

**原能细胞科技集团有限公司拟收购股权  
涉及的上海海泰药业有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

沪申威评报字〔2015〕第720号

上海申威资产评估有限公司

2015年11月6日



## 目 录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声 明 .....                             | 1  |
| 摘 要 .....                             | 3  |
| 正 文 .....                             | 5  |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                          | 9  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                     | 9  |
| 四、价值类型及其定义 .....                      | 14 |
| 五、评估基准日 .....                         | 14 |
| 六、评估依据 .....                          | 14 |
| 七、评估方法 .....                          | 17 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                   | 24 |
| 九、评估假设 .....                          | 25 |
| 十、评估结论 .....                          | 26 |
| 十一、特别事项说明 .....                       | 27 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                   | 30 |
| 十三、评估报告日 .....                        | 31 |
| 十四、评估机构 .....                         | 31 |
| 附 件 .....                             | 33 |



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对他们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 原能细胞科技集团有限公司拟收购股权 涉及的上海海泰药业有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2015）第 720 号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为原能细胞科技集团有限公司及上海海泰药业有限公司，被评估单位为上海海泰药业有限公司，报告使用方为原能细胞科技集团有限公司、上海海泰药业有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

拟股权收购。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海海泰药业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海海泰药业有限公司在 2015 年 7 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

### 四、价值类型

市场价值类型

### 五、评估基准日

2015 年 7 月 31 日

### 六、评估方法

采用资产基础法

### 七、评估结论



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

评估前上海海泰药业有限公司总资产账面值 196,569,662.56 元，负债账面值为 183,823,850.69 元，所有者权益账面值为 12,745,811.87 元。

经资产基础法评估，以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海海泰药业有限公司总资产评估为 656,278,799.15 元，负债评估为 178,745,635.99 元，股东全部权益价值评估为 477,533,163.16 元，大写人民币：肆亿柒仟柒佰伍拾叁万叁仟壹佰陆拾叁元壹角陆分。评估增值 464,787,351.29 元，增值率 3,646.59%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2015 年 7 月 31 日到 2016 年 7 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

## 八、重大特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告提出日期为 2015 年 11 月 6 日。



# 原能细胞科技集团有限公司拟收购股权 涉及的上海海泰药业有限公司 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字〔2015〕第720号

原能细胞科技集团有限公司、上海海泰药业有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对原能细胞科技集团有限公司拟收购股权涉及的上海海泰药业有限公司股东全部权益价值在 2015 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）、委托方：

委托方 1：原能细胞科技集团有限公司

企业法人营业执照注册号：310115002378633

住所：上海市浦东新区周祝公路 337 号 9 幢 313 室

法定代表人：瞿建国

注册资本：人民币 50000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国内合资)

经营期限：2014 年 07 月 16 日 至 2034 年 07 月 15 日

经营范围：从事细胞科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，健康咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询），实业投资。【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】



委托方 2：上海海泰药业有限公司即本次评估被评估单位

详见被评估单位介绍

**(二)、被评估单位：上海海泰药业有限公司**

企业法人营业执照注册号：310115000896364

住所：上海市张江高科技园区哈雷路 899 号 A310 室

法定代表人：陈晓军

注册资本：人民币 11,364.00 万元整

公司类型：有限责任公司

经营期限：2005 年 6 月 9 日至 2025 年 6 月 8 日

经营范围：药品、生物制品、保健品、诊断试剂、医疗器械、实验设备的研究、开发，自研成果的转让，并提供相关的技术咨询和技术服务。【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】

**1、上海海泰药业有限公司简介**

上海海泰药业有限公司系于 2005 年 6 月 9 日经上海市工商行政管理局浦东新区分局批准，由海泰药业投资有限公司、上海华辰隆德丰企业集团有限公司共同出资组建的有限公司。公司注册资本为 10,000.00 万元，其中海泰药业投资有限公司以无形资产方式出资 7,000 万元（其中以土地使用权方式出资 3,550 万元，以非专利技术方式出资 3,450 万元），占注册资本的 70%，上海华辰隆德丰企业集团有限公司以货币资金方式出资 3,000 万元，占注册资本的 30%。本次出资由上海定坤会计师事务所有限公司出具的定坤会字（2005）第 02113 号验资报告验证。

