

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之華潤啤酒(控股)有限公司股份全部售出，應立即將本通函連同隨附此通函之代表委任表格送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華潤啤酒(控股)有限公司

China Resources Beer (Holdings) Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291)

須予披露及關連交易 及 重選退任董事 以及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第7至31頁及獨立董事委員會函件載於本通函第32至33頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第34至65頁。

華潤啤酒(控股)有限公司將於二零二一年三月二十九日(星期一)下午三時三十分在香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳三至四號舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁。無論閣下能否出席會議，均務請盡早將隨附之代表委任表格按印列之指示填妥交回，無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會及於會上投票。

股東特別大會預防措施

本公司將於股東特別大會實施以下防控措施，以對抗疫情及保障股東或委任代表免受感染風險：

- 各股東或委任代表於場地入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫反常，或會被拒絕進入會場；
- 各股東或委任代表在出席股東特別大會期間需佩戴外科手術口罩；
- 大會將不會派發禮品及提供茶點；
- 出席股東特別大會之股東或委任代表需保持安全合適社交距離；
- 為保障參會股東或委任代表的健康安全，本公司將於股東特別大會上提供酒精搓手液予參會者使用；
- 股東特別大會將不設答問環節，股東可以在會議召開之前以書面形式向管理層提出問題；及
- 其他由政府機關可能要求的措施。

任何違反防控措施或現受到香港特別行政區政府規定須接受檢疫之人士或被拒絕進入大會會場。本公司鼓勵股東藉遞交代表委任表格，委任股東特別大會主席為其代表以進行投票，而非親身出席股東特別大會。

香港，二零二一年三月九日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	1
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	32
獨立財務顧問函件	34
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 建議重選退任董事詳情	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

鑒於新型冠狀病毒肺炎的疫情持續發展以及根據香港特別行政區政府最近就預防及控制疫情傳播的要求，本公司鼓勵股東藉遞交代表委任表格，委任股東特別大會主席為其代表以進行投票，而非親身出席股東特別大會。在此提醒股東毋須親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。如欲採取上述方法的股東，請盡快填妥及遞交委任代表表格，以確保委任代表指示可於股東特別大會指定召開時間不遲於48小時前送達股份過戶登記處。

本公司將於股東特別大會實施以下防控措施，以對抗疫情及保障股東或委任代表免受感染風險：

- 各股東或委任代表於場地入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫高於正常，或會被拒絕進入會場；
- 各股東或委任代表在出席股東特別大會期間需佩戴外科手術口罩；
- 大會將不會派發禮品及提供茶點；
- 出席股東特別大會之股東或委任代表需保持安全合適社交距離；
- 為保障參會股東或委任代表的健康安全，本公司將於股東特別大會上提供酒精搓手液予參會者使用；
- 股東特別大會將不設答問環節，股東可以在會議召開之前以書面形式向管理層提出問題；及
- 其他由政府機關可能要求的措施。

任何違反防控措施或現受到香港特別行政區政府規定須接受檢疫之人士或被拒絕進入大會會場。

股東特別大會於香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳三至四號舉行。吾等知悉該酒店可能拒絕未能通過體溫檢測的人士進場，被拒進場的人士將不能出席股東特別大會。

基於防疫及安全考慮，股東特別大會將作出特別座位安排，以減少出席者之間的接觸，因此大會會場只能容納有限數目的股東出席股東特別大會。

無論如何，謹請各股東(a)仔細考慮出席於密閉環境下舉行股東特別大會的風險；(b)依循香港特別行政區政府有關新型冠狀病毒肺炎疫情的要求或指引，以決定是否出席股東特別

股東特別大會預防措施

大會；及(c)如股東感染或懷疑感染新型冠狀病毒肺炎，或與感染或懷疑感染新型冠狀病毒肺炎人士有緊密接觸，則切勿出席股東特別大會。

由於香港的新型冠狀病毒肺炎疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應不時查閱我們的網站www.crbeer.com.hk，以取得有關股東特別大會安排之日後公布及最新資訊。

若股東特別大會當日懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號又或於香港特別行政區政府公佈的「超強颱風後的極端情況」生效，或如股東特別大會舉行的日期因應新型冠狀病毒肺炎的疫情而需要更改，股東特別大會將考慮延期舉行或休會。如股東特別大會之日期、時間及地點有任何更改，本公司將於本公司網站(www.crbeer.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上刊登公告通知股東。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該等協議」	指	投資合作協議、搬遷補償協議及代建服務合同
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「該等樓宇」	指	該地塊上建立或矗立的現有樓宇及構築物，其包括啤酒廠、辦公樓及宿舍
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)(經不時修訂)
「本公司」	指	華潤啤酒(控股)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：291)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代建服務合同」	指	華潤置地深圳與華潤雪花訂立的日期為二零二一年一月二十二日的代建服務合同
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是本公司的最終控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1109)，是本公司的關連人士
「華潤置地集團」	指	華潤置地及其附屬公司

釋 義

「華潤置地深圳」	指	華潤置地城市運營管理(深圳)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是華潤置地的全資附屬公司
「華潤雪花」	指	華潤雪花啤酒(中國)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「華潤雪花投資」	指	華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年三月二十九日(星期一)下午三時三十分在香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳三至四號舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-4頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生組成的董事會獨立委員會，以考慮該等交易及就該等交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，及由董事會委任的獨立財務顧問以就該等交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司獨立股東；及就本通函而言，指除中國華潤及其聯繫人以外的股東，包括華潤集團(啤酒)有限公司及合貿有限公司

釋 義

「項目公司」	指	深圳市潤雪實業有限公司，將於中國註冊成立之有限公司，是根據投資合作協議成立的項目公司
「投資合作協議」	指	深圳潤投與華潤雪花投資訂立的日期為二零二一年一月二十二日的投資合作協議
「項目公司地塊」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的四幅地塊(名為01-03、01-04、01-07及03-01號宗地)，其將由項目公司擁有，為普通工業、新型產業用地
「該地塊」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的七幅地塊(名為01-03、01-04、01-07、03-01、02-02、02-03及02-05號宗地)，其現由華潤雪花擁有，為普通工業用地
「最後實際可行日期」	指	二零二一年三月五日，即本通函付印前為確認本通函中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「該物業」	指	該地塊及該等樓宇
「物業估值師」或 「國眾聯測量師行」	指	國眾聯(香港)測量師行有限公司，為獨立物業估值師
「重建」	指	將在項目公司地塊開展的重建工程
「搬遷補償協議」	指	深圳潤投(代表項目公司)、華潤雪花投資(代表項目公司)與華潤雪花訂立的日期為二零二一年一月二十二日的搬遷補償協議，其後將被項目公司與華潤雪花訂立的新搬遷補償協議替代
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)

釋 義

「股份」	指	本公司無面值股份
「股東」	指	股份持有人
「深圳潤投」	指	深圳市潤投諮詢有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是華潤置地的全資附屬公司
「雪花啤酒地塊」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的三幅地塊（名為02-02、02-03及02-05號宗地），其將由華潤雪花擁有，為普通工業、新型產業用地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則（經不時修訂）
「該等交易」	指	本通函內「投資合作協議」、「搬遷補償協議」及「代建服務合同」各節所載的擬進行交易
「估值報告」	指	國眾聯測量師行就該物業的市值編製的估值報告
「%」	指	百分比



華潤啤酒(控股)有限公司

China Resources Beer (Holdings) Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291)

董事：

執行董事：

簡易先生

侯孝海先生 (首席執行官)

黎寶聲先生 (首席財務官)

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

39樓

非執行董事：

黎汝雄先生

Richard Raymond WEISSEND先生

端木禮書先生

獨立非執行董事：

黃大寧先生

李家祥博士

鄭慕智博士

陳智思先生

蕭炯柱先生

敬啟者：

須予披露及關連交易 及 重選退任董事 以及 股東特別大會通告

A. 須予披露及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年一月二十二日的公告，內容有關(其中包括)該地塊的商業化及開發。為將該地塊由普通工業用地升級為普通工業、新型產業用地，本公司已於二零

董事會函件

二一年一月二十二日透過其全資附屬公司與華潤置地集團的全資附屬公司訂立以下協議：(1) 投資合作協議；(2) 搬遷補償協議及(3) 代建服務合同。

待於簽立投資合作協議後成立項目公司後，項目公司將負責拆除該等樓宇及該地塊的搬遷事宜，以及連同華潤雪花根據搬遷補償協議向深圳政府申請變更該地塊的土地用途。土地用途變更涉及向深圳政府的相關部門註銷該地塊的所有權證及重新將該地塊登記為普通工業、新型產業用地。

一旦該地塊升級為普通工業、新型產業用地，華潤雪花將受讓該地塊的一部分（即雪花啤酒地塊），而項目公司將受讓該地塊的另一部分（即項目公司地塊）。華潤雪花將使用雪花啤酒地塊作為華潤雪花的總部、研發中心、精釀工廠及員工宿舍以及啤酒博物館的建設。根據代建服務合同，華潤雪花將委聘華潤置地深圳代表其作為有關雪花啤酒地塊（不含精釀工廠）建設及開發的項目管理人。項目公司將使用項目公司地塊作為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體，將用於銷售及出租。

該等協議並非互為條件，如項目公司未能成立，華潤雪花投資可自由與另一第三方合作成立合營公司進行重建。

該等協議將於為考慮該等交易而舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准後生效。

本通函旨在根據上市規則規定提供該等交易的詳情及若干其他資料。

投資合作協議

日期：二零二一年一月二十二日

訂約方：(1) 深圳潤投；及
(2) 華潤雪花投資

項目公司的建議名稱：深圳市潤雪實業有限公司（暫定名稱，有待深圳工商登記部門的最終授權及批准）

註冊成立地點：中國

董事會函件

項目公司的業務範圍 : 項目公司將主要從事房地產的開發及管理。項目公司將負責開發及建設項目公司地塊。項目公司地塊將重建為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體。

註冊資本 : 項目公司的總註冊資本為人民幣1,000,000,000元，將由深圳潤投及華潤雪花投資出資如下：

股東	出資 (人民幣十億元)	股權百分比
深圳潤投	0.5	50%
華潤雪花投資	<u>0.5</u>	<u>50%</u>
總計	<u>1.0</u>	<u>100%</u>

上述註冊資本的支付金額及時間表將由項目公司總經理根據項目公司地塊的開發及建築進度釐定。

項目公司將於使用該資本的實際日期前十個營業日通知股東，屆時股東應根據彼等各自的股權百分比無條件投入有關資本。

對項目公司註冊資本的有關出資由訂約方經公平磋商後並參考重建的建議初始資本需求及訂約方各自於項目公司的權益而釐定。華潤雪花投資投入的資本預期將透過本集團的內部資源撥付。

於項目公司的股權比例乃根據深圳潤投及華潤雪花投資的主要業務活動及行業經驗釐定。

項目公司於成立後將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的綜合財務報表。

董事會函件

董事會組成及其他 : 項目公司董事會將由四(4)名董事組成。深圳潤投及華潤雪花投資各自有權委任兩(2)名董事。項目公司的董事長將由深圳潤投委任。董事長並無決定性投票權。

項目公司不包括監事會。然而，深圳潤投及華潤雪花投資各自有權委任一名監事。

項目公司的高級管理層將包括一(1)名總經理、一(1)名負責啤酒品牌相關所有事項的副總經理、一(1)名財務總監及一(1)名財務副總監。總經理及財務副總監由深圳潤投提名，而負責啤酒品牌相關所有事項的副總經理及財務總監由華潤雪花投資提名。

轉讓限制 : 在達成以下先決條件前(「**禁售期**」)，投資合作協議的訂約雙方不得將其於投資合作協議的股權、債權人權利及股東權利轉讓、質押或委託予任何第三方：

(1) 於項目公司地塊售出物業的百分比已達95%及項目公司已繳納土地增值稅；及

(2) 項目公司地塊已獲竣工驗收證明書。

投資合作協議的訂約雙方承諾不通過任何直接或間接方式實質違反禁售限制，包括不得以任何方式(包括轉讓、質押、託管、代持、協定控制等)處置各自持有項目公司的股權及對項目公司的債權。

董事會函件

禁售期屆滿後，投資合作協議的任一方均可選擇一次性向其他股東或第三方轉讓其名下的項目公司全部或部分股權。如轉讓方選擇向第三方轉讓其名下的項目公司全部或部分股權，應當經其他項目公司股東同意。屆時，轉讓方應向其他項目公司股東發出書面通知告知禁售期屆滿、股權轉讓意向及初步確定之股權轉讓價格等轉讓條件，其他股東自接到書面通知之日起三十日未答覆的，視為同意轉讓。

溢利／虧損攤佔 : 有關項目公司的除稅後溢利／虧損將由深圳潤投及華潤雪花投資按彼等於項目公司的股權比例攤佔。

未來融資 : 項目公司地塊重建的任何額外資金或資本將安排如下：

- (1) 倘若項目公司需要額外資金，深圳潤投或華潤雪花投資（或其關聯方）可提供股東貸款，貸款本金額由其自行酌情決定。有關貸款的利率屆時將由項目公司與有關股東公平磋商釐定。
- (2) 倘若(a)深圳潤投及華潤雪花投資決定不向項目公司提供股東貸款；(b)授出的股東貸款不能滿足項目公司的融資需要；或(c)第三方金融機構提供的條款優於股東所提供的條款，項目公司可自有關第三方金融機構獲得融資。
- (3) 倘項目公司的現有註冊資本不能達成第三方金融機構的融資要求，深圳潤投及華潤雪花投資將向項目公司注入額外資本以滿足項目公司的融資需要。

- (4) 如項目公司自第三方金融機構獲得融資，項目公司應首先以其自有資產作為擔保。如上述擔保不足，深圳潤投及華潤雪花投資將按彼等各自於項目公司的股權比例提供信用擔保。深圳潤投及／或華潤雪花投資提供的有關擔保應按個別基準作出。

本公司估計將透過(i)額外資本承諾；及／或(ii)財務資助(即股東貸款或在項目公司已獲得第三方金融機構的融資情況下提供擔保)方式向項目公司提供最多人民幣4,000,000,000元作為額外資金。假設本公司將以財務資助方式向項目公司提供額外資金人民幣4,000,000,000元，本公司預期收取的最高年利息為人民幣174,000,000元。

本公司提供的額外資金根據項目公司所需的最高額外資金釐定。收取的最高年利息及擔保根據以下各項釐定：

- (1) 年利率根據中國人民銀行公佈的一年期基準利率及本公司於提供集團內公司間貸款情況下的利率釐定。
- (2) 擔保費率按第三方金融機構收取的現行擔保費率(目前介於1%-2%的範圍)釐定。

