此乃要件　請即處理

閣下如對本經修訂部份收購建議、本綜合文件任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的華潤啤酒(控股)有限公司證券全部**售出或轉讓**，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件須與隨附的接納表格一併閱讀，其內容構成經修訂部份收購建議條款及條件的一部份。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附接納表格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(集團)有限公司
China Resources (Holdings) Co., Ltd.
(於香港註冊成立的有限公司)

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)

華潤集團(創業)有限公司
CRH (Enterprise) Limited
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

美林(亞太)有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
代表華潤集團(創業)有限公司就向合資格股東
收購華潤啤酒(控股)有限公司股本中最多484,273,072股股份
(相當於其已發行股本約20%)
提出經修訂自願無條件部份現金收購建議的
綜合收購建議及回覆文件

收購人的財務顧問
BofA Merrill Lynch
Morgan Stanley
摩　根　士　丹　利

本公司的財務顧問
UBS

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
ROTHSCHILD

股東須知悉並遵守任何適用法律或監管規定。請參閱本綜合文件第iii頁開始的「重要提示」以及分別自本綜合文件第14頁及第I-12頁開始的美銀美林及摩根士丹利函件「海外股東」一節及本綜合文件附錄一。

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。載有(其中包括)經修訂部份收購建議條款及條件詳情的美銀美林及摩根士丹利函件載於本綜合文件第9至19頁。董事會函件載於本綜合文件第20至25頁。載有獨立董事委員會致獨立股東有關經修訂部份收購建議的推薦建議函件，載於本綜合文件第26至27頁。載有獨立財務顧問洛希爾致獨立董事委員會及獨立股東有關經修訂部份收購建議的意見函件，載於本綜合文件第IFA-1至IFA-18頁。

經修訂部份收購建議的接納及交收程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。經修訂部份收購建議的接納表格最遲須於截止日期二零一五年十二月二日(星期三)下午四時正(或收購人經執行人員同意可能釐定以及收購人、華潤集團及本公司可能聯合公佈的較後時間及／或日期)前遞交予股份過戶登記處。

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)將會或有意轉發本綜合文件及／或隨附的接納表格至香港境外的任何司法權區，務請於採取任何行動前，先行細閱美銀美林及摩根士丹利函件「海外股東」一節及本綜合文件附錄一。欲接納經修訂部份收購建議的各位海外合資格股東須自行全面遵守相關司法權區當中有關接納經修訂部份收購建議的法律及法規，包括取得任何可能需要的政府、外滙管制或其他同意，並辦理其他必要手續或遵守法律規定。務請海外合資格股東就決定是否接納經修訂部份收購建議尋求專業意見。

二零一五年十月三十日

目　錄

頁次

預期時間表 ii

重要提示 iii

釋義 1

美銀美林及摩根士丹利函件 9

董事會函件 20

獨立董事委員會函件 26

獨立財務顧問函件 IFA-1

附錄一　－　經修訂部份收購建議的進一步條款 I-1

附錄二　－　本集團的財務資料 II-1

附錄三　－　物業估值報告 III-1

附錄四　－　華潤集團的財務資料 IV-1

附錄五　－　一般資料 V-1

隨附文件－接納表格

下列時間表僅供參考。時間表如有任何變動，華潤集團、收購人及本公司將作出聯合公告。

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期*(附註1)*	二零一五年十月三十日(星期五)
接納經修訂部份收購建議的開始日期	二零一五年十月三十日(星期五)
於截止日期接納經修訂部份收購建議的最後時間及日期*(附註1、2及3)*	二零一五年十二月二日(星期三)下午四時正
截止日期*(附註1)*	二零一五年十二月二日(星期三)
於聯交所網站登載經修訂部份收購建議結果公告*(附註3)*	不遲於二零一五年十二月二日(星期三)下午七時正
收購人就提呈接納及承購的股份根據經修訂部份收購建議寄發應付股款的最後日期*(附註4)*	二零一五年十二月十一日(星期五)

附註

1. 經修訂部份收購建議(於各方面皆屬無條件)乃於本綜合文件的寄發日期作出，並於該日及自該日起可供接納，直至截止日期為止。除本綜合文件附錄一「不可撤銷的接納」一節所載情況外，接納經修訂部份收購建議均不可撤銷且無法撤回。

2. 根據收購守則，經修訂部份收購建議須於本綜合文件寄發日期起初步公開供接納至少且不得超過21日。然而，為遵守相關美國證券法有關經修訂部份收購建議須公開至少20個美國營業日的規定，接納經修訂部份收購建議將於二零一五年十二月二日(星期三)下午四時正截止。

   於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管參與者間接持有股份的股份實益擁有人均須注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時間規定(載於附錄一)。

3. 將於二零一五年十二月二日(星期三)下午七時正透過聯交所網站刊發公告，以表明經修訂部份收購建議是否作出修訂或失效。

4. 收購人根據經修訂部份收購建議就提呈接納及承購的股份應付的股款(經扣除賣方因此而產生的從價印花稅後，及(如適用)就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處的費用)將儘快以普通郵遞方式寄發予相關獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於截止日期起計七個營業日(定義見收購守則)內寄出。

本綜合文件所述所有日期及時間均指香港日期及時間。

致美國股東的通知

經修訂部份收購建議乃為一間香港公司的證券作出並受香港披露規定的規限，且有關披露規定不同於美國。本綜合文件內所載財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此或不能與美國公司或根據美國公認會計原則編製財務報表的公司之財務資料作比較。經修訂部份收購建議將根據適用的美國收購建議規則及以其他方式根據證券及期貨條例的規定於美國作出。因此，經修訂部份收購建議須遵守的披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、收購建議時間表、結算程序及付款時間會不同於適用於美國本土的收購建議程序及法律規定。

股份之美國持有人如根據經修訂部份收購建議收取現金，就美國聯邦所得稅而言，根據適用的美國州份及當地法律以及外國及其他稅法，可能屬應納稅交易。各股份持有人務必立即就其接納經修訂部份收購建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於華潤集團、收購人及本公司位於美國以外的國家，且其部份或所有高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故股份的美國持有人可能難以行使其權利及執行美國聯邦證券法下的索償要求。股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法的行為向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事，亦可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬公司服從美國法院的裁決。

根據收購守則及一九三四年美國證券交易法第14e-5(b)條，美銀美林、摩根士丹利及其各自聯屬人士可繼續於聯交所擔任股份的獲豁免自營買賣商。此等購買可於公開市場以現行價格或於私人交易以經協商價格進行。有關該等購買的任何資料將呈報予證監會，而倘證監會向公眾公開資料，則於證監會網站http://www.sfc.hk可供查閱。

有關進一步討論，請參閱美銀美林及摩根士丹利函件中「海外股東」一節及本綜合文件附錄一「海外股東」一節。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義的字眼，牽涉到風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。

於本綜合文件內，除文義另有指示外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予的涵義；
「聯繫人」	指	具收購守則所賦予的涵義；
「具約束力建議」	指	華潤集團向本公司發出日期為二零一五年四月十三日的具約束力建議(其隨附一份買賣協議文本)，其主要條款於首份公告「具約束力建議的主要條款」一節陳述，包括出售事項、削減股本、特別股息及部份收購建議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「美銀美林」	指	美林(亞太)有限公司，根據證券及期貨條例註冊可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為華潤集團及收購人的財務顧問之一；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「削減股本」	指	本公司削減股本以減少其資本及組成總額最低為港幣100億元的可分派儲備；
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統；
「截止日期」	指	二零一五年十二月二日(星期三)，為經修訂部份收購建議的截止日期，或倘經修訂部份收購建議獲修訂，則由收購人遵照收購守則及相關美國證券法修訂的截止日期；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；

「本公司」	指	華潤啤酒(控股)有限公司(前稱華潤創業有限公司),於香港註冊成立的公司,公司編號為11824;
「完成」	指	完成出售事項;
「綜合文件」	指	由華潤集團、收購人及本公司根據收購守則就經修訂部份收購建議聯合發出的本綜合收購建議及回覆文件,可適當作出修訂或補充;
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義;
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義;
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司,由CRC Bluesky Limited實益全資擁有,而CRC Bluesky Limited由華潤股份有限公司全資擁有,後者由中國華潤總公司最終實益全資擁有;
「華潤集團系」	指	華潤集團及其附屬公司;
「董事」	指	本公司董事;
「出售事項」	指	根據買賣協議(經補充協議修訂)條款就出售資產作出的出售;
「出售資產」	指	買賣協議(經補充協議修訂)所述本公司的全部非啤酒業務,其中包括: (i) 於目標公司(本公司附屬公司)全部已發行股本中的直接或間接(如適用)權益;

(ii) (a)非啤酒合約項下的所有權利；(b)有關本公司及Purple Finance Limited(本公司全資附屬公司)所持有非啤酒業務相關的該等資產及權利(為免生疑並受下文(c)所限，不包括本公司於完成日期的總部固定資產、預付款項、其他應收款項(有關一屋苑及停車場之應收管理費收入除外)、公用事業按金、會籍、可收回稅款)；及(c)停車場(連同任何公用事業按金及預付款項，並扣除相關開支)；

(iii) 本公司所持有非啤酒業務應佔的現金及現金等值；及

(iv) 股東貸款；

「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括其任何控股公司)；
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲執行董事轉授職能的人；
「末期股息」	指	本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股股份港幣0.16元；
「首份公告」	指	本公司、華潤集團及收購人所刊發日期為二零一五年四月二十日的聯合公告，內容有關(其中包括)本公司全部非啤酒業務的可能非常重大出售事項及部份收購建議；
「接納表格」	指	本綜合文件隨附的經修訂部份收購建議的接納及轉讓表格；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體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本公司獨立董事委員會，以就買賣協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行的交易並就經修訂部份收購建議向獨立股東提供推薦意見；
「獨立財務顧問」或「洛希爾」	指	洛希爾(香港)有限公司，就買賣協議(經補充協議修訂)擔任獨立董事委員會及獨立股東的財務顧問，並就經修訂部份收購建議擔任獨立董事委員會及獨立股東的財務顧問，為獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團；
「獨立股東」	指	就批准買賣協議(經補充協議修訂)及其下擬進行的交易，以及經修訂部份收購建議而言，為收購人、華潤集團及彼等聯繫人以及與彼等一致行動的人士之外的股東；
「最後交易日」	指	二零一五年四月二日，股份短暫停牌前的最後交易日，而股份於刊發首份公告後復牌；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十月二十七日，即寄發本綜合文件前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

「最後完成日期」	指	二零一五年十二月三十一日或華潤集團與本公司可能書面協定的較後日期；
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，為獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為華潤集團及收購人的財務顧問之一；
「非啤酒合約」	指	本公司或其附屬公司(除出售集團外)就非啤酒業務訂立的所有合約；
「收購建議期間」	指	具收購守則所賦予的涵義，就經修訂部份收購建議而言，自首份公告日期起計；
「收購建議價」	指	每股港幣12.70元；
「收購建議股份」	指	經修訂具約束力建議所涉及的股份；
「收購人」	指	華潤集團(創業)有限公司(前稱世名投資有限公司)，由華潤創業有限公司(前稱利得創投(香港)有限公司，公司編號為2268449)全資擁有，而華潤創業有限公司由利得創投有限公司全資擁有，後者由華潤集團全資擁有；
「停車場」	指	位於九龍荔枝角華創中心的若干停車位及新界葵涌達利中心的若干停車位；
「部份收購建議」	指	美銀美林及摩根士丹利代表收購人向合資格股東作出的附先決條件的自願現金部份收購建議，以按每股港幣12.70元收購最多242,136,536股股份(佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約10%)，隨後獲經修訂具約束力建議修訂；

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「先決條件」	指	經修訂部份收購建議的先決條件，即： (i) 已落實完成； (ii) 已完成削減股本； (iii) 已派付經修訂特別股息；及 (iv) 已取得執行人員根據收購守則規則28.1同意經修訂部份收購建議；
「物業估值師」或「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司；
「合資格股東」	指	收購人及與其一致行動人士之外的股東；
「股東名冊」	指	本公司股東名冊；
「有關期間」	指	自二零一四年十月二十日(首份公告日期前滿六個月當日)起計直至及包括最後實際可行日期的期間；
「餘下集團」	指	進行出售事項前的本集團(出售集團除外)；
「經修訂具約束力建議」	指	華潤集團向本公司發出日期為二零一五年六月十五日的具約束力建議，當中載列(其中包括)經修訂部份收購建議並隨附一份補充協議表格；
「經修訂部份收購建議」	指	獲經修訂具約束力建議修訂的部份收購建議，即將部份收購建議所涉及的股份數目由242,136,536股(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約10%)增加至484,273,072股(相當於最後實際可行日期本公司已發行股份約20%)；

「經修訂特別股息」	指	獲經修訂具約束力建議修訂的特別股息，即由每股港幣11.50元增加至每股港幣12.30元，合共約港幣29,928,000,000元；
「買賣協議」	指	本公司與華潤集團就(其中包括)出售事項訂立日期為二零一五年五月四日的買賣協議(隨後經補充協議修訂)；
「第二份公告」	指	本公司就(其中包括)買賣協議所刊發日期為二零一五年五月四日的公告；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東貸款」	指	出售集團於完成時結欠本公司的尚未償還股東貸款；
「股份過戶登記處」	指	卓佳標準有限公司；
「特別股息」	指	每股港幣11.50元的特別股息，隨後經補充協議修訂；
「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；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「補充協議」	指	本公司與華潤集團於二零一五年六月十五日訂立的補充買賣協議；

「目標公司」	指	所有從事非啤酒業務的公司，即：(i) Ondereel Ltd，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；(ii) Best-Growth Resources Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；(iii) Havensbrook Investments Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；(iv) China Resources Enet Solutions Limited，一間根據開曼群島法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；(v)華潤創業財務(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；(vi)華創(代理人)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；及(vii)華潤創業商貿(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；
「第三份公告」	指	本公司、收購人及華潤集團所刊發日期為二零一五年六月十七日的聯合公告，內容有關(其中包括)補充協議及經修訂部份收購建議；
「UBS」	指	UBS AG，透過其香港分行行動，為獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)和第9類(資產管理)受規管活動的持牌機構，為本公司有關具約束力建議及經修訂具約束力建議的財務顧問；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國營業日」	指	星期六、星期日或美國聯邦假日以外的任何日子，包括東部時間上午十二時零一分至午夜十二時正的時間；及
「%」	指	百分比。

倘本綜合文件中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

BofA Merrill Lynch　　Morgan Stanley 摩根士丹利

敬啟者：

緒言

於二零一五年四月二十日，華潤集團、收購人及 貴公司聯合宣佈， 貴公司自華潤集團接獲具約束力建議，包括出售事項、削減股本、特別股息及部份收購建議。根據部份收購建議，美銀美林及摩根士丹利將代表收購人向合資格股東提出附先決條件的自願現金部份收購建議，以按收購建議價每股港幣12.70元收購最多242,136,536股股份(相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約10%)。部份收購建議須待若干先決條件獲達成(包括根據買賣協議完成出售資產的出售事項、完成削減股本、派付特別股息及獲執行人員根據收購守則規則28.1同意部份收購建議)後，方會作出。

於二零一五年五月四日， 貴公司宣佈與華潤集團訂立買賣協議，據此， 貴公司同意出售，而華潤集團亦同意購買由 貴集團持有的 貴公司全部非啤酒業務，總代價為港幣28,000,000,000元，惟須待買賣協議內所載的先決條件獲達成後方可作實。

於二零一五年六月十七日，華潤集團、收購人及 貴公司聯合宣佈， 貴公司自華潤集團接獲有關修訂出售事項及部份收購建議條款的經修訂具約束力建議。根據經修訂具約束力建議，(i)已訂立補充協議，以(其中包括)將根據買賣協議進行出售事項的總代價由港幣28,000,000,000元增至港幣30,000,000,000元，(ii)將特別股息由每股港幣11.50元增至每股港幣12.30元，及(iii)將部份收購建議所涉及的最高股份數目增至484,273,072股股份(相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約20%)。

於二零一五年十月二十日，華潤集團、收購人及 貴公司聯合宣佈，先決條件均已告達成。

本函件構成本綜合文件之一部份，當中載有華潤集團及收購人的若干背景資料、提出經修訂部份收購建議的理由以及收購人有關 貴公司的意向。經修訂部份收購建議的條款載於本函件、本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

謹請 閣下垂注本綜合文件第20至25頁所載董事會函件、第26至27頁所載獨立董事委員會函件及第IFA-1至IFA-18頁所載獨立財務顧問函件。

無條件經修訂部份收購建議

1. 經修訂部份收購建議的主要條款

美銀美林及摩根士丹利代表收購人向合資格股東提出經修訂部份收購建議，以按下列基準收購最多484,273,072股股份(相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約20%)：

就每股股份 現金港幣12.70元

經修訂部份收購建議在所有方面均屬無條件(為免生疑問，經修訂部份收購建議一經作出，毋須受經修訂部份收購建議的任何最低接納水平所限)。

經修訂部份收購建議直至截止日期前將可供接納。

根據收購守則規則28.4，收購人不得將經修訂部份收購建議延至截止日期之後。

2. 價值比較

股東務須注意，根據經修訂部份收購建議將予收購的股份須待完成及派付經修訂特別股息後，方告作實。因此，就與聯交所所報股份價格比較而言，將收購建議價與經修訂特別股息金額合計屬適當。下文亦載有收購建議價與股份價格(並無計及支付經修訂特別股息)的比較。

與股份於最後交易日及於最後實際可行日期的價格比較(包括及不包括經修訂特別股息)載列於下表:

經參考有關最後交易日的收市價或平均收市價#的比較	收購建議價加經修訂特別股息(即合共每股港幣25.00元)較以下有溢價 *(%)*	收購建議價(不計及派付經修訂特別股息)較以下(折讓) *(%)*	經參考有關最後實際可行日期的收市價或平均收市價#的比較	收購建議價加經修訂特別股息(即合共每股港幣25.00元)較以下有溢價 *(%)*	收購建議價(不計及支付經修訂特別股息)較以下(折讓) *(%)*
股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣15.20元	64.5	(16.4)	股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣15.02元	66.4	(15.4)
120個交易日股份平均收市價每股港幣16.41元	52.3	(22.6)	120個交易日股份平均收市價每股港幣22.14元	12.9	(42.6)
90個交易日股份平均收市價每股港幣15.92元	57.0	(20.2)	90個交易日股份平均收市價每股港幣21.61元	15.7	(41.2)
60個交易日股份平均收市價每股港幣15.90元	57.2	(20.1)	60個交易日股份平均收市價每股港幣20.19元	23.8	(37.1)
30個交易日股份平均收市價每股港幣15.35元	62.9	(17.3)	30個交易日股份平均收市價每股港幣16.21元	54.2	(21.7)
10個交易日股份平均收市價每股港幣15.09元	65.7	(15.8)	10個交易日股份平均收市價每股港幣15.03元	66.3	(15.5)
5個交易日股份平均收市價每股港幣15.17元	64.8	(16.3)	5個交易日股份平均收市價每股港幣15.02元	66.4	(15.4)

平均收市價包括最後交易日或最後實際可行日期(視情況而定)的收市價

於二零一五年十月二十日派付經修訂特別股息每股港幣12.30元。

3. 股份的最高及最低收市價

自二零一四年十月二十日起至二零一五年九月十七日(即股份按附經修訂特別股息基準買賣的最後一日)止期間,股份於聯交所所報的最高收市價為二零一五年六月十八日及二零一五年六月二十五日的收市價每股港幣25.80元,而股份於聯交所所報的最低收市價為二零一五年三月十六日的收市價每股港幣14.22元。

自二零一五年九月十八日(即股份開始按除經修訂特別股息基準買賣的第一日)起至最後實際可行日期止期間,股份於聯交所所報的最高收市價為二零一五年十月十六日的港幣15.28元,而股份於聯交所所報的最低收市價為二零一五年九月十八日的港幣13.22元。

4. 經修訂部份收購建議的總代價

於最後實際可行日期，共有2,433,132,679股已發行股份。假設已就484,273,072股股份接獲經修訂部份收購建議的有效接納，則按每股收購建議價港幣12.70元計，經修訂部份收購建議的價值約為港幣6,150,268,014元。

於最後實際可行日期，貴公司概無任何附帶權利可認購或可轉換為股份的已發行但尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或證券。

5. 確認財務資源

假設就484,273,072股股份提出的經修訂部份收購建議獲全面接納，收購人就支付經修訂部份收購建議項下責任所需的財務資源將合共約港幣6,150,268,014元。收購人就償付經修訂部份收購建議代價所需的資金將以華潤集團內部資源撥付。華潤集團及收購人的財務顧問美銀美林及摩根士丹利信納，收購人具備充足財務資源以應付就484,273,072股股份提出的經修訂部份收購建議獲悉數接納的情況。

6. 經修訂部份收購建議的其他條款

合資格股東可就彼等持有的部份或全部股份接納經修訂部份收購建議。倘接獲484,273,072股或更少股份的有效接納，則所有獲有效接納的股份將獲承購；及倘獲超過484,273,072股股份的有效接納，則收購人向每名合資格股東承購的股份總數將根據下列公式釐定：

$$\frac{A \times C}{B}$$

A： 484,273,072股股份(即經修訂部份收購建議所涉及的最高股份數目)

B： 經修訂部份收購建議項下由全體合資格股東交回的股份總數

C： 經修訂部份收購建議項下由相關個人合資格股東交回的股份數目

因此，倘合資格股東根據經修訂部份收購建議交回其全部股份以供接納，該等股份未必會獲全部承購。然而，假設由最後實際可行日期起股份數目再無變

動，則合資格股東可獲保證，接納經修訂部份收購建議而交回的股份中至少約41.44%將獲承購。

經修訂部份收購建議項下的零碎股份將不會獲承購，因此，收購人根據上述公式向各合資格股東承購的股份數目將按收購人的指示調高或調低至最接近的整數。

7. 接納經修訂部份收購建議的影響

透過有效接納經修訂部份收購建議，合資格股東將向收購人出售彼等所交回且最終由收購人根據上文「經修訂部份收購建議的其他條款」一節所載的公式承購的股份，且不附帶任何產權負擔，並連同該等股份於截止日期或之後任何時間累計及附帶的一切權利及利益，包括享有參照於截止日期或之後的記錄日期宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。就根據經修訂部份收購建議由收購人承購的股份而言，收購人無權獲派參照於截止日期之前的記錄日期宣派、作出或派付的任何股息或其他分派。任何有關股息或其他分派將派付予合資格獲派該等股息或分派的股東。

為免生疑問，任何合資格股東接納經修訂部份收購建議將不會影響其獲派經修訂特別股息(已於二零一五年十月二十日派付)的權利。

8. 接納程序

為接納經修訂部份收購建議，合資格股東應根據本綜合文件及接納表格上所載指示填妥隨附之接納表格並交回股份過戶登記處。本綜合文件所載指示應與接納表格所印列的指示(該等指示構成經修訂部份收購建議條款的一部份)一併閱讀。

合資格股東須填妥接納表格，連同相關合資格股東有意接納經修訂部份收購建議的確切股份數目的股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)，於收到接納表格後儘快以郵遞或專人送遞方式送交股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封面註明「華潤啤酒(控股)有限公司－經修訂部份收購建議」，惟無論如何須於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正(香港時間)或收購人可能決定而執行人員可能批准的較後日期及／或時間前送交股份過戶登記處。

概不會就收到之任何接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及／或就此所需的任何一份或多份彌償保證書)(如適用)發出收訖確認書。

股份過戶登記處僅會接納各合資格股東遞交一份接納表格。正式接獲的提交將為不可撤銷且不得撤回，惟本綜合文件附錄一「不可撤銷的接納」一節所述情況則作別論。

9. 代名人登記股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份的合資格股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股權。為讓股份的實益擁有人(其投資以代名人名義登記，包括透過中央結算系統持有股份權益的實益擁有人)接納經修訂部份收購建議，彼等須將其有關經修訂部份收購建議的意向向其代名人作出指示。

10. 海外股東

經修訂部份收購建議與在香港註冊成立及上市的公司有關，故須遵守香港法律、法規及規則的程序及披露規定，或有別於其他司法權區。屬香港以外司法權區的市民、居民或公民的合資格股東參與經修訂部份收購建議的能力可能受限於相關司法權區的法律及法規。相關司法權區的法律或會禁止該等合資格股東參與經修訂部份收購建議或對其產生影響。各有意接納經修訂部份收購建議的合資格股東須自行負責全面遵守相關司法權區的有關法律及法規，包括取得任何政府、外滙管制或其他同意，或遵守歸檔及登記規定以符合一切所需手續或法律或法規規定，且於該等司法權區的有關合資格股東應繳付任何過戶或其他稅項。

任何合資格股東對經修訂部份收購建議的任何接納將被視為構成有關合資格股東向收購人作出的聲明及保證，即(i)已遵守所有有關接納的當地法律及規定以及(ii)有關合資格股東可根據相關司法權區的法律及法規接納經修訂部份收購建議，而該等接納將根據一切適用法律及規定屬有效及具約束力。合資格股東如有任何疑問應諮詢彼等的專業顧問。

11. 清償

倘填妥的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需獲信納的任何一份或多份彌償保證書)(如適用)已由股份過戶登記處於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正或收購人可能決定及公佈而執行人員可能批准的較後的日期及／或時間前收妥，且於各方面及根據收購守則為齊全妥當，則股份過戶登記處將根據接納表格所載授權及條文，儘快但無論如何須於截止日期後七個營業日(定義見收購守則)內，在考慮任何就其接納規模的縮減、印花稅及就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處的費用後，以普通郵遞方式向相關接納股東寄發其根據經修訂部份收購建議應收的股款金額及(如適用)未獲承購股份的任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需獲信納的任何一份或多份彌償保證書)或(如適用)有關該等股份餘額的股票，郵誤風險概由相關接納股東自行承擔。

任何接納股東根據經修訂部份收購建議有權收取的代價，將根據經修訂部份收購建議的條款悉數清償(惟與支付賣方從價印花稅有關者除外)，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或收購人可能或聲稱有權向該接納股東提出的其他類似權利。不足一仙的款項將不予支付，而應付接納股東的現金代價金額將調整至最接近仙位。

倘接納股東提呈的股份未獲收購人悉數承購，則有關該等股份餘額的股票或過戶收據或其他所有權文件(及／或就此所需的任何一份或多份彌償保證書)(視情況而定)或該等股份的替代股票將儘快但無論如何須於截止日期後10日內以普通郵遞方式退回或寄回予接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

12. 碎股

合資格股東務請注意，接納經修訂部份收購建議或會導致彼等持有零碎股份。因此，中銀國際證券有限公司(地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場18樓(聯絡人：羅柏康；電話號碼：+852 2718 9663))已獲收購人委任為指定經紀，於經修訂部份收購建議截止起計三十個交易日內於市場進行零碎股份對盤買賣，以便該等合資格股東可出售彼等的碎股，或補足該等碎股為完整買賣單位2,000股股份。合資格股東謹請注意，以上安排並不保證一定可為碎股對盤。

13. 香港印花稅

相當於接納經修訂部份收購建議所產生代價的價值0.1%的賣方從價印花稅將由接納經修訂部份收購建議的合資格股東支付。合資格股東應付的相關印花稅金額將於經修訂部份收購建議項下應付合資格股東代價中扣減。收購人將按接納經修訂部份收購建議應付代價的0.1%承擔其自身所佔賣方從價印花稅部份，並負責向香港印花稅署呈交買賣股份(根據經修訂部份收購建議有效交回以供接納)應付的所有印花稅。

14. 執行人員的同意

根據收購守則規則28.1，執行人員已同意收購人提出經修訂部份收購建議。

15. 稅務影響

倘合資格股東對其接納經修訂部份收購建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，華潤集團、收購人、 貴公司、彼等最終實益擁有人以及與任何彼等一致行動人士、美銀美林、摩根士丹利、UBS、洛希爾、股份過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或參與經修訂部份收購建議的任何人士概不就任何人士因接納經修訂部份收購建議而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

16. 有關 貴公司、收購人及華潤集團的資料

貴公司戰略性專注於啤酒行業，為華潤集團不可或缺的一部份(華潤集團間接持有 貴公司權益約51.88%)。 貴公司於啤酒業穩佔市場領導地位，旗下「雪花Snow」品牌為自二零零八年起連續多年蟬聯世界銷量最高的單一啤酒品牌。

收購人為華潤集團的間接全資附屬公司，為持有華潤集團於 貴公司股份的投資控股公司。

華潤集團為於香港註冊並營運的業務多元化控股企業集團。其運營七個主要分部為：消費品(零售、啤酒、食品及飲料)、電力供應、地產、水泥、燃氣、醫藥及金融服務。華潤集團擁有約2,000個業務實體，共有約500,000名員工。於中國註冊成立的中國華潤總公司是華潤集團的最終實益擁有人。

17. 進行經修訂部份收購建議的理由

華潤集團透過收購人在進行出售事項的同時進行經修訂部份收購建議，以加強其對 貴集團的信心、承諾及付出。部份收購建議項下最高股份數目由242,136,536股(相當於 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本約10%)增至484,273,072股(相當於 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本約20%)這一事實，足證此信心。收購建議價連同派付經修訂特別股息較股份於最後交易日的成交價有溢價。

同時，華潤集團確認，出售事項完成後，股份成交價可能出現重大變動。華潤集團亦確認， 貴公司將對業務方向及組成作出重大調整。

因此，收購建議價反映了華潤集團及收購人對 貴公司於完成後基本價值的看法。此外，經修訂部份收購建議為有意變現較大部份投資的股東提供按較股價(經計及經修訂特別股息)有溢價的變現機會，而毋須承擔於公開市場出售股份時通常須支付的經紀佣金、交易徵費及交易費用，同時保留彼等於 貴公司餘下的股權，以參與 貴公司的未來增長。有關收購建議價的全部比較，請參閱本綜合文件第11頁。

收購人無意將 貴公司私有化，故決定進行經修訂部份收購建議而非全面收購要約。

18. 收購人有關 貴公司的意向

除出售事項、削減股本及經修訂特別股息的影響外，華潤集團及收購人擬繼續 貴集團現有業務，並無意對 貴集團現有業務策略及營運作出任何重大變動。華潤集團及收購人亦擬繼續聘用 貴集團僱員，且並不會在一般日常業務過程以外進行重大財務資源調配。

聯交所已聲明，倘於經修訂部份收購建議結束時，公眾所持股份低於 貴公司(上市發行人)適用的最低指定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

— 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

— 公眾所持股份不足以維持有秩序市場；

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

華潤集團及收購人擬繼續維持 貴公司於聯交所的上市地位。於最後實際可行日期， 貴公司公眾持股量約佔 貴公司全部已發行股本的48.03%。假設經修訂部份收購建議獲全體合資格股東全面接納，則 貴公司的公眾持股量約為 貴公司於緊隨經修訂部份收購建議完成後全部已發行股本的28.12%，因此，公眾人士所持股份數目將繼續符合上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。收購人的董事將共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當行動以確保股份於經修訂部份收購建議結束時維持充足公眾持股量。

於最後實際可行日期，收購人無意將 貴公司私有化。其並無任何強制收購權。

19. 就文件承擔的責任

向任何股東遞交或由彼等發出的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及╱或就此所需的任何一份或多份彌償保證書)及股款均將遞交有關股東或彼等指定的代理或由有關股東或彼等指定的代理發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而華潤集團、收購人、 貴公司及其最終實益擁有人以及彼等任何一致行動人士、美銀美林、摩根士丹利、UBS、洛希爾、股份過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或參與經修訂部份收購建議的任何其他人士概不承擔任何損失或可能因此而引致的任何其他責任。

其他資料

謹請　閣下垂注本綜合文件第20至25頁所載董事會函件、第26至27頁所載獨立董事委員會函件及第IFA-1至IFA-18頁所載獨立財務顧問函件，內容有關彼等各自就經修訂部份收購建議提出的推薦建議及意見。

謹請　閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。

此　致

列位合資格股東　台照

代表
美林(亞太)有限公司
董事總經理
Stephen Gore

代表
摩根士丹利亞洲有限公司
董事總經理
Mark Schwille

謹啟

二零一五年十月三十日

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)

執行董事:
陳朗先生*(主席)*
洪杰先生*(首席執行官)*
劉洪基先生*(副主席)*
黎汝雄先生*(首席財務官)*

非執行董事:
杜文民先生
魏斌先生
閻飚先生
陳鷹先生
王彥先生

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

註冊辦事處:
香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
39樓

敬啟者:

美林(亞太)有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
代表華潤集團(創業)有限公司就向合資格股東
收購本公司股本中最多484,273,072股股份
提出經修訂自願無條件部份現金收購建議

緒言

茲提述第三份公告,內容有關(其中包括)出售事項以及美銀美林及摩根士丹利為及代表收購人就收購最多484,273,072股股份向合資格股東提出經修訂部份收購建議。

經修訂部份收購建議須待下列先決條件達成後，方可提出：

(a) 已落實完成；

(b) 已完成削減股本；

(c) 已派付經修訂特別股息；及

(d) 已取得執行人員根據收購守則規則28.1同意經修訂部份收購建議。

於二零一五年十月二十日，本公司、華潤集團及收購人聯合宣佈，提出經修訂部份收購建議的所有先決條件均已告達成。

本綜合文件(本函件構成其中一部份)之目的旨在向　閣下提供(其中包括)(i)有關本公司及經修訂部份收購建議的資料；(ii)美銀美林及摩根士丹利致合資格股東的函件；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提出的推薦建議及意見；及(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就經修訂部份收購建議向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見。

經修訂部份收購建議

美銀美林及摩根士丹利代表收購人向合資格股東提出自願無條件部份現金收購建議，以按下列基準收購最多484,273,072股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份約20%)：

根據收購建議接納之每股股份 現金港幣12.70元

經修訂部份收購建議乃遵照收購守則提出，惟另行獲執行人員豁免者除外。

經修訂部份收購建議在所有方面均屬無條件(為免生疑問，經修訂部份收購建議一經作出，毋須受經修訂部份收購建議的任何最低接納水平所限)。

接納經修訂部份收購建議的影響

透過有效接納經修訂部份收購建議，合資格股東將根據綜合文件第12至13頁美銀美林及摩根士丹利函件中「經修訂部份收購建議的其他條款」一節所載公式向收購人出售彼等所交回且最終獲收購人承購的股份，不附帶任何產權負擔，並連同該等股份於任何時間累計的一切權利及利益，包括享有參照於截止日期或之後的記錄日期宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。任何參照於截止日期之前的記錄日期宣派、作出或派付的任何股息或其他分派將由本公司向合資格收取該等股息或分派的股東派付。

有權收取經修訂特別股息的記錄日期為二零一五年九月二十一日，而經修訂特別股息已於二零一五年十月二十日派付。股東是否有權獲派經修訂特別股息將不會受彼等是否接納經修訂部份收購建議的影響。

釐定收購人向每名合資格股東承購的收購建議股份數目的公式載於本綜合文件第12至13頁所載美銀美林及摩根士丹利函件。

據悉，倘全體合資格股東均根據經修訂部份收購建議交回彼等股份，則收購人將接納41.44%交回股份。股份的每手買賣單位為2,000股股份。謹請合資格股東留意，接納經修訂部份收購建議可能會導致彼等持有零碎股份。因此，中銀國際證券有限公司(地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場18樓(聯絡人：羅柏康；電話號碼：+852 2718 9663))已獲收購人委任為指定經紀，於經修訂部份收購建議截止起計三十個交易日內於市場進行零碎股份對盤買賣，以便該等合資格股東可出售彼等所持的碎股或補足該等碎股為完整買賣單位2,000股股份。謹請合資格股東注意，以上安排並不保證一定可為零碎股份對盤。因此，收購人並不保證合資格股東將不會持有零碎股份。

經修訂部份收購建議的進一步詳情

經修訂部份收購建議進一步詳情(包括(其中包括)經修訂部份收購建議的條款及接納程序、結算及接納期)載於本綜合文件中美銀美林及摩根士丹利函件、本綜合文件附錄一(經修訂部份收購建議的進一步條款)及隨附接納表格。

有關本公司、收購人及華潤集團的資料

本公司戰略專注啤酒行業，為華潤集團不可或缺的一部份。本公司於啤酒業穩佔市場領導地位，旗下「雪花Snow」品牌為自二零零八年起連續多年蟬聯世界銷量最高的單一啤酒品牌。

有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核財務資料以及本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料，請參閱附錄二。

收購人為華潤集團的間接全資附屬公司，為持有華潤集團於本公司股份的投資控股公司。

華潤集團為於香港註冊並營運的多元化業務控股企業集團。其運營七個主要分部為：消費品(零售、啤酒、食品及飲料)、電力供應、地產、水泥、燃氣、醫

藥及金融服務。華潤集團擁有約2,000個業務實體，僱用500,000名員工。於中國註冊成立的中國華潤總公司是華潤集團的最終實益擁有人。

本公司股權結構及公眾持股量

下文載列本公司於最後實際可行日期及緊隨經修訂部份收購建議完成後的股權結構(假設(i)合資格股東全面接納經修訂部份收購建議及(ii)自最後實際可行日期起直至及包括經修訂部份收購建議完成日期止期間本公司概無額外發行或購回股份)：

	於最後實際可行日期		**經修訂部份收購建議完成後(假設獲合資格股東全面接納)**	
	股份數目	*概約百分比*	*股份數目*	*概約百分比*
華潤集團、收購人及其他一致行動人士	1,264,609,854	51.97	1,748,882,926	71.88
美銀美林集團(1)	46	0.00	46	0.00
摩根士丹利集團(2)	202	0.00	202	0.00
合資格股東	1,168,522,577	48.03	684,249,505	28.12
總計	2,433,132,679	100.00	2,433,132,679	100.00

附註：

(1) 美銀美林(即華潤集團及收購人的財務顧問之一)及美銀美林集團的相關成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言獲執行人員認可)除外)根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為就本公司而言與華潤集團及收購人一致行動。美銀美林集團成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言獲執行人員認可)除外)擁有或控制的所有46股股份以美國預託證券形式持有(每份美國預託證券代表兩股股份)。

(2) 摩根士丹利(即華潤集團及收購人的財務顧問之一)及摩根士丹利集團的相關成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言獲執行人員認可)除外)根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為就本公司而言與華潤集團及收購人一致行動。摩根士丹利集團成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言獲執行人員認可)除外)擁有或控制的所有202股股份以美國預託證券形式持有(每份美國預託證券代表兩股股份)。

於最後實際可行日期，合資格股東合共持有1,168,522,577股股份，包括公眾股東及董事(不包括本公司及華潤集團及／或收購人的共同董事)分別持有的1,167,655,974股股份及866,603股股份。

假設合資格股東全面接納經修訂部份收購建議，則緊隨經修訂部份收購建議完成後，本公司的公眾持股量將佔本公司全部已發行股本約28.12%，因此，公眾人士持有的股份數目將繼續符合上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

收購人有關本公司的意向

謹請　閣下垂注綜合文件第18頁所載美銀美林及摩根士丹利函件中「收購人有關本公司的意向」一節。

董事會知悉，收購人(i)擬繼續從事本集團現有業務；(ii)無意對本集團現有業務策略及營運作出任何重大變動；及(iii)不會在一般日常業務過程以外進行重大財務資源調配。

董事會亦了解收購人無意將本公司私有化，惟有意加強其對本集團的承諾及付出，而董事會認為此舉極為振奮人心，同時歡迎華潤集團及收購人擬繼續聘用本集團僱員的意向。

維持本公司的上市地位

聯交所已聲明，倘於經修訂部份收購建議結束時，公眾所持股份低於本公司(上市發行人)適用的最低指定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

－　股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

－　公眾所持股份不足以維持有秩序市場；

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

董事會留意到，收購人及華潤集團擬繼續維持本公司於聯交所的上市地位。董事會進一步留意到，收購人的董事將共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當行動以確保股份於經修訂部份收購建議結束時維持充足公眾持股量。

董事會推薦意見

據悉全體非執行董事(獨立非執行董事除外)均為華潤集團的董事及╱或負責人員。因此,彼等被認為就經修訂部份收購建議向獨立股東提出推薦意見有利益衝突。由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立,以向獨立股東作出推薦意見。

謹請 閣下垂注分別有關獨立董事委員會推薦意見及獨立財務顧問意見的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(兩者均構成本綜合文件其中一部份)。

其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。 閣下亦務請細閱本綜合文件及隨附接納表格,以了解經修訂部份收購建議接納程序的進一步詳情。考慮就經修訂部份收購建議所採取的行動時,謹請 閣下考慮自身稅務或財務狀況。 閣下如有任何疑問,應諮詢 閣下之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華潤啤酒(控股)有限公司
主席
陳朗

二零一五年十月三十日

以下為獨立董事委員會就經修訂部份收購建議的條款致獨立股東的推薦意見函件全文，以供載入本綜合文件內。

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：

美林(亞太)有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
代表華潤集團(創業)有限公司就向合資格股東
收購本公司股本中最多484,273,072股股份
(相當於其已發行股本約20%)
提出經修訂自願無條件部份現金收購建議

吾等謹此提述華潤集團、收購人與本公司聯合刊發日期為二零一五年十月三十日的綜合收購建議及回覆文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就經修訂部份收購建議的條款向獨立股東提供意見，詳情載於綜合文件第20至25頁所載「董事會函件」。

吾等亦謹請　閣下垂注載於綜合文件第IFA-1至IFA-18頁的「獨立財務顧問函件」中就經修訂部份收購建議獲委任為獨立財務顧問的洛希爾所提供的意見。

作為獨立董事委員會成員，吾等已與本公司管理層商討接納經修訂部份收購建議的理由，詳情載於綜合文件中的董事會函件。吾等亦已考慮綜合文件中獨立財務顧問函件所載洛希爾於達致有關經修訂部份收購建議條款的意見時所計及的關鍵因素，吾等謹請　閣下細閱。

經考慮與本公司管理層的討論及獨立財務顧問的意見後，吾等認為，就獨立股東而言，經修訂部份收購建議的條款實屬公平合理，故建議合資格股東接納經修訂部份收購建議。倘於經修訂部份收購建議公開期間股份市價超過收購建議價，而銷售所得款項(扣除交易成本)超過經修訂部份收購建議下的應收款項，則合資格股東應考慮不接納經修訂部份收購建議，並考慮依願尋求向市場出售其股份。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會

黃大寧　　**李家祥**

鄭慕智　　**陳智思**

蕭炯柱

獨立非執行董事

謹啟

二零一五年十月三十日

以下為獨立財務顧問洛希爾獲委任就經修訂部份收購建議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。

敬啟者：

美林(亞太)有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
代表華潤集團(創業)有限公司就向合資格股東
收購華潤啤酒(控股)有限公司股本中最多484,273,072股股份
(相當於其已發行股本約20%)
提出經修訂自願無條件部份現金收購建議

緒言

吾等提述，獲委聘向獨立董事委員會提供有關經修訂部份收購建議之意見，有關詳情載於綜合文件，本函件為其中一部份。洛希爾已獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂部份收購建議之條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就合資格股東應否接納經修訂部份收購建議向合資格股東提供意見。

除文義另有規定外，本函件所採用詞彙與綜合文件其他章節所界定者具有相同涵義。

由全體獨立非執行董事包括黃大寧先生、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，以就經修訂部份收購建議向獨立股東提供意見。除獨立董事委員會之成員外，概無董事就向獨立股東提供有關經修訂部份收購建議之任何意見或推薦意見而言被視為獨立。

洛希爾與　貴公司、董事會、華潤集團、收購人或彼等各自的聯繫人概無關連，而吾等並無於　貴集團任何成員公司擁有任何股權，亦並無任何認購或指派他人認購　貴集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)而可能被

合理認為與洛希爾的獨立性有關。除吾等應獲支付的任何正常專業費用外，現時並不存在任何安排致令吾等將自　貴公司、董事會、華潤集團或彼等各自的聯繫人就是次委任為獨立財務顧問收取任何費用或獲得任何利益。

在吾等制定推薦意見時，吾等已依賴　貴公司向吾等提供的資料及事實，並已假設向吾等作出之任何資料及陳述於本函件日期在各重大方面均為真實、準確及完整且可予依賴。吾等亦已假設綜合文件所載列或提述的所有資料、陳述及意見於各方面均為準確及完整、公平合理，因而令吾等可對其加以依賴。

吾等已獲董事告知，概無遺漏任何重大事實，而吾等並不知悉有任何將導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述為不真實、不準確、不完整或誤導的事實或情況。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供的資料及陳述是否真實、準確及完整。董事已於綜合文件附錄五「一般資料」一節所載的責任聲明中聲明，彼等共同及個別就綜合文件所載資料的準確性承擔全部責任(有關華潤集團、收購人或其一致行動人士的資料除外)，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於綜合文件所發表的意見(有關華潤集團、收購人或其一致行動人士所發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始作出，且綜合文件並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何聲明有所誤導。

此外，華潤集團的董事共同及個別就綜合文件所載資料的準確性承擔全部責任(有關　貴公司及其附屬公司的資料除外)，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，華潤集團、收購人及其一致行動人士於綜合文件所發表的意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，且綜合文件並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何聲明有所誤導。

再者，收購人的董事共同及個別就綜合文件所載資料的準確性承擔全部責任(有關　貴公司及其附屬公司或華潤集團的資料除外)，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，收購人及其一致行動人士於綜合文件所發表的意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，且綜合文件並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何聲明有所誤導。

吾等相信，吾等已審閱足夠資料以達致知情決定，以就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就　貴集團的業務及事務進行任何獨立深入調查。

吾等並無考慮合資格股東接納或未能接納經修訂部份收購建議對其造成的稅務影響，原因為有關影響因應其各自個別情況而異。尤其是，就經修訂部份收購建議而言，身為香港境外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的合資格股東應考慮彼等各自的稅務狀況。倘有任何疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。

經修訂部份收購建議

於二零一五年四月二十日，華潤集團、收購人及　貴公司聯合宣佈，　貴公司自華潤集團接獲具約束力建議，包括出售事項、削減股本、特別股息及部份收購建議。部份收購建議指美銀美林及摩根士丹利代表收購人向合資格股東作出的附先決條件的自願現金部份收購建議，以現金方式按每股港幣12.70元收購最多242,136,536股股份(相當於在二零一五年七月九日　貴公司已發行股本約10%)。於二零一五年六月十七日，華潤集團、收購人及　貴公司聯合宣佈，　貴公司自華潤集團接獲經修訂具約束力建議，其中將部份收購建議所涉及的最高股份數目增至484,273,072股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份約20%)。吾等就出售事項、削減股本及經修訂特別股息發表的意見已載於吾等的函件，其構成　貴公司就(其中包括)有關出售全部非啤酒業務的非常重大的出售事項及關連交易刊發日期為二零一五年七月九日的通函(「出售事項通函」)的一部份。

經修訂部份收購建議直至截止日期前將可供接納。根據收購守則規則28.4，收購人不能將經修訂部份收購建議延至截止日期之後。有關經修訂部份收購建議的條款詳情，謹請　閣下垂注綜合文件「美銀美林及摩根士丹利函件」及「董事會函件」以及綜合文件附錄一「經修訂部份收購建議的進一步條款」。

經修訂部份收購建議須待下列先決條件達成後，方可提出：

(a)　已落實完成；

(b)　已完成削減股本；

(c)　已派付經修訂特別股息；及

(d)　已取得執行人員根據收購守則規則28.1同意經修訂部份收購建議。

於二零一五年十月二十日，　貴公司、華潤集團及收購人聯合宣佈，提出經修訂部份收購建議的所有先決條件均已告達成。

經修訂部份收購建議在所有方面均屬無條件(為免生疑問，經修訂部份收購建議一經作出，毋須受經修訂部份收購建議的任何最低接納水平所限)。合資格股東可就彼等持有的部份或全部股份接納經修訂部份收購建議。倘接獲484,273,072股或更少股份的有效接納，則所有獲有效接納的股份將獲承購；及倘接獲超過484,273,072股股份的有效接納，則收購人向每名合資格股東承購的股份總數將按綜合文件「美銀美林及摩根士丹利函件」所載列的公式釐定。因此，倘合資格股東根據經修訂部份收購建議交回其全部股份以供接納，該等股份未必會獲全部承購。然而，假設由最後實際可行日期起股份數目再無變動，則合資格股東可確定經修訂部份收購建議項下提呈接納的股份至少約41.44%將獲接納。合資格股東亦應知悉，由於股份的每手買賣單位為2,000股，倘提呈接納的股份不獲全部接納，則任何保留股權將有可能包含碎股。就此而言，指定經紀已獲委任進行零碎股份對盤買賣。有關碎股安排的詳情，請參閱綜合文件「美銀美林及摩根士丹利函件」中「12. 碎股」一節。

經修訂部份收購建議項下的零碎股份將不會獲承購，因此，收購人根據上述公式向各合資格股東承購的股份數目將按收購人的指示調高或調低至最接近的整數。

主要因素、理由及分析

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素、理由及分析：

1. 經修訂部份收購建議的背景及理據

貴公司為華潤集團旗下的附屬公司(華潤集團於最後實際可行日期間接持有 貴公司約51.88%的權益)，起初專注從事零售及消費者業務。 貴集團營運四項主要業務，包括零售、啤酒、食品及飲品。於完成後， 貴公司將於啤酒業擁有單一戰略重點。 貴公司於啤酒業穩佔市場領導地位，旗下「雪花Snow」品牌為自二零零八年起連續多年蟬聯世界銷量最高的單一啤酒品牌。於 貴公司的二零一五年中期報告所示，截至二零一五年六月三十日， 貴集團於中國25個省份經營98間啤酒廠，年產能合共超過20,000,000千升。

誠如綜合文件中「美銀美林及摩根士丹利函件」所述，華潤集團透過收購人在進行出售事項的同時進行經修訂部份收購建議，以加強其對 貴公司的信心、承諾及付出。此外，董事會亦於出售事項通函中「董事會函件」表

示，由於經修訂部份收購建議乃經修訂具約束力建議不可或缺的一部份，故董事會認為出售事項及經修訂部份收購建議可被視為一套交易。

董事會相信，較精簡的架構有助為所有股東釋放重要價值，及華潤集團對經修訂具約束力建議的推動力包括剔除股份成交價之間的折讓與華潤集團本身對 貴公司進行分類加總估值評估。經修訂具約束力建議為股東於華潤雪花作出獨立投資締造機會，該公司為全球啤酒市場最大並具領導力的啤酒公司。作為純粹從事啤酒的公司且具備方向專一的管理團隊，加上不受多業務結構阻礙及相關資本限制的更精簡結構， 貴公司管理層認為，華潤雪花將具備較高的財務及營運透明度，標榜着 貴公司的增長及盈利能力的往績記錄。 貴公司管理層亦預期，作為業務集中於啤酒的上市公司， 貴公司應可享有在股本及債務發行上較大的靈活彈性，以為內生性增長及所欲進一步帶領行業整合集資。誠如吾等於出售事項通函內的函件所述，吾等認同董事會的意見。

經修訂部份收購建議為 貴公司設定一項估值基準，容許合資格股東以高於首份公告刊發前股份成交價的溢價(經計及經修訂特別股息)變現其部份投資，而毋須產生經紀費、交易徵費及交易費，同時保留彼等於 貴公司餘下的股權，以參與 貴公司的未來增長。

2. 貴集團的過往財務表現(不包括出售資產)

以下分別為 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的若干財務資料概要(不包括出售資產)(「餘下業務」)，以及餘下業務過往財務表現的論述。

表1－餘下業務若干過往財務資料的概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
營業額[1]	27,973	32,835	34,376
EBITDA[2]	3,824	4,415	4,353
基礎溢利[3]	823	943	761

資料來源： 貴公司

附註

1. 營業額不包括分部間銷售

2. EBITDA不包括資產重估及非核心資產╱投資的重大出售事項影響

3. 基礎溢利乃界定為股東應佔溢利，不包括資產重估及非核心資產╱投資的重大出售事項影響

餘下業務之營業額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣27,973百萬元增加約17.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣32,835百萬元。營業額增長主要由著手持續提升其產能、內生性增長及收購金威啤酒集團有限公司(「金威」)的7間釀酒廠帶動銷量增長約10%所貢獻。

EBITDA及基礎溢利於截至二零一三年十二月三十一日止年度分別約為港幣4,415百萬元及約為港幣943百萬元，分別上升約15.5%及約14.6%。EBITDA及基礎溢利增加乃主要由於營業額增加以及充分利用餘下業務規模經濟以致生產效能有所改善所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下業務之營業額進一步增加約4.7%至約港幣34,376百萬元。營業額增長較上一個期間為低，主要原因為受長江中下游天氣比往常夏日涼爽的負面影響，以致截至二零一四年九月三十日止三個月銷量增長緩慢。

餘下業務的EBITDA及基礎溢利於截至二零一四年十二月三十一日止年度分別約為港幣4,353百萬元及約為港幣761百萬元，分別下跌約1.4%及約19.3%。盈利能力下降亦由於上述銷售疲弱及天氣比往常夏日涼爽以及整合金威所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，誠如 貴公司二零一五年中期報告所述， 貴公司完善產能佈局，配以因地制宜的銷售策略，提升與當地分銷商的長期緊密關係，以及加強品牌推廣，擴大市場覆蓋率，以增加高級啤酒銷量，繼而有助提升餘下業務之平均銷售價格。截至二零一五年六月三十日止六個月，餘下業務後勤部門及部份營運功能已進行整合，並開始以金威啤酒的製造設施生產「雪花Snow」啤酒。此整合進一步加強雪花啤酒在華南地區的地位。

有關 貴集團過往表現(包括餘下業務者)之進一步詳情，請參閱綜合文件附錄二「本集團的財務資料」。

3. 未來意向及前景

誠如綜合文件「董事會函件」所述，董事會知悉，收購人(i)擬繼續從事 貴集團現有業務；(ii)無意對 貴集團現有業務策略及營運作出任何重大變動；(iii)不會在一般日常業務過程以外進行重大財務資源調配；及(iv)擬於完成經修訂部份收購建議後維持 貴公司於聯交所之上市地位。

此外，誠如 貴公司二零一五年中期報告所述，餘下業務將持續開展「雪花Snow」品牌宣傳推廣活動，提升品牌的美譽度和顧客忠誠度；加大對高級啤酒推廣，優化產品結構及品質，以及透過併購金威所帶來的協同效益發掘更多價值。與此同時，餘下業務將繼續與SABMiller plc(「SABMiller」)緊密合作；透過內生性增長及收購增加地區覆蓋範圍，確保市場領先地位。

於二零一五年九月十六日， 貴集團之合資企業伙伴SABMiller Asia Limited之母公司SABMiller(於倫敦交易所上市的公眾有限公司)宣佈，其獲Anheuser-Busch InBev SA/NV(「ABI」)告知，ABI有意提出收購建議。城市併購守則(City Code on Takeovers and Mergers)(「英國收購守則」)訂明，ABInBev須於SABMiller之公告發出後28日內提出收購建議，否則其將不可於該期間屆滿後六個月安排任何正式接洽。於二零一五年十月十三日，ABI及SABMiller之董事會均公佈，彼等已原則上就SABMiller全部已發行股本將由ABI提出之可能推薦收購建議之主要條款達成協議(「可能收購建議」)。正式交易之公佈須待多項先決條件達成後方可作出。SABMiller之董事會已要求英國收購合併委員會(「該委員會」)延長有關時限，以容許各訂約方就可能收購建議繼續磋商。有見及此要求，該委員會已批准將時限延長至二零一五年十月二十八日，據此，ABI必須公佈向SABMiller提出收購建議之堅決意向或不擬向SABMiller提出收購建議。

因此，吾等謹此提請 閣下注意，圍繞SABMiller的發展可能在股權結構、業務營運、財務表現及未來戰略方面對 貴公司與SABMiller組成之合資企業之未來產生影響。儘管圍繞SABMiller的發展仍屬初步階段，惟獨立股東務請透過公開渠道緊密監察該等事態發展，並於決定變現股份或持有其股份投資時對該等發展加以考慮。

於最後實際可行日期，貴公司管理層認為，圍繞SABMiller及ABI的發展僅屬初步性質，尚未能概括餘下業務之任何潛在影響。

4. 估值的考慮因素

評估股份價值時，吾等已考慮以下主要因素：(a)股份之過往交易表現；(b)股份流通量；(c)與 貴公司可資比較之公司之交易倍數；及(d)近期香港上市公司的自願部份現金收購建議。

(a) 股份之過往交易表現

貴公司已於二零一五年十月二十日派付每股股份港幣12.30元的經修訂特別股息。鑒於經修訂特別股息相當於按每股股份基準計算之出售資產價值及股份過往價格的重大部份，於相對過往股份價格表現比較及分析收購建議價每股股份港幣12.70元時，吾等已於收購建議價中加入經修訂特別股息港幣12.30元，並採用股份之過往收市價(「收市價」)進行比較。

此外，由於 貴公司、華潤集團及收購人已於二零一五年四月二十日刊發首份公告，內容有關(其中包括) 貴公司非啤酒業務的可能非常重大出售事項及部份收購建議，而鑒於股份之交易價格已根據首份公告有所反映，因此，吾等於下文表2之分析並無載入二零一五年四月二日(即首份公告刊發前之「最後交易日」)以後之股份表現。

表2－收購建議價與收市價#之比較

與最後交易日比較	收購建議價及經修訂特別股息總和較收市價之溢價
於最後交易日收市價每股股份港幣15.20元	64.5%
120個交易日平均每股股份港幣16.41元#	52.3%
90個交易日平均每股股份港幣15.92元#	57.0%
30個交易日平均每股股份港幣15.35元#	62.9%
10個交易日平均每股股份港幣15.09元#	65.7%
每股股份資產淨值港幣18.21元（於二零一五年六月三十日）	37.0%

平均收市價包括最後交易日之收市價。

表3－收購建議價與餘下業務隱含價值之比較

與最後交易日比較	餘下業務隱含價值	收購建議價較餘下業務隱含價值之溢價
於最後交易日收市價每股股份港幣15.20元	每股股份港幣2.90元	337.9%
120個交易日平均每股股份港幣16.41元#	每股股份港幣4.11元	209.0%
90個交易日平均每股股份港幣15.92元#	每股股份港幣3.62元	250.8%
30個交易日平均每股股份港幣15.35元#	每股股份港幣3.05元	316.4%
10個交易日平均每股股份港幣15.09元#	每股股份港幣2.79元	355.2%

平均收市價包括最後交易日之收市價。

於二零一五年九月十八日前，收市價代表 貴集團之市值(包括出售資產及餘下業務)。每股港幣12.30元之經修訂特別股息按每股基準而言幾乎佔出售事項之全部所得款項。因此，按每股基準而言，經修訂特別股息可代表出售資產之價值，而收市價減經修訂特別股息則可代表餘下業務之市值。吾等認為，收市價與經修訂特別股息及收購建議價之總額兩者間進行比較將較為適切，原因是收市價反映 貴集團之市值(包括出售資產及餘下業務當時之市值)，且為了按同比基準與收市價進行比較，吾等因而須將經修訂特別股息加入收購建議價。另一方面，吾等正載列按獨立基準與收購建議價進行之比較以表示吾等所作分析之完整性，以供獨立股東參考；另為了按同比基準與收購建議價進行比較，吾等因而須自收市價中扣除經修訂特別股息。

經修訂特別股息及收購建議價之總額在最後交易日之前不同期間高於收市價之溢價，介乎約52.3%至約65.7%之間。此外，收購建議價本身指餘下業務之理論價值(即收市價減經修訂特別股息所隱含價值)於最後交易日之前不同期間之重大溢價，介乎約209.0%至約355.2%之間。

鑒於經修訂特別股息之記錄日期為二零一五年九月二十一日，由二零一五年九月十八日起計之收市價指市場對餘下業務所賦予之價值。二零一五年九月十八日起直至最後實際可行日期(包括當日)止之收市價介乎每股股份港幣13.22元至港幣15.28元之間。因此，收購建議價較簡單平均收市價範圍每股股份約港幣14.49元折讓約12.33%。

(b) 股份流通量

表4－股份平均每月成交量

	交易日數目 *(日數)*	每月總成交量 *(股份)*	每月總成交量佔已發行股本總額百分比[1]	每月總成交量佔公眾持股量百分比[2]
二零一四年				
一月	21	61,303,405	2.6%	5.2%
二月	19	69,475,080	2.9%	5.9%
三月	21	93,977,262	3.9%	8.0%
四月	20	55,067,727	2.3%	4.7%
五月	20	44,861,065	1.9%	3.8%
六月	20	35,619,856	1.5%	3.0%
七月	22	41,545,270	1.7%	3.5%
八月	21	72,415,670	3.0%	6.1%
九月	21	76,139,863	3.2%	6.5%
十月	21	60,057,781	2.5%	5.1%
十一月	20	79,625,188	3.3%	6.7%
十二月	21	71,320,887	2.9%	6.0%
二零一五年				
一月	21	104,332,030	4.3%	8.8%
二月	18	127,147,042	5.3%	10.7%
三月	22	123,894,339	5.1%	10.4%
四月	10	270,863,577	11.2%	23.0%
五月	19	145,829,289	6.0%	12.5%
六月	20	144,577,947	6.0%	12.4%
七月	22	151,558,437	6.2%	13.0%
八月	21	117,452,569	4.8%	10.0%
九月	20	234,268,030	9.6%	20.0%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註

1. 計算結果乃根據股份每月總成交量除 貴公司平均已發行股本總額所得。

2. 計算結果乃根據股份每月總成交量除期內平均公眾持股量所得。

表5－可資比較零售及啤酒公司的流通量

零售業的可資比較公司	**股份代號**	**股份自二零一四年一月一日起至二零一五年九月三十日的每月平均成交量佔公眾持股量的百分比**
高鑫零售有限公司	6808	7.9%
北京物美商業集團股份有限公司	1025	7.8%
華地國際控股有限公司	1700	4.1%
聯華超市股份有限公司	980	12.2%
卜蜂蓮花有限公司	121	1.2%
簡單平均值		**6.6%**
啤酒業的可資比較公司		
青島啤酒股份有限公司	168	9.8%
香港生力啤酒廠有限公司	236	3.3%
簡單平均值		**6.6%**
貴公司		**8.8%[1]**

資料來源： 彭博及聯交所網站

附註：

1. 貴公司股份自二零一四年一月一日起至二零一五年九月三十日止的每月平均成交量佔公眾持股量的百分比包含首份公告前後的期間。

鑒於零售業務及啤酒業務於進行出售事項前為 貴集團的最大收益貢獻業務，吾等於上文載列 貴集團於零售業及啤酒業的可資比較公司的流通量(有關資料與吾等於出售事項通函的函件中所識別者相同)，以比較股份的流通量。根據上表，吾等認為，直至二零一五年初成交量開始急升前，於截至二零一四年十二月三十一日止年度股份的流通量大致上與可資比較公司者相符。

獨立股東務請垂注，於進行經修訂部份收購建議後，倘獨立股東欲出售其股份，公眾持股量將有所減少，因此股份的流通量可能減少，此舉或會對價格及╱或時序造成影響。

(c) 交易倍數分析

吾等已審閱與餘下業務可資比較的公司(「可資比較公司」)的交易倍數。由於餘下業務大部份營業額源自於中國生產及分銷啤酒，吾等選擇的可資比較公司為於聯交所主板上市的公司，其主要業務包括於中國生產及分銷啤酒。於挑選可資比較公司時，吾等已就市值及業務活動計及其各自的規模。吾等根據上述載列的準則選定的公司為青島啤酒股份有限公司(「青島」)及香港生力啤酒廠有限公司。然而，鑒於香港生力啤酒廠有限公司的規模遠較餘下業務小，吾等認為，其僅應被視為次要的可資比較公司，且吾等展示其交易倍數僅作參考，青島應被視為主要的可資比較公司。

於分析交易倍數時，吾等已考慮較為適合的傳統交易倍數，如企業價值[1](「EV」)相對EBITDA[2]比率(「EV/EBITDA」)及市盈率(「市盈率」)，兩者均為市場慣用估值指標。因此，吾等已比較該等收購建議價隱含的比率與可資比較公司的比率，而吾等的分析於下表概述。

表6－可資比較公司交易倍數

	股份代號	收市價[1]	市值[1]	企業價值	截至二零一四年十二月三十一日止年度 EBITDA	截至二零一四年十二月三十一日止年度 純利	EV/EBITDA	市盈率
		(港幣)	*(港幣百萬元)*	*(港幣百萬元)*	*(港幣百萬元)*	*(港幣百萬元)*	*(倍)*	*(倍)*
可資比較公司								
主要可資比較公司：								
青島啤酒股份有限公司	168	38.9	52,553	39,176	4,151[3]	2,511	9.4倍	20.9倍
次要可資比較公司：								
香港生力啤酒廠有限公司	236	1.42	530	642	66	35	9.7倍	15.1倍
餘下業務根據經修訂部份收購建議計算	**291**	**12.70**	**30,901[2]**	**31,921**	**4,353[4]**	**761[5]**	**7.3倍**	**40.6倍**

資源來源： 彭博、聯交所網站及 貴公司

附註：

1. 於最後實際可行日期

2. 貴公司市值按收購建議價乘以於二零一五年九月三十日約2,433百萬股已發行股份數目得出

3. 根據由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日的人民幣／港幣平均滙率人民幣1元＝港幣1.2617元計算

4. 貴集團餘下業務的EBITDA不包括資產重估及非核心資產／投資的重大出售事項的影響

5. 貴集團的純利指餘下業務不包括資產重估及非核心資產／投資的重大出售事項影響的股東應佔溢利

誠如上文表5所闡述，根據收購建議價計算 貴公司的隱含EV/EBITDA為7.3倍，稍低於青島EV/EBITDA的9.4倍，而根據收購建議價計算 貴公司的市盈率為40.6倍，遠高於青島的20.9倍。

1 企業價值乃界定為股本價值加上附帶利息借款減銀行結餘及現金、少數權益、優先股、融資租賃、退休金負債，並扣除於合資企業及聯營公司的投資

2 EBITDA乃界定為除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利

(d) 於香港上市的公司近期部份現金收購建議

吾等已將經修訂部份收購建議與自二零零五年起在聯交所網站識別的香港其他部份現金收購建議先例作比較。根據公開資料，吾等已識別自二零零五年起所有成功的部份現金收購建議，其涉及控股股東為收購人。吾等留意到，該等先例涉及不同行業的公司，並出於不同相關理由進行彼等各自的部份收購建議，故具有其局限性。因此，吾等現載列本分析作為額外資料僅供獨立股東參考。

為將於進行部份收購建議前經修訂部份收購建議所隱含的平均股價的溢價／折讓與按相同基準成功進行部份現金收購建議先例的溢價／折讓作比較，吾等已將經修訂特別股息與經修訂部份收購建議合計－其共同組成經修訂具約束力建議的基準，並與當時的收市價比較，反映按每股股份基準計算的出售資產及餘下業務的整體市價。

表7－成功的部份現金收購建議先例

目標	**日期**	**刊發部份收購建議公告前較平均收市價的溢價／(折讓)**				
		5個交易日	**10個交易日**	**30個交易日**	**60個交易日**	**90個交易日**
金山工業(集團)有限公司	零七年十二月三日	16.4%	15.6%	14.3%	15.3%	11.4%
皇朝傢俬控股有限公司	零九年六月十日	(1.5%)	(4.6%)	(7.0%)	1.5%	0.0%
瑞安建業有限公司	一一年五月九日	25.8%	27.2%	31.5%	30.0%	27.6%
資本策略地產有限公司	一二年一月十九日	32.1%	31.4%	26.9%	34.9%	30.8%
威鋮國際集團有限公司	一三年六月七日	12.7%	17.5%	24.6%	28.6%	46.1%
最低		(1.5%)	(4.6%)	(7.0%)	1.5%	0.0%
最高		32.1%	31.4%	31.5%	34.9%	46.1%
平均		17.1%	17.4%	18.0%	22.1%	23.2%
收購建議價及經修訂特別股息總和較平均收市價之溢價		64.8%	65.7%	62.9%	57.2%	57.0%
收購建議價較平均收市價減經修訂特別股息之溢價(僅供參考)		342.8%	355.2%	316.4%	252.6%	250.8%

資源來源： 彭博、聯交所網站及 貴公司

根據上文表6所示的部份現金收購建議先例，收購建議價指較5日、10日、30日、60日及90日的平均值有平均溢價17.1%、17.4%、18.0%、22.1%及23.2%。收購建議價及經修訂特別股息的總和所隱含的溢價較部份現金收購建議先例有重大溢價。

(e) 收購建議價與 貴集團的資產淨值的比較

根據獨立基準，吾等認為餘下業務的主要估值指標應為EV/EBITDA及市盈率，而根據資產淨值計算的估值僅作參考。

根據合併基準，誠如吾等已於出售事項通函載列吾等的函件所示，於二零一五年三月三十一日 貴集團股東應佔未經審核資產淨值(當中包括當時的出售資產及為進行具約束力建議前的最近期可得資料)約為港幣48,965百萬元。根據收購建議價及經修訂特別股息計算， 貴集團的隱含估值為港幣60,751百萬元，較二零一五年三月三十一日 貴集團股東應佔未經審核資產淨值(當中包括出售資產)有溢價約24.1%。儘管於二零一五年六月三十日 貴集團股東應佔未經審核資產淨值為於最後實際可行日期的最近期可得資料，惟吾等認為，鑒於削減股本及經修訂特別股息的影響，進行有關比較並無重大意義。

概要

經考慮上述主要因素、理由及分析，敬請 閣下垂注以下達致吾等推薦意見的事項：

(a) 誠如綜合文件中「美銀美林及摩根士丹利函件」所示，華潤集團透過收購人在進行出售事項的同時進行經修訂部份收購建議，以加強其對 貴公司的信心、承諾及付出。由於經修訂部份收購建議為經修訂具約束力建議的不可或缺的一部份，故董事會認為，出售事項及經修訂部份收購建議應被視為一套交易。此外，董事會相信，較精簡的架構有助為所有股東釋放重要價值；

(b) 經修訂部份收購建議為 貴公司制定估值基準，可讓合資格股東以高於首份公告(計及經修訂特別股息)刊發前的股份成交價的溢價變現其部份投資，而毋須產生經紀費、交易徵費及交易費，同時保留其於 貴公司餘下的股權，以參與 貴公司的未來發展；

