

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於二零一七年一月三十一日所進行估值之函件全文及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對ECI Technology Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一七年一月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成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自願進行交易」。

吾等採用直接比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則第八章、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值專業準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

對 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契在香港持有的物業權益進行估值時，吾等已考慮《英國政府與中華人民共和國政府就香港問題的聯合聲明》附件三及《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載規定，該等政府租契可在毋須補地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，惟由續期日起計每年須繳付按應課差餉租值之百分之三的地租。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於二零一六年七月四日，葉凱權先生及譚如芊女士進行了實地視察。葉凱權先生（理學碩士）擁有10年香港物業估值經驗。譚如芊女士為香港測量師學會見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為港元。

謹請 閣下留意隨附之估值證書。

此 致

ECI Technology Holdings Limited

香港

九龍

開源道62號

1座及2座

駱駝漆大廈

2座3樓D室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一七年二月二十七日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於香港持作佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年
			一月三十一日 現況下的 市場價值 港元
九龍開源道62號1座及2座 駱駝漆大廈2座3樓D室	該物業包括於一九八一年落成的一幢 14層高工業大樓3樓的一個工業單位。 該物業的實用面積約為2,665平方呎 (或247.58平方米)。	目前由 貴集團佔用作 車間、儲藏室及附屬寫字 樓。	15,000,000
觀塘內地段第72號的 28/5883份	該物業根據政府租契持有，由一九五五 年七月一日起計為期21年，可續21年。 法定續期至二零四七年六月三十日，毋 須補地價，惟須每年繳納政府地租，相 等於該物業當時應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 該物業位於開源道的東南側，鄰近興業街交界處。所在地具有不同年代的中高層工業大廈及商業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為Ec InfoTech Limited，為 貴公司的間接全資附屬公司，詳情見日期為二零一零年八月二十五日之摘要編號10091401450191。
3. 根據日期為二零一五年八月二十一日的觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/20，該物業的地盤劃分為其他指定用途（商貿）。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於（其中包括）以下產權負擔：
 - a. 佔用許可證編號NK38/81，詳情見日期為一九八一年五月二十九日之摘要編號UB2117839。
 - b. 大廈公契（關於1座及2座的3314/5883份），詳情見日期為一九八一年六月十五日之摘要編號UB2117841及UB4732821。
 - c. 向星展銀行（香港）有限公司作出以就一般銀行融資抵押所有款項的按揭，詳情見日期為二零一三年三月二十六日之摘要編號13040901190089。

5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
- a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。按實用面積計算，該等可資比較物業單位單價介乎每平方呎5,026港元至5,880港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出按實用面積計算，目標物業的假設單價為每平方呎5,629港元；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。