搬遷補償協議

日期：二零二一年一月二十二日

訂約方：(1) 深圳潤投(代表項目公司)；
(2) 華潤雪花投資(代表項目公司)；及
(3) 華潤雪花

由於項目公司在搬遷補償協議日期尚未成立，深圳潤投及華潤雪花投資均將作為項目公司的股東首先代表項目公司訂立搬遷補償協議。因此，搬遷補償協議項下的搬遷補償責任僅由項目公司承擔，而深圳潤投及華潤雪花投資在任何情況下均無需承擔有關責任。深圳潤投及華潤雪花投資作為項目公司的股東，根據搬遷補償協議，均有義務促使項目公司成立後訂立新的搬遷補償協議。除上述外，深圳潤投及華潤雪花投資於搬遷補償協議項下並無任何其他義務。

根據深圳政府頒佈並自二零一二年一月二十一日生效的《深圳市城市更新辦法實施細則》的政策，只有搬遷補償協議的簽約方可向有關政府部門申請註銷及登記項目公司地塊。由於項目公司將於成立後負責重建，項目公司其後將按與本通函披露的搬遷補償協議相同的條款及條件，與華潤雪花簽立一份新的搬遷補償協議。深圳潤投及華潤雪花投資(作為項目公司的股東)須促使項目公司簽立一份新的搬遷補償協議。新的搬遷補償協議將於成立項目公司後一個月內訂立，而現有搬遷補償協議屆時將予以終止並以新的搬遷補償協議替代。

如項目公司未能成立，華潤雪花投資可自由與另一第三方(例如中國知名房地產開發商)合作成立合營公司進行重建。該合營公司由華潤雪花投資(或華潤雪花，視情況而定)與該第三方在該合營公司成立後，將訂立一份符合本協議所載條款及條件的搬遷補償協議，而拆遷時間安排在成立該合資公司後一個月內完成。

- 補償範圍** : 根據搬遷補償協議，向華潤雪花的補償包括但不限於：
- (1) 該地塊的土地使用權及該物業；
 - (2) 因生產及業務暫停產生的虧損；
 - (3) 因該等樓宇的業務及營運終止產生的損失，包括但不限於存貨、機器及設備、翻新及搬遷損失；
 - (4) 發生的職工安置費用，包括但不限於因辭退職工產生的遣散費及補償金；
 - (5) 於該地塊拆除及重建期間產生的過渡費用及成本，包括但不限於華潤雪花搬遷辦公樓及宿舍產生的租金成本以及因重新安置向員工作出的補償；
 - (6) 該地塊上的所有動產，其處置由華潤雪花負責，處置收益歸華潤雪花所有；

- (7) 除搬遷補償協議另有約定外，搬遷補償協議確定的搬遷補償退出方式包括搬遷補償協議項下土地及房產的全部補償，不存在其他遺漏的項目和費用。華潤雪花保證不再依據搬遷補償協議要求增加其他補償項目或提高補償標準。

華潤雪花因上述(1)至(6)項而產生的估計損失及成本將約為人民幣184,000,000元，其中(i)上述第(1)項約為人民幣127,400,000元；(ii)因上述第(2)至(3)項華潤雪花將產生的估計虧損將約為人民幣14,000,000元；(iii)因第(4)至(6)項華潤雪花產生的估計成本將約為人民幣42,600,000元。

搬遷時間線

： 根據搬遷補償協議，重建時間線如下：

- (1) 於項目公司獲確認為實施重建的實體後七(7)日內，華潤雪花應交吉該物業並向項目公司交付該物業；
- (2) 項目公司將拆除該等樓宇，華潤雪花已委託項目公司向深圳政府申請註銷項目公司地塊，而華潤雪花將自行向深圳政府申請註銷雪花啤酒地塊。

註銷該地塊旨在更改土地用途，由普通工業用地改為普通工業及新型產業用地。一旦該地塊被深圳政府由普通工業用地改為普通工業及新型產業用地，華潤雪花將受讓雪花啤酒地塊，而項目公司將受讓項目公司地塊。

就雪花啤酒地塊而言，華潤雪花將與深圳政府簽立一份土地使用權出讓合同，費用將由華潤雪花根據深圳政府頒佈的《深圳市地價測算規則》（「測算規則」）支付。根據測算規則，華潤雪花將參照深圳政府設定的指定價格支付有關費用，並計及土地用途、將予進行的建築類型及其用途等因素。

同樣地，項目公司將與深圳政府就項目公司地塊簽立一份土地使用權出讓合同，而項目公司將根據測算規則支付費用。

上述程序僅屬行政性質及須根據有關中國規則及法規完成更改土地用途。

搬遷補償

： 項目公司將向華潤雪花支付的代價包括以下各項：

- (1) 初步補償金額為人民幣4,650,000,000元，乃經公平磋商後並參考項目公司地塊開發後可售物業目標銷售額人民幣157.75億元乘以預先釐定比率30.29%減去重建雪花啤酒地塊承擔的公共物業建設成本及其他雜項成本而釐定。
- (2) 如重建最終總含稅銷售額超過人民幣159.33億元，項目公司額外再向華潤雪花追加一定金額的貨幣補償，追加貨幣補償等於實際含稅銷售額減人民幣157.75億元的30.29%；如重建最終總含稅銷售額低於人民幣156.17億元，調減貨幣補償等於人民幣157.75億元減實際含稅銷售額的30.29%。

目標銷售額人民幣157.75億元乃根據項目公司地塊上將矗立的物業估計市值並計及項目公司地塊的未來規劃及用途而釐定。

董事會函件

確定上述調整機制乃為把握重建目標銷售金額的上調及下調。人民幣159.33億元及人民幣156.17億元的上限用基於訂約各方協定的以下基準釐定，即實際含稅銷售額與目標銷售金額人民幣157.75億元在約1%的範圍內上調(即人民幣159.33億元)或下調(即人民幣156.17億元)的最小差異，就調整機制而言，被視為名義上的差異，因此，如該差異位於此最小範圍內，則毋須作出調整補償。

經參考上文第(2)段，本公司估計項目公司向華潤雪花補償的最高額外金額為人民幣4,350,000,000元，因此，華潤雪花收取的最高搬遷補償為人民幣9,000,000,000元。最高額外補償人民幣4,350,000,000元乃透過運用項目公司地塊上銷售物業的估計未來價值的高端，並參考深圳寶安區(即項目公司地塊所在區域及為深圳一個工業區)屬「新型產業用地」物業的歷史價值(例如，從二零零六年到二零二零年，深圳甲級寫字樓的年複合增長率為9%¹)及未來的市值增長潛力(結合項目規劃、項目「標桿」定位(開發為集商業、產業及休閒為一體的綜合體)、寶安區發展規劃等)而釐定。

調整機制，尤其是預先釐定比率30.29%亦參考了過去三年在寶安區的同類土地改造項目以及深圳龍崗區²(為深圳另一個工業區，可就相若項目提供可用資料，用作在釐定預先釐定比率的參考)過去一年及正在進行中的相若項目。本公司已參考寶安區兩個重建項目及龍崗區兩個重建項目且本公司基於：(i)該等項

¹ 來源：知名國際物業估值師深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司(「戴德梁行」)進行的研究。

² 該公司已參考龍崗區過往三年的土地改造項目，但僅找出兩個相若項目，其中一個於去年進行，另一個正在進行中。

目於過往三年為相關項目；(ii)該等項目所涉及的土地改造與該重建相類(即該等項目所涉及的土地升級為一般工業及新型產業用途)；及(iii)該等土地位於深圳的工業區內而將該等項目選擇為相若項目。所參考的相若項目的搬遷補償機制與搬遷補償協議所釐定者相若，其中該等相若項目項下所提供搬遷補償的比率介於30%至40%的範圍。本公司採用下限釐定30.29%的預先釐定比率，乃由於(1)此基於經搬遷補償協議各方公平磋商；(2)在注資方面重建規模較有關相若項目為大，本公司在該方面將自項目公司收取的預期賠償的絕對數額較大，因此不會按上限採用預先釐定比率；(3)銷售涉及變更普通工業及新型產業土地用途的物業的難度相對高於銷售住宅或商業物業，有關難度乃因政府限制買方購買已變更為一般工業及新型產業用途的地塊上建造的物業的資格，而對購買住宅物業或商業物業的買方則無此類限制導致。特別是，深圳市政府於二零二零年一月十九日發佈的通知，已對該類物業的銷售進行了限制，其中，在涉及變更普通工業及新型產業土地用途的土地上建造的的有關物業銷售應僅限於企業實體。這導致出售在項目公司地塊上建造的物業需要更長的時間，並產生較高的經營成本。因此，由於採用預先釐定比率的下限，項目公司應付本公司的報酬為較高經營成本的因素之一。

董事會函件

支付條款 : 搬遷補償款將由項目公司根據項目公司地塊上所建造物業的開發階段支付：

- (1) 首期款項將於首期預售物業交付後的翌年五月份支付，而首期金額根據以下公式釐定：

$$\text{貨幣補償金額} \times \frac{\text{首期交付物業(交付當期及以前已實現銷售部分)} \text{佔總銷售物業面積比例}}$$

- (2) 第二期款項將於首期現有物業銷售完成年度的十二月份支付，而金額根據以下公式釐定：

$$\text{(貨幣補償金額)} \times \frac{\text{累計至當年銷售物業面積佔總銷售物業面積比例}}{\text{累計已支付貨幣補償金額}}$$

- (3) 其後分期款項(如有)將以上文(2)段所載方式釐定，直至項目公司地塊上的所有可供出售物業均已售出為止。

由於項目公司僅能在交付於項目公司地塊上興建的物業時支付搬遷補償，故採用延遲支付安排。深圳潤投及華潤雪花投資向項目公司提供的注資及任何其後的財務資助將用作項目公司開展重建的資本，因此，項目公司只能在完成重建及開始交付項目公司地塊上的物業時產生現金流入。在以下情況下，有關延期支付安排符合市場慣例：(i)為土地重建而成立合營企業；(ii)將在重建土地上建造供銷售的物業；及(iii)搬遷補償的最終金額於簽訂相關搬遷補償協議時可予進一步調整。

因應上述延遲支付安排以及在土地重建中採用延期付款安排的市場慣例、完成重建後估計產生的溢利以及本集團現金流量的當前狀況，董事會認為該項安排屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

**該物業及項目公司
地塊的財務資料** : 該物業由華潤雪花擁有。該物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值為人民幣179,961,000元。根據估值報告，項目公司地塊於二零二零年十二月三十一日的市值按該物業已升級為普通工業、新型產業用地的基準評估，約為人民幣2,349,400,000元。該物業曾用作本公司啤酒廠，而該啤酒廠已於二零一九年十一月關閉。

董事會函件

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，該物業應佔除稅前及除稅後淨利潤約為如下：

	人民幣百萬元		
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
除稅前淨利潤／ (虧損)	19.638	(101.950)	(8.413)
除稅後淨利潤／ (虧損)	16.097	(79.501)	(8.826)

項目公司地塊為該物業的一部分，其將根據搬遷補償協議出讓予項目公司。

預期初始稅後補償收益約為人民幣1,320,000,000元，該收益的釐定基準包括：(1)初步補償金額人民幣4,650,000,000元的折現值與搬遷成本、項目公司地塊及項目公司地塊所建樓宇之賬面值以及設備虧損總額的差額；(2)該補償事項的所得稅影響；及(3)項目公司的集團內公司間交易溢利的抵銷影響。上述收益為本公司根據目前情況作出的估計，而本公司獲得補償應計的實際收益須待審核而定。

所得款項用途 : 拆遷補償款項(即初步補償金額人民幣4,650,000,000元)將用作本公司營運及一般公司用途。

代建服務合同

日期 : 二零二一年一月二十二日

訂約方 : (1) 華潤置地深圳；及
(2) 華潤雪花

董事會函件

代建服務的期限 : 自簽立代建服務合同之日期起至收到竣工驗收證明書及交付(以較後者為準)後兩(2)年。

代建服務的範圍 : 根據代建服務合同，華潤置地深圳將代表其由華潤雪花委聘為有關雪花啤酒地塊(不含精釀工廠)建設及開發(「該項目」)的項目管理人。該項目包括本公司總部、研發中心、員工宿舍的建設(不含研發中心的化驗儀器設備、設施的採購和安裝)以及啤酒博物館的建設(不含啤酒博物館的精裝修)。代建服務範圍包括但不限於以下各項：

- (1) 該項目的規劃及執行，例如進行環境影響評估、建築設計、預算規劃及完成有關批准程序；
- (2) 該項目的籌備，例如土地登記、就該項目的規劃、測量及設計安排招標、該項目設計的協調及管理；
- (3) 該項目實施的籌備，例如申請建築工程施工許可證、就建設、監督及建築材料採購安排專業人士招標；
- (4) 該項目的實施，例如監察及報告建設進度、預算控制及管理、質量控制；
- (5) 該項目的檢查及竣工；及
- (6) 物業權利的登記。

服務費 : 該項目總建設成本的3%。

本公司估計，服務費將約為人民幣60,000,000元。本公司支付的實際服務費將根據總建設成本的實際金額計算，惟有關服務費金額不得超過人民幣100,000,000元。

董事會函件

服務費乃根據該項目的困難及複雜程度、安全管理的重要性及華潤置地深圳於近期類似性質項目所收取的服務費釐定。

上述服務費將參照完成該項目整體工程所需要的所有成本，即華潤置地深圳全面履行代建服務合同約定義務，建造該項目整體工程達到代建服務合同約定建設標準的可使用狀態（「**目標成本**」）：

- (1) 如實際成本超出目標成本2%，華潤雪花有權扣減5%的服務費。
- (2) 如實際成本少於目標成本，惟差額低於目標成本的2%，則華潤雪花將不會提供任何額外金錢獎勵。
- (3) 如實際成本低於目標成本，且實際成本與目標成本的差額高於目標成本的2%，則華潤雪花將根據以下公式提供額外金錢獎勵：

$$\frac{\text{（實際成本與目標成本之間的差額）}}{\text{目標成本的2\%}} \times 5\%$$

調整機制乃經公平磋商後並參考華潤置地集團向本集團所提供先前建築項目中的調整機制釐定，並經考慮建築規模及複雜程度通過以下安排作出進一步修改：(i)設定服務費上限為不超過人民幣100,000,000元；及(ii)由華潤置地深圳公司負責挑選專業施工方及控制預算，以鼓勵華潤置地深圳在實際成本低於目標成本的情況下，降低該項目的實際建設成本，以獲得額外的貨幣獎勵(如上文公式所述)，或在實際成本高於目標成本的情況下，收取較少的服務費(如上文公式所述)，而該等安排將使本集團在經濟上整體受益。在調整機制中採用2%及5%，是參考了本集團的內部敏感度分析，以在預算控制、項目管理及激勵項目經理提供優質服務之間達成平衡，而此類指標在華潤置地集團以往為本集團提供的建設項目中被廣泛採用。

