

以下為獨立物業估值師漢華評值有限公司就本集團於二零零三年四月三十日之物業權益所編製之函件全文連同估值概要及估值證書，以供本售股章程轉載。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2407室

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對萬全科技藥業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並獲取吾等認為必要之其他資料，以提供該等物業權益於二零零三年四月三十日（「估值日」）之資本值。

本函件乃吾等之估值報告中一部份，目的為解釋估值之基準及方法，並闡明吾等所作之假設、物業之業權及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售所取得之最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (iii) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；

- (iv) 不考慮具有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

假設

吾等之估值乃假設 貴集團按物業之持續用途及現狀，將該等物業權益於公開市場上出售，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益之價值。

吾等假設有關於政府機構已授出樓宇及建於其上之建築物之一切同意書、批文及許可證。此外，吾等亦假設該地盤上之所有樓宇及建築物均由業主持有或准許由業主佔用。

業權調查

吾等已獲提供該等估物業之租賃協議副本。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定吾等所獲提供之副本是否存在任何並無載述之修訂。

本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對本報告所載物業權益之合法業權涉及之任何法律事宜概不承擔任何責任。

限制條件

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實有關物業之土地或樓宇面積是否準確，惟已假設提供予吾等之法律文件所示之面積均為正確。依據吾等評估同類中國物業之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有呎吋、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對樓宇任何設施進行測試。

吾等已查閱所有相關文件，吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、租金、地盤及樓面面積，以及鑒別 貴集團擁有有效權益之物業等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大因素以致未能達致知情意見，且亦無理由懷疑 貴集團對任何重要資料有所隱瞞。

吾等進行估值時，並無考慮任何估物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值意見

本估值報告所載之物業權益乃按多項租賃協議持有，由於載有不可轉讓條款或缺乏可觀溢利租金或因其短期性質，該等物業權益並無商業價值。

備註

吾等之估值乃根據公認估值程序而編製，且符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則之規定。

物業價值乃以中國人民幣為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件而發出。

此致

中華人民共和國
北京
海淀區
四季青
金莊3號
萬全大廈
萬全科技藥業有限公司
列位董事 台照

代表
漢華評值有限公司
董事總經理
葉國光

土地經濟學士 英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員 香港註冊專業測量師
謹啟

二零零三年六月三十日

附註：

葉國光先生為特許估值測量師兼註冊專業測量師，自一九九二年以來在評估中國物業方面擁有豐富經驗。

估值概要

貴集團於中國租用之物業權益

物業	於二零零三年 四月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
1. 中國 北京 海淀區 四季青 金莊3號 1樓101室及103室 以及2樓至5樓所有單位	無商業價值
2. 中國 北京 海淀區 清河 西三旗 環島東路南 230室	無商業價值
3. 中國 北京 海淀區 清河 西三旗 環島東路南 223室	無商業價值
	總計： <u> 無商業價值 </u>

估值證書

貴集團於中國租用之物業權益

於二零零三年
四月三十日
現況下之資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值																								
1. 中國 北京 海淀區 四季青 金莊3號 1樓101室及 103室以及2樓 至5樓所有單位	<p>該物業為一幢6層高(包括一層地庫)辦公大樓內若干個辦公單位, 該大廈約於一九九六年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為2,809平方米(30,236.08平方呎), 細分如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101室及103室</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>680</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>680</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>680</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>680</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>2,809</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該大樓之總樓面面積約為4,080平方米。如租賃協議中所規定, 除已出租部份外, 該大樓其餘部份(包括一樓(591平方米)及地庫(680平方米))將自租期第三年起租予 貴集團。</p> <p>該物業乃按一項租賃協議持有, 租期自二零零一年十一月九日起至二零一二年二月八日止, 為期10年, 年租金約為:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>第一年</td> <td>人民幣595,680元</td> </tr> <tr> <td>第二年</td> <td>人民幣893,520元</td> </tr> <tr> <td>第三年</td> <td>人民幣1,737,400元</td> </tr> <tr> <td>第四至六年</td> <td>人民幣1,789,522元</td> </tr> <tr> <td>第七至十年</td> <td>人民幣1,843,208元</td> </tr> </tbody> </table>	層數	總樓面面積 (平方米)	101室及103室	89	2樓	680	3樓	680	4樓	680	5樓	680	總計:	<u>2,809</u>	第一年	人民幣595,680元	第二年	人民幣893,520元	第三年	人民幣1,737,400元	第四至六年	人民幣1,789,522元	第七至十年	人民幣1,843,208元	該物業由 貴集團佔用作辦公室及實驗室。	
層數	總樓面面積 (平方米)																										
101室及103室	89																										
2樓	680																										
3樓	680																										
4樓	680																										
5樓	680																										
總計:	<u>2,809</u>																										
第一年	人民幣595,680元																										
第二年	人民幣893,520元																										
第三年	人民幣1,737,400元																										
第四至六年	人民幣1,789,522元																										
第七至十年	人民幣1,843,208元																										

