

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就 貴集團物業權益截至二零一零年七月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對[微創醫療科學有限公司]（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）和荷蘭擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一零年七月三十一日（「估值日」）的資本價值向 閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值；所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下公平進行交易」。

吾等已採用直接比較法對第一類第1至2號物業及第二類第4號物業的物業權益進行估值，此乃假設物業權益按其現有狀況即時交吉出售，並參考於有關市場可資比較之出售交易而進行估值。

倘由於第一類第3號物業的物業權益樓宇性質及其所處的獨特位置，並無可資比較之市場銷售，則按折舊重置成本對物業權益進行估值。

折舊重置成本定義為「用現代等值資產重置資產的現有成本，按實際耗損及所有有關陳舊及優化作出扣減」。此乃以土地現有用途的估計市值為基準，加物業裝修的現有重置（或重建）成本，減去就實際耗損及所有有關陳舊及優化所作出的扣減。物業權益的折舊重置成本受有關業務的足夠潛在盈利能力所規限。

由於第三類物業的物業權益於估值日並未分派予 貴集團且該等物業之業權並未投資於 貴集團，故吾等認為第三類物業權益並無商業價值。

附錄四

物業估值

由於 貴集團租用之物業權益之租約屬短期性質，或不得轉租或分租或缺乏可觀租金回報，故吾等認為第四類及第五類物業權益並無商業價值。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，並無獲益於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告中並無就任何被估值之物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項作出任何備抵，亦無就進行出售時可能引致之任何開支或稅項作出任何備抵。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估價標準以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則所載之一切規定及國際評估準則協會頒佈的國際評估準則。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，亦接納 貴集團有關年期、規劃批文、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關資料之意見。

吾等已獲提供包括房地產業權證書、房屋所有權證及正式平面圖在內的有關物業權益的各類業權文件，並作出有關查詢。於可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等已在很大程度上倚賴 貴集團中國法律顧問君合律師事務所就中國物業權益的有效性發表之意見。

吾等並無進行詳盡測量，以核實物業面積的準確性，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤平面圖所列面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何視察以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣(人民幣)計值。

吾等之估值概述於下文，隨附估值證書。

此致

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands
微創醫療科學有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零一零年[●]

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有30年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
1.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄24號樓的 一幢四層樓宇	19,604,000	100%	19,604,000
2.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄23號樓的 一幢五層樓宇	21,675,000	100%	21,675,000
3.	中國 上海 浦東新區 張江高科技園區 牛頓路501號的 一幢三層樓宇	52,619,000	100%	52,619,000
	小計：	<u>93,898,000</u>		<u>93,898,000</u>

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
4.	中國 上海 浦東新區 張江高科技園區15號樓 5/40段的一幅土地	31,767,000	100%	31,767,000
小計：		<u>31,767,000</u>		<u>31,767,000</u>

第三類 — 貴集團將於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
5.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄28號樓的 一幢5層樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>零</u>		<u>零</u>

附錄四

物業估值

第四類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
6.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄26號樓的一幢樓宇1樓的兩個單元	無商業價值
7.	中國 上海 浦東新區 航頭鎮 大麥灣工業園區航帆路51號4號樓的一幢樓宇	無商業價值
8.	中國 北京 西城區 西直門南大街2號 成銘大廈C座一幢樓宇13樓的01、02、03、05、06及07室	無商業價值
9.	中國 天津 河東區 第六大道第博雅園5號3號樓的一幢樓宇502室	無商業價值
10.	中國 山東省 濟南市 市中區 二環南路魯能領秀城8區2號樓1號入口的304室	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
11.	中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 長湖路52號的城市印象C入口1103室	無商業價值
12.	中國 北京 石景山區 八大處高科技園區 西井路19號一幢樓宇6樓的608、609、610、611、618及619室	無商業價值
13.	中國 北京 石景山區 八大處高科技園區 西井路19號一幢樓宇2樓的217、221及222室	無商業價值
14.	中國 上海 浦東新區 張江高科技園區 芳春路400號一幢樓宇3樓與1樓部份	無商業價值
小計：		<u>零</u>

附錄四

物業估值

第五類 — 貴集團於荷蘭租用及佔用之物業權益

編號 物業	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
15. 荷蘭 格爾德蘭省 4004JD提爾凱倫斯路4號 一幢樓宇2樓的一個單元	無商業價值
小計：	<u>零</u>
	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
總計：	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔 資本價值 人民幣元
	<u>125,665,000</u> <u>125,665,000</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
1.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄 24號樓的 一幢四層樓宇	該物業包括於二零零八年前後竣工的一幢四層樓宇。 該樓宇的建築面積約為[2,315.92]平方米。 該物業的土地使用權出讓的年限為50年，作工業用途，於二零五六年十二月三十日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公、生產及研究用途。	19,604,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 19,604,000元

