行外业数据测量和信息调查，内业制图为专业测绘人员采用专业软件、设备平台对外业踏勘采集数据进行内业处理，绘制、计算、编制生成相关数字产品，经检质量部检查合格后，提交符合策划方案要求的成果产品。

4、研发模式

公司采取以社会需求为核心，以开拓市场机会为导向，通过自有资源和技术能力独立进行研发的市场驱动型研发模式，保持技术独立性和自主性，形成自身的核心竞争力。公司成立科技创新专项组、软件研发部等部门，实现产品创新性研制。

（三）主要业务相关情况

1. 报告期内收入情况

报告期内各期主要产品或服务的规模、销售收入，产品或服务的主要消费群体：

单位：元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	50,165,237.00	74.83%	53,849,355.64	88.11%	55,286,375.58	88.20%
其他业务收入	16,873,693.00	25.17%	7,268,418.01	11.89%	7,395,601.23	11.80%
营业收入合计	67,038,930.00	100.00%	61,117,773.65	100.00%	62,681,976.81	100.00%

注：上述表格中标题无法更改，2023 年度实际为 2023 年 1-10 月。

测量所的主营业务包括土地登记代理服务、信息咨询服务、档案整理服务、测绘服务、劳务派遣服务，其他业务收入为房屋租赁收入。

2. 报告期内前五名客户情况

时间	客户名称	是否关联方	销售金额（元）	占主营业务收入比例
2023 年度	西安市不动产登记服务中心	否	9,752,557.63	14.55%
	陕西华商传媒集团有限责任公司	否	1,459,494.32	2.18%
	西安市不动产信息档案管理中心	否	1,393,867.92	2.08%
	西安市不动产权籍调查中心	否	1,387,405.65	2.07%
	陕西金地家宜置业有限公司	否	1,110,961.29	1.66%
	合计		15,104,286.81	22.53%
2022 年度	西安市不动产登记服务中心	否	10,414,280.24	17.04%
	西安力邦置业有限公司	否	1,589,388.43	2.60%
	陕西金地家宜置业有限公司	否	1,314,641.48	2.15%
	西安市不动产信息档案管理中心	否	1,121,226.42	1.83%
	盛恒（西安）房地产开发有限公司	否	803,663.20	1.31%
	合计		15,243,199.77	24.94%
2021 年度	西安市不动产登记服务中心	否	9,752,557.63	15.56%
	陕西华商传媒集团有限责任公司	否	1,459,494.32	2.33%

	西安市不动产信息档案管理中心	否	1,393,867.92	2.22%
	西安市不动产权籍调查中心	否	1,387,405.65	2.21%
	陕西金地家宜置业有限公司	否	1,110,961.29	1.77%
	合计		15,104,286.81	24.10%

注：上述表格中标题无法更改，2023 年度实际为 2023 年 1-10 月。

关联关系描述：报告期内，测量所前五大客户中不存在关联方。

3. 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况，占成本的比重

单位：元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	28,424,547.58	82.21%	27,989,265.03	80.26%	27,723,628.34	80.23%
其他业务成本	6,152,537.34	17.79%	6,885,922.06	19.74%	6,832,890.65	19.77%
合计	34,577,084.92	100.00%	34,875,187.09	100.00%	34,556,518.99	100.00%

注：上述表格中标题无法更改，2023 年度实际为 2023 年 1-10 月。

测量所主要成本为职工薪酬。

4. 报告期内前五名供应商情况

时间	供应商名称	是否关联方	采购金额（元）	占采购总额比例
2023 年度	陕西网梭信息技术有限公司	否	1,672,134.79	11.75%
	西安市惜才人才资源开发有限责任公司	否	1,125,120.86	7.91%
	西安沃丰商业运营管理有限公司	否	1,120,347.03	7.88%
	西安安居物业管理集团和美城市服务有限公司	否	784,985.00	5.52%
	西安华迪欧尚家具有限公司	否	819,494.46	5.76%
	合计		5,522,082.14	38.82%
2022 年度	西安沃丰商业运营管理有限公司	否	2,558,589.86	18.26%
	西安城市发展资源信息有限公司	是	1,660,377.36	11.85%
	西安市惜才人才资源开发有限责任公司	否	1,383,838.67	9.88%
	陕西黄马甲物流配送有限公司	否	1,129,288.23	8.06%
	陕西中京建工有限公司	否	999,688.07	7.14%
	合计		7,731,782.19	55.19%
2021	陕西黄马甲物流配送有限公司	否	1,081,856.18	7.80%

年度	西安市惜才人才资源开发有限责任公司	否	1,064,534.60	7.67%
	西安市和美物业管理有限公司	否	426,320.74	3.07%
	陕西恒纳通商贸有限公司	否	206,277.84	1.49%
	陕西网梭信息技术有限公司	否	124,376.87	0.90%
	合计		2,903,366.23	20.92%

注：表格中标题无法更改，2023 年度数据为 2023 年 1-10 月数据，采购金额为当年供应商完成产品服务交付且测量所完成支付的金额。

关联关系描述：报告期内，测量所前五大供应商中西安城市发展资源信息有限公司为测量所控股股东控制的公司。

（四）标的公司业务相关的资源要素

1. 无形资产情况

测量所无形资产包括企业使用的软件和持有的软件著作权，其中软件包括 2 项，分别为地理信息软件、测量软件和管理信息系统。

截至 2023 年 10 月 31 日，测量所持有的软件著作权如下：

软件名称	登记号	登记日期
房测通测绘软件	2023SR1269272	2023-10-20
码上不动产小程序	2023SR1039094	2023-09-11
不动产测绘数字化档案管理系统	2020SR0320546	2020-04-09
西安市房产测量事务所房产测量信息系统	2020SR0320671	2020-04-09
西安市房产测量事务所房产测绘作业软件	2020SR0320636	2020-04-09

