

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202200700
合同编号:	H-HZ22-000145
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2022〕630号
报告名称:	浙江英特集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江英特药业有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	3,390,000,000.00元
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	柴铭闽 (资产评估师) 会员编号: 33000333 黄祥 (资产评估师) 会员编号: 33090010
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年09月13日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江英特集团股份有限公司发行股份及支付现金
购买资产涉及的浙江英特药业有限责任公司
股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2022〕630号

（共四册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年八月三十日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	25
三、评估对象和评估范围	25
四、价值类型及其定义	35
五、评估基准日	36
六、评估依据	36
七、评估方法	39
八、评估程序实施过程和情况	54
九、评估假设	56
十、评估结论	57
十一、特别事项说明	58
十二、评估报告使用限制说明	68
十三、资产评估报告日	68
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	69
二、被评估单位基准日审计报告	73
三、委托人和被评估单位营业执照	96
四、委托人和被评估单位国有产权登记表	100
五、评估对象涉及的主要权属证明资料	104
六、委托人和被评估单位的承诺函	363
七、签名资产评估师的承诺函	367
八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	368
九、资产评估机构备案公告	369
十、资产评估机构营业执照	370
十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡	371
十二、资产评估机构从事证券服务业务备案名单	373
十三、资产评估委托合同	374
资产基础法评估结果汇总表及明细表	382
收益法评估明细表	710

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江英特集团股份有限公司发行股份及支付现金 购买资产涉及的浙江英特药业有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕630号

摘 要

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

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人一为浙江英特集团股份有限公司(以下简称“英特集团”),委托人二为浙江省国际贸易集团有限公司(以下简称“国贸集团”),委托人三为浙江华辰投资发展有限公司(以下简称“华辰投资”),被评估单位为浙江英特药业有限责任公司(以下简称“英特药业”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据浙江省国际贸易集团有限公司〔2022〕6-1号董事会决议以及英特集团于2022年5月26日披露的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,英特集团拟发行股份及支付现金购买资产,为此需要对英特药业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供英特药业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的英特药业的股东全部权益。

评估范围为英特药业申报的并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2022年3月31日的全部资产及相关负债。按照英特药业提供的2022年3月31

日经审计的母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 8,960,219,409.17 元、6,802,410,590.59 元和 2,157,808,818.58 元。按照英特药业提供的 2022 年 3 月 31 日经审计的合并会计报表反映，资产、负债、所有者权益及归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为 13,048,149,457.50 元、10,060,709,006.34 元和 2,987,440,451.16 元和 2,626,278,670.36 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估测算结果作为英特药业股东全部权益的评估值，英特药业股东全部权益的评估价值为 3,390,000,000.00 元（大写为人民币叁拾叁亿玖仟万元整），与母公司财务报表中股东权益 2,157,808,818.58 元相比，评估增值 1,232,191,181.42 元，增值率为 57.10%；与合并财务报表中归属于母公司的所有者权益的账面价值 2,626,278,670.36 元相比，评估增值 763,721,329.64 元，增值率为 29.08%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对英特集团发行股份及支付现金购买资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 3 月 31 日起至 2023 年 3 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 英特药业存在以下期后事项：

（1）2022年6月28日，英特药材和英特药业签订了股权转让协议，以2021年12

月31日为基准日，英特药材将其所持有浙江钱王中药有限公司的股权全部转让给英特药业，并以钱王中药基准日账面净资产27,562,574.23元为转让价格进行转让。截至评估报告日，上述转让涉及的工商变更登记事项已完成。

(2) 对于子公司浙江英特中药饮片有限公司和孙公司浙江钱王中药有限公司（系浙江英特医药药材有限公司的子公司）的长期股权投资，该两家被投资单位涉及同业竞争问题，英特集团承诺于2022年11月17日前通过转让、停业或其他监管部门认可的方式消除该影响。由于该两项股权期后的实际处置方式难以合理判断，处置损益具有较大不确定性，且浙江省国际贸易集团有限公司和浙江华辰投资发展有限公司拟就本次交易对该事项进行相关约定，本次评估以两家公司截至评估基准日业经审计的会计报表反映的股东权益账面价值结合被评估单位所占份额作为评估值，期后实际处置产生的损益由交易各方根据约定进行调整。

2. 英特药业部分子公司存在未确认递延所得税资产的可弥补亏损，截至评估基准日，合计的可弥补亏损金额为28,956,549.11元，鉴于该部分子公司的财务状况不稳定，其可弥补亏损的抵免存在较大不确定性，本次评估未考虑其对评估结论的影响。

资产评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江英特集团股份有限公司发行股份及支付现金 购买资产涉及的浙江英特药业有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕630号

浙江英特集团股份有限公司、浙江省国际贸易集团有限公司和浙江华辰投资发展有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江英特集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江英特药业有限责任公司股东全部权益在2022年3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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人一概况

1. 名称：浙江英特集团股份有限公司（以下简称“英特集团”）
2. 住所：浙江省杭州市拱墅区东新路江南巷2号3幢
3. 法定代表人：应徐颀
4. 注册资本：25,543.1453万人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000609120272T
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：实业投资，投资管理，市场营销策划，医药信息咨询，医疗器械信息咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，健康管理咨询，计算机软硬件开发及信息技术服务，会展服务，医药研发，经营进出口业务。

（二）委托人二概况

1. 名称：浙江省国际贸易集团有限公司(以下简称“国贸集团”)
2. 住所：杭州市庆春路199号
3. 法定代表人：楼晶
4. 注册资本：98,000万元人民币
5. 类型：有限责任公司(国有控股)
6. 统一社会信用代码：91330000671637379A
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：授权范围内国有资产的经营管理；经营进出口业务和国内贸易(国家法律法规禁止、限制的除外)；实业投资，咨询服务。

(三) 委托人三概况

1. 名称：浙江华辰投资发展有限公司(以下简称“华辰投资”)
2. 住所：杭州市体育场路桃花弄2号2幢4楼
3. 法定代表人：王邵炎
4. 注册资本：2,500万元人民币
5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91330000753963741T
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：实业投资，高新技术转让与服务，信息技术产品的开发和应用。

(四) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江英特药业有限责任公司(以下简称“英特药业”)
2. 住所：浙江省杭州市滨江区西兴街道江南大道96号中化大厦3-13楼
3. 法定代表人：应徐颀
4. 注册资本：42,600万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330000710959638J
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：药品批发；药品零售；药品类易制毒化学品销售；食品销售；第二类增值电信业务；第三类医疗器械经营；药品进出口；医疗服务；

药品互联网信息服务；食品互联网销售；医疗器械互联网信息服务(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)。一般项目：保健食品（预包装）销售；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；进出口代理；食品进出口；货物进出口；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；中草药收购；保健用品（非食品）销售；玻璃仪器销售；药物检测仪器销售；包装材料及制品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品添加剂销售；农副产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用百货销售；家用电器销售；化妆品批发；化妆品零售；机械设备销售；电子产品销售；软件销售；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告制作；广告发布；平面设计；互联网销售（除销售需要许可的商品）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。

二) 企业历史沿革

1. 1998年10月：英特药业设立

1998年10月12日，浙江省医药管理局、浙江省卫生厅印发《关于同意浙江医药药材有限公司等四家经营企业合并组建浙江英特药业有限责任公司的批复》（浙医药市场[1998]第143号），同意浙江医药药材有限公司、浙江省医药工业公司、浙江省医药器械有限公司和浙江省医药科技公司组建“浙江英特药业有限责任公司”。

1998年10月20日，浙江省省属企业改革领导小组向浙江省医药管理局签发《关于〈省属医药企事业单位资产重组操作方案〉的批复》（浙企改[1998]4号），同意浙江省医药管理局直属国有企事业单位浙江医药药材有限公司、浙江省医药工业公司、浙江省医药器械有限公司、浙江省医药科技公司、浙江省中药研究所、浙江省医药研究发展公司和浙江医药股份有限公司的省级国有股进行国有资产合并，组建一家国有独资有限责任公司；对新公司的国有资本，暂时委托浙江省医药管理局管理，代行出资人的责权。

1998年10月22日，浙江省医药管理局作为英特药业唯一股东，向浙江省工商行

政管理局提交《关于要求注册登记浙江英特药业有限公司的报告》（浙医药综经字[1998]第360号），申请设立英特药业，注册资本为5,000万元。

1998年10月23日，浙江省工商局出具了《企业名称预先核准通知书》（（浙省）名称预核（内）字[98]第790号），预核准的公司名称为“浙江英特药业有限责任公司”。

根据浙华会计师事务所于1998年10月23日出具的浙华验字（1998）第86号《验资报告》，浙江省国有资产管理局出具有关审定意见，审核公司实收资本为5,000万元，所有者权益为8,979万元。

英特药业于1998年10月28日就设立事宜完成工商登记手续，取得《企业法人营业执照》，英特药业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江省医药管理局	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

2. 2001年8月：第一次股权转让

2001年5月15日，浙江省人民政府办公厅出具《关于要求划拨省级国有医药资产的报告》抄告单（浙办第39号），同意将浙江省药品监督管理局（原浙江省医药管理局）持有的英特药业的国有股权划转给浙江省建筑材料集团有限公司（以下简称“省建材集团”），并纳入其国有资产授权经营范围。

2001年5月28日，浙江省财政厅向省建材集团出具《关于浙江英特药业有限责任公司国有股权划转的批复》（浙财国资字[2001]122号），同意将浙江省药品监督管理局持有的英特药业的国有股权划转给省建材集团。

2001年7月10日，英特药业召开董事会会议并作出相关董事会决议，同意将浙江省药品监督管理局持有的英特药业的国有股权划转给省建材集团。

2001年7月16日，英特药业向浙江省工商局出具《关于要求变更公司股东的报告》，要求变更公司股东为省建材集团，并同意修改章程。

英特药业于2001年8月9日就本次股权转让完成工商变更登记手续。本次股权转让完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江省建筑材料集团有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

3. 2001年10月：第一次增资

根据 1998 年公司成立时浙江省省属企业改革领导小组的批复，即：以划拨地作价出资，土地资产经评估确认后折成国有资本，2001 年 8 月 23 日，英特药业委托杭州信诚地产评估咨询有限公司对位于杭州市区范围内的五宗地块土地使用权进行评估，出具了杭信评估字[2001]第 310 号《土地估价报告》。

杭州市土地管理局于 2001 年 9 月 27 日向英特药业出具《关于对浙江英特药业有限责任公司土地估价结果的初审意见》（杭土价[2001]234 号），浙江省国土资源厅于 2001 年 9 月 30 日向省建材集团出具《关于浙江英特药业有限责任公司改制中土地使用权处置的批复》（浙土资函[2001]167 号），同意杭州信诚地产评估咨询有限公司对所涉及的 5 宗土地评估报告中的宗地条件及土地价格，将所涉 5 宗划拨土地使用权采取作价入股方式予以处置，作价入股形成的国家股股权暂由省建材集团持有。

2001 年 10 月 11 日，英特药业召开董事会会议，同意公司注册资本金从 5,000 万元增加到 7,187.1896 万元并修改公司章程。同日，省建材集团签署新的《公司章程》。

2001 年 10 月 18 日，浙江正大会计师事务所有限公司出具浙正大验字（2001）第 211 号《验资报告》，省建材集团以土地使用权作价出资 21,871,896.00 元增加注册资本。截至 2001 年 9 月 30 日，变更后累计注册资本实收金额为人民币 71,871,896.00 元。

英特药业于 2001 年 10 月 23 日就本次增资完成工商变更登记手续。本次增资完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江省建筑材料集团有限公司	7,187.1896	100.00%
合计	7,187.1896	100.00%

4. 2001年11月：第二次股权转让

根据浙江省人民政府于 2001 年 10 月 24 日专题会议上形成的《会议纪要（备忘）》，浙江省人民政府原则同意省建材集团将其直接持有的英特药业资产转让给浙江华龙实业发展总公司（以下简称“华龙总公司”）持有；原则同意华龙总公司将转让所得的英特药业资产与杭州凯地丝绸股份有限公司（以下简称“凯地丝绸”）

现有资产进行等额置换。

浙江正大资产评估有限公司对英特药业相关资产进行了评估，评估结果已经浙江省财政厅备案确认。2001年10月29日，省建材集团与华龙总公司签订《转让协议书》，约定省建材集团将持有的英特药业的100%股权转让给华龙总公司，用于和凯地丝绸实施资产重组，转让价格为人民币13,726万元。

2001年11月8日，浙江省财政厅向省建材集团出具《关于浙江英特药业有限责任公司资产转让的批复》（浙财国资字[2001]250号），同意省建材集团将英特药业以13,726万元的价格转让给华龙总公司。

英特药业于2001年11月12日就本次股权变更完成工商变更登记手续。本次转让变更完成之后，英特药业股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江华龙实业发展总公司	7,187.1896	100.00%
合计	7,187.1896	100.00%

