

香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本文件全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本文件各方面有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的哈爾濱啤酒集團有限公司股份，應立即將本文件交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。



哈爾濱啤酒集團有限公司
HARBIN BREWERY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0249)

摩根士丹利添惠亞洲有限公司

代表 **Anheuser-Busch Hong Kong Investment Company, Limited**

提出強制性現金收購建議

收購哈爾濱啤酒集團有限公司全部已發行股份
(不包括收購人及與其一致行動人士持有的股份)

哈爾濱啤酒集團有限公司的財務顧問



里昂證券資本市場有限公司

哈爾濱啤酒集團有限公司
獨立董事委員會的獨立財務顧問



新百利有限公司

董事會有關收購建議的函件載於本文件第1至5頁。

載有獨立董事委員會就收購建議向獨立股東提供推薦建議的獨立董事委員會函件載於本文件第6至7頁。

載有獨立財務顧問就收購建議向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問函件載於本文件第8至32頁。

目 錄

	頁次
董事會函件	1
獨立董事委員會函件	6
新百利函件	8
附錄一 — 本集團的財務資料	33
附錄二 — 物業估值	83
附錄三 — 一般資料	148
釋義	160



哈爾濱啤酒集團有限公司
HARBIN BREWERY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事：	註冊辦事處：
李文濤	Century Yard, Cricket Square
路嘉星	Hutchins Drive
符輝	George Town
區致華	Grand Cayman
鮑劉鎖	British West Indies
唐基德博士*	
薛鳳旋博士**	香港主要營業地點：
朱文瑋*	香港
Sam Zuchowski**	中環
	港景街1號
	國際金融中心一期
	6樓615室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

強制性現金收購建議

1 緒言

於二零零四年六月一日，安海斯－布希宣佈，摩根士丹利代表收購人，即安海斯－布希的間接全資附屬公司，提出強制性現金收購建議，按每股股份5.58港元的價格，以現金收購全部已發行股份(不包括收購人及與其一致行動人士已經持有的股份)。收購建議詳情載於收購建議文件內。

董事會茲提述該公告，是由SABMiller發表，提及SABMiller收購建議將不會於首個截止日期(即二零零四年六月二十一日)後延期，而倘若安海斯－布希於首個截止日期前寄發其收購建議文件，則SABMiller收購建議將正式撤回。因此，由於收購建議文件已經寄發，故SABMiller收購建議將正式撤回，並且將不再能夠被股東所接納。

董事會是由執行董事李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生、區致華先生及鮑劉鎖先生(除區致華先生外，其他均為本公司的受薪僱員)，以及非執行董事朱文璋先生和唐基德博士，及獨立非執行董事薛鳳旋博士和Sam Zuchowski先生組成。

Roy Bagattini先生及Jonathan Solesbury先生已於二零零四年六月十六日辭任董事一職。

里昂已獲委任為本公司有關收購建議的財務顧問。

2 收購建議的條款

收購建議按每股股份現金5.58港元的基準提出。

這相當於股份於二零零四年五月三十一日(即安海斯－布希公佈收購建議前的最後交易日)的收市價每股股份5.10港元溢價約9.4%，及於二零零四年四月三十日(即SABMiller公佈SABMiller收購建議前的最後交易日)的收市價每股股份3.225港元溢價約73.0%。收購建議對本公司現有全部已發行股本總額估值為約55.96億港元。

3 收購建議的背景及代價

按照守則第8.4條，本公司應於收購建議文件寄發日期後14日內，向股東寄發本文件，提供有關收購建議的若干資料。

務請股東垂注本文件第8至32頁獨立財務顧問新百利發出的函件，其載有收購建議的背景資料，以及本文件第6至7頁獨立董事委員會發出的函件，載有其就收購建議提出的推薦建議。

誠如該公告所述，董事會歡迎SABMiller收購建議的撤銷。收購建議文件現已寄發，SABMiller收購建議將正式撤回，董事會亦注意到SABMiller已公開表示，其將會接納收購建議。

董事會全力支持安海斯－布希收購建議，並熱烈歡迎安海斯－布希成為本集團的一部分。

務請股東垂注收購建議文件內有關安海斯－布希的資料及其提出收購建議的原因。董事會相信，安海斯－布希可為本公司提供策略利益，尤其是安海斯－布希於全中國推廣其百威Budweiser品牌的專業知識及近期取得的成就，將有利本公司建立哈爾濱Harbin啤酒為全國性品牌。董事會懇切期望本公司管理層及全體僱員支持收購建議，及安海斯－布希成為本集團的一部分。

董事會亦已細閱獨立財務顧問(已獲委任向獨立董事委員會提供意見)的建議。新百利的意見及達致其推薦建議所考慮的主要因素之詳情，載於本文件第8至32頁的新百利函件。董事會注意到，獨立財務顧問認為收購建議的條款就獨立股東而言為公平合理，董事會亦留意到獨立董事委員會推薦盡快接納收購建議。

4 本公司及僱員

安海斯－布希已說明其有意參與本公司的營運管理及改善本公司整體競爭力，與本公司的管理層緊密合作發展、推廣及擴充本公司的未來增長。此外，安海斯－布希已指出其預期物色可促進發展本公司、百威(武漢)國際啤酒有限公司及青島啤酒股份有限公司之間合作的範疇，為三個啤酒營運，創造協同效應及增長機會。

安海斯－布希已指出，其意向為本公司將繼續其主要業務活動，而本集團的管理、控制權及日常經營將由本公司現有董事及日後安海斯－布希委任的額外董事進行。

再者，收購人已指出，其無意於收購建議截止後對本集團現有管理層及僱員，作出任何重大改變。

董事會歡迎上述安海斯－布希及收購人就本公司及其僱員所說明的意向，並期待安海斯－布希成為本集團的一部份，以及就此可能為本公司帶來的潛在策略利益。

5 購股權持有人

考慮到購股權持有人作出不可撤回承諾，其於任何時候不會行使購股權，收購人將向有關購股權持有人作出現金付款，金額相等於5.58港元與該購股權行使價的差額。惟有待收購建議宣佈或成為無條件後，始可作實。

購股權收購建議將載於有關函件及隨附的選擇表格。一旦收購建議成為或宣佈為無條件，摩根士丹利將代表收購人寄發該函件及選擇表格予購股權持有人。於最後實際可行日期，就董事會所知，概無購股權持有人已承諾接納購股權收購建議。董事會注意到，倘購股權持有人選擇不作出不可撤回承諾，以不於任何時候行使其購股權，則其將無權收取上述現金付款。

有關將向購股權持有人作出的購股權收購建議的進一步詳情載於收購建議文件。

6 不可撤回承諾

各執行董事(即李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生、區致華先生及鮑劉鎖先生)及本公司的公司秘書林傍水先生已就其擁有的所有購股權發出不可撤回地承諾(李文濤先生擁有首次公開招股前購股權4,400,000份、路嘉星先生擁有首次公開招股前購股權4,400,000份、符輝先生擁有首次公開招股前購股權3,300,000份、區致華先生擁有首次公開招股前購股權4,400,000份、鮑劉鎖先生擁有首次公開招股前購股權2,250,000份及林傍水先生擁有首次公開招股前購股權3,000,000份)，及接納涉及行使該等購股權而發行的股份的收購建議。除非收購建議失效或被撤回，否則承諾不會被撤回。該承諾所涉及的股份數目合共為21,750,000股股份，相當於本公司約2.1%(以現有已發行股本加上因行使該等購股權(不可撤回承諾的主體事宜)而發行的股份數目的百分比表達)。

7. 強制收購及暫停買賣股份

收購人已表示，倘其接獲收購建議的有效接納，不少於並未由收購人及與其一致行動人士實益擁有的股份，以及於收購建議截止(或該等收購人可能根據守則決定的較早日期)前無條件配發或發行及繳足的任何進一步股份價值的90%(包括因行使購股權而無條件配發或發行的任何股份)，則收購人有意採用開曼群島公司法(二零零三年修訂版)的條文，以強制收購任何尚未行使的購股權及申請股份從聯交所撤銷上市地位。

聯交所已說明，倘於收購建議截止後公眾人士持有的股份少於25%，則將會考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

8. 稅項

倘閣下就接納或拒絕收購建議對閣下在稅務方面隱含的意義有任何疑問，閣下應即時諮詢獨立專業顧問。

9 其他資料

務請閣下垂注本文件各附錄，以及收購建議文件所載的額外資料。

10 接納收購建議應採取的行動

閣下如接納收購建議，應確保閣下盡快交回填妥的接納表格及於任何情況下不得遲於二零零四年七月九日下午四時正。

全部接納手續載於收購建議文件附錄一第2(a)段及接納表格。

11 董事會的推薦建議

董事會考慮到收購建議的條款及新百利的意見後，認為收購建議的條款對獨立股東而言為公平合理，並建議獨立股東盡快接納收購建議。

股東務請細閱及留意獨立董事委員會發出的函件，當中載列其就收購建議向獨立股東提供的推薦建議，載於本文件第6至7頁，亦請細閱及留意獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就收購建議向獨立董事委員提供的意見，載於本文件第8至32頁。

此致

列位股東 台照
及僅供購股權持有人參考

代表
哈爾濱啤酒集團有限公司
主席
李文濤
謹啟

二零零四年六月十七日



哈爾濱啤酒集團有限公司
HARBIN BREWERY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

獨立董事委員會：

唐基德博士

薛鳳旋博士

朱文瑋

Sam Zuchowski

註冊辦事處：

Century Yard, Cricket Square

Hutchins Drive

George Town

Grand Cayman

British West Indies

香港主要營業地點：

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

6樓615室

敬啟者：

強制性現金收購建議

吾等茲提述本公司刊發予股東及僅供購股權持有人參考，日期為二零零四年六月十七日的回應文件（「文件」）。本函件為文件的其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與文件所界定者具相同涵義。

獨立董事委員會的所有成員已聲明，就收購建議而言，彼等並無任何利益衝突。因此，彼等可考慮收購建議的條款及就此向獨立股東提出推薦建議。就收購建議而言，概無執行董事（為受薪董事）被視為適合出任獨立董事委員會的成員。此外，區致華先生，連同其他執行董事，為Advent Strategic Limited的股東，而於組成獨立董事委員會時，該公司持有SABMiller的聯營公司Gardwell Limited的5%權益。因此，就收購建議而言，區致華先生被視為不適合出任獨立董事委員會的成員。

獨立董事委員會函件

吾等已考慮：(i)收購建議的條款對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)購股權收購建議對購股權持有人而言是否公平合理。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就上述各項向吾等(獨立董事委員會各成員)提供意見。

經計及新百利的意見後，吾等認為：

- 收購建議的條款對獨立股東而言是公平合理。因此，吾等建議獨立股東盡快接納收購建議；及
- 購股權收購建議的條款對購股權持有人是公平合理。因此，吾等建議購股權持有人盡快接納購股權收購建議。

新百利函件載有新百利給予吾等的推薦建議及新百利達致該等推薦建議的主要因素及理由，載於本文件第8至32頁。

此致

列位獨立股東 台照
及僅供購股權持有人參考

代表
獨立董事委員會

唐基德博士
非執行董事

薛鳳旋博士
獨立非執行董事

朱文璋
非執行董事

Sam Zuchowski
獨立非執行董事

謹啓

二零零四年六月十七日



新百利有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
2201室

敬啟者：

代表
**ANHEUSER-BUSCH HONG KONG
INVESTMENT COMPANY, LIMITED**
提出有條件強制性現金收購建議
按每股股份**5.58**港元
收購哈爾濱啤酒集團有限公司的股份

緒言

吾等獲委任，就收購人(安海斯－布希的間接全資附屬公司)按每股股份5.58港元的價格(「收購價」)，提出收購建議，收購全部已發行股份(收購人及其一致行動人士已經持有的股份除外)，向獨立董事委員會提供意見。收購建議的詳情載於日期為二零零四年六月十七日致股東及僅供購股權持有人參考的收購建議文件。根據守則第8.4條，貴公司須向股東寄發一份通函(「該通函」)，提供相關資料協助股東就收購建議達致知情決定。本函件構成該通函的一部分，而除非另有指明，本函件所使用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據守則第26.1條，收購人於二零零四年五月三十一日向Capital International, Inc.所管理的基金進一步購入69,565,501股股份(6.9%)。經計及收購人於二零零四年五月十九日收購於291,500,000股股份(29.1%)的間接權益後，收購人及其一致行動人士於貴公司的持股量總額其後達361,065,501股，相當於貴公司已發行股本約36.0%，觸發了收購人須提出收購建議(須待下文所載條款及條件達成後，方可作實)，收購全部已發行股份(惟收購人及其一致行動人士已經持有的股份除外)的責任。此外，收購人已接獲貴公司的行政人員的不可撤回承諾，行使若干彼等持有附有21,750,000股股份的購股權，相當於貴公司已發行股

新百利函件

本(經上述購股權獲行使而發行的股份擴大)約2.1%，並就該等股份接納收購建議。該等接納連同收購人及與其一致行動人士已經擁有的股份，將導致收購人及其一致行動人士持有約37.4%的已發行股份(根據 貴公司現有已發行股本及因行使21,750,000份購股權而發行股份的擴大股本)。

寄發收購建議文件後，由SABMiller於二零零四年五月二十四日按每股股份4.30港元提出的SABMiller收購建議將會正式撤回。

於本函件日期，董事會由五名執行董事(李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生、鮑劉鎖先生及區致華先生)、兩名非執行董事(唐基德博士及朱文瑋先生)及兩名獨立非執行董事(薛鳳旋博士及Sam Zuchowski先生)組成。獨立董事委員會的所有成員(即唐基德博士、朱文瑋先生、薛鳳旋博士及Sam Zuchowski先生)已聲明，他們於收購建議中並無利益衝突，因此可審議收購建議的條款及就此向獨立股東提出推薦建議。就收購建議而言，概無受薪董事(即李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生及鮑劉鎖先生)被視為適合出任獨立董事委員會的成員。此外，區致華先生(連同其他執行董事)為Advent Strategic Limited的股東，而於組成獨立董事委員會時，該公司於SABMiller的聯營公司Gardwell Limited(「Gardwell」)持有5%權益。因此，區致華先生被視為不適合出任獨立董事委員會的成員。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就收購建議是否公平合理，向獨立董事委員會提供意見。

新百利與收購人或 貴公司或彼等各自的主要股東或任何一致行動、假設一致行動的人士概無關連，因此，新百利符合資格可就收購建議提供獨立意見。除了就是次委任應付吾等的一般專業費用外，並無存在任何安排，令至吾等可從收購人或 貴公司或彼等各自的主要股東或任何一致行動、假設一致行動的人士收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴集團截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務報表，以及 貴集團截至二零零四年三月三十一日止三個月未經審核綜合財務報表；(ii)該通函附錄三所述的 貴集團的重大合同；及(iii)該通函附錄二所載的 貴集團物業權益估值報告。吾等已與董事會就 貴集團的過往表現及未來前景商討，並與威格斯商討其編製估值報告時所採用的基準、假設及方法。吾等依賴董事會所提供的資料及事實，以及彼等所表達的意見，而吾等假設該等資料及意見均為真實、準確及完整。吾等已尋求及接獲董事會確認，在向吾等提供有關 貴集團及收

購建議的資料及所發表的意見時，並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等獲提供的資料，足以讓吾等達致本函件所載的意見及提供意見。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實及準確性，或其遺漏或隱瞞任何重大事實。吾等亦假設該通函所載或所提述的所有聲明於該通函刊發日期均為真實，並於收購建議期間仍然真實。吾等對 貴集團的業務及事宜並無進行任何獨立調查。

收購建議的條款

以下所載條款乃節錄自於二零零四年六月十八日寄發的收購建議文件及吾等提供的若干額外評語。吾等鼓勵獨立股東閱讀整份收購建議文件。

1. 價格

收購建議根據下列基準向並非由收購人及其一致行動人士持有的全部股份（「收購建議股份」）提出：

每股收購建議股份作價..... 現金5.58港元

2. 其他條款／末期股息及印花稅

倘收購建議成為無條件，接納收購建議所產生的從價印花稅，按接納收購建議代價每1,000港元或不足1,000港元支付1.00港元，將從應付接納收購建議的 貴公司股東款額中扣除。收購人將運用所扣除的款項，代表接納股東支付相關的印花稅。

根據收購建議被收購的收購建議股份，將不會附帶任何留置權、抵押、產權負擔、優先購買權利及任何性質的其他第三者權利，並將連同隨附股份的所有權利，包括收取於收購建議公告日期（即二零零四年六月一日）或之後所宣派、作出或派付的一切股息（包括於二零零四年四月二十二日就截至二零零三年十二月三十一日止最近期財政年度宣佈建議派付之股息每股0.021港元）及其他分派（如有）的權利。倘股東周年大會上獲批准，該股息到期予以支付。待收購建議成為或被宣佈為無條件後，於二零零四年六月二十五日營業結束時名列 貴公司的股東名冊並接納收購建議的股東，將向 貴公司收取是次股息，惟根據守則第26.3條附註3，收購人將保留及從接納收購建議的代價扣除是次股息。

新百利函件

收購人將支付欠股東有關接納的款項，減賣方的從價印花稅及(倘適用)末期股息款額。按此基準，持有一手2,000股股份買賣單位的持有人(其為於記錄日期即二零零四年六月二十五日名列 貴公司股東名冊可收取末期股息的股東)將可從收購人收取11,106港元的淨額計算如下：

		港元
接納收購建議的代價	2,000 x 5.58港元	11,160
減：末期股息	2,000 x 0.021港元	(42)
印花稅(調整至最接近的整元)	2,000 x 5.58港元/1,000	(12)
		<hr/>
向收購人收取的淨金額		<u>11,106</u>

3. 條件

收購建議須待於收購建議期間之前或期內，接獲有效接納收購建議所收購的股份，或同意接納收購的股份，導致收購人及其一致行動人士持有 貴公司已發行具投票權股本超過50%，方可作實(「條件」)。收購建議並無其他條件。

於最後實際可行日期，已發行1,002,864,358股股份。收購人及與其一致行動人士擁有361,065,501股股份(36.0%)。SABMiller透過其擁有95%的附屬公司Gardwell持有295,000,000股股份(29.4%)，及於二零零四年六月三日宣佈其將接納收購建議。此項合併股權65.4%足以令收購建議成為無條件。

4. 強制收購及撤回 貴公司的上市地位

倘若就收購建議接獲足夠的接納，收購人有意援用開曼群島(二零零三年修訂版)公司法的強制收購條文。該等條文准許，在根據收購建議所接獲的接納不少於90%股份(其為提出收購建議四個月內收購建議所涉及的股份)的情況下，收購人可強制收購餘下的股份。於該情況及符合守則及上市守則的適用條文的限制下，股份的上市地位將從聯交所撤回。

股東應注意，倘若公眾(定義見上市規則)持有的股份數目少於 貴公司的已發行股份25%，則股份可能暫停買賣。股東亦應注意，股份的上市地位可能在適當的時候從聯交所撤回的可能性。

根據上市規則第16.15條，於提出全面收購建議後，倘強制收購權利被行使，導致收購 貴公司所有上市證券， 貴公司可撤銷其於聯交所的上市地位。

守則第2.11條說明，除非得到執行人員的同意，凡任何人士以收購建議的方法及利用強制收購權利，尋求將公司收購或私有化，除符合法例施加的任何規定外，收購人及與其一致行動人士於寄發文件後四個月期間內，就無利害關係股份而言，從接納收購建議及購買，獲得合共90%的無利害關係股份，才可行使該等強制收購權利。根據守則第15.6條，收購建議於寄發收購建議文件後超過四個月未必可供接納，除非收購人於該時間前有權行使強制收購的權力。因此，倘若收購建議於寄發收購建議文件後第60日午夜(香港時間)或之前成為無條件，則收購人可維持收購建議可供接納，直至寄發收購建議文件起計四個月當日為止。

5. 安海斯－布希及其有關 貴集團的意向

收購人為安海斯－布希的間接全資附屬公司，其股份於紐約證券交易所上市。安海斯－布希是全球最大啤酒商之一，其啤酒於世界各地的主要啤酒市場出售。收購人於美國、英國及中國合共經營14間啤酒廠，亦於另外七個國家以特許安排進行生產。收購人的旗艦品牌是百威Budweiser及Bud Light，兩者均是世界最大銷售品牌之一。

安海斯－布希於一九九五年收購武漢的中德啤酒廠後，開始於中國釀製百威Budweiser。安海斯－布希已將百威Budweiser由全國知名的品牌建立為國際高檔分類的知名品牌，於二零零三年銷量超過2百萬桶(2,300,000百升)。安海斯－布希現時正擴大於武漢啤酒的年產能力至2,700,000桶(3,200,000百升)。安海斯－布希自一九九三年起為青島啤酒股份有限公司(「青島啤酒」)的投資者。於二零零二年，該兩家公司組成策略聯盟，包括在市場推廣、啤酒營運、融資及策劃等方面分享最佳業務的計劃。根據策略聯盟協議，安海斯－布希於青島啤酒的權益(現時為9.9%)在二零一零年前將增加至27.0%。

安海斯－布希的國際增長，是以推廣百威Budweiser為知名國際高檔啤酒品牌及投資於啤酒市場中具備良好銷量及溢利增長潛力知名的地方啤酒商為依歸。股本投資包括於墨西哥最大啤酒商Grupo Modelo的50%權益、南美Compañía Cervecerías Unidas的20%股權及中國青島啤酒的9.9%股權。安海斯－布希亦是美國最大主題公園營運商之一，亦是鋁罐的主要製造商，及全球最大的鋁製飲品容器循環製造商。安海斯－布希全球擁有超過23,000名全職僱員。

於二零零三年，安海斯－布希錄得銷售總額163億美元、銷售淨額141億美元、經營收入32億美元及收入淨額21億美元。

誠如收購建議文件所述，安海斯—布希計劃，貴公司將繼續其主要業務活動。安海斯—布希有意與貴公司的管理層緊密合作，發展、推廣及擴充貴公司的未來增長。此外，安海斯—布希預期物色可促進發展貴公司與百威(武漢)國際啤酒有限公司及青島啤酒股份有限公司之間合作的範疇，為三個啤酒營運商創造協同效應及增長機會。有關於收購建議截止日期後收購人對貴集團的業務、管理層、僱員、控制權及日常營運，股東可參閱收購文件。

6. 收購建議項下的時間表及程序

收購建議的首個截止日期為二零零四年七月九日星期五(「首個截止日期」)。首個截止日期可按收購人的選擇而予以延長，但不可超過寄發收購建議文件後六十天，除非收購建議在該日期之前已成為無條件或獲得執行人員同意則另作別論。倘收購建議成為無條件，則於成為無條件日期後不少於十四日內仍可供接納。

接納收購建議的程序載於收購建議文件，尤其於附錄一，以及隨附的接納表格。透過香港中央結算有限公司(「香港結算」)設立及運作的中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有股份的大部分股東，須事先採取若干行動確保準時接納建議。倘股份透過持牌證券交易商／託管銀行寄存於中央結算系統，則須根據股東與其持牌證券交易商／託管銀行之間訂立的協議的條款向彼等發出指示，授權香港結算於收購建議結束前最少一個營業日下午四時十五分前採取必需行動。由於收購建議於二零零四年七月九日星期五截止，香港結算須於二零零四年七月八日星期四下午四時十五分前接獲授權。倘股份存入中央結算系統的投資者個人戶口，股東應不遲於收購建議截止前兩個營業日的下午三時四十五分(即二零零四年七月七日星期三下午三時四十五分前)向中央結算系統發出其指示。

除非發生收購建議文件附錄一所載的情況，否則接納一經提交，則於二零零四年七月三十日星期五前不得撤回，其後接納人有權撤回，但只可於收購建議成為或宣佈成為無條件前的期間內撤回。

向購股權持有人提出的收購建議

根據守則，收購人被要求向購股權持有人提出適當的收購建議，以確保彼等的權益受到保障。因此，僅待收購建議被宣佈或成為無條件後，亦考慮到購股權持有人不可撤回地承諾不會隨時行使其購股權，收購人將會按下述基準向購股權持有人支付現金：

1. 尚未行使購股權

於最後實際可行日期，貴公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權如下：

購股權持有人	購股權數目	行使期	每股行使價 港元
董事	22,270,000	二零零三年 六月二十七日、 二零零四年 六月二十七日 或二零零五年 六月二十七日 直至二零零七年 六月二十六日為止	1.56
於二零零三年五月二十二日退任的前董事	10,320,000		1.56
貴集團其他僱員	8,600,000		1.56
貴集團其他僱員	12,380,000		1.85
	53,570,000		

收購人已接獲李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生、區致華先生及鮑劉鎖先生(均為執行董事)，以及林傍水先生(貴公司的公司秘書)作出的不可撤回承諾，行使若干購股權，及就行使該等購股權而發行的股份接納收購建議。除非收購建議失效或被撤回，否則不可撤銷不可撤回承諾。根據承諾，行使購股權必須於其成為可行使後兩個營業日內進行。該承諾所涉及的21,750,000股股份，相當於計及經上述購股權獲行使而發行的股份之擴大已發行股本約2.1%，且連同收購人及與其一致行動人士已經持有的股份計算，合共佔貴公司經行使21,750,000份購股權時發行股份擴大後的已發行股本約37.4%。

根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃的條款，倘向全體股東提出全面收購建議，購股權持有人有權於收購建議成為或宣佈成為無條件日期後一個月內，悉數行使尚未行使購股權。因此，倘收購建議成為無條件，若干購股權的行使期將會提前。於上述一個月期間屆滿後，購股權將自動失效及不可行使。倘任何尚未行使的購股權於收購建議截止前根據有關購股權計劃的條文予以行使，則任何因此而發行的股份會根據收購建議被收購。

2. 購股權收購建議的條款

根據守則第13條，當就股份提出收購建議，而購股權未被行使時，收購人須向購股權持有人提出適當的收購建議或建議，確保彼等的權益獲得保障及須作出公平的對待。

僅待收購建議被宣佈或成為無條件，及經考慮購股權持有人不可撤回地承諾不會隨時行使他們的購股權，摩根士丹利(代表收購人)將按下列基準向購股權持有人作出現金付款：

- 就行使價每股1.85港元的購股權而言，已提供不可撤回承諾不會行使購股權的購股權持有人的每份購股權作價現金3.73港元；及
- 就行使價每股1.56港元的購股權而言，已提供不可撤回承諾不會行使購股權的購股權持有人的每份購股權作價現金4.02港元。

購股權的代價相當於購股權的「透視」價，即收購價減購股權的相關行使價。該價格代表倘購股權持有人行使購股權及成為股份持有人，並接納收購建議後，彼等可獲得的相同價格。

倘購股權持有人接納購股權收購建議，一簽署於收購建議成為或宣佈為無條件後寄發供購股權持有人使用的選擇表格後，其將被視為不可撤回地承諾，不會行使其已接納購股權收購建議所涉及的購股權。因此，根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃(視情況而定)的條款，該等購股權將於收購建議被宣佈或成為無條件當日起計一個月當日失效。

所考慮的主要因素及原因

於達致吾等向獨立董事委員會就收購建議的推薦建議時，吾等已考慮下列的主要因素及原因：

1. 引致提出收購建議的事件

貴公司於二零零二年六月上市，首次公開招股(「首次公開招股」)價為每股股份1.56港元。於二零零三年二月二十六日公佈按每股股份2.10港元的價格進一步配售新股份。

於二零零三年七月，貴公司宣佈，SABMiller 透過其擁有95%的附屬公司，按每股股份2.29港元的價格，完成收購295,000,000股股份（「該收購」），相當於貴公司當時已發行股本約29.6%。於完成該收購時，貴公司及SABMiller 的全資間接附屬公司SABMiller Asia BV（「SABMiller Asia」）訂立策略投資者協議（「策略投資者協議」）。據此，SABMiller Asia及其聯營公司成為貴公司於中國的唯一策略投資者。作為該等安排的一部分，SABMiller Asia指定的兩名人士（Roy E. Bagattini先生及Jonathan F. Solesbury先生）獲委任為非執行董事。此外，SABMiller Asia同意SABMiller Asia及其一致行動人士將不會購買任何股份，導致由策略投資者協議起計三年期間彼等的總投票權超過貴公司已發行股本29.7%（「收購建議股份的限制」）。Bagattini先生及Solesbury先生已於二零零四年六月十六日辭任。