(c) 餘下業務反映過去三年的健全頂尖增長，乃受惠於因持續致力增加產能產生的銷量增長、內生性增長及一連串收購事項。 貴集團的近期表現已顯示其於行業的銷量呈下行趨勢時有能力表現得較市場為佳。董事會注意到，收購人有意繼續從事 貴集團的現時業務，且無意為 貴集團的現時業務策略及經營帶來任何重大變動；

(d) 經修訂特別股息及收購建議價的總數較於最後交易日前10個至120個交易日期間平均收市價有溢價，範圍介乎52.3%至65.7%，以及(倘將收購建議價與當時收市價減經修訂特別股息作比較)有超過200%的重大溢價；

(e) 根據收購建議價， 貴公司的隱含EV/EBITDA稍低於青島(即主要可資比較公司)，而隱含市盈率則遠高於青島；

(f) 直至截至二零一五年十二月三十一日止年度初成交量飆升前，截至二零一四年十二月三十一日止年度內，股份的流通量大致上與可資比較公司一致(惟獨立股東務請注意，流通量可能於進行經修訂部份收購建議後有所下降)；及

(g) 貴公司與華潤集團均無意將 貴公司私有化或撤回股份的上市地位。

意見及推薦建議

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為經修訂部份收購建議的條款對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合資格股東接納經修訂部份收購建議。

合資格股東務須注意，彼等決定變現或持有其於股份的投資時，視乎其本身個別情況及投資目標而定。吾等建議，於公開市場出售其股份惟未能變現較高回報或擔憂 貴公司前景的該等合資格股東可接納經修訂部份收購建議，此舉為彼等提供另一合理出路以變現其於股份的全部或部份投資。該等合資格股東(於考慮 貴集團的資料及其就經修訂部份收購建議的意向後)如屬意於 貴集團在進行經修訂部份收購建議後的未來前景，應考慮保留其若干或全部股份。

吾等留意到，自經修訂特別股息記錄日期以來的股份成交價已超過收購建議價。然而，謹請獨立股東留意，股份按除息基準買賣的往績記錄較短，其表現可受整體股市的波動影響。概無保證股份成交價將於收購建議期間繼續高於收購建議價。獨立股東於考慮是否接納經修訂部份收購建議時，應全面考量吾等於函件中載列的所有因素。倘於經修訂部份收購建議公開期間，股份市價超過收購建議價，而銷售所得款項(扣除交易成本)超過經修訂部份收購建議項下應收金額，則合資格股東應考慮不予接納經修訂部份收購建議，惟欲接納者可考慮尋求於市場出售其股份。

倘合資格股東對接納或拒絕收購建議的稅務影響有任何疑問，吾等建議其諮詢本身的專業顧問。

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
洛希爾(香港)有限公司

董事總經理	*董事*
周國榮	**伍尚敏**

謹啟

二零一五年十月三十日

接納及交付手續

1. 接納經修訂部份收購建議的一般手續

1.1. 倘股份的股票及╱或過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或任何就此令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)以合資格股東名義登記,且該合資格股東願意就其持有的全部或就部份股份接納經修訂部份收購建議,則其應根據本綜合文件及接納表格所列印的指示將隨附接納表格填妥並交回。本綜合文件所列印的指示須與接納表格所載指示一併閱讀(該等指示構成經修訂部份收購建議條款的一部份)。

1.2. 就有關合資格股東欲接納經修訂部份收購建議的確切股份數目而填妥的接納表格,應連同股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用),於收到接納表格後儘快以郵遞或專人送遞方式送交股份過戶登記處,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,信封面註明「華潤啤酒(控股)有限公司－經修訂部份收購建議」,惟無論如何須於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正(香港時間)前交回股份過戶登記處,方為有效。

1.3. 除非經修訂部份收購建議根據收購守則修訂,否則於截止日期後收到的接納表格將不獲受理。根據收購守則規則28.4,收購人不得將經修訂部份收購建議延長至截止日期後。

1.4. 倘接納表格乃由登記持有人以外人士簽立,則股份過戶登記處信納的適當授權證明文件(例如遺囑認證書或授權書的核證副本)須與填妥的接納表格呈交至股份過戶登記處。

1.5. 任何接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及╱或任何就此令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)概不獲發收據。

1.6. 就於中央結算系統所持股份接納的任何經修訂部份收購建議,本公司保留對經修訂部份收購建議的條款作出必要或合宜的改動、增添或修改的權利,以使經修訂部份收購建議的任何據稱接納得以生效,而不管是否符合中央結算系統的條件或規定或其他規定,惟該等改動、增

添或修改須與收購守則的規定及任何適用法律及法規一致，或經執行人員同意作出。

2. 根據經修訂部份收購建議承購股份

2.1. 合資格股東可就彼等持有的部份或全部股份接納經修訂部份收購建議。倘(i)接獲484,273,072股或更少股份的有效接納，則所有獲有效接納的股份將獲承購；及(ii)倘接獲超過484,273,072股股份的有效接納，則收購人向每名合資格股東承購的股份總數將根據下列公式釐定：

$$\frac{A \times C}{B}$$

A： 484,273,072股股份(即經修訂部份收購建議的最高股份數目)

B： 經修訂部份收購建議項下由全體合資格股東交回的股份總數

C： 經修訂部份收購建議項下由有關個人合資格股東交回的股份數目

2.2. 因此，倘合資格股東根據經修訂部份收購建議交回其全部股份以供接納，該等股份未必會獲全部承購。然而，假設自最後實際可行日期股份數目再無改變，合資格股東可獲保證，接納經修訂部份收購建議而交回的股份中至少約41.44%將獲承購。

2.3. 經修訂部份收購建議項下的零碎股份將不獲承購，因此，收購人根據上述公式向各合資格股東承購的股份數目將按收購人的指示調高或調低至最接近的整數。

3. 由代名人持有

3.1. 倘合資格股東股份的股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)為以代名人公司名義或並非該合資格股東的其他名義持有，而該合資格股

東擬接納經修訂部份收購建議(就其持有的全部或部份股份),則其必須:

(a) 將股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)交予代名人公司或其他代名人,並指示授權其代表該合資格股東接納經修訂部份收購建議,且要求其將填妥及簽署的接納表格連同相關股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)在該代名人可能訂明的期限(可能較經修訂部份收購建議訂明的期限為早)內送交股份過戶登記處;或

(b) 安排由本公司經股份過戶登記處以該合資格股東名義登記股份,並將填妥及簽署的接納表格連同相關股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正前送交股份過戶登記處;或

(c) 凡該合資格股東的股份通過其持牌證券交易商╱經紀╱託管銀行而存入中央結算系統,則應指示其持牌證券交易商╱經紀╱託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司所設期限或由香港中央結算(代理人)有限公司釐定的任何其他日期或之前代其接納經修訂部份收購建議。為趕及於香港中央結算(代理人)有限公司所設期限前辦理手續,該合資格股東應向其牌證券交易商╱經紀╱託管銀行查詢有關執行其指示的時間,並向其牌證券交易商╱經紀╱託管銀行作出其所需的指示;或

(d) 倘股份已存入該合資格股東於中央結算系統的投資者個人戶口,則最遲須於香港中央結算(代理人)有限公司所設期限或由香港中央結算(代理人)有限公司釐定的任何其他日期前一個營業日,透過結算通電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。

3.2. 由代名人持有股份的合資格股東應確保其及時採取上述適用行動,以便其代名人有充分時間代其在截止日期前完成接納程序。

4. 近期轉讓

4.1. 倘合資格股東已遞交股份過戶文件供以其名義登記而尚未收到股票，且欲接納經修訂部份收購建議，其無論如何應填妥並簽署接納表格，並連同其簽妥的過戶收據送交股份過戶登記處。該行動將被視為不可撤回地指示及授權華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利及彼等任何各自之代理或彼等任何一方可能指定的其他人士以代其於相關股票發出時自本公司或股份過戶登記處領取及送交有關股票(受經修訂部份收購建議條款及條件所限)，猶如有關股票隨接納表格一併送交股份過戶登記處。

5. 遺失或未能出示股票

5.1. 倘合資格股東未能即時出示及╱或遺失股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件，而該合資格股東欲接納經修訂部份收購建議，其無論如何應填妥及簽署接納表格，連同一封說明其已遺失或未能即時出示一張或多張股票及╱或過戶收據及╱或其他所有權文件的函件送交股份過戶登記處，以便於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正前送達股份過戶登記處。倘合資格股東其後尋回或可以交出有關文件，則相關股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)應於其後儘快且無論如何於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正前轉交股份過戶登記處。

5.2. 此外，倘合資格股東遺失其股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件，其亦應致函股份過戶登記處，要求就遺失的股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(視情況而定)發出一封彌償保證書表格，根據所給予的指示填妥後，該彌償保證書表格應連同接納表格及任何可提交的股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件，以郵寄或專人送遞方式於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正前交回股份過戶登記處。在該等情況下，該合資格股東將獲知會其須向股份過戶登記處支付的費用及╱或開支。收購人將可全權酌情決定有關未

能即時出示及╱或已遺失的股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件所涉及的任何股份是否將由收購人承購。

6. 額外接納表格

6.1. 倘合資格股東遺失隨附的接納表格或該正本已無法使用而須替換該表格，則應致函股份過戶登記處或親臨股份過戶登記處的辦事處，要求另發一份接納表格，以供該合資格股東填寫。該合資格股東亦可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.crbeer.com.hk)下載有關表格。

7. 結算

7.1. 倘填妥的接納表格連同相關股票及╱或過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需獲信納的任何一份或多份彌償保證書)(如適用)已由股份過戶登記處於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正前收妥，且於各方面及根據收購守則為齊全妥當，則股份過戶登記處將儘快但無論如何須於截止日後七個營業日(定義見收購守則)內，在考慮任何縮減其接納規模、相關接納股東應付的賣方從價印花稅及(如適用)就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處的費用後，以普通郵遞方式向相關接納股東寄發(a)其根據經修訂部份收購建議應收的股款金額；及(b)(如適用)未獲收購人承購股份的任何股票及╱或任何過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或任何就此令人信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)，郵誤風險概由相關接納股東自行承擔。

7.2. 任何接納股東根據經修訂部份收購建議有權收取的代價，將根據經修訂部份收購建議的條款悉數清償(惟與支付賣方從價印花稅有關者除外)，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或收購人可能或聲稱有權向該接納股東提出的其他類似權利。

7.3. 不足一仙的款項將不予支付，而應付接納股東的現金代價金額將調整至最接近仙位。

7.4. 有關支票如在支票簽發日期起計六個月內並無出具兑付，則有關支票將不獲兑現且再無效力，而在該等情況下，支票持有人應聯絡收購人以收取款項。

8. 新股東

8.1. 任何新股東可於本綜合文件日期起至截止日期(包括首尾兩日)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時正(香港時間)向股份過戶登記處索取本綜合文件副本連同一份空白的接納表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。該股東亦可透過一般電話查詢熱線(+852 2980 1333)聯絡股份過戶登記處，並要求將本綜合文件副本及空白的接納表格(視適用情況而定)寄往其於股東名冊記錄的登記地址。

接納部份收購建議的影響

透過有效接納經修訂部份收購建議，合資格股東將向收購人出售彼等所交回且最終由收購人根據美銀美林及摩根士丹利函件「經修訂部份收購建議的其他條款」一節所載公式承購的股份，且不附帶任何產權負擔，並連同該等股份於截止日期或之後任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括享有參照於截止日期或之後的記錄日期宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。就根據經修訂部份收購建議由收購人承購的股份而言，收購人無權獲派參照於截止日期前的記錄日期所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派。任何有關該等股息或其他分派將派付予合資格獲派該等股息或分派的股東。

為免生疑問，由於經修訂特別股息已於二零一五年十月二十日派付，故任何合資格股東接納經修訂部份收購建議將不會影響其獲派經修訂特別股息的權利。

各合資格股東或其代表經簽立接納表格後，即向華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利、本公司及股份過戶登記處不可撤銷地承諾、聲明、保證及同意(以約束其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人)以下事項：

1. 不可撤銷的接納

接納表格經正式填妥並由股份過戶登記處接收後，將構成對有關接納表格甲欄所填寫的股份數目的經修訂部份收購建議不可撤銷的接納，並須遵守本綜合文件所載或所指的條款及條件，惟執行人員根據收購守則規則19.2要求賦予該接納股東權利撤回接納的情況除外。

接納表格經正式填妥並由股份過戶登記處接收後，即構成(i)根據及遵守本綜合文件及接納表格所載或所指的條款(包括該經修訂部份收購建議之條款的任何修訂)接納經修訂部份收購建議，而就任何修訂而言，倘經修訂部份收購建議經修訂而該修訂後的經修訂部份收購建議提呈的代價，並不代表經修訂部份收購建議的價值在該日(按美銀美林及摩根士丹利(代表收購人)認為適當的基準)較原訂或任何原先經修訂形式的價值減少，同時(ii)接納股東指示及授權華潤集團、收購人及股份過戶登記處及彼等各自的代理，及彼等任何一方可能就此指定的人士，各自代表接納股東接納任何此等經修訂的經修訂部份收購建議及代表接納股東以接納股東的名義簽署所有該等進一步文件(如有)以使此項接納生效。

收購守則規則19.2與本附錄「公告」一節所載未能公佈經修訂部份收購建議的結果有關，並規定執行人員可要求按執行人員可接納的條款賦予接納股東權利撤回接納，直至符合收購守則規則19的有關規定為止。

倘執行人員根據收購守則同意接納股東撤回經修訂部份收購建議的接納，則收購人須儘快惟無論如何須於撤回當日起計10日內將連同接納表格所遞交與有關數目股份有關的股票及╱或過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何一份或多份彌償保證書)(如適用)以普通郵遞方式寄回予有關接納股東。

倘執行人員根據收購守則同意撤回經修訂部份收購建議，則收購人須儘快惟無論如何須於撤回當日起計10日內將連同接納表格所遞交與有關股份數目有關的股票及╱或過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何一份或多份彌償保證書)(如適用)以普通郵遞方式寄回予有關接納股東。

2. 聲明及保證

(a) 倘其為香港境外某司法權區的居民或市民，則其謹此聲明及保證(i)已遵守有關接納的所有當地法律及規定及(ii)經修訂部份收購建議根據相關司法權區的法律及法規可由有關合資格股東接納，且有關接納根據所有適用法律及法規應屬有效並具約束力。合資格股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

(b) 任何人士接納經修訂部份收購建議將被視為構成該人士向華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利、本公司及股份過戶登記處作出保證，其全權及獲授權根據經修訂部份收購建議交回、出售、出讓及轉讓有關接納表格內指明的所有股份(連同產生或附帶的一切權利)，而根據經修訂部份收購建議收購的股份已繳足股款及出售時不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式的產權負擔，連同於截止日期或之後產生及附帶的一切權利及利益(包括享有參照於截止日期或之後的記錄日期所宣派、作出及派付的任何股息或其他分派的一切權利)。

3. 委任及授權

正式簽立接納表格即構成：

不可撤銷地指示及授權華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利及任何彼等可能指示的有關其他人士代表接納經修訂部份收購建議的人士填妥、修訂及簽立接納表格及任何其他文件及採取或作出就收購人收購部份或全部股份(由收購人根據本綜合文件美銀美林及摩根士丹利函件「經修訂部份收購建議的其他條款」一節所載公式可能全權酌情釐定，而有關人士已就此接納部份收購建議)而言可能屬必要、權宜或適宜的任何其他行動或事宜(如(其中包括)正式簽立過戶文據以令收購人根據經修訂部份收購建議接納的股份過戶予收購人及交回相關股票以供註銷)。

4. 承諾

簽立接納表格即表示其：

(a) 同意追認及確認華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利及彼等各自任何代理或彼等可能指示的任何人士各自根據經修訂部份收購建議的條款(如(其中包括)致令收購人根據經修訂部份收購建議接納的股份過戶而採取或作出的行動或事宜)適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；

(b) 承諾向股份過戶登記處送交接納經修訂部份收購建議所涉及股份的股票、過戶收據及╱或任何其他所有權文件(及╱或就此所需的任何獲信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)或收購人接納的一份或多份彌償保證書(用以替代前述各項)或促使其後儘快向股份過戶登記處送交有關文件，惟無論如何不遲於二零一五年十二月二日(星期三)(即截止日期)下午四時正前；

(c) 接受接納表格的規定及本綜合文件的其他條款及條件被視為已納入經修訂部份收購建議的條款及條件；

(d) 承諾採取或作出就使其接納經修訂部份收購建議執行或賦予法律效力而言收購人可能認為屬必要、權宜或適宜的所有有關行動、事宜及就此簽立所有有關契據及文件，包括但不限於向收購人轉讓其接納經修訂部份收購建議或其可能指示的有關人士所涉及的任何股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式的產權負擔，連同於截止日期或之後產生及附帶的一切權利及利益(包括享有參照於截止日期或之後的記錄日期所宣派、作出及派付的任何股息或其他分派的一切權利))及╱或完備據此明確獲授予的任何授權；

(e) 授權華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利及彼等各自代理促使以郵寄方式將其有權收取的代價寄往登記股東或股東名冊排名首位的聯名登記股東的地址，或如有不同則寄往接納表格上所指定人士的名稱及地址，郵誤風險概由有關股東自行承擔；及

(f) 就經修訂部份收購建議或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的非專有司法管轄。

5. 一般事項

(a) 任何人士接納經修訂部份收購建議將被視為構成該等人士向華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利、本公司及股份過戶登記處作出保證，其全權及獲授權交回、出售、出讓及轉讓根據經修訂部份收購建議於有關接納表格指定的所有股份(連同產生或附帶的一切權利)，而根據經修訂部份收購建議所收購的股份已由任何該等人士繳足股款及出售，且不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式的產權負擔，連同於截止日期或之後任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括享有參照於截止日期或之後的記錄日期宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的一切權利。

(b) 在作出決定時，合資格股東須根據其自身對本集團的審查及經修訂部份收購建議的條款，包括所涉及的優劣及風險。本綜合文件的內容(包括其內所載的任何一般意見或推薦建議)以及接納表格不得被理解為華潤集團、收購人、本公司、美銀美林、摩根士丹利、UBS或洛希爾或其各自的專業顧問所作出的任何法律或商業意見。股東應就其決定諮詢其自身的專業顧問的專業意見。

(c) 合資格股東可根據載於接納表格中的指示(構成經修訂部份收購建議條款的一部份)填妥接納表格以接納經修訂部份收購建議。倘未符合載於本綜合文件及接納表格中的程序，接納表格可被視作無效。

(d) 經修訂部份收購建議及其一切接納、接納表格及根據經修訂部份收購建議而訂立的所有合約以及根據此等條款作出或採取或被視為作出或採取的一切行動將受到香港法例管制及根據香港法例進行詮釋。遞交接納表格將構成接受香港法院的非專有司法管轄。

(e) 因意外遺漏寄發，或任何人士未能接收本綜合文件或接納表格將不會使經修訂部份收購建議的任何方面無效。任何合資格股東可於本綜合文件日期起至截止日期止期間(包括首尾兩日)，逢星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時正(香港時

間)，前往股份過戶登記處索取額外該等文件，及於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crbeer.com.hk)查閱。

(f) 在收購守則、任何適用法例或監管規定及執行人員規定的規限下，收購人保留修訂收購建議價或經修訂部份收購建議其他條款的權利。倘作出有關修訂，則將向合資格股東寄發補充文件及新接納表格。任何經修訂的經修訂部份收購建議將於經修訂收購建議文件寄出日期起計至少十四日內可供接納。倘於進行經修訂部份收購建議過程中，收購人修訂經修訂部份收購建議的條款，則所有合資格股東(不論已接納經修訂部份收購建議與否)均有權知悉經修訂條款。

(g) 接納經修訂部份收購建議的權利僅為合資格股東所有，無法向其他人士出讓或宣佈放棄或由合資格股東另行轉讓。

(h) 有關收購人承購股份的數目、就該等股份支付的收購建議價、或任何根據所載條款而更改價格的所有問題，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及接納付款均將由收購人全權酌情決定，且其決定將為最終決定，並對所有人士均具有約束力(除適用法例或執行人員另有規定者外)。收購人保留絕對權利拒絕任何或所有其認定為形式不當或收購人認為該接納或付款屬非法的接納。除非所有過失或違規已獲矯正或豁免，否則有關接納可被視作無效。倘出現豁免，則不會派付經修訂部份收購建議項下的代價，直至接納表格於各方面均已填妥並收到有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何獲信納的一份或多份彌償保證書)(如適用)。華潤集團、收購人、本公司、美銀美林、摩根士丹利、UBS、洛希爾及股份過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或參與經修訂部份收購建議的任何其他人士概無責任就接納的任何過失或違規作出通知，並且概不承擔因未能作出任何有關通知而引致的任何責任。

(i) 向任何股東遞交或由彼等發出的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及╱或就此所需的任何一份或多份彌償保證書)及股款將遞交有關股東或彼等指定的代理或由有關股東或彼等指定的代理發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而華潤集團、收購人、本公司、美銀美林、摩根士丹利、UBS、洛希爾、股份過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或參與經修訂部份收購建議的任何其他人士概不承擔任何損失或可能因此而引致的任何其他責任。

海外股東

經修訂部份收購建議與在香港註冊成立及上市的公司有關，故須遵守香港法律、法規及規則的程序及披露規定，或有別於其他司法權區。

屬香港以外司法權區的市民、居民或公民的合資格股東參與經修訂部份收購建議的能力可能受限於相關司法權區的法律及法規。相關司法權區的法律或會禁止該等合資格股東參與經修訂部份收購建議或對其產生影響。各有意接納經修訂部份收購建議的合資格股東須自行負責全面遵守相關司法權區的有關法律及法規，包括取得任何政府、外滙管制或其他同意，或遵守歸檔及登記規定以符合一切所需手續或法律或法規規定，且於該等相關司法權區的有關合資格股東應繳付任何過戶或其他稅項。

任何合資格股東對經修訂部份收購建議的任何接納將被視為構成有關合資格股東向華潤集團、收購人、美銀美林、摩根士丹利、本公司及股份過戶登記處作出的聲明及保證，即(i)已遵守所有有關接納的當地法律及規定以及(ii)有關合資格股東可根據有關司法權區的法律及法規接納經修訂部份收購建議，而該等接納將根據一切適用法律及法規屬有效及具約束力。合資格股東如有任何疑問應諮詢彼等的專業顧問。

本公司將會按照其組織章程細則及適用法律及法規，透過刊發公告或廣告向海外合資格股東發出有關經修訂部份收購建議任何事宜的通告，倘已發出有關公告或廣告，則即使任何海外合資格股東未有收到有關公告或廣告，仍會視為已發出有效的有關公告或廣告。

稅項

倘合資格股東對其接納經修訂部份收購建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，華潤集團、收購人、本公司及其最終實益擁有人以及任何彼等一致行動人士、美銀美林、摩根士丹利、UBS、洛希爾、股份過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或參與經修訂部份收購建議的任何人士概不就任何人士因接納或拒絕經修訂部份收購建議而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

公告

華潤集團、收購人及本公司將聯合刊發經修訂部份收購建議的結果公告，並於截止日期當日下午七時正將公告刊載於聯交所網站。有關公告將遵守收購守則規則19.1及規則19註釋7的披露規定，並包括(其中包括)經修訂部份收購建議的結果及釐定各接納股東配額比例的方法詳情。

結果公告須列明：

(a) 接納經修訂部份收購建議所涉及的股份總數；

(b) 收購人或其一致行動人士於收購建議期間前所持有、控制或受其指示的股份總數；及

(c) 收購人或其任何一致行動人士於收購建議期間購入或同意購入的股份總數。

根據收購守則規則19註釋7，結果公告須列明已／即將釐定的各接納股東配額比例的方法詳情。

結果公告須列明收購人或其任何一致行動人士已借用或借出(已轉借或出售的任何借用股份除外)的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情。

結果公告須列明該等股份數目於本公司相關類別股本中所佔的百分比及於投票權中所佔的百分比。

根據收購守則規則19註釋2，倘收購人、其任何一致行動人士或其顧問於收購建議期間作出有關接納程度或接納股東的數目或比例的聲明，則收購人須即時刊發公告。

根據收購守則及上市規則的規定，有關經修訂部份收購建議(執行人員及聯交所已確認就此並無進一步意見)的所有公告將於證監會、聯交所及本公司網站刊載。

詮釋

本綜合文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽立接納表格的人士，而倘超過一名人士簽立接納表格，則本綜合文件的條文共同及個別適用於該等人士。

本綜合文件及接納表格中提述的經修訂部份收購建議包括其任何延伸及／或修訂。

本綜合文件及接納表格中提述的陽性用語涵蓋陰性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。

1. 財務資料概要

下文為本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月的財務業績概要，該等文件乃摘錄自本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之年度報告所載本集團經審核綜合財務報告及摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團未經審核綜合財務報告。

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年六月三十日止六個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
營業額	126,236	146,413	168,864	19,609
銷售成本	(95,835)	(109,040)	(126,419)	(13,037)
毛利	30,401	37,373	42,445	6,572
其他收入	4,459	2,647	3,469	421
銷售及分銷費用	(21,891)	(27,566)	(34,904)	(3,631)
一般及行政費用	(6,003)	(7,131)	(8,579)	(1,774)
財務成本	(361)	(304)	(526)	(92)
應佔聯營公司業績淨額	48	27	14	–
應佔合資企業業績淨額	–	–	(78)	–
除税前溢利	6,653	5,046	1,841	1,496
税項	(1,631)	(1,894)	(1,550)	(438)
本期已終止經營業務虧損	–	–	–	(5,444)
本年度溢利	5,022	3,152	291	(4,386)
分配於：				
本公司股東	3,945	1,908	(161)	(4,327)
非控制股東權益	1,077	1,244	452	(59)
	5,022	3,152	291	(4,386)

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年六月三十日止六個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
每股盈利				
基本	港幣1.64元	港幣0.79元	港幣(0.07)元	港幣(1.79)元
攤薄	港幣1.64元	港幣0.79元	港幣(0.07)元	港幣(1.79)元
股息				
中期股息	(360)	(313)	(265)	–
末期股息	(360)	(337)	(387)	不適用
特別股息*	–	–	–	(29,928)
每股股息				
中期股息	港幣0.15元	港幣0.13元	港幣0.11元	–
末期股息	港幣0.15元	港幣0.14元	港幣0.16元	不適用
特別股息*	–	–	–	港幣12.30元

* 特別股息於二零一五年八月三日本公司股東特別大會上獲股東批准，並將以本公司股本削減方式支付(於二零一五年九月二十一日生效)。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所並無就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年任何財務報告發表任何保留意見。

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月概無因規模、性質或情況而被視為特殊的任何項目。

2. 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核財務資料

下列財務資料乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報：

「**綜合資產負債表**
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	*16*	21,105	15,952
－持作自用的營業租約土地權益	*16*	10,653	8,492
－其他物業、機器及設備	*16*	56,302	44,673
商譽	*17*	22,854	19,428
其他無形資產	*19*	510	562
於聯營公司之權益	*20*	368	388
於合資企業之權益	*21*	1,014	–
可售投資	*22*	33	142
預付款項	*23*	1,015	876
遞延稅項資產	*28*	2,274	1,540
		116,128	92,053
流動資產			
存貨	*24*	27,690	25,021
貿易及其他應收款項	*25*	16,555	16,428
可退回稅項		157	251
已抵押銀行結存		187	336
現金及銀行結存		20,647	21,200
		65,236	63,236
流動負債			
貿易及其他應付款項	*26*	(76,260)	(69,178)
短期貸款	*27A*	(9,025)	(3,357)
應付稅項		(1,069)	(1,155)
		(86,354)	(73,690)
流動負債淨值		(21,118)	(10,454)
總資產減流動負債		95,010	81,599

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
非流動負債			
長期貸款	*27B*	(19,872)	(19,346)
遞延税項負債	*28*	(2,245)	(1,831)
其他非流動負債	*29*	(3,270)	(811)
		(25,387)	(21,988)
		69,623	59,611
股本及儲備			
股本	*30*	15,740	2,403
儲備	*31*	33,007	41,670
本公司股東應佔權益		48,747	44,073
非控制股東權益		20,876	15,538
總權益		69,623	59,611

資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	*16*	66	66
－其他物業、機器及設備	*16*	7	8
於附屬公司之權益	*18*	28,595	26,797
		28,668	26,871
流動資產			
貿易及其他應收款項	*25*	553	1,398
可退回稅項		–	4
現金及銀行結存		5,081	5,446
		5,634	6,848
流動負債			
貿易及其他應付款項	*26*	(1,981)	(6,722)
		(1,981)	(6,722)
流動資產淨值		3,653	126
總資產減流動負債		32,321	26,997
非流動負債			
應付附屬公司款項	*26*	(10,879)	(9,069)
遞延稅項負債	*28*	(1)	(1)
		(10,880)	(9,070)
		21,441	17,927
股本及儲備			
股本	*30*	15,740	2,403
儲備	*31*	5,701	15,524
		21,441	17,927

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
經營活動之現金流量			
經營所得之現金	*32A*	6,389	12,827
已付香港利得稅		(178)	(211)
已付中國內地所得稅		(2,024)	(1,909)
退還香港利得稅		6	31
退還中國內地所得稅		71	42
經營活動之現金流入淨額		4,264	10,780
投資活動之現金流量			
出售固定資產所得款項		366	394
出售可售投資所得款項		238	–
籌組合資企業╱出售附屬公司部份權益所得款項		3,547	4
出售聯營公司所得款項		–	5
出售附屬公司╱業務（減除出售之現金及現金等值）	*32B*	5	98
已收聯營公司股息		29	36
已收非上市可售投資股息		7	2
已收利息		714	527
接受政府補助		515	490
收回借予母公司集團附屬公司貸款		–	2,466
收回借予一間控股公司貸款		1,640	–
貸款予一間控股公司		–	(1,867)
貸款予一間母公司集團附屬公司		(253)	–
購買固定資產之已付訂金		(730)	(655)
購入固定資產		(8,002)	(6,440)
購入其他無形資產		(1)	(96)
購入聯營公司		–	(13)
收購附屬公司╱業務（減除收購所得之現金及現金等值）	*32C*	(340)	(4,847)
支付以前年度收購附屬公司之應付款項		(672)	–
已抵押銀行結存之變動		149	55
投資活動使用之淨現金		(2,788)	(9,841)

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
融資活動之現金流量		
已付股息	(276)	(673)
已付附屬公司非控制股東之股息	(100)	(124)
已付利息	(441)	(334)
發行普通股所得款項淨額	18	18
自銀行及其他借貸所得款項	12,695	9,405
非控制股東權益投入	–	1,520
償還銀行及其他借貸	(13,679)	(4,720)
增購附屬公司權益	(9)	(650)
購買限制性獎勵計劃的股份	(120)	(451)
融資活動(使用)／產生之淨現金	(1,912)	3,991
淨現金及現金等值(減少)／增加	(436)	4,930
匯率調整之影響	(117)	265
於一月一日之現金及現金等值	21,200	16,005
於十二月三十一日之現金及現金等值	20,647	21,200
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結存	20,647	21,200

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
營業額	*6*	168,864	146,413
銷售成本		(126,419)	(109,040)
毛利		42,445	37,373
其他收入	*7*	3,469	2,647
銷售及分銷費用		(34,904)	(27,566)
一般及行政費用		(8,579)	(7,131)
財務成本	*8*	(526)	(304)
應佔聯營公司業績淨額		14	27
應佔合資企業業績淨額		(78)	–
除税前溢利		1,841	5,046
税項	*13*	(1,550)	(1,894)
本年度溢利	*9*	291	3,152
分配於：			
本公司股東		(161)	1,908
非控制股東權益		452	1,244
		291	3,152
每股盈利	*15*		
基本		港幣(0.07)元	港幣0.79元
攤薄		港幣(0.07)元	港幣0.79元

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本年度溢利	291	3,152
其他全面收益／(費用)：		
隨後可重分類至損益之項目：		
海外業務之滙率差異	(110)	1,435
可售投資公允價值調整	144	21
重分類調整：		
－因出售可售投資而轉出之估值儲備	(163)	–
－因出售附屬公司／聯營公司而轉出之滙率差異	(6)	(13)
與可售投資公允價值調整相關的所得稅	(1)	–
	(136)	1,443
不可重分類至損益之項目：		
物業重估盈餘	69	1,881
與物業重估盈餘相關的所得稅	(22)	(150)
	47	1,731
本年度其他全面(費用)／收益(除稅後)	(89)	3,174
本年度全面收益總額	202	6,326
分配於：		
本公司股東	(253)	4,615
非控制股東權益	455	1,711
	202	6,326

綜合股東權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								非控制股東權益	總權益
	股本	股份溢價	估值儲備	僱員股份補償儲備	匯兑儲備	限制性獎勵計劃所持股份	保留溢利	合計		
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一四年一月一日	2,403	12,992	1,848	172	4,564	(451)	22,545	44,073	15,538	59,611
海外業務之滙率差異	–	–	–	–	(102)	–	–	(102)	(8)	(110)
可售投資公允價值調整	–	–	141	–	–	–	–	141	2	143
因出售附屬公司而轉出之滙率差異	–	–	–	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
因出售可售投資而轉出之估值儲備	–	–	(163)	–	–	–	–	(163)	–	(163)
物業重估盈餘	–	–	38	–	–	–	–	38	9	47
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	(161)	(161)	452	291
本年度全面收益	–	–	16	–	(108)	–	(161)	(253)	455	202
按溢價發行股份	14	5	–	–	–	–	–	19	–	19
出售部份附屬公司權益*(附註三十六)*	–	–	–	–	(373)	–	5,498	5,125	5,000	10,125
收購附屬公司或增購附屬公司權益	–	–	–	–	–	–	1	1	(4)	(3)
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	(13)	(13)
購買或出售限制性獎勵計劃的股份	–	–	–	–	–	58	–	58	–	58
根據新香港公司條例廢除面值時轉撥	12,997	(12,997)	–	–	–	–	–	–	–	–
股息	–	–	–	–	–	–	(602)	(602)	(100)	(702)
因以股代息而發行之股份	326	–	–	–	–	–	–	326	–	326
	13,337	(12,992)	16	–	(481)	58	4,736	4,674	5,338	10,012
於二零一四年十二月三十一日	15,740	–	1,864	172	4,083	(393)	27,281	48,747	20,876	69,623

	本公司股東應佔權益股東權益								非控制股東權益	總權益
	股本	股份溢價	估值儲備	僱員股份補償儲備	匯兌儲備	限制性獎勵計劃所持股份	保留溢利	合計		
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一三年一月三十一日	2,401	12,976	99	172	3,609	–	21,485	40,742	13,042	53,784
海外業務之滙率差異	–	–	–	–	968	–	–	968	467	1,435
可售投資公允價值調整	–	–	21	–	–	–	–	21	–	21
因出售附屬公司而轉出之滙率差異	–	–	–	–	(13)	–	–	(13)	–	(13)
因出售附屬公司而轉出之估值儲備	–	–	(3)	–	–	–	3	–	–	–
物業重估盈餘	–	–	1,731	–	–	–	–	1,731	–	1,731
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	1,908	1,908	1,244	3,152
本年度全面收益	–	–	1,749	–	955	–	1,911	4,615	1,711	6,326
按溢價發行股份	2	16	–	–	–	–	–	18	–	18
非控制股東權益投入	–	–	–	–	–	–	–	–	1,520	1,520
收購附屬公司或增購附屬公司權益	–	–	–	–	–	–	(178)	(178)	(459)	(637)
出售附屬公司或附屬公司權益減少	–	–	–	–	–	–	–	–	(152)	(152)
購買限制性獎勵計劃的股份	–	–	–	–	–	(451)	–	(451)	–	(451)
股息	–	–	–	–	–	–	(673)	(673)	(124)	(797)
	2	16	1,749	–	955	(451)	1,060	3,331	2,496	5,827
於二零一三年十二月三十一日	2,403	12,992	1,848	172	4,564	(451)	22,545	44,073	15,538	59,611

附註： 於二零一一年，本集團出售其飲品業務之40%權益，獲得約港幣32億元之現金代價。根據股東協議，非控制股東有權要求本集團於協議日起的第八週年或第十三週年以市場公允價值收購其40%股權。

財務報告附註

一. 一般事項

甲 最終控股公司

本公司乃一間於香港註冊成立之上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。董事認為最終控股公司為於中國內地成立的中國華潤總公司(「中國華潤」)。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址刊載於本公司二零一四年年報內。

乙 主要業務

本集團主要從事零售、啤酒、食品及飲品業務。本公司之主要業務為投資控股及物業投資。其主要附屬公司、合資企業及聯營公司之業務刊載於本公司二零一四年年報第191頁至第198頁。

丙 財務報告編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報告乃根據香港公認會計原則編製。除下文附註二主要會計政策特別指明外，財務報告乃根據過往成本慣例編製。

此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

丁(i) 採納新及經修訂準則、修訂及詮釋

香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈了多項由二零一四年一月一日起財政年度生效或可供於該年度提早採納香港會計準則(「會計準則」)及香港財務報告準則(「財務報告準則」)之新及經修訂準則、修訂及詮釋。本年度內，本集團採納了下列的新及經修訂準則、修訂及詮釋。

會計準則第32號(修訂)	金融資產及金融負債之抵銷
會計準則第36號(修訂)	非金融資產披露之可收回金額
會計準則第39號(修訂)	套期會計之衍生工具和延續的更替
財務報告準則第10號、財務報告準則第12號及會計準則第27號(修訂)	投資實體
財務報告準則詮釋第21號	徵費

引用其他新及經修訂準則、修訂及詮釋對本集團於回顧會計期間及以往會計期間業績及財務狀況並未構成重大影響，故毋須作出任何前期調整。

丁(ii) 尚未生效的會計準則及修訂

本集團並未提前採用該等已頒佈但尚未生效的新及經修訂的準則及修訂。

會計準則第1號(修訂)	披露計劃
會計準則第16號及會計準則38號(修訂)	澄清折舊和攤銷可接受的方法
會計準則第16號及會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
會計準則第27號(修訂)	權益法於獨立財務報告
會計準則第19號(2011)(修訂)	界定福利計劃：員工供款
財務報告準則(修訂)	對財務報告準則之年度改進(2010–2012)
財務報告準則(修訂)	對財務報告準則之年度改進(2011–2013)
財務報告準則(修訂)	對財務報告準則之年度改進(2012–2014)
財務報告準則第9號	金融工具
財務報告準則第10號及會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營或合資企業之間的資產出售及注資
財務報告準則第10號、財務報告準則第12號及會計準則第28號(修訂)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
財務報告準則第11號(修訂)	收購於共同營運權益之會計處理
財務報告準則第14號	監管遞延賬
財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益

本集團並未提前採用香港會計師公會已頒佈但尚未生效的新準則及修訂。本集團已展開評估上述新準則及修訂之影響，惟未能確定該等新準則及修訂對其經營業績及財務狀況是否有重大影響。

此外，根據新香港公司條例第622章第358條，該條例第9部「賬目及審計」之規定，於本公司二零一四年三月三日或以後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例變動預期對首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間對綜合財務報告構成之影響。就目前所得結論為影響不可能太大，僅在綜合財務報告呈報及披露資料方面將受到影響。

二. 主要會計政策

甲 綜合入賬

本集團之綜合財務報告包括本公司及其全部直接及間接附屬公司之財務報告，且亦按下文附註二丙及二丁所載基準將本集團於聯營公司及合資企業之權益一併納入計算。於年內收購或出售之附屬公司、聯營公司及合資企業之業績乃由其實際收購日期起計或截至出售生效日期止(視情況而定)納入計算。所有集團內部之重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於二零一零年一月一日之前，增加現有附屬公司權益與收購附屬公司的處理方法一致、即商譽或優惠承購增益在適當情況下被確認。就減少附屬公司權益，不管出售附屬公司是否導致本集團失去了該附屬公司之控制，已收代價與出售所佔淨資產的賬面值間之差額在綜合損益表中確認。

從二零一零年一月一日起，本集團不涉及失去附屬公司控制權之權益變動，均列作股權交易，不會影響商譽或損益。當附屬公司的控制權因一個交易、事件或其他情況而喪失，本集團終止確認所有資產、負債和非控制股東權益的賬面金額。任何對前附屬公司之保留權益按喪失控制權當日之公允價值確認，而產生的收益或虧損在綜合損益表中確認。

乙 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括架構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權利影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉讓予本集團當日綜合入賬，並於控制權終止當日終止入賬。附屬公司之投資乃按成本值減去減值虧損後於本公司資產負債表列賬。本公司按已收及應收股息計算附屬公司之業績。

丙 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司及合資企業以外，本集團可透過參與接受投資公司之財政及業務決策而對其行使重大影響力之公司。聯營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法列入綜合財務報告。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本列入綜合資產負債表，並就本集團應佔聯營公司之淨資產作出調整及減除任何已確定之減值虧損。當本集團應佔一間聯營公司之虧損相當於或高出其於該聯營公司之權益，本集團即不再確認應佔虧損。額外之應佔虧損均予撥備，且只在本集團已引致法定或推定債務或已代表該聯營公司支付款項之情況下始確認為負債。於綜合資產負債表內，於聯營公司之權益乃按本集團應佔有關聯營公司之淨資產另加收購商譽列賬。構成投資於聯營公司賬面值一部份的因收購聯營公司而產生之商譽，指收購成本超逾本集團應佔聯營公司名下可確定資產及負債之公允價值。

丁 合資企業

合資企業乃指本集團以契約方式同意共享控制權的一種安排，並持有此安排下之淨資產擁有權。合資企業之業績及資產與負債乃採用權益會計法列入綜合財務報告。根據權益法，於合資企業之投資乃按成本列入綜合資產負債表，並就本集團應佔合資企業之淨資產作出調整及減除任何已確定之減值虧損。當本集團應佔一間合資企業之虧損相當於或高出其於該合資企業之權益，本集團即不再確認應佔虧損。額外之應佔虧損均予撥備，且只在本集團已引致法定或推定債務或已代表該合資企業支付款項之情況下始確認為負債。於綜合資產負債表內，於合資企業之權益乃按本集團應佔有關合資企業之淨資產另加收購商譽列賬。構成投資於合資企業賬面值一部份的因收購合資企業而產生之商譽，指收購成本超逾本集團應佔合資企業名下可確定資產及負債之公允價值。

戊 商譽

於二零一零年一月一日之前因收購附屬公司而產生之商譽，指收購成本超逾本集團佔所收購附屬公司可予確定資產與負債於收購日期之公允價值之權益差額。於二零一零年一月一日或之後因收購附屬公司而產生之商譽，指收購代價、非控制股東權益金額及原持有被收購公司股權之公允價值之合計數超逾已獲得可確定資產及負債之公允價值差額。商譽於報告日期或有跡象顯示商譽涉及之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。該項商譽乃按成本減累積減值虧損列賬。商譽之減值虧損於綜合損益表中確認，且於日後不予撥回。於日後出售附屬公司時，已撥充資本的應計商譽均列作釐定出售損益之考慮因素。

於二零零一年一月一日之前進行收購所產生的商譽繼續確認為一項於權益中扣減的項目，且不應於本集團出售該項商譽所涉及之全部或部份業務或當商譽涉及之現金產生單位出現減值時在綜合損益表中確認。

於二零一零年一月一日之前，收購附屬公司所產生之收購折讓指本集團於所收購附屬公司名下可確定資產、負債及或然負債於收購日期之公允價值所佔權益高出收購成本之數額。於二零一零年一月一日或之後收購附屬公司所產生之廉價收購利得，指已獲得可確定資產及負債之公允價值超逾收購代價、非控制股東權益金額及原持有被收購公司股權之公允價值之合計數之差額。附屬公司之收購折讓或廉價收購利得即時列入綜合損益表確認。

己 金融資產及負債

本集團的金融資產視乎收購有關資產的目的而可劃分為「按公允價值計入損益的金融資產」、「貸款及應收款項」及「可售投資」。金融負債劃分為「按公允價值計入損益的金融負債」及「按公允價值計入損益的金融負債以外的金融負債(其他金融負債)」。分類及量值詳情如下：

(甲) 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產初步按公允價值進行量值，可再細分為持有作買賣用途的金融資產及於首次確認時按公允價值計入損益的金融資產兩個類別。於首次確認後之每個資產負債表結算日，按公允價值計入損益的金融資產均按公允價值計算價值，而公允價值之變動則直接在出現變動期間之損益表中確認。

(乙) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可確定金額付款之非衍生金融資產(並非在交投活躍之市場掛牌)，初步按公允價值進行量值。於首次確認後之每個資產負債表結算日，貸款及應收款項乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確定之減值虧損後列賬。

減值虧損在有客觀證據證明有關資產已出現減值時在損益表中確認，按該資產之賬面值與按原始實際利率折讓之估計未來現金流量現值兩

者間之差額衡量。減值的客觀證據包括：債務人的重大財政困難、本集團以往追討款項的經驗、以及與拖欠應收款項相關的全國或地方經濟狀況的可察覺的變化。

當有關資產的可收回款項之增額可客觀地證實涉及某件於確認減值之後發生的事件時，則減值虧損可於其後予以撤銷，但必須遵守一項限制，即有關資產於撤銷減值當日之賬面值不得超逾倘不確認減值而原應出現的攤銷成本。

(丙) 可售投資

可售投資為指定須列入此類別或不屬於任何其他類別之非衍生工具。

本集團持有若干並無在活躍市場上提供市場報價且無法可靠地衡量其公允價值之股本證券投資。該等可售投資乃按成本減減值列賬。除此之外，可售投資於首次確認時按公允價值加交易成本列賬。公允價值須於每個結算日重新計量，所得損益直接確認為權益，直至有關之金融資產被出售或被確定出現減值為止，屆時已經確認為權益之累積損益須自權益中撇除，並在損益表中確認。

倘有客觀跡象顯示股權投資出現減值，減值虧損在損益表確認。

減值的客觀證據包括：發行人或交易對手之重大財務困難、以及與投資經營相關的全國或地方經濟狀況的可察覺的變化。

對那些以原值計算的投資，減值虧損金額為有關股權投資賬面值與類似金融資產按現行市場回報率折讓計算之估計未來現金流量現值兩者間之差額。該等減值虧損不會於日後撥回。對那些以公允價值計算的投資，倘日後該等股權投資之公允價值上升，增加之數直接確認為其他全面收益和累積於估值儲備。

(丁) 按公允價值計入損益的金融負債

按公允價值計入損益的金融負債初步按公允價值進行量值。於首次確認後之每個結算日，按公允價值計入損益的金融負債按公允價值計量，公允價值變動直接於當期損益表確認。

(戊) 其他金融負債

其他金融負債初步按公允價值進行量值及於日後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(己) 取消確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已將金融資產之所有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於完全解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額，於損益賬內確認。

庚 固定資產

(甲) 投資物業

投資物業為持有作長線收租及／或資本增值用途之土地及樓宇權益。該等物業按公允價值列入資產負債表。投資物業公允價值變動於出現變動期間直接在損益表確認。

(乙) 在建工程

用作生產或行政用途之在建物業、廠房及設備均以成本值減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括所有建築支出、專業費用、撥充資本之借貸成本以及該項目之其他有關直接費用。

在工程竣工前和建築成本轉入有關之固定資產之類別前，本集團概不會為在建工程作任何折舊準備。

(丙) 其他物業、機器及設備

投資物業及在建工程以外之固定資產按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

其他固定資產之折舊乃在計入其估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法攤銷其資產成本。剩餘價值及可使用年期於每個結算日加以審閱，並在適當情況下作出調整。所採用之估計可使用年期如下：

- 持作自用之營業租約土地權益於租約期內按直線基準攤銷
- 位於租約土地之樓宇於剩餘租約期與其估計可使用年期兩者中之較短期間(即20至50年)計算折舊
- 租賃物業裝修 按3至10年或按剩餘租賃年期兩者中較短者
- 船隻 5至15年
- 冷倉設備 10年
- 機器設備 5至25年
- 傢俬及設備 3至10年
- 汽車 3至8年

(丁) 租賃資產

(i) 根據融資租約購買之資產

根據本集團享有絕大部份回報及自負風險之融資租約及租購合約而購買之資產列作根據融資租約持有，視作自置資產入賬，及將相等於成本值之數額列作固定資產及融資租約承擔。該等資產按本集團之折舊政策計提折舊。付予業主之款項包括本金及利息，而利息則在損益表中扣除。

(ii) 營業租約費用

本集團對不享有絕大部份回報及無需承擔風險之所有租賃均視作營業租約入賬。

營業租約之租金收入或開支(扣除任何作為獎勵訂立營業租約而已收及應收之利益)在個別租約的租約期以直線法在損益表確認，若有另一基準更能代表用戶得益的時間模式，則作別論。

購入營業租約土地之成本乃於租約期內按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業則不在此限。

(戊) 固定資產之減值

於各結算日，為評估是否有跡象顯示投資物業以外的固定資產需要減值，內部及外來之有關資料均會列入考慮。倘有跡象顯示減值存在，有關資產的可收回數額會予以估計，並(如有關)確認減值虧損，以將該項資產撇減至其可收回數額。該項減值虧損會在損益表確認。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值會增加至經修訂的估計可收回數額，惟該項減值撥回數額不得超過該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損所計算的賬面值。減值虧損撥回乃在確認撥回數額的年度計入損益表。

出售或棄置某項固定資產所產生之損益為出售所得款項與資產賬面值兩者間之差額，於損益表中確認。

辛 其他無形資產

於首次確認時，分開購入及來自業務併購之其他無形資產分別按成本及公允價值確認。於首次確認後，享有無限可使用年期之其他無形資產按成本減其後出現之累計減值虧損列賬。有限定可使用年期之其他無形資產按成本列賬，並於其可使用年期內以直線法攤銷。攤銷由資產可供使用時開始計算。以下為有限定可使用年期之其他無形資產之估計可使用年期：

商標	10至20年
採礦權	17至20年

該等無形資產於每個結算日進行減值評估，方法為以其賬面值與其可收回金額作比較。倘有跡象顯示存在減值，減值虧損自損益表扣除，藉以將有關資產減至其可收回金額。倘日後撥回減值虧損，資產之賬面值須增至其經修訂之估計可收回金額。撥回減值虧損僅以倘無於以往年度確認減值虧損所應釐定之資產賬面值為限。

壬 遞延稅項

因資產負債的評稅基準與財務報告所示資產負債賬面值之間的暫時差異而引致的遞延稅項作全數撥備，只有少數情況例外。遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。計算遞延稅項時，會以資產變現或負債清還所屬期間預期適用的稅率計算。

有關計算投資物業所產生的遞延稅項的目的，推定投資物業的帳面價值將通過銷售收回並未被駁回。

癸 物業存貨

物業存貨乃指待售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值乃經管理層參考現行市況作出之估計釐定。

子 其他存貨

其他存貨包括原材料、易耗品及包裝材料、在製品、製成品及供轉售的商品。其價值乃按成本值(包括直接歸屬於獲得製成品的成本。採購回扣於決定採購成本時給與扣除)及可變現淨值兩者中之較低者列賬或採用分期攤銷法進行攤銷。

在製品及製成品之成本包括直接原材料、直接勞工成本及適當攤分之生產費用。

成本乃按加權平均法釐定，或就零售業務而言，成本乃按先入先出基準計算。

可變現淨值乃按估計淨銷售價減所有其他生產成本及有關市場推廣、銷售及分銷之成本而釐定。

丑 衍生金融工具及對沖

除非被指定且合資格成為有效對沖工具，衍生金融工具(包括本集團就非控股權益的附屬公司發行以可變的現金交換固定數量附屬公司股份的認沽權)於各結算日按公允價值確認，並視作持有做買賣的金融資產／負債。本集團指定若干衍生工具為公允價值對沖或現金流量對沖。

(甲) 公允價值對沖

就對沖某項已確認資產或負債或未確認承擔之公允價值變動風險而作出之對沖歸類為公允價值對沖。

就符合資格採用對沖會計處理方法之公允價值對沖而言，對沖工具及被對沖風險所屬被對沖項目之公允價值變動均於公允價值出現變動之期間在損益表中確認。

(乙) 現金流量對沖

就對沖現金流量之變動風險而作出之對沖歸類為現金流量對沖，該等對沖乃為某項已確認資產或負債或估計極有可能進行之交易所涉及之特定風險而作出。

就符合資格採用對沖會計處理方法之現金流量對沖而言，因對沖工具之公允價值出現變動所產生之損益實際部份首先確認為權益，並於被對沖項目有盈虧影響時轉撥至損益表。不符合對沖會計處理方法之對沖部份即時在損益表確認。

就日後導致確認為非金融資產或非金融負債之預測交易對沖而言，相關之損益自權益中撇除，並列作該項資產或負債之初步成本或其他賬面值。

不符合資格採用對沖會計處理方法或被歸類為持有作買賣的金融資產／負債的衍生工具因公允價值變動而產生之任何損益均直接撥入損益表。

寅 政府補助

政府補助於可合理確定將可收取並且符合所有附帶條件時，按公允價值確認入賬。該項補助如與開支項目有關，將有系統地將該項資助配對所補貼成本之期間確認為收入。該項補助如與資產有關，則其公允價值乃計入遞延收入賬項，再於有關資產之預期可使用年期內計入損益表。

卯 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公允價值計量，指在一般業務過程中提供商品與服務所應收的款項(扣除折扣)。

銷售在交付商品及提供服務時確認；利息收入於產生時在損益表確認。

投資股息收入在收取付款的股東權利獲確定時予以確認。

辰 財務擔保合同

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合約。若發行擔保已收取或應收取代價，該代價應按擔保期限在綜合損益表攤銷。

巳 借貸成本

借貸成本按應計基準入賬，並於產生年度之損益表扣除，惟直接涉及收購、建設或生產必須經過一段頗長時間之後才能準備就緒作擬定用途或出售之資產之成本則撥充資本，作為該等資產之部份成本，直至有關資產大致上可投入作擬定用途或出售為止。

為安排銀團貸款備用額及債務證券而支付的費用為遞延費用，採用實際利息法按攤銷成本列賬。

午 外滙

在編列個別集團實體之財務報告時，以該實體之功能貨幣以外其他貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之滙率兑換為功能貨幣(即有關實體營業所在主要經濟環境之貨幣)列賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之滙率重新換算。以外幣為單位按公允價值列賬之非貨幣項目按釐定公允價值當日之滙率重新換算。按原始成本計量而以外幣為單位之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之滙兑差額於出現差額之期間在損益表確認，惟屬於本集團於海外業務之淨額投資一部份之貨幣項目所產生之滙兑差額除外，在此情況下，該等滙兑差額在綜合財務報告中確認為其他全面收益。因換算非貨幣項目而產生之滙兑損益直接確認為其他全面收益。

在編列綜合財務報告時，本集團之海外業務之資產及負債按結算日之滙率兑換為本集團之列賬貨幣(即港幣)，其收支項目則按全年之平均滙率換算，惟如期內滙率曾出現大幅波動者除外。在此情況下，則改用交易當日之滙率換算。滙兑差額(如有)確認為其他全面收益和累積至本集團之滙兑儲備。該等滙兑差額於出售有關海外業務之期間內在綜合損益表中確認。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生之商譽及就所收購可辨認資產作出之公允價值調整列作該海外業務之資產及負債，並按結算日之滙率換算。因此而產生之滙兑差額在滙兑儲備中確認。

二零零五年一月一日前，因收購外國業務時而產生的對所收購的可識別資產的商譽及公平值調整，視為收購人的非貨幣外滙項目，採用收購日期通行的歷史成本申報。

未 以股份形式付款

本集團曾就若干僱員及其他參與者提供之服務向彼等授予購股權，讓彼等根據本公司之購股權計劃認購本公司之股份。所獲服務之公允價值乃參考所授購股權於授出日期之公允價值釐定，並於授予期間按直線基準列作支出，而權益(僱員股份補償儲備)則相應增加。

三. 重要會計估計

甲 投資物業

投資物業之公允價值每年由獨立估值師按市值釐定，或按現有用途基準計算租金收入淨額，並計入復歸業權可能帶來之收入。

在作出判斷時，主要考慮以於結算日之市況及租金收入淨額之適當資本化率作依據之假設。該等估計須定期與實際市場數據及本集團進行之交易作比較。

乙 估計商譽減值

本集團根據附註二戊所載之會計政策按年就商譽進行減值測試。於確定商譽有否減值時，必須估計有關商譽所獲分配之現金產生單位之可收回金額。可收回金額乃根據使用中價值計算法或現金產生單位之公允價值減出售成本釐定。關健假設詳情在附註十七中披露。

四. 財務風險管理目標及政策

本集團之業務性質令本集團須承受各類財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

甲 信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團因交易方未能履行責任而面對為本集團招致財務損失的信貸風險，最高以綜合資產負債表所列已確認金融資產的賬面值為限。

本集團之信貸風險主要涉及貿易及其他應收款項、銀行結存及已訂立之衍生金融工具。

本集團的貿易及其他應收款項之信貸風險不存在過分集中情況，因本集團的客戶遍佈各行各業及不同地區。零售業務及部份啤酒及飲品業務的交易，其產品銷售均以現金進行。本集團已制訂政策，確保掛賬客戶財政健全，擁有良好的信貸記錄。為盡量降低信貸風險，審批信貸限額前必先進行信貸評估，並執行其他監察措施，確保對逾期未還債務採取跟進行動。此外亦對賬齡及收回機會作定期檢討，確保為不能收回的款項，作出充分的減值虧損撥備。

至於銀行存款及牽涉衍生金融工具之交易，本集團已定下程序及政策，確保交易方之信貸評級良好。除附註三十五所述本公司給予的財務擔保外，本集團於二零一四年十二月三十一日並無提供任何其他將會使本集團面臨信貸風險的擔保。

乙 流動資金風險

為控制流動資金風險，本集團維持充裕現金，並有足夠的已承諾信貸額度可供使用，為業務資本、潛在投資機會、債務利息及股息付款等提供資金。同時，管理層亦密切監察本集團的滾動資金預測、實際現金流量、以及金融負債的到期情況。

除短期貸款，長期貸款及衍生金融工具外，本集團所有其他金融負債均不計息。下表詳列本集團借款及衍生金融工具於結算日的尚餘合約期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括採用合約利率計算的利息付款，或如屬浮動利率，則根據結算日通行的利率)，以及本集團可能被要求付款的最早日期。按淨額結算的衍生工具，則呈報未貼現淨現金流入／(流出)。當須以毛額結算，則呈報未貼現毛額流入／(流出)。

	一年內	於一至二年之間	於二至五年之間	超過五年	已訂約未貼現現金流量總額	賬面值
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
二零一四年						
固定利率借貸						
銀行貸款	(315)	–	–	–	(315)	(310)
浮動利率借貸						
銀行貸款	(9,248)	(5,458)	(14,577)	(159)	(29,442)	(28,587)
	(9,563)	(5,458)	(14,577)	(159)	(29,757)	(28,897)
二零一三年						
浮動利率借貸						
銀行貸款	(3,591)	(9,273)	(10,286)	(3)	(23,153)	(22,703)

丙 利率風險

本集團的利率風險，主要來自長期及短期借貸。固定和浮動利率的借貸使集團分別面對公允價值利率風險及現金流量利率風險。為平衡利率風險，本集團之貸款兼採固定／浮動息率，並定期進行檢討。為免風險過份集中，本集團進行利率掉期，以緩和目前及日後公司盈利能力因利率波動而受到的影響。

下列敏感度分析按結算日衍生工具及非衍生工具的利率計算。對浮息負債的分析，假設結算日負債額於全年均已欠負。

若利率上升／下降100點子，而其他可變因素均維持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利將會減少／增加港幣289百萬元(二零一三年：減少／增加港幣227百萬元)。

此分析乃根據某些假定及假設情況而進行。於實際情況下，市場利率不會單獨改變。管理層認為此分析只用作參考，不應被視作未來溢利或虧損的預測。

丁 貨幣風險

本集團若干附屬公司在香港以外地區營業，並以當地貨幣作為其功能貨幣。

本集團若干附屬公司以外幣進行買賣，使本集團面對外幣風險。本集團的銷售額約99%(二零一三年：99%)以集團實體各自的功能貨幣計值，約99%(二零一三年：99%)的成本以集團實體各自的功能貨幣計值。

本集團因以相關實體功能貨幣以外其他貨幣計值的已確認資產或負債而產生的貨幣風險，於結算日情形詳述如下。

	二零一四年		二零一三年	
	資產	負債	資產	負債
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
人民幣	476	1	2,207	–
美元	999	5,810	1,184	5,874
港幣	1	–	74	–

下表詳述港幣兑人民幣升貶值5%對本集團的影響。在聯繫滙率制度下，港幣兑美元的滙兑差額將不會有重大財務影響：因而沒有作出敏感度分析。影響敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，年底時調整滙價，以反映外幣滙率的5%變動。在下表中，正數反映若有關外幣兑港幣升值5%，溢利及其他權益將會增加。若有關外幣兑港幣貶值5%，對溢利及其他權益將產生相等但相反的影響。

	對税後溢利／(虧損)的影響		對權益其他組成部份的影響	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
人民幣	24	110	–	–

此分析乃根據某些假定及假設情況而進行。於實際情況下，市場滙率不會單獨改變。管理層認為此分析只用作參考，不應被視作未來溢利或虧損的預測。

五. 資本風險管理

本集團實行資本管理的目的，是要確保集團內實體能持續經營，同時通過債務與權益結餘的優化，提高利益群體的回報。本集團整體策略與前一年度並無不同。本集團的資本結構包括債務(包括附註二十七甲及二十七乙所披露的借貸)、現金及現金等價物、本公司權益持有人應佔權益(包括綜合權益變動表所披露的已發行股本、儲備及保留溢利)。

本集團管理層定期審議資本結構。本集團考慮資本成本及各類資本的相關風險，並通過支付股息、發行新股、以至作出銀行借貸或贖回現有債務等方式，對整體資本結構作出平衡。

六. 營業額及分類資料

	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
營業額包括來自下列項目之收入：		
出售貨品	156,876	136,777
提供服務及其他收入	11,084	8,922
租金收入	904	714
	168,864	146,413

營運劃分

營運劃分與用作資源分配及表現評估之內部報告形式一致。

	零售[1]	啤酒[1]	食品	飲品[1]	投資及其他業務	對銷	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
截至二零一四年十二月三十一日止年度							
營業額							
對外銷售	109,382	34,376	15,295	9,811	–	–	168,864
業務間銷售[2]	118	106	1,191	80	–	(1,495)	–
合計	109,500	34,482	16,486	9,891	–	(1,495)	168,864
分類業績[3]	(1,020)	2,200	181	503	–		1,864
未經分攤的公司總部支出							(211)
利息收入							714
財務成本							(526)
除稅前溢利							1,841
稅項							(1,550)
本年度溢利							291
於二零一四年十二月三十一日							
資產							
分類資產	102,966	54,186	12,961	3,423	–		173,536
遞延稅項資產							2,274
可退回稅項							157
未經分攤的公司總部資產							5,397
綜合資產總值							181,364
負債							
分類負債	56,667	29,587	2,741	3,357	–		92,352
應付稅項							1,069
遞延稅項負債							2,245
未經分攤的公司總部負債							16,075
綜合負債總值							111,741
其他資料							
添置非流動資產[4]	23,372	3,079	458	787	3		27,699
折舊及攤銷	2,299	2,153	223	170	2		4,847
所確認減值虧損[5]	439	63	15	45	–		562
投資物業重估盈餘	610	–	–	–	–		610

	零售[1]	啤酒[1]	食品	飲品[1]	投資及其他業務	對銷	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
截至二零一三年十二月三十一日止年度							
營業額							
對外銷售	95,072	32,835	11,267	7,239	–	–	146,413
業務間銷售[2]	102	159	802	66	–	(1,129)	–
合計	95,174	32,994	12,069	7,305	–	(1,129)	146,413
分類業績[3]	1,973	2,581	208	224	–		4,986
未經分攤的公司總部支出							(170)
利息收入							534
財務成本							(304)
除税前溢利							5,046
税項							(1,894)
本年度溢利							3,152
於二零一三年十二月三十一日							
資產							
分類資產	78,652	55,052	9,777	4,342	–		147,823
遞延税項資產							1,540
可退回税項							251
未經分攤的公司總部資產							5,675
綜合資產總值							155,289
負債							
分類負債	43,694	31,367	2,396	2,870	–		80,327
應付税項							1,155
遞延税項負債							1,831
未經分攤的公司總部負債							12,365
綜合負債總值							95,678
其他資料							
添置非流動資產[4]	6,051	9,343	1,283	724	1		17,402
折舊及攤銷	1,753	1,834	201	100	1		3,889
所確認減值虧損	112	109	60	–	–		281
投資物業重估盈餘	280	–	–	–	–		280

附註：

1. 這些分部具有本集團重大的非控制股東權益，詳情刊載於本公司二零一四年年報第191頁至第198頁之主要附屬公司、合營公司及聯營公司。

2. 業務間銷售乃按當時的市場價格收費。

3. 分類業績為未計利息收入、財務成本及税項前盈利。

4. 添置非流動資產包括固定資產，商譽及其他無形資產。

5. 作為與Tesco中國業務整合過程的一部份，本集團的零售業務於本年度做了資產減值損失的撥備，用作關閉若干效益和前景欠佳的店舖。

地區劃分

	香港 *港幣百萬元*	中國內地 *港幣百萬元*	其他國家 *港幣百萬元*	合計 *港幣百萬元*
截止二零一四年十二月三十一日止年度的營業額	9,510	159,193	161	168,864
於二零一四年十二月三十一日				
非流動資產*(附註)*	16,514	97,306	1	113,821
截止二零一三年十二月三十一日止年度的營業額	8,100	138,192	121	146,413
於二零一三年十二月三十一日				
非流動資產*(附註)*	15,637	74,733	1	90,371

附註： 非流動資產不包括可售投資及遞延税項資產。

七. 其他收入

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
其他收入包括下列各項：		
來自非上市可售投資的股息	7	2
利息收入	714	534
投資物業重估盈餘	610	280
出售附屬公司／業務所得溢利	12	1
出售聯營公司所得溢利	–	1
出售可售投資所得溢利	147	–
出售固定資產所得溢利	–	174
已確認政府補助	336	345

八. 財務成本

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息	433	329
融資支出(包括滙兑收益及虧損)	114	(2)
	547	327
減：合資格資產成本形式之撥充資本款項*	(21)	(23)
	526	304

* 於年內，一般借款的加權平均資本化利率為年息率1.64%。

九. 本年度溢利

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
－本年度	39	33
－以前年度少計	2	–
	41	33
員工成本(包括董事酬金)	19,396	16,468
折舊		
－自置資產	4,795	3,853
已確認減值虧損(包括在銷售成本、銷售及分銷費用或一般及行政費用內)		
－固定資產	524	88
－其他無形資產	–	2
－存貨	38	183
－聯營公司	–	8
其他無形資產攤銷(包括在一般及行政費用內)	52	36
土地及樓宇之營業租約費用*(附註一)*	6,135	4,715
已售貨品成本	126,042	108,656
並已計入：		
租金收入毛額	904	714
減：相關支出	(70)	(63)
租金收入淨額	834	651

附註：

一. 包括或然租金港幣189百萬元(二零一三年：港幣151百萬元)。若干物業之或然租金按營業額若干百分比確定。

十. 董事酬金

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
袍金	1.51	1.50
基本薪金及津貼	10.97	11.04
公積金供款	0.46	0.42
花紅	6.92	7.36
	19.86	20.32

	袍金	其他酬金				
二零一四年 **董事姓名**	*港幣百萬元*	**基本薪金及津貼** *港幣百萬元*	**公積金供款** *港幣百萬元*	**花紅[1]** *港幣百萬元*	**合計** *港幣百萬元*	**二零一三年合計** *港幣百萬元*
陳朗	0.08	2.56	0.16	–	2.80	4.63
洪杰	0.08	2.27	0.15	1.71	4.21	3.26
劉洪基	0.08	2.33	0.07	3.19	5.67	5.53
黎汝雄	0.08	3.81	0.08	2.02	5.99	5.72
杜文民	–	–	–	–	–	–
魏斌	–	–	–	–	–	–
閻飚	0.08	–	–	–	0.08	0.07
陳鷹	0.08	–	–	–	0.08	0.08
王彥	0.03	–	–	–	0.03	–
黃大寧	0.19	–	–	–	0.19	0.19
李家祥	0.19	–	–	–	0.19	0.19
鄭慕智	0.19	–	–	–	0.19	0.19
陳智思	0.19	–	–	–	0.19	0.19
蕭炯柱	0.19	–	–	–	0.19	0.19
黃道國	0.05	–	–	–	0.05	0.08
合計	1.51	10.97	0.46	6.92	19.86	–
二零一三年	1.50	11.04	0.42	7.36	–	20.32

[1] 花紅乃參考兩年度之經營業績、個別人士工作表現及同類市場統計數字釐定。

十一. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三位(二零一三：三位)董事，詳情已載於上文附註十。其餘兩位(二零一三年：兩位)最高薪僱員所獲支付之酬金詳情如下：

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
基本薪金及津貼	4.33	4.01
公積金供款	0.21	0.22
花紅	6.29	4.31
	10.83	8.54

此兩位(二零一三年：兩位)最高薪酬介乎下列幅度：

	人數	
港幣元	**二零一四年**	**二零一三年**
3,500,001–4,000,000	–	1
4,500,001–5,000,000	1	1
6,000,001–6,500,001	1	–

十二. 職員公積金

甲 香港

本集團設有多項供香港全體僱員參與之定額供款退休計劃。該等計劃之資產與本集團資產分開管理，並由獨立管理之基金持有。供款額乃根據僱員基本薪金之特定百份比計算，而離職員工無權享有之任何沒收供款則用以減低本集團之供款。

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團對職員公積金之供款，自綜合損益表扣除	44	45
尚未動用之沒收供款	–	–

乙 中國內地

本集團在中國內地的僱員均屬於內地有關地方政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。本集團須向該計劃支付佔工資特定百分比的供款，作為福利資金。本集團在此等計劃的唯一責任便是支付特定供款。