5. 2002年3月：第三次股权转让

2001年11月18日，省建材集团及华龙总公司分别召开董事会会议，分别作出《关于浙江华龙实业总公司对杭州凯地丝绸股份有限公司实施资产重组的决议》及《关于实施杭州凯地丝绸股份有限公司资产置换的决议》，同意以华龙总公司持有的99%的英特药业的股权（作价183,150,000元）与凯地丝绸附属企业凯地丝绸印染厂和凯地丝绸服装厂的部分资产（作价125,393,099元）进行置换，差额57,756,901元由凯地丝绸用现金补足。本次交易，浙江天健资产评估有限公司和浙江省土地资产评估咨询中心对英特药业相关资产（含土地）进行了评估，评估结果分别获得浙江省财政厅和杭州市国土局备案确认。

华龙总公司与凯地丝绸分别于2001年11月18日签订《资产置换协议书》及于2001年12月13日签订《关于总资产置换的补充协议书》对上述资产置换事项作出约定。

2002年2月4日，浙江省财政厅向省建材集团出具《关于浙江英特药业有限责任公司与杭州凯地丝绸股份有限公司资产重组有关问题的复函》（浙财国资字[2002]17号），同意华龙总公司将英特药业99%的股权和凯地丝绸附属企业凯地印染厂和服装厂部分资产进行置换。

英特药业于 2002 年 3 月 28 日就本次股权转让完成了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
杭州凯地丝绸股份有限公司	7,115.3177	99.00%
浙江华龙实业发展总公司	71.8719	1.00%
合计	7,187.1896	100.00%

6. 2003年3月：第四次股权转让

2002 年 11 月 6 日，英特药业召开股东会会议，股东英特集团和华龙总公司一致同意英特集团将其持有的英特药业 49%的股权转让给昆明制药集团股份有限公司（以下简称“昆明制药”）；华龙总公司承诺放弃本次股权转让的优先受让权。本次交易，上海东州资产评估有限公司对英特药业相关进行了评估，根据 2002 年浙江省财政厅出台的《浙江省国有资产评估项目备案管理实施办法》，评估结果已经获得省建材集团备案确认。

英特集团与昆明制药签订附生效条件的《英特药业股权转让协议书》，将其持有的英特药业 49%的股权转让给昆明制药。

英特药业已于 2003 年 3 月 5 日就本次股权转让完成工商登记变更手续。本次股权转让完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江英特集团股份有限公司	3,593.5948	50.00%
昆明制药集团股份有限公司	3,521.7229	49.00%
浙江华龙实业发展总公司	71.8719	1.00%
合计	7,187.1896	100.00%

注：2002 年 7 月，杭州凯地丝绸股份有限公司更名为浙江英特集团股份有限公司

7. 2005年2月：第五次股权转让

2005 年 1 月 31 日，昆明制药与浙江础润投资有限公司（以下简称“础润投资”）签署《股权转让合同》，将其持有的英特药业 25%的股权转让给础润投资。

2005 年 1 月 31 日，昆明制药与浙江华辰投资发展有限公司（以下简称“华辰投资”）签订《股权转让合同》，将其持有的英特药业 24%的股权转让给华辰投资。

2005 年 1 月 31 日，英特药业召开股东会会议，一致同意股东昆明制药将其持有的英特药业 25%股权转让给础润投资；将其对持有的英特药业 24%股权转让给华辰投资；英特集团和华龙实业同意放弃对上述股权的优先购买权。

参与本次交易的三方均为民营企业，其中昆明制药为上市公司，股票代码600422。本次交易不涉及国有资产交易，该项交易昆明制药于2004年12月22日公告。本次交易的价格由交易各方协商确定。

英特药业于2005年2月4日就本次股权转让完成工商登记变更手续，并领取了新的《企业法人营业执照》。本次股权转让完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江英特集团股份有限公司	3,593.5948	50.00%
浙江础润投资有限公司	1,796.7974	25.00%
浙江华辰投资发展有限公司	1,724.9255	24.00%
浙江华龙实业发展有限公司	71.8719	1.00%
合计	7,187.1896	100.00%

8. 2005年5月：第六次股权转让

2005年5月8日，英特药业召开股东会会议，一致同意础润投资其持有的英特药业25%股权计1,796.7974万元转让给华龙实业。

2005年5月8日，础润投资与华龙实业签订《股权转让出资协议》，将其拥有的英特药业25%股权计1,796.7974万元转让给华龙实业。

2005年5月8日，英特药业再次召开股东会会议，英特集团、华龙实业、华辰投资一致同意上述股权转让事宜及相应修改章程。

英特药业于2005年5月11日就本次股权转让完成工商登记变更手续，并领取了新的《企业法人营业执照》。本次股权转让完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江英特集团股份有限公司	3,593.5948	50.00%
浙江华龙实业发展有限公司	1,868.6693	26.00%
浙江华辰投资发展有限公司	1,724.9255	24.00%
合计	7,187.1896	100.00%

9. 2006年12月：第二次增资

2006年11月30日，公司召开临时股东会会议，股东一致同意共同对英特药业增加投资，增资总额为54,128,104元，注册资本从原来的71,871,896元增加到126,000,000元；股东按原所持股份比例增资。根据《企业国有资产评估管理暂行办法》各股东同比例增资，无需进行资产评估。

2006年12月4日，华瑞联合会计师事务所出具华瑞验字(2006)第038号《验资报告》，验证截至2006年12月4日止，英特药业已收到全体股东缴纳的新增注

册资本合计人民币 54,128,104 元，均以货币方式出资。

英特药业于 2006 年 12 月 6 日就本次股权转让及增资事项完成工商变更登记手续，并领取新的《企业法人营业执照》。本次股权转让及增资完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江英特集团股份有限公司	6,300.00	50.00%
浙江华龙实业发展有限公司	3,276.00	26.00%
浙江华辰投资发展有限公司	3,024.00	24.00%
合计	12,600.00	100.00%

注：2007 年 10 月，浙江华龙实业发展有限公司更名为浙江华资实业发展有限公司（以下简称“华资实业”）

10. 2017年12月：无偿划转

2017 年 7 月，华资实业与浙江省国际贸易集团有限公司签署《关于浙江英特药业有限责任公司股权之国有产权无偿划转协议》，将持有的英特药业 3,276.00 万元出资额（占比 26%）无偿划转至国贸集团。

2017 年 11 月，国务院国有资产监督管理委员会出具《关于中化蓝天集团有限公司向浙江省国际贸易集团有限公司无偿划转部分企业产权有关问题的批复》（国资产权[2017]1198 号），同意英特集团和英特药业股权的无偿划转方案。

2017 年 12 月，上述无偿划转事项完成后，国贸集团成为英特集团控股股东，英特集团和英特药业的实际控制人变更为浙江省国资委。英特药业的股权结构具体情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江英特集团股份有限公司	6,300.00	50.00%
浙江省国际贸易集团有限公司	3,276.00	26.00%
浙江华辰投资发展有限公司	3,024.00	24.00%
合计	12,600.00	100.00%

11. 2018年12月：第三次增资

2018 年 12 月，公司召开股东会会议，股东一致同意共同对英特药业增加投资，增资总额为 3 亿元，注册资本从原来的 12,600 万元增加到 42,600 万元；股东按原所持股份比例增资。根据《企业国有资产评估管理暂行办法》各股东同比例增资，无需进行资产评估。

英特药业于 2018 年 12 月 20 日就本次股权转让及增资事项完成工商变更登记

手续，并领取新的《企业法人营业执照》。本次增资完成后，英特药业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江英特集团股份有限公司	21,300.00	50.00%
浙江省国际贸易集团有限公司	11,076.00	26.00%
浙江华辰投资发展有限公司	10,224.00	24.00%
合计	42,600.00	100.00%

截至评估基准日，上述注册资本及股权结构未发生变动。

注：上述 1-8 项内容摘自英特药业截至评估基准日的营业执照。

三) 被评估单位前三年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

1、母公司报表

金额单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	6,992,428,254.57	7,230,279,820.67	7,931,433,232.94	8,960,219,409.17
总负债	5,237,750,090.39	5,306,885,759.61	5,836,633,512.67	6,802,410,590.59
股东权益	1,754,678,164.18	1,923,394,061.06	2,094,799,720.27	2,157,808,818.58
项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业收入	16,337,646,422.20	16,590,662,477.55	17,829,042,339.73	4,606,687,140.99
营业成本	15,568,133,958.59	15,916,594,009.21	17,121,052,666.03	4,394,185,433.80
利润总额	327,285,998.01	247,124,270.33	313,664,288.21	82,138,982.58
净利润	248,808,943.06	181,706,478.47	241,776,366.33	61,011,154.91

2、合并报表

金额单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
资产	10,731,478,575.69	11,059,559,917.09	11,645,045,005.77	13,048,149,457.50
负债	8,254,348,184.71	8,362,106,207.24	8,758,000,035.96	10,060,709,006.34
所有者权益	2,477,130,390.98	2,697,453,709.85	2,887,044,969.81	2,987,440,451.16
归属于母公司所有者权益	2,040,616,336.37	2,293,936,353.53	2,529,866,452.19	2,626,278,670.36
项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业收入	24,598,705,373.02	25,006,698,796.04	26,728,344,960.50	7,125,233,264.14
营业成本	22,957,703,128.88	23,451,906,910.33	24,985,021,169.61	6,641,883,926.50
利润总额	453,901,541.89	443,273,085.25	547,956,641.84	139,984,810.33
净利润	329,578,418.39	324,639,537.93	405,538,150.62	102,168,165.99
归属于母公司所有者净利润	284,513,702.77	272,680,091.49	358,988,829.84	95,005,618.74

其中 2019 年度财务报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2020 年至基准日财务报表均已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，上述年度均出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况

1. 公司概况

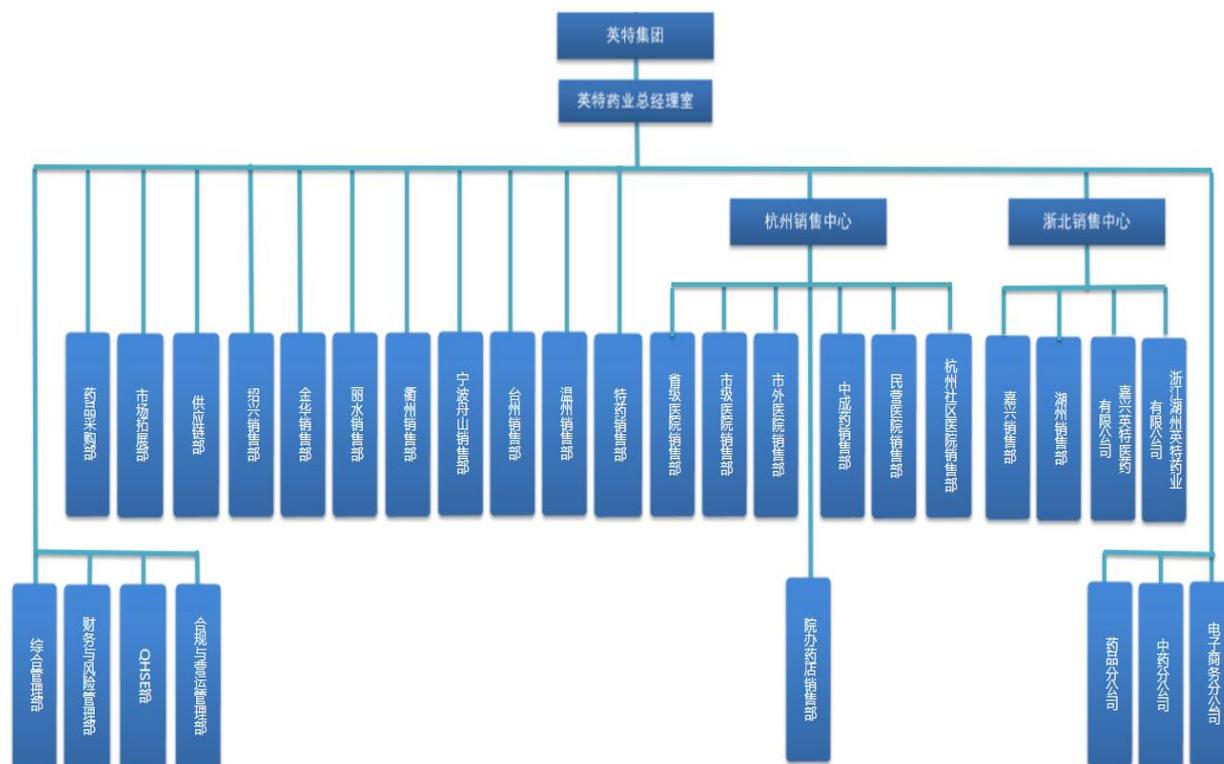
英特药业成立于 1998 年，公司主要业务为医药批发业务和零售业务。

批发业务是英特药业的主要收入来源，占英特药业整体营业收入的 90%以上。主要是向浙江省内的医疗机构、零售药店和其他医药流通企业等供应化学药、生物制品、中成药、中药饮片、医疗器械、诊断试剂、医用耗材等，分为招标市场和非招标市场两种模式，前者对通过全省药品集中采购的基层医疗卫生机构、县及县以上政府或国有企业等所属的非营利性医疗机构的中标药品提供医药物流等服务，后者对未纳入政府药品集中采购体系的民营医疗机构、零售药店以及医药流通企业等提供医药营销与物流服务。