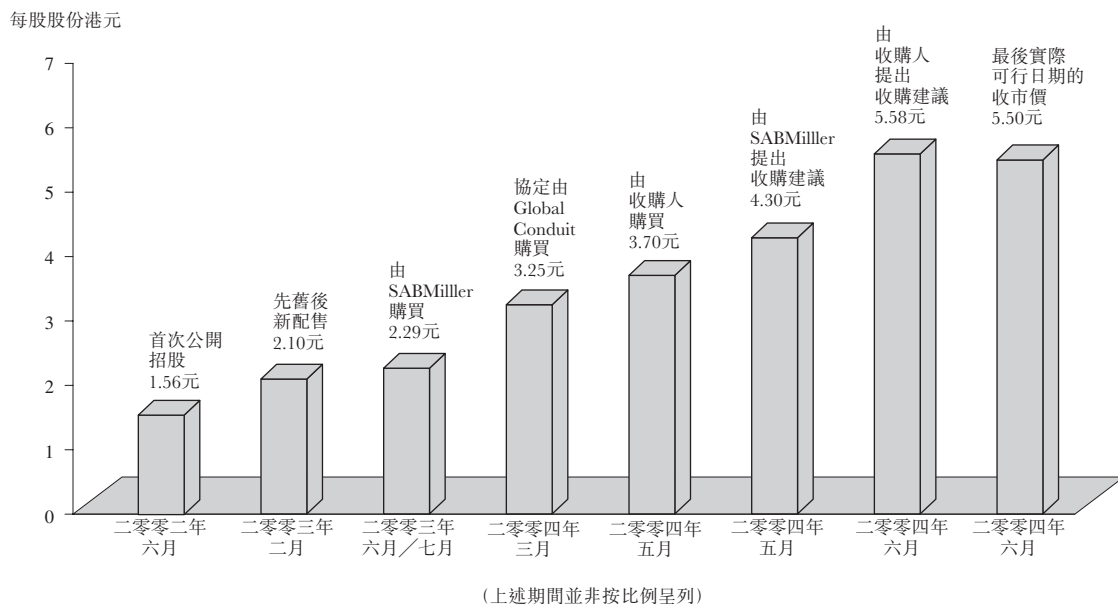
吾等從報章報導中得悉，SABMiller有意購買由哈爾濱市政府最終擁有的公司餘下的291,500,000股股份（29.1%）。然而，雙方並無達成協議。透過Global Conduit Holdings Limited（「Global Conduit」）行事的一群投資者，其後於二零零四年三月同意按每股作價3.25港元購買該29.1%權益。

董事會認為，終止策略投資者協議符合貴公司的最佳利益，並於二零零四年五月一日批准終止策略投資者協議。同日董事會給予SABMiller Asia終止通知，即時終止策略投資者協議，並同時導致收購建議股份的限制終止。二零零四年五月四日，SABMiller公佈，按每股股份4.30港元的價格提出SABMiller收購建議。

於二零零四年五月十九日，貴公司公佈安海斯－布希完成協議，購入持有貴公司的29.1%股權的Global Conduit。安海斯－布希支付的總代價為1,078,550,000港元，相當於每股股份3.70港元。

於二零零四年六月一日，安海斯－布希宣佈，已從Capital International, Inc.所管理的基金進一步收購69,565,501股股份（6.9%），並將按每股股份5.58港元的價格，提出強制性現金收購建議。

自 貴公司於二零零二年六月首次公開招股起至公佈收購建議止，股價的指標概述如下：



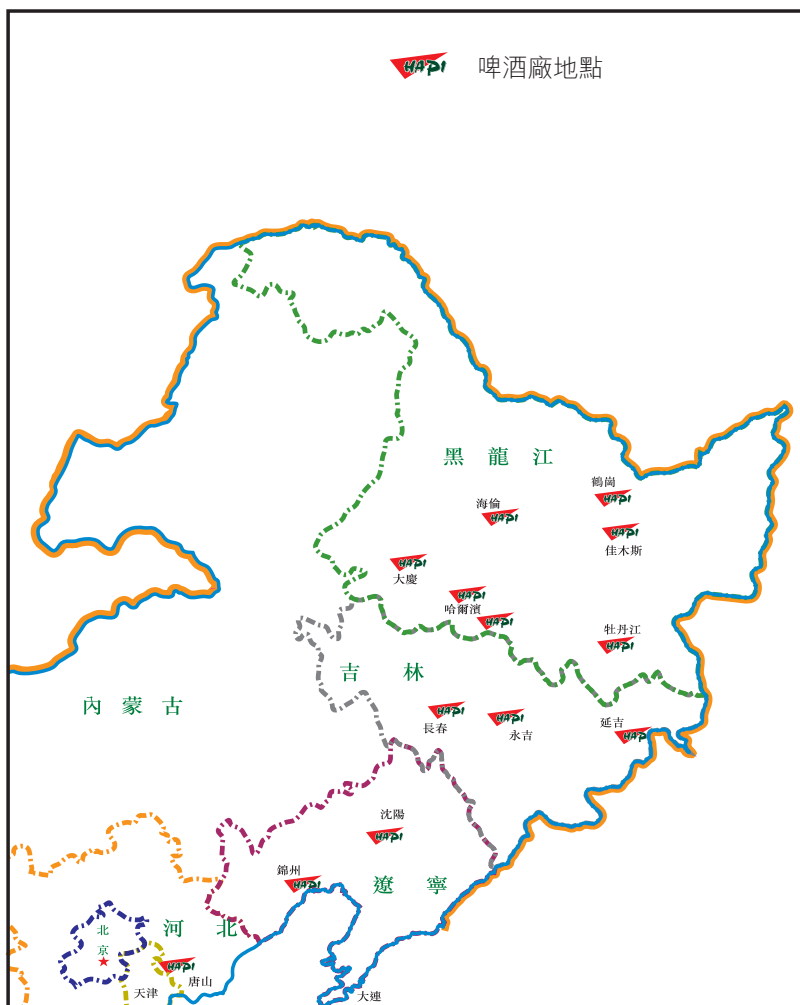
收購價較 貴公司兩年前上市時首次公開招股價格1.56港元剛超過3.5倍。上述事件反映有實力的對手對 貴公司的控制權，展開頗為激烈的競爭。該過程極可能為股東產生物有所值的價格。

2. 貴集團的業務及前景

貴集團的業務相對簡單，基本上擁有單一產品啤酒，目標對象為普羅大眾、中等收入及至高檔市場。 貴集團主要於中國東北地區製造、分銷及銷售啤酒。

貴公司的歷史可追溯至十九世紀，俄羅斯於中國興建被認為是中國首家啤酒廠，即哈爾濱啤酒廠(「哈啤廠」)的前身。中國政府於一九五零年將釀酒業務國有化。以國營企業模式經營約45年後，哈爾濱啤酒有限公司(目前為 貴公司的全資附屬公司)於一九九五年成立，經營原本由哈啤廠經營的釀酒相關業務。自此，透過自然增長及併購和一系列重組， 貴集團已大幅擴充其市場覆蓋率。 貴集團目前經營十三個主要生產設施，其中七個位於黑龍江、三個位於吉林，兩個位於遼寧及一個位於河北，於二零零三年的設計總產量約每年13,000,000百升(增加自二零零一年約10,300,000百升)，按產量計名列中國最大釀酒商之一。 貴集團的主要品牌哈爾濱(人所共知為「哈啤」)，為中國東北地區的主要品牌。該區內的主要競爭者為華潤啤酒有限公司的「雪花」品牌。華潤啤酒有限公司是分別由華潤創業有限公司及SABMiller的全資附屬公司擁有51%及49%。

下圖說明 貴集團的主要市場及生產設施的所在地。



中國為現時公認全球最大的啤酒市場，貴公司於該市場佔據有利地位。根據青島啤酒的研究顯示，中國人均啤酒消耗量每年約為18升，該數字較日本及美國每年人均消耗量估計分別約50升及84升大幅偏低。

誠如「全國釀酒行業信息」所披露，遼寧省、吉林省及黑龍江省於二零零三年的啤酒消耗總量約為43,000,000百升，較二零零二年增長約7%。貴公司管理層認為，外資增加其於中國啤酒業的投資，是促使近年啤酒業內各家公司進行合併的因素之一。合併亦有助小型啤酒商就產量、產品組合及分銷網絡而言，成為具競爭力的市場對手。市場分析者認為，業內將出現進一步整合，很可能令貴公司等擁有歷史悠久品牌的參與者受惠。貴公司管理層充滿信心，憑藉其強勁品牌、產品質素及產品組合，將持續為貴集團於中國東北穩佔市場領導地位而帶來優勢，並增加於中國其他省份的佔有率。

吾等認為，貴集團目前所面對的主要挑戰為：

- 透過自然增長及收購繼續擴充能力及銷售；
- 改善現有釀酒廠的經營效率；
- 支持及發展其品牌及分銷網絡；
- 將業務擴充至中國東北「腹地」以外的地區。

3. 貴集團的過往業績

(i) 經審核業績

下表載列節錄自 貴集團二零零二年及二零零三年年報， 貴集團截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合業績概要。 貴集團業績及其他財務資料的進一步詳情，載於該通函附錄一。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
營業額	836.7	1,118.6	1,401.8
毛利	381.1	474.6	610.9
(%)	(45.6)	(42.4)	(43.6)
經營溢利	152.3	210.7	189.5
除利息、稅項、折舊及攤銷前的溢利 (「EBITDA」)	241.6	330.3	346.2
股東應佔純利	81.4	110.2	114.4
每股基本盈利	12.34仙	13.97仙	11.71仙
每股股息	—	—	3.5仙

(ii) 營業額及盈利能力的分析

(a) 二零零二年財政年度

於二零零二年，貴集團的營業額約為1,119,000,000港元，較二零零一年增加約33.7%。營業額的增長主要來自銷售額的增加、透過增加銷售傳統產品（貴集團三項產品之一，針對中等收入市場）改善產品組合，以及提升新收購啤酒廠的效率。貴集團於二零零二年八月收購三家啤酒廠，有助貴集團進軍河北省及遼寧省的新市場。

貴集團的毛利較二零零一年增加（約24.5%），較二零零一年的營業額增幅33.7%為低，而邊際毛利由二零零一年45.6%輕微下跌至二零零二年的42.4%，其主要原因乃改變產品組合及受整合新收購啤酒廠早期之時間差距影響。儘管邊際毛利收窄，經營溢利較二零零一年增加38.3%，乃由於收取非經常顧問費收入12,400,000港元，以及政府就環境保護提供的補貼增加。二零零二年股東應佔純利約為110,200,000港元，較二零零一年增加35.4%。

(b) 二零零三年財政年度

二零零三年，貴集團錄得營業額1,402,000,000港元，較二零零二年增加25.3%。增加部分來自自然增長，部分來自全面整合於二零零二年八月收購的啤酒廠，為貴集團營業額帶來重大貢獻。二零零三年邊際毛利約43.6%，較二零零二年42.4%輕微增加1.2%。

雖然營業額及毛利增加，貴集團錄得經營溢利下跌10.0%，主要為擴充貴集團的產品地區覆蓋範圍而進行的宣傳及市場推廣費用的增加、計入二零零二年八月所收購的啤酒廠的全年經營費用，及於二零零三年收購的兩家額外啤酒廠合併所致。由於中國稅務政策鼓勵再投資溢利，二零零三年稅項開支大幅減少，導致股東應佔純利較二零零二年增加3.8%。

整體而言，吾等認為貴集團的銷售額水平及盈利能力維持在穩定水平。營業額增長來自自然增長及收購。吾等相信，強勁品牌、優質信譽及廣泛的分銷網絡等若干因素均對貴公司前景有利。然而，貴集團的市場競爭極可能激烈，而經營邊際溢利可能會持續受壓。

4. 收購價與盈利及EBITDA的比較

根據截至二零零三年十二月三十一日止年度股東應佔股東純利114,400,000港元，以及年內已發行股份加權平均數為976,600,000股，每股「往績」盈利為11.71仙。根據此基準，收購價每股股份5.58港元相當於市盈率（「市盈率」）的47.65倍。

根據截至二零零三年十二月三十一日止年度EBITDA為346,200,000港元，年內已發行股份加權平均數為976,600,000股，收購價相當於價格對EBITDA比率（「價格對EBITDA比率」）的15.74倍。

吾等審閱從事啤酒業務的其他上市公司，並按此基準與收購價進行比較。就此而言，吾等已審閱市值介乎20億港元至100億港元在聯交所上市，且其主要市場均位於中國的所有啤酒公司（「可比較公司」），吾等認為，該等公司與 貴公司的規模相近。吾等考慮下列有關比較：

公司	上市	股份 收市價 港元 (附註2)	市值 十億港元 (附註3)	市盈率 (附註4)	價格對 EBITDA 比率 (附註4)
青島啤酒	主板／上海	7.15	7.6	31.88	7.43
粵海啤酒 (附註1)	主板	1.84	2.6	21.90	9.85
貴公司	主板	5.58	5.6	47.65	15.74

附註：

1. 該公司的全名為粵海啤酒集團有限公司。
2. 指各公司於最後實際可行日期的股份收市價。就 貴公司而言，有關數字為收購價。青島啤酒的股份於聯交所及上海證券交易所上市，市盈率根據於聯交所的股份收市價計算。
3. 根據於聯交所官方網站所披露，按於最後實際可行日期各公司的股份收市價，及（就 貴公司而言）收購價和各公司已發行股份數目計算。
4. 根據各公司的股份收市價及於其年報所載的已公佈財務資料計算。人民幣數字按人民幣1.07元兌1港元換算為港元。

誠如上表所示，收購價的市盈率大大高於可比較公司的市盈率。收購價的價格對EBITDA比率亦遠較可比較公司的價格對EBITDA比率為高。

其他啤酒公司如北京燕京啤酒股份有限公司及重慶啤酒股份有限公司僅於中國股票市場上市。然而，吾等認為不可以將香港上市公司與只於中國證券市場的上市公司之市盈率及價格對EBITDA比率作出有效比較，這是由於該等市場擁有不同的特點及不同的市盈率。例如，青島啤酒的市盈率根據其A股股價約為39倍，而根據聯交所的價格則約為32倍。

5. 股息收益率

貴公司於二零零一年及二零零二年並無宣派任何股息。二零零三年每股股息總額(已派付的中期股息為1.4仙及建議派發的末期股息為2.1仙)為3.5仙，按收購價的基準計算，股息收益率約為0.6%。

下表所載為根據最後實際可行日期的股份收市價及於上一個財政年度已宣派的股息計算的可比較公司的股息收益率：

貴公司	收市價 港元	每股股息 %	股息收益率 %
青島啤酒	7.15	18.7	2.62
粵海啤酒	1.84	2.5	1.36
貴公司	5.58	3.5	0.63

誠如上文所示，貴公司按收購價計算的股息收益率，大幅低於可比較公司的股息收益率。

6. 可比較的近期交易

從公開資料來源(附註1)，吾等已物色到於過去24個月內已完成涉及中國的啤酒權益(貴公司的權益除外)的收購／投資的交易(「可比較交易」)，並已審閱可比較交易資料來源所取得的資料，概要如下：

被收購公司	公告日期	收購的 權益百分比	每股 收購價 港元	市盈率 (附註4)	價格對 EBITDA (附註4)	價格對
						賬面比率 (「價格對 賬面比率」) (附註4)
青島啤酒 (附註2)	二零零三年 六月二十六日	14.7%	4.68	20.86	4.86	1.20
粵海啤酒 (附註3)	二零零四年 一月二十九日	21.6%	1.85	22.02	9.90	1.83
貴公司	二零零四年 五月四日	收購建議	5.58	47.65	15.74	5.21

附註：

1. 數據的資料來源：彭博資訊／Dealogic Limited。
2. 於二零零三年六月二十六日，青島啤酒宣佈Anheuser-Busch International Holdings, Inc. (「AB」)已行使其根據於二零零二年十月二十一日訂立的協議認購的青島啤酒可換股債券所附有的轉換權。AB於行使附帶於可換股債券本金額280,800,000港元的轉換權時獲合共發行60,000,000股新H股，認購價為每股4.68港元。該等所轉換的股份相當於青島啤酒當時經擴大的已發行H股14.7%，以及相當於青島啤酒經擴大全部已發行股本約5.7%。
3. 於二零零四年一月二十九日，粵海啤酒宣佈其已與Heineken Asia Pacific Breweries (China) Pte Ltd (「Heineken APB」)就Heineken APB認購粵海啤酒的133,800,000股股份訂立一項協議。Heineken APB亦已與粵海啤酒的控股股東於同日訂立另一項協議，以進一步收購粵海啤酒的165,500,000股股份。該等股份合共佔粵海啤酒的經擴大已發行股本21.6%。
4. 根據各自的每股收購價格(就 貴公司而言，收購價)及從有關公司於該等交易日期前所刊發的最新經審核財務報表取得的經審核每股盈利及EBITDA計算。

吾等所物色到的可比較交易均涉及由國際啤酒公司收購啤酒業務的主要少數權益。誠如上表所顯示，按收購價所示的市盈率、價格對EBITDA的比率及價格對賬面值比率較可比較交易者明顯為高。

7. 貴集團的資產淨值

下表概述 貴集團於二零零三年十二月三十一日的資產負債表，有關全文載於該通函附錄一：

	百萬港元
固定資產	1,759.9
無形資產及遞延資產	188.5
其他非流動資產	183.9
存貨	239.6
貿易及其他應收款項	285.4
現金及銀行結餘	139.8
貿易及其他應付款項	(683.6)
銀行借款	
— 即期部分	(113.5)
— 非即期部分	(724.8)
其他負債淨額	(35.1)
少數股東權益	(170.5)
	<u>1,069.6</u>
於二零零三年十二月三十一日的資產淨值	<u><u>1,069.6</u></u>

固定資產佔 貴集團於二零零三年十二月三十一日的資產的最大部分，主要包括 貴集團於中國的生產設施中所使用的物業、廠房及機械。務請閣下留意獨立專業估值師威格斯就 貴集團於二零零四年四月三十日的物業所編製的估值報告，該報告載於該通函附錄二。

於二零零三年十二月三十一日， 貴集團的債務對股本比率約為79%。該等債務包括計息銀行借貸約838,300,000港元及其他貸款約7,800,000港元。根據載於該通函附錄一的 貴集團債務聲明及 貴集團於二零零三年十二月三十一日的經審核資產淨值，二零零四年三月三十一日， 貴集團的債務對股本比率輕微上升至約81%，計息銀行借貸總額及其他貸款約為866,800,000港元。

新百利函件

根據 貴集團於二零零三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值1,069,600,000港元及1,002,900,000股已發行股份，每股股份於二零零三年十二月三十一日的賬面值達1.07港元。根據此基準，收購價相當於約5.21倍的價格對賬面值。下表顯示根據最近期公佈的資產淨值及於最後實際可行日期的收市價計算，可比較公司的價格對賬面值：

	收市價 港元	每股 賬面值 港元	價格 對賬面值
青島啤酒	7.15	3.89	1.84
粵海啤酒	1.84	1.01	1.82
貴公司	5.58	1.07	5.21

根據收購價計算的價格對賬面值較可比較公司者高出兩倍。

貴集團的備考經調整有形資產淨值報表(「備考報表」)載於附錄一，顯示 貴集團的備考經調整有形資產淨值達856,100,000港元。計及 貴集團應佔無形資產約177,400,000港元，以及誠如備考報表附註披露， 貴集團的土地及建築物於二零零四年四月三十日的公平值較其賬面淨值高出的盈餘(由於威格斯進行獨立估值而產生)，我們重新計算 貴集團的資產淨值及有形資產淨值如下：

	百萬港元
誠如備考報表披露， 貴集團的備考經調整有形資產淨值	856.1
誠如備考報表附註所披露，重估 貴集團於二零零四年 四月三十日的物業權益所產生的盈餘	39.2
貴集團的重估有形資產淨值(「重估有形資產淨值」)	895.3
貴集團應佔的無形資產、商譽、負商譽及遞延開支	177.4
貴集團的重估資產淨值(「重估資產淨值」)	<u>1,072.7</u>

新百利函件

就吾等有關收購建議的意見，吾等認為，重估資產淨值及重估有形資產淨值(計及 貴集團物業權益於二零零四年四月三十日的重估盈餘39,200,000港元)乃評估收購價的適當基準，原因是吾等認為，重估資產淨值及重估有形資產淨值將較佳反映支持股份的資產的相關優勢。

下表載列重估資產淨值及重估有形資產淨值與收購價每股股份5.58港元的比較：

	百萬港元	每股股份 港元 (附註)
重估資產淨值	1,072.7	1.07
重估有形資產淨值	895.3	0.89
已發行股份按收購價每股股份5.58港元的估值	5,596.0	5.58
收購價較下列各項的溢價		
— 重估資產淨值	4,523.3	4.51
— 重估有形資產淨值	4,700.7	4.69
較下列各項的溢價百分比		
— 重估資產淨值	422%	422%
— 重估有形資產淨值	525%	525%

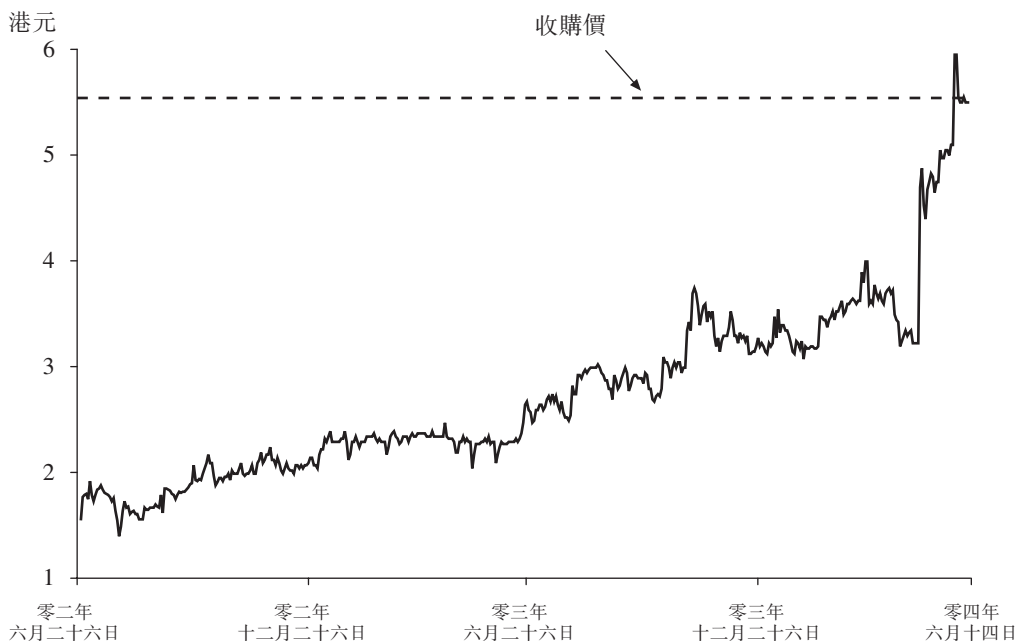
附註：根據於最後實際可行日期已發行的1,002,864,358股股份。

誠如上表所顯示，每股股份的收購價5.58港元，對 貴公司的估值分別較 貴集團重估資產淨值及重估有形資產淨值溢價45億港元(422%)及47億港元(525%)。吾等認為，啤酒公司(例如 貴公司)是更適合利用參考現金流量及盈利進行估值，但收購建議所代表較資產淨值的溢價，以傳統慣例而言相當重大。

8. 股份的過往市價及流通量

(i) 股份價格

下表顯示股份於二零零二年六月二十六日開始在聯交所買賣至最後實際可行日期的期間內，股份收市價的變動為：



資料來源：彭博資訊

貴公司於二零零二年六月上市，首次公開招股價為每股股份1.56港元。股份以首個交易日的首次公開招股價收市。

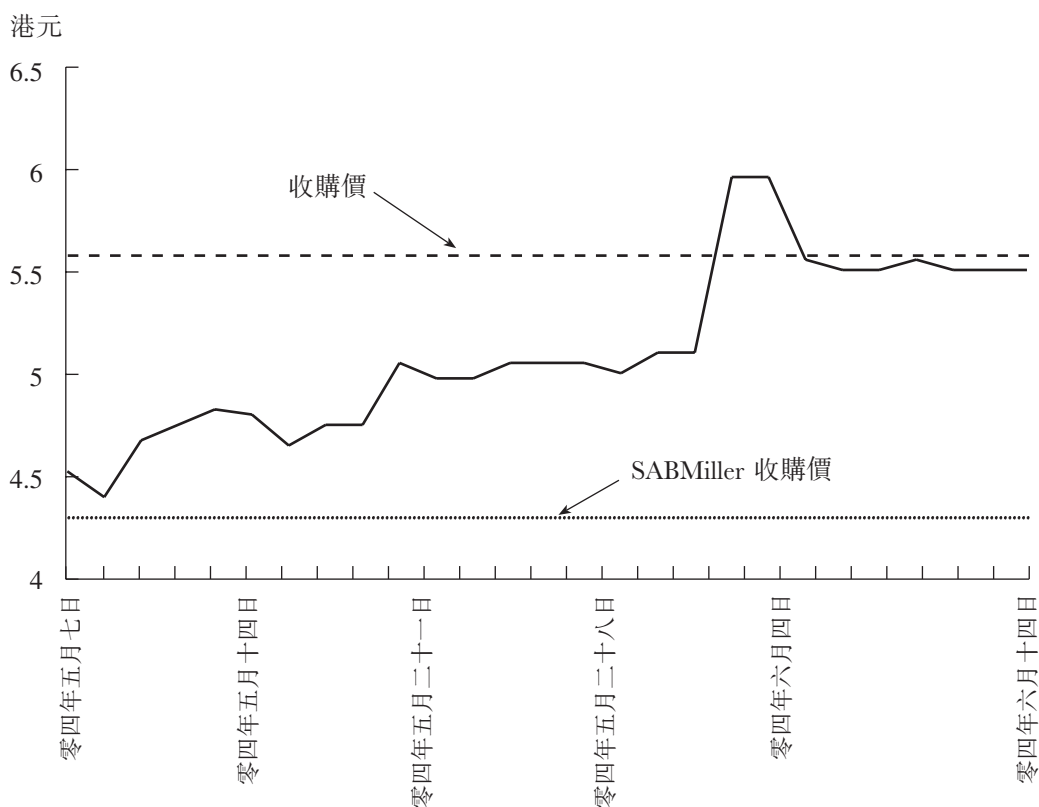
於交易的首年，即由二零零二年六月二十六日至二零零三年六月二十六日，股份的收市價介乎1.41港元至2.675港元不等。於二零零三年六月二十六日，股份開始於聯交所買賣後第一週年，股價以2.475港元收市，較首次公開招股價1.56港元增加約59%。

於二零零三年六月三十日，貴公司宣佈貴公司當時的控股股東的全資附屬公司已訂立一項協議，出售不少於280,000,000股但不多於295,000,000股股份予SABMiller持有百分之九十五股權的附屬公司。股權變動並無導致股價即時大幅上升，但當股市於二零零三年下半年仍從非典型肺炎影響中恢復過來時，股價表現仍然強勁。

於二零零三年六月二十七日至二零零四年四月三十日（即SABMiller刊發收購建議公告（「SABMiller公告」）前股份的最後一個交易日）期間內的大部分交易日，股份收市價介乎2.50港元至4.00港元不等。

於二零零四年五月四日發表SABMiller公告後及直至二零零四年五月三十一日（「最後交易日」）為止（即股份於聯交所暫停買賣以待安海斯－布希於二零零四年六月一日發表有關收購建議的該公告前股份於聯交所的最後一個買賣日），股份的收市價一致高於SABMiller收市價4.30港元。吾等認為，此溢價大部分是由於市場揣測安海斯－布希將以較高價格提出敵對收購建議。

下圖顯示股份於SABMiller公告後至最後實際可行日期（包括當日）股份收市價的變動：

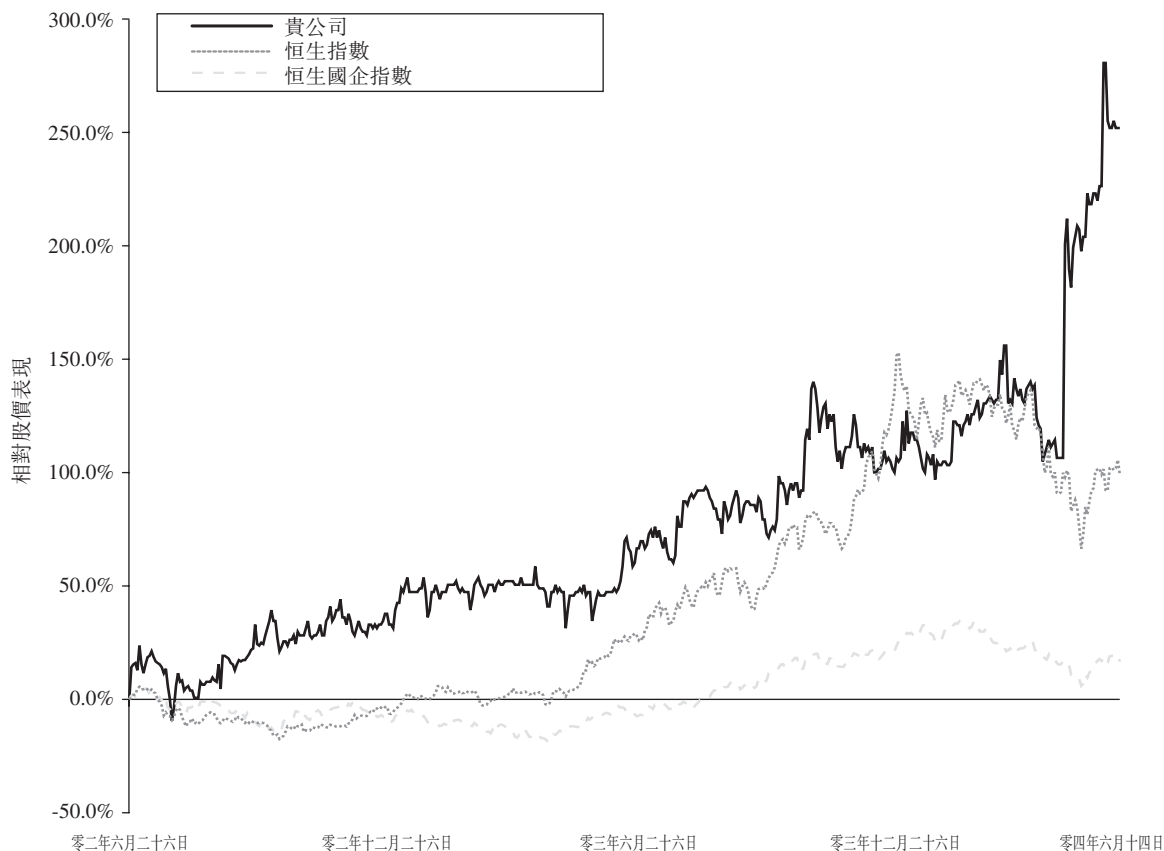


資料來源：彭博資訊

該公告已於二零零四年六月二日（「復牌日」）的報章刊發。同日，股價由最後交易日的收市價5.10港元飆升約16.7%至5.95港元。然而，於SABMiller在二零零四年六月四日公佈SABMiller會接納收購建議後，股份於二零零四年六月四日下跌，並以5.55港元收市。自此，股份按與收購價輕微折讓的價格買賣，直至最後實際可行日期為止（包括當日）。