董事會函件

支付條款 : 服務費將由華潤雪花於完成以下所載的該項目各階段後支付。華潤置地深圳將在達成各建設階段的先決條件前五(5)日提交付款申請，連同整套證明文件。華潤雪花隨後將審查有關申請及支持文件。相應的服務費將由華潤雪花在達成支付條件並收到華潤置地深圳開具的發票後15日內支付。

以下所載為支付服務費的時間表：

階段	將予支付 之總服務費的 百分比 ^(附註1)
1. 預付款項	10%
2. 完成該項目的地基和基礎結構	20%
3. 完成該項目的結構(+/-0)	10%
4. 完成該項目主體的三分之一	10%
5. 完成該項目主體的三分之二	10%
6. 完成該項目主體的結構	10%
7. 完成該項目的幕牆	5%
8. 完成驗收該項目的防火系統	5%
9. 竣工驗收該項目及完成該項目的備案	5%
10. 完成結算該項目的成本 ^(附註2)	—
11. 質量保證(其將於該項目竣工驗收備案後兩年後 支付，並已履行保修義務) ^(附註3)	3%

董事會函件

附註：

(1) 於第1至9階段將予支付總服務費的百分比根據將收取的估計服務費計算，乃等於預計服務費金額×3%的支付比例。第九期付款後，華潤雪花支付的服務費總比例為85%。

(2) 於項目第10階段將作出的付款根據以下公式計算：

$$\frac{\text{根據成本結算的}}{\text{實際服務費}} - \frac{\text{(第1至9階段支付的)}}{\text{累計成本}} - \text{質量保證}$$

(3) 第11期支付的款項等於按結算成本×支付比例3%計算的實際服務費。

履約保函： 代建服務合同簽訂後，華潤置地深圳應向華潤雪花提供履約保函，保函金額為服務費的50%。履約保證為獨立的、無條件的、不可撤銷的銀行保函，可按要求付款，保函應由華潤雪花認可的銀行開具，保函格式附於代建服務合同或華潤雪花同意的其他形式。

履約保函的有效期自該保函出具之日起至該項目全部工程竣工驗收合格且交付華潤雪花自用，並取得建築物所有權證後60天止(以較後發生者為準)。

訂立該等協議的理由

於完成該等協議項下擬進行的該等交易後，雪花啤酒地塊將改造成為新總部、研發中心及啤酒博物館等，而項目公司地塊將改造成為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體。有關改造是本公司具有歷史重大意義的「里程碑」。作為一家領先的快速消費品公司，本公司擬建立一個具有國際知名度的標誌性總部和研發中心。該地塊將改造成為一個集合推廣啤酒文化、啤酒釀造、餐飲及品酒、房地產開發(包括建造總部、辦公室、商業物業)等以及促進「夜市經濟」為特色的綜合體。透過與華潤置地集團成立項目公司，可為本集團與華潤置地集團創造協同效應，其中，本集團可投入其在啤酒行業

董事會函件

的深厚認識及經驗，而華潤置地集團可投入在房地產及物業開發方面的豐富經驗，因此該地塊的開發將進一步提高本公司的盈利能力。預計本公司將自出讓項目公司地塊實現初始稅後收益約人民幣1,320,000,000元。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等協議項下擬進行的該等交易乃按一般商業條款訂立，但並非於本公司的日常及正常業務過程中進行，且該等協議的條款均屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。獨立非執行董事將在收到獨立財務顧問的意見後發表意見。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，概無董事於該等交易擁有重大權益，亦無董事須就批准按該等協議擬進行之該等交易的董事會決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其最終控股公司為中國華潤(受國資委監督的國有企業)。本公司主要從事啤酒產品的製造、銷售及分銷。中國華潤是於香港及中國經營多項業務的大企業，包括但不限於消費品、醫療保健、能源服務、城市建設與營運、科技及金融。

華潤雪花投資為於中國註冊成立之有限公司，是本公司的間接全資附屬公司。其主要從事啤酒業的投資及再投資。

華潤雪花為於中國註冊成立之有限公司，是本公司的間接全資附屬公司。其主要從事啤酒產品的生產及銷售。

有關華潤置地集團的資料

華潤置地為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市。於最後實際可行日期，華潤置地已發行股份的約59.55%由華潤集團間接持有，而華潤集團由中國華潤(受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。

華潤置地集團主要業務是在中國開發物業以供銷售、物業投資及管理、經營酒店及提供建造、裝修和其他物業開發相關的服務。

深圳潤投為於中國註冊成立之有限公司，是華潤置地的全資附屬公司。其主要從事投資諮詢、商務信息及企業管理諮詢。

華潤置地深圳為於中國註冊成立之有限公司，是華潤置地的全資附屬公司。其主要從事房地產開發及管理、房地產代理、建設及工程以及工程諮詢。

上市規則的涵義

由於中國華潤是本集團及華潤置地集團的控股股東，故根據上市規則，華潤置地集團為本集團關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行的該等交易構成本集團的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就投資合作協議按單獨基準規定的適用百分比率超過5%但低於25%，因此，投資合作協議項下擬進行的交易構成須予披露及關連交易，而須遵守上市規則第14章及第14A章項下的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條就搬遷補償協議規定的適用百分比率按單獨基準超過5%但低於25%，因此，搬遷補償協議項下擬進行的交易構成須予披露及關連交易，而須遵守上市規則第14章及第14A章項下的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條就代建服務合同規定的適用百分比率按單獨基準超過0.1%但低於5%，因此，代建服務合同項下擬進行的交易構成關連交易，而須遵守上市規則第14A章項下的年度報告及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

然而，根據上市規則第14A.81條，鑑於(1)該等協議乃或將由本公司的全資附屬公司及華潤置地的全資附屬公司訂立；(2)該等交易將於十二個月期間內訂立；(3)該等交易涉及該地塊的建設及開發，故該等協議項下擬進行的該等交易應予以合併計算。

由於根據上市規則第14.07條就該等協議項下擬進行的該等交易規定的適用百分比率按合計基準超過5%但低於25%，故該等交易構成須予披露及關連交易，而須遵守上市規則第14章及第14A章項下的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

獨立股東批准

董事會已成立獨立董事委員會以考慮該等協議的條款並就該等協議的條款向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。彼等的意見載於「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」章節。

華潤集團(啤酒)有限公司及合貿有限公司分別直接持有本公司約51.67%及0.24%。根據上市規則，華潤集團(啤酒)有限公司(持有1,676,338,664股股份，佔全部已發行股份的約51.67%)以及合貿有限公司(持有全部已發行股份中的7,738,702股)將於股東特別大會上就批准該等交易的普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生組成的獨立董事委員會已告成立以在考慮獨立財務顧問發出的建議後，就該等交易是否按一般商業條款訂立、其對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

新百利已獲委任為獨立財務顧問以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

B. 重選退任董事

於最後實際可行日期，本公司的執行董事為簡易先生、侯孝海先生及黎寶聲先生；本公司的非執行董事為黎汝雄先生、Richard Raymond WEISSEND先生及端木禮書先生；以及本公司獨立非執行董事為黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。

根據組織章程細則第115條，Richard Raymond WEISSEND先生將於股東特別大會上退任，惟合資格並願意膺選連任。

建議於股東特別大會上重選退任董事的詳情載於本通函附錄二。

股東特別大會

本通函第EGM-1至EGM-4頁載有召開股東特別大會之通告。

於股東特別大會上，將向獨立股東提呈有關該等交易之決議案。於該等協議項下擬進行的該等交易中擁有重大權益的任何關連人士、股東及彼等各自的聯繫人將放棄投票。

須予採取之行動

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席會議，均務請盡早將隨附之代表委任表格按印備之指示填妥交回，無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會及於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第32至33頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第34至65頁所載新百利就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件以及新百利於達致有關建議時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會經計及新百利的建議後，認為該等交易符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會認為，該等協議的條款乃按一般商業條款訂立及對股東而言屬公平合理。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並非於本公司的日常及正常業務過程中進行，惟符合本集團及股東的整體利益。

董事會函件

因此，董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載的批准該等協議及其項下擬進行的該等交易的決議案。

董事相信，建議重選董事符合本公司及股東的最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成批准建議重選董事的決議案，詳情載於股東特別大會通告。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

華潤啤酒(控股)有限公司

執行董事

簡易

謹啟

香港，二零二一年三月九日



華潤啤酒(控股)有限公司

China Resources Beer (Holdings) Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291)

敬啟者：

須予披露及關連交易 及 重選退任董事 以及 股東特別大會通告

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年三月九日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任及組成獨立董事委員會，以考慮該等協議項下擬進行的該等交易及就此向獨立股東提供意見。新百利已獲董事會委任為獨立財務顧問以就該等交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第34至65頁所載的獨立財務顧問函件。吾等已考慮該等協議及其項下擬進行之該等交易的條款及條件、獨立財務顧問建議及通函第7至31頁所載「董事會函件」載列的其他因素。

推薦建議

經考慮該等協議的條款並計及新百利獨立意見，尤其是其函件所載已考慮主要因素與理由以及意見及推薦建議，吾等認為，該等協議及其項下擬進行之該等交易的條款並非於本公司日常及正常業務過程中訂立，惟符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會亦認為該等協議及其項下擬進行之該等交易的條款乃按一般商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案以批准該等協議及其項下擬進行的該等交易。

此 致

列位獨立股東 台照

華潤啤酒(控股)有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

黃大寧先生

李家祥博士

鄭慕智博士

陳智思先生

蕭炯柱先生

謹啟

二零二一年三月九日

獨立財務顧問函件

以下所載為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問新百利融資有限公司就該等交易發出之意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)投資合作協議；(ii)搬遷補償協議；及(iii)代建服務合同項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。該等交易及該等協議的詳情載於 貴公司日期為二零二一年三月九日致股東的通函(「通函」)內，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年一月二十二日，華潤雪花投資(為 貴公司全資附屬公司)與深圳潤投(為華潤置地全資附屬公司)訂立投資合作協議以成立項目公司。同日，華潤雪花投資(代表項目公司)、華潤雪花(貴公司全資附屬公司)及深圳潤投(代表項目公司)訂立搬遷補償協議。項目公司將負責(i)根據投資合作協議拆除該等樓宇及該地塊的搬遷事宜；及(ii)連同華潤雪花根據搬遷補償協議向深圳政府申請變更該地塊的土地用途，包括將該地塊由普通工業用地升級為普通工業、新型產業用地。該地塊升級後，項目公司將受讓該地塊的一部分(即項目公司地塊)，而華潤雪花將受讓該地塊的另一部分(即雪花啤酒地塊)。項目公司將開發項目公司地塊作為一個集辦公室、商業物業(包括住宅物業)、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體，將用於銷售及出租。華潤雪花將保留雪花啤酒地塊作為其總部、華潤雪花的研發中心、精釀工廠及員工宿舍以及啤酒博物館的建設。此外，華潤雪花於二零二一年一

獨立財務顧問函件

月二十二日與華潤置地深圳(為華潤置地的全資附屬公司)訂立代建服務合同，而華潤置地深圳將獲委任為項目管理人代表華潤雪花負責管理雪花啤酒地塊(不含精釀工廠)的建設及開發。

於該等協議日期，深圳潤投及華潤置地深圳為華潤置地的全資附屬公司，而中國華潤是貴集團及華潤置地集團的控股股東。因此，根據上市規則，深圳潤投及華潤置地深圳均為貴集團關連人士的聯繫人，而根據上市規則第14A章，訂立該等協議及其項下擬進行的交易構成貴公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，鑒於(i)該等協議由貴公司的全資附屬公司與華潤置地的全資附屬公司訂立；(ii)該等交易於12個月期間內訂立；及(iii)該等交易涉及該地塊的建設及開發，故該等協議項下擬進行的交易須予以合併計算。由於第14.07條所規定的有關該等協議項下擬進行交易的適用百分比率合計超過5%但低於25%，因此該等交易構成須予披露及關連交易，須根據上市規則第14章及第14A章的年度報告、公告及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事(即黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。吾等(新百利)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年內，吾等並無擔任貴公司的獨立財務顧問。此外，吾等與貴公司、華潤雪花、華潤雪花投資、華潤置地、深圳潤投、華潤置地深圳或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人(全部定義見上市規則)並無關聯，因此認為符合資格就上述事項提供獨立意見。除就本次及類似委任向吾等支付的一般專業費用外，於過去兩年並無任何安排而據此吾等將自貴公司、華潤雪花、華潤雪花投資、華潤置地、深圳潤投、華潤置地深圳或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)投資合作協議、搬遷補償協議、代建服務合同、貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二零年中期報告」)、貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)及截至二

零一八年十二月三十一日止年度之年報、 貴公司委任之獨立物業估值師國眾聯測量行編製之項目公司地塊估值報告(「**估值報告**」)(載於通函附錄一)及通函所載資料。吾等已與 貴集團管理層(「**管理層**」)討論 貴集團之業務及未來前景，因其可能受該等交易影響。吾等亦已與國眾聯測量行討論估值報告所採用之估值方法、基準及假設。

吾等依賴董事及管理層提供之資料及事實以及所表達之意見，並假設彼等為真實、準確及完整。吾等亦已向董事求證，並獲得董事確認所提供之資料及向吾等表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，或懷疑所提供資料的真實性或準確性。吾等已依賴該等資料，並認為吾等所收到的資料足以讓吾等達致知情的意見。然而，吾等並無對 貴集團或華潤置地集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團資料

(a) 貴集團主要業務活動

貴公司主要從事啤酒產品的製造、銷售及分銷。華潤雪花投資主要從事啤酒業的投資及再投資。華潤雪花主要從事啤酒產品的生產及銷售。

獨立財務顧問函件

(b) 貴集團財務表現

以下所載乃 貴集團截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止各年度的財務表現概要，分別摘錄自二零二零年中期報告及二零一九年年報。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)
營業額	17,408	18,825	33,190	31,867
銷售成本	(10,378)	(11,700)	(20,964)	(20,669)
毛利	7,030	7,125	12,226	11,198
其他收入	554	396	1,017	993
銷售及分銷費用	(2,927)	(2,906)	(5,925)	(5,570)
行政及其他費用	(1,823)	(1,944)	(5,046)	(5,041)
財務成本	(3)	(22)	(70)	(48)
除稅前溢利	2,831	2,649	2,202	1,532
稅項	(747)	(777)	(892)	(547)
期間／年度溢利	<u>2,084</u>	<u>1,872</u>	<u>1,310</u>	<u>985</u>
股東應佔期間／年度溢利	<u>2,079</u>	<u>1,871</u>	<u>1,312</u>	<u>977</u>

貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度實現收入約人民幣33,190,000,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增長約4.2%。收入增加主要是由於(i)啤酒銷售量增加，約為11,400,000千升，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增長約1.3%；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度的平均售價較截至二零一八年十二月三十一日止年度增長約2.8%。因此， 貴集團的毛利率亦由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約35.1%提升約1.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約36.8%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於收購喜力的中國業務（「喜力中國」），銷售及分銷費用增加約6.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣5,925,000,000元。整體而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得淨

溢利及股東應佔溢利分別增加約人民幣1,310,000,000元及約人民幣1,312,000,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度分別增長約33.0%及約34.3%。

然而，二零二零年初中國內地爆發新型冠狀病毒肺炎疫情導致多個城市的地方政府實施封鎖政策，並採取多項應急防控措施，以降低疫情在國內擴散的風險。自二零二零年三月底以來，中國內地大部分地區的疫情形勢開始緩解，此類政策及措施逐步解除。於二零二零年上半年，啤酒市場不可避免地受到疫情的嚴重影響。因此，截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的收入下降至約人民幣17,408,000,000元，較二零一九年同期下降約7.5%，因期內貴集團整體啤酒銷售量及整體平均售價分別下降約5.3%及約2.4%。儘管如此，可退酒瓶銷售的推廣及銷售量的下降抵銷了產品結構進一步升級所帶來的銷售成本上升，導致整體銷售成本較二零一九年同期下降約11.3%。因此，截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的毛利僅較二零一九年同期減少約人民幣95,000,000元或約1.3%。此外，貴集團的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的約37.8%提升至截至二零二零年六月三十日止六個月的約40.4%。總體而言，截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的淨溢利及股東應佔溢利繼續錄得增長，分別約為人民幣2,084,000,000元及約人民幣2,079,000,000元，較二零一九年同期分別增長約11.3%及11.1%。

此外，貴公司於二零二一年一月二十二日作出公告，預計貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利將較截至二零一九年十二月三十一日止年度大幅增加不少於50%。增加的主要原因是(i)與產能優化及組織架構調整有關的補償及結算費用減少；及(ii)其他收入中的酒瓶使用收入及出售固定資產的溢利增加。

獨立財務顧問函件

(c) 貴集團的財務狀況

以下所載為 貴集團於二零二零年六月三十日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況概要，乃摘錄自二零二零年中期報告及二零一九年年報。

	於二零二零年 六月三十日 (人民幣百萬元)	於二零一九年 十二月三十一日 (人民幣百萬元) (經重列)	於二零一八年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
非流動資產			
固定資產及使用權資產	18,609	19,413	19,632
商譽	9,454	9,422	8,390
遞延稅項資產	2,794	2,532	2,426
其他非流動資產	512	506	373
	31,369	31,873	30,821
流動資產			
存貨	5,927	6,018	5,379
現金及現金等價物	8,597	2,340	1,858
其他流動資產	1,117	1,360	1,213
	15,641	9,718	8,450
流動負債			
貿易及其他應付款項	(22,005)	(19,061)	(17,637)
其他流動負債	(476)	(795)	(733)
	(22,481)	(19,856)	(18,370)
流動負債淨值	(6,840)	(10,138)	(9,920)
非流動負債			
遞延稅項負債	(786)	(678)	(399)
其他非流動負債	(2,070)	(1,330)	(1,592)
	(2,856)	(2,008)	(1,991)
權益			
股東應佔權益	21,612	19,670	18,848
非控制股東權益	61	57	62
	21,673	19,727	18,910

獨立財務顧問函件

貴集團的資產主要包括固定資產及使用權資產、商譽、存貨和現金及現金等價物，於二零二零年六月三十日分別約為人民幣18,609,000,000元、人民幣9,454,000,000元、人民幣5,927,000,000元及人民幣8,597,000,000元，分別佔 貴集團總資產約39.6%、20.1%、12.6%及18.3%。固定資產及使用權資產主要包括 貴集團主要業務活動所涉樓宇及土地權益、在建工程、機器設備、租賃物業裝修、傢俬及設備以及汽車。商譽主要來自收購啤酒產品製造、銷售及分銷業務，如於二零一九年四月收購喜力中國。

此外，於二零二零年六月三十日， 貴集團的流動負債淨值和貿易及其他應付款項分別約為人民幣6,840,000,000元及約人民幣22,005,000,000元。於二零二零年六月三十日，貿易及其他應付款項佔 貴集團負債總值約86.8%，主要包括(其中包括)貿易應付款項、預收銷售款項以及促銷及推廣費用的負債。誠如二零二零年中期報告所述，該等金額大部分將被貿易應收款項抵銷或在未來通過銷售折扣實現，因此預期沒有重大的淨現金流出。儘管如此， 貴集團於上述報告日期仍維持淨現金狀況，故 貴集團的負債比率(即綜合借款淨額與總權益的比例)並不適用。考慮到 貴集團的負債比率、歷史和預期未來的經營現金流量以及未使用的銀行融資額度，管理層預計 貴集團將有足夠的資源履行到期的負債和承諾，並在可預見的未來繼續運營存在。

股東應佔權益由二零一九年十二月三十一日約人民幣19,670,000,000元增加約9.9%至二零二零年六月三十日約人民幣21,612,000,000元。有關增加主要是由於二零二零年上半年錄得淨利潤所致。

2. 有關該地塊及項目公司地塊的資料

該地塊包括位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的七幅地塊(名為01-03、01-04、01-07、03-01、02-02、02-03及02-05號宗地)，其現由華潤雪花擁有。在上述地塊中，四幅地塊(即01-03、01-04、01-07及03-01號宗地，下圖陰影部分)於本通函內指項目公司地塊，以及下表概述將於項目公司地塊上開發的物業資料：

物業類型	建築面積 (平方米)	銷售／出租開始 的估計年份
<i>供銷售的物業</i>		
44層辦公樓	82,520	二零二二年
33層辦公樓	42,532	二零二二年
21層工業物業	71,235	二零二四年
21層工業物業	142,470	二零二四年
44層及50層商業物業作住宅用途	155,455	二零二二年
<i>供出租的物業</i>		
商業物業	39,295	二零二五年

該地塊現時已指定作普通工業用途。然而，項目公司將負責拆除該等樓宇及該地塊的搬遷事宜，以及連同華潤雪花根據搬遷補償協議向深圳政府申請變更該地塊的土地用途。土地用途變更涉及向深圳政府的相關部門註銷該地塊的所有權證及重新將該地塊登記為普通工業及新型產業用地。一旦該地塊改為普通工業及新型產業用地，華潤雪花將受讓該地塊的一部分(即雪花啤酒地塊，名為02-02、02-03及02-05地塊，為下圖虛線勾勒部分)作為其總部、華潤雪花的研發中心、精釀工廠及員工宿舍以及啤酒博物館的建設，而項目公司將受讓該地塊的另一部分(即項目公司地塊)作為一個集辦公室、商業物業(包括作住宅用途的物業)、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體，將用於銷售及出租。吾等亦從管理層

了解到，根據深圳市政府於二零二零年發佈的通知，由於對該特定類型土地用途的限制，相關住宅用途的物業的銷售應僅限於企業實體。下圖描述了該地塊(包括項目公司地塊)的詳情：



項目公司地塊於二零二零年十二月三十一日由國眾聯測量師行提供的估值約為人民幣2,349,400,000元(「估值」)。有關吾等對估值的評估，請參考本函件「8.項目公司地塊的估值」一節。

3. 行業概覽

深圳作為中國的經濟特區之一，在過去的十年取得了持續的增長。根據深圳市統計局(「深圳統計局」)及國家統計局深圳調查隊於二零二零年發佈的《深圳統計年鑒2020》，深圳的地區生產總值(「地區生產總值」)自二零一零年的約人民幣10,070億元增長至二零一八年的約人民幣25,270億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為12.2%，於二零一九年地區生產總值達到歷史最高水平約人民幣26,930億元，較上年進一步增長約6.6%。地區生產總值的上行趨勢表明深圳經濟的全面快速發展。此外，如下表所示，深圳常住人口由二零一零年的約10,400,000人增長至二零一九年的約13,400,000人，深圳城鎮居民人均可支配收入由二零一

獨立財務顧問函件

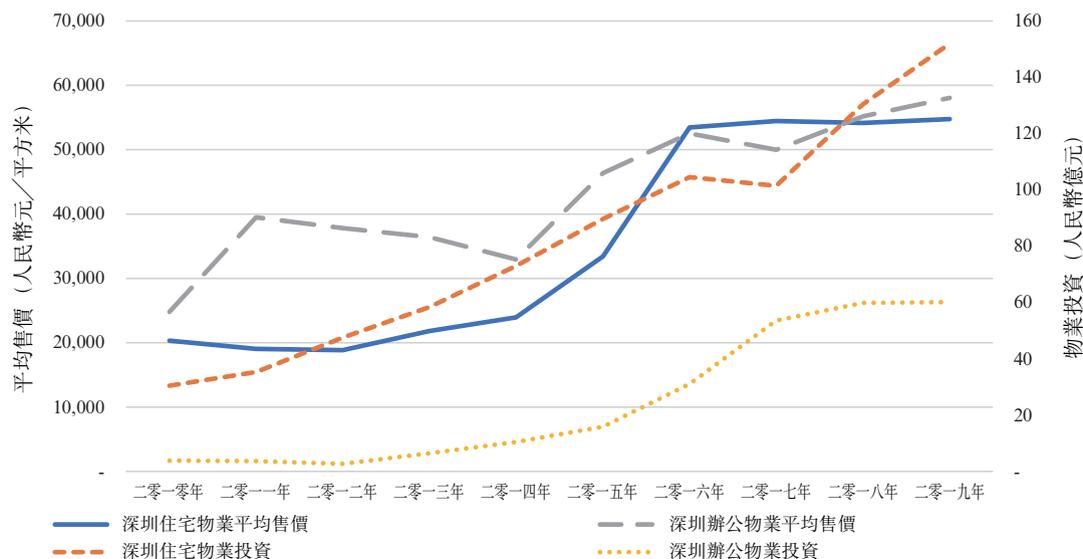
零年的人民幣32,381元激增至二零一九年的人民幣62,522元，複合年增長率約為7.6%。下表說明了二零一零年至二零一九年期間深圳市地區生產總值、城鎮居民人均可支配收入及常住人口的变化情況：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
地區生產總值 (人民幣億元)	1,007	1,192	1,350	1,523	1,680	1,844	2,069	2,328	2,527	2,693
居民人均 可支配收入 (人民幣元)	32,381	36,505	40,742	44,653	40,948	44,633	48,695	52,938	57,544	62,522
常居人口 (百萬人)	10.37	10.47	10.55	10.63	10.78	11.38	11.91	12.53	13.03	13.44

來源：深圳統計局及國家統計局深圳調查隊發佈的《深圳統計年鑒2020》

在住宅及辦公物業方面，過去十年，深圳市場普遍呈現上升趨勢。儘管於二零一零年至二零一二年期間，由於當地政府對住宅物業市場採取了降溫措施(包括提高房產稅、限制貸款對價值比率和限購令)令該市場出現暫時下降，但平均住宅房產價格自二零一零年的約人民幣20,297元/平方米上漲至二零一九年約人民幣54,741元/平方米，複合年增長率約為11.7%。辦公物業的平均價格自二零一零年的約人民幣24,797元/平方米上漲至二零一九年的約58,030元/平方米，複合年增長率約為9.9%。總體而言，在樂觀氛圍的推動下，深圳住宅和辦公物業市場投資在過去十年裡有所增加。住宅物業投資從二零一零年的約人民幣305億元增加至二零一九年的約人民幣1,519億元，複合年增長率約為19.5%。辦公物業投資自二零一零年的約人民幣38億元增加至二零一九年的約人民幣601億元，複合年增長率約為

35.9%。下表顯示二零一零年至二零一九年期間，深圳住宅及辦公物業平均售價以及住宅及辦公物業投資的變動情況：



來源：深圳統計局及國家統計局深圳調查隊發佈的《深圳統計年鑒2020》

總體而言，過去十年，深圳的主要經濟指標和物業市場均取得實質性的增長。深圳經濟的持續發展將成為推動其房地產行業需求增長的關鍵因素。

4. 該等交易的理由及裨益

如通函內的董事會函件所述，於完成該等協議項下擬進行的該等交易後，雪花啤酒地塊將改造成為華潤雪花的新總部、研發中心及啤酒博物館等，而項目公司地塊將改造成為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體。有關改造是 貴公司具有歷史重大意義的「里程碑」。作為一家領先的快速消費品公司， 貴公司擬建立一個具有國際知名度的標誌性總部和研發中心。該地塊將改造成為一個集合推廣啤酒文化、啤酒釀造、餐飲、房地產開發(包括建造總部、辦公室、商業物業)等以及促進「夜市經濟」為特色的綜合體。透過與華潤置地集團成立項目公司，其可為 貴集團與華潤置地集團創造協同效應，其中， 貴集團可投入其在啤酒行業的深厚認識及經驗，而華潤置地集團可投入在房地產及物業開發方面的豐富經驗，因此該地塊的開發將進一步提高 貴公司的盈利能力。預計 貴公司將自出讓項目公司地塊實現稅後收益約人民幣13.2億元。

華潤置地集團主要業務是在中國開發物業以供銷售、物業投資及管理、經營酒店及提供建造、裝修和其他物業開發相關的服務。其為於中國各類物業開發中具豐富經驗的領先房地產開發商之一。截至二零一九年十二月三十一日止年度，華潤置地集團錄得合約銷售約人民幣2,425億元及合約總建築面積約13,200,000平方米，且華潤置地於二零二零年底擁有2,000億港元的市值。鑑於華潤置地集團的憑證，貴集團與華潤置地集團合作重建該地塊乃合乎邏輯。

此外，吾等根據管理層的意見了解到，於該地塊上建立的現有工廠已於二零一九年十一月關閉。因此，吾等與管理層一致認為，該等交易將為貴公司提供將閒置資源用於為貴集團創造額外收入的機會。

5. 投資合作協議的主要條款

投資合作協議的主要條款概要載列如下：

(a) 日期

二零二一年一月二十二日

(b) 訂約方

- (i) 深圳潤投；及
- (ii) 華潤雪花投資

(c) 項目公司的註冊成立地點及業務範圍

項目公司將於中國成立且其將主要從事房地產的開發及管理。項目公司將負責開發及建設項目公司地塊。項目公司地塊將重建為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體。

(d) 註冊資本

項目公司的總註冊資本為人民幣1,000,000,000元，將由深圳潤投及華潤雪花投資按平等基準出資。對項目公司註冊資本的有關出資由訂約方經公平磋商後並參考重建的建議初始資本需求及訂約方各自於項目公司的權益而釐定。華潤雪花投資投入的資本預期