2006 年 4 月 13 日，海泰药业投资有限公司更名为海泰投资有限公司。

2006 年 12 月，上海华辰隆德丰企业集团有限公司与北京金雅方圆影视文化发展有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的 30% 的股权转让给北京金雅方圆影视文化发展有限公司。

2010 年 5 月，根据公司董事会决议和修改后合同章程的规定，公司将注册资本由人民币 10,000 万元增至 11,364 万元，新增注册资本部分由上海张江科技投资有限公司





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

出资缴纳。本次验资由上海申洲大通会计师事务所有限公司出具的申洲大通（2010）  
验字第 177 号验资报告验证。

2014 年 7 月，上海张江科技投资有限公司变更为上海张江科技创业投资有限公司。

截至评估基准日，上海海泰药业有限公司注册资本为人民币 11,364 万元。详细出  
资情况如下：

| 股东名称             | 投资额（万元）   | 投资比例   |
|------------------|-----------|--------|
| 海泰投资有限公司         | 7,000.00  | 61.60% |
| 北京金雅方圆影视文化发展有限公司 | 3,000.00  | 26.40% |
| 上海张江科技创业投资有限公司   | 1,364.00  | 12%    |
| 合计               | 11,364.00 | 100%   |

## 2、主要会计政策及税收政策

上海海泰药业有限公司执行《企业会计准则----基本准则》及其他相关会计准则的  
规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人  
民币为记账本位币。公司增值税税率为 3%；城建税税率为 1%，按实缴流转税额计缴；  
教育附加费为 3%，按实缴流转税额计缴；地方教育附加为 2%，按实缴流转税额计缴；  
河道管理费为 1%，按实缴流转税额计缴；所得税为 25%。

## 3、资产结构和经营情况

上海海泰药业有限公司 2005 年 6 月成立，以重组人骨形态发生蛋白-2  
（RhMNV-BMP-2）项目、人胰高血糖素样肽-1 的衍生物—GLP-1-21104 技术为核心投  
入研发，2006 年同时启动建筑工程开发。至完成 BMP-2 的二期临床预初实验，2011  
年因技术障碍及资金原因暂停研发；GLP-1 项目是 2007 年与华东师范大学签署合作协  
议启动临床前研究，2012 年因资金问题停滞，从 2012 年开始公司决定进行资产重组，  
原是想引进资金继续研发，后因停滞时间较长，技术已落后于行业主流技术的发展，  
无继续研发的价值，放弃对上述项目的研发。

至评估基准日，公司没有任何生产销售活动，目前研发项目处于停滞状态，主要  
工作是完成建筑工程的竣工验收和申办房地产权证。

公司 2013 年 12 月 31 日-2015 年 7 月 31 日的资产、负债情况如下：



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路816号C楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

金额单位：人民币元

| 项目                | 2013年12月31日           | 2014年12月31日           | 2015年7月31日            |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 货币资金              | 919,905.83            | 127,638.06            | 578,993.77            |
| 应收账款              | 22,339.61             | 16,290.49             | -                     |
| 预付账款              | 1,527,349.00          | 146,164.00            | 50,000.00             |
| 其他应收款             | 14,947,763.83         | 17,843,526.83         | 17,178,972.26         |
| 存货                | 5,215.00              | 5,215.00              | -                     |
| 其他流动资产            | -                     | 20,054.67             | -                     |
| <b>流动资产合计</b>     | <b>17,422,573.27</b>  | <b>18,158,889.05</b>  | <b>17,807,966.03</b>  |
| 长期股权投资            | 6,371,043.32          | 35,000,000.00         | 35,000,000.00         |
| 固定资产净额            | 323,307.65            | 120,006,296.39        | 117,621,606.13        |
| 在建工程              | 116,386,103.95        | -                     | -                     |
| 无形资产              | 44,546,653.50         | 38,909,169.47         | 26,140,090.40         |
| <b>非流动资产合计</b>    | <b>167,627,108.42</b> | <b>193,915,465.86</b> | <b>178,761,696.53</b> |
| <b>资产总计</b>       | <b>185,049,681.69</b> | <b>212,074,354.91</b> | <b>196,569,662.56</b> |
| 应付账款              | 144,617.70            | 144,617.70            | 144,617.70            |
| 应交税费              | 7,223.61              | -                     | 21,273.04             |
| 其他应付款             | 158,820,030.23        | 177,722,954.22        | 178,579,745.25        |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>158,971,871.54</b> | <b>177,867,571.92</b> | <b>178,745,635.99</b> |
| 专项应付款             | 3,635,400.00          | -                     | -                     |
| 递延收益              | -                     | 5,078,214.70          | 5,078,214.70          |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>3,635,400.00</b>   | <b>5,078,214.70</b>   | <b>5,078,214.70</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>162,607,271.54</b> | <b>182,945,786.62</b> | <b>183,823,850.69</b> |
| 实收资本（股本）          | 113,640,000.00        | 113,640,000.00        | 113,640,000.00        |
| 资本公积              | 36,748,332.15         | 36,748,332.15         | 36,748,332.15         |
| 未分配利润             | -127,945,922.00       | -121,259,763.86       | -137,642,520.28       |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>22,442,410.15</b>  | <b>29,128,568.29</b>  | <b>12,745,811.87</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>185,049,681.69</b> | <b>212,074,354.91</b> | <b>196,569,662.56</b> |

