

深圳市赛格达声股份有限公司
重大资产出售报告书
(草案)

财务顾问: **HOLLYHIGH**
東方高聖

北京东方高圣投资顾问有限公司

签署日期: 二〇〇七年十一月十五日

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产出售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收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产出售完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产出售引致的投资风险，由投资者自行负责。

特别风险提示

1. 本次交易已经公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，尚需中国证监会审核无异议、股东大会批准方可实施，通过批准和审核具有一定的不确定性。此外，完成中国证监会审核程序的准确时间无法估计或判断，公司董事会特提请投资者注意有关投资风险。

2. 本公司与新疆振博于 2007 年 11 月 9 日签署《股权转让协议》，将所持深发房地产 90%股权转让给新疆振博，交易价格经双方协商确定为 1.35 亿元。本次交易为现金交易，因此本公司存在一定资产出售价款的回收风险。

3. 本次重大资产出售后，考虑到深发房地产对公司目前的经营状况影响较小，而本次资产出售所产生的投资收益不具备连续性，且公司未来投资计划尚不确定。因此，未就本次资产出售后的公司经营状况编制盈利预测报告，特提请广大投资者注意投资风险。

本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中有关章节的内容。

目 录

第一节	绪言	4
第二节	与本次交易有关的当事人	5
一	本次交易的主体	5
二	交易标的公司	5
三	财务顾问	5
四	财务审计机构	6
五	置出资产评估机构	6
六	法律顾问	6
第三节	本次交易的基本情况	7
一	本次交易的背景	7
二	本次交易的基本原则	8
三	本次交易概述	8
第四节	本次交易双方的基本情况	10
一	资产出售方介绍	10
二	资产受让方介绍	13
第五节	本次交易标的公司的情况	16
一	深发房地产的基本情况	16
二	深发房地产的历史沿革	16
三	深发房地产的股权结构	17
四	深发房地产的主营业务情况	17
五	最近三年及一期的财务信息	18
六	资产评估情况	19
七	本次交易的原因	19
第六节	本次交易协议的主要内容及其他重要事项	21
一	定价原则及交易价格	21
二	本次交易的生效条件和生效时间	21
三	付款时间和方式	21
四	资产交割方式和时间	22
五	与本次资产出售相关的其他安排	22
六	同本次交易有关的其他重要事项安排	22
第七节	关联交易、同业竞争及公司治理结构	24
一	关联交易、同业竞争	24
二	公司治理结构	24
第八节	本次交易的合规性、合理性分析	26
一	符合 105 号文、收购管理办法等有关规定	26
二	本次交易的合理性分析	28
第九节	管理层分析	32
一	本次交易对本公司的主要影响	32
二	关于本公司持续经营能力的讨论与分析	32
三	关于本次资产出售后未做盈利预测的说明	33
第十节	财务会计信息	34
一	拟出售资产财务资料	34

第十一节 风险因素	38
一 未能通过批准或审核的风险	38
二 重大资产出售交割日不确定的风险	38
三 资产出售价款的回收风险	38
四 后续投资项目不确定的风险	39
第十二节 独立董事和中介机构意见	40
一 独立董事意见	40
二 独立财务顾问意见	40
三 律师意见	40
第十三节 董事及中介机构声明	41
一 公司全体董事声明	42
二 北京东方高圣投资顾问有限公司声明	43
三 深圳市鹏城会计师事务所声明	44
四 北京中盛联盟资产评估有限公司声明	45
五 北京市邦盛律师事务所声明	46
第十四节 备查文件	47

释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

本公司/上市公司/ST 达声/公司	指	深圳市赛格达声股份有限公司，在深圳证券交易所上市，股票代码：000007
本次重大资产出售/本次出售/本次交易	指	ST 达声出售其合法拥有的深发房地产 90%股权
广州博融	指	广州博融投资有限公司，其持有本公司 21.74% 股权，为本公司第一大股东
达声房地产	指	深圳市赛格达声房地产开发有限公司，系 ST 达声全资子公司
深发房地产/目标公司	指	新疆深发房地产开发投资有限公司，本公司控股子公司，持有其股权比例 90%，该公司为本次出售的目标公司
交易标的	指	ST 达声拟出售的其合法拥有的深发房地产 90% 股权
收购方/新疆振博/振博房地产	指	新疆振博房地产有限公司
新疆宏大/宏大房地产	指	新疆宏大房地产开发有限公司
《股权转让协议》	指	ST 达声与新疆振博于 2007 年 11 月 9 日签署《股权转让协议》
报告书/重大资产出售报告书	指	《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书》
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》
105 号文	指	中国证监会证监公司字[2001]105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
财务顾问/东方高圣	指	北京东方高圣投资顾问有限公司
深圳鹏城	指	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
中盛联盟	指	北京中盛联盟资产评估有限公司
北京邦盛	指	北京市邦盛律师事务所
法律意见书	指	北京邦盛出具的《关于深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售的法律意见书》
独立财务顾问报告	指	东方高圣出具的《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》
《审计报告》	指	深圳鹏城出具的深鹏所审字[2007]1001 号《新疆深发房地产开发投资有限公司 2004 年 1 月 1 日至 2007 年 9 月 30 日财务报表的审计报告》
《资产评估报告》	指	中盛联盟出具的中盛联盟（北京）A 评报字[2007]第 045 号《新疆深发房地产开发投资有限公司资产评估报告书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
基准日	指	2007 年 9 月 30 日
交割日	指	《股权转让协议》项下所述股权变更至新疆振博名下之日，即工商变更登记完成之日

元

指 中华人民共和国法定货币“元”

第一节 绪言

本公司于 2007 年 11 月 15 日召开了第六届董事会第二十一次会议，审议并通过了出售 ST 达声所持有的深发房地产 90%股权的议案。

本公司与新疆振博房地产有限公司于 2007 年 11 月 9 日签署了《股权转让协议》，协议转让总价为 1.35 亿元左右。

本次交易拟出售的深发房地产，经深圳鹏城会计师事务所有限公司审计的账面资产总值为 12,514.53 万元，负债总额为 2,742.22 万元，资产净值为 9,772.31 万元；经北京中盛联盟资产评估有限公司评估后资产总值 13,353.10 万元，负债总额为 2,742.22 万元，资产净值为 10,610.88 万元。目前，本公司持有深发房地产 90%的股权，为深发房地产第一大股东，并对其合并报表。本次出售资产净额为 9,549.79 万元，而上市公司 2006 年经审计后的净资产为-1,050 万元。根据中国证监会证监公司字[2001]105 号文件，出售资产净额超过上市公司最近一个会计年度经审计的合并报表净资产比例 50%以上，从而构成重大资产出售行为。