附註：

1. 根據上海今鼎投資發展有限公司(「上海今鼎」)與 貴公司的間接全資附屬公司上海微創生命科技有限公司(「上海微創生命科技」)簽訂的日期為二零零八年五月二十二日的買賣合約，建築面積約為2,317平方米之物業由上海微創生命科技以人民幣15,523,900元的代價購得。
2. 根據房地產權證一滬房地南字(2009)第026525號，該物業的土地使用權已出讓上海微創生命科技，為期50年，可作工業用途，於二零五六年十二月三十日屆滿，而建築面積約為2,315.92平方米的樓宇由上海微創生命科技擁有。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：

上海微創生命科技合法且完全擁有該物業，並有權佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
2.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄 23號樓的 一幢五層樓宇	該物業包括於二零零八年前後竣工的一幢五層樓宇。 本樓宇的建築面積約為2,586.85平方米。 該物業的土地使用權出讓的年限為50年，作工業用途，於二零五六年十二月三十日屆滿。	該物業現時由 貴集團估用作辦公、生產及研究用途。	21,675,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 21,675,000元

附註：

1. 根據上海今鼎投資發展有限公司(「上海今鼎」)與 貴公司的間接全資附屬公司上海微創生命科技有限公司(「上海微創生命科技」)簽訂的日期為二零零八年五月二十二日的買賣合約，建築面積約為2,535平方米之物業由上海微創生命科技以人民幣16,984,500元的代價購得。
2. 根據上海今鼎、上海微創生命科技及 貴公司的間接全資附屬公司上海微創骨科醫療科技有限公司(「微創骨科」)簽訂的買賣合約的補充協議，該物業依約轉讓予微創骨科。
3. 根據房地產權證一滬房地浦字2009第211312號，該物業的土地使用權出讓微創骨科，為期50年，可作工業用途，於二零五六年十二月三十日屆滿，而建築面積約為2,586.85平方米的樓宇由微創骨科擁有。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：

微創骨科合法且完全擁有該物業，並有權佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
3.	中國 上海 浦東新區 張江高 科技園區 牛頓路501號 的一幢三層 樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為13,320平方米的土地及建於其上於二零零一年前后竣工的一幢三層樓宇。 該樓宇的建築總面積約為9,326.3平方米。 該物業的土地使用權出讓的年限為50年，作高科技工業用途，於二零五零年七月六日屆滿。	該物業現時由 貴集團估用作辦公、生產、倉儲及研究用途。	52,619,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 52,619,000元

附註：

1. 根據房地產權證一滬房地浦字(2009)第029834號，一幅地盤面積約為13,320平方米的土地的土地使用權出讓 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械(上海)有限公司(「微創上海」)，為期50年，可作高科技工業用途，於二零五零年七月六日屆滿，而該物業一部分總建築面積約為8,781.3平方米的由微創上海擁有。
2. 吾等就位於三樓建築面積約為545平方米的該物業的剩餘部分，並未獲提供任何房地產業權證書。
3. 對物業進行估值時，吾等並無對附註2所述該物業的一部分(該部分無合適業權證書)賦予任何商業價值。然而，為用於參考，吾等假設 貴集團已取得所有相關業權證書且樓宇可自由轉讓，估計該樓宇部分的折舊重置成本(不包括土地)於估值日的資本價值為人民幣1,199,000元。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 微創上海已合法取得附註1所述物業部分的土地使用權和房屋所有權，並有權根據規定用途及土地期限內估用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - b. 根據 貴公司提供的資料，並無就附註2所述由 貴集團暫時使用的物業的其餘部分取得房地產業權證書。倘微創上海估用、使用、營利或以其他方式處置該部分物業，則其將不會受中國法律的保護。此外，微創上海並無獲得開始興建該部分物業的相關規劃及施工許可證；及
 - c. 根據日期為二零零三年八月十九日的由微創上海與中國建設銀行浦東支行按揭合約及他項權證一號浦200914037992，附註1所述業權證書下的該物業的一部分已抵押予中國建設銀行浦東支行，以借入最高額度為人民幣6,500,000元的銀行貸款。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
4.	中國 上海 浦東新區 張江高 科技園區 15號樓5/40段 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 20,416平方米的土地。 該物業的土地使用權出讓的年 限為50年，作工業用途，於二零 五八年十二月三十一日屆滿。	該物業現時空置。	31,767,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 31,767,000元