將透過 貴集團的內部資源撥付。於項目公司的股權比例乃根據深圳潤投及華潤雪花投資的主要業務活動及行業經驗釐定。

(e) 董事會組成及其他

項目公司董事會將由四名董事組成。深圳潤投及華潤雪花投資各自有權委任兩名董事。項目公司的董事長將由深圳潤投委任。董事長並無決定性投票權。

項目公司不包括監事會。然而，深圳潤投及華潤雪花投資各自有權委任一名監事。

項目公司的高級管理層將包括一名總經理、一名負責啤酒品牌相關事項的副總經理、一名財務總監及一財務副總監。總經理及財務副總監由深圳潤投提名，而負責啤酒品牌相關所有事項的副總經理及財務總監由華潤雪花投資提名。

吾等從投資合作協議了解到，於日後的董事會會議上提呈的決議案須經一致投票通過。此外，投資合作協議的關鍵事項(包括批准經營策略及投資計劃、利潤分派計劃等)須經投資合作協議的全體股東一致通過。吾等認為，該等措施將會維護 貴公司及獨立股東的利益。

(f) 轉讓限制

在達成以下先決條件前(「禁售期」)，投資合作協議的訂約雙方不得向任何第三方轉讓、抵押或委託其於項目公司的股權、債權人權利及股東權利：

- (1) 於項目公司地塊售出物業的百分比已達95%及項目公司已繳納土地增值稅；及
- (2) 項目公司地塊已獲竣工驗收證明書。

禁售期屆滿後，投資合作協議的任一方均可選擇一次性向其他股東或第三方轉讓其名下的項目公司全部或部分股權。如轉讓方選擇向第三方轉讓其名下的項目公司全部或部分股權，應當經其他項目公司股東同意。

上述先決條件的存在將確保華潤置地集團仍為項目公司的股東，直至項目公司地塊中待售物業的絕大部分已獲出售為止。鑑於華潤置地集團於中國的物業開發、投資及管理方面擁有豐富的經驗，華潤置地集團繼續作為項目公司的股東被認為對項目公司而言屬有利，故而被視為對 貴公司而言屬有利。另外，上文所載優先條款亦被視為同類項目公司的通用及正常條款。

(g) 溢利／虧損攤佔

有關項目公司的除稅後溢利或虧損將由深圳潤投及華潤雪花投資按彼等於項目公司的股權比例攤佔。

(h) 未來融資

項目公司地塊重建的任何額外資金或資本將安排如下：

- (1) 倘若項目公司需要額外資金，深圳潤投或華潤雪花投資(或其關聯方)可提供股東貸款，貸款本金額由其自行酌情決定。有關貸款的利率屆時將由項目公司與有關股東公平磋商釐定。
- (2) 倘若(a)深圳潤投及華潤雪花投資決定不向項目公司提供股東貸款；(b)授出的股東貸款不能滿足項目公司的融資需要；或(c)第三方金融機構提供的條款優於股東所提供的條款，項目公司可自有關第三方金融機構獲得融資。
- (3) 倘項目公司的現有註冊資本不能達成第三方金融機構的融資要求，深圳潤投及華潤雪花投資將向項目公司注入額外資本以滿足項目公司的融資需要。
- (4) 如項目公司自第三方金融機構獲得融資，項目公司應首先以其自有資產作為擔保。如上述擔保不足，深圳潤投及華潤雪花投資將按彼等各自於項目公司的股權比例提供信用擔保。深圳潤投及／或華潤雪花投資提供的有關擔保應按個別基準作出。

貴公司估計將透過(i)額外資本承諾；及／或(ii)財務資助(即股東貸款或在項目公司已獲得第三方金融機構的融資情況下提供擔保)方式向項目公司提供最多人民幣4,000,000,000元作為額外資金。

貴公司將予提供的估計額外資金根據項目公司所需的最高額外資金釐定。鑑於上文所述，吾等已獲得 貴公司就重建所編製的現金流量預測並對有關預測予以審閱且瞭解有關高達人民幣4,000,000,000元的額外融資需求的估計基準。

由於股東貸款(倘需要)可由相關股東(即包括華潤雪花投資股東)自行酌情作出且有關貸款的條款(如有)可於當時由項目公司及有關股東公平磋商釐定，此致使華潤雪花投資可於其認為適宜時靈活地(非有義務)向項目公司授出股東貸款(如有)。

該等協議並非互為條件，倘未能成立項目公司，華潤雪花投資有權與其他第三方合作成立項目公司進行重建。

整體上，吾等認為投資合作協議載列的條款規定了訂約方對項目公司的權利及義務，以確保訂約方對項目公司的權利及義務乃與彼等各自於項目公司的權益的比例相符，且投資合作協議的主要條款與具同類性質協議的主要條款類似。有關投資合作協議的條款及條件詳情，請參閱本通函內的董事會函件。

6. 搬遷補償協議的主要條款

以下所載為搬遷補償協議的主要條款概要：

(a) 日期

二零二一年一月二十二日

(b) 訂約方

- (i) 深圳潤投(代表項目公司)；
- (ii) 華潤雪花投資(代表項目公司)；及
- (iii) 華潤雪花

由於項目公司在搬遷補償協議日期尚未成立，深圳潤投及華潤雪花投資均將作為項目公司的股東首先代表項目公司訂立搬遷補償協議。因此，搬遷補償協議項下的搬遷補償責任僅由項目公司承擔，而深圳潤投及華潤雪花投資在任何情況下均無需承擔有關責任。深圳潤投及華潤雪花投資作為項目公司的股東均有義務根據搬遷補償協議促使項目

公司在其成立後訂立新的搬遷補償協議。除上述外，深圳潤投及華潤雪花投資於搬遷補償協議項下並無任何其他義務。

倘未能成立項目公司，華潤雪花投資有權與其他協力廠商(如中國知名房地產開發商)成立項目公司進行重建。由華潤雪花投資(或華潤雪花，視情況而定)與該第三方成立的有關項目公司將在該項目公司成立後訂立符合該協議條款及條件的搬遷補償協議，並計劃於項目公司成立後的一個月內完成拆遷。

(c) 補償範圍

根據搬遷補償協議，向華潤雪花的補償包括但不限於：

- (1) 該地塊的土地使用權及該物業；
- (2) 因生產及業務暫停產生的虧損；
- (3) 因該等樓宇的業務及營運終止產生的損失，包括但不限於存貨、機器及設備、翻新及搬遷損失；
- (4) 發生的職工安置費用，包括但不限於因辭退職工產生的遣散費及補償金；
- (5) 於該地塊拆除及重建期間產生的過渡費用及成本，包括但不限於華潤雪花搬遷辦公樓及宿舍產生的租金成本、因重新安置向員工作出的補償；
- (6) 該地塊上的所有動產，其處置由華潤雪花負責，處置收益歸華潤雪花所有；及
- (7) 除搬遷補償協議另有約定外，搬遷補償協議確定的搬遷補償退出方式包括搬遷補償協議項下土地及房產的全部補償，不存在其他遺漏的項目和費用。華潤雪花保證不再依據搬遷補償協議要求增加其他補償項目或提高補償標準。

華潤雪花因上述(1)至(6)項而產生的估計損失及成本將約為人民幣184,000,000元，其中(i)上述第(1)項約為人民幣127,400,000元；(ii)因上述第(2)至(3)項華潤雪花將產生的估計虧損將約為人民幣14,000,000元；及(iii)因第(4)至(6)項華潤雪花產生的估計成本將約為人民幣42,600,000元(第(2)至(6)項統稱為「虧損及成本」)。

(d) 搬遷時間線

項目公司拆除該等樓宇後，華潤雪花將委託項目公司向深圳政府申請註銷項目公司地塊，而華潤雪花將自行向深圳政府申請註銷雪花啤酒地塊。註銷該地塊旨在更改土地用途，由普通工業用地改為普通工業、新型產業用地。一旦該地塊被深圳政府由普通工業用地改為普通工業、新型產業用地，華潤雪花將受讓雪花啤酒地塊，而項目公司將受讓項目公司地塊。

(e) 搬遷補償

項目公司將向華潤雪花支付的代價(「搬遷補償」)包括以下各項：

- (1) 初步補償金額為人民幣4,650,000,000元，乃經公平磋商後並參考項目公司地塊開發後可售物業目標銷售額人民幣157.75億元乘以預先釐定比率30.29%減去重建雪花啤酒地塊承擔的公共物業建設成本及其他雜項成本而釐定。
- (2) 如重建最終總含稅銷售額超過人民幣159.33億元(較上文所述的人民幣157.75億元高1%)，項目公司額外再向華潤雪花追加一定金額的貨幣補償，追加貨幣補償等於實際含稅銷售額減人民幣157.75億元的30.29%；如重建最終總含稅銷售額低於人民幣156.17億元(較上文所述的人民幣157.75億元低1%)，調減貨幣補償等於人民幣157.75億元減實際含稅銷售額的30.29%。

目標銷售額人民幣157.75億元乃根據項目公司地塊上將矗立的物業估計市值並計及項目公司地塊的未來規劃及用途而釐定。

誠如通函所載的董事會函件所述，確定上述調整機制乃為把握重建目標銷售金額的上調及下調。人民幣159.33億元及人民幣156.17億元的上限乃基於訂約各方協定的以下基準釐定，即實際含稅銷售額與目標銷售金額人民幣157.75億元在約1%的範圍內上調（即人民幣159.33億元）或下調（即人民幣156.17億元）的最小差異，就調整機制而言，被視為名義上的差異，因此，如該差異位於此最小範圍內，則毋須作出調整補償。

鑑於上文所述，吾等已取得由國際知名物業估值師深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司（「戴德梁行」）就重建編製的估值顧問報告及由 貴公司編製的敏感度分析（「敏感度分析」），分別闡明重建的估計市值及重建的銷售額變動對搬遷補償的影響。吾等從敏感度分析中注意到，在基本情況下，搬遷補償的淨現值（「淨現值」）估計約為人民幣3,672,000,000元，高於(i)國眾聯測量師行評估項目公司地塊於二零二零年十二月三十一日的市值約人民幣16.6百萬元、約人民幣2,349,400,000元；及(ii)虧損及成本約人民幣56,600,000元。總體而言，由於預期搬遷補償高於項目公司地塊估計市值以及虧損及成本的上述總和，吾等認為搬遷機制乃屬公平合理。有關吾等的詳細評估，請參閱本函件「8.項目公司地塊的估值」及「9.敏感度分析」章節。

調整機制，尤其是預先釐定比率30.29%亦參考了過去三年在寶安區的同類土地改造項目以及深圳龍崗區（為深圳另一個工業區，可就相若項目提供可用資料，用作在釐定預先釐定比率的參考）過去一年及正在進行中的相若項目。 貴公司已參考寶安區兩個重建項目及龍崗區兩個重建項目且 貴公司基於：(i)該等項目於過往三年為相關項目；(ii)該等項目所涉及的土地改造與該重建相若（即該等項目所涉及的土地已獲升級為一般工業及新型產業用途）；及(iii)該等土地位於深圳的工業區內而將該等項目選擇為相若項目。所參考的相若項目的搬遷補償機制與搬遷補償協議所釐定者相若，其中該等相若項目項下所提供預先釐定搬遷補償的比率介於30%至40%的範圍。 貴公司採用下限釐定30.29%的預先釐定比率，乃由於(i)此基於經搬遷補償協議各方公平磋商；(ii)在注資方面重建規模較有關相若項目為大， 貴公司在該方面將自項目公司收取的預期賠償

的絕對數額較大，因此不會按上限採用預先釐定比率；及(iii)銷售涉及變更普通工業及新型產業土地用途的物業的難度相對高於銷售住宅或商業物業，有關難度乃因政府限制買方購買已變更為一般工業及新型產業用途的地塊上建造的有關物業的資格，而對購買住宅物業或商業物業的買方則無此類限制導致。特別是，深圳市政府於二零二零年一月十九日發佈的通知，已對該類物業的銷售進行了限制，其中，在涉及已變更為普通工業及新型產業用途的地塊上建造的的有關物業銷售應僅限於企業實體。這導致向出售在項目公司地塊上建造的物業需要更長的時間，並令項目公司產生較高的經營成本。因此，由於採用預先釐定比率的下限，項目公司應付 貴公司的報酬為經營成本增加的因素之一。經考慮上述因素後，我們同意管理層的意見，且由於30.29%的預先釐定比率在可資比較項目的預先釐定比率範圍內，我們認為在調整機制中採用30.29%的預先釐定比率屬公平和合理。

就上述調整機制而言，吾等瞭解到 貴公司已採用目標銷售金額人民幣157.75億元作為搬遷補償調整的參考金額。根據吾等對戴德梁行的報告及所作出工作的審閱結果（進一步詳情載於本函件「9.敏感度分析」一節），吾等注意到人民幣157.75億元的目標銷售金額與戴德梁行評估的金額大致相符。此外，我們亦瞭解到，調整機制中30.29%的預先釐定比率旨在執行與可資比較房地產項目一致的房地產開發項目相若土地成本。綜上所述，吾等認為，在搬遷補償的計算公式中加入上述兩個調整因素對釐定搬遷補償而言乃屬相關及合理。

(f) 支付條款

搬遷補償款將由項目公司根據項目公司地塊上所建造物業的開發階段支付：

- (1) 首期款項將於首期預售物業交付後的翌年五月份支付，而首期金額根據以下公式釐定：

$$\text{貨幣補償金額} \times \frac{\text{首期交付物業}}{\text{(交付當期及以前已實現銷售部分)}} \times \text{面積佔總銷售物業面積比例}$$

- (2) 第二期款項將於首期現有物業銷售完成年度的十二月份支付，而金額根據以下公式釐定：

$$\text{(貨幣補償金額} \times \frac{\text{累計至當年銷售物業}}{\text{面積佔總銷售物業}} - \text{面積比例)} - \text{累計已支付貨幣補償金額}$$

- (3) 其後分期款項(如有)將以上文(2)段所載方式釐定，直至項目公司地塊上的所有可供出售物業均已售出為止。

誠如通函所載的董事會函件所述，由於項目公司僅能在交付於項目公司地塊上興建的物業時支付搬遷補償，故採用延遲支付安排。深圳潤投及華潤雪花投資向項目公司提供的注資及任何其後的財務資助將用作項目公司開展重建的資本，因此，項目公司只能在完成重建及開始交付項目公司地塊上的物業時產生現金流入。

為更好地了解重建及項目公司的預計現金流量，吾等已從 貴公司取得並審閱項目公司的現金流量預測。項目公司的現金流量預測乃經考慮(其中包括)銷售可售物業的預期收入及將於項目公司地塊上開發的投資物業的租賃、資本及經營開支(包括土地成本(即搬遷補償))、建設成本、銷售及融資成本及稅項)後編製。吾等認為，上述現金流量

