

以下為獨立估值師吳世熙測量師行就評估本集團擁有的物業權益於二零零二年五月三十一日的價值而編製，以供轉載於本招股章程的函件、估值概要及估值證書全文。

S.H. NG & CO., LTD.

Real Estate Consultant

香港
銅鑼灣
渣甸街5-19號
京華中心904-5室
電話：(852) 2882 7291
傳真：(852) 2881 5905

敬啟者：

本測量師行遵照 閣下指示，對比亞迪股份有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有的物業權益進行估值。本測量師行證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集本測量師行認為必要的進一步資料，以便向 閣下呈報本測量師行對有關物業於二零零二年五月三十一日的公開／公平市場價值的意見。

本測量師行對物業權益的估值，是本測量師行對公開市值的意見，所謂公開市值，就本測量師行所下定義而言，是指「某項物業權益預期於估值之日，在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售時，可取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況而定）在市場進行適當推銷、協商價格及條款以及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約之日的市況、價值水平及其他情況均與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在他們知悉及在並非被逼的情況下審慎進行交易。」

本測量師行的估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益以其現存狀況求售，而並無憑遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理或任何類似安排，以便提高該等物業權益的價值。

就第一類物業權益而言，本測量師行的估值是本測量師行對物業的公平市值的意見。公平市值的定義是按有關物業在持續使用中可能在自願買方與自願賣方在並非被逼的情況下，物業將予購買及出售的估計金額所界定，且他們均對一切有關事宜有相當認識，且雙方均有權延續現有經營作為長遠業務的一部分。

由於建於該等物業上的樓宇及建築物的性質並無可比較的市場售賣。因此，這些物業權益乃按折舊重置成本的基準估值。折舊重置成本的定義為「自現有土地使用或於一個在同一地區內的估計重置其土地的價值，及建築物與其他地盤工程的總重置成本，當時因寬限樓齡、樓宇狀況，經濟或用途過時及環境因素等而恰當扣除的總額；上述可導致保證佔用的現有物業的價值較新重置物業的價值為少」。此等對價值的意見未必表示於公開市場出售有關資產而所獲利潤的金額，由於缺乏在已確立市場上可根據的可比較交易，故採用此基準。然而此方法一般可在沒有一個已知市場的情況下就資產價值提供最可靠的指標。

第二至第七類物業權益由 貴集團租賃及佔用，該等物業並無商業價值，主要由於該等物業屬短期性質或不准轉讓或分租或缺乏可觀的溢利租金或物業權益的法定擁有權證明不足。

為中國物業估值時，本測量師行已遵守香港聯合交易所有限公司發出的證券上市規則應用指引第12項所載的所有規定。

本測量師行並無進行詳細實地測量以核實有關物業權益之樓面面積的準確性，但已假設交予吾等的文件及正式樓面圖則所載的地盤面積乃屬正確。根據本測量師行對類似中國物業權益的估值經驗，本測量師行認為如此作出的假設為合理。所有文件及合同均只作參考用，而所有尺寸、量度及面積皆為約數，並無進行實地測量。

本測量師行在極大程度上依賴 貴集團所提供的資料及 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就物業權益的所有權及法定用途的法律意見，並接納給予本測量師行有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、租金、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。

本測量師行獲得有關由 貴集團持有或租用的物業權益的不同業權文件及租賃協議的副本。然而，本測量師行並無對正本文件的擁有權進行核實調查，亦無對本測量師行收到的副本上未有列出的任何租賃修改進行核查。由於中國土地註冊制度的性質，本測量師行未能查閱文件正本以證實該等物業現時業權或物業權益可能附有的任何重大輾轉。

本測量師行曾視察隨附的估值證書所述物業的外貌，在可能情況下亦曾視察物業權益內部，並獲提供吾等進行估值所需的資料。然而，本測量師行並無檢查其結構，惟於進行視察時，本測量師行並無發現任何嚴重損壞。本測量師行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。本測量師行亦無對樓宇任何設備進行測試。

本測量師行的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，本測量師行假定該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

本測量師行無理由懷疑 貴集團及其法律顧問提供予本測量師行資料的真實及準確程度。本測量師行亦向 貴集團查詢，並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。本測量師行認為所提供的資料足以令本測量師行作出有知情的判斷，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本估值證書的所有幣值均為該國家使用的貨幣。

本測量師行的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

中國
廣東省
深圳市
龍崗區
葵涌鎮延安路
比亞迪股份有限公司
列位董事 台照

代表
吳世熙測量師行
董事
吳世熙

F.H.K.I.S., F.R.I.C.S., R.P.S. (GP)