零售业务是英特药业的第二大业务。主要是通过普通药店、DTP 药店等医药零售终端为终端消费者提供医药产品，利润主要来自于医药购销差价。英特药业零售业务扎根浙江，拥有英特怡年、英特一洲、临安康锐等多个子品牌经营，拥有各类型门店 190 余家，覆盖省内全部十一个地市，深耕 DTP 及院内（边）店市场。

2. 组织机构

公司的组织架构图如下：



3. 股权结构

截至评估基准日，英特药业纳入合并范围的共有一级子公司 28 家、二级子公司 12 家，以及 2 家参股公司，具体情况如下：

(1) 一级子公司

序号	一级子公司	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要业务	主要经营地
1	金华英特药业有限公司	10,000.00	100	医药产品销售	金华
2	浙江英特物流有限公司	8,000.00	100	物流仓储及配送	杭州
3	英特明州（宁波）医药有限公司	6,000.00	100	医药产品销售	宁波
4	浙江英特医药药材有限公司	5,000.00	100	医药产品销售	杭州
5	浙江英特电子商务有限公司	5,000.00	100	电子商务	杭州
6	嘉兴英特医药有限公司	3,500.00	100	医药产品销售	嘉兴
7	浦江英特药业有限公司	450.00	100	医药产品销售	金华
8	浙江英特生物制品营销有限公司	3,000.00	100	医药产品销售	杭州
9	浙江英特怡年药房连锁有限公司	3,000.00	100	连锁零售药店	杭州
10	丽水英特药业有限公司	3,000.00	100	医药产品销售	丽水
11	浙江健业资产管理有限公司	2,000.00	100	物业资产管理与服务	杭州
12	浙江英特中药饮片有限公司	1,500.00	100	中药饮片生产及销售	杭州

序号	一级子公司	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要业务	主要经营地
13	浙江英特健康文化有限公司	292.00	100	医药健康服务	杭州
14	宁波英特怡年药房有限公司	85.00	100	零售药店	宁波
15	宁波英特药业有限公司	4,700.00	97.5	医药产品销售	宁波
16	浙江湖州英特药业有限公司	1,740.00	91.95	医药产品销售	湖州
17	浙江省医疗器械有限公司	3,000.00	70	医疗器械销售	杭州
18	舟山英特卫盛药业有限公司	2,000.00	70	医药产品销售	舟山
19	淳安英特药业有限公司	500.00	70	医药产品销售	淳安
20	杭州临安康锐药房有限公司	300.00	70	连锁零售药店	杭州
21	杭州英特医药有限公司	800.00	51.5	医药产品销售	杭州
22	台州英特药业有限公司	267.35	51	医药产品销售	台州
23	温州市英特药业有限公司	3,000.00	51	医药产品销售	温州
24	英特一洲(温州)医药连锁有限公司	2,520.00	51	连锁零售药店	温州
25	福建英特盛健药业有限公司	2,500.00	51	医药产品销售	福州
26	浙江嘉信医药股份有限公司	3,000.00	50.69	医药产品销售	嘉兴
27	绍兴英特大通医药有限公司(注1)	6,200.00	50	医药产品销售	绍兴
28	浙江英特海斯医药有限公司(注2)	1,960.78	49	医药产品销售	衢州

(2) 二级子公司

序号	一级子公司	二级子公司	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要业务	主要经营地
1	浙江英特物流有限公司	金华英特医药物流有限公司(注3)	5,000.00	80	物流仓储及配送	金华
2		温州英特医药物流有限公司(注4)	5,500.00	54.55	物流仓储及配送	温州
3	浙江英特医药药材有限公司	浙江钱王中药有限公司	6,600.00	100	中药饮片生产及销售	杭州
4	浦江英特药业有限公司	浦江县恒生药房连锁有限公司	100.00	100	连锁零售药店	金华
5	宁波英特药业有限公司	宁波英特物流有限公司	3,000.00	100	物流仓储及配送	宁波
6	浙江省医疗器械有限公司	浙江英特医疗科技有限公司	2,000.00	51	医疗器械销售	杭州
7	舟山英特卫盛药业有限公司	舟山市新城卫盛医药零售有限公司	100.00	100	连锁零售药店	舟山
8		舟山市北门卫盛医药零售有限公司	10.00	100	连锁零售药店	舟山
9		舟山市东门卫盛医药零售有限公司	10.00	100	连锁零售药店	舟山
10	淳安英特药业有限公司	淳安健民药店连锁有限公司	100.00	100	连锁零售药店	淳安

序号	一级子公司	二级子公司	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要业务	主要经营地
11	浙江嘉信医药股份有限公司	浙江嘉信信达物流有限公司	3,238.00	90	物流仓储及配送	嘉兴
12	绍兴英特大通医药有限公司	绍兴英特华虞大药房有限公司	200.00	100	连锁零售药店	绍兴

注 1：英特药业持有绍兴英特大通医药有限公司 50% 股权，为该公司第一大股东，根据公司章程，绍兴英特大通医药有限公司董事会设七名董事，英特药业提名四名董事，根据董事会议事规则，对所有事项作出的决定应由占全体董事过半数通过方有效，同时财务经理由英特药业提名，绍兴英特大通医药有限公司实际由英特药业控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注 2：英特药业持有浙江英特海斯医药有限公司 49% 股权，为该公司第一大股东，根据公司章程，浙江英特海斯医药有限公司董事会设五名董事，英特药业提名三名董事，根据董事会议事规则，对所有事项作出的决定应由占全体董事过半数通过方有效，同时英特药业提名常务副总经理和财务总监，同时英特药业有权向浙江英特海斯医药有限公司推荐采购、销售、财务等部分关键岗位经营管理人员，由总经理聘任，浙江英特海斯医药有限公司实际由英特药业控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注 3：英特药业持有金华英特医药物流有限公司剩余 20% 股权。

注 4：英特药业持有温州英特医药物流有限公司剩余 45.45% 股权。

(3) 参股公司

序号	参股公司	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要业务	主要经营地
1	浙江华润英特中药有限公司	2,000.00	49	中药饮片生产及销	金华
2	嘉兴市华氏兰台大药房连锁有限公司	900.00	44	连锁零售药店	嘉兴

4. 公司主要经营模式

(1) 采购模式

英特药业与主要供应商签订年度采购协议，协议中约定付款时间、付款期限、付款方式等，部分供应商同时约定库存要求或发货次数，在实际采购时以书面或电话订单确定单次采购量。单次采购量一般按照当前库存量、预计销售量及最低库存要求确定，一般药品的库存周转天数保持在 35-45 天左右。

在采购价格方面，英特药业以药品的招标价格或指导价格为基础，结合采购量、与供应商的合作关系，在综合考虑经营成本的基础上，参照市场定价与供应商谈判确定采购价格。

在采购管理方面，英特药业按照 GSP 要求，通过资料审核、验收及售后跟踪进行质量控制，并根据质量跟踪情况对采购的产品进行再评价。

在采购渠道方面，英特药业依托上市公司集团化发展的优势背景，已经与世界制药行业 50 强及中国制药行业 100 强中绝大部分都建立了长期稳定的合作关系。浙

江省“两票制”政策实施后，英特药业在浙江省招标市场的药品保障供应满足率名列前茅。

（2）销售模式

英特药业主营业务系医药产品批发及零售业务，涵盖药品、医疗器械两大类产品，其中以批发业务为主。销售业务中，药品为最主要的销售产品，药品大类包括化药、生物制品、中成药、中药饮片等。医疗器械大类包括医疗器械、诊断试剂、医用耗材等。

1) 医药批发模式

英特药业批发业务主要覆盖浙江省内的医疗机构、零售药店和其他医药流通企业等，经营产品涵盖药品和医疗器械。

根据客户是否纳入集中采购体系，批发业务分为招标市场和非招标市场两种销售模式。

A. 招标市场销售模式

根据浙江省人民政府发布的《关于加强药品集中采购工作的实施意见》，全省实施基本药物制度的基层医疗卫生机构、县及县级以上政府或国有企业（含国有控股企业）等所属的非营利性医疗机构，必须全部参加全省药品集中采购，即通过浙江省药械采购平台集中采购，鼓励其他医疗机构参加全省药品集中采购。

在浙江省招标市场进行医药产品配送的企业必须获取招标市场配送资格。配送资格需由医药流通企业申报并经过浙江省药械采购中心审核通过。浙江省药械采购中心定期对配送企业承诺区域的总体医疗机构药品金额配送率和订单配送率等指标进行考核，考核不通过的配送企业将被终止配送资格。

公立医疗机构通过政府药品集中采购平台制作订单并指定公司配送，订单信息会同步到公司信息系统，公司业务人员根据系统上的订单信息组织配送。

英特药业向公立医疗机构销售药品的价格是医药制造企业在集中采购竞标时的中标价格，该价格一旦确认后，在一个招标采购标期内一般不允许改变。英特药业的盈利空间主要来源于公司对药品的购销差价。

招标市场系英特药业主要的目标市场，目前，英特药业的招标市场销售业务主要集中在浙江省内，已实现对全省县级以上公立医疗机构的全面覆盖。

B. 非招标市场销售模式

民营医疗机构（民营医院、诊所、厂矿医务室）、零售药店以及医药流通企业之间的采购未纳入政府药品集中采购体系，其购销价格在政府宏观指导价格范围内由市场行为决定。英特药业通过销售人员与该等客户建立业务沟通，根据客户采购订单实施配送。

近年来，英特药业对民营医疗机构覆盖率稳步提升，并覆盖了省内大部分连锁药店。针对非招标市场客户，除了扩大覆盖范围，借助上市公司集团化优势力量以及“英特药谷”B2B电子商务平台的网上销售业务大力推广，依托“互联网+医药流通”平台资源，拓展非招标市场创新业务模式。

“两票制”在浙江省正式实施后，由于医药流通企业之间发生商业调拨交易后再销售至公立医疗机构不符合“两票制”规定，因此英特药业在经营过程中减少了与其他医药流通企业间的调拨业务，客户和供应商结构有所调整，与医药制造企业和医疗机构直接交易的比例提高，纯销比例快速提升。

2) 医药零售模式

医药零售业务即通过自有零售药店为终端消费者提供医药产品。目前，英特药业的医药零售业务主要通过英特怡年、英特一洲、临安康锐等多个子品牌经营。

根据消费者群体的不同，零售药店又可分为：普通药店，主要为在社区、商圈开设门店，满足普通消费者日常用药的需求；DTP药店，主要为有特殊用药需求的特定消费者直接提供专业的药事服务，销售药品多为医生开具的大病症用处方药，包括肿瘤用药、精神用药、免疫用药、肝病用药等，其主要特点为顾客群集中、范围小，用药时间长、价值较高。近年来，英特药业积极贯彻医药批零一体化战略。截至2022年3月末，零售板块共拥有各类型门店192余家，覆盖浙江省全部十一个地市，聚焦DTP业务发展，大力拓展专业化DTP药房，DTP门店率先实现了省域各地市全覆盖，拥有300余个知名供应商重磅DTP品种经营资质。

零售业务的利润主要来自于医药购销差价。连锁药店依据总部和门店长远规划和整体战略，能够有效形成规模优势，在规范化管理、打造品牌忠诚度和可持续发展能力等方面相对单体药店有一定的优势。

结算模式根据零售药店是否为医保定点零售药店而有所不同。对于医保定点药店来说，由于消费者可以使用医保卡进行支付，因此医保定点药店以现金或银行卡等方式进行结算以外，还会与社保局或其他相关医保主管部门进行定期统一结算，

由医保主管部门向零售药店支付款项；对于非医保定点零售药店来说，由于消费者不能使用医保卡进行支付，因此普通零售药店主要以现金或银行卡等方式进行结算，周期较医保定点药店更短。

（3）仓储和配送模式

目前英特药业主要使用自有仓库对产品进行仓储，主要通过自有的配送团队进行产品配送，配送对象包括医院、药房、社区诊所等。英特药业拥有专业化的现代医药物流体系。

英特药业严格按照 GSP 要求进行配送，在验收、入库、仓储、分拣中已全面实现智能化，对货物的入库、储存、出库已实现全信息化管理，可对在库货品的数量、位置实现实时跟踪。同时，仓储系统与采购、销售、配送系统已实现信息化对接，可实时为销售人员、采购人员反馈存货情况，为配送人员反映备货情况。公司通过多库联动模式，实现药品异地设仓，就近配送，降低库存管理压力，提高配送服务效率。

（4）盈利模式

英特药业的盈利模式主要系通过商品购销差价获得利润，购销差价主要由产品采购价格、销售价格共同决定。公司与上游供应商签署购销协议，通过大规模的统一采购，公司获得了较低的采购成本，从而获得进销差价。