（1）码上不动产小程序的运营情况及商业模式

码上不动产小程序的运营主体、运营情况和商业模式情况如下：

小程序名称	运营主体	运营情况	商业模式
码上不动产小程序	测量所	于 2023 年 10 月底开发完成，目前处于正常使用状态（内测阶段，尚未推广），并进行日常维护	业务模式：用户借助微信平台扫描户图或测绘报告封面的二维码，进入小程序查阅房产测绘成果报告等详尽信息；该服务系测量所主营业务实现产业升级，旨在通过技术革新提升测绘产品的附加值，以满足用户信息需求。
			盈利模式、资金结算方式、收入贡献占比：用户免费进行查阅，不产生任何收益。
			主要服务客户：委托测量所办理房产测绘业务的企业和房产测绘报告涉及的个人。
			交互性：不存在交互性功能。

(2) 码上不动产小程序资质及备案情况

码上不动产小程序系公司业务资质及经营范围内基于软件开发、信息系统运行维护而产生的计算机软件。该小程序经公示的基本信息如下：

事项	内容
认证主体	西安市房产测量事务所有限公司
认证类型	企业
服务类目	房地产资讯
备案号	陕 ICP 备 2021016431 号-2X

测量所已就该小程序于 2023 年 9 月 11 日取得了编号为 2023SR1039094 的计算机软件著作权证书。截至本报告书签署之日，该小程序目前处于内测阶段、尚未推广，主要功能系用户借助微信平台扫描户图或测绘报告封面的二维码，进入小程序无偿查阅房产测绘成果报告等详尽信息。

根据《中华人民共和国电信条例》第七条，国家对电信业务经营按照电信业务分类，实行许可制度。经营电信业务，必须依照规定取得国务院信息产业主管部门或者省、自治区、直辖市电信管理机构颁发的电信业务经营许可证。未取得电信业务经营许可证，任何组织或者个人不得从事电信业务经营活动。根据《中华人民共和国电信条例》第八条，电信业务分为基础电信业务和增值电信业务。基础电信业务，是指提供公共网络基础设施、公共数据传送和基本话音通信服务的业务。增值电信业务，是指利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务。电信业务分类的具体划分在《电信业务分类目录》中列出。国务院信息产业主管部门根据实际情况，可以对目录所列电信业务分类项目作局部调整，重新公布。

根据《互联网信息服务管理办法》第三条，互联网信息服务分为经营性和非经营性两类。经营性互联网信息服务，是指通过互联网向上网用户有偿提供信息或者网页制作等服务活动。非经营性互联网信息服务，是指通过互联网向上网用户无偿提供具有公开性、共享性信息的服务活动。根据《互联网信息服务管理办法》第四条，国家对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度。未取得许可或者未履行备案手续的，不得从事互联网信息服务。

测量所通过码上不动产小程序，向委托公司办理房产测绘业务的企业和房产测绘报告涉及的个人无偿提供具有公开性、共享性信息的查询服务，属于从事非经营性互联网信息服务，不涉及《电信业务分类目录》规定的增值电信业务，亦不属于《互联网信息服务管理办法》规定的经营性互联网信息服务，测量所已就该小程序进行了 ICP 备案，符合《中华人民共和国电信条例》《互联网信息服务管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

测量所已就码上不动产小程序进行了 ICP 备案，因该小程序不涉及增值电信业务和互联网信息服务，因此无需办理其他增值电信业务或经营性互联网信息服务相关的相关资质许可或备案，不存在尚未办理的资质，亦不存在超出资质范围经营的情况。

(3) 测量所不涉及互联网平台运营，不存在其他尚未披露的互联网平台

根据《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》第二条第（一）款、第（二）款，互联网平台是指通过网络信息技术，使相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，以此共同创造价值的商业组织形态；平台经营者是指向自然人、法人及其他市场主体提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的经营者。

测量所的主要业务为向客户提供不动产测绘及相关服务，不存在向自然人、法人及其他市场主体提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的情形，不属于互联网平台经营者。

码上不动产小程序系测量所基于微信小程序开发的进行查询服务的无偿使用平台（软件），未作为第三方平台撮合商户及合作伙伴与其他下游相关方交易，不存在互相依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，不存在于该等微信公众号上进行交易或撮合交易、信息交流等情形，不涉及互联网平台服务，不涉及在互联网平台内提供商品或者服务。

综上，测量所从事业务不涉及互联网平台业务，不构成属于“平台经营者”的情形；其经营过程中正在运营的网站、小程序亦不属于《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》中所指的“互联网平台”。截至本报告书签署之日，测量所不存在其他尚未披露的互联网平台，符合行业监管规定。

2. 固定资产情况

截至 2023 年 10 月 31 日，测量所的固定资产情况如下：

单位：元

类别	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	150,000.00	106,875.00	43,125.00
电子设备	6,597,629.28	4,353,651.93	2,243,977.35
运输设备	2,222,844.00	2,111,701.80	111,142.20
办公设备	1,188,996.62	562,028.07	626,968.55
合计	10,159,469.90	7,134,256.80	3,025,213.10

3. 业务许可资格或资质情况

截至 2023 年 10 月 31 日，测量所持有的业务资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	有效期
1	国家秘密载体印刷资质证书（乙级）	YZ372300365	陕西省国家保密局	2028-12-18
2	食品经营许可证	JY36101040038258	西安市莲湖区行政审批服务局	至 2027-10-18
3	乙级测绘资质证书	乙测资字 61502007	陕西省测绘地理信息局	至 2027-01-02
4	甲级测绘资质证书	甲测资字 61100196	陕西省测绘地理信息局	至 2026-12-10
5	职业健康安全管理体系认证证书	GXLH1023S20275R0M	西安国信联合检验认证有限公司	至 2026-09-19
6	环境管理体系认证证书	GXLH41023E10280R0M	西安国信联合检验认证有限公司	至 2026-09-19
7	信息安全管理体系统认证证书	GXLH1023I10004R0M	西安国信联合检验认证有限公司	至 2026-09-14
8	质量管理体系认证证书	00120Q30823R5M/6100	中国质量认证中心	至 2026-01-23
9	劳务派遣经营许可证	陕劳派许字第 201802607 号	莲湖区行政审批服务局	至 2024-10-31
10	信息系统安全等级保	61010499010-22001	中华人民共和国	无固定期