本公司根据中国证监会证监公司字[2001]105 号文的有关规定，编制本重大资产出售报告书，以供投资者决策参考之用。

第二节 与本次交易有关的当事人

一 本次交易的主体

1. 出售方：深圳市赛格达声股份有限公司

注册地址：深圳市华强北路现代之窗大厦 A 座 25 楼

法人代表：李成碧

联系电话：0755-83280053

传 真：0755-83280089

联 系 人：夏 斓

2. 收购方：新疆振博房地产开发有限公司

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路 287 号

法人代表：倪自鸣

联系电话：0991-4877303

联 系 人：李彦林

二 交易标的公司

新疆深发房地产开发投资有限公司

地 址：乌鲁木齐市齐台路 73 号宏业大厦

法人代表：李卫革

联系电话：0991-6215766

联 系 人：曾 艳

三 财务顾问

北京东方高圣投资顾问有限公司

地 址：北京市朝阳区公园南路 19 号郡王府观光饭店 1 号院四宜书屋

法人代表：陈健

联系电话：010-65024913

传 真：010-65033343

联 系 人：刘景华

四 财务审计机构

深圳鹏城会计师事务所有限公司

地 址：深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼

法人代表：饶永

联系电话：0755-82207928

传 真：0755-82237549

联 系 人：黄声森

五 置出资产评估机构

北京中盛联盟资产评估有限公司

地 址：北京市东城区东中街 40 号元嘉国际公寓 a811 室

法人代表：郭春阳

联系电话：010-51692596

传 真：010-51692595

联 系 人：郭硕

六 法律顾问

北京市邦盛律师事务所

地 址：北京市海淀区蓝靛厂东路金源时代商务中心 2 号楼

法人代表：穆慧明

联系电话：010-88891037

传 真：010-88864756

联 系 人：王承斌

第三节 本次交易的基本情况

一 本次交易的背景

本公司作为老上市公司，由于经营状况不佳，公司控制权数度进行了转移，但由于在前期经营过程中亏损较大，形成的不良资产和债务较大，因此经营一直未能走上正轨。目前，本公司的大部分债务已经处于诉讼状态，大部分资产已经被查封，持续经营能力存在不确定性。

由于长时间的亏损，公司资金严重匮乏。作为公司核心业务的房地产业，受制于公司的资金实力，以及目前房地产行业土地价格涨幅较大，公司缺乏启动新的房地产项目的开发能力。而本公司的酒店业务仅能维持公司运转的基本现金流和少量利润，因此经营极为困难。

此次本公司拟出售的深发房地产 90%股权。该公司系原控股股东新疆宏大时期，本公司投资于新疆进行房地产经营的公司。深发房地产目前的主要资产为少量剩余未销售完毕的房产以及该公司所承担的部分荒山绿化工程。根据 2002 年 5 月 8 日，深发房地产与乌鲁木齐市水磨沟区绿化委员会办公室签订的《关于荒山绿化开发协议书》，深发房地产将在协议签署后五年内承担 7,000 亩荒山的绿化造林和旅游项目开发。但由于现任控股股东在新疆缺乏开发能力和相关资源，该项目自 2005 年开始进入停滞状态，目前绿化面积仅为 3,010 亩，约占总绿化面积的 45%，未达到协议约定目标。

本公司认为，基于目前经营状况较为困难，本公司控制下的深发房地产已不具备继续完成绿化造林的能力。且根据我国目前的土地管理政策和房地产开发的相关规定，深发房地产在完成绿化造林目标后的旅游项目开发具有极大的不确定性。一旦深发房地产经营状况出现恶化，将会给本公司带来较大的投资风险。

鉴于以上原因，本公司认为将深发房地产转让于其他具有继续开发能力的企业，同时利用转让所获资金投资于本公司较为熟悉的深圳及广东地区的房地产市场，对于恢复公司经营能力以及提高公司持续发展能力具有重要意义。

二 本次交易的基本原则

- (一) 遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；
- (二) 能够使 ST 达声规避经营风险，维护 ST 达声全体股东利益的原则；
- (三) 不会因本次交易形成同业竞争和关联交易的原则；
- (四) “公平、公开、公正”的原则；
- (五) “诚实信用、协商一致”的原则。

三 本次交易概述

(一) 本次交易概述

本次交易的方案为：新疆振博以人民币 1.35 亿元作为对价，购买 ST 达声所合法持有的深发房地产 90%的股权。

公司认为，如顺利完成本次交易可为公司带来约 4,700 万元投资收益，可以盘活公司历史沉淀的资产，为公司经营取得急需的资金，有利于公司后继发展。

(二) 本次拟出售资产的定价原则

交易双方同意以审计评估基准日为 2007 年 9 月 30 日的净资产值为参考，协商确定交易价格。

截至基准日，经评估深发房地产 90%的股权净值为 9,549.79 万元。

参考上述评估结果，经双方协商确定本次交易的价格为 1.35 亿元。

(三) 交易各方对本次交易的批准情况

1. 2007 年 10 月 31 日，新疆振博召开股东会通过了关于本次交易的决议；
2. 2007 年 11 月 1 日，深发房地产召开股东会通过了本次交易的决议，深发房地产其他股东承诺放弃优先购买权；
3. 2007 年 11 月 15 日，本公司第六届二十一次董事会召开会议，审议并通过了本次交易相关事宜。

本次交易尚需取得如下批准：

1. 中国证监会核准本次交易；
2. 本公司临时股东大会通过本次交易。

（四）本次交易前六个月交易有关各方买卖本公司股票的情况

担任本次重大资产出售的法律顾问北京邦盛律师事务所望开雄律师于 2007 年 9 月 18 日购买本公司股票 9,300 股，成交价格 8.16 元；2007 年 10 月 8 日出售本公司股票 4,300 股，成交价格 7.39 元；目前持有本公司股票 5,000 股。上述买卖股票行为均在 2007 年 10 月 31 日本公司与北京邦盛律师事务所签订《重大资产出售之专项法律顾问合同》之前。

望开雄声明并承诺：上述买卖股票行为均在其为 ST 达声提供法律服务之前，对本次重大资产出售行为的相关信息并不知情。此外，承诺在本次交易完成后 6 个月内不出售所持有的本公司股票。

在本次交易前六个月，其他交易有关各方没有买卖本公司股票的情形。

第四节 本次交易双方的基本情况

一 资产出售方介绍

（一）基本情况

中文名称：深圳市赛格达声股份有限公司

英文名称：SHENZHEN SEG.DASHENG CO.,LTD;

地 址：深圳市华强北路现代之窗大厦 A 座 25 楼

注册号码：19217870—x

税务登记证号码：

国税 44030119217870x，地税 44030419217870x

法人代表：李成碧

联系电话：0755—83280053

传 真：0755—83280089

联 系 人：夏斓

电子信箱：stock0007@126.com

（二）历史沿革

深圳市赛格达声股份有限公司前身为深圳市达声电子有限公司，是深圳市赛格集团公司的下属企业，成立于 1983 年 3 月。1988 年经深圳市人民政府[深府办（1988）1594 号]文件批准改制为深圳市赛格达声股份有限公司，并经中国人民银行深圳经济特区分行[（90）深人银复字 121 号]文件批准发行内部股票。

公司于 1988 年 12 月 21 日正式设立，发行股本 300 万元人民币，按照深圳市政府办公厅深府办（1988）1594 号《关于深圳市达声电子有限公司股份改造的批复》规定的比例：赛格集团公司 135 万元（占总股本的 45%），按照原赛格集团在深圳市达声电子有限公司的净资产帐面值折股；深业赛格有限公司 75 万元（占总股本的 25%），内部职工 90 万元（占总股本的 30%），均以现金 1 元/每股认购。

1992 年 4 月 13 日，经中国人民银行深圳经济特区分行批准，公司发行人民币普通股票并于深圳证券交易所上市。本公司领取深企法字 00332 号企业法

人营业执照，注册资本人民币 21,233,500 元。

2000 年 12 月 28 日，公司原控股股东深圳赛格股份有限公司与新疆宏大房地产开发有限公司签订了《股份转让协议书》，将其持有的本公司 32.97%的国有法人股中的 28%，计 40,206,226 股，一次性协议转让给新疆宏大房地产开发有限公司。截至 2003 年 4 月 18 日，本次转让取得有权部门的批准，深圳赛格股份有限公司将其所持本公司股份 47,338,194 股中的 40,206,226 股过户给新疆宏大房地产开发有限公司，新疆宏大房地产开发有限公司成为本公司控股股东。

2003 年 7 月 25 日，广州博融投资有限公司与新疆宏大房地产开发有限公司签署了《关于深圳市赛格达声股份有限公司之股份转让协议》，广州博融受让新疆宏大房地产开发有限公司持有的深达声 28%股权。2004 年 3 月 16 日，相关股份过户手续全部办理完毕。