(ii) 由二零零二年六月二十六日至最後實際可行日期，股份價格對恒生指數及恒生中國企業指數的變動

下表顯示股份價格自股份於二零零二年六月二十六日在聯交所開始買賣以來至最後實際可行日期，與恒生指數（「恒指」）及恒生中國企業指數（「恒生國企指數」）有關的變動：

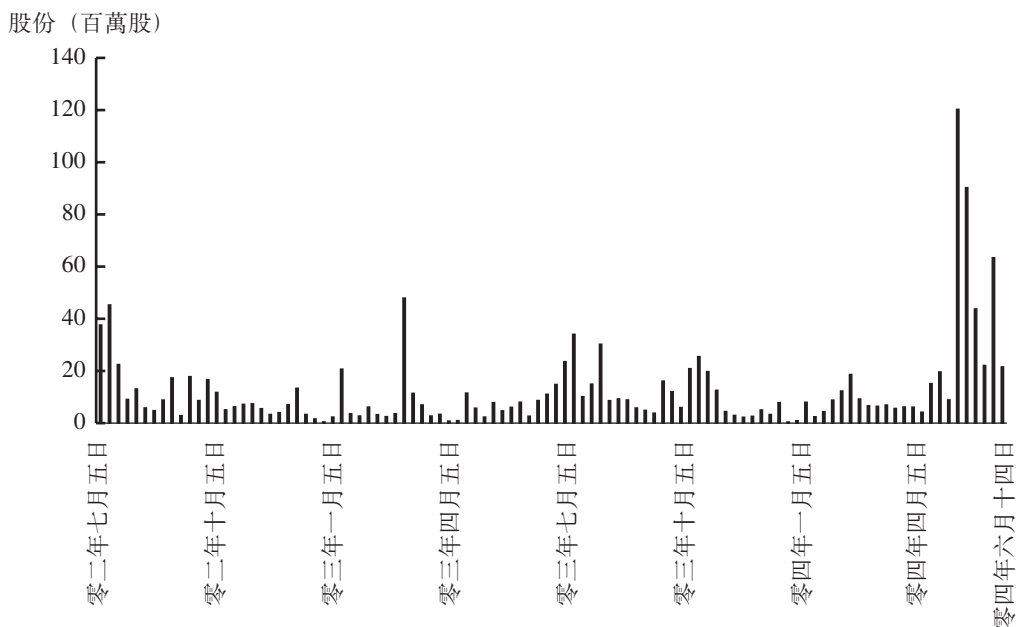


資料來源：彭博資訊

誠如上表所示，股份於二零零二年六月二十六日開始在聯交所買賣以來的整段期間的大部分時間內大幅較恒指的表現為佳。於該期大部分時間，恒生國企指數表現均較大市表現為佳。股份於最後交易日以5.10港元收市，較招股價1.56港元增加約227%。同期內的恒指由二零零二年六月二十六日的10,355.92上升約18%至二零零四年五月三十一日的12,198.24。於最後實際可行日期，股份的收市價為5.50港元，較首次公開招股價1.56港元增加253%。

(iii) 由二零零二年七月一日至最後實際可行日期的股份交投量

下表顯示，股份由上市日期至最後實際可行日期(包括當日)的每週交投量：



資料來源：彭博資訊

自二零零二年六月二十六日股份在聯交所開始買賣以來，股份每週的交投量大部分為已發行股份總數約1%。惟股份於首次公開招股後，於二零零二年七月首三週內可見到例外情況，即交投量達已發行股份總數4%至5%，及於二零零三年數個星期買賣股數在若干星期超過已發行股份數目的2%。由於流傳有關收購的謠言，二零零四年四月／五月的營業額亦急升。股份於二零零四年五月的交投量因SABMiller收購建議的公告(其於二零零四年五月初在報章刊登)及市場對收購建議的揣測(其於二零零四年六月一日公佈)而受到刺激。

討論

有關收購建議

作為一項於中國啤酒業的投資而言，貴公司具有相當的吸引力。貴公司為中國歷史最悠久的啤酒廠之一，為中國東北區的兩大市場領導者之一。貴公司已建立享負盛名的品牌，有能力維持全國性的市場推廣。其自二零零二年六月上市以來，貴集團已從收購及自然增長擴大產量及增加銷售，股東應佔純利於二零零二年增加35.4%及於二零零三年增加3.8%，但競爭可能激烈及經營利潤可能持續受壓。

吾等認為，收購價為每股股份5.58港元，全面反映出 貴集團的實力。收購價是二零零三年的市盈率的47.7倍、價格對EBITDA的比率的15.7倍、股息收益率0.63%及重估資產淨值5.2倍。吾等認為，與類似公司的股市評級及吾等可於啤酒業審閱的近期可比較的交易比較起來，該等評級可算吸引。收購價較SABMiller收購建議的公告前的歷史性高收市價（即於二零零四年三月十九日的4.00港元）溢價39.5%。吾等認為，收購價包括知名國際啤酒商可能於中國市場取得潛在策略利益及控股權的溢價。該等因素均不適用於少數股東。

導致提出收購建議的連串事件於上文概述，並已於報章廣泛報導。該等事件導致可觀的收購價，吾等認為，足夠作為 貴公司私有化及取消上市地位的基礎。安海斯－布希已控制 貴公司36%股權，而SABMiller已說明將就其29.4%股權接納收購建議。此合併股權65.4%將確保收購建議成為無條件。吾等認為，收購建議可能令收購人在適當時候取得將 貴公司私有化所需的所有權水平。收購人已說明，將 貴公司私有化是其意向，及彼等並無意維持 貴公司的上市地位。因此，從保留股份以便從 貴公司在安海斯－布希的控制下的未來前景中獲得利益，對股東而言並非有利的實際選擇。

收購建議之公告及SABMiller發表其計劃接納收購建議的公告已導致股份的市價穩定於按收購價或稍微低於收購價的水平。於該等情況下，吾等不認為股東可能將會有機會以高於收購價在市場出售。因此，吾等不認為在這個情況下值得股東考慮維持持有其股份，而希望價格進一步增高。惟倘收購建議成為無條件，股東可於收購建議成為或被宣佈為無條件當日或提交就各方面填妥並交回的接納文件當日（以較後者為準）起計10日內收取代價。股東毋須等待首個截止日期。彼等將不會因延遲接納而收取較高代價。務請細閱收購建議文件所載的接納指示，尤其是附錄一及隨附的接納表格。

有關購股權

在收購的情況下，香港的市場慣例視「透視」價的建議為取消管理層購股權的適當建議。購股權的「透視」價將根據股份收購價扣除行使購股權的價格而定。此基準並無計及倘購股權可於市場買賣的溢價。買賣購股權的價值視乎行使期、相關股份的波幅及行使價等因素。然而，購股權不得自由轉讓及買賣。

務請細閱摩根士丹利（代表收購人）於收購建議一旦成為或被宣佈為無條件後寄發予購股權持有人的函件及購股權持有人的選擇表格。

意見及建議

吾等認為，吾等所接獲的資料，足以讓吾等達致下列意見及建議：

就收購建議而言：

- 根據 貴集團的財務基本狀況，吾等認為，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，向獨立股東建議，盡快接納收購建議。

就購股權計劃而言：

- 吾等認為，購股權收購建議的條款對購股權持有人而言為公平合理。因此，吾等亦建議獨立董事委員會，向購股權持有人建議，盡快接納購股權收購建議。

此致

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期
6樓615室
哈爾濱啤酒集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零零四年六月十七日

1. 截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的財務業績概要

下文載列本集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合損益賬，摘錄自本公司二零零三年年報。

所有三個年度並無非經常或特殊項目。

綜合損益賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	<u>1,401,821</u>	<u>1,118,642</u>	<u>836,704</u>
除稅前溢利	139,008	160,071	118,916
稅項	<u>(17,068)</u>	<u>(35,003)</u>	<u>(32,076)</u>
未計少數股東權益前溢利	121,940	125,068	86,840
少數股東權益	<u>(7,562)</u>	<u>(14,887)</u>	<u>(3,486)</u>
股東應佔日常業務純利	<u>114,378</u>	<u>110,181</u>	<u>83,354</u>
股息	<u>35,014</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息	<u>3.5仙</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利(附註)			
— 基本	<u>11.71仙</u>	<u>13.97仙</u>	<u>12.63仙</u>
— 攤薄	<u>11.41仙</u>	<u>13.74仙</u>	<u>12.61仙</u>

附註：截至二零零一年十二月三十一日止年度的每股盈利已因應會計政策追溯變動對所得稅之影響而作出調整。

2. 截至二零零三年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目

下文載列本集團截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度的綜合損益賬、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表、本公司於二零零三年及二零零二年十二月三十一日的綜合資產負債表、連同摘錄自本公司截至二零零三年十二月三十一日止財政年度的年報的附註(包括本公司於二零零四年四月三十日刊發的更正聲明通函)。

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	5	1,401,821	1,118,642
銷售成本		(790,930)	(644,081)
毛利		610,891	474,561
其他收益	5	11,760	28,938
銷售及分銷成本		(190,350)	(142,886)
行政支出		(190,885)	(119,647)
其他經營支出		(51,867)	(30,299)
經營溢利	6	189,549	210,667
融資成本	7	(50,541)	(50,596)
除稅前溢利		139,008	160,071
稅項	10	(17,068)	(35,003)
未計少數股東權益前溢利		121,940	125,068
少數股東權益		(7,562)	(14,887)
股東應佔日常業務純利	11	114,378	110,181
轉撥至建議儲備基金		10,875	4,768
轉撥至建議企業發展基金		10,875	4,768
股息	12		
中期		13,954	—
擬派末期		21,060	—
		35,014	—
每股盈利			
— 基本	13	11.71仙	13.97仙
— 攤薄	13	11.41仙	13.74仙

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
非流動資產			
固定資產	14	1,759,908	1,385,535
無形資產	15	21,541	23,990
商譽：	16		
商譽		155,774	130,768
負商譽		(2,668)	—
遞延開支		4,315	7,179
遞延稅項資產	27	9,568	7,914
購買固定資產支付的按金		98,855	53,149
可再用包裝物料		85,002	67,469
		<u>2,132,295</u>	<u>1,676,004</u>
流動資產			
存貨	18	239,588	193,742
應收賬款	19	80,830	133,080
其他應收款項	20	204,527	110,479
可收回稅項		5,357	—
定期存款		—	40,509
現金及銀行結餘		139,839	127,837
		<u>670,141</u>	<u>605,647</u>
流動負債			
應付賬款	22	231,020	151,428
應付稅項		1,620	9,159
其他應付款項及應計款項	23	452,552	351,134
可換股票據	24	—	21,800
其他貸款	25	7,844	11,027
計息銀行貸款	26	113,461	114,671
		<u>806,497</u>	<u>659,219</u>
流動負債淨額		<u>(136,356)</u>	<u>(53,572)</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
總資產減流動負債		1,995,939	1,622,432
非流動負債			
計息銀行貸款	26	(724,848)	(639,567)
應付附屬公司合營夥伴款項	21	(28,082)	(28,082)
遞延稅項負債	27	(2,936)	(3,747)
		<u>(755,866)</u>	<u>(671,396)</u>
少數股東權益		<u>(170,465)</u>	<u>(141,213)</u>
		<u>1,069,608</u>	<u>809,823</u>
股本及儲備			
已發行股本	28	100,286	91,300
儲備	30(a)	948,262	718,523
擬派末期股息	12	21,060	—
		<u>1,069,608</u>	<u>809,823</u>

綜合股東權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳 盈餘	資本 儲備	固定資產 重估儲備	企業發展 基金	儲備基金	建議企業 發展基金	建議 儲備基金	滙兌波動 儲備	保留 溢利	擬派 末期股息	總計
附註	千港元	千港元	千港元 (附註 30(a))	千港元 (附註 30(a))	千港元	千港元 (附註 30(a))	千港元 (附註 30(a))	千港元 (附註 30(a))	千港元 (附註 30(a))	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年 一月一日 如前呈報	91,300	254,071	232,243	176	13,964	16,499	16,499	4,768	4,768	3,222	170,040	—	807,550
上年度調整：													
會計實務準則 第12號 - 重列遞延稅項	27	—	—	—	(3,940)	—	—	—	—	3	6,210	—	2,273
經重列	91,300	254,071	232,243	176	10,024	16,499	16,499	4,768	4,768	3,225	176,250	—	809,823
轉撥	—	—	—	—	—	4,768	4,768	(4,768)	(4,768)	—	—	—	—
於行使可換股 票據的換股權時													
發行新股	28	1,397	20,403	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,800
股份配售時發行新股	28	4,400	88,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92,400
已行使購股權	28	3,189	48,224	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51,413
發行股份費用	28	—	(2,499)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,499)
滙兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,753)	—	—	(3,753)
在損益賬未確認的 收益及虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,753)	—	—	(3,753)
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	114,378	—	114,378
二零零三年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,954)	—	(13,954)
轉撥自保留溢利	30(a)	—	—	—	—	—	—	10,875	10,875	—	(21,750)	—	—
擬派二零零三年 末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,060)	21,060	—
於二零零三年 十二月三十一日	100,286	408,199*	232,243*	176*	10,024*	21,267*	21,267*	10,875*	10,875*	(528)*	233,864*	21,060	1,069,608

* 該等儲備賬目包括綜合儲備948,262,000港元(二零零二年(已重列)：718,523,000港元)。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
經營業務的現金流量			
除稅前溢利		139,008	160,071
為下列各項調整：			
融資成本	7	50,541	50,596
利息收入	6	(756)	(1,275)
出售固定資產的虧損	6	4,308	3,649
折舊	6	125,445	97,311
無形資產攤銷，不包括商譽及負商譽	6	2,359	2,362
商譽攤銷	6	8,173	5,128
負商譽攤銷	6	(68)	—
可再用包裝物料攤銷	6	20,639	14,783
呆賬撥備	6	12,248	2,695
未計營運資金變動前的經營溢利		361,897	335,320
存貨減少／(增加)		(25,422)	1,360
應收賬款減少／(增加)		39,631	(20,558)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		4,510	(24,235)
附屬公司合營夥伴的結餘變動		12,916	60,789
應付賬款增加／(減少)		73,278	(40,663)
應計費用及其他負債增加		53,571	10,091
經營產生的現金		520,381	322,104
已收利息		756	1,275
已付中國企業所得稅		(43,249)	(34,018)
經營業務現金流入淨額		477,888	289,361
投資活動的現金流量			
購買固定資產		(309,614)	(142,996)
出售固定資產的所得款項		15,448	10,247
收購附屬公司	31(b)	(30,744)	(48,904)
收購附屬公司的其餘權益		(12,960)	—
購買固定資產支付的按金增加		(45,920)	(28,736)
購買可再用包裝物料		(31,058)	(13,064)
墊支予附屬公司合營夥伴		(109,591)	(48,597)
已質押銀行存款減少		—	7,839
一名少數股東的資金貢獻		1,637	—
投資活動現金流出淨額		(522,802)	(264,211)

綜合現金流量表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
經營業務的現金流入淨額		477,888	289,361
投資活動的現金流出淨額		(522,802)	(264,211)
融資活動的現金流量			
發行股本的所得款項	28	143,813	394,680
股份發行開支	28	(2,499)	(49,409)
新增銀行貸款		599,075	483,446
償還銀行貸款		(637,116)	(521,013)
新增其他貸款		4,706	5,340
償還其他貸款		(7,853)	(38,289)
償還應付附屬公司合營夥伴的款項		—	(82,536)
股東還款		—	(53,545)
遞延開支付款		—	(161)
已付利息		(47,677)	(47,732)
已付股息		(13,954)	—
已付附屬公司的少數股東的股息／分派		(21,344)	(342)
融資活動現金流入淨額		17,151	90,439
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		(27,763)	115,589
年初現金及現金等價物		168,346	52,750
外幣匯率改變的影響，淨額		(744)	7
年終現金及現金等價物		139,839	168,346
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘		139,839	127,837
當購入時原定於三個月內到期的短期定期存款		—	40,509
		139,839	168,346

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	295	—
於附屬公司的權益	17	918,638	667,995
遞延開支		4,315	7,179
		<u>923,248</u>	<u>675,174</u>
流動資產			
其他應收款項	20	1,080	8,793
定期存款		—	40,509
現金及銀行結餘		19,513	15,169
		<u>20,593</u>	<u>64,471</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項	23	2,653	2,683
可換股票據	24	—	21,800
計息銀行貸款	26	35,657	35,657
		<u>38,310</u>	<u>60,140</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(17,717)</u>	<u>4,331</u>
總資產減流動負債		905,531	679,505
非流動負債			
計息銀行貸款	26	(17,829)	(53,486)
		<u>887,702</u>	<u>626,019</u>
股本及儲備			
已發行股本	28	100,286	91,300
儲備	30(b)	766,356	534,719
擬派末期股息	12	21,060	—
		<u>887,702</u>	<u>626,019</u>

財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

1. 公司資料

於年內，本集團從事生產及分銷啤酒。

2. 新增及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）的影響

以下新增及經修訂的會計實務準則首次使用於編製本年度的財務報表，並對其構成重大影響：

- 會計實務準則第12號（經修訂）：「所得稅」
- 會計實務準則第35號：「政府補貼的會計法及政府資助的披露」

該等會計實務準則規定新會計衡量及披露常規。本集團採納該等會計實務準則，對該等財務報表的會計政策及披露數額的重要影響摘要如下：

會計實務準則第12號訂明應付或可收回、即期（現行稅項）應課稅溢利或虧損所產生的所得稅；及未來期間應付或可收回的所得稅（主要由應課稅及可扣減暫時性差異及結轉未動用稅項虧損（遞延稅項）的會計處理）。

修訂本會計實務準則對該等財務報表的主要影響詳述如下：

衡量及確認：

- 有關稅務的資本抵免與財務申報的折舊之間的遞延稅項資產及負債，以及其他應課稅及可扣稅的暫時性差異一般會全數作出撥備，而之前的遞延稅項僅於遞延稅項資產或負債可能於可見未來實現時，就時差確認。
- 遞延稅項負債於重估本集團土地及樓宇時確認；及
- 有關收購附屬公司產生的公平值調整的遞延稅項資產及負債已予以確認。

披露：

- 遞延稅項資產及負債於資產負債表獨立呈列；及
- 有關附註披露現在較以前所規定的更加廣泛。該等披露於財務報表附註10及27呈列，並包括本年度會計溢利與稅項費用的對賬表。

該等變動及其產生的上年度調整的其他詳情，已包括於財務報表附註3及附註27的遞延稅項會計政策。

會計實務準則第35號訂明政府補貼及其他形式的政府資助的會計處理。

採納本會計實務準則並無對該等財務報表有關政府補助所記錄的款額造成重大影響。然而，須作出額外披露，並詳載於財務報表附註3及6。

3. 主要會計政策概要

編製基準

該等財務報表乃根據香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除於下文詳述，定期重新衡量若干固定資產外，財務報表以歷史成本記賬法編製。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零三年十二月三十一日止年度的財務報表。於年內所收購或出售的附屬公司的業務，乃分別自他們各自的收購或出售生效日期起綜合計算。所有重大的集團內公司間交易及結餘已於綜合時對銷。

少數股東權益指於本公司附屬公司的業績及資產淨值內的外部股東權益。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策的公司，以從其業務獲利。

附屬公司的業績，即已收股息及應收款項，是包括在本公司的損益賬內。本公司於附屬公司的權益按成本值減任何減值虧損列賬。

於中華人民共和國（「中國」）成立的合營公司

合營公司是以立約安排成立的公司，而本集團及其他訂約方負責經濟活動。合營公司是以獨立實體的形式經營，而本集團及其他訂約方擁有權益。

合營者之間訂立的合營協議規定合營各方的資本出資、合營期限及合營公司解散時資產變現的基準。合營公司的經營溢利及虧損及剩餘資產的分配可由合營各方按其各自出資比例或根據合營協議的條款攤分。

倘本公司能夠單方面直接或間接控制合營公司，則此合營公司被視為一間附屬公司。

商譽

收購附屬公司時產生的商譽指收購成本高出本集團於收購日可佔所收購可予確認資產及負債的公平價值的差額。

因收購而產生的商譽在綜合資產負債表內列為資產，並以直線法按其估計使用年期二十年攤銷。

於出售附屬公司時，出售的收益或虧損乃參考於出售日期的資產淨值，包括商譽應佔的仍未攤銷款額及任何有關儲備(如適用)。

商譽的賬面值將於每年審閱，並在認為有需要的時候為減值作出撤銷。除非減值虧損是由特殊性質而預期不會再發生的特別外部事件引致，而其後的外部事件已發生，還原該事件的影響，否則先前已確認的商譽減值虧損不會被撥回。

負商譽

因收購附屬公司產生的負商譽指於收購日本集團應佔被收購的可予確認資產及負債的公平價值較收購成本為大的金額。

倘負商譽為有關已於收購計劃內確認並能可靠地計算預期未來的虧損及開支，且並非包括於收購日的可予確認負債之內，該部分的負商譽會於未來虧損及開支被確認入賬時於綜合損益賬中一併確認為收入。

倘負商譽並非有關於收購日的可予確認預期未來虧損及開支，則負商譽乃按被收購的可予折舊／可予攤銷資產的餘下平均可使用年期有系統地在綜合損益賬中確認。超逾被收購非貨幣資產公平價值的任何負商譽款額均即時確認為收入。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」前，因收購產生的負商譽已在收購年度列入資本儲備中。本集團已採納會計實務準則第30號的過渡性條文，這樣得以令負商譽仍然計入資本儲備中。採納會計實務準則後因收購產生的負商譽，根據上述會計實務準則第30號有關負商譽的會計政策處理。

於出售附屬公司時，出售的收益或虧損參考出售日的資產淨值計算，包括負商譽應佔仍未於綜合損益賬確認的款項及任何有關儲備(如適用)。以往在收購時列入資本儲備的應佔負商譽被撥回，並在計算出售收益或虧損時計入。

關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可對另一方的財務及經營決策行使重大影響力，則被視為關連人士。倘該等人士共同受某一來源控制或被施加重大影響時，亦被視作為關連人士。關連人士可為個別人士或公司。

資產減值

在每個結算日皆會評估是否有跡象顯示任何資產出現減值，又或是否有跡象顯示於過往年度就資產先前所確認的減值虧損可能不再出現或可能減少。倘有任何跡象存在，則須就該資產的可收回款額作出估計。資產的可收回款額乃按資產的使用值或其銷售額淨額（以較高者為準）計算。

減值虧損僅於資產的賬面值超出其可收回值時予以確認。減值虧損於其產生的期間計入損益賬內，惟因根據有關會計政策就該資產進行重估，該資產以重估價值作為賬面值所帶來的減值虧損則除外。

僅於釐定資產可收回款額的估計有所改變時，方可撥回以往確認的減值虧損，然而倘在以往年度並無確認資產的減值虧損，則撥回款額不得超過所釐定的賬面值（減任何折舊／攤銷）。

撥回減值虧損於其產生期間計入損益賬內，惟當該資產以重估價值列賬時減值虧損則按重估資產的有關會計政策入賬。

固定資產及折舊

固定資產（在建工程除外）乃按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。資產的成本值包括其買價及任何令資產達致作為預期用途的運作狀況及地點所引致的直接應計成本。在固定資產投入運作後引致的支出（如維修及保養費用）通常於引致上述產生的期間內自損益賬中扣除。在清楚顯示有關支出可能導致固定資產的未來經濟效益增加的情況下，支出將撥為資本作為該資產的額外成本。

固定資產價值的變動乃作為重估儲備的變動處理。倘儲備總額不足以補償虧絀，則按個別資產的基準於損益賬內扣除超出虧絀的金額。其後重估盈餘則以之前扣除的虧絀為限計入損益賬。出售已重估資產時，重估儲備於之前估值時實現的部分會轉撥至保留溢利，作為儲備變動。

折舊乃按資產的估計可使用年期，於計算任何估計剩餘價值後，將資產的成本值或估值以直線法撇銷，供此用途所採用的主要年率如下：

土地使用權	按租賃年期
樓宇	2.6%至4.5%
廠房及機器	2.3%至18%
傢俬、裝修及設備	9%至18%
汽車	15%至18%

於損益賬中確認的出售或棄用固定資產的盈虧乃出售所得款項淨額與有關資產的賬面值的差額。

在建工程以成本值減任何減值虧損列賬及並且不提折舊。成本由建築期間的建築直接成本組成。在建工程於完成及可用後重新分類為合適的固定資產類別。

無形資產

無形資產指商標、電力使用權及所收購的技術知識，以成本值減累積攤銷及任何減值虧損列賬，攤銷的計算以直線法按各資產的估計使用年期撇銷其成本。就此目的而言，估計使用年期如下：

商標	十或二十年
電力使用權	二十年
技術知識	十年

遞延開支

遞延開支指進行長期融資時產生的開支，並以直線法按有關指定借貸年期攤銷。

可再用包裝物料

現時採用的可再用包裝物料(包括可再用瓶及塑膠箱)按成本減累計攤銷及任何減值虧損。攤銷按直線法於三至五年期間計入損益賬。

存貨

存貨按成本值或可變現淨值兩者的較低者入賬。

成本指原材料、在產品及產成品，以加權平均法釐定。倘為在產品及產成品，成本包括直接材料、直接勞工及適當比例的製造費用。可變現淨值乃根據估計售價減截至完成及出售時所產生的任何其他成本計算。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金及活期存款，以及指流動性極高的短期投資，而該投資可隨時兌換成已知價值的現金(且其價值改變的風險並不重大)減銀行透支，銀行透支須於通知時償還，並為本集團現金管理不可分割的一部分。

所得稅

所得稅包括現有稅項及遞延稅項。倘所得稅涉及於同期或不同期間直接於股東權益確認的項目，則所得稅於損益表或權益表內確認。

遞延所得稅採用負債法，對所有於結算日就資產及負債的計稅基礎與用於財務申報的賬面值的不同而引致的暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差異予以確認：

- 惟倘於進行某項交易時因商譽或於並非業務合併的交易內初步確認資產或負債而產生遞延稅項負債及，並無對會計利潤及應課稅利潤或虧損構成影響則作別論；及
- 就與附屬公司投資的應課稅臨時差異而言，惟倘撥回臨時差異的時間可予控制，且臨時差異可能不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未用稅項資產及未用稅項虧損的結轉予以確認，惟將可抵扣暫時性差異、未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損的結轉確認為遞延資產的最高上限應以可供抵銷的應課稅利潤總額為限：

- 惟倘於進行某項交易時關於初步確認資產或負債的可扣減臨時差異產生遞延稅項資產，並無對會計利潤及應課稅利潤或虧損構成影響則作別論；及
- 就與附屬公司的投資的權益的可扣減臨時差異而言，遞延稅項資產僅在臨時差異可能於可見將來撥回，及應課稅利潤可予動用抵銷臨時差異時始予確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於每一結算日審核，並將減少至不再可能有充裕應課稅利潤使全部或部分遞延稅項資產獲得動用。相反，先前未確認的遞延稅項資產將予以確認，致使有充裕應課稅利潤使全部或部分遞延稅項資產獲得動用。

遞延稅項資產及負債乃根據預期適用於變現資產或償還債項期間的稅率計算，按於結算日已制定或實質上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

政府補貼

倘並無合理保證補貼將會收到及所有隨附的條件將獲得遵守，則政府補貼按其公平值確認。

收益確認

當經濟效益有可能流入本集團及當收益可以可靠地計算時，按下列基準將可被視作為收益：

- (a) 銷售貨品所得收益乃於貨品擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方，惟本集團不再參與售出貨品擁有權的管理或有效控制售出的貨品；
- (b) 按提供服務期間的顧問費收入；及
- (c) 視乎尚欠本金及採用有效息率計算的按時攤分的利息收入。

僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為所有香港僱員實施一個固定供款的強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按僱員基本薪金某個百分比計算，並根據強積金計劃的規定於支付時於損益賬中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立管理基金持有。當對強積金計劃作出供款時，本集團的僱主供款由僱員全數既得。

本集團的中國附屬公司僱員必須參與由當地市政府營運的中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按他們的工資成本約22%至30%向中央退休金計劃作出供款。供款根據中央退休金計劃的規則應付時在損益賬內扣除。

購股權計劃

本公司經營兩個購股權計劃，旨在為對本集團業務作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。根據購股權計劃授出購股權的財務影響，直至購股權獲行使時才記錄於本公司或本集團的資產負債表。且並無就其成本於損益賬或資產負債表記錄。行使購股權時，本公司將已發行的股份按股份面值記錄為額外股本，並將每股行使價超逾股份面值的差額列於股份溢價賬。於行使日期前註銷的購股權或失效的購股權會在尚未行使的購股權登記冊內刪除。

經營租約

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租公司所有的租約，均列作經營租約。經營租約租金以直線法按租期自損益賬扣除或計入。

股息

董事擬派的末期股息於資產負債表的資本及儲備一詳內被分類為保留溢利的獨立分配，直至它們被股東於股東大會上批准為止。當該等股息被股東批准及宣派後，被確認為負債。

中期股息同時被擬派及宣派，因為本公司的公司組織章程大綱及公司組織章程細則授予董事授權，可宣派中期股息。然後，於中期股息被擬派及宣派後，即時確認為負債。

外幣

外幣交易乃按交易日的適用匯率入賬。於結算日以外幣計算的貨幣資產及負債按結算日的適用匯率換算。滙兌差額撥入損益賬中處理。

於綜合賬目時，於中國內地營業的附屬公司的財務報表（「中國附屬公司」）乃使用淨投資法換算為港元。中國附屬公司的損益賬按該年度的加權平均匯率換算為港元，其資產負債表則按結算日現行的匯率換算為港元。所產生的匯率差額於滙兌波動儲備內。

就綜合現金流量表而言，中國附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元，於整個年度內，中國附屬公司經敘產生的現金流量按該年度的加權平均匯率換算為港元。

4. 分類資料

分類資料以兩種分類方法呈列：(i)按主要分類呈報基準，即是按業務分類；及(ii)按次要分類呈報基準，即是按地區分類。

由於本集團的客戶及營運（大部分關於生產及分銷啤酒）均位於中國內地，故並無業務或地區分類資料。

5. 營業額及收益

營業額指銷售貨品發票淨值、扣除退貨及銷貨折扣、增值稅及消費稅。

營業額及其他收益的分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額		
銷售啤酒	1,401,821	1,118,642
其他收益		
銷售原材料、包裝材料及副產品	6,600	4,006
顧問費收入	—	12,360
政府補貼	4,404	11,297
利息收入	756	1,275
	<u>11,760</u>	<u>28,938</u>
	<u><u>1,413,581</u></u>	<u><u>1,147,580</u></u>

6. 經營溢利

本集團的經營溢利經扣除／(計入)：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
折舊	125,445	97,311
無形資產攤銷，不包括商譽及負商譽*	2,359	2,362
商譽攤銷*	8,173	5,128
負商譽攤銷*	(68)	—
可再用包裝物料攤銷*	20,639	14,783
根據土地及樓宇的經營租約的最低租金付款	2,973	2,596
核數師酬金	3,164	2,638
員工成本(不包括董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	120,702	82,993
退休金計劃供款	18,684	14,213
	<u>139,386</u>	<u>97,206</u>
呆賬撥備	12,248	2,695
出售固定資產虧損	4,308	3,649
政府補貼**	(4,404)	(11,297)
滙兌(收益)／虧損，淨額	48	(27)
利息收入	(756)	(1,275)
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

* 無形資產、商譽、負商譽及可再用包裝物料的攤銷已列入綜合損益賬的「其他經營支出」中。

** 各類政府補貼已由若干中國附屬公司收取，均是關於退稅及用作實行環保系統工程。獲解除的政府補貼已被包括於其他收益。概無該等補貼的未達成條件或或然事項。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於五年內悉數償還的銀行貸款的利息	46,354	45,052
其他貸款的利息	78	301
應付附屬公司合營夥伴的款項的利息	1,221	1,289
可換股票據的利息	24	1,090
	<u>47,677</u>	<u>47,732</u>
其他融資成本：		
遞延支出攤銷	2,864	2,864
	<u>50,541</u>	<u>50,596</u>

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條的規定披露本年度的董事酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	1,263	810
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,364	5,325
退休金計劃供款	223	250
	<u>6,850</u>	<u>6,385</u>

袍金包括應付予獨立非執行董事的456,000港元(二零零二年：210,000港元)。年內並無應付予獨立非執行董事的其他酬金(二零零二年：零)。

酬金介乎以下範圍的董事數目如下：

	董事數目	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	14	9
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	<u>17</u>	<u>11</u>

年內，董事並無就放棄或同意放棄任何酬金作出安排。

9. 五名最高薪僱員

年內，本集團最高薪五名僱員中包括三名(二零零二年：四名)董事，有關他們的酬金詳情已於上文附註8披露。本年度五名最高薪僱員中餘下兩名(二零零二年：一名)非董事的酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及津貼	1,900	560
退休金計劃供款	24	7
	<u>1,924</u>	<u>567</u>

酬金介乎以下範圍的非董事最高薪僱員數目如下：

	員工數目	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000	1	—
	<u>2</u>	<u>1</u>

10. 稅項

由於年內本集團並無應課稅溢利(二零零二年：無)，因此並無作香港利得稅稅務計提。其他地方的應課稅溢利稅項已按本集團營運所在國家的稅率、有關現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
本集團：		
即期－中國內地		
本年度稅項	20,634	35,705
過往年度不足／(超額)撥備	(1,055)	265
遞延(附註27)	(2,511)	(967)
	<u>17,068</u>	<u>35,003</u>
本年度稅項支出總額	<u>17,068</u>	<u>35,003</u>

本公司及其附屬公司所在國家採用法定稅率，適用於除稅前溢利／(虧損)的稅項支出對賬，是取決於按實際稅率的稅項支出，而適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬表如下：

本集團－二零零三年

	香港 千港元	%	中國內地 千港元	%	總計 千港元	%
除稅前溢利	<u>(30,064)</u>		<u>169,072</u>		<u>139,008</u>	
按法定稅率的稅項	(5,261)	(17.5)	55,794	33.0	50,533	36.4
適用於指定省份或地區						
機構的稅率差異	—	—	(34,617)	(20.5)	(34,617)	(24.9)
前期的即期稅項的調整	—	—	(1,055)	(0.6)	(1,055)	(0.8)
不確認的估計稅項虧損	5,418	18.0	7,623	4.5	13,041	9.4
毋須課稅的估計收入	—	—	(12,654)	(7.5)	(12,654)	(9.1)
不可扣稅的估計費用	—	—	2,142	1.3	2,142	1.5
其他	(157)	(0.5)	(165)	(0.1)	(322)	(0.2)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,068</u>	<u>10.1</u>	<u>17,068</u>	<u>12.3</u>
按本集團的實際稅率的						
稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,068</u>	<u>10.1</u>	<u>17,068</u>	<u>12.3</u>

本集團—二零零二年

	香港		中國內地		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>(15,377)</u>		<u>175,448</u>		<u>160,071</u>	
按法定稅率的稅項	(2,460)	(16.0)	57,898	33.0	55,438	34.6
適用於指定省份或地區						
機構的稅率差異	—	—	(21,502)	(12.3)	(21,502)	(13.4)
前期的即期稅項的調整	—	—	265	0.2	265	0.2
前期已動用的稅項虧損	—	—	(478)	(0.3)	(478)	(0.3)
不確認的估計稅項虧損	2,460	16.0	341	0.2	2,801	1.8
毋須課稅的估計收入	—	—	(2,431)	(1.4)	(2,431)	(1.5)
不可扣稅的估計費用	—	—	1,964	1.1	1,964	1.2
其他	—	—	(1,054)	(0.6)	(1,054)	(0.7)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按本集團的實際稅率的						
稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,003</u>	<u>19.9</u>	<u>35,003</u>	<u>21.9</u>

本公司的中國附屬公司於營運獲利的首兩年可獲豁免中國企業所得稅，其後三年則獲中國企業所得稅50%的寬減。

11. 股東應佔日常業務純利

股東應佔本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的日常業務純利，包括於本公司財務報表處理的本年度純利112,523,000港元（由二零零二年：9,927,000港元的虧損）（附註30(b)）。

12. 股息

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
中期—每股普通股1.4港仙（二零零二年：無）	13,954	—
擬派末期—每股普通股2.1港仙（二零零二年：無）	<u>21,060</u>	<u>—</u>
	<u>35,014</u>	<u>—</u>

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

13. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內股東應佔純利約114,378,000港元(二零零二年(重列)：110,181,000港元)及年內已發行普通股加權平均數976,583,168股(二零零二年：788,684,932股)計算。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據年內股東應佔純利114,378,000港元(二零零二年(重列)：110,181,000港元)計算，並已就可換股票據的利息24,000港元(二零零二年：1,090,000港元)作出調整。用於計算的普通股加權平均數為年內已發行976,583,168股(二零零二年：788,684,932股)普通股，如用於計算每股基本盈利者；於年內尚未行使的可換股票據獲悉數轉換而須予發行的306,287股(二零零二年：13,974,359股)普通股加權平均數假設已獲發行，而於年內所有購股權視為獲行使而須予無償發行的25,709,852股(二零零二年：7,238,942股)普通股加權平均數假設已獲發行。

14. 固定資產

本集團

	土地及 樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝修 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值或估值：						
年初	462,848	992,945	15,262	31,205	131,756	1,634,016
添置	69,706	123,018	4,599	20,147	205,280	422,750
購入附屬公司	52,593	45,639	3,203	1,327	903	103,665
出售	(259)	(32,370)	(384)	(5,564)	(354)	(38,931)
轉撥	56,353	192,077	2,587	—	(251,017)	—
滙兌調整	(2,780)	(5,640)	(115)	(213)	(406)	(9,154)
於二零零三年 十二月三十一日	638,461	1,315,669	25,152	46,902	86,162	2,112,346
成本值或估值分析：						
按成本值	—	1,315,669	25,152	46,902	86,162	1,473,885
按估值	638,461	—	—	—	—	638,461
	638,461	1,315,669	25,152	46,902	86,162	2,112,346
累積折舊：						
年初	12,031	222,084	3,899	10,467	—	248,481
本年度撥備	25,538	91,517	2,753	5,637	—	125,445
出售	(122)	(16,126)	(227)	(2,700)	—	(19,175)
滙兌調整	(493)	(1,689)	(43)	(88)	—	(2,313)
於二零零三年 十二月三十一日	36,954	295,786	6,382	13,316	—	352,438
賬面淨值：						
於二零零三年 十二月三十一日	601,507	1,019,883	18,770	33,586	86,162	1,759,908
於二零零二年 十二月三十一日	450,817	770,861	11,363	20,738	131,756	1,385,535

本公司

傢俬、裝修及設備
千港元

成本：

添置及於二零零三年十二月三十一日 295

累積折舊：

年內及於二零零三年十二月三十一日的撥備 —

賬面淨值：

於二零零三年十二月三十一日 295

就本公司股份於二零零二年六月二十七日上市而刊發的招股章程所述，本集團的土地及樓宇於二零零二年四月三十日由獨立專業合資格估值師威格斯(香港)有限公司個別重估，按現時用途公開市值合共為355,398,000港元。來自上述估值的重估盈餘20,045,000港元已撥入固定資產重估儲備。董事認為，該等重估土地及樓宇及其後購入的土地及樓宇的公平值，與二零零三年十二月三十一日各資產的賬面值相若。

倘該等土地及樓宇按歷史成本減累積折舊列值，其賬面值約為307,571,000港元。

本集團的土地及樓宇乃根據中等租賃年期持有及位於中國內地。

於二零零三年十二月三十一日，本集團賬面值約為700,983,000港元(二零零二年：610,079,000港元)的若干土地及樓宇和機器及廠房已抵押，以為取得若干銀行融資及其他批予本集團的貸款(附註25及26)。

15. 無形資產

本集團

	商標 千港元	電力使用權 千港元	技術知識 千港元	總計 千港元
成本值：				
年初	19,561	15,191	566	35,318
滙兌調整	(79)	(61)	(3)	(143)
	<u>19,482</u>	<u>15,130</u>	<u>563</u>	<u>35,175</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>19,482</u>	<u>15,130</u>	<u>563</u>	<u>35,175</u>
累積攤銷：				
年初	5,956	5,315	57	11,328
本年度撥備	1,544	759	56	2,359
滙兌調整	(29)	(24)	—	(53)
	<u>7,471</u>	<u>6,050</u>	<u>113</u>	<u>13,634</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>7,471</u>	<u>6,050</u>	<u>113</u>	<u>13,634</u>
賬面淨值：				
於二零零三年十二月三十一日	<u>12,011</u>	<u>9,080</u>	<u>450</u>	<u>21,541</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>13,605</u>	<u>9,876</u>	<u>509</u>	<u>23,990</u>

16. 商譽及負商譽

於收購附屬公司時產生，於綜合資產負債表資本化的商譽金額如下：

本集團

	商譽 千港元	負商譽 千港元
成本值：		
年初	141,982	—
上年度調整：		
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	(3,962)	—
	<u>138,020</u>	<u>—</u>
如重列	138,020	—
收購附屬公司(附註31(b))	33,179	—
收購附屬公司的額外權益	—	2,736
	<u>171,199</u>	<u>2,736</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>171,199</u>	<u>2,736</u>
累積攤銷：		
年初	7,617	—
上年度調整：		
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	(365)	—
	<u>7,252</u>	<u>—</u>
如重列	7,252	—
年內撥備	8,173	68
	<u>15,425</u>	<u>68</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>15,425</u>	<u>68</u>
賬面淨值：		
於二零零三年十二月三十一日	<u>155,774</u>	<u>2,668</u>
於二零零二年十二月三十一日(重列)	<u>130,768</u>	<u>—</u>

如財務報表附註3所詳述，本集團於二零零一年已採用會計實務準則第30號的過渡性條文，准許於採納會計實務準則前就收購而產生的負商譽保留記入資本儲備中。

於二零零三年一月一日及十二月三十一日，由於二零零一年採納會計實務準則前收購一間附屬公司產生而仍然保留在綜合儲備內的負商譽金額為94,000港元。

17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
未上市股份，按成本值	406,768	368,768
應收附屬公司款項	511,870	307,959
應付附屬公司款項	—	(8,732)
	<u>918,638</u>	<u>667,995</u>

附屬公司的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立 ／註冊 及經營地點	已發行普通 股本／註冊 股本面值	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
哈爾濱啤酒 投資有限公司	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股
哈爾濱啤酒 有限公司*	中國內地	人民幣 250,000,000元	—	100	生產及分銷 樽裝、桶裝 及罐裝啤酒， 以及投資控股
哈爾濱啤酒 (松江)有限公司**	中國內地	人民幣 32,500,000元	—	100	生產及分銷 樽裝啤酒
哈爾濱啤酒 (鶴崗)有限公司**	中國內地	人民幣 10,000,000元	—	95	生產及分銷 樽裝啤酒
吉林哈爾濱啤酒 有限公司 (「哈啤吉林」)***	中國內地	人民幣 5,000,000元	—	70	生產及分銷 樽裝啤酒
哈爾濱啤酒(海倫) 有限公司*	中國內地	人民幣 37,800,000元	—	100	生產及分銷 樽裝啤酒
景威投資有限公司	英屬處女群島	10美元	100	—	投資控股
哈爾濱啤酒(佳木斯 佳鳳)有限公司** (「哈啤佳木斯」) (前稱佳木斯粵海 佳鳳啤酒有限公司)	中國內地	人民幣 49,720,000元	—	60	生產及分銷 樽裝啤酒

公司名稱	註冊成立 ／註冊 及經營地點	已發行普通 股本／註冊 股本面值	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
哈爾濱啤酒(牡丹江鏡泊) 有限公司** (前稱牡丹江鏡泊 啤酒有限公司)	中國內地	人民幣 64,120,000元	—	55	生產及分銷 樽裝及罐裝啤酒
哈爾濱啤酒(長春銀瀑) 有限公司** (「哈啤銀瀑」)	中國內地	人民幣 68,000,000元	—	55	生產及分銷樽裝 及罐裝啤酒
哈爾濱啤酒貿易 有限公司	香港	100港元	100	—	買賣啤酒
柏寧管理有限公司	英屬處女群島	2美元	100	—	投資控股
哈爾濱啤酒(錦州) 有限公司*	中國內地	人民幣 15,000,000元	—	100	生產及分銷 樽裝啤酒
哈爾濱啤酒(大慶曉雪) 有限公司** (前稱大慶曉雪 啤酒有限公司)	中國內地	人民幣 15,000,000元	—	60	生產及分銷 樽裝啤酒
唐山啤酒有限公司** (「哈啤唐山」)	中國內地	人民幣 63,470,000元	—	63	生產及分銷 樽裝及罐裝啤酒
New-Biz Corporation [#]	英屬處女群島	3美元	100	—	投資控股
哈爾濱啤酒(沈陽) 有限公司**/#	中國內地	人民幣 36,800,000元	—	70	生產及 分銷樽裝啤酒
Noble Right Limited [#]	英屬處女群島	3美元	100	—	投資控股
哈爾濱啤酒(延吉) 有限公司**/#	中國內地	8,790,000美元	—	60	生產及分銷樽裝 及罐裝啤酒

* 該等公司根據中國法律註冊為外商獨資企業

** 該等公司根據中國法律註冊為中外合資企業

*** 該公司根據中國法律註冊為有限責任公司

年內新購入

上表所列出的本公司附屬公司，董事認為，主要影響本年度業績，或組成本集團淨資產的主要部分。倘提供其他附屬公司的詳情，董事認為，將會過於累贅。

18. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
原材料	91,862	85,120
在產品	32,871	28,241
產成品	27,000	17,090
零件及消耗品	50,339	32,793
包裝材料	37,516	30,498
	<u>239,588</u>	<u>193,742</u>

於二零零三年十二月三十一日，並無存貨以可變現淨值列賬(二零零二年：無)。

19. 應收賬款

本集團的銷售一般以貨到付款基準作出。本集團給予若干主要客戶的一般賒賬期介乎30至90日。每名客戶的最高信貸期可予延長，惟須待營銷董事及總經理批准後，方可作實。過期結餘定期由高級管理層定期審閱。

於結算日根據發票日期及撥備淨額的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
30日內	26,466	32,859
31至60日	9,611	48,797
61至180日	29,358	39,564
181至365日	15,395	11,860
	<u>80,830</u>	<u>133,080</u>

20. 其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
預付款項、按金及 其他應收款項		72,698	74,659	1,080	8,793
應收附屬公司 合營夥伴的款項	21	<u>131,829</u>	<u>35,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>204,527</u>	<u>110,479</u>	<u>1,080</u>	<u>8,793</u>

21. 附屬公司合營夥伴的結餘

包括於流動資產及流動負債各節內的附屬公司合營企業夥伴的結餘，為無抵押及無固定還款期。除一筆為數1,877,000港元的應收附屬公司合營企業夥伴款項(二零零二年：無)按中國人民銀行所報的現行借貸利率計息外，餘額為免息。

包括於應收附屬公司合營企業夥伴款項，為一筆為數105,866,000港元(二零零二年：28,308,000港元)的應收哈啤鶴崗合營企業夥伴—哈爾濱啤酒廠(附註35)的款額，該廠為哈爾濱市政府屬下一間公司。該款額為無抵押、免息及無固定還款期。哈爾濱市政府屬下一間公司天路資產經營有限公司已書面保證本集團，於二零零四年內償還該筆款項。

包括於非流動負債一節內的應付附屬公司合營企業夥伴款項，為一筆為數18,668,000港元(二零零二年：18,668,000港元)，為無抵押、按中國人民銀行所報的現行借貸利率計息，及毋須於一年內償還。餘額為無抵押及免息。

22. 應付賬款

於結算日根據發票日期的應付賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
30日內	119,797	57,049
31至60日	32,111	18,421
61至180日	42,028	28,560
181至365日	9,626	35,288
366至540日	27,458	12,110
	<u>231,020</u>	<u>151,428</u>

23. 其他應付款項及應計款項

附註	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應計費用及其他負債	426,496	324,321	2,653	2,683
應付附屬公司				
合營夥伴的款項	21	26,056	—	—
	<u>452,552</u>	<u>351,134</u>	<u>2,653</u>	<u>2,683</u>

24. 可換股票據

於二零零一年十月三十日，本公司發行總值21,800,000港元的可換股票據（「票據」）予兩名獨立第三者。該等票據利息按每年5厘計算，原定到期日為二零零二年十月二十八日。根據二零零一年十月二十九日的認購協議，如本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市日期（「上市日」）在二零零二年四月二日至二零零二年十月二十八日期間內，該等票據持有人可全權酌情將票據到期日延長至由上市日起計八個月後。票據發行價為其本金的100%。

於二零零二年十月二十一日及二零零二年十月二十八日，票據持有人向本公司提交通知，延長票據的到期日，由二零零二年十月二十八日延長至二零零三年二月二十六日。

票據持有人有權按發售價1.56港元將票據轉換為本公司每股0.1港元的繳足普通股。轉換期由上市日至經延長的票據到期日前五個營業日止（可根據該等認購協議修改），包括首尾兩日。在轉換時，獲轉換的票據本金及相關應計利息將取消及解除，以轉換為本公司發行的新股份。

除先前已被贖回或轉換外，未轉換票據將在經延長的到期日由本公司按本金加到期日應計而未付的利息悉數贖回。

於二零零三年一月九日，票據持有人行使其權利，按每股1.56港元的價格悉數轉換票據為本公司的股份13,974,358股，相當於本公司經擴大已發行股本約1.51%。

25. 其他貸款

	附註	本集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他貸款：			
有抵押	(i)	964	1,628
無抵押	(ii)	6,880	9,399
		7,844	11,027

附註：

- (i) 貸款以本集團的若干廠房及機器作抵押，賬面淨值為397,000港元（二零零二年：455,000港元），乃免息及無固定還款期。
- (ii) 無抵押其他貸款須於一年內償還或無固定還款期。

於二零零三年十二月三十一日的結餘包括999,000港元的款額，該款額按固定年息7厘計息。餘款為免息。

於二零零二年十二月三十一日的結餘包括1,314,000港元的款額（按固定年息7厘計息）及於二零零二年的款額2,139,000港元（按中國人民銀行所報的現行銀行貸款利率計息）。餘款為免息。

26. 計息銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款：				
有抵押	485,780	542,036	53,485	89,143
無抵押	352,529	212,202	—	—
	<u>838,309</u>	<u>754,238</u>	<u>53,485</u>	<u>89,143</u>
償還銀行貸款：				
一年內	113,461	114,671	35,657	35,657
第二年	720,156	611,373	17,829	35,657
第三至五年(包括首尾兩年)	4,692	28,194	—	17,829
	<u>838,309</u>	<u>754,238</u>	<u>53,486</u>	<u>89,143</u>
分類為流動負債的部份	<u>(113,461)</u>	<u>(114,671)</u>	<u>(35,657)</u>	<u>(35,657)</u>
長期部份	<u>724,848</u>	<u>639,567</u>	<u>17,829</u>	<u>53,486</u>

本集團若干銀行貸款以本集團土地及樓宇和廠房及機器作為抵押，抵押品於結算日的賬面淨值數約為700,586,000港元(二零零二年：609,624,000港元)。

此外，本集團於結算日約達690萬美元(二零零二年：1,140萬美元)的銀團銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本公司部份附屬公司的資產的浮動抵押；及
- (ii) 股份抵押／轉讓本集團於附屬公司的若干權益的所有權。

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零零三年		總計 千港元
	重估物業 千港元	因收購 附屬公司 產生的 公平值調整 千港元	
於二零零三年一月一日			
如前呈報	—	—	—
上年度調整：			
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	5,679	1,175	6,854
於二零零三年一月一日(按重列)及 於二零零三年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	<u>5,679</u>	<u>1,175</u>	6,854
由相同稅務機構對相同實體徵收所得稅相關的 對沖遞延稅項資			<u>(3,918)</u>
			<u>2,936</u>

遞延稅項資產

本集團

	二零零三年		總計 千港元
	未來 福利的開支 千港元	因收購 附屬公司 產生的 公平值調整 千港元	
於二零零三年一月一日			
如前呈報	—	—	—
上年度調整：			
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	5,884	5,137	11,021
	<u>5,884</u>	<u>5,137</u>	<u>11,021</u>
按重列	5,884	5,137	11,021
計入年內損益賬的遞延稅項	2,511	—	2,511
滙兌調整	(46)	—	(46)
	<u>(46)</u>	<u>—</u>	<u>(46)</u>
於二零零三年十二月三十一日的			
遞延稅項資產總額	8,349	5,137	13,486
	<u>8,349</u>	<u>5,137</u>	<u>13,486</u>
由相同稅務機構對相同實體徵收所得稅相關的 對沖遞延稅項資			(3,918)
			<u>(3,918)</u>
			<u>9,568</u>
於二零零三年十二月三十一日的			
遞延稅項資產淨值			6,632
			<u>6,632</u>

遞延稅項負債

本集團

	二零零二年		總計 千港元
	重估物業 千港元	因收購 附屬公司 產生的 公平值調整 千港元	
於二零零二年一月一日	—	—	—
計入年內重估儲備賬的遞延稅項	5,679	—	5,679
撥回年內商譽賬的遞延稅項	—	1,175	1,175
於二零零二年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	<u>5,679</u>	<u>1,175</u>	6,854
由相同稅務機構對相同實體徵收所得稅相關的 對沖遞延稅項資			<u>(3,107)</u>
			<u>3,747</u>

遞延稅項資產

本集團

	二零零二年		總計 千港元
	未來福利的開支 千港元	因收購附屬 公司產生的 公平值調整 千港元	
於二零零二年一月一日			
如前呈報	—	—	—
上年度調整：			
會計實務準則第12號－重列遞延稅項	4,916	5,137	10,053
按重列	4,916	5,137	10,053
撥回年內損益賬的遞延稅項	967	—	967
滙兌調整	1	—	1
於二零零二年十二月三十一日的 遞延稅項資產總額	<u>5,884</u>	<u>5,137</u>	11,021
由相同稅務機構對相同實體徵收所得稅相關的 對沖遞延稅項資			<u>(3,107)</u>
			<u>7,914</u>
於二零零二年十二月三十一日的 遞延稅項資產淨值			<u>4,167</u>

本集團於香港產生的稅項虧損為118,000港元(二零零二年：無)，可無限期供作對沖該等產生虧損的公司的未來應課稅溢利。由於遞延稅項資產於出現虧損已有若干時間的附屬公司中產生，故遞延稅項資產未就該等虧損確認。

概無所得稅的影響附於本公司向股東派付的股息。

會計實務準則第12號(經修訂)於年內被採納，於財務報表附註3詳述。本會計政策變動已導致本集團於二零零三年及二零零二年十二月三十一日的遞延稅項資產淨額分別增加6,632,000港元及4,167,000港元。因此，截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度的股東應佔綜合純利已分別增加1,804,000港元及1,412,000港元、於二零零三年及二零零二年一月一日的綜合保留溢利已分別增加6,210,000港元及4,798,000港元，及於二零零三年一月一日的綜合固定資產重估儲備已減少3,940,000港元，詳情載於綜合股東權益變動報表。

28. 股本

股份

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
--	--------------	--------------

法定：

每股面值0.10港元的普通股5,000,000,000股
(二零零二年：5,000,000,000股)

	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
--	----------------	----------------

已發行及繳足：

每股面值0.10港元的普通股1,002,864,358股
(二零零二年：913,000,000股)

	<u>100,286</u>	<u>91,300</u>
--	----------------	---------------

於本年度本公司已發行股本變動如下：

- (a) 於二零零三年一月九日，本公司票據持有人(附註24)行使其權利，按每股1.56港元的價格，轉換本金額合共21,800,000港元的票據。
- (b) 於二零零三年二月二十六日，本公司主要股東CEDF Brewery (Holdings) Limited (「CEDF」)持有的本公司現有普通股44,000,000股，按每股2.1港元的價格配售予獨立承配人。同日，CEDF按每股2.1港元的價格，以現金認購本公司新普通股44,000,000股，合共獲得92,400,000港元，用於收購本集團附屬公司的若干少數股東權益，以及中國內地的其他啤酒廠。
- (c) 附於31,890,000份購股權的認購權已按認購價每股1.56港元及每股1.85港元(附註29)行使，導致發行31,890,000股每股面值0.1港元的普通股，總現金代價為51,413,000港元。