2013年-2015年1-7月的经营业绩如下：

金额单位：人民币元

| 项目          | 2013年度               | 2014年度               | 2015年1-7月             |
|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 营业收入        | 135,400.65           | 84,446.56            | 1,166.59              |
| 营业成本        | -                    | -                    | -                     |
| 营业税金及附加     | 172,346.31           | 177.32               | 3.58                  |
| 销售费用        | -                    | -                    | -                     |
| 管理费用        | 5,213,240.92         | 7,004,867.37         | 5,462,161.92          |
| 财务费用        | -7,305.50            | -1,495.49            | 630.11                |
| 资产减值损失      | -                    | 1,168,474.06         | 10,878,962.75         |
| 投资收益        | -                    | -                    | -                     |
| <b>营业利润</b> | <b>-5,242,881.08</b> | <b>-8,087,576.70</b> | <b>-16,340,591.77</b> |



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

|             |                      |                      |                       |
|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 营业外收入       | 809.05               | 2,710.73             | 38.58                 |
| 营业外支出       | -                    | 3,117.40             | 42,203.23             |
| <b>利润总额</b> | <b>-5,242,072.03</b> | <b>-8,087,983.37</b> | <b>-16,382,756.42</b> |
| 所得税         | -                    | -                    | -                     |
| <b>净利润</b>  | <b>-5,242,072.03</b> | <b>-8,087,983.37</b> | <b>-16,382,756.42</b> |

上述 2013 年度财务数据摘自上海中财信会计师事务所出具的沪中财信审字 [2014] 第 1025 号，2014 年度、2015 年 1-7 月财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华专审字[2015]第 31130012 号审计报告。

### （三）、委托方与被评估单位的关系

截止评估报告日，委托方 1 原能细胞科技集团有限公司系本次股权收购方，委托方 2 上海海泰药业有限公司是本次股权收购标的单位。

### （四）、业务约定书约定的其他评估报告使用者：

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

### （一）评估目的

根据原能细胞科技集团有限公司 2015 年第三次临时股东会决议，原能细胞科技集团有限公司拟收购海泰投资有限公司所持有的上海海泰药业有限公司 57% 股权，由原能细胞科技集团有限公司及上海海泰药业有限公司共同委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海海泰药业有限公司股东全部权益价值进行评估，评估结果仅适用于本次股权收购行为，为实现本次股权收购行为提供价值参考依据。

### （二）已取得的经济行为文件

- 1.原能细胞科技集团有限公司 2015 年第三次临时股东会决议；
- 2.上海海泰药业有限公司股东会决议；
3. 业务约定书。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为上海海泰药业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海