附註：

1. 根據上海張江集成電路產業區開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械(上海)有限公司(「微創上海」)簽訂的日期為二零零七年六月五日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為20,416平方米的土地的土地使用權已按合約出讓微創上海，代價為人民幣32,665,600元，為期50年，可作工業用途。
2. 根據房地產權證一滬房地浦字(2009)第086881號，一幅地盤面積約為20,416平方米的土地的土地使用權出讓微創上海，為期50年，可作工業用途，於二零五八年十二月三十一日屆滿。
3. 根據向微創上海發出的建設工程規劃許可證一滬浦規建張(2010)FA31011520109182，規劃建築總面積約為70,832平方米的物業已獲准進行建設。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 微創上海已合法取得該物業的土地使用權，並有權根據規定用途於土地期限內佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業；及
 - b. 獲得施工許可證並無重大法律障礙。

估值證書

第三類 — 貴集團將於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
5.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄 28號樓的 一幢5層樓宇	該物業包括於二零零八年前後竣工之一幢五層樓宇。 該樓宇的建築面積約為2,913.44平方米。 該物業的土地使用權出讓的年限為50年，作工業用途，於二零五六年十二月三十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公、生產及研究用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海今鼎投資發展有限公司（「上海今鼎」）與 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械（上海）有限公司（「微創上海」）簽訂的買賣合約，建築面積約為2,913.44平方米之物業由微創上海以人民幣21,268,112元的代價購得。截至估值日期，微創上海尚未全數支付總代價，且未取得房地產權證。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 微創上海於悉數支付代價後取得房地產權證概無任何重大法律障礙；及
 - b. 獲得房地產權證之後，微創上海將完全合法並取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並有權佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
6.	中國 上海 浦東新區 周浦鎮 天雄路588弄 26號樓的 一幢樓宇1樓 的兩個單元	該物業包括於二零零八年前後竣工之一幢四層工業樓宇1樓的兩個單元。 該等單元的總建築面積約為104平方米。 該物業轉租自獨立第三方，一年期限自二零一零年三月十四日開始，於二零一一年三月十三日屆滿，年租金為人民幣89,856元(包括管理費，不包括水電費)。	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據轉租協議，總建築面積約為104平方米的該物業由獨立第三方上海導向醫療系統有限公司(「上海導向」)向 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械(上海)有限公司(「微創上海」)轉租，一年期限自二零一零年三月十四日開始，於二零一一年三月十三日屆滿，年租金為人民幣89,856元(包括管理費，不包括水電費)。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關轉租協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 根據房地產權證—滬房地浦字(2009)第200018號，該物業由花椒樹遠程醫學網絡科技(上海)有限公司(「花椒樹遠程醫學網絡」，前稱為花椒樹投資諮詢(上海)有限公司)擁有；
 - b. 根據一份同意書，花椒樹遠程醫學網絡同意上海導向於租賃期間轉租該物業；
 - c. 轉租協議對訂約雙方均有約束力；
 - d. 根據轉租協議，微創上海有使用該物業的合法權利；及
 - e. 轉租協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
7.	中國 上海 浦東新區 航頭鎮 大麥灣 工業園區 航帆路51號 4號樓的 一幢樓宇	該物業包括於一九九六年前後竣工的一幢一層高的工業樓宇。 該樓宇的建築面積約為500平方米。 該物業轉租自獨立第三方，五年期限自二零零九年三月二十日開始，於二零一四年三月十九日屆滿，年租金為人民幣100,320元（包括管理費，不包括水電費）。	該物業現時由 貴集團估用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據轉租協議，建築面積約為500平方米的該物業由獨立第三方上海峰雄金寶業有限公司（「上海峰雄」）轉租予 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械（上海）有限公司（「微創上海」），五年期限自二零零九年三月二十日開始，於二零一四年三月十九日屆滿，年租金為人民幣100,320元（包括管理費，不包括水電費）。年租金將自第三年起增加4%。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關轉租協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 根據房地產權證一滬房地南字(2008)第004742號，該物業由上海大麥灣船舶附件有限公司（「大麥灣船舶附件」）擁有；
 - b. 根據日期為二零零九年三月五日的同意書，大麥灣船舶附件同意上海峰雄於租賃期間轉租該物業；
 - c. 轉租協議對訂約雙方均有約束力；
 - d. 根據轉租協議，微創上海有使用該物業的合法權利；及