謹啟

二零零二年七月二十二日

附註： 吳世熙是特許測量師，於其31年專業執業經驗中，在中國的物業估值方面具備18年經驗，在香港的物業估值具有31年經驗，而在歐洲、美國及東南亞等地的其他物業估值方面具備物業評估經驗。

估 值 概 要

第一類一 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公平市值	貴集團應佔權益	於二零零二年 五月三十一日 貴集團應佔的 公平市值
1. 位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 葵涌鎮 延安路 的一幅土地、 多幢樓宇 及建築物	無商業價值	100%	無商業價值
2. 位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 葵涌鎮 延安路 的三幅土地、 多幢樓宇 及建築物	無商業價值	90%	無商業價值

第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

於二零零二年
五月三十一日
現況下的
公開市值

物業

- | | |
|---|--------------|
| <p>3. 中國
北京市
朝陽區建國門外
大北窯
東環南路2號
大北寫字樓B座
13樓12A06號單位</p> | <p>無商業價值</p> |
| <p>4. 中國
上海市
徐匯區
漕寶路509號
新漕河涇大廈13樓
1310號單位及1311號單位</p> | <p>無商業價值</p> |

第三類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

- | | |
|--|--------------|
| <p>5. 香港
九龍灣
臨興街21號
美羅中心大樓II期
16樓1617室</p> | <p>無商業價值</p> |
|--|--------------|

第四類 — 貴集團在美國租用及佔用的物業權益

- | | |
|--|--------------|
| <p>6. 位於美國
伊利諾伊州
Elk Grove Village
1420 Howard Street
的一座樓宇
郵編IL 60007</p> | <p>無商業價值</p> |
|--|--------------|

第五類－ 貴集團在荷蘭租用及佔用的物業權益

於二零零二年
五月三十一日
現況下的
公開市值

物業

7. 位於荷蘭
鹿特丹
Swalm 4
3068 LH
的一座樓宇

無商業價值

第六類－ 貴集團在南韓租用及佔用的物業權益

8. 位於南韓
漢城
江南區
Yocksm-Dong 702-2號
Samsung Cheil Building
18樓1814室

無商業價值

第七類－ 貴集團在日本租用及佔用的物業權益

9. 日本
東京，102-0084
千代田區二番町10番地3
B.M.NANGANO. Co., Ltd Building
3樓10-3號辦公室單位

無商業價值

估 值 證 書

第一類－ 貴集團在中國擁有／佔用的物業權益

			於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公平市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 葵涌鎮 延安路 的一幅土地、 多幢樓宇 及建築物	該物業包括一幅地盤面積約 110,511平方米(1,189,540平方呎) 的土地，在該幅土地上建有13幢1 至7層高的樓宇及若干構建物，大 部分為於二零零零年建成。各幢 樓宇的概約總樓面面積載列如 下：	該物業目前由 貴集 團件用作生產、辦公 室及員工宿舍之用。 該物業的兩個部分已 租予 貴集團的內部 公司，請閱附註7。	無商業價值 貴集團應佔的 100%權益 百分比為零
		概約建築樓面面值 (平方米)	
地段編號 為G15209-1	A1廠房大樓	33,671	
	A2廠房大樓	43,989	
	辦公室／綜合大樓	11,068	
	C1飯堂	7,988	
	維修工場	1,377	
	發電工場	1,468	
	第1至6號宿舍大樓	33,357	
	培訓中心	1,100 ⁽³⁾	
	總計：	134,018	
		在該物業地盤上除樓宇外，另已 建有門閘、道路和圍牆等構築 物。	
		該物業附有土地使用權，年期由 二零零零年六月二十九日起為期 50年。	

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零零年六月三十日發出的授出國有土地使用權合同及6份房地產所有權證書，深圳市比亞迪實業有限公司(「比亞迪實業公司」，現改名為比亞迪股份有限公司)獲授及持有土地使用權，年期由二零零零年六月二十九日至二零五零年六月二十八日為期50年，只可作工業用途。

2. 根據以下深圳市人民政府發出的房地產權證，該物業的12幢樓宇由比亞迪實業公司持有，該等證書的詳情概述如下：

房地產權證編號	樓宇	落成日期	建築樓面面積 (平方米)
深房地字 6000041998號	辦公室／綜合大樓	二零零零年十一月二十二日	11,067.96
深房地字 6000041999號	C1飯堂	二零零零年八月十七日	7,988.39
深房地字 6000042001號	A1廠房大樓	二零零零年十一月十六日	33,671.14
深房地字 6000042002號	第1至第6號 宿舍大樓	二零零零年十一月十六日	33,357.06
深房地字 6000048970號	A2廠房大樓	二零零零年一月十八日	43,988.85
深房地字 6000048973號	維修工場及 發電工場	二零零零年十一月十六日	1,376.98
			<u>1,467.48</u>
總計：			<u><u>132,917.86</u></u>