海泰药业有限公司申报的在 2015 年 7 月 31 日的全部资产和负债。具体为：

（一）、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

| 项目                | 2015 年 7 月 31 日       |
|-------------------|-----------------------|
| 货币资金              | 578,993.77            |
| 预付账款              | 50,000.00             |
| 其他应收款             | 17,178,972.26         |
| <b>流动资产合计</b>     | <b>17,807,966.03</b>  |
| 长期股权投资            | 35,000,000.00         |
| 固定资产净额            | 117,621,606.13        |
| 无形资产              | 26,140,090.40         |
| <b>非流动资产合计</b>    | <b>178,761,696.53</b> |
| <b>资产总计</b>       | <b>196,569,662.56</b> |
| 应付账款              | 144,617.70            |
| 应交税费              | 21,273.04             |
| 其他应付款             | 178,579,745.25        |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>178,745,635.99</b> |
| 递延收益              | 5,078,214.70          |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>5,078,214.70</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>183,823,850.69</b> |
| 实收资本（股本）          | 113,640,000.00        |
| 资本公积              | 36,748,332.15         |
| 未分配利润             | -137,642,520.28       |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>12,745,811.87</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>196,569,662.56</b> |

上述财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华专审字[2015]第 31130012 号审计报告。

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

（三）、评估范围中主要资产情况：

（1）房屋建筑物

列入本次清评估范围的房屋建筑物为位于哈雷路 1118 号的地上建筑物，账面原值为 138,051,681.26 元，账面净值为 117,588,701.58 元。主要为生物工程车间、固体制剂



车间、孵化楼等。其中孵化楼已投入使用，其他均为毛坯状态，尚未进行竣工决算及办理房地产权证。

## (2) 设备

列入本次评估范围的设备类账面原值 1,217,666.00 元，账面净值 60,883.30 元，企业计提减值准备 27,978.75 元，账面余额为 32,904.55 元。

列入本次评估的车辆有 3 辆，为轿车，账面原值为 1,180,741.00 元，账面净值 59,051.62 元。企业计提减值准备 27,978.75 元，账面余额为 31,072.87 元。目前均使用正常。

列入本次评估范围的电子设备共 5 台（套），账面原值为 36,925.00 元，账面净值 1,831.68 元。电子设备主要为电脑。目前均使用正常。

## (3) 长期股权投资

长期股权投资原始投资额 43,000,000.00 元，长期股权投资减值准备 8,000,000.00 元，账面净值为 35,000,000.00 元，系对外直接股权投资。具体情况如下：（金额单位：元）具体情况如下：

（金额单位：元）

| 序 | 被投资单位名称            | 投资日期   | 原始投资额         | 持股比例 | 账面值           | 减值准备          | 账面净额          |
|---|--------------------|--------|---------------|------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | 上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司 | 2007-9 | 8,000,000.00  | 80%  | 8,000,000.00  | -8,000,000.00 | 00.00         |
| 2 | 上海复旦海泰生物技术有限公司     | 2002-9 | 35,000,000.00 | 65%  | 35,000,000.00 |               | 35,000,000.00 |
|   | 合计                 |        | 43,000,000.00 |      | 43,000,000.00 | -8,000,000.00 | 35,000,000.00 |

3.1 上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司系于 2007 年 9 月 7 日经上海市工商行政管理局浦东新区分局批准，由上海海泰药业有限公司、北京凯正生物工程发展有限公司共同出资组建的有限责任公司。公司注册资本为 1,000 万元。上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司成立之初由北京凯正生物工程发展有限公司以无形资产方式投入公司注册资本的“伤寒沙门氏菌荧光定量 PCR 检测试剂盒”、“痢疾杆实时荧光定



量 PCR 检测试剂盒”和“炭疽芽孢杆菌检测基因芯片试剂盒”等 3 项诊断试剂的非专利技术。其中“炭疽芽孢杆菌检测基因芯片试剂盒”取得了军队新药证书及生产批文，其他两项技术经了解已研发完成，上述技术只有在相关疫情大规模爆发或发生战争时使用生化武器时才能投入市场使用，在民用方面没有市场需求，所以上述技术只能作为储备技术，无法进行规模生产；上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司自主研发甲流 H1N1 诊断试剂，临床已经完成，药监局要求补充临床试验病例，但因甲流现在已无病例发生，故无法补充，由于已无应用市场，该项目已无价值，上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司终止了该项目的继续研发。至评估基准日，上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司没有发生生产销售活动，也无项目研发。