為上述的中國內地退休計劃而在綜合損益表中扣除的總成本約達港幣2,096百萬元(二零一三年：港幣1,815百萬元)。

十三. 稅項

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本年度稅項		
香港	176	175
中國內地	1,847	2,200
	2,023	2,375
遞延稅項		
香港	(9)	5
中國內地	(464)	(486)
	(473)	(481)
	1,550	1,894

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算。

中國內地附屬公司之所得稅乃根據其有關稅務法例按估計應課稅溢利撥備。海外稅項按各司法權區之適用稅率計算。

本集團有關除稅前溢利之稅項有別於假設採用有關國家適用稅率計算之理論稅款，詳情如下：

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
除稅前溢利(不包括應佔聯營公司及合資企業之業績淨額)	1,905	5,019
以有關國家適用稅率計算之稅項	386	1,166
無須課稅之收入	(174)	(108)
不可扣除之支出	145	294
使用早前未有確認之稅項	(129)	(219)
未有確認之稅項	1,280	798
去年少／(多)撥備之稅項	45	(29)
溢利公司豁免稅項*(附註)*	(13)	(18)
未分配利潤之預扣所得稅	10	10
稅項支出	1,550	1,894

附註： 本集團部份在中國內地營運的附屬公司可享若干稅務減免期或稅務優惠，並於回顧年度獲豁免或減少中國內地所得稅。

十四. 股息

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
二零一四年的已派發中期股息每股普通股港幣0.11元(二零一三年：港幣0.13元)	265	313
二零一四年的擬派發末期股息每股普通股港幣0.16元(二零一三年：港幣0.14元)	387	337
	652	650

在本公司於二零一五年三月二十日舉行的會議上，董事擬以現金形式派末期股息每股普通股港幣0.16元(二零一三年：港幣0.14元)，或選擇以公司新的及已繳足股份代替現金。擬派股息乃按本公司於舉行董事會會議當日的普通股股數計算，該等股息並無於財務報告內確認為負債。本年度財務報告所反映本公司派付的股息總額已包括二零一三年度的末期股息及二零一四年度的中期股息，總額為港幣602百萬元(二零一三年：港幣673百萬元)。

十五. 每股盈利

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：		
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的本公司股東應佔溢利	(161)	1,908

	二零一四年	二零一三年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,409,546,529	2,402,658,243
對普通股構成之潛在攤薄影響：		
－購股權	707,108	1,927,606
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,410,253,637	2,404,585,849

十六. 固定資產

	投資物業	持作自用的營業租約土地權益	其他物業、機器及設備			
			自用樓宇	其他固定資產	小計	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
本集團						
成本或估值						
於二零一三年一月一日	12,735	7,239	17,543	36,416	53,959	73,933
收購附屬公司／業務時轉入	30	873	1,107	1,743	2,850	3,753
出售附屬公司／業務時轉出	(83)	(45)	(51)	(13)	(64)	(192)
添置	11	969	437	7,688	8,125	9,105
出售	(12)	(4)	(27)	(1,020)	(1,047)	(1,063)
重新分類	2,965	(1,228)	1,880	(3,705)	(1,825)	(88)
重估調整	280	1,615	266	–	266	2,161
滙兑差額	26	307	969	2,241	3,210	3,543
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	15,952	9,726	22,124	43,350	65,474	91,152
收購附屬公司／業務時轉入	–	58	87	108	195	253
出售附屬公司／業務時轉出	–	(2)	(11)	(2)	(13)	(15)
非控制股東注入業務時轉入 *(附註三十六)*	4,014	2,503	2,423	6,377	8,800	15,317
添置	13	333	411	7,921	8,332	8,678
出售	–	(36)	(44)	(2,616)	(2,660)	(2,696)
重新分類	517	(717)	2,751	(2,930)	(179)	(379)
重估調整	610	–	69	–	69	679
滙兑差額	(1)	(18)	(30)	(89)	(119)	(138)
於二零一四年十二月三十一日	21,105	11,847	27,780	52,119	79,899	112,851

			其他物業、機器及設備			
	投資物業	持作自用的營業租約土地權益	自用樓宇	其他固定資產	小計	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
累計折舊及減值						
於二零一三年一月一日	–	973	3,127	12,862	15,989	16,962
出售附屬公司／業務時轉出	–	(3)	(2)	(3)	(5)	(8)
本年度折舊	–	206	637	3,010	3,647	3,853
出售撥回	–	(1)	(15)	(780)	(795)	(796)
已確認之減值虧損	–	–	38	50	88	88
重新分類	–	(28)	(30)	(18)	(48)	(76)
滙兑差額	–	87	441	1,484	1,925	2,012
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	–	1,234	4,196	16,605	20,801	22,035
出售附屬公司／業務時轉出	–	–	(4)	(1)	(5)	(5)
本年度折舊	–	271	817	3,707	4,524	4,795
出售撥回	–	(10)	(21)	(2,109)	(2,130)	(2,140)
已確認之減值虧損	–	–	13	511	524	524
重新分類	–	(298)	(111)	30	(81)	(379)
滙兑差額	–	(3)	(12)	(24)	(36)	(39)
於二零一四年十二月三十一日	–	1,194	4,878	18,719	23,597	24,791
賬面淨值						
於二零一四年十二月三十一日	21,105	10,653	22,902	33,400	56,302	88,060
於二零一三年十二月三十一日	15,952	8,492	17,928	26,745	44,673	69,117
按下列方式列賬之資產：						
按成本	–	11,847	27,780	52,119	79,899	91,746
按二零一四年專業估值	21,105	–	–	–	–	21,105
	21,105	11,847	27,780	52,119	79,899	112,851

	投資物業	其他物業、機器及設備 樓宇	其他資產	小計	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
本公司					
成本或估值					
於二零一三年一月一日	66	2	27	29	95
添置	–	–	2	2	2
出售撥回	–	–	(5)	(5)	(5)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	66	2	24	26	92
添置	–	–	2	2	2
出售撥回	–	(2)	(1)	(3)	(3)
於二零一四年十二月三十一日	66	–	25	25	91
累計折舊及減值					
於二零一三年一月一日	–	1	20	21	21
本年度折舊	–	–	2	2	2
出售撥回	–	–	(5)	(5)	(5)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	–	1	17	18	18
本年度折舊	–	–	2	2	2
出售撥回	–	(1)	(1)	(2)	(2)
於二零一四年十二月三十一日	–	–	18	18	18
賬面淨值					
於二零一四年十二月三十一日	66	–	7	7	73
於二零一三年十二月三十一日	66	1	7	8	74
按下列方式列賬之資產：					
按成本	–	–	25	25	25
按二零一四年專業估值	66	–	–	–	66
	66	–	25	25	91

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
物業權益之賬面值包括：		
本集團		
香港		
按長期契約持有之物業	10,605	10,289
按中期契約持有之物業	3,897	3,823
按短期契約持有之物業	–	12
中國內地		
按長期契約持有之物業	71	96
按中期契約持有之物業	38,973	26,536
按短期契約持有之物業	1,114	1,616
	54,660	42,372
本公司		
香港		
按中期契約持有之物業	66	66
中國內地		
按中期契約持有之物業	–	1
	66	67

甲 二零一四年十二月三十一日之投資物業已由獨立專業估值師戴德梁行有限公司作出估值。估值以現有用途評估。估值師依賴收益還原法及以市場比較法作參考評估。就收益還原法所採用之收益資本還原率(無法觀察的輸入數據)介乎3.75%至9.0%(二零一三年：2.5%至9.0%)。

乙 其他固定資產主要包括在建工程、機器設備、租賃物業裝修、船舶、冷倉設備、傢俬及設備及汽車。

	在建工程*	機器設備	租賃物業裝修	其他	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
本集團					
成本或估值					
於二零一三年一月一日	4,535	21,255	6,576	4,050	36,416
收購附屬公司／業務時轉入	274	1,319	–	150	1,743
出售附屬公司／業務時轉出	(2)	(7)	(1)	(3)	(13)
添置	4,431	898	1,577	782	7,688
出售	(8)	(490)	(189)	(333)	(1,020)
重新分類	(6,067)	2,119	117	126	(3,705)
滙兑差額	104	1,781	219	137	2,241
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	3,267	26,875	8,299	4,909	43,350
收購附屬公司／業務時轉入	–	105	–	3	108
出售附屬公司／業務時轉出	–	(1)	–	(1)	(2)
非控制股東注入業務時轉入 *(附註三十六)*	3,503	1,226	1,193	455	6,377
添置	4,724	743	1,906	548	7,921
出售	(138)	(819)	(948)	(711)	(2,616)
重新分類	(4,485)	534	440	581	(2,930)
滙兑差額	13	(88)	(6)	(8)	(89)
於二零一四年十二月三十一日	6,884	28,575	10,884	5,776	52,119

	在建工程*	機器設備	租賃物業裝修	其他	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
累計折舊及減值					
於二零一三年一月一日	–	8,272	2,703	1,887	12,862
出售附屬公司╱業務時轉出	–	(2)	–	(1)	(3)
本年度折舊	–	1,609	706	695	3,010
出售撥回	–	(369)	(136)	(275)	(780)
已確認之減值虧損	–	44	2	4	50
重新分類	–	(31)	(2)	15	(18)
滙兑差額	–	1,290	87	107	1,484
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	–	10,813	3,360	2,432	16,605
出售附屬公司╱業務時轉出	–	–	–	(1)	(1)
本年度折舊	–	1,979	1,105	623	3,707
出售撥回	–	(536)	(908)	(665)	(2,109)
已確認之減值虧損	90	58	263	100	511
重新分類	–	(261)	109	182	30
滙兑差額	1	(29)	–	4	(24)
於二零一四年十二月三十一日	91	12,024	3,929	2,675	18,719
賬面淨值					
於二零一四年十二月三十一日	6,793	16,551	6,955	3,101	33,400
於二零一三年十二月三十一日	3,267	16,062	4,939	2,477	26,745
按下列方式列賬之資產：					
按成本	6,884	28,575	10,884	5,776	52,119
按二零一四年專業估值	–	–	–	–	–
	6,884	28,575	10,884	5,776	52,119

* 包括未建成物業之土地權益港幣1,748百萬元。

十七. 商譽

港幣百萬元

本集團	
成本值	
於二零一三年一月一日	14,965
滙兑差額	328
收購附屬公司／業務	4,248
出售附屬公司／業務	(96)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	19,445
滙兑差額	(22)
收購附屬公司／業務	518
非控制股東注入業務時轉入*(附註三十六)*	2,930
於二零一四年十二月三十一日	22,871
累計減值虧損	
於二零一三年十二月三十一日，二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	17
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	22,854
於二零一三年十二月三十一日	19,428

商譽賬面值分配至現金產生單位(「CGU」)，此乃本集團就進行分類呈報而劃定為營運分類所屬之營運實體。以下為商譽分配之分類概要：

	二零一四年 *港幣百萬元*	**二零一三年** *港幣百萬元*
零售	11,718	8,782
啤酒	10,444	9,965
食品	663	652
飲品	29	29

CGU之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。該等計算方法採用根據管理層通過之五年期財務預算而作出之預計現金流量。跨越五年期之現金流量採用名義增長率引伸計算，而所有現金流量均按年折讓率百分之九點二(二零一三年：百分之八點五)加以折讓。

使用價值計算法之主要假設：

	超出現金流量初步估計之名義增長率	
	二零一四年	**二零一三年**
零售	8%	8%
啤酒	8%	8%
食品	8%	8%
飲品	8%	8%

十八. 於附屬公司之權益

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本公司		
非上市股份，成本值	14,932	14,932
應收附屬公司款項	13,663	11,865

於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情刊載於本公司二零一四年年報第191頁至第198頁。

十九. 其他無形資產

	商標 *港幣百萬元*	採礦權 *港幣百萬元*	合計 *港幣百萬元*
本集團			
成本			
於二零一三年一月一日	513	82	595
添置	96	–	96
收購附屬公司／業務	200	–	200
滙兑差額	19	2	21
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	828	84	912
添置	1	–	1
收購附屬公司／業務	1	–	1
滙兑差額	(4)	–	(4)
於二零一四年十二月三十一日	826	84	910
累計攤銷及減值			
於二零一三年一月一日	291	9	300
本年度攤銷	31	5	36
已確認之減值虧損	2	–	2
滙兑差額	12	–	12
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	336	14	350
本年度攤銷	47	5	52
滙兑差額	(2)	–	(2)
於二零一四年十二月三十一日	381	19	400
賬面淨值			
於二零一四年十二月三十一日	445	65	510
於二零一三年十二月三十一日	492	70	562

二十. 於聯營公司之權益

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
非上市		
應佔資產淨值	216	236
商譽	152	152
	368	388

於二零一四年十二月三十一日之主要聯營公司詳情刊載於本公司二零一四年年報第191頁至第198頁。

以下所載為本集團聯營公司之概約財務資料：

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
資產總值	1,928	2,256
負債總值	(1,332)	(1,693)
資產淨值	596	563
本集團應佔聯營公司資產淨值	216	236
收益	2,351	3,038
本年度溢利	50	65
本集團應佔聯營公司本年度溢利	14	27

二十一. 於合資企業之權益

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
非上市		
應佔資產淨值	1,014	–

於二零一四年十二月三十一日之主要合資企業詳情刊載於本公司二零一四年年報第191頁至第198頁。

以下所載為本集團合資企業之概約財務資料：

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
資產總值	2,659	–
負債總值	(631)	–
資產淨值	2,028	–
本集團應佔合資企業資產淨值	1,014	–
收益	177	–
本年度溢利	(156)	–
本集團應佔合資企業本年度虧損	(78)	–

二十二. 可售投資

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
中國內地上市股份，公允價值	25	128
香港非上市股份	7	11
中國內地非上市股份	1	3
	8	14
	33	142
分析如下：		
非流動	33	142

上市股權投資的公允價值是參照市場報價而確定。

非上市股份按成本減於各結算日之減值計量。由於合理公允價值估計範圍很大，故無法可靠地確定其公允價值。

二十三. 預付款項

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
預付租金	285	221
購買固定資產之訂金款項	730	655
	1,015	876

二十四. 存貨

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
待售物業	1,294	63
原材料	1,886	1,707
易耗品及包裝材料	7,504	7,438
在製品	602	692
製成品	1,569	1,487
供轉售的商品	14,835	13,634
	27,690	25,021

二十五. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
應收貿易賬款	2,351	2,308	–	–
壞帳準備	(115)	(63)	–	–
	2,236	2,245	–	–
可收回增值税	5,677	5,051	–	–
預付款項	3,249	2,432	1	1
已付按金	877	1,332	–	3
其他應收款項	3,162	2,658	68	24
應收附屬公司款項	–	–	484	1,370
應收一間控股公司款項	1,038	2,689	–	–
應收母公司集團附屬公司款項	261	–	–	–
應收聯營公司款項	23	21	–	–
應收合資企業款項	32	–	–	–
	16,555	16,428	553	1,398

本集團一般給予客戶以下之信貸期：

(甲) 貨到付款；及

(乙) 三十至九十天賒帳

應收一間控股公司款項包括款項港幣1,014百萬元。此款項為無抵押，按年利率5.04%計息及須於自報告日起的六個月內償還。

應收母公司集團附屬公司款項包括款項港幣254百萬元。此款項為無抵押，按年利率5.05%計息及須於自報告日起的六個月內償還的款項。

於結算日的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
0–30天	841	1,205
31–60天	400	341
61–90天	220	126
＞90天	775	573
	2,236	2,245

本集團及本公司於結算日的貿易及其他應收款項公允價值與其賬面值相若。

壞帳準備之變動

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
於一月一日	63	39
已確認之減值虧損	48	25
因無法收回註銷之金額	(10)	(5)
收購附屬公司	13	3
滙兑差額	1	1
於十二月三十一日	115	63

逾期但未減值賬款的賬齡

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
逾期不足30日	154	165
逾期31–60日	229	187
逾期61–90日	54	55
逾期90日以上	182	119
	619	526

尚未逾期、亦無減值的應收款項，涉及不同類別的客戶，他們近年均無拖欠記錄。

二十六. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
應付貿易賬款	26,893	25,822	–	–
預收款項	17,679	16,580	–	–
預提費用	12,893	10,544	23	30
已收按金	7,758	6,900	–	–
其他應付款	11,018	9,212	–	1
應付附屬公司款項	–	–	1,958	6,691
應付母公司集團附屬公司款項	16	116	–	–
應付聯營公司款項	3	4	–	–
	76,260	69,178	1,981	6,722

於結算日的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
本集團		
0-30天	16,557	17,919
31–60天	4,227	3,787
61–90天	1,671	1,406
＞90天	4,438	2,710
	26,893	25,822

本集團及本公司於結算日的貿易及其他應付款項公允價值與其賬面值相若。

本公司非流動部份之應付附屬公司款項包括貸款港幣8,740百萬元。此貸款為無抵押及按年利率HIBOR加1.55%計息。

二十七甲. 短期貸款

	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
本集團		
長期貸款即期部份		
－抵押銀行貸款	–	38
－無抵押銀行貸款	7,472	2,701
－長期融資租約承擔	2	–
短期銀行及其他貸款及信託收據		
－抵押	34	34
－無抵押	1,517	584
	9,025	3,357

二十七. **長期貸款**

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
須於五年內償還之抵押銀行貸款	–	38
須於五年內償還之無抵押銀行貸款	27,342	22,044
毋須於五年內悉數償還之無抵押銀行貸款	2	3
須於五年內償還之融資租約承擔	2	–
	27,346	22,085
列於流動負債之即期部份	(7,474)	(2,739)
	19,872	19,346

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
本集團		
長期負債之非即期部份應按以下年期償還：		
銀行貸款		
一年以上至兩年內	6,895	12,443
兩年以上至五年內	12,975	6,900
五年後	2	3
	19,872	19,346

本集團可動用的已承諾借貸融資總額為港幣271.1億元。於二零一四年十二月三十一日，已動用款項為港幣266.1億元。

根據本集團須於五年內償還之無抵押銀行貸款之協議條款，華潤集團按規定須實益擁有本公司最少35%享有表決權之股份或維持其作為本公司單一最大股東之身份(不論為直接或透過其附屬公司間接持有有關權益)。

本集團有以港幣、美元及人民幣為單位之浮息借款，息率分別與HIBOR、倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)及中國人民銀行規定之放款利率掛鈎。

本集團浮息借款之實際年利率主要由每年0.90%至8.52%(二零一三年：0.77%至9.18%)不等。

二十八. 遞延稅項

年內遞延稅項資產及負債之變動如下：

	稅損		減值，撥備及其他		合計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
本集團						
遞延稅項資產						
於一月一日	79	86	1,461	906	1,540	992
在綜合損益表記帳／(扣除)	121	(10)	453	519	574	509
自其他全面收益扣除	–	–	(1)	–	(1)	–
收購附屬公司	–	–	–	1	–	1
非控制股東注入業務時轉入*(附註三十六)*	65	–	99	–	164	–
滙率調整	–	3	(3)	35	(3)	38
於十二月三十一日	265	79	2,009	1,461	2,274	1,540

遞延稅項資產以相關的稅務利益肯定可從未來應課稅盈利變現為上限，為稅務虧損結轉而確認。於二零一四年十二月三十一日，本集團未確認之稅務虧損有港幣15,302百萬元(二零一三年：港幣7,203百萬元)，而本集團未能確定可否動用該筆款項與未來的應課稅收入對銷，此金額包括於五年內期滿之未確認之稅務虧損有港幣14,342百萬元(二零一三年：港幣6,909百萬元)。

以下為已在綜合資產負債表中確認之遞延稅項負債組成部份及於年內之變動：

	投資物業重估	加速稅項折舊	未分配利潤之預扣所得稅	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
本集團				
於二零一三年一月一日	99	659	741	1,499
自綜合損益表扣除	9	9	10	28
收購附屬公司	–	157	–	157
出售附屬公司	(4)	(14)	–	(18)
自其他全面收益扣除	150	–	–	150
滙率調整	11	4	–	15
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	265	815	751	1,831
自綜合損益表扣除／(計入)	115	(24)	10	101
收購附屬公司	–	16	–	16
非控制股東注入業務時轉入*(附註三十六)*	280	–	–	280
自其他全面收益扣除	21	–	–	21
滙率調整	(1)	(3)	–	(4)
於二零一四年十二月三十一日	680	804	761	2,245

根據中華人民共和國新法規，預提所得稅是對中國附屬公司自二零零八年一月一日起賺取的利潤所宣佈的股息而徵收。遞延稅項以未分配利潤預計在可預見的將來宣佈的股息為上限作預備。

本公司之遞延稅項負債是指土地及樓宇以及其他資產的加速稅項折舊。

二十九. 其他非流動負債

於二零一四年十二月三十一日，其他非流動負債包括已確認為遞延收益的政府補助港幣865百萬元(二零一三年：港幣718百萬元)及收購附屬公司之應付款項。政府補助主要為中華人民共和國政府機構對購買租賃土地的補貼。

三十. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	面值	股份數目	面值
	百萬股	*港幣百萬元*	*百萬股*	*港幣百萬元*
法定(附註一)				
每股面值港幣1元之普通股	–	–	3,000	3,000
已發行及繳足股本				
於一月一日	2,403	2,403	2,401	2,401
行使購股權	2	14	2	2
發行以股代息股份	16	326	–	–
於廢除面值後轉撥股份溢價*(附註二)*	–	12,997	–	–
於十二月三十一日	2,421	15,740	2,403	2,403

附註：

一 根據新香港公司條例第622章，「法定股本」之概念已被廢除。

二 自新香港公司條例第622章生效以來(即二零一四年三月三日)，本公司之股份概無面值。

本公司設立購股權計劃，旨提高參與者對本公司之承擔，致力實踐本公司之目標(「該計劃」)。

該計劃於二零零二年一月三十一日之股東大會上獲批准，其後於二零零四年八月二十日獲股東通過普通決議案修訂，並已於二零一二年一月三十一日屆滿。本公司董事會可向合資格參與者授出購股權，該等合資格參與者包括本集團之任何執行或非執行董事(或獲建議委任之人士)、由本集團之任何僱員、執行董事或非執行董事所設立的酌情信託之信託體、本集團之任何行政人員、僱員、專家顧問、專業顧問及其他顧問(或獲建議聘任之上述人士)、本公司最高行政人員或主要股東、本集團之聯營公司、本公司之董事、最高行政人員及主要股東的聯繫人、主要股東的僱員及(倘若主要股東是公司)主要股東的附屬公司的僱員。

購股權一般即時全部賦予或於接納授出購股權後最長為四年之期限內賦予，並緊隨授出之日起計十年內行使。

		購股權數目						
授出日期	行使價 *港幣元*	於二零一四年一月一日尚未行使	於本年度授出	於本年度行使[1]	於本年度註銷	於本年度失效	於二零一四年十二月三十一日尚未行使	已授購股權之估計公允價值 *港幣元*
該計劃								
14/01/2004	9.72	245,000	–	95,000	–	150,000	–	–
25/05/2004	9.15	368,000	–	318,000	–	50,000	–	–
04/10/2004	10.35	1,736,000	–	1,388,000	–	348,000	–	–
		2,349,000	–	1,801,000	–	548,000	–	
可於年終行使							–	
加權平均行使價（港幣元）		10.10	–	10.11	–	10.07	–	
				購股權持有人分析如下：				
該計劃								
董事		290,000	–	290,000	–	–	–	
僱員		2,059,000	–	1,511,000	–	548,000	–	

		購股權數目						
授出日期	行使價 *港幣元*	於二零一三年一月一日尚未行使	於本年度授出	於本年度行使[1]	於本年度註銷	於本年度失效	於二零一三年十二月三十一日尚未行使	已授購股權之估計公允價值 *港幣元*
該計劃								
14/04/2003	6.29	4,000	–	4,000	–	–	–	–
08/10/2003	8.90	2,000	–	2,000	–	–	–	–
14/01/2004	9.72	639,000	–	394,000	–	–	245,000	–
20/04/2004	9.89	390,000	–	390,000	–	–	–	–
25/05/2004	9.15	402,000	–	34,000	–	–	368,000	–
02/06/2004	9.55	200,000	–	200,000	–	–	–	–
04/10/2004	10.35	2,566,000	–	830,000	–	–	1,736,000	–
		4,203,000	–	1,854,000	–	–	2,349,000	
可於年終行使							2,349,000	
加權平均行使價（港幣元）		10.05	–	10.00	–	–	10.10	
				購股權持有人分析如下：				
該計劃								
董事		490,000	–	200,000	–	–	290,000	
僱員		3,713,000	–	1,654,000	–	–	2,059,000	

附註：

1. 年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為港幣21.35元(二零一三年：港幣26.22元)。

三十一. 儲備

本集團

本集團儲備變動詳情載於第II-10頁至第II-11頁的綜合股東權益變動表。

	股份溢價 *港幣百萬元*	僱員股份補償儲備 *港幣百萬元*	限制性獎勵計劃所持股份 *港幣百萬元*	保留溢利 *港幣百萬元*	合計 *港幣百萬元*
本公司					
於二零一三年一月一日	12,976	172	–	2,631	15,779
發行股份溢價	16	–	–	–	16
本年度溢利	–	–	–	853	853
購買限制性獎勵計劃的股份	–	–	(451)	–	(451)
股息	–	–	–	(673)	(673)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	12,992	172	(451)	2,811	15,524
發行股份溢價	5	–	–	–	5
本年度溢利	–	–	–	3,713	3,713
購買或出售限制性獎勵計劃的股份	–	–	58	–	58
根據新香港公司條例廢除股份面值時轉撥	(12,997)	–	–	–	(12,997)
股息	–	–	–	(602)	(602)
於二零一四年十二月三十一日	–	172	(393)	5,922	5,701

本公司可供分派予股東之儲備為港幣5,860百萬元(二零一三年:港幣2,749百萬元)。

三十二. 綜合現金流量表附註

甲 經營活動之現金流量

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
除税前溢利	1,841	5,046
調整：		
應佔聯營公司業績淨額	(14)	(27)
應佔合資企業業績淨額	78	–
出售附屬公司／業務所得溢利	(12)	(1)
出售聯營公司所得溢利	–	(1)
出售可售投資所得溢利	(147)	–
非上市可售投資股息收入	(7)	(2)
滙兑收益	(71)	(181)
利息收入	(714)	(534)
利息支出	433	306
出售固定資產淨虧損／(溢利)	96	(174)
已確認之固定資產減值虧損	524	88
已確認之其他無形資產減值虧損	–	2
已確認之存貨減值虧損	38	183
已確認之聯營公司減值虧損	–	8
折舊	4,795	3,853
其他無形資產攤銷	52	36
投資物業重估盈餘	(610)	(280)
已確認政府補助	(336)	(345)
營運資金變動前之經營現金流入	5,946	7,977
預付租金按金	(64)	77
其他存貨之變動	479	(3,242)
貿易及其他應收款項之變動	2,011	(2,210)
貿易及其他應付款項之變動	(1,983)	10,225
經營所得之現金	6,389	12,827

乙 出售附屬公司／業務

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
出售資產淨值：		
固定資產	10	184
商譽	–	96
可售投資	–	7
存貨	1	12
貿易及其他應收款項	14	53
現金及銀行結存	–	218
貿易及其他應付款項	(13)	(65)
應付稅項	–	(3)
遞延稅項負債	–	(18)
	12	484
非控制股東權益	(13)	(156)
儲備轉出	(6)	(13)
出售附屬公司／業務所得溢利	12	1
	5	316
以下列方式支付：		
現金代價	5	316
出售附屬公司／業務所得之現金及現金等值流入淨額分析		
已收現金代價	5	316
出售現金及銀行結存	–	(218)
	5	98

丙 **收購附屬公司／業務**

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
於收購日所得資產及負債：		
固定資產	253	3,753
其他無形資產	1	200
遞延税資產	–	1
存貨	14	383
貿易及其他應收款項	–	967
現金及銀行結存	–	492
貿易及其他應付款項	(124)	(2,327)
短期貸款	–	(219)
應付税項	–	(1)
長期貸款	–	(68)
其他非流動負債	–	(6)
遞延税項負債	(16)	(157)
	128	3,018
非控制股東權益	(6)	(13)
收購時產生之商譽	518	4,248
	640	7,253
以下列方式支付：		
現金	340	5,339
應付代價	300	1,914
	640	7,253
收購附屬公司／業務之現金及現金等值流出淨額分析		
已付現金代價	(340)	(5,339)
收購所得現金及銀行結存	–	492
	(340)	(4,847)

本集團於二零一三年收購金威啤酒之啤酒生產、分銷及銷售業務。此收購之會計結算於本年完成並已確認由此收購產生之商譽共港幣4,292百萬元。

三十三. **資本承擔**

	本集團		本公司	
	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
於結算日尚未完成之資本承擔如下：				
已簽約但尚未撥備*(附註)*	16,935	11,048	–	–
已批准但尚未簽約	4,423	3,150	–	–
	21,358	14,198	–	–

*附註：*包括購買固定資產之資本承擔共港幣16,799百萬元(二零一三年：港幣9,925百萬元)。

三十四. 營業租約承擔

甲 作為租戶

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於結算日，根據不可註銷營業租約須於如下期間支付之最低租賃款項總額：				
－在一年內	6,273	4,540	–	4
－在第二年至第五年(包括首尾兩年)	29,051	15,154	–	–
－五年之後	21,115	29,484	–	–
	56,439	49,178	–	4

營業租賃款項指本集團應為若干零售門市以及物業支付之租金。租約主要按一至二十年之租賃年期商議。若干零售門市的營業租賃租金乃以相關零售門市最低保證租金或以銷售額計算的租金(以較高者為準)計算。上述承擔乃按最低保證租金計算。

乙 作為業主

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於結算日，根據不可註銷營業租約可於如下期間收取之最低租賃款項總額：				
－在一年內	1,660	1,325	1	1
－在第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,105	2,355	–	–
－五年之後	703	642	–	–
	5,468	4,322	1	1

此等物業及零售店舖之租戶主要租用年期介乎1至20年。

三十五. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於結算日，本公司為下列公司提供銀行及其他貸款擔保而產生之或然負債	–	–	17,121	12,953

三十六. 與TESCO PLC籌組合資企業

於年內，本集團一主要從事多種類零售業務之子公司以完全攤薄的基礎發行其總股本20%之新股份予Tesco PLC(「Tesco」)的子公司。總代價為現金港幣43億元及注入Tesco於中國經營之零售業務及房地產物業業務(「注入業務」)。此交易構成出售部份集團多種類零售業務(「部份出售」)並當籌組合資企業於二零一四年五月完成時，本集團擁有合資企業80%的權益。

根據投資協議，非控制股東有權認購合資企業額外股份，使非控制股東持有之合資企業總權益將增加5%(按全面攤薄基準)，認購時間為上市或完成交易第五週年兩者中較早者。於某些情況發生時，非控制股東有權要求本集團以公平市值購買其所有20%權益。

總代價港幣104億元經本集團與Tesco公平磋商後釐定，已考慮本集團從事的多種類零售業務及Tesco從事的注入業務之預計相關商業價值。因籌組合資企業而產生的商譽為港幣29億元，乃歸因於合併本集團之多種類零售業務及注入業務所產生的協同效益。與二零一四年中期財務資料披露的暫估值金額比較，因籌組合資企業而產生的商譽及獲得的淨資產其後曾作出調整。此調整主要關於固定資產港幣12億元及其他資產及負債約港幣2億元。

當部份出售完成時，非控制股東權益港幣50億元被確認。經考慮轉出之匯兑儲備及減去產生的交易費用後，被確認的非控制股東權益及收取總代價的公允值港幣55億元之差已直接於權益確認。

根據投資協議，本集團於二零一四年十二月以現金代價港幣17億元收購了幾家房地產物業合資企業剩餘的50%股權(「其後收購」)。因此，這些房地產物業合資企業現視為集團之附屬公司。

於籌組合資企業日及其後收購已確認可識別的資產和負債如下：

	港幣百萬元
固定資產	15,317
於合資企業之權益	1,429
其他資產	6,229
現金及銀行結存(包括已收現金代價)	5,291
應收現金代價	1,000
借貸	(7,177)
貿易帳款	(3,469)
預收款項	(1,925)
其他負債	(7,499)
獲得淨資產值	9,196

注入業務自二零一四年五月二十八日納入合併損益表的營業額貢獻為港幣10,981百萬元。同期，注入業務對本公司股東應佔溢利的貢獻為虧損港幣906百萬元。

三十七. 重大關連交易

甲 本公司與其附屬公司(屬於本公司之關連人士)進行之交易已於綜合賬目時對銷，並無在本附註中披露。除本財務報告另行披露之交易及結餘外，本集團進行下列各項重大關連交易。

	二零一四年 *港幣百萬元*	二零一三年 *港幣百萬元*
向下列公司購入貨品		
母公司集團之附屬公司	1,100	885
聯營公司	112	88
接受下列公司提供之服務		
母公司集團之附屬公司	79	42
聯營公司	20	20
向下列公司銷售貨品		
一間控股公司	1	15
母公司集團之附屬公司	13	14
向下列公司提供服務		
母公司集團之附屬公司	13	3
聯營公司	9	9
營業租約款項		
母公司集團之附屬公司	110	96
聯營公司	–	2
向下列公司收取利息		
一間控股公司	98	91
母公司集團之附屬公司	25	47
向下列公司支付利息		
一間控股公司	4	–
母公司集團之附屬公司	2	–
根據倉儲管理協議及設施管理協議進行交易		
向下列公司收取服務費		
一間控股公司	98	87
母公司集團之附屬公司	86	77
向下列公司支付月費		
一間控股公司	9	9
母公司集團之附屬公司	27	27

本集團於珠海華潤銀行股份有限公司的存款，包括現金及銀行結餘或已抵押銀行存款為港幣252百萬元(二零一三年：港幣1,668百萬元)。

上述交易亦根據上市規則構成持續關連交易及本公司已就此等交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

乙 與其他中國內地國家控制實體之交易／結餘

本集團本身為中國華潤總公司(該公司由中國政府控制)旗下一個龐大公司集團之成員。除與華潤總公司集團及本集團聯營公司進行之交易外，本集團亦在日常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制之實體進行業務往來。董事認為，除華潤總公司集團外，該等實體並無權力支配或參與製訂本集團之財務及經營政策。與該等實體進行之交易(包括買賣貨品及服務及銀行存款及相關之存款利息)乃按本集團一般業務過程訂立。本集團認為，就其所深知上文所概述之關連交易已充份及符合披露要求。

丙 主要管理人員之薪酬

支付予除董事及五位最高薪僱員外的主要管理人員之酬金詳情如下：

	二零一四年	**二零一三年**
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
基本薪金及津貼	3.75	–
公積金供款	0.23	–
花紅	1.22	–
	5.20	–

三十八. 批准財務報告

本公司二零一四年年報第113頁至第198頁所載之財務報告已獲董事會於二零一五年三月二十日批准。」

3. 本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料

下列財務資料乃摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告：

「**簡明綜合損益表**
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一五年 （未經審核） 港幣百萬元	 二零一四年 （未經審核） 港幣百萬元
持續經營之業務			
營業額	*2*	19,609	18,475
銷售成本		(13,037)	(11,844)
毛利		6,572	6,631
其他收入	*3*	421	387
銷售及分銷費用		(3,631)	(3,973)
一般及行政費用		(1,774)	(1,638)
財務成本	*4*	(92)	(127)
除税前溢利		1,496	1,280
税項	*5*	(438)	(463)
持續經營之業務之本期溢利	*6*	1,058	817
已終止經營之業務			
已終止經營之業務之本期(虧損)／溢利	*8*	(5,444)	639
		(4,386)	1,456
分配於：			
本公司股東		(4,327)	929
非控制股東權益		(59)	527
		(4,386)	1,456
每股盈利	*9*		
持續經營及已終止經營之業務			
基本		港幣(1.79)元	港幣0.39元
攤薄		港幣(1.79)元	港幣0.39元
持續經營之業務			
基本		港幣0.22元	港幣0.17元
攤薄		港幣0.22元	港幣0.17元

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
本期（虧損）／溢利	(4,386)	1,456
其他全面收益／（費用）：		
隨後可重分類至損益之項目：		
海外業務之滙率差異	11	(470)
可售投資公允價值調整	4	8
重分類調整：		
－因出售可售投資而轉出之估值儲備	(7)	–
－因出售附屬公司而轉出之滙率差異	–	(6)
本期其他全面收益／（費用）（除税後）	8	(468)
本期全面（費用）／收益總額	(4,378)	988
分配於：		
本公司股東	(4,326)	609
非控制股東權益	(52)	379
	(4,378)	988
本公司股東應佔本期全面（費用）／收益總額：		
持續經營業務	531	267
已終止經營之業務	(4,857)	342
	(4,326)	609

簡明綜合資產負債表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	於二零一五年六月三十日（未經審核） 港幣百萬元	於二零一四年十二月三十一日（經審核） 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	*10*	–	21,105
－持作自用的營業租約土地權益	*10*	3,921	10,653
－其他物業、機器及設備	*10*	22,600	56,302
商譽		10,447	22,854
其他無形資產		261	510
於聯營公司之權益		–	368
於合資企業之權益		–	1,014
可售投資		16	33
預付款項		350	1,015
遞延稅項資產		1,717	2,274
		39,312	116,128
流動資產			
存貨		9,170	27,690
貿易及其他應收款項	*11*	1,952	16,555
可退回稅項		72	157
已抵押銀行結存		152	187
現金及銀行結存		8,112	20,647
		19,458	65,236
分類為待出售的資產	*8*	115,314	–
		134,772	65,236
流動負債			
貿易及其他應付款項	*12*	(24,311)	(76,260)
短期貸款		(4,050)	(9,025)
應付稅項		(190)	(1,069)
		(28,551)	(86,354)
分類為待出售的資產之相關負債	*8*	(76,172)	–
		(104,723)	(86,354)
流動資產／(負債)淨值		30,049	(21,118)
總資產減流動負債		69,361	95,010

	附註	於二零一五年六月三十日（未經審核）港幣百萬元	於二零一四年十二月三十一日（經審核）港幣百萬元
非流動負債			
長期貸款		(5,082)	(19,872)
遞延税項負債		(414)	(2,245)
其他非流動負債		(744)	(3,270)
		(6,240)	(25,387)
		63,121	69,623
股本及儲備			
股本	*13*	15,740	15,740
儲備		28,337	33,007
本公司股東應佔權益		44,077	48,747
非控制股東權益		19,044	20,876
總權益		63,121	69,623

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
經營活動之現金流入淨額	7,400	3,936
投資活動之現金流量		
收購附屬公司	20	(463)
籌組合資企業所得款項淨額	1,000	5,252
購入固定資產及購入固定資產之訂金	(4,320)	(3,668)
其他投資活動現金淨流入	1,318	2,597
投資活動(使用)／產生之淨現金	(1,982)	3,718
融資活動之現金流量		
銀行及其他借貸之現金流出淨額	(2,012)	(1,573)
增購附屬公司權益	(7)	(9)
已付股息	(1,861)	(27)
購買或出售限制性獎勵計劃的股份	12	(65)
其他融資活動之現金淨流出	(273)	(182)
融資活動使用之淨現金	(4,141)	(1,856)
淨現金及現金等值增加	1,277	5,798
滙率調整之影響	25	(172)
重分類為分類為待出售的資產	(13,837)	–
於一月一日之現金及現金等值	20,647	21,200
於六月三十日之現金及現金等值	8,112	26,826
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結存	8,112	26,826

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔權益							非控制股東權益	總權益
	股本	估值儲備	僱員股份補償儲備	滙兑儲備	限制性獎勵計劃所持股份	保留溢利	合計		
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一五年一月一日	15,740	1,864	172	4,083	(393)	27,281	48,747	20,876	69,623
海外業務之滙率差異	–	–	–	5	–	–	5	6	11
可售投資公允價值調整	–	3	–	–	–	–	3	1	4
因出售可售投資而轉出之估值儲備	–	(7)	–	–	–	–	(7)	–	(7)
本期虧損	–	–	–	–	–	(4,327)	(4,327)	(59)	(4,386)
本期全面費用總額	–	(4)	–	5	–	(4,327)	(4,326)	(52)	(4,378)
出售部份附屬公司權益	–	–	–	–	–	31	31	88	119
增購附屬公司權益	–	–	–	–	–	–	–	(7)	(7)
出售限制性獎勵計劃的股份	–	–	–	–	12	–	12	–	12
股息	–	–	–	–	–	(387)	(387)	(1,861)	(2,248)
	–	(4)	–	5	12	(4,683)	(4,670)	(1,832)	(6,502)
於二零一五年六月三十日	15,740	1,860	172	4,088	(381)	22,598	44,077	19,044	63,121

	本公司股東應佔權益								非控制股東權益	總權益
	股本	股份溢價	估值儲備	僱員股份補償儲備	滙兑儲備	限制性獎勵計劃所持股份	保留溢利	合計		
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一四年一月一日	2,403	12,992	1,848	172	4,564	(451)	22,545	44,073	15,538	59,611
海外業務之滙率差異	–	–	–	–	(322)	–	–	(322)	(148)	(470)
可售投資公允價值調整	–	–	8	–	–	–	–	8	–	8
因出售附屬公司而轉出之滙兑差異	–	–	–	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
本期溢利	–	–	–	–	–	–	929	929	527	1,456
本期全面收益總額	–	–	8	–	(328)	–	929	609	379	988
按溢價發行股份	1	5	–	–	–	–	–	6	–	6
出售部份附屬公司權益	–	–	–	–	(373)	–	6,424	6,051	5,231	11,282
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	(13)	(13)
收購附屬公司或增購附屬公司權益	–	–	–	–	–	–	1	1	(3)	(2)
購買或出售限制性獎勵計劃的股份	–	–	–	–	–	(65)	–	(65)	–	(65)
根據新香港公司條例廢除股份面值時轉撥	12,997	(12,997)	–	–	–	–	–	–	–	–
股息	–	–	–	–	–	–	(337)	(337)	(27)	(364)
因以股代息而將發行之股份	–	–	–	–	–	–	180	180	–	180
	12,998	(12,992)	8	–	(701)	(65)	7,197	6,445	5,567	12,012
於二零一四年六月三十日	15,401	–	1,856	172	3,863	(516)	29,742	50,518	21,105	71,623

附註： 於二零一四年，本集團出售其多種類零售業務之20%權益,總代價為現金港幣43億元及注入TescoPLC於中國經營之零售業務及房地產物業業務。根據投資協議，非控制股東有權認購合資企業額外股份，使非控制股東持有之合資企業總權益將增加5%(按全面攤薄基準)，認購時間為上市或完成交易第五週年兩者中較早者。於某些情況發生時，非控制股東有權要求本集團以公平市值購買其所有20%權益。

於二零一一年，本集團出售其飲品業務之40%權益,獲得約港幣32億元之現金代價。根據股東協議，非控制股東有權要求本集團於協議日起的第八週年或第十三週年以市場公允價值收購其所有40%股權。

簡明綜合中期財務報告附註

一. 一般事項

甲. 獨立審閱

截至二零一五年六月三十日止半年度之中期業績並未經審核及已經由本公司之審核委員會審閱。

乙. 編制基準

截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報告(「中期財務資料」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之適用披露規定及香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務申報」編製。

於二零一五年五月四日，本公司與華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)訂立買賣協議(二零一五年六月十七日再訂立補充協議)(「買賣協議」)，據此本公司同意出售，而華潤集團亦同意購買本集團全部非啤酒業務(「出售事項」)，總代價為港幣300億元。根據上市規則第十四A章，華潤集團為本公司的關連人士，而出售事項則構成本公司的關連交易。完成出售事項須待先決條件(包括獨立股東的批准)獲達成後方可作實。該交易已在二零一五年八月三日舉行的本公司股東特別大會上以投票方式獲本集團股東正式通過。因此根據買賣協議的條款，該出售事項將會完成。按香港財務報告準則第5號「待出售之非流動資產及已終止經營之業務」此出售事項於中期財務資料中被列作已終止經營業務。非啤酒業務的財務業績已表示為已終止經營之業務，而前期的比較數字亦已相應重列。

丙. 主要會計政策

除採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的若干適用於本集團二零一五年一月一日開始會計期間的新及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)外，編製中期財務資料所用的會計政策與編製截至二零一四年十二月三十一日止年度全年財務報告所用者一致，已終止經營之業務及待出售之出售組合的會計政策載於下文。

引用該等新訂香港財務報告準則對本集團於回顧會計期間及以往會計期間的業績及財務狀況並未構成重大影響，故毋須作出以往期間調整。

本集團並未提前採用香港會計師公會已頒佈但尚未生效的新準則、修訂及詮釋。本集團已展開評估上述新及經修訂準則及修訂之影響，惟未能確定該等新及經修訂準則及修訂對其經營業績及財務狀況是否有重大影響。

丁. 已終止經營之業務及待出售之出售組合的會計政策

已終止經營之業務乃本集團業務其中一部份，其業務及現金流量可明顯地與本集團餘下業務中區分出來，並代表一項獨立之主要業務或地區性之業務，或出售一項獨立之主要業務或地區性之業務單一協調計畫中之一部份，或專為轉售目的而購入之附屬公司。

當某項業務被分類為已終止經營業務，其金額會在收益表上單獨列示，當中包括已終止經營之業務的除稅後溢利或虧損及按公允價值減去出售成本後所

得金額進行計量所確認的除税後盈利或虧損，或者在出售對構成已終止經營之業務的資產或出售組合。

非流動資產(或出售組合)分類為待出售的資產，當其賬面值將透過一項出售交易收回，及該項出售被視為非常可能發生。非流動資產(除下列若干資產外)，(或出售組合)，按賬面價值與公允價值減去出售成本兩者中較低者列賬。被分類為待出售之遞延税項資產、僱員福利產生的資產、金融資產(附屬公司及聯營公司投資之外)及投資物業，應繼續按二零一四年十二月三十一日之年度財務報告中的政策來計量。

二. 營業額及分類資料

按營運劃分

	持續經營之業務		已終止經營之業務						
	啤酒	小計	零售	食品	飲品	對銷	小計	對銷	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
截至二零一五年六月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	19,513	19,513	61,131	7,751	6,265	–	75,147	–	94,660
業務間銷售[1]	96	96	15	729	42	(786)	–	(96)	–
合計	19,609	19,609	61,146	8,480	6,307	(786)	75,147	(96)	94,660
分類業績[2]	1,507	1,507	(2,838)	74	451		(2,313)		(806)
未經分攤的公司總部支出		(11)					(93)		(104)
利息收入		92					140		232
財務成本		(92)					(194)		(286)
重新計量待出售組合虧損[4]		–					(2,222)		(2,222)
除税前溢利/(虧損)		1,496					(4,682)		(3,186)
税項		(438)					(762)		(1,200)
本期溢利/(虧損)		1,058					(5,444)		(4,386)
其他資料									
添置非流動資產	1,314	1,314	1,844	266	306		2,416		3,730
折舊及攤銷	1,109	1,109	1,485	149	96		1,730		2,839
所確認減值虧損	12	12	3,133[3]	–	–		3,133		3,145

	持續經營之業務		已終止經營之業務						
	啤酒	小計	零售	食品	飲品	對銷	小計	對銷	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
截至二零一四年六月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	18,425	18,425	52,532	7,526	5,023	–	65,081	–	83,506
業務間銷售[1]	50	50	57	509	34	(600)	–	(50)	–
合計	18,475	18,475	52,589	8,035	5,057	(600)	65,081	(50)	83,506
分類業績[2]	1,291	1,291	1,122	50	142		1,314		2,605
未經分攤的公司總部支出		(11)					(92)		(103)
利息收入		127					188		315
財務成本		(127)					(193)		(320)
除税前溢利		1,280					1,217		2,497
税項		(463)					(578)		(1,041)
本期溢利		817					639		1,456
其他資料									
添置非流動資產	953	953	14,663	223	364		15,250		16,203
折舊及攤銷	999	999	1,031	118	71		1,220		2,219
所確認減值虧損	–	–	21	–	–		21		21

附註：

1. 業務間銷售乃按當時的市場價格收費。

2. 分類業績為未計利息收入、財務成本及税項前盈利。

3. 本集團的零售業務就管理層對其在業界的挑戰性環境及激烈競爭下業績的評估，對其商譽做了港幣25.18億元的減值。

4. 本集團就重新計量出售組合至其公允價值減去銷售成本確認了港幣22.22億元的虧損。

以下是本集團按營運劃分的資產分析：

	零售*	啤酒	食品*	飲品*	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一五年六月三十日					
資產					
分類資產	97,207	50,314	19,898	4,404	171,823
遞延税項資產					2,302
可退回税項					93
未經分攤的公司總部資產					2,088
重新計量待出售組合虧損					(2,222)
綜合資產總值					174,084
於二零一四年十二月三十一日					
資產					
分類資產	102,966	54,186	12,961	3,423	173,536
遞延税項資產					2,274
可退回税項					157
未經分攤的公司總部資產					5,397
綜合資產總值					181,364

* 這些分部已分類為待出售之出售組合，詳情載於附註八。

三. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
其他收入包括下列各項：		
持續經營之業務		
利息收入	92	127

四. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
持續經營之業務		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息	69	73
融資支出(包括滙兑收益及虧損)	27	56
	96	129
減：合資格資產成本形式之撥充資本款項	(4)	(2)
	92	127

五. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
持續經營之業務		
本期間稅項		
中國內地	637	453
遞延稅項		
中國內地	(199)	10
	438	463

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一四年：16.5%)計算。

中國內地附屬公司之所得稅乃根據其有關稅務法例按估計應課稅溢利撥備。海外稅項按各司法權區之適用稅率計算。

六. 本期(虧損)／溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
本期(虧損)／溢利已扣除下列各項：		
持續經營之業務		
折舊		
－自置資產	1,094	984
其他無形資產攤銷	15	15
已確認減值虧損		
－固定資產	2	–
－存貨	10	–
已售貨品成本	13,037	11,844
出售固定資產虧損	7	4

七. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
已宣派及批准二零一四年末期股息每股普通股港幣0.16元(二零一四年:二零一三年末期股息每股普通股港幣0.14元)*(附註(甲))*	387	337

(甲) 於二零一五年三月二十日舉行董事會會議上,董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度以現金方式派發末期股息每股普通股港幣0.16元,並附有收取本公司已繳足股款的新股份以代替現金的選擇權。股東隨後在二零一五年五月二十九日批准該建議。

(乙) 於二零一五年八月二十一日召開的董事會會議上,董事建議不派發中期股息(二零一四年:中期股息每股普通股港幣0.11元)。

八. 已終止經營之業務/待出售之出售組合

於二零一五年五月四日,本公司與華潤(集團)有限公司「(華潤集團」)訂立買賣協議(二零一五年六月十七日再訂立補充協議)(「買賣協議」),據此本公司同意出售,而華潤集團亦同意購買本集團全部非啤酒業務(「出售事項」),總代價為港幣300億元。完成出售事項須待先決條件(包括獨立股東的批准)達成後方可作實。

簡明綜合損益表所載已終止經營業務的業績如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利		
收益	75,848	66,095
支出	(80,526)	(64,856)
應佔聯營公司業務淨額	(3)	1
應佔合資企業業務淨額	(1)	(23)
除税前(虧損)/溢利	(4,682)	1,217
税項	(762)	(578)
除税後(虧損)/溢利	(5,444)	639
本年度(虧損)/溢利分配於:		
本公司股東	(4,855)	523
非控制股東權益	(589)	116
	(5,444)	639
權益分配於:		
本公司股東	32,241	–
非控制股東權益	6,901	–
轉讓已終止經營業務資產淨值	39,142	–

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
已終止經營業務的現金流之分析如下：		
經營活動產生／(使用)之淨現金	1,927	(715)
投資活動之現金流入淨額	3,213	2,458
融資活動(使用)／產生之淨現金	(5,923)	1,252
淨現金流量	(783)	2,995

已在簡明綜合資產負債表單獨列示的截至二零一五年六月三十日分類為待出售的主要資產及負債分類如下：

	二零一五年六月三十日
	港幣百萬元
固定資產	62,218
商譽	7,673
其他無形資產	224
於聯營公司之權益	337
於合資企業之權益	1,013
可售投資	5
預付款項	725
遞延税項資產	585
存貨	15,509
貿易及其他應收款項	12,732
可退回税項	21
已抵押銀行結存	435
現金及銀行結存	13,837
分類為待出售的資產總額	115,314
貿易及其他應付款項	(54,378)
短期貸款	(7,077)
應付税項	(807)
長期貸款	(10,672)
遞延税項負債	(1,724)
其他非流動負債	(1,514)
分類為待出售的資產之相關負債總額	(76,172)

已分類為待出售之出售組合計入其他全面收益的累計收入或支出如下：

	二零一五年六月三十日 *港幣百萬元*
海外業務之滙率差異	2,236
可售投資公允價值調整	5
物業重估盈餘	1,851
	4,092

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 *港幣百萬元*	二零一四年 *港幣百萬元*
已終止經營之業務之其他收入包括下列各項：		
利息收入	140	188
投資物業重估盈餘	107	259
已終止經營之業務之財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息	187	138
融資支出(包括滙兑收益及虧損)	7	55
	194	193
已終止經營之業務之税項		
本期間税項		
香港	98	89
中國內地	602	515
	700	604
遞延税項		
香港	(2)	(3)
中國內地	64	(23)
	762	578

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
已終止經營之業務之本期(虧損)╱溢利已扣除下列各項：		
折舊		
－自置資產	1,720	1,209
其他無形資產攤銷	10	11
已確認減值虧損		
－固定資產	382	–
－商譽*(附註1)*	2,518	–
－存貨	233	21
重新計量待出售組合虧損*(附註2)*	2,222	–
已售貨品成本	56,665	50,105
出售固定資產虧損	32	34

附註：

1. 有關零售業務下其中一個現金產生單位的商譽減值虧損，是跟隨管理層對其在業界的挑戰性環境及激烈競爭下業績的評估。

2. 本集團就重新計量出售組合至其公允價值減去銷售成本確認了港幣22.22億元的虧損。

九. 每股盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
持續經營及已終止經營之業務		
每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：		
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的本公司股東應佔(虧損)╱溢利	(4,327)	929

	二零一五年	二零一四年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,421,365,364	2,403,754,753
對普通股構成之潛在攤薄影響		
－購股權	–	1,067,058
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,421,365,364	2,404,821,811

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
持續經營之業務		
每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：		
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的本公司股東應佔(虧損)／溢利	(4,327)	929
減：已終止經營業務之公司股東應佔虧損／(溢利)	4,855	(523)
用以計算每股基本及攤薄盈利的持續經營業務之本公司股東應佔溢利	528	406

每股基本盈利及每股攤薄盈利基數計算與上文所述的一致。

已終止經營之業務

根據已終止經營之業務所產生的本公司股東應佔虧損為港幣48.55億元(二零一四年：溢利港幣5.23億元)及上文所詳述的每股基本盈利及每股攤薄盈利基數計算，已終止經營之業務的每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為每股港幣(2.01)元(二零一四年：每股港幣0.22元)及每股港幣(2.01)元(二零一四年：每股港幣0.22元)。

十. 固定資產

		持作自用的營業租約	其他物業、機器及設備			
	投資物業	土地權益	自用樓宇	其他固定資產	小計	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
賬面淨值／公允值						
於二零一五年一月一日	21,105	10,653	22,902	33,400	56,302	88,060
收購附屬公司時轉入	–	–	76	118	194	194
添置	1	93	206	3,398	3,604	3,698
出售	–	(1)	(13)	(128)	(141)	(142)
折舊	–	(145)	(492)	(2,177)	(2,669)	(2,814)
重估調整	107	–	–	–	–	107
已確認之減值虧損	–	–	–	(384)	(384)	(384)
滙兑差額	4	7	6	3	9	20
重新分類	–	2,007	323	(2,330)	(2,007)	–
重分類為分類為待出售的資產	(21,217)	(8,693)	(14,672)	(17,636)	(32,308)	(62,218)
於二零一五年六月三十日	–	3,921	8,336	14,264	22,600	26,521

於二零一五年六月三十日之投資物業已由獨立專業估值師戴德梁行有限公司作出估值。估值以現有用途評估。估值師依賴收益還原法及以市場比較法作參考評估。

其他固定資產主要包括在建工程、機器設備、租賃物業裝修、船舶、冷倉設備、傢俬及設備及汽車。

	在建工程	機器設備	租賃物業裝修	其他	合計
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
賬面淨值					
於二零一五年一月一日	6,793	16,551	6,955	3,101	33,400
收購附屬公司時轉入	–	111	–	7	118
添置	2,229	277	473	419	3,398
出售	(7)	(87)	(3)	(31)	(128)
折舊	–	(1,034)	(636)	(507)	(2,177)
已確認之減值虧損	(91)	(2)	(291)	–	(384)
滙兑差額	(4)	3	3	1	3
重新分類	(3,769)	1,279	49	111	(2,330)
重分類為分類為待出售的資產	(3,984)	(4,462)	(6,550)	(2,640)	(17,636)
於二零一五年六月三十日	1,167	12,636	–	461	14,264

十一. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項，其賬齡分析如下：

	於二零一五年六月三十日	於二零一四年十二月三十一日
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
0–30天	457	841
31–60天	139	400
61–90天	62	220
> 90天	318	775
	976	2,236

本集團一般給予客戶以下信貸期：

(甲) 貨到付款；或

(乙) 三十至九十天賒賬。

十二. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項，其賬齡分析如下：

	於二零一五年六月三十日	於二零一四年十二月三十一日
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
0–30天	3,259	16,557
31–60天	91	4,227
61–90天	35	1,671
> 90天	125	4,438
	3,510	26,893

十三. 股本

	於二零一五年六月三十日		於二零一四年十二月三十一日	
	股份數目	面值	股份數目	面值
	百萬股	*港幣百萬元*	*百萬股*	*港幣百萬元*
已發行及繳足股本				
於一月一日	2,421	15,740	2,403	2,403
行使購股權	–	–	2	14
發行以股代息股份	–	–	16	326
於廢除面值後轉撥股份溢價*(附註)*	–	–	–	12,997
	2,421	15,740	2,421	15,740

附註：

自新香港公司條例第622章生效以來(即二零一四年三月三日)，本公司之股份概無面值。

十四. 資本承擔

	於二零一五年六月三十日	於二零一四年十二月三十一日
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
於結算日尚未完成之資本承擔如下：		
已簽約但尚未撥備*(附註)*	15,241	16,935
已批准但尚未簽約	10,090	4,423
	25,331	21,358

附註：

包括購買固定資產之資本承擔共港幣15,241百萬元(二零一四年：港幣16,799百萬元)。

待出售之出售組合於結算日尚未完成之資本承擔為港幣14,743百萬元。

十五. 重大關連交易

甲. 本公司與其附屬公司(屬於本公司之關連人士)進行之交易已於綜合賬目時對銷，並無在本附註中披露。於期內本集團進行了下列各項其他重大關連交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
向下列公司購入貨品		
母公司集團之附屬公司	810	680
聯營公司	48	37
接受下列公司提供服務		
母公司集團之附屬公司	192	21
聯營公司	10	10
向下列公司銷售貨品		
一間控股公司	–	1
母公司集團之附屬公司	11	11
向下列公司提供服務		
聯營公司	4	4
向下列公司支付營業租約款項		
母公司集團之附屬公司	55	55
向下列公司收取利息		
一間控股公司	6	59
母公司集團之附屬公司	10	15
根據倉儲管理協議及設施管理協議進行之交易		
向下列公司收取服務費		
一間控股公司	50	46
母公司集團之附屬公司	55	35
向下列公司支付月費		
一間控股公司	5	5
母公司集團之附屬公司	13	13

乙. 本集團有下列重大關連交易結餘：

	於二零一五年六月三十日 *港幣百萬元*	於二零一四年十二月三十一日 *港幣百萬元*
應收款項：		
一間控股公司	–	1,038
母公司集團之附屬公司	5	261
聯營公司	30	23
合資企業	33	32
應付款項：		
母公司集團之附屬公司	15	16
聯營公司	–	3

丙. 與其他中國內地國家控制實體之交易／結餘。

本集團本身為中國華潤總公司(「華潤總公司」)(該公司由中國政府控制)旗下一個龐大公司集團之成員。除與華潤總公司集團及本集團聯營公司進行之交易外，本集團亦在日常業務過程中與中國政府直接或間接控制、共同控制或有重大影響之實體進行業務往來。董事認為，除華潤總公司集團外，該等實體並無權力支配或參與製訂本集團之財務及經營政策。與該等實體進行之交易(包括買賣貨品及服務)乃按本集團一般業務過程訂立。本集團認為，就其所深知上文所概述之關連交易已充份及符合披露要求。

十六. 期後事項

根據有關出售全部非啤酒業務的買賣協議及補充協議，本集團需支付特別股息每股港幣12.30元(總金額大約港幣297.8億元)。因可供分派儲備不足於派付建議的特別股息，所以本集團正進行削減其股本港幣100億元。

有關批准上述交易的決議案已在二零一五年八月三日舉行的本公司股東特別大會上以投票方式獲本集團股東正式通過。因此根據買賣協議的條款，該出售事項將會完成。」

4. 債務聲明

於二零一五年九月一日(即付印本綜合文件前就確認本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團債務詳情如下所示：

i. 借貸

於二零一五年九月一日營業時間結束時，本集團尚未償還借貸總額約為港幣8,532,000,000元，包括銀行貸款約港幣8,532,000,000元。

ii. 承擔

於二零一五年九月一日營業時間結束時，本集團未清償資本承擔為港幣10,972,000,000元。

iii. 資產抵押

於二零一五年九月一日營業時間結束時，本集團銀行貸款及應付票據以賬面值為港幣114,000,000元的資產作抵押。

iv. 或然負債

於二零一五年九月一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

除上述者及集團內部負債外，於二零一五年九月一日營業時間結束時，本集團概無任何債務證券、任何其他未清償貸款資本、任何其他借貸或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及承兑負債(一般貿易票據及應付賬款除外)或其他類似債務、債券、抵押、質押、貸款承兑信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，於最後實際可行日期，除下文披露者外，本集團自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報告之日)至最後實際可行日期止的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

(i) 股東於本公司在二零一五年五月二十九日的股東週年大會批准本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.16元，

而末期股息總金額約港幣387,000,000元於二零一五年七月十日派付(有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日的公告中有關批准末期股息的第2項決議案及本公司日期為二零一五年六月十二日的通函有關已派付末期股息總額的「以股代息計劃的影響」一節所載披露);

(ii) 於二零一五年九月一日完成出售本公司全部非啤酒業務後,本公司已經成為啤酒專營公司,以及與出售事項有關的估計未經審核除税前虧損約為港幣5,000,000,000元(有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月一日的公告有關完成出售非啤酒業務的「完成出售非啤酒業務」一節及本公司日期為二零一五年七月九日的通函「董事會函件」有關蒙受未經審核虧損的「代價」一節所載披露);

(iii) 本公司股本由港幣16,012,990,157.56元削減港幣10,000,000,000元至港幣6,012,990,157.56元,於二零一五年九月二十一日生效(有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年七月九日的通函「董事會函件」中「削減股本的影響」一節及本公司日期為二零一五年八月三日的公告所載有關削減股本金額的特別決議案以及本公司日期為二零一五年九月二十二日有關削減股本之生效日期的公告所載披露);及

(iv) 股東於本公司在二零一五年八月三日的股東特別大會批准本公司特別股息每股港幣12.30元。特別股息總金額約港幣29,928,000,000元已於二零一五年十月二十日派付(有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年七月九日的通函「董事會函件」中「完成」一節有關經修訂特別股息的第三段及本公司日期為二零一五年十月五日有關建議派付經修訂特別股息日期的公告所載披露)。

以下為估值師威格斯資產評估顧問有限公司報告本集團持有的物業權益估值之函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等按照 閣下指示，對華潤啤酒(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查冊及查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等就有關物業權益於二零一五年九月一日(「估值日」)的市值的意見，以供載入綜合文件內。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見，吾等對市值的定義為「自願買家與自願賣家經適當的推銷後按公平原則在知情、審慎及不受脅迫的情況下所進行資產或負債交易於估值日的估計款額」。

對物業權益進行估值時，吾等已同時採納市場及折舊重置成本法，分別評估物業土地部份以及建於土地上的樓宇及構築物。因此，該兩個結果的總和相當於物業的整體市值。吾等對土地部份進行估值時，已經參考標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。由於該等樓宇及構築物本身性質使然而無法按照市值進行估值，因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法考慮樓宇及修繕

的現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減。一般而言,在欠缺已知可資比較市場銷售個案的情況下,折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。倘 貴公司不再繼續該物業的現有用途,則該物業的價值於出售時可能較低。因此,該方法乃受限於業務的充裕潛在盈利能力。

對物業權益進行估值時,吾等亦假設有關物業乃按現狀以交吉方式出售,並參考有關市場可取得的可資比較的銷售交易,透過直接比較法對物業權益進行估值。

吾等於估值時,乃假設業主將該物業權益按現狀在公開市場上求售,而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排,以提高該物業權益的價值而獲益。此外,吾等的估值亦假設不存在任何形式的強迫銷售。

吾等並未在中國相關政府機構就物業權益進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而,吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何後續修訂。吾等對物業權益進行估值時乃依賴 貴集團中國法律顧問提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料,並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土盤及建築面積及物業辨識及其他相關事宜的意見。吾等亦獲 貴集團知會,提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實。所有文件僅用作參考。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算,並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部,並在可能情況下視察其內部。然而,吾等並無進行結構測量,亦無查察構築物內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或其他部份,因此,吾等未能彙報該等物業的任何有關部份是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

地盤視察於二零一五年九月由約13名技術人員進行,包括劉芳敏女士、王旭先生、李爽女士,范琳女士、李暉先生、陸和絨女士、錢華先生、金廣為先生、陳悅先生、許曉雲女士、李淑銳先生、李仕余先生及羅彬瑋女士。彼等為中國註冊房地產估價師╱中國合資格土地估價師╱中國註冊資產評估師,於中國物業估值方面具有3年以上經驗,並擁有房地產估值相關的學術背景。

吾等的估值並無考慮該物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12條、證券及期貨事務監察委員會發出的《公司收購及合併守則》第11條以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

據　貴公司所告知，於中國銷售物業可能產生的潛在稅務責任主要包括：企業所得稅(25%)、商業稅(5%)、印花稅(0.005%)、契稅3%至5%及土地增值稅(30%至60%)(基於物業增值範圍介乎50%以內至超過200%)。

據　貴公司所告知，由於　貴集團於最後可行日期無意出售有關物業，有關稅務責任將不可能於短期內出現。

除另有說明外，所有金額均按人民幣呈列。於二零一五年九月一日在對位於中國的物業權益進行估值時所用的匯率為港幣1元兑人民幣0.824元。人民幣兑港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此　致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
39樓
華潤啤酒(控股)有限公司
列位董事　台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(GP)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

二零一五年十月三十日

附註： 何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc (e-com)，於香港物業估值方面具有二十七年以上經驗，並於中國物業估值方面具有二十年以上經驗。