（5）结算模式

英特药业的主要结算模式根据业务类型存在一定差异，以电汇和银行承兑汇票作为主要结算方式。在医疗机构销售模式下，英特药业采取在约定账期内以电汇为主，少量银行承兑汇票的结算方式；在商业分销模式下，采取在约定账期内以电汇和银行承兑汇票为主。在零售模式下，对于通过电子商务渠道开展的业务，采取在约定账期内以电汇为主，部分银行承兑汇票的结算方式；对于通过零售药店开展的业务，结算模式根据零售药店是否为医保定点零售药店而有所不同。对于非医保定点零售药店，结算方式主要系现金或银行卡等；对于医保定点药店，消费者还可以使用医保卡进行支付，该类款项由公司与社保局或其他相关医保主管部门进行定期统一结算。采购业务结算方式主要为电汇和银行承兑汇票。

5. 公司的竞争优势及劣势

（1）竞争优势

1) 专业医药物流综合服务能力

在浙江省范围内，英特药业在杭州、宁波、金华、温州、嘉兴拥有五个搭载现代化物流信息系统的物流中心。随着英特集团全资子公司浙江英特物联网有限公司旗下绍兴（上虞）医药产业中心的建设完成，形成英特集团与英特药业母子公司协同发展，英特集团基本打造成型了浙江省内医药供应保障“多库联动”的网络格局，基本形成覆盖全省“东西南北中”的医药供应保障网络格局，更好地满足了浙江省内及周边地区的客户服务需求。英特药业持续推进物流一体化管理与运输服务能力优化，重点提升配送时效，打造“干支结合，属地配送”的冷链一体化运输网络；秉承“优质、快捷、准确、高效”的服务理念，致力于物流平台信息化建设，推进订单全程可视化，并打造以信息技术为纽带的物流一体化管理运作体系，持续建设英特公共医药物流信息服务平台，为客户提供专业、优质的医药物流服务。

2) 医药批发网络覆盖能力

英特药业紧跟政策及时调整业务架构，从重点市场覆盖向全省网络覆盖拓展，从县及县以上医疗机构为主向基层医疗机构延伸在全面发展核心药品业务的基础上，布局生物、器械等多板块，并着力推进批零一体业务发展。随着县域医疗服务共同体（简称“医共体”）建设试点工作的推进，英特药业持续开展业务协作及区域整合，积极实施组织机构变革，通过与各子公司联动，推动浙江省内招标业务的全品种、全客户、全覆盖，实现全省招标市场全网络配送，构建了立体化区域药品供应体系，进一步巩固了“深层次、广覆盖、高质量”的营销渠道网络和终端高覆盖的竞争优势。

3) 经营品库扩面能力

英特药业坚持“以基本药物为基础、以名特新优为特色”，拥有丰富的厂家合作资源，重点引进进口原研药物、国产创新药物，新品引进数量屡创新高；持续开展通过一致性评价仿制药物品种合作。英特药业具备化学药品、生物制品、血液制品、中成药、诊断试剂、高值耗材、大型设备、抗体药物等诸多产品的经营资质，覆盖品类齐全，医疗机构货品满足率全省前列。

4) 医药零售专业服务能力

英特药业依托集团化管理的战略背景，整合原终端零售与健康管理部、电商公司，成立新零售事业部，助推批零一体化进程，聚焦“互联网+”创新，基于“一

路向 C（终端）”的战略目标，持续提升医药流通企业价值。截至 2022 年 3 月末，共拥有各类线下门店 192 家，DTP 率先完成浙江省十一个地级市全覆盖，业务规模位居全省前列。英特药业积极探索“互联网+”药房新业态，持续拓展门店、推进 DTP 药学服务中心建设，加快 B2C、O2O、互联网医疗平台合作等新零售发展。

5) 互联网+医药提供引擎

英特药业线上交易平台英特药谷 (<http://www.drugoogle.com>)，是省内首批评级最高 (4A) 的医药专业电商平台之一，实现了药品经销线下和线上的同步开展，从而提升了经营效率，降低了交易成本。英特药业全资子公司浙江英特电子商务有限公司持续聚焦浙江省内药店、诊所客户，深耕省内医药零售市场，建设以订单处理为中心的英特服务中心，通过整合移动医疗、互联网医院的药品供应需求，为医药工业、B2C 平台、实体药店、专业 DTP 药房和专科诊所提供更专业的综合服务；同时对接阿里、京东等主流电商平台，扩展渠道，覆盖全国线上销售网络，为上下游客户提供更全面的增值服务，逐步形成业务发展的新格局。

6) 品牌影响力与市场地位

英特药业是浙江省省市两级医药储备、现代物流、药品第三方物流的重点核心企业，是浙江省健康服务促进会副会长单位、浙江省药学会副会长单位、浙江省医院协会副会长单位和浙江省医学会副会长单位。英特药业致力行业标准建设，建立了《药品冷链物流运作规范》国家标准，《药品冷链物流技术与管理规范》、《处方审核规范》、《成人预防接种门诊规范》、《用药交待规范》等浙江省地方标准。近年来，英特药业品牌影响力日益增强，荣获浙江省人民政府质量奖、2021 年度中国服务业企业 500 强、浙江省电子商务百强等多项荣誉称号。

(2) 竞争劣势

1) 销售区域过于集中

英特药业销售区域主要集中在浙江省（杭州市为主），近三年的药品销售收入中浙江省内销售占比在 95%左右，公司在浙江省具有突出的市场地位和知名度，但由于公司业务区域性特征明显，如果浙江市场出现需求增速放缓或竞争加剧的情形，将会对公司产生不利影响。同时在目前的竞争格局和政策背景下，国药控股等全国性商业企业获得新特药特别是进口新特药品种的优势更加明显。

2) 资本实力略有不足

英特药业的业务发展较快，在浙江市场上具有良好的竞争力，但业务的扩大、营销网络的深化和药品现代化物流配送仓库的建设均需要充足的资本投入，公司资本实力仍显不足，因此限制了一些具有发展潜力的项目，影响了公司进一步扩大市场占有率。

3) 组织机构过于庞杂

英特药业近年来为了完善销售网络、扩大销售规模，通过投资设立、股权受让等方式新增子公司，目前英特药业的子公司已增至四十余家。子公司的增加对英特药业在子公司资产、资金、人员及财务等方面提出了更高的管理要求，过于庞杂的组织机构无论是从资产运营效率、决策响应速度，以及应对突发事件的能力都产生了不利影响。

6. 公司面临的风险因素

(1) 市场竞争风险

公司聚焦医药流通环节，在浙江省建立了相对完善的医药物流设施和配送网络。浙江省医药市场规模和人均用药水平在国内排名前列，全国性企业和其他区域性企业也持续加大对浙江市场投资和销售网点的布控力度，使得市场竞争日益激烈。虽然公司与上游供货商和下游客户的业务合作关系是经过英特药业多年的开发、维护而形成的，但由于市场竞争因素，公司仍无法保证现有上游供货商和下游客户一定会继续长期维持与英特药业的业务合作关系。如果公司无法维持与上游供货商和下游客户的业务关系并保持竞争优势，则市场份额可能会出现下降，对公司业务、财务状况及经营业绩有不利的影响。

(2) 行业政策和法规调整风险

医药流通行业属于严格监管的行业，受国家以及地方有关政策的影响，特别是医疗卫生、医疗保障、医药流通体制改革的影响较大。行业主管部门先后制定和颁布了包括药品经营资质和质量管理规范、两票制、带量采购、分级诊疗、医保控费等方面的政策和法规。这些政策和法规的实施深度影响了行业发展方向与未来的市场竞争格局，引发医药市场的分化与重组，不规范运营、不重视产品质量管理、服务网络较小和服务能力较弱的企业将逐步被淘汰或整合。

公司在行业政策和法规不断调整的过程中，严格规范自身的经营和管理，顺应行业发展的趋势，不断扩大在区域市场中的市场规模和影响力。随着医药改革的不

断深入，相关政策和法规也将随之变化。若公司目前的经营策略跟不上未来行业政策的变化，则英特药业在未来竞争中将失去优势地位。

(3) 药品价格下调风险

近年来，行业监管部门通过出台相应政策推动减少药品流通环节、启动带量采购（在招标时承诺药品销量，支持通过一致性评价的仿制药与原研药共同分享市场，通过促使中标企业推广费用、非中标企业低价竞标降低药品价格）试点工作等多项措施降低医药产品终端价格。随着药品价格改革、医疗保险制度改革的深入及带量采购等相关政策、法规的调整或出台，预计我国药品降价趋势仍将持续，将压缩整个医药生产行业的利润空间，对医药流通行业的盈利也可能产生一定的不利影响。

(五) 委托人与被评估单位的关系

委托人一为被评估单位的控股股东，委托人二、三为被评估单位的参股股东。

(六) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据浙江省国际贸易集团有限公司 [2022] 6-1 号董事会决议以及英特集团于 2022 年 5 月 26 日披露的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，英特集团拟发行股份及支付现金购买资产，为此需要对英特药业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供英特药业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的英特药业的股东全部权益。

评估范围为英特药业申报的并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2022 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债。

按照英特药业提供的 2022 年 3 月 31 日经审计的合并会计报表反映，资产、负债、所有者权益及归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为 13,048,149,457.50 元、10,060,709,006.34 元和 2,987,440,451.16 元和 2,626,278,670.36 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		11,968,180,167.84
二、非流动资产		1,079,969,289.66
其中：长期股权投资		11,398,136.05
其他权益工具投资		984,869.13
投资性房地产		186,685,229.89
固定资产	934,806,426.74	508,859,876.51
在建工程		730,863.47
使用权资产		134,134,354.51
无形资产		65,178,404.85
商誉		120,227,344.50
长期待摊费用		34,724,341.54
递延所得税资产		16,989,109.21
其他非流动资产		56,760.00
资产总计		13,048,149,457.50
三、流动负债		9,955,587,791.65
四、非流动负债		105,121,214.69
其中：租赁负债		63,965,353.14
递延收益		6,752,104.71
递延所得税负债		29,403,756.84
负债合计		10,060,709,006.34
股东全部权益		2,987,440,451.16
其中：归属于母公司的所有者权益		2,626,278,670.36

按照英特药业提供的 2022 年 3 月 31 日经审计的母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 8,960,219,409.17 元、6,802,410,590.59 元和 2,157,808,818.58 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		7,738,111,465.62
二、非流动资产		1,222,107,943.55
其中：长期股权投资		1,160,503,778.68
其他权益工具投资		984,869.13
投资性房地产		22,977,292.22
固定资产	28,105,598.12	5,016,034.54
使用权资产		14,949,987.90
无形资产——其他无形资产		7,118,130.81
长期待摊费用		3,470,779.03
递延所得税资产		7,087,071.24
资产总计		8,960,219,409.17

项 目	账面原值	账面净值
三、流动负债		6,795,497,434.65
四、非流动负债		6,913,155.94
其中：递延所得税负债		225,079.78
负债合计		6,802,410,590.59
股东全部权益		2,157,808,818.58

除货币资金及往来款外，公司主要资产为存货、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、使用权资产、无形资产—其他无形资产和长期待摊费用等。

1. 存货

存货包括库存商品和发出商品。库存商品主要包括各类药品；发出商品主要包括已发出尚未结算的各类药品。上述库存商品均存放于公司仓库内。

2. 长期股权投资

列入评估范围的长期股权投资共 31 项，基本情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	丽水英特药业有限公司	2021 年 6 月	100.00%	30,000,000.00		30,000,000.00
2	浙江省医疗器械有限公司	2000 年 1 月	70.00%	21,000,000.00		21,000,000.00
3	宁波英特药业有限公司	2010 年 1 月	97.50%	103,269,120.00		103,269,120.00
4	浙江英特医药药材有限公司	2006 年 7 月	100.00%	49,915,800.00		49,915,800.00
5	浙江嘉信医药股份有限公司	2019 年 1 月	50.69%	128,000,000.00		128,000,000.00
6	浙江英特中药饮片有限公司	2010 年 11 月	100.00%	21,672,544.57		21,672,544.57
7	嘉兴英特医药有限公司	2011 年 5 月	100.00%	69,100,000.00		69,100,000.00
8	浙江湖州英特药业有限公司	2011 年 9 月	91.95%	19,640,000.00		19,640,000.00
9	温州市英特药业有限公司	2010 年 7 月	51.00%	29,902,558.88		29,902,558.88
10	杭州英特医药有限公司	2011 年 9 月	51.50%	12,657,358.00		12,657,358.00
11	金华英特药业有限公司	2012 年 3 月	100.00%	94,849,445.70		94,849,445.70
12	绍兴英特大通医药有限公司	2013 年 2 月	50.00%	31,232,500.00		31,232,500.00
13	浙江英特海斯医药有限公司	2011 年 1 月	49.00%	14,654,514.87		14,654,514.87
14	福建英特盛健药业有限公司	2012 年 9 月	51.00%	14,842,000.00		14,842,000.00
15	温州英特医药物流有限公司	2012 年 4 月	45.45%	25,000,000.00		25,000,000.00
16	舟山英特卫盛药业有限公司	2019 年 1 月	70.00%	32,900,000.00		32,900,000.00
17	英特一洲（温州）医药连锁有限公司	2017 年 2 月	51.00%	51,000,000.00		51,000,000.00
18	浙江英特健康文化有限公司	2006 年 7 月	100.00%	3,103,191.28		3,103,191.28
19	浙江英特怡年药房连锁有限公司	2011 年 11 月	100.00%	32,893,200.00		32,893,200.00
20	浙江健业资产管理有限公司	2018 年 3 月	100.00%	20,000,000.00		20,000,000.00
21	浦江英特药业有限公司	2017 年 5 月	100.00%	11,135,000.00		11,135,000.00
22	淳安英特药业有限公司	2017 年 9 月	70.00%	39,970,000.00		39,970,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
23	金华英特医药物流有限公司	2011年11月	20.00%	10,000,000.00		10,000,000.00
24	英特明州(宁波)医药有限公司	2017年9月	100.00%	81,566,728.12		81,566,728.12
25	台州英特药业有限公司	2017年4月	51.00%	9,816,000.00		9,816,000.00
26	杭州临安康锐药房有限公司	2019年8月	70.00%	26,250,000.00		26,250,000.00
27	浙江英特物流有限公司	2005年9月	100.00%	80,000,000.00		80,000,000.00
28	宁波英特怡年药房有限公司	2019年1月	100.00%	319,400.00		319,400.00
29	浙江英特电子商务有限公司	2019年5月	100.00%	41,218,824.00		41,218,824.00
30	浙江英特生物制品营销有限公司	2008年11月	100.00%	44,980,000.00		44,980,000.00
31	浙江华润英特中药有限公司	2020年8月	49.00%	9,615,593.26		9,615,593.26
	合计			1,160,503,778.68		1,160,503,778.68

