

恒泰证券有限责任公司

关 于

北京空港科技园区股份有限公司

股权分置改革

之

保荐意见书

二〇〇五年十二月

保荐机构声明

1、本保荐意见所依据的文件、材料由北京空港科技园区股份有限公司及其非流通股股东提供。有关资料提供方已对本公司作出承诺：其所提供的所有文件、资料、意见、承诺均真实、准确、完整，不存在任何可能导致本保荐意见失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏及误导性陈述，并对其提供资料的真实性、准确性和完整性承担全部责任。

2、本保荐意见是基于北京空港科技园区股份有限公司及其非流通股股东均按照本次股权分置改革方案全面履行其所负有的责任和承诺为前提而出具的，任何方案的调整修改，或者相关责任承诺未能切实履行，均可使本公司所发表的意见失效，除非本公司补充和修改本保荐意见。

3、保荐机构在本保荐意见书中对北京空港科技园区股份有限公司股权分置改革方案的合理性进行了评价，但上述评价仅供投资者参考，本公司不对投资者据此行事产生的任何后果或损失承担责任。

4、本公司没有委托或授权其他任何机构或个人提供未在本保荐意见中列载的信息或对本保荐意见作任何解释或说明。

5、本公司提醒投资者注意，本保荐意见不构成对北京空港科技园区股份有限公司的任何投资建议，对投资者根据本保荐意见所作出的投资决策而产生的任何风险，本公司不承担任何责任。

前 言

根据国务院国发[2004]3 号《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、中国证券监督管理委员会证监发[2005]86 号《上市公司股权分置改革管理办法》及《上市公司股权分置改革业务操作指引》等文件的精神，北京空港科技园区股份有限公司全体非流通股股东北京天竺空港工业开发公司、北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港油料有限公司、北京华大基因研究中心、北京空港广远金属材料有限公司委托北京空港科技园区股份有限公司董事会具体实施股权分置改革工作。

为了保持市场稳定发展、保护投资者特别是公众投资者的合法权益，受北京空港科技园区股份有限公司委托，恒泰证券有限责任公司担任本次股权分置改革的保荐机构，在尽职调查的基础上就股权分置改革事项向董事会并全体股东提供保荐意见。

本次股权分置改革有关事项的详细情况载于北京空港科技园区股份有限公司董事会发布的股权分置改革事项相关公告中，本公司提请北京空港科技园区股份有限公司全体股东及广大投资者认真阅读董事会公告。

本公司提请投资者注意，本保荐意见不构成对北京空港科技园区股份有限公司的任何投资建议，对投资者依据本保荐意见所作出的任何投资决策所可能产生的风险，本公司不承担任何责任。

本保荐意见系根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、国务院国发[2004]3 号《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、中国证券监督管理委员会证监发[2005]86 号《上市公司股权分置改革管理办法》、《上市公司股权分置改革业务操作指引》及《上海证券交易所股票上市规则（2004 年修订本）》等有关法律、法规及规范性文件的要求制作。

释 义

在本保荐意见书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下意义：

开发公司	北京天竺空港工业开发公司。
顺鑫农业	北京顺鑫农业股份有限公司。
空港油料	深圳市空港油料有限公司。
华大基因	北京华大基因研究中心。
空港广远	北京空港广远金属材料有限公司。
空港股份	北京空港科技园区股份有限公司。
中国证监会	中国证券监督管理委员会。
证券交易所	上海证券交易所。
股权分置	中国股市由于特殊历史原因和发展演变，上市公司的一部分股份（社会流通股）上市流通、一部分股份（非流通股）暂不上市流通的市场制度与结构。
股权分置改革方案、 本方案、方案	空港股份本次股权分置改革方案，主要为：开发公司等五家非流通股股东以合法持有的空港股份股票支付给空港股份的流通股股东，以获得流通权的方案。
流通股股东持股成本	以 2005 年 12 月 9 日空港股份股票二级市场前 10 个交易日收盘价的均价（5.44 元/股）计算。
本公司、保荐机构、恒泰证券 元	恒泰证券有限责任公司。 人民币元。

一、空港股份规范运作情况

经核查，截至本保荐意见书出具之日，空港股份最近三年内无重大违法违规行
为，最近十二个月内未被中国证监会通报批评或证券交易所公开谴责。

空港股份也未出现以下情形：

- 1、因涉嫌违法违规正在被中国证监会立案稽查；
- 2、公司股票涉嫌内幕交易或市场操纵；
- 3、公司股票交易存在其他异常情况。

二、公司非流通股股份不存在权属争议、 质押、冻结情形

经核查，截至本保荐意见书出具之日，空港股份非流通股股东持有的空港股份的股份不存在任何权属争议，也不存在质押、冻结的情形，具体情况见下表：

股东名称	持股数量 (股)	占公司总股 本比例(%)	权属争议、质押、 冻结情况
北京天竺空港工业开发公司	95,263,364	68.05	无
北京顺鑫农业股份有限公司	1,953,252	1.40	无
深圳市空港油料有限公司	1,806,758	1.29	无
北京华大基因研究中心	488,313	0.35	无
北京空港广远金属材料有限公司	488,313	0.35	无