估值概要

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
1.	位於中國 吉林省 長春市 農安縣 農安工業集中區 雪花路 的一個工業綜合廠區	人民幣 83,310,000元 (相當於約港幣 101,100,000元)		51%	人民幣 42,488,100元 (相當於約港幣 51,563,200)元	
2.	位於中國 吉林省 吉林市 昌邑區 松江北路999號 的一個工業綜合廠區	人民幣 147,570,000元 (相當於約港幣 179,090,000元)	人民幣 139,180,000元 (相當於約港幣 168,910,000元)	51%	人民幣 75,260,700元 (相當於約港幣 91,335,800元)	人民幣 70,981,800元 (相當於約港幣 86,143,000元)
3.	位於中國 吉林省 吉林市 船營區 南京街 一幢樓宇第5層 的一間辦公室單位 及永吉小區10號樓 第53號車庫	人民幣 2,250,000元 (相當於約港幣 2,730,000元)		51%	人民幣 1,147,500元 (相當於約港幣 1,392,600元)	
4.	位於中國 黑龍江省 伊春市 伊春區 林鄉路18號 的一個工業綜合廠區	人民幣 26,760,000元 (相當於約港幣 32,480,000元)	人民幣 2,430,000元 (相當於約港幣 2,950,000元)	51%	人民幣 13,647,600元 (相當於約港幣 16,562,600元)	人民幣 1,239,300元 (相當於約港幣 1,504,000元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
5.	位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 依蘭縣 雪花街8號 的一個工業綜合廠區	人民幣 124,310,000元 (相當於約港幣 150,860,000元)		51%	人民幣 63,398,100元 (相當於約港幣 76,939,400元)	
6.	位於中國 內蒙古自治區 興安盟 烏蘭浩特市 礦泉西街105號 的一個工業綜合廠區	人民幣 15,360,000元 (相當於約港幣 18,640,000元)		51%	人民幣 7,833,600元 (相當於約港幣 9,506,800元)	
7.	位於中國 內蒙古自治區 興安盟 烏蘭浩特市 工業經濟開發區 中央北路1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 95,690,000元 (相當於約港幣 116,130,000元)		51%	人民幣 48,801,900元 (相當於約港幣 59,225,600元)	
8.	位於中國 吉林省 通化市 雪花路9號 的一個工業綜合廠區	人民幣 107,770,000元 (相當於約港幣 130,790,000元)	人民幣 17,180,000元 (相當於約港幣 20,850,000元)	51%	人民幣 54,962,700元 (相當於約港幣 66,702,300元)	人民幣 8,761,800元 (相當於約港幣 10,633,300元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
9.	位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 利民開發區 珠海路南西安大街東 的一個工業綜合廠區	人民幣 152,660,000元 (相當於約港幣 185,270,000元)	人民幣 43,220,000元 (相當於約港幣 52,450,000元)	51%	人民幣 77,856,600元 (相當於約港幣 94,486,200元)	人民幣 22,042,200元 (相當於約港幣 26,750,200元)
10.	位於中國 內蒙古自治區 呼倫貝爾市 海拉爾區 呼倫大街26號 的一個工業綜合廠區	人民幣 53,840,000元 (相當於約港幣 65,340,000元)		51%	人民幣 27,458,400元 (相當於約港幣 33,323,300元)	
11.	位於中國 內蒙古自治區 呼倫貝爾市 海拉爾區 哈克鎮 聯合村 的一個工業綜合廠區	人民幣 92,310,000元 (相當於約港幣 112,030,000元)		51%	人民幣 47,078,100元 (相當於約港幣 57,133,600元)	
12.	位於中國 內蒙古自治區 呼倫貝爾市 海拉爾區 哈克鎮 哈克博物館西南側 的一個工業綜合廠區	人民幣 37,120,000元 (相當於約港幣 45,050,000元)		51%	人民幣 18,931,200元 (相當於約港幣 22,974,800元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
13.	位於中國內蒙古自治區滿洲里市扎賚諾爾區滿達路東側的一個工業綜合廠區	人民幣12,120,000元 (相當於約港幣14,710,000元)		51%	人民幣6,181,200元 (相當於約港幣7,501,500元)	
14.	位於中國黑龍江省尚志市雪花路1號的一個工業綜合廠區	人民幣132,050,000元 (相當於約港幣160,250,000元)		51%	人民幣67,345,500元 (相當於約港幣81,730,000元)	
15.	位於中國黑龍江省尚志市一面坡鎮新立街1號的一個工業綜合廠區	無商業價值		51%	無商業價值	
16.	位於中國黑龍江省齊齊哈爾市建華區建北路96號的一個工業綜合廠區	人民幣32,000,000元 (相當於約港幣38,830,000元)		51%	人民幣16,320,000元 (相當於約港幣19,805,800元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
17.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 富拉爾基區 建富路49號 的一個工業綜合廠區	人民幣 6,070,000元 (相當於約港幣 7,370,000元)	人民幣 420,000元 (相當於約港幣 510,000元)	51%	人民幣 3,095,700元 (相當於約港幣 3,756,900元)	人民幣 214,200元 (相當於約港幣 260,000元)
18.	位於中國 內蒙古自治區 呼倫貝爾市 莫力達瓦達斡爾族 自治區 啤酒廠路1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 42,840,000元 (相當於約港幣 51,990,000元)	人民幣 5,310,000元 (相當於約港幣 6,440,000元)	51%	人民幣 21,848,400元 (相當於約港幣 26,515,000元)	人民幣 2,708,100元 (相當於約港幣 3,286,500元)
19.	位於中國 天津市 北辰區 漢溝火車站東 的一個工業綜合廠區	人民幣 77,910,000元 (相當於約港幣 94,550,000元)	人民幣 15,510,000元 (相當於約港幣 18,820,000元)	49.47%	人民幣 38,542,077元 (相當於約港幣 46,774,400元)	人民幣 7,672,797元 (相當於約港幣 9,311,600元)
20.	位於中國 天津市 北辰區 興中路 萬科花園新城 的5個住宅單位	人民幣 7,200,000元 (相當於約港幣 8,740,000元)		49.47%	人民幣 3,561,840元 (相當於約港幣 4,322,600元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
21.	位於中國 天津市 南開區 日華里 華苑 的2個住宅單位	人民幣 2,700,000元 (相當於約港幣 3,280,000元)		49.47%	人民幣 1,335,690元 (相當於約港幣 1,621,000元)	
22.	位於中國 河北省 秦皇島市 海港區 建國路185號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 19,860,000元 (相當於約港幣 24,100,000元)	51%	無商業價值	人民幣 10,128,600元 (相當於約港幣 12,292,000元)
23.	位於中國 河北省 秦皇島市 海港區 國道102號以南 的一個工業綜合廠區	人民幣 54,650,000元 (相當於約港幣 66,320,000元)		51%	人民幣 27,871,500元 (相當於約港幣 33,824,600元)	
24.	位於中國 北京市 平谷區 文化南街23號 的一個工業綜合廠區	人民幣 60,050,000元 (相當於約港幣 72,880,000元)		51%	人民幣 30,625,500元 (相當於約港幣 37,166,900元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
25.	位於中國 北京市 平谷區 平谷鎮 濱河居民小區及 建設街居民南小區 的2個住宅單位	人民幣 3,480,000元 (相當於約港幣 4,220,000元)		51%	人民幣 1,774,800元 (相當於約港幣 2,153,900元)	
26.	位於中國 河北省 三河市 燕郊鎮 燕郊開發區尹家溝北 的一個工業綜合廠區	人民幣 256,700,000元 (相當於約港幣 311,530,000元)	人民幣 24,450,000元 (相當於約港幣 29,670,000元)	51%	人民幣 130,917,000元 (相當於約港幣 158,879,900元)	人民幣 12,469,500元 (相當於約港幣 15,132,900元)
27.	位於中國 天津市 濱海新區 空港經濟區 環河西路99號 的一個工業綜合廠區	人民幣 143,400,000元 (相當於約港幣 174,030,000元)		51%	人民幣 73,134,000元 (相當於約港幣 88,754,900元)	
28.	位於中國 山西省 晉中市 榆次區 小東關 的一個工業綜合廠區	人民幣 64,030,000元 (相當於約港幣 77,710,000元)	人民幣 3,370,000元 (相當於約港幣 4,090,000元)	51%	人民幣 32,655,300元 (相當於約港幣 39,630,200元)	人民幣 1,718,700元 (相當於約港幣 2,085,800元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
29.	位於中國 山西省 運城市 空港南區 雪花路9號 的一個工業綜合廠區	人民幣 143,450,000元 (相當於約港幣 174,090,000元)		51%	人民幣 73,159,500元 (相當於約港幣 88,785,800元)	
30.	位於中國 山西省 大同市 裝備製造產業園區 雲州街北側 的一個工業綜合廠區	人民幣 96,990,000元 (相當於約港幣 117,710,000元)		51%	人民幣 49,464,900元 (相當於約港幣 60,030,200元)	
31.	位於中國 陝西省 西安市 經濟技術開發區 鳳城十二路99號 的一個工業綜合廠區	人民幣 189,790,000元 (相當於約港幣 230,330,000元)		51%	人民幣 96,792,900元 (相當於約港幣 117,467,100元)	
32.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 望花中街128號 的一個工業綜合廠區	人民幣 47,320,000元 (相當於約港幣 57,430,000元)		51%	人民幣 24,133,200元 (相當於約港幣 29,287,900元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
33.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 雪蓮街159號 的一個工業綜合廠區	人民幣 405,560,000元 (相當於約港幣 492,180,000元)	人民幣 40,680,000元 (相當於約港幣 49,370,000元)	51%	人民幣 206,835,600元 (相當於約港幣 251,014,100元)	人民幣 20,746,800元 (相當於約港幣 25,178,200元)
34.	位於中國 遼寧省 葫蘆島市 興城市 曹莊鎮 大甸子村 的一個工業綜合廠區	人民幣 49,670,000元 (相當於約港幣 60,280,000元)		51%	人民幣 25,331,770元 (相當於約港幣 30,742,400元)	
35.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 馬欄南街31號 的一個工業綜合廠區 及位於金州區 高家甸工業區的 一個工業綜合廠區	人民幣 48,205,000元 (相當於約港幣 58,500,000元)	人民幣 1,720,000元 (相當於約港幣 2,090,000元)	51%	人民幣 24,584,550元 (相當於約港幣 29,835,600元)	人民幣 877,200元 (相當於約港幣 1,064,600元)
36.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路415號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 48,590,000元 (相當於約港幣 58,970,000元)	51%	無商業價值	人民幣 24,780,900元 (相當於約港幣 30,073,900元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
37.	位於中國 遼寧省 鞍山市 鐵西區 桃李街1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 105,470,000元 (相當於約港幣 128,000,000元)	人民幣 42,970,000元 (相當於約港幣 52,150,000元)	45.90%	人民幣 48,410,730元 (相當於約港幣 58,750,900元)	人民幣 19,723,230元 (相當於約港幣 23,936,000元)
38.	位於中國 遼寧省 盤錦市 大窪縣 田家鎮 田家村 的一個工業綜合廠區	人民幣 56,070,000元 (相當於約港幣 68,050,000元)		45.90%	人民幣 25,736,130元 (相當於約港幣 31,233,200元)	
39.	位於中國 遼寧省 丹東市 元寶區 九道街82號 的一個工業綜合廠區	人民幣 57,590,000元 (相當於約港幣 69,890,000元)	人民幣 3,330,000元 (相當於約港幣 4,040,000元)	45.90%	人民幣 26,433,810元 (相當於約港幣 32,079,900元)	人民幣 1,528,470元 (相當於約港幣 1,854,900元)
40.	位於中國 遼寧省 鐵嶺市 清河區 張相鎮 清開路 的一個工業綜合廠區	人民幣 63,720,000元 (相當於約港幣 77,330,000元)	人民幣 1,030,000元 (相當於約港幣 1,250,000元)	45.90%	人民幣 29,247,480元 (相當於約港幣 35,494,500元)	人民幣 472,770元 (相當於約港幣 573,800元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
41.	位於中國 遼寧省 阜新市 太平區 紅緯路3號 的一個工業綜合廠區	人民幣 40,620,000元 (相當於約港幣 49,300,000元)	人民幣 7,250,000元 (相當於約港幣 8,800,000元)	45.95%	人民幣 18,664,890元 (相當於約港幣 22,651,600元)	人民幣 3,331,375元 (相當於約港幣 4,042,900元)
42.	位於中國 遼寧省 遼陽市 文聖區 中華大街230號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 11,930,000元 (相當於約港幣 14,480,000元)	51%	無商業價值	人民幣 6,084,300元 (相當於約港幣 7,383,900元)
43.	位於中國 遼寧省 朝陽市 雙塔區 遼河街一段1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 47,900,000元 (相當於約港幣 58,130,000元)		51%	人民幣 24,429,000元 (相當於約港幣 29,646,800元)	
44.	位於中國 遼寧省 朝陽市 建平縣 葉柏壽街道 的一個工業綜合廠區	人民幣 64,290,000元 (相當於約港幣 78,020,000元)		51%	人民幣 32,787,900元 (相當於約港幣 39,791,100元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
45.	位於中國寧夏回族自治區銀川市永寧縣望遠工業園的一個工業綜合廠區	人民幣139,360,000元 (相當於約港幣169,130,000元)		51%	人民幣71,073,600元 (相當於約港幣86,254,400元)	
46.	位於中國安徽省安慶市黃土坑東路110號的一個工業綜合廠區	人民幣44,500,000元 (相當於約港幣54,000,000元)	人民幣770,000元 (相當於約港幣930,000元)	51%	人民幣22,695,000元 (相當於約港幣27,542,500元)	人民幣392,700元 (相當於約港幣476,600元)
47.	位於中國河南省湯陰縣食品工業園二縱二街東側的一個工業綜合廠區	人民幣17,440,000元 (相當於約港幣21,170,000元)		51%	人民幣8,894,400元 (相當於約港幣10,794,200元)	
48.	位於中國安徽省滁州市南譙中路1585號的一個工業綜合廠區	人民幣56,310,000元 (相當於約港幣68,340,000元)	人民幣1,300,000元 (相當於約港幣1,580,000元)	51%	人民幣28,718,100元 (相當於約港幣34,852,100元)	人民幣663,000元 (相當於約港幣804,600元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
49.	位於中國 安徽省 滁州市 湖心路 湖心小區 的5個住宅單位	無商業價值	人民幣 2,310,000元 (相當於約港幣 2,800,000元)	51%	無商業價值	人民幣 1,178,100元 (相當於約港幣 1,429,700元)
50.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 文峰辦蓮花路北側 的一個工業綜合廠區	人民幣 77,700,000元 (相當於約港幣 94,300,000元)	人民幣 8,980,000元 (相當於約港幣 10,900,000元)	51%	人民幣 39,627,000元 (相當於約港幣 48,091,000元)	人民幣 4,579,800元 (相當於約港幣 5,558,000元)
51.	位於中國 安徽省 合肥市 陳村路10號 的一個工業綜合廠區	人民幣 59,060,000元 (相當於約港幣 71,670,000元)		51%	人民幣 30,120,600元 (相當於約港幣 36,554,100元)	
52.	位於中國 安徽省 懷遠縣 渦北區 的一個工業綜合廠區	人民幣 113,610,000元 (相當於約港幣 137,880,000元)	人民幣 3,560,000元 (相當於約港幣 4,320,000元)	51%	人民幣 57,941,000元 (相當於約港幣 70,316,900元)	人民幣 1,815,600元 (相當於約港幣 2,203,400元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
53.	位於中國 安徽省 阜陽市 青年路 五洲商貿街 清悠閣 2幢 的一個住宅單位及 一個商業單位	無商業價值	人民幣 1,580,000元 (相當於約港幣 1,920,000元)	51%	無商業價值	人民幣 805,800元 (相當於約港幣 977,900元)
54.	位於中國 河南省 新鄭市 薛店鎮 S102省道北側 鐵西路西側 的一個工業綜合廠區	人民幣 85,690,000元 (相當於約港幣 103,990,000元)	人民幣 120,510,000元 (相當於約港幣 146,250,000元)	51%	人民幣 43,701,900元 (相當於約港幣 53,036,300元)	人民幣 61,460,100元 (相當於約港幣 74,587,500元)
55.	位於中國 安徽省 淮北市 相山區 孟山中路10號 的一個工業綜合廠區	人民幣 60,350,000元 (相當於約港幣 73,240,000元)	人民幣 1,200,000元 (相當於約港幣 1,460,000元)	51%	人民幣 30,778,500元 (相當於約港幣 37,352,500元)	人民幣 612,000元 (相當於約港幣 742,700元)
56.	位於中國 安徽省 安慶市 六安市 金安區 許繼慎路 的一個工業綜合廠區	人民幣 122,440,000元 (相當於約港幣 148,590,000元)		51%	人民幣 62,444,400元 (相當於約港幣 75,782,000元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
57.	位於中國 河南省 舞陽縣 張家港路中 的一個工業綜合廠區	人民幣 31,790,000元 (相當於約港幣 38,580,000元)	人民幣 2,100,000元 (相當於約港幣 2,550,000元)	51%	人民幣 16,212,900元 (相當於約港幣 19,675,800元)	人民幣 1,071,000元 (相當於約港幣 1,299,800元)
58.	位於中國 河南省 睢陽工業集聚區 歸德路南、工業大道北 的一個工業綜合廠區	人民幣 57,690,000元 (相當於約港幣 70,010,000元)	人民幣 89,990,000元 (相當於約港幣 109,210,000元)	51%	人民幣 29,421,900元 (相當於約港幣 35,706,200元)	人民幣 45,894,900元 (相當於約港幣 55,697,700元)
59.	位於中國 安徽省 舒城縣 城關鎮 舒三路(龍津大道) 的一個工業綜合廠區	人民幣 51,630,000元 (相當於約港幣 62,660,000元)	人民幣 700,000元 (相當於約港幣 850,000元)	51%	人民幣 26,331,300元 (相當於約港幣 31,955,500元)	人民幣 357,000元 (相當於約港幣 433,300元)
60.	位於中國 安徽省 六安市 解放路 陽光小區 6號樓 的12個單位	無商業價值	人民幣 2,000,000元 (相當於約港幣 2,430,000元)	51%	無商業價值	人民幣 1,020,000元 (相當於約港幣 1,237,900元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
61.	位於中國 安徽省 蕪湖市 三山經濟開發區 磨山路1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 73,820,000元 (相當於約港幣 89,590,000元)	人民幣 78,780,000元 (相當於約港幣 95,610,000元)	51%	人民幣 37,648,200元 (相當於約港幣 45,689,600元)	人民幣 40,177,800元 (相當於約港幣 48,759,500元)
62.	位於中國 安徽省 五河縣 朝陽路南側、 新區域南大道西 的一個工業綜合廠區	人民幣 24,310,000元 (相當於約港幣 29,500,000元)		51%	人民幣 12,398,100元 (相當於約港幣 15,046,200元)	
63.	位於中國 河南省 中原大道與 東祥路交叉口 的一個工業綜合廠區	人民幣 114,550,000元 (相當於約港幣 139,020,000元)		51%	人民幣 58,420,500元 (相當於約港幣 70,898,700元)	
64.	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區科學園 乾德路118號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 234,640,000元 (相當於約港幣 284,760,000元)	51%	無商業價值	人民幣 119,666,400元 (相當於約港幣 145,226,200元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
65.	位於中國 江蘇省 蘇州市 工業園 紅楓路1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 239,720,000元 (相當於約港幣 290,920,000元)	人民幣 3,000,000元 (相當於約港幣 3,640,000元)	51%	人民幣 122,257,200元 (相當於約港幣 148,370,400元)	人民幣 1,530,000元 (相當於約港幣 1,856,800元)
66.	位於中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 馬山五號橋 的一個工業綜合廠區	人民幣 65,280,000元 (相當於約港幣 79,220,000元)		51%	人民幣 33,292,800元 (相當於約港幣 40,403,900元)	
67.	位於中國 江蘇省 常州市 新北區 科勒路9號及科勒路北 的一個工業綜合廠區	人民幣 129,240,000元 (相當於約港幣 156,840,000元)		51%	人民幣 65,912,400元 (相當於約港幣 79,990,800元)	
68.	位於中國 江蘇省 常州市 鐘樓區 篦箕巷24號 的一幢商業樓宇	人民幣 530,000元 (相當於約港幣 640,000元)		51%	人民幣 270,300元 (相當於約港幣 328,000元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
69.	位於中國 上海市 寶山區 羅東路1398號 的一個工業綜合廠區	人民幣 321,540,000元 (相當於約港幣 390,220,000元)		51%	人民幣 163,985,400元 (相當於約港幣 199,011,400元)	
70.	位於中國 江蘇省 泰州市 高港區 許莊街道 創新路南、 許莊中溝東 的一個工業綜合廠區	人民幣 154,700,000元 (相當於約港幣 187,740,000元)		51%	人民幣 78,897,000元 (相當於約港幣 95,748,800元)	
71.	位於中國 浙江省 玉環縣 沙門鎮 濱港工業區 的一個工業綜合廠區	人民幣 166,310,000元 (相當於約港幣 201,830,000元)	人民幣 124,000,000元 (相當於約港幣 150,490,000元)	51%	人民幣 84,818,100元 (相當於約港幣 102,934,600元)	人民幣 63,240,000元 (相當於約港幣 76,747,600元)
72.	位於中國 浙江省 溫州市 溫州經濟技術開發區 濱海十五路600號 的一個工業綜合廠區	人民幣 162,670,000元 (相當於約港幣 197,420,000元)	人民幣 173,130,000元 (相當於約港幣 210,110,000元)	51%	人民幣 82,961,700元 (相當於約港幣 100,681,700元)	人民幣 88,296,300元 (相當於約港幣 107,155,700元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
73.	位於中國 浙江省 新街鎮 海塘路 的一個工業綜合廠區	人民幣 208,670,000元 (相當於約港幣 253,240,000元)	人民幣 6,900,000元 (相當於約港幣 8,370,000元)	51%	人民幣 106,421,700元 (相當於約港幣 129,152,500元)	人民幣 3,519,000元 (相當於約港幣 4,270,600元)
74.	位於中國 福建省 豐澤區 城東街道 東星社區 的一個工業綜合廠區	人民幣 85,890,000元 (相當於約港幣 104,240,000元)		51%	人民幣 43,803,900元 (相當於約港幣 53,160,100元)	
75.	位於中國 浙江省 杭州余杭經濟開發區 泰寧路39號 的一個工業綜合廠區	人民幣 111,610,000元 (相當於約港幣 135,450,000元)	人民幣 11,700,000元 (相當於約港幣 14,200,000元)	51%	人民幣 56,921,100元 (相當於約港幣 69,079,000元)	人民幣 5,967,000元 (相當於約港幣 7,241,500元)
76.	位於中國 浙江省 嘉興市 海鹽縣 鹽嘉路及元通街 的一個工業綜合廠區	人民幣 150,250,000元 (相當於約港幣 182,340,000元)	人民幣 3,080,000元 (相當於約港幣 3,740,000元)	51%	人民幣 76,627,500元 (相當於約港幣 92,994,500元)	人民幣 1,570,800元 (相當於約港幣 1,906,300元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
77.	位於中國浙江省湖州市德清縣新市工業園的一個工業綜合廠區	人民幣135,120,000元（相當於約港幣163,980,000元）		51%	人民幣68,911,200元（相當於約港幣83,630,100元）	
78.	位於中國浙江省杭州市拱墅區莫干山路42號的一幢商業樓宇	無商業價值	人民幣5,730,000元（相當於約港幣6,950,000元）	51%	無商業價值	人民幣2,922,300元（相當於約港幣3,546,500元）
79.	位於中國浙江省杭州市下城區永康苑14幢底層商場1號的一個商業單位	人民幣1,970,000元（相當於約港幣2,390,000元）		51%	人民幣1,004,700元（相當於約港幣1,219,300元）	
80.	位於中國浙江省杭州市拱墅區賈家弄11幢的2個住宅單位	人民幣1,490,000元（相當於約港幣1,810,000元）		51%	人民幣759,900元（相當於約港幣922,200元）	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
81.	位於中國 浙江省 奉化市 經濟開發區 四明東路388號 的一個工業綜合廠區	人民幣 219,370,000元 (相當於約港幣 266,230,000元)		51%	人民幣 111,878,700元 (相當於約港幣 135,755,100元)	
82.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣 黃山四路152號 的一個工業綜合廠區	人民幣 83,990,000元 (相當於約港幣 101,930,000元)	人民幣 14,790,000元 (相當於約港幣 17,950,000元)	51%	人民幣 42,834,900元 (相當於約港幣 51,984,100元)	人民幣 7,542,900元 (相當於約港幣 9,154,000元)
83.	位於中國 山東省 煙台市 福山區 英特爾大道16號 的一個工業綜合廠區	人民幣 54,160,000元 (相當於約港幣 65,730,000元)	人民幣 78,950,000元 (相當於約港幣 95,810,000元)	51%	人民幣 27,621,600元 (相當於約港幣 33,521,400元)	人民幣 40,264,500元 (相當於約港幣 48,864,700元)
84.	位於中國 山東省 聊城市 聊城經濟開發區 遼河路北、 中華路東 的一個工業綜合廠區	人民幣 75,070,000元 (相當於約港幣 91,100,000元)	人民幣 500,000元 (相當於約港幣 610,000元)	51%	人民幣 38,285,700元 (相當於約港幣 46,463,200元)	人民幣 255,000元 (相當於約港幣 399,500元)

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
85.	位於中國 四川省 達州市 通川區 北外鎮 徐家壩39號 的一個工業綜合廠區	人民幣 84,000,000元 (相當於約港幣 101,940,000元)		51%	人民幣 42,840,500元 (相當於約港幣 51,990,300元)	
86.	位於中國 四川省 達州市 通川區 東城河 及東城碓窩梁 的2幅工業用地 及一幢住宅樓宇	人民幣 610,000元 (相當於約港幣 740,000元)		51%	人民幣 311,100元 (相當於約港幣 377,500元)	
87.	位於中國 四川省 達州市 通川區 通川北路59號 的一塊住宅土地	無商業價值		51%	無商業價值	
88.	位於中國 四川省 南部縣 經濟開發區 食品及農副產品 加工產業園 雪花大道1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 51,050,000元 (相當於約港幣 61,950,000元)		51%	人民幣 26,035,500元 (相當於約港幣 31,596,500元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
89.	位於中國 四川省 遂寧市 創新工業園區 明星大道319號 的一個工業綜合廠區	人民幣 110,030,000元 (相當於約港幣 133,530,000元)	人民幣 810,000元 (相當於約港幣 980,000元)	51%	人民幣 56,115,300元 (相當於約港幣 68,101,100元)	人民幣 413,100元 (相當於約港幣 501,300元)
90.	位於中國 四川省 遂寧市 船山區 遂州中路977號 啤酒廠1號地塊 的10個車庫	人民幣 300,000元 (相當於約港幣 360,000元)		51%	人民幣 153,000元 (相當於約港幣 185,700元)	
91.	位於中國 四川省 西昌市 西郊鄉 寧遠村及 長安村 的一個工業綜合廠區	人民幣 107,110,000元 (相當於約港幣 129,990,000元)		51%	人民幣 54,626,100元 (相當於約港幣 66,293,800元)	
92.	位於中國 四川省 成都市 新都區 泰興鎮 的一個工業綜合廠區	人民幣 292,930,000元 (相當於約港幣 355,500,000元)		51%	人民幣 149,394,300元 (相當於約港幣 181,303,800元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
93.	位於中國 四川省 什邡市 元石鎮 藍劍大道 的一個工業綜合廠區	人民幣 85,620,000元 (相當於約港幣 103,910,000元)	人民幣 14,080,000元 (相當於約港幣 17,090,000元)	51%	人民幣 43,666,200元 (相當於約港幣 52,993,000元)	人民幣 7,180,800元 (相當於約港幣 8,714,600元)
94.	位於中國 四川省 綿竹市 遵道鎮 雙土村 的一幅工業用地 及一幢樓宇	人民幣 6,160,000元 (相當於約港幣 7,480,000元)		51%	人民幣 3,141,600元 (相當於約港幣 3,812,600元)	
95.	位於中國 四川省 綿竹市 成青路 立交橋(東北聯合村) 的一幅工業用地 及一幢樓宇	人民幣 1,040,000元 (相當於約港幣 1,260,000元)		51%	人民幣 530,400元 (相當於約港幣 643,700元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
96.	位於中國四川省武勝縣沿口鎮上游巷7號及人民北路2號的一個工業綜合廠區	人民幣46,010,000元 (相當於約港幣55,840,000元)	人民幣890,000元 (相當於約港幣1,080,000元)	51%	人民幣23,465,100元 (相當於約港幣28,477,100元)	人民幣453,900元 (相當於約港幣550,800元)
97.	位於中國四川省達州市通川區通川北路59號的一個住宅單位	無商業價值	人民幣40,000元 (相當於約港幣50,000元)	51%	無商業價值	人民幣20,400元 (相當於約港幣24,800元)
98.	位於中國四川省武勝縣城東商貿新區的一個工業綜合廠區	人民幣26,350,000 (相當於約港幣31,980,000元)		51%	人民幣13,438,500元 (相當於約港幣16,308,900元)	
99.	位於中國四川省石山鎮南北幹道西雁北路光輝村2組及4組的一幅工業用地	人民幣16,340,000元 (相當於約港幣19,830,000元)		51%	人民幣8,333,400元 (相當於約港幣10,113,300元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
100.	位於中國 四川省 新平鄉 仙塘村1組及9組以及 石山鎮 五一村1組及2組 的一個工業綜合廠區	人民幣 100,830,000元 (相當於約港幣 122,370,000元)		51%	人民幣 51,423,300元 (相當於約港幣 62,406,900元)	
101.	位於中國 四川省 涪城區 長虹大道南段242號 的一個工業綜合廠區	人民幣 90,060,000元 (相當於約港幣 109,300,000元)	人民幣 880,000元 (相當於約港幣 1,070,000元)	51%	人民幣 45,930,600元 (相當於約港幣 55,741,000元)	人民幣 448,800元 (相當於約港幣 544,700元)
102.	位於中國 四川省 成都市 武侯區 領事館路8號 1幢 的2個住宅單位	人民幣 1,090,000元 (相當於約港幣 1,320,000元)		51%	人民幣 555,900元 (相當於約港幣 674,600元)	
103.	位於中國 四川省 成都市 金牛區 營康路1號 3幢 的一個住宅單位	人民幣 880,000元 (相當於約港幣 1,070,000元)		51%	人民幣 448,800元 (相當於約港幣 544,700元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
104.	位於中國 四川省 綿陽市 涪城區 紅星街119號 6幢 的2個住宅單位	人民幣 1,020,000元 （相當於約港幣 1,240,000元）		51%	人民幣 520,200元 （相當於約港幣 631,300元）	
105.	位於中國 四川省 綿陽市 涪城區 安昌路17號 的一個住宅單位	人民幣 830,000元 （相當於約港幣 1,010,000元）		51%	人民幣 423,300元 （相當於約港幣 513,700元）	
106.	位於中國 四川省 內江市 市中區 樂江西路221號 的一個工業綜合廠區	人民幣 12,500,000元 （相當於約港幣 15,170,000元）	人民幣 60,000元 （相當於約港幣 70,000元）	51%	人民幣 6,375,000元 （相當於約港幣 7,736,700元）	人民幣 30,600元 （相當於約港幣 37,100元）
107.	位於中國 四川省 內江市 城西工業園2號路南 的一個工業綜合廠區	人民幣 52,070,000元 （相當於約港幣 63,190,000元）	人民幣 55,460,000元 （相當於約港幣 67,310,000元）	51%	人民幣 26,555,700元 （相當於約港幣 32,227,800元）	人民幣 28,284,600元 （相當於約港幣 34,326,000元）

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
108.	位於中國 四川省 邛崍市 臨邛鎮 西郊橫路11號南 的一個工業綜合廠區	人民幣 30,420,000元 (相當於約港幣 36,920,000元)	人民幣 16,040,000元 (相當於約港幣 19,470,000元)	51%	人民幣 15,514,200元 (相當於約港幣 18,827,900元)	人民幣 8,180,400元 (相當於約港幣 9,927,700元)
109.	位於中國 四川省 自貢市 大安區 大山鋪鎮 大山村 5、6、7組 的一個工業綜合廠區	人民幣 26,340,000元 (相當於約港幣 31,970,000元)		51%	人民幣 13,433,400元 (相當於約港幣 16,302,700元)	
110.	位於中國 四川省 成都市 高新區 石羊街三個組別 的一個工業綜合廠區	人民幣 224,910,000元 (相當於約港幣 272,950,000元)		51%	人民幣 114,704,100元 (相當於約港幣 139,204,000元)	
111.	位於中國 湖北省 枝江市 迎賓大道50號 的一個工業綜合廠區	人民幣 52,740,000元 (相當於約港幣 64,000,000元)		51%	人民幣 26,897,400元 (相當於約港幣 32,642,500元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
112.	位於中國 湖北省 天門市 竟陵 草鞋店街1號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 87,310,000元 (相當於約港幣 105,960,000元)	51%	無商業價值	人民幣 44,528,100元 (相當於約港幣 54,039,000元)
113.	位於中國 湖南省 華容縣 城關鎮 李家湖 的一個工業綜合廠區	人民幣 109,830,000元 (相當於約港幣 133,290,000元)	人民幣 9,810,000元 (相當於約港幣 11,900,000元)	51%	人民幣 56,013,300元 (相當於約港幣 67,977,300元)	人民幣 5,003,100元 (相當於約港幣 6,071,700元)
114.	位於中國 湖南省 岳陽市 華容縣 城關鎮 陵園路橋東 的一個工業綜合廠區	人民幣 3,410,000元 (相當於約港幣 4,140,000元)		51%	人民幣 1,739,100元 (相當於約港幣 2,110,600元)	
115.	位於中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 大棋大道239號 的一個工業綜合廠區	人民幣 137,700,000元 (相當於約港幣 167,110,000元)		51%	人民幣 70,227,000元 (相當於約港幣 85,226,900元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
116.	位於中國 湖南省 婁底市 婁底經濟技術開發區 群樂街北側 的一個工業綜合廠區	人民幣 186,860,000元 (相當於約港幣 226,770,000元)		51%	人民幣 95,298,600元 (相當於約港幣 115,653,600元)	
117.	位於中國 湖南省 湘西自治州 湘西吉鳳經濟開發區 一個工業綜合廠區的 開發項目	人民幣 85,890,000元 (相當於約港幣 104,240,000元)		51%	人民幣 43,803,900元 (相當於約港幣 53,160,100元)	
118.	位於中國 湖北省 武漢市 東西湖區 嚴家渡 特一號 的一個工業綜合廠區	人民幣 193,220,000元 (相當於約港幣 234,490,000元)		45.90%	人民幣 88,687,980元 (相當於約港幣 107,631,000元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
119.	(甲)位於中國 湖北省 襄陽市 樊城區 風華小區2幢1單元 第1層及第2層 的兩個單位	人民幣 1,100,000元 (相當於約港幣 1,330,000元)		45.90%	人民幣 504,900元 (相當於約港幣 612,700元)	
	(乙)位於中國 湖北省 黃石市 黃石大道820-12號 第5層 的一個住宅單位					
120.	位於中國 廣東省 東莞市 東城區 科技工業園8號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 241,690,000元 (相當於約港幣 293,310,000元)	51%	無商業價值	人民幣 123,261,900元 (相當於約港幣 149,589,700元)
121.	位於中國 廣東省 東莞市 松山湖高新區 工業北三路1號 的一個工業綜合廠區	人民幣 228,980,000元 (相當於約港幣 277,890,000元)		51%	人民幣 116,779,800元 (相當於約港幣 141,723,100元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
122.	位於中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 平洲三山大道26號 的一個工業綜合廠區	人民幣 195,620,000元 (相當於約港幣 237,400,000元)		51%	人民幣 99,766,200元 (相當於約港幣 121,075,500元)	
123.	位於中國 廣東省 汕頭市 振華園第30及31座 的六十八個住宅單位	人民幣 24,050,000元 (相當於約港幣 29,190,000元)		51%	人民幣 12,265,500元 (相當於約港幣 14,885,300元)	
124.	位於中國 廣東省 汕頭市 潮汕路108號 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 154,340,000元 (相當於約港幣 187,310,000元)	51%	無商業價值	人民幣 78,713,400元 (相當於約港幣 95,526,000元)
125.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 創業二路388號 的一個工業綜合廠區	人民幣 466,600,000元 (相當於約港幣 566,260,000元)		51%	人民幣 237,966,000元 (相當於約港幣 288,793,700元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
126.	位於中國 甘肅省 蘭州市 安寧區 雪花路8號 的一個工業綜合廠區	人民幣 58,600,000元 (相當於約港幣 71,120,000元)	人民幣 73,830,000元 (相當於約港幣 89,600,000元)	51%	人民幣 29,886,000元 (相當於約港幣 36,269,400元)	人民幣 37,653,300元 (相當於約港幣 45,695,800元)
127.	位於中國 西藏自治區 昌都縣 卡諾鎮 生格村 的一個工業綜合廠區	人民幣 30,040,000元 (相當於約港幣 36,460,000元)	人民幣 2,990,000元 (相當於約港幣 3,630,000元)	51%	人民幣 15,320,400元 (相當於約港幣 18,592,700元)	人民幣 1,524,900元 (相當於約港幣 1,850,600元)
128.	位於中國 貴州省 雲岩區 野鴨鄉 (白雲大道222號) 金鴨村 的一個工業綜合廠區	人民幣 72,540,000元 (相當於約港幣 88,030,000元)	人民幣 9,970,000元 (相當於約港幣 12,100,000元)	51%	人民幣 36,995,400元 (相當於約港幣 44,897,300元)	人民幣 5,084,700元 (相當於約港幣 6,170,800元)
129.	位於中國 貴州省 黔南布依族苗族自治州 龍里縣 吳家莊 的一個工業綜合廠區	人民幣 93,040,000元 (相當於約港幣 112,910,000元)		51%	人民幣 47,450,400元 (相當於約港幣 57,585,400元)	

	物業	於二零一五年九月一日現況下的市值	於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本	貴集團應佔權益	於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值	於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本
130.	位於中國 貴州省 黔東南苗族侗族自治州 凱里市 鴨塘街道 的一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 170,560,000元 (相當於約港幣 206,990,000元)	51%	無商業價值	人民幣 86,985,600元 (相當於約港幣 105,565,000元)
131.	位於中國 貴州省 遵義市 匯川區 重慶路 的一個工業綜合廠區	人民幣 52,090,000元 (相當於約港幣 63,220,000元)		48.82%	人民幣 25,430,338元 (相當於約港幣 30,862,100元)	
132.	位於中國 廣西壯族自治區 賀州市 富川縣 華潤賀州循環經濟產業 示範區 的一個工業綜合廠區	人民幣 112,230,000元 (相當於約港幣 136,200,000元)	人民幣 13,610,000元 (相當於約港幣 16,520,000元)	51%	人民幣 57,237,300元 (相當於約港幣 69,462,700元)	人民幣 6,941,100元 (相當於約港幣 8,423,700元)
	總計：	**人民幣 10,221,665,000元 (相當於約港幣 12,404,970,000元)**	**人民幣 2,251,000,000元 (相當於約港幣 2,731,820,000元)**		**人民幣 5,184,183,115元 (相當於約港幣 6,291,484,500元)**	**人民幣 1,144,992,742元 (相當於約港幣 1,389,554,800元)**

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
1.	位於中國吉林省長春市農安縣農安工業集中區雪花路的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(長春)有限公司持有)	該物業包括6幅總土地面積約181,033平方米的土地，以及建於其上並於一九八七年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為49,479.68平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五一年一月九日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為1,247.82平方米。 (參閱附註3)	人民幣83,310,000元 (相當於約港幣101,100,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣42,488,100元 (相當於約港幣51,563,200元)

附註：

1. 根據6份國有土地使用權證(文件編號：農國用(2004)第0-12210165號、第0-2210166號及第0-2210167號以及農國用(2007)第012210922號、第012210923號及第012210924號)，該物業總土地面積約為181,033平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(長春)有限公司作工業用途，期限分別至二零五一年一月九日、二零五一年一月九日、二零五一年一月九日、二零五四年二月二十二日、二零五六年十二月三十一日及二零五六年十二月三十一日屆滿。

2. 根據53份房屋所有權證(文件編號：農安縣房權證農安字第00010197號至第00010200號及農安縣房權證農安鎮字第0021713號至第0021723號、第0007858號至第0007861號、第0007863號至第0007864號、第0007868號至第0007869號、第0007871號、第0007873號至第0007876號、第0007878號至第0007890號、第0007893號、第0007896號至第0007900號、第0007904號、第0007906號、第0008410號、第0027956號、第0027878號及第0027879號)，多幢樓宇總建築面積約49,479.68平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(長春)有限公司擁有。

3. 已就該物業的一部份(1,247.82平方米)訂立無限期租賃協議，年租為人民幣60,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘租戶擬提前終止本租賃協議，則租戶須於屆滿日前三個月向業主發出書面通知。

4. 華潤雪花啤酒(長春)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 華潤雪花啤酒(長春)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，惟由於土地於二零零七年在未提交任何土地出讓金的情況下出讓，故當地政府存在收回該幅土地181,033平方米中的70,627平方米的可能性。

(ii) 經華潤雪花啤酒(長春)有限公司書面確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(長春)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(長春)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
2.	位於中國吉林省吉林市昌邑區松江北路999號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(吉林)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約298,021.64平方米的土地，以及建於其上並於二零一二年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為86,467.80平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六二年四月二十六日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣147,570,000元 (相當於約港幣179,090,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣139,180,000元 (相當於約港幣168,910,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣75,260,700元 (相當於約港幣91,335,800元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣70,981,800元 (相當於約港幣86,143,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：吉市國用(2013)第220202002278號)，該物業土地面積約298,021.64平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(吉林)有限公司作工業用途，期限至二零六二年四月二十六日屆滿。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約86,467.80平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣139,180,000元(相當於約港幣168,910,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(吉林)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(吉林)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(吉林)有限公司取得)的土地使用權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(吉林)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(吉林)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地的使用期限內，華潤雪花啤酒(吉林)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(吉林)有限公司尚未取得總建築面積為86,467.8平方米的房屋所有權證。由於華潤雪花啤酒(吉林)有限公司並未提供建築工程施工許可證，亦未取得有關樓宇的建築工程竣工驗收材料，倘(1)於取得上述物業的建設工程規劃許可證後仍未取得建築工程施工許可證，或(2)上述物業於取得竣工驗收備案表前已投入營運，則華潤雪花啤酒(吉林)有限公司存在遭到處罰的可能性，且須對所產生的相關損失作出補償。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(吉林)有限公司並未收到相關政府部門關於拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

6. 該物業的土地部份於二零一三年四月二十六日以總收購價人民幣135,889,817元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣176,200,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
3.	位於中國吉林省吉林市船營區南京街一幢樓宇第5層的一間辦公室單位及永吉小區10號樓第53號車庫 (由華潤雪花啤酒(吉林)有限公司持有)	該物業包括於一九九二年落成的7層高樓宇第5層的一間辦公室及一個車庫。 該物業總建築面積約為540.97平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為516.56平方米。(參閱附註2)	人民幣2,250,000元 (相當於約港幣2,730,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣1,147,500元 (相當於約港幣1,392,600元)

附註:

1. 根據2份房屋所有權證(文件編號:吉林市房權證船字第HZ10000021號及第SW10000002號),該物業總建築面積約540.97平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(吉林)有限公司擁有。

2. 已就該物業的一部份(516.56平方米)訂立租賃協議,自二零一二年一月二十四日起至二零一五年一月二十四日為期三年,第一年年租為人民幣50,000元,第二年人民幣60,000元,第三年則為人民幣70,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。租戶有優先權重續與現有租賃協議相同的條款及條件。倘租戶提前終止本租賃協議,則租戶已付租金無法獲業主退還。

3. 華潤雪花啤酒(吉林)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(吉林)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(吉林)有限公司取得)的房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(吉林)有限公司確認,截至中國法律意見日期,該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(吉林)有限公司提供的文件及確認書,受房屋所有權證(文件編號:吉林市房權證船字第HZ10000021號及第SW10000002號)所列的條款及規定所規限,華潤雪花啤酒(吉林)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
4.	位於中國黑龍江省伊春市伊春區林鄉路18號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(伊春)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為53,684.30平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一五年期間分多個階段落成的21幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為25,543.16平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五九年五月十六日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為68平方米。(參閱附註4)	**於二零一五年九月一日現況下的市值** 人民幣26,760,000元 (相當於約港幣32,480,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣2,430,000元 (相當於約港幣2,950,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣13,647,600元 (相當於約港幣16,562,600元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,239,300元 (相當於約港幣1,504,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：伊春國用(2009)第499號)，該物業土地面積約53,684.30平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(伊春)有限公司作工業用途，期限至二零五九年五月十六日屆滿。

2. 根據18份房屋所有權證(文件編號：伊房權證伊春字第0001220號、第0001221號、第000264號、第000265號、第000267號、第007536號、第008319號至第008322號、第016843號至第016849號及第201402903號)，17幢樓宇總建築面積約23,530.46平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(伊春)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約為2,012.70平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣2,430,000元(相等於約港幣2,950,000元)。

4. 已就該物業的一部份(68平方米)訂立兩份租賃協議，其中58平方米已獲租用，期限自二零一五年一月二十六日起至二零一五年十二月三十一日，總租金為人民幣2,500元；而10平方米已獲租用，期限自二零一四年十一月二日起至二零一五年十一月一日，年租為人民幣10,000元(電費須由租戶承擔)。倘租戶提前就58平方米中止租賃協議，則租戶須賠償業主所有實際損失。倘任何一方提前終止有關10平方米的租賃協議，終止一方則須向另一方賠償所有經濟損失。

5. 華潤雪花啤酒(伊春)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(伊春)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(伊春)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(伊春)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(伊春)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(伊春)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(伊春)有限公司尚未取得總建築面積為2,012.7平方米的房屋所有權證，其中：

      (1) 建築面積為1,800平方米的樓宇，儘管未提供該物業的建設用地規劃許可證，其已取得相關竣工驗收表。因此，在(a)該物業所有權登記的所有適當申請資料提交並獲主管部門認可，及(b)該物業施工符合所獲相關許可證及批文的條件下，該物業無法取得房屋所有權證的可能性相對較小；

      (2) 建築面積為212.7平方米的樓宇，尚未取得(a)建設用地規劃許可證及(b)任何建築竣工驗收材料。倘上述物業於取得竣工驗收備案表前投入運營，則華潤雪花啤酒(伊春)有限公司可能遭到處罰，並須對所產生的相關損

失作出補償。此外，彼等亦面臨相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(伊春)有限公司並未收到相關政府部門關於拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

(v) 根據現有資料及文件，登記於房屋所有權證的物業(文件編號：伊房權證伊春字第008319號)中的372.4平方米中，有234.4平方米已被拆除，而記錄於上述房屋所有權證的相關資料並未作出修改。因此，上述物業的房屋所有權證可能須作相應修改。

(vi) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規則，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
5.	位於中國黑龍江省哈爾濱市依蘭縣雪花街8號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為233,979.07平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一四年期間分多個階段落成的22幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為54,660.76平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五七年三月十五日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份(建築面積不大於4,316平方米)。(參閱附註3)	人民幣124,310,000元 (相當於約港幣150,860,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣63,398,100元 (相當於約港幣76,939,400元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：依國有(2007)第1-221-001號)，該物業土地面積約233,979.07平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司作工業用途，期限至二零五七年三月十五日屆滿。

2. 根據20份房屋所有權證(文件編號：依房權證2009字第031569號至第031588號)，22幢樓宇總建築面積約54,660.76平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司擁有。

3. 已就該物業的一部份(不多於4,316平方米)訂立租賃協議，自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，年租為人民幣27,000元。

4. 華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為由 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 除已拆除建築面積為234.4平方米的浴池外，華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司書面確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司提供的材料及資料，除已拆除的浴池外，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(依蘭)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
6.	位於中國內蒙古自治區興安盟烏蘭浩特市礦泉西街105號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(興安)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約48,967.91平方米的土地，以及建於其上並於一九八二年至二零零九年期間分多個階段落成的31幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為17,012.41平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授不同期限的土地使用權作工業及辦公用途，最早屆滿日為二零五六年十一月。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣15,360,000元 (相當於約港幣18,640,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣7,833,600元 (相當於約港幣9,506,800元)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證(文件編號：烏國用(2007)第49497號、第B44183號、第B44185號及第B44187號)，該物業總土地面積約48,967.91平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(興安)有限公司作工業及辦公室用途，期限分別於二零五六年十二月、二零五六年十一月、二零五六年十一月及二零五六年十一月屆滿。

2. 根據22份房屋所有權證(文件編號：烏房權證鐵西字第A030271號至第A030273號、第A030275號至第A030286號、第A038661號至第A03864號及第A012133號至第A012135號)，31幢樓宇總建築面積約17,012.41平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(興安)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(興安)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(興安)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(興安)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(興安)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(興安)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(興安)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
7.	位於中國內蒙古自治區興安盟烏蘭浩特市工業經濟開發區中央北路1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(興安)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約138,794平方米的土地，以及建於其上並於一九九六年至二零一三年期間分多個階段落成的23幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為38,855.60平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六零年十月三日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為148.20平方米。 (參閱附註3)	人民幣95,690,000元 (相當於約港幣116,130,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣48,801,900元 (相當於約港幣59,225,600元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：烏國用(2011)第56568號)，該物業總土地面積約為138,794平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(興安)有限公司作工業用途，期限至二零六零年十月三日屆滿。

2. 根據19份房屋所有權證(文件編號：興安盟房權證烏蘭浩特市字第110011301519號至第110011301537號)，23幢樓宇總建築面積約38,855.60平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(興安)有限公司擁有。

3. 已就該物業的一部份(148.20平方米)訂立租賃協議，由二零一五年一月九日至二零一五年十二月三十一日止，年租為人民幣14,000元，不包括所有開支。租戶須負責有關物業的所有開支。

4. 華潤雪花啤酒(興安)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(興安)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(興安)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(興安)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(興安)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(興安)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規則，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

7. 該物業的土地部份於二零一零年十月二十二日以總收購價人民幣25,319,203元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣81,500,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
8.	位於中國吉林省通化市雪花路9號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(通化)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約118,221.23平方米的土地，以及建於其上並於二零零九年及二零一三年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為42,700.62平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，其中(1)100,000平方米：期限至二零五六年九月二日屆滿；(2)餘下18,221.23平方米：期限至二零五八年六月十八日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日現況下的市值** 人民幣107,770,000元 (相當於約港幣130,790,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣17,180,000元 (相當於約港幣20,850,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣54,962,700元 (相當於約港幣66,702,300元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣8,761,800元 (相當於約港幣10,633,300元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：通市國用(2011)第050211867號，該物業土地面積約118,221.23平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(通化)有限公司作工業用途，其中(1)100,000平方米：期限至二零五六年九月二日屆滿；(2)餘下18,221.23平方米：期限至二零五八年六月十八日屆滿。

2. 根據10份房屋所有權證(文件編號：吉房產權通字第S092186號、第S090387號、第S090388號及第S090390號至第S090396號)，10幢樓宇總建築面積約32,287.79平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(通化)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約為10,412.83平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣17,180,000元(相當於約港幣20,850,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(通化)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 除下列可能性外，華潤雪花啤酒(通化)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(通化)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

      (a) 於國有土地使用權證(文件編號：通市國用(2011)第050211867號)所記錄的118,221.23平方米中，有100,000平方米的土地無法確定是否存在相關原土地使用權出讓合同所述的任何限制；及

      (b) 同樣，於國有土地使用權證(文件編號：通市國用(2011)第050211867號)所記錄的118,221.23平方米中，面積為18,221.23平方米的土地存在被當地政府收回的可能性，原因為該地塊獲批時並未繳交任何土地出讓金。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(通化)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(通化)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(通化)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 由於尚未取得竣工驗收備案表及其他建築竣工許可證，華潤雪花啤酒(通化)有限公司並未取得總建築面積為10,412.83平方米的樓宇的房屋所有權證。因此，倘上述物業於取得竣工驗收備案表前投入營運，則華潤雪花啤酒(通化)有限公司可能遭到處罰，並須對所產生的相關損失作出補償。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
9.	位於中國黑龍江省哈爾濱市利民開發區珠海路南西安大街東的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約211,600平方米的土地，以及建於其上並於二零零七年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為85,250.68平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五六年十二月五日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為221平方米。(參閱附註4)	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣152,660,000元 (相當於約港幣185,270,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣43,220,000元 (相當於約港幣52,450,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣77,856,600元 (相當於約港幣94,486,200元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣22,042,200元 (相當於約港幣26,750,200元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：呼國用(2006)第1109號)，該物業土地面積約211,600平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司作工業用途，期限至二零五六年十二月五日屆滿。

2. 根據16份房屋所有權證(文件編號：哈房權證字第HL09100618號至第HL09100626號及哈房權證利民字第LM09103824號至第LM09103826號、第LM09103853號、第LM09104473號至第LM09104475號)，該16幢樓宇總建築面積約51,228.18平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總面積約為34,022.5平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣43,220,000元(相當於約港幣52,450,000元)。

4. 已就該物業的一部份(221平方米)訂立三份租賃協議，其中46平方米已獲租用，自二零一四年十月二十一日起至二零一五年十月二十日為期一年，年租為人民幣45,000元(包括水及供熱費，但不包括電費)；150平方米已獲租用，自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，年租為人民幣20,000元；而25平方米已獲租用，自二零一三年五月一日起至二零一六年四月三十日為期三年，年租為人民幣30,000元(包括有關物業的所有開支)。租戶有優先權以相同的條件重續有關25平方米的租賃協議。

5. 華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 由於華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司尚未取得上述物業的竣工驗收備案表，故華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司並未取得總面積為34,022.5平方米的12幢樓宇的房屋所有權證。因此，倘上述物業於取得竣工驗收備案表前投入營運，則華潤雪花啤酒(黑龍江)有限公司可能遭到處罰，並須對所產生的相關損失作出補償。

   (v) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
10.	位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市海拉爾區呼倫大街26號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約95,129.60平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年落成的79幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為61,607.57平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授不同期限的土地使用權作工業及配套用途，最早屆滿日為二零五二年三月十七日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為677.96平方米。(參閱附註3)	人民幣53,840,000元 (相當於約港幣65,340,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣27,458,400元 (相當於約港幣33,323,300元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：呼海分國用(2009)字第0050100314號及第0030100331號)，該物業總土地面積約95,129.60平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司作工業用途，期限分別至二零五二年三月十七日及二零五九年三月二十九日屆滿。

2. 根據17份房屋所有權證(文件編號：呼倫貝爾房權證海拉爾字第10035064號至第10035082號)，多幢樓宇總建築面積約61,607.57平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司擁有。

3. 已就該物業的一部份(677.96平方米)訂立五份租賃協議，其中144.32平方米已獲租用，自二零一五年七月一日起至二零一六年六月三十日為期一年，年租為人民幣64,000元(包括水及供熱費，但不包括電費)；72.16平方米已獲租用，自二零一五年七月一日起至二零一六年六月三十日為期一年，年租為人民幣32,000元(包括有關物業的所有開支)；144.32平方米已獲租用，自二零一五年三月一日起至二零一六年二月二十八日為期一年，年租為人民幣64,000元；245平方米已獲租用，自二零一五年七月六日起至二零一六年七月五日為期一年，年租為人民幣80,000元；而72.16平方米已獲租用，自二零一五年八月一日起至二零一六年七月三十一日為期一年，年租為人民幣32,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。租戶有優先權按提供予其他潛在租戶的相同條件續租。

4. 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

(i) 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 經華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
11.	位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市海拉爾區哈克鎮聯合村的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司持有)	該物業包括一總土地面積約169,953平方米的土地，以及建於其上並於二零零九年至二零一零年期間分多個階段落成的16幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為37,216.76平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五八年十二月十二日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為200平方米。(參閱附註3)	人民幣92,310,000元 (相當於約港幣112,030,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣47,078,100元 (相當於約港幣57,133,600元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：呼海分國用(2009)字第0110400156號)，該物業土地面積約169,953平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司作工業用途，期限至二零五八年十二月十二日屆滿。

2. 根據16份房屋所有權證(文件編號：呼倫貝爾房權證海拉爾字第10053124號至第10053139號)，16幢樓宇總建築面積約37,216.76平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司擁有。

3. 已就該物業的一部份(200平方米)訂立租賃協議，期限自二零一五年二月三日起至二零一五年十二月三十一日，年租為人民幣22,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。

4. 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。尚未能確定是否已全數支付土地出讓金。根據中國法律，土地使用權擁有人須於簽訂土地使用權出讓合同後60日內全數支付土地出讓金。倘逾期未付清土地出讓金，出讓方有權終止合同並索取違約賠償。倘並未付清土地出讓金，則土地使用權出讓合同可能被終止，而土地可能被收回。基於華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司已取得土地使用權證且並未收到相關政府部門的追索文件，故上述情形影響土地使用權的可能性相對較小。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
12.	位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市海拉爾區哈克鎮哈克博物館西南側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約170,000平方米的土地，以及建於其上並擬於二零一五年至二零一六年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為6,467.49平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六三年七月十七日屆滿。	該物業正在建設中。	人民幣37,120,000元 (相當於約港幣45,050,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣18,931,200元 (相當於約港幣22,974,800元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：呼海分國用(2013)第0162號)，該物業土地面積約170,000平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司作工業用途，期限至二零六三年七月十七日屆滿。

2. 根據日期為二零一三年八月十四日的建設用地規劃許可證(文件編號：地字第150701201300046號)，一幅土地面積約170,000平方米的土地建築地盤符合城市建設規定。

3. 根據日期為二零一四年五月二十二日的建設工程規劃許可證(文件編號：建字第150701201400015-L號)，該物業(總建築面積為120,837平方米)發展項目的建設工程符合城市建設規定，並已獲批准。

4. 根據日期均為二零一四年十一月十九日的3份建築工程施工許可證(文件編號：第A152101201411190201號、第A152101201411190301號及第A152101201411190401號)，該物業(總建築面積為6,467.49平方米)發展項目的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。

5. 完成該物業的建築成本預計約為人民幣9,420,000元。該物業預定於二零一六年竣工以供使用。

6. 倘計劃發展竣工，其資本值約為人民幣47,000,000元。

7. 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

8. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司取得)的土地使用權。

(ii) 經華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

(iv) 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司已取得在建工程的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證均屬有效且並未遭撤銷或修改。

9. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	建設工程規劃許可證	有
(iv)	建築工程施工許可證	有

10. 該物業的土地部份於二零一三年八月八日以總收購價人民幣33,732,582元收購，而就該物業已動用總建築成本為人民幣7,810,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
13.	位於中國內蒙古自治區滿洲里市扎賚諾爾區滿達路東側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約52,459.917平方米的土地，以及建於其上並於一九八零年至二零一零年期間分多個階段落成的5幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為9,636.32平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五八年九月五日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用，作生產、辦公室及配套用途。	人民幣12,120,000元 (相當於約港幣14,710,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣6,181,200元 (相當於約港幣7,501,500元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：滿扎國用(2008)第001127號)，該物業土地面積約52,459.917平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司作工業用途，期限至二零五八年九月五日屆滿。

2. 根據4份房屋所有權證(文件編號：房權證滿字第700361號、第701184號、第701438號及第701440號)，5幢樓宇總建築面積約9,636.32平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(海拉爾)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

6. 該物業的土地部份於二零一三年八月八日以總收購價人民幣7,554,000元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣7,250,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
14.	位於中國黑龍江省尚志市雪花路1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約271,625.50平方米的土地，以及建於其上並擬於二零一五年分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為71,202.97平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六四年七月二十二日屆滿。	該物業正在建設中。	人民幣132,050,000元 (相當於約港幣160,250,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣67,345,500元 (相當於約港幣81,730,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：尚國用(2014)第851號)，該物業土地面積約271,625.60平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司作工業用途，期限至二零六四年七月二十二日屆滿。

2. 根據日期為二零一四年八月二十二日的建設用地規劃許可證(文件編號：地字第2014029號)，一幅土地面積約271,625.50平方米的土地建築地盤符合城市建設規定。

3. 根據日期為二零一五年二月五日的建設工程規劃許可證(文件編號：建字第2015006號)，該物業(總建築面積為71,202.97平方米)發展項目的建設工程符合城市建設規定，並已獲批准。

4. 根據日期分別為二零一四年十月二十日、二零一五年四月十日、二零一五年四月十日、二零一五年四月十日、二零一五年四月十五日、二零一五年四月十五日、二零一五年四月十五日、二零一五年四月十七日及二零一五年八月十八日的9份建築工程施工許可證(文件編號：第232102201410200101號、第232102201504100101號、第232102201504100201號、第232102201504100301號、第232102201504150101號、第232102201504150201號、第232102201504150301號、第232102205041701 01號及第232102201508180101號)，該物業(總建築面積為71,202.97平方米)發展項目的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。

5. 完成該物業的建築成本預計約為人民幣66,600,000元。該物業預定於二零一五年底竣工以供使用。

6. 倘計劃發展竣工，其資本值約為人民幣200,000,000元。

7. 華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

8. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項:

(i) 華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。

(ii) 經華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司書面確認,截至中國法律意見日期,該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司提供的材料及資料,於國有土地使用權證所列土地使用期限內,華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

(iv) 華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司已取得在建工程的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期,該等許可證均屬有效且並無遭撤銷或修改。

9. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	建設工程規劃許可證	有
(iv)	建築工程施工許可證	有

10. 該物業的土地部份於二零一四年七月三十一日以總收購價人民幣57,192,643元收購,而該物業已動用總建築成本為人民幣77,350,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
15.	位於中國黑龍江省尚志市一面坡鎮新立街1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約218,804.80平方米的土地，以及建於其上並於一九六八年至二零零四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為59,337.79平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零四一年七月二十八日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：尚國用(2004)第501號)，該物業土地面積約216,241.20平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司作工業用途，期限至二零四一年七月二十八日屆滿。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：尚國用(2005)第815號)，該物業土地面積約2,563.60平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司作工業用途。

3. 根據89份房屋所有權證(文件編號：尚房權證一面坡字第005307號至第005370號及第007033號至第007045號、第007047號至第007052號、第007054號、第007056號至第007058號及哈房權證南字第1201058478號)，多幢樓宇總建築面積約59,337.79平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司擁有。

4. 根據華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司與尚志市政府之間日期為二零一四年八月十五日的若干重置協議，該物業於物業第14號所述的新工業綜合廠區建築完成後交還予尚志市政府。因此，吾等並無賦予該物業商業價值。

5. 華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 經華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司書面確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 根據華潤雪花啤酒(哈爾濱)有限公司與尚志市政府之間日期為二零一四年八月十五日的若干搬遷協議，該物業於新工業綜合廠區建造竣工後須交還予尚志市政府。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
16.	位於中國黑龍江省齊齊哈爾市建華區建北路96號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為38,593.60平方米的土地，以及建於其上並於一九八六年至二零一四年期間分多個階段落成的30幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為31,984.22平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五五年十二月七日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為150平方米。(參閱附註3)	人民幣32,000,000元 (相當於約港幣38,830,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣16,320,000元 (相當於約港幣19,805,800元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：齊土籍國用(2012)第0100375號)，該物業土地面積約38,593.60平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司作工業用途，期限至二零五五年十二月七日屆滿。

2. 根據30份房屋所有權證(文件編號：房權證齊字第S201204336號、第S201204337號、第S201204340號至第S201204343號、第S201204344號、第S201204345號、第S201204346號、第S201204347號、第S201204348號、第S201204349號、第S201204351號至第S201204355號、第S201204357號、第S201204358號、第S201204363號、第S201204364號至第S201204367號、第S201204368號、S201204369號及第S201204370號至第S201204372號)，25幢樓宇總建築面積約31,984.22平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司擁有。

3. 已就該物業一部份(150平方米)訂立租賃協議，期限自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日，年租為人民幣22,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。

4. 華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期內，華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
17.	位於中國黑龍江省齊齊哈爾市富拉爾基區建富路49號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為20,643.30平方米的土地，以及建於其上並於一九七六年至一九八八年期間分多個階段落成的13幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為12,674.02平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五五年十二月七日屆滿。	該物業現時為空置。	人民幣6,070,000元 (相當於約港幣7,370,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣420,000元 (相當於約港幣510,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣3,095,700元 (相當於約港幣3,756,900元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣214,200元 (相當於約港幣260,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：0100399)，該物業土地面積約20,643.30平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司作工業用途，期限至二零五五年十二月七日屆滿。

2. 根據13份房屋所有權證(文件編號：房權證富房字第S2012040339號、第S2012040340號、第S2012040341號至第S2012040343號、第S2012040345號至第S201240348號，第S2012040349號及第S2012040350號至第S2012040352號)，11幢樓宇總建築面積約9,299.02平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約為3,375平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣420,000元(相當於約港幣510,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司書面確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(齊齊哈爾)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，無法確定原土地使用權出讓合同是否載有任何限制。

   (iv) 建築面積為3,375平方米的污水處理廠將予拆除，原因為其位於拆遷紅線內。

6. 根據中國法律意見及　貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證　　有

   (ii) 房屋所有權證　　有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
18.	位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市莫力達瓦達斡爾族自治區啤酒廠路1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司持有)	該物業包括四幅總土地面積約161,932.90平方米的土地，以及建於其上並於一九九一年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為37,703.42平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五四年六月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為158平方米。(參閱附註4)	人民幣42,840,000元 (相當於約港幣51,990,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣5,310,000元 (相當於約港幣6,440,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣21,848,400元 (相當於約港幣26,515,000元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築建物的折舊重置成本** 人民幣2,708,100元 (相當於約港幣3,286,500元)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證(文件編號：莫國用(2008)第00537號、第00538號及第00539號以及莫國用(2011)第000091號)，該物業總土地面積約為161,932.90平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司作工業用途，期限分別至二零五八年六月十五日、二零五八年六月十五日、二零五七年七月十日及二零五四年六月三十日屆滿。

2. 根據20份房屋所有權證(文件編號：莫旗房權證尼爾基鎮第005901號至第005903號、第005905號至第005913號及第006674號以及蒙房權證莫旗字第11901110379號至第11901110385號)，多幢樓宇總建築面積約31,482.82平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司擁有。

3. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約為6,220.60平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣5,310,000元(相當於約港幣6,440,000元)。

4. 已就該物業一部份(158平方米)訂立租賃協議，自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，年租為人民幣26,500元。租戶須負責有關物業的所有開支。

5. 華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，但由於未提供161,932.90平方米中39,359.9平方米的土地出讓金付款證明，倘有關土地出讓金被證實未付，則該幅土地存在被當地政府收回的可能性。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司書面確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司提供的材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，無法確定原土地使用權出讓合同是否載有任何限制。

   (iv) 華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司尚未取得總建築面積為6,220平方米的房屋所有權證，其中：

      (1) 建築面積為2,416平方米的樓宇，儘管未提供該物業的建設用地規劃許可證，其已取得相關竣工驗收備案表及消防、規劃、環保工程竣工驗收備案。因此，在(a)該等樓宇所有權登記的所有適當申請材料遞交並獲主管部門認可，及(b)該等樓宇施工符合所獲相關許可證及批文的條件下，華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司就取得該等樓宇的房屋所有權證不存在重大法律阻礙；

      (2) 總建築面積為1,500平方米的一幢樓宇。倘該物業於取得竣工驗收備案表前投入運營，則華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司存在被相關政府部門施以處罰的可能性；及

(3) 面積為2,304平方米的11幢樓宇，該物業尚未取得相關建築工程證照。因此，倘該等樓宇被相關政府視為違章建築，則其可能將於預定時間被拆除，而華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司可能須繳納罰款。經華潤雪花啤酒(呼倫貝爾)有限公司書面確認，相關政府部門並無施加任何處罰。

(v) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

8. 該物業的土地部分已於二零一一年九月五日以總收購價人民幣1,054,200元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣52,610,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
19.	位於中國天津市北辰區漢溝火車站東的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(天津)有限公司持有)	該物業包括4幅總土地面積約116,907平方米的土地，以及建於其上並於一九九五年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為52,174.30平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零四六年十一月十二日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣77,910,000元 (相當於約港幣94,550,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣15,510,000元 (相當於約港幣18,820,000元) **貴集團應佔權益** 49.47% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣38,542,077元 (相當於約港幣46,774,400元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣7,672,797元 (相當於約港幣9,311,600元)

附註：

1. 根據4份房地產權證(文件編號：房地證津字第113030912104號、第113030912105號、第113030913382號及第113050901222號)，該物業總土地面積約為116,907平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(天津)有限公司作工業用途，期限分別至二零四六年十一月十二日、二零四六年十一月十二日、二零四六年十一月十二日及二零五七年三月二十九日屆滿。多幢樓宇總建築面積約37,645.37平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(天津)有限公司擁有。

2. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約為14,528.93平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣15,510,000元(相當於約港幣18,820,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(天津)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有97%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 除建築面積1,290.56平方米(因為有關樓宇已被拆除)的一幢樓宇外，華潤雪花啤酒(天津)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，且該物業已取得土地使用權證及房屋所有權證。然而，土地使用權(文件編號：房地證津字第113030912104號、第113030913382號及第113030912105號)存在因未支付相關土地出讓金(儘管這種可能性相對較小)而被剝奪的可能性。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(天津)有限公司確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件，於房地產權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(天津)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(天津)有限公司尚未取得總建築面積為14,528.93平方米的房屋所有權證。經華潤雪花啤酒(天津)有限公司確認，除建於登記在房地證津字第13050901222號項下土地上的樓宇外，其他樓宇(無房屋所有權證)無法取得房地產權證。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 房地產權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
20.	位於中國天津市北辰區與中路萬科花園新城的5個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(天津)有限公司持有)	該物業包括萬科花園新城5項於二零一四年竣工的住宅單位。 該物業總建築面積約為640.46平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣7,200,000元 (相當於約港幣8,740,000元) **貴集團應佔權益** 49.47% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣3,561,840元 (相當於約港幣4,322,600元)

附註:

1. 根據5份房屋所有權證(文件編號:房權證津字第000003160號至第000003164號),華潤雪花啤酒(天津)有限公司已擁有總建築面積約為640.46平方米物業的房屋所有權。

2. 華潤雪花啤酒(天津)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有97%權益的附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

3. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(天津)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(天津)有限公司確認,該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件,華潤雪花啤酒(天津)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

   (i) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
21.	位於中國天津市南開區日華里華苑的2個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(天津)有限公司持有)	該物業包括華苑兩項於二零零四年竣工的住宅單位。 該物業總建築面積約為169.97平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣2,700,000元 (相當於約港幣3,280,000元) **貴集團應佔權益** 49.47% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣1,335,690元 (相當於約港幣1,621,000元)

附註:

1. 根據2份房屋所有權證(文件編號:房權證津字第000003158號及第000003159號),華潤雪花啤酒(天津)有限公司已擁有總建築面積約為169.97平方米物業的房屋所有權。

2. 華潤雪花啤酒(天津)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有97%權益的附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

3. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(天津)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(天津)有限公司確認,該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件,華潤雪花啤酒(天津)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

   (i) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
22.	位於中國河北省秦皇島市海港區建國路185號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約55,149.64平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年落成的26幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為29,072.63平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業總建築面積約260平方米的部份已出租。 (參閱附註4)	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣19,860,000元 (相當於約港幣24,100,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣10,128,600元 (相當於約港幣12,292,000元)

附註：

1. 根據租賃協議，土地面積約55,149.64平方米的物業土地部份已由華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司租賃，自二零零五年十二月二十二日起計為期50年，作工業用途，年租為人民幣551,496.4元。

2. 根據房屋所有權證(文件編號：秦私房字第30059771號)，華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司已擁有總建築面積為約29,072.63平方米的26幢樓宇的房屋所有權。

3. 吾等並無賦予該物業任何商業價值，乃由於該土地部份由華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司租賃，因而並不可於公開市場自由轉讓，進而導致物業的樓宇部份於公開市場並無任何商業價值。就參考用途而言，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣19,860,000元(相等於約港幣24,100,000元)。

4. 已就該物業一部份(260平方米)訂立租賃協議，期限自二零一五年一月二十九日起至二零一五年十二月三十一日，年租為人民幣75,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。

5. 華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，且該物業已取得房屋所有權證。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司確認，該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 就建築面積29,072.63平方米的樓宇而言，華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司須取得該等樓宇所在土地的土地使用權，華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司可轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理該等樓宇。

   (iv) 上述就該部份物業訂立的租賃協議(附註4)在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	無
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
23.	位於中國河北省秦皇島市海港區國道102號以南的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為132,962.54平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六五年四月二十九日屆滿。	該物業現時正在進行地盤平整工程。	人民幣54,650,000元 (相當於約港幣66,320,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣27,871,500元 (相當於約港幣33,824,600元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：秦籍國用(2015)第海021號)，該物業土地面積約132,963平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司作工業用途，期限至二零六五年四月二十九日屆滿。

2. 根據日期為二零一五年六月四日建設用地規劃許可證(文件編號：地字第130302201522003號)，一幅土地面積約為132,962.54平方米的土地建築地盤符合城市建築規定。

3. 華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且該物業已取得土地使用權證。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司確認，該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(秦皇島)有限公司已取得建設用地規劃許可證。截至中國法律意見日期，該許可證屬有效且並無遭撤銷或修改。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