	护备案证明		公安部	限
--	-------	--	-----	---

4. 员工情况

截至 2023 年 10 月 31 日，测量所员工共 284 名，具体情况如下：

（1）人员性质

单位：人

人员类别	数量	占比
管理人员	23	8.10%
行政人员	19	6.69%
财务人员	3	1.06%
销售人员	13	4.58%
研发人员	6	2.11%
生产人员	220	77.46%
合计	284	100.00%

（2）按年龄划分

单位：人

年龄	数量	占比
30 岁及以下	50	17.61%
30-40 岁	149	52.46%
40-50 岁	77	27.11%
50 岁以上	8	2.82%
合计	284	100.00%

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司

（一）主要业务、主要产品或服务及其用途

地籍不动产主营业务为不动产测绘及工程测量服务，具体包括为西安市范围内的土地前期预审、报批、供地、发证，城中村改造及建筑垃圾、土地整理前期地形和后期验收等提供土地勘测定界、宗地图测量编绘、不动产日常权籍调查、市本级不动产权籍调查成果复测复

核等测绘服务，以及竣工测量、土方测量业务等工程测量服务及其他测绘咨询服务。

（二）业务模式或商业模式

地籍不动产商业模式如下：

1、销售模式

公司主要通过参与政府采购和商务洽谈方式获取项目。公司发动全体员工以市场为导向，以客户为中心，通过陌生客户拜访、老客户转介绍等方式整理汇总挖掘潜在客户。同时，通过搜集各省市区级采购官网、重要目标企业客户官网等渠道，发现招标信息，并根据一系列因素确定是否参与投标获取订单。

2、采购模式

公司的采购内容主要包括实施项目所需的办公用品、低值易耗品及软硬件设备等。材料采购由公司办公室组织，根据合同金额不同，已报批预算范围内的采购由办公室组织实施，超出正常预算范围采购需要选择至少 3 家供应商通过询价、比价方式实施采购，超出子公司审批范围金额的，报集团审批。

3、生产模式

公司在与客户签订合同或取得委托书后，内部立项，明确工作内容、技术和周期等要求，根据项目情况对项目进行分类，下发任务交接单给相应的生产部门。生产部门负责人根据任务交接单要求对项目进行再分配，组织实施。内业数据处理通常由技术人员采用专业软件、设备和平台对数据源进行处理，制作生成各类数字产品。经检查验收合格后，资料成果提交档案室。需要外业现场测量工作的，需实地对特定对象进行测量和调查，再对测量数据进行内业处理。

4、研发模式

公司组织成立研发团队，以项目为主导，采取矩阵式研发管理模式，设立专家委员会、研发部、运营部等部门，根据研发项目不同阶段、不同需求配置相应人员，实现对公司确立的重大产品的规范化、高质量研制，并进行市场推广，以前瞻技术引领的方式进行地理信息行业应用产品孵化。

(三) 主要业务相关情况

1. 报告期内收入情况

报告期内各期主要产品或服务的规模、销售收入，产品或服务的主要消费群体：

单位：元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	9,953,737.80	100%	10,975,096.34	100%	11,691,709.51	100%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
营业收入合计	9,953,737.80	100%	10,975,096.34	100%	11,691,709.51	100%

注：上述表格中标题无法更改，2023 年度实际为 2023 年 1-10 月。

地籍不动产主营业务为不动产测绘及工程测量服务等，报告期内收入均来自于主营业务。

2. 报告期内前五名客户情况

时间	客户名称	是否关联方	销售金额 (元)	占主营业务收入比例
2023 年度	西安市不动产权籍调查中心	否	1,064,814.18	10.70%
	西安汉长安城国家大遗址保护特区土地储备交易中心	否	900,948.11	9.05%
	西安阎良国家航空高技术产业基地管理委员会	否	873,031.13	8.77%
	西安市自然资源和规划局阎良分局	否	623,188.68	6.26%
	西安浐灞生态区管理委员会	否	501,230.19	5.04%
	合计		3,963,212.29	39.82%
2022 年度	西安市不动产权籍调查中心	否	1,814,492.95	16.53%
	西安经济技术开发区土地储备中心	否	1,464,131.13	13.34%
	西安国际港务区土地储备中心	否	1,008,566.98	9.19%
	西安市自然资源和规划局灞桥分局	否	384,474.53	3.50%
	西安市阎良区水务局	否	227,541.51	2.07%
	合计		4,899,207.10	44.64%
2021 年度	陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	否	2,531,311.32	21.65%
	西安市阎良区兴水实业有限责任公司	否	806,402.83	6.90%
	西安市自然资源和规划局灞桥分局土地储备中心	否	744,620.75	6.37%
	西安市轨道交通集团有限公司	否	695,724.53	5.95%
	西安渭北工业区临潼现代工业组团管理	否	692,660.38	5.92%

	委员会			
	合计		5,470,719.81	46.79%

注：上述表格中标题无法更改，2023 年度实际为 2023 年 1-10 月。

关联关系描述：报告期内，地籍不动产与前五大客户均不存在关联关系。

3. 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况，占成本的比重

单位：元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	4,964,836.71	100%	5,296,123.63	100%	6,434,619.56	100%
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	4,964,836.71	100%	5,296,123.63	100%	6,434,619.56	100%

