

北京东方高圣投资顾问有限公司关于
深圳市赛格达声股份有限公司
重大资产出售
独立财务顾问报告

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

重要声明

深圳市赛格达声股份有限公司与新疆振博房地产开发有限公司于 2007 年 11 月 9 日签署了《股份转让协议》，拟出售其合法持有的新疆深发房地产开发投资有限公司 90% 股权。北京东方高圣投资顾问有限公司接受深圳市赛格达声股份有限公司的委托，担任本次重大资产出售的独立财务顾问，就本次交易向深圳市赛格达声股份有限公司的全体股东提供独立意见，并声明如下：

1. 作为本次交易的独立财务顾问，我们并未参与本次交易的磋商与谈判，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务的基础上提出的。

2. 本独立财务顾问与本次重大资产出售的交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

3. 本独立财务顾问报告基于本报告第六节中所述之假设条件为前提，若该假设前提发生变化，可能对本次交易产生不利影响，从而给投资者带来一定风险。本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由深圳市赛格达声股份有限公司、新疆振博房地产开发有限公司、新疆深发房地产开发投资有限公司提供。ST 达声和新疆振博和深发房地产已向本独立财务顾问保证：其所提供和出具的所有文件、材料合法、真实、准确、完整、及时，不存在任何遗漏、虚假或误导性陈述，并对其合法性、真实性、准确性、完整性、及时性负责。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

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

5. 本独立财务顾问仅就本次交易是否遵循了相关法律、法规的规定以及保护上市公司全体股东利益的原则，是否有损害 ST 达声全体股东利益的情形发表意见。

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

7. 本独立财务顾问提请投资者注意，本报告旨在就本次交易对 ST 达声全体股东是否公平、合理做出客观、公正的评价并发表意见，不构成对 ST 达声的任何投资建议，对投资者依据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

8. 本独立财务顾问提请 ST 达声的全体股东和广大投资者认真阅读 ST 达声董事会发布的《深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及与本次交易有关的审计报告、评估报告和法律意见书等文件全文。

9. 本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为本次交易所必备的法定文件，随其他材料上报中国证监会。

特别风险提示

1. 本次交易已经深圳市赛格达声股份有限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，本独立财务顾问特提请投资者注意有关投资风险。

2. 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，交易价格经双方协商确定为 1.35 亿元。本次交易为现金交易，因此 ST 达声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，考虑到标的公司对 ST 达声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。

释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

ST 达声/上市公司/重大资产出售方/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 ST 达声 21.74% 股权，为 ST 达声第一大股东
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，ST 达声控股子公司，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》
本独立财务顾问/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”

目 录

第一节 绪言	7
第二节 与本次交易有关的当事人.....	9
一 本次交易的主体	9
二 交易标的公司.....	9
三 独立财务顾问.....	9
四 财务审计机构.....	10
五 置出资产评估机构	10
六 法律顾问	10
第三节 本次交易的基本情况	11
一 交易双方基本情况	11
二 本次交易的动因及原则	14
三 本次交易拟出售的资产	15
四 本次交易协议的基本内容.....	19
五 同本次交易有关的其他重要事项安排	21
第四节 独立财务顾问对本次交易公允性的评价	22
一 本次交易的合规性	22
二 本次交易的必要性和合理性	23
三 本次交易定价的公允性评价	24
第五节 独立财务顾问对本次交易相关内容的核查说明	28
一 关于本次重大资产出售是否符合《关于上市公司重大资产购买、出售、置换若干问题的通知》第四条要求的说明	28
二 关于对上市公司法人治理结构与独立性进行核查的说明	29
三 关联交易情况的说明	30
四 资金占用、关联担保情况的说明	31
五 本次交易对 ST 达声负债结构影响的说明.....	31
六 关于 ST 达声在最近 12 个月内发生重大购买、出售、置换资产情况的说明 ..	32
七 本次交易其他影响股东及投资者做出判断的事项说明.....	32
第六节 独立财务顾问对本次交易的总体评价.....	33
一 前提假设.....	33
二 本独立财务顾问对本次交易的总体评价	33
三 联系人及联系方式	34
第七节 备查文件.....	35