6. 該物業的土地部份於二零一五年八月二十八日以總收購價人民幣55,708,310元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣24,070,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
24.	位於中國北京市平谷區文化南街23號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(北京)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為106,539平方米的土地，以及建於其上並於一九八七年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為42,589.48平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五三年四月三日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣60,050,000元 (相當於約港幣72,880,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣30,625,500元 (相當於約港幣37,166,900元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：京平國用(2004出)第137號)，該物業土地面積約107,152平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(北京)有限公司作工業用途，期限至二零五三年四月三日屆滿。

2. 根據5份房屋所有權證(文件編號：京房權證平字第016722號至第016724號及第016681號以及京房權證平涉外移字第00005號)，多幢樓宇總建築面積約42,589.48平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(北京)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(北京)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(北京)有限公司合法擁有該物業(已取得土地使用權證及房屋所有權證)的土地使用權及房屋所有權，惟建築面積為0.92英畝的土地及其附屬樓宇除外，原因為該土地及其附屬樓宇已被政府徵收。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(北京)有限公司確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件，除被政府徵收的土地及樓宇外，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(北京)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，無法確定原土地使用權出讓合同是否載有任何限制。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
25.	位於中國北京市平谷區平谷鎮濱河居民小區及建設街居民南小區的2個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(北京)有限公司持有)	該物業包括濱河居民小區及建設街居民南小區的兩個於二零零五年竣工的住宅單位。 該物業總建築面積約為250.82平方米。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣3,480,000元 (相當於約港幣4,220,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣1,774,800元 (相當於約港幣2,153,900元)

附註:

1. 根據2份房屋所有權證(文件編號:京房權證平涉外移字第00007號及第00008號),該物業總建築面積約250.82平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(北京)有限公司擁有。

2. 華潤雪花啤酒(北京)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

3. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(北京)有限公司合法擁有該物業(已取得房屋所有權)的房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(北京)有限公司確認,該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件,華潤雪花啤酒(北京)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而,由於華潤雪花啤酒(北京)有限公司並無提供任何文件證明已悉數支付該等樓宇的購買價款,故可能向華潤雪花啤酒(北京)有限公司追索有關付款。根據中國法律意見,對樓宇所有權有重大影響的可能性較小。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

   (i) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
26.	位於中國河北省三河市燕郊鎮燕郊開發區尹家溝北的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(河北)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約266,667平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一五年期間分多個階段落成的25幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為98,301.04平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五七年二月二十八日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣256,700,000元 (相當於約港幣311,530,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣24,450,000元 (相當於約港幣29,670,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣130,917,000元 (相當於約港幣158,879,900元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣12,469,500元 (相當於約港幣15,132,900元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：三國用(燕開)第2007-013號)，該物業土地面積約266,667平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(河北)有限公司作工業用途，期限至二零五七年二月二十八日屆滿。

2. 根據25份房屋所有權證(文件編號：三河市房權證燕字第063237號至第063250號及第064608號至第064618號)，25幢樓宇總建築面積約84,999.24平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(河北)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的一幢樓宇(總建築面積約13,301.80平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣24,450,000元(相當於約港幣29,670,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(河北)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(河北)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，且該物業已取得土地使用權證及房屋所有權證。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(河北)有限公司確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(河北)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
27.	位於中國天津市濱海新區空港經濟區環河西路99號的一個工業綜合廠區 (由天津濱海新區雪花啤酒有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約133,517.30平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一五年期間分多個階段落成的12幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為50,522.40平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五五年四月七日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣143,400,000元 (相當於約港幣174,030,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣73,134,000元 (相當於約港幣88,754,900元)

附註：

1. 根據房屋所有權證(文件編號：房地證津字第115031400999號)，該物業土地面積約133,517.30平方米的土地使用權已授予天津濱海新區雪花啤酒有限公司作工業用途，期限至二零五五年四月七日屆滿，而12幢樓宇總建築面積約50,522.40平方米的房屋所有權由天津濱海新區雪花啤酒有限公司擁有。

2. 天津濱海新區雪花啤酒有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

3. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 天津濱海新區雪花啤酒有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，且該物業已取得土地使用權證及房屋所有權證。

   (ii) 經天津濱海新區雪花啤酒有限公司確認，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 據已接獲的資料及文件，於房地產權證所列土地使用期限內，天津濱海新區雪花啤酒有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 房地產權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
28.	位於中國山西省晉中市榆次區小東關的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(山西)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約69,799.31平方米的土地，以及建於其上並於二零零三年至二零一五年期間分多個階段落成的27幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為34,643.56平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五一年七月十三日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為1,432平方米。(參閱附註4)	人民幣64,030,000元 (相當於約港幣77,710,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,370,000元 (相當於約港幣4,090,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣32,655,300元 (相當於約港幣39,630,200元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,718,700元 (相當於約港幣2,085,800元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：市國用(2007)第2310084號及第310386號)，該物業總土地面積約為69,799.31平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(山西)有限公司作工業用途，期限分別至二零五一年七月十三日及二零五五年七月二十日屆滿。

2. 根據6份房屋所有權證(文件編號：晉中市房權證字第00066587號至第00066589號、第00071602號、第00105212號及第00105213號)，24幢樓宇總建築面積約30,713.28平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(山西)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的3幢樓宇(總建築面積約為3,930.28平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣3,370,000元(相當於約港幣4,090,000元)。

4. 已就該物業一部份(1,432平方米)訂立租賃協議，自二零一一年三月二十日起至二零一六年三月十九日為期五年，整個租賃期的租金為人民幣330,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘租戶不擬續租，則租戶須於屆滿日前30日向業主發出事先通知。倘業主擬出售物業，則其須向租戶發出30日事先通知，而租戶有優先權按提供予其他潛在買方的相同條件購買物業。

5. 華潤雪花啤酒(山西)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(山西)有限公司合法擁有該物業(其業權證書已由華潤雪花啤酒(山西)有限公司取得)的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(山西)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(山西)有限公司提供的資料及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(山西)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(山西)有限公司尚未取得3,930.28平方米的房屋所有權證。華潤雪花啤酒(山西)有限公司解釋其未能取得該3,930.28平方米的房屋所有權證是由於當地建設局負責人更換且須在測繪完成後重新申請該面積的房屋所有權證。

   (v) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
29.	位於中國山西省運城市空港南區雪花路9號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(運城)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為256,339.30平方米的土地，以及建於其上並於二零一零年至二零一五年期間分多個階段落成的33幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為58,038.86平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五九年十一月二十九日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為4,635平方米。(參閱附註3)	人民幣143,450,000元 (相當於約港幣174,090,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣73,159,500元 (相當於約港幣88,785,800元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：運政國用(2010)第01763號)，該物業土地面積約256,339.30平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(運城)有限公司作工業用途，期限至二零五九年十一月二十九日屆滿。

2. 根據3份房屋所有權證(文件編號：房權證運(港)字第00003165號、第00007215號及第00012503號)，33幢樓宇總建築面積約58,038.86平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(運城)有限公司擁有。

3. 已就該物業一部份(4,635平方米)訂立租賃協議，自二零一三年六月一日起至二零一八年五月三十一日為期五年，整個租賃期的租金為人民幣330,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘租戶不擬續租，則租戶須於屆滿日前30日向業主發出通知。倘業主擬出售物業，則其須向租戶發出30日事先通知，而租戶有優先權按提供予其他潛在買方的相同條件購買物業。

4. 華潤雪花啤酒(運城)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(運城)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(運城)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(運城)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權

證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(運城)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規則，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
30.	位於中國山西省大同市裝備製造產業園區雲州街北側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(大同)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為136,209平方米的土地，以及建於其上並於二零一一年至二零一五年期間分多個階段落成的12幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為37,808平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六一年三月十九日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租出部份的總建築面積約為4,747平方米。 (參閱附註3)	人民幣96,990,000元 (相當於約港幣117,710,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣49,464,900元 (相當於約港幣60,030,200元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：大國用(2011)第01016號)，該物業土地面積約136,209平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(大同)有限公司作工業用途，期限至二零六一年三月十九日屆滿。

2. 根據12份房屋所有權證(文件編號：同房權證開發字第080394號至第080405號)，12幢樓宇總建築面積約37,676平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(大同)有限公司擁有。一幢樓宇(建築面積約為132平方米)尚未取得房屋所有權證。

3. 已就該物業一部份(4,747平方米)訂立租賃協議，自二零一三年六月一日起至二零一八年五月三十一日為期五年，整個租賃期的租金為人民幣330,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘租戶不擬續租，則租戶須於屆滿日前30日向業主發出通知。倘業主擬出售物業，則其須向租戶發出30日事先通知，而租戶有優先權按提供予其他潛在買方的相同條件購買物業。

4. 華潤雪花啤酒(大同)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(大同)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 經華潤雪花啤酒(大同)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(大同)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(大同)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

7. 該物業的土地部份於二零一零年十一月一日以總收購價人民幣14,694,768元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣85,770,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
31.	位於中國陝西省西安市經濟技術開發區鳳城十二路99號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(西安)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約151,876平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一二年期間分多個階段落成的10幢樓宇及多幢附屬構築物，尚有多幢樓宇及構築物在建中。 樓宇總建築面積約為52,496.50平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五六年九月八日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為11,214.57平方米。 (參閱附註3)	人民幣189,790,000元 (相當於約港幣230,330,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣96,792,900元 (相當於約港幣117,467,100元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：西經國用(2014出)第058號)，該物業土地面積約151,876平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(西安)有限公司作工業用途，期限至二零五六年九月八日屆滿。

2. 根據10份房屋所有權證(文件編號：西安市房權證經濟技術開發區字第1100118023-1-1-10000號、第1100118023-1-2-10000號、第1100118023-1-3-10000號、第1100118023-1-4-10000號、第1100118023-1-5-10000號、第1100118023-1-6-10000號、第1100118023-1-7-10000號、第1100118023-1-8-10000號、第1100118023-1-9-10000號及第1100118023-1-10-10000號)，15幢樓宇總建築面積約51,636.66平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(西安)有限公司擁有。多幢樓宇(總建築面積約為859.84平方米)尚未取得房屋所有權證。

3. 已就該物業一部份(11,214.57平方米)訂立兩份租賃協議，其中1,214.57平方米的租賃期限自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，年租為人民幣10,000元(不包括開支)，而10,000平方米的租賃期限則自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，月租為人民幣10,000元。有關10,000平方米的租約屆滿後，倘租戶並無違反租賃協議的任何條款，則其有優先權按提供予其他潛在租戶的相同條件續租。業主須就租賃物業負責財產全險保險及公共責任保險。

4. 華潤雪花啤酒(西安)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

(i) 華潤雪花啤酒(西安)有限公司依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 經華潤雪花啤酒(西安)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(西安)有限公司提供的文件及確認書，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(西安)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑以處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 上述部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
32.	位於中國遼寧省瀋陽市東陵區望花中街128號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司瀋陽分公司持有)	該物業包括一幅土地面積約56,720平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年落成的10幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為6,231.20平方米。 樓宇主要包括車間及倉庫。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零三零年一月六日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣47,320,000元 (相當於約港幣57,430,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣24,133,200元 (相當於約港幣29,287,900元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：瀋陽國用(2000)字第0013號)，該物業土地面積約56,720平方米的土地使用權已授予瀋陽華潤創業釀酒有限公司作工業用途，期限至二零三零年一月六日屆滿。

2. 根據2份房屋所有權證(文件編號：瀋房權證東陵字第002617號及第002618號)，10幢樓宇總建築面積約6,231.20平方米的房屋所有權由瀋陽華潤創業釀酒有限公司擁有，而華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司已透過併購獲得上述房屋所有權，但華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司瀋陽分公司未對該房屋所有權證進行更名。

3. 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司瀋陽分公司為華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司的分公司，而華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司及 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司瀋陽分公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，根據華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司提供的資料，華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司已透過併購獲得土地使用權(文件編號：瀋陽國用(2000)字第0013號)，但未對其進行更名。無法確定是否已悉數支付土地出讓金。根據中國法律，倘並未悉數支付土地出讓金，土地使用權出讓合同有可能遭終止及土地有可能被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司並未收到相關政府機構的追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

(ii) 經華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司已限制轉讓或採用其他合法途徑處理土地使用權(文件編號：瀋陽國用(2000)字第0013號)，直至業權轉讓予華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司為止。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
33.	位於中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區雪蓮街159號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司持有)	該物業包括三幅土地面積約為433,929.20平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一四年期間分多個階段落成的19幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為185,638.96平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、休憩場所、宿舍、食堂、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五六年十二月二十四日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣405,560,000元 (相當於約港幣492,180,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣40,680,000元 (相當於約港幣49,370,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣206,835,600元 (相當於約港幣251,014,100元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣20,746,800元 (相當於約港幣25,178,200元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：蘇家屯國用(2007)第0001462號及第0001463號及東陵國用(2010)第07190589號)，該物業總土地面積約為433,929.20平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司作工業用途，期限分別於二零五六年十二月二十四日、二零五六年十二月二十四日及二零五九年九月十八日屆滿。

2. 根據21份房屋所有權證(文件編號：瀋房權證市中心字第N060428796號、第N060428987號、第N060428989號、第N060429072號、第N060429090號、第N060429093號、第N060429096號、第N060429098號、第N060429115號、第N060429149號及第N060074105號至第N060074113號、瀋房權證東陵字第002617號及第002618號)，21幢樓宇總建築面積約152,599.71平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司擁有。

3. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約33,039.25平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣40,680,000元(相等於約港幣49,370,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權(文件編號：蘇家屯國用(2007)第0001463號)。然而，根據華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司提供的資料，華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司透過併購獲得土地使用權(文件編號：蘇家屯國用(2007)第0001462號及東陵國用(2010)第07190589號，但未對其進行更名。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權(文件編號：蘇家屯國用(2007)第0001463號)。然而，華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司已限制轉讓或採用其他合法途徑處理土地使用權(文件編號：蘇家屯國用(2007)第0001462號及東陵國用(2010)第07190589號)，直至華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司對其進行更名為止。

   (iv) 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司並無取得建築面積約15,039.25平方米的7幢樓宇的房屋所有權證。相關政府部門有可能將該等樓宇定為違建樓宇。此外，華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司亦可能受到相關政府部門的處罰。

   (v) 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司因未通過環保驗收而尚未取得建築面積約18,000.00平方米的房屋所有權證，倘華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司於中國法律意見日期未能按主管環保機構的規定糾正驗收手續不足等缺陷，則會存在因有關缺陷而處以罰款的風險。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
34.	位於中國遼寧省葫蘆島市興城市曹莊鎮大甸子村的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司葫蘆島分公司持有)	該物業包括三幅土地面積約為77,529.06平方米的土地，以及建於其上並於一九八八年至二零一二年期間分多個階段落成的52幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為26,738.14平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零四七年一月十三日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣49,670,000元 (相當於約港幣60,280,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣25,331,770元 (相當於約港幣30,742,400元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：興城國用(2014)第G1440175號、第G1440176號及第G1440177號)，該物業總土地面積約為77,529.06平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司葫蘆島分公司作工業用途，期限分別於二零四七年一月十三日、二零五二年九月二十九日及二零五二年九月二十九日屆滿。

2. 根據52份房屋所有權證(文件編號：興城字第SY00013106號、第SY00013119號至第SY0003139號及第SY00013143號至第SY00013172號)，52幢樓宇總建築面積約26,738.14平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司葫蘆島分公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司葫蘆島分公司為華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司的分公司，而華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司及為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司葫蘆島分公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(遼寧)有限公司葫蘆島分公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
35.	位於中國遼寧省大連市沙河口區馬欄南街31號的一個工業綜合廠區及位於金州區高家甸工業區的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(大連)有限公司棒棰島分公司持有)	該物業包括三幅總土地面積約為138,559.80平方米的土地，以及建於其上並於一九七零年至一九八六年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為61,981.58平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零三一年三月八日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業的一部份(建築面積約19,032.77平方米及土地面積約37,841平方米)已出租。	人民幣48,205,000元 (相當於約港幣58,500,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,720,000元 (相當於約港幣2,090,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣24,584,550元 (相當於約港幣29,835,600元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣877,200元 (相當於約港幣1,064,600元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：大國用(2005)第03023號及第03027號)，該物業總土地面積約為100,718.80平方米的土地使用權已授予大連華潤棒棰島啤酒有限公司作工業用途，期限分別於二零三一年三月八日及二零三一年三月八日屆滿。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：金第字第94097號)，該物業土地面積約37,841平方米的土地使用權已授予大連華潤棒棰島啤酒有限公司。

3. 根據51份房屋所有權證(文件編號：大房權證沙單字第2002600522號至第2002600525號、第2002600531號、第2002600532號、第2002600534號至第2002600539號、第2002600543號、第2002600544號、第2002600549號至第2002600554號及第2006600475號及大房執沙字第48082號、第48078號、第48086號、第45339號、第45331號、第48080號、第45346號及第48081號以及沈房權證市和平字第12318號及大房權證金單字第2003000075號至第2003000090號及第200300086號至第2003000870號)，51幢樓宇總建築面積約54,134.82平方米的房屋所有權由大連華潤棒棰島啤酒有限公司擁有。

4. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予18幢樓宇(總建築面積約7,846.76平方米)任何商業價值，而該等樓宇並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣1,720,000元(相等於約港幣2,090,000元)。

5. 已就該物業的一部份(建築面積為19,032.77平方米及土地面積為37,841平方米)訂立租賃協議，自二零一五年四月一日起至二零一六年三月三十一日為期一年，年租為人民幣50,000元。租戶須負責有關該物業的所有開支。倘業主有意繼續出租物業，則租戶應擁有根據相同條款重續租賃協議的優先權。

6. 華潤雪花啤酒(大連)有限公司棒棰島分公司為華潤雪花啤酒(大連)有限公司的分公司，而華潤雪花啤酒(大連)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司及為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

7. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 根據華潤雪花啤酒(大連)有限公司提供的資料，華潤雪花啤酒(大連)有限公司已透過併購獲得土地使用權(文件編號：大國用(2005)第03023號及第03027號)，但未對該房屋所有權證進行更名。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(大連)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(大連)有限公司有權依法佔用、使用、租賃該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，華潤雪花啤酒(大連)有限公司已限制轉讓或採用其他合法途徑處理土地使用權(文件編號：大國用(2005)第03023號及第03027號以及金地字第94097號)，直至華潤雪花啤酒(大連)有限公司申請辦理變更業主名稱為止。

(iv) 華潤雪花啤酒(大連)有限公司並無取得18幢樓宇的房屋所有權證。華潤雪花啤酒(大連)有限公司可能無法取得該等樓宇的房屋所有權證。相關政府部門將有可能會因該等樓宇缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續而將其定為違建樓宇，倘華潤雪花啤酒(大連)有限公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則有可能因此處以罰款。此外，其亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期華潤雪花啤酒(大連)有限公司並未就拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇收到相關政府部門的任何通知。

(v) 根據華潤雪花啤酒(大連)有限公司提供的資料，華潤雪花啤酒(大連)有限公司已與獲授權的國土局簽署《土地收儲補償協議》，而華潤雪花啤酒(大連)有限公司擁有的上述土地及樓宇須遭政府收回及拆除。該等土地及樓宇遭處罰的可能性較小。

8. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
36.	位於中國遼寧省大連市甘井子區華北路415號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(大連)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為37,841平方米的土地，以及建於其上並於一九八六年至二零一一年期間分多個階段落成的43幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為61,103.17平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣48,590,000元 (相當於約港幣58,970,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣24,780,900元 (相當於約港幣30,073,900元)

附註：

1. 根據租賃協議，土地面積約為37,841平方米的該物業土地部份以及上述物業部份(19,032.77平方米)由華潤雪花啤酒(大連)有限公司租賃作工業用途，每年租金人民幣50,000元。

2. 根據34份房屋所有權證(文件編號：大房權證甘單字第2004800815號至第2004800837號、第2004800839號及第2004800841號至第2004800850號)，34幢樓宇總建築面積約50,724.68平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(大連)有限公司擁有。

3. 由於部份土地由華潤雪花啤酒(大連)有限公司租賃，故吾等並無賦予該物業任何商業價值，因此，該物業並不可於開放市場自由轉讓，致使該物業的樓宇部份於開放市場並無商業價值。作為參考用途，吾等認為，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本將會為人民幣48,590,000元(相當於約港幣58,970,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(大連)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 總建築面積約4,068.35平方米的土地已劃撥予華潤雪花啤酒(大連)有限公司，但華潤雪花啤酒(大連)有限公司並未取得國有土地使用權證。

   (ii) 華潤雪花啤酒(大連)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。

   (iii) 經華潤雪花啤酒(大連)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iv) 華潤雪花啤酒(大連)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (v) 該等樓宇並無取得總建築面積約10,378.49平方米的房屋所有權證。相關政府部門將有可能會因該等樓宇缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續而將其定為違建樓宇，倘華潤雪花啤酒(大連)有限公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則有可能因此處以罰款。此外，其亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(大連)有限公司並未收到相關政府部門關於拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

   (vi) 根據可用資料及文件，由於房屋所有權證(文件編號：大房權證沙單第2002600522號至第2002600525號及第2002600537號以及第2002600550號)所登記的物業將被拆除，該物業的有關房屋所有權證將有可能會撤銷登記。

   (vii) 根據華潤雪花啤酒(大連)有限公司提供的資料，華潤雪花啤酒(大連)有限公司已與獲授權的國土局簽署《土地收儲補償協議》，而華潤雪花啤酒(大連)有限公司擁有的上述土地及樓宇須遭政府收回及拆除。該等土地及樓宇遭處罰的可能性較小。

   (viii) 上述就該物業的一部份訂立的租賃協議在重大方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
37.	位於中國遼寧省鞍山市鐵西區桃李街1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司持有)	該物業包括1幅土地面積約為152,699.10平方米的土地，以及建於其上並於一九八零年至二零一二年期間分多個階段落成的38幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為53,252.29平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限於二零五九年八月二十九日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣105,470,000元 (相當於約港幣128,000,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣42,970,000元 (相當於約港幣52,150,000元) **貴集團應佔權益** 45.90% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣48,410,730元 (相當於約港幣58,750,900元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣19,723,230元 (相當於約港幣23,936,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：鞍國用(2010)第700158號)，該物業土地面積約為152,699.10平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司作工業用途，期限於二零五九年八月二十九日屆滿。

2. 根據26份房屋所有權證(文件編號：鞍房權證千山字第200605260150號、第200611210240號、第200611210258號、第200611210262號、第200611210266號、第200611210269號、第200611210297號、第200611210307號、第200611210311號、第200611210376號、第200611210379號、第200611210383號、鞍房權證鐵西字第200611210356號、第200611210357號、第200611210364號、第200611210369號、第200611210367號、第201306210091號、第201306210407號、第201306210432號、第201306210438號、第201306210446號、第201306210451號、第201306210458號、第201306210465號、第201306210468號、第201306210469號及第201306210471號)，26幢樓宇總建築面積約28,173.28平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司擁有。

3. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予總建築面積約25,079.01平方米的12幢樓宇任何商業價值，而該等樓宇並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本會為人民幣42,970,000元(相等於約港幣52,150,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有45.90%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司合法擁有該等已取得業權證書的物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司書面確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據可用資料及文件，由於房屋所有權證(文件編號：鞍房權證鐵西字第201306210407號、鞍房權證千山字第200611210376號及第200611210379號)所登記的物業將被拆除，該物業的有關房屋所有權證將有可能會撤銷登記。

   (iv) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理已取得業權證書的物業的土地使用權及房屋所有權。

   (v) 華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司並無取得12幢樓宇的房屋所有權證，其中包括：

      a) 4幢樓宇，儘管未獲發有關物業的建設用地規劃許可證，但已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證以及消防、規劃、環保工程竣工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證屬有效且並無遭撤銷或修改或廢除。因此，在(a)該物業所有權登記的所有適當申請資料已提交並獲主管部門接納，(b)所有建設用地規劃許可證將重新遞交並獲主管部門接納，及(c)該物業建設符合目前所獲相關許可證及批文的條件下，該物業無法取得房屋所有權證的可能性相對較小。

b) 餘下8幢樓宇有可能因缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續而被視為違建樓宇，倘華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則有可能因此處以罰款。此外，華潤雪花啤酒(鞍山)有限公司亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，相關政府部門並未就拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇發出任何通知。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
38.	位於中國遼寧省盤錦市大窪縣田家鎮田家村的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約為108,062.20平方米的土地，以及建於其上並於一九九零年至二零一四年期間分多個階段落成的40幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為28,558.15平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五二年七月十五日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣56,070,000元 (相當於約港幣68,050,000元) **貴集團應佔權益** 45.90% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣25,736,130元 (相當於約港幣31,233,200元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：大國用(2010)第105023號及第105024號)，該物業總土地面積約為108,062.20平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司作工業用途，期限分別於二零五六年七月二十九日及二零五二年七月十五日屆滿。

2. 根據40份房屋所有權證(文件編號：村房字第01120001號、第01120003號、第01120007號、第01120009號、第01120011-1號、第001120011-2號、第01120012號、第01120015號至第01120021號、第01120024號、第01120027號、第01120028號、第01120030號至第01120032號及第01120036號及窪房權證田家字第G08000306號至第G08000311號、第G08000313號至第G08000320號、第G08000322號、第G08000325號至第G08000327號及第G08000405號)，40幢樓宇總建築面積約27,091.12平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司擁有。9幢樓宇(總建築面積約為1,467.03平方米)尚未取得房屋所有權證。

3. 華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司合法擁有已取得業權證書的物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司書面確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司提供的材料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處理該物業土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同大國用(2010)第105023號及第105024號是否訂有任何限制。

(iv) 華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司並無取得9幢樓宇的房屋所有權證。華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司可能無法取得該等樓宇的房屋所有權證。該等樓宇不得予以轉讓或抵押。相關政府部門有可能將該等樓宇定為違建樓宇。此外，華潤雪花啤酒(盤錦)有限公司亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理該等被視為違建樓宇的樓宇時存在法律阻礙。截至中國法律意見日期，相關政府部門並未就拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇發出任何通知。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

6. 該物業的土地部份於二零一零年十一月十七日以總收購價人民幣23,989,808元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣51,400,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
39.	位於中國遼寧省丹東市元寶區九道街82號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(丹東)有限公司持有)	該物業包括三幅總土地面積約為54,399.80平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至一九九零年期間分多個階段落成的33幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為40,717.62平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，屆滿日為二零五零年二月二十一日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業總建築面積約30平方米的部份已租出。(參閱附註4)	**於二零一五年九月一日現況下的市值** 人民幣57,590,000元 (相當於約港幣69,890,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,330,000元 (相當於約港幣4,040,000元) **貴集團應佔權益** 45.90% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣26,433,810元 (相當於約港幣32,079,900元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,528,470元 (相當於約港幣1,854,900元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：丹東國用(2009)第062705001號、第062705002號及第062706002號)，該物業總土地面積約為54,399.80平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(丹東)有限公司作工業用途，期限分別於二零五零年二月二十一日、二零五零年二月二十一日及二零五零年二月二十一日屆滿。

2. 根據21份房屋所有權證(文件編號：丹東市房權證元寶區字第2009080702511號、第2009080707511號、第2009080707611號、第2009080708911號、第2009080709011號、第2009080709411號、第2009080709711號、第2009080709911號、第2009080710011號、第2009080710111號、第2009080710211號、第2009080710311號、第2009080711011號、第2009080711611號、第2009080711711號、第2009111103411號、第2009120108111號、第2010062905711號、第2010062906011號、第2011110112211號及第2012041909111號)，21幢樓宇總建築面積約35,662.62平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(丹東)有限公司擁有。

3. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予總建築面積約5,055平方米的11幢樓宇任何商業價值，而該等樓宇及構築物並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣3,330,000元(相等於約港幣4,040,000元)。

4. 已就該物業一部份(30平方米)訂立租賃協議，其中20平方米的租賃期限自二零零五年十一月二十一日起至二零一五年十一月二十一日為期十年，年租為人民幣12,000元。而10平方米的租賃期限自租賃協議生效日期(即二零一五年七月三十一日)起為期一年，年租為人民幣24,000元。

5. 華潤雪花啤酒(丹東)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(丹東)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。無法確定是否已悉數支付該土地的土地出讓金，或收購土地使用權期間是否有影響土地使用權的限制。根據中國法律，倘並未悉數支付土地出讓金，則土地使用權出讓合同有可能遭終止及土地有可能被收回。鑒於華潤雪花啤酒(丹東)有限公司已取得土地使用權證且並未收到相關政府機構的追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 華潤雪花啤酒(丹東)有限公司合法擁有已取得房屋所有權證的樓宇的的房屋所有權。

   (iii) 經華潤雪花啤酒(丹東)有限公司書面確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iv) 根據可用資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(丹東)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處理該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同丹東國用(2009)第062705001號、第062705002號及第062706002號是否訂有任何限制。

(v) 華潤雪花啤酒(丹東)有限公司並未取得建築面積5,055.00平方米的11幢樓宇的房屋所有權證。相關政府部門將有可能會因該等樓宇缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續而將其定為違建樓宇，倘華潤雪花啤酒(丹東)有限公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則有可能因此處以罰款。此外，華潤雪花啤酒(丹東)有限公司亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，相關政府部門並未就拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇發出任何通知。

(vi) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
40.	位於中國遼寧省鐵嶺市清河區張相鎮清開路的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司持有)	該物業包括1幅土地面積約82,335平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一二年期間分多個階段落成的21幢樓宇及不同附屬構築物。 樓宇總建築面積約為32,807.75平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零四八年十一月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣63,720,000元 (相當於約港幣77,330,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,030,000元 (相當於約港幣1,250,000元) **貴集團應佔權益** 45.90% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣29,247,480元 (相當於約港幣35,494,500元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣472,770元 (相當於約港幣573,800元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：清河區國用(2011)第022號)，該物業土地面積約82,335平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司作工業用途，期限至二零四八年十一月三十日及二零五零年六月八日屆滿。

2. 根據21份房屋所有權證(文件編號：鐵嶺市房產證清河區第211204-006132-5號、第211204-006133-5號、第211204-006134-5號、第211204-006135-4號、第211204-006136-5號、第211204-006137-5號、第211204-008587-3號、第211204-008588-1號、第211204-008593-3號、第211204-008594-2號、第211204-008595-2號、第211204-008596-2號、第211204-008597-2號、第211204-008601-3號、第211204-012975-2號、第211204-013461-1號、第211204-013476-1號、第211204-013477-1號、第211204-013487-1號、第211204-013488-1號及第LTB020519-S1-G1號)，21幢樓宇總建築面積約31,069.11平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予該總建築面積約1,738.64平方米的該6幢樓宇任何商業價值，而樓宇並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本會為人民幣1,030,000元(相當於約港幣1,250,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司合法擁有已取得業權證書的物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司書面確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司提供的材料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處理該物業土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同對清河區國用(2011)第22號是否訂有任何限制。

   (iv) 華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司並無取得建築面積1,738.64平方米的樓宇的房屋所有權證或臨時建設工程規劃許可證。相關政府部門有可能將該等樓宇定為違建樓宇。此外，華潤雪花啤酒(鐵嶺)有限公司亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。於轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理該等被視為違建樓宇的樓宇時存在法律阻礙。截至中國法律意見日期，相關政府部門並未就拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇發出任何通知。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
41.	位於中國遼寧省阜新市太平區紅緯路3號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(阜新)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約41,763.40平方米的土地，以及建於其上並於一九九九年至二零一五年期間分多個階段落成的15幢樓宇及不同附屬構築物。 樓宇總建築面積約為34,737.33平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、綜合大樓及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五三年七月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣40,620,000元 (相當於約港幣49,300,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣7,250,000元 (相當於約港幣8,800,000元) **貴集團應佔權益** 45.95% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣18,664,890元 (相當於約港幣22,651,600元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,331,375元 (相當於約港幣4,042,900元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：阜新國用(2011)第0182號及阜新國用(2013)第0054號)，該物業總土地面積約41,763.40平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(阜新)有限公司作工業用途，期限至二零五三年七月三十日及二零六三年二月十六日屆滿。

2. 根據15份房屋所有權證(文件編號：阜房產證太平區字第2011009121號至第2011009125號、第2011009127號至第2011009132號、第2011010293號至第2011010295號及第2011010434號)，15幢樓宇總建築面積約31,169.57平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(阜新)有限公司擁有。構築物的現有總建築面積約10,716平方米。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予總建築面積約3,567.76平方米的不同樓宇任何商業價值，並無取得其房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本會為人民幣7,250,000元(相當於約港幣8,800,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(阜新)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90.1%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(阜新)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(阜新)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(阜新)有限公司所提供的資料及其確認，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(阜新)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採用其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，華潤雪花啤酒(阜新)有限公司不得於未經出具國有土地使用權證的發證機關批准的情況下，轉讓、租賃該土地使用權或以其進行抵押。有關國有土地使用權證號碼為阜新國用(2011)第0182 號的土地，未知該特定土地的國有土地使用權出讓合同是否包括其他限制條款。

   (iv) 根據華潤雪花啤酒(阜新)有限公司所提供的資料，截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(阜新)有限公司擁有31個物業，其中16個建設已經完工但並未取得房屋所有權證。華潤雪花啤酒(阜新)有限公司存在因缺少施工證書未能為該等樓宇取得房屋所有權證的可能性。倘無房屋所有權證，該等樓宇不可作轉讓、抵押或以其他方式出售。此外，若干該等樓宇已投入運作而並無進行建設竣工驗收。華潤雪花啤酒(阜新)有限公司截至中國法律意見日期並未收到拆除該等樓宇或相關政府部門禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
42.	位於中國遼寧省遼陽市文聖區中華大街230號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司持有)	該物業包括1幅土地面積約32,915.22平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年落成的28幢樓宇及不同附屬構築物。 樓宇總建築面積約為20,079.16平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣11,930,000元 (相當於約港幣14,480,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣6,084,300元 (相當於約港幣7,383,900元)

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業土地面積約32,915.22平方米的土地部份已由華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司租用，由二零零一年四月一日至二零三一年四月十一日作工業用途，年租為每平方米人民幣6元。

2. 根據22份房屋所有權證(文件編號：遼市房權證遼市字第00161704號、第00172067號、第00172070號、第00172071號、第00172073號至第00172077號、第00172079號至第00172084號、第00172086號至第00172088號、第00239852號、第00239853號及第00262157號)，27幢樓宇總建築面積約19,894.04平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司擁有。

3. 由於該土地部份由華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司租用，故吾等未無賦予該物業(包括建築面積約為185.12平方米並無房屋所有權證的一幢樓宇)任何商業價值，因而未能於公開市場上自由轉讓，導致該物業的樓宇部份於公開市場上並無任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣11,930,000元(相當於約港幣14,480,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 根據下文提示，華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司合法擁有已取得業權證書的該物業的房屋所有權：根據華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司所提供的資料，該等樓宇座落的土地的土地使用權由遼陽美月啤酒股份有限公司合法擁有，上述土地受抵押所限，因此，建在該土地上的該等樓宇存在因該土地被行使抵押權而一併被處分的可能性。

   (ii) 經華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司書面確認，截至中國法律意見日期，除上述土地的抵押外，該物業的房屋所有權證不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 該等樓宇於華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司取得該等樓宇座落的土地的使用權前不得轉讓、進行抵押或以其他方式處置。

   (iv) 華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司的1幢樓宇並未取得房屋所有權。華潤雪花啤酒(遼陽)有限公司存在因該等樓宇座落的土地由遼陽美月啤酒股份有限公司合法擁有，而未能就該等樓宇取得房屋所有權證的可能性。此外，該等物業可能不得轉讓、進行抵押或以其他方式處置。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
43.	位於中國遼寧省朝陽市雙塔區遼河街一段1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約67,438.84平方米的土地，以及建於其上並於一九八七年至二零一一年期間分多個階段落成的25幢樓宇及不同附屬構築物。 樓宇總建築面積約為22,731.56平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五五年十一月三日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣47,900,000元 (相當於約港幣58,130,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣24,429,000元 (相當於約港幣29,646,800元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：朝陽國用(2009)第152號及第153號)，該物業總土地面積約67,438.84平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司作工業用途，期限至二零五五年十一月三日屆滿。

2. 根據25份房屋所有權證(文件編號：朝房權證所字第R0900365號至第R0900389號)，25幢樓宇總建築面積約22,731.56平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司所提供的資料及其確認，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採用其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，未知該土地的國有土地使用權出讓合同是否包括任何限制條款限制租賃、轉讓或採用其他合法途徑處理土地使用權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
44.	位於中國遼寧省朝陽市建平縣葉柏壽街道的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約78,675.90平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一一年期間分多個階段落成的58幢樓宇及不同附屬構築物。 樓宇總建築面積約為41,704.05平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五六年四月十四日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣64,290,000元 (相當於約港幣78,020,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣32,787,900元 (相當於約港幣39,791,100元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：建國用(2003)字第12051039-1-1號)，該物業土地面積約78,675.90平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司作工業用途，期限至二零五六年四月十四日屆滿。

2. 根據58份房屋所有權證(文件編號：建平房權證葉柏壽字第210546號、第811316號至第811318號、第811320號至第811326號、第811328號、第811331號、第811334號至第811336號、第811338號至第811355號、第811357號至第811377號及第831646號至第831648號)，58幢樓宇總建築面積約41,704.05平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司所提供的資料及其確認，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(朝陽)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採用其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。然而，未知土地的國有土地使用權出讓合同是否包括任何限制條款限制租賃、轉讓或採用其他合法途徑處理土地使用權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
45.	位於中國寧夏回族自治區銀川市永寧縣望遠工業園的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約164,955平方米的土地，以及建於其上並於二零一二年至二零一四年期間分多個階段落成的19幢樓宇及不同附屬構築物。 樓宇總建築面積約為50,554.70平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六一年十一月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣139,360,000元 (相當於約港幣169,130,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣71,073,600元 (相當於約港幣86,254,400元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：永國用(2012)第60003號及第60079號)，該物業總土地面積約為164,955平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司作工業用途，期限分別至二零六一年十一月三十日及二零六二年五月二十日屆滿。

2. 根據12份房屋所有權證(文件編號：寧房權證永寧第20144809號至第20144820號)，19幢樓宇總建築面積約50,554.70平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司確認，截至中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司所提供的資料，截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司擁有1個在建工程。根據華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司所提供的資料，相關政府部門存在因該等樓宇缺少施工許可證及規劃許可證而將其定為違建樓宇的可能性，倘華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則會存在因此處以罰款的可能性。華潤雪花啤酒(寧夏)有限公司截至中國法律意見日期並未收到拆除該等樓宇或相關政府部門禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

6. 該物業的土地部份於二零一二年一月十七日及二零一二年七月十三日以總收購價人民幣16,318,833元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣127,730,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
46.	位於中國安徽省安慶市黃土坑東路110號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(安慶)有限公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約68,906.85平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為24,616.15平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五三年十一月。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣44,500,000元 (相當於約港幣54,000,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣770,000元 (相當於約港幣930,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣22,695,000元 (相當於約港幣27,542,500元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣392,700元 (相當於約港幣476,600元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：慶國用(2009)第725號、慶國用(2009)第726號及慶國用(2011)第029號)，該物業總土地面積約68,906.85平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(安慶)有限公司作工業用途，期限至二零五三年十一月、二零五三年十一月及二零六零年八月三十一日屆滿。

2. 根據4份房屋所有權證(文件編號：房地權宜房字第3088352號至第3088354號及第3090124號)，多幢樓宇總建築面積約22,877.14平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(安慶)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予多幢樓宇及構築物任何商業價值，而多幢樓宇及構築物並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為總建築面積約1,739.01平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣770,000元(相當於約港幣930,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(安慶)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(安慶)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定是否已繳足土地的土地出讓金(文件編號：慶國用(2011)第029號)或有否影響原土地使用權出讓合同之土地使用權的限制。根據中國法律，倘並未繳足土地出讓金，則須面臨土地使用權出讓合同遭終止及土地被收回之可能性。考慮到華潤雪花啤酒(安慶)有限公司已取得土地使用權證，且未收到相關政府機構的追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期內，華潤雪花啤酒(安慶)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同(慶國用(2011)第029號)當中是否載有任何限制。

   (iv) 總建築面積約1,739.01平方米之該等樓宇尚未取得房屋所有權證。倘華潤雪花啤酒(安慶)有限公司無法按主管規劃機關要求糾正有關缺陷，相關政府部門可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續而將其確定為違章建築，從而導致被罰款的可能性。此外，其亦可能面臨消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(安慶)有限公司並無自相關政府部門接獲任何拆除或禁止繼續使用該等樓宇的通知。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
47.	位於中國河南省湯陰縣食品工業園二縱二街東側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(河南)有限公司安陽分公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約66,666.67平方米的土地，以及建於其上並於二零一一年落成的4幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為5,369.46平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫及食堂。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五八年一月十一日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣17,440,000元 (相當於約港幣21,170,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣8,894,400元 (相當於約港幣10,794,200元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：湯國用(2011)第41052301-895號)，該物業總土地面積約66,666.67平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(河南)有限公司安陽分公司作工業用途，期限至二零五八年一月十一日屆滿。

2. 根據房屋所有權證(文件編號：湯陰房權證工業集聚字第2011000507號)，4幢樓宇總建築面積約5,369.46平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(河南)有限公司安陽分公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(河南)有限公司安陽分公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司全資附屬公司華潤雪花啤酒(河南)有限公司之分公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(河南)有限公司安陽分公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。該土地乃由安陽奧克啤酒實業有限公司轉讓。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列使用期限內，華潤雪花啤酒(河南)有限公司安陽分公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
48.	位於中國安徽省滁州市南譙中路1585號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(滁州)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約113,162.47平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。5幢樓宇及構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為36,397.81平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權，作採礦、倉儲及工業用途，最早屆滿日為二零五五年十月十九日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣56,310,000元 (相當於約港幣68,340,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,300,000元 (相當於約港幣1,580,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣28,718,100元 (相當於約港幣34,852,100元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成** 人民幣663,000元 (相當於約港幣804,600元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：滁國用(2009)第11626號及滁國用(2010)第08074號)，該物業總土地面積約為113,162.47平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(滁州)有限公司，作採礦、倉儲及工業用途，期限分別至二零五五年十月十九日及二零六零年七月十五日屆滿。

2. 根據27份房屋所有權證(文件編號：房地權證滁字第2009002020號至第2009002025號、第2009002027號、第2009002028號、第2009002031號、第2009002032號、第2009002034號、第2010009160號至第2010009170號、第2010012913號、第2011020347號、第2011020348號、第2011020353號及第2011020354號)，57幢樓宇總建築面積約34,670.73平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(滁州)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予8幢樓宇及構築物任何商業價值，而樓宇及構築物並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為總建築面積約1,727.08平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣1,300,000元(相當於約港幣1,580,000元)。

4. 作為參考用途，正在建設中的5幢樓宇及構築物於估值日支付成本為人民幣400,000元(相當於約港幣490,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(滁州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見(其中包括)如下：

   (i) 華潤雪花啤酒(滁州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定是否已繳足土地出讓金。根據中國法律，倘並未繳足土地出讓金，則須面臨土地使用權合同遭終止及土地被收回的可能性。然而，考慮到華潤雪花啤酒(滁州)有限公司已取得土地使用權證，且未收到相關政府機構的追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期內，華潤雪花啤酒(滁州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 總建築面積約1,727.08平方米之該等樓宇尚未取得房屋所有權證。倘華潤雪花啤酒(滁州)有限公司無法按主管規劃機關要求糾正有關缺陷，相關政府部門可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續而將其確定為違章建築，從而導致被罰款的可能性。此外，其亦可能面臨消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(滁州)有限公司並無自相關政府部門接獲任何拆除或禁止繼續使用該等樓宇的通知。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
49.	位於中國安徽省滁州市湖心路湖心小區的5個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(滁州)有限公司持有)	該物業包括位於湖心小區於二零零八年落成的第六座不同樓層的5個住宅單位。 該物業總建築面積約為610平方米。 誠如 貴公司所告知，該物業並未取得國有土地使用權證及房屋所有權證。	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣2,310,000元 (相當於約港幣2,800,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,178,100元 (相當於約港幣1,429,700元)

附註：

1. 該物業並未取得國有土地使用權證及房屋所有權證。

2. 誠如 貴公司所告知，該物業並未取得國有土地使用權證及房屋所有權證。該物業不可於市場上自由轉讓。吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考用途，假設已取得國有土地使用權證及房屋所有權證且物業可於市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的市值為人民幣2,310,000元(相當於約港幣2,800,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(滁州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見(其中包括)如下：

   (i) 由於華潤雪花啤酒(滁州)有限公司未能提供有關證書，故該物業之擁有權及合法性無法確定。考慮到華潤雪花啤酒(滁州)有限公司告知之情況，由於未通過消防驗收，開發商無法進行初始登記，故無法取得該等樓宇之房屋所有權證之可能性較大。另外，倘樓宇於投用前未曾接受檢驗或未通過消防署之檢測，華潤雪花啤酒(滁州)有限公司將面臨終止使用及被處以罰款。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 無

   (ii) 房屋所有權證 無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
50.	位於中國安徽省阜陽市潁州區文峰辦蓮花路北側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約102,666.12平方米的土地，以及建於其上並於二零零五年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為42,797.04平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零四七年六月二十五日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣77,700,000元 (相當於約港幣94,300,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣8,980,000元 (相當於約港幣10,900,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣39,627,000元 (相當於約港幣48,091,000元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣4,579,800元 (相當於約港幣5,558,000元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：阜州國用(2005)字第A110094號及第A110095號)，該物業總土地面積約為102,666.12平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司作工業用途，期限至二零四七年六月二十五日屆滿。

2. 根據20份房屋所有權證(文件編號：房地權阜字第2005005577號至第2005005579號、第2005005581號、第2005005583號、第2005005585號、第2005005588號、第2005005594號至第2005005596號、第2005005598號至第2005005600號、第2005005604號至第2005005608號及第2005005798號)，多幢樓宇總建築面積約36,747.04平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的3幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為總建築面積約6,050平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣8,980,000元(相當於約港幣10,900,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見(其中包括)如下：

   (i) 華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司依法有權佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 樓宇尚未取得總建築面積約6,050平方米的房屋所有權證。據華潤雪花啤酒(阜陽)有限公司告知，由於未能符合相關機構的存檔規定，該等樓宇無法取得房屋所有權證，且不可轉讓及抵押。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
51.	位於中國安徽省合肥市陳村路10號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(安徽)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約93,030平方米的土地，以及建於其上並於二零零零年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為40,425.17平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五一年九月屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣59,060,000元 (相當於約港幣71,670,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣30,120,600元 (相當於約港幣36,554,100元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：合國用(2004)第0330號)，該物業總土地面積約93,030平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(安徽)有限公司作工業用途，期限至二零五一年九月屆滿。

2. 根據36份房屋所有權證(文件編號：房地權合產字第060080號、第060084號、第060086號、第060088號、第060092號、第060094號、第060096號、第060099號、第060105號、第060107號、第060109號、第060111號、第060439號至第060450號、第060473號至第060478號、第060481號、第060482號、第060484號、第060716號、第114487號)，多幢樓宇總建築面積約40,425.17平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(安徽)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(安徽)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見(其中包括)如下：

   (i) 華潤雪花啤酒(安徽)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(安徽)有限公司依法有權佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
52.	位於中國安徽省懷遠縣渦北區的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(安徽)有限公司及華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約288,858.96平方米的土地，以及建於其上並於二零零零年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為84,492.65平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六零年十二月十五日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣113,610,000元 (相當於約港幣137,880,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,560,000元 (相當於約港幣4,320,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣57,941,100元 (相當於約港幣70,316,900元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,815,600元 (相當於約港幣2,203,400元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：懷國用(2011)第013號至第015號)，該物業總土地面積約為288,858.96平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司作工業用途，期限至二零六零年十二月十五日屆滿。

2. 根據48份房屋所有權證(文件編號：房地權證懷自字第202330號、第204546號至第204555號、第204557號至第204593號)，多幢樓宇總建築面積約66,000.67平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(安徽)有限公司擁有。

3. 根據1份房屋所有權證(文件編號：房地權證懷自字第203274號)，多幢樓宇總建築面積約8,711.44平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司擁有。

4. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的2幢樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約9,780.54平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣3,560,000元(相當於約港幣4,320,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司為華潤雪花啤酒(安徽)有限公司的分公司，而華潤雪花啤酒(安徽)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司依法有權佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權。

   (iv) 根據房屋所有權證(房地權證懷自字第203274號)，華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的房屋所有權。根據其他房屋所有權證，華潤雪花啤酒(安徽)有限公司依法有權佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的房屋所有權。

   (v) 根據上述房屋所有權證的登記，華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司於以其名義登記樓宇前不得以其自身名義轉讓、抵押及處分以華潤雪花啤酒(安徽)有限公司名義登記的樓宇。

   (vi) 就並無取得房屋所有權證的2幢樓宇而言，相關政府部門將有可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續而將其定為違建樓宇，倘華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則有可能因此處以罰款。此外，該等樓宇亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司並未收到相關政府部門關於拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

8. 該物業的土地部分已於二零一一年一月二十二日以總收購價人民幣25,414,126元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣91,430,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
53.	位於中國安徽省阜陽市青年路五洲商貿街清悠閣2幢的一個住宅單位及一個商業單位 (由華潤雪花啤酒(安徽)有限公司蚌埠分公司持有)	該物業包括位於二零零零年落成的清悠閣2幢第2層的一個住宅單位及第1層的一個商業單位。 該物業總建築面積約111.63平方米。 獲 貴公司告知,該物業尚未取得國有土地使用權證。	該物業總建築面積約111.63平方米已出租。 (參閱附註4)	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,580,000元 (相當於約港幣1,920,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣805,800元 (相當於約港幣977,900元)

附註：

1. 根據一份房屋所有權證(文件編號：阜房權證潁泉區字第2001003255號)，該住宅單位建築面積約71.69平方米的房屋所有權由安徽華潤啤酒有限公司(華潤雪花啤酒(安徽)有限公司的前稱)擁有，作住宅用途。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：阜房權證潁泉區字第2001003254號)，該商業單位建築面積約39.94平方米的房屋所有權由安徽華潤啤酒有限公司(華潤雪花啤酒(安徽)有限公司的前稱)擁有，作商業用途。

3. 獲 貴公司告知，該物業尚未取得國有土地使用權證。該物業不得於市場上自由轉讓。吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考用途，假設該物業已取得國有土地使用權證並可於估值日在市場上自由轉讓，該物業於估值日的市值為人民幣1,580,000元(相當於約港幣1,920,000元)。

4. 已就該物業(111.63平方米)訂立租賃協議，月租為人民幣1,500元，租期自二零一四年九月一日起為期一年。租戶須承擔有關物業的所有開支。

5. 安徽華潤啤酒有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(安徽)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。

   (ii) 該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 由於並無國有土地使用權證，該物業可能不得進行自由轉讓、抵押或施加其他產權負擔。

   (iv) 就該物業所訂立的租賃協議於實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	無
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
54.	位於中國河南省新鄭市薛店鎮S102省道北側鐵西路西側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(河南)有限公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約209,376.65平方米的土地及建於其上並於二零一五年落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為101,940.37平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及油箱。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六四年七月屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣85,690,000元 (相當於約港幣103,990,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣120,510,000元 (相當於約港幣146,250,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣43,701,900元 (相當於約港幣53,036,300元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣61,460,100元 (相當於約港幣74,587,500元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：新土國用(2014)第113號)，該物業的總土地面積約209,376.65平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(河南)有限公司作工業用途，期限至二零六四年七月屆滿。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約101,940.37平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣120,510,000元(相當於約港幣146,250,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(河南)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(河南)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(河南)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(河南)有限公司告知，上述土地上建有尚未取得房屋所有權證的樓宇。由於缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續，有關樓宇將有可能被相關政府機關視為違章建築。倘華潤雪花啤酒(河南)有限公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，其將可能被責令限期拆除並繳納罰款。上述樓宇並無取得建築施工許可證及辦理竣工驗收手續但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(河南)有限公司補辦施工手續並上繳建築合約價的3%至6%作為罰款，且須繳納消防及環境保護部門的罰款。當轉讓、抵押或採取其他合法途徑處分被視為違章建築的樓宇時或會遇到法律障礙。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(河南)有限公司並無自相關政府部門接獲拆除或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

6. 該物業的土地部份於二零一四年八月一日以總收購價人民幣42,087,503元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣153,510,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
55.	位於中國安徽省淮北市相山區孟山中路10號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(淮北)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約83,019.19平方米的土地及建於其上並於二零零六年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為24,953.69平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五三年七月二十二日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣60,350,000元 (相當於約港幣73,240,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,200,000元 (相當於約港幣1,460,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣30,778,500元 (相當於約港幣37,352,500元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣612,000元 (相當於約港幣742,700元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：淮土國用(2007)字第97號)，該物業總土地面積約83,019.19平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(淮北)有限公司作工業用途，期限至二零五三年七月二十二日屆滿。

2. 根據29份房屋所有權證(文件編號：淮房地權證相山區字第13013365號至第13013393號)，57幢樓宇總建築面積約24,043.19平方米的房屋所有權證由華潤雪花啤酒(淮北)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的2幢樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約910.50平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣1,200,000元(相當於約港幣1,460,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(淮北)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(淮北)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(淮北)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 華潤雪花啤酒(淮北)有限公司須拆除無房屋所有權證的臨時建築且華潤雪花啤酒(淮北)有限公司可能被處以罰款。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
56.	位於中國安徽省安慶市六安市金安區許繼慎路的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(六安)有限公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約200,000平方米的土地及建於其上並於二零零九年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。2幢樓宇及構築物正在興建中。 樓宇總建築面積約為40,738.60平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五八年一月十三日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣122,440,000元 (相當於約港幣148,590,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣62,444,400元 (相當於約港幣75,782,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：六土國用(2008)第C.S：90號)，該物業總土地面積約200,000平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(六安)有限公司作工業用途，期限至二零五八年一月十三日屆滿。

2. 根據19份房屋所有權證(文件編號：房地權證金安字第4109518號至第4109536號)，多幢樓宇總建築面積約40,738.60平方米的房屋所有權證由華潤雪花啤酒(六安)有限公司擁有。

3. 作為參考用途，興建中的2幢樓宇及構築物(總建築面積約15,555平方米)於估值日產生的成本為人民幣8,972,000元(相當於約港幣10,888,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(六安)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(六安)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權及在建工程不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(六安)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(六安)有限公司已取得在建工程的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證均屬有效且並無遭撤銷或修改。

   (v) 根據華潤雪花啤酒(六安)有限公司與相關政府機關簽訂的國有土地出讓合同(文件編號：六掛(2007)第34號)該等樓宇及其上構築物須於二零零八年十二月三十一日前完工。然而，項目一期所獲建築工程施工許可證的發證日期為二零零九年六月二十九日。根據國有土地出讓合同，由於華潤雪花啤酒(六安)有限公司並無就有關建設完工日期推遲獲得相關機關批准，相關政府機關可能要求其承擔違約責任。

   (vi) 就尚未取得房屋所有權證的該等樓宇(總建築面積約368.19平方米)而言，由於華潤雪花啤酒(六安)有限公司並無提供任何建築相關批文或許可證，故無法確定是否已取得所有必須批文及許可證。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
57.	位於中國河南省舞陽縣張家港路中的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約102,954.30平方米的土地及建於其上並於二零一一年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為39,891.95平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途,屆滿日為二零五三年一月二十八日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣31,790,000元 (相當於約港幣38,580,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣2,100,000元 (相當於約港幣2,550,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣16,212,900元 (相當於約港幣19,675,800元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,071,000元 (相當於約港幣1,299,800元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：舞國用(2012)字第53號)，該物業土地面積約102,954.30平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司作工業用途，期限至二零五三年一月二十八日屆滿。

2. 根據10份房屋所有權證(文件編號：舞房權證城區字第201200002號至第201200010號及第201402250號)，多幢樓宇總建築面積約14,805.57平方米的房屋所有權證由華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的7幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約25,086.38平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣2,100,000元(相當於約港幣2,550,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司為華潤雪花啤酒(河南)有限公司的分公司，華潤雪花啤酒(河南)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 就尚未取得房屋所有權的7幢樓宇及構築物而言，其可能因其缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續而被相關政府部門確定為違章建築，而倘華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，其將可能被要求於規定時間予以拆除並繳納罰款。上述樓宇並無取得建築施工許可證及辦理竣工驗收手續但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司補辦施工手續並上繳建築合約價的3%至6%作為罰款。此外，華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司亦可能遭消防、環保或其他相關政府部門處以罰款。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(河南)有限公司漯河分公司並無自相關政府部門接獲拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

7. 該物業的土地部分已於二零一二年三月二十三日以總收購價人民幣16,178,632元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣21,540,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
58.	位於中國河南省睢陽工業集聚區歸德路南、工業大道北的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(商丘)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約146,667.032平方米的土地及建於其上並於二零一四年落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為41,593.42平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六三年四月二十七日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣57,690,000元 (相當於約港幣70,010,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證的樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣89,990,000元 (相當於約港幣109,210,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣29,421,900元 (相當於約港幣35,706,200元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣45,894,900元 (相當於約港幣55,697,700元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：商國用(2013)第91號及商國用(2014)第012號)，該物業總土地面積約146,677.032平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(商丘)有限公司作工業用途，期限分別至二零六三年四月二十七日及二零六三年十二月十九日屆滿。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約41,593.42平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣89,990,000元(相當於約港幣109,210,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(商丘)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(商丘)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(商丘)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(商丘)有限公司告知，上述兩幅土地上建有尚未取得房屋所有權證的樓宇。由於缺少竣工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續，有關樓宇將可能被相關政府機關視為違章建築。倘華潤雪花啤酒(商丘)有限公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，其將可能被要求於規定時間予以拆除並繳納罰款。上述樓宇並無取得建築施工許可證及辦理竣工驗收手續但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(商丘)有限公司補辦施工手續並上繳建築合約價的3%至6%作為罰款，且須繳納消防及環境保護部門的罰款。當轉讓、抵押或採取其他合法途徑處分被視為違章建築的樓宇時或會遇到法律障礙。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(商丘)有限公司並無自相關政府部門接獲拆除或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 無

6. 該物業的土地部份於二零一三年十二月十九日以總收購價人民幣35,063,665元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣122,770,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
59.	位於中國安徽省舒城縣城關鎮舒三路(龍津大道)的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(舒城)有限公司持有)	該物業包括5幅總土地面積約109,617.29平方米的土地及建於其上並於二零零四年至二零一一年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為36,157.11平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，屆滿日為二零五四年六月。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣700,000元 (相當於約港幣850,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣26,331,300元 (相當於約港幣31,955,500元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣357,000元 (相當於約港幣433,300元)

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證(文件編號：舒國用(2005)字第101307號至第101311號)，該物業總土地面積約109,617.29平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(舒城)有限公司作工業用途，期限至二零五四年六月屆滿。

2. 根據44份房屋所有權證(文件編號：房地權皖舒字第00027536號、第00040757號至第00040778號、第00042421號至第00042435號、第00042437號至第00042440號)，多幢樓宇總建築面積約35,170.19平方米的房屋所有權證已由華潤雪花啤酒(舒城)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的兩幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約為986.92平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣700,000元(相當於約港幣850,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(舒城)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(舒城)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(舒城)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 該等樓宇中的一部份並無相關證書，此等無證書樓宇擁有總建築面積約986.9184平方米。其可能因其缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工驗收手續而被相關政府部門確定為違章建築，而倘華潤雪花啤酒(舒城)有限公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，其將可能被要求於規定時間予以拆除並繳納罰款。上述樓宇並無取得建築施工許可證及辦理竣工驗收手續但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(舒城)有限公司補辦施工手續並上繳建築合約價的3%至6%作為罰款。此外，華潤雪花啤酒(舒城)有限公司亦可能因消防、環保或其他相關政府部門處以罰款。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
60.	位於中國安徽省六安市解放路陽光小區6號樓的12個單位 (由華潤雪花啤酒(舒城)有限公司持有)	該物業包括位於二零零四年完工的陽光小區6號樓不同樓層的12個單位。 物業總建築面積約為345.77平方米。 獲 貴公司告知,該物業尚未取得國有土地使用權證。	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣2,000,000元 (相當於約港幣2,430,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,020,000元 (相當於約港幣1,237,900元)

附註：

1. 根據3份房屋所有權證(文件編號：房地權證房產中心字第374929號、第374930號及第374933號)，3個總建築面積約322平方米的單位的房屋所有權由華潤雪花啤酒(舒城)有限公司擁有，作住宅用途。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：房地權證房產中心字第374932號)，1個總建築面積約23.77平方米的單位的房屋所有權由華潤雪花啤酒(舒城)有限公司擁有，作非住宅用途。

3. 獲 貴公司告知，該物業尚未取得國有土地使用權證。 貴公司告知根據當地慣例，由於尚未取得國有土地使用權證，該物業不得於市場上自由轉讓。吾等確定該物業並無任何商業價值。作為參考用途，假設該物業於估值日可於市場上自由轉讓，該物業於估值日的市值為人民幣2,000,000元(相當於約港幣2,430,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(舒城)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(舒城)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。

   (ii) 該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，華潤雪花啤酒(舒城)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	無
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
61.	位於中國安徽省蕪湖市三山經濟開發區磨山路1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約121,889平方米的土地及建於其上並於二零一三年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為40,982.71平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六一年十一月二十四日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣73,820,000元 (相當於約港幣89,590,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣78,780,000元 (相當於約港幣95,610,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣37,648,200元 (相當於約港幣45,689,600元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣40,177,800元 (相當於約港幣48,759,500元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：燕三工國用(2012)第009號及燕三工國用(2014)第022號)，該物業總土地面積約121,889平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司作工業用途，期限至二零六一年十一月二十四日及二零六三年十二月五日屆滿。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約40,982.71平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣78,780,000元(相當於約港幣95,610,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權及在建工程不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司已經取得在建工程的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證均屬有效且並無遭撤銷或修改。

   (v) 根據土地使用權出讓合同，現有在建工程的協定完工日期分別為二零一三年十一月二十五日及二零一四年十二月十日。因此，華潤雪花啤酒(蕪湖)有限公司可能違反土地使用權出讓合同的以及就每個延遲日按土地使用權出讓金千分之一的比率繳納罰款。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

6. 該物業的土地部份於二零一二年一月一日以總收購價人民幣34,236,779元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣117,210,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
62.	位於中國安徽省五河縣朝陽路南側、新區域南大道西的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(五河)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約109,811.71平方米的土地及建於其上並於二零零七年至二零一一年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為14,950.03平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五六年七月二十五日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣24,310,000元 (相當於約港幣29,500,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣12,398,100元 (相當於約港幣15,046,200元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：五國用(2014)第2597號及五國用(2014)第2601號)，該物業總土地面積約109,811.71平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(五河)有限公司作工業用途，期限分別至二零五六年七月二十五日及二零五九年二月十日屆滿。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：房地權五公字第212091號)，多幢樓宇總建築面積約14,950.03平方米的房屋所有權證已由華潤雪花啤酒(五河)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(五河)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(五河)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。一幅土地(土地使用權證文件編號：五國用(2014)第2597號)乃轉讓自安徽皖啤釀造有限公司。關於一幅土地(土地使用權證文件編號：五國用(2014)第2601號)，華潤雪花啤酒(五河)有限公司並無簽訂土地使用權出讓合同且當地政府已退還華潤雪花啤酒(五河)有限公司支付的土地出讓金，此舉可能不符合中國法律。考慮到華潤雪花啤酒(五河)有限公司已取得土地使用權證且並無收到相關政府機關的追索文件，土地使用權受到影響的可能性相對較低。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(五河)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法手段並無限制。然而，無法確定土地的原土地使用權出讓合同(土地使用權證文件編號：五國用(2014)第2597號)當中是否載有任何限制。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
63.	位於中國河南省中原大道與東祥路交叉口的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(駐馬店)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約133,333.34平方米的土地及建於其上並於二零一二年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為37,765.56平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六一年一月。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣114,550,000元 (相當於約港幣139,020,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣58,420,500元 (相當於約港幣70,898,700元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：駐市國用(2011)第8607號及駐市國用(2012)第8714號)，該物業總土地面積約133,333.34平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(駐馬店)有限公司作工業用途，期限分別至二零六一年一月及二零六一年八月屆滿。

2. 根據17份房屋所有權證(文件編號：駐房權證字第201416384號至第201416400號)，多幢樓宇總建築面積約37,765.56平方米的房屋所有權證已由華潤雪花啤酒(駐馬店)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(駐馬店)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(駐馬店)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(駐馬店)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

6. 該物業的土地部份於二零一一年一月一日以總收購價人民幣24,699,344元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣91,160,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
64.	位於中國江蘇省南京市江寧區科學園乾德路118號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(南京)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約196,064.47平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為81,202平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授自二零一三年六月三十日開始的50年期及自二零一六年二月四日開始的30年期的土地使用權作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣234,640,000元 (相當於約港幣284,760,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣119,666,400元 (相當於約港幣145,226,200元)

附註：

1. 根據南京市國土資源局江寧分局(甲方)與華潤雪花啤酒(南京)有限公司(乙方)簽訂日期為二零一二年十二月三十一日的國有土地使用權出讓合同，甲方同意為乙方就土地面積約14,468.30平方米的土地完成申請土地使用權證，作工業用途，自二零一三年六月三十日開始為期50年。

2. 根據南京市國土資源局江寧分局(甲方)與華潤雪花啤酒(南京)有限公司(乙方)簽訂日期為二零一五年八月四日的國有土地使用權出讓合同，甲方同意為乙方就土地面積約181,596.17平方米的土地完成申請土地使用權證，作工業用途，自二零一六年二月四日開始為期30年。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得國有土地使用權證的土地任何商業價值。由於房地產權證上列明，土地不得於公開市場上進行轉讓，故吾等並無賦予該等土地商業價值。然而，作為參考用途，假設該等土地可於公開市場上進行轉讓，土地於估值日的市值為人民幣102,770,000元(相當於約港幣124,720,000元)。

4. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約81,202平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣131,870,000元(相當於約港幣160,040,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(南京)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(南京)有限公司並無取得該兩幅土地的國有土地使用權證且該等土地不得用以自由出租、轉讓或處分有關土地使用權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(南京)有限公司告知，上述兩幅土地上建有尚未取得房屋所有權證的樓宇。由於缺少施工許可證、規劃工程許可證及竣工驗收手續，有關樓宇可能被相關政府機關視為違章建築。倘華潤雪花啤酒(南京)有限公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，其可能被責令限期拆除並繳納罰款。上述樓宇並無取得建築施工許可證及完成竣工驗收手續但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(南京)有限公司補辦施工手續並上繳建築合約價的3%至6%作為罰款，且須繳納消防及環境保護部門的罰款。當轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理被視為違章建築的樓宇時或會遇到法律障礙。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(南京)有限公司並無自相關政府部門接獲拆除該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	無
(ii)	房屋所有權證	無

8. 該物業的土地部份已於二零一二年十二月三十一日及二零一五年八月四日以總收購價人民幣101,550,000元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣14,200,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
65.	位於中國江蘇省蘇州市工業園紅楓路1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約149,999.30平方米的土地，以及建於其上並於一九九八年至二零一三年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約47,437.20平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授屆滿日為二零四五年六月二十九日的土地使用權作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業總建築面積約70平方米的部份已出租。 (參閱附註4)	人民幣239,720,000元 (相當於約港幣290,920,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,000,000元 (相當於約港幣3,640,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣122,257,000元 (相當於約港幣148,370,400元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,530,000元 (相當於約港幣1,856,800元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：蘇工園國用(2004)第0156號)，該物業總土地面積約為149,999.30平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司作工業用途，期限於二零四五年六月二十九日屆滿。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：蘇房權證園區字第00228823號)，多幢樓宇總建築面積約44,889.12平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約2,548.08平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣3,000,000元(相當於約港幣3,640,000元)。

4. 已就該物業的一部份(70平方米)訂立租賃協議，自二零一五年四月一日起至二零一六年三月三十一日為期一年，月租為人民幣6,000元(包括有關該物業的所有開支)。本租賃協議可由訂約方任何一方通過向另一方發出三十日事先書面通知後予以終止。

5. 華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定土地出讓金是否已獲悉數支付。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則土地使用權出讓合同可能被終止，並導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司已取得土地使用權證及並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司告知，上述886平方米的土地日後或會因地鐵建設遭當地政府收回。

   (iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iv) 於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (v) 總建築面積約2,548.08平方米的樓宇並未取得房屋所有權證。相關政府部門將有可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工及驗收手續而將其定為違章建築，倘華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則可能因此處以罰款。此外，其亦可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(江蘇)有限公司並無收到相關政府部門關於拆除或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

(vi) 就部份物業訂立的上述租賃協議於各實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
66.	位於中國江蘇省無錫市濱湖區馬山五號橋的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(無錫)有限公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約93,466.40平方米的土地，以及建於其上並於一九九二年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為35,286.37平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授屆滿日為二零四五年七月十七日的土地使用權作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣65,280,000元 (相當於約港幣79,220,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣33,292,800元 (相當於約港幣40,403,900元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：錫濱國用(2005)第8號)，該物業總土地面積約為93,466.40平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(無錫)有限公司作工業用途，期限於二零四五年七月十七日屆滿。

2. 根據9份房屋所有權證(文件編號：錫房權證濱湖字第40093979-1號至第40093979-9號)，多幢樓宇總建築面積約35,286.37平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(無錫)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(無錫)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(無錫)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。土地乃轉讓自無錫市釀酒總廠且無法確定轉讓價是否已全數繳清。然而，考慮到華潤雪花啤酒(無錫)有限公司已取得換發的土地使用權證且並無接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 華潤雪花啤酒(無錫)有限公司尚未提供任何文件，證明無錫市釀酒總廠於轉讓土地予華潤雪花啤酒(無錫)有限公司時合法獲准將土地性質自「劃撥土地」更改為「出讓土地」。吾等不能否定華潤雪花啤酒(無錫)有限公司與無錫市釀酒總廠訂立的土地使用權轉讓合同會被視為無效及相關文件或會部份限制土地使用權的可能性。

(iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iv) 除上述事項的提示外，於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(無錫)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
67.	位於中國江蘇省常州市新北區科勒路9號及科勒路北的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(常州)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約142,254.50平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為43,481.96平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五六年二月十五日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣129,240,000元 (相當於約港幣156,840,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣65,912,400元 (相當於約港幣79,990,800元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：常國用(2008)第0260381號及常國用(2010)第0362581號)，該物業總土地面積約為142,254.50平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(常州)有限公司作工業用途，期限分別於二零五八年三月二十七日及二零五六年二月十五日屆滿。