注：上述表格中标题无法更改，2023 年度实际为 2023 年 1-10 月。

报告期内地籍不动产的成本主要为职工薪酬。

4. 报告期内前五名供应商情况

时间	供应商名称	是否关联方	采购金额（元）	占采购总额比例
2023 年度	陕西天徕数码科技有限公司	否	126,548.67	13.44%
	陕西意拓汽车销售有限公司	否	121,946.90	12.95%
	西安市中心医院	否	120,046.50	12.75%
	西安昊天办公设备有限公司	否	26,106.19	2.77%
	西安奥富斯电子科技有限公司	否	24,336.28	2.58%
	合计		418,984.54	44.50%
2022 年度	陕西三十六氩信息科技有限公司	否	188,679.25	22.89%
	西安昊天办公设备有限公司	否	80,265.49	9.74%
	西安市惜才人才资源开发有限责任公司	否	35,974.09	4.36%
	机械工业勘察设计研究院有限公司	否	27,358.49	3.32%
	西安新动力知识产权代理事务所（普通合伙）	否	21,349.52	2.59%
	合计		353,626.84	42.89%
2021 年度	易智瑞信息技术有限公司	否	66,371.68	5.35%
	西安宇楠网络科技有限公司	否	52,673.27	4.25%
	陕西华润万家生活超市有限公司	否	49,557.52	4.00%
	西安昊天办公设备有限公司	否	46,814.16	3.78%
	西安迈图数码科技有限公司	否	28,712.87	2.32%
	合计		244,129.50	19.69%

注：表格中标题无法更改，2023 年度数据为 2023 年 1-10 月数据，采购金额为当年供应商完成产品服务交付且测量所完成支付的金额。

关联关系描述：报告期内，地籍不动产与前五大供应商均不存在关联关系。

（四）标的公司业务相关的资源要素

5. 无形资产情况

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产持有的专利如下：

专利名称	专利类型	公开(公告)号	公开(公告)日期
一种地籍测量无人机	实用新型	CN218463891U	2023 年 2 月 10 日
一种地籍测绘三维扫描仪	实用新型	CN218455087U	2023 年 2 月 7 日
一种可折叠像控点喷涂模板	实用新型	CN218238851U	2023 年 1 月 6 日
一种地籍测绘三脚架	实用新型	CN218236750U	2023 年 1 月 6 日
一种多功能地籍测量全站仪	实用新型	CN218236870U	2023 年 1 月 6 日
一种地籍测量测距仪	实用新型	CN218208552U	2023 年 1 月 3 日

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产持有的软件著作权如下：

软件名称	登记号	登记日期
项目成本匹配核算系统	2023SR1048621	2023 年 9 月 12 日
大地坐标系与 wgs84 椭球坐标转换工具软件	2023SR1049549	2023 年 9 月 12 日
基于 Arcgis 平台数据库的检索服务系统	2023SR1050798	2023 年 9 月 12 日
ARCGIS 中勘界报告自动化成图系统	2022SR1413107	2022 年 10 月 25 日

6. 固定资产情况

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产固定资产情况如下：

单位：元

类别	账面原值	累计折旧	账面价值
运输设备	229,285.00	217,820.75	11,464.25
电子及办公设备	1,154,100.73	891,781.54	262,319.19
合计	1,383,385.73	1,109,602.29	273,783.44

7. 业务许可资格或资质情况

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产资质证书情况如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	有效期
1	甲级测绘资质证书	甲测资字 61100887	陕西省测绘地理信息局	至 2028-09-17
2	乙级测绘资质证书	乙测资字 61502176	陕西省测绘地理信息局	至 2027-01-02
3	质量管理体系认证证书	00123Q31135R2M/6100	中国质量认证中心	至 2026-03-19

8. 员工情况

截至 2023 年 10 月 31 日，地籍不动产共有人员 70 名，具体情况如下：

（1）人员性质

单位：人

人员类别	数量	占比
管理人员	4	5.71%
行政人员	7	10.00%
财务人员	5	7.14%
业务人员	8	11.43%
研发人员	6	8.57%
生产人员	30	42.86%
服务人员	10	14.29%
合计	70	100.00%

（2）按年龄结构

单位：人

年龄	数量	占比
30 岁及以下	20	28.57%
30-40 岁	24	34.29%
40-50 岁	17	24.29%

50 岁以上	9	12.86%
合计	70	100.00%

四、本次重组涉及的债权和债务转移

西安市房产测量事务所有限公司

本次交易完成后,测量所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。

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司

本次交易完成后,地籍不动产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。

五、其他

无。

第五节本次交易合同的主要内容

一、合同签订

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，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、资产交付或过户安排

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、其他

针对过渡期价款支付安排,交易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。

第六节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第二条的规定

《重组管理办法》第二条：“本办法适用于股票在全国中小企业股份转让系统（以下简称全国股份转让系统）公开转让的公众公司重大资产重组行为。本办法所称的重大资产重组是指公众公司及其控股或者控制的公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致公众公司的业务、资产发生重大变化的资产交易行为。

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 50%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 50%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 30%以上。公众公司发行股份购买资产触及本条所列指标的，应当按照本办法的相关要求办理。”

《重组管理办法》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。”

大地测绘通过本次交易取得测量所和地籍不动产 100%的股权，本次计算标准之资产总额以测量所和地籍不动产资产总额和成交金额二者中的较高者为准，本次计算标准之资产净额以测量所和地籍不动产净资产额和成交金额二者中的较高者为准，对构成重大资产重组具体计算过程如下：

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
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=⑥/⑦	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。

综上所述，根据《重组管理办法》第二条、第四十条规定，本次交易构成重大资产重组。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定