附註:

(1) 中國律師之意見概述如下:

- 根據北京華川經濟貿易開發公司(「甲方」)與北京德眾萬全藥物技術開發有限公司(「乙方」)於二零零一年十一月九日訂立之租賃協議, 該物業由甲方租予乙方, 為期10年。
- 根據北京市海淀區房屋土地管理局於二零零二年七月一日發佈之通告, 該物業之房屋所有權證正在申請中。
- 甲方獲取房屋所有權證並無任何阻礙, 故其擁有將該物業租予乙方之一切必要權利。
- 上述租賃協議對雙方均具效力及約束力。乙方有權根據租賃協議之條款佔用該物業。

於二零零三年
四月三十日
現況下之資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值 (人民幣)
2. 中國 北京 海淀區 清河 西三旗 環島東路南 230室	<p>該物業包括一幢約於一九九八年落成之3層高辦公大樓內一個辦公單位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為24平方米(258.34平方呎)。</p> <p>該物業乃按一項租賃協議持有，租期自二零零三年四月二十五日起至二零零三年十月二十四日止，為期半年，總租金為人民幣3,942元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

(1) 中國律師之意見概述如下：

- a. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年十月十六日簽發之房屋所有權證，該物業由北新集團建材股份有限公司(「業主」)擁有。
- b. 根據於二零零一年一月一日訂立之授權書，業主授權北京新材料孵化器有限公司(「甲方」)佔用、經營或出租該物業。
- c. 根據甲方與北京德眾萬全藥物技術開發有限公司(「乙方」)於二零零三年四月二十六日訂立之租賃協議，該物業租予乙方，自二零零三年四月二十五日起至二零零三年十月二十四日止，為期半年。
- d. 業主有權出租、按揭、轉讓或授權第三方管理該物業。甲方有權將該物業租予第三方。
- e. 上述租賃協議對雙方均具效力及約束力。乙方有權根據租賃協議之條款佔用該物業。

於二零零三年
四月三十日
現況下之資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值 (人民幣)
3. 中國 北京 海淀區 清河 西三旗 環島東路南 223室	<p>該物業包括一幢約於一九九八年落成之3層高辦公大樓內一個辦公單位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為20平方米(215.28平方呎)。</p> <p>該物業乃按一項租賃協議持有，為期一年，自二零零三年四月二十五日起至二零零四年四月二十四日止，總租金為人民幣6,570元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

(1) 中國律師之意見概述如下：

- a. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年十月十六日簽發之房屋所有權證，該物業由北新集團建材股份有限公司(「業主」)擁有。
- b. 根據於二零零一年一月一日訂立之授權書，業主授權北京新材料孵化器有限公司(「甲方」)佔用、經營或出租該物業。
- c. 根據甲方與北京萬全陽光醫藥技術有限公司(「乙方」)於二零零三年五月六日訂立之租賃協議，該物業租予乙方，自二零零三年四月二十五日起至二零零四年四月二十四日止，為期一年。
- d. 業主有權出租、按揭、轉讓或授權第三方管理該物業。甲方有權將該物業租予第三方。
- e. 上述租賃協議對雙方均具效力及約束力。乙方有權根據租賃協議之條款佔用該物業。