

附錄六

物業估值報告

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團選定物業權益於2025年12月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股書。

[Logo]

亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道300號
僑阜商業大廈
12樓A座

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對鈦和檢測認證集團股份有限公司（「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」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認曾吾等已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就物業權益於2025年12月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

選定物業權益乃 貴集團非物業業務的一部分，其賬面值佔 貴集團總資產的15%或以上，因此本文件須包含該物業權益的估值報告。

附錄六

物業估值報告

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

於評估物業在建工程的價值時，吾等假設該工程將根據 貴集團向我們提供的最新開發方案進行開發並竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已參考當地的土地售價，並考慮於估值日期與建設階段有關的建設成本及專業費用。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無可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的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》和國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

附錄六

物業估值報告

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團尋求確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供充分資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的不動產權證書及其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性出具的意見。

面積測量及視察

吾等並無進行詳細的測量，以核實該等物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面狀況及服務是否適合在其上進行開發。在編製評估時吾等假設上述方面狀況良好且建設過程中不會產生意外成本及延誤。此外，吾等並未進行結構性測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何設施進行測試。

實地視察由劉瀑女士於2025年12月進行，劉瀑女士為註冊資產評估師，在中國擁有逾10年物業估值經驗。

附錄六

物業估值報告

貨幣

本報告所載的全部貨幣金額均以人民幣元為單位。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書，以供閣下審閱。

此 致

鈦和檢測認證集團股份有限公司

中國

上海

長壽路767號

6樓601室

董事會 台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

合夥人

程國棟

英國皇家特許測量師

謹 啟

2026年[•]

附註：程國棟為一名特許測量師，在大中華區、亞太區、美國及加拿大擁有逾20年的資產估值經驗

附錄六

物業估值報告

估值證書

貴集團於中國持有的開發中的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
鈦和集團華東(杭州)基地項目建設地點：中國浙江省杭州市錢塘區河莊南路以東	<p>該物業包括一幅佔地面積為22,276.00平方米的土地組，目前正作為鈦和集團華東(杭州)基地項目進行開發。</p> <p>該開發項目將包括4個工場及一個宿舍。</p> <p>貴集團表示，該開發項目計劃於2026年3月竣工。完成後，該開發項目的5棟建築物將擁有總建築面積約91,101.88平方米。該項目的建設成本估計約為人民幣346,548,000元，其中約人民幣295,536,000元已於估值日期產生。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，期限於2071年12月30日，作工業用途。</p>	物業目前在建中。	328,934,000

附註：

1. 浙江鈦和檢測認證有限公司(「浙江鈦和」)為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為2021年12月的國有土地使用權出讓合同—第3301142021A21934號，一幅佔地面積約為22,276.00平方米的土地使用權約定出讓予浙江鈦和，為期50年，作工業用途。總土地出讓金為人民幣11,990,000元。
3. 根據不動產權證書—浙(2021)杭州市不動產權第0306331號，一幅佔地面積約為22,276.00平方米的土地使用權約定出讓予浙江鈦和，於2071年12月30日屆滿，作工業用途。

附錄六

物業估值報告

4. 根據建築工程規劃許可證—建字第330114202200021號，核發予浙江鈦和，鈦和集團華東(杭州)基地項目，總建築面積約103,000.00平方米，已獲准施工。
5. 根據授予浙江鈦和的建築工程施工許可證—第330114202205090101號，有關當地主管機構已批准總建築面積約為103,000.00平方米的鈦和集團華東(杭州)基地項目開始施工。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的以下法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，已取得有關土地及物業方面所有根據中國相關法律法規規定所需的重要證明文件。
7. 主要證書/批准的概要列示如下：
 - a. 國有土地使用權出讓合同 是
 - b. 不動產權證(土地證) 是
 - c. 建設工程規劃許可證 是
 - d. 建築工程施工許可證 是