（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

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。

以希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》中截至 2023 年 10 月 31 日测量所和地籍不动产经审计的所有者权益合计 22,756.47 万元和北京卓信大华资产评估有限公司出具的《评估报告》中截至 2023 年 10 月 31 日测量所和地籍不动产经评估的净资产合计 28,111.23 万元为基础，综合考虑期后分红情况，经双方协商确定标的资产的交易作价为 18,305.28 万元。综上所述，本次交易涉及相关资产的交易价格系由交易各方在资产评估基础上协商确定，定价公允。

本次交易涉及的资产定价公允，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。

（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

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。

（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

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。

（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

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。

三、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》第七条规定如下：“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监督管理委员会的有关规定，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。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

（一）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。

（二）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《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。

（三）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。

（四）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）、取得北京市财政局出具的《备案公告》（京财资评备[2024]0020 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，本次重大资产重组所聘请的证券服务机构符合《重组管理办法》的规定。

四、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，2024年4月3日公司在全国股转系统指定信息披露平台网站披露了《股票停牌公告》（公告编号2024-014），公司股票自2024年4月8日起暂停转让，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，公司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。

五、本次交易程序符合《重组管理办法》的规定

（一）大地测绘已经履行的决策程序

2024年4月29日，大地测绘召开第四届董事会第八次会议，审议了如下议案：

《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<非上市公众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》

（二）交易对方已经履行的决策程序

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。

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。

（三）本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

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。

综上所述，本次交易程序符合《重组管理办法》的规定。

第七节董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析

一、本次交易标的的定价依据

（一）交易标的的定价依据

公司拟向交易对方西城发集团购买其持有的标的资产测量所和地籍不动产 100%的股权，交易价格为 183,052,778.26 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《资产评估报告》，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，评估增值 5,315.57 万元，增值率 28.09 %，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，评估增值 39.18 万元，增值率 1.02%。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》，以 2023 年 10 月 31 日为审计基准日，测量所所有者权益为 18,925.36 万元，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》，地籍不动产所有者权益为 3,831.11 万元。

本次审计评估基准日后至《支付现金购买资产协议》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29日全部实施完毕。

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）之“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。”上述大额分红事项，符合相关规定，未损害挂牌公司的利益。

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。

二、本次交易定价合理性分析

（一）标的资产定价合理性分析

1. 标的资产定价依据合理性分析

本次交易标的价格参考了标的资产以2023年10月31日为基准日的审计及评估结果。根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《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。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的《评估报告》的评估结果：经资产基础法评估，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《支付现金购买资产协议》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 29 日全部实施完毕。

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）之“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。”上述大额分红事项，符合相关

规定，未损害挂牌公司的利益。

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。

本次交易的定价公平、合理，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。

2. 标的资产评估合理性分析

西安市房产测量事务所有限公司 100%股权

本次资产评估情况如下：

单位：元

评估方法	净资产账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率（%）
收益法	189,253,613.99	265,825,500.00	76,571,800.00	40.46
资产基础法	189,253,613.99	242,409,331.45	53,155,717.46	28.09
市场法	-	-	-	-

本次采用资产基础法和收益法进行评估，选用资产基础法结果作为最终结果。

（1）评估方法差异的主要原因

西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 24,240.94 万元，采用收益法评估结果 26,582.55 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 2,341.61 万元，差异率为 9.66%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（2）评估结果的选取

资产基础法是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。

资产基础法评估过程中，各项资产评估方法选择适当、评估依据充分，评估结果能合理反映股东全部权益价值。

收益法评估过程中，标的公司仍以传统的不动产基础测绘和不动产项目测绘为主，收入来源与宏观经济和国家房地产政策密切相关。国家最新房地产政策为标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定；适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加速构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给。在此政策背景下，企业未来收入的预测不确定性较大。

其次，标的公司未能发展地理信息系统业务，需要进行创新发展，在信息化、数字化时代的今天，地理信息系统业已随着智慧城市的发展而迅速发展，目前企业在该领域还属于空白，企业预测未来年度会进行转型发展，但由于目前资金受限，方案尚未形成，未来的转型投资存在着一定不确定性。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论是合理的。

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。

3. 标的资产评估合理性分析

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司 100%股权

本次资产评估情况如下：

单位：元

评估方法	净资产账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率(%)
收益法	38,311,122.23	40,946,000.00	2,634,900.00	6.88
资产基础法	38,311,122.23	38,702,947.40	391,825.17	1.02
市场法	—	—	—	—

本次采用资产基础法和收益法进行评估，选用资产基础法结果作为最终结果。

（3）评估方法差异的主要原因

西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 3,870.29 万元，采用收益法评估结果 4,094.60 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 224.31 万元，差异率为 5.80%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（4）评估结果的选取

资产基础法是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。

资产基础法评估过程中，各项资产评估方法选择适当、评估依据充分，评估结果能合理反映股东全部权益价值。

收益法评估过程中，标的公司仍以传统的不动产基础测绘和不动产项目测绘为主，收入来源与宏观经济和国家房地产政策密切相关。国家最新房地产政策为标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定；适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加速构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给。在此政策背景下，企业未来收入的预测不确定性较大。

其次，标的公司未能发展地理信息系统业务，需要进行创新发展，在信息化、数字化时代的今天，地理信息系统业已随着智慧城市的发展而迅速发展，目前企业在该领域还属于空白，企业预测未来年度会进行转型发展，但由于目前资金受限，方案尚未形成，未来的转型投资存在着一定不确定性。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评

估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论是合理的。

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。

三、公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见

本公司董事会（和监事会）认为：本次交易标的资产价格根据独立审计机构及评估机构评估结果确定，标的资产以评估价值作为定价参考的基础，交易价格公平、合理，标的资产评估与定价之间存在差异具有合理性，不存在损害公司及中小股东利益的情形，定价公平、合理。