三、实施改革方案

对公司流通股股东权益影响的评价

根据国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》中关于“切实保护投资者特别是公众投资者的合法权益”的指导意见，空港股份和本公司始终将保护流通股股东权益作为制订股权分置改革方案的根本原则，由此形成非流通股股东向流通股股东支付对价，以获取所持非流通股份流通权的方案。

（一）方案概述

1、执行对价安排

（1）对价支付方式：空港股份股权分置改革将采取非流通股股东向流通股股东送股的形式。送股数量为，本方案实施的股权登记日登记在册的流通股股东，每持有 10 股流通股获得 3.2 股股份。非流通股股东共计支付 1280 万股股份。

（2）支付对象：方案实施股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的空港股份流通股股东。

2、非流通股股东的承诺事项

（1）开发公司作为唯一持有空港股份 5%以上股份的非流通股股东承诺：

其持有的空港股份非流通股股票将自获得上市流通权之日起至少 36 个月内不上市交易或者转让；

在空港股份股权分置改革方案通过的当年及随后两个会计年度的年度股东大会上，提议并赞成如下提案：空港股份向股东分配利润（派现或送红股）的比例不低于当年新增可供分配利润的 50%。

（2）其它非流通股股东承诺事项

除开发公司外的其他非流通股股东承诺：其持有的空港股份非流通股股票将自获得上市流通权之日起 12 个月内不上市交易或者转让。

（二）对价水平确定的依据

本次股权分置改革方案对价水平确定的基本原则为充分考虑流通股股东的利益，同时兼顾非流通股股东的利益。

在本次股权分置改革中，为避免非流通股在上市流通导致流通股股东利益可能的损失，非流通股股东向流通股股东支付一定的对价。非流通股股东在考虑流通股股东因空港股份本次股权分置改革而可能受到的不利影响的基础上，以股权分置改革前流通股股东持股市值与股权分置改革后流通股股东理论持股市值之差为依据，拟定对价水平。

1、方案实施后空港股份理论股价的确定

（1）方案实施后的二级市场市盈率水平

香港市场房地产行业 2004 年的市盈率水平的中位数为 21.7 倍，与空港股份具有较强可比性的在香港上市的大陆房地产公司近期平均市盈率水平约为 19 倍左右。考虑到空港股份房地产开发的区位优势、发展前景及对流通股股东的保护，空港股份在全流通状态下的理论市盈率可以确定在 18 倍。

（2）每股收益水平

方案实施前空港股份总股本为 14,000 万股，方案实施前后空港股份总股本不变。空港股份 2005 年第三季度报告披露，空港股份 2005 年 1～9 月每股收益 0.20 元，与 2004 年 1～9 月每股收益水平基本持平。根据公司经营情况，空港股份管理层预计，2005 年度每股收益水平与 2004 年度基本持平，应在 0.24 元/股左右。

（3）理论股价

综上所述，依 18 倍的市盈率测算，则方案实施后的空港股份股票价格预计在 4.32 元左右。

2、为保证流通股股东利益不受损害，则需要下式成立

假设：

R 为非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向每股流通股支付的股份数量；

流通股股东的持股成本为 P；

股权分置改革方案实施后股价为 Q。

为保护流通股股东利益不受损害，则 R 至少满足下式要求：

$$P=Q \times (1+R)$$

截至 2005 年 12 月 9 日，空港股份前 60 个交易日收盘价均价为 5.31 元，前 30 个交易日收盘价均价为 5.26 元，前 10 个交易日收盘价均价为 5.44 元，为保护投资者的利益，选取上述三者中的最高者即 2005 年 12 月 9 日前 10 个交易日收盘价均价 5.44 元作为 P 的估计值；以预计的方案实施后的股票价格 4.32 元作为 Q，则非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向每股流通股支付的股份数量 R 为 0.26。

非流通股股东本着保障流通股股东利益的原则，将非流通股份获得流通权而向每股流通股支付的股份数量 R 最终确定为 0.32，即流通股股东每持有 10 股流通股将获得 3.2 股股份的对价。