主要被投资单位基本情况如下：

(1) 浙江省医疗器械有限公司

浙江省医疗器械有限公司（以下简称“医疗器械公司”）成立于2000年1月7日，取得统一社会信用代码为91330000717614931E的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市下城区环城东路262号302室，注册资本为3,000万元人民币，法定代表人杨谧，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：一般项目：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；家用电器销售；体育用品及器材批发；塑料制品销售；机械设备销售；五金产品批发；电气设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属制品销售；仪器仪表销售；办公设备销售；电子元器件批发；贸易经纪；销售代理；货物进出口；化妆品批发；医护人员防护用品批发；医用口罩批发；日用口罩（非医用）销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；专用设备修理；电气设备修理；仪器仪表修理；通用设备修理；会议及展览服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；功能玻璃和新型光学材料销售；汽车新车销售；特种设备销售（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：II、III、IV、V类放射源销售；II、III类射线装置销售；第三类医疗器械经营（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）。

根据医疗器械公司提供的经审计的截至2022年3月31日的会计报表反映，其

资产、负债及股东权益的账面价值分别为 247,577,245.33 元、202,694,705.76 元和 44,882,539.57 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 108,710,425.80 元，利润总额为-5,650,747.46 元。

(2) 宁波英特药业有限公司

宁波英特药业有限公司（以下简称“宁波英特”）成立于 1994 年 1 月 26 日，取得统一社会信用代码为 913302821447081394 的《营业执照》，注册地址为浙江省慈溪市古塘街道担山北路 898 号，注册资本为 4,700 万元人民币，法定代表人吕宁，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：许可项目：药品零售；药品批发；食品销售；第三类医疗器械经营；中药饮片代煎服务；道路货物运输（不含危险货物）（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）。一般项目：保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；保健用品（非食品）销售；日用百货销售；针纺织品销售；化妆品零售；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术进出口；货物进出口；市场调查（不含涉外调查）；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；玻璃仪器销售；中草药收购；专用化学产品销售（不含危险化学品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；化妆品批发；日用品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）。

根据宁波英特提供的业经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 777,580,199.02 元、709,768,670.83 元和 67,811,528.19 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 396,979,991.21 元，利润总额为 3,168,533.54 元。

(3) 浙江英特医药药材有限公司

浙江英特医药药材有限公司（以下简称“英特药材”）成立于 2006 年 7 月 5 日，取得统一社会信用代码为 913300007909658262 的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市滨江区西兴街道江南大道 96 号 1-A 楼 4 层，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人杜初晴，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：许可项目：药品批发；药品零售；食品销售；中药饮片代煎服务；药品进

出口(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)。一般项目:保健食品(预包装)销售;食用农产品零售;食用农产品批发;农副产品销售;食用农产品初加工;玻璃仪器销售;制药专用设备销售;包装材料及制品销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);日用品批发;日用品销售;日用百货销售;消毒剂销售(不含危险化学品);化妆品批发;化妆品零售;工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);水产品零售;会议及展览服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);广告制作;广告设计、代理;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);非居住房地产租赁;住宅水电安装维护服务;地产中草药(不含中药饮片)购销;中草药收购;初级农产品收购;医学研究和试验发展(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)。

根据英特药材提供的经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为 293,387,547.77 元、202,969,721.44 元和 90,417,826.33 元;2022 年 1-3 月的营业收入为 195,926,093.37 元,利润总额为 2,709,124.19 元。

(4) 浙江嘉信医药股份有限公司

浙江嘉信医药股份有限公司(以下简称“嘉信医药”)成立于 1996 年 12 月 20 日,取得统一社会信用代码为 913300001464895078 的《营业执照》,注册地址为浙江省嘉兴市周安路 1059 号,注册资本为 3,000 万元人民币,法定代表人包志虎,类型为股份有限公司(非上市、自然人投资或控股),经营范围包括:药品经营业务(范围详见《中华人民共和国药品经营许可证》),经营医疗器械(范围详见《医疗器械经营许可证》),预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)(详见《食品流通许可证》)的批发,保健食品、玻璃仪器、畜用仪器、卫生敷料、化妆品、消毒用品、化工原料及产品(不含化学危险品和易制毒品)、日用百货、家用电器、制冷设备及配件的销售;零星中药材的收购,家用电器与制冷设备的安装、维修;科研开发、信息咨询服务;经营进出口业务(范围详见《进出口企业资格证书》);仓储服务,房屋租赁,物业管理,发布国内各类广告,会展服务。(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)

根据嘉信医药提供的业经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 664,859,130.14 元、503,132,148.43 元和 161,726,981.71 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 352,123,800.42 元，利润总额为 1,829,612.22 元。

(5) 温州市英特药业有限公司

温州市英特药业有限公司（以下简称“温州英特”）成立于 1993 年 5 月 23 日，取得统一社会信用代码为 91330300145044223Q 的《营业执照》，注册地址为浙江省温州市鹿城区南郊街道温州大道 2729 号 6-7 楼，注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人杨帅，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：许可项目：药品批发；药品互联网信息服务；第三类医疗器械经营；医疗器械互联网信息服务；食品经营；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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）。一般项目：食品互联网销售（销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；医用口罩零售；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；健康咨询服务（不含诊疗服务）；供应链管理服务；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；母婴用品销售；日用品销售；日用百货销售；日用化学产品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；保健用品（非食品）销售；机械设备租赁；金属制品销售；玻璃仪器销售；包装材料及制品销售；食用农产品批发；农副产品销售；建筑材料销售；服装服饰批发（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）。

根据温州英特提供的业经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 1,016,812,660.43 元、843,105,458.71 元和 173,707,201.72 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 633,144,336.87 元，利润总额为 12,353,623.60 元。

(6) 浙江英特怡年药房连锁有限公司

浙江英特怡年药房连锁有限公司（以下简称“浙江英特怡年”）成立于 2008

年 9 月 19 日，取得统一社会信用代码为 91330000680708618G 的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市滨江区西兴街道江南大道 96 号中化大厦 3 层南侧，注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人吴敏英，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：许可项目：药品零售；第三类医疗器械经营；保健食品销售；食品互联网销售；特殊医学用途配方食品销售；食品经营；婴幼儿配方乳粉销售；烟草制品零售；医疗服务；药品互联网信息服务；互联网信息服务（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）。一般项目：第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；厨具卫具及日用杂品批发；化妆品批发；化妆品零售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用品销售；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；医疗设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；眼镜销售（不含隐形眼镜）；文具用品批发；文具用品零售；保健用品（非食品）销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；市场营销策划；品牌管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）（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）。

根据浙江英特怡年提供的经审计的截至 2022 年 3 月 31 日的会计报表反映，其资产、负债及股东权益的账面价值分别为 217,882,594.67 元、176,536,834.85 元和 41,345,759.82 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 229,103,897.91 元，利润总额为-1,474,839.46 元。

（7）浙江英特物流有限公司

浙江英特物流有限公司（以下简称“浙江英特物流”）成立于 2005 年 9 月 29 日，取得浙江省市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913300007804762286 号的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市拱墅区康桥镇康乐路 5 号、7 号，注册资本为 8,000 万元人民币，法定代表人何晓炜，经营范围为：普通货运，货物专用运输：冷藏保鲜，货运站经营：货运配载、货运代理，仓储理货（范围详见《中华人民共和国道路运输经营许可证》），医疗器械、食品的销售（凭许可证经营）。包装服务，搬运装卸服务，物流方案设计，信息咨询服务，市场营销策划，物流设施设备的销售，计算机系统集成。

根据浙江英特物流提供的业经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、

负债及股东权益的账面价值分别为 336,857,834.01 元、44,258,565.96 元和 292,599,268.05 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 42,216,419.96 元，利润总额为 3,696,882.69 元。

(8) 浙江英特电子商务有限公司

浙江英特电子商务有限公司（以下简称“英特电子商务”）成立于 2015 年 6 月 15 日，取得杭州市拱墅区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913301083419690986 号的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市拱墅区石祥路 242 号 2 幢 201 室、301 室，4 幢 201 室，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人张锦桦，经营范围为：一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；保健用品（非食品）销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；消毒剂销售（不含危险化学品）；包装材料及制品销售；日用百货销售；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；化妆品批发；化妆品零售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；市场营销策划；软件开发；软件销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；进出口代理；货物进出口；食品进出口；专用化学产品销售（不含危险化学品）；食品添加剂销售；机械设备销售；电子产品销售；广告发布；日用化学产品销售（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：药品互联网信息服务；药品批发；第三类医疗器械经营；药品进出口；互联网信息服务；医疗器械互联网信息服务（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）。

根据英特电子商务提供的业经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 568,147,734.71 元、516,748,382.12 元和 51,399,352.59 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 733,855,791.68 元，利润总额为 -2,309,853.88 元。

(9) 浙江英特生物制品营销有限公司

浙江英特生物制品营销有限公司（以下简称“英特生物”）成立于 2008 年 11

月 17 日，取得浙江省市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913300006816832565 号的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市江南大道 96 号中化大厦 21 楼，注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人杨谧，经营范围为：许可项目：药品批发；第三类医疗器械经营（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）。一般项目：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；日用百货销售；化妆品零售；化妆品批发；货物进出口；技术进出口；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）。

根据英特生物提供的业经审计的 2022 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 336,481,424.89 元、186,908,754.83 元和 149,572,670.06 元；2022 年 1-3 月的营业收入为 227,468,185.26 元，利润总额为 14,020,648.07 元。

3. 其他权益工具

其他权益工具系英特药业为交易目的而持有的尖峰集团股票。

4. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产共 42 项，均为商品房，分布于浙江省杭州市华龙商务大楼，建筑面积合计 3,778.20 平方米；对应土地面积合计 296.30 平方米。其中 1,428.56 平方米投资性房地产已出租，租赁到期日为 2022 年 12 月 17 日至 2025 年 5 月 14 日。

5. 建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共 6 项，均为职工宿舍，建于 1987-1998 年，主要结构为钢混结构，建筑面积合计 4,849.74 平方米。列入评估范围的构筑物共 2 项，为房屋改良支出（东新库）和花园岗宿舍围墙、地坪，建成于 1997-2012 年，为砖砌结构等。上述建（构）筑物分布于浙江省杭州市花园岗新村、朝晖新村 1 区 10 幢、大学路职工宿舍（原器械公司）、大关南四苑 10 幢 2 单元 301 室、假山新村

18-1-301 等。

6. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 1,081 项，主要包括中化大厦空调系统、监控系统、货梯等办公配套设备、设施；炒药机、直线往复式切药机等药材加工设备；超声骨密度仪、欧姆龙电子血压计等医疗器械；服务器硬件设备及虚拟化软件一套、小型机、电脑、空调、打印机等办公设备以及三角琴、屏风桌、办公桌椅等办公家具和车辆。除在外车辆，所有设备均分布于被评估单位相关办公及经营场所内。

7. 使用权资产

列入评估范围的使用权资产系在租赁期内英特药业对房屋建筑物的使用权。截至评估基准日，英特药业租用浙江省华龙实业集团有限公司、陈燮中和浙江新东方资产管理有限公司中化大厦 1-A 楼 1 层局部、2-13 层及 21 层，租赁期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

