



華潤啤酒(控股)有限公司

China Resources Beer (Holdings) Company Limited



华润啤酒原址开发， 城市更新， 与华润置地订立协议 演示材料

2021年2月3日

交易协议及地块用途



交易内容：

华润啤酒透过其全资附属公司华润雪花投资及华润雪花，与华润置地全资附属公司深圳润投及华润置地深圳订立投资合作协议、搬迁补偿协议及代建服务合同。

当位于深圳市宝安区的地块成功申请更改土地用途为普通工业、新型产业用地后，华润雪花将负责该地块的一部分（「雪花啤酒地块」）作为华润雪花总部、研发中心、精酿工厂等，而与华润置地合作的项目公司将受让该地块的另一部分（「项目公司地块」）。

雪花啤酒地块用途

华润雪花总部、研发中心、精酿工厂及员工宿舍以及啤酒博物馆的建设

项目公司地块用途

集办公室、厂房、休闲设施、超市、餐厅及酒吧等为一体的综合体

订立交易的理由



华润啤酒(控股)有限公司
(291.HK)

华润置地有限公司
(1109.HK)

投入其在啤酒行业的深厚认识及经验

投入在房地产及物业开发方面的丰富经验

创造协同效应

建立具有国际知名度的标志性总部和研发中心

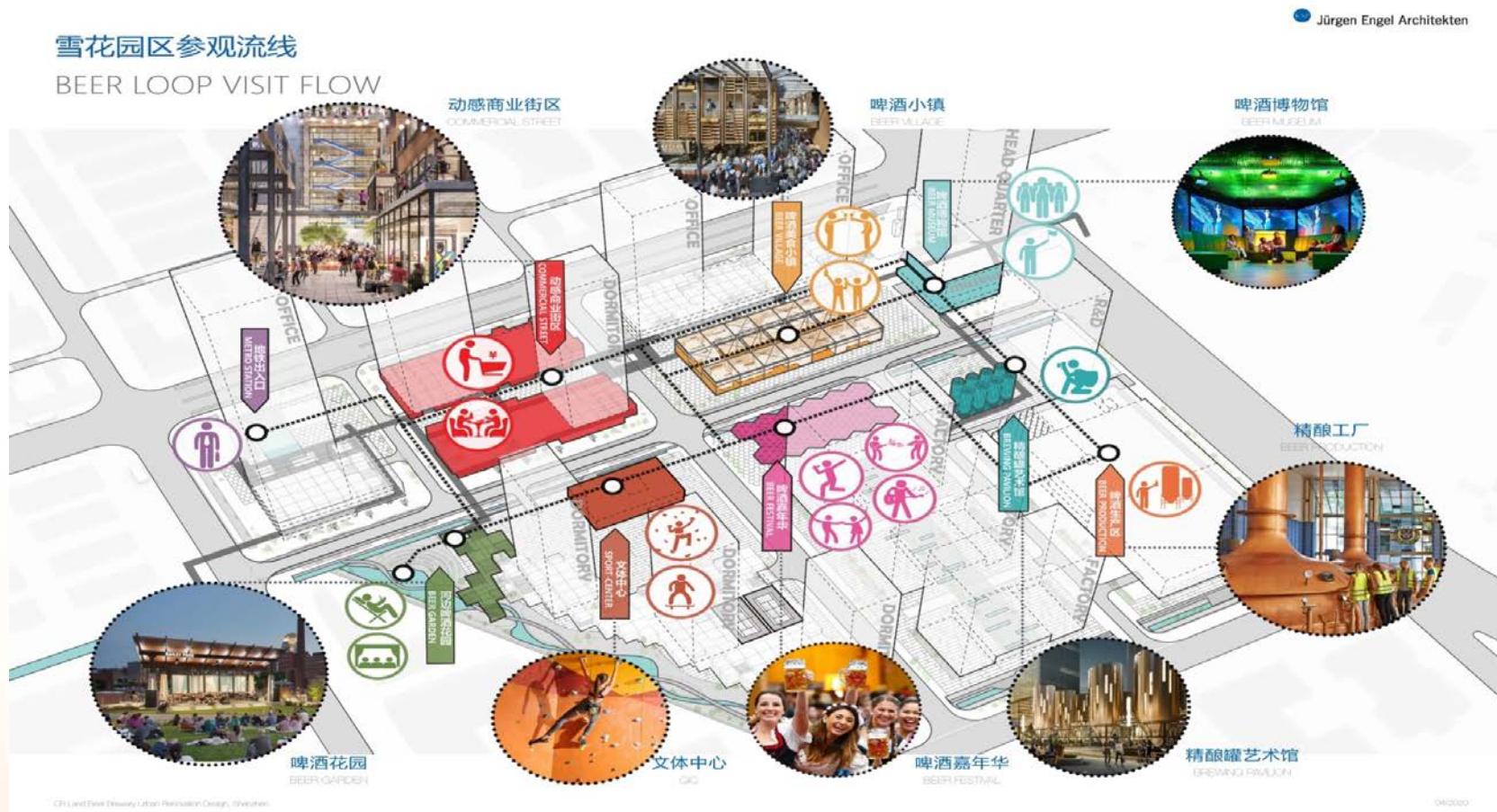
进一步提高公司的盈利能力

(预计华润啤酒将自出让项目公司地块实现初始税后收益约人民币13.2亿元)