（三）对流通股股东权益影响的评价

作为空港股份本次股权分置改革的保荐机构，本公司认为，本次改革对价安排综合考虑了空港股份的盈利能力、发展前景及二级市场股票价格水平等因素，兼顾了全体股东的即期利益和未来利益，符合有利于公司发展和市场稳定的原则：

1、方案实施股权登记日登记在册的流通股股东，在无须支付现金的情况下，将获得其持有的流通股股数 32%的股份，其拥有的空港股份的权益将相应增加 32%。

2、方案实施股权登记日登记在册的流通股股东，假设其持股成本为 2005 年 12 月 9 日前 10 个交易日收盘价均价 5.44 元/股，若股权分置改革方案实施后空港股份股票价格下降至 4.12 元/股，则流通股股东所持有的空港股份股票市值与其持股成本相当，即流通股股东处于盈亏平衡点；若股权分置改革方案实施后空港股份股票价格在 4.12 元/股基础上上升（或下降）1%，则流通股股东所持有的空港股份股票市值相比方案实施前有 1%的盈利（或亏损）。

3、参考成熟市场同行业上市公司的市盈率水平，并综合考虑空港股份的盈利状况、未来的成长性、目前市价等因素，本公司认为，空港股份非流通股股东为使其持有的空港股份非流通股份获得流通权，而向空港股份流通股股东支付的对价是合理的。

（四）非流通股股东执行对价的具体情况

1、对价安排执行情况表

序号	执行对价的 股东名称	执行对价前		本次执行对价 股份数量（股）	执行对价后	
		持股数量 （股）	占总股本 比例（%）		持股数量 （股）	占总股本 比例（%）
	非流通股股东					
1	开发公司	95,263,364	68.05	-12,193,711	83,069,653	59.34
2	顺鑫农业	1,953,252	1.40	-250,016	1,703,236	1.22
3	空港油料	1,806,758	1.29	-231,265	1,575,493	1.13
4	华大基因	488,313	0.35	-62,504	425,809	0.30
5	空港广远	488,313	0.35	-62,504	425,809	0.30
	非流通股股东小计	100,000,000	71.43	-12,800,000	87,200,000	62.29
6	社会公众股	40,000,000	28.57	+12,800,000	52,800,000	37.71
	合 计	140,000,000	100.00	0	140,000,000	100.00

2、改革方案实施后股份结构变动表

股份类别		变动前（股）	变动数（股）	变动后（股）
非流通股	1、国有法人持有股份	95,263,364	-95,263,364	0
	2、境内法人持有股份	4,736,636	-4,736,636	0
	非流通股小计	100,000,000	-100,000,000	0
有限售条件的流通股份	1、国有法人持有股份	0	+83,069,653	83,069,653
	2、境内法人持有股份	0	+4,130,347	4,130,347
	有限售条件的流通股小计	0	+87,200,000	87,200,000
无限售条件的流通股份	A 股	40,000,000	+12,800,000	52,800,000
	无限售条件的流通股份小计	40,000,000	+12,800,000	52,800,000
股份总额		140,000,000	0	140,000,000

四、对股权分置改革相关文件的核查结论

本公司已对空港股份本次股权分置改革相关的董事会公告、独立董事意见、股权分置改革说明书、召开本次相关股东会议的通知等文件进行了核查，在空港股份及其非流通股股东提供的为出具本保荐意见所依据的资料、意见、承诺等文件均真实、准确、完整的基础上，确认上述文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况。

五、非流通股股东承诺的可行性分析

（一）非流通股股东的承诺事项

1、开发公司的承诺事项

开发公司承诺：

（1）其持有的空港股份非流通股股票将自获得上市流通权之日起至少 36 个月内不上市交易或者转让；

（2）在空港股份股权分置改革方案通过的当年及随后两个会计年度的年度股东大会上，提议并赞成如下提案：空港股份向股东分配利润（派现或送红股）的比例不低于当年新增可供分配利润的 50%。

2、其他非流通股股东的承诺事项

除开发公司外的其他非流通股股东承诺：其持有的空港股份非流通股股票将自获得上市流通权之日起 12 个月内不上市交易或者转让。

（二）相关承诺的可行性分析

为保证履行股份有限制流通的承诺，空港股份非流通股股东将在支付对价股份后委托空港股份向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请将其所持有的空港股份有限售条件的股票在承诺期限内根据承诺要求进行锁定，并在承诺期限内接受本公司对其履行承诺义务的持续督导。

开发公司对上述利润分配比例的承诺具有完全的履约能力。

空港股份非流通股股东承诺事项的所有条款均具有法律效力。若非流通股股东不履行或者不完全履行承诺，则空港股份其他股东可以根据相关法律要求其履行承诺事项；若因非流通股股东不履行或者不完全履行承诺而给空港股份其他股东造成损失的，其他股东可根据相关法律要求其赔偿，该非流通股股东将赔偿其他股东因此而遭受的实际损失。