8. 无形资产—其他无形资产

列入本次评估范围的其他无形资产为外购的办公软件以及企业申报的未在账面列示的 72 项商标注册证、4 个域名和 1 项软件著作权。

9. 长期待摊费用

列入评估范围长期待摊费用为瑞禾源 cloud 温湿度管理系统、华龙商务大厦车位和中化大厦装修项目等摊余额，企业按 2-30 年摊销。

除上述企业申报的账面未记录的商标注册证、域名和软件著作权外，英特药业未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2022 年 3 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 浙江省国际贸易集团有限公司 [2022] 6-1 号董事会决议；
2. 英特集团于 2022 年 5 月 26 日披露的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》；
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 财政部 财企[2001]802 号《国有资产评估项目备案管理办法》；
10. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
11. 《中华人民共和国药品管理法》；
12. 《医疗器械经营质量管理规范》；

13. 《药品经营质量管理规范》；
14. 《药品经营许可证管理办法》；
15. 《药品流通监督管理办法》；
16. 《中华人民共和国药品管理法实施条例》；
17. 《监管规则适用指引——评估类第1号》；
18. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

（四）权属依据

1. 被评估单位及下属子公司提供的营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、合同、

发票等权属证明；

4. 商标注册证、软件著作权证书等相关权属证明；
5. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位及下属子公司提供的评估申报表；
2. 被评估单位及下属公司历史年度及评估基准日审计报告或财务报表；
3. 从“浙江造价信息网”查询的浙江省房屋建筑工程造价指数；
4. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
5. 中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
6. 中华人民共和国财政部 2016 年 7 月 6 日颁布的财建[2016]504 号《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》；
7. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015]299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
8. 国家计委、建设部 2001 年 1 月 7 日颁布的计价格[2002]10 号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；
9. 国家发改委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁布的发改价格[2007]670 号《关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉的通知》；
10. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
11. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证、报关单；有关设备的近期检测、维修、保养记录；
12. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料、询价记录；
13. 机械工业出版社出版的《2022 机电产品报价手册》、《2022 机电产品价格信息查询系统》及互联网上查询的设备报价信息；
14. 委估房产所在区域同类型物业近期市场交易案例；
15. 主要库存商品市场销价情况调查资料；
16. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
17. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、

定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

18. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
19. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
20. 中国资产评估协会公布的评估基准日中国国债收益率数据；
21. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
22. 评估专业人员对资产核实、勘测、分析等搜集的佐证资料及市场调查资料；
23. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

英特药业在延续现有的经营方式和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据本次评估的企业性质，评估专业人员难以在公开市场上收集到足够数量与委估企业在经营范围、区域、业务规模等各方面相似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以本次评估不宜采用市场法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的英特药业的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。对于存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

1) 对于应收英特药业合并范围内关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于其他应收款项，评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于应收英特药业合并范围内关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于应收赵军的往来款，该款项涉嫌职务侵占公司销售回款，根据杭州市滨江区人民法院（2021）浙 0108 执 586 号《执行裁定书》，赵军已被列入失信被执行人，无可供执行的资产，故该款项已预计无法收回，故评估为零。

3) 对于其他应收款项，评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该

部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 应收款项融资

应收款项融资为应收的银行承兑汇票。评估专业人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面价值为评估价值。

5. 预付款项

预付款项均为货款，经核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

6. 应收股利

应收股利以核实后的账面值确定为评估值。

7. 存货

存货包括库存商品和发出商品，鉴于公司为医药流通企业，库存商品和发出商品对应的利润率较低，对其采用顺加法估算后的余额与其账面成本接近，故以核实后的账面价值确认为评估值。

8. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税，期后应可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于投资子公司浙江英特中药饮片有限公司和孙公司浙江钱王中药有限公司（系浙江英特医药药材有限公司的子公司）的长期股权投资，该两家被投资单位涉及同业竞争问题，英特集团承诺于 2022 年 11 月 17 日前通过转让、停业或其他监管部门认可的方式消除该影响。由于该两项股权期后的实际处置方式难以合理判断，处置损益具有较大不确定性，且浙江省国际贸易集团有限公司和浙江华辰投资发展有限公司拟就本次交易对该事项进行相关约定，本次评估以两家公司截至评估基准日业经审计的会计报表反映的股东权益账面价值结合被评估单位所占份额作为评估值，期后实际处置产生的损益由交易各方根据约定进行调整。

(2) 除上述两家被投资单位外，对于列入合并财务报表范围的其他长期股权投

资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行核实（其中宁波英特、英特药材、嘉信医药、英特电子商务、浙江英特物流和浙江英特怡年 6 家子公司单独出具了评估说明附件，详见本评估说明附件一至六），以各家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

（3）对于投资联营公司浙江华润英特中药有限公司的长期股权投资，英特药业不具有控制权，因此未能进场进行评估。经了解，浙江华润英特中药有限公司目前尚处于筹建中，基准日报表上显示公司资产除往来款外，主要资产为在建工程、土地使用权和其他非流动资产，由于公司于 2021 年设立，成立时间较短，各项资产价值较评估基准日变化不大，故以其截至评估基准日未经审计的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位报表列示的股东权益账面价值×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 其他权益工具投资

对于被评估单位拥有的股票，以其核实后的数量乘以评估基准日收盘价计算确定评估价值。

3. 投资性房地产

由于列入评估范围的商品房所在区域的近期市场交易案例较容易取得，结合评估目的，本次选用市场法评估。该类房屋建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。基本公式为：

待估房屋建筑物比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

（1）参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照

物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

（2）因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、不动产状况的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正及不动产状况修正，得出比准价格。具体如下：

A. 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、公共交通便利程度、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素以及基础设施保障程度等；实物状况修正考虑的因素主要有楼盘品质、新旧程度、楼层因素、面积因素、装修条件、内部格局、进深情况、临街情况、物业管理条件、停车便捷度和其他特殊情况等；权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况及权属清晰情况等。

（3）评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上按平均数确定评估单价，再乘以待估房地产的建筑面积确定其评估价值。

4. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括职工宿舍、房屋改造支出和附属构筑物等，本次评估根据待估建筑物的用途及权属状况，结合评估目的，采用不同的评估方法。

（1）花园岗新村宿舍和相应的围墙、地坪

由于花园岗新村宿舍和花园岗宿舍围墙、地坪为企业自建宿舍楼及配套设施，结合评估目的，选用成本法评估，该类房屋建（构）筑物的评估值中不包含相应土

地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A. 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{建安工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{建筑规费} + \text{应计利息} + \text{开发利润}$$

a. 建安工程费用

由于被评估单位无法提供准确且完整的财务、合同或预决算资料，本次评估采用类比法确定其建筑安装工程费用，即以类比建（构）筑物的预决算建筑安装工程费为依据，通过相应的调整，从而最终确定待估建（构）筑物基准日的建安工程费用。

b. 前期及其它费用

前期及其它费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理等。结合基本建设的有关规定和被评估单位相关费用的实际发生情况，按建安工程费用计取（对于尚未取得产权证或相关规划审批资料的建（构）筑物不予计取）。

c. 建筑规费

建筑规费主要为城市基础设施配套费。结合基本建设的有关规定和被评估单位相关费用的实际发生情况，按建筑面积计取（对于尚未取得产权证或相关规划审批资料的建（构）筑物不予计取）。

d. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期计取，利率取同期贷款市场报价利率 LPR，资金视为在建设期内均匀投入。计算公式为：

$$\text{应计利息} = (\text{建安工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{建筑规费}) \times 1/2 \times \text{建设工期} \times \text{贷款市场报价利率 LPR}$$

e. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定（对于尚未取得产权证或相关规划审批资料的建（构）筑物不予计取）。计算公式为：

$$\text{开发利润} = (\text{建安工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{建筑规费}) \times \text{利润率}$$

B. 成新率的确定

a. 花园岗新村宿舍

由于花园岗新村宿舍建成时间较早，本次采用完损等级打分法确定成新率，即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等分部工程，按各分部工程在建筑物主体中的重要性和对建筑物使用寿命的影响程度以及造价比例综合确定其权重，然后将分部工程中具体项目结合标准打分，确定各分部工程成新率，最后以各分部工程的成新率和所占权重加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级打分法成新率} = (\text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}) \times 100\%$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

b. 其他构筑物

对于其他构筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定成新率。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

构筑物的经济耐用年限标准如下：

建筑类别	非生产用	生产用
构筑物	10-30 年	

(2) 房屋改良支出（东新库）

该改良支出对应的房产系由子公司浙江健业资产管理有限公司持有（账列投资性房地产科目），本次评估并入浙江健业资产管理有限公司投资性房地产科目中考虑，此处评估为零。

(3) 大关南四苑 10 幢 2 单元 301 室等其他职工宿舍

大关南四苑 10 幢 2 单元 301 室等 5 项职工宿舍（建筑面积合计 342.74 平方米，

账面原值 291,324.18 元，账面净值 74,795.99 元)均涉及历史遗留问题，目前有相关职工居住，由于上述房产涉及国家职工住房及房改政策，目前尚未有明确的处理办法，无法确定上述房产的市场价值，本次评估按上述房产的账面价值予以保留。

5. 设备类固定资产

根据评估范围内资产的具体情况采用适当的评估方法确定评估价值，累加求和得到设备类固定资产的评估价值。计算公式为：

设备类固定资产评估价值 = Σ 各项资产的评估价值

(1) 机器设备

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
= 重置成本 \times 成新率 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品价格信息查询系统》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

由于委估机器设备可以就近购置、安装调试较为简便、无需设备基础及其他安装材料、购建时间较短，因此不再另计运杂费、安装调试费、建设期管理费以及资

金成本。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围如下：

设备利用系数 B_1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B_2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B_3	(0.85-1.15)
环境系数 B_4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B_5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率(K_1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 $\times 100\%$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，相应的功能性贬值已在重置成本中予以考虑，故不再重复考虑。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

(2) 运输设备评估

以资产的二手市场交易价为基础，采用市场法计算确定评估价值，即根据替代

原则,将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该车辆的交易情况、期日、配置级别、已使用年限、行驶里程、外观内饰状况、车辆技术性能差别,修正得出待估车辆的评估基准日的价值。基本公式为:

$$\text{评估价值 } V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

式中 V: 待估车辆价值;

V_B : 比较案例交易价格;

A: 待估车辆交易情况指数/比较案例交易情况指数;

B: 待估车辆期日指数/比较案例期日指数;

C: 待估车辆配置级别指数/比较案例配置级别指数;

D: 待估车辆已使用年限指数/比较案例已使用年限指数;

E: 待估车辆行驶里程指数/比较案例行驶里程指数;

F: 待估车辆外观内饰状况指数/比较案例外观内饰状况指数;

G: 待估车辆技术性能指数/比较案例技术性能指数;

6. 使用权资产

使用权资产系在租赁期内英特药业租用浙江省华龙实业集团有限公司、陈燮中和浙江新东方资产管理有限公司中化大厦 1-A 楼 1 层局部、2-13 层及 21 层的租赁使用权。经核实,使用权资产原始发生额正确,企业在租赁期内平均分摊计算折旧,且发生时间较近,市场租金变化不大,本次以核实后的账面值为评估值。

7. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

列入本次评估范围的其他无形资产为外购的办公软件以及企业申报的未在账面列示的商标注册证、域名和软件著作权,其中涉及的 12 项“钱王”系列商标,截至评估基准日的注册人为孙公司浙江钱王中药有限公司(以下简称“钱王中药”),根据企业提供的资料,钱王中药和英特药材于 2021 年 12 月签署了“同意转让证明”,将上述 12 项商标无偿转让给英特药材,并向国家知识产权局商标局办理了转让申请;2022 年 5 月,钱王中药撤回了该转让申请,之后于 6 月初与英特药业签署了“同意转让证明”,将上述 12 项商标无偿转让给英特药业,并向国家知识产权局商标局办理了转让申请。鉴于此,截至评估报告日,上述商标的所有权实际已转移,但尚

未完成更名手续，故根据委托方要求，本次将上述 12 项“钱王”系列商标并入英特药业评估。

(2) 评估方法

1) 办公软件

对于外购的办公软件，企业在受益期内平均摊销，且发生时间较近，本次以核实后的账面值为评估值。

2) 商标

A. “钱王”系列商标

“钱王”商标于 2014 年被浙江省商务厅授予“浙江老字号”，2015 年被授予“杭州老字号”，具有较高的知名度，能够为“钱王”产品带来超额收益，具有一定的市场价值。

由于列入评估范围的“钱王”系列商标未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，故结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

A_i —第 i 年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

其中，无形资产纯收益系基于无形资产对收益的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定；收益年限系通过对无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合上述无形资产的法定年限和其他因素确定；折现率采用风险累加法进行分析确定。

B. 其他商标、域名和软件著作权

对于其他商标、域名和软件著作权，由于目前尚不具有较强的知名度，无法为企业带来超额收益，因此本次采用成本法评估。对于域名和商标，以成功办理所需

全部费用作为评估值；对于软件著作权，由于其研发成本发生在英特集团，英特药业及其子公司使用该软件需向英特集团交纳信息服务费，即该软件著作权实际由英特集团控制，故本次评估未考虑该软件著作权的价值。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用为瑞禾源 cloud 温湿度管理系统、华龙商务大厦 28 个车位和中化大厦装修项目等摊余额，企业均按 2-30 年摊销。