项目未来构想图



总部大厦、研发中心、啤酒博物馆、精酿工厂、啤酒文化小镇、啤酒休闲广场等街区与产业园区之间高度融合



- 规划设想以华润雪花文化为载体，创造成为深圳市产业文化新地标，年轻人打卡圣地
- 将极大提升华润雪花企业形象

打卡圣地

打造针对年轻人群、极具吸引力、标杆的啤酒主题文化小镇



- **年轻人的**；
- **吸引力的**：方式不限，如现代、时尚、科技、沉浸式体验；或其他能带来新体验、新概念的；
- **标杆、顶级**：在地性、社交性、多元化的啤酒生活方式体验社区，成为深圳及周边年轻文化的重要组成部分；
- **啤酒主题的**：啤酒是主角、全新差异化啤酒生活方式的。

位处总部大厦内的啤酒博物馆



Jürgen Engel Architekten

雪花博物馆
BEER MUSEUM



7 互动体验 Interactive experience

8 雪花啤酒馆 Snowbeer house

9 临时展区+雪花周边产品 Temporary exhibition area + snowbeer peripheral products



1 博物馆大厅
LOBBY

2 原料种植
Raw material planting

3 雪花历史
Snowbeer history

4 原料发酵罐
Raw material fermentation tank

5 雪花品牌发展
Snowbeer brand development

6 4D展示区
4D exhibit

7 互动体验
Interactive experience

8 雪花啤酒馆
Snowbeer house

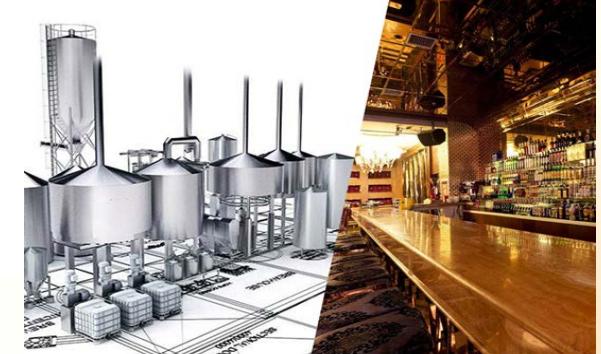
9 临时展区+雪花周边产品
Temporary exhibition area + snowbeer peripheral products



研发中心简介



- **定位**：建立与雪花啤酒行业地位匹配的一流科研中心，使之成为企业技术创新的引擎、新产品的孵化基地、行业合作交流中心，提高企业核心竞争力，支撑公司长远战略实现。
- **研发中心职能**：承担为华润雪花发展提供技术储备，提高市场竞争能力的使命。在公司技术创新体系的核心和支撑企业长期健康发展的战略制高点上，形成面向市场、充分调动内部资源、广泛利用外部资源的开放式创新平台。
包括：
 - 新产品、新工艺、新装备、新材料的研究开发；
 - 公司技术创新战略和技术发展战略的决策咨询；
 - 公司技术创新体系建设；
 - 公司对外合作、交流；
 - 公司技术创新人才的培训；
 - 技术服务与技术孵化和转化。



精酿工厂：精酿市场前景



- 精酿啤酒在全球、美国、欧洲以及国内均保持了持续、快速的增长姿态，精酿啤酒的快速发展，带动了整个啤酒新品高端化的趋势。
- 国内精酿市场，未来增长空间巨大。目前，中国精酿份额约占中国啤酒消费总量的0.26%，约10万千升；参照美国市场精酿啤酒份额占比，未来将达到500万千升以上，增长空间巨大。
- 面对未来增长空间巨大的国内精酿啤酒市场，华润雪花尚无精酿啤酒生产和产能布局。
- 华润雪花需要拓展精酿产品以完善产品组合；实现“决战高端、质量发展”战略。
- 深圳市地处粤港澳大湾区的中心地区，是与国际接轨的大都市，个性化、多样化消费需求快速增长，这为精酿啤酒的发展提供了土壤。

精酿工厂设计理念



精益、智能、绿色、环保设计





免责声明



本演示材料的内容仅供参考之用。本公司，华润啤酒(控股)有限公司及其属下公司概不对因使用或依赖全部或部分本演示材料或其内容引致之损失，或因本演示材料产生之损失承担任何责任。

本演示材料及之后讨论基于本公司管理层对本公司经营业务及行业现状而作出的任何相信，假设，预期，预计和预测可能构成「前瞻性声明」。该等声明包括，但不限于任何有关营业额，盈利和股价表现。「相信」，「企图」，「预期」，「预计」，「预测」等字均构成前瞻性声明。该等声明并不保证未来表现及受到风险，不确定及其他超越本公司能控制的范围和较难预测的因素，包括但不限于股价波动，实际需求，汇率变动，发展情况，市场份额，竞争，环境风险，法律，财务和监管制度改变，国际经济和财务情况，政治风险，项目延误，项目审批，成本预算及其他风险。投资者请留意，实际业绩有可能与前瞻性声明内容差距较大。