

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



CHINA TIANBAO GROUP DEVELOPMENT COMPANY LIMITED 中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1427)

須予披露交易

購買涿州市高新區一幅地塊的 土地使用權

緒言

於二零二零年一月六日天保房地產開發與賣方簽訂一份該地塊的土地使用權出讓合同，總代價為人民幣246,276,000元。

上市規則之涵義

由於有關土地收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，土地收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵循上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

於二零二零年一月六日天保房地產開發與賣方簽訂一份該地塊的有關土地收購事項的土地使用權出讓合同，總代價為人民幣246,276,000元。

該地塊的總面積為58,610.92平方米，土地使用權出讓年期為期40年，將作其他商服用地用途，包括但不限於商業辦公、酒店及公寓。

土地使用權出讓合同

土地使用權出讓合同的主要條款如下：

日期	:	二零二零年一月三日
賣方	:	涿州市自然資源和規劃局
買方	:	天保房地產開發，為本公司的間接全資附屬公司
該地塊位置	:	該地塊位於中國涿州市高新區永濟東路北側、鵬程大街東側
該地塊總面積	:	該地塊的總面積為58,610.92平方米
該地塊的土地使用權期限	:	該地塊的土地使用權期限為40年，作其他商服用地用途
總代價	:	人民幣246,276,000元，天保房地產開發已在競標時支付了人民幣123,188,000元，代價餘額人民幣123,088,000元將於二零二一年一月二日前支付。總代價將透過本公司全球發售所得款項淨額及本集團內部資源撥付。
代價基準	:	代價乃透過公開掛牌競價方式釐定
該地塊交付日期	:	該地塊將在二零二零年一月十日前由賣方交付給天保房地產開發
其他	:	該地塊的擬建設項目須在二零二零年十月一日之前開工，在二零二三年九月三十日之前竣工，竣工日期經賣方同意可延期一年。

有關中國涿州高新區的資料

河北涿州高新技術產業開發區是一九九二年經省政府批准設立的省級開發區，位於涿州市區東側，規劃面積17.5平方公里，目前已開發建成9.9平方公里。高新區作為新興產業的聚集區、創新驅動的策源地、改革開放的橋頭堡、經濟發展的增長極，經過多年建設，逐步呈現出自己的發展特點和比較優勢，區內基礎設施實現「九通一平」。

進行土地收購事項的理由及裨益

董事認為該地塊處於涿州市高新技術產業開發區，發展潛力巨大，地理位置優勢明顯，鵬程大街北沿至花田路，連接新高速出入口，交通便利，周圍分佈一所幼兒園，一所特教幼兒園，一所九年制義務教育學校及兩所職業技術高校，人群密集，土地開發利用前景廣闊，因此，董事認為土地使用權購買事項的價格合理，將加強本集團在京津冀地區的房地產開發業務；經本公司管理層進行可行性研究後決定同意收購該地塊。

鑑於上述理由及裨益，董事會認為，土地收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，競標條款及土地使用權出讓合同及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事房地產開發及建築承包業務。天保房地產開發是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。天保房地產開發主要從事房地產開發業務。

有關賣方的資料

賣方為涿州市自然資源和規劃局，是涿州市人民政府的下屬機構。

據各董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，涿州市人民政府(即賣方所屬機構)為政府機關，且涿州市人民政府及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方，及並非本公司關連人士。

上市規則的涵義

由於土地收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，土地收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵循上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「競標」	指	該地塊的國有建設用地使用權的競標
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國天保集團發展有限公司(股份代號：1427)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地收購事項」	指	通過競標收購該地塊的土地使用權
「該地塊」	指	一幅位於中國涿州市高新區永濟東路北側、鵬程大街東側的地塊，總面積58,610.92平方米
「土地使用權出讓合同」	指	天保房地產開發與賣方於二零二零年一月六日簽訂有關土地收購事項之國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天保房地產開發」	指	天保房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	涿州市自然資源和規劃局
「%」	指	百分比

概不保證本公告所載有關本集團業務發展之任何前瞻性陳述及本公告所載之任何事宜可獲達成、將會實際發生或將會實現或屬完整或準確。本公司股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，且不應過渡依賴本公告所披露之資料。本公司任何股東或潛在投資者如有疑問，務請尋求專業顧問之意見。

承董事會命
中國天保集團發展有限公司
董事長
李保田

香港，二零二零年一月六日

於本公告日期，本公司執行董事為李保田先生、申麗鳳女士、王新玲女士、李亞睿鑫先生、臧凜先生及王慧杰女士；及本公司獨立非執行董事為李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生。