2006 年 8 月 14 日，本公司实施股权分置改革方案，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东定向转增股本，公司向流通股股东每 10 股转增 5.2 股，转增股份 41,371,699 股，非流通股股份以此获得上市流通权。股权分置方案实施后公司总股本增加至 184,965,363 股。

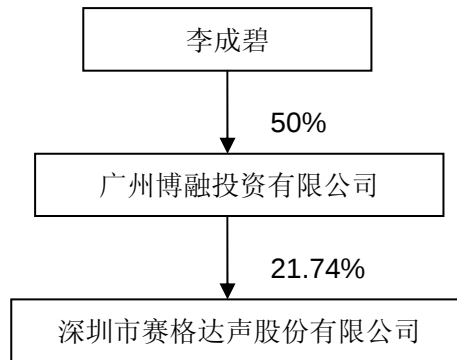
（三）公司目前的股本结构和实际控制人

1、截至 2007 年 9 月 30 日的股本结构

	股数（万数）	比例
总股本	18,496.54	100%
其中：限售流通 A 股	4,020.62	21.74%
无限售流通 A 股	14,475.91	78.26%

2、公司的实际控制人

自然人李成碧持有广州博融投资有限公司 50%股权，广州博融投资有限公司直接持有本公司 21.74%的股份，李成碧为本公司实际控制人，股权控制结构如下：



(四) 公司最近三年以及 2007 年 1-9 月主要会计数据及财务指标

1、资产负债表主要数据

	2007.09.30	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
资产总额(万元)	72,260.53	80,587.76	85,428.83	104,842.03
负债总额(万元)	75,220.87	78,874.90	74,578.59	95,328.20
股东权益(万元)	-5,284.57	-1,050.32	8,789.35	7,654.08

2、利润表及现金流量表主要数据

	2007 年 1-9 月	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入(万元)	12,470.57	19,374.19	35,058.84	13,567.62
主营业务利润(万元)	-	10,411.01	12,974.40	7,722.85
营业利润(万元)	-3,270.48	-6,633.11	1,411.81	-7,926.72
净利润(万元)	-1,986.72	-9,152.34	829.56	-14,159.14
经营性现金流(万元)	3,612.06	2,403.83	13,485.98	2,820.98
投资性现金流(万元)	-284.07	456.40	-3,820.81	2,380.15
融资性现金流(万元)	-472.00	-1,714.04	-9,788.85	-7,413.29

3、主要财务指标

	2007.09.30	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
资产负债率(%)	104.0967	97.8745	87.2990	90.9255
每股收益(元)	-0.1070	-0.4900	0.0600	-0.9900
每股净资产(元)	-0.2857	-0.0570	0.6100	0.5300
净资产收益率(%)	--	--	9.44	--
每股经营现金(元)	0.1952	0.1299	0.9391	0.1964

注：1. 股东权益中不含少数股东权益。

2. 2007 年之后相关财务数据采用新会计准则编制。

二 资产受让方介绍

（一）基本情况

中文名称：新疆振博房地产开发有限公司

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路 287 号

法人代表：倪自鸣

注册资本：1,000 万人民币

注 册 号：650000050000540

税务登记：650105757690146

联系电话：0991-4877303

联 系 人：李彦林

（二）最近三年业务情况

新疆振博的经营经营范围包括：房地产开发与经营；农牧业开发；荒山绿化；旅游开发；烟酒、食品销售；滑雪及滑冰运动服务（以上经营项目需专项审批的除外）；商品房销售、出租。

新疆振博于 2004 年 3 月成立之初主要从事超市连锁经营；2005 年新疆振博开始从事旅游项目的开发；2007 年 2 月正式转型从事房地产开发，开发维斯特世纪花园小区，建筑面积为 195,235 平方米，开发栋数 37 栋，开发住宅套数 2274 套，商铺 44 套。

目前新疆振博拥有员工 72 人，其中大中专以上学历占 90%，高、中级职称人员占 40%以上。

（三）股权结构及控制关系

新疆振博房地产开发有限公司成立于 2004 年 3 月 19 日，前身为新疆振博房地产有限公司，由自然人王慧芳出资 50 万，新疆鑫龙物业发展有限公司出资 150 万共同组建，公司注册资本 200 万，公司法定代表王慧芳，注册地址为乌鲁木齐市鲤鱼山路 20 号。

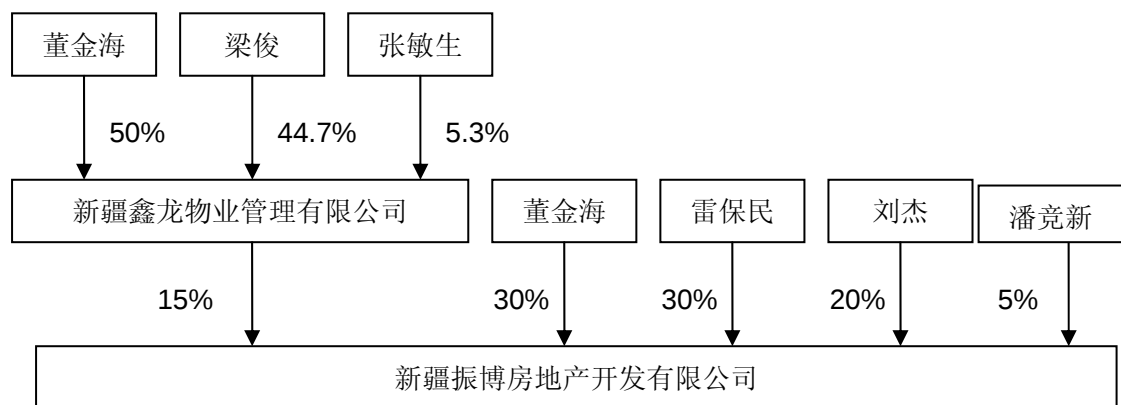
2007 年 2 月 1 日，新疆振博股东会决议对以下事项做出变更：经营范围增加房地产开发业务；公司名称正式变更为新疆振博房地产开发有限公司；公司增加注册资本 800 万，其中刘杰出资 200 万，雷保民出资 300 万，董金海出资 300 万，总注册资本达到 1,000 万；潘竞新以 50 万元受让王慧芳拥有的公司 5%股

权；公司法人代表由王慧芳变更为倪自鸣；公司注册地址从鲤鱼山路 20 号变更为温泉东路 287 号。

截至目前，新疆振博注册资本 1,000 万元，其中新疆鑫龙物业管理有限公司出资 150 万元，占比 15%；董金海出资 300 万元，占比 30%；雷保民出资 300 万元，占比 30%；刘杰出资 200 万元，占比 20%；潘竞新出资 50 万元，占比 5%。

新疆振博股东——新疆鑫龙物业管理有限公司注册资本 1,900 万元，董金海出资 950 万元，占比 50%；梁俊出资 850 万元，占比 44.7%；张敏生出资 100 万元，占比 5.3%。

新疆振博第一大股东为董金海，累计持有公司 37.5% 股权。各股东之间无关联关系。新疆振博各股东同 ST 达声、ST 达声的控股股东无任何关联关系。



（四）最近一年及一期简要财务报表

1. 资产负债表主要数据

	2007.9.30	2006.12.31
资产总额（万元）	14,974.19	3,943.09
负债总额（万元）	14,472.79	3,214.66
股东权益（万元）	501.40	728.43

2. 损益表主要数据

	2007 年 1—9 月	2006 年度
营业收入（万元）	239.78	239.17
营业利润（万元）	-180.78	-149.79
净利润（万元）	-227.03	-140.13