第一节 绪言

深圳市赛格达声股份有限公司于 2007 年 11 月 15 日召开了第六届董事会第二十一次会议，审议并通过了出售公司所持有的深发房地产 90%股权的议案。

ST 达声与新疆振博于 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，ST 达声持有深发房地产 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。

ST 达声审议上述议案时，全体独立董事出具了专项意见，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，以扭转公司经营困境的局面；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。”

ST 达声第六届监事会第十一次会议审议了本次交易的相关议案，认为“公司董事会以 1.35 亿元的价格出售公司持有的新疆深发房地产开发有限公司 90%股权，符合公司利益，可以为公司带来经营急需的现金，有利于维护公司投资者的利益。”

本次出售的资产项目已经过具有证券从业资格的会计师事务所、评估事务所进行审计与评估，定价公允合理，符合公平、公正、自愿、诚信原则，未侵害公司中小股东的利益。

东方高圣接受 ST 达声的委托，担任本次重大资产出售的独立财务顾问。本报告依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、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》和相关法规的规定，根据有关各方提供的资料和其他本独立财务顾问认为需要且由有关各方提供的文件等编制而成，旨在对本次重大资产出售进行独立、客观、公正的评价，供广大投资者和有关各方参考。

第二节 与本次交易有关的当事人

一 本次交易的主体

1. 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. 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 独立财务顾问

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：陈明键

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 交易双方基本情况

(一) 资产出让方：ST 达声

1. 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

电子信箱：stock0007@126.com

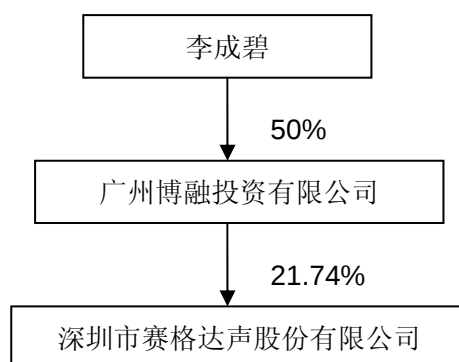
2. 公司目前的股本结构和实际控制人

(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 ST 达声 21.74%的股份，李成碧为 ST 达声实际控制人，股权控制结构如下：



3. 公司最近三年以及 2007 年 1-9 月主要会计数据及财务数据

(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

1. 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

2. 最近三年业务情况

新疆振博的经营范围包括：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。

3. 股权结构及控制关系

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%。

新疆振博房地产开发有限公司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。

4. 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：上述数据，新疆振博 2006 年财务数据已经新疆华阳有限责任会计师事务所审计，2007 年 1-9 月财务数据未经审计。

5. 最近五年受到处罚情况

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。

(三) 本次交易各方关联关系

ST 达声的实际控制人为广州博融，本财务顾问核查后确认本次重大资产出售的收购方新疆振博及其股东董金海、雷保民、刘杰、潘竞新以及新疆鑫龙物业管理有限公司股东梁俊、张敏生与 ST 达声、广州博融的控股股东、董事、监事、高管无亲属关系或其他公司产权上的关联关系，因此，本次交易不构成关联交易。

二 本次交易的动因及原则

(一) 本次交易的动因

此次 ST 达声拟出售深发房地产 90% 股权。该公司系 ST 达声原控股股东新疆宏大时期，ST 达声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。

基于目前经营状况较为困难，ST 达声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 ST 达声带来较大的投资风险。

鉴于以上原因，ST 达声出售其所持有的深发房地产 90%的股权，以获得后续发展所急需的资金。

（二）本次交易的原则

1. 遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；
2. 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；
3. 不会因本次交易形成同业竞争和关联交易的原则；
4. “公平、公开、公正”的原则；
5. “诚实信用、协商一致”的原则。

三 本次交易拟出售的资产

（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 ST 达声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%。