对于瑞禾源 cloud 温湿度管理系统，上述项目的原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值；对于外购的华龙商务大厦车位，按市场价值确认为评估值；对于中化大厦 4 楼南侧改造等装修项目，本次装修费采用成本法评估，即通过重估装修所需的成本等得出重置成本，再根据实际状况确定成新率，两者相乘后得出评估值，其中装修工程的重置成本按实际发生金额结合工程造价指数变动情况确定，成新率按使用年限法并结合租约剩余期限综合确定。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款坏账准备、股份支付产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、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、其他流动负债等流动负债及租赁负债、递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二)收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值,并分析公司溢余资产、非经营性资产(负债)的价值,确定公司的整体价值,并扣除公司的付息债务后确定公司的股东全部权益价值。计算公式为:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业自由现金流评估值±非经营性资产(负债)的价值+溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测,即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为:

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r_i)^i} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中: n ——明确的收益预测年限

$FCFF_i$ ——第*i*年的企业现金流

r_i ——第*i*年的加权平均资本成本

i ——明确的收益预测年限中的第*i*年

ti ——第*i*年的折现期

P_n ——第*n*年以后的连续价值

三)收益期与预测期的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,即收益期为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业特性、企业状况及业务特征等,取5年(即至2026年末)作为预测期分割点。

四)收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流,计算公式如下:

企业自由现金流 = 息前税后利润 - 少数股东红利 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 主营业务收入 - 主营业务成本 - 税金及附加 + 其他业务利润 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含有息负债利息） + 资产减值损失 + 公允价值变动收益、投资收益、资产处置收益及其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构

债务资本成本采用企业自身加权平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险报酬率

β ——系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_c ——公司特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，评估专业人员查询了中评协网站公布的由

中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

截至评估基准日，评估专业人员取得国债市场上剩余年限为10年和30年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。

(2) 资本结构的确定

本次采用可比上市公司平均资本结构作为公司的目标资本结构。本次评估通过“同花顺iFinD金融数据终端”查询可比上市公司的相关数据推导计算评估基准日资本结构，以其算术平均值作为公司目标资本结构的取值。

(3) 权益的系统风险系数 $Beta$ 的确定

本次同行业上市公司的选取综合考虑可比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的可比性，最终确定南京医药、柳药集团等作为可比公司。考虑到上述可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以月为计算周期，截至评估基准日前 48 个月的贝塔数据。

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的 $Beta$ 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times D \div E]$ (公式中， T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 $Beta$ 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 $Beta$ 系数， $D \div E$ 为资本结构) 对各项 $Beta$ 调整为剔除财务杠杆因素后的 $Beta$ 系数。

通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算公司带财务杠杆系数的 $Beta$ 系数。

(4) 计算市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标，借助“同花顺 iFinD 金融数据终端”选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP 。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) 企业特定风险调整系数 R_c 的确定

公司特有风险调整系数的确定主要运用综合评价法，即由规模风险系数、财务风险系数、发展阶段风险系数、管理风险系数和经营风险系数之和确定。

(6) 债务资本成本 K_d 计算

根据对公司所属行业经营模式和融资渠道的分析，结合同行业上市公司资金成本的测算分析，公司的债务资金成本水平与行业水平差异不大，本次评估对于债务资本成本 K_d 参考基准日企业自身加权平均利率确定。

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。根据企业及评估专业人员分析，公司的非经营性资产（负债）为持有的投资性房地产、闲置的建筑物类固定资产及相应的土地使用权、对联营企业的投资、拟处置的长期股权投资、持有的上市公司股票、其他应收应付款项中与日常经营无关的往来款项、递延收益、非经营性资产对应的递延所得税负债等，按照资产基础法中相应资产（负债）的评估价值结合其所在会计主体的股权比例折算后确定非经营性资产（负债）价值。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。根据企业及评估专业人员分析，企业不存在溢余资产。

七) 付息债务价值

公司付息债务主要为短期借款和长期借款。按资产基础法中相应评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年5月17日开始，评估报告日为2022年8月30日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要,向被评估单位提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料;
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,收集整理资产购建、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料,核实资产权属情况;
6. 收集整理行业资料,了解被评估单位的竞争优势和风险;
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料,了解其现有的生产能力和发展规划;
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点,制订各类资产的具体评估方法;
2. 收集市场信息;
3. 对委估资产进行评估,测算其评估价值;
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上,结合被评估单位的实际情况,查阅有关资料,合理确定评估假设,形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数,选择具体计算方法,确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果,形成评估结论;
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较,确定评估结论;
3. 编制初步资产评估报告;
4. 对初步资产评估报告进行内部审核;
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后,正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展和盈利预测的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

假设英特药业及下属子公司的医疗器械经营许可证、药品经营许可证等资质到期后均能续期。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，英特药业的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估测算结果为：

资产账面价值 8,960,219,409.17 元，评估价值 9,735,873,361.81 元，评估增值 775,653,952.64 元，增值率为 8.66%；

负债账面价值 6,802,410,590.59 元，评估价值 6,802,410,590.59 元；

股东全部权益账面价值 2,157,808,818.58 元，评估价值 2,933,462,771.22 元，评估增值 775,653,952.64 元，增值率为 35.95%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	7,738,111,465.62	7,760,543,162.79	22,431,697.17	0.29
二、非流动资产	1,222,107,943.55	1,975,330,199.02	753,222,255.47	61.63
其中：长期股权投资	1,160,503,778.68	1,840,726,441.47	680,222,662.79	58.61
其他权益工具投资	984,869.13	984,869.13		
投资性房地产	22,977,292.22	77,255,100.00	54,277,807.78	236.22
固定资产	5,016,034.54	11,707,325.99	6,691,291.45	133.40
使用权资产	14,949,987.90	14,949,987.90		
无形资产——其他无形资产	7,118,130.81	11,936,370.81	4,818,240.00	67.69
长期待摊费用	3,470,779.03	10,683,032.48	7,212,253.45	207.80
递延所得税资产	7,087,071.24	7,087,071.24		
资产总计	8,960,219,409.17	9,735,873,361.81	775,653,952.64	8.66
三、流动负债	6,795,497,434.65	6,795,497,434.65		
四、非流动负债	6,913,155.94	6,913,155.94		
其中：递延所得税负债	225,079.78	225,079.78		
负债合计	6,802,410,590.59	6,802,410,590.59		
股东全部权益	2,157,808,818.58	2,933,462,771.22	775,653,952.64	35.95

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，英特药业股东全部权益采用收益法的评估测算结果为 3,390,000,000.00 元，与账面价值 2,157,808,818.58 元相比，评估增值 1,232,191,181.42 元，增值率为 57.10%。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

英特药业股东全部权益价值采用资产基础法评估的测算结果为 2,933,462,771.22 元，采用收益法评估的测算结果为 3,390,000,000.00 元，两者相差 456,537,228.78 元，差异率 15.56%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业未申报的生产经营资质、行业竞争力、人力资源、客户资源、商誉等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估测算结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估测算结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业生产经营资质、行业竞争力、人力资源、客户资源、商誉等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估测算结果更能科学合理地反映企业股东

全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法的评估测算结果 3,390,000,000.00 元（大写为人民币叁拾叁亿玖仟万元整）作为英特药业股东全部权益的评估值，与母公司财务报表中股东权益 2,157,808,818.58 元相比，评估增值 1,232,191,181.42 元，增值率为 57.10%；与合并财务报表中归属于母公司的所有者权益的账面价值 2,626,278,670.36 元相比，评估增值 763,721,329.64 元，增值率为 29.08%。

十一、特别事项说明

1. 在对英特药业及下属子公司股东全部权益价值评估中，评估专业人员对英特药业及下属子公司提供的相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现评估对象和相关资产的权属资料存在以下瑕疵情况：

（1）列入评估范围的12项“钱王”系列商标，截至评估基准日的注册人为孙公司钱王中药，根据企业提供的资料，钱王中药和英特药材于2021年12月签署了“同意转让证明”，将上述12项商标无偿转让给英特药材，并向国家知识产权局商标局办理了转让申请；2022年5月，钱王中药撤回了该转让申请，之后于6月初与英特药业签署了“同意转让证明”，将上述12项商标无偿转让给英特药业，并向国家知识产权局商标局办理了转让申请，截至报告日尚未完成更名手续；

（2）列入英特药业评估范围的花园岗新村宿舍等5项房屋建筑物（建筑面积合计4,785.00平方米）未取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》；

（3）列入英特药业评估范围的1项房屋建筑物（大关南四苑10幢2单元301室，建筑面积67.74平方米）的《房屋所有权证》证载权利人为浙江省医药药材公司，系因历史遗留问题导致其无法办理产权过户；

（4）列入嘉兴英特医药有限公司评估范围的9套西塘职工宿舍，建筑面积合计413.58平方米，已取得《国有土地使用证》但未取得《房屋所有权证》；

（5）列入嘉兴英特医药有限公司评估范围的门卫、宿舍，建筑面积分别为57.75平方米和127.60平方米，因政策等历史原因，无法办理权证；

（6）列入嘉信医药评估范围的钢结构仓库，建筑面积为800.00平方米，由于建在浙江嘉信元达物流有限公司宗地上，无法办理权证；

(7) 列入浙江健业资产管理有限公司评估范围的江南巷2号附房1-5号等5项投资性房地产（合计建筑面积为989.47平方米），未取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》；

(8) 列入浙江健业资产管理有限公司评估范围的1、3、4、5、6幢等5项投资性房地产（合计建筑面积为8,956.99平方米），证载权利人为英特药材，权证尚未变更。

除上述事项外，未发现评估对象及所涉资产的法律权属资料存在其他瑕疵事项。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是英特药业的责任，评估专业人员的责任是对英特药业提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若英特药业不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和英特药业股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 对于上述（2）（除花园岗新村宿舍外）、（3）、（4）中提及的大关南四苑10幢2单元301室等5项职工宿舍（建筑面积合计342.74平方米，账面原值291,324.18元，账面净值74,795.99元）均涉及历史遗留问题，目前有相关职工居住，由于上述房产涉及国家职工住房及房改政策，目前尚未有明确的处理办法，无法确定上述房产的市场价值，本次评估按上述房产的账面价值予以保留。

3. 对上述（2）中的花园岗新村宿舍、（5）、（6）、（7）中提及的尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估专业人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

4. 截至评估基准日，英特药业及下属子公司存在以下对外担保、抵押事项：

(1) 对外担保

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
英特药业	浙江英特集团股份有限公司	300,000,000.00	2020/6/30	2023/6/29
	英特一洲（温州）医药连锁有限公司	8,831,177.23	2021/10/22	2022/6/20
	浙江省医疗器械有限公司	20,000,000.00	2021/12/8	2022/12/8
	浙江省医疗器械有限公司	15,000,000.00	2021/3/8	2023/3/17

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
	淳安英特药业有限公司	6,700,000.00	2021/4/22	2022/11/30
	宁波英特药业有限公司	10,000,000.00	2021/8/10	2022/8/9
	宁波英特药业有限公司	20,000,000.00	2021/6/3	2022/6/3
	宁波英特药业有限公司	40,000,000.00	2021/12/9	2022/12/9
	宁波英特药业有限公司	19,600,000.00	2021/6/24	2022/6/23
	宁波英特药业有限公司	15,000,000.00	2021/8/25	2022/8/24
	温州市英特药业有限公司	147,150,000.00	2021/7/16	2022/7/15
	温州市英特药业有限公司	47,800,000.00	2021/12/17	2023/2/24
	浙江英特生物制品营销有限公司	14,604,851.38	2021/8/25	2022/8/25
	浙江英特生物制品营销有限公司	4,048,270.10	2021/6/18	2022/6/17
	绍兴英特大通医药有限公司	10,000,000.00	2021/6/29	2022/6/7
	浙江英特海斯医药有限公司	9,600,000.00	2022/3/31	2022/9/23
	浙江湖州英特药业有限公司	2,366,000.00	2021/6/28	2022/4/15
	福建英特盛健药业有限公司	20,000,000.00	2021/7/5	2022/8/10
	浙江嘉信医药股份有限公司	70,000,000.00	2021/3/11	2022/10/21
	舟山英特卫盛药业有限公司	9,500,000.00	2021/4/23	2022/4/14

(2) 抵押事项

1) 2015年3月1日,浙江嘉信元达物流有限公司将位于嘉兴市周安路1059号4、5、6幢的土地使用权和房屋建筑物抵押予中国工商银行股份有限公司嘉兴分行,并与之签订《最高额抵押合同》(2015年营业[抵]字0188号)。根据双方于2021年8月16日签订的《抵押变更协议》,前述合同为浙江嘉信医药股份有限公司自2015年3月31日至2026年8月16日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日,该合同项下借款余额为3,538万元。

2) 2015年4月24日,浙江嘉信元达物流有限公司将位于嘉兴市市周安路1059号11幢的土地使用权和房屋建筑物抵押予中国工商银行股份有限公司嘉兴分行,并与之签订《最高额抵押合同》(2015年营业[抵]字0374号)。根据双方于2018年4月1日签订的《抵押变更协议》,前述合同为浙江嘉信医药股份有限公司自2015年4月24日至2026年4月23日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日,该合同项下借款余额为3,905万元。