3.2 上海复旦海泰生物技术有限公司，原名为上海复旦悦达生物技术有限公司，系于 2002 年 9 月 10 日经上海市工商行政管理局浦东新区分局批准，由复旦大学、江苏悦达集团有限公司、自然人包志宏共同出资组建的有限责任公司。公司注册资本为 5,000.00 万元。上海海泰药业有限公司为了与复旦大学共同研发抗原-抗体复合型乙肝治疗性疫苗技术即“乙克”项目而成立了上海复旦海泰生物技术有限公司，至评估基准日“乙克”项目尚在进行 III 期第二阶段临床试验，预计 2017 年完成 800 例病例观察和统计分析，完成资料整理，申报新药证书。预计 2019 年初获得药证药号及生产批件，并进行产业化生产。

（四）、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

账面记录的无形资产：

4.1 土地使用权

列入本次评估的土地使用权为位于哈雷路 1118 号的张江镇新盛村 74/1 丘土地，账面原值为 32,675,163.00 元，账面净值 26,140,090.40 元。房地产权证号为沪房地浦字（2005）第 100137 号，土地面积 28186.7 平方米，工业用地，使用期限自 2005 年 10



月 9 日至 2055 年 10 月 8 日止。

#### 4.2 其他无形资产

评估基准日其他无形资产原始发生额 36,203,800.00 元，账面值 10,850,984.00 元，计提减值准备 10,850,984.00 元，账面净额为 0.00 元，共 2 项。明细如下：

| 技术名称                   | 取得日期   | 账面原值       | 账面值        | 计提减值准备      | 账面净值 |
|------------------------|--------|------------|------------|-------------|------|
| 重组人 MNV 骨形态发生蛋白-2(BMP) | 2005/6 | 34,500,000 | 9,857,160  | -9,857,160  | -    |
| 生物隔离器、呼吸用空气软管接头装置      | 2011/3 | 1,703,800  | 993,824    | -993,824    | -    |
| 合计                     |        | 36,203,800 | 10,850,984 | -10,850,984 | -    |

重组人骨形态发生蛋白-2（RhMNV-BMP-2）项目是由海泰药业原股东海泰药业投资有限公司与军事医学科学院基础医学研究所共同合作完成，并于 2005 年 7 月作为无形资产投入海泰药业。2006 年该项目在上海瑞金医院骨科临床基地完成临床 I 期试验，后又完成 BMP-2 的二期临床预初实验，2011 年因技术障碍及资金原因暂停研发；由于该项目 II 期临床试验尚未开展，对治疗作用尚未开展实验，研发团队人员也已经流失，原技术成果已无法再被利用，该项目停止研发时间较长，技术已落后于行业主流技术的发展，已无继续研发价值及市场价值，目前上海海泰药业有限公司已放弃继续研发，并全额计提减值准备。

生物隔离器、呼吸用空气软管接头装置是 2011 年 6 月公司从已出售子公司上海海泰金生安防技术有限公司购入非专利技术，购入后该非专利技术并未投入生产、运营，由于该技术无民用市场，故无法规模生产，因该项技术已无市场价值，上海海泰药业有限公司已全额计提减值准备。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海海泰药业有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。



#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2015 年 7 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、评估依据

##### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《中华人民共和国专利法》
- 4、《中华人民共和国专利法实施细则》
- 5、《企业会计准则——基本准则》





- 6、《中华人民共和国企业所得税法》
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》
- 8、《上市公司收购管理办法》
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 10、《房地产估价规范》
- 11、其他有关法规和规定。

## (二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则--基本准则》财企（2004）20 号
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》财企（2004）20 号
- 3、《资产评估准则—企业价值》中评协（2011）227 号
- 4、《资产评估准则—评估报告》中评协（2011）230 号
- 5、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号
- 6、《资产评估准则——业务约定书》中评协（2011）230 号
- 7、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189 号
- 8、《资产评估准则—机器设备》中评协（2007）189 号
- 9、《资产评估准则—不动产》中评协（2007）189 号
- 10、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2008）218 号
- 11、《资产评估准则-无形资产》中评协（2008）217 号
- 12、《专利资产评估指导意见》中评协（2008）217 号
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协（2003）18 号
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协（2012）248 号
- 15、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。



