

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於香港、丹麥及芬蘭之物業權益於二零一二年六月三十日之估值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對**英裘(控股)有限公司**(「貴公司」)或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在香港、丹麥及芬蘭所持之物業權益進行估值，吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以向貴集團提供吾等對該等物業權益於二零一二年六月三十日(「估值日期」)之估值意見。

吾等對各項物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計款項」。

吾等對各類物業權益的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

貴集團在香港、丹麥及芬蘭分別租用的第一、第二及第三類物業權益被視為無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓及分租或缺乏可觀的租金溢利。

吾等對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章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(二零零五年第一版)的規定。

吾等已接獲有關物業權益之租賃合約副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核證所有權或確定有否任何修訂。吾等已接納就有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業權益憑證、佔用詳情、租賃詳情、建築規劃、建築面積等事宜以及所有其他相關事項而提供的意見。尺寸及量度均按 貴集團提供予吾等之文件或其它資料而定，故此僅為約數。吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件所示面積均正確無誤。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要之資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外部並於可能情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮有關物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以各地區之官方貨幣呈列，即第一、第二及第三項物業分別為港元（「港元」）、丹麥克朗（「丹麥克朗」）及歐元（「歐元」）。

隨函附奉本行之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍紅磡
鶴翔街8號
維港中心2座902室
英裘(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零一二年八月十五日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾24年香港及中國物業估值經驗，及於歐洲之相關經驗。

估值概要

於二零一二年
六月三十日
現況下之資本值

物業

第一類 — 貴集團於香港租用之物業權益

1. 香港
九龍紅磡
鶴翔街8號
維港中心2座9樓
02號單位之部分
- 無商業價值

第二類 — 貴集團於丹麥租用之物業權益

2. Room No. 37,
Kopenhagen Fur,
Langagervej 60,
2600 Glostrup,
Denmark
- 無商業價值

第三類 — 貴集團於芬蘭租用之物業權益

3. Room No. 258,
Fur Center Building,
Turkistuottajat Oyj,
48 Martinkyläntie,
FIN-01601, Vantaa,
Finland
- 無商業價值

總計：無商業價值

估值證書

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之資本值
第一類 — 貴集團於香港租用之物業權益			
1. 香港 九龍紅磡 鶴翔街8號 維港中心2座9樓 02號單位之部分	<p>該物業包括位於一幢於一九九零年落成之13層高工業大廈第9層一個車間單位之部分。</p> <p>該物業之建築面積約為1,871平方呎(173.82平方米)。</p> <p>該物業現時由宇宙製衣有限公司租予貴集團，年期為三年，自二零一一年四月一日起至二零一四年三月三十一日止，月租為25,000港元(包括政府租金、差餉及其他開支)。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作車間及附屬辦公室。	無商業價值
第二類 — 貴集團於丹麥租用之物業權益			
2. Room No. 37, Kopenhagen Fur, Langagervej 60, 2600 Glostrup, Denmark	<p>該物業包括於一幢於一九六二年落成，建於一個單層地庫上之2層高辦公室/倉庫綜合大樓第2層之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約為219平方呎(20.30平方米)。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予貴集團，無特定年期，自二零一零年十二月十五日起，目前之年租金為19,548.90丹麥克朗(不包括管理費及其他開支)。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

估值證書

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之資本值
第三類 — 貴集團於芬蘭租用之物業權益			
3. Room No. 258, Fur Center Building, Turkistuottajat Oyj, 48 Martinkyläntie, FIN-01601, Vantaa, Finland	<p data-bbox="504 570 895 708">該物業包括於一幢於一九八二年落成，建於一個單層地庫上之2至3層高辦公室／倉庫綜合大樓第2層之一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="504 753 895 821">該物業之建築面積約為161平方呎（15.00平方米）。</p> <p data-bbox="504 866 895 1078">該物業目前由一名獨立第三方租予貴集團，年期為一年，自二零一一年十二月一日至二零一二年十一月三十日止，目前之年租金為2,160歐元（不包括管理費及其他開支）。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值