第八节标的公司的财务会计信息

一、注册会计师审计意见

西安城市发展（集团）有限公司、西安大地测绘股份有限公司：

一、审计意见

我们接受委托审计了西安市房产测量事务所有限公司（以下简称房测公司）财务报表，包括2023年10月31日、2022年12月31日、2021年12月31日的资产负债表，2023年1-10月、2022年度、2021年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了房测公司2023年10月31日、2022年12月31日、2021年12月31日的财务状况以及2023年1-10月、2022年度、2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于房测公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

房测公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估房测公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算房测公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督房测公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对房测公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致房测公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王铁军

中国西安市

中国注册会计师：王海霞

2024年4月25日

西安城市发展（集团）有限公司、西安大地测绘股份有限公司：

一、审计意见

我们接受委托审计了西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司（以下简称地籍公司）财务报表，包括2023年10月31日、2022年12月31日、2021年12月31日的资产负债表，2023年1-10月、2022年度、2021年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了地籍公司2023年10月31日、2022年12月31日、2021年12月31日的财务状况以及2023年1-10月、2022年度、2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于地籍公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

地籍公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估地籍公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算地籍公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督地籍公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对地籍公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致地籍公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师：王铁军
中国西安市	中国注册会计师：王海霞
	2024 年 4 月 25 日

二、西安市房产测量事务所有限公司财务报表

（一）资产负债表

单位：元

项目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	118,586,878.87	55,219,003.93	68,843,808.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,546,856.78	3,673,962.08	543,624.93
应收款项融资			
预付款项	315,025.04	2,272,706.05	66,971.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	368,110.76	92,168,088.53	101,382,546.80
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	920,238.17	3,941,449.95	2,379,775.32
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	3,819,910.65	683,205.73	-
流动资产合计	126,557,020.27	157,958,416.27	173,216,726.18
非流动资产：			
发放贷款及垫款			

债权投资		40,592,971.70	
可供出售金融资产	-		
其他债权投资			
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	-	50,560,549.76	50,511,834.69
其他非流动金融资产			
投资性房地产	65,829,405.44	70,115,913.50	74,865,982.17
固定资产	3,025,213.10	1,083,958.88	1,219,178.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	16,401,640.55	18,092,531.33	-
无形资产	292,603.77	375,161.57	474,230.93
开发支出	2,656,603.73	1,660,377.31	-
商誉			
长期待摊费用	11,603,625.41	13,584,695.57	11,943,153.36
递延所得税资产	7,341,644.58	10,688,057.47	8,398,598.74
其他非流动资产			
非流动资产合计	107,150,736.58	206,754,217.09	147,412,978.87
资产总计	233,707,756.85	364,712,633.36	320,629,705.05
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,889,969.49	3,379,228.49	627,817.19
预收款项	1,943,654.43	635,625.90	182,936.92
合同负债	13,273,393.80	10,337,951.98	8,327,009.88
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	2,249,756.98	8,823,867.62	8,585,093.05
应交税费	1,974,904.72	1,205,086.55	1,848,624.05
其他应付款	480,237.70	1,485,199.75	417,349.40
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,598,680.74	1,478,573.09	-
其他流动负债	294,524.01	246,436.98	335,211.37
流动负债合计	25,705,121.87	27,591,970.36	20,324,041.86
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	16,288,774.91	17,631,017.86	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,460,246.08	2,797,962.16	76,775.20
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	18,749,020.99	20,428,980.02	76,775.20
负债合计	44,454,142.86	48,020,950.38	20,400,817.06
所有者权益（或股东权益）：			
股本	4,400,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,669,649.14	676,816.66	338,408.33
减：库存股			
其他综合收益	-	476,467.30	435,059.49
专项储备			
盈余公积	5,840,774.95	5,840,774.95	5,840,774.95
一般风险准备			
未分配利润	171,343,189.90	306,697,624.07	290,614,645.22
归属于母公司所有者权益合计	189,253,613.99	316,691,682.98	300,228,887.99
少数股东权益			
所有者权益合计	189,253,613.99	316,691,682.98	300,228,887.99
负债和所有者权益总计	233,707,756.85	364,712,633.36	320,629,705.05

（二）利润表

单位：元

项目	2023 年 1 月—10	2022 年度	2021 年度
----	---------------	---------	---------

	月		
一、营业总收入	67,038,930.00	61,117,773.65	62,681,976.81
其中：营业收入	67,038,930.00	61,117,773.65	62,681,976.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	46,600,352.90	46,168,684.54	44,852,735.92
其中：营业成本	34,603,627.28	34,907,037.91	34,588,369.81
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	1,478,000.58	1,506,314.23	1,586,834.23
销售费用	1,998,555.49	1,938,160.31	1,371,933.49
管理费用	8,397,773.32	8,309,768.51	8,415,840.53
研发费用			
财务费用	122,396.23	-492,596.42	-1,110,242.14
其中：利息收入	691,529.10	677,518.58	
利息费用	571,143.39	1,171,231.00	1,111,143.55
加：其他收益	36,055.81	68,392.47	29,996.30
投资收益（损失以“-”号填列）	-137,250.90	92,971.70	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	38,508.21	3,846,532.69	-40,269.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-11,789.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,375,890.22	18,956,985.97	17,807,178.12
加：营业外收入	1.34	71,386.41	2.22
减：营业外支出			22,032.55

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,375,891.56	19,028,372.38	17,785,147.79
减：所得税费用	3,092,779.27	2,945,393.53	2,709,486.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,283,112.29	16,082,978.85	15,075,660.94
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,283,112.29	16,082,978.85	15,075,660.94
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	-476,467.30	41,407.81	172,344.09
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-476,467.30	41,407.81	172,344.09
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-476,467.30	41,407.81	172,344.09
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的			