3. 貴公司建築該1,100平方米的培訓中心並無申請建築工程規劃批文及建築開工批文。貴公司指出，貴公司現正辦理房產權證。根據中國法律顧問的意見，申領房產權證應無任何法律障礙。
4. 於對該物業作出估值時，本測量師行並無計入任何商業價值，因為該物業於付清獲豁免土地出讓金及市政配套設施金前不得自由轉讓或出租。此外，於獲得有關政府機關批准前，該物業不得予以抵押或按揭。作為參考目的及假設該物業的權益可自由轉讓及出租，本測量師行認為，於估值日期，該物業的公平市值，即該12座樓宇及附屬構築物的折舊重置成本為人民幣123,410,000元，而整幅土地的價值為人民幣18,168,000元。
- 同樣作為參考目的，及進一步假設已獲授房產權證，本測量師行認為該培訓大樓於估值日期的折舊重置成本為人民幣781,000元。
5. 貴公司指出並經中國法律顧問確認，所規定的市政配套設施金共人民幣7,459,533元已於二零零零年六月三十日向深圳市財政局繳清。
6. 綜合大樓、A1廠房大樓、C1飯堂及第1至第6號宿舍大樓均歸於比亞迪實業公司與農業銀行深圳分行訂立的按揭項下。貴公司的中國法律顧問已確認，該按揭協議已向深圳市計劃及國家土地局登記，並已獲有關政府機關批准。
7. 兩項內部公司的租賃指位於綜合大樓第三層面積為2,100平方米及位於A2廠房第一層面積為5,000平方米的物業。該兩項物業均為由深圳市比亞迪鋰電池有限公司(租戶)向深圳市比亞迪實業有限公司(業主)租用，為期一年，由二零零二年四月十六日至二零零三年四月十五日止。月租分別為人民幣10,500元及人民幣25,000元。未得到業主同意前，不得將該等物業分租。這兩項租約符合瀋陽經濟特區的房屋租賃，即有關於租賃已完成的物業，因此不會與土地使用權出讓合同規定的條件有抵觸。

8. 貴公司的中國法律顧問於於二零零二年七月二十二日作出的意見概述如下：

1. 該物業的土地使用權均由比亞迪實業公司合法擁有。
2. 除培訓中心外，物業的所有大樓均由比亞迪實業公司合法擁有。
3. 該物業的土地為一幅高科技企業土地。根據深圳市人民政府《進一步扶持高新技術產業發展的若干規定》及《龍崗區基準地價管理暫行辦法》(現時龍崗區標準地價的管理措施)的規定，比亞迪實業公司獲豁免繳交任何土地出讓金(金額由政府釐定)，而僅須繳交一半市政配套設施金人民幣7,459,533元。
4. 比亞迪實業公司已繳足該市政配套設施金人民幣7,459,533元。
5. 根據《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》的規定，該物業於付清土地出讓金及市政配套設施金前不得轉讓或出租。
6. 除上述者外，該物業一般並無產權負擔。
7. 貴公司已知會有關的政府機構於公司名稱由比亞迪實業公司更改為比亞迪股份有限公司，而新房地產權證將以比亞迪股份有限公司的名稱發出。中國法律顧問認為 貴集團取得新房地產權應無任何法律障礙。