### （三）经济行为依据

- 1、原能细胞科技集团有限公司 2015 年第三次临时股东会决议；
- 2、上海海泰药业有限公司股东会决议；
- 3、资产评估业务约定书。

### （四）权属依据

- 1、上海海泰药业有限公司验资报告及章程
- 2、房地产权证
- 3、设备订货合同或购置发票
- 4、机动车行驶证
- 5、专利权证书
- 6、其他产权证明资料
- 7、委托方及被评估单位承诺函。

### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 4、机电产品报价手册
- 5、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》
- 6、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》
- 7、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 8、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)
- 9、专利权证书



- 10、会计师事务所有限公司审计报告
- 11、评估人员现场勘察记录
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估加总减去负债评估求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。



本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

上海海泰药业有限公司自成立以来没有任何经营活动，目前研发项目处于停滞状态，主要工作是完成建筑工程的竣工验收和申办房地产权证。对于未来的经营方向公司也无法判断，无法对未来经营进行预测，故无法提供未来盈利预测。因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

## （二）评估方法介绍

### A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

#### 1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及其他流动资产。

##### 1.1 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

##### 1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行



替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评评估。

### 1.3 预付账款的评估

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评评估，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评评估。

### 1.4 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评评估。

### 1.5 其他流动资产的评估

系未抵扣的增值税进项税额，通过核对明细账户及纳税申报表确定其评评估。

## 2、长期股权投资的评估

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评评估。

## 3、固定资产的评估

### 3.1 设备（电子设备、车辆等）的评估：

电子设备、车辆的评估采用成本法。

评估=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其他合理费用组成。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵



扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其他合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率=技术观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

对车辆成新率的确定，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以



车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。

### 3.2 固定资产-房屋建筑物的评估

本次评估范围中的房地产法定用途为工业，地处上海市张江高科技园区内科研教育区 20-3 地块内，实际用途为科研、办公。由于区域内无类似工业办公楼销售，无法采用市场比较法；周边类似工业办公楼园区租赁市场活跃，房地产成本构成较清晰，本次评估选用收益法及成本法进行评估；成本法中土地使用权价值用市场法，建筑物价值用重置成本法评估。

#### 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据估价对象实际情况，综合确定估价对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到估价对象的评估值。

该方法的基本公式为：

净收益=潜在毛收入-空置等造成的收入损失-运营费用

=有效毛收入-运营费用

该方法的基本原理公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V—收益价格（元/平方米）

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元/平方米）



R—资本化率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

#### 重置成本法介绍

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用市价法。

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

（2）现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率=现场勘察测量、对照等级打分法成新率×50%+年限法成新率×50%

## 4、无形资产的评估

### 4.1 无形资产-土地使用权

为工业用地，本次采用市场法及基准地价法进行评估。

#### 基准地价法

基准地价修正系数法是利用基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

具体公式如下：

$$P = P_0 \times R_y \times R_d \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_b) \times S$$





式中：P——土地使用权价值

Po——评估宗地所在级别区域基准地价

Ry——年期修正系数

Rd——期日修正系数

Ra——区域修正系数和

Rb——个别因素修正系数和

S——土地面积

市场比较法

市场比较法是根据替代原理，选择与委估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、市场状况（交易日期）、区位状况、实物状况、权益状况修正，得出委估对象的比准价格作为委估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）修正系数×  
区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数。

#### 4.2 其他无形资产的评估

对于企业已计提减值准备的非专利技术，由于公司仅有个别人留守，与无形资产相关的资料难以获取，企业管理层无法预测其未来可能带来的收益，也无法判断其研发成本，鉴于该技术已无继续研发价值及市场价值，故本次评估为零。

对于无民用市场但是可作为储备技术的非专利技术按照其原始价值评估。

对于可预测其未来收益的技术，根据本次评估可以收集到资料的情况，最终确定采用收益法进行评估。即预测运用待估无形资产制造的产品未来可能实现的收益，通过一定的分成率（即待估资产在未来收益中应占的份额）确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过折现求出评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。

#### 5、负债的评估



负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。



## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托方或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业



务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

4、假设抗原-抗体复合型乙肝治疗性疫苗技术生产的乙克产品，能够达到可行性分析报告的预期标准，能如期完成临床试验，取得新药批件和生产批件，并能取得国家一类新药证书，通过 GMP 认证，产业化阶段如期完成且不存在其它生产和销售的限制条件。