2. 根據4份房屋所有權證(文件編號：常房權證新字第00503214號、第00052037號、第00052038號及第00052039號)，多幢樓宇總建築面積約43,481.96平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(常州)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(常州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(常州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定土地(文件編號：常國用(2010)第0362581號)約三分之二的土地出讓金是否已獲悉數支付。根據土地使用權出讓合同，倘土地出讓金超過6個月尚未獲悉數支付，出讓人有權終止合同、收回土地、沒收及索取違約賠償。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則土地使用權合同可能被終止，並導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(常州)有限公司已取得換發的

土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

(ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 除上述事項的提示外，於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(常州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
68.	位於中國江蘇省常州市鐘樓區篦箕巷24號的一幢商業樓宇 (由華潤雪花啤酒(常州)有限公司持有)	該物業包括一幢約於九十年代建成的2層高商業樓宇。 該物業總建築面積約為64.46平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作商業用途。	人民幣530,000元 (相當於約港幣640,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣270,300元 (相當於約港幣328,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：常鐘國用(1995)字第2503502號)，該物業土地面積約為32.60平方米的土地使用權已授予常州釀酒總廠，作商業用途。根據華潤雪花啤酒(常州)有限公司的確認，常州釀酒總廠為華潤雪花啤酒(常州)有限公司的前稱。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：常房權證新字第000375136號)，建築面積約64.46平方米的一幢樓宇的房屋所有權由華潤雪花啤酒(常州)有限公司擁有，作商業用途。

3. 華潤雪花啤酒(常州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(常州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。無法確定土地出讓金及轉讓價是否已獲悉數支付，及原土地使用權出讓合同當中是否載有任何影響土地使用權的限制條件。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則土地使用權出讓合同可能被終止，並導致土地被收回。考慮到華潤雪花啤酒(常州)有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性較小。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(常州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權，但在轉讓前需先變更國有土地使用權證上登載的土地使用權人名稱。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定土地(土地使用權證(文件編號：常鐘國用(1995)字第2503502號))的土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
69.	位於中國上海市寶山區羅東路1398號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(上海)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約196,013.70平方米的土地，以及建於其上並於二零零九年至二零一一年期間分多個階段落成的一幢樓宇及多幢附屬構築物。9幢樓宇及構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為52,395.03平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授屆滿日為二零五九年二月十九日的土地使用權作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣321,540,000元 (相當於約港幣390,220,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣163,985,400元 (相當於約港幣199,011,400元)

附註：

1. 根據一份上海市房地產權證(文件編號：滬房地寶字(2012)第012488號)，該物業總土地面積約為196,013.70平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(上海)有限公司，而總建築面積約52,395.03平方米作工業用途，期限於二零五九年二月十九日屆滿。

2. 作為參考用途，多幢建設中的樓宇及構築物於估值日產生的成本為人民幣22,940,000元(相當於約港幣27,840,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(上海)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(上海)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權及在建工程不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於上海市房地產權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(上海)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 華潤雪花啤酒(上海)有限公司已取得在建工程的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證均屬有效且並無遭撤銷或修改。

(v) 該物業有一項在建工程，根據國有土地使用權出讓合同，現有在建工程的協定完工日期為二零一二年一月十七日。因此，華潤雪花啤酒(上海)有限公司可能違反土地使用權出讓合同及就每個延遲日按土地使用權出讓金千分之一的比率繳納違約金。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
70.	位於中國江蘇省泰州市高港區許莊街道創新路南、許莊中溝東的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(泰州)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約153,769平方米的土地，以及建於其上並於二零一二年落成的多幢樓宇及附屬構築物。一幢棚舍構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為37,099.79平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授屆滿日為二零六一年十月三十一日的土地使用權作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣154,700,000元 (相當於約港幣187,740,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣78,897,000元 (相當於約港幣95,748,800元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：泰州國用(2012)第20217號)，該物業總土地面積約為153,769平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(泰州)有限公司作工業用途，期限於二零六一年十月三十一日屆滿。

2. 根據4份房屋所有權證(文件編號：泰房權證高字第522852號至第522855號)，多幢樓宇總建築面積約37,099.79平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(泰州)有限公司擁有。

3. 作為參考用途，一幢建設中的棚舍構築物於估值日產生的成本為人民幣490,000元(相當於約港幣590,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(泰州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(泰州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(泰州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

7. 該物業的土地部份於二零一二年十二月十九日以總收購價人民幣47,590,638元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣101,990,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
71.	位於中國浙江省玉環縣沙門鎮濱港工業區的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(台州)有限公司持有)	該物業包括4幅總土地面積約120,792平方米的土地，以及建於其上並於二零零九年至二零一三年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為61,333.34平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五六年十二月七日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣166,310,000元 (相當於約港幣201,830,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣124,000,000元 (相當於約港幣150,490,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣84,818,100元 (相當於約港幣102,934,600元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣63,240,000元 (相當於約港幣76,747,600元)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證(文件編號：玉國用(2009)第06014號及第06015號、玉國用(2011)第00580號及第00581號)，該物業總土地面積約為120,792平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(台州)有限公司作工業用途，期限分別於二零五六年十二月七日、二零五八年六月十六日、二零六一年一月二十三日及二零六一年一月二十三日屆滿。

2. 根據10份房屋所有權證(文件編號：玉房權證玉環字第1002586號、第1002587號、第1002588號、第1002589號、第1002590號、第1002591號、第1002592號、第1002593號、第1002594號及第1002595號)，13幢樓宇總建築面積約22,846.67平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(台州)有限公司擁有。此外，總建築面積約1,867.58平方米的部份樓宇已拆卸。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的11幢樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約40,354.25平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣124,000,000元(相當於約港幣150,490,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(台州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(台州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。兩幅土地(國有土地使用權證文件編號：玉國用(2009)第06014號及第06015號)乃轉讓自浙江洛克啤酒有限公司，無法確定土地出讓金及轉讓價是否已獲悉數支付，或浙江洛克啤酒有限公司與出讓人訂立的原土地使用權出讓合同當中是否載有任何影響土地使用權的限制條件。然而，考慮到華潤雪花啤酒(台州)有限公司已取得換發的土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性較小。

   (ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權及在建工程不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(台州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。證書中就上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 華潤雪花啤酒(台州)有限公司已取得在建工程的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證均屬有效且並無被撤銷或修改。倘在建工程未能按照土地使用權出讓合同所列時間如期完工，華潤雪花啤酒(台州)有限公司將被相關土地管理部門處以罰款。

   (v) 就並無取得房屋所有權證的樓宇(總建築面積約1,256平方米)而言，該等樓宇或不具備施工許可證、工程規劃許可證以及竣工驗收手續，倘華潤雪花啤酒(台州)有限公司未能按有關規劃管理部門的要求更正有關缺陷，相關政府部門或

會將該等樓宇釐定為違章建築並可能處以罰款。此外，其亦可能被消防、環保及其他相關政府部門處以罰款。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(台州)有限公司並無自相關政府部門接獲任何拆除或禁止繼續使用該等樓宇的通知。

(vi) 房屋所有權證(文件編號：玉房權證玉環字第1002588號及第1002591號)下樓宇的一部份已拆卸，惟相關房屋所有權證尚未更新。於更新房屋所有權證後，華潤雪花啤酒(台州)有限公司並不合法擁有該等樓宇該部份的房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

7. 該物業的土地部分已於二零一一年一月二十四日以總收購價人民幣35,304,432元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣230,700,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
72.	位於中國浙江省溫州市溫州經濟技術開發區濱海十五路600號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(溫州)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約165,902.87平方米的土地，以及建於其上並於二零一三年落成的13幢樓宇及多幢附屬構築物。1幢構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為87,826.57平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六一年四月二十四日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣162,670,000元 (相當於約港幣197,420,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣173,130,000元 (相當於約港幣210,110,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣82,961,700元 (相當於約港幣100,681,700元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣88,296,300元 (相當於約港幣107,155,700元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：溫國用(2011)第5-231119號及溫國用(2014)第800003號)，該物業總土地面積約為165,902.87平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(溫州)有限公司作工業用途，期限分別於二零六一年四月二十四日及二零六二年十二月二十六日屆滿。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的13幢樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約81,826.57平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣173,130,000元(相當於約港幣210,110,000元)。

3. 作為參考用途，一幢建設中的構築物於估值日產生的成本為人民幣2,340,000元(相當於約港幣2,840,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(溫州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(溫州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(溫州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(溫州)有限公司已取得在建工程的建設用地規劃許可證。建設尚未動工。

   (v) 華潤雪花啤酒(溫州)有限公司現正申請該等樓宇(總建築面積約81,493.17平方米)的房屋所有權證，並已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收備案表。截至中國法律意見日期，該等許可證均屬有效且並無被撤銷或修改。

   (vi) 就並無取得房屋所有權證的樓宇(總建築面積約333.4平方米)而言，由於華潤雪花啤酒(溫州)有限公司並無提供任何建設相關的批文或許可證，故無法確定是否已取得所有必需批文及許可證。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 無

7. 該物業的土地部分已於二零一一年四月二十五日及二零一二年十二月二十七日以總收購價人民幣114,248,383元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣231,600,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
73.	位於中國浙江省新街鎮海塘路的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(浙江)有限公司持有)	該物業包括7幅總土地面積約224,135.95平方米的土地，以及建於其上並於一九八二年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。3幢樓宇及構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為88,922.80平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零四八年十二月三十一日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣208,670,000元 (相當於約港幣253,240,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣6,900,000元 (相當於約港幣8,370,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣106,421,700元 (相當於約港幣129,152,500元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,519,000元 (相當於約港幣4,270,600元)

附註：

1. 根據7份國有土地使用權證(文件編號：杭蕭國用(2005)第1400026號至第1400032號)，該物業總土地面積約為224,135.95平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(浙江)有限公司作工業用途，期限分別至二零四八年十二月三十一日、二零四八年十二月三十一日、二零五零年一月二十八日、二零四八年十二月三十一日、二零五三年八月二十五日、二零四八年十二月三十一日及二零五三年十月九日屆滿。

2. 根據42份房屋所有權證(文件編號：杭房權證蕭字第00028341號、第00035090號、第00035128號、第00035229號、第00036017號、第00037786號、第00041492號、第00041551號、第00041575號、第00041604號、第00041687號、第00041881號、第00042060號、第00042487號、第00042985號、第00043602號、第00043603號、第00044394號、第00067698號、第00067701、第00067702號、第00067703號、第00067705號、第00067715號至第00067727號、第00067729號、第00146301號至第00146304號及第112837號)，多幢樓宇總建築面積約84,228.05平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(浙江)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的14幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為總建築面積約4,694.75平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣6,900,000元(相當於約港幣8,370,000元)。

4. 作為參考用途，於估值日的3幢在建樓宇及構築物產生的成本為人民幣1,500,000元(相當於約港幣1,820,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(浙江)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(浙江)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(浙江)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 房屋所有權證(文件編號：杭房權證蕭字第00043603號)項下的樓宇位於已租賃土地上，房屋所有權證(文件編號：杭房權證蕭字第00041881號)項下的樓宇位於華潤雪花啤酒(浙江)有限公司因歷史原因而非合法擁有的土地上。由於並無國有土地使用權證，樓宇的該等部份可能不得進行自由轉讓、抵押或施加其他產權負擔。

   (v) 房屋所有權證(文件編號：杭房權證蕭字第00035229號、第00037786號、第00067726號、第00067729號及第00146304號)項下的樓宇即將被拆除，而房屋所有權證(文件編號：杭房權證蕭字第00042487號及第00042985號)項下的樓宇已拆除但相關房屋所有權證尚未註銷。於所有該等房屋所有權證撤銷登記後，華潤雪花啤酒(浙江)有限公司將不再合法擁有該等樓宇的房屋所有權。

(vi) 就並無取得房屋所有權證的樓宇(總建築面積約430.15平方米)而言，相關政府部門可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工和驗收手續而將其確定為違章建築，倘華潤雪花啤酒(浙江)有限公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則可能會被處以罰款。此外，其亦可能被消防、環保及其他相關政府部門處以罰款。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(浙江)有限公司並無自相關政府部門接獲任何拆除或禁止繼續使用該等樓宇的通知。

(vii) 華潤雪花啤酒(浙江)有限公司須拆除總建築面積約4,264.6平方米的臨時樓宇，且華潤雪花啤酒(浙江)有限公司可能被處以罰款。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
74.	位於中國福建省豐澤區城東街道東星社區的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(福建)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約85,882.2平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一三年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多幢附屬構築物。若干構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為41,952.54平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫及辦公樓。 構築物主要包括棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零四六年十一月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣85,890,000元 (相當於約港幣104,240,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣43,803,900元 (相當於約港幣53,160,100元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：泉國用(2007)第200193號及第200626號)，該物業總土地面積約85,882.2平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(福建)有限公司作工業用途，期限分別至二零四六年十一月三十日及二零五六年十二月二十六日屆滿。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：泉房權證豐澤區(豐)字第200610619號)，多幢樓宇總建築面積約41,952.54平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(福建)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(福建)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 該等土地使用權合法歸屬於華潤雪花啤酒(福建)有限公司所有。

   (ii) 該等土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 無法確定土地(文件編號：泉國用(2007)第200193號)的未分割前原來地塊(地塊編號：第207520003a號)的土地出讓金是否已獲悉數支付。根據土地使用權出讓合同，倘土地出讓金逾期15日尚未獲悉數支付，則須承擔按土地出讓金的30%支付違約賠償的可能性。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則

土地使用權合同將面臨被終止的可能性，並將導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(福建)有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性較小。

(iv) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(福建)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該等土地使用權。

(v) 該樓宇的所有權合法歸屬於華潤雪花啤酒(福建)有限公司。

(vi) 該樓宇的所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(vii) 根據現有資料，華潤雪花啤酒(福建)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該等樓宇。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
75.	位於中國浙江省杭州余杭經濟開發區泰寧路39號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(杭州)有限公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約110,690.90平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一三年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。3幢樓宇及構築物正在建設中。 樓宇總建築面積約為38,721.17平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五五年十一月二十一日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣111,610,000元 (相當於約港幣135,450,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣11,700,000元 (相當於約港幣14,200,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣56,921,100元 (相當於約港幣69,079,000元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣5,967,000元 (相當於約港幣7,241,500元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：杭余出國用(2006)第105-592號)，該物業總土地面積約為110,690.90平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(杭州)有限公司作工業用途，期限至二零五五年十一月二十一日屆滿。

2. 根據9份房屋所有權證(文件編號：余房權證余更字第15442029號至第15442033號及第15442052號至第15442055號)，該9幢樓宇總建築面積約27,715.83平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(杭州)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為總建築面積約11,005.34平方米的樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣11,700,000元(相當於約港幣14,200,000元)。

4. 作為參考用途，於估值日的3幢在建樓宇及構築物產生的成本為人民幣1,730,000元(相當於約港幣2,100,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(杭州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(杭州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權證及在建工程不受查收、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 無法確定土地(文件編號：杭余出國用(2006)第105-592號)的土地出讓金是否已獲悉數支付。根據土地使用權出讓合同，倘土地出讓金逾期超過6個月尚未獲悉數支付，出讓人有權終止合同、收回土地、沒收按金及索取違約賠償。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則土地使用權合同或將被終止，並將導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(杭州)有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (iv) 於國有土地使用權證所列的土地使用期限內，華潤雪花啤酒(杭州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他法律行動，以處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (v) 華潤雪花啤酒(杭州)有限公司已就在建工程取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於中國法律意見日期，該等許可證為有效且並無被撤銷或修訂。

   (vi) 就並無取得房屋所有權證的樓宇及構築物(總建築面積約11,005.34平方米)而言，該等樓宇或不具備施工許可證、工程規劃許可證以及竣工驗收手續，倘華潤雪花啤酒(杭州)有限公司未能按主管規劃機關的要求更正有關不足，相關政府部門或會將該等樓宇釐定為違章建築並可能處以罰款。此外，其亦可能被

消防、環保及其他相關政府部門處以罰款。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(杭州)有限公司並無自相關政府部門接獲任何拆除或禁止繼續使用該等樓宇的任何通知。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
76.	位於中國浙江省嘉興市海鹽縣鹽嘉路及元通街的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司持有)	該物業包括7幅總土地面積約158,215平方米的土地，以及建於其上並於一九八七年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為65,214.07平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途、儲備用途及工業(儲備)用途，最早屆滿日為二零五一年六月六日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日現況下的市值** 人民幣150,250,000元 (相當於約港幣182,340,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣3,080,000元 (相當於約港幣3,740,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣76,627,500元 (相當於約港幣92,994,500元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,570,800元 (相當於約港幣1,906,300元)

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證(文件編號：海鹽國用(2007)第5-8號、第5-9號、第5-10號及第5-11號，以及海鹽國用(2010)第5-118號)，該物業總土地面積約為161,241平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司作工業及工業儲備用途，期限分別至二零五二年七月二十三日、二零五一年六月六日、二零五一年六月六日、二零五一年六月六日及二零五八年一月三十一日屆滿。國有土地使用權證(文件編號：海鹽國用(2007)第5-9號)項下約3,116平方米的土地使用權已被政府收回，惟該土地使用權證尚未更新。華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司於該等證書項下持有的實際面積為158,215平方米。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：海鹽國用(2015)第6-5號)，該物業土地面積約為3,253平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司，作儲備用途，期限至二零六三年二月二十四日屆滿。

3. 根據國有土地使用權證(文件編號：海鹽國用(2014)第6-3號)，該物業土地面積約為3,116平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司作工業(儲備)用途，期限至二零六零年十二月二十九日屆滿。

4. 根據15份房屋所有權證(文件編號：房權證鹽字第080109號至第080114號、第089012號、第130677號、第J054557號、第J054558號、第J062323號至第J062326號及嘉房權證鹽字第070298–(1-3)號)，37幢樓宇總建築面積約64,224.72平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司擁有。

5. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的9幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為總建築面積約989.35平方米樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣3,080,000元(相當於約港幣3,740,000元)。

6. 華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

7. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權證及在建工程不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 無法確定土地(文件編號：海鹽國用(2007)第5-8號、第5-9號、第5-10號、第5-11號)的土地出讓金是否已獲悉數支付。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則土地使用權合同或將被終止，並將導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (iv) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列使用期期限內，華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處分該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定土地使用權出讓合同(土地使用權證(文件編號海鹽國用(2007)第5-9號、第5-10號及第5-11號))當中是否載有任何限制。

(v) 華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司已就在建工程取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於中國法律意見日期，該等許可證為有效且並無被撤銷或修訂。倘華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司於進行在建工程竣工驗收前使用樓宇，則可能受到消防、環保及其他相關政府部門的處罰。

(vi) 就並無取得房屋所有權證的9幢樓宇而言，該等樓宇或不具備施工許可證、工程規劃許可證以及竣工驗收手續，倘華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司未能按主管規劃機關的要求更正有關不足，相關政府部門或會將該等樓宇釐定為違章建築並可能處以罰款。此外，其亦可能被消防、環保及其他相關政府部門處以罰款。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(嘉興)有限公司並無自相關政府部門接獲任何拆除或禁止繼續使用該等樓宇的通知。

8. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

9. 該物業的土地部分已於二零一三年二月八日及二零一零年十二月七日以總收購價人民幣2,307,535元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣97,340,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
77.	位於中國浙江省湖州市德清縣新市工業園的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約185,060.70平方米的土地，以及建於其上並於二零零七年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為32,854.78平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及宿舍樓宇。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授的土地使用權作工業用途，期限至二零五六年十二月十一日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、宿舍及配套用途。	人民幣135,120,000元 (相當於約港幣163,980,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣68,911,200元 (相當於約港幣83,630,100元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：德清國用(2014)第02303543號及第02303491號)，該物業總土地面積約為185,060.70平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司作工業用途，期限至二零五六年十二月十一日屆滿。

2. 根據7份房屋所有權證(文件編號：德房權證新市鎮字第14100663號至第14100669號)，多幢樓宇總建築面積約32,854.78平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定土地出讓金是否已獲悉數支付。根據中國法律，倘土地出讓金未獲悉數支付，則土地使用權出讓合同或將被終止，並將導致土地被收回。考慮到華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權證不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列的土地使用期限，華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他法律行動，以處分該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
78.	位於中國浙江省杭州市拱墅區莫干山路42號的一幢商業樓宇 (由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司持有)	該物業包括一幢於一九八七年竣工的6層高商業樓宇。 該物業總建築面積約為245.53平方米。 獲 貴公司告知，該物業尚未取得國有土地使用權證。	該物業現時由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣5,730,000元 (相當於約港幣6,950,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣2,922,300元 (相當於約港幣3,546,500元)

附註：

1. 根據一份房屋所有權證(文件編號：杭房權證拱更字第14892756號)，樓宇建築面積約245.53平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司擁有。

2. 獲 貴公司告知，該物業尚未取得國有土地使用權證。該物業不得於市場上自由轉讓。吾等並無賦予該物業並無任何商業價值。作為參考用途，假設該物業已取得國有土地使用權證並可於估值日在市場上自由轉讓，該物業於估值日的市值為人民幣5,730,000元(相當於約港幣6,950,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。

   (ii) 該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 由於概無國有土地使用權證，故該物業可能無法以自由轉讓、抵押或其他產權負擔處理。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	無
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
79.	位於中國浙江省杭州市下城區永康苑14幢底層商場1號的一個商業單位 (由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司持有)	該物業包括於二零一零年竣工位於永康苑14幢地庫的一個商業單位。 該物業總建築面積約為85.99平方米。 該物業已獲授土地使用權作商業及服務用途，期限至二零三七年九月十八日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作商業用途。	人民幣1,970,000元 (相當於約港幣2,390,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣1,004,700元 (相當於約港幣1,219,300元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：杭下國用(2015)第006354號)，該物業土地面積約為24.4平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司，作商業及服務用途，期限於二零三七年九月十八日屆滿。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：杭房權證下更字第14891943號)，樓宇建築面積約85.99平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。未能確定土地出讓金及轉讓價格是否已悉數支付。根據中國法律，倘未能悉數支付土地出讓金，則土地使用權出讓合同可能被終止，並導致土地被收回。考慮到華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，故土地使用權受影響的可能性相對較小。

(iii) 於國有土地使用權證所列的土地使用期限，華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權證。根據證書，處理該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑概無限制。然而，無法確定土地使用權出讓合同是否載有任何限制(土地使用權證(文件編號：杭下國用(2015))第006354號)。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
80.	位於中國浙江省杭州市拱墅區賈家弄11幢的2個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司持有)	該物業包括位於賈家弄11幢地下於一九九零年代竣工的2個住宅單位。 該物業總建築面積約為107.80平方米. 該物業已獲授土地使用權作住宅用途，期限至二零六九年四月二十四日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣1,490,000元 (相當於約港幣1,810,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣759,900元 (相當於約港幣922,200元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：杭拱國用(2005)第664號及第665號)，該物業總土地面積約為27.1平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司，作住宅用途，期限於二零六九年四月二十四日屆滿。

2. 根據兩份房屋所有權證(文件編號：杭房權證拱移字第12071831號及第12071839號)，樓宇建築面積約107.80平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。未能確定土地出讓金及轉讓價格是否已悉數支付或是否有任何限制影響原土地使用權出讓合同的土地使用權。根據中國法律，倘土地出讓金未能悉數支付，則土地使用權出讓合同可能被終止，並導致土地被收回。考慮到華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，故土地使用權受影響的可能性相對較小。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(浙江)西湖有限公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權證。根據證書，處理該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑概無限制。然而，無法確定土地使用權出讓合同是否載有任何限制。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
81.	位於中國浙江省奉化市經濟開發區四明東路388號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(寧波)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約140,165.39平方米的土地，以及建於其上並於二零零九年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為73,241.89平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五七年十二月二十三日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣219,370,000元 (相當於約港幣266,230,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣111,878,700元 (相當於約港幣135,775,100元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：奉國用(2010)第02542號及奉國用(2013)第04561號)，該物業總土地面積約為140,165.39平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(寧波)有限公司作工業用途，期限分別於二零五七年十二月二十三日及二零六三年八月十一日屆滿。

2. 根據6份房屋所有權證(文件編號：奉化字第01-103904號至第01-103908號及第01-103910號)，多幢樓宇總建築面積約73,241.89平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(寧波)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(寧波)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(寧波)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權證。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列的土地使用期限，華潤雪花啤酒(寧波)有限公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權證。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

6. 該物業的土地部份已於二零一三年七月二十五日以總收購價人民幣3,510,000元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣151,560,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
82.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣 黃山四路152號 的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(濱州)有限公司持有)	該物業包括1幅土地面積約73,735.20平方米的土地，以及建於其上並於一九九二年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為55,757.87平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五四年六月三十日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業部份已出租。 該物業總建築面積約3,689.30平方米的部份已出租。(參閱附註4)	人民幣83,990,000元 (相當於約港幣101,930,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣14,790,000元 (相當於約港幣17,950,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣42,834,900元 (相當於約港幣51,984,100元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣7,542,900元 (相當於約港幣9,154,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：鄒國用(2009)第010318號)，該物業土地面積約為73,735.20平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(濱州)有限公司作工業用途，期限於二零五四年六月三十日屆滿。

2. 根據33份房屋所有權證(文件編號：濱州市房權證鄒平縣字第010310號至第010313號、第010319號及第010355號至第010382號)，48幢樓宇總建築面積約34,875.16平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(濱州)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的31幢樓宇(總建築面積約為20,882.71平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣14,790,000元(相等於約港幣17,950,000元)。

4. 已就多個期間的房屋所有權證(文件編號：濱州市房權證鄒平縣字第010311號、第010375號及第010377號)訂立租賃協議：1,182平方米的租賃期限則自二零一五年七月二十八日起至二零一六年七月二十八日為期一年，年租為人民幣56,000元(不包括開支，須由租戶承擔)。1,071平方米的租賃期限自二零一四年十月一日起至二零一五年九月三十日為期一年，年租為人民幣219,949元(不包括開支，須由租戶承擔)。366平方米的租賃期限自二零一四年十一月二十五日起至二零一五年十一月二十五日為期一年，年租為人民幣26,050元(不包括開支，須由租戶承擔)。根據有關1,182平方米的租賃協議，倘業主擬出售物業，則其須向租戶發出30日事先書面通知，而租戶有優先權按提供予其他潛在買方的相同條件購買物業。就尚未取得房屋所有權證的樓宇，1,070.3平方米的租賃期限自二零一一年七月一日起至二零一六年六月三十日為期五年，租金為零。租戶有優先權重續有關1,070.3平方米的租賃協議。

5. 華潤雪花啤酒(濱州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(濱州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(濱州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處理該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 華潤雪花啤酒(濱州)有限公司已取得33幢樓宇的房屋所有權證。該等樓宇的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(濱州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該等物業的房屋所有權。

   (v) 華潤雪花啤酒(濱州)有限公司尚未取得總建築面積為2,253平方米的樓宇的房屋所有權證。倘華潤雪花啤酒(濱州)有限公司無法按主管規劃機關要求糾正

有關缺陷，相關政府部門可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工和驗收手續而將其確定為違章建築，從而可能導致被罰款。此外，其亦可能面臨消防、環保及其他相關政府部門的處罰。然而，截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(濱州)有限公司並無自相關政府接獲拆除或禁止使用該等樓宇的任何通知。

就尚未取得房屋所有權證的31幢樓宇(總建築面積約為20,882.71平方米)，由於華潤雪花啤酒(濱州)有限公司並無提供建築相關批文或許可證，故無法確定是否已取得所有必須批文及許可證。

(vi) 就房屋所有權證(文件編號：濱州市房權證鄒平縣字第010311號、第010375號及第010377號)所訂立的租賃協議於各實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，並屬合法及有效。根據中國司法解釋，就尚未取得房屋所有權證的該等樓宇所訂立的租賃協議可能被釐定為無效或失效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
83.	位於中國山東省煙台市福山區英特爾大道16號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(山東)有限公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約120,273平方米的土地，以及建於其上並於二零一零年至二零一五年期間分多個階段落成的11幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為43,479平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五八年十一月十七日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣78,950,000元 (相當於約港幣95,810,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣27,621,600元 (相當於約港幣33,521,400元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣40,264,500元 (相當於約港幣48,864,700元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：煙國用(2009)第30097號及煙國用(2010)第30011號及第30012號)，該物業總土地面積約為120,273平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(山東)有限公司作工業用途，期限至二零五八年十一月十七日、二零五九年三月二十六日及二零五九年八月九日屆滿。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的11幢樓宇(總建築面積約為43,479平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣78,950,000元(相當於約港幣95,810,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(山東)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(山東)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。無法釐定該土地(文件編號：煙國用(2010)第30011號及第30012號及文件編號：煙國用(2009)第30097號)的土地出讓金是否已悉數支付。根據中國法律，倘土地出讓金尚未悉數支付，則土地使用權合同可能被終止，並導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(山東)有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，故土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(山東)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(山東)有限公司已取得在建工程的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證屬有效並無被撤銷或修改。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
84.	位於中國山東省聊城市聊城經濟開發區遼河路北、中華路東的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(聊城)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約148,716平方米的土地，以及建於其上並於二零零五年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為29,244.42平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五二年十月十五日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣75,070,000元 (相當於約港幣91,100,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣500,000元 (相當於約港幣610,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣38,285,700元 (相當於約港幣46,463,200元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣255,000元 (相當於約港幣309,500元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：聊國用(2011)第158號)，該物業土地面積約148,716平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(聊城)有限公司作工業用途，期限至二零五二年十月十五日屆滿。

2. 根據7份房屋所有權證(文件編號：聊房權證開字第01110906至01110908號及第0114011115至011401118號)，多幢樓宇總建築面積約25,305.42平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(聊城)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的3幢樓宇(總建築面積約3,939平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣500,000元(相當於約港幣610,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(聊城)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(聊城)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法釐定該土地出讓金是否已悉數支付。根據中國法律，倘土地出讓金尚未悉數支付，則土地使用權合同可能被終止，並導致土地被收回。然而，考慮到華潤雪花啤酒(聊城)有限公司已取得土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，故影響土地使用權的可能性較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據現有資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(聊城)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的土地使用權及房屋所有權。根據證書，處理該物業的土地使用權及房屋所有權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

   (iv) 華潤雪花啤酒(聊城)有限公司已取得7幢樓宇的房屋所有權證。上述樓宇的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(聊城)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處分該物業的房屋所有權。

   (v) 華潤雪花啤酒(聊城)有限公司尚未取得該等樓宇(總建築面積為3,939平方米)的房屋所有權證。相關政府部門可能會因該等樓宇缺少施工許可證、工程規劃許可證及竣工和驗收手續而將其確定為違章建築，倘華潤雪花啤酒(聊城)有限公司無法按主管規劃機關要求糾正有關缺陷，則可能導致被罰款。此外，其亦可能被消防、環保及其他相關政府部門處以罰款。然而，截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(聊城)有限公司並無自相關政府接獲拆除或禁止使用該等樓宇的任何通知。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
85.	位於中國四川省達州市通川區北外鎮徐家壩39號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(達州)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約101,399.6平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。一幢構築物正於其上興建。 樓宇總建築面積約為33,204.68平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五七年十月二十四日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣84,000,000元 (相當於約港幣101,940,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣42,840,000元 (相當於約港幣51,990,300元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：達州國用(2009)第01140號)，該物業總土地面積約101,399.60平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(達州)有限公司作工業用途，期限至二零五七年十月二十四日屆滿。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：達州房權證達字第201303130216X號)，多幢樓宇總建築面積約33,204.68平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(達州)有限公司擁有。

3. 作為參考用途，在建構築物於估值日產生的成本為人民幣320,000元(相當於約港幣390,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(達州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(達州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 除該土地(文件編號：達州國用(2009)第01140號)外，就其他三幅土地而言，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(達州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。根據土地使用權證(文件編號：達州國用(2009)第01140號)，該土地未經批准不得轉讓，而除此之外的上述證書並無載列有關處置土地使用權所採取的其他合法途徑的限制。

(iv) 根據國有土地使用權證的備註，該土地未經批准不得轉讓。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
86.	位於中國四川省達州市通川區東城河及東城碓窩梁的2幅工業用地及一幢住宅樓宇 (由華潤雪花啤酒(達州)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約1,291.46平方米的土地。 該物業包括於一九八六年落成的一個住宅單位。 該物業總建築面積約為152.38平方米。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五一年七月十三日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣610,000元 (相當於約港幣740,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣311,000元 (相當於約港幣377,400元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：通川區國用(2002)字第01527號及第01531號)，該物業總土地面積約為1,291.46平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(達州)有限公司作工業用途，期限至二零五一年七月十三日屆滿。

2. 根據一部份樓宇的房屋所有權證(文件編號：資權字第00020531號)，樓宇總建築面積約為152.38平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(達州)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(達州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 兩份土地使用權證的業主姓名／名稱並無變更，土地使用權可能不得轉讓、抵押或採取其他合法途徑進行處理。

   (ii) 在上述注意事項的規限下，華潤雪花啤酒(達州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   建築面積約152.38平方米的一部份樓宇的房屋所有權證(房屋所有權證(文件編號：資權字第00020531號)並無更名，可能無法轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理該等樓宇。

   (iii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iv) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(達州)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。國有土地使用權證(文件編號：東城區國用(2002)字第01527及01531號)未就上述處理該等土地的合法途徑載有任何限制，惟無法確定土地使用權出讓合同當中是否載有任何相抵觸的限制條件。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
87.	位於中國四川省達州市通川區通川北路59號的一塊住宅土地 (由華潤雪花啤酒(達州)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約25.68平方米的土地。	該物業現時空置。	無商業價值 **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：達州國用(2004)第08334號)，該物業土地面積約25.68平方米的土地使用權已分配予華潤藍劍(達州)啤酒有限公司作住宅用途。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予屬分配性質的物業任何商業價值。

3. 華潤雪花啤酒(達州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 土地使用權證的所有人名稱並無變動，土地使用權可能無法轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理。無法確定是否違反分配文件當中載有的任何限制。

   (ii) 在上述注意事項的規限下，華潤藍劍(達州)啤酒有限公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iv) 劃撥土地及樓宇的轉讓、租賃及抵押須取得相關政府部門的批准，並須補簽土地出讓合同及支付地價。

   (v) 倘該土地獲相關政府部門認定為閒置土地，則可能須支付土地閒置費，並可能於無任何賠償金的情況下收回閒置土地。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
88.	位於中國四川省南部縣經濟開發區食品及農副產品加工產業園雪花大道1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(南充)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約100,012.80平方米的土地，以及建於其上並於二零零一年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。兩幢構築物正在興建。 樓宇總建築面積約為16,564.36平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六零年七月十三日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣51,050,000元 (相當於約港幣61,950,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣26,035,500元 (相當於約港幣31,596,500元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：南部國用(2010)第3722號)，該物業總土地面積約為100,012.80平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(南充)有限公司作工業用途，期限至二零六零年七月十三日屆滿。

2. 根據16份房屋所有權證(文件編號：房權字第201305232號至第201305242號、第201305246號至第201305249號及第201305488號)，多幢樓宇總建築面積約16,564.36平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(南充)有限公司擁有。

3. 作為參考用途，正在興建的兩幢構築物於估值日產生的成本為人民幣30,000元(相當於約港幣36,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(南充)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(南充)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(南充)有限公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

7. 該物業的土地部份於二零一零年八月十九日以總收購價人民幣8,405,276元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣45,370,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
89.	位於中國四川省遂寧市創新工業園區明星大道319號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約179,971.08平方米的土地，以及建於其上並於二零零七年至二零一二年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為48,022.34平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五六年八月二十九日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣810,000元 (相當於約港幣980,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣56,115,300元 (相當於約港幣68,101,100元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣413,100元 (相當於約港幣501,300元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：遂國用(2008)第820號)，該物業總土地面積約179,971.08平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司作工業用途，期限至二零五六年八月二十九日屆滿。

2. 根據6份房屋所有權證(文件編號：遂房權證工業園區字第0186916號至第0186921號)，多幢樓宇總建築面積約47,292.96平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的六幢樓宇(總建築面積約為729.38平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣810,000元(相當於約港幣980,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司已獲得相應的國有土地使用權證，因此合法擁有該地塊的土地使用權，惟仍存在以下可能情況：華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司無法提供土地使用權出讓合同規定的所有土地出讓金付款憑證。根據由華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司所作的聲明，此缺陷為土地出讓金的優惠政策所致，但由於政策的敏感性，並未提供有關該政策的證明文件，尚未能確定華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司是否悉數支付土地使用權出讓合同規定的土地出讓金。因此，其可能面臨土地出讓金追索及收回土地。但考慮到華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司實際上已悉數繳足上述的土地出讓金及稅項，且迄今為止土地資源管理部門尚未向華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司提出追索，對華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司擁有的土地使用權造成重大影響的可能性相對較小。

   (ii) 華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司已獲得上述物業相應的房屋所有權證，因此合法擁有該物業的房屋所有權。

   (iii) 根據華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司的確認，落成的六幢樓宇(總面積為729.38平方米)並無房屋所有權證。根據華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司作出的解釋，上述未獲房屋所有權證的樓宇位於土地紅色警戒線外，故未能取得房屋所有權證，並可能被視為違章建築，導致可能須限期拆除且不得轉讓、抵押或以其他途徑處理。

   (iv) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押及其他產權負擔所規限。

   (v) 於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司擁有合法權利可佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有

   (ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
90.	位於中國四川省遂寧市船山區遂州中路977號啤酒廠1號地塊的10個車庫 (由華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司持有)	該物業包括於二零零九年落成的樓宇一層的十個車庫。 物業建築面積約為270.99平方米。 該物業已獲授土地使用權作住宅用途,期限至二零八四年六月十日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作儲存用途。	人民幣300,000元 (相當於約港幣360,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣153,000元 (相當於約港幣185,700元)

附註:

1. 根據十份國有土地使用權證(文件編號:遂國用(2015)字第03086號至第03095號),該物業土地面積約34.69平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司作住宅用途,期限至二零八四年六月十日屆滿。

2. 根據10份房屋所有權證(文件編號:遂房權證船山區字第0305417號至第0305426號),樓宇內十個車庫總建築面積約270.99平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司目前合法擁有上述物業的土地使用權及房屋所有權。由於華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司並無提供有關上述土地的土地使用權出讓合同及支付土地出讓金的材料,尚未能確定華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司是否已悉數繳足有關該等土地的土地出讓金。但考慮到華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司已獲得該等土地的國有土地使用權證,且迄今為止土地管理部門尚未就土地資源向華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司提出追索,華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司因未能悉數支付土地出讓金而對其擁有的土地使用權造成重大影響的可能性較低。但倘該土地的土地出讓金確實並未悉數繳足,其將影響國土使用權證的更名、轉讓、抵押程序,包括但不限於登記機關於進行有關程序前作出補充付款的要求。

(ii) 車庫目前正以拍賣處置，倘已售出，華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司將失去該等車庫的土地使用權及房屋所有權。

(iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iv) 除上述注意事項外及根據現時可用材料及資料，於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(遂寧)有限公司擁有合法權利可佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。上述證書提供的上述處理途徑並無限制。因此，無法確定當中是否載有任何限制與原土地使用權出讓合同相悖。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
91.	位於中國四川省西昌市西郊鄉寧遠村及長安村的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(西昌)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約100,000平方米的土地，以及建於其上並於二零零七年至二零一四年期間分多個階段落成的8幢樓宇及多幢附屬構築物。 樓宇總建築面積約為23,376.95平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五七年四月十二日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣107,110,000元 (相當於約港幣129,990,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣54,626,100元 (相當於約港幣66,293,800元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：西市國用(07)字第02227號)，該物業總土地面積約100,000平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(西昌)有限公司作工業用途，期限至二零五七年四月十二日屆滿。

2. 根據8份房屋所有權證(文件編號：西房權證西昌字第0085836號、第0085840號、第0085841號、第0085844號、第0085869號至第0085872號)，8幢樓宇總建築面積約23,376.95平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(西昌)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(西昌)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(西昌)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證上所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(西昌)有限公司擁有合法權利可佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
92.	位於中國四川省成都市新都區泰興鎮的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約322,217.65平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。6幢樓宇及構築物正在興建。 樓宇總建築面積約為108,410.22平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五九年六月十日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業666.67平方米的部份已出租。(參閱附註3)	人民幣292,930,000元 (相當於約港幣355,500,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣149,394,300元 (相當於約港幣181,303,800元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：新都國用(2009)第20725號及第20726號)，物業總土地面積約322,217.65平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司作工業用途，期限至二零五九年六月十日屆滿。

2. 根據18份房屋所有權證(文件編號：新房權證監證字第0686592號至第0686608號及第0737341號)，多幢樓宇總建築面積約108,123.02平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司擁有。

3. 已就該物業(666.67平方米)訂立租賃協議，期限自二零一四年起至二零三四年為期二十年，第一年年租為每畝(一畝約為666.67平方米)人民幣10,000元，其後年租須經業主與租戶磋商後釐定，但不得低於每畝人民幣10,000元。

4. 作為參考用途，正在興建總建築面積約14,493.52平方米的6幢樓宇及構築物於估值日產生的成本為人民幣6,620,000元(相當於約港幣8,040,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項:

(i) 華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 該物業的土地使用權、房屋所有權及在建工程不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證上所列土地使用期限內,華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司擁有合法權利可佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 就每小時120,000罐啤酒生產線而言,華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司已簽署及獲得國有土地使用權出讓合同及該在建工程的建設工程規劃許可證。華潤雪花啤酒(四川)有限責任公司亦確認其已獲得建設用地規劃許可證,但現時未能找到及提供。上述許可證仍為有效。由於缺少建築工程施工許可證,則其有可能被頒令停工,限期整改及向相關政府部門繳納罰款。建議即刻申請建築工程施工許可證。

(v) 該等樓宇中的一部份並無相關證書及許可證。該等樓宇的性質可能將被相關政府機關視為違章建築,其將被處以罰款或就有關實物或非法收入進行沒收。相關政府機關亦有權拆除該等樓宇,責令限期拆除並要求繳納該等樓宇的罰款。此外,其亦面臨繳納消防、環境保護部門及其他相關政府機關的罰款。

(vi) 租賃協議並無明顯違反任何法律或法規,屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
93.	位於中國四川省什邡市元石鎮藍劍大道的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司持有)	該物業包括13幅總土地面積約183,396.90平方米的土地，以及建於其上並於一九九八年至二零零九年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。1幢構築物正在興建。 樓宇總建築面積約為55,323.85平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零二八年十二月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣14,080,000元 (相當於約港幣17,090,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣43,666,200元 (相當於約港幣52,993,000元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣7,180,800元 (相當於約港幣8,714,600元)

附註：

1. 根據9份國有土地使用權證(文件編號：什國用(1998)第020062號、第020253號、第020254號、第020255號、第020263號、第020264號、第020265號、第020266號及第020268號)，該物業總土地面積約104,737平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司作工業用途，期限至二零四八年十二月三十日屆滿。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：什國用(1998)第020257號)，該物業總土地面積約55,895平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司作工業用途，期限至二零二八年十二月三十日屆滿。

3. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：什國用(1999)第020513號)，該物業總土地面積約17,207.30平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司作工業用途，期限至二零四九年十一月九日屆滿。

4. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：什國用(2000)第020588號及第020590號)，該物業總土地面積約5,557.60平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司作工業用途，期限分別至二零五零年八月二日及二零五零年九月八日屆滿。

5. 根據37份房屋擁有權證(文件編號：什房權證市鎮字第21928號、第21929號、第21937號、第21938號、第21940號、第21941號、第21942號、第21944號、第21946號至21948號、第24780號至24801號及第24803號至第24805號、第24808號)，總建築面積約40,568.77平方米的多幢樓宇的房屋所有權由華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司擁有。

6. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為總建築面積約14,755.08平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本會為人民幣14,080,000元(相當於約港幣17,090,000元)。

7. 作為參考用途，1幢在建構築物於估值日所產生的成本為人民幣290,000元(相當於約港幣350,000元)。

8. 華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

9. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權，但存在如下可能性：倘華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司並未悉數支付土地出讓金，則可能面臨土地使用權出讓合同遭終止及土地被收回。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。並未見證書存在有關其他合法途徑處理土地使用權的限制。然而，無法確定是否違反原土地使用權出讓合同所列的限制。

(iv) 未取得房屋所有權證的該等樓宇已完工。華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司尚未提供施工許可證。中國法律意見無法確定是否已取得必要施工許可證，因此無法就此提供進一步意見。

10. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
94.	位於中國四川省綿竹市遵道鎮雙土村的一幅工業用地及一幢樓宇 (由華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約55,333.61平方米的土地，以及建於其上並於一九八三年落成的2幢樓宇。 該樓宇的建築面積約為133.65平方米。 樓宇及構築物主要包括牆體及警衛室。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，屆滿日為二零五一年三月十八日。	該物業現時由貴集團佔用作工業用途。	人民幣6,160,000元 (相當於約港幣7,480,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣3,141,600元 (相當於約港幣3,812,600元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：什國用(2013)第03925號)，該物業總土地面積約55,333.61平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司作工業用途，期限至二零五一年三月十八日屆滿。

2. 根據房屋擁有權證(文件編號：綿房權證監證字第0040701號)，樓宇建築面積約133.65平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權，但存在以下可能性：倘華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司並未悉數支付土地出讓金，則可能面臨土地使用權出讓合同遭終止及土地被收回。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。並未見證書存在有關其他合法途徑處理土地使用權的限制。然而，無法確定是否違反原土地使用權出讓合同所列的限制。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
95.	位於中國四川省綿竹市成青路立交橋(東北聯合村)的一幅工業用地及一幢樓宇 (由華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約1,892.20平方米的土地，以及建於其上並於一九八三年落成的1幢構築物。 樓宇總建築面積約為605.2平方米。 構築物為倉庫。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，屆滿日為二零五一年三月十八日。	該物業(土地面積約1,892.2平方米)已出租。 (參閱附註4)	人民幣1,040,000元 (相當於約港幣1,260,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣530,400元 (相當於約港幣643,700元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：什國用(2013)第03926號)，該物業總土地面積約1,892.20平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司作工業用途，期限至二零五一年三月十八日屆滿。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：綿房權證監證字第0040702號)，多幢樓宇總建築面積約605.2平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 已就該物業(1,892.2平方米)訂立租賃協議，自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，月租為人民幣15,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。於屆滿後，倘業主繼續出租物業，則租戶擁有重續的優先權。倘任何一方有意提前終止租賃協議，則須向另一方發出三個月事先通知以知會對方。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權，但仍存在以下可能性：倘華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司並未繳足土地出讓金，則可能面臨土地使用權出讓合同遭終止及土地被收回。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(德陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。並未見證書存在有關其他合法途徑處理土地使用權的限制。然而，無法確定是否違反原土地使用權出讓合同所列的限制。

(iv) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
96.	位於中國四川省武勝縣沿口鎮上游巷7號及人民北路2號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約96,701.75平方米的土地，以及建於其上並於一九八六年至二零一一年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為30,903.57平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零四三年六月五日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業(有關租賃協議下租賃物業的面積並未提供)的部份已租出。(參閱附註5)	人民幣46,010,000元 (相當於約港幣55,840,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣890,000元 (相當於約港幣1,080,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣23,465,100元 (相當於約港幣28,477,100元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣453,900元 (相當於約港幣550,800元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：武勝國用(2008)第1793號、第1795號及第1796號)，該物業總土地面積約為96,701.75平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司作工業用途，期限分別至二零四三年六月五日、二零四九年四月四日及二零四九年四月四日屆滿。

2. 根據9份房屋所有權證(文件編號：武房權證2008字第0570號、第0570-1號、第0570-2(部份)號及第0570-3號至第0570-8號)，多幢樓宇總建築面積約29,178.57平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為總建築面積約1,725平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本會為人民幣890,000元(相當於約港幣1,080,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 已就該物業的一部份(該租賃協議並無提供已租賃物業的面積)訂立2 份租賃協議，期限自二零一五年四月十九日起至二零一五年十月十八日，月租為人民幣2,500元。租戶須負責有關物業的所有開支。於重續時，租戶擁有重續的優先權。業主有權於租賃期間內隨時收回物業。租戶無權索賠。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 根據政府與公司訂立的協議，土地及樓宇(除已按房屋所有權證第0570-1號至第0570-6號登記的部份樓宇(合共4,090.32平方米)及該等樓宇所在土地(合共1,078.5平方米)均已移交政府，公司有權免費使用該物業直至新工廠開工後20個月內由政府收回。就已轉讓予政府的土地及樓宇而言，華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司並不擁有土地使用權及房屋所有權，而國有土地使用權證及房屋所有權證須予以註銷。根據華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司作出的澄清，尚未轉讓的土地及樓宇(土地1,078.5平方米及樓宇4,090.32平方米)將根據隨後與政府單獨簽訂的協議於今年年底轉讓予政府而無需任何費用。

   (ii) 上述就部份物業訂立的租賃協議在實質方面符合中國法律及法規的強制性規定，且屬合法有效。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有(部份)

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

8. 該物業的土地部份於二零一三年四月二十八日以總收購價人民幣14,836,370元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣29,020,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
97.	位於中國四川省達州市通川區通川北路59號的一個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司持有)	該物業包括一個位於一幢於一九八七年落成的樓宇的住宅單位。 該物業建築面積約為153.36平方米。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣40,000元 (相當於約港幣50,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣20,400元 (相當於約港幣24,800元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：武勝國用(2008)第1794號)，該物業總土地面積約14,236.26平方米的土地使用權已分配予華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司作住宅用途。

2. 根據一份房屋所有權證(文件編號：武房權證2008字第0570-2號(部份))，一個住宅單位總建築面積約153.36平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予屬分配性質的樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為總建築面積約153.36平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣40,000元(相當於約港幣50,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 根據政府與公司訂立的協議，土地及樓宇(除已按房屋所有權證第0570-1號至第0570-6號登記的部份樓宇(合共4,090.32平方米)及該等樓宇所在土地(合共1,078.5平方米)均已移交政府，公司有權免費使用該物業直至新工廠開工後20個月內由政府收回。就已轉讓予政府的土地及樓宇而言，華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司並不擁有土地使用權及房屋所有權，而國有土地使用權證及房屋所有權證須予以註銷。根據華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司作出的澄清，尚未轉讓的土地及樓宇(土地1,078.5平方米及樓宇4,090.32平方米)將根據隨後與政府單獨簽訂的協議於今年年底轉讓予政府而無需任何費用。

   (ii) 由於該土地缺乏法律文件，其無法確定劃撥土地的限制。按照劃撥土地的規定，劃撥土地及樓宇的轉讓、租賃及抵押需獲相關政府機關的批准，並需進行補充簽訂土地使用權出讓合同及支付地價。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

   (i) 國有土地使用權證 有(部份)

   (ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
98.	位於中國四川省武勝縣城東商貿新區的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約158,191.56平方米的土地。3幢樓宇及構築物正在興建。 樓宇主要包括車間。 構築物主要包括道路及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，屆滿日為二零六三年十一月三日。	該物業現時由貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣26,350,000元 (相當於約港幣31,980,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣13,438,500元 (相當於約港幣16,308,900元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：武勝國用(2014)第1508號)，該物業總土地面積約158,191.56平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司作工業用途，期限至二零六三年十一月三日屆滿。

2. 作為參考用途，3幢在建樓宇及構築物於估值日所產生的成本為人民幣10,790,000元(相當於約港幣13,090,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(廣安)有限責任公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
99.	位於中國四川省石山鎮南北幹道西雁北路光輝村2組及4組的一幅工業用地 (由華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約78,373.85平方米的土地。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五一年四月二十七日。	該物業現時由貴集團佔用作工業用途。	人民幣16,340,000元 (相當於約港幣19,830,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣8,333,400元 (相當於約港幣10,113,300元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：峨眉國用(2009)第34159號及第34162號及峨眉國用(2010)第36458號)，該物業總土地面積約78,373.85平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司作工業用途，期限分別至二零五一年四月二十七日、二零五一年四月二十七日及二零六零年一月二十八日屆滿。

2. 華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

3. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權(文件編號：峨眉國用(2009)第34159號及第34162號，峨眉國用(2010)第36458號)。尚無法確定是否已繳足土地出讓金。根據中國法律，土地使用權的擁有人應於簽訂土地使用權出讓合同後繳足土地出讓金。倘逾期未繳足土地出讓金，賣方有權終止合同及要求賠償違約金。倘並未繳足土地出讓金，則土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。鑒於上述華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司已獲得土地使用權證，且並未收到相關政府機構的追索文件，故土地使用權受影響的可能性相對較小。

   根據政府與華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司雙方之間的協議，政府將支付98,766,500元作為收回舊廠房土地的補償。然而，於相關政府機關收回3份國有土地使用權證及註銷土地之前，華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司名義上仍擁有土地使用權。然而，考慮到舊廠房土地已交付予政府及出讓予新買方(即峨勝房地產開發有限公司)，收回3份國有土地使用權證及註銷土地僅為時間問題。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
100.	位於中國四川省新平鄉仙塘村1組及9組以及石山鎮五一村1組及2組的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司持有)	該物業包括1幅總土地面積約133,636平方米的土地，以及建於其上並將於二零一三年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為43,745.45平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作第二工業用途，屆滿日為二零六三年三月二十五日。	該物業正在興建。	人民幣100,830,000元 (相當於約港幣122,370,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣51,423,300元 (相當於約港幣62,406,900元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：峨眉國用(2013)第63911號)，該物業總土地面積約133,636平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司作第二工業用途，期限至二零六三年三月二十五日屆滿。

2. 根據日期為二零一三年五月二十九日的建設用地規劃許可證(文件編號：峨工地字第(2013) 5號)，一幅土地面積約133,696平方米的土地建築地盤符合城市建設規定。

3. 根據3份日期為二零一三年六月六日、二零一三年九月十七日及二零一三年十二月四日的建設工程規劃許可證(文件編號：峨工建字第(2013) 6號、第(2013) 42號及第(2013) 49號)，該物業(總建築面積為40,877.74平方米)發展項目的建設工程符合城市建設規定，並已獲批准。

4. 根據日期為二零一四年五月八日的一份建築工程施工許可證(文件編號：第4111812014050814號)，該物業(總建築面積為6,965.94平方米)發展項目的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。

5. 完成該物業的建築成本預計約為人民幣2,150,000元。該物業預定於二零一五年底竣工以供使用。

6. 倘計劃發展竣工，其資本值約為人民幣73,970,000元。

7. 華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

8. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

(i) 華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權。

(ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內,華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。

(iv) 華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司擁有總建築面積約43,745平方米,該等樓宇可能因相關政府機關因該等樓宇缺少建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證以及竣工驗收手續而將其確定為違章建築。並無獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的樓宇總建築面積約3,867.71平方米。並無獲得建築工程施工許可證的樓宇總建築面積約33,911.8平方米。華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司所有的樓宇均缺少竣工驗收手續。倘華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司無法按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷,則華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司可能被要求於規定時限內予以拆除並繳納罰款的可能。而對於上述並無取得建築工程施工許可證及竣工證書但已投入使用的樓宇,相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(樂山)有限責任公司補辦施工手續並上繳建築合約價的3%至6%。其亦會遭消防及環保部門處以罰款。

9. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	建設工程規劃許可證	有
(iv)	建築工程施工許可證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
101.	位於中國四川省涪城區長虹大道南段242號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司持有)	該物業包括6幅總土地面積約112,892.59平方米的土地，以及建於其上並於一九九七年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。2幢構築物正在興建。 樓宇總建築面積約為42,570.78平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業及儲罐用途，最早屆滿日為二零四七年十月九日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣90,060,000元 (相當於約港幣109,300,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣880,000元 (相當於約港幣1,070,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣45,930,600元 (相當於約港幣55,741,000元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣448,800元 (相當於約港幣544,700元)

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證(文件編號：綿城國用(2007)第29741號至第29744號及綿城國用(2012)第12897號)，該物業總土地面積約111,300.14平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司作工業用途，期限分別至二零四七年十月九日、二零四七年十月九日、二零五一年三月二十八日、二零五一年三月二十八日、二零五一年三月二十八日及二零六一年八月三十日屆滿。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：綿城國用(2007)第29745號)，該物業總土地面積約1,592.45平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司作儲罐用途，期限至二零四七年十月九日屆滿。

3. 根據13份房屋所有權證(文件編號：綿房權證市房監字第200720127號至第200720129號、第200720131號、第200720132號、第200720133號、第200720134號、第200720135號、第200720137號、第200720139號、第200720140號及第200720141號至第200720144號)，多幢樓宇總建築面積約41,975.15平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司擁有。此外，樓宇總建築面積約540平方米的一部份已經拆卸。

4. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的9幢樓宇(總建築面積約為1,135.63平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣880,000元(相當於約港幣1,070,000元)。

5. 作為參考用途，2幢發展中的構築物於估值日所產生的成本為人民幣8,590,000元(相當於約港幣10,420,000元)。

6. 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

7. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 就該土地(文件編號：綿城國用(2012)第12897號)，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 就該土地(文件編號：綿城國用(2007)第29741號至第29744號)，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定土地出讓金是否已獲悉數支付。根據中國法律，土地使用權的擁有人應於簽訂土地使用權出讓合同後悉數支付土地出讓金。倘逾期未悉數支付土地出讓金，賣方有權終止合同及要求賠償違約金。倘並未悉數支付土地出讓金，則土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。鑒於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司已獲得土地使用權證，且並未接獲相關政府機構的追索文件，故土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (iii) 鑒於缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續，並未取得房屋所有權證的總建築面積約1,135.63平方米的樓宇存在被相關政府部門認定為違建樓宇的可能。倘華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則須承受按要求於指定時間內拆除及支付罰款的可能。如上述樓宇並未取得施工許可證及竣工證但已投入使用，相關政府機關有權要求

華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司修訂施工手續並上繳建築合約價的3%至6%，並須繳納消防及環境保護部門的罰款。

(iv) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(v) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

8. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
102.	位於中國四川省成都市武侯區領事館路8號1幢的2個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司持有)	該物業包括2個位於一幢於一九九八年落成的樓宇第7層及第10層的住宅單位。 該物業總建築面積約為182.29平方米。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。 該物業的一部份(總建築面積約75.58平方米)已出租。 (參閱附註4)	人民幣1,090,000元 (相當於約港幣1,320,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣555,900元 (相當於約港幣674,600元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：武國用(2009)第6389號及第6390號)，該物業總土地面積約25.49平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司作住宅用途，期限至二零六四年十月十五日屆滿。

2. 根據2份房屋所有權證(文件編號：成房權證監證字第1972736號及第1972740號)，樓宇總建築面積約182.29平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 已就該物業的一部份(75.58平方米)訂立租賃協議，期限自二零一五年七月二十二日起至二零一五年七月二十三日，月租為人民幣1,200元。倘業主繼續根據相同的條款及條件出租物業，則租戶擁有重續的優先權。業主須於轉讓物業前提前一個月通知租戶。根據相同的條款及條件，租戶擁有購買的優先權。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定其是否已繳足土地出讓金。根據中國法律，簽訂土地使用權出讓合同後，土地使用權的擁有人應悉數支付土地出讓金。倘逾期土地出讓金尚未獲悉數支付，賣方有權終止合同及索取違約賠償。倘並未繳足土地出讓金，則土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。鑒於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司已獲得土地使用權證，且並未接獲相關政府機關的追索文件，故土地使用權受影響的可能性相對較小。

(ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理物業的土地使用權及房屋所有權。

(iv) 租賃協議已屆滿但租戶已要求重續租約，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司已同意重續租約。然而，尚未簽訂重續租賃協議。根據中國法律，倘租賃期限超過6個月且書面的租賃協議書尚未簽訂，則租約應被視為不定期租賃。由於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司及租戶已就重續租約達成共識，且租戶仍佔用樓宇，因此，於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司及租戶簽訂書面的租賃協議書前，彼等已成立屬有效及合法的不定期租賃。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
103.	位於中國四川省成都市金牛區營康路1號3幢的一個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司持有)	該物業包括於一九九七年落成的樓宇第3層的一個住宅單位。 該物業建築面積約為135.24平方米。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣880,000元 (相當於約港幣1,070,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣448,800元 (相當於約港幣544,700元)

附註:

1. 根據國有土地使用權證(文件編號:金國用(2009)第8682號),該物業土地面積約46.89平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司,作住宅用途,期限至二零六八年三月二十三日屆滿。

2. 根據房屋所有權證(文件編號:成房權證監證字第1972754號),該物業建築面積約135.24平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定其是否已繳足土地出讓金。根據中國法律,簽訂土地使用權出讓合同後,土地使用權的擁有人應悉數支付土地出讓金。倘逾期土地出讓金尚未獲悉數支付,賣方有權終止合同及索取違約賠償。倘並未繳足土地出讓金,則土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。鑒於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司已獲得土地使用權證,且並無接獲相關政府機關的追索文件,故土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
104.	位於中國四川省綿陽市涪城區紅星街119號6幢的2個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司持有)	該物業包括於一九九八年落成的樓宇第2層的2個住宅單位。 該物業總建築面積約為257.16平方米。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣1,020,000元 (相當於約港幣1,240,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣520,200元 (相當於約港幣631,300元)

附註:

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號:綿城國用(2007)第29466號及第29471號),該物業總土地面積約47.54平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司,作城市住宅用途,期限至二零四五年八月二十四日屆滿。

2. 根據2份房屋所有權證(文件編號:綿房權證市房監字第200720125號及第200720138號),該樓宇總建築面積約257.16平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定其是否已繳足土地出讓金。根據中國法律,簽訂土地使用權出讓合同後,土地使用權的擁有人應悉數支付土地出讓金。倘逾期土地出讓金尚未獲悉數支付,賣方有權終止合同及索取違約賠償。倘並未繳足土地出讓金,則土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。鑒於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司已獲得土地使用權證,且並無接獲政府機關的追索文件,故土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
105.	位於中國四川省綿陽市涪城區安昌路17號的一個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司持有)	該物業包括於一九九八年竣工的樓宇第14層的一個住宅單位。 該物業建築面積約為165.46平方米。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣830,000元 (相當於約港幣1,010,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣423,300元 (相當於約港幣513,700元)

附註:

1. 根據國有土地使用權證(文件編號:綿城國用(2007)第29470號),該物業土地面積約22.78平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司,作城市住宅用途,期限至二零六四年一月四日屆滿。

2. 根據房屋所有權證(文件編號:綿房權證市房監字第200720136號),該樓宇建築面積約165.46平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

   (i) 華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。無法確定其是否已繳足土地出讓金。根據中國法律,簽訂土地使用權出讓合同後,土地使用權的擁有人應悉數支付土地出讓金。倘逾期土地出讓金尚未獲悉數支付,賣方有權終止合同及索取違約賠償。倘並未繳足土地出讓金,則土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。鑒於華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司已取得土地使用權證,且並無接獲相關政府機關的追索文件,故土地使用權受影響的可能性相對較小。

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(綿陽)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
106.	位於中國四川省內江市市中區樂江西路221號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司持有)	該物業包括4幅總土地面積約50,568.08平方米的土地，以及建於其上並於一九九七年至二零一零年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為14,220.11平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零二七年七月二十四日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣12,500,000元 (相當於約港幣15,170,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣60,000元 (相當於約港幣70,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣6,375,000元 (相當於約港幣7,736,700元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣30,600元 (相當於約港幣37,100元)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證(文件編號：內市國用(2007)第011585號、第011590號、第011591號及第011594號)，該物業總土地面積約50,568.08平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司作工業用途，期限分別至二零二七年十月九日、二零三一年二月二十八日、二零二八年四月四日及二零二七年七月二十四日屆滿。

2. 根據14份房屋所有權證(文件編號：內江市房權證房監字第200713651號、第200713656號、第200713684號、第200713722號、第200713723號、第200713791號、第200713793號、第200713825號、第200713826號、第200713829號、第200713838號、第200713841號、第200713844號及第200713846號)，多幢樓宇總建築面積約13,570.11平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉換，吾等認為該等總建築面積約650平方米之樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣60,000元(相當於約港幣70,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權。無法確定其是否已繳足土地出讓金。根據中國法律，簽訂土地使用權出讓合同後，土地使用權的擁有人應悉數支付土地出讓金。倘逾期土地出讓金尚未獲悉數支付，賣方有權終止合同及索取違約賠償。倘並未繳足土地出讓金，則土地使用權出讓合同有可能遭終止及土地被收回。基於華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司已獲得上述土地的土地使用權證，政府已確認透過支付賠償金收回舊廠房土地，且華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司並未收到相關政府機構的追索文件，舊廠房土地的土地使用權受影響的可能性相對較小。舊廠房土地的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   根據政府及華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司訂立之共同協議，政府將支付人民幣87,342,489元作為徵用上述土地的賠償金，但政府尚未實施徵用程序，乃由於該土地目前仍處於估值階段。該土地一經政府徵用，該土地使用權將會被註銷，因此，華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司將不再持有該土地的土地使用權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司合法擁有該等樓宇的房屋所有權。倘該等樓宇下的土地如上述般被政府徵用，有關樓宇連同有關土地將移交政府，而華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司將據此獲得賠償。該土地一經政府徵用，則建於其上的樓宇會被無註銷登記，因此，華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司將不再持有該等樓宇的房屋所有權。

(iii) 鑒於缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續，並未取得房屋所有權證的總建築面積約650平方米的樓宇存在被相關政府部門認定為違建樓宇的可能。倘華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則須承受按要求於指定時間內拆除及支付罰款的可能。如上述樓宇並未取得施工許可證及竣工證但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司修訂施工手續並上繳建築合約價的3%至6%，並須繳納消防及環境保護部門的罰款。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
107.	位於中國四川省內江市城西工業園2號路南的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約159,616平方米的土地，以及16幢建於其上並於二零一五年落成及在建的樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為44,928.93平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六二年六月十九日屆滿。	該物業正在興建。	人民幣52,070,000元 (相當於約港幣63,190,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣55,460,000元 (相當於約港幣67,310,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣26,555,700元 (相當於約港幣32,227,800元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣28,284,600元 (相當於約港幣34,326,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：內市國用(2012)第005847號)，該物業總土地面積約159,616平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司作工業用途，期限至二零六二年六月十九日屆滿。

2. 根據日期為二零一三年七月九日及二零一四年六月二十四日的2份建設工程規劃許可證(文件編號：建字第511001201300041號及第511001201400016號)，該物業(總建築面積46,471平方米)發展項目的建設工程符合城市建設規定，並已獲批准。

3. 根據日期分別為二零一三年十一月六日、二零一四年二月二十日、二零一四年七月一日及二零一四年八月一日的4份建築工程施工許可證(文件編號：內經開第201311003號、第201401001號、第201406018號、第201408020號)，該物業(總建築面積46,392.55平方米)發展項目的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。

4. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等總建築面積約為44,928.93平方米的樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣55,460,000元(相當於約港幣67,310,000元)。

5. 作為參考用途，於估值日多幢在建樓宇及構築物產生的成本為人民幣24,460,000元(相當於約港幣29,680,000元)。

6. 完成該物業的建築成本預計約為人民幣4,000,000元。該物業預定於二零一五年底竣工以供使用。

7. 倘計劃發展竣工，其資本值約為人民幣83,920,000元。

8. 華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

9. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理物業的土地使用權。

   (iv) 華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證均屬有效。該等樓宇尚未完成竣工驗收但已投入使用。相關政府機構有權要求華潤雪花啤酒(內江)有限責任公司支付罰款、停用及責令改正，並須繳納消防及環境保護部門的罰款。

10. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	建設工程規劃許可證	有
(iv)	建築工程施工許可證	有

11. 該物業的土地部份於二零一二年六月一日以總收購價人民幣28,094,544元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣79,620,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
108.	位於中國四川省邛崍市臨邛鎮西郊橫路11號南的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約66,621.80的土地以及建於其上並於一九八三年至二零一五年期間分多個階段落成的17幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為17,330.08平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途,最早屆滿日為二零四八年十月十五日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣30,420,000元 (相當於約港幣36,920,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣16,040,000元 (相當於約港幣19,470,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣15,514,200元 (相當於約港幣18,827,900元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣8,180,400元 (相當於約港幣9,927,700元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：邛國用(2008)字第313號至第315號)，該物業總土地面積約66,621.80平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司作工業用途，期限分別至二零四八年十月十五日、二零四八年十月十五日及二零五六年八月三十日屆滿。

2. 根據2份房屋所有權證(文件編號：邛房權證監證字第0002509號及第0002514號)，8幢樓宇總建築面積約15,926.58平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司擁有。此外，總建築面積約7,486.48平方米的樓宇已被拆除。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的9幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等總建築面積約9,843.60平方米的樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣16,040,000元(相當於約港幣19,470,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司合法擁有土地使用權，鑒於其並未提供任何房屋所有權證，吾等無法對其就該等樓宇的所有權發表意見。

   (ii) 物業的土地使用權、房屋所有權(包括該等尚未取得房屋所有權證的樓宇)不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理物業的土地使用權及房屋所有權。

   (iv) 因缺少施工許可證、規劃許可證及竣工和驗收手續而未取得房屋所有權證的樓宇存在被政府部門認定為違建樓宇的可能。倘華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司未能按主管規劃機關的規定糾正有關缺陷，則須承受按要求於指定時間內拆除及支付罰款的可能。如上述樓宇並未取得施工許可證及竣工驗收但已投入使用，相關政府機關有權要求華潤雪花啤酒(邛崍)有限責任公司修訂施工手續並上繳建築合約價的3%至6%，並須繳納消防及環境保護部門的罰款。於轉讓、抵押或採取其他合法途徑運用該等被視為違建樓宇的樓宇時將存在法律障礙。就已取得施工許可證、規劃許可證以及竣工證書及驗收證書但尚未取得房屋所有權證的樓宇而言，中國法律意見傾向認為該等樓宇將不會被視為違建樓宇。然而，該等樓宇的房屋所有權證僅可於上述樓宇獲取房屋所有權證後方可註冊。因此，無法確定該等樓宇可否成功取得房屋所有權證。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
109.	位於中國四川省自貢市大安區大山鋪鎮大山村5、6、7組的一個工業綜合廠區。 (由華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約50,716.58平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為22,263.75平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五一年五月屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣26,340,000元 (相當於約港幣31,970,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣13,433,400元 (相當於約港幣16,302,700元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證(文件編號：自國用(2009)第042498號至第042500號)，該物業總土地面積約50,716.58平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司作工業用途，期限至二零五一年五月屆滿。