本公司上述已發行股本的變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日的已發行股本		1,000,000	100	—	100
於上市時發行新股		220,000,000	22,000	321,200	343,200
待本公司的股份溢價賬因向公眾人士發行新股份而出現進賬後以入賬列作繳足的方式進行的資本化發行		659,000,000	65,900	(65,900)	—
行使超額配股本而新發行		33,000,000	3,300	48,180	51,480
發行股份費用		—	—	(49,409)	(49,409)
於二零零二年十二月三十一日的已發行股本		913,000,000	91,300	254,071	345,371
於行使可換股票據的換股權時發行新股	(a)	13,974,358	1,397	20,403	21,800
股份配售時發行新股	(b)	44,000,000	4,400	88,000	92,400
已行使購股權	(c)	31,890,000	3,189	48,224	51,413
股份發行費用		—	—	(2,499)	(2,499)
於二零零三年十二月三十一日的已發行股本		1,002,864,358	100,289	408,199	508,485

購股權

本公司購股權計劃的詳情及根據計劃發行的購股權已載入財務報表附註29。

29. 購股權計劃

本公司已採納首次公開招股前購股權計劃（「首次公開招股前購股權計劃」）及購股權計劃（「購股權計劃」）。據此，本集團的董事及全職僱員獲授購股權，可購入本公司股份。

購股權計劃的目的，是給予參與者個人投資於本公司的機會，並鼓勵參與者提高表現及效率，吸引及挽留參與者，因他們的參與對本集團長遠增長及盈利而言，非常重要。

首次公開招股前購股權計劃

根據首次公開招股前購股權計劃的條款，於二零零二年六月三日，授予本集團九位董事及若干僱員可合共認購本公司67,340,000股股份的購股權，行使價為每股1.56港元。

下列購股權為年內根據首次公開招股前購股權計劃尚未行使之購股權：

參與者名稱 或類別	購股權數目		於二零零三年 十二月三十一日	購股權的 授出日期	購股權的 行使期限	購股權的 行使價 港元	本公司股份價格	
	於二零零三年 一月一日	年內已行使					緊接購股權 授出日期前 港元	緊接購股權 行使日期前 港元
董事								
李文濤	4,400,000	4,400,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	2.65
	4,400,000	—	4,400,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
路嘉星(附註)	4,400,000	4,400,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	2.60
	4,400,000	—	4,400,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
符輝	3,300,000	3,300,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	2.65
	3,300,000	—	3,300,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
區致華	2,200,000	2,200,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年九月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	3.10
	2,200,000	—	2,200,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	2,200,000	—	2,200,000	二零零二年 六月三日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
李光龍	2,200,000	2,200,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年九月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	3.10
	2,200,000	—	2,200,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	2,200,000	—	2,200,000	二零零二年 六月三日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
鮑劉鎖	2,250,000	2,250,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	2.65
	2,250,000	—	2,250,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
唐基德	1,760,000	1,760,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	2.48
	1,760,000	—	1,760,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	1,760,000	—	1,760,000	二零零二年 六月三日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
謝國林	1,760,000	1,760,000	—	二零零二年 六月三日	二零零三年九月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	3.10
	1,760,000	—	1,760,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	1,760,000	—	1,760,000	二零零二年 六月三日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
陳之雄	800,000	—	800,000	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	800,000	—	800,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	800,000	—	800,000	二零零二年 六月三日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
其他僱員								
總計	4,160,000	3,800,000	280,000	二零零二年 六月三日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	2.61
	4,160,000	—	4,160,000	二零零二年 六月三日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	4,160,000	—	4,160,000	二零零二年 六月三日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.56	不適用	不適用
	<u>12,480,000</u>	<u>3,880,000</u>	<u>8,600,000</u>					
	<u>67,340,000</u>	<u>26,150,000</u>	<u>41,190,000</u>					

年內已行使26,150,000份購股權，導致發行26,150,000股本公司普通股及新股本2,615,000港元及股份溢價38,179,000港元(扣除發行費用前)，詳情載於財務報表附註28。

附註：路嘉星亦於本公司授予其配偶何嘉賢(本公司僱員)(持有1,800,000份購股權)的購股權中擁有家族權益。該等購股權中，600,000份購股權已於年內被行使。待悉數行使餘下的購股權後，何嘉賢將獲配發及發行1,200,000股股份。

購股權計劃

本公司設立一個購股權計劃，旨在(i)鼓勵參與者提高表現及效率；及(ii)吸引及挽留參與者，因他們的參與對本集團長遠增長及盈利而言，非常重要。購股權計劃的合資格參與者包括本公司及附屬公司執行及非執行董事、高級職員、僱員、主要股東(或他們各自的聯繫人)。

購股權計劃於二零零二年六月十七日生效，除非註銷或修訂，否則由該日起計十年內生效。

有關根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(不包括根據該計劃及本公司任何其他計劃失效的購股權)授出購股權的股份最高數目，合共不得多於本公司已發行股本10%，或倘股東重續10%上限，可高達不時正式分配及發行的30%。根據購股權計劃於任何十二個月期間，可向每名合資格人士授出購股權(包括已行使及尚未行使購股權)，可發行股份最高數目限於任何時間的本公司已發行股份1%。授出任何超逾該限額的購股權，須獲股東於股東大會上批准，方可作實。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或他們各自的聯繫人的購股權，須事先獲得獨立非執行董事的批准。此外，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或他們各自的聯繫人的購股權，倘於任何十二個月期間，超逾本公司不時已發行股份的0.1%或總額超過5,000,000港元(根據於授出當日本公司股份的價格)，則須獲股東於股東大會上批准，方可作實。

授出購股權的行使期由董事決定，但不可遲於授出購股權日期後十年。根據購股權計劃，並無條文規定於行使購股權前須持有的最短期限。根據購股權計劃，接納授出的購股權時須支付象徵式代價1港元。

購股權的行使價由董事釐定，但不可少於下列的最高者：(i)股份的面值；(ii)本公司股份緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份於購股權授出日期當日在聯交所的收市價。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或於股東大會上投票。

該等購股權的詳情如下：

參與者名稱 或類別	購股權數目			購股權的 授出日期	購股權的 行使期限	購股權的 行使價 港元	本公司股份價格	
	於二零零三年 一月一日	於二零零三年 年內已行使 十二月三十一日	於二零零三年 十二月三十一日				緊接購股權 授出日期前 港元	緊接購股權 行使日期前 港元
其他僱員								
總計	6,040,000	5,740,000	300,000	二零零二年 七月十六日	二零零三年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.85	1.85	2.48
	6,040,000	—	6,040,000	二零零二年 七月十六日	二零零四年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.85	1.85	不適用
	6,040,000	—	6,040,000	二零零二年 七月十六日	二零零五年六月二十七日至 二零零七年六月二十六日	1.85	1.85	不適用
	<u>18,120,000</u>	<u>5,740,000</u>	<u>12,380,000</u>					

年內已行使5,740,000份購股權，導致發行5,740,000股本公司普通股及新股本574,000港元及股份溢價10,045,000港元（未計發行費用），詳情見財務報表附註28。

於結算日，本公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃分別有41,190,000及12,380,000份尚未行使的購股權，相當於本公司於該日已發行股份約4.10%及1.23%。於本公司現時的資本架構下，悉數行使餘下的購股權將額外發行本公司普通股53,570,000股及額外股本5,357,000港元及股份溢價（扣除發行費用前）81,802,400港元。

30. 儲備

(a) 集團

本年及以往年度，本集團儲備及變動金額於財務報表第34及35頁綜合股東權益變動表呈列。

本集團的實繳盈餘指於二零零二年籌備本公司上市的集團重組所購入的附屬公司股本總面值與本公司就此發行的股本面值差額。

儲備基金及企業發展基金乃不可分派，撥入該等基金的數額乃由中國附屬公司的董事會根據有關中國內地法律及規例而釐定。儲備基金及企業發展基金可作對銷中國附屬公司的未來虧損或增加其股本。

誠如財務報表附註16所闡釋，於去年收購一間附屬公司時產生的負商譽撥入資本儲備。

(b) 公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日		—	297,699	(7,124)	290,575
上市時發行新股	28	321,200	—	—	321,200
資本化發行股份	28	(65,900)	—	—	(65,900)
行使超額配股權時 的發行新股	28	48,180	—	—	48,180
股份發行費用	28	(49,409)	—	—	(49,409)
本年度虧損淨額		—	—	(9,927)	(9,927)
於二零零二年 十二月三十一日及 二零零三年一月一日		254,071	297,699	(17,051)	534,719
於行使可換股票據的 換股權時發行新股	28(a)	20,403	—	—	20,403
股份配售時發行新股	28(b)	88,000	—	—	88,000
已行使購股權	28(c)	48,224	—	—	48,224
股份發行費用	28	(2,499)	—	—	(2,499)
本年度純利		—	—	112,523	112,523
二零零三年中期股息	12	—	—	(13,954)	(13,954)
二零零三年擬派 末期股息	12	—	—	(21,060)	(21,060)
於二零零三年 十二月三十一日		<u>408,199</u>	<u>297,699</u>	<u>60,458</u>	<u>766,356</u>

本集團的實繳盈餘指根據於二零零二年籌備本公司上市的集團重組所購入的中國附屬公司股份公平值較本公司就此發行的股本面值的盈餘。

根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法律第3版,以綜合及經修訂者為準),本公司股份溢利於二零零三年十二月三十一日約為408,199,000港元,可分派予本公司股東,惟緊隨建議派發股息日期,於日常業務過程中,本公司可於債務到期時償還,方可作出分派。股份溢價亦可以繳足紅股形式分派。

31. 綜合現金流量報表附註

(a) 主要非現金交易

年內,本集團的主要非現金交易如下:

- (i) 誠如財務報表附註28(a)所詳述,本公司票據持有人已行使其權利,按每股1.56港元的價格,轉換本金額合共21,800,000港元的可換股票據。

- (ii) 本集團一家附屬公司的少數股東作出的資金貢獻，是以價值114,733,000港元的非流動資產的形式、價值14,840,000港元的非現金流動資產、價值79,882,000港元的流動負債及價值29,212,000港元的非流動負債。

上年度，應付附屬公司合營夥伴款項56,394,000港元已資本化為附屬公司的資本儲備。

(b) 收購附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
購入負債淨值：		
固定資產	103,665	166,889
購買固定資產已付的按金	—	1,610
可再用包裝物料	5,789	12,854
存貨	8,045	13,184
應收賬款	104	201
預付款項、按金及其他應收款項	1,365	10,251
應收附屬公司合營夥伴的款項	—	4,972
現金及銀行結餘	7,256	21,096
應付賬款	(369)	(28,890)
應付稅項	(3,063)	—
其他應付款項及應計款項	(41,656)	(61,102)
銀行及其他貸款	(38,585)	(103,663)
應付附屬公司合營夥伴的款項	—	(8,312)
股東貸款	(16,321)	(20,000)
少數股東權益	(37,730)	(11,065)
	(11,500)	(1,975)
所收購附屬公司的股東貸款	16,321	20,000
因收購而產生的商譽 (附註16)	33,179	51,975
	38,000	70,000
支付方式：		
現金	38,000	70,000

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	(38,000)	(70,000)
收購現金及銀行結餘	7,256	21,096
因收購附屬公司引致現金 及現金等價物的流出淨額	(30,744)	(48,904)

於二零零三年三月十七日及二零零三年四月九日，本集團向獨立第三者分別收購New-Biz Corporation及其附屬公司（「New-Biz Group」）及Noble Right Limited及其附屬公司（「Noble Right Group」）的全部權益。New-Biz Group及Noble Right Group從事生產及分銷啤酒。

自收購以來，New-Biz Group向本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額貢獻19,269,000港元及向除稅後但未計少數股東權益前的綜合溢利為虧損5,922,000港元，而Noble Right Group則向本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額貢獻72,881,000港元及向除稅後但未計少數股東權益前的綜合溢利為虧損15,874,000港元。

於去年購入的附屬公司，為本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度，帶來營業額37,712,000港元及除稅後及未計少數股東權益前綜合溢利8,502,000港元。

32. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就授予一家附屬公司的若干名僱員的信貸融資，為興建僱員宿舍提供資金，而向一家銀行提供約5,401,000港元（二零零二年：8,047,000港元）的擔保。於發出房屋所有權證後，僱員宿舍將會按揭作為信貸融資的抵押品及按揭將會代替有關擔保。

33. 經營租賃安排

作為承租人

本集團以經營租賃安排租賃若干辦公室物業，物業的租賃期由1至30年不等。

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司的不可註銷經營租賃項下將會到期繳付的最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	2,331	2,681	1,096	1,570
由第二年至第五年， 包括首尾兩年	4,215	1,276	1,509	—
五年以後	8,879	1,623	—	—
	<u>15,425</u>	<u>5,580</u>	<u>2,605</u>	<u>1,570</u>

34. 承擔

除上文附註33詳述的經營租賃承擔外，於結算日本集團的承擔如下：

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已簽約	88,717	50,988
已授權但未簽約	—	8,293
	<u>88,717</u>	<u>59,281</u>

(b) 其他承擔

本集團向一間附屬公司的合營夥伴吉林省銀瀑啤酒廠承擔(i)支付2,815,000港元(二零零二年：3,769,000港元)，以使用商標；及(ii)向供應商支付購買原料的123,336,000港元(二零零二年：96,413,000港元)。

35. 關連人士交易

除該等財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，年內，本集團與關連人士進行的重大交易如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
墊支予哈啤鶴崗的合營夥伴	(i)	109,591	48,597
使用廠房及機器支付予哈啤吉林合營夥伴的款項	(ii)	983	984
使用商標支付予哈啤銀瀑合營夥伴的款項	(iii)	941	943
支付予哈啤佳木斯合營夥伴的利息	(iv)	1,221	1,289
使用土地支付予哈啤唐山合營夥伴的款項	(v)	308	—
		<u>112,044</u>	<u>51,813</u>

附註：

- (i) 墊支予哈啤鶴崗合營企業夥伴－哈爾濱啤酒廠為免息、無抵押及無固定還款期(附註21)。
- (ii) 使用廠房及機器而收取有關資產重估值的6.5%所付出的款項，是根據於一九九九年十二月三十一日由中國內地獨立估值師所作的估值計算。
- (iii) 使用商標而支付的款項是按每年人民幣1,000,000元支付。

(iv) 利息按中國人民銀行所報的借貸利率計算。

(v) 使用土地而支付的款項乃參考訂立合同時的現行市價按每平方米人民幣5元而釐定，由二零零三年一月一日開始每年收取人民幣328,000元，直至二零三二年十二月三十一日。

於本公司股份在聯交所上市前，有關本集團香港僱員的薪金及位於香港的辦公室租金由本公司一名股東支付。

本公司董事認為，以上交易乃於本集團日常業務過程中進行。

36. 比較金額

誠如財務報表附註2所進一步闡釋，由於年內採納若干新及經修訂會計實務準則，於財務報表的會計處理、若干項目及結餘的呈列亦已修訂，從而符合新規定。因此，若干比較金額已重新分類，從而與本年度的呈列一致。

除上述者外，年內本集團將上年度中包括在存貨的可再用包裝物料，由流動資產重新分類為非流動資產。董事認為，該項重新分類將更恰當呈列本集團的財務狀況。存貨及重新分類的比較款額已予以重列，以符合本年度的呈報。

37. 批准財務報表

財務報表已於二零零四年四月二十二日獲董事會批准及授權發表。

3.1 有關備考經調整有形資產淨值報表的會計師報告



安永會計師事務所

香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

吾等就載於哈爾濱啤酒集團有限公司（「貴公司」）於二零零四年六月十七日刊發有關 Anheuser-Busch Hong Kong Investment Company, Limited 提出的強制性現金收購建議（「收購建議」）的通函中第81頁附錄一第3.2節「備考經調整有形資產淨值」所載，貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告。該等未經審核備考財務資料由董事編製，並僅供參考，猶如有關 SABMiller plc 就貴公司提出的現金收購建議（「SABMiller 收購建議」）及收購建議已於二零零三年十二月三十一日提出，以反映有關 SABMiller 收購建議及收購建議如何影響所呈列之相關財務資料。

董事及申報會計師的責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段編製，備考財務資料乃貴公司董事須獨自承擔之責任。

吾等之責任為根據上市規則對備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對於以往吾等在編撰備考財務資料時曾採用之任何財務資料所發出之任何報告，吾等不會對任何報告刊發日期非獲吾等寄交有關報告之人士負責。

意見基準

吾等乃根據投資通函報告準則及由英國Auditing Practice Board發出之通知第1998/8條「根據上市規則作出之備考財務資料報告」(倘適用)進行吾等之審閱工作。吾等之審閱工作並無涉及獨立審閱任何相關財務資料，主要包括比較資料來源文件與過往財務資料、考慮支持作出該等調整之憑證及與 貴公司董事商討備考財務資料。

吾等之工作並不構成依據香港會計師公會頒布的審計準則所作的審計或審閱，故吾等並無對備考財務資料發表任何審計保證。

備考財務資料乃根據第一段載列之基準編製，並僅供參考。基於其性質，未必可反映 貴集團於二零零三年十二月三十一日或於任何未來日期之實際財務狀況。

意見

依吾等之意見：

- (a) 備考財務資料已按所載列基準妥為編製；
- (b) 該基準貫徹 貴集團之會計政策；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4章第29段所披露之該等調整乃屬恰當。

此致

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期
6樓615室
哈爾濱啤酒集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零四年六月十七日

3.2 備考經調整有形資產淨值

以下為本集團於二零零三年十二月三十一日的備考經調整有形資產淨值報表，為根據本集團於二零零三年十二月三十一日的經審核綜合資產為基礎，為說明SABMiller收購建議及收購建議於二零零三年十二月三十一日的影響而編製，猶如有關SABMiller收購建議及收購建議於二零零三年十二月三十一日提出，以反映有關SABMiller收購建議及收購建議如何影響所呈之相關財務資料：

	本集團於 二零零三年 十二月三十一日的 經審核有形 資產淨值 千港元 (附註1)	SABMiller 收購建議 及收購建議 文件的費用 千港元	備考經調整 有形資產淨值 千港元	每股備考 經調整有形 資產淨值 (附註2)
於二零零三年十二月三十一日 的有形資產淨值	892,249	(36,150)	856,099	0.85港元

附註：

(1) 本集團於二零零三年十二月三十一日的經審核有形資產淨值計算如下：

	千港元
本集團於二零零三年十二月三十一日的經審核已刊發綜合資產淨值	1,069,608
減：本集團應佔的無形資產、商譽、負商譽及遞延開支	(177,359)
本集團於二零零三年十二月三十一日的經審核有形資產淨值	<u>892,249</u>

(2) 每股備考經調整有形資產淨值乃以二零零三年十二月三十一日已發行股份1,002,864,358股為基準。

注意：本集團的土地及建築物於二零零四年四月三十日的公平值較其賬面淨值高出約39,254,000港元(以根據守則第11條的規定進行的估值而產生)，此差額並無就公平值調整計入上述報表中。

本公司於二零零四年四月二十二日宣佈建議派付股息每股0.021港元。待股東於股東週年大會上批准後，此項股息將於二零零四年七月十六日支付予在二零零四年六月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

4. 債務

於二零零四年三月三十一日(即本文件付印前就債務報表而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借貸約920,200,000港元,包括有抵押銀行貸款約465,200,000港元、無抵押銀行貸款約393,800,000港元、有抵押其他貸款約1,000,000港元、無抵押其他貸款約6,800,000港元及應付附屬公司的合營企業伙伴的無抵押款額約53,400,000港元。

此外,本集團就有關授予本公司一家附屬公司若干僱員的信貸融資額而向一家銀行發出約5,200,000港元的擔保擁有或然負債。

就債務聲明而言,以外幣列賬的款額將按二零零四年三月三十一日營業時間結束時的現行適用匯率,兌換成港元。

於二零零四年三月三十一日,本集團的銀行貸款由以下各項作抵押(其中包括)(i)以本集團的若干土地及建築物及廠房及機械作出的按揭;(ii)以本公司附屬公司的若干資產作出的浮動押記;及(iii)以本集團於其附屬公司的擁有權作出股份抵押/出讓。

除上文所述及集團內公司間的負債外,本集團於二零零四年三月三十一日營業時間結束時,並沒有任何按揭、押記、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款或其他類似的債務或租購承諾或任何擔保或其他重大或然負債。

5. 重大改變

除與SABMiller收購建議及收購建議有關的成本及與估值有關的未經審核資產變動外,董事會自二零零三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之日)起並不知悉本集團於財務或交易狀況或前景方面有任何重大改變。

以下為威格斯就其對本集團於香港及中國的若干物業權益於二零零四年四月三十日的估值為本文件編製的函件全文、估值概要及估值證書。

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
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓



敬啟者：

摩根士丹利添惠亞洲有限公司

代表 **Anheuser-Busch Hong Kong Investment Company, Limited**

提出強制性現金收購建議

收購哈爾濱啤酒集團有限公司全部已發行股份
(不包括收購人及與其一致行動人士持有的股份)

茲遵照閣下給予吾等的指示，吾等已對哈爾濱啤酒集團有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)擁有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供該等物業權益於二零零四年四月三十日(「估值日」)的估值，以供載入貴公司就回應收購建議而向股東發出的通函。

吾等的估值，乃吾等對公開市值的意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業的權益於估值日，在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可取得的最佳價格：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業的性質及市況)在市場適當推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何假定交換合同的較早日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非被強迫情況下進行交易。」

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業求售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便影響該等物業權益的價值。

在評估 貴集團於中國擁有的第二類物業時，吾等同時採納公開市場及折舊重置成本的方法，以分別評估物業的土地部份及建於土地上的建築物及構築物。因此，兩者結果的總和是物業整體的市值。在評估土地部份時，吾等已分別參考黑龍江省及吉林省的標準地價及當地可供比較的銷售交易。由於建築物及構築物的性質不能根據公開市值來評估，故此須按其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據當地類似建築物及構築物的現行建築成本計算重建或重置全新的被評估物業所需成本，並根據憑觀察所得悉的現況或已出現廢置情況(無論是否因結構、功能或經濟原因而產生)扣除應計折舊。在缺乏已知可供比較銷售交易的市場，折舊重置成本法通常或為物業估值的最可靠指標。

由於 貴集團於第一類及第三類所租用及佔用的物業權益主要乃為短期性質的租約或不得轉讓或分租或未能帶來可觀的市場租金溢利，故無商業價值。

在進行評估第二類及第三類物業時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等並無進行詳盡的實地測量，以證實有關物業地盤面積的準確性，但已假設該等提供予吾等的文件及正式平面圖所示的面積均為正確。按吾等評估類似的香港及中國物業的經驗，吾等認為各項假設均屬合理。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已獲提供 貴集團位於中國的第二類及第三類的物業有關的多項業權及租賃文件及正式地盤平面圖的副本。然而，吾等並無查核文件正本以證實所有權或查證任何可能未載於交予吾等的副本中的修訂條款。由於中國的土地註冊制度的性質，吾等並未能查閱文件正本以證實物業的現有業權或任何可能附加於物業的重大產權負擔。

就位於香港的第一類物業權益而言，吾等已於香港土地註冊處進行查冊，並於若干情況下，獲得業權文件的節錄及租約的副本。然而，吾等並未查核文件正本，以核實業權，或確定是否存在任何條款修訂未載於交予吾等的副本中。

吾等曾視察於估值證書內所到各項物業的外部，及在可能情況下視察各項物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中，並無發現任何明顯嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業為確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等亦無對任何建築物設備進行測試。

吾等的報告並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及中國法律意見所提供的資料，並接納吾等獲提供就有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤及樓面面積及其他一切有關事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求及獲取 貴集團的確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致明智的意見，且無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

根據 貴集團提供的資料，出售物業權益所產生的潛在稅務負債於香港為印花稅(收費介乎100港元至所付代價的3.75%)，而於中國則為商業稅(5%)、土地增值稅(約增值款額的30%至60%)及企業所得稅(33%)。誠如 貴集團所告知，倘出售該等物業權益，潛在稅務負債將達16,342,000港元。然而，吾等在評估過程中並無計入該等稅務負債。由於 貴集團使用物業作業務營運用途，故 貴集團現時無意出售該等物業，而該等稅務負債亦不會出現。

在評估中國物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發出的上市規則應用指引第12項所載的全部規定。

吾等所編製的估值乃根據香港測量師學會於二零零零年三月所出版物業估值的香港指引(第二版)。

除另有訂明外，所有款項均以人民幣為單位。於折算位於中國的物業價值於二零零四年四月三十日為港元的匯率為1港元兌人民幣1.06元，於估值日與本函件刊發日期之間，該匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
中環港景街1號
國際金融中心一期
6樓615室
哈爾濱啤酒集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS、電子商貿科學碩士
謹啓

二零零四年六月十七日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS、MHKIS、電子商貿科學碩士，對香港及澳門物業估值擁有豐富經驗，及對中國物業估值累積十年以上經驗。

估值概要

第一類－貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	貴集團	
	於二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值	於二零零四年 四月三十日 應佔現況下的 公開市值
1. 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期 6樓 615及616室	無商業價值	無商業價值
2. 香港 北角 英皇道一號 栢景臺第一座 34樓 C單位	無商業價值	無商業價值
	小計	無

第二類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	貴集團		
	於二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值	貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔權益	於二零零四年 四月三十日 應佔現況下的 公開市值
3. 位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 香坊區 油坊街20號 哈爾濱啤酒有限公司 的啤酒廠綜合大樓	人民幣99,500,000元	100%	人民幣99,500,000元

物業	貴集團		貴集團
	於二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值	於二零零四年 四月三十日 應佔權益	於二零零四年 四月三十日 應佔現況下的 公開市值
4. 位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 動力區 通鄉街2號 哈爾濱啤酒(松江)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	人民幣42,000,000元	100%	人民幣42,000,000元
5. 位於中國 黑龍江省 鶴崗市 工農區 啤酒廠街1號 (前稱三道街及四道街) 哈爾濱啤酒(鶴崗)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	無商業價值	95%	無商業價值
6. 位於中國 黑龍江省 海倫市 鐵路街一委及三委 哈爾濱啤酒(海倫)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	無商業價值	100%	無商業價值
7. 位於中國 吉林省 永吉縣 岔路河鎮 吉林哈爾濱啤酒有限公司 的啤酒廠綜合大樓	無商業價值	70%	無商業價值

物業	於二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值		貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔權益	貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔現況下的 公開市值	
8. 位於中國 黑龍江省 佳木斯市 友誼路94號 哈爾濱啤酒佳木斯 佳鳳有限公司的 啤酒廠綜合大樓	人民幣66,000,000元		60%	人民幣39,600,000元	
9. 位於中國 黑龍江省 牡丹江市 愛民區 東新榮街77號 哈爾濱啤酒 (牡丹江鏡泊)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	人民幣17,600,000元		55%	人民幣9,680,000元	
10. 位於中國 吉林省 長春市 雙陽區 通陽路125號 哈爾濱啤酒(長春銀瀑) 有限公司的啤酒廠 綜合大樓	人民幣90,300,000元		55%	人民幣49,665,000元	
11. 位於中國 遼寧省 瀋陽市 渾南新區 白塔街二甲19號 哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	無商業價值		70%	無商業價值	

物業	貴集團		貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔現況下的 公開市值
	於二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值	於二零零四年 四月三十日 應佔權益	
12. 位於中國 遼寧省 錦州市 凌河區 南京路39號第5段 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	人民幣11,000,000元	100%	人民幣11,000,000元
13. 位於中國 河北省 唐山市 衛國路20號 哈爾濱啤酒(唐山)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	無商業價值	63.02%	無商業價值
14. 位於中國 黑龍江省 大慶市 中興北街8號 哈爾濱啤酒大慶曉雪有限公司 的啤酒廠綜合大樓	人民幣59,700,000元	60%	人民幣35,820,000元
15. 位於中國 吉林省 延吉市 公園路92號 哈爾濱啤酒(延吉)有限公司 的啤酒廠綜合大樓	無商業價值	60%	無商業價值
	小計：人民幣386,100,000元		人民幣287,265,000元

第三類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值	貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔現況下 的公開市值
16. 中國 吉林省 長春市 南關區 匯文路8號	無商業價值	無商業價值
17. 中國 吉林省 長春市 杏花苑 305號單位	無商業價值	無商業價值
18. 中國 吉林省 長春市 杏花苑 604號單位	無商業價值	無商業價值
19. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 惠工街 南一路網點	無商業價值	無商業價值
20. 中國 吉林省 吉林市 船營區 順城市街98號	無商業價值	無商業價值
21. 中國 遼寧省 大連市 西崗區 金海樂園2號	無商業價值	無商業價值

物業	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值	貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔現況下 的公開市值
22. 中國 天津市 河東區 富民路118號	無商業價值	無商業價值
23. 中國 江蘇省 南京市 華富園16號 601號單位	無商業價值	無商業價值
24. 中國 北京市 朝陽區 慈雲寺小區49號 905號單位	無商業價值	無商業價值
25. 中國 北京市 朝陽區 慈雲寺小區49號 606號單位	無商業價值	無商業價值
26. 中國 北京市 朝陽區 八里庄2000商務中心 B902號單位	無商業價值	無商業價值
27. 中國 山東省 濟南市 天橋區 北園梁府小區 第二區15號 單元5號 102至103號單位	無商業價值	無商業價值