5、假设可行性分析报告列示的销售目标能够按期完成，且按谨慎性原则，销售价格维持预期价格水平。

6、假设后期投入研发费用基本合理。

## 十、评估结论

（一）评估前上海海泰药业有限公司总资产账面值 196,569,662.56 元，负债账面值为 183,823,850.69 元，所有者权益账面值为 12,745,811.87 元。

### （二）评估结论

经资产基础法评估，以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海海泰药业有限公司总资产评估为 656,278,799.15 元，负债评估为 178,745,635.99 元，股东全部权益价值评估为 477,533,163.16 元，大写人民币：肆亿柒仟柒佰伍拾叁万叁仟壹佰陆拾叁元壹角陆分。评估增值 464,787,351.29 元，增值率 3,646.59%。

委评资产在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的评估结果如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年7月31日

单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%   |
|---------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 流动资产          | 1,780.80  | 1,780.80  |           |        |
| 非流动资产         | 17,876.17 | 63,847.09 | 45,970.92 | 257.16 |
| 其中：可供出售金融资产净额 |           |           |           |        |



|            |           |           |           |          |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 持有至到期投资净额  |           |           |           |          |
| 长期应收款净额    |           |           |           |          |
| 长期股权投资净额   | 3,500.00  | 10,432.94 | 6,932.94  | 198.08   |
| 投资性房地产净额   |           |           |           |          |
| 固定资产净额     | 11,762.16 | 53,414.15 | 41,651.99 | 354.12   |
| 在建工程净额     |           |           |           |          |
| 工程物资净额     |           |           |           |          |
| 固定资产清理     |           |           |           |          |
| 生产性生物资产净额  |           |           |           |          |
| 油气资产净额     |           |           |           |          |
| 无形资产净额     | 2,614.01  |           | -2,614.01 | -100.00  |
| 开发支出       |           |           |           |          |
| 商誉净额       |           |           |           |          |
| 长期待摊费用     |           |           |           |          |
| 递延所得税资产    |           |           |           |          |
| 其他非流动资产    |           |           |           |          |
| 资产总计       | 19,656.96 | 65,627.88 | 45,970.92 | 233.87   |
| 流动负债       | 17,874.56 | 17,874.56 |           |          |
| 非流动负债      | 507.82    |           | -507.82   | -100.00  |
| 负债总计       | 18,382.38 | 17,874.56 | -507.82   | -2.76    |
| 净资产（所有者权益） | 1,274.58  | 47,753.32 | 46,478.74 | 3,646.59 |

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。



(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映原能细胞科技集团有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(九)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

母公司披露事项：

1、上海海泰药业有限公司于 2014 年 8 月 28 日将持有的上海复旦海泰生物技术有限公司 20% 股权质押给上海张江生物医药基地开发有限公司，出质股权金额为 1,000 万元，用于上海张江生物医药基地开发有限公司为上海海泰药业有限公司垫付房产证办理费用之用。

2、上海海泰药业有限公司对上海复旦海泰生物技术有限公司 2,100 万元的长期借款提供保证。根据现有借款合同显示两笔长期借款均已到期，2014 年已取得上海市科教兴市领导小组推进办公室关于同意借款延期至 2016 年 12 月 31 日的批复，由于相关人员疏忽未及时办理展期合同，目前正在办理相关手续。



3、本次评估现场勘查时发现上海海泰药业有限公司房屋建筑物尚未进行竣工决算及办理房地产权证。其面积是根据建筑工程规划土地检测成果报告书记载确定。

4、2006 年 12 月 18 日上海海泰药业有限公司将位于哈雷路 1118 号的建筑面积 20228.82 平方米的房地产（预售）转让给上海张江生物医药基地开发有限公司，并签署了 HT2006-001 号《房地产转让合同》，转让价格总额为 140,732,196 元。由于上述房屋所占土地使用权无法进行分割转让，故该合同无法履行。上海海泰药业有限公司正与上海张江生物医药基地开发有限公司协商解除合同。上海海泰药业有限公司之控股股东海泰投资有限公司承诺，若无法解除该合同，则由该合同所产生的一切损失均由海泰投资有限公司承担。本次按该合同解除进行评估，如该合同未能解除且海泰投资有限公司未能承担相应的损失，则本次评估结论不能成立。