2. 根據31份房屋所有權證(文件編號：自房權證(2009)字第01190054號、第022000517號、第022000578號、第2022300237號、第022300298號、第022300317號、第022300342號、第022300378號、第022300422號、第022300679號、第02230070X號、第022300747號、第022300784號、第022301129號、第022301130號、第022301142號、第022301178號、第02230118X號、第022301209號、第022301222號、第022301258號、第02230126X號、第022301271號、第022301283號、第022301295號、第022301302號、第022301314號、第022301326號、第022301338號、第022401036號及第022401177號)，31幢樓宇總建築面積約22,263.75平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司已取得相應國有土地使用權證，因此合法擁有該等土地的土地使用權，惟仍存在下列可能性：華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司無法提供土地使用權出讓合同及土地出讓金付款的相關材料，因此其不確定土地使用權出讓合同規定的土地出讓金是否已獲悉數支付。倘華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司並未根據土地使用權出讓合同悉數支付土地

出讓金，則可能會面臨取消合同、撤銷國有土地使用權證及收回土地。惟考慮到華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司已取得換發的國有土地使用權證，且迄今為止土地資源管理部門並未向華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司提出追索，華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司因未能悉數支付土地出讓金而對其擁有的土地使用權造成重大影響的可能性較低。根據華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司作出的聲明及確認，國有土地使用權證相應編號為自國用(2009)第042499號的該幅土地上概無建有樓宇。由於對原土地使用權出讓合同及建設指數文件的相關協議瞭解不足，可能被視為閒置土地，因此可能會被收取土地閒置費甚至被無償收回土地。

(ii) 華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司已取得相應房屋所有權證，因此合法擁有該物業的房屋所有權，惟仍存在下列可能性：房屋所有權證字房權證(2009)第022301271號規定該樓宇所在的土地是透過「劃撥」獲得，根據華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司作出的聲明，該樓宇的相關土地為自國用(2009)第042498號，該樓宇屬於華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司購買的一間舊廠房，有關國有土地使用權證上的資料於其換發時並無變動，華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司由於時間過去已久而無法提供相關證明文件，該土地及該樓宇或會受相關權利限制。惟考慮到該等國有土地使用權證已獲換發且土地使用權類型記為「出讓」，且迄今為止土地資源管理部門並未向華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司提出追索，該土地及樓宇因土地性質為「劃撥」而被施加權利限制的可能性較小。兩份房屋所有權證字房權證(2009)第022301326號及第022401036號並無指出獲得土地使用權及使用期限的方式，根據華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司作出的聲明，該樓宇屬於華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司購買的一間舊廠房，該樓宇所在土地乃由政府免費出讓，因而並無指出獲得土地使用權的方式，華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司由於時間過去已久無法提供任何相關證明文件。惟考慮到相應國有土地使用權證已獲換發，且迄今為止土地資源管理部門並未向華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司提出追索，該樓宇因該土地是免費出讓被施加權利限制的可能性較低。

(iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iv) 除上述注意事項及根據現時可用的材料及資料外，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司有權合法佔有、使用、租賃、轉讓或採納其他合法途徑處理土地使用權。上述證書提供的上述處理途徑並無限制。因此，無法確定當中是否載有任何限制與原土地使用權出讓合同相悖。

(v) 除上述有可能的注意事項外，華潤雪花啤酒(自貢)有限責任公司有權佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
110.	位於中國四川省成都市高新區石羊街三個組別的一個工業綜合廠區 (由雪花啤酒(成都)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約143,802.52平方米的土地，以及建於其上並於二零零七年至二零一零年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。其中一項附屬構築物當時在建。 該物業總建築面積約為56,617.71平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五六年十月二十四日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業總建築面積約5,880平方米的部份已出租。(參閱附註4)	人民幣224,910,000元 (相當於約港幣272,950,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣114,704,100元 (相當於約港幣139,204,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：成高國用(2014)第29855號)，該物業總土地面積約143,802.52平方米的土地使用權已授予雪花啤酒(成都)有限公司作工業用途，期限至二零五六年十月二十四日屆滿。

2. 根據12份房屋所有權證(文件編號：成房權證監證字第4234043號至第4234046號、第4234049號、第4234052號至第4234054號、第4234061號、第4234062號、第4234066號及第4234067號)，多幢樓宇總建築面積約56,617.71平方米的房屋所有權由雪花啤酒(成都)有限公司擁有。

3. 作為參考用途，於估值日一項在建構築物產生的成本為人民幣110,000元(相當於約港幣130,000元)。

4. 已就該物業(1,800平方米)訂立租賃協議，自二零一四年二月一日起至二零一七年一月三十一日為期三年，月租為人民幣8,500元。租戶擁有重續的優先權。任何一方可透過向另一方發出兩個月通知以單方面提前終止租賃協議。倘有關通知少於兩個月，則終止方須向另一方賠償一個月租金。

   已就該物業的2,400平方米及1,680平方米訂立租賃協議，期限自二零一一年八月二日起至二零一六年十二月三十一日，月租分別為每平方米人民幣15元及每平方米人民幣4元，每年可按年增加7.5%(免租期自二零一一年八月二日起至二零一一年十二月三十一日)。租戶可免費使用該物業一樓的停車場。租戶須負責繳交水、電、電話、煤氣、用地管理費及租賃相關稅項。倘業主繼續出租物業，則租戶擁有重續租賃的優先權。

5. 雪花啤酒(成都)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 雪花啤酒(成都)有限公司合法擁有物業的土地使用權及房屋所有權。

(ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 截至國有土地使用權證所列土地使用期限內，雪花啤酒(成都)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑運用該物業的土地使用權及房屋所有權。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
111.	位於中國湖北省枝江市迎賓大道50號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司持有)	該物業包括5幅土地面積約109,883.61平方米的土地，以及建於其上並於一九八八年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為33,798.89平方米(不包括建築面積約695.49平方米的鍋爐鋼煤棚(目前處於殘舊狀態)(文件編號：枝江市房權證馬家店字第0127153號)。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五三年十二月三十日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣52,740,000元 (相當於約港幣64,000,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣26,897,400元 (相當於約港幣32,642,500元)

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證(文件編號：枝江國用(2007)第1100295號、枝江國用(2009)第0800093號、第0800094號及第0801084號以及枝江國用(2010)第0800562號)，該物業總土地面積約109,883.61平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司作工業用途，期限分別至二零五六年八月十九日、二零五五年七月二十六日、二零五三年十二月三十日、二零五九年三月十六日及二零五九年十一月二日屆滿。

2. 根據32份房屋所有權證(文件編號：枝江市房權證馬家店字第0127137號、第0127139號、第0127140號、第0127142號、第0127143號、第0127145號、第0127146號、第0127148號、第0127154號至第0127156號、第20111588號至第20111601號、第20130211號至第20130217號)，多幢樓宇總建築面積約33,798.89平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項:

(i) 在下列的注意事項的規限下,華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司合法擁有該物業的土地使用權:

a. 就三幅土地(土地使用權證(文件編號:枝江國用(2007)第1100295號、枝江國用(2009)第0800093號、第0800094號)而言,華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司並無提供原土地使用權出讓合同,因此,吾等未能釐定上述合約有否任何土地使用權限制。

b. 就該物業的土地使用權而言,該物業的轉讓價較公平市值為低,而華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司並無提供國有資產監督管理機構的批文,故國有資產監督管理機構或債權人可能向法院申請確認轉讓為無效或遭撤銷。然而,自轉讓開始起至中國法律意見日期止已超過10年,該轉讓並無遭到任何反對,故中國法律意見傾向認為出現上述情況的可能性相對較低。

c. 就特定土地而言(土地使用權證(文件編號:枝江國用(2010)第0800562號),由於土地上並無樓宇或在建工程,故華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司可能被要求支付土地閒置費,甚至可能遭無償收回土地。

d. 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。截至國有土地使用權證所列土地使用期限內,華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑運用該物業的土地使用權。上述土地使用權證未對合法途徑運用土地作出任何限制。然而,吾等未能釐定該三塊土地(文件編號:枝江國用(2007)第1100295號、枝江國用(2009)第0800093號、第0800094號)的原土地使用權出讓合同有否訂明任何牴觸限制。

(ii) 華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司合法擁有取得房屋所有權證的樓宇的房屋所有權。上述樓宇的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。在上述注意事項的規限下,除與原土地使用權出讓合同訂明的限制抵觸者外,華潤雪花啤酒(宜昌)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑運用該物業的房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下:

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
112.	位於中國湖北省天門市竟陵草鞋店街1號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(天門)有限公司持有)	該物業包括4幅總土地面積約115,436.85平方米的土地，以及建於其上並於一九八五年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為28,335.31平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五一年十一月十五日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣87,310,000元 (相當於約港幣105,960,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣44,528,100元 (相當於約港幣54,039,000元)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證(文件編號：天國用(2005)第1760號、第1768號以及天國用(2011)第2059號及第2060號)，該物業總土地面積約115,436.85平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(天門)有限公司作工業用途，期限分別至二零五一年十一月十五

日、二零五五年十月二十一日、二零六一年十月三十一日及二零五九年六月十八日屆滿。誠如上述4份土地使用權證所指出，倘獲國土局批准，四塊土地可租賃、轉讓或抵押。

2. 根據30份房屋所有權證(文件編號：天門市房權證竟陵字第00025362號至第00025364號、第00025370號、第00025371號、第00025373號、第00025375號、第00047348號至第00047350號、第00048277號至第00048280號、第00048408號、第00048410號至第00048421號、第00049720號、第00055277號及第00055278號)，多幢樓宇總建築面積約28,335.31平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(天門)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，因所有土地需政府批准方可自由轉讓，吾等並無賦予所有土地、樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設土地、樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為該土地的市值為人民幣59,230,000元(相當於約港幣71,880,000元)以及該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣28,080,000元(相當於約港幣34,080,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(天門)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 在下列注意事項的規限下，土地使用權的擁有權依法歸屬華潤雪花啤酒(天門)有限公司。

a. 鑒於土地面積約845平方米的部份土地(土地使用權證(文件編號：天國用(2005)第1768號)尚未簽署國有土地使用權出讓合同或支付土地出讓金。根據中國法律，土地使用權的業主須於簽署土地使用權出讓合同後60日內悉數支付土地出讓金。倘逾期土地出讓金尚未悉數支付，賣方有權終止合同並要求就違約作出賠償。土地使用權合同可能遭終止並導致土地被收回。

b. 中國法律意見尚未接獲有關豁免土地契稅(文件編號：天國用(2005)第1768號)的文件。根據中國法律，倘尚未結清契稅，華潤雪花啤酒(天門)有限公司將須支付稅項及相關逾期罰款。土地上並無在建樓宇或建築物(文件編號：天國用(2011)第2059號及第2060號)，而華潤雪花啤酒(天門)有限公司確認上述土地用作儲存瓶子及箱子。然而，根據2份上述土地的土地使用權出讓合同及中國法律及法規有關閒置土地的規定，該兩幅土地可能被視為閒置土地及遭罰款，並遭土地機關無償收回。

(ii) 該等土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(iii) 誠如上述4份土地使用權證所述，該四幅土地不得在未經天門國土局批准的情況下租賃、轉讓或抵押。儘管華潤雪花啤酒(天門)有限公司聲明該等限制實際上將不會影響有關土地的處置行為，中國法律意見理解該四幅土地不得在未經天門國土局批准的情況下租賃、轉讓或抵押。再者，就一幅土地(文件編號：天國用(2005)第1760號)而言，由於並無上述原國有土地使用權出讓合同，故未能釐定是否存在當中所載的牴觸限制。

(iv) 該等房屋所有權依法歸屬於華潤雪花啤酒(天門)有限公司。

(v) 該等房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(vi) 除上述土地使用權提示的可能性外，華潤雪花啤酒(天門)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓樓宇。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

7. 該物業的土地部分已於二零一一年六月二十九日以總收購價人民幣2,190,905元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣45,000,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
113.	位於中國湖南省華容縣城關鎮李家湖的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(湖南)有限公司持有)	該物業包括9幅總土地面積約131,069.94平方米的土地，以及建於其上並於二零零二年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為43,481.93平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 物業的一部份已獲授具不同年期(最早於二零四二年四月十日屆滿)的土地使用權，作工礦倉儲及住宅用途。該物業餘下部份已獲劃撥土地使用權，作住宅用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣109,830,000元 (相當於約港幣133,290,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣9,810,000元 (相當於約港幣11,900,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣56,013,300元 (相當於約港幣67,977,300元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣5,003,100元 (相當於約港幣6,071,700元)

附註：

1. 根據7份國有土地使用權證(文件編號：華國用(2007)第0327號、第0328號、第0330號、第0332號、第0333號及第0345號以及華國用(2008)第0345號)，該物業總土地面積約130,369.5平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(湖南)有限公司，作工礦倉儲及住宅用途，期限分別至二零五五年十月二十四日、二零五五年四月十一日、二零五五年十月二十四日、二零五四年五月二十四日、二零五四年五月三十日、二零四二年四月十日及二零五八年七月三十一日屆滿。

2. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：華國用(2007)第0329號及第0331號)，該物業總土地面積約700.44平方米的土地使用權已劃撥予華潤雪花啤酒(湖南)有限公司，作住宅用途。

3. 附註2所提述的2份國有土地使用權證項下的土地使用權及1份國有土地使用權證(文件編號：華國用(2007)第0327號)與其他第三方共同使用。

4. 根據37份房屋所有權證(文件編號：華房權證城關鎮字第00066673號至第00066682號、第0128080號、第0128083號至第0128085號、第0128088號至第0128095號、第0128097號至第0128104號、第0128108號至第0128110號、第0128112號、第0128114號、第0128117號及第0128119號)，多幢樓宇總建築面積約31,963.21平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(湖南)有限公司擁有。

5. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予該等土地(文件編號：華國用(2007)第0329號及第0331號)及建於其上的樓宇(文件編號：華房權證城關鎮字第0128089號至第0128094號及第0128097號至第0128102號)任何商業價值，原因為該物業為劃撥物業。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣480,000元(相當於約港幣580,000元)。

6. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未取得房屋所有權證的總建築面積約11,518.72平方米的多幢樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣9,330,000元(相當於約港幣11,320,000元)。

7. 華潤雪花啤酒(湖南)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

8. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 在下列注意事項的規限下，華潤雪花啤酒(湖南)有限公司合法擁有該物業的土地使用權，惟未能釐定該土地的土地出讓金是否已悉數支付。倘華潤雪花啤酒(湖南)有限公司尚未悉數償付土地出讓金，土地使用權出讓合同可能遭終止並導致土地被收回。倘獲相關政府部門批准，並於簽署土地使用權出讓合同及支付土地出讓金的情況下，於劃撥土地上的土地及樓宇可予轉讓、租賃或抵押。在上述注意事項及土地使用權出讓合同所列限制(如有)的規限下，於國有土地使用權證所列的土地使用期限內，華潤雪花啤酒(湖南)有限公司有權依法佔用、使用、租賃及轉讓土地使用權。

   (ii) 已取得房屋擁有權證的房屋擁有權依法歸屬於華潤雪花啤酒(湖南)有限公司。倘獲相關政府部門批准，並於簽署土地使用權出讓合同及支付土地出讓金的

情況下，於劃撥土地上的土地及樓宇可予轉讓、租賃或抵押。上述樓宇不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(湖南)有限公司有權依法佔用、使用、租賃或轉讓該等樓宇。

(iii) 尚未取得房屋擁有權證的樓宇已完工。雪花湖南尚未提供建築批文的資料。中國法律意見假設雪花湖南尚未取得全部所需建築批文。總括而言，倘該等樓宇的建築不可予以改正，華潤雪花啤酒(湖南)有限公司可能將被要求於所訂時間拆卸或沒收樓宇或非法收入及支付罰款。根據華潤雪花啤酒(湖南)有限公司的確認書，其尚未接獲規劃部門或其他有關部門要求所訂持間改正或拆卸或禁止繼續使用該等樓宇的通知。

9. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
114.	位於中國湖南省岳陽市華容縣城關鎮陵園路橋東的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(湖南)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約7,219平方米的土地，以及建於其上並於二零零四年前後落成的多幢樓宇。 樓宇總建築面積約為1,972.8平方米。 樓宇主要包括倉庫。 該物業已獲授土地使用權，作工礦倉儲用途，期限至二零五四年十二月十三日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣3,410,000元 (相當於約港幣4,140,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣1,739,100元 (相當於約港幣2,110,600元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：華國用(2007)第0334號)，該物業土地面積約7,219平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(湖南)有限公司，作工礦倉儲用途，期限至二零五四年十二月十三日屆滿。

2. 根據3份房屋所有權證(文件編號：華房權證城關鎮字第0128105號至第0128107號)，多幢樓宇總建築面積約1,972.8平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(湖南)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(湖南)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 在下列注意事項的規限下，華潤雪花啤酒(湖南)有限公司合法擁有該物業的土地使用權，惟未能釐定該土地的土地出讓金是否已悉數支付。倘華潤雪花啤酒(湖南)有限公司尚未悉數償付土地出讓金，土地使用權出讓合同將可能遭終止並導致土地被收回。在上述注意事項及土地使用權出讓合同所列限制(如有)的規限下，於國有土地使用權證所列的土地使用期限內，華潤雪花啤酒(湖南)有限公司有權依法佔用、使用、租賃及轉讓土地使用權。

   (ii) 已取得房屋擁有權證的房屋擁有權依法歸屬於華潤雪花啤酒(湖南)有限公司。上述樓宇不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(湖南)有限公司有權依法佔用、使用、租賃或轉讓該等樓宇。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
115.	位於中國湖北省黃石市黃金山工業新區大棋大道239號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(黃石)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約153,478平方米的土地，以及建於其上並於二零一二年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為41,983.82平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六一年十月三十日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣137,700,000元 (相當於約港幣167,110,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣70,227,000元 (相當於約港幣85,226,900元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：大冶國用(2012)第0251040090號)，該物業土地面積約153,478平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(黃石)有限公司作工業用途，期限至二零六一年十月三十日屆滿。

2. 根據13份房屋所有權證(文件編號：黃房權證經字第201415036號、第201415049號、第201415055號、第201415056號、第201415058號至第201415061號、第201415063號、第201415064號、第201415068號、第201415069號及第201415071號)，多幢樓宇總建築面積約41,983.82平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(黃石)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(黃石)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(黃石)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。該等土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(黃石)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理上述土地的土地使用權。

   (ii) 房屋所有權依法歸屬於華潤雪花啤酒(黃石)有限公司。該等樓宇不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(黃石)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該等樓宇的房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

6. 該物業的土地部份於二零一一年十一月一日以總收購價人民幣27,630,685元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣114,310,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
116.	位於中國湖南省婁底市婁底經濟技術開發區群樂街北側的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(婁底)有限公司持有)	該物業包括2幅總土地面積約163,246.83平方米的土地，以及建於其上並於二零一三年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為43,811.61平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零六一年五月二十五日。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣186,860,000元 (相當於約港幣226,770,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣95,298,600元 (相當於約港幣115,653,600元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(文件編號：婁國用(2011)第08613號及婁國用(2012)第06108號)，該物業總土地面積約163,246.83平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(婁底)有限公司作工業用途，期限分別至二零六一年五月二十五日及二零六二年三月二十八日屆滿。

2. 根據13份房屋所有權證(文件編號：婁房權證婁底字第S201407020001號至第S201407020007號、第S201407020017號、第S201407020020號、第S201407020023號、第S201407020026號、第S201407020029號及第S201407020030號)，多幢樓宇總建築面積約43,811.61平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(婁底)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(婁底)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 在下列注意事項規限下，華潤雪花啤酒(婁底)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。尚未就該兩幅土地其中一幅(文件編號：婁國用(2012)第06108號)簽署土地使用權出讓合同。考慮到華潤雪花啤酒(婁底)有限公司已取得土地使用權證，中國法律意見認為於並未簽署土地使用權出讓合同的情況下影響土地使用權的可能性相對較低，而華潤雪花啤酒(婁底)有限公司則應當補簽相關土地使用權出讓合同。

(ii) 於國有土地使用權證所列的土地使用期限內，華潤雪花啤酒(婁底)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理兩幅土地的土地使用權。上述合法途徑處理該等土地概無任何限制，惟華潤雪花啤酒(婁底)有限公司並無簽署土地(文件編號：(婁)國用(2012)第06108號)的土地使用權出讓合同，故未能釐定就上述土地將簽署的土地使用權出讓合同是否有任何牴觸限制。

(iii) 誠如土地(文件編號：婁國用(2011)第08613號)的土地使用權證所述，新土地使用權證將於該土地上所建的樓宇完工後簽發。華潤雪花啤酒(婁底)有限公司聲明該等樓宇已完工，惟華潤雪花啤酒(婁底)有限公司尚未申請新土地使用權證。中國法律意見理解，華潤雪花啤酒(婁底)有限公司負責向婁底國土局更換新土地使用權證，否則可能影響該土地的處置行為，如轉讓。

(iv) 該兩幅土地的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

(v) 已取得房屋所有權證的房屋所有權依法歸屬於華潤雪花啤酒(婁底)有限公司。上述樓宇不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。除上述土地使用權提示的可能性外，華潤雪花啤酒(婁底)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該等樓宇的房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

6. 該物業的一部份土地部份於二零一一年十一月一日以總收購價人民幣40,402,541元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣125,230,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
117.	位於中國湖南省湘西自治州湘西吉鳳經濟開發區一個工業綜合廠區的開發項目 (由華潤雪花啤酒(湘西)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約128,497.07平方米的土地，以及在建中的多幢工業樓宇及構築物。 第一及第二期建成後，樓宇建築面積將分別約為30,550.72平方米及39,893.2平方米。 樓宇主要包括車間、辦公樓、員工宿舍。 構築物主要包括道路及牆體。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六一年十二月五日屆滿。	第一期現時在建中，大部份樓宇已建至封頂，處於裝修中，並計劃於二零一五年底落成。第二期的施工日期尚未確認。	人民幣85,890,000元 (相當於約港幣104,240,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣43,803,900元 (相當於約港幣53,160,100元)

附註：

1. 根據一份由湘西自治州國土資源局(甲方)與華潤雪花啤酒(湘西)有限公司(乙方)簽署的土地使用權授權合約，乙方同意以人民幣9,330,000元的代價購買土地面積約128,497.07平方米的物業的土地使用權作工業用途，期限為50年。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：州國用(2012)第000021號)，該物業土地面積約為128,497.07平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(湘西)有限公司作工業用途，期限至二零六一年十二月五日屆滿。

3. 根據日期為二零一四年十月二十九日的建設用地規劃許可證(文件編號：地字第20141051號)，一幅土地面積約128,497.07平方米的土地建築地盤符合城市建設規定。

4. 根據日期分別為二零一四年十二月十七日、二零一四年十二月十七日、二零一五年三月十七日、二零一五年三月十七日及二零一五年三月十七日的5份建設工程規劃許可證(文件編號：建字第20141223號、第20141224號及第20150304號至第20150306號)，該物業(總建築面積為31,156.83平方米)發展項目的建築工程符合城市建設規定，並已獲批准。

5. 根據日期分別為二零一五年五月二十五日及二零一五年六月八日的2份建築工程施工許可證(文件編號：第K433101201505250101號及第K433101201506080101號)，該物業(總建築面積為29,371.20平方米)發展項目的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。

6. 完成該物業的建築成本預計約為人民幣66,100,000元。該物業預定於二零一五年底竣工以供使用。

7. 倘計劃發展竣工，其資本值約為人民幣152,000,000元。

8. 華潤雪花啤酒(湘西)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

9. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 華潤雪花啤酒(湘西)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(湘西)有限公司有權依法佔用、使用、租賃或轉讓於國有土地使用權證所列土地使用期限內的土地使用權。

(ii) 部份在建樓宇(包括聯合車間、辦公樓、灌裝車間、宿舍及食堂)已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證，該等許可證均屬有效，且截至中國法律意見日期並無遭撤銷或修改。部份在建樓宇(包括叉車維修車間、理瓶棚、污水站站房、固廢物鋼棚、廁所及門衛房)已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證但尚未取得建築工程施工許可證。因此，華潤雪花啤酒(湘西)有限公司不得於取得建築工程施工許可證前施工，否則華潤雪花啤酒(湘西)有限公司將可能被相關政府機構勒令停止施工、支付罰款。

(iii) 所有在建物業不受查封、抵押或樓宇所有權的重大不利影響所規限。

10. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	有
(v)	建設工程施工許可證	有(部份)

11. 該物業的土地部份於二零一二年五月十一日以總收購價人民幣9,891,875元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣46,990,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
118.	位於中國湖北省武漢市東西湖區嚴家渡特一號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(武漢)有限公司持有)	該物業包括11幅總土地面積約340,478.5平方米的土地，以及建於其上並於一九八二年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為108,752.13平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權，作工業及住宅用途，最早屆滿日為二零四八年六月十日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業總土地面積約1,150平方米的部份已出租。(參閱附註6) 該物業總建築面積約233.41平方米的部份已出租。(參閱附註7)	人民幣193,220,000元 (相當於約港幣234,490,000元) **貴集團應佔權益** 45.90% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣88,687,980元 (相當於約港幣107,631,000元)

附註：

1. 根據10份國有土地使用權證(文件編號：東國用(2006)第160101001號、第160101006號、第160101007號、第160101009號、第160101011號至第160101013號、第16101022號、第160101023號及第180101983號)，該物業總土地面積約為337,375.95平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(武漢)有限公司作工業用途，期限分別至二零四八年六月十日、二零四八年六月十日、二零四八年六月十日、二零四八年七月十四日、二零五三年十一月三日、二零四八年六月十日、二零四八年七月十四日、二零四八年六月十日、二零四八年六月十日及二零四八年十月二十七日屆滿。

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：東國用(2007)第160101014號)，該物業土地面積約3,102.5平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(武漢)有限公司，作住宅用途，期限至二零七四年十月十一日屆滿。

3. 根據8份房屋所有權證(文件編號：武房權證東字第200403987號、第200403988號、第2009008248號至第2009008253號)，多幢樓宇總建築面積約106,621.16平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(武漢)有限公司擁有。

4. 根據一份房屋所有權證(文件編號：武房權證東字第2009006102號)，多幢樓宇總建築面積約1,046.29平方米的房屋所有權由武漢華潤啤酒有限公司擁有。

5. 根據5份房屋所有權證(文件編號：武房權證東字第2009006103號至第2009006107號)，多幢樓宇總建築面積約1,084.68平方米的房屋所有權由武漢華潤東西湖啤酒有限公司擁有。

6. 已就該物業的一部份(1,150平方米)訂立租賃協議，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日為期兩年，月租為人民幣2,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘業主繼續根據相同的條款及條件出租物業，則租戶擁有重續的優先權。

7. 已就該物業的一部份(233.41平方米)訂立租賃協議，自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日為期一年，月租為人民幣2,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘業主向一名第三方轉讓所有權，則此租賃協議仍對新業主具有約束力。業主須於轉讓前提前三個月知會租戶。根據相同的條款及條件，租戶擁有購買的優先權。

8. 華潤雪花啤酒(武漢)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

9. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 華潤雪花啤酒(武漢)有限公司合法擁有該物業的土地使用權，惟仍存在下列可能性：至於11幅土地(土地使用權證(文件編號：東國用2006第160101001號、第160101006號、第160101007號、第160101009號、第160101011號至第160101014號、第160101022號、第160101023號及第180101983號)，華潤雪花啤酒(武漢)有限公司可能無法提供原土地使用權出讓合同或有關土地出讓金付款的任何資料，因此無法確定土地出讓金是否已獲悉數支付。倘土地出讓金尚未獲悉數支付，則合同可能被取消，證書可能遭撤銷及土地可能被收回。然而，基於華潤雪花啤酒(武漢)有限公司已取得所有登記於華潤雪花啤酒(武漢)有限公司名下的換發土地使用權證且並無自相關政府機關接獲追索文件，土地使用權受到重大影響的可能性相對較小。該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。根據上述注意事項及現時所獲資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(武漢)有限公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。上述證書並無對上述處理途徑作出限制，無法確定該等土地的原土地使用權出讓合同當中是否載有相反限制。

(ii) 下列樓宇並未登記於華潤雪花啤酒(武漢)有限公司名下，而是登記於武漢華潤啤酒有限公司或武漢華潤東西湖啤酒有限公司名下：(文件編號：武房權證東字第2009006102號至第2009006107號)。

(iii) 華潤雪花啤酒(武漢)有限公司已就上述樓宇取得相應的房屋所有權證，因此合法擁有該等樓宇的房屋所有權。上述樓宇不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。根據下列的可能性，華潤雪花啤酒(武漢)有限公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他途徑處理該物業的房屋所有權。由於根據第(ii)項的證書(武房權證東字第2009006102號至第2009006107號)，該等樓宇的房屋所有權並非登記於華潤雪花啤酒(武漢)有限公司名下，故於華潤雪花啤酒(武漢)有限公司申請更改該等房屋所有權證的業主姓名／名稱及換發房屋所有權證前，有關樓宇或不得轉讓、抵押或以其他途徑處理。

(iv) 誠如華潤雪花啤酒(武漢)有限公司所提供，租賃詳情如下：

華潤雪花啤酒(武漢)有限公司於二零一三年十月二十一日就有關土地使用權證(東國用(2006)第160101011號)的土地與武漢市東西湖區東寶加油站簽訂一份租賃協議(A-ZF2013-0009)；及於二零一五年一月四日就有關土地使用權證(東國用(2006)第160101001號)以及房屋所有權證(武房權證東字第200403987號)的物業與華潤雪花啤酒(中國)有限公司湖北分公司簽訂一份租賃協議(A-QT2014-091)。

(v) 就有關物業簽訂的租賃協議乃符合中國法律或法規的強制性規定且屬合法有效。

10. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有(部份)

(ii) 房屋所有權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
119.	(甲)位於中國湖北省襄陽市樊城區風華小區2幢1單元第1層及第2層的兩個單位 (乙)位於中國湖北省黃石市黃石大道820-12號第5層的一個住宅單位 (由華潤雪花啤酒(武漢)有限公司持有)	物業(甲)包括位於約一九九五年落成的樓宇第1及2層的兩個單位。 物業(甲)總建築面積約為144.93平方米。 物業(乙)包括位於約一九九七年落成的9層高樓宇第5層的一個住宅單位。 物業(乙)總建築面積約為86.13平方米。	該物業(甲)及(乙)現時由 貴集團佔用作員工宿舍用途。 物業(甲)已出租部份的建築面積約為144.93平方米。(參閱附註4)	人民幣1,100,000元 (相當於約港幣1,330,000元) **貴集團應佔權益** 45.90% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣504,900元 (相當於約港幣612,700元)

附註:

1. 根據一份房屋所有權證(文件編號:襄樊市房權證樊城區字第00065381號),該物業(甲)建築面積約為67.08平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(武漢)有限公司擁有,作非住宅用途。

2. 根據房屋所有權證(文件編號:襄樊市房權證樊城區字第00065380號),該物業(甲)建築面積約為77.85平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(武漢)有限公司擁有。

3. 根據房屋所有權證(文件編號:黃房權證2004港字第0100635號),物業(乙)建築面積約為86.13平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(武漢)有限公司擁有。

4. 已就該物業的一部份(144.93平方米)訂立租賃協議,自二零一四年十一月一日起至二零一五年十月三十一日為期一年,月租為人民幣2,916.67元。租戶須負責有關物業的所有開支。倘業主繼續根據相同的條款及條件出租物業,則租戶擁有重續的優先權。業主有權透過向租戶發出三個月事先書面通知以單方面提前終止租賃協議,並收回物業而無需承擔任何責任。

5. 華潤雪花啤酒(武漢)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有90%權益的附屬公司,而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

(i) 因歷史原因，華潤雪花啤酒(武漢)有限公司無法提供該物業(甲)、(乙)的相應土地使用權證。

(ii) 華潤雪花啤酒(武漢)有限公司合法擁有該物業(甲)、(乙)的房屋所有權。該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所限。根據以下的可能性，華潤雪花啤酒(武漢)有限公司有權合法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的房屋所有權。華潤雪花啤酒(武漢)有限公司無法提供3套商品房的土地使用權證，該等房屋將可能面臨無法進行轉讓、抵押或進行其他處置的可能。

(iii) 誠如華潤雪花啤酒(武漢)有限公司所提供，租賃詳情如下：

華潤雪花啤酒(武漢)有限公司於二零零四年十一月四日就有關房屋所有權證(襄樊市房權證樊城區字第00065381號及第00065380號)的該等物業與吳俊麗簽訂一份租賃協議(A-QT2014-068)。

(iv) 就有關物業訂立的租賃協議符合中國法律或法規的強制性規定且屬合法有效。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
120.	位於中國廣東省東莞市東城區科技工業園8號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(廣東)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約171,040平方米的土地，以及建於其上並於二零零六年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為76,880.09平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣241,690,000元 (相當於約港幣293,310,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣123,261,900元 (相當於約港幣149,589,700元)

附註：

1. 根據東莞市東城區辦事處(甲方)與華潤雪花啤酒(廣東)有限公司(乙方)所訂立日期為二零零四年十二月二日的國有土地使用權出讓合同，甲方同意代乙方完成申請土地面積約171,040平方米土地的土地使用權證作工業用途，期限為50年，土地出讓金為人民幣50,798,880元。

2. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得國有土地使用權證的土地任何商業價值。由於房地產權證上列明，該土地不得於公開市場上轉讓，故吾等並無賦予該等土地商業價值。而作為參考用途，假設該等土地已獲准於公開市場上轉讓，該土地的市值於估值日為人民幣92,110,000元(相當於約港幣111,780,000元)。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且其可自由轉讓，吾等認為總建築面積約76,880.09平方米的該等樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣149,580,000元(相當於約港幣181,530,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(廣東)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 至於「該地盤十字路」(地盤中央的交叉區域)，華潤雪花啤酒(廣東)有限公司已與相關政府部門簽訂「國有建設用地使用權出讓合同」，並已支付相關地價及稅項。因此，華潤雪花啤酒(廣東)有限公司有權向相關政府部門提出申請「該地盤十字路」的國有土地使用權證書。

   (ii) 至於「該地盤四幅土地」，華潤雪花啤酒(廣東)有限公司將可能會被追討未繳地價及約定的相關滯納金，並可能被相關政府機關處以罰款且或存在土地被政府收回的可能性。因此，華潤雪花啤酒(廣東)有限公司並不確定能取得「該地盤四幅土地」的國有土地使用權證及繼續佔用「該地盤四幅土地」。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	無
(ii)	房屋所有權證	無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
121.	位於中國廣東省東莞市松山湖高新區工業北三路1號的一個工業綜合廠區 (由雪花啤酒(東莞)有限公司持有)	該物業包括一幅總土地面積約167,163平方米的土地，以及建於其上並於二零零五年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為49,939.26平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限最早於二零五六年一月十九日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣228,980,000元 (相當於約港幣277,890,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣116,779,800元 (相當於約港幣141,723,100元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：東府國用(2006)第特803號)，該物業總土地面積約為167,163平方米的土地使用權已授予雪花啤酒(東莞)有限公司作工業用途，期限至二零五六年一月十九日屆滿；

2. 根據11份房屋所有權證(文件編號：粵房地權證莞字第1700753521號至第1700753531號)，22幢樓宇總建築面積約49,939.26平方米的房屋所有權由雪花啤酒(東莞)有限公司擁有。

3. 雪花啤酒(東莞)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(東莞)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 於中國法律意見日期，該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據於國有土地使用權證所列土地的使用期限內，華潤雪花(東莞)有限公司依法有權佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
122.	位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道平洲三山大道26號的一個工業綜合廠區 (由雪花啤酒(佛山)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約143,419.7平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為47,350.39平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫及辦公樓。 構築物主要包括道路及牆體。 該物業已獲授不同期限(最早於二零五六年四月十二日屆滿)的土地使用權作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣195,620,000元 (相當於約港幣237,400,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣99,766,200元 (相當於約港幣121,075,500元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：南府國用(2015)第0104524號及第0104525號)，該物業總土地面積約143,419.7平方米的土地使用權已授予雪花啤酒(佛山)有限公司作工業用途，期限分別至二零五七年八月二十七日及二零五六年四月十二日屆滿。

2. 根據6份房屋所有權證(文件編號：粵房地權證佛字第0200558600號、第0200558604號、第0200558607號、第0200558610號、第0200558613號及第0200558616號)，多幢樓宇總建築面積約47,350.39平方米的房屋所有權由雪花啤酒(佛山)有限公司擁有。

3. 雪花啤酒(佛山)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 雪花啤酒(佛山)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。現時尚無法釐定是否已繳足該幅土地(文件編號：南府國用(2015)第0104525號)土地出讓金款，尚不能排除雪花啤酒(佛山)有限公司尚未繳足土地出讓金款及其後或須受追索的情況。然而，鑒於地方稅務局已出具記稅金額為全部土地出讓金款的發票，且雪花啤酒(佛山)有限公司已獲取土地使用權證及尚未收到相關政府機構的追索文件，故土地使用權受影響的可能相對較小。誠如該幅土地(文件編號：南府國用(2015)第0104525號)的國有土地使用權出讓合同所示，雪花啤酒(佛山)有限公司有權轉讓(包括出售、交換及贈送)或出租該土地使用權，惟須滿足已完成發展項目及獲得南海區政府批准兩個條件。因此，雪花啤酒(佛山)有限公司日後處置土地使用權時或會受到限制。該物業的土地使用權不受查

封、抵押或其他產權負擔所規限。於國有土地使用權證所列土地使用期限內，雪花啤酒(佛山)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權，惟存在上述可能性。

(ii) 雪花啤酒(佛山)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。雪花啤酒(佛山)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的房屋所有權，惟存在上文(i)所述的可能性。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
123.	位於中國廣東省汕頭市振華園第30及31座的六十八個住宅單位 (由雪花啤酒(汕頭)有限公司持有)	該物業包括68個位於在一九九六年落成的振華園第30及31座不同樓層的住宅單位。 物業總建築面積約為7,195.18平方米。 該物業已獲授土地使用權作住宅用途，期限至二零六六年四月三十日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣24,050,000元 (相當於約港幣29,190,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣12,265,500元 (相當於約港幣14,885,300元)

附註：

1. 根據68份房地產權證(文件編號：粵房地證字第C2395109號、第C2549531號、第C2549533號、第C2549535號、第C2549536號、第C2549538號、第C2549539號、第C2549541號、第C2549543號、第C2549545號至第C2549547號、第C2549549號、第C2549551號、第C2549554號、第C2549563號至第C2549577號、第C2549579號、第C2549580號、第C2549583號、第C2549585號至第C2549588號、第C2549590號、第C2549592號、第C2549594號、第C2549595號、第C2549597號至第C2549599號、第C2549603號至第C2549608號、第C2549611號、第C2549612號、第C2549614號、第C2549615號、第C2549617號、第C2549619號、第C2549623號、第C2549624號、第C2549628號、第C2549629號、第C2549633號、第C2549634號及第C2549637號至第C2549642號)，該物業的土地使用權已授予作住宅用途，期限至二零六六年四月三十日屆滿。該物業總建築面積約7,195.18平方米的房屋所有權由金威啤酒(汕頭)有限公司擁有。

2. 雪花啤酒(汕頭)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

3. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 雪花啤酒(汕頭)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。然而，於房地產權證的業主名稱變更為雪花汕頭前，其或無法轉讓、抵押或透過其他合法途徑處置土地使用權。

   (ii) 雪花啤酒(汕頭)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。誠如雪花啤酒(汕頭)有限公司就變更房地產權證的業主名稱所告知，地方稅務局認為雪花啤酒(汕頭)有限公司須繳稅。由於雪花啤酒(汕頭)有限公司已合法擁有該物業的房屋

所有權及現時正與相關政府機構就變更房地產權證的業主名稱進行磋商，倘雪花汕頭按照相關政府機構的規定繳稅及申請變更業主名稱，則無法變更房地產權證業主名稱的可能性相對較小。然而，於變更房地產權證的業主名稱前，有關樓宇或無法轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 房地產權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
124.	位於中國廣東省汕頭市潮汕路108號的一個工業綜合廠區 (由雪花啤酒(汕頭)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約135,419.1平方米的土地，以及建於其上並於二零零四年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為31,080.15平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫及辦公樓。 構築物主要包括道路及牆體。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五四年六月十日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣154,340,000元 (相當於約港幣187,310,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣78,713,400元 (相當於約港幣95,526,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：汕國用(2010)第91300016號，該物業土地面積約135,419.1平方米的土地使用權已授予金威啤酒(汕頭)有限公司作工業用途，期限至二零五四年六月十日屆滿。

2. 根據3份房屋所有權證(文件編號：粵房地權證汕字第1000029243號至第1000029245號)，多幢樓宇總建築面積約31,080.15平方米的房屋所有權由金威啤酒(汕頭)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，由於物業乃優惠土地出讓金購得，吾等並無賦予土地、樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且可自由轉讓，吾等認為於估值日土地的市價為人民幣89,750,000元(相當於約港幣108,920,000元)以及該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣64,590,000元(相當於約港幣78,390,000元)。

4. 金威啤酒(汕頭)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

(i) 雪花啤酒(汕頭)有限公司擁有該物業的土地使用權。截至中國法律意見出具之日，該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。於土地使用權證的業主名稱獲變更前，其或會存在無法轉讓、抵押或透過其他合法途徑處置該物業土地使用權的可能。誠如雪花啤酒(汕頭)有限公司就其與政府機構關於將土地使用權證的業主名稱由金威啤酒(汕頭)有限公司變更為雪花啤酒(汕頭)有限公司進行的磋商所告知，倘雪花啤酒(汕頭)有限公司申請於變更土地使用權證的業主名稱後繼續享受優惠地價，則雪花啤酒(汕頭)有限公司於轉讓、抵押或透過其他合法途徑處置該物業土地使用權時須補繳土地出讓金。

(ii) 雪花啤酒(汕頭)有限公司擁有該物業的房屋所有權。土地使用權證的業主名稱變更尚未完成且尚未申請變更房屋所有權證的業主名稱。因此，房屋所有權或無法進行轉讓、抵押或採取其他合法途徑處理。倘雪花啤酒(汕頭)有限公司申請變更土地使用權證的業主名稱後繼續享受優惠地價，則雪花啤酒(汕頭)有限公司於轉讓，抵押或透過其他合法途徑處置該物業土地使用權時須補繳土地出讓金。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
125.	位於中國廣東省深圳市寶安區創業二路388號的一個工業綜合廠區 (由雪花啤酒(深圳)有限公司持有)	該物業包括3幅總土地面積約186,502.1平方米的土地，以及建於其上並於一九九八年至二零零零年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為51,134.65平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零四七年三月十六日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。 該物業已出租部份的總建築面積約為200平方米。 (參閱附註2)	人民幣466,600,000元 (相當於約港幣566,260,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣237,966,000元 (相當於約港幣288,793,700元)

附註：

1. 根據3份房地產權證(文件編號：深房地字第5000633119號、第5000642098號及第5000681079號)，該物業總土地面積約為186,502.1平方米的土地使用權已授予雪花啤酒(深圳)有限公司作工業用途，期限至二零四七年三月十六日屆滿，而多幢樓宇總建築面積約51,134.65平方米的房屋所有權由雪花啤酒(深圳)有限公司擁有。

2. 已就該物業的一部份(200平方米)訂立租賃協議，自二零一四年十二月十一日起至二零二四年十一月三十日為期十年，月租為人民幣4,000元。租戶須負責有關物業的所有開支。

3. 雪花啤酒(深圳)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)以下各項：

   (i) 3幅土地中的2幅(文件編號：深房地字第5000633119號及第5000642098號)於轉讓時須整體轉讓，不可分開處置。

   (ii) 雪花啤酒(深圳)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。現時尚無法釐定是否已繳足土地出讓金款。該土地使用權存在土地使用權出讓合同內所列限制的可能性，且土地出讓金或尚未繳足。根據中國法律，倘未繳足土地出讓金，則存在土地被收回的可能。然而，該等土地使用權出讓合同簽訂時間較早且

已簽訂的土地使用權出讓補充合同書或協議未要求須支付上述土地出讓金，且雪花啤酒(深圳)有限公司已取得新房地產權證及並未接獲相關政府機構的追索文件，因此，土地使用權受影響的可能性相對較小。

(iii) 現時尚無法釐定是否已繳足以下土地出讓金：《深圳市土地使用權出讓補充合同書》(深地合字(1997) 4-119之補充合同一)的違約金人民幣458,583元、根據《協議書》(深地協字(2014) 18015號)超出獲許可建築面積的土地出讓金人民幣64,266.24元以及根據《協議書》((2014) 18005號)超出獲許可建築面積的土地出讓金及附屬設施成本合共人民幣17,320元。因此，雪花啤酒(深圳)有限公司或存在未繳足土地出讓金的可能。然而，鑒於該金額相對較小，且雪花啤酒(深圳)有限公司已取得新房地產權證及未收到相關政府機構發出的追索文件，因此，土地使用權受影響的可能性相對較小。

(iv) 誠如雪花啤酒(深圳)有限公司所確認，截至中國法律意見出具之日，該物業的土地使用權不受查封、抵押或或採取其他合法途徑處理的規限。於國有土地使用權證所列土地使用期限內，雪花啤酒(深圳)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。除房地產權證(文件編號：深房地字第5000633119號及第5000642098號)內所列於轉讓時須整體轉讓不可分開處置外，上述文件對採取其他合法途徑處理該土地使用權並無明確限制，惟尚無法釐定是否與原土地使用權出讓合同所列限制存有衝突。

(v) 雪花啤酒(深圳)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。誠如雪花啤酒(深圳)有限公司所確認，截至中國法律意見出具之日，該物業的土地使用權不受查封、抵押或或採取其他合法途徑處理的規限。雪花啤酒(深圳)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置該物業的房屋所有權，惟須受房地產權證所列限制規限。

(vi) 房地產權證名下的樓宇註冊用作金威啤酒包裝工業園包裝間，佔地面積為18,037.02平方米。出租樓宇為上述包裝間的一小部份。租賃協議的主要內容如下：租戶為華潤雪花啤酒(中國)有限公司的廣東銷售分公司。出租樓宇位於寶安區寶城創業路東北側金威啤酒包裝工業園包裝間部份，其協定用途為作辦公室用。租賃期限為自二零一四年十二月十一日至二零二四年十一月三十日。租賃協議並未違反法律或法規有關合同有效性的強制性條文，屬合法有效。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 房地產權證 有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
126.	位於中國甘肅省蘭州市安寧區雪花路8號的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為115,244平方米的土地，以及建於其上並於二零零八年至二零一三年期間分多個階段落成的11幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為49,932.47平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五六年十二月二十七日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	**於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣58,600,000元 (相當於約港幣71,120,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣73,830,000元 (相當於約港幣89,600,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣29,886,000元 (相當於約港幣36,269,400元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣37,653,300元 (相當於約港幣45,695,800元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：蘭國用(2007)第A0533號)，該物業土地面積約115,244平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司作工業用途，期限至二零五六年十二月二十七日屆滿。

2. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予總建築面積約49,932.47平方米的11幢樓宇任何商業價值，而該等樓宇並無取得房屋所有權證。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣73,830,000元(相當於約港幣89,600,000元)。

3. 華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。

   (ii) 該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iii) 根據蘭州經濟開發區管理機關的批文，華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司可租賃及轉讓該物業。

   (iv) 華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司尚有11幢樓宇未取得房屋所有權證。華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司尚未收到相關政府就拆除或禁用該等樓宇的任何通知。

   (v) 於取得上述樓宇的房屋所有權證前，華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司無法轉讓、抵押或採取其他合法途徑處置有關樓宇。

   (vi) 鑒於華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司已成為須搬遷及重建企業，因此華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司將於華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司與蘭州政府就搬遷問題達成協議後失去前述土地及樓宇的土地使用權及房屋所有權，華潤雪花啤酒(甘肅)有限公司將會得到相應補償。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
127.	位於中國西藏自治區昌都縣卡諾鎮生格村的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(西藏)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約為41,170.09平方米的土地，以及建於其上並於二零零四年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及附屬構築物。 樓宇總建築面積約為12,435.06平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權，作生產、工業、辦公室及住宅用途，期限至二零五六年三月八日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣30,040,000元 (相當於約港幣36,460,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣2,990,000元 (相當於約港幣3,630,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下 貴集團應佔的市值** 人民幣15,320,400元 (相當於約港幣18,592,700元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣1,524,900元 (相當於約港幣1,850,600元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：昌地國用(2008)第078號)，該物業土地面積約37,682.56平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(西藏)有限公司，作生產、工業、辦公室及住宅用途。

2. 根據國有土地使用權證(文件編號：昌地國用第004號)，該物業總土地面積約3,487.53平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(西藏)有限公司作工業用途，期限至二零五六年三月八日屆滿。

3. 根據房屋所有權證(文件編號：昌都房權證昌都字第2010001108號)，多幢樓宇總建築面積約9,333.26平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(西藏)有限公司擁有。

4. 於對該物業進行估值時，吾等並無賦予未取得房屋所有權證的7幢樓宇及構築物任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為該等總建築面積約3,101.80平方米的樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣2,990,000元(相當於約港幣3,630,000元)。

5. 華潤雪花啤酒(西藏)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

6. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(西藏)有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。

   (ii) 現有文件尚不足以證明已繳足土地出讓金，而未繳土地出讓金(如有)或會使華潤雪花啤酒(西藏)有限公司於法律方面具有承擔違約責任、被相關政府部門撤銷合同及收儲該土地的可能性。吾等建議提供繳付土地出讓金的相關文件。同時，吾等僅獲提供部份土地使用權出讓合同，因此，取得土地使用權或存有若干不足之處。吾等亦建議華潤雪花啤酒(西藏)有限公司根據相關政府部門的要求完善土地出讓手續。

   (iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。

   (iv) 根據所提供材料及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(西藏)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置該物業的土地使用權及房屋所有權，且該等證件中對前述處置土地的合法途徑未設有任何限制，惟尚不確定土地使用權出讓合同內是否規定任何不利限制。

   (v) 部份樓宇尚未取得相關建設工程證書，但考慮到相關樓宇已取得房屋所有權證，且相關政府部門並未發出任何遷出該等樓宇或禁止繼續使用該等樓宇的通知，因此，建設工程手續方面的不足或不會對前述樓宇的所有權造成任何重大影響。

7. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
128.	位於中國貴州省雲岩區野鴨鄉(白雲大道222號)金鴨村的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(貴州)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約為95,009.19平方米的土地，以及建於其上並於一九九零年至二零一四年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為41,318.85平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五四年十一月五日屆滿。	該物業現由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣72,540,000元 (相當於約港幣88,030,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣9,970,000元 (相當於約港幣12,100,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣36,995,400元 (相當於約港幣44,897,300元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣5,084,700元 (相當於約港幣6,170,800元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：築國用(2012)第29697號及第29698號)，該物業總土地面積約95,009.19平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(貴州)有限公司作工業用途，期限至二零五四年十一月五日屆滿。

2. 根據14份房屋所有權證(文件編號：築房權證雲岩字第010299199號、第010299204號、第010299207號、第010299215號、第010299218號、第010299221號、第010299222號、第010299229號、第010299266號、第010299269號、第010299270號、第010299273號、第010401383號及第010401387號)，多幢樓宇總建築面積約25,242.05平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(貴州)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得房屋所有權證的多幢樓宇(總建築面積約為16,076.8平方米)任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣9,970,000元(相當於約港幣12,100,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(貴州)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為　貴公司擁有51%權益的間接附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(貴州)有限公司合法擁有該物業的土地使用權(文件編號：築國用(2012)第29697號及第29698號)。現時無法釐定是否已繳足土地出讓金。根據中國法律，土地使用權業主須於簽訂土地使用權出讓合同後60日內繳足土地出讓金。倘逾期未繳足土地出讓金，賣方有權終止合同並要求獲得違約賠償。倘尚未繳足土地出讓金，華潤雪花啤酒(貴州)有限公司則須承擔土地使用權出讓合同被終止並導致土地被收回的可能性。鑒於四川藍劍集團(貴州)瀑布啤酒有限公司已取得土地使用權證及華潤雪花啤酒(貴州)有限公司已就變更業主名稱取得換發的土地使用權證，以及並未受到相關政府機構發出的追索文件，故土地使用權受實質性影響的可能性相對較小。上述2幅土地的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(貴州)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理上述2幅土地的土地使用權，惟須承擔上述可能性。

   (ii) 華潤雪花啤酒(貴州)有限公司合法擁有已取得房屋所有權證的樓宇房屋所有權。上述樓宇的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(貴州)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置有關樓宇的房屋所有權。

   (iii) 華潤雪花啤酒(貴州)有限公司擁有土地的土地使用權(土地使用權證文件編號：築國用(2006)第01454號)。然而，土地使用權受以下問題所限：土地使用權證的業主名稱仍為四川藍劍集團(貴州)瀑布啤酒有限公司，由於尚未完成申請變更業主名稱，因此，於土地使用權證的業主名稱獲變更前，該土地存在無法轉讓、抵押或以其他合法途徑處理的可能性。該土地上無任何樓宇，故將承擔被視為閒置土地、交付20%的土地出讓金作為土地閒置費及無補償收回該土地的可能性。此外，華潤雪花啤酒(貴州)有限公司於二零一二年獲政府機構通知，該土地因拆遷規劃而被徵收，但政府機構至今尚未實施徵收該土地。

(iv) 總建築面積約16,076.8平方米的樓宇尚未取得房屋所有權證，其中總建築面積約9,972.23平方米的樓宇由華潤雪花啤酒(貴州)有限公司建造。該等樓宇因不具備建設、規劃許可證及竣工驗收手續而承擔被相關政府機構視為違章建築的可能性，倘華潤雪花啤酒(貴州)有限公司無法按照有關規劃機構要求進行整改，則須承擔被要求於規定時間內拆除樓宇及繳納罰金的可能性。因上述樓宇未取得建設工程施工許可證及未經竣工驗收而投入使用，相關政府機構有權要求華潤雪花啤酒(貴州)有限公司改正建設工程手續及繳付3%至6%的建設工程合同價作為罰款，並可能受到消防及環保部門的處罰。轉讓、抵押或採取其他合法途徑處置該等被視為違章建築會面臨法律阻礙。總建築面積約6,104.57平方米尚未取得房屋所有權證的餘下樓宇初始由四川藍劍集團(貴州)瀑布啤酒有限公司建造，現時則因華潤雪花啤酒(中國)有限公司收購四川藍劍集團(貴州)瀑布啤酒有限公司而由華潤雪花啤酒(貴州)有限公司擁有。由於歷史原因，華潤雪花啤酒(貴州)有限公司無法提供建設工程的申請施工文件以及竣工驗收證書，因此，無法釐定該等樓宇是否屬違法。此外，據華潤雪花啤酒(貴州)有限公司所告知，由於資料及文件丟失，該等樓宇不可申請房屋所有權證。轉讓、抵押或採取其他合法途徑處置該等樓宇時會面臨法律阻礙。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有(部份)
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
129.	位於中國貴州省黔南布依族苗族自治州龍里縣吳家莊的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(黔南)有限公司持有)	該物業包括兩幅總土地面積約119,903平方米的土地及建於其上並於二零零五年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為31,648.04平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授具不同年期的土地使用權作工業用途，最早屆滿日為二零五四年三月七日。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣93,040,000元 (相當於約港幣112,910,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣47,450,400元 (相當於約港幣57,585,400元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：龍國用(2011)第518號及龍國用(2014)第650號)，該物業總土地面積約119,903平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(黔南)有限公司作工業用途，期限分別至二零五七年六月六日及二零六一年六月一日及二零五四年三月七日屆滿。該地塊詳情概述如下：

土地使用權證(文件編號)	土地面積	土地使用權屆滿日期
龍國用(2011)第518號	52,527平方米	二零五七年六月六日
	47,472.6平方米	二零六一年六月一日
龍國用(2014)第650號	19,903.4平方米	二零五四年三月七日
總計	119,903平方米	

2. 根據12份房屋所有權證(文件編號：龍房權證龍山鎮字第110701002號至第10701007號、第110630009號至第110630011號及第131218018號至第131218020號)，多幢樓宇總建築面積約31,648.04平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(黔南)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(黔南)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

(i) 華潤雪花啤酒(黔南)有限公司合法擁有該兩幅土地的土地使用權(土地使用權證文件編號龍國用(2011)第518號)。上述土地的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。根據現有文件及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限期間，華潤雪花啤酒(黔南)有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權。根據國有土地使用權證，處理該土地使用權的上述合法途徑並無限制。然而，無法確定原土地使用權出讓合同當中是否載有任何限制。

(ii) 華潤雪花啤酒(黔南)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權並已取得房屋所有權證。該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(黔南)有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處理該物業的房屋所有權。

(iii) 關於面積為19,903.4平方米的該土地的土地使用權(土地使用權證文件編號龍國用(2014)第650號)，華潤雪花啤酒(黔南)有限公司並無簽訂土地使用權出讓合同且並無繳付土地出讓金及稅項，並且在獲得土地使用權的合法性上存在問題，其承擔該土地的土地使用權或會被取消及收回的可能性。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
130.	位於中國貴州省黔東南苗族侗族自治州凱里市鴨塘街道的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約116,038.3平方米的土地及建於其上並於約二零一三年落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為41,073.38平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路、牆體、棚舍及煙囪。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零六一年十一月七日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	無商業價值 **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣170,560,000元 (相當於約港幣206,990,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 無商業價值 **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣86,985,600元 (相當於約港幣105,565,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：凱里市國用(2013)第09692號)，該物業土地面積約116,038.3平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司作工業用途，期限至二零六一年十一月七日屆滿。

2. 誠如 貴公司所告知，所有樓宇均未獲房屋所有權證。

3. 誠如土地使用權出讓合約的補充說明，土地不得轉讓。在對該物業進行估值時，吾等並無賦予土地、樓宇及構築物商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為於估值日該土地的市值為人民幣24,020,000元(相當於約港幣29,150,000元)，總建築面積約41,073.38平方米的該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣146,540,000元(相當於約港幣177,840,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

(i) 華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。根據土地使用權出讓補充合同所載列，該土地不可轉讓。因此，華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司有權依法佔用、使用、租賃或採取其他合法途徑處理該物業的土地使用權，惟無法轉讓該物業的土地使用權。

(ii) 華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司現正申請獲取該等樓宇的房屋所有權證。華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司並未取得該物業房屋所有權的證明。華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司已取得該等樓宇的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過重要的建築工程竣工驗收手續。華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司現正向政府機構申請備案建築竣工驗收備案表。截至中國法律意見日期，華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司已取得的該等許可證均屬有效且並無遭撤銷或修改。並未取得所有權的該等樓宇不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。除下列提醒事項外，假設建築竣工及驗收備案表將獲政府機構批准，倘華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司依法向有關登記部門遞交全部文件以申請登記所有權，取得上述許可證及竣工和驗收批准範圍內有關樓宇的房屋所有權證並無重大阻礙。然而，除非總建築面積約6,014.14平方米的部份該樓宇的竣工及驗收手續已完成且獲政府機構及消防部門批准，否則其可能無法申請發行房屋所有權證。

(iii) 如華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司提供的土地使用權證所載列，華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司已獲授予土地面積約120,019平方米的土地使用權。但規劃變動導致土地邊界線有所調整，調整後有3,980平方米的土地面積須於取得新批准後方可被註冊及獲授予土地使用權證，餘下116,038.3平方米的土地面積已取得土地使用權證。因此，華潤雪花啤酒(黔東南)有限公司並無該3,980平方米土地面積的土地使用權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	無

7. 該物業的土地部份於二零一二年四月二十七日以總收購價人民幣9,279,722元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣143,070,000元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
131.	位於中國貴州省遵義市匯川區重慶路的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(遵義)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約71,793.5平方米的土地及建於其上並於二零零一年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物。 樓宇總建築面積約為15,548.17平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房及辦公樓。 構築物主要包括道路、牆體及棚舍。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五零年十二月十三日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣52,090,000元 (相當於約港幣63,220,000元) **貴集團應佔權益** 48.82% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣25,430,338元 (相當於約港幣30,862,100元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：遵滙國用(2014)第28號)，該物業土地面積約71,793.5平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(遵義)有限公司作工業用途，期限至二零五零年十二月十三日屆滿。

2. 根據18份房屋所有權證(文件編號：遵房權證監字第2014119639號、第2014119641號、第2014119708號、第2014119715號、第2014119722號、第2014119731號、第2014119844號、第2014119850號、第2014119854號、第2014119858號、第2014119861號、第2014119864號、第2014119866號、第2014119869號、第2014119873號、第2014119888號、第2014119894號及第2014119898號)，多幢樓宇總建築面積約15,548.17平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(遵義)有限公司擁有。

3. 華潤雪花啤酒(遵義)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司擁有95.7311%權益的附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

4. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(遵義)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。由於華潤雪花啤酒(遵義)有限公司並未提供土地使用權出讓合同、繳付土地出讓金及稅項的證據，因此無法釐定是否已簽訂土地使用權出讓合同及是否已繳足土地出讓金。倘並未繳足土地出讓金，則華潤雪花啤酒(遵義)有限公司將可能面臨土地使用權出讓合同遭撤銷及土地被收回。然而，基於華潤雪花啤酒(遵義)有限公司已取得土地使用權證及並未收到相關政府機構的追索文件，故土地使用權受到實質性影響的可能性相對較小。該物業的土地使用權不受查封、

抵押或其他產權負擔所規限。在上述可能性的規限下，根據現有文件及資料，於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(遵義)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置該物業的土地使用權，且土地使用權證書未對上述處置運用土地使用權的合法途徑進行限制，然而，惟無法確定原土地使用權出讓合同是否載有任何相抵觸的限制。

(ii) 在上述有關土地使用權的可能性的規限下，華潤雪花啤酒(遵義)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權。該物業的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。在上述有關土地使用權的可能性的規限下，華潤雪花啤酒(遵義)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置該物業的房屋所有權。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年九月一日現況下的市值
132.	位於中國廣西壯族自治區賀州市富川縣華潤賀州循環經濟產業示範區的一個工業綜合廠區 (由華潤雪花啤酒(廣西)有限公司持有)	該物業包括一幅土地面積約為151,403平方米的土地，以及建於其上並於二零一三年至二零一五年期間分多個階段落成的多幢樓宇及多項附屬構築物，以及在建中的一項建築(竣工後建築面積約為7,509平方米)。 樓宇總建築面積約為37,442.98平方米。 樓宇主要包括車間、倉庫、辦公樓及員工宿舍。 構築物主要包括道路及牆體。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，期限至二零五二年三月五日屆滿。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途。	人民幣112,230,000元 (相當於約港幣136,200,000元) **於二零一五年九月一日無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣13,610,000元 (相當於約港幣16,520,000元) **貴集團應佔權益** 51% **於二零一五年九月一日現況下貴集團應佔的市值** 人民幣57,237,300元 (相當於約港幣69,462,700元) **於二零一五年九月一日貴集團應佔無所有權證樓宇及構築物的折舊重置成本** 人民幣6,941,100元 (相當於約港幣8,423,700元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：富國用(2012)第1206175號)，該物業土地面積約151,403平方米的土地使用權已授予華潤雪花啤酒(廣西)有限公司作工業用途，期限至二零五二年三月五日屆滿。

2. 根據8份房屋所有權證(文件編號：富房權證蓮山鎮字第57015828號、第57015925號、第57015926號及第57015929號至第57015933號)，多幢樓宇總建築面積約29,503平方米的房屋所有權由華潤雪花啤酒(廣西)有限公司擁有。

3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予總建築面積約7,939.98平方米的多幢樓宇任何商業價值。作為參考用途，假設已取得相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣13,610,000元(相當於約港幣16,520,000元)。

4. 華潤雪花啤酒(廣西)有限公司為華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司的全資附屬公司，而華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司為 貴公司間接擁有51%權益的附屬公司。

5. 中國法律意見聲明(其中包括)下列各項：

   (i) 華潤雪花啤酒(廣西)有限公司合法擁有該物業的土地使用權。該物業的土地使用權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。於國有土地使用權證所列土地使用期限內，華潤雪花啤酒(廣西)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置該物業的土地使用權。

   (ii) 華潤雪花啤酒(廣西)有限公司合法擁有已取得房屋所有權證的該等樓宇的房屋所有權。上述樓宇的房屋所有權不受查封、抵押或其他產權負擔所規限。華潤雪花啤酒(廣西)有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或採取其他合法途徑處置該等樓宇的房屋所有權。

   (iii) 就成品庫在建工程(7,509平方米)而言，華潤雪花啤酒(廣西)有限公司已就在建工程提供建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。截至中國法律意見日期，該等許可證屬有效且並無遭撤銷或修改。然而，建設用地規劃許可證並非登記於華潤雪花啤酒(廣西)有限公司名下，倘無法變更登記名稱，該在建工程則可能無法辦理竣工驗收及不能登記所有權。由於華潤雪花啤酒(廣西)有限公司已成功登記同一項建設用地規劃許可證所適用的同一幅土地上其他樓宇的所有權，因此上述可能性相對較小。在建工程不受查封、抵押及重大不利影響所規限。

   (iv) 總建築面積約7,939.98平方米的樓宇未取得房屋所有權證。就該等樓宇的部份樓宇而言，由於該等樓宇於取得消防批文前即投入使用，故華潤雪花啤酒(廣西)有限公司可能會遭受消防局處罰及被勒令停止使用。就其中部份樓宇而言，由於不具備建築工程施工許可證及於竣工及驗收手續結束前使用該等物業，華潤雪花啤酒(廣西)有限公司或會被政府機構要求按工程合約價格的3%至6%支付罰款及改正該等不足。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	房屋所有權證	有(部份)

7. 該物業的土地部分已於二零一二年四月二十八日以總收購價人民幣15,683,361元收購，而該物業已動用總建築成本為人民幣151,090,000元。

1. 華潤集團財務概要

下文載列華潤集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料概要，乃摘錄自華潤集團及其附屬公司(統稱「華潤集團系」)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的經審核綜合財務報告。華潤集團系截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年財務報告的核數師報告並無任何保留意見。

(i) 簡明綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
營業額	557,255	489,047	397,333
除税前溢利	59,808	53,145	45,582
税項	(21,626)	(16,029)	(11,665)
本年度溢利	38,182	37,116	33,917
溢利分配於：			
華潤集團擁有人	24,319	18,518	17,995
非控制股東權益	13,863	18,598	15,922
	38,182	37,116	33,917
每股盈利	不適用	不適用	不適用
除税前溢利已包括以下項目：			
投資物業公允價值增加	6,185	8,676	8,331
出售附屬公司所得溢利	856	154	424
出售聯營公司所得溢利／(虧損)	275	(12)	132

華潤集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年並無宣派股息。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，華潤集團並無任何在規模、性質或事件上屬特殊的項目。

(ii) 簡明綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
本年度溢利	38,182	37,116	33,917
其他全面收益：			
可重分類至損益之項目			
外幣換算差異	(1,648)	10,296	365
應佔聯營公司及合資企業儲備	(446)	279	225
可售投資公允價值變動	335	25	177
對沖工具公允價值變動	83	210	(23)
隨後不可重分類至損益之項目			
應佔聯營公司及合資企業儲備	43	–	–
物業重估盈餘	48	1,731	68
本年度其他全面收益	(1,585)	12,541	812
本年度全面收益總額	36,597	49,657	34,729
分配於：			
華潤集團擁有人	23,194	25,048	18,427
非控制股東權益	13,403	24,609	16,302
	36,597	49,657	34,729

(iii) 簡明綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
			(經重列)
非流動資產總值	553,460	489,244	414,951
流動資產總值	514,438	450,042	368,664
流動負債總額	(440,840)	(381,104)	(311,805)
非流動負債總額	(241,045)	(213,477)	(184,731)
	386,013	344,705	287,079
權益分配於：			
華潤集團擁有人	212,565	186,174	156,231
非控制股東權益	173,448	158,531	130,848
	386,013	344,705	287,079

附註：

於二零一三年，華潤集團系就於二零一二年七月以現金代價約236,672,000美元(相當於港幣1,857,946,000元)向獨立第三方收購實體完成收購入賬，該實體主要從事中國城市燃氣管道營運、燃氣銷售及分銷以及壓縮天然氣、液化天然氣及液化石油氣站營運。代價及所獲資產淨值的公允價值調整(於收購完成後一年內作出)於財務報告進行追溯。重列涉及二零一二年進行的收購，故對二零一二年一月一日的綜合資產負債表並無影響，重列影響披露如下：

於收購日期，按實體的可識別資產淨值臨時釐定商譽港幣324,403,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，完成識別及釐定所獲可識別資產淨值的公允價值。已進行以下調整以追溯調整於收購日期確認的臨時金額。

	於收購後日期按公允價值確認的金額(暫定基準) *港幣百萬元*	公允價值調整(經重列) *港幣百萬元*	於完成收購入賬後的公允價值(經重列) *港幣百萬元*
已收購附屬公司的可識別資產淨值：			
非流動資產	1,985	432	2,417
流動資產	605	–	605
流動負債	(794)	–	(794)
非流動負債	(206)	(108)	(314)
	1,590	324	1,914
以現金支付已轉讓代價			1,858
加：實體所持有附屬公司的非控制股東權益			56
減：所獲資產淨值			(1,914)
收購時產生的商譽(暫定基準)			–

(iv) 簡明綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	**二零一三年**	**二零一二年**
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
以下所得／(所用)現金流量淨額：			
經營活動	63,627	59,900	49,645
投資活動	(58,341)	(54,986)	(48,269)
融資活動	11,290	12,189	2,931
現金及現金等值增加淨額	16,576	17,103	4,307
於一月一日的現金及現金等值	94,341	77,813	73,098
外幣滙率變動的影響	(116)	(575)	408
於十二月三十一日的現金及現金等值	110,801	94,341	77,813