估 值 證 書

於二零零二年
五月三十一日
現況下的
公平市值

物業	概況及年期	佔用詳情	公平市值																														
2. 位於 中國 廣東省深圳市龍崗區葵涌鎮延安路的三幅土地、多幢大樓及建築物	該物業由三幅土地組成，總面積約為148,601平方米(1,599,541平方呎)，其上建有於二零零一年十二月至二零零二年一月期間建成的四幢廠房大樓、七幢宿舍大樓、一個飯堂及一間體育館。	該物業現時由 貴集團用作生產及員工宿舍。	無商業價值 貴集團應佔的90%權益 百分比為0																														
地段編號為 G15208-2 G15208-3 G15209-3	上述樓宇的概約建築樓面面積載列如下： 概約建築樓面面積 (平方米) <table><tr><td>A3廠房大樓</td><td>44,045.50</td></tr><tr><td>A4廠房大樓</td><td>44,357.58</td></tr><tr><td>A5廠房大樓</td><td>7,054.41</td></tr><tr><td>A6廠房大樓</td><td>4,238.01</td></tr><tr><td>第7號宿舍大樓</td><td>7,409.65</td></tr><tr><td>第8號宿舍大樓</td><td>7,409.65</td></tr><tr><td>第9號宿舍大樓</td><td>9,900.95</td></tr><tr><td>第10號宿舍大樓</td><td>6,911.39</td></tr><tr><td>第13號宿舍大樓</td><td>3,209.78</td></tr><tr><td>第15號宿舍大樓</td><td>4,475.79</td></tr><tr><td>第16號宿舍大樓</td><td>4,974.05</td></tr><tr><td>實驗室大樓</td><td>3,997.20</td></tr><tr><td>C2飯堂</td><td>11,906.95</td></tr><tr><td>體育館</td><td>3,883.68</td></tr><tr><td>總計：</td><td>163,774.59</td></tr></table>	A3廠房大樓	44,045.50	A4廠房大樓	44,357.58	A5廠房大樓	7,054.41	A6廠房大樓	4,238.01	第7號宿舍大樓	7,409.65	第8號宿舍大樓	7,409.65	第9號宿舍大樓	9,900.95	第10號宿舍大樓	6,911.39	第13號宿舍大樓	3,209.78	第15號宿舍大樓	4,475.79	第16號宿舍大樓	4,974.05	實驗室大樓	3,997.20	C2飯堂	11,906.95	體育館	3,883.68	總計：	163,774.59		
A3廠房大樓	44,045.50																																
A4廠房大樓	44,357.58																																
A5廠房大樓	7,054.41																																
A6廠房大樓	4,238.01																																
第7號宿舍大樓	7,409.65																																
第8號宿舍大樓	7,409.65																																
第9號宿舍大樓	9,900.95																																
第10號宿舍大樓	6,911.39																																
第13號宿舍大樓	3,209.78																																
第15號宿舍大樓	4,475.79																																
第16號宿舍大樓	4,974.05																																
實驗室大樓	3,997.20																																
C2飯堂	11,906.95																																
體育館	3,883.68																																
總計：	163,774.59																																
	除了樓宇外，該地盤建有道路、運動場、水池及圍牆等建築物。																																
	該物業附有土地使用權，由二零零一年三月十五日起為期50年。																																

附註：

1. 根據日期為二零零一年三月十五日的3份國有土地使用權出讓合同及3份土地使用權證－深房地字6000043101號、6000043102號及6000043103號，貴公司擁有90%的附屬公司深圳市比亞迪鋰電池有限公司(前稱為深圳市里比電池有限公司)(「比亞迪鋰電池公司」)已獲授該物業的土地使用權作工業用途，由二零零一年三月十五日至二零五一年三月十四日止，為期50年。
2. 根據3份建設用地規劃許可證、14份建築工程規劃許可證及9份施工許可證，政府機關已批准興建該等樓宇。經貴公司知會，該等樓宇的竣工驗收證現正在申請中，一經取得便將申請房地產所有權證書。
3. 於對該物業作出估值時，本測量師行並無計入任何商業價值，因為該物業於付清豁免的土地出讓金及市政配套設施金前不得自由轉讓或出租。此外，於獲得有關政府機關批准前，該物業不得予以抵押或按揭。作為參考目的及假設該物業的權益可自由轉讓及出租，本測量師行認為，於估值日期，該物業的公平市值，即該樓宇及附屬構築物的折舊重置成本為人民幣152,141,000元，而整幅土地的價值為人民幣4,430,000元。
4. 貴公司指出並經中國法律顧問確認，所規定的市政配套設施金共人民幣9,424,129元已於二零零一年三月十五日向深圳市財政局繳清。
5. 貴公司的中國法律顧問於二零零二年七月二十二日作出的意見概述如下：
 1. 該物業的土地使用權均由比亞迪鋰電池公司合法擁有。
 2. 比亞迪鋰電池公司正在申領該物業的樓宇的竣工驗收證。

一經取得竣工驗收證，比亞迪將可申領房地產所有權證書。比亞迪鋰電池公司在申領房地產證方面將不會有任何法律上的障礙。
 3. 該物業的土地為一幅高科技企業土地。按深圳市人民政府《進一步扶持高新技術產業發展的若干規定》及《龍崗區基準地價管理暫行辦法》(現時龍崗區標準地價的管理措施)的規定，比亞迪鋰電池公司獲豁免繳交土地出讓金(金額由政府釐定)，而僅需繳交市政配套設施金人民幣9,424,129元。
 4. 比亞迪鋰電池公司已繳足該市政配套設施金人民幣9,424,129元。
 5. 根據《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》的規定，該物業於付清土地出讓金及市政配套設施金前不得轉讓或出租。
 6. 除上述者外，該物業一般並無產權負擔。