5、评估基准日其他无形资产原始发生额 36,203,800.00 元，账面值 10,850,984.00 元，计提减值准备 10,850,984.00 元，账面净额为 0.00 元，共 2 项。明细如下：

| 技术名称                       | 取得日期   | 账面原值       | 账面值        | 计提减值准备      | 账面净值 |
|----------------------------|--------|------------|------------|-------------|------|
| 重组人骨形态发生蛋白-2 (RhMNV-BMP-2) | 2005/6 | 34,500,000 | 9,857,160  | -9,857,160  | -    |
| 生物隔离器、呼吸用空气软管接头装置          | 2011/3 | 1,703,800  | 993,824    | -993,824    | -    |
| 合计                         |        | 36,203,800 | 10,850,984 | -10,850,984 | -    |

①重组人骨形态发生蛋白-2 (RhMNV-BMP-2) 项目

“重组人骨形态发生蛋白-2 (RhMNV-BMP-2) 项目” 由海泰药业原股东海泰药业投资有限公司与军事医学科学院基础医学研究所共同合作完成，并于 2005 年 7 月作为无形资产投入海泰药业。2006 年该项目在上海瑞金医院骨科临床基地完成临床 I 期试验，后又完成 BMP-2 的二期临床预初实验，2011 年因技术障碍及资金原因暂停研发；由于该项目 II 期临床试验尚未开展，对治疗作用尚未开展实验，研发团队人员也已经流失，原技术成果已无法再被利用，该项目停止研发时间较长，技术已落后于行业主流技术的发展，已无继续研发价值及市场价值，目前上海海泰药业有限公司已放弃继续研发，并全额计提减值准备。由于研发团队人员也已经流失，公司也仅有个别人留守；与无形资产相关的资料难以获取，企业管理层无法预测其未来可能带来的收益，也无法判断其研发成本，鉴于该项技术已无继续研发价值及市场价值，本次评估为零。



## ②生物隔离器、呼吸用空气软管接头装置

2011 年 6 月海泰药业投资有限公司从已出售子公司上海海泰金生安防技术有限公司购入非专利技术，购入后该非专利技术并未投入生产、运营，由于该技术无民用市场，故无法规模生产，因该项技术已无市场价值，上海海泰药业有限公司已全额计提减值准备。由于公司仅有个别人留守；与无形资产相关的资料难以获取，企业管理层无法预测其未来可能带来的收益，也无法判断其研发成本，鉴于该项技术已无继续研发价值及市场价值，本次评估为零。

长期投资单位披露事项：

6、根据中华人民共和国国家发展和改革委员会发改办高技【2013】2986 号《国家发展改革委办公厅关于治疗性疫苗国家工程实验室项目的复函》显示：由上海复旦海泰生物技术有限公司任治疗性疫苗国家工程实验室的项目法人，该项目建设期为 2 年，项目总投资 8492 万元，其中国家安排投资 1500 万元，主要用于相关研发设施的建设，其余由项目单位自有资金解决。目前该项目尚未启动，尚未申请资金。本次未列入评估范围。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调





整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

- 3、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。
- 4、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2016 年 7 月 30 日止）。
- 5、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2015 年 11 月 6 日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人： 马丽华

注册资产评估师： 李晓娟（中国注册资产评估师）

周炜（中国注册资产评估师）

2015 年 11 月 6 日



## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、原能细胞科技集团有限公司 2015 年第三次临时股东会决议；
- 2、上海海泰药业有限公司股东会决议；
- 3、上海海泰药业有限公司 2013—评估基准日审计报告；
- 4、上海海泰药业有限公司企业法人营业执照；
- 5、上海海泰药业有限公司验资报告；
- 6、房地产权证及建筑工程规划土地检测成果报告书；
- 7、车辆行驶证等；
- 8、委托方企业法人营业执照；
- 9、委托方的承诺函（原件）；
- 10、上海海泰药业有限公司的承诺函（原件）；
- 11、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 12、资产评估机构资格证书；
- 13、评估人员资质证书；
- 14、资产评估机构企业法人营业执照；
- 15、资产评估业务约定书。