預測乃根據合理的基準及假設編製的。吾等亦注意到項目公司預期會於二零二五年五月（即可售物業預計自二零二四年起落成及交付予買方）開始償還搬遷補償。此外，根據項目公司預期支付的搬遷補償的未來分期付款總額的淨現值須高於項目公司地塊於二零二零年十二月三十一日的評估價值約人民幣2,349,400,000元，吾等認為付款條款乃按正常商業條款約定。根據吾等對上述現金流量預測的審閱及上述理據，尤其是搬遷補償的淨現值預期將高於項目公司地塊的市值，吾等認為採用延期付款安排可予接受。

由於搬遷補償款（約等於出售項目公司地塊上將予建造物業的所得款項金額）將於售出物業交付後不久支付，因此只要項目公司地塊上的相關物業已售出並交付，則向華潤雪花支付搬遷補償便可得到保障。

(g) 該物業及項目公司地塊的資料

該物業由華潤雪花擁有。該物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值約為人民幣180,000,000元。根據估值報告，項目公司地塊於二零二零年十二月三十一日的市值按該物業已升級為普通工業、新型產業用地的基準評估，約為人民幣2,349,400,000元。該物業曾用作 貴公司啤酒廠，而該啤酒廠已於二零一九年十一月關閉。

項目公司地塊為該物業的一部分，其將根據搬遷補償協議出讓予項目公司。

有關搬遷補償協議的條款及條件詳情，請參閱通函所載的董事會函件。

7. 代建服務合同的主要條款

以下所載為代建服務合同的主要條款概要：

(a) 日期

二零二一年一月二十二日

(b) 訂約方

(i) 華潤置地深圳；及

(ii) 華潤雪花

(c) 代建服務的期限

自簽立代建服務合同之日期起至收到竣工驗收證明書及交付(以較後者為準)後兩年。

(d) 代建服務的範圍

根據代建服務合同，華潤置地深圳將代表其由華潤雪花委聘為有關雪花啤酒地塊(不含精釀工廠)建設及開發(「該項目」)的項目管理人。該項目包括 貴公司總部、研發中心、員工宿舍的建設(不含研發中心的化驗儀器設備、設施的採購和安裝)以及啤酒博物館的建設(不含啤酒博物館的精裝修)。代建服務範圍包括但不限於以下各項：

- (1) 該項目的規劃及執行，例如進行環境影響評估、建築設計、預算規劃及完成有關批准程序；
- (2) 該項目的籌備，例如土地登記、就該項目的規劃、測量及設計安排招標、該項目設計的協調及管理；
- (3) 該項目實施的籌備，例如申請建築工程施工許可證、就建設、監督及建築材料採購安排專業人士招標；
- (4) 該項目的實施，例如監察及報告建設進度、預算控制及管理、質量控制；
- (5) 該項目的檢查及竣工；及
- (6) 物業權利的登記。

(e) 服務費

該項目總建設成本的3%(「服務費百分比」)。

貴公司估計，服務費將約為人民幣60,000,000元。 貴公司支付的實際服務費將根據總建設成本的實際金額計算，惟有關服務費金額不得超過人民幣100,000,000元。

服務費乃根據該項目的困難及複雜程度、安全管理的重要性及華潤置地深圳於近期類似性質項目所收取的服務費釐定。

獨立財務顧問函件

上述服務費將參照完成該項目整體工程所需要的所有成本，即華潤置地深圳全面履行代建服務合同約定義務，建造該項目整體工程達到代建服務合同約定建設標準的可使用狀態（「目標成本」）：

- (1) 如實際成本超出目標成本2%，華潤雪花有權扣減5%的服務費。
- (2) 如實際成本少於目標成本，惟差額低於目標成本的2%，則華潤雪花將不會提供任何額外金錢獎勵。
- (3) 如實際成本低於目標成本，且實際成本與目標成本的差額高於目標成本的2%，則華潤雪花將根據以下公式提供額外金錢獎勵：

$$\begin{array}{r} \text{(實際成本與目標} \\ \text{成本之間的差額} \end{array} - \text{目標成本的2\%)} \quad \times \quad 5\%$$

此外，如因華潤置地深圳公司的原因導致實際成本超過目標成本的，則額外成本由華潤置地深圳悉數承擔。

關於上文所述，吾等已取得國眾聯建設工程管理顧問有限公司（「國眾聯顧問」，由 貴公司委任的獨立建築項目顧問及國眾聯測量師行的同系附屬公司）出具的載有彼等對服務費百分比意見的意見函。吾等就服務費百分比與國眾聯顧問進行審閱及討論，吾等瞭解到由於該服務費百分比在其他中國建築公司對類似規模的建築項目所收取的服務費百分比範圍內，其乃按正常的商業條款約定，故彼等認為該服務費百分比乃屬公平合理。此外，吾等亦已取得並審閱華潤置地深圳與獨立第三方就華潤置地深圳在二零一九年至二零二零年期間就類似性質項目收取的服務費而訂立的兩份項目管理協議。該等可資比較項目的服務費超過3%，因此，高於代建服務合同所約定者。此外，吾等亦取得華潤置地集團與中國華潤旗下的若干其他香港上市公司間的訂立的兩份物業項目代建服務合同所載的調整機制，並注意到代建服務合同內向 貴集團提供的調整機制總體上不

遜於上述兩份代建服務合同的調整機制。基於代建服務合同的3%服務費及調整機制不遜於可資比較交易的調整機制，吾等認為，代建服務合同的條款屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益，且不遜於向獨立第三方所提供者。

調整機制乃經公平磋商後並參考華潤置地集團向貴集團所提供先前建築項目中的調整機制釐定，並經考慮建築規模及複雜程度通過以下安排作出進一步修改：(i)設定服務費上限為不超過人民幣100,000,000元；(ii)由華潤置地深圳公司負責挑選專業施工方及控制預算，以鼓勵華潤置地深圳在實際成本低於目標成本的情況下，降低該項目的實際建設成本，以獲得額外的貨幣獎勵(如上文公式所述)，或在實際成本高於目標成本的情況下，收取較少的服務費(如上文公式所述)，而該等安排將使貴集團在經濟上整體受益。

吾等已檢討上述調整機制。由於(i)如額外成本乃因華潤置地深圳導致，該等成本將由華潤置地深圳悉數承擔；及(ii)只有在節省建築成本的情況下，華潤置地深圳才會獲得額外的貨幣回報，因此，吾等認為該調整機制可予接受。

(f) 支付條款

服務費將由華潤雪花於完成該項目各階段後支付。

有關代建服務合同的條款及條件詳情，請參閱通函所載的董事會函件。

8. 項目公司地塊的估值

(a) 估值背景

貴公司已委聘國眾聯測量師行計算項目公司地塊於二零二零年十二月三十一日(「估值日期」)的估值(「估值」)。經國眾聯測量師行評估的項目公司地塊於估值日期的估值約為人民幣2,349,400,000元。估值的詳情載於通函附錄一隨附的估值報告內。估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及上市規則第5章及應用指引第12項的規定編製。

吾等已審閱國眾聯測量師行編製的估值報告及相關估值工作，並與國眾聯測量師行的相關人員會談，尤其關注(i)貴公司委聘國眾聯測量師行的條款；(ii)國眾聯測量師行在編製估值方面的資格及經驗；及(iii)國眾聯測量師行進行估值時所採取的步驟及盡職

審查措施。從吾等審閱 貴公司與國眾聯測量師行的委聘函來看，吾等信納 貴公司與國眾聯測量師行之間的委聘條款就國眾聯測量師行須出具的意見而言乃屬適當。國眾聯測量師行已確認，彼獨立於 貴公司、華潤雪花、華潤雪花投資、華潤置地、深圳潤投、華潤置地深圳及彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步知悉，國眾聯測量師行具備進行估值所需的相關專業資格，而估值的負責人於物業行業提供客戶估值服務方面擁有逾25年經驗。吾等注意到，國眾聯測量師行主要透過實地檢查、訪問管理層及獨立所有權調查，並依賴其自行調查獲得的公開資料以及管理層提供的財務資料進行盡職審查。

(b) 估值方法

為達成項目公司地塊的估值意見，國眾聯測量師行已採納市場法以對項目公司地塊進行估值，並假設項目公司地塊用於普通工業、新型產業用途，以及參考深圳市場可得的可資比較土地銷售交易。達成項目公司地塊的估值意見時，國眾聯測量師行亦已計及應支付予政府的估計地價及搬遷補償金額約人民幣2,137,400,000元，且鑑於建於項目公司地塊上的現有物業不再使用及將予拆除，而項目公司地塊的土地用途將改為普通工業及新型產業用地且已識別充足的市場可資比較地塊，吾等認為，與可資比較土地的交易比較，該估值方法屬達致項目公司地塊公開市場價值的合理做法。

(c) 估值基準及假設

吾等留意到，項目公司地塊的估值主要基於假設已取得相關政府機關就將土地用途修改為普通工業及新型產業用途發出的所有同意、批准及許可，而無繁苛條件或延誤。在達致項目公司地塊的估值時，國眾聯測量師行一般首先收集和分析位於項目公司地塊附近的市場可資比較對象的近期交易。具體而言，國眾聯測量師行所甄選的市場可比較交易(i)位於深圳同一地區或倘不適用則位於深圳的鄰近地區；(ii)於過去一年半進行；及(iii)與項目公司地塊具有相同土地用途。其後再對收集選出的市場可資比較對象作出調整，以反映於市場可資比較對象與項目公司地塊在(其中包括)位置、成交日期及規模

等方面的差異。項目公司地塊的估值乃由經調整每平方米平均價格乘以項目公司地塊各自擬定用途的建築面積，減應支付予政府的估計地價及搬遷補償金額(地價及搬遷補償金額均根據政府規定的公式估算)得出。

吾等已審閱國眾聯測量師行的工作文件，並與國眾聯測量師行就其甄選標準(「**國眾聯甄選標準**」)(如位置、規模和土地用途)進行討論，以確定12幅市場可資比較地塊及所作出的調整(包括限購、位置、交易日期、規模和容積率)。於吾等審閱估值工作文件的過程中，吾等知悉彼等採用國眾聯甄選標準的基礎，並認為國眾聯甄選標準乃屬合理且與項目公司地塊有關且12幅市場可資比較地塊符合國眾聯甄選標準。此外，吾等知悉制定約16.5%的平均向下調整標準乃為反映所選可資比較地塊與項目公司地塊間的差異。總體而言，吾等認為，可資比較地塊的甄選標準及國眾聯測量師行所作的調整乃屬合理、與吾等對市場慣例的理解相符且與確定項目公司地塊的估值有關。最後，吾等亦瞭解國眾聯測量師行已使用殘值法對估值進行交叉檢查。吾等已取得並審查其殘值法工作表並注意到該結果與使用市場法得出的結果大致相似。

經計及上文所述，吾等認為上文所述國眾聯測量師行採用的估值方法及估值基準和假設屬合理及符合市場常規。

9. 敏感度分析

根據搬遷補償協議，項目公司應付華潤雪花的搬遷補償包括(i)初步補償金額為人民幣4,650,000,000元；及(ii)根據與重建的可售物業的銷售金額密切相關的預定公式，自上述人民幣4,650,000,000元中增加或減少的金額。目標銷售金額人民幣15,775,000,000元乃基於將建於項目公司地塊上的建造的可售物業估計市場價值並經考慮項目公司地塊的未來規劃及用途後釐定。

就此而言，貴公司委聘戴德梁行就重建的待售物業的估計銷售價值及待租賃物業的估計租賃價值編製估值顧問報告。於達致其意見時，戴德梁行採用市場法對重建進行估值(同時採用收入法及市場法的加權結果以考慮監管環境因下文所載原因出現變化產生的差異的住宅部分除外)以得出在項目公司地塊上興建的物業的估計價值。就市場法而言，戴德梁行透過考慮(其中包括)地點、建築質素、開發設施及開發規模甄選市場可資比較對象(「**戴德梁行**

甄選標準」)。其後再對選出的可資比較對象作出調整，以反映於可資比較對象與計劃將於項目公司地塊上開發的物業在(其中包括)位置及建築條件方面的差異。此外，戴德梁行認為，由於根據市場法識別的市場可資比較對象乃於二零二零年物業行業監管環境改變之前，將收入法納入住宅部分的估值乃屬恰當，但根據收入法確定的市場可資比較對象的租金收益率為近期資料，故收入法將為估值提供補充資料。戴德梁行首先確定市場可資比較對象的租金，以釐定項目公司地塊上開發項目的租金。其後戴德梁行於剩餘租賃期內採用租金折現率，最後自估計租金收入中扣除估計空置率及相關經營開支等因素。鑑於已識別的充足市場可資比較對象，吾等認為，透過比較可資比較物業的交易及租金採用市場法及收入法以釐定將於項目公司地塊上興建的物業的估計公開市值屬公平合理的做法。吾等已審閱戴德梁行的報告，並與戴德梁行就估值方法的甄選、識別15個市場可資比較對象的市場可資比較對象甄選標準及已應用的相關調整(包括交易日期、位置、樓宇狀況及統一業權)進行討論。於吾等的審閱過程中，吾等知悉彼等採用戴德梁行甄選標準的基礎，並認為戴德梁行甄選標準乃屬合理，且與將於項目公司地塊上興建的項目類型有關，而15幅市場可資比較地塊符合國眾聯甄選標準。此外，對選定可資比較對象所作的調整與我們對市場慣例的理解相符，說明了選定可資比較對象與將於項目公司地塊上開發的物業的差異，而吾等認為所採用的方法屬公平合理，且與設定將於項目公司地塊上開發的各項物業的公允值(「戴德梁行估值」)相關。吾等注意到，戴德梁行估值與上述目標銷售金額人民幣15,775,000,000元及如下討論的 貴公司編製的敏感性分析中基本情況中項目公司地塊的可售物業的總銷售金額相符。

為說明重建可售物業的銷售金額及投資物業的租金收入變動對搬遷補償金額的影響，吾等已取得並審閱 貴公司編製的敏感度分析，當中包括項目公司將收取的估計銷售所得款項及租金收入。敏感度分析計及(其中包括)預期銷售所得款項及租金收入的淨現值、項目公司

獨立財務顧問函件

地塊的成本、重建的估計成本(如建築工程費、項目管理費、銷售開支及稅項開支)。上述淨現值乃根據4.35%(即中國近期的基準借款利率)的折讓因素得出。謹此提醒獨立股東，敏感性分析涉及估計及假設，因此僅供說明之用，而重建可售物業的實際銷售金額或項目公司的實際表現或會與估值有偏差。下文載列敏感度分析的若干關鍵結果：

	基本情況 (人民幣百萬元)	負25% (人民幣百萬元)
搬遷補償(淨現值)	3,672	2,697
華潤雪花分佔項目公司的溢利(現值)	908	153
減：華潤雪花初始出資	<u>(500)</u>	<u>(500)</u>
總計	<u>4,080</u>	<u>2,350</u>