 - e. 轉租協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
8.	中國 北京 西城區 西直門 南大街2號 成銘大廈C座 一幢樓宇 13樓的01、 02、03、05、 06及07室	該物業包括於一九九九年前後竣工之一幢28層高的辦公樓宇13樓的六個單元。 該等單元的總建築面積約為950.46平方米。 該物業租自獨立第三方，三年期限自二零零九年十一月二十日開始，於二零一二年十一月十九日屆滿，年租金為人民幣884,640元（不包括管理費、水電費）。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，建築總面積約為950.46平方米的該物業由獨立第三方北京成銘大廈有限公司（「北京成銘」）租予 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械（上海）有限公司北京分公司（「微創上海北京分公司」），三年期限自二零零九年十一月二十日開始，於二零一二年十一月十九日屆滿，年租金為人民幣884,640元（不包括管理費、水電費）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關租賃協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - 根據向北京成銘發出的預售許可證一京房市外證字第256號，北京成銘有權出售該物業；
 - 根據日期為二零一零年三月三十日的一份同意書，該物業的房屋所有權證正在申請中。北京成銘合法擁有房屋所有權；
 - 租賃協議對訂約雙方均有約束力；
 - 根據租賃協議，微創上海北京分公司有使用該物業的合法權利；及
 - 租賃協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
9.	中國 天津 河東區 第六大道 第博雅園5號 3號樓的一幢 樓宇502室	<p>該物業包括於二零零七年前後竣工之一幢五層高的住宅樓5樓的一個單元。</p> <p>該單元的建築面積約為110平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，一年期限自二零零九年十二月一日開始，於二零一零年十一月三十日屆滿，年租金為人民幣70,000元（包括管理費，不包括水電費）。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，建築面積約為110平方米的該物業由獨立第三方賈真琳出租予 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械(上海)有限公司(「微創上海」)，一年期限自二零零九年十二月一日開始，於二零一零年十一月三十日屆滿，年租金為人民幣70,000元(包括管理費，不包括水電費)。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關租賃協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 根據房地產權證一房地證津字第102020815023號，該物業由賈真琳擁有；
 - b. 租賃協議對訂約雙方均有約束力；
 - c. 根據租賃協議，微創上海有使用該物業的合法權利；及
 - d. 租賃協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
10.	中國 山東省 濟南市 市中區 二環南路 魯能領秀城 8區2號樓1號 入口的304室	該物業包括於二零零九年前後竣工之一幢29層高的住宅樓3樓的一個單元。 該單元的建築面積約為91.85平方米。 該物業轉租自獨立第三方，一年期限自二零一零年一月一日開始，於二零一零年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣42,000元(不包括管理費、水電費)。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據轉租協議，建築面積約為91.85平方米的該物業由獨立第三方山東魯能物業有限公司濟南分公司(「山東魯能」)轉租予 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械(上海)有限公司(「微創上海」)，一年期限自二零一零年一月一日開始，於二零一零年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣42,000元(不包括管理費、水電費)。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關轉租協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 根據房屋所有權證—濟房權證中字第163396號，該物業由李斌擁有；
 - b. 根據日期為二零零九年十一月二日的同意書，李斌同意山東魯能於租賃期間轉租該物業；
 - c. 轉租協議對訂約雙方均有約束力；
 - d. 根據轉租協議，微創上海有使用該物業的合法權利；及
 - e. 轉租協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
11.	中國 廣西 壯族自治區 南寧市 青秀區 長湖路52號 的城市印象 C入口1103室	<p>該物業包括於二零零九年前後竣工之一幢25層高的住宅樓11樓的一個單元。</p> <p>該單元的建築面積約為93.04平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，一年期限自二零零九年十二月一日開始，於二零一零年十一月三十日屆滿，年租金為人民幣33,696元（不包括管理費、水電費）。</p>	該物業現時由 貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，建築面積約為93.04平方米的該物業由獨立第三方蘇利出租予 貴公司的間接全資附屬公司微創醫療器械(上海)有限公司(「微創上海」)，一年期限自二零零九年十二月一日開始，於二零一零年十一月三十日屆滿，年租金為人民幣33,696元(不包括管理費、水電費)。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關租賃協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - 根據房屋所有權證一邕房權證字第01836286號，該物業由蘇利擁有；