注：上述财务数据，2006 年度财务数据已经新疆华阳有限责任会计师事务所

所审计，2007 年 1—9 月财务数据未经审计。

（五）向本公司推荐董事或高级管理人员情况

新疆振博未向本公司推荐董事或高级管理人员。

（六）最近五年内受到处罚情况

截至 2007 年 11 月 3 日，新疆振博已声明在最近五年内未受行政处罚、刑事处罚、不存在涉及与经济纠纷相关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

第五节 本次交易标的公司的情况

一 深发房地产的基本情况

中文名称：新疆深发房地产开发投资有限公司

地 址：新疆乌鲁木齐市奇台路 73 号宏业大厦

法人代表：李卫革

注册资本：1,000 万人民币

注 册 号：6500002300863

税务登记：65010373181127X

联系电话：0991-6215766

联 系 人：曾艳

经营范围：荒山绿化；旅游开发；畜牧开发；农业开发；生物工程、高新技术（法律、行政法规禁止或限制的项目除外）的投资；房地产销售代理；机电产品（专项审批除外）的销售；房屋租赁。

二 深发房地产的历史沿革

深发房地产系于 2001 年 11 月由本公司之子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司与自然人王耀辉在新疆乌鲁木齐市合资设立，原注册资本 500 万，达声房地产出资 475 万元，控股 95%；王耀辉出资 25 万元，占股 5%。

2001 年 12 月，王耀辉将其所持深发房地产 5%股权转让给新疆宏大房地产开发有限公司。同时根据股东会决议，达声房地产及新疆宏大均对深发房地产进行增资扩股，其中达声房地产以货币增资 20 万元，新疆宏大以帐面价值 61.8 万元幸福山庄 16 号别墅一套实物增资 30 万元。新疆宏大除上述增资外，另以幸福山庄别墅 37 套（帐面价值 3,278.2 万元）和宏汇苑房地产（帐面价值 5,068.8 万元）以资本公积投入深发房地产。增资后公司注册资本金变更为 550 万元，其中股本、股权比例变更为：深圳市赛格达声房地产开发有限公司 495 万元，占比 90%；新疆宏大房地产开发有限公司 55 万元，占比 10%。

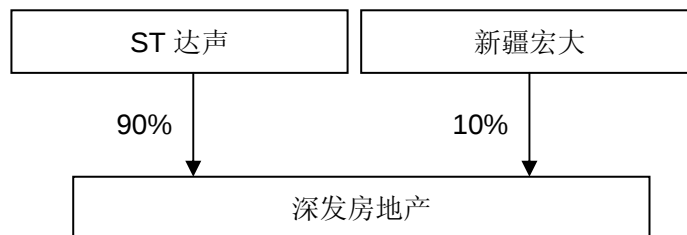
2002 年 2 月，根据股东会决议，深发房地产再次增资。深圳赛格达声房地

产开发有限公司追加资本金 405 万元，新疆宏大房地产开发有限公司追加资本金 45 万元。增资后深发房地产注册资本金增加为 1,000 万元，股东所持股权比例不变。

2003 年 6 月，根据股东会决议，深圳赛格达声房地产开发有限公司将其所持深发房地产 90% 股权协议转让给深圳市赛格达声股份有限公司，新疆宏大承诺放弃该部分股权优先受让权，并维持持股 10% 不变。

截至本报告书出具之日，深发房地产注册资本 1,000 万元，本公司出资 900 万，占注册资本 90%，新疆宏大房地产开发有限公司出资 100 万元，占注册资本 10%。

三 深发房地产的股权结构



四 深发房地产的主营业务情况

深发房地产主要经营范围为房地产开发经营；物业管理；荒山绿化；旅游开发和房地产销售代理等。

深发房地产于 2001 年底成立，主要从事房地产开发业务。主要开发了位于团结路 181 号的宏汇苑小区，项目规模 8.49 万平方米，所建房屋已于 2002 年底全部售完。2002 年公司经营范围增加酒店、餐饮、娱乐三项，并设立幸福山庄分支机构。目前，公司在幸福山庄仅余 6 套别墅（其中 5 套于 2005 年 4 月典当给新疆鑫业典当有限责任公司，目前未赎回），其余已全部售出。

2002 年 5 月，深发房地产与乌鲁木齐市水磨沟绿化委员会办公室会签订《关于荒山绿化开发协议》。根据协议内容，深发房地产将在乌鲁木齐市水磨沟区北山 7,000 亩左右荒山进行绿化造林和开发旅游项目，并自行解决绿化区内水、电、

道路等基础设施建设问题；深发房地产完成 70%绿化任务，并在办理相关规划和土地出让手续后获得部分土地临时使用权，并拥有此 7,000 亩荒山投资形成的固定资产和林木、水面、道路及水电等设施的产权。截至目前，深发房地产发表申明绿化面积达到 3,010 亩，约占总绿化面积 45%，未能如期完成协议要求，也未能办理有关规划和土地手续。由于公司缺乏在新疆房地产开发的能力和必要的背景，上述荒山绿化项目目前处于停滞状况。

自 2005 年起，深发房地产实际处于停滞状况，未能进行经营。

五 最近三年及一期的财务信息

根据深圳鹏城出具的深鹏所审字[2007]第 1001 号《审计报告》，深发房地产主要财务数据及财务指标如下：

1. 资产负债表主要数据

	2007.9.30	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
资产总额(万元)	12,514.53	13,182.29	15,115.42	14,215.02
负债总额(万元)	2,742.21	3,033.96	3,791.30	3,439.75
股东权益(万元)	9,772.31	10,148.32	11,324.12	10,775.27

2. 损益表主要数据

	2007 年 1-9 月	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营收入(万元)	0	0	0	3,911.90
主营利润(万元)	0	0	-42.96	673.66
营业利润(万元)	-243.10	-739.23	-209.27	-44.29
净利润(万元)	-376.01	-1,175.79	548.84	-52.47
经营性现金流(万元)	-67.06	-315.13	142.21	1,260.85
投资性现金流(万元)	70.91	144.88	99.01	-190.32
融资性现金流(万元)	0	149.41	-264.09	-1,051.26

3. 主要财务指标

	2007.9.30	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
资产负债率	21.91%	23.02%	25.08%	24.20%
净资产收益率	-	-	4.85%	-

六 资产评估情况

根据中盛联盟出具的中盛联盟（北京）A 评报字〔2007〕第 045 号《资产评估报告》，深发房地产的资产评估情况如下：

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	12,001.33	12,001.33	12,734.24	732.91	6.11
长期投资	2	-	-	-	-	-
固定资产	3	513.07	513.07	618.73	105.66	20.59
其中:在建工程	4	-	-	-	-	-
建 筑 物	5	508.35	508.35	617.35	109.00	21.44
设 备	6	4.72	4.72	1.38	-3.33	-70.67
无形资产	7	0.13	0.13	0.13	-	-
其中:土地使用权	8	-	-	-	-	-
其他资产	9	-	-	-	-	-
资产总计	10	12,514.53	12,514.53	13,353.10	838.57	6.70
流动负债	11	2,742.22	2,742.22	2,742.22	-	-
长期负债	12	-	-	-	-	-
负债总计	13	2,742.22	2,742.22	2,742.22	-	-
净 资 产	14	9,772.31	9,772.31	10,610.88	838.57.54	8.58

在评估基准日 2007 年 9 月 30 日持续经营的前提下，企业账面总资产 12,514.53 万元，调整后账面总资产 12,514.53 万元，评估后的总资产为 13,353.10 万元；企业账面总负债 2,742.22 万元，调整后总负债 2,742.22 万元，评估后总负债为 2,742.22 万元；企业账面净资产为 9,772.31 万元，调整后净资产为 9,772.31 万元，评估后净资产为 10,610.88 万元，增值 838.57 万元，增值率 8.58%。因此本公司所持深发房地产 90%股权评估价值为 9,549.79 万元。

