

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分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。

ZALL卓爾智联

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智联集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

有關

(1) 出售目標公司之股權

及

(2) 提供擔保及抵押之

須予披露交易

(1) 出售事項

於二零二二年十二月三十日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買股權，相當於目標公司之全部股權，代價為人民幣1,001.0百萬元。

於完成後，本集團不再於出售集團擁有任何權益，而出售集團將不再為本集團之附屬公司。出售集團之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

(2) 提供擔保及抵押

於二零二二年十二月三十日，出售集團擁有由銀行提供本金額約為人民幣331.4百萬元之未償還貸款，由本集團擔保及／或本集團之若干物業作抵押。由於完成後出售集團將不再為本集團之附屬公司，此後提供擔保及抵押將構成本集團向獨立於本公司及其關連人士之實體提供之財務援助。

由於提供財務援助之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，提供擔保及抵押構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

(1) 出售事項

緒言

於二零二二年十二月三十日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買股權，相當於目標公司之全部股權，代價為人民幣1,001.0百萬元。

股權轉讓協議之主要條款

日期

二零二二年十二月三十日(交易時段後)

訂約方

(i) 賣方；及

(ii) 買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事項

賣方同意出售，而買方同意購買股權(相當於目標公司之全部股權)。

代價及支付條款

代價人民幣1,001.0百萬元將於簽立股權轉讓協議後30日內由買方悉數轉入賣方指定的銀行賬戶。

完成

完成須於下列程序全部完成後，方會落實：

- (i) 賣方及買方已於股權轉讓協議簽字及蓋章；
- (ii) 買方已悉數支付代價；及
- (iii) 賣方與買方已完成目標公司管理的交接，包括公章、法定文件、資產以及財務相關文件。

違約責任

倘任何一方違反股權轉讓協議之約定，違約方應向守約方支付違約金人民幣50.0百萬元。

倘股權轉讓協議因任何一方違反該協議而未能生效，則違約方須承擔其違約導致之損失及損害。

代價基準

出售事項之代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考於二零二二年九月三十日目標公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值約人民幣1,205.0百萬元、賣方於目標公司之股本權益人民幣1,001.0百萬元及現行市況。

進行出售事項之理由及裨益

近年來，新冠疫情給本集團的線下實體市場帶來巨大挑戰。本集團一直主動尋求機會以保持其財務靈活性並減少負債，包括出售其非核心資產及業務。由於本集團預期(i)中國房地產行業在現行市況下將繼續面臨挑戰；及(ii)天津消費品批發商場仍處在開發階段，可能需要投入額外資金，董事會認為出售事項的當前要約給本集團帶來改善流動資金並變現於目標公司權益之現有價值的良機。本集團可將其財務及管理資源重新分配於本集團其他業務，以改善本集團營運效率。此外，出售事項之所得款項淨額可改善流動資金並增強本集團之整體財務狀況。

經考慮上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款（包括出售事項之代價）乃正常商業條款並屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，本集團不再於出售集團擁有任何權益，而出售集團將不再為本集團之附屬公司。出售集團之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

經參考目標公司於二零二二年九月三十日之經審核綜合資產淨值約人民幣1,205.0百萬元，於扣除出售事項相關開支後，本集團預計因出售事項錄得虧損淨額約人民幣204.7百萬元。出售事項之實際虧損或會有別於上述金額，有待本公司核數師審查及最終審核。

預期出售事項之所得款項淨額將按以下方式動用：(i)約95%用於償還債務；及(ii)約5%用作一般營運資金。

有關訂約方之資料

本集團及賣方

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事建設和運營消費品、農產品、化工、塑料原材料、黑色及有色金屬等B2B電商交易平台，及於中國提供金融、物流、跨境交易、倉儲及供應鏈管理等相關服務。本集團亦於中國開發和運營大型消費品批發商場。

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股及物業開發。

買方

買方為一間於中國成立之有限公司。其主要於中國從事商場營運及管理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司。其持有天津卓爾管理、天津卓爾城物業服務、天津卓爾電子商務及天津卓爾物流各自之全部股權。其主要業務活動為物業開發及相關服務。於本公告日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司及賣方之直接全資附屬公司。