估 值 證 書

第二類一 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公開市值
3. 中國北京市朝陽區 建 國 門 外 大北窩 東環南路2號 大北寫字樓 B座13樓 12A06號單位	該物業大概建成於一九九五年，包括一幢22層高的商業大樓13樓一個辦公室單位。 該物業的實用面積約為50平方米。 該物業已由一名獨立第三者租予比亞迪實業公司，由二零零二年四月一日至二零零三年三月三十一日，為期一年，月租人民幣7,604元，不包括水電、空調及管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值
4. 中國 上海市徐匯區 漕寶路509號 新漕河涇大廈 13樓1310號單位及1311號單位	該物業大概建成於一九九五年，包括一幢20層高的商業大樓13樓兩個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約為169.21平方米。 該物業已由一名獨立第三者租予比亞迪實業公司，由二零零一年八月十五日至二零零三年十月十四日為期二十六個月，月租人民幣8,517.95元，不包括水電、空調及管理費。租客有權按公開市場的租金續租至二零零七年十月十四日。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值

估 值 證 書

第三類－ 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

			於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 香港 九龍灣臨興街 21號 美羅中心 大樓II期 16樓1617室	該物業包括位於一幢大概於一九九二年建成的25層高辦公室大樓16樓的一個辦公室單位。 該物業的可租用面積約為931平方呎 (86.49平方米)。 該物業由一名獨立第三者租予BYD (H.K.) Co., Ltd.，為期兩年，至二零零三年二月二十七日屆滿，月租9,000港元，不包括差餉、政府地租及管理費。	該物業目前由 貴集團租用及佔用作辦公室之用。	無商業價值

第四類－ 貴集團在美國租用及佔用的物業權益

6. 位於美國 伊利諾伊州 Elk Grove Village 1420 Howard Street 的一座樓宇 郵編IL 60007	該物業包括一座大概於一九八六年建成的單層工業建築物。 該物業的建築樓面面積約為9,319平方呎 (865.76平方米) 或可租用面積8,832平方呎 (820.51平方米)。 該物業由一名獨立第三者租予BYD (America) Corporation，為期五年，由二零零零年三月一日起至二零零五年五月二十八日屆滿，首年月租7,218.5美元、第二年月租7,418美元、第三年月租7,718.5美元、第四及第五年月租7,818.5美元，不包括超過23,982美元的房地產稅。	該物業目前由 貴集團租用及佔用作貨倉及配套辦公室之用。	無商業價值
--	--	-----------------------------	-------

估 值 證 書

第五類－ 貴集團在荷蘭租用及佔用的物業權益

			於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 位於荷蘭 鹿特丹 Swalm 4 3068 LH 的一座樓宇	該物業包括一座大概於一九九六年建成的兩層高建築物。 該物業的建築樓面面積約為326平方米。 該物業由一名獨立第三者租予BYD Europe B.V.，為期四年，至二零零三年十二月三十一日屆滿，月租2,500歐元，不包括水、電費及物業稅。	該物業目前由 貴集團租用及佔用作辦公室及貨倉之用。	無商業價值

第六類－ 貴集團在南韓租用及佔用的物業權益

8. 位於南韓 漢城 江南區 Yoeksm-Dong 702-2號 Samsung Cheil Building 18樓 1814室	該物業包括位於一幢大概於一九九三年建成的20層高辦公室大樓18樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約為29 Pyung (95.70平方米)。 該物業由一名獨立第三者透過以楊龍忠（ 貴公司的管理層人員，有權訂立該份租約）（租客）的名義租予比亞迪實業公司，為期一年，至二零零三年四月十三日屆滿，月租1,050,000韓圓，不包括水電費。	該物業目前由 貴集團租用及佔用作辦公室之用。	無商業價值
---	---	------------------------	-------

估 值 證 書

第七類－ 貴集團在日本租用及佔用的物業權益

			於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 日本 東京，102-00084 千代田區 二番町10番地3 B.M.NANGANO. Co., Ltd Building 3樓 10-3號 辦公室單位	該物業包括位於一幢大概於一九九八年建成的4層高辦公室大樓3樓的一個辦公室單位。 該物業的可使用面積約為21.14平方米 (6.35 Tsubo)。 該物業由一名獨立第三者租予比亞迪實業公司，為期兩年，至二零零二年十二月十九日屆滿，月租 120,000日圓，不包括銷售稅、水、熱能及電費。	該物業目前由 貴集團租用及佔用作辦公室之用。	無商業價值