

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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

投資合作協議、搬遷補償協議及代建服務合同

本公司宣佈，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，本公司透過其全資附屬公司與華潤置地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。

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與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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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，而獨立財務顧問已獲委任以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

通函

一份載有(其中包括)該等協議的條款及其項下擬進行的該等交易之進一步資料、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件的通函，預期將於二零二一年二月十六日或之前寄發予股東。

背景

本公司宣佈，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，本公司透過其全資附屬公司與華潤置地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本公司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。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。

各協議的主要條款及條件如下：

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

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	0.5	50%
總計	1.0	100%

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)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。

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。

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／虧損攤估

： 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估。

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。

估計收取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。

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公告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。

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。

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、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。

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產生的估計收益而釐定。
- (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考慮項目公司地塊的未來規劃及用途而釐定。

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」物業的歷史價值及市值增長潛力而釐定。最高額外補償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，用作在估計最高額外補償時的參考)過去一年及正在進行中的相若項目，而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。

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：

貨幣補償金額 x 首期交付物業(交付當期及以前已實現銷售部分)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：

(貨幣補償金額 x 累計至當年銷售物業面積佔總銷售物業面積比例) – 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。

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。

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

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。

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：

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

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、建築規模及複雜程度而釐定。

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 <small>(附註1)</small>
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 <small>(附註2)</small>	—

階段	將予支付之 總服務費的 百分比 <small>(附註1)</small>
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) <small>(附註3)</small>	3%

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：

根據成本結算的實際服務費 – (第1至9階段支付的累計成本) – 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。

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(不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，於本公告日期，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)。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。於本公告日期，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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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，而獨立財務顧問已獲委任以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

通函

一份載有(其中包括)該等協議的條款及其項下擬進行的該等交易之進一步資料、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件的通函，預期將於二零二一年二月十六日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告內，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
「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，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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

「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	本公司將舉行之股東特別大會，以審議及批准該等交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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；及就本公告而言，指除中國華潤及其聯繫人以外的股東

「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
「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
「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)
「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
「該等交易」	指	本公告內「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	獨立物業估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司就該物業的市值所編製的估值報告，其詳情將載於向股東發出的通函內
「%」	指	百分比

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，二零二一年一月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為簡易先生、侯孝海先生(首席執行官)及黎寶聲先生(首席財務官)。本公司非執行董事為黎汝雄先生、端木禮書先生及Richard Raymond Weissend先生。本公司獨立非執行董事則為黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。