附註：基本情況假設將於項目公司地塊上開發的可售物業的總銷售金額將為人民幣15,775,000,000元。負25%情況假設將於項目公司地塊上開發的可售物業的總銷售金額將較基本情況少25%，因此可售物業的總銷售金額將約為人民幣11,831,000,000元。

於敏感度分析的基本情況中，預期搬遷補償的淨現值將約為人民幣3,672,000,000元，預期華潤雪花分佔項目公司的溢利將約為人民幣908,000,000元。倘可售物業的銷售金額及投資物業的租金收入較基本情況下降約25%，則預期搬遷補償的淨現值將減少至約人民幣2,697,000,000元，而預期華潤雪花分佔項目公司的溢利將約為人民幣153,000,000元。於該等情況下，預期 貴集團應收款項淨額合計將約為人民幣2,350,000,000元，即搬遷補償約人民幣2,697,000,000元與分佔項目公司的溢利約人民幣153,000,000元之和減華潤雪花初始出資人民幣500,000,000元，十分接近項目公司地塊的估值約人民幣2,349,400,000元。

儘管重建的實際總回報可能會因各種因素(包括但不限於擬在項目公司地塊上開發的可售物業的實際銷售額、物業價格的變化、建築成本或政府可能實施的房地產市場措施)而有所不同，吾等知悉在基礎情形下的搬遷補償淨現值預期將約為人民幣3,672,000,000元，高出國眾聯測量師行評估的項目公司於二零二零年十二月三十一日的市場價值約人民幣2,349,400,000元，因此，吾等認為搬遷補償乃屬公平合理。

謹此提醒獨立股東注意與房地產價格及房地產市場環境有關的風險因素，該等因素可能會影響該等交易的日後回報。有關深圳房地產市場歷史表現的概要，請參閱本函件「3.行業概覽」一節。

10. 該等交易對 貴集團的財務影響

(a) 投資合作協議

就會計處理而言，項目公司將於成立後為 貴公司的共同控制實體。因此，於項目公司成立後， 貴集團分佔的項目公司的財務業績、資產及負債將以權益法於 貴集團的綜合財務報表中入賬。由於項目公司的主要業務為開發及建設項目公司地塊，於項目公司地塊的建築工程竣工及相關物業交付予買家或租賃以賺取租金收入前，預期項目公司不會為 貴集團的盈利有任何重要貢獻。因此，於項目公司地塊的建築工程竣工前，成立項目公司預期不會對 貴集團的財務業績產生任何重大即時影響。預期對項目公司的出資人民幣500,000,000元將不會對 貴集團的資產淨值（「資產淨值」）產生重大影響，原因為該金額將於 貴集團的資產負債表中列為於合資公司的權益。然而，出資將導致現金流出，因此，營運資金及現金淨額將減少。此外，誠如「5.投資合作協議的主要條款」一節所述，倘項目公司需額外資金，深圳潤投或華潤雪花投資（或其相關關連人士）可自行決定股東貸款，從而導致 貴集團產生額外現金流出。

(b) 搬遷補償協議

誠如通函所載的董事會函件所述，預期 貴集團的初始稅後補償收益約為人民幣1,320,000,000元，該收益的釐定基準為：(i)人民幣3,700,000,000元，即中國近期基準借款利率按4.35%折現的初步補償金額的淨現值人民幣4,650,000,000元；(ii)搬遷成本約人民幣184,000,000元，包括項目公司地塊及現時建於項目公司地塊之上的樓宇的賬面值以及設備損失；(iii)補償收益的所得稅；及(iv)「轉讓」項目公司地塊予項目公司的未變現收益。上述補償收益由 貴公司估計，並須經審計。據管理層所告知，上述「轉讓」項目公司地塊的剩餘未變現收益很大程度上將於項目公司地塊的建築工程竣工時及可售物業交付予買家後變現。於二零二零年六月三十日， 貴集團的淨資產約為人民幣

21,673,000,000元。假設搬遷補償協議已於二零二零年六月三十日完成，貴集團的資產淨值將因初始稅後補償收益約為人民幣1,320,000,000元而增加。就貴集團的營運資金及現金淨額而言，於幾年後(項目公司地塊的建築工程竣工時及相關物業交付予買家或租賃以賺取租金收入後)收取搬遷補償時，方會立即改善。

(c) 代建服務合同

由於根據代建服務合同應付華潤置地深圳的大部分服務費將撥充至貴集團的資產負債表，故將不會對貴集團的資產淨值及盈利造成重大影響。然而，支付服務費將減少現金，並導致貴集團的營運資金及現金淨額減少。

總體而言，緊隨項目公司地塊「轉讓」予項目公司完成後，交易預期將為貴集團帶來約人民幣13.2億元的收益且資產淨值預期會出現增長。預期僅於項目公司地塊建設完成及相關物業交付予買方或租賃以獲得租金收入時，才會確認進一步的重大收益和資產淨值的增值。就營運資金及杠桿率而言，根據管理層所提供的貴集團現金流預測，儘管貴集團預期將保持淨現金狀況，由於向項目公司出資人民幣5億元以及由於交易可能需要向項目公司提供潛在股東貸款，貴集團的流動比率和淨現金預期均會有所降低，而貴集團的淨流動負債預期將有所增加。自二零二五年起，倘項目公司預期支付搬遷補償、償還股東貸款及派發股息(如有)，貴集團的營運資本和杠桿率於項目公司地塊建設完成及相關物業交付予買方或租賃以獲得租金收入後將會提高。

討論與分析

貴公司主要從事啤酒產品的製造、銷售及分銷。該地塊位於深圳寶安區，且現時由貴集團擁有。該地塊上建立的現有廠房已於二零一九年十一月關閉，因此，將該等閒置資源用於其他用途，以為貴集團產生額外收入或溢利合乎邏輯。雪花啤酒地塊將與華潤雪花總部、研發中心、精釀工廠及員工宿舍以及啤酒博物館一同建設，而項目公司地塊將開發為一個集辦公室、商業物業(包括作住宅用途的物業)、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體，將用於銷售及出租。

獨立財務顧問函件

華潤置地集團主要業務是在中國開發物業以供銷售、物業投資及管理、經營酒店及提供建造、裝修和其他物業開發相關的服務。其一直為中國領先的房地產開發商之一，於開發各類型房地產方面擁有豐富經驗。鑑於華潤置地集團的卓越信譽，貴集團與華潤置地集團合作重建該地塊合乎邏輯。

貴集團將與華潤置地集團成立一家各自佔一半股權的項目公司，以開發及建設項目公司地塊。投資合作協議的條款規定並確保合作夥伴將按彼等各自於項目公司的股權比例享有對項目公司的權利及義務。

搬遷補償協議規定(其中包括)應付貴集團的搬遷補償釐定基準(初步設定為人民幣4,650,000,000元)及經參考重建的可售物業的目標銷售金額人民幣15,775,000,000元，並可根據上述物業的最終銷售金額進行調整。儘管有未達到目標銷售金額的下行風險，但有關差額的程度必須超過四分之一，使貴集團應收的總金額(即搬遷補償與分佔項目公司的溢利之和減初始出資)將少於估值約人民幣2,349,400,000元(即項目公司地塊可於市場上變現的估計金額)。

華潤雪花將委聘華潤置地深圳為項目經理，代其根據代建服務合同建設及開發雪花啤酒地塊(精釀工廠除外)。代建服務合同的條款，尤其是服務費水平及其調整機制被認為不遜於市場。

預期該等交易將於「轉讓」項目公司地塊予項目公司完成後帶來即時除稅後溢利約人民幣1,320,000,000元，而預期剩餘的大部分溢利(如有)將於項目公司地塊的建築工程竣工及相關物業交付予買家或租賃以賺取租金收入時確認。投資合作協議項下對項目公司的出資及代建服務合同項下的服務費支付將導致貴集團的短期現金流出。然而，考慮到貴集團經營業務產生的顯著正現金流量及現金淨額以及於項目公司的相關物業交付予買家或已作租賃賺取租金收入後項目公司為貴集團帶來的預期正現金流量，對貴集團現金流量及營運資金狀況的影響乃可予接受。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，儘管該等交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但符合 貴公司及股東整體利益，且該等協議的條款乃按一般商務條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(及吾等本身推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等交易。

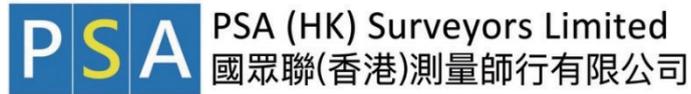
此 致

華潤啤酒(控股)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭逸威
謹啟

二零二一年三月九日

鄭逸威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，亦為新百利融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例，新百利融資有限公司獲許可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資行業擁有超過15年經驗。



敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳寶安區新安街道創業二路四幅地塊（「該物業」）的估值

吾等謹根據華潤啤酒(控股)有限公司(此後統稱為「貴公司」)向吾等發出的指示，就位於中華人民共和國的物業權益進行估值，其詳情載於隨附的估值證書。吾等確認，吾等已作出有關調查及查詢並獲得吾等認為必要的有關進一步資料以向閣下提供物業權益於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）的資本價值。

估值準則及基準

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章及應用指引第12項及香港測量師學會刊發的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」所載的相關規定。

吾等的估值按市值基準進行。市值乃界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

估值假設

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場出售物業而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業之價值。

吾等之估值並無計入物業之任何抵押、按揭或結欠款項，或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值技術

對本集團持有作發展的第一類物業進行估值時，有兩種估值方法適用，即直接比較法及剩餘價值法。根據香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，來自活躍市場的價格資料一般被認為是最有力的價值證據。就該物業而言，由於有足夠的市場證據，故採用直接比較法。

由於結果受多項假設(包括發展及財務參數)影響，故並無採用剩餘價值法。評估得出的價值對各種輸入數據的變動敏感，而該等輸入數據只能以假設為基礎。此外，於估值日期，標的重建正處於規劃階段，並無詳細的建築設計或建築圖則。因此，剩餘價值法並不適合。

吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可用的可資比較銷售憑證，對該物業進行估值。為達致公允值，已對具類似規模、特點及位置的可資比較物業加以分析並仔細衡量各物業的有關優勢及劣勢。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納 貴公司有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、地盤面積、建築面積、發展計劃及一切其他相關資料的意見。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、計量及面積均為約數。

吾等並無理由懷疑提供予吾等且對估值屬重大的資料的真實及準確性。吾等亦向 貴公司作出查詢並確認所提供資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等已獲提供有關該物業的所有權文件副本。然而，由於中國土地登記制度的性質，無法對該物業的所有權進行土地業權查冊，亦無審查所有文件正本以核實土地使用權及產權負擔，或確定其後修訂(如有)，而該等修訂未必會載入交予吾等的副本中。在達致吾等對該物業價值的意見時，吾等亦依賴 貴公司的中國法律顧問中倫律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

物業視察

該物業已由註冊房地產估價師劉廣林先生於二零二零年九月十八日進行視察。吾等已就估值對該物業進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無檢測有關樓宇設施。因此，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行地盤測量。估值證書中所載的尺寸、計量及面積均根據提供予吾等的文件所載的資料作出，因此僅為約數。

吾等並無進行實地勘查以確定該物業土質條件及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意進行。

除另有說明外，所有貨幣均以人民幣(「人民幣」)計值。

吾等隨附估值證書。

此 致

華潤啤酒(控股)有限公司

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
39樓

董事會 台照

代表
國眾聯(香港)測量師行有限公司

陳志華 *FHKIS, MRICS, MCIREA, RPS(GP)*
董事總經理
估值及諮詢服務
謹啟

二零二一年三月九日

附註：

陳志華先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國的資產估值方面擁有逾25年經驗。陳先生亦為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會公司成員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

隨附

第一類 — 貴集團持作發展的物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下之資本值
位於中華人民共和國 廣東省深圳市 寶安區新安街道 創業二路 四幅地塊	該物業包括四幅地塊，即 第01-03、01-04、01-07及 03-01地塊。該物業的總地 盤面積約為85,189.4平方 米。該物業上現建有於一 九九八年至二零零零年期 間落成的工業樓宇及附屬 設施。	該物業連同其上建有的樓 宇於估值日期為空置。	人民幣2,349,400,000元 (人民幣二十三億 四千九百四十萬元)
	該物業規劃為新型產 業／商業發展項目，總建 築面積約為634,976平方 米。該物業的土地使用權 持作工業用途，為期50 年，於二零四七年三月十 六日屆滿。		

附註：

1. 該物業為三幅名為A011-0036、A011-0040及A011-0041及總地盤面積約186,502.1平方米地塊的一部分。根據以下房產證，屬於該三幅地塊範圍內的該物業登記擁有人為華潤雪花啤酒(中國)有限公司。房產證資料概述如下：

宗地	房產證編號	用途	地盤面積 (平方米)
A011-0036	粵(2019)深圳市不動產權第0178500號	工業	55,429.2
	粵(2019)深圳市不動產權第0178501號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178508號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178510號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178512號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178509號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178511號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178502號		
A011-0040	粵(2019)深圳市不動產權第0178495號	工業	52,743.8
	粵(2019)深圳市不動產權第0178487號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178493號		
	粵(2019)深圳市不動產權第0178494號		
A011-0041	粵(2019)深圳市不動產權第0178498號	工業	78,329.1

2. 根據深圳市寶安區城市更新和土地整備局發出的日期為二零一九年九月十九日的批復函深寶更新函(2019)第84號，該物業所位於的寶安區新安街道雪花啤酒區域的城市更新計劃已獲納入深圳二零一九年城市更新單元第五批計劃項目內。
3. 根據深圳寶安工業和信息化局發出的日期為二零二零年三月八日的批復函，寶安區新安街道雪花啤酒區域的城市更新計劃的建議土地用途(普通工業及新型產業)及建議重建計劃符合規劃土地用途及「寶安區『多規合一』基礎上的產業空間規劃」項下的相關規劃要求。

4. 根據深圳市寶安區城市更新和土地整備局日期為二零二零年七月十四日的公告，該物業屬於寶安區新安街道雪花啤酒片區的城市更新單元規劃範圍內，且雪花啤酒片區城市更新單元規劃草案已獲城市更新規劃局批准。就該物業的新指定土地用途及未來發展項目的允許建築面積如下：

地塊	土地用途	建築面積 (平方米)
01-03	新型產業、住宅(3)、商業	170,155
01-04	新型產業	134,786
01-07	住宅(3)	112,830
03-01	工業	<u>217,205</u>
總計：		<u><u>634,976</u></u>