(v) 簡明綜合股東權益變動表

	華潤集團擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留溢利	總計	非控制股東權益	權益總額
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一二年一月一日結餘	9,000	26,376	103,028	138,404	116,993	255,397
本年度溢利	–	–	17,995	17,995	15,922	33,917
本年度其他全面收益	–	432	–	432	380	812
本年度全面收益總額	–	432	17,995	18,427	16,302	34,729
收購附屬公司	–	–	–	–	1,443	1,443
收購附屬公司額外權益	–	(2,045)	–	(2,045)	(2,268)	(4,313)
出售附屬公司	–	–	–	–	(1,088)	(1,088)
附屬公司所有權權益變動(控制權並無變動)	–	1,372	–	1,372	1,850	3,222
確認以權益結算的股份支付	–	–	–	–	1	1
非控制股東出資	–	–	–	–	919	919
已付非控制股東股息	–	–	–	–	(3,214)	(3,214)
轉撥儲備	–	804	(804)	–	–	–
轉出對沖儲備	–	19	–	19	9	28
出售就上市附屬公司戰略激勵計劃持有的股份	–	–	87	87	25	112
就上市附屬公司戰略激勵計劃持有的股份賦予股份	–	–	(46)	(46)	200	154
購買戰略激勵計劃下的股份	–	–	–	–	(13)	(13)
根據長期獎勵計劃確認	–	–	13	13	111	124
就永久資本證券已付息票	–	–	–	–	(422)	(422)
於二零一二年十二月三十一日	9,000	26,958	120,273	156,231	130,848	287,079

	華潤集團擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留溢利	總計	非控制股東權益	權益總額
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一三年一月一日結餘	9,000	26,958	120,273	156,231	130,848	287,079
本年度溢利	–	–	18,518	18,518	18,598	37,116
本年度其他全面收益	–	6,530	–	6,530	6,011	12,541
本年度全面收益總額	–	6,530	18,518	25,048	24,609	49,657
股東出資	–	5,183	–	5,183	–	5,183
收購附屬公司	–	–	–	–	7,872	7,872
收購附屬公司額外權益	–	(139)	(92)	(231)	(1,235)	(1,466)
出售附屬公司	–	(40)	–	(40)	(315)	(355)
附屬公司所有權權益變動(控制權並無變動)	–	188	44	232	2,374	2,606
行使購股權	–	–	–	–	(116)	(116)
非控制股東出資	–	–	–	–	2,160	2,160
已付非控制股東股息	–	–	–	–	(6,798)	(6,798)
根據附屬公司以股代息計劃發行股份	–	–	–	–	13	13
轉撥儲備	–	1,762	(1,762)	–	–	–
轉出投資重估儲備	–	(297)	–	(297)	–	(297)
出售就上市附屬公司戰略激勵計劃持有的股份	–	–	30	30	25	55
就上市附屬公司戰略激勵計劃持有的股份賦予股份	–	–	–	–	(114)	(114)
購買戰略激勵計劃下的股份	–	–	–	–	(451)	(451)
根據長期獎勵計劃確認	–	–	18	18	81	99
就永久資本證券已付息票	–	–	–	–	(422)	(422)
於二零一三年十二月三十一日	9,000	40,145	137,029	186,174	158,531	344,705

	華潤集團擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留溢利	總計	非控制股東權益	權益總額
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於二零一四年一月一日	9,000	40,145	137,029	186,174	158,531	344,705
本年度溢利	–	–	24,319	24,319	13,863	38,182
本年度其他全面收益	–	(1,125)	–	(1,125)	(460)	(1,585)
本年度全面收益總額	–	(1,125)	24,319	23,194	13,403	36,597
收購附屬公司	–	–	–	–	301	301
收購附屬公司額外權益	–	3	–	3	(86)	(83)
出售附屬公司	–	(47)	(2)	(49)	(410)	(459)
附屬公司所有權權益變動(控制權並無變動)	–	153	3,152	3,305	7,940	11,245
行使購股權	–	–	–	–	(26)	(26)
非控制股東出資	–	–	–	–	943	943
已付非控制股東股息	–	–	–	–	(6,848)	(6,848)
根據附屬公司以股代息計劃發行股份	–	–	–	–	17	17
轉撥儲備	–	1,921	(1,921)	–	–	–
轉出重估儲備	–	(102)	–	(102)	(79)	(181)
出售就上市附屬公司戰略激勵計劃持有的股份	–	–	19	19	18	37
就上市附屬公司戰略激勵計劃持有的股份賦予的股份	–	–	–	–	27	27
根據限制性獎勵計劃購買或出售股份	–	–	–	–	58	58
根據長期獎勵計劃確認	–	–	21	21	81	102
就永久資本證券已付息票	–	–	–	–	(422)	(422)
於二零一四年十二月三十一日	9,000	40,948	162,617	212,565	173,448	386,013

2. 主要會計政策

綜合財務報告乃根據香港財務報告準則編製。除下列會計政策特別指明外，綜合財務報告乃根據過往成本慣例編製。

綜合入賬

華潤集團系之綜合財務報告包括華潤集團及其全部直接及間接附屬公司之財務報告，且亦按下文所載基準將華潤集團系於聯營公司及合資企業之權益一併納入計算。於年內收購或出售之附屬公司、聯營公司及合資企業之業績乃按其實際收購日期起計或截至出售生效日止(視情況而定)納入計算。所有集團內部之重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

從二零零八年一月一日起，華潤集團系不涉及失去附屬公司控制權之權益變動，均列作股權交易，不會影響商譽或損益。當附屬公司之控制權因一個交易、事件或其他情況而喪失，華潤集團系終止確認所有資產、負債和非控制股東權益之賬面金額。任何對前附屬公司之保留權益按喪失控制權當日之公允價值確認，而產生之收益或虧損在綜合損益表中確認。

附屬公司

附屬公司為華潤集團系擁有控制權之實體(包括架構實體)。當華潤集團系承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權利影響該等回報時，則華潤集團系控制該實體。附屬公司於控制權轉讓予華潤集團系當日綜合入賬，並於控制權終止當日終止入賬。

聯營公司

聯營公司乃指附屬公司及合資企業以外，華潤集團系可透過參與接受投資公司之財政及業務決策而對其行使重大影響力之公司。聯營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法列入綜合財務報告。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本列入綜合資產負債表，並就華潤集團系應佔聯營公司之淨資產的收購後變動作出調整及減除任何已確認之減值虧損。當華潤集團系應佔一間聯營公司之虧損相當於或高出其於該聯營公司之權益，華潤集團系即不再確認其應佔虧損。額外之應佔虧損均予撥備，且只在華潤集團系已引致法定或推定負債或已代表該聯營公司支付款項之情況下始確認負債。於綜合資產負債表內，於聯營公司

之權益乃按華潤集團系應佔有關聯營公司之淨資產另加收購商譽列賬。構成投資於聯營公司賬面值一部份之因收購聯營公司而產生之商譽，指收購成本超逾華潤集團系應佔聯營公司名下可識別資產及負債之淨公允價值。

於華潤集團之資產負債表，於聯營公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

合資企業

根據香港財務報告準則第11號，共同安排之投資分類為共同經營或合資企業，視乎各投資者的合約權利及責任而定。華潤集團系已評估其共同安排的性質並釐定為合資企業。合資企業採用權益會計法入賬。

根據權益會計法，於合資企業之權益初步按成本確認，隨後作出調整以在其他全面收益中確認華潤集團系應佔收購後損益及變動。華潤集團系於合資營運之投資包括於收購時確認的商譽。於收購合資企業的所有權權益後，合資企業收購成本與華潤集團系應佔合資企業可識別資產和負債之公允價值淨額之差額按商譽入賬。當華潤集團系應佔某一合資企業之虧損等於或超過其在該合資企業之權益(包括任何實質上構成華潤集團系在該合資企業淨投資之長期權益)，則華潤集團系不會確認進一步虧損，除非華潤集團系已產生負債或已代其合資企業支付款項。

華潤集團系與其合資企業之間的交易所產生之未變現收益會予以對銷，惟以華潤集團系於合資企業之權益為限。除非交易提供證據顯示已轉讓資產發生減值，否則未變現虧損亦會予以對銷。

收購會計法及商譽

華潤集團系採用收購法將業務合併(而非涉及共同控制實體)入賬。收購附屬公司的轉讓代價為已轉讓資產、被收購方原擁有人產生的負債及華潤集團系發行的股本權益的公允價值。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併中獲得的可識別資產以及承擔的負債及或然負債初步按於收購日期的公允價值計量。華潤集團系按非控制股東權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例確認被收購方的非控制股東權益。

收購相關成本於產生時列作支出。

若業務合併分階段進行，則收購方先前所持被收購方權益於收購日期之公允價值按收購日期公允價值重新計量；自有關重新計量產生之任何收益或虧損於損益內確認。

華潤集團系所轉讓之任何或然代價按收購日期的公允價值確認。或然代價(視作一項資產或負債)公允價值之其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認，或計作其他全面收益變動。歸類為權益的或然代價並無重新計量，且其隨後結算計入權益。

經轉讓代價、被收購方的任何非控制股東權益及任何先前持有被收購方的股權於收購日之公允價值，超逾獲得之可確定資產淨值的公允價值按商譽入賬。就議價購買而言，倘經轉讓代價、已確認非控制股東權益及已計量原持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值公允價值，則其差額直接於收益表確認。

集團內交易、結餘及集團內公司交易未變現收益對銷。未變現虧損亦對銷。附屬公司報告之金額於必要時調整至與華潤集團系之會計政策一致。

於收購附屬公司時產生的商譽指收購成本超逾華潤集團系應佔被收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債於收購日期的公允價值。於二零零八年一月一日或之後因收購附屬公司而產生之商譽，指經轉讓代價、被收購方任何非控制股東權益金額及先前持有被收購方股權的公允價值總額超逾所獲可識別資產及承擔的負債之公允價值淨額部份。商譽於報告日期及有跡象顯示商譽涉及之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。該項商譽乃按成本減累積減值虧損列賬。商譽之減值虧損於綜合損益表中確認，且於日後不予撥回。於日後出售附屬公司時，已撥充資本之應計商譽均列作釐定出售損益之考慮因素。

於二零零一年一月一日之前進行收購所產生的商譽繼續確認為一項於權益中扣減之項目，且不應於華潤集團系出售該項商譽所涉及之全部或部份業務或當商譽涉及之現金產生單位出現減值時在綜合損益表中確認。

於二零零八年一月一日之前，收購附屬公司所產生之收購折讓指華潤集團系於所收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公允價值所佔權益超出收購成本之數額。於二零零八年一月一日或之後收購附屬公司所產生

之議價購買收益，指所獲可識別資產及所承擔負債的公允價值超逾經轉讓代價、被收購方任何非控制股東權益金額及先前持有被收購方股權之公允價值總額部份。收購附屬公司產生的折讓或議價購買收益即時於綜合損益表確認。

固定資產

(a) 投資物業

投資物業為持有作長線收租及／或資本增值用途之土地及樓宇權益。該等物業按公允價值列入資產負債表。投資物業公允價值變動於出現變動期間直接在綜合損益表確認。

(b) 在建工程

用作生產或行政用途或其他尚未釐定用途的固定資產均按成本減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括所有建築支出、專業費用、撥充資本之借貸成本以及該項目之其他有關直接費用。

在工程竣工前和建築成本轉入有關之固定資產之類別前，概不會為在建工程作任何折舊撥備。

(c) 其他固定資產—物業、機器及設備(「物業、機器及設備」)

物業、機器及設備按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、機器及設備之折舊乃按其估計可使用年期，於扣除其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其資產成本。剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。所採用之估計可使用年期如下：

樓宇	按20至50年或按剩餘租賃年期兩者中較短者
租賃物業裝修	按3至10年或按剩餘租賃年期兩者中較短者
傢俬及設備	3至$16^{2}/_{3}$年
汽車	3至12年
船隻	5至15年
其他	
－冷倉設備	10年
－機器設備	3至40年
－天然氣管線	20至30年

出售或棄置某項固定資產所產生之損益為出售所得款項與資產賬面值兩者間之差額，於綜合損益表中確認。

非金融資產之減值(除商譽外)

於各結算日，為評估是否有跡象顯示資產發生減值，內部及外來之有關資料均會列入考慮。倘有跡象存在，則有關資產之可收回數額會予以估計，以(如有)釐定減值虧損程度。另外，無限使用年期之無形資產及未能使用之無形資產每年或如有可能減值跡象時進行減值測試。倘有任何跡象存在，則有關資產之可收回數額會予以估計，並(如有關)確認減值虧損，以將該項資產減至其可收回數額。該項減值虧損會在綜合損益表確認。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回數額，惟該項減值虧損撥回數額不得超過該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損所計算之賬面值。減值虧損撥回乃在確認撥回數額之年度計入綜合損益表。

租賃－作為租戶

(a) 根據融資租約收購之資產

根據華潤集團系享有絕大部份回報及自負風險之融資租約及租購合約而購買之資產列作根據融資租約持有，視作自置資產入賬，及將相等於成本值之數額列作固定資產及融資租約承擔。該等資產按華潤集團系之折舊政策計提折舊。付予業主之款項包括本金及利息，而利息則在綜合損益表中扣除。

(b) 營業租約費用

華潤集團系對不享有絕大部份回報及無需承擔風險之所有租賃均分類為營業租約。

營業租約之租金收入或開支(扣除任何作為獎勵訂立營業租約而已收及應收之利益)在個別租約的租約期以直線法在損益表確認，若有另一基準更能代表用戶得益的時間模式，則作別論。

購入營業租約土地之成本乃於租約期內按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業則不在此限。

採礦權及其他無形資產

採礦權以成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。已證明及可行礦物儲備以生產單位法攤銷採礦權。

於首次確認時，分開購入及來自業務併購的其他無形資產分別按成本及公允價值確認。於首次確認後，享有無限可使用年期的其他無形資產按成本減其後出現的累計減值虧損列賬。有限定可使用年期的其他無形資產按成本列賬，並於其可使用年期內以直線法攤銷。攤銷由資產可供使用時開始計算。以下為有限定可使用年期的其他無形資產的估計可使用年期：

商標	10至20年
營業權	10至50年
資源勘探權	17至20年
專利權	50年
技術	10至12年
客戶關係	20年

資源勘探權於初步確認時按成本確認。初步確認後，資源勘探權以成本減任何累計減值虧損列賬。資源勘探權包括勘探權成本及搜尋礦物資源以及決定提取有關資源的技術可行性及商業可行性所產生的成本。當可顯示出提取礦物資源的技術可行性及商業可行性為及獲得相關採礦權證明文件後，之前確認的資源勘探權會重新分類為無形資產或其他固定資產。該等資產於重新分類前會作減值評估。

該等無形資產於每個結算日進行減值評估，方法為以其賬面值與其可收回金額作比較。倘有跡象顯示存在減值，減值虧損自綜合損益表扣除，藉以將有關資產減至其可收回金額。倘日後撥回減值虧損，資產的賬面值須增至其經修訂的估計可收回金額。撥回減值虧損僅以倘無於以往年度確認減值虧損所應釐定的資產賬面值為限。

物業存貨

物業存貨乃指發展中物業及待售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值乃經管理層參考現行市況作出的估計釐定。

物業存貨的賬面值包括土地租賃利息及產生的包括工程成本及資本化借貸成本的發展支出。

其他存貨

其他存貨包括原材料、易耗品及包裝材料、在製品及製成品，乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

在製品及製成品的成本包括直接原材料、直接勞工成本及適當攤分的生產費用。

成本乃按加權平均法釐定，或就華潤集團系經營的零售業務而言，成本乃按先入先出基準計算。

可變現淨值乃按估計淨銷售價減所有其他生產成本及有關市場推廣、銷售及分銷的成本而釐定。

建築合約

當建築合約的成果能夠可靠估算及合約完成的階段於結算日能可靠計量時，合約成本按結算日合約活動完成階段根據確認合約收益的相同基礎確認。

當建築合約的成果不能可靠估算時，合約成本於產生期間確認為開支。當總合約成本逾越產生的合約收益時，預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利在減除已確認虧損後高於按施工進度收取的收益，則餘額乃示為應收在建工程客戶款項。倘按施工進度收取的收益高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損，則餘額乃示為應付在建工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃計入綜合資產負債表的負債內列為貿易及其他應付款項。客戶尚未支付已完成工程開出的賬單金額，乃計入綜合資產負債表的貿易及其他應收款項。

貿易及其他應收款項

貿易應收賬款為在日常業務過程中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或倘超過一年則於業務正常經營週期內)收回，其被分類為流動資產；否則按非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

現金及現金等值

在綜合現金流量表內，現金及現金等值包括手頭現金、可隨時提取的銀行存款、原屆滿期限三個月或以內高流動性的其他短期投資及銀行透支。銀行透支在綜合及實體資產負債表中列作流動負債項下的借貸。

待出售的非流動資產

非流動資產及出售組別倘其賬面值原則上可透過出售交易而非持續使用予以收回，則分類為持作出售。該條件僅限於資產或出售組別可能進行出售及在現狀下可作即時出售。

分類為持作出售的非流動資產或出售組別按資產或出售組別的過往賬面值及其公允價值減出售成本(以較低者為準)計量。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務中提供產品及服務扣除貼現及銷售相關稅項後應收數額。

銷售

銷售產品的收益於集團實體付運商品及產品至客戶時確認。

電力及熱能的收益於電力及熱能輸送後確認。

煤炭的銷售收益於交付煤炭和轉移產權後確認。

於日常業務活動待售物業的銷售收益於達成下列全部條件時確認。

- 華潤集團系已向買方轉讓物業所有權的重大風險與回報，而相關物業已竣工，並合理保證於交付後相關應收款項可收回；
- 華潤集團系並無保留一般與擁有權有關的銷售物業持續管理權或實施有效控制權；
- 收益金額能夠可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益有望轉移至華潤集團系；而就有關交易產生或將予產生的成本能可靠計量；
- 就交易產生或將予產生的成本能可靠計量。

於符合上述條件前就收益確認自買方收取的按金及分期款項計入綜合資產負債表下流動負債。

供應天然氣的收益於客戶使用天然氣時確認。

其他

服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入於經濟利益有望流入華潤集團系及其金額能可靠計量時確認。來自金融資產的利息收入以時間為基準，參考未清償本金額及適用實際利率累計。適用實際利率指於金融資產預計年期將估計未來現金收入精確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資的股息收入在確立股東有權收取(前提是經濟利益有望流入華潤集團系及其金額能可靠計量)款項時確認。

股息分配

向華潤集團股東分配股息於華潤集團董事批准股息時於華潤集團系及華潤集團財務報告內按負債確認。

貿易及其他應付款項

貿易應付賬款為在日常業務過程中就向供應商採購商品或服務而應付的款項。如應付賬款於一年或以內到期(或倘超過一年則於業務的正常經營週期內),其被分類為流動負債;否則按非流動負債呈列。

貿易應付賬款初步按公允價值確認,隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

借貸

借貸初步按公允價值扣除已產生交易成本入賬。借貸隨後則按攤銷成本入賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額則於借貸期內按實際利息法於損益表確認。

設立貸款融資所支付費用將於部份或全部融資有可能被提取的情況下按貸款的交易成本確認。於此情況下,費用將會遞延直至提取貸款為止。

除非華潤集團系擁有無條件權利,可延遲償還負債至結算日後至少12個月,否則借貸應歸類為流動負債。

借貸成本

借貸成本按應計基準入賬,並於產生期間的綜合損益表扣除,惟直接涉及收購、建設或生產必須經過一段頗長時間之後才能準備就緒作擬定用途或出售的資產的成本則撥充資本,作為該等資產的部份成本,直至有關資產大致上可投入作擬定用途或出售為止。

撥備

當華潤集團系因過往事件而涉及現有的法律或推定責任,而償付責任可能須耗用資源,且金額已被可靠估計,則環境復原、重組成本及法律索償撥備會被確認。重組撥備包括租賃終止罰款及僱員終止合約付款。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任時，其需要在結算中有資源流出的可能性，按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期償付責任所需開支的現值計量，該利率反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估。隨時間推移而產生的撥備增加會被確認為利息開支。

政府補助

政府補助於可合理確定將可收取並且符合所有附帶條件時，按公允價值確認。該項補助如與開支項目有關，將有系統地將該項資助配對所補貼成本的期間確認為收入。該項補助如與資產有關，則其公允價值計入遞延收入賬項，再於有關資產的預期可使用年期內計入綜合損益表。

外滙

在編製個別集團實體的財務報告時，以該實體的功能貨幣以外其他貨幣(外幣)進行的交易乃按交易日期的滙率兑換為功能貨幣(即有關實體營業所在主要經濟環境的貨幣)列賬。於各結算日，以外幣為單位的貨幣項目按結算日的滙率重新換算。以外幣為單位按公允價值列賬的非貨幣項目按釐定公允價值當日的滙率重新換算。按過往成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的滙兑差額於出現差額的期間在綜合損益表確認，惟屬於華潤集團系於海外業務的淨額投資一部份的貨幣項目所產生的滙兑差額除外，在此情況下，該等滙兑差額在綜合財務報告中確認為其他全面收益。就因重新換算非貨幣項目而產生的滙兑差額直接於其他全面收益確認為收益及虧損。

在呈列綜合財務報告時，華潤集團系海外業務的資產及負債按結算日的滙率兑換為華潤集團系的呈列貨幣(即港幣)，其收支項目則按全年的平均滙率換算，惟如期內滙率曾出現大幅波動者除外。在此情況下，則改用交易當日的滙率換算。

所產生的滙兑差額(如有)於其他全面收益確認，並累計至華潤集團系的滙兑儲備。該等滙兑差額於出售有關海外業務的期間內在綜合損益表中確認。

於二零零五年一月一日或之後因收購海外業務而產生的所獲可識別資產的商譽及公允價值調整列作該海外業務的資產及負債，並按結算日的滙率換算。因此而產生的滙兑差額在滙兑儲備中確認。

二零零五年一月一日前因收購海外業務而產生的所獲可識別資產的商譽及公允價值調整列作收購人的非貨幣外匯項目，採用收購日期通行的歷史成本申報。

税項

所得税指現時應付税項及遞延税項總額。

現時應付税項乃按年度應課税溢利計算。應課税溢利不包括其他年度的應課税或應扣減的收入及開支項目，亦不包括可作免税或不可作税項扣減的項目，故與綜合損益表所確認溢利不同。華潤集團系的當期税項負債按其於結算日已訂立或大致上訂立的税率計算。

遞延税項就綜合財務報告內資產及負債賬面值與計算應課税溢利所採用相應税基的暫時差額予以確認。遞延税項負債一般按所有應課税暫時性差額確認。遞延税項資產則於很可能就應課税溢利可動用可扣減暫時差額的情況下，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額由商譽或初次確認一項不影響應課税溢利或會計溢利的交易的其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延税項資產的賬面值乃於各結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課税溢利可供全部或部份資產可予應用為止。

遞延税項資產及負債根據於結算日前已訂立或大致上訂立的税率(及税項法例)，按預期適用於負債清償或資產變現期間的税率計量。於結算日，遞延税項資產及負債的計量反映華潤集團系預期收回資產或支付負債賬面值的税務結果。

現有及遞延稅項於損益確認，惟當其涉及分別應於其他全面收益確認，或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，現有及遞延稅項亦分別於其他全面收益重新確認或直接於權益確認。

金融資產及負債

華潤集團系的金融資產視乎收購有關資產的目的而可劃分為「貸款及應收款項」、「按公允價值計入損益的金融資產」、「可售投資」及「持有至到期投資」。金融負債劃分為「按公允價值計入損益的金融負債」及「按公允價值計入損益的金融負債以外的金融負債(其他金融負債)」。分類及計量詳情如下：

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可確定金額付款的非衍生金融資產(並非在交投活躍的市場掛牌)，初步按公允價值進行計量。於首次確認後的每個結算日，貸款及應收款項乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確定的減值虧損列賬。減值虧損在有客觀證據證明有關資產已出現減值時在損益表中確認，按該資產的賬面值與按原始實際利率折讓的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。減值的客觀證據包括：債務人的重大財政困難、華潤集團系以往追討款項的經驗、以及與拖欠應收款項相關的全國或地方經濟狀況的可察覺變化。當有關資產的可收回款項的增額可客觀地證實涉及某件於確認減值的後發生的事件時，則減值虧損可於其後予以撥回，但必須遵守一項限制，即有關資產於撥回減值當日的賬面值不得超逾倘不確認減值而原應出現的攤銷成本。

(b) 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產初步按公允價值計量，可再細分為持有作買賣的金融資產及於首次確認時按公允價值計入損益的金融資產兩個類別。於初步確認後的每個結算日，按公允價值計入損益的金融資產均按公允價值計量，而計量產生的公允價值變動則直接在出現變動期間的損益表中確認。

(c) 可售投資

可售投資為指定須列入此類別或不屬於任何其他類別的非衍生工具。

華潤集團系持有若干並無在活躍市場上提供市場報價且無法可靠地計量其公允價值的股本證券投資。該等可售投資乃按成本減減值虧損列賬。除此之外，可售投資於初步確認時按公允價值加交易成本列賬。公允價值須於每個結算日重新計量，所得損益直接確認為權益，直至有關金融資產被出售或被確定出現減值為止，屆時已經確認為權益的累計損益須自權益中撇除，並在綜合損益表中確認。

倘有客觀跡象顯示投資出現減值，減值虧損在綜合損益表確認。減值的客觀證據包括：發行人或交易對手的重大財務困難、以及與投資經營相關的全國或地方經濟狀況的可察覺變化。

對於按成本列賬的投資，減值虧損金額為有關股權投資賬面值與類似金融資產按現行市場回報率折讓計算的估計未來現金流量現值兩者間的差額。該等減值虧損不會於隨後期間撥回。對於按公允價值列賬的投資，倘隨後該等股權投資的公允價值上升，增幅直接確認為其他全面收益並累計至投資重估儲備。

對於債務證券，如存在任何證據出現累計虧損(按收購成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益表確認的任何減值虧損計量)，即自權益中剔除並在損益中確認。如在隨後期間，被分類為可售的債務工具的公允價值增加，而增加可客觀地與減值虧損在損益確認後發生的事件有關，則將減值虧損在綜合收益表撥回。

對於權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。如存任何證據出現累計虧損(按收購成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計量)，即自權益中剔除並在損益中確認。在綜合收益表中就權益工具確認的減值虧損，不得透過綜合收益表撥回。

(d) 按公允價值計入損益的金融負債

按公允價值計入損益的金融負債初步按公允價值計量。於初步確認後的每個結算日，按公允價值計入損益的金融負債按公允價值計量，而公允價值變動則直接於產生期間的綜合損益表確認。

(e) 其他金融負債

其他金融負債初步按公允價值計量，並隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(f) 衍生金融工具及對沖

除非被指定且合資格成為有效對沖工具，衍生金融工具(包括華潤集團系就附屬公司非控制股東權益發行以可變金額現金交換固定數量附屬公司股份的認沽權)於各結算日按公允價值確認，並視作持有作買賣的金融資產／負債。華潤集團系指定若干衍生工具為公允價值對沖或現金流量對沖。

公允價值對沖

就對沖某項已確認資產或負債或未確認承擔的公允價值變動風險而作出的對沖歸類為公允價值對沖。

就符合資格採用對沖會計處理方法的公允價值對沖而言，對沖工具及被對沖風險所屬被對沖項目的公允價值變動均於公允價值出現變動的期間在綜合損益表中確認。

現金流量對沖

就對沖現金流量的變動風險而作出的對沖歸類為現金流量對沖，該等對沖乃為某項已確認資產或負債或估計極有可能進行的交易所涉及的特定風險而作出。

就符合資格採用對沖會計處理方法的現金流量對沖而言，因對沖工具的公允價值出現變動所產生的損益實際部份首先確認為權益，並於被對沖項目對綜合損益表造成影響時轉撥至綜合損益表。不符合對沖會計處理方法的對沖部份即時在綜合損益表確認。

就日後導致確認為非金融資產或非金融負債的預測交易對沖而言，相關的損益自權益中剔除，並列作該項資產或負債的初步成本或其他賬面值。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將解除確認。解除確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額，於綜合損益表內確認。

不符合資格採用對沖會計處理方法或被歸類為持有作買賣的金融資產／負債的衍生工具因公允價值變動而產生的任何損益均直接撥入綜合損益表。

(g) 取消確認

當自資產收取現金流量的權利屆滿或金融資產被轉讓及華潤集團系已將金融資產所有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於完全解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認的累計收益或虧損總和間的差額，於綜合損益表內確認。

(h) 抵銷金融工具

倘有可合法執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告有關淨額。可合法執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘華潤集團或交易對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦必須具有約束力。

財務擔保合同

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合約。若發行擔保已收取或應收取代價，該代價應按擔保期限在綜合損益表攤銷。

僱員福利

(a) 退休金義務

集團旗下公司營運多個退休金計劃。該等計劃一般按定期精算計算釐定的金額，透過向保險公司或信託管理基金付款營運。華潤集團系設有定額供款及定額福利計劃。

定額供款計劃為一項華潤集團系向一個獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在當期及以往期間的服務支付福利，則華潤集團系亦無法定或推定責任支付額外供款。定額福利計劃是定額供款計劃以外的退休金計劃。

華潤集團系就定額供款計劃以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休金保險計劃供款。華潤集團系作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

退休福利供款

對定額供款退休福利計劃的供款於僱員提供使其符合領取供款資格的服務時列為開支。

(b) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被華潤集團系終止聘用，或當僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。華潤集團系於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當華潤集團系不能再取消提供該等福利時；及(b)當實體確認任何屬香港會計準則第37號範疇及涉及離職福利付款的重組成本時。倘提出要約鼓勵自願離職，則離職福利將根據預期會接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期的福利會折現至其現值。

(c) 僱員休假權利

僱員享有的年假均於僱員享有時確認，並就截至結算日僱員因提供服務而產生的年假估計負債計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時方予確認。

以股份形式付款

(a) 未附帶歸屬期戰略激勵計劃

已收取服務的公允價值乃參考獎勵股份於授出當日的公允價值釐定，現金獎勵於授出日期確認為開支，並於上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員股份補償儲備內相應增加。

根據長期獎勵計劃收購股份的成本入賬為上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員股份補償儲備。持作長期獎勵計劃的股份將被出售以換取現金，該現金將分派予合資格僱員。

倘為長期獎勵計劃而持有的股份被出售而出售所得款項被分派予僱員，則分派予僱員的所得款項被確認為開支，而已收代價與股份成本之間的差額將計入保留盈利。

(b) 附帶歸屬期戰略激勵計劃

已收取服務的公允價值乃參考獎勵股份於授出當日的公允價值釐定，於歸屬期內以直線基準列作員工成本開支，並於上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員股份補償儲備內相應增加。

於報告期終，華潤集團系修訂其對預期最終將歸屬的獎勵股份數目的估計。於歸屬期內修訂原來估計產生的影響(如有)在損益中確認，使累計開支反映經修訂估計，並對上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員股份補償儲備作相應調整。

獎勵股份獲歸屬時，過往於上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員酬金儲備中確認的數額及於上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員股份補償儲備中確認的數額將轉移至保留溢利。

(c) 購股權計劃

華潤集團系曾就若干僱員及其他參與者提供的服務向彼等授予購股權。所獲服務的公允價值乃參考所授購股權於授出日期的公允價值釐定，並於授予期間按直線基準列作支出，而上市附屬公司非控制股東權益以股份支付的僱員股份補償儲備則相應增加。

3. 期後事項

於二零一四年九月十六日，華潤集團系與獨立第三方就以代價約人民幣1,142,227,000元(相當於港幣1,441,365,000元)出售CR Wandong Pharmaceutical(該公司從事製造及銷售醫療設備)51.51%股本權益訂立買賣協議。於二零一五年二月十五日，華潤集團系接獲國務院國有資產監督管理委員會就股本權益交易授出的批准。CR Wandong Pharmaceutical的股本權益預期將自報告期末起計十二個月內出售。因此，相關資產及負債已於二零一四年十二月三十一日被分類為待售資產及負債。

於二零一五年三月九日，華潤集團系與青島能源集團有限公司(為中華人民共和國青島市人民政府成立的國有企業，主要從事液化氣銷售及燃氣管道接駁業務)訂立合營協議。華潤集團系將透過對建議增加的註冊資本注資人民幣613,000,000元收購青島能源集團有限公司49%股權。

4. 重大變動

除下文披露者外，華潤集團董事確認，自二零一四年十二月三十一日(即華潤集團系編製最近期經審核財務報告之日)起至最後實際可行日期，華潤集團系的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

根據有關華潤集團系收購本公司全部非啤酒業務的買賣協議及補充協議，股東於二零一五年八月三日在本公司股東特別大會上批准派付特別股息每股港幣12.30元。總額約為港幣29,928,000,000元的經修訂特別股息將於二零一五年十月二十日分別向華潤集團及本公司少數股東派付約港幣15,527,000,000元及港幣14,401,000,000元(有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年七月九日的通函「董事會函件」中「完成」一節有關經修訂特別股息的第三段及本公司日期為二零一五年十月五日有關建議派付經修訂特別股息日期的公告所載披露)。

1. 責任聲明

本綜合文件所載資料乃根據收購守則之規定提供有關經修訂部份收購建議、華潤集團、收購人及本公司之資料。

於本綜合文件日期，華潤集團的董事為傅育寧博士、喬世波先生、王印先生、陳朗先生、杜文民先生、王傳棟先生、安廣河先生及魏斌先生。華潤集團董事願就本綜合文件所載資料(有關本公司及其附屬公司的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內華潤集團、收購人及其一致行動人士所表達的意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載任何聲明產生誤導成份。

於本綜合文件日期，收購人的董事為傅育寧博士、喬世波先生、陳朗先生、魏斌先生及閻飚先生。收購人董事願就本綜合文件所載資料(有關本公司及其附屬公司或華潤集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內收購人及其一致行動人士所表達的意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載任何聲明產生誤導成份。

於本綜合文件日期，本公司的執行董事為陳朗先生(主席)、洪杰先生(首席執行官)、劉洪基先生(副主席)及黎汝雄先生(首席財務官)。非執行董事為杜文民先生、魏斌先生、閻飚先生、陳鷹先生及王彥先生。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。董事願就本綜合文件所載資料(有關華潤集團、收購人或其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(由華潤集團、收購人或其一致行動人士表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始作出，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載任何聲明產生誤導成份。

2. 本公司的公司資料

本公司於一九六五年八月五日於香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司於啤酒業穩佔市場領導地位，旗下「雪花Snow」品牌為自二零零八年起連續多年蟬聯世界銷量最高的單一啤酒品牌。

3. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司繳足股本為港幣6,012,990,157.56元及已發行股份為2,433,132,679股。

現時所有已發行股份彼此間在所有方面享有同等權利，尤其是有關股息、投票權及股本的權利。股份在聯交所主板上市，且概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，目前並無亦不擬尋求有關上市或買賣。

自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報告編製日期)至最後實際可行日期止，本公司根據關於截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息的以股代息計劃已發行股份總數為11,767,315股。

於最後實際可行日期，本公司概無任何影響股份的已發行但尚未行使購股權、認股權證或換股權。

4. 權益披露

(a) 收購人、其董事及一致行動人士於本公司擁有的權益

於最後實際可行日期，收購人擁有1,256,585,827股股份權益及合貿有限公司(華潤集團的實益全資附屬公司及收購人的母公司集團附屬公司)擁有5,804,027股股份權益。華潤集團董事及收購人董事合共擁有2,220,000股股份權益。收購人及其一致行動人士(美銀美林集團及摩根士丹利集團成員公司除外)合共持有1,264,609,854股股份(及概無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4))，相當於本公司現有已發行股本約51.97%。

摩根士丹利(即華潤集團及收購人的財務顧問之一)及摩根士丹利集團的相關成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為就本公司而言與華潤集團及收購人一致行動。於最後實際可行日期，摩根士丹利集團(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自均就收購守則而言獲執行人員認可(1))除外)持有202股股份，所有股份均以美國預託證券形式持有(每份美國預託證券代表兩股股份)。

附註：

(1) 該等獲豁免自營買賣商包括於二零一五年九月十日獲執行人員授予獲豁免自營買賣商資格的Morgan Stanley Capital (Luxembourg) S.A.。

美銀美林(即華潤集團及收購人的財務顧問之一)及美銀美林集團的相關成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為就本公司而言與華潤集團及收購人一致行動。於最後實際可行日期,美銀美林集團(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)持有46股股份,所有股份以美國預託證券形式持有(每份美國預託證券代表兩股股份)。

(b) 本公司董事及其相聯法團的權益

於最後實際可行日期,董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的證券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文規定被列為或視作擁有的權益及淡倉);或(b)須根據上市規則載列的《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及淡倉;或(c)須根據證券及期貨條例第三百五十二條規定記錄在該條規定須予存置的登記冊內的權益及淡倉如下:

(i) 於股份或相關股份中擁有的權益

董事姓名	權益性質	倉位	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比[1] *(%)*
陳朗	實益擁有人	好倉	500,000	0.0205
洪杰	實益擁有人	好倉	350,000	0.0144
黎汝雄	實益擁有人	好倉	112,124	0.0046
杜文民	實益擁有人	好倉	100,000	0.0041
閻飚	實益擁有人	好倉	500,000	0.0205
王彥	實益擁有人	好倉	150,000	0.0062
李家祥	實益擁有人	好倉	203,863	0.0084
陳智思	實益擁有人	好倉	50,616	0.0021

附註:

1. 指本公司股份及相關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。

(ii) 於相聯法團根據購股權計劃所授出購股權涉及的股份或相關股份中擁有的權益

董事姓名	相聯法團	倉位	於相聯法團所持股份數目	佔相聯法團權益概約百分比[1] *(%)*
黎汝雄	華潤置地有限公司	好倉	10,000	0.01
杜文民	華潤置地有限公司	好倉	640,000	0.01
閻飚	華潤置地有限公司	好倉	1,992,000	0.03
陳鷹	華潤置地有限公司	好倉	500,000	0.01
劉洪基	華潤燃氣控股有限公司	好倉	372,000	0.02
黎汝雄	華潤燃氣控股有限公司	好倉	10,000	0.01
杜文民	華潤燃氣控股有限公司	好倉	54,000	0.01
洪杰	華潤電力控股有限公司	好倉	5,000	0.01
劉洪基	華潤電力控股有限公司	好倉	61,080	0.01
黎汝雄	華潤電力控股有限公司	好倉	10,000	0.01
杜文民	華潤電力控股有限公司	好倉	480,240	0.01
閻飚	華潤電力控股有限公司	好倉	570,080	0.01
王彥	華潤電力控股有限公司	好倉	44,000	0.01

董事姓名	相聯法團	倉位	於相聯法團所持股份數目	佔相聯法團權益概約百分比[1] *(%)*
劉洪基	華潤水泥控股有限公司	好倉	922,000	0.01
黎汝雄	華潤水泥控股有限公司	好倉	40,000	0.01
陳鷹	華潤水泥控股有限公司	好倉	230,000	0.01

附註：

1. 指本公司股份及相關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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團證券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文規定被列為或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據上市規則載列的《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；或(iii)須根據證券及期貨條例第三百五十二條規定記錄在該條規定須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

除上述披露者外，概無董事於本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

(c) 本公司主要股東於本公司擁有的權益

於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第三百三十六條規定存置的登記冊，及據董事所知，以下人士或實體於本公司股份或相關股份中擁有權益而須根據證券及期貨條例第XV部第二及第三分部條文的規定向本公司披露，或直接或間接擁有在所有情況下附帶權利在本公司、

或為本集團成員公司的任何其他公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本的任何購股權的權益：

於股份或相關股份中的好倉

持有權益方名稱	股份或相關股份的數目	佔本公司已發行股本概約百分比 *(%)*
中國華潤總公司[1]	1,262,389,854	51.88
華潤股份有限公司[1]	1,262,389,854	51.88
CRC Bluesky Limited[1]	1,262,389,854	51.88
華潤集團[1]	1,262,389,854	51.88
利得創投有限公司[1]	1,256,585,827	51.64
華潤創業有限公司[1、2]	1,256,585,827	51.64
華潤集團(創業)有限公司[1]	1,256,585,827	51.64

附註：

1. 於最後實際可行日期，華潤集團(創業)有限公司及合貿有限公司分別直接持有本公司1,256,585,827股及5,804,027股股份。華潤集團(創業)有限公司為華潤創業有限公司(2)的全資附屬公司，而華潤創業有限公司(2)為利得創投有限公司的全資附屬公司。利得創投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。華潤股份為華潤總公司的最終實益全資附屬公司。因此，華潤集團、CRC Bluesky Limited、華潤股份及華潤總公司被視為合共於本公司1,262,389,854股股份中擁有權益。

2. 前稱「利得創投(香港)有限公司」，於本公司在二零一五年十月十六日將本公司名稱更改為「華潤啤酒(控股)有限公司」時公佈現有名稱後更改其名稱。

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知悉任何其他人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第二及第三分部的條文向本公司披露，或直接或間接擁有在所有情況下附帶權利在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上，或記錄在本公司須根據證券及期貨條例第三百三十六條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

(d) 其他披露

於最後實際可行日期：

(A) 概無任何人士與收購人或其任何一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述性質的任何安排。

(B) 除已被轉借或出售的任何借用股份外，收購人或其任何一致行動人士概無借用或借出本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(C) 本公司附屬公司、本集團任何退休基金及收購守則「聯繫人」定義第(2)類別所指的本公司任何顧問(不包括獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(D) 概無任何人士與本公司或屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別的本公司聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述性質的任何安排。

(E) 概無本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理。

(F) 就董事本身於本公司有關證券的任何實益擁有權(定義見收購守則規則22註釋4)而言，董事無意接納經修訂部份收購建議。

(G) 本公司及任何董事概無借用或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(e) 本公司及董事於收購人中擁有的權益

於最後實際可行日期，本公司及董事並無於收購人的股份中擁有任何權益。

5. 證券交易

收購人及其一致行動人士承諾，於收購建議期間，其不會收購本公司的任何投票權。

(a) 於有關期間：

(i) 除下文5(a)(viii)及5(a)(ix)所載及於二零一五年七月十日根據本公司二零一四年末期股息以股代息計劃向收購人配發8,614,127股股份及向合貿有限公司配發39,787股股份外，概無收購人、其董事及與收購人一致行動人士曾以代價進行本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

(ii) 除已被轉借或出售的任何借用股份外，概無借用或借出本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的收購人及與其一致行動的人士曾以代價進行本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

(iii) 除下文所載外，概無董事曾以代價進行本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易：

(A) 於二零一四年十一月十三日根據本公司二零一四年中期股息以股代息計劃向陳智思先生配發293股股份；

(B) 於二零一五年四月二十一日，洪杰先生出售290,000股股份；

(C) 於二零一四年十一月十三日根據本公司二零一四年中期股息以股代息計劃及於二零一五年七月十日根據本公司二零一四年末期股息以股代息計劃向黎汝雄先生分別配發645股及768股股份；及

(D) 於二零一四年十一月十三日根據本公司二零一四年中期股息以股代息計劃及於二零一五年七月十日根據本公司二零一四年末期股息以股代息計劃向李家祥博士分別配發1,173股及1,397股股份。

(iv) 本公司及任何董事並無以代價進行收購人有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

(v) 本公司附屬公司、本集團退休基金及收購守則「聯繫人」定義第(2)類別所指的本公司任何顧問(不包括獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無以代價進行本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

(vi) 概無與本公司或屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別的本公司聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述性質的安排的任何人士曾以代價進行本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

(vii) 概無任何與本公司有關連且以全權委託方式管理本公司股權的基金經理(獲豁免基金經理除外)曾以代價進行本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

(viii) 美銀美林集團成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)買賣股份或股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的詳情載列如下:

實體	日期	購買/出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
Bank of America, National Association	二零一四年十月二十日	出售	股權互換	14,000	18.677	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十二日	出售	股權互換	26,000	18.694	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十三日	出售	股權互換	28,000	18.508	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十三日	出售	股權互換	4,000	18.508	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十四日	出售	股權互換	24,000	18.418	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十四日	出售	股權互換	2,000	18.418	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十七日	出售	股權互換	16,000	18.345	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十八日	出售	股權互換	22,000	18.425	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月二十八日	出售	股權互換	16,000	18.425	二零一五年十二月九日
	二零一四年十月三十一日	購買	股權互換	46,000	18.544	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月三日	出售	股權互換	16,000	18.460	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月七日	購買	股權互換	8,000	17.960	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十日	出售	股權互換	32,000	17.070	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十日	出售	股權互換	22,000	17.070	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十日	出售	股權互換	20,000	17.070	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十一日	購買	股權互換	74,000	16.800	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十四日	出售	股權互換	34,000	17.146	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十四日	出售	股權互換	4,000	17.146	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十四日	購買	股權互換	50,000	17.029	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月十七日	購買	股權互換	36,000	16.814	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十日	購買	股權互換	98,000	15.539	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十一日	出售	股權互換	64,000	15.961	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十一日	出售	股權互換	12,000	15.961	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十四日	購買	股權互換	44,000	16.167	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十五日	出售	股權互換	8,000	16.500	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十六日	出售	股權互換	20,000	16.560	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十六日	購買	股權互換	44,000	16.355	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十七日	出售	股權互換	24,000	16.649	二零一五年十二月九日
	二零一四年十一月二十七日	出售	股權互換	10,000	16.649	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月一日	出售	股權互換	54,000	15.869	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月三日	購買	股權互換	20,000	16.160	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月四日	購買	股權互換	34,000	15.852	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	114,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	98,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	74,000	15.860	二零一五年十二月九日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	60,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	50,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	46,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	44,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	44,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	36,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	34,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	20,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	出售	股權互換	8,000	15.860	二零一五年十二月九日
	二零一四年十二月八日	購買	股權互換	628,000	15.860	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月九日	出售	股權互換	104,000	15.707	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月十日	出售	股權互換	38,000	15.629	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月十二日	出售	股權互換	34,000	15.687	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月十五日	出售	股權互換	26,000	15.666	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月十六日	出售	股權互換	62,000	15.585	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月十七日	出售	股權互換	34,000	15.372	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月十九日	出售	股權互換	4,000	15.560	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月二十九日	出售	股權互換	14,000	16.571	二零一五年十二月十八日
	二零一四年十二月三十一日	出售	股權互換	76,000	16.106	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二日	出售	股權互換	34,000	16.405	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二日	購買	股權互換	48,000	16.124	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月五日	出售	股權互換	20,000	16.700	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月六日	出售	股權互換	66,000	16.283	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月七日	出售	股權互換	74,000	16.172	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月七日	購買	股權互換	18,000	16.040	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月八日	出售	股權互換	36,000	15.971	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月九日	出售	股權互換	22,000	16.040	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月九日	出售	股權互換	6,000	16.040	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月十三日	出售	股權互換	4,000	15.960	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月十五日	出售	股權互換	12,000	15.807	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月十九日	出售	股權互換	18,000	15.591	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月十九日	出售	股權互換	10,000	15.591	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二十二日	出售	股權互換	108,000	16.869	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二十三日	出售	股權互換	158,000	17.851	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二十六日	出售	股權互換	84,000	17.540	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二十六日	購買	股權互換	46,000	17.683	二零一五年十月十六日
	二零一五年一月二十七日	出售	股權互換	84,000	17.504	二零一五年十二月十八日
	二零一五年一月二十七日	出售	股權互換	26,000	17.406	二零一五年十月十六日
	二零一五年一月二十八日	出售	股權互換	386,000	17.311	二零一六年三月三十日
	二零一五年一月二十八日	出售	股權互換	60,000	17.311	二零一六年三月三十日
	二零一五年一月二十九日	出售	股權互換	104,000	17.362	二零一五年十二月十八日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一五年一月三十日	購買	股權互換	84,000	17.126	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月二日	出售	股權互換	18,000	16.800	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月三日	購買	股權互換	2,000	16.615	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月三日	購買	股權互換	24,000	16.615	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月四日	購買	股權互換	46,000	16.789	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月十日	購買	股權互換	18,000	16.100	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月十日	購買	股權互換	26,000	16.138	二零一五年十月十六日
	二零一五年二月十日	購買	股權互換	46,000	16.138	二零一五年十月十六日
	二零一五年二月十二日	購買	股權互換	32,556	16.006	二零一六年三月三十日
	二零一五年二月十二日	購買	股權互換	209,444	16.006	二零一六年三月三十日
	二零一五年二月十八日	出售	股權互換	32,000	16.460	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月二十六日	出售	股權互換	30,000	16.240	二零一五年十二月十八日
	二零一五年二月二十七日	出售	股權互換	16,000	16.245	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月二日	出售	股權互換	28,000	16.687	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月二日	出售	股權互換	6,000	16.180	二零一六年三月三十日
	二零一五年三月二日	購買	股權互換	6,000	16.180	二零一六年三月三十日
	二零一五年三月四日	出售	股權互換	74,000	15.862	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月五日	購買	股權互換	4,000	15.400	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月六日	出售	股權互換	24,000	15.300	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十日	購買	股權互換	28,000	14.628	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十日	購買	股權互換	88,000	14.628	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十一日	出售	股權互換	32,000	14.843	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十二日	出售	股權互換	42,000	14.680	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十六日	購買	股權互換	56,000	14.150	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十六日	購買	股權互換	82,000	14.150	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十六日	購買	股權互換	84,000	14.150	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十七日	出售	股權互換	24,000	14.400	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月十八日	出售	股權互換	86,000	14.958	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月二十日	出售	股權互換	38,000	14.978	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月二十四日	出售	股權互換	34,000	15.080	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月二十四日	購買	股權互換	2,000	15.100	二零一五年十二月十五日
	二零一五年三月二十六日	出售	股權互換	8,000	15.080	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月三十日	出售	股權互換	18,000	15.220	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月三十一日	購買	股權互換	18,000	15.249	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月三十一日	購買	股權互換	18,000	15.249	二零一五年十二月十八日
	二零一五年三月三十一日	購買	股權互換	22,000	15.249	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月一日	出售	股權互換	10,000	15.200	二零一六年四月一日
	二零一五年四月一日	購買	股權互換	2,000	15.260	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月一日	購買	股權互換	10,000	15.200	二零一六年三月三十日
	二零一五年四月一日	購買	股權互換	14,000	15.260	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月一日	購買	股權互換	30,000	15.260	二零一五年十二月十八日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一五年四月二日	購買	股權互換	14,000	15.271	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二日	購買	股權互換	28,000	15.271	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二日	購買	股權互換	48,000	15.271	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	1,322,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	398,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	183,337	23.259	二零一六年三月三十日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	118,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	72,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	28,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	26,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	24,920	23.259	二零一六年四月二十一日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	24,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	12,546	23.259	二零一六年三月三十日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	10,117	23.259	二零一六年四月一日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	6,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	2,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	2,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	2,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	1,705	23.259	二零一六年四月二十一日
	二零一五年四月二十一日	出售	股權互換	1,375	23.259	二零一六年四月二十一日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	2,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	2,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	2,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	6,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	24,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	26,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	28,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	72,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	118,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	398,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十一日	購買	股權互換	1,322,000	23.700	二零一六年五月二十三日
	二零一五年四月二十二日	購買	股權互換	24,000	23.381	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十二日	購買	股權互換	24,000	23.381	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十二日	購買	股權互換	26,000	23.381	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十二日	購買	股權互換	32,000	23.381	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十二日	購買	股權互換	34,000	23.381	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十二日	購買	股權互換	42,000	23.381	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十三日	購買	股權互換	12,000	23.875	二零一五年十二月十五日
	二零一五年四月二十七日	購買	股權互換	4,000	24.257	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十七日	購買	股權互換	52,000	24.257	二零一五年十二月十八日
	二零一五年四月二十九日	出售	股權互換	152,000	24.500	二零一五年十二月十八日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	1,322,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	398,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	118,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	72,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	28,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	26,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	24,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	6,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	2,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	2,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	出售	股權互換	2,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	2,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	2,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	2,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	6,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	10,000	24.034	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	24,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	26,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	28,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	34,000	24.034	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	72,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	118,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	398,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月四日	購買	股權互換	1,322,000	24.000	二零一六年五月二十三日
	二零一五年五月七日	出售	股權互換	16,000	23.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月八日	購買	股權互換	4,000	23.400	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月八日	購買	股權互換	24,000	23.400	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十一日	購買	股權互換	4,000	24.281	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十一日	購買	股權互換	18,000	24.281	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十一日	購買	股權互換	96,000	24.281	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十二日	購買	股權互換	2,000	23.800	二零一五年十二月十五日
	二零一五年五月十二日	購買	股權互換	32,000	24.400	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十四日	出售	股權互換	60,000	24.200	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十四日	購買	股權互換	14,000	24.200	二零一五年十二月十五日
	二零一五年五月十五日	購買	股權互換	4,000	24.250	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十五日	購買	股權互換	24,000	24.250	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十八日	出售	股權互換	28,000	24.000	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月十八日	購買	股權互換	8,000	24.025	二零一五年十二月十五日
	二零一五年五月二十日	購買	股權互換	4,000	23.933	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十日	購買	股權互換	12,000	23.933	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十日	購買	股權互換	60,000	23.933	二零一五年十二月十八日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一五年五月二十二日	購買	股權互換	24,000	23.800	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十二日	購買	股權互換	54,000	23.800	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十七日	購買	股權互換	34,000	23.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十八日	出售	股權互換	54,000	23.650	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十八日	出售	股權互換	34,000	23.650	二零一五年十二月十八日
	二零一五年五月二十九日	購買	股權互換	6,000	23.550	二零一五年十二月十五日
	二零一五年五月二十九日	購買	股權互換	34,000	23.500	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月一日	出售	股權互換	34,000	23.432	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月一日	出售	股權互換	18,000	23.100	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月一日	出售	股權互換	6,000	23.100	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月三日	購買	股權互換	200,000	22.777	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月四日	購買	股權互換	40,000	23.000	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月五日	出售	股權互換	20,000	23.400	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月九日	購買	股權互換	318,000	23.409	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	1,375	23.408	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	1,705	23.408	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	6,000	23.408	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	18,000	23.408	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	20,117	23.408	二零一六年四月一日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	23,990	23.408	二零一六年三月三十日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	24,920	23.408	二零一六年四月二十一日
	二零一五年六月十日	購買	股權互換	365,893	23.408	二零一六年三月三十日
	二零一五年六月十一日	出售	股權互換	26,000	23.450	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十二日	出售	股權互換	36,000	23.639	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十二日	購買	股權互換	2,000	24.100	二零一五年十二月十五日
	二零一五年六月十五日	出售	股權互換	60,000	23.857	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十九日	出售	股權互換	68,000	25.072	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十九日	出售	股權互換	58,000	25.072	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十九日	出售	股權互換	40,000	25.072	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月十九日	購買	股權互換	2,000	25.650	二零一五年十二月十五日
	二零一五年六月二十三日	出售	股權互換	166,000	25.565	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月二十三日	購買	股權互換	8,000	25.600	二零一五年十二月十五日
	二零一五年六月二十四日	出售	股權互換	14,000	25.800	二零一五年十二月十八日
	二零一五年六月二十六日	出售	股權互換	70,000	25.337	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二日	購買	股權互換	26,000	24.950	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月六日	出售	股權互換	26,000	23.983	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月六日	出售	股權互換	14,000	23.983	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月六日	購買	股權互換	234,000	24.002	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月七日	購買	股權互換	16,2000	23.784	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月八日	購買	股權互換	294,000	22.428	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月九日	出售	股權互換	220,000	23.622	二零一五年十二月十八日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一五年七月九日	出售	股權互換	162,000	23.622	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月九日	出售	股權互換	12,000	23.622	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十日	出售	股權互換	22,000	23.432	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十日	購買	股權互換	50,000	23.408	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十三日	出售	股權互換	56,000	23.913	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十三日	購買	股權互換	40,000	24.278	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十四日	出售	股權互換	50,000	24.254	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十五日	出售	股權互換	1	23.180	二零一五年十二月十五日
	二零一五年七月十六日	出售	股權互換	154,000	23.962	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十六日	出售	股權互換	32,000	23.962	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月十七日	出售	股權互換	6,000	23.850	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十日	出售	股權互換	2,000	23.950	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十日	購買	股權互換	20,000	23.770	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十一日	出售	股權互換	6,000	24.000	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十二日	購買	股權互換	66,000	24.012	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十三日	出售	股權互換	4,000	24.050	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十三日	出售	股權互換	4,000	24.050	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十四日	出售	股權互換	26,000	24.162	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十七日	出售	股權互換	22,000	23.879	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十七日	出售	股權互換	20,000	23.879	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十七日	出售	股權互換	10,000	23.879	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十八日	出售	股權互換	8,000	24.600	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十八日	購買	股權互換	164,000	24.393	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月二十九日	購買	股權互換	126,000	24.908	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月三十日	購買	股權互換	2,000	25.000	二零一五年十二月十五日
	二零一五年七月三十日	購買	股權互換	8,000	24.950	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月三十一日	出售	股權互換	28,000	24.950	二零一五年十二月十八日
	二零一五年七月三十一日	購買	股權互換	62,000	24.984	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月三日	出售	股權互換	18,000	24.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月三日	出售	股權互換	8,000	24.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月四日	出售	股權互換	30,000	24.727	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月五日	購買	股權互換	60,000	24.950	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月六日	出售	股權互換	12,000	24.850	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月六日	購買	股權互換	52,000	24.815	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月七日	出售	股權互換	104,000	24.827	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月七日	出售	股權互換	48,000	24.827	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十日	出售	股權互換	78,000	24.767	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十日	出售	股權互換	8,000	24.767	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十一日	購買	股權互換	72,000	25.013	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十二日	出售	股權互換	12,000	24.700	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十二日	購買	股權互換	34,000	24.750	二零一五年十二月十八日

實體	日期	購買／出售	證券類別	參照證券數目	參考價 *(港幣元)*	到期日
	二零一五年八月十三日	出售	股權互換	50,000	24.450	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十三日	出售	股權互換	20,000	24.450	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十八日	購買	股權互換	14,000	24.500	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十九日	出售	股權互換	40,000	23.931	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月十九日	出售	股權互換	24,000	23.931	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十日	購買	股權互換	108,000	23.485	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十一日	購買	股權互換	30,000	23.150	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十四日	購買	股權互換	130,000	23.059	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十五日	出售	股權互換	48,000	23.330	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十五日	出售	股權互換	28,000	23.330	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十五日	購買	股權互換	116,000	23.102	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十六日	出售	股權互換	108,000	23.123	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十六日	出售	股權互換	34,000	23.123	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十六日	出售	股權互換	24,000	23.123	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十六日	出售	股權互換	22,000	23.123	二零一五年十二月十八日
	二零一五年八月二十六日	出售	股權互換	14,000	23.123	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月一日	出售	股權互換	14,000	23.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月一日	出售	股權互換	8,000	23.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月一日	出售	股權互換	8,000	23.900	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月二日	出售	股權互換	108,000	23.310	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月二日	出售	股權互換	60,000	23.310	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月四日	出售	股權互換	54,000	23.311	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月七日	出售	股權互換	2,000	23.650	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月九日	購買	股權互換	40,000	24.433	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十日	購買	股權互換	74,000	24.269	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十一日	購買	股權互換	110,000	24.461	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十四日	購買	股權互換	172,000	24.544	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十五日	購買	股權互換	114,000	24.883	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十七日	購買	股權互換	158,000	25.598	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十八日	出售	股權互換	172,000	12.576	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十八日	出售	股權互換	158,000	12.576	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十八日	出售	股權互換	114,000	12.576	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十八日	出售	股權互換	110,000	12.576	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十八日	出售	股權互換	74,000	12.576	二零一五年十二月十八日
	二零一五年九月十八日	出售	股權互換	40,000	12.576	二零一五年十二月十八日
	二零一五年十月六日	購買	股權互換	8,000	14.420	二零一五年十二月十五日
	二零一五年十月八日	購買	股權互換	1	14.480	二零一五年十二月十五日

(ix) 摩根士丹利集團成員公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自均就守則而言獲執行人員認可)除外)買賣股份的詳情載列如下:

實體	日期	購買╱出售	股份數目	價格 *(港幣元)*
Morgan Stanley Capital (Luxembourg) S.A.[1]	二零一四年十一月十日	購買	2,000	17.2
	二零一四年十一月十日	購買	2,000	17.12
	二零一四年十一月十日	購買	2,000	17.09
	二零一四年十二月三日	購買	2,000	16.3
	二零一四年十二月三日	購買	2,000	16.3
	二零一四年十二月三日	購買	2,000	16.32
	二零一五年一月九日	出售	2,000	16.12
	二零一五年一月九日	出售	6,000	16.14
	二零一五年一月九日	出售	2,000	16.14
	二零一五年一月九日	出售	2,000	16.16
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.43
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.44
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.4
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.41
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.41
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.42
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.42
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.42
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.42
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.42
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.42
	二零一五年一月二十七日	出售	2,000	17.43
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.01
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年二月十二日	購買	2,000	16.02
	二零一五年三月三日	購買	2,000	16.4738
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.47
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.46
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48

實體	日期	購買／出售	股份數目	價格 *(港幣元)*
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.46
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.46
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.47
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月三日	出售	2,000	16.48
	二零一五年三月十三日	購買	2,000	14.6158
	二零一五年三月十三日	購買	2,000	14.6158
	二零一五年三月十三日	購買	20,000	14.6158
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.06
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.06
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.06
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.08
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.04
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.02
	二零一五年三月二十四日	出售	6,000	15.03
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.03
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.02
	二零一五年三月二十四日	出售	2,000	15.02
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.06
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.1
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.26
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.26
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.22
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.24
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.25
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.24
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.3
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.32
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.3
	二零一五年三月三十一日	購買	2,000	15.29
	二零一五年四月十日	出售	24,000	13.9
	二零一五年四月十五日	購買	6,000	16.72
	二零一五年四月二十日	出售	30,000	15.04

附註：

(1) 於二零一五年九月十日，Morgan Stanley Capital (Luxembourg) S.A.獲執行人員授予獲豁免自營買賣商資格。

6. 影響或有關董事的安排

於最後實際可行日期：

(a) 概無安排向任何董事提供任何利益，以補償其失去職位或其他與經修訂部份收購建議有關的損失；

(b) 董事概無與任何其他人士訂立須以經修訂部份收購建議的結果作為先決條件或取決於經修訂部份收購建議的結果或關乎經修訂部份收購建議的協議或安排；

(c) 收購人或其任何一致行動人士與任何董事、前董事、股東或前股東概無訂立關乎或取決於經修訂部份收購建議的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；及

(d) 收購人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益的重大合約。

7. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等服務合約(包括連續及訂明限期的合約)為(i)於收購建議期間展開前六個月內已訂立或修訂；(ii)通知期達12個月或以上的連續合約；或(iii)有效期尚餘超過12個月的訂明限期合約(不論通知期長短)。

8. 市場價格

下表載列股份於以下日期在聯交所所報的每股收市價：(a)有關期間內各曆月的最後交易日；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期。

日期	每股收市價 *港幣元*
二零一四年十月三十一日	18.44
二零一四年十一月二十八日	16.18
二零一四年十二月三十一日	16.24
二零一五年一月三十日	17.00
二零一五年二月二十七日	16.18
二零一五年三月三十一日	15.20
最後交易日	15.20
二零一五年四月三十日	23.80
二零一五年五月二十九日	23.30
二零一五年六月十五日 (經修訂部份收購建議公佈前最後交易日)	23.85
二零一五年六月三十日	25.00
二零一五年七月三十一日	25.10
二零一五年八月三十一日	24.35
二零一五年九月三十日	14.38
最後實際可行日期	15.02

附註1： 股份於(i)二零一五年四月八日至二零一五年四月二十日及(ii)二零一五年六月十六日至二零一五年六月十七日暫停買賣。

附註2： 股份於二零一五年九月十八日開始按除息基準買賣。於二零一五年十月二十日派付經修訂特別股息港幣12.30元。

9. 最高及最低股份收市價

自二零一四年十月二十日起至二零一五年九月十七日(即股份按附經修訂特別股息基準買賣的最後一日)止期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零一五年六月十八日及二零一五年六月二十五日的每股港幣25.80元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零一五年三月十六日的每股港幣14.22元。

自二零一五年九月十八日(即股份開始按除經修訂特別股息基準買賣的第一日)起至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零一五年十月十六日的港幣15.28元，而股份於聯交所所報的最低收市價為二零一五年九月十八日的港幣13.22元。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何屬重大的訴訟、仲裁或行政程序，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨屬重大的訴訟、仲裁、行政程序或索償。

11. 重要合約

除下文披露者外，概無本集團成員公司於緊接收購建議期間開始前兩年內訂立現時或可能屬重大的合約(並非本集團於一般業務過程中訂立或擬訂立的合約)：

(a) 本公司與華潤集團以總代價港幣28,000,000,000元出售本集團非啤酒相關業務所訂立日期為二零一五年五月四日買賣協議；

(b) 本公司與華潤集團將買賣協議之代價由港幣28,000,000,000元增至港幣30,000,000,000元所訂立日期為二零一五年六月十五日之補充協議；

(c) 本公司與華潤集團及Tesco PLC有關下文(d)段及(f)段提述的投資協議及股東協議所訂立日期為二零一五年八月十八日的修訂及重列契約，以反映在該等協議下本公司的全部權益、負債及責任轉讓予華潤集團的情況；

(d) 本公司與Tesco PLC(其中包括)就認購利原有限公司的普通股所訂立日期為二零一三年十月一日的投資協議，現金總額為港幣4,325,000,000元，使本公司與Tesco PLC各自持有合資企業80%及20%權益；

(e) 本公司與Tesco PLC(其中包括)有關上文(d)段提述的投資協議所訂立日期為二零一四年二月二十二日的修訂及重列契約；

(f) 本公司與Tesco PLC(其中包括)根據上文(d)段提述的投資協議所訂立日期為二零一四年五月二十八日的股東協議；

(g) 本公司附屬公司Ondereel Ltd與Cheshunt Holdings Guernsey Limited就Ondereel Ltd的若干契諾及承諾向Cheshunt Holdings Guernsey Limited作出彌償所訂立日期均為二零一四年五月二十八日的兩份彌償契約；

(h) Tesco PLC與利原有限公司根據上文(d)及(f)段提述的投資協議及股東協議所訂立日期為二零一四年五月二十八日的知識產權及專業知識協議，以反映該等協議擬組成之戰略聯盟及載列若干領有許可證的知識產權之條款；及

(i) Tesco Stores Limited與華潤萬家有限公司根據上文(d)段提述的投資協議所進行日期為二零一四年五月二十八日的商標轉讓，以將Tesco Stores Limited若干商標轉讓予華潤萬家有限公司。

12. 專家資格及同意書

以下為提供於本綜合文件所載或提述的意見或建議的各專家名稱及資格：

名稱	資格
美銀美林	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
摩根士丹利	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
UBS	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)和第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
洛希爾	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
威格斯	獨立專業物業估值師

美銀美林、摩根士丹利、UBS、洛希爾及威格斯已各自就本綜合文件的刊發發出書面同意，同意以本綜合文件所示形式及內容轉載其意見或函件(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

13. 雜項

(a) 華潤集團的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈49樓。

(b) 收購人的註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

(c) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈39樓。

(d) 收購人由華潤創業有限公司(前稱利得創投(香港)有限公司)全資擁有，而利得創投(香港)有限公司由利得創投有限公司全資擁有，後者由華潤集團全資擁有。華潤集團由CRC Bluesky Limited實益全資擁有，而CRC Bluesky Limited由華潤股份有限公司全資擁有。華潤股份有限公司由中國華潤總公司最終實益全資擁有。

(e) 美銀美林及摩根士丹利為並代表收購人提出經修訂部份收購建議。美銀美林及摩根士丹利的地址分別為香港中環皇后大道中2號長江集團中心55樓及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場46樓。

(f) 獨立財務顧問洛希爾的地址位於香港中環遮打道18號歷山大廈16樓。

(g) 本公司的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(h) 於最後實際可行日期，收購人概無根據經修訂部份收購建議訂立協議、安排或諒解，以將任何股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士。

(i) 於最後實際可行日期，收購人的董事為傅育寧博士、喬世波先生、陳朗先生、魏斌先生及閻飚先生。

(j) 於最後實際可行日期，華潤集團的董事為傅育寧博士、喬世波先生、王印先生、陳朗先生、杜文民先生、王傳棟先生、安廣河先生及魏斌先生。

(k) 於最後實際可行日期，中國華潤總公司的董事為傅育寧博士、喬世波先生、王印先生、陳朗先生、杜文民先生、王傳棟先生、安廣河先生及魏斌先生。

(l) 本綜合文件及接納表格的中英文版本倘有任何歧義，概以英文版本為準。

14. 備查文件

由本綜合文件日期起直至收購建議期間結束止，下列文件副本於：(i)任何營業日的一般辦公時間內，在本公司的辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈39樓)；(ii)本公司的網站(www.crbeer.com.hk)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

(a) 華潤集團組織章程大綱及細則；

(b) 收購人組織章程大綱及細則；

(c) 本公司組織章程大綱及細則；

(d) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的年報及本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告；

(e) 華潤集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務報告；

(f) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第20頁至第25頁；

(g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第26頁至第27頁；

(h) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件第IFA-1頁至第IFA-18頁；

(i) 物業估值師的物業估值報告，其全文載於本綜合文件第III-1頁至第III-311頁；

(j) Bank of America N.A. 與第三方訂立日期為二零一二年七月九日的主要掉期確認書(連同相關修訂協議)及相關補充確認書；

(k) Bank of America N.A. 與一名第三方訂立日期為二零一二年十月四日的主要掉期確認書及相關補充確認書；

(l) Bank of America N.A.與一名第三方訂立日期為二零一二年十月四日的主要掉期確認書及相關補充確認書；

(m) Bank of America N.A.與一名第三方訂立日期為二零一二年十一月二十六日的主要掉期確認書及相關補充確認書；

(n) Bank of America N.A.與一名第三方訂立日期為二零一三年四月十日的主要掉期確認書(連同相關修訂協議)及相關補充確認書；

(o) Bank of America N.A.與第三方訂立日期為二零一三年十一月五日的主要掉期確認書及相關補充確認書；

(p) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述書面同意；

(q) 本附錄「重要合約」一節所述重要合約；及

(r) 美銀美林及摩根士丹利函件，其全文載於本綜合文件第9頁至第19頁。