税后净额			
七、综合收益总额	16,806,644.99	16,124,386.66	15,248,005.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	16,806,644.99	16,124,386.66	15,248,005.03
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（三）现金流量表

单位：元

项目	2023年1月—10月	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	66,094,673.13	63,721,098.98	66,163,220.78
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-		
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	39,850.62	29,520.21	
收到其他与经营活动有关的现金	1,775,642.66	15,234,337.02	12,699,724.57
经营活动现金流入小计	67,910,166.41	78,984,956.21	78,862,945.35
购买商品、接受劳务支付的现金	571,763.60	2,645,085.65	109,900.00
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	28,905,088.23	33,652,068.78	37,563,766.18
支付的各项税费	7,744,056.89	8,836,810.28	9,690,135.20
支付其他与经营活动有关的现金	4,210,935.43	2,881,825.47	6,274,462.29

经营活动现金流出小计	41,431,844.15	48,015,790.18	53,638,263.67
经营活动产生的现金流量净额	26,478,322.26	30,969,166.03	25,224,681.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,386.41	1,008.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	40,500,000.00		
投资活动现金流入小计	40,500,000.00	71,386.41	1,008.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,096,782.92	2,060,325.68	604,167.50
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		40,500,000.00	
投资活动现金流出小计	3,096,782.92	42,560,325.68	604,167.50
投资活动产生的现金流量净额	37,403,217.08	-42,488,939.27	-603,159.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,400,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,400,000.00		
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			6,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,913,664.40	2,105,030.84	
筹资活动现金流出小计	1,913,664.40	2,105,030.84	6,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-513,664.40	-2,105,030.84	-6,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	63,367,874.94	-13,624,804.08	18,621,522.18
加：期初现金及现金等价物余额	55,219,003.93	68,843,808.01	50,222,285.83
六、期末现金及现金等价物余额	118,586,878.87	55,219,003.93	68,843,808.01

三、西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	31,896,006.12	5,962,574.31	44,899,918.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6,917,357.65	5,857,145.41	4,707,210.46
应收款项融资			
预付款项	29,033.00	3,600.00	-
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	44,751.50	47,905.84	27,748.13
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	178,141.81	716,465.58	541,117.78
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	47,718.15	-	-
流动资产合计	39,113,008.23	12,587,691.14	50,175,994.85
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资	-	40,097,333.33	-
可供出售金融资产	-		
其他债权投资			
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资			

其他权益工具投资	-	50,560,549.76	50,511,834.69
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	273,783.44	310,289.18	345,206.16
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	75,502.39	97,367.49	123,605.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	99,008.46	68,099.85	37,409.34
其他非流动资产			
非流动资产合计	448,294.29	91,133,639.61	51,018,055.80
资产总计	39,561,302.52	103,721,330.75	101,194,050.65
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	-	201,293.08	76,996.40
预收款项			
合同负债	588,607.92	278,363.20	265,904.24
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	513,495.59	2,265,565.52	2,193,125.74
应交税费	106,820.07	309,598.34	461,525.99
其他应付款	20,883.61	64,492,730.58	64,508,759.69
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	20,373.10	9,230.10	8,481.06
流动负债合计	1,250,180.29	67,556,780.82	67,514,793.12

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	-	84,082.46	76,775.20
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	84,082.46	76,775.20
负债合计	1,250,180.29	67,640,863.28	67,591,568.32
所有者权益（或股东权益）：			
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,009,665.69	555,824.18	277,912.09
减：库存股			
其他综合收益	-	476,467.30	435,059.49
专项储备			
盈余公积	3,888,285.59	3,888,285.59	3,888,285.59
一般风险准备			
未分配利润	27,413,170.95	26,159,890.40	24,001,225.16
归属于母公司所有者权益合计	38,311,122.23	36,080,467.47	33,602,482.33
少数股东权益			
所有者权益合计	38,311,122.23	36,080,467.47	33,602,482.33
负债和所有者权益总计	39,561,302.52	103,721,330.75	101,194,050.65

（二）利润表

单位：元

项目	2023年1月—10月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	9,953,737.80	10,975,096.34	11,691,709.51
其中：营业收入	9,953,737.80	10,975,096.34	11,691,709.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本	8,683,578.06	8,988,625.05	9,189,019.58
其中：营业成本	4,964,836.71	5,296,123.63	6,434,619.56
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	85,398.05	85,342.27	91,378.05
销售费用	553,885.45	454,459.98	356,587.46
管理费用	2,274,638.05	2,436,453.99	2,541,621.04
研发费用	957,039.60	783,362.51	-
财务费用	-152,219.80	-67,117.33	-235,186.53
其中：利息收入			
利息费用	154,292.65	71,170.35	238,518.99
加：其他收益	26,105.25	27,597.30	5,917.65
投资收益（损失以“-”号填列）	-135,440.25	675,911.57	864,806.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-206,057.39	-204,603.43	-236,505.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	954,767.35	2,485,376.73	3,136,908.81
加：营业外收入	0.01	-	-
减：营业外支出	-	89.94	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	954,767.36	2,485,286.79	3,136,908.81
减：所得税费用	177,954.11	326,621.55	512,677.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	776,813.25	2,158,665.24	2,624,231.43
其中：被合并方在合并前实现的净利润			

(一) 按经营持续性分类:	-	-	-
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	776,813.25	2,158,665.24	2,624,231.43
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)			
2. 归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额	-476,467.30	41,407.81	172,344.09
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-476,467.30	41,407.81	172,344.09
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-476,467.30	41,407.81	172,344.09
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	300,345.95	2,200,073.05	2,796,575.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	300,345.95	2,200,073.05	2,796,575.52
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			