3) 2019年1月16日,浙江嘉信元达物流有限公司将位于嘉兴市市周安路1059号7、8幢的土地使用权和房屋建筑物抵押予中国工商银行股份有限公司嘉兴分行,并与之签订《最高额抵押合同》(2019年营业[抵]字0004号)。双方于2022年4

月 14 日补充签署《最高额抵押合同》（2022 年营业[抵]字 0086 号），前述合同为浙江嘉信医药股份有限公司自 2019 年 1 月 16 日至 2027 年 4 月 13 日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下借款余额为 1,150 万元。

4) 2019 年 12 月 5 日，浙江嘉信医药股份有限公司将位于嘉兴市乐安路 110-120 号、嘉兴市斜西街 132-134 号 5 幢和嘉兴市斜西街 497 号的的土地使用权和房屋建筑物抵押予交通银行股份有限公司嘉兴分行，并为之签订《抵押合同》(604D190044)，该合同为浙江嘉信医药股份有限公司自 2019 年 12 月 5 日至 2022 年 12 月 5 日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下借款余额为 1,990 万元。

5) 2019 年 4 月 24 日，嘉信元达物流将位于嘉兴市周安路 1059 号 1、2、3 幢的土地使用权和房屋建筑物作抵押予中国工商银行股份有限公司嘉兴市分行营业部，并为之签订《最高额抵押合同》（2019 年营业（抵）字 0066 号）。双方于 2022 年 4 月 14 日签订《抵押变更协议》，前述合同为嘉信医药自 2019 年 4 月 24 日至 2027 年 4 月 23 日期间约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。

6) 2016 年 3 月 4 日，宁波英特物流有限公司将位于附海镇新塘路 588 号的房屋建筑物和土地抵押予宁波银行城东支行，并为之签订《最高额抵押合同》（06203DY20168017）。根据双方于 2022 年 2 月 22 日补充签署的《最高授信合同》（06203GS20170384），前述合同为宁波英特药业有限公司自 2016 年 3 月 4 日至 2024 年 7 月 16 日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下借款余额为 1,000 万元。

7) 2021 年 4 月 12 日，绍兴英特大通医药有限公司将位于百官街道解放街 125 号的土地使用权和房屋建筑物抵押予中国工商银行股份有限公司上虞支行，并为之签订《最高额抵押合同》（2021 年上虞[抵]字 0120 号），该合同为绍兴英特大通医药有限公司自 2021 年 4 月 12 日至 2026 年 4 月 12 日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下借款余额为 500 万元。

8) 2021 年 4 月 30 日，绍兴英特大通医药有限公司将位于崧厦镇东街的土地使用权和房屋建筑物抵押予中国工商银行股份有限公司上虞支行，并为之签订《最高

额抵押合同》（2021年上虞[抵]字0139号），该合同为绍兴英特大通医药有限公司自2021年4月30日至2026年4月30日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下借款余额为500万元。

9) 2021年1月25日，台州英特将位于台州市新东方商厦3002号、4012号、4013号、4014号、4015号、4025号、4026号、4027号、4028号、4029号及地下车库141-143号、144号的土地使用权和房屋建筑物抵押予浙江台州椒江农村商业银行股份有限公司，并与之签订《最高额抵押合同》（9611320210000091）。根据双方于2022年7月7日签订的《最高额抵押合同》（7611320220001563），该合同为台州英特自2022年7月7日至2027年7月6日期间办理约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下的借款余额为500万元。

10) 2019年4月26日，嘉兴英特将位于嘉善县魏塘街道车站北路81号的房屋建筑物和土地抵押予交通银行股份有限公司嘉兴嘉善分行，并与之签订《最高额抵押合同》（709D190112）。双方于2022年3月30日签署《抵押合同》（709D220067），前述合同为嘉兴英特自2022年3月30日至2032年3月30日期间约定的各项业务所实际形成的债权提供最高额抵押担保。截至评估基准日，该合同项下的应付票据承兑净额为1,994.00万元。

英特药业及下属子公司承诺，除上述事项外，不存在其他重大的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、财务承诺等或有事项。

5. 截至评估基准日，英特药业及下属子公司存在以下主要租赁事项：

(1) 主要承租事项

序号	出租方	承租方	租赁资产地址	建筑面积(m ²)	租赁期间
1	福州富诚鞋业有限公司	福建英特盛健药业有限公司	福州市仓山区螺洲镇刀石山路14号	4,600.00	2017-01-01至2026-12-31
2	北京四方继保工程技术有限公司湖州分公司	浙江湖州英特药业有限公司	湖州市红丰路2000号4号楼1-2层、7号楼4层	2,908.00	2021-06-15至2025-06-14
3	慈溪市亿材五金有限公司	宁波英特药业有限公司	慈溪市古塘街道科技路568号	1,869.00	2020-02-10至2023-02-09
4	绍兴上虞大通资产经营有限公司	绍兴英特大通医药有限公司	绍兴市上虞区百官街道凤山路489号北三、四楼	2,000.00	2022-01-01至2022-12-31
5	绍兴大通超市有限公司	绍兴英特华虞大药房有限公司	上虞区百官街道解放路步行街219号桃园商场1-2	1,560.00	2019-03-16至2024-03-15

序号	出租方	承租方	租赁资产地址	建筑面积 (m ²)	租赁期间
		司	楼营业房		
6	浙江天翔科技有限公司	台州英特药业有限公司	台州临海市头门港新区第三大道	3,440.00	2017-03-04 至 2023-03-31
7	台州市椒江新新橡胶塑料厂	台州英特药业有限公司	台州市三甲街道东海大道1003号	5,659.00	2022-05-01 至 2028-04-30
8	温州开元集团有限公司	温州市英特药业有限公司	温州市鹿城区温州大道2729号6、7楼	1,620.00	2020-12-13 至 2023-12-12
9	杭州鼎业实业有限公司	浙江英特物流有限公司	杭州市拱墅区康乐路5号2幢	5,271.00	2021-07-01 至 2024-06-30
10	杭州鼎业实业有限公司	浙江英特物流有限公司	杭州市拱墅区康乐路5号1幢	4,731.00	2021-07-01 至 2024-06-30
11	杭州首开网谷商业管理有限公司	浙江英特电子商务有限公司	杭州市拱墅区上塘街道242号2幢201室、301室	1,503.15	2021-01-20 至 2024-06-30
12	宁波市鄞州医药药材有限公司	英特明州(宁波)医药有限公司	宁波市鄞州区后庙路835号、837号	7,000.00	2020-09-01 至 2023-08-31
13	陈燮中	浙江英特药业有限责任公司	杭州市滨江区中化大厦9-10层	1,946.10	2021-01-01 至 2023-12-31
14	浙江新东方资产管理有限公司	浙江英特药业有限责任公司	杭州市滨江区中化大厦11-13层	3,419.35	2021-01-01 至 2023-12-31
15	浙江华龙实业集团有限公司	浙江英特药业有限责任公司	杭州市滨江区中化大厦1-8层、21层	7,471.41	2021-01-01 至 2023-12-31
16	杭州兰吉拉诺实业有限公司	浙江钱王中药有限公司	杭州市拱墅区康桥街道康贤路32号	14,661.40	2014-08-20 至 2024-08-19
17	舟山市增欣电器有限公司	舟山英特卫盛药业有限公司	舟山市定海区兴东路18号	3,000.00	2022-04-01 至 2027-03-31
18	海力生集团有限公司	舟山英特卫盛药业有限公司	舟山高新技术产业园区新港十一道62-8号水果杯厂房二楼	2,500.00	2021-09-01 至 2022-08-31
19	舟山群岛北部海洋开发投资有限公司	舟山英特卫盛药业有限公司	舟山高新技术园区新港工业园区新马大道220号小微企业园9#厂房3楼部分	2,027.77	2021-11-15 至 2022-11-14
20	陆港国际物流有限公司	丽水英特药业有限公司	丽水市水阁经济开发区飞雨路153号	1,595.00	2021-06-02 至 2026-06-01

本次评估已考虑上述事项对相关资产价值的影响。

(2) 主要出租事项

序号	承租方	出租方	地址	建筑面积 (平方米)	租赁期限	备注
1	杭州连吉进出口有限公司	英特药业	华龙商务大楼1301、1303、1305	185.77	2022.1.4-2023.1.3	

序号	承租方	出租方	地址	建筑面积 (平方米)	租赁期限	备注
2	浙江省健康服务业促进会	英特药业	华龙商务大楼 1311、1313、1314、1316	208.38	2022.4.1-2025.3.31	
3	杭州博为峰软件技术有限公司	英特药业	华龙商务大楼 1401、1402、1404、1403、1405、1406、1408、1407、1409、1410、1412、1411、1413、1414、1416	851.11	2019.12.18-2022.12.17	
4	华氏兰台大药房	嘉信医药	嘉兴市勤俭路 117-119 号等 7 项房地产	1,528.98	2021.1.1-2022.12.31	
5	嘉兴市素食家企业管理有限公司	嘉信医药	嘉兴市安乐路 110-120 号	373.74	2019.5.1-2024.4.30	
6	开心客栈	嘉信医药	嘉兴市斜西街 132-134 号	1,818.87	2016.6.1-2028.12.31	
7	嘉兴市南湖区建设街道枝雨堂食品商行	嘉信医药	嘉兴市斜西街 132-134 号	160.00	2022.3.1-2025.2.28	
8	李琳	嘉信医药	嘉兴市斜西街 132-134 号	400.00	2022.3.1-2025.2.28	
9	爱建证券有限责任公司嘉兴斜西街证券营业部	嘉信医药	嘉兴市斜西街 132-134 号 490.00 平方米	490.00	2022.1.1-2024.12.31	
10	方元时	嘉信医药	嘉兴市勤俭路 117-119 号	7.00	2022.3.19-2022.6.18	
11	李欠井	嘉信医药	嘉兴市勤俭路 117-119 号	215.00	2022.1.1-2022.12.31	
12	嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司	嘉信医药	嘉禾北京城西片商铺		2019.11.1-2022.10.31	
13	浙江典尚空间装饰工程有限责任公司	嘉信医药	中山西路华新花园 16 号楼 第一层 101 室, 第二层 201 室	144.01	2022.1.1-2023.12.31	
14	吴小玲	嘉信医药	洪波路 243 号营业用房	85.15	2019.8.11-2022.7.31	
15	马菊林	嘉信医药	青龙街大新路交叉口 1#, 3#营业用房	54.35	2021.8.6-解除日	
16	嘉兴光景照明科技有限公司	嘉信医药	东升路 1290 号	88.60	2022.1.1-2023.12.31	

本次评估未考虑上述事项对相关资产价值的影响。

6. 截至评估基准日，英特药业下属孙公司存在注册资本未缴足的情形，具体如下：

金额单位：人民币万元

公司名称	注册资本	实收资本
钱王中药	6,600.00	2,000.00

本次评估未考虑期后上述注册资本到位情况对本评估结论的影响。

7. 英特药业存在以下期后事项：

(1) 2022年6月28日，英特药材和英特药业签订了股权转让协议，以2021年12月31日为基准日，英特药材将其所持有浙江钱王中药有限公司的股权全部转让给英特药业，并以钱王中药基准日账面净资产27,562,574.23元为转让价格进行转让。截至评估报告日，上述转让涉及的工商变更登记事项已完成。

(2) 对于子公司浙江英特中药饮片有限公司和孙公司浙江钱王中药有限公司（系浙江英特医药药材有限公司的子公司）的长期股权投资，该两家被投资单位涉及同业竞争问题，英特集团承诺于2022年11月17日前通过转让、停业或其他监管部门认可的方式消除该影响。由于该两项股权期后的实际处置方式难以合理判断，处置损益具有较大不确定性，且浙江省国际贸易集团有限公司和浙江华辰投资发展有限公司拟就本次交易对该事项进行相关约定，本次评估以两家公司截至评估基准日业经审计的会计报表反映的股东权益账面价值结合被评估单位所占份额作为评估值，期后实际处置产生的损益由交易各方根据约定进行调整。

8. 对于应收赵军的往来款（账列“其他应收款”），该款项涉嫌职务侵占公司销售回款，根据杭州市滨江区人民法院（2021）浙0108执586号《执行裁定书》，赵军已被列入失信被执行人，无可供执行的资产，故该款项已预计无法收回，评估为零。若期后该款项能够收回，将会影响本次评估结果。

9. 英特药业部分子公司存在未确认递延所得税资产的可弥补亏损，截至评估基准日，合计的可弥补亏损金额为28,956,549.11元，鉴于该部分子公司的财务状况不稳定，其可弥补亏损的抵免存在较大不确定性，本次评估未考虑其对评估结论的影响。

10. 在资产基础法评估时，未对各项资产负债评估增减额考虑相关的税收影响。

11. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，目前该疫情已在全球多国爆发，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

12. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定英特药业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

13. 本次评估中，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定英特药业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

14. 本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大华审字[2022]0017248号”审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

15. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

16. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

17. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

18. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 3 月 31 日起至 2023 年 3 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 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。
8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 30 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

柴铭阁

黄祥