七 本次交易的原因

（一）深发房地产主营业务持续亏损，经营状况不佳，未能产生预期收入，出售深发房地产将有利于降低上市公司经营风险。

深发房地产 2005 年以来经营基本处于停滞状态，主营业务一直处于亏损状态。鉴于此，公司一直计划将其转让。本次交易完成后，可以盘活公司历史沉淀的资产，为公司经营取得急需资金。若本次股权转让交易完毕预计将可以为公司带来约 4,700 万元投资收益。

（二）公司在新疆缺乏必要的开发能力和地方资源，出售深发房地产有利于公司将经营重点集中在广东等沿海发达地区。

深发房地产目前主要业务为乌鲁木齐市水磨沟区约 7,000 亩荒山绿化工程及后续的旅游项目开发。

2002 年 5 月，深发房地产与乌鲁木齐市水磨沟绿化委员会办公室会签订《关于荒山绿化开发协议》。根据协议内容，深发房地产将在乌鲁木齐市水磨沟区北山 7,000 亩左右荒山进行绿化造林和开发旅游项目，并自行解决绿化区内水、电、道路等基础设施建设问题；深发房地产完成 70%绿化任务，并在办理相关规划和土地出让手续后获得部分土地临时使用权，并拥有此 7,000 亩荒山投资形成的固定资产和林木、水面、道路及水电等设施的产权。截至目前，深发房地产完成绿化面积仅为 3,010 亩，约占总绿化面积 45%，未能如期完成协议要求，也未能办理有关规划和土地手续。

由于项目所在地远离上市公司主要经营地区，且上市公司在新疆地区缺乏必要的开发能力和相关资源，因此，公司控制下的深发房地产已不具备继续完成绿化造林的能力。且根据我国目前的土地管理政策和房地产开发的相关规定，后续的旅游项目开发具有极大的不确定性。

公司此次出售深发房地产股权，将有利于公司将未来经营重点集中在公司熟悉和了解的深圳及广东等沿海发达地区，有利于恢复公司经营能力以及提高公司持续发展能力。

第六节 本次交易协议的主要内容及其他重要事项

一 定价原则及交易价格

交易双方同意以审计评估基准日为 2007 年 9 月 30 日的净资产值为参考，双方协商确定交易价格。

截至基准日，深发房地产经评估资产总值 13,353.10 万元，负债总额为 2,742.22 万元，资产净值为 10,610.88 万元。对应 90%的股权净值为 9,549.79 万元。

参考上述评估结果，经双方协商确定本次交易的价格为 1.35 亿元。

二 本次交易的生效条件和生效时间

本次股权转让协议于交易双方法定代表人签字盖章，且新疆振博向 ST 达声支付定金之日起成立。

本次股权转让协议自以下条件全部成就之日起生效：

1. 中国证监会或其授权机构批准本次交易；
2. ST 达声股东大会审议通过本次交易。

三 付款时间和方式

本次股份转让之价款的支付方式全部为现金，币种为人民币。

自转让协议签署之日起三日内新疆振博向 ST 达声支付 1,500 万元作为定金，并在协议生效后自动转为股权转让款；

自 ST 达声董事会审议通过股权转让协议的董事会决议公告刊登在《证券时报》之日起三日内，新疆振博向 ST 达声支付 2,500 万元；

自 ST 达声取得向中国证监会报送股权转让协议约定的股权转让审核文件的回执之日起三日内，新疆振博向 ST 达声支付 6,000 万元；

自 ST 达声在《证券时报》上刊登召开审议本次股权转让事项的股东大会通知之日起三日内，新疆振博向 ST 达声支付 2,000 万元；

自 ST 达声在《证券时报》上刊登审议通过本次股权转让事项的股东大会决议公告之日起三日内，新疆振博向 ST 达声支付余款 1,500 万元。

如果本次交易未能获得中国证监会的批准或 ST 达声股东大会的通过，ST 达声应全额返还新疆振博已支付的股权转让价款和定金。

四 资产交割方式和时间

双方同意在以下条件全部成就后办理股权转让的登记过户手续：

1. 转让协议经双方签署；
2. 本次交易取得中国证监会或其授权机构的批准；
3. ST 达声股东大会决议批准本次交易；
4. 新疆振博向 ST 达声支付全部股权转让价款。

五 与本次资产出售相关的其他安排

1. 荒山绿化项目

新疆振博将在受让股权后自行申请水磨沟区荒山绿化项目的验收，验收合格与否与 ST 达声无关；新疆振博将在受让股权后自行办理该项目协议书中涉及的土地使用权的出让手续，并自行承担费用，不以不能办理土地使用权为由不履行本次交易。

2. 人员安置

新疆振博承诺在股权转让完成后，深发房地产现有员工继续由深发房地产聘用。

六 同本次交易有关的其他重要事项安排

截至 2007 年 9 月 30 日，深发房地产对本公司有其他应付款为 1,900 万元。该笔款项已于本次交易之前返还，分别是 2007 年 10 月 30 日还款 1,400 万元，2007 年 11 月 8 日还款 500 万元。

原款项属于公司内部往来借款，本次交易后深发房地产不再是 ST 达声的控股子公司，该款项可能会存在返还风险。本公司在本次签署协议之前结清了该笔

款项，避免了该笔款项还款风险。

第七节 关联交易、同业竞争及公司治理结构

一 关联交易、同业竞争

（一）本次交易本身不构成关联交易

本次交易中，资产受让方新疆振博与本公司及本公司控股股东广州博融之间无任何关联关系，新疆振博的股东、董事和高级管理人员与本公司及本公司控股股东广州博融之间无任何关联关系。因此，本次交易不构成关联交易。

（二）不会因本次交易产生新的关联交易和同业竞争

本次交易完成后，本公司将退出新疆房地产及荒山绿化市场，因此出售深发房地产不会产生新的关联交易和同业竞争。

（三）股东占用上市公司资金情况

本次交易前，不存在公司控股股东及其关联方因非经营性原因占用上市公司资金的情形。本次交易完成后，也不存在公司控股股东及其关联方因非经营性原因占用上市公司资金的情形。

二 公司治理结构

（一）对公司治理结构的影响

本次交易不涉及到公司的股权变动，广州博融对本公司的实际控制地位没有发生任何改变。

本次交易前，本公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了较为完善的法人治理结构。本次交易不会对现有的公司治理结构产生任何影响。

（二）对公司独立性的影响

公司与实际控制人及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持独立，本次交易没有改变实际控制人对公司的实际控制地位，不会对公司的独立性产生任何影响。

1. 公司业务的独立性

公司具有明确的经营范围和独立的自主经营能力，与控股股东、实际控制人

及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。在公司经营管理过程中，公司重大决策的程序和规则主要依据《公司章程》、三会议事规则和公司内部管理规定进行，董事会对公司重大经营决策和重大投资事项进行认真讨论，并充分听取专家和独立董事意见，独立做出决策，须经股东大会决定的事项报股东大会审议批准。

2. 公司资产的独立性

本次交易以前，本公司与控股股东的资产实现了从账务到实物分离。双方固定资产的使用、转移，按有偿原则进行，不存在资产产权界限不清或控股股东无偿使用公司资产的情形。本次交易完成后，本公司资产的独立性不会受到影响。

3. 公司人员的独立性

本次交易以前，本公司总经理、副总经理、财务总监、财务经理、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任职，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。本次交易完成后，本公司人员的独立性不会受到影响。

4. 公司机构的独立性

本次交易前，本公司具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。机构设置与控股股东相互独立，办公场所完全分开，公司相应机构与控股股东及其关联企业的内设机构之间不存在上下级关系。本次交易完成后，本公司机构的独立性不会受到影响。