物業	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值	貴集團 於二零零四年 四月三十日 應佔現況下 的公開市值
28. 中國 河南省 鄭州市 管城區 商城路257號 第3棟 1單元	無商業價值	無商業價值
29. 中國 河南省 鄭州市 管城區 商城路257號 第3棟 2單元	無商業價值	無商業價值
30. 中國 河北省 石家莊市 工農路288號 省總工會招待所內部	無商業價值	無商業價值
31. 中國 浙江省 杭州市 放城區 宋城路93號	無商業價值	無商業價值
32. 中國 陝西省 西安市 碑林區 草場坡 3538號工廠	無商業價值	無商業價值
33. 中國 陝西省 西安市 碑林區 草場坡 佳和苑小區 10-4-102號單位	無商業價值	無商業價值

物業	貴集團	
	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值	於二零零四年 四月三十日 應佔現況下 的公開市值
34. 中國 陝西省 西安市 碑林區 草場坡 佳和苑小區 10樓2號單位	無商業價值	無商業價值
35. 中國 上海市 大連西路26號 1406號單位	無商業價值	無商業價值
36. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路82號 1104號單位	無商業價值	無商業價值
37. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路82號 1105號單位	無商業價值	無商業價值
38. 中國 四川省 成都市 高新區 芳華街26號 3單元6號	無商業價值	無商業價值
	小計	無
	總計	無
	人民幣386,100,000元	人民幣287,265,000元

估值證書

第一類－貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
1. 香港 中環 港景街1號 國際金融中心 一期6樓 615及616室	該物業包括約於一九九八年建成的40層商業大廈(另外3層地庫)6樓兩個辦公室單位。 該物業的總實用面積約為1,256平方呎。	該物業由一名獨立第三者地鐵有限公司租予 貴公司，年期由二零零三年十月二日起至二零零六年十月一日止，為期三年，月租為51,678港元(不包括政府差餉、服務費及所有經常性及非資本性費用)。該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：根據土地註冊處的記錄，該物業的登記業主為獨立第三者地鐵有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
2. 香港 北角 英皇道一號 栢景臺 第一座 34樓 C單位	該物業包括約於一九八九年建成並建於10層高的停車場平台上的40層高住宅大廈34樓一個住宅單位。 該物業的實用面積約為1,033平方呎。	該物業由一名獨立第三者黃慧貞根據於二零零一年十月二十日訂立的租約租予 貴公司，年期由二零零三年十一月一日起至二零零五年五月三十一日止，為期兩年，有權於事先發出六個月書面通知或以六個月租金代替終止租約，月租為32,000港元（包括政府地租、差餉及管理費）。 該物業現時由 貴集團用作董事宿舍。	無商業價值

附註：根據土地註冊處的記錄，該物業的登記業主為一名獨立第三者黃慧貞。

第二類－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	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
3. 位於中國黑龍江省哈爾濱市香坊區油坊街20號哈爾濱啤酒有限公司的啤酒廠綜合大樓	<p>該物業由三塊土地組成，總地盤面積約101,146.6平方米，其上建有25幢建築物及構築物。建築物及構築物由一九六零年至一九九零年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積概約如下：</p> <p>18幢擁有房屋 所有權證的建築物：58,387.80平方米</p> <p>7幢並無房屋 所有權證的建築物：<u>32,344.98平方米</u></p> <p>總計：90,732.78平方米</p> <p>主要建築物包括工廠大樓、辦公室大樓、鍋爐房、車房、一個冷卻站、一個廢料處理站、飯堂、變壓房等。</p> <p>三塊土地已獲批土地使用權，使用年期分別由二零零一年三月一日、二零零一年三月八日及二零零一年三月八日開始，為期二十五年。</p>	該物業現時由貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	人民幣99,500,000元 (貴集團應佔100%： 人民幣99,500,000元) (見附註7)

附註：

1. 根據於二零零一年三月八日發出的國有土地使用證哈國用(2001)字第21163號，一幅地盤面積約為39,290.4平方米土地的土地使用權已批予哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」，貴公司的全資附屬公司)作工業用途，使用年期由二零零一年三月八日至二零二六年三月八日，為期二十五年。

根據於二零零一年三月一日發出的國有土地使用證哈國用(2001)字第21164號，一幅地盤面積約為3,000平方米土地的土地使用權已批予哈啤公司作倉儲用途，使用年期由二零零一年三月一日至二零二六年三月一日，為期二十五年。

根據於二零零一年三月八日發出的國有土地使用證哈國用(2001)字第21162號，一幅地盤面積約為58,856.20平方米土地的土地使用權已批予哈啤公司作工業用途，使用年期由二零零一年三月八日至二零二六年三月八日，為期二十五年。

2. 根據三份由哈爾濱市土地管理局（「甲方」）與哈啤公司分別於二零零一年三月一日、二零零一年三月九日及二零零一年三月九日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意將該物業的土地使用權批予哈啤公司，分別由二零零一年三月一日、二零零一年三月九日及二零零一年三月九日開始，為期二十五年，總代價為人民幣4,753,591.2元。
3. 根據全部都是於二零零一年二月二十七日發出的房屋所有權證哈房權證香字第00001836號、第00001837號、第00001838號、第00001839號、第00001840號、第00001841號、第00001842號、第00001843號、第00001844號、第00001845號、第00001846號、第00001847號、第00001848號及第0001849號以及均於二零零一年二月二十七日發出的房屋所有權證第00001868號、第00001869號、第00001870號及第00001871號，該物業總建築樓面面積為58,387.80平方米的18幢建築物的房屋所有權屬於哈啤公司。
4. 房屋所有權證哈房權證香字第00001842號、第00001847號、第00001871號、第00001844號、第00001846號已由二零零二年七月二十五日起至二零零六年七月二十五日止期間抵押予中國哈爾濱市中國工商銀行中山支行。
5. 根據哈爾濱市房地產交易中心於二零零一年十月二十六日發出的函件，該物業總建築樓面面積約為32,344.98平方米的7幢建築物的房屋所有權證現正申請中。
6. 吾等為該物業進行估值時，並無計入總建築樓面面積約32,344.98平方米及現正申請房屋所有權證的7幢建築物的價值。由於吾等仍未知悉該7幢建築物法定所有權的轉讓情況，吾等並未為該7幢建築物評估任何商業價值。然而，為供說明之用，該7幢建築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣49,100,000元。
7. 中國法律意見載有（其中包括）：
 - (i) 該物業已獲批的土地使用權及建於其上已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於哈啤公司。
 - (ii) 哈啤公司有權將有關土地及已獲發房屋所有權證的18幢建築物自由轉讓、出租或抵押，而毋須根據中國法律繳付任何土地出讓金及額外費用，惟不包括上述附註4所述的該等5幢，因為其已予以按揭。
 - (iii) 哈啤公司正申請該物業7幢建築物（總建築樓面面積約為32,344.98平方米）的房屋所有權證。
8. 哈啤公司的詳情如下：
 - (1) 經營年期： 由一九九五年十月九日至二零二五年十月八日
 - (2) 註冊資本： 人民幣250,000,000元
 - (3) 企業種類： 外商獨資企業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
4. 位於中國黑龍江省哈爾濱市動力區通鄉街2號哈爾濱啤酒(松江)有限公司的啤酒廠綜合大樓	<p>該物業由兩塊土地組成，地盤面積約138,888.3平方米，其上建有16幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九八五年至二零零零年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積概約如下：</p> <p>12幢擁有房屋所有 權證的建築物： 28,670.28平方米</p> <p>4幢並無房屋所有 權證的建築物： 4,462.28平方米</p> <hr/> <p>總計： 33,132.56平方米</p> <p>主要建築物包括工廠大樓、一幢理化樓、倉庫、一個冷卻站、機房等。</p> <p>該塊土地獲批土地使用權，由二零零一年七月二十五日至二零二六年七月二十四日，為期二十五年。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	<p>人民幣42,000,000元 (貴集團應佔 100%： 人民幣42,000,000元) (見附註8)</p>

附註：

1. 根據於二零零一年九月三日發出的國有土地使用證哈國用(2001)字第44986號，一幅地盤面積約為121,050.60平方米土地的土地使用權已批予哈爾濱啤酒(松江)有限公司(「哈啤松江」，貴公司的全資附屬公司)作工業用途，使用年期由二零零一年七月二十五日至二零二六年七月二十四日，為期二十五年。
2. 根據一份由哈爾濱市土地管理局(「甲方」)與哈啤松江於二零零一年七月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同，甲方同意將該物業的土地使用權批予哈啤松江，使用年期由二零零一年七月二十五日開始，為期二十五年，總代價人民幣5,635,300元。
3. 根據二零零三年十一月十日的國有土地使用權轉讓合同，哈啤松江同意購入一塊土地(面積約17,837.7平方米)，代價為人民幣12,042,890元。
4. 根據全部都是於二零零一年二月二十七日發出的房屋所有權證哈房權證動字第00001570號、第00001554號、第00001552號、第00001555號、第00001553號、第00001562號、第00001560號、第00001556號、第00001558號、第00001557號、第00001559號及第00001561號，該物業總建築樓面面積為28,670.28平方米的12幢建築物的房屋所有權屬於哈啤松江。

5. 根據哈爾濱市房地產交易中心於二零零一年十月二十六日發出的函件，該物業建築樓面面積約1,004平方米的1幢建築物的房屋所有權證現正申請中。
6. 在吾等的估值過程中，吾等已不包括地盤面積約17,837.7平方米的價值，原因是正在申請其土地使用權證。
7. 吾等為該物業進行估值時，並無計入建築樓面面積約4,462.28平方米及現已申請房屋所有權證的該幢建築物的價值。由於吾等仍未知悉該幢建築物法定所有權的轉讓情況，吾等並未為該幢建築物評估任何商業價值。然而，為供說明之用，該幢建築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣11,600,000元。
8. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - i) 該塊土地已獲批的土地使用權及建於其上已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於哈啤松江。
 - ii) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權利所規限。
 - iii) 於全數支付所有土地出讓金後，哈啤松江有權將有關土地及已獲發房屋所有權證的12幢建築物自由轉讓、分租或按揭，而毋須根據中國法律繳付任何土地出讓金及額外費用。
 - iv) 至於總建築樓面面積約4,462.28平方米的建築物，現正申請房屋所有權證。
 - v) 哈啤松江佔有及使用土地及建於其上已獲發房屋所有權證的建築物並無違反國有土地使用權出讓合同、國有土地使用證及房屋所有權證的條款及條件及中國法律的規定。
9. 哈啤松江的詳情如下：
 - (1) 由於已取得營業執照，哈啤松江已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的中外合資企業，可以起訴及被起訴。
 - (2) 哈啤松江有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
 - (3) 哈啤松江的經營年期由一九九四年八月二十五日起至二零二四年八月二十五日止，為期三十年。

- (4) 經營年期：由一九九四年八月二十五日至二零二四年八月二十五日
- (5) 合營夥伴：哈爾濱啤酒有限公司（貴公司全資附屬公司）
哈爾濱啤酒投資有限公司（貴公司全資附屬公司）
- (6) 總投資額：人民幣65,000,000元
- (7) 註冊資本：人民幣32,500,000元
- (8) 出資／攤佔溢利百分比：哈爾濱啤酒有限公司 (75%)
哈爾濱啤酒投資有限公司 (25%)
10. 根據貴公司提供的資料，哈啤松江已支付部份土地出讓金，而未支付的土地出讓金餘額結餘（人民幣3,000,000元）需於二零零四年十二月三十一日支付。
11. 在吾等的估值中，吾等假設哈啤松江已全數支付該等土地出讓金。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值 (見附註5)						
5. 位於中國黑龍江省鶴崗市工農區啤酒廠街1號(前稱三道街及四道街)哈爾濱啤酒(鶴崗)有限公司的啤酒廠綜合項目	<p>該物業由三塊土地組成，總地盤面積約35,820平方米，其上建有23幢建築物及構築物。建築物及構築物於一九七四年至二零零零年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積概約如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>19幢擁有房屋所有權證的建築物：</td> <td>16,133.95平方米</td> </tr> <tr> <td>4幢並無房屋所有權證的建築物：</td> <td>3,868.56平方米</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>20,002.51平方米</td> </tr> </table> <p>主要建築物括工廠大樓、辦公室大樓、鍋爐房、車房、一個冷卻站、一個廢料處理站、飯堂、變壓房等。</p> <p>三塊土地獲批土地使用權，年期分別由一九九九年開始，為期五年。</p>	19幢擁有房屋所有權證的建築物：	16,133.95平方米	4幢並無房屋所有權證的建築物：	3,868.56平方米	總計：	20,002.51平方米	該物業現時由貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	
19幢擁有房屋所有權證的建築物：	16,133.95平方米								
4幢並無房屋所有權證的建築物：	3,868.56平方米								
總計：	20,002.51平方米								

附註：

- 根據於一九九九年六月七日發出的國有土地使用證鶴國用(99)字第180763號，一幅面積約為16,970平方米土地的土地使用權已劃撥給哈爾濱啤酒(鶴崗)有限公司(「哈啤鶴崗」，貴公司間接持有95%權益)作工業用途，使用年期由一九九九年六月七日至二零零四年六月六日，為期五年。

根據於一九九九年六月七日發出的國有土地使用證鶴國用(99)字第180764號，一幅面積約為2,210平方米土地的土地使用權已劃撥給哈啤鶴崗作倉庫用途，使用年期由一九九九年六月七日至二零零四年六月六日，為期五年。

根據於一九九九年六月七日發出的國有土地使用證鶴國用(99)字第190034號，一幅面積約為16,640平方米土地的土地使用權已劃撥給哈啤鶴崗作倉庫用途，使用年期由一九九九年六月七日至二零零四年六月六日，為期五年。

- 根據二零零一年七月十七日發出的房屋所有權證鶴崗市房權證工農字第0000188-100號、第0000189-99號、第0000194-94號、第0000198-90號、第0000193-95號、第0000197-91號、第0000202-86號、第0000195-93號、第0000190-98號、第0000196-92號、第0000201-87號、於二零零一年八月三十一日發出的第0000746-209號，於二零零零年十二月二十七日第0001791-97、0001792-96、0001800-88號，於二零零二年一月八日發出的第00001071-285號、第0001074-282號、第0001072-284號、第0001070-286號，該物業總建築樓面面積為16,133.95平方米的19幢建築物的房屋所有權屬於哈啤鶴崗。

3. 由於有關土地的土地使用權是劃撥給哈啤鶴崗作工業及／或倉儲用途，該物業乃不得轉讓，而有關土地及建於其上的建築物的轉讓、出售、抵押及／或租賃亦須獲政府批准及繳付政府釐定的土地出讓金，因此吾等並未就該物業評估任何商業價值。
4. 吾等對該物業進行評估時，並無計入總建築樓面面積約為3,868.56平方米正在申請房屋所有權證的4幢建築物的價值。由於吾等仍未知悉該4幢建築物的法定擁有權的轉讓情況，故吾等並未為該4幢建築物評估任何商業價值。然而，為供說明之用，23幢建築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣10,300,000元。
5. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 哈啤鶴崗按劃撥方式已正式取得該物業的土地使用權。哈啤鶴崗正申請重續土地使用權證，而在取得該物業的土地使用權上並無任何法律阻礙。
 - (ii) 建於該物業有關土地上已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於哈啤鶴崗。
 - (iii) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權益所規限。
 - (iv) 就附註4的建築物而言，現正申請房屋所有權證。
 - (v) 哈啤鶴崗佔用及使用三塊土地及建於其上的建築物並無違反國有土地使用證、房屋所有權證的條款及條件及中國法律的規定。
6. 哈啤鶴崗的詳情如下：
 - (1) 經營年期：由一九九九年八月八日至二零二零年十二月二十九日
 - (2) 合營夥伴：哈爾濱啤酒有限公司(貴公司全資附屬公司)
哈爾濱啤酒廠(獨立第三方)
 - (3) 註冊資本：人民幣10,000,000元
 - (4) 出資／攤佔溢利百分比：哈爾濱啤酒有限公司(95%)
哈爾濱啤酒廠(5%)

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
6. 位於中國黑龍江省海倫市鐵路街一委及三委哈爾濱啤酒(海倫)有限公司的啤酒廠綜合項目	<p>該物業由三塊土地組成，總地盤面積約92,273.7平方米，其上建有22幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九九六年至二零零二年期間分多個階段落成，總建築樓面面積約為17,990.13平方米。</p> <p>主要建築物及構築物包括工廠大樓、一幢辦公大樓、一間宿舍、一個飯堂、一個煙囪、鍋爐房、倉庫等。</p> <p>該兩塊土地已獲劃撥土地使用權，但並無使用年期的限制。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	無商業價值 (見附註5)

附註：

1. 根據分別於二零零二年十二月十三日、二零零四年二月六日及二零零四年四月八日發出的國有土地使用證海國用字(2002)字第24583號、海國用字(2004)字第102906號及海國用字(2004)字第24854號，一幅面積約為92,273.7平方米土地的土地使用權已授予給哈爾濱啤酒(海倫)有限公司(「哈啤海倫」， 貴公司的全資附屬公司)作工業用途，無固定年期。
2. 根據均於二零零二年十二月二十三日發出的房屋所有權證房權證海字第00033176號、第00033162號、第00033164號、第00033175號、第00033171號、第00033166號、第00033167號、第0003317號、第00033168號、第00033173號、第00033174號、第00033163號、第00033170號、第00033169號、第00033165號及於二零零四年五月十四日發出的第00040800號、第00040598號、第00040652號、第00040799號、第00040798號、第00040597號、第00040599號，該物業總建築樓面面積為17,990.13平方米的22幢建築物的房屋所有權屬於哈啤海倫。
3. 上文附註2所述的房屋所有權證已抵押予中國銀行海倫分行，年期由二零零四年一月十七日至二零零九年六月三十日。
4. 建於有關土地的22幢建築物及構築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣21,800,000元，這是供說明之用。
5. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 哈啤海倫按劃撥方式已正式取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 建於該物業有關土地上已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於哈啤海倫。

- (iii) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權益所規限。
- (iv) 哈啤海倫佔用及使用兩塊土地及建於其上的建築物並無違反國有土地使用證、房屋所有權證的任何條款及條件及中國法律的規定。
- (v) 房屋所有權證房權證海字第00033169號、第00033165號、00033170號、00033175號、0003317號、第00033163號、第00033174號、第00033162號、第00033171號、第00033173號、第00033167號、第00033166號、第00033164號、第00033176號的建築物已抵押予中國銀行(海倫分行)，為期由二零零四年一月十七日至二零零九年六月三十日。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
7. 位於中國 吉林省 永吉縣 岔路河鎮 吉林哈爾濱啤酒 有限公司的啤酒 廠綜合大樓	<p>該物業由兩塊土地組成，總地盤面積約49,728平方米，其上建有13幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九七三年、一九九七年及二零零三年期間分多個階段建成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積概約如下：</p> <p>7幢擁有房屋所有 權證的建築物： 7,336.09平方米</p> <p>6幢並無房屋所有 權證的建築物： 7,792.18平方米</p> <hr/> <p>總計： 15,128.27平方米</p> <p>主要建築物及構築物包括工廠大樓、一幢辦公室大樓、一個冷卻站、電力輸配站、一個鍋爐房、水泵房、倉庫等。</p> <p>兩塊土地獲劃撥土地使用權，並無使用年期的限制。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	無商業價值 (見附註4及7)

附註：

- 根據於二零零零年十二月十二日發出的國有土地使用證永吉國用(2000)字第022120282號，一幅面積約為36,728平方米土地的土地使用權已劃撥給吉林哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤吉林」)， 貴公司間接持有70%權益)作工業用途，並無使用年期的限制。

根據於二零零一年八月一日發出的國有土地使用證永吉國用(2001)字第05090089號，一幅面積約為13,000平方米土地的土地使用權已劃撥給哈啤吉林作工業用途，並無使用年期的限制。
- 根據全部都是於二零零零年十二月十二日發出的房屋所有權證永吉縣房權証岔路河字第3-02561號、第3-02547號、第3-02543號、第3-02541號、第3-02551號、第3-02540號，於一九九九年五月五日發出的房屋所有權證永吉縣房權証岔路河字第3-01166號，該物業總建築樓面面積約為7,336.09平方米的7幢建築物及構築物的房屋所有權屬於哈啤吉林。
- 經 貴集團告知，該物業的其他6幢建築物(總建築樓面面積約為7,792.18平方米)的房屋所有權證正在申請中。
- 由於有關土地的土地使用權是劃撥給哈啤吉林作工業用途，該物業乃不得轉讓，而有關土地及建於其上的建築物的轉讓、出售、抵押及／或租賃亦須獲政府批准及繳付政府釐定的土地出讓金，因此吾等並未就該物業評估任何商業價值。

5. 建於有關土地的13幢建築物及構築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣13,400,000元，這是供說明之用。
6. 按 貴集團所通知，在該地盤上正進行多項在建工程。於二零零四年四月三十日完成發展所產生的成本及估計總成本分別為人民幣1,200,000元及人民幣1,000,000元。落成的預定日期為二零零四年底。落成後的發展價值為人民幣2,200,000元。
7. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 哈啤吉林以劃撥方式已正式取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 建於該物業有關土地上已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於哈啤吉林。
 - (iii) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權益所規限。
 - (iv) 哈啤吉林正申請6幢建築物的房屋所有權證，而哈啤吉林取得該等證書並無任何法律障礙。
 - (v) 哈啤吉林佔用及使用兩塊土地及建於其上的建築物並無違反該物業的國有土地使用權證、房屋所有權證的任何條款及條件及中國法律的規定。
8. 哈啤吉林的詳情如下：
 - (1) 經營年期： 由二零零零年一月三日至二零二零年一月二日
 - (2) 合營夥伴： 吉林省國人啤酒有限公司(獨立第三方)
哈爾濱啤酒有限公司(貴公司全資附屬公司)
 - (3) 註冊資本： 人民幣5,000,000元
 - (4) 出資／攤佔溢利百分比： 吉林省國人啤酒有限公司(30%)
哈爾濱啤酒有限公司(70%)

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
8. 位於中國黑龍江省佳木斯市友誼路94號哈爾濱啤酒佳木斯佳鳳有限公司的啤酒廠綜合項目	<p>該物業由兩塊土地組成(以下稱為「土地甲及土地乙」)，總地盤面積約139,476.70平方米，其上建有32幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九八六年至二零零零年期間分多個階段建成，總建築樓面面積約為44,349.75平方米。</p> <p>主要建築物包括一幢辦公室大樓、工廠大樓、一個鍋爐房、一個泵房等。</p> <p>面積為90,966.70平方米的土地甲已獲批土地使用權，使用年期由一九九七年六月三十日至二零四七年六月三十日，為期五十年。</p> <p>面積為48,510.00平方米的土地乙已經劃撥。</p>	該物業現時由貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	<p>人民幣66,000,000元 (貴集團應佔60%： 人民幣39,600,000元) (見附註5及6)</p>

附註：

- 根據於二零零三年九月二十七日發出的國有土地使用證黑佳木斯國用(公)字第0400440號，一幅面積約為90,966.7平方米土地(土地甲)的土地使用權已批予哈爾濱啤酒佳木斯佳鳳有限公司(「佳木斯合營公司」，貴公司間接持有60%權益)作工業用途，使用年期由二零零三年六月三十日至二零四七年六月三十日，為期五十年。
根據於二零零二年五月十四日的國有土地使用權轉讓合同(文件編號：黑佳木斯國用(公)字第0400430號)，該土地(地盤面積約為48,510平方米)(土地乙)的土地使用權已劃撥予佳木斯合營公司。
- 根據全部都是於二零零二年二月二十八日發出的房屋所有權證佳房權證永字第2002001522號、第2002000718號、第2002000715號、第2002000713號、第2002002522號、第2002002524號、第2002002523號、第2002002521號、第2002002525號、第2002000724號、第2002002519號、第2002001513號、第2002000714號、第2002000716號、第2002000722號、第2002000723號、第2002001511號、第2002001515號、第2002001516號、第2002001521號、第2002002520號、第2002001512號、第2002001519號、第002001518號、第2002001520號、第2002000720號、第2002001514號、第2002001517號、第2002000717號、第2002000721號、第2002000719號、第2002000711號，該32幢總建築樓面面積為44,349.75平方米的建築物的房屋所有權屬於粵海佳鳳公司(現稱佳木斯合營公司)。
- 根據佳木斯合營公司的合營協議，土地使用權乃經由佳木斯啤酒廠進行注資而獲得，因此毋須簽訂土地使用權出讓合同。
- 按貴集團所通知，在該地盤上正進行多項在建工程。於二零零四年四月三十日完成發展所產生的成本及估計總成本分別為人民幣4,300,000元及人民幣2,100,000元。落成的預定日期為二零零四年底。落成後的發展價值為人民幣6,400,000元。

5. 由於土地乙的土地使用權被劃撥予佳木斯合營公司，而該物業是被禁止讓渡，而該土地及其上的建築物的轉讓、銷售、按揭及／或租賃，須待政府批准及支付政府釐定的土地出讓金後，方可作實，吾等並未為土地乙評估任何商業價值。
6. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 佳木斯合營公司因讓渡已正式取得土地甲的土地使用權，而土地乙的土地使用權則因劃撥取得。
 - (ii) 該物業的房屋所有權證正在申請將建築物擁有人的名稱改為佳木斯合營公司。佳木斯合營公司取得房屋所有權證並無任何法律障礙。
 - (iii) 佳木斯合營公司有權自由轉讓、出讓或按揭土地甲及其上已獲發出房屋所有權證的建築物，而毋須支付任何土地出讓金及根據中國法律於支付有關減輕土地金的款額時的額外費用。
 - (iv) 該物業的土地使用權的法定所有權屬於佳木斯合營公司。
 - (v) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權益所規限。
 - (vi) 佳木斯合營公司佔用及使用該土地及建於其上的建築物並無違反國有土地使用證、房屋所有權證的條款及條件及中國法律的規定。
7. 佳木斯合營公司的詳情如下：
 - (1) 由於已取得營業執照，佳木斯合營公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的中外合資企業，可以起訴及被起訴。
 - (2) 佳木斯合營公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
 - (3) 佳木斯合營公司的經營年期由一九九六年三月二十日起至二零二六年三月十九日止，為期三十年。
 - (4) 經營年期： 由一九九六年三月二十日至二零二六年三月十九日
 - (5) 合營夥伴： 香港豐行投資有限公司(貴公司全資附屬公司)
佳木斯啤酒廠(獨立第三方)
 - (6) 總投資額： 8,433,700美元
 - (7) 註冊資本： 5,984,000美元
 - (8) 出資／攤佔溢利百分比： 香港豐行投資有限公司(60%)
佳木斯啤酒廠(40%)
8. 在吾等的估值中，吾等假設佳木斯合營公司已支付土地甲的土地出讓金的差額。

			於二零零四年 四月三十日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
9. 位於中國黑龍江省牡丹江市愛民區東新榮街77號哈爾濱啤酒(牡丹江鏡泊)有限公司的啤酒廠綜合項目	<p>該物業由四塊土地(以下統稱土地甲、土地乙、土地丙及土地丁)組成，總地盤面積約79,895.34平方米，其上建有58幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九五八年至二零零一年期間分多個階段建成，總建築樓面面積約為69,694.71平方米。</p> <p>主要建築物包括工廠大樓、辦公室大樓、倉庫、鍋爐房、一個電力輸配站等。</p> <p>該物業三塊土地，即土地甲、土地乙及土地丙，總地盤面積約22,994.08平方米，獲批土地使用權五十年，由一九九七年八月二十日至二零四七年八月二十日。</p> <p>該物業另一塊土地，即土地丁，面積為56,901.23平方米，由一名獨立第三者牡丹江市土地管理局租予牡丹江鏡泊啤酒有限公司，由二零零一年九月二十五日至二零二一年九月二十四日，為期二十年，年租金為人民幣182,083.94元。(見附註2)</p>	該物業現時由貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	人民幣17,600,000元 (貴集團應佔 55%： 人民幣9,680,000元) (見附註7)

附註：

- 根據於一九九七年十二月二十六日發出的國有土地使用證牡土國用籍字第95000395號，該土地(「土地甲」)的地盤面積約為7,291.54平方米，其土地使用權已批予牡丹江鏡泊啤酒有限公司(「牡丹江合營公司」，貴公司間接持有55%權益)作工業用途，使用年期由一九九七年八月二十日開始至二零四七年八月二十日屆滿，為期五十年。

根據於二零零一年九月十一日發出的國有土地使用證牡土國用(2001)第2001400396號，該土地(「土地乙」)的地盤面積約為7,029.67平方米，其土地使用權已批予牡丹江合營公司作工業用途，使用年期由一九九七年八月二十日開始至二零四七年八月二十日屆滿，為期五十年。

根據於二零零一年九月十一日發出的國有土地使用證牡土國用(2001)第2001400397號，該土地(「土地丙」)的地盤面積約為8,672.90平方米，其土地使用權已批予牡丹江合營公司作工業用途，由一九九七年八月二十日開始至二零四七年八月二十日屆滿，為期五十年。