 - 租賃協議對訂約雙方均有約束力；
 - 根據租賃協議，微創上海有使用該物業的合法權利；及
 - 租賃協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
12.	中國 北京 石景山區 八大處 高科技園區 西井路19號 一幢樓宇 6樓的 608、609、 610、611、 618及619室	該物業包括於一九九九年前後竣工之一幢六層高的寫字樓6樓的6個單元。 該等單元的總建築面積約為240平方米。 該物業租自獨立第三方，一年期限自二零二零年一月五日開始，於二零一一年一月四日屆滿，年租金為人民幣69,600元(不包括管理費、水電費)。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，建築總面積約為240平方米的該物業由獨立第三方北京立安明通訊設備製造有限責任公司(「北京立安明」)出租予 貴公司的間接全資附屬公司微創(北京)生命醫學科技有限公司(「微創生命醫學科技北京」)，一年期限自二零二零年一月五日開始，於二零一一年一月四日屆滿，年租金為人民幣69,600元(不包括管理費、水電費)。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關租賃協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - 根據房屋所有權證—京房權證石其字第00119號，該物業由北京立安明擁有；
 - 租賃協議對訂約雙方均有約束力；
 - 根據租賃協議，微創生命醫學科技北京有使用該物業的合法權利；及
 - 租賃協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
13.	中國 北京 石景山區 八大處 高科技園區 西井路19號 2樓的 一幢樓宇 217、221及 222室	該物業包括於一九九九年前後竣工之一幢6層高的寫字樓2樓的三個單元。 該等單元的總建築面積約為112平方米。 該物業租自獨立第三方，一年期限自二零零九年九月十五日開始，於二零一零年九月十四日屆滿，年租金為人民幣52,416元(不包括管理費、水電費)。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，建築總面積約為112平方米的該物業由獨立第三方北京立安明通訊設備製造有限責任公司(「北京立安明」)出租予 貴公司的間接全資附屬公司北京潘格瑞醫療器械科技有限公司(為微創(北京)生命醫學科技有限公司(「微創生命醫學科技北京」的前稱))，一年期限自二零零九年九月十五日開始，於二零一零年九月十四日屆滿，年租金為人民幣52,416元(不包括管理費、水電費)。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關租賃協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 根據房屋所有權證—京房權證石其字第00117號，該物業由北京立安明擁有；
 - b. 租賃協議對訂約雙方均有約束力；
 - c. 根據租賃協議，微創生命醫學科技北京有使用該物業的合法權利；及
 - d. 租賃協議並無於相關政府部門登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
14.	中國 上海 浦東新區 張江 高科技園區 芳春路400號 1號樓3樓及 部分1樓	<p>該物業包括於二零零七年前後竣工之一幢五層高的工業大樓3樓及部分1樓。</p> <p>該物業的建築總面積約為2,364平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自二零一零年七月二十三日起至二零一三年七月二十二日止，當前年租金為人民幣1,308,890元（不包括管理費、水電費）。</p>	概物業目前空置。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零一零年七月二日的租賃協議及日期為二零一零年七月二十一日的補充協議，建築面積約為2,364平方米的該物業由獨立第三方上海市虹正資產經營有限公司（「上海虹正」）出租予 貴公司的全資附屬公司微創醫療器械（上海）有限公司（「微創上海」），自二零一零年七月二十三日起至二零一三年七月二十二日止，第一年的年租金為人民幣1,308,890元，第二年的年租金為人民幣1,391,526元，第三年的年租金為人民幣1,474,162元，（不包括管理費、水電費）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議及補充協議之合法性的法律意見，其中包括以下內容：
 - 根據房地產權證—滬房地浦字(2010)第029664號，該物業由上海虹正擁有；
 - 租賃協議及補充協議對訂約雙方均有約束力；及
 - 根據租賃協議及補充協議，微創上海擁有使用該物業的合法權利。

估值證書

第五類 — 貴集團於荷蘭租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
15.	荷蘭 格爾德蘭省 4004JD， 提爾凱倫斯路 4號的一幢樓 宇2樓的一個 單元	<p>該物業包括於一九九六年前後竣工之一幢兩層高的寫字樓2樓的一個單元。</p> <p>該單元的租用面積約為20平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，一年期限自二零零九年十一月一日開始，於二零一零年十月三十一日屆滿，年租金為2,808歐元(不包括額外供應品、服務的費用及增值稅(「增值稅」))。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

根據一項租賃協議，租用面積約為20平方米的該單元由獨立第三方 Hartentwee B.V. 出租予 貴公司的直接全資附屬公司 MicroPort Medical B.V. (「MP B.V.」)，一年期限自二零零九年十一月一日開始，於二零一零年十月三十一日屆滿，年租金為2,808歐元(不包括額外供應品、服務的費用及增值稅)。