5. 公司财务的独立性

本次交易前，本公司财务机构和财务人员完全独立，有独立的银行账户和纳税专户，资金完全独立地存放在公司的银行账户，公司有完整规范的财务管理制度，公司的财务管理制度是根据国家会计制度，结合公司实际情况制定的，完全独立于控股股东，公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，进行会计核算，独立进行财务决策，无须向控股股东或其财务部门审批、备案或签署意见。本次交易完成后，公司财务的独立性不会受到影响。

第八节 本次交易的合规性、合理性分析

本次重大资产出售符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，并符合 105 号文的相关规定。

一 符合 105 号文、收购管理办法等有关规定

（一）本次交易完成后，本公司仍具备股票上市条件

本次交易不涉及到本公司股权的变动，交易完成后除本公司控股股东广州博融之外的其他股东持有股份占本公司股本总额的 78.26%；公司的股本分布符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定；在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；符合国务院规定的其他股票上市条件。因此本次交易完成后，本公司具备继续上市的条件。

（二）本次交易完成后，本公司具备持续经营能力

本次交易不涉及本公司正在经营业务领域。受公司自身实力和地价攀升影响，本公司房地产业务目前基本陷于停顿状态；本公司目前在深圳拥有两个全资酒店——格兰德假日酒店和格兰德大酒店，控制并拥有 50%经营权益的厦门亚洲海湾大酒店，厦门亚洲海湾大酒店为公司租赁性物业，酒店业为本公司提供稳定现金来源；本公司物业管理业主要管理楼盘为位于深圳华强北的现代之窗大厦和位于南山区的广博星海华庭；本公司物业租赁主要由公司拥有的华强北现代之窗及达声停车库的租赁收入。目前本公司主要收入来源于物业租赁、管理和酒店业的经营。在公司 2005 年、2006 年、2007 年 1-9 月收入中，目标公司创造的收入占上市公司比重为 0%。因此，本次交易完成后，不会影响本公司的持续经营能力。

（三）本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

本次交易中，ST 达声拟出售资产为其所合法持有的深发房地产的 90%的股权。该等股权不存在产权纠纷或潜在争议，也不存在冻结、查封或者设定抵押、质押或其他任何第三方权益的情形。不存在债权债务纠纷的情况。

除上述情形外，深发房地产与本公司、本公司与新疆振博以及新疆振博与深发房地产之间不存在其他的债权债务关系，三者相互之间均不存在债权债务纠纷的情况。

（四）本次交易不存在损害本公司和全体股东利益的其他情形

本次交易依法进行，由本公司董事会提出议案，本公司聘请了北京东方高圣投资顾问有限公司作为独立财务顾问，并由东方高圣出具了独立财务顾问报告；聘请北京市邦盛律师事务所作为法律顾问，并由北京邦盛针对本次交易出具了专项法律意见书。本次交易涉及的深发房地产的资产、负债和整体权益价值分别经过了具有证券从业资格的深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计、北京中盛联盟资产评估有限公司评估，交易双方在参考评估值的基础上协商确定了交易价格。本公司董事会和新疆振博股东会分别就本次交易通过了相关决议，深发房地产的另一股东新疆宏大已声明放弃优先购买权。

公司独立董事特别就本次交易发表了独立意见，认为“该项转让有利于公司的发展，公司应当以此为契机，开展房地产行业的经营，以扭转公司不利的局面；该项转让洽谈的程序及该议案的表决符合《公司法》及《公司章程》的规定。”

本次交易尚需经中国证监会审核同意以及 ST 达声股东大会批准方可实施。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

（五）交易有关各方对本次交易的批准情况

1. ST 达声董事会于 2007 年 11 月 15 日召开第六届董事会第二十一次会议，审议通过了本次交易相关事宜，并通过了相关决议；

2. ST 达声监事会于 2007 年 11 月 15 日召开第六届监事会第十一次会议，审议通过了同意出售深发房地产股权的决议；

3. 新疆振博于 2007 年 10 月 31 日召开股东会，同意受让 ST 达声持有的深发房地产 90%股权；

4. 深发房地产于 2007 年 11 月 1 日召开股东会，一致同意 ST 达声将所持深发房地产 90%股权转让给振博房地产，深发房地产另一股东新疆宏大房地产开发有限公司同意对本次股权转让放弃股东优先购买权。

本次交易尚需取得以下批准：

1. 中国证监会审核批准 ST 达声本次重大资产出售行为；

2. ST 达声召开股东大会通过本次交易。

二 本次交易的合理性分析

（一）本次交易符合公司稳健发展的要求

本公司认为，继续持有深发房地产股权将增加公司的潜在风险，不利于公司的稳定健康发展，原因如下：

1、深发房地产所开发的宏汇苑和幸福别墅项目已大部分实现销售。该项目已基本收尾；

2、深发房地产与水磨沟区绿化委员会签署的绿化协议的执行存在不确定性。深发房地产能否按协议取得可用于开发地块的土地使用权尚不确定。

3、2004 年新疆宏大将所持上市公司股权转让给广州博融投资有限公司，新疆宏大全面退出上市公司后，本公司缺乏在新疆开发房地产的实力和资源。

（具体分析请参见本报告书“第五节 本次交易标的公司的情况”之“七、本次交易的原因”部分。）

因此，本公司认为，继续持有深发房地产股权有可能导致本公司的经营风险，会导致深发房地产的未来生存发展具备较大的不确定性；转让所持有的深发房地产股权有利于本公司规避投资风险，有利于本公司的持续健康发展，有利于保护本公司全体股东的利益。

（二）本次交易资产定价的合理性分析

拟出售资产的转让价格，参考其资产评估价值，由交易双方协商确定。深发房地产经评估资产总值 13,353.10 万元，负债总额为 2,742.22 万元，资产净值为 10,610.88 万元。对应 90%的股权净值为 9,549.79 万元。本次交易的价格，参考上述评估值确定为 1.35 亿元。本公司认为考虑到深发房地产未来经营具有较大的不确定性，本次交易参考评估值作价高于该部分股权对应的账面值，能够充分保证公司全体股东的利益。对于评估过程中采用的评估方法及相关参数确定的合理性分析如下：

1. 评估方法的合理性

中盛联盟对本次拟出售资产采用重置成本法进行估值，并按照重置成本法的评估值作为本次评估的结果。本公司认为，深发房地产目前经营基本处于停滞状

态，连续 3 年未能产生任何收入，企业目前的资产主要为流动资产，并且企业的价值主要取决于其资产的总量。同时因为深发房地产主要项目手续均未办理，项目能否顺利开发具有很大不确定性，评估机构采用重置成本法进行评估是合理的。

2. 评估假设前提和相关参数的合理性

本次评估的前提假设：

（1）除评估报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

（2）国家的有关法律、法规、制度以及经济环境状况等有如评估基准日时状况，无重大变化；

（3）以具有法律效力的经济行为文件、合同及其他有效文件为依据；

（4）该企业持续经营；

（5）评估基于收集到的现行价格咨询资料及相关各方提供的有关资料；

（6）评估报告未考虑遇有自然力、其他不可抗力以及国家宏观经济政策发生重大变化的影响。

本次评估的具体方法和参数情况如下：

A. 关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

货币资金的评估通过对申报单位的库存现金进行盘点并倒推出评估基准日的金额进行核对以及对银行存款余额调节表进行试算，以核实后的账面价值确认评估价值。

应收款项（应收帐款、预付款项、其他应收款）评估通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据往来回函及每笔款项可能收回的金额确定评估值。