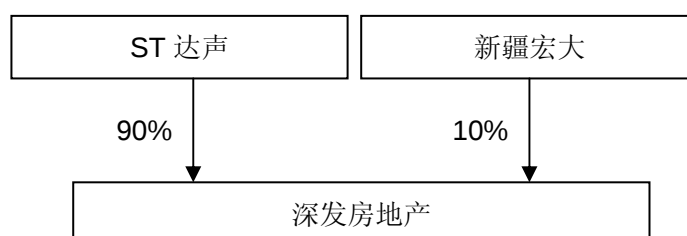
2001 年 12 月，王耀辉将其所持深发房地产 5%股权转让给新疆宏大房地产开发有限公司。同时根据股东会决议，达声房地产及新疆宏大均对深发房地产进行增资扩股，其中达声房地产以货币增资 20 万元，新疆宏大以帐面价值 61.8 万元幸福山庄 16 号别墅一套实物增资 30 万元。新疆宏大除上述增资外，另以幸福山庄别墅 37 套(帐面价值 3,278.2 万元)和宏汇苑房地产(帐面价值 5,068.8 万元)以资本公积投入深发房地产。增资后公司注册资本金变更为 550 万元，其中股本、股权比例变更为：深圳市赛格达声房地产开发有限公司 495 万元，占比 90%；新疆宏大房地产开发有限公司 55 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，ST 达声出资 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，深发房地产在幸福山庄仅余 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完成绿化面积为 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	-1175.79	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	70.91	144.88	99.01	-190.32

(万元)				
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%。

四 本次交易协议的基本内容

（一）拟出售资产定价原则及交易价格

交易双方同意以基准日 2007 年 9 月 30 日评估后的净资产值为定价参考，

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

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) 与本次资产交易相关的其他安排

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。

五 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 ST 达声有其他应付款为 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。ST 达声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。

第四节 独立财务顾问对本次交易公允性的评价

本独立财务顾问根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》以及《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》等相关法律、法规及部门规章的要求，以及 ST 达声、新疆振博和相关当事方提供的有关本次交易的资料，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责的态度，遵循公正、公平、公开的原则，审阅了本次交易所涉及的有关协议、审计报告、评估报告和其他资料，认为本次交易过程遵循了相关法律、法规的规定以及保护上市公司全体股东利益的原则，未发现损害上市公司和全体股东利益的情形。

一 本次交易的合规性

经本财务顾问核查，ST 达声本次重大资产出售已获得如下授权和批准：

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，审议通过了本次交易的相关事宜，并通过了相关决议；
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，同意 ST 达声将所持深发房地产 90%股权转让给新疆振博，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；
5. 本次交易拟出售资产经过具有证券从业资格的会计师事务所及资产评估事务所的审计和评估。

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。

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。

二 本次交易的必要性和合理性

经过核查，ST 达声出售所持深发房地产股权，其必要性如下：

（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，ST 达声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。

基于以上判断，本独立财务顾问认为，继续持有深发房地产股权有可能继续损耗公司资产并增加上市公司经营风险；荒山绿化协议的具体规定使得该项目未来发展存在较大不确定性。出售深发房地产股权，有利于 ST 达声盘活历史沉淀资产，有利于保护 ST 达声全体股东利益，对于 ST 达声而言，是必要且合理的。

三 本次交易定价的公允性评价

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，参考上述评估值后经双方协商确定为 1.35 亿元。本独立财务顾问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. 评估方法的适用性

中盛联盟对本次拟出售资产采用重置成本法对深发房地产进行估值，并按照重置成本法的评估值作为本次评估的结果。本独立财务顾问认为，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，深发房地产目前的资产主要为流动资产，并且深发房地产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适用的。

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。

本独立财务顾问认为，本次交易评估假设前提和相关参数的确定充分考虑到

深发房地产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真实价值，上述评估假设和相关参数的确定是合理的。