2. 根據於二零零一年九月二十五日訂立的一份國有土地使用權租賃合同，該物業的土地丁的面積為56,901.23平方米，其土地使用權已由牡丹江市土地管理局租予牡丹江合營公司作工業用途，由二零零一年九月二十五日至二零二一年九月二十四日，為期二十年。
3. 根據牡丹江市土地管理局與牡丹江合營公司於一九九七年十一月七日訂立的國有土地使用權出讓合同GF-92-001，及彼等於二零零一年十一月十五日訂立的補充協議，彼等同意將該物業的土地甲、土地乙及土地丙的土地使用權批予牡丹江合營公司作工業用途，由一九九七年八月二十日至二零四七年八月二十日，為期五十年，總代價為人民幣5,860,000元。
4. 根據全部都是於二零零一年十一月二十四日發出的房屋所有權證牡房權證愛民區字第323284號、第323294號、第323304號、第323311號、第323308號、第323312號、第323307號、第323310號、第323301號、第323287號、第323319號、第323327號、第323323號、第323318號、第323290號、第323324號、第323286號、第323322號、第323291號、第323288號、第323309號、第323281號、第323315號、第323292號、第323293號、第323306號、第323320號、第323326號、第323316號、第323317號、第323302號、第323285號、第323300號、第323295號、第323298號、第323289號、第323314號、第323325號、第323313號、第323330號、第323305號、第323321號、第323283號、第323297號、第323303號、第323328號、第323296號、第323280號以及均於二零零一年十一月三十日發出的牡房權證愛民區字第323415號、第323414號、第323416號及第323413號，該物業總建築樓面面積為69,694.71平方米的58幢建築物的房屋所有權屬於牡丹江合營公司。
5. 該物業的公開市值只包括已獲批土地使用權的土地甲、土地乙及土地丙及其上建有的9幢建築物。由於土地丁是租予牡丹江合營公司，因此吾等並未為土地丁，以及其上建有的48幢建築物及構築物評估任何商業價值。
6. 吾等為該物業進行估值時，並無計入建於土地丁之上總建築樓面面積約56,604.86平方米的48幢建築物的價值。然而，為供說明之用，該物業土地丁上所建的48幢建築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣36,600,000元。
7. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 該物業土地甲、土地乙及土地丙已獲批的土地使用權及建於其上的已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於牡丹江合營公司。
 - (ii) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權益所規限。
 - (iii) 根據中國法律，牡丹江合營公司有權將土地甲、土地乙及土地丙以及其上已獲發房屋所有權證的11幢建築物自由轉讓、出租或抵押，而毋須支付任何土地出讓金及額外費用。
 - (iv) 牡丹江佔用及使用四塊土地及建於其上的建築物並無違反國有土地使用證、國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權租賃合同、房屋所有權證的任何條款及條件及中國法律的規定。
 - (v) 牡丹江合營公司已有效及合法租用土地丁，並取得土地丁的所有權，且是土地丁的唯一土地使用者。

8. 牡丹江合營公司的詳情如下：

- (1) 由於已取得營業執照，牡丹江合營公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的中外合資企業，可以起訴及被起訴。
- (2) 牡丹江合營公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
- (3) 牡丹江合營公司的經營年期由一九九五年十二月二十八日起至二零二五年十二月二十七日止，為期三十年。
- (4) 經營年期：由一九九五年十二月二十八日至二零二五年十二月二十七日
- (5) 合營夥伴：香港加樂投資有限公司（貴公司全資附屬公司）
牡丹江啤酒廠（獨立第三方）
- (6) 總投資額：人民幣160,000,000元
- (7) 註冊資本：人民幣64,120,000元
- (8) 出資／攤佔溢利百分比：香港加樂投資有限公司（55%）
牡丹江啤酒廠（45%）

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
10. 位於中國 吉林省 長春市 雙陽區 通陽路125號 哈爾濱啤酒(長 春銀瀑)有限公 司的啤酒廠綜合 項目	<p>該物業由兩塊土地組成，總地盤面積約140,255.3平方米，其上建有23幢建築物及構築物。</p> <p>該等建築物及構築物於一九八六年、一九九七年及二零零三年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積約為38,879.12平方米。</p> <p>主要建築物及構築物包括工廠大樓、辦公室大樓、冷卻站、一個車房、倉庫、一個電力輸配房、一個鍋爐房、一個水源供應站等。</p> <p>兩塊土地均獲批為期五十年的土地使用權，由二零零一年十二月三十一日開始至二零五一年十二月三十一日屆滿及用作工業用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	<p>人民幣90,300,000元 (貴集團應佔 55%： 人民幣49,665,000元) (見附註6)</p>

附註：

- 根據於二零零三年五月二十九日發出的國有土地使用證長雙國用(2003)字第011210318號，一幅面積約為2,648.00平方米(「地段一」)土地的土地使用權已批予哈爾濱啤酒(長春銀瀑)有限公司(「銀瀑合營公司」)，貴公司間接持有55%權益)作工業用途，由二零零一年十二月三十一日開始至二零五一年十二月三十一日屆滿，為期五十年。
- 根據於二零零三年五月二十九日發出的國有土地使用證長雙國用(2003)字第011210319號，一幅面積約為137,607.30平方米(「地段二」)土地的土地使用權已授予銀瀑合營公司作工業用途，至二零五一年十二月三十一日止，為期五十年。
- 根據長春市雙陽區土地管理局與銀瀑合營公司分別於一九九七年三月五日及二零零一年十二月三十一日訂立的三份國有土地使用權出讓合同，該物業有關地盤的土地使用權已批予銀瀑合營公司，為期五十年，總代價為人民幣15,545,512.23元。
- 根據全部都是於二零零三年五月二十九日發出的房屋所有權證房權證長房權字第60900003號、第60900004號、第60900007號、第60900008號、第60900010號、第60900011號、第60900012號、第60900013號、第60900014號、第60900015號、第60900017號、第60900018號、第60900006號、第60900009號、第60900016號、第60900106號、第60900107號、第60900108號、第60900110號以及於二零零三年五月三十日發出的第60900105號及均於二零零三年六月二日發出的第60900005號、第60900109號、60900104號，該物業總建築樓面面積約為38,879.12平方米的23幢建築物及構築物的房屋所有權屬於銀瀑合營公司。
- 於該物業的估值過程中，吾等並無計入總建築樓面面積約為13,801平方米的正在申請其房屋所有權證的3幢建築物的價值。由於吾等並不知悉該3幢建築物的法定所有權的轉讓情況，故並未為該3幢建築物評估任何商業價值。然而，為供說明之用，該3幢建築物於二零零四年四月三十日折舊重置成本為人民幣10,100,000元。

6. 中國法律意見載有(其中包括)：

- (i) 該物業已獲批的土地使用權及建於其上已獲發的房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於銀瀑合營公司。
- (ii) 根據中國法律，銀瀑合營公司有權將地段一及地段二自由轉讓、分租或抵押(視乎已悉數償還現有抵押而定)，而毋須支付任何土地出讓金及額外溢價及額外費用。
- (iii) 該物業地段二共有兩項抵押：(a)土地面積為48,357.00平方米的土地使用權及建於其上12幢總建築樓面面積為19,817.23平方米的建築物已按予中國工商銀行長春市雙陽區分行，土地使用權證的年期由二零零三年十一月二十七日至二零零五年十一月二十七日，而建築物的年期則由二零零三年六月十八日至二零零五年六月十七日；及(b)土地面積為87,250.30平方米的土地使用權及建於其上的5幢總建築樓面面積為16,785.43平方米的建築物已按予中國農業銀行長春市雙陽區分行，土地使用權的年期由二零零三年十一月二十七日至二零零五年十一月二十七日，而建築物的年期則由二零零三年六月十八日至二零零五年六月十八日。
- (iv) 銀瀑合營公司佔用及使用兩塊土地及建於其上已獲發房屋所有權證的建築物並無違反國有土地使用權出讓合同、國有土地使用證、房屋所有權證的任何條款及條件及中國法律的規定。

7. 銀瀑合營公司的詳情如下：

- (1) 由於已取得營業執照，銀瀑合營公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的中外合資企業，可以起訴及被起訴。
- (2) 銀瀑合營公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
- (3) 銀瀑合營公司的經營年期由一九九七年三月二十一日起至二零二七年三月二十日止，為期三十年。
- (4) 經營年期： 由一九九七年三月二十一日至二零二七年三月二十日
- (5) 合營夥伴： 香港譽豐投資有限公司(貴公司全資附屬公司)
吉林省銀瀑啤酒廠(獨立第三方)
深圳粵海實業投資發展有限公司(獨立第三方)
- (6) 總投資額： 人民幣170,000,000元
- (7) 註冊資本： 人民幣68,000,000元
- (8) 出資／攤佔溢利百分比： 香港譽豐投資有限公司(55%)
吉林省銀瀑啤酒廠(10%)
深圳粵海實業投資發展有限公司(35%)

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
11. 位於中國 遼寧省 瀋陽市 渾南新區 白塔街二甲19號 哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司的 啤酒廠綜合大樓	<p data-bbox="338 286 718 397">該物業由一塊土地組成，總地盤面積約46,488平方米，其上建有11幢建築物及構築物。</p> <p data-bbox="338 425 718 656">建築物及構築物於一九八八年至一九九五年期間分多個階段落成。該物業並無擁有房屋所有權證的建築物及構築物的總建築樓面面積約為9,413平方米。</p> <p data-bbox="338 683 718 838">主要建築物包括工廠大樓、辦公室大樓、鍋爐房、冷卻站、廢料處理站、變壓房、一個水源供應站等。</p> <p data-bbox="338 866 718 978">所有土地獲批土地使用權，由一九九八年九月起，為期五十年。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	無商業價值 (見附註2)

附註：

1. 吾等為該物業進行估值時，並無計入總建築樓面面積約9,413平方米及現正申請房屋所有權證的11幢建築物的價值。由於吾等仍未知悉該11幢建築物法定所有權的轉讓情況，吾等並未為該11幢建築物評估任何商業價值。然而，為供說明之用，該11幢建築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣13,300,000元。
2. 中國法律意見載有(其中包括)哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司(貴公司間接持有70%權益)正申請該物業的土地使用權證及房屋所有權證。
3. 哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司的詳情如下：
 - (1) 由於已取得營業執照，哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的中外合資企業，可以起訴及被起訴。
 - (2) 哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
 - (3) 哈爾濱啤酒(瀋陽)有限公司的經營年期由二零零零年十二月五日起至二零三二年十二月四日止，為期三十年。
 - (4) 經營年期： 由二零零零年十二月五日至二零三二年十二月四日

- (5) 合營夥伴： 遼寧斯巴露股份有限公司(獨立第三方)
英屬維爾京群島新意有限公司(貴公司全資附屬公司)
- (6) 總投資額： 5,638,500美元
- (7) 註冊資本： 4,433,700美元
- (8) 出資／攤佔溢利百分比： 遼寧斯巴露股份有限公司(30%)
英屬維爾京群島新意有限公司(70%)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
12. 位於中國 遼寧省 錦州市 凌河區 南京路 39號第5段 哈爾濱啤酒 (錦州) 有限公司 的啤酒廠 綜合項目	<p>該物業由一塊土地組成，總地盤面積約42,352.20平方米，其上建有28幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九五一年至一九九八年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物並無房屋所有權證的建築物，其總建築樓面面積約為36,578.33平方米。</p> <p>主要建築物包括工廠大樓、辦公室大樓、鍋爐房、一個冷卻站、一個廢料處理站、變壓房、一個水源供應站等。</p> <p>該塊土地獲批土地使用權，由一九九八年九月一日起，為期四十九年零四個月。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	<p>人民幣11,000,000元 (貴集團應佔 100%： 人民幣11,000,000元) (見附註4)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年九月一日發出的國有土地使用證錦州國用(2003)字第000346號，一幅地盤面積約為42,352.20平方米的土地的土地使用權已批予哈爾濱啤酒(錦州)有限公司(貴公司的全資附屬公司)作工業用途，使用年期於二零五二年十二月三十一日屆滿，為期四十九年零四個月。
2. 根據三份由錦州市土地管理局(「甲方」)與哈爾濱啤酒(錦州)有限公司於二零零三年七月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，甲方同意將該物業的土地使用權批予哈爾濱啤酒(錦州)有限公司，使用年期由二零零三年一月一日開始，為期五十年，總代價人民幣8,800,000元。
3. 吾等為該物業進行估值時，並無計入總建築樓面面積約36,578.33平方米及現正申請房屋所有權證的該28幢建築物及構築物的價值。由於吾等仍未知悉該28幢建築物法定所有權的轉讓情況，吾等並未為該13幢建築物評估任何商業價值。然而，為供說明之用，該28幢建築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣50,100,000元。
4. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 該物業已獲批的土地使用權的法定所有權屬於哈爾濱啤酒(錦州)有限公司。
 - (ii) 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司有權將有關土地自由轉讓、出租或抵押，而毋須根據中國法律繳付任何土地出讓金及額外費用。
 - (iii) 至於總建築樓面面積約36,578.33平方米及現正申請房屋所有權證的該28幢建築物。

(iv) 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司佔有及使用土地及建於其上已獲發房屋所有權證的建築物並無違反國有土地使用證的條款及條件及中國法律的規定。

5. 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

6. 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司的詳情如下：

(1) 由於已取得營業執照，哈爾濱啤酒(錦州)有限公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的外商獨資企業，可以起訴及被起訴。

(2) 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。

(3) 哈爾濱啤酒(錦州)有限公司的經營年期由二零零零年三月二十四日起至二零三零年三月二十三日止，為期三十年。

(4) 經營年期： 由二零零零年三月二十四日至二零三零年三月二十三日

(5) 合營夥伴： 柏寧管理有限公司(貴公司全資附屬公司)

(6) 總投資額： 人民幣15,000,000元

(7) 註冊資本： 人民幣15,000,000元

(8) 出資／攤佔溢利百分比： 柏寧管理有限公司(100%)

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值 (見附註4)
13. 位於中國 河北省 唐山市 衛國路20號 哈爾濱啤酒 (唐山) 有限公司的啤酒 廠綜合大樓	<p data-bbox="340 300 718 413">該物業由三塊土地組成，總地盤面積約65,618.55平方米，其上建有39幢建築物及構築物。</p> <p data-bbox="340 463 718 691">建築物及構築物於一九八零年至二零零零年期間分多個階段落成。該物業並無房屋所有權證的建築物及構築物的總建築樓面面積約為37,458.52平方米。</p> <p data-bbox="340 741 718 890">主要建築物包括工廠大樓、辦公室大樓、鍋爐房、一個冷卻站、一個廢料處理站、變壓房、一個水源供應站等。</p> <p data-bbox="340 940 718 1011">該三塊土地的租期由二零零三年一月一日起，為期三十年。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	

附註：

1. 根據土地租賃協議，唐山市啤酒廠同意將地盤面積為65,618.55平方米的土地的土地使用權租予唐山市啤酒有限公司，租賃年期由二零零三年一月一日至二零三二年十二月三十一日，為期三十年，每年單位租金為每平方米人民幣1.1元。
2. 按 貴集團所通知，總建築樓面面積約37,458.52平方米的39項建築物正申請房屋所有權證。
3. 於物業估值過程中，吾等並無計入39幢總建築樓面面積約37,458.52平方米正在申請房屋所有權證的房屋的價值。由於吾等仍未知悉該39幢樓宇的合法所有權的轉讓情況，因此吾等並未為該39幢樓宇評估任何商業價值。然而，為供說明之用，該39幢樓宇於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣60,900,000元。
4. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 於唐山市啤酒有限公司的名稱改為哈爾濱啤酒(唐山)有限公司(貴公司間接持有63.02%權益)後，哈爾濱啤酒(唐山)有限公司可繼承土地租賃協議的權利及責任。
 - (ii) 至於總建築樓面面積約37,458.82平方米的該39幢建築物，現正申請房屋所有權證。

5. 唐山市啤酒有限公司的詳情如下：

- (1) 由於已取得營業執照，唐山市啤酒有限公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的外商獨資企業，可以起訴及被起訴。
- (2) 唐山市啤酒有限公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
- (3) 唐山市啤酒有限公司的經營年期由二零零二年十一月十三日起至二零三二年十一月十二日止，為期三十年。
- (4) 經營年期：由二零零二年十一月十三日至二零三二年十一月十二日
- (5) 合營夥伴：唐山市啤酒廠(獨立第三方)
柏寧管理有限公司(貴公司全資附屬公司)
- (6) 總投資額：人民幣83,470,000元
- (7) 註冊資本：人民幣63,470,000元
- (8) 出資／攤佔溢利百分比：唐山市啤酒廠(36.98%)
柏寧管理有限公司(63.02%)

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值
14. 位於中國 黑龍江省 大慶市 中興北街8號 哈爾濱啤酒 大慶曉雪 有限公司的 啤酒廠綜合大樓	<p>該物業由一塊土地組成，總地盤面積約78,997.5平方米，其上建有30幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九八二年至二零零四年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積概約如下：</p> <p>29幢擁有房屋所有 權證的建築物： 24,594.23平方米</p> <p>1幢並無房屋所有 權證的建築物： 351.5平方米</p> <hr/> <p>總計： 24,945.73平方米</p> <p>主要建築物包括工廠大樓、辦公室大樓、鍋爐房、一個車房、一個冷卻站、一個廢料處理站、飯堂、變壓房等。</p> <p>該塊土地獲批土地使用權，於二零四七年七月十七日到期。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	<p>人民幣59,700,000元 (貴集團應佔 60%： 人民幣35,820,000元) (見附註6)</p>

附註：

- 根據於二零零四年三月二十三日發出的國有土地使用證大慶國用(04)第6963號，一幅地盤面積約為78,997.5平方米的土地的土地使用權已批予哈爾濱啤酒大慶曉雪有限公司(貴公司間接持有60%權益)作工業用途，使用年期於二零四七年七月十七日到期。
- 根據房屋所有權證慶房權證薩爾圖區字第NA068665號、第NA068679號、第NA068668號、第NA068689號、第NA068655號、第NA068685號、第NA068647號、第NA068639號、第NA009295號、第NA068676號、第NA068621號、第NA068651號、第NA068649號、第NA068633號、第NA068696號，該物業總建築樓面面積為11,067.62平方米的房屋所有權屬於哈爾濱啤酒大慶曉雪有限公司。
- 一幢建築物已抵押予中國建設銀行大慶分行：第NA009018號，由二零零一年九月二十日至二零零四年九月十九日的期間。
- 按 貴集團所通知，在該地盤上正進行多項在建工程。於二零零四年四月三十日完成發展所產生的成本及估計總成本分別為人民幣4,900,000元及人民幣2,200,000元。落成的預定日期為二零零四年底。落成後的發展價值為人民幣7,100,000元。

5. 哈爾濱大慶曉雪有限公司正申請該物業(總建築樓面面積約為351.5平方米)的房屋所有權證。
6. 中國法律意見載有(其中包括)：
- (i) 該12幢建築物的房屋所有權證(總建築樓面面積約18,222.76平方米)正在申請將該等建築物的名稱改為哈爾濱大慶曉雪有限公司。哈爾濱大慶曉雪有限公司取得該等12幢建築物的房屋所有權證並無任何法律障礙。
 - (ii) 該物業已獲批的土地使用權及建於其上已獲發房屋所有權證的建築物的法定所有權屬於哈爾濱啤酒大慶曉雪有限公司。
 - (iii) 哈爾濱大慶曉雪有限公司有權將有關土地及已獲發房屋所有權證的建築物(總建築樓面面積約為24,594.23平方米)自由轉讓、出租或抵押，而毋須根據中國法律繳付任何土地出讓金及額外費用。
 - (iv) 至於總建築樓面面積約351.5平方米的一幢建築物，現正申請其房屋所有權證。
7. 哈爾濱大慶曉雪有限公司的詳情如下：
- (1) 經營年期：由二零零一年六月七日至二零二一年六月六日
 - (2) 註冊資本：人民幣15,000,000元
 - (3) 企業類別：外商獨資企業

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值 (見附註4及7)
15. 位於中國 吉林省 延吉市 公園路92號 哈爾濱啤酒 (延吉)有限公司 的啤酒廠 綜合大樓	<p>該物業由三塊土地組成，總地盤面積約65,049.82平方米，其上建有21幢建築物及構築物。</p> <p>建築物及構築物於一九七零年至一九九零年期間分多個階段落成。該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積約為18,796.1平方米。</p> <p>主要建築物包括工廠大樓、車房、變壓房、泵房、保安室、綜合大樓、倉庫等。</p> <p>該三幅土地由 貴集團租賃作工業用途，均由二零零三年一月一日起，為期三年，年租金合共為人民幣116,283.15元。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作啤酒廠及配套用途。	

附註：

1. 根據日期為二零零三年一月一日的國有土地使用權租賃協議，哈爾濱啤酒(延吉)有限公司(貴公司間接持有60%權益)租賃地盤面積約為53,130.55平方米的土地的土地使用權作工業用途，由二零零三年一月一日至二零零五年十二月三十一日，為期三年，年租金為人民幣95,634.99元。

根據日期為二零零三年一月一日的國有土地使用權租賃協議，哈爾濱啤酒(延吉)有限公司租賃地盤面積約為3,853.97平方米的土地的土地使用權作工業用途，由二零零三年一月一日至二零零五年十二月三十一日，為期三年，年租金為人民幣6,937.15元。

根據日期為二零零三年一月一日的國有土地使用權租賃協議，哈爾濱啤酒(延吉)有限公司租賃地盤面積約為8,065.30平方米的土地的土地使用權作工業用途，由二零零三年一月一日至二零零五年十二月三十一日，為期三年，年租金為人民幣13,711.01元。

哈爾濱啤酒(延吉)有限公司於二零零三年七月二十九日已取得上述三塊土地的國有土地使用權證，文件編號分別為延國用(2003)字第010960427號、第010900170A號及第010960426號。

2. 根據於二零零四年四月一日的國有土地使用權證延國用(2004)第010116873A號，地盤面積約58.16平方米的土地用作住宅用途的土地使用權已劃撥予哈爾濱啤酒(延吉)有限公司。
3. 根據全部都是於二零零三年六月十二日發出的房屋所有權證房權證延字第142606號、第142607號、第142611號、第142613號、第142614號、第142617號、第142619號、第142620號、第142621號、第142622號、第146701號、第146702號、第146703號、第146704號、第146705號、第146706號、第146707號、第146708號、第146709號、第146710號及於二零零四年三月二十三日的第124680號，該物業總建築樓面面積為18,796.1平方米的21幢建築物的房屋所有權屬於哈爾濱啤酒(延吉)有限公司。

4. 由於有關土地的土地使用權由哈爾濱啤酒(延吉)有限公司所租賃或劃撥，而有關土地須於繳付由政府釐定的土地出讓金後方可轉讓、租賃、抵押，因此，吾等並未為該物業評估任何商業價值。
5. 為供說明之用，於有關土地上興建的21幢建築物及構築物於二零零四年四月三十日的折舊重置成本為人民幣25,400,000元。
6. 按 貴集團所通知，在該地盤上正進行多項在建工程。於二零零四年四月三十日完成發展所產生的成本及估計總成本分別為人民幣880,000元及人民幣340,000元。落成的預定日期為二零零四年底。落成後的發展價值為人民幣1,220,000元。
7. 中國法律意見載有(其中包括)：
 - (i) 該物業已出租及劃撥的土地使用權的法定所有權屬於哈爾濱啤酒(延吉)有限公司。
 - (ii) 該物業(擁有房屋所有權證)有關土地上所興建的建築物的法定所有權屬於哈爾濱啤酒(延吉)有限公司。
 - (iii) 該物業並無受任何出售、轉讓、預售、抵押、設置債權或任何第三者權利所規限。
8. 哈爾濱啤酒(延吉)有限公司的詳情如下：
 - (1) 由於已取得營業執照，哈爾濱啤酒(延吉)有限公司已根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限責任的中外合資企業，可以起訴及被起訴。
 - (2) 哈爾濱啤酒(延吉)有限公司有權根據其營業執照所規定的經營範圍開展業務活動。
 - (3) 哈爾濱啤酒(延吉)有限公司的經營年期由二零零三年四月二日起至二零三三年四月一日止，為期三十年。
 - (4) 經營年期： 由二零零三年四月二日至二零三三年四月一日
 - (5) 合營夥伴： 吉林新元集團實業有限公司(獨立第三方)
英屬維爾京群島諾寶瑞特有限公司(貴公司全資附屬公司)
 - (6) 總投資額： 14,260,000美元
 - (7) 註冊資本： 8,790,000美元
 - (8) 出資／攤佔溢利百分比： 吉林新元集團實業有限公司(40%)
英屬維爾京群島諾寶瑞特有限公司(60%)

第三類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
16. 中國 吉林省 長春市 南關區 匯文路8號	該物業為一幢約於一九九六年 或前後落成的4層高建築物一樓 至四樓。 該物業的建築樓面面積約為600 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 零年七月一日訂立 的租賃協議租予哈 爾濱啤酒有限公司，年期由二零零 零年七月一日至二 零零五年七月一 日，年租金為人民 幣100,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作銷售辦 公室及貨倉用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
17. 中國 吉林省 長春市 杏花苑 305號單位	該物業為一幢約於二零零三年 或前後落成的21層高建築物 的一個單位。 該物業建築樓面面積約為78平 方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十一月三日訂 立的租賃協議租予 哈爾濱啤酒有限公 司，年期由二零零 三年十一月三日至 二零零四年十一月 三日，年租金為人 民幣16,244元。 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
18. 中國 吉林省 長春市 杏花苑 604號單位	該物業為一幢約於二零零三年 或前後落成的21層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為75 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年八月二十六日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年六月二十六 日至二零零四年五 月二十六日，半年 租金為人民幣 15,700元。 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
19. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 惠工街 南一路網點	該物業為一幢約於二零零二年 或前後落成的15層高建築物的一 個單位。 該物業的建築樓面面積約為 103.5平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年六月一日訂立 的租賃協議租予哈 爾濱啤酒有限公司，年期由二零零 三年六月一日至二 零零四年六月一 日，年租金為人民 幣15,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作倉庫用 途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
20. 中國 吉林省 吉林市 船營區 順城市街98號	該物業為一幢約於二零零零年 或前後落成的6層高建築物的一 個單位及一個泊車位。 該物業的建築樓面面積約為360 平方米(不包括泊車位)。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 零年二月二十九日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零零年三月一日至 二零零五年三月一 日，年租金為人民 幣40,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及泊車用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
21. 中國 遼寧省 大連市 西崗區 金海樂園2號	該物業為一幢約於一九九九年 或前後落成的5層高建築物的一 個單位。 該物業的建築樓面面積約為500 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 一年八月三十一日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零一年九月一日至 二零二零年九月一 日，年租金為人民 幣136,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
22. 中國 天津市 河東區 富民路 118號	該物業為一幢約於一九九五年 或前後落成的3層高建築物的一 個單位。 該物業的建築樓面面積約為300 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 四年一月一日訂立 的租賃協議租予哈 爾濱啤酒有限公司，年期由二零零 四年一月一日至二 零零四年十二月三 十一日，年租金為 人民幣80,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及住宅用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
23. 中國 江蘇省 南京市 華富園16號 601號單位	該物業為一幢約於一九八八年 或前後落成的7層高建築物的一 個單位。 該物業的建築樓面面積約為100 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十月三十日訂 立的租賃協議租予 哈爾濱啤酒有限公司，年期由二零零 三年十一月一日至 二零零四年十月三 十日，年租金為人 民幣24,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
24. 中國 北京市 朝陽區 慈雲寺小區49號 905號單位	該物業為一幢約於一九九八年 或前後落成的18層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為82 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月十六日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年十二月十八 日至二零零四年十 二月十七日，年租 金為人民幣22,800 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
25. 中國 北京市 朝陽區 慈雲寺小區49號 606號單位	該物業為一幢約於一九九八年 或前後落成的18層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為85 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月十六日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年十二月十八 日至二零零四年十 二月十七日，年租 金為人民幣21,600 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
26. 中國 北京市 朝陽區 八里庄 2000商務中心 B902號單位	該物業為一幢約於二零零三年 或前後落成的23層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為131 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 四年一月十一日訂 立的租賃協議租予 哈爾濱啤酒有限公司，年期由二零零 四年二月一日至二 零零五年一月三十 一日，年租金為人 民幣120,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
27. 中國 山東省 濟南市 天橋區 北園 梁府小區 第二區15號 單元5 102至103號單位	該物業為一幢約於一九九七年 或前後落成的6層高建築物的兩 個單位。 該物業的建築樓面面積約為386 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年八月十七日訂 立的租賃協議租予 哈爾濱啤酒有限公 司，年期由二零零 三年八月十七日至 二零零八年八月十 七日，年租金為人 民幣60,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
28. 中國 河南省 鄭州市 管城區 商城路 257號 第3棟 1單元	該物業為一幢約於一九九七年 或前後落成的7層建築物的一個 單位。 該物業的建築樓面面積約為170 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月十六日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年十二月十八 日至二零零四年十 二月十八日，年租 金為人民幣31,200 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
29. 中國 河南省 鄭州市 管城區 商城路 257號 第3棟 2單元	該物業為一幢約於一九九七年 或前後落成的7層建築物的一個 單位。 該物業的建築樓面面積約為170 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月十二日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年十二月十五 日至二零零四年十 二月十五日，年租 金為人民幣31,200 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及倉庫用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