(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

(三) 现金流量表

单位：元

项目	2023 年 1 月—10 月	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	9,672,872.49	10,276,957.71	7,739,649.66
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-		
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			2,333.35
收到其他与经营活动有关的现金	375,490.93	98,767.65	379,401.14
经营活动现金流入小计	10,048,363.42	10,375,725.36	8,121,384.15
购买商品、接受劳务支付的现金	530,701.69	428,953.50	235,464.98
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	7,785,240.63	7,613,234.83	6,968,099.31
支付的各项税费	1,458,607.57	1,257,416.18	1,698,938.55
支付其他与经营活动有关的现金	14,230,991.72	506,849.15	989,041.81
经营活动现金流出小计	24,005,541.61	9,806,453.66	9,891,544.65
经营活动产生的现金流量净额	-13,957,178.19	569,271.70	-1,770,160.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	130,000,000.00
取得投资收益收到的现金		584,087.67	864,806.85
处置固定资产、无形资产和其他长			

期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	40,000,000.00		
投资活动现金流入小计	40,000,000.00	70,584,087.67	130,864,806.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,390.00	90,703.54	373,028.47
投资支付的现金		70,000,000.00	130,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		40,000,000.00	
投资活动现金流出小计	109,390.00	110,090,703.54	130,373,028.47
投资活动产生的现金流量净额	39,890,610.00	-39,506,615.87	491,778.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			1,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			1,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-1,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	25,933,431.81	-38,937,344.17	-2,278,382.12
加：期初现金及现金等价物余额	5,959,074.31	44,896,418.48	47,174,800.60
六、期末现金及现金等价物余额	31,892,506.12	5,959,074.31	44,896,418.48

第九节对本次交易的结论性意见

一、董事会对本次交易的意见

2024年4月29日，大地测绘召开第四届董事会第八次会议，审议通过本次重大资产重组的相关议案。

二、监事会对本次交易的意见

2024年4月29日，大地测绘召开第四届监事会第五次会议，审议通过本次重大资产重组的相关议案。

三、独立财务顾问意见

（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，本次交易由公司以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。

四、律师意见

本所律师认为：本次交易构成重大资产重组，符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，本次交易的相关主体具备本次交易的主体资格；本次交易已履行了现阶段应当履行的授权与批准，相关批准与授权合法、有效，本次交易尚需经大地测绘股东大会审议通过及股转系统审查备案；本次交易符合《重组管理办法》第四条规定的各项实质条件；本次交易的相关协议均为交易各方的真实意思表示，内容合法有效，在其约定的生效条件达成后即对协议各方产生法律约束力；本次交易涉及的标的资产权属清晰，不存在权属纠纷，标的资产交割不存在实质性法律障碍；本次交易构成关联交易，本次交易不会新增同业竞争；本次交易涉及的债权债务处理及员工安置符合法律、法规及规范性文件的规定；截至本法律意见书出具之日，大地测绘就本次交易已依法履行了现阶段的法定信息披露和报告义务；参与本次交易的各证券服务机构均具备必要的从业资格和条件

第十节本次交易相关的证券服务机构

一、独立财务顾问

单位名称：开源证券股份有限公司
地址：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
法定代表人：李刚
项目负责人：林琳
独立财务顾问主办人：林琳、蒙睿
电话：029-88365802
传真：029-88365802

二、律师事务所

单位名称：北京金诚同达（西安）律师事务所
地址：西安市高新区锦业路12号迈科商业中心25层
负责人：方燕
经办律师：张宏远、刘诗涵、张培
电话：029-81129966
传真：029-81121166

三、会计师事务所

单位名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦6层
执行事务合伙人：曹爱民
签字会计师：王铁军、王海霞
电话：029-88275921

四、资产评估机构

单位名称：北京卓信大华资产评估有限公司
地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼10层1001室
法定代表人：林梅
资产评估师：朱小兰、王苏妍

电话：010-58350098

传真：010-58350006

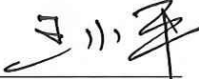
第十一节 本次交易相关声明

一、挂牌公司全体董事、监事、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次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。

全体董事签名：


闫冬梅

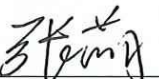

王小平


张丽丽

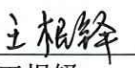

延文


田柏栋


邵芳贤


张萌

全体监事签名：

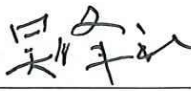

王根铎


常红英


张雪思

全体高级管理人员签名：


张丽丽


吴锋社


陈刚


杨亮亮


王琨



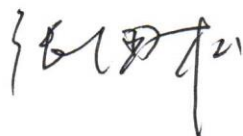
西安大地测绘股份有限公司

2024年10月25日

二、独立财务顾问声明

本公司承诺本次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。

法定代表人或其授权代表（签字）：



项目负责人（签字）：



独立财务顾问主办人（签字）：



幕睿



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.

三、律师事务所声明

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中引用的法律意见书的内容无异议, 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。

经办人员签名:

张宏远

刘诗涵

张培

机构负责人签名:

方燕

北京金诚同达 (西安) 律师事务所

2024 年 10 月 25 日

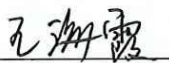
四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计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审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的审计报告的内容无异议,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。

签字注册会计师签名:

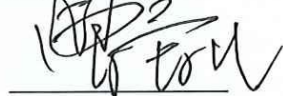


王铁军



王海霞

机构负责人签名:



曹爱民

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

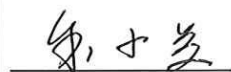


2024年10月25日

五、资产评估机构声明

本所及签字评估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资产评估报告无矛盾之处。本所及签字评估师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的资产评估报告的内容无异议，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。

签字评估师签名：



朱小兰



王苏妍

机构负责人签名：



林梅



第十二节附件

- 一、独立财务顾问报告；
- 二、财务会计报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、资产评估报告；
- 五、挂牌公司及其董事、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幕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挂牌公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；
- 六、其他与本次交易有关的重要文件。

第十三节其他

无。