存货的评估主要考虑开发成本，根据深发房地产提供的存货清单及申报评估明细表，核实有关购置发票和会计凭证，并对其进行了监盘和抽点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。原材料的评估根据清查核实后数量乘以现行市场购买价加上合理的运杂费及其他合理费用确定评估值；在建产品一开发成本的评估根据其存在形态，按所耗用的料费、工费、水费、电费、施工费等合理制造费用采用重置成本法计算确定评估值。

B. 关于设备的评估

本次评估范围的设备主要为运输设备及电子设备两大类。运输设备主要为行政车辆；电子设备主要包括办公用电脑、打印机、复印机等电子设备和其他办公用设备。本次评估采用重置成本法，具体计算方法为：评估值=重置全价×综合成新率。

（1）重置全价的确定

运输车辆主要为车辆，其重置全价为：重置全价=车辆购置价+车辆购置附加税+办证费用（车辆购置价根据评估基准日各地汽车市场价格确定）。电子设备以评估基准日的购置价确定其重置全价。

（2）综合成新率的确定

电子设备：通过对电子设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限和已使用年限，主要以理论成新率确定其综合成新率。

车辆：依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大，则不调整。

C. 关于房屋建筑物的评估

对房屋、构筑物主要采用市场比较法及重置成本法进行评估。

房屋建筑物主要是自建商品房，采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

对部分附属物采用重置成本法进行评估，计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率。

（1）重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

（2）综合成新率的确定

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算

公式为：综合成新率=勘察成新率×60%+耐用年限法成新率×40%

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用耐用年限率法并根据具体情况进行修正后确定成新率。计算公式：耐用年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

D. 关于无形资产的评估

无形资产的评估主要核对无形资产原始发生额，并查阅合同和有关记账凭证，逐项了解各无形资产是否能够正常使用并能够带来收益。此次评估采用调整后的账面值作为无形资产评估值。

E. 关于流动负债和长期负债的评估

关于流动负债中预收账款、其他应付款、应交税金的评估，根据各项目的明细表，以经过审查核实后的调整后账面值确定其评估值；对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

本公司认为，本次评估假设前提和相关参数的确定充分考虑到公司资产的质量和运营的实际情况，能够反映深发房地产资产的实际价值，上述评估假设和相关参数的确定是合理的。

第九节 管理层分析

一 本次交易对本公司的主要影响

（一）对主营业务收入的影响

近三年，深发房地产未产生任何收入，主营业务收入占本公司合并报表的主营业务收入比例为 0%。本次重大资产出售完成后，本公司不再持有深发房地产的股权，不再对深发房地产合并报表。

从主营业务结构上来说，本次交易不会对公司主营收入产生影响。

（二）对资产负债状况的影响

截至 2006 年 12 月 31 日，公司合并报表总资产 80,587.76 万元，资产负债率为 97.8%，资产负债率明显偏高；深发房地产总资产 13,182.29 万元，资产负债率为 23.02%。根据本次交易双方所签协议，本次股权转让价格为 1.35 亿元人民币，预计可实现约 4,700 万元的投资收益。

本次交易将有助于改善公司资产负债状况。

（三）对未来盈利的影响

2006 年度及 2007 年 1—9 月，深发房地产的净利润分别为-1,175.79 万元和-376.01，且在可预计的未来，其经营状况将不会得到有效改善。因此，本次出售深发房地产 90%股权后，将有利于减少公司的亏损情况。此外，本次出售预计将可获得约 4,700 万元的投资收益，将对本年度的净利润产生有利影响。

本次出售有利于公司盘活存量资产，获取公司开发所需的资金。公司将充分利用本次资产出售所获资金，积极寻找适合公司实力的地产项目进行开发。未来房地产项目的开发，将有效提升公司的盈利能力。

二 关于本公司持续经营能力的讨论与分析

本公司的核心业务以房地产和酒店业为主。目前，公司的酒店业务经营基本稳定，能够为公司提供维持日常运转的资金，持续经营不存在太大压力；而房地产行业竞争激烈，且公司在行业内规模偏小，缺乏在深圳及周边地区的土地储备。因此，公司始终未能取得实质性开发。本次出售深发房地产 90%的股权，将有

利于提高公司的持续经营能力，理由如下：

1. 出售深发房地产，将有利于减少公司亏损。公司现有的酒店，位于深圳市中心地区，客源稳定且具有一定知名度，经营状况稳定，可维持公司的正常经营。

2. 本次交易后，公司经营重点将集中在广东等沿海地区的房地产业和酒店业，有利于公司经营战略与资源的集中。

3. 本次交易将公司沉淀且无效益的资产盘活，获取宝贵的后续发展资金用于新的房地产项目的开发，将有效提高公司的持续经营能力。

综上所述，本公司认为此次出售深发房地产 90%的股权，不会对公司现有经营状况产生不利影响，且能获得较好的投资收益。从长远角度看，可有效降低公司潜在的经营风险，并使公司获得后续发展资金，随着新的房地产项目的开发并产生效益，公司的持续经营能力将会得到有效增强，盈利能力将会得到提高。

三 关于本次资产出售后未做盈利预测的说明

本次重大资产出售后，考虑到对公司目前的经营状况影响较小，且公司未来投资计划尚不确定。因此，未就本次资产出售后公司经营状况编制盈利预测报告，理由如下：

1. 深发房地产的主营业务收入 2005 年至 2007 年 1—9 月均为 0，且其经营状况处于停滞状态，本次出售后，对公司的主营业务影响较小。

2. 本次资产出售所产生的投资收益不具备连续性。

3. 公司其他业务如酒店业务位于深圳地区，与深发房地产无任何业务往来，且经营情况正常，将不会受本次交易的影响。

4. 本次资产出售所获资金，公司计划用于新的房地产项目的开发，但目前尚无明确的投资方向，无法对未来的盈利状况做出准确预测。

本着对投资者负责的原则，公司未对本次资产出售后公司盈利状况做出预测，特提请广大投资者注意投资风险。

第十节 财务会计信息

一 拟出售资产财务资料

根据深圳鹏城深鹏所审字[2007]第 1001 号《审计报告》，深发房地产截至 2007 年 9 月 30 日的财务会计信息如下：

(一) 资产负债表

	2007.9.30
流动资产：	
货币资金	7,684,572.61
应收票据	-
应收账款	1,353.62
预付账款	27,990,281.53
其他应收款	55,601,956.24
存货	28,735,168.26
其他流动资产	-
流动资产合计	120,013,332.26
非流动资产：	
持有至到期投资	-
长期应收款	-
投资性房地产	-
长期股权投资	-
固定资产	5,130,724.88
在建工程	-
固定资产清理	-
无形资产	1,257.60
长期待摊费用	-
非流动资产合计：	5,131,982.48
资产总计	125,145,314.74

	2007.9.30
流动负债：	
短期借款	3,586,907.20
应付票据	-
应付账款	505,889.31
预收账款	17,231.00
应付职工薪酬	352,533.31
应交税费	217,226.83

应计利息	176,303.18
其他应付款	22,566,095.74
其他流动负债	-
流动负债合计	27,422,186.57
非流动负债：	
长期借款	-
专项应付款	-
非流动负债合计：	-
负债合计	27,422,186.57
股东权益：	
股本	10,000,000.00
资本公积	83,985,375.21
盈余公积	2,967,098.63
未分配利润	770,654.33
其中：待分配股利	-
股东权益合计	97,723,128.17
负债和股东权益总计	125,145,314.74