综上所述，本独立财务顾问认为本次交易作价以评估值作为重要参考，能有效保护中小股东的合法权益，其交易定价公允合理，评估过程中采用的假设前提和参数的确定符合深发房地产当前的市场环境以及深发房地产当前的资产运营状况，是合理的。

第五节 独立财务顾问对本次交易相关内容的核查说明

一 关于本次重大资产出售是否符合《关于上市公司重大资产购买、出售、置换若干问题的通知》第四条要求的说明

1. 本次交易完成后，ST 达声仍具备股票上市条件

本次交易不涉及到 ST 达声股权的变动，交易完成后除 ST 达声控股股东广州博融之外的其他股东持有股份占 ST 达声股本总额的 78.26%；上市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，ST 达声具备继续上市的条件。

2. 本次交易完成后，ST 达声具备持续经营能力

本次交易不涉及 ST 达声正在经营业务领域。上市公司目前房地产业务受公司自身实力和地价攀升影响，基本陷于停顿状态；上市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，酒店业为上市公司提供稳定现金来源；上市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；上市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。目前上市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 ST 达声的持续经营能力。

3. 本次交易涉及的股权产权清晰，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。

4. 本次交易程序合法，不存在明显损害 ST 达声和全体股东利益的其他情形

本次交易依法进行，ST 达声聘请北京市邦盛律师事务所作为法律顾问，并

由北京市邦盛律师事务所针对本次交易出具了专项法律意见书。本次交易涉及的ST达声的资产、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鹏城会计师事务所审计、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确定了交易价格。ST达声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，ST达声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。

因此，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。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合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》第四条的要求。

二 关于对上市公司法人治理结构与独立性进行核查的说明

本次交易前，ST达声已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构。本次交易不会影响上市公司法人治理结构，也不会导致公司信息披露制度的改变。

在本次交易完成后，ST达声仍然具有完善的法人治理结构，与大股东、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，具备直接面向市场独立经营的能力。

1. 公司业务的独立性

ST达声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。本次交易完成后，公司业务独立性不会受到影

响。

2. 公司人员的独立性

本次交易以前，ST 达声总经理、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，公司人员的独立性不会受到影响。

3. 公司财务的独立性

本次交易前，ST 达声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，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，ST 达声财务的独立性不会受到影响。

4. 公司机构的独立性

本次交易前，ST 达声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，ST 达声机构的独立性不会受到影响。

5. 公司资产的独立性

本次交易以前，ST 达声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，公司资产的独立性不会受到影响。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后 ST 达声的治理结构不会受到影响和损害，ST 达声继续保持在人员、资产、财务方面的独立性与资产的完整性；ST 达声继续具备独立的经营能力。

三 关联交易情况的说明

本次交易前，资产受让方新疆振博与 ST 达声及其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 ST 达声及其控股股东广州博融之间无任何关联关系。因此，本次交易本身不构成关联交易。

本次交易完成后，ST 达声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。

因此，本独立财务顾问认为，本次交易不构成关联交易，不会导致 ST 达声因本次交易而形成新的关联交易。

四 资金占用、关联担保情况的说明

经过核查，本次交易前，ST 达声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或资产，或为控股股东及其关联企业提供担保的情形，也不存在 ST 达声为新疆振博提供担保的情形。

因此，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，不存在关联方占用上市公司资金，及上市公司为关联方提供担保的情形。

五 本次交易对 ST 达声负债结构影响的说明

根据深圳鹏城出具的审计报告，2006 年 12 月 31 日 ST 达声及深发房地产主要负债指标对比分析如下：

	ST 达声合并	深发房地产	深发房地产占比
短期借款(元)	480,422,862.63	3,586,907.20	0.75%
一年内到期长期负债（元）	2,530,000.00	0	0
流动负债（元）	778,685,769.21	30,339,628.65	3.90%
长期负债（元）	10,063,250.34	0	0
负债总额（元）	788,749,019.55	30,339,628.65	3.85%