空港股份非流通股股东保证，将忠实履行承诺，承担相应的法律责任，除非受让人同意并有能力承担承诺责任，将不转让所持有空港股份的股份。

综上，本公司认为，空港股份非流通股股东所作出的承诺具有可行性。

六、保荐机构有无可能影响其 公正履行保荐职责的情形

本公司不存在以下可能影响公正履行保荐职责的情形：

- 1、本公司在空港股份董事会公告改革说明书的前两日持有空港股份流通股股份，在公告之前六个月内买卖空港股份流通股股份的行为；
- 2、本公司及其大股东、实际控制人、重要关联方持有空港股份的股份合计超过百分之七；
- 3、空港股份及其大股东、实际控制人、重要关联方持有或者控制本公司的股份合计超过百分之七；
- 4、本公司的保荐代表人或者董事、监事、经理、其他高级管理人员持有空港股份的股份、在空港股份任职等可能影响其公正履行保荐职责的情形；
- 5、本公司及其大股东、实际控制人、重要关联方为空港股份提供担保或融资；
- 6、其他可能影响本公司公正履行保荐职责的情形。

七、保荐机构认为应当说明的其他事项

1、本保荐意见所指股权分置改革方案尚须空港股份相关股东会议审议通过后方能实施；能否获得相关股东会议审议通过存在一定的不确定性，请投资者审慎判断此事项对公司投资价值可能产生的影响。空港股份本次股权分置改革所涉及国有股权的处置方案需要在相关股东会议网络投票开始前取得国有资产监督管理机构的批准文件。

2、本保荐意见旨在就本次股权分置改革程序是否公平、合理，作出保荐机构独立、客观、公正的评价，本公司对本次股权分置改革方案对价支付的合理性进行了审慎评估，但这并不代表本公司对空港股份的任何投资建议，投资者根据本保荐意见所做出的投资决策可能产生的风险，本公司不承担任何责任。

3、为了全面了解本次股权分置改革的相关信息，本公司特别提请各位股东及投资者密切关注并认真阅读与本次股权分置改革相关的董事会公告、股权分置改革说明书及其他相关信息披露资料，并在此基础上对本次股权分置改革可能涉及到的风险进行理性分析，做出独立判断。

4、股权分置改革关系到各位股东的切身利益，本公司特别提请各位股东积极参与空港股份相关股东会议并充分行使表决权。若有相关股东不能参加空港股份股权分置改革相关股东会议进行表决，则有效的相关股东会议决议对所有相关股东有效，并不因某位股东不参加会议、放弃投票或投反对票而对其免除。

5、股权分置改革是解决我国股权分置问题的方式探索，在尚处于初级阶段和发展当中的我国证券市场，该等事项蕴含一定的市场不确定风险，存在股票价格较大幅度波动的风险。本公司特别提请投资者应充分关注。

八、保荐结论及理由

本公司就空港股份本次股权分置改革发表的保荐意见以下列假设为前提：

- 1、本次股权分置改革有关各方所提供的有关文件和资料真实、准确、完整；
- 2、本次股权分置改革有关各方做出的相关承诺得以实现；
- 3、空港股份所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 4、无其他人力不可预测和不可抗因素造成的重大不利影响；
- 5、相关各方当事人全面履行本次股权分置改革方案。

在上述假设前提的基础上，本公司认为：空港股份本次股权分置改革方案符合有关法律、法规及规范性文件的规定；空港股份非流通股股东为使其持有的非流通股份获得流通权而向流通股股东执行的对价安排合理；非流通股股东的承诺具有可行性；空港股份及非流通股股东按照法律程序履行了相关信息披露义务，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况。

本公司愿意作为保荐机构推荐空港股份进行股权分置改革，并将履行持续督导的职责。

九、保荐机构和保荐代表人的 联系地址、电话

保荐机构：恒泰证券有限责任公司
法定代表人：李庆阳
保荐代表人：赵轶青
项目主办人：周 健
联系电话：010 - 84882718 010 - 84882620
传 真：010 - 84882727
联系地址：北京市东城区安德路 16 号洲际大厦 B 座 4 层
邮 编：100011

[本页无正文]

[本页为《恒泰证券有限责任公司关于北京空港科技园区股份有限公司股权分置改革之保荐意见书》之签字盖章页]

保荐代表人：赵轶青

法定代表人：李庆阳
(或授权代表)

恒泰证券有限责任公司

2005 年 12 月 12 日