			於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
30. 中國 河北省 石家莊市 工農路 288號 省總工會招待所 內部	該物業為一幢約於一九九六年 或前後落成的單層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為288 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 二年十一月三十日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零二年十一月三十 日至二零零七年十 一月三十日，年租 金為人民幣64,000 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
31. 中國 浙江省 杭州市 放城區 宋城路 93號	該物業為一幢約於一九八零年 或前後落成的單層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為350 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月訂立的 租賃協議租予哈爾 濱啤酒有限公司， 年期由二零零四年 一月一日至二零零 四年十二月三十一 日，年租金為人民 幣70,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅、 辦公室及倉庫用 途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

			於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
32. 中國 陝西省 西安市 碑林區 草場坡 3538號工廠	該物業為一幢約於一九九九年或前後落成的單層高建築物的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為98平方米。	該物業由一獨立第三者根據於二零零三年十二月二十八日訂立的租賃協議租予哈爾濱啤酒有限公司，年期由二零零三年一月一日至二零零五年一月一日，年租金為人民幣25,200元。 該物業現時由 貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司（「哈啤公司」）是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准（包括租賃證書、租賃許可及類似證書）；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

			於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
33. 中國 陝西省 西安市 碑林區 草場坡 佳和苑小區 10-4-102號單位	該物業為一幢約於二零零一年或前後落成的8層高建築物的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為134平方米。	該物業由一獨立第三者根據於二零零三年十二月二十二日訂立的租賃協議租予哈爾濱啤酒有限公司，年期由二零零四年一月一日至二零零五年一月一日，年租金為人民幣18,000元。 該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
34. 中國 陝西省 西安市 碑林區 草場坡 佳和苑小區 10樓2號單位	該物業為一幢約於二零零一年 或前後落成的8層高建築物的一 個單位。 該物業的建築樓面面積約為158 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月二十日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零四年一月一日至 二零零四年十二月 三十一日，年租金 為人民幣 21,600 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

			於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
35. 中國 上海市 大連西路 26號 1406號單位	該物業為一幢約於一九九八年 或前後落成的25層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為220 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十二月三十日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零四年一月一日至 二零零五年一月一 日，年租金為人民 幣110,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
36. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路82號 1104號單位	該物業為一幢約於一九八九年 或前後落成的21層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為 83.1平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十一月三十日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年十二月一日 至二零零四年十一 月三十日，年租金 為人民幣 24,000 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及住宅用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

於二零零四年

四月三十日

現況下的公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
37. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路82號 1105號單位	該物業為一幢約於一九八九年 或前後落成的21層高建築物 的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為 83.1平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 三年十一月三十日 訂立的租賃協議租 予哈爾濱啤酒有限 公司，年期由二零 零三年十二月一日 至二零零四年十一 月三十日，年租金 為人民幣 24,000 元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及住宅用途。	

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 四月三十日 現況下的公開市值
38. 中國 四川省 成都市 高新區 芳華街26號 3單元6號	該物業為一幢約於二零零零年 或前後落成的7層高建築物的一 個單位。 該物業的建築樓面面積約為90 平方米。	該物業由一獨立第 三者根據於二零零 四年三月八日訂立 的租賃協議租予哈 爾濱啤酒有限公司，年期由二零零 四年三月八日至二 零零五年三月七 日，年租金為人民 幣24,000元。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱啤酒有限公司(「哈啤公司」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據中國法律意見，出租方並未按照中國法律將租賃協議於有關土地管理機關登記／備案。但是，假如第三方承租人就同一項物業登記另一租賃協議，租賃協議仍對出租方及哈啤公司具約束力，欠缺登記／備案只會導致哈啤公司並無優先權，但不會影響租賃協議的合法有效性，或哈啤公司使用該物業的權益。再者，中國法律意見是基於以下假設(i)出租方是該物業的合法擁有人，並已取得有關房屋所有權證及國有土地使用證；(ii)有權按照有關房屋所有權證、國有土地使用證及租賃協議所載的條款及條件，出租該物業予哈啤公司；(iii)出租方已按照有關中國法律就出租物業取得所有事先必須的批准(包括租賃證書、租賃許可及類似證書)；及(iv)哈啤公司遵照中國法律有關規定使用該物業。如前述任何假設不成立，根據中國法律租賃協議無效。然而，哈啤公司有權要求出租方退回所有已付租金及／或費用，並要求出租方賠償其因此所受到的損失。

1. 責任聲明

本文件載有為遵守守則而提供有關本集團的資料詳情。董事就本文件所載的資料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，確認據彼等所深知，本文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本文件內並無載列其他事實，而其遺漏會致使本文件所載的任何聲明有誤導成份。除另有指明者外，本文件所載有關收購建議的條款、收購人、與收購人一致行動的人士及收購人的意向的資料，乃節錄自或取自收購建議文件及／或其他已刊發資料，而董事僅就確保該等資料乃正確及公平地轉載或呈報而共同及個別負全部責任。

2. 權益披露

2.1 於收購人的證券的權益及買賣其證券

於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無擁有或控制收購人的任何證券或於收購人的任何證券中擁有權益，而於披露期間內，本公司或任何董事亦概無以代價進行有關收購人任何證券的交易。

2.2 董事於本公司證券的權益及買賣其證券

(i) 本公司的證券

除下文第(ii)分段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有或控制任何本公司證券或於當中擁有權益。

(ii) 董事的購股權

於最後實際可行日期，董事持有下列首次公開招股前購股權：

董事姓名	首次公開招股前購股權數目	首次公開招股前購股權的授出日期	首次公開招股前購股權的行使期 (附註1)	首次公開招股前購股權的行使價 (港元)
李文濤先生	4,400,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
路嘉星先生 (附註2)	4,400,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
符輝先生	3,300,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
區致華先生	2,200,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	2,200,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
鮑劉鎖先生	2,250,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
唐基德博士	1,760,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	1,760,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56

附註1：根據首次公開招股前購股權計劃第7.03條，倘向全體股東(或收購人及/或收購人控制的任何人士及/或與收購人為聯盟或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)作出全面收購建議(不論以收購要約或協議安排或類似方式)，及有關收購建議成為或宣佈為無條件，則首次公開招股前購股權的持有人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期起一個月內，隨時悉數行使首次公開招股前購股權(以尚未行使者為限)。

附註2：於最後實際可行日期，路嘉星的配偶(何嘉賢，現時受聘於本公司擔任項目經理)，擁有額外1,200,000份首次公開招股前購股權，可按每股股份1.56港元的價格行使。當中600,000份首次公開招股前購股權可由二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日期間行使，而餘下600,000份首次公開招股前購股權可於二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日期間行使。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或與彼等一致行動的任何人士於任何購股權中擁有權益。

於最後實際可行日期，董事概無持有任何首次公開招股後購股權。

(iii) 董事買賣本公司的證券

於披露期間內，概無董事以代價進行有關本公司任何證券的交易。

2.3 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司並無或將不會就收購建議給予任何董事任何利益，以作為離職或其他方面的補償。
- (b) 除不可撤回承諾（詳情載於本附錄第4段）外，任何董事與任何其他人士之間並無存在任何協議或安排，是以收購建議的結果作為先決條件或取決於收購建議的結果或關乎收購建議的其他事宜。
- (c) 就本2.3段第(a)及(b)分段而言，本公司認為認沽權安排不會產生守則附表二第10及11段所指的任何利益、協議或安排。
- (d) 收購人並無訂立任何重大合同，而任何董事在其中擁有重大私人利益。
- (e) 於二零零二年六月三日，李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生及鮑劉鎖先生各自與本公司訂立服務合同（於該合同之前，該等董事概無與本公司訂立任何服務合同），由二零零二年六月一日起初步為期三年，除非及直至本公司或有關董事（視情況而定）分別向另一方發出十二個月或六個月的事先書面通知，而通知期間不應於首年內任何時間屆滿。按該等合同應支付的固定酬金（不包括退休金付款安排）合共為4,020,000港元。根據路嘉星先生的服務合同，簽約僱用款項為1,500,000港元，於其簽署服務合同時由本公司支付。各服務合同規定，本公司將於服務合同終止時，支付予董事獎勵及恩恤金。該款項合共9,000,000港元（即李文濤先生及路嘉星先生各得3,000,000港元；符輝先生得2,000,000港元；鮑劉鎖先生得1,000,000港元）。根據服務合同的條款，各名執行董事有權收取年度酌情花紅，惟該等酌情花紅的總額，不得超過本集團於有關年度的除稅後但未計非經常及特殊項目的經審核綜合純利（「溢利」）的10%，而且未計任何花紅前的溢利，須超過80,000,000港元。各份服務合同的年度酌情花紅條款（如上文所詳述）均相同。各名執行董事亦有權收取於其受僱時或有關本公司業務的所有合理開支，而路嘉星先生根據其服務合同有權獲提供免費宿舍（包括該宿舍有關支出）。

除上文所披露者外，董事與本集團的任何成員公司或本公司的任何聯營公司之間概無年期超過十二個月或於披露期間內訂立或修訂的服務協議。

2.4 於本公司證券的其他權益及買賣股份

於最後實際可行日期，

- (i) 除下文(ii)段所披露者外，本公司的附屬公司或本集團的任何退休金基金或本公司的顧問（屬聯繫人定義第(2)類別所指明的聯繫人，但不包括獲豁免自營買賣商）概無擁有或控制任何本公司證券，或由收購建議期間開始日期起至最後實際可行日期止，以代價進行有關任何本公司證券的交易。
- (ii) 里昂證券有限公司（「里昂證券」），為里昂的聯營公司，與里昂受相同控制，是證券及期貨條例下的註冊證券交易商。於其正常及日常業務過程中，里昂證券為(i)第三方非酌情投資客戶賬戶及(ii)坐盤或公司賬戶買賣證券。在里昂於二零零四年五月十二日獲委任為本公司有關SABMiller收購建議的財務顧問前，於二零零四年五月六日及二零零四年五月七日，里昂證券為其本身的公司賬戶購入合共310,000股股份，價格介乎每股股份4.50港元至4.90港元。於二零零四年五月七日，里昂明顯有可能獲委任為本公司有關SABMiller收購建議的財務顧問後，里昂證券於二零零四年五月七日即時出售全部310,000股股份，價格介乎每股股份4.525港元至4.55港元，令里昂證券合共損失62,000港元（不包括有關交易及印花稅費用）。此外，於最後實際可行日期，里昂證券擁有合共2,500股股份，即就於二零零四年五月六日及五月二十一日執行有關一個獨立第三方非酌情客戶賬戶的賣盤，記入賬冊的兩手零碎股份1,500股及1,000股。除本第(ii)分段所披露者外，里昂、里昂證券或里昂證券集團公司概無擁有或控制本公司的任何證券或於披露期間以代價進行有關任何本公司證券的交易。
- (iii) 概無任何人士與本公司或屬聯繫人定義第(1)至(4)類別的本公司聯繫人訂有守則第22條註釋8所提述性質的安排，因此概無有關人士擁有或控制任何本公司證券，或於收購建議期間開始日期起至最後實際可行日期止期間，以代價進行有關任何本公司證券的交易。
- (iv) 概無與本公司有關連及獲全權委託管理賬戶的基金經理（獲豁免基金經理除外）擁有或控制任何本公司證券，或於收購建議期間開始日期起至最後實際可行日期止期間，以代價進行有關任何本公司證券的交易。

3. 本公司的股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為5,000,000,000股股份，每股面值0.10港元，其中1,002,864,358股股份為已發行及繳足。所有已發行股份在資本、股息及投票權方面均享有同等權益。自二零零三年十二月三十一日至最後實際可行日期，本公司並無發行或購回任何股份。

於最後實際可行日期，除購股權外，本公司概無發行而仍然存在的任何購股權、認股權證或與股份有關的換股權。

3.1 首次公開招股前購股權

於最後實際可行日期，本公司根據首次公開招股前購股權計劃授出的尚未行使首次公開招股前購股權41,190,000份。尚未行使的首次公開招股前購股權的詳情載列如下：

首次公開招股前購股權持有人	首次公開招股前購股權數目	首次公開招股前購股權的授出日期	首次公開招股前購股權的行使期 (附註1)	首次公開招股前購股權的行使價 (港元)
李文濤	4,400,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
路嘉星 (附註2)	4,400,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
符輝	3,300,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
區致華	2,200,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	2,200,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
李光龍	2,200,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	2,200,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
鮑劉鎖	2,250,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
唐基德	1,760,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	1,760,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
謝國林	1,760,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	1,760,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
陳之雄	800,000	二零零二年六月三日	二零零三年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	800,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	800,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
其他僱員總計	280,000	二零零二年六月三日	二零零三年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	4,160,000	二零零二年六月三日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
	4,160,000	二零零二年六月三日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.56
總計	41,190,000			

附註1：根據首次公開招股前購股權計劃第7.03條，倘向全體股東(或收購人及／或收購人控制的任何人士及／或與收購人為聯盟或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)作出全面收購建議(不論以收購要約或協議安排或類似方式)，及有關收購建議成為或宣佈為無條件，則首次公開招股前購股權的持有人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期起一個月內，隨時悉數行使首次公開招股前購股權(以尚未行使者為限)。

附註2：於最後實際可行日期，路嘉星的配偶(何嘉賢，現時被本公司聘用為項目經理)擁有額外1,200,000份首次公開招股前購股權，可按每股股份1.56港元的價格行使。當中600,000份首次公開招股前購股權可由二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日期間行使，而餘下600,000份首次公開招股前購股權可於二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日期間行使。該等首次公開招股前購股權已計入由僱員持有的首次公開招股前購股權總數中。

3.2 首次公開招股後購股權

於最後實際可行日期，本公司根據購股權計劃授出的尚未行使首次公開招股後購股權12,380,000份。尚未行使首次公開招股後購股權的詳情載列如下，當中並無首次公開招股後購股權由董事持有：

首次公開招股後購股權持有人	首次公開招股後購股權數目	首次公開招股後購股權的授出日期	首次公開招股後購股權的行使期 (附註1)	首次公開招股後購股權的行使價 (港元)
僱員總計	300,000	二零零二年七月十六日	二零零三年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.85
僱員總計	6,040,000	二零零二年七月十六日	二零零四年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.85
僱員總計	6,040,000	二零零二年七月十六日	二零零五年六月二十七日至二零零七年六月二十六日	1.85
總計	12,380,000			

附註1：根據購股權計劃第7.03條，倘向全體股東(或收購人及／或收購人控制的任何人士及／或與收購人為聯盟或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)作出全面收購建議(不論以收購要約或協議安排或類似方式)，及有關收購建議成為或宣佈為無條件，則首次公開招股後購股權的持有人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期起一個月內，隨時悉數行使首次公開招股後購股權(以尚未行使者為限)。

4. 董事有關彼等的股份／購股權的意向

誠如本附錄三第2.2(i)段所述，於最後實際可行日期，董事概無擁有或控制任何股份。各執行董事(即李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生、區致華先生及鮑劉鎖先生)已向收購人作出不可撤回承諾，於購股權成為可行使(詳情載於上文第3.1段圖表第4欄)的兩個營業日內，行使其所有購股權(詳情載於上文第3.1段圖表第2欄)及接納涉及行使該等購股權而發行

的股份的收購建議。除非收購建議失效或被撤回，否則承諾不會被撤回。承諾所涉及的股份數目合共為18,750,000股股份，相當於本公司約1.8% (以現有已發行股本加上因行使所有購股權 (不可撤回承諾的主體事宜 (即21,750,000，其中包括本公司的公司秘書林傍水先生就總共3,000,000股股份作出的不可撤回承諾)) 而發行的股份數目的百分比表達)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團的成員公司概無提出或面臨任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

6. 重大合同

下文概述本集團於有關期間訂立的所有屬重大或可能屬重大的合同 (並非於日常業務過程中訂立)：

- (a) 吉林省粵海銀瀑啤酒有限公司 (「銀瀑合營公司」) 與吉林省銀瀑啤酒廠 (「銀瀑啤酒廠」) 於二零零二年五月二十七日訂立的協議 (以中文)，據此，訂約方同意澄清及修訂銀瀑合營公司當時的合營方 (包括銀瀑啤酒廠、深圳粵海實業投資發展有限公司及香港華信資源有限公司) 於一九九七年二月二十三日訂立的協議之若干條款，以及銀瀑合營公司與銀瀑啤酒廠於一九九九年十月十四日訂立的商標使用許可合同，以使用「銀瀑」商標約七年半，由一九九九年十月十四日至二零零七年四月九日止，總代價為人民幣10,000,000元；
- (b) 本公司於二零零二年六月三日訂立及於二零零二年六月十七日修訂的首次公開招股前購股權計劃，目的是將現有計劃分拆為兩個購股權計劃，由首次公開發售購股權計劃及購股權計劃組成。該修訂並無對其條款作出任何重大修改；
- (c) 本公司於二零零二年六月十七日訂立的購股權計劃；
- (d) CEDF (Brewery) Holdings Limited (「CEDF (Brewery)」)、中企發展基金有限公司 (「中企基金」)、哈爾濱啤酒廠 (BVI) 有限公司 (「HBF (BVI)」) 與國利發展有限公司 (「國利」) 於二零零二年六月十七日為本公司及其附屬公司的利益而無償簽訂的彌償保證契據，當中載有關於股份在聯交所上市的彌償保證；
- (e) 本公司與HBF (BVI)、CEDF (Brewery)、中企基金、Brewery Investors Limited (「Brewery Investors」) 及國利於二零零二年六月十七日訂立的不競爭契據，據此，

HBF (BVI)、CEDF (Brewery)、中企基金、Brewery Investors及國利向本公司承諾，(其中包括)其將不會及將促使其各自的聯繫人(定義見上市規則)不會從事任何業務，而該等業務乃可能與本集團任何成員公司不時從事的任何業務直接或間接競爭；

- (f) 本公司與CEDF (Brewery) 於二零零二年六月十七日訂立的彌償保證契據，據此，CEDF (Brewery) 向本公司契諾，(其中包括)其將就本公司前香港物業的任何主租賃及本公司於二零零二年六月十八日刊發的招股章程(「招股章程」)中的估值報告所披露之中國租賃物業的租約被沒收而產生的一切損失及開支，彌償本公司；
- (g) 本公司與嘉誠亞洲有限公司(「嘉誠」)、第一上海證券有限公司(「第一上海證券」)、香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及野村國際(香港)有限公司(「野村」)(統稱「配售包銷商」)於二零零二年六月二十一日訂立有關有條件配售的配售包銷協議，據此，(其中包括)配售包銷商同意於若干條件達成時，促使或倘未能促使認購，自行以主事人身份向本公司認購本公司按不高於每股股份1.59港元(「發行價」)初步提呈發售以供認購的195,800,000股股份(「新配售股份」)，及向HBF (BVI)認購HBF (BVI)按發行價初步提呈發售以供銷售的22,000,000股股份(「待售股份」)。為本身或代表其他配售包銷商支付予嘉誠的包銷佣金，乃按新配售股份及待售股份發行價總額的4.00%計算；
- (h) 本公司與嘉誠於二零零二年六月二十一日訂立的定價協議，據此，釐定本公司股份的發行價為每股股份1.56港元；
- (i) 由(其中包括)本公司與嘉誠、第一上海證券、滙豐、野村、中國光大融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、嘉華金融有限公司、華信證券(香港)有限公司及新加坡大華亞洲(香港)有限公司(統稱「公開發售包銷商」)，就本公司提呈發售24,200,000股每股面值0.10港元的新股份(「公開發售股份」)以供香港公眾人士認購，而於二零零二年六月十七日簽訂公開發售包銷商協議，據此，(其中包括)公開發售包銷商同意於若干條件達成時，按發行價包銷公開發售股份。為本身或代表其他公開發售包銷商支付予嘉誠的包銷佣金，乃按公開發售股份發行價總額的2.50%計算；

- (j) 於二零零二年六月十八日就國際發售股份而刊發的招股章程及白色申請表格及黃色申請表格；
- (k) Goldenite International Limited (「Goldenite」) 與本公司於二零零二年八月二十八日訂立的買賣協議，據此，本公司同意購入Ballantine Management Limited (「Ballantine」) 的股東貸款20,000,000港元及其所有已發行股本，總代價為70,000,000港元。Goldenite為獨立第三方，與本公司並無關連，而Ballantine為Goldenite當時的全資附屬公司。董事概非Goldenite或Ballantine的董事。本公司於二零零二年八月二十八日刊發的業績公告中公佈此項協議；
- (l) Goldenite、本公司與Ballantine於二零零二年八月二十八日訂立的轉讓契據，據此，Goldenite轉讓其於Ballantine股東貸款20,000,000港元的所有權利、所有權及權益予本公司；
- (m) CEDF (Brewery)、本公司及嘉誠於二零零三年二月二十六日訂立的配售及認購協議，據此，本公司同意按認購價每股股份2.10港元，發行最多達44,000,000股股份予CEDF (Brewery)。本公司於二零零三年二月二十六日已公佈此協議；
- (n) Sun Fai Limited (「Sun Fai」) 與本公司於二零零三年三月十七日訂立的買賣協議，據此，本公司同意購入New-Biz Corporation (「NBC」) 的所有已發行股本及其股東貸款16,320,754港元，總代價為18,000,000港元。Sun Fai為獨立第三方，與本公司並無關連，而NBC為Sun Fai當時的全資附屬公司。董事概非Sun Fai或NBC的董事。本公司於其二零零二年年報中公佈此項協議；
- (o) Sun Fai、本公司與NBC於二零零三年三月十七日訂立的轉讓契據，據此，Sun Fai轉讓其於NBC股東貸款16,320,754港元的所有權利、所有權及權益予本公司；
- (p) Star Treasure Holdings Limited (「Star Treasure」) 與本公司於二零零三年四月九日訂立的買賣協議，據此，本公司同意購入Noble Right Limited的所有已發行股本，代價為20,000,000港元。Star Treasure為獨立第三方，與本公司並無關連，而Noble Right Limited為Star Treasure當時的全資附屬公司。董事概非Star Treasure或Noble Right Limited的董事。本公司於其二零零二年年報中公佈此項協議；

- (q) 策略投資者協議（「策略投資者協議」），須待完成中企基金、CEDF (Brewery) 與 Gardwell Limited於二零零三年六月二十七日簽訂的有條件股份買賣協議後，方可作實。策略投資者協議是由本公司與SABMiller Asia BV（「SABMiller Asia」）於二零零三年七月二十八日無償訂立，其目標為加強訂約方於中國啤酒業的策略、市場及財務狀況。本公司於二零零三年七月二十八日公佈策略投資者協議。根據策略投資者協議，SABMiller Asia與其一致行動人士（不包括路嘉星先生、李文濤先生、符輝先生、鮑劉鎖先生、區致華先生及林傍水先生）被禁止增加其持有的本公司投票權至超過29.7%，由策略投資者協議簽訂日期起計為期三年；及
- (r) 本公司於二零零四年五月一日刊發的終止通知，以終止策略投資者協議。本公司於二零零四年五月四日公佈策略投資者協議的終止。

7. 同意書及資格

根據證券及期貨條例被視為持牌公司的里昂已就本文件的刊行發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

根據證券及期貨條例被視為持牌公司的新百利已就本文件的刊行發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

安永會計師事務所已就本文件的刊行發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

獨立專業物業估值師威格斯已就本文件的刊行發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

8. 其他事項

- (a) 倘本文件的英文及中文版有任何歧義，概以英文版為準。
- (b) 本文件載有若干屬於或可能為前瞻性的陳述（並非歷史實情的陳述），包括，但不限於，有關本集團業務前景及股份市場的陳述。按此性質，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，或會引致實際結果及事態發展，與該等前瞻性陳述所列明或隱含的顯著不同。該等風險及不確定因素包括，但不限於，本文件其他部分所指出者。

9. 備查文件

下列文件將於收購建議仍可供接納期間的一般辦公時間內，於史密夫律師事務所辦事處可供查閱，地址為香港中環畢打街11號告羅士打大廈23字樓：

- (a) 本公司的公司組織章程大綱；
- (b) 本集團截至二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度各年的經審核綜合賬目；
- (c) 威格斯的物業估值報告及估值證書，全文或其節錄部分載於本文件附錄二；
- (d) 新百利的意見函件，全文載於本文件第8至32頁；
- (e) 安永會計師事務所的函件，全文載於本文件第79至80頁；
- (f) 本附錄三「同意書及資格」一段所述里昂、新百利、安永會計師事務所及威格斯發出的同意書；
- (g) 本附錄三「重大合同」一節所述的重大合同；
- (h) 本附錄三「影響董事的安排」一節所述的各項服務合同；及
- (i) 李文濤先生、路嘉星先生、符輝先生、區致華先生、鮑劉鎖先生及林傍水先生同於二零零四年六月一日作出的不可撤回承諾。

釋 義

於本文件，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有守則賦予該詞的涵義
「股東週年大會」	指	本公司將於二零零四年六月二十五日星期五下午四時正假座香港中環交易廣場二期47樓香港美國會Oregon Room舉行的股東週年大會
「安海斯－布希」	指	Anheuser-Busch Companies, Inc.，一家於美利堅合眾國特拉華註冊成立的有限公司
「該公告」	指	本公司於二零零四年六月三日刊發的公告，是有關SABMiller的公告提及SABMiller收購建議將不會延至其首個截止日期(二零零四年六月二十一日)之後，而倘若安海斯－布希於首個截止日期前寄發其收購建議文件，則SABMiller收購建議將正式撤回
「聯繫人」	指	具有守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「里昂」或「財務顧問」	指	里昂證券資本市場有限公司，根據證券及期貨條例的視作持牌法團，獲發牌從事證券及期貨條例下的第4、第6及第9類受規管活動，為本公司有關收購建議的財務顧問
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「本公司」	指	哈爾濱啤酒集團有限公司，一家於開曼群島根據開曼群島一九六一年法律三(以經綜合及修訂者為準)公司法第22條註冊成立，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「披露期間」	指	由二零零三年十一月四日(即收購建議期間開始前六個月之日)至最後實際可行日期為止的期間(包括首尾兩日)
「文件」	指	本公司根據守則的條文刊發日期為二零零四年六月十七日的本回應文件
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及任何執行董事的授權人

「接納表格」	指	隨附收購建議文件有關收購建議的接納表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的委員會，成員包括唐基德博士、薛鳳旋博士、朱文璋先生及Sam Zuchowski先生
「獨立股東」	指	收購人及其一致行動人士除外的本公司股東
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月十四日，即本文件刊發前，為確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利添惠亞洲有限公司，為註冊機構，可從事證券及期貨條例下第1、第4、第6及第7類受規管活動
「收購建議」	指	摩根士丹利代表收購人提出的強制性現金收購建議，收購並未由收購人及與其一致行動的人士實益擁有的所有股份
「收購建議文件」	指	收購人於二零零四年六月十七日刊發載有收購建議的文件及隨付的接納及過戶表格
「收購建議期間」	指	由二零零四年五月四日至(i)接納收購建議截止日期或(ii)收購建議失效或被撤回的日期(以較後者為準)為止的期間
「收購人」	指	Anheuser-Busch Hong Kong Investment Company, Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，並為安海斯－布希的間接全資附屬公司
「購股權」	指	首次公開招股前購股權及首次公開招股後購股權
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「購股權收購建議」	指	摩根士丹利代表收購人將向購股權持有人提出的收購建議，其他詳情載於收購建議文件

釋 義

「首次公開招股後購股權」	指	根據購股權計劃授出的購股權
「首次公開招股前購股權」	指	根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權
「首次公開招股前購股權計劃」	指	本公司於二零零二年六月三日採納並於二零零二年六月十七日修訂的購股權計劃
「中國」	指	中華人民共和國
「認沽權安排」	指	SABMiller Holdings Limited及Advent Strategic Limited就Gardwell Limited股份訂立的安排，詳情載於在二零零二年五月二十四日刊發的SABMiller收購建議文件附錄二第5段，當中載有SABMiller收購建議
「有關期間」	指	收購建議期間開始的日期前兩年起至最後實際可行日期為止的期間(包括首尾兩日)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「SABMiller」	指	SABMiller plc，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司，其股份於倫敦證券交易所及約翰尼斯堡證券交易所上市
「SABMiller收購建議」	指	英高財務顧問有限公司(代表SABMiller (PRC) Holdings Limited)提出有條件自願現金收購建議，以收購全部已發行股份(惟SABMiller (PRC) Holdings Limited及與其一致行動人士已經持有的股份除外)(該收購建議將被正式撤回)
「證券」	指	任何股份、有關股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具
「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	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年六月十七日採納的購股權計劃

釋 義

「新百利」或「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，一家根據證券及期貨條例的視作持牌法團，獲發牌可進行證券及期貨條例下的第1、第4、第6及第9類受規管活動，其被委任為獨立董事委員會有關收購建議的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例所賦予該詞的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「估值」	指	本集團物業權益於二零零四年四月三十日由威格斯進行的估值，其概要載於本文件附錄二
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司