由上表可见，深发房地产相关负债在 ST 达声中比例较小，深发房地产出售后对 ST 达声负债结构影响较小。

目前上市公司资产负债率明显偏高，2006 年经审计后资产负债率达到 97%，2007 年 1-9 月末审计资产负债率已达到 104%，公司净资产已降为负值。深发房地产经审计后 2006 年资产负债率为 23%，2007 年 1-9 月资产负债率为 21.9%。通过本次交易可以盘活公司不良资产，并可实现出售产权的投资收益，从而改善

公司资产负债结构。

因此，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，上市公司资产负债结构有望部分改善，不存在因本次交易而大量增加负债（或有负债）的情况。

六 关于 ST 达声在最近 12 个月内发生重大购买、出售、置换资产情况的说明

2007 年 11 月 9 日，ST 达声与新疆振博签署的《股权转让协议书》，ST 达声以 1.35 亿元的价格将所持有的深发房地产 90%的股权转让给新疆振博。

除上述资产出售交易外，经本独立财务顾问核查，ST 达声不存在最近 12 个月内发生重大购买、出售、置换资产的交易行为。

七 本次交易其他影响股东及投资者做出判断的事项说明

本次交易前，ST 达声与其控股股东主营业务不相同，与新疆振博之间主要经营区域不同，同时新疆振博的股东、董事和高级管理人员与 ST 达声及其控股股东广州博融之间无任何关联关系。因此，ST 达声与其控股股东及新疆振博没有同业竞争的情况。本次交易完成后，ST 达声退出新疆房地产市场，因此出售深发房地产不会产生新的同业竞争。

因此，本独立财务顾问认为，本次交易前后，ST 达声及其控股股东与本次重大资产出售收购方不构成任何形式的同业竞争。

第六节 独立财务顾问对本次交易的总体评价

一 前提假设

本独立财务顾问所表达的意见基于下述假设前提之上：

1. 国家现行的法律、法规无重大变化，本次出售资产所处行业的国家政策及市场环境没有重大变化；
2. 本次交易所涉及的有关各方所在地区的社会、经济环境没有重大变化；
3. 本次交易所涉及的有关各方提供及相关中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；
4. 本次交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以充分履行；
5. 本次交易能够获得有关部门的批准，不存在其他障碍，并能按时完成；
6. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二 本独立财务顾问对本次交易的总体评价

1. 本次交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易已经 ST 达声第六届董事会第二十一次会议审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见。

2. 本次交易所涉的资产，已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估，本次交易的价格是以评估值为基础经交易各方协商确定的，交易价格高于评估价值，体现了交易价格的客观、公允。

3. ST 达声委托北京市邦盛律师事务所对本次交易出具的《法律意见书》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。

4. 本次交易可以使 ST 达声规避深发房地产目前的亏损状态以及未来收益

的风险性，有利于盘活历史沉淀的不良资产，取得急需现金，有利于 ST 达声的未来的健康发展。

5. 本次交易为非关联交易，本次交易完成后，不会导致同业竞争的出现，也不会出现新的持续的关联交易。

6. ST 达声针对本次重大资产出售价款的支付方式及节奏，尽可能地保护了上市公司的利益。

7. 对本次交易可能存在的风险，ST 达声已进行充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易做出客观评判。

基于本次交易的主要假设、上述考虑因素及理由，并经核对、查阅本次交易各方提供的相关文件及有关材料，对本次交易有关资料的审慎核查和专业判断，本独立财务顾问认为：

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 联系人及联系方式

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：陈明键

联系电话：010-65024913

传 真：010-65033343

项目负责人：贺涛

项目经办人：边贺

第七节 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. 新疆振博股东会决议
5. 深发房地产股东会决议
6. ST 达声与新疆振博签署的《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. ST 达声董事会出具的关于重大资产出售报告书(草案)

（本页为《北京东方高圣投资顾问有限公司关于深圳市赛格达声股份有限公司重大资产出售独立财务顾问报告》签章页，无正文）

法定代表人： 陈健

项目负责人： 贺涛 _____

项目经办人： 边贺 _____

北京东方高圣投资顾问有限公司

2007 年 11 月 15 日