(二) 利润及利润分配表

	2007年1-9月
一、营业收入	-
1.主营业务收入	-
2.其他业务收入	-
二、营业总成本	2,431,098.82
减：主营业务成本	-
其他业务成本	-
营业税金及附加	-
销售费用	360,462.92
管理费用	310,144.13
财务费用	-37,131.25
资产减值损失	1,797,623.02
加：公允价值变动损益	-
投资收益	-
三、营业利润	-2,431,098.82
加：营业外收入	96,809.67
减：营业外支出	1,412,821.28
其中：非流动资产处置损失	865,838.52
四、利润总额	-3,747,110.43
减：所得税费用	13,052.24
五、净利润	-3,760,162.67

(三) 现金流量表

	2007年1-9月
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	2,750.00
收到的税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,645,598.37
现金流入小计	1,648,348.37
购买商品、接受劳务支付的现金	-
支付给职工以及为职工支付的现金	45,522.95
支付的各项税费	659,512.26
支付的其他与经营活动有关的现金	1,613,907.46
现金流出小计	2,318,942.67
经营活动产生的现金流量净额	-670,594.30
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	-
取得投资收益所收到的现金	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金	709,088.21
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	709,088.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-
投资所支付的现金	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-
现金流出小计	-
投资活动产生的现金流量净额	709,088.21
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收权益性投资所收到的现金	-
取得借款收到的现金	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	-
偿还债务所支付的现金	-
偿还利息所支付的现金	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金的影响额	-
五、现金及现金等价物净增加额	38,493.91

第十一节 风险因素

投资者在评价本公司本次资产出售时，除本重大资产出售报告书（草案）提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一 未能通过批准或审核的风险

本次交易已经公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，尚需中国证监会审核无异议、股东大会批准方可实施，通过批准和审核具有一定的不确定性。此外，完成中国证监会审核程序的准确时间无法估计或判断，公司董事会特提请投资者注意有关投资风险。

对策：为了应对交易未能通过批准或审核的风险，本公司将积极配合中国证监会对于本次交易的审核工作，及时提供补正材料和反馈材料，争取尽快获得中国证监会的核准。

二 重大资产出售交割日不确定的风险

本次重大资产出售交易尚需中国证监会审核同意并经本公司股东大会审议批准后方能生效，并且需要履行必要的资产交割手续，因此本次重大资产出售的交割日存在一定的不确定性。

三 资产出售价款的回收风险

ST 达声与新疆振博于 2007 年 11 月 9 日签署《股权转让协议》，将所持深发房地产 90%股权转让给新疆振博，交易价格为 1.35 亿元，本次交易为现金交易，因此公司存在资产出售价款的回收风险。

对策：为了保证本公司能够顺利收到股权转让款，公司通过协议约定在协议签署之日起 3 日内，新疆振博支付 1,500 万元作为定金；并在协议中明确交易实施的不同阶段对应分阶段付款计划，根据协议付款安排，全部转让价款将在公司股东大会决议公告之日起 3 日内付清。

四 后续投资项目不确定的风险

本次资产出售完成后，公司计划将获得的资金用于深圳及广东地区的房地产项目开发。但目前公司尚无明确的投资项目，如出售资产所获资金不能尽快投入运营并产生较好的收益，将会对公司未来净资产收益率产生不利影响。

对策：公司管理层将充分利用自身在深圳及广东地区多年运营的经验，依托上市公司的品牌优势寻找适合公司实力的地产项目或合作开发项目。同时，也将积极寻求整合公司现有项目储备的可能性，从而尽快启动新的房地产开发项目。使出售资产所获资金尽快产生效益，实现公司的可持续发展。

第十二节 独立董事和中介机构意见

一 独立董事意见

本公司独立董事对本次交易独立发表意见如下：

“该项转让有利于公司的发展，公司应当以此为契机，开展房地产行业的经营，以扭转公司不利的局面；该项转让洽谈的程序及该议案的表决符合《公司法》及《公司章程》的规定。”

本公司独立董事陈德棉、宋金铭、孙献军、朱汉杨同意进行本次交易。

二 独立财务顾问意见

担任本次重大资产出售独立财务顾问的东方高圣认为：

本次重大资产出售有利于 ST 达声消除潜在经营风险、降低资产负债率，改善资产质量、提高上市公司抗击风险的能力，符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，履行了相关信息披露义务，体现了“公平、公开、公正”的原则，符合 ST 达声及其全体股东的整体长远利益，有利于公司的长远发展。

三 律师意见

担任本次重大资产出售法律顾问的北京市邦盛律师事务所认为：

ST 达声本次资产出售所涉及各方具有合法的主体资格；与本次资产出售相关的董事会召开和决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定；本次资产出售所涉及各方已履行了现阶段应履行的审批程序和信息披露义务；本次资产出售后，ST 达声仍符合上市条件；本次资产出售经中国证监会和 ST 达声股东大会批准后，可依法实施。

第十三节 董事及中介机构声明

（本页以下无正文）

一 公司全体董事声明

本公司全体董事承诺《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

李成碧

何素英

蔡国麟

朱龙清

王洪福

王亿鑫

王宾

孙献军

宋金铭

朱汉扬

陈德棉

深圳市赛格达声股份有限公司

2007 年 11 月 15 日

二 北京东方高圣投资顾问有限公司声明

本财务顾问同意 ST 达声在《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中引用的《关于深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》的内容，该内容已经本财务顾问审阅，确认《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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。

北京东方高圣投资顾问有限公司

法定代表人： 陈健

项目负责人： 贺涛 _____

项目经办人： 边贺 _____

签署日期：2007 年 11 月 15 日

三 深圳市鹏城会计师事务所声明

本所及经办会计师同意 ST 达声在《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中引用本所出具的深鹏所股审字[2005]059《审计报告》、深鹏所股审字[2006]052《审计报告》、深鹏所股审字[2007]060《审计报告》、深鹏所股审字[2007]1001《审计报告》的内容，该内容已经本所审阅，确认《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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。

深圳市鹏城会计师事务所

法定代表人（或授权代表）： 饶永

经办注册会计师： 王培 _____

经办注册会计师： 文爱凤 _____

签署日期：2007 年 11 月 15 日

四 北京中盛联盟资产评估有限公司声明

本公司及经办评估师同意 ST 达声在《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中引用的中盛联盟（北京）A 评报字 [2007] 第 045 号《资产评估报告》内容，该内容已经本所审阅，确认《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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。

北京中盛联盟资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）： 郭春阳

经办评估师： 郭春阳 _____

经办评估师： 郭硕 _____

签署日期：2007 年 11 月 15 日

五 北京市邦盛律师事务所声明

本所及经办律师同意 ST 达声在《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中引用本所出具的《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售法律意见书》的内容，该内容已经本所审阅，确认《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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。

北京市邦盛律师事务所

负 责 人：穆慧明

经办律师：望开雄 _____

经办律师：王承斌 _____

签署日期：2007 年 11 月 15 日

第十四节 备查文件

1. ST 达声第六届董事会第二十一次会议决议
2. 独立董事对深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售的意见书
3. ST 达声第六届监事会第十一次会议决议
4. 振博房地产股东会决议
5. 深发房地产股东会决议
6. ST 达声与振博房地产签署的《股权转让协议》
7. 深圳鹏城出具的深鹏所股审字[2005]第 059 号《审计报告》
8. 深圳鹏城出具的深鹏所股审字[2006]第 052 号《审计报告》
9. 深圳鹏城出具的深鹏所股审字[2007]第 060 号《审计报告》
10. 深圳鹏城出具的深鹏所股审字[2007]第 1001 号《审计报告》
11. 北京中盛联盟资产评估有限公司出具的中盛联盟(北京)A 评报字[2007]第 045 号《资产评估报告》
12. 北京市邦盛律师事务所出具的法律意见书
13. 北京东方高圣投资顾问有限公司出具的独立财务顾问报告

（本页为《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》签章页，无正文）

深圳市赛格达声股份有限公司

董事会

2007 年 11 月 15 日