5. 有關中國法律的法律顧問認為：
- (a) 華潤雪花啤酒(中國)有限公司已獲得有效房產證並合法持有該物業所位於的三幅地塊A011-0036、A011-0040及A011-0041的土地使用權的適當所有權。
 - (b) 該物業不涉及任何按揭及法院命令。
 - (c) 根據於二零一九年十二月一日刊憲的深圳城市更新辦法，在城市更新計劃內待重建物業的土地使用人須通過私人批地程序獲得建設用地的土地使用權。
 - (d) 根據深圳城市更新辦法實施細則第54條第2款，主管地方部門及土地使用人將在土地變更為建設用地後簽署土地使用權出讓合同，而土地使用證將於向政府支付地價後發出。
6. 該物業的現時用途符合城市規劃用途。
7. 在估值時，吾等已計及應支付予政府的估計地價及搬遷補償金額約人民幣2,137,400,000元。

以下為擬於臨時股東大會上重選的董事的詳細資料：

Richard Raymond WEISSEND先生 (非執行董事)

Richard Raymond WEISSEND先生，59歲，自二零二零年六月二十六日起獲委任為本公司非執行董事。WEISSEND先生為Heineken Management (Shanghai) Co. Ltd (「Heineken Management China」)的董事總經理及董事會主席，該公司在優質品牌建設、營銷傳播與激發、通路營銷與生產方面為本公司及其附屬公司提供支持。WEISSEND先生亦為華潤集團(啤酒)有限公司(本公司的控股股東)及華潤雪花啤酒有限公司(本公司的全資附屬公司)董事會的董事。Heineken Management China為Heineken N.V.的附屬公司，其間接持有華潤集團(啤酒)有限公司的40%權益。

WEISSEND先生自二零一九年七月起獲委任為Heineken Management China的董事總經理。彼於二零零七年加入西班牙喜力公司(HeinekenSpain)擔任副總裁，並於二零零八年七月至二零一九年六月接任西班牙喜力公司行政總裁。彼於二零一四年三月至二零一九年三月亦擔任西班牙啤酒協會(Spanish Brewers Association)主席。自二零零一年至二零零六年，彼擔任Brasseries Heineken(現為Heineken Enterprise，為法國喜力公司(Heineken France)的附屬公司以及International and National Group品牌的分銷商)的董事總經理。彼於一九九八年擔任法國喜力公司的銷售總監，並於二零零零年晉升為法國喜力公司商務總監及管理團隊成員。

WEISSEND先生畢業於斯特拉斯堡商學院市場營銷及商業策略專業。

除上文所披露者外，WEISSEND先生於過往三年內並無於其他香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務或於本公司或本集團的其他成員公司擔任任何職務。除上文所披露者外，WEISSEND先生現時及過往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關係。

本公司與WEISSEND先生之間並無訂立任何服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟須根據章程細則之規定於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。應付WEISSEND先生之董事袍金乃由董事會根據本公司股東在股東週年大會授權，並按彼於本公司之職責及責任以及薪酬委員會之建議而釐定。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事之董事袍金釐定為每年120,000港元。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之涵義，WEISSEND先生並無擁有股份之任何權益。

除上文所披露者外，WEISSEND先生已確認，並無有關彼重選之其他事宜須提請股東垂注，亦無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條須予以披露。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，而各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他可致本通函所載任何聲明產生誤導的事實。

2. 本公司董事的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括本公司董事及最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須予存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司已發行普通股及相關股份中擁有的權益

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	共佔權益百分比 (%) ⁽¹⁾
侯孝海	好倉	1,068,000	0.03
黎汝雄	好倉	149,498	0.01
李家祥	好倉	271,817	0.01

附註：

- 指本公司股份中的好倉總數佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
- 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

(b) 於相聯法團已發行普通股及相關股份中擁有的權益

於最後實際可行日期，若干董事於相聯法團(定義見證券及期貨條例)的已發行普通股中擁有權益：

(i) 於一間相聯法團 — 華潤置地已發行普通股的權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	共佔權益百分比 (%) ⁽¹⁾
黎汝雄	好倉	10,000	0.01
李家祥	好倉	50,000	0.01

附註：

- 指好倉所涉及的華潤置地股份總數佔華潤置地於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
- 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

(ii) 於一間相聯法團 — 華潤萬象生活有限公司(「華潤萬象」)已發行普通股之權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	共佔權益百分比 (%) ⁽¹⁾
黎汝雄	好倉	4,157	0.01
李家祥	淡倉	387	0.01

附註：

- 指華潤萬象股份中的好倉總數佔華潤萬象於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
- 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

(iii) 於一間相聯法團 — 華潤燃氣控股有限公司(「華潤燃氣」)已發行普通股的權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	共佔權益百分比 (%) ⁽¹⁾
黎汝雄	好倉	10,000	0.01

附註：

1. 指好倉所涉及的華潤燃氣股份總數佔華潤燃氣於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
2. 上文所披露之權益全部由董事以實益擁有人之身份持有。

(iv) 於一間相聯法團 — 華潤電力控股有限公司(「華潤電力」)已發行普通股的權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	共佔權益百分比 (%) ⁽¹⁾
簡易	好倉	1,200,000 ⁽²⁾	0.02
黎汝雄	好倉	10,000	0.01

附註：

1. 指好倉所涉及的華潤電力股份總數佔華潤電力於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
2. 簡易先生被視為擁有其配偶之1,200,000股股份之權益。
3. 除附註2另有所指者外，上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

(v) 於一間相聯法團 — 華潤水泥控股有限公司(「華潤水泥」)已發行普通股的權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	共佔權益百分比 (%) ⁽¹⁾
黎汝雄	好倉	40,000	0.01

附註：

1. 指好倉所涉及的華潤水泥股份總數佔華潤水泥於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
2. 上文所披露之權益全部由董事以實益擁有人之身份持有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須予存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除上文所披露的權益及淡倉外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文的規定向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊內記錄的權益或淡倉：

持有權益方名稱	好倉／淡倉	持有權益方 被視為擁有權益	
		的股份數目	持股量百分比 (%)
中國華潤 ⁽¹⁾	好倉	1,684,077,366	51.91
華潤股份有限公司 (「華潤股份」) ⁽¹⁾	好倉	1,684,077,366	51.91
CRC Bluesky Limited ⁽¹⁾	好倉	1,684,077,366	51.91
華潤集團 ⁽¹⁾	好倉	1,684,077,366	51.91
華潤集團(華創)有限公司 ⁽¹⁾	好倉	1,676,338,664	51.67
華潤創業有限公司 ⁽¹⁾	好倉	1,676,338,664	51.67
Heineken Holding N.V. ⁽¹⁾	好倉	1,676,338,664	51.67
Heineken N.V. ⁽¹⁾	好倉	1,676,338,664	51.67
華潤集團(啤酒)有限公司 ⁽¹⁾	好倉	1,676,338,664	51.67

附註：

- 華潤集團(啤酒)有限公司及合貿有限公司分別直接持有本公司1,676,338,664股及7,738,702股股份。華潤集團(啤酒)有限公司由華潤創業有限公司持有60%權益，並由Heineken Brouwerijen B.V.持有40%權益，而華潤創業有限公司為華潤集團(華創)有限公司的全資附屬公司。華潤集團(華創)有限公司及合貿有限公司均為華潤集團的實益全資附屬公司。華潤集團為CRC Bluesky Limited的實益全資附屬公司，而CRC Bluesky Limited由華潤股份全資擁有。華潤股份是中國華潤的最終實益全資附屬公司。因此，華潤集團、CRC Bluesky Limited、華潤股份及中國華潤被視為合共於本公司1,684,077,366股股份中擁有權益。Heineken Brouwerijen B.V.為Heineken International B.V.的全資附屬公司，Heineken International B.V.為Heineken N.V.的全資附屬公司，而Heineken N.V.為Heineken Holding N.V.的全資附屬公司。因此，Heineken Brouwerijen B.V.、Heineken International B.V.、Heineken N.V.及Heineken Holding N.V.被視為於本公司1,676,338,664股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉任何人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或候任董事為於股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的公司(或其附屬公司)的董事或僱員。

4. 董事權益

(a) 於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益(猶如彼等各自為本公司控股股東而將須根據上市規則第8.10條予以披露)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司曾或現時涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立將不會於一年內屆滿或不可由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

7. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例進行其項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
國眾聯測量師行	獨立專業估值師
中倫律師事務所(「中倫」)	本公司有關中國法律的法律顧問

新百利、國眾聯測量師行及中倫各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容將其函件及報告載入本通函內及引述其名稱，並確認彼等並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，新百利、國眾聯測量師行及中倫各自並無擁有本集團任何成員公司股本的權益，亦無擁有任何股份或本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份的任何權利(不論是否可依法強制執行)。新百利、國眾聯測量師行及中倫各自概無自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

8. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 一般事項

本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈39樓。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起直至二零二一年三月二十九日(包括該日)止期間的正常營辦公時間(星期六、星期日及公眾假期除外)內,在本公司辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈39樓)可供查閱:

- (a) 投資合作協議;
- (b) 搬遷補償協議;
- (c) 代建服務合同;
- (d) 獨立董事委員會函件,其全文載於本通函第32至33頁;
- (e) 新百利函件,其全文載於本通函第34至65頁;
- (f) 國眾聯測量師行函件,其全文載於本通函第I-1至I-6頁;
- (g) 上文本附錄「專家及同意書」一段所提述的新百利、國眾聯測量師行及中倫的函件;
及
- (h) 本通函。



華潤啤酒(控股)有限公司

China Resources Beer (Holdings) Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291)

股東特別大會通告

茲通告華潤啤酒(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年三月二十九日(星期一)下午三時三十分在香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳三至四號舉行股東特別大會，旨在考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准本公司訂立及履行由深圳市潤投諮詢有限公司與本公司間接全資附屬公司華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司於二零二一年一月二十二日就成立項目公司(「項目公司」)訂立的投資合作協議(「投資合作協議」)及其項下擬進行的交易，詳情載於本公司日期為二零二一年三月九日的通函；
- (b) 本集團根據投資合作協議向項目公司提供額外資本承諾、股東貸款及／或擔保，其中額外資本承諾、股東貸款及／或擔保合共不得超過人民幣4,000,000,000元；
- (c) 謹此批准本公司訂立及履行由深圳潤投(代表項目公司)、華潤雪花投資(代表項目公司)與本公司間接全資附屬公司華潤雪花啤酒(中國)有限公司(「華潤雪花」)於二零二一年一月二十二日就拆遷位於中國深圳市寶安區新安街道創業二路與留仙三路交匯處之地塊訂立的搬遷補償協議(「搬遷補償協議」)及其項下擬進行的交易，詳情載於本公司日期為二零二一年三月九日的通函；

股東特別大會通告

- (d) 謹此批准本公司訂立及履行將由項目公司與華潤雪花於項目公司成立後一個月內訂立的新搬遷補償協議(「**新搬遷補償協議**」)(新搬遷補償協議的條款與搬遷補償協議相同，並將完全取代搬遷補償協議)及其項下擬進行的交易，詳情載於本公司日期為二零二一年三月九日的通函；
- (e) 謹此批准本公司訂立及履行由華潤置地城市運營管理(深圳)有限公司與華潤雪花就建設及開發雪花啤酒地塊訂立的日期為二零二一年一月二十二日的代建服務合同(「**代建服務合同**」)及其項下擬進行的交易(包括支付不超過人民幣100,000,000元的服務費)，詳情載於本公司日期為二零二一年三月九日的通函；及
- (f) 謹此授權本公司董事(「**董事**」)就實行投資合作協議、搬遷補償協議、新搬遷補償協議及代建服務合同及其項下擬進行的交易或與其相關並令其生效而作出其可能認為屬必要、合宜或權宜的行動及事宜並採取有關措施。」

2. 「動議重選Richard Raymond WEISSEND先生為董事。」

承董事會命
華潤啤酒(控股)有限公司
執行董事、首席財務官及公司秘書
黎寶聲

香港，二零二一年三月九日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈39樓，方為有效。

股東特別大會通告

3. 本公司將於二零二一年三月二十四日(星期三)至二零二一年三月二十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行本公司股份過戶登記。為確定有權出席大會並於會上投票之股東之身份，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二一年三月二十三日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。
4. 關於本通告第2項，本公司董事會建議重選一名退任董事，即Richard Raymond WEISSEND先生合資格膺選連任為本公司董事。該董事之詳情載於致股東日期為二零二一年三月九日之通函附錄二。
5. 股東特別大會預防措施

鑒於新型冠狀病毒肺炎的疫情發展以及根據香港特別行政區政府最近就預防及控制疫情傳播的要求，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表以行使投票權對股東特別大會相關決議案進行投票，而非親身出席股東特別大會。在此提醒股東無須親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。如欲採取上述方法的股東，請盡快填妥及遞交委任代表表格，以確保委任代表指示可於股東特別大會指定召開時間最少48小時前送達股份過戶登記處。

本公司將於股東特別大會實施以下防控措施，以對抗疫情及保障獨立股東或委任代表免受感染風險：

- 各股東或委任代表於場地入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫高於正常，或會被拒絕進入會場；
- 各股東或委任代表在出席股東特別大會期間需佩戴外科手術口罩；
- 大會將不會派發禮品及提供茶點；
- 出席股東特別大會之股東或委任代表需保持合適社交距離；
- 為保障參會股東或委任代表的健康安全，本公司將於股東特別大會上提供酒精搓手液予參會者使用；
- 股東特別大會將不設答問環節，股東可以在會議召開之前以書面形式向管理層提出問題；及
- 其他政府機關可能要求的措施。

任何違反防控措施或現受到香港特別行政區政府規定須接受檢疫之人士或被拒絕進入大會會場。

股東特別大會於香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳三至四號舉行。大會知悉該酒店可能拒絕未能通過體溫檢測的人士進場，被拒進場的人士將不能出席股東特別大會。

基於防疫及安全考慮，股東特別大會將作出特別座位安排，以減少出席者之間的接觸，因此大會會場只能容納有限數目的股東出席股東特別大會。

股東特別大會通告

無論如何，謹請各股東(a)仔細考慮出席於密閉環境下舉行股東特別大會的風險；(b)依循香港特別行政區政府有關新型冠狀病毒肺炎疫情的要求或指引，以決定是否出席股東特別大會；及(c)如股東感染或懷疑感染新型冠狀病毒肺炎，或與感染或懷疑感染新型冠狀病毒肺炎人士有緊密接觸，則切勿出席股東特別大會。

由於香港的新型冠狀病毒肺炎疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應不時查閱我們的網站www.crbeer.com.hk，以取得有關股東特別大會安排之日後公布及最新資訊。

若股東特別大會當日懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號又或於香港特別行政區政府公佈的「超強颱風後的極端情況」生效，或如股東特別大會舉行的日期因應新型冠狀病毒肺炎的疫情而需要更改，股東特別大會將考慮延期舉行或休會。如股東特別大會之日期、時間及地點有任何更改，本公司將於本公司網站(www.crbeer.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上載公告通知股東。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

6. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年三月九日的通函所界定者具有相同涵義。