下表載列目標公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(摘錄自本集團經審核綜合財務報表)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	23,435	2,245
除稅前溢利／(虧損)	(86,973)	23,838
除稅後溢利／(虧損)	(76,225)	12,731

目標公司於二零二二年九月三十日之經審核綜合資產淨值約為人民幣1,205.0百萬元。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

(2) 提供擔保及抵押

於二零二二年十二月三十日，出售集團擁有本金額約為人民幣331.4百萬元之未償還貸款，由本集團擔保及／或本集團之若干物業作抵押。由於完成後出售集團將不再為本集團之附屬公司，此後提供擔保及抵押將構成本集團向獨立於本公司及其關連人士之實體提供之財務援助。

本集團、買方及各被擔保方於二零二二年十二月三十日訂立彌償協議，據此，被擔保方同意按擔保及抵押下之未償還貸款結餘每年2.0%向本集團支付擔保費，直至各未償還貸款之還款日期為止。根據彌償協議，買方亦(i)就未償還貸款向本集團提供背對背擔保；(ii)就出售集團妥為履行有關擔保費支付責任提供擔保；及(iii)悉數彌償本集團之責任(包括所有本集團就擔保及抵押而支付之費用及蒙受之成本)。

本集團以出售集團為受益人提供且於二零二二年十二月三十日仍未解除之擔保及抵押之主要條款如下：

擔保協議A：

授出日期：二零一五年七月十七日

訂約方：(i) 目標公司(作為被擔保方)
(ii) 賣方及武漢漢口北商貿市場投資(作為擔保人)
(iii) 中國工商銀行股份有限公司天津河西支行(作為貸款人)

擔保範圍：擔保人同意就目標公司妥為履行有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人提供金額為約人民幣165.0百萬元(於股權轉讓協議日期之未償還貸款金額)之擔保，包括但不限於本金額，連同任何利息、違約利息、賠償、違約賠償金及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保期限：自還款到期日二零二五年六月十二日起兩年。

擔保協議B：

授出日期：二零一四年六月六日

訂約方：(i) 目標公司(作為被擔保方)
(ii) 武漢漢口北商貿市場投資(作為擔保人)
(iii) 中國工商銀行股份有限公司天津河西支行(作為貸款人)

擔保範圍 : 擔保人同意就目標公司妥為履行有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人提供金額為約人民幣79.2百萬元(於股權轉讓協議日期之未償還貸款金額)之擔保,包括但不限於本金額,連同任何利息、違約利息、賠償、違約賠償金及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保期限 : 自還款到期日二零二三年九月十二日起兩年。

擔保協議C :

授出日期 : 二零一九年九月二十六日

訂約方 : (i) 目標公司(作為被擔保方)
(ii) 賣方及崔先生(作為擔保人)
(iii) 天津西青中銀富登村鎮銀行股份有限公司(作為貸款人)

擔保範圍 : 擔保人同意就目標公司妥為履行有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人提供金額為約人民幣16.0百萬元(於股權轉讓協議日期之未償還貸款金額)之擔保,包括但不限於本金額,連同任何利息、違約利息、賠償、違約賠償金及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保期限 : 自還款到期日二零二三年九月二十六日起兩年。

擔保協議D：

- 授出日期：二零一九年十一月十一日
- 訂約方：(i) 天津卓爾管理(作為被擔保方)
- (ii) 賣方、目標公司及崔先生(作為擔保人)
- (iii) 天津西青中銀富登村鎮銀行股份有限公司(作為貸款人)
- 擔保範圍：擔保人同意就天津卓爾管理妥為履行有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人提供金額為約人民幣14.7百萬元(於股權轉讓協議日期之未償還貸款金額)之擔保，包括但不限於本金額，連同任何利息、違約利息、賠償、違約賠償金及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。
- 擔保期限：自還款到期日二零二三年十一月十二日起兩年。

擔保協議E及抵押協議E：

- 授出日期：二零二一年二月七日
- 訂約方：(i) 天津卓爾管理(作為被擔保方)
- (ii) 賣方及目標公司(作為擔保人)
- (iii) 武漢漢口北商貿市場投資(作為抵押人)
- (iv) 天津市北辰村鎮銀行股份有限公司(作為貸款人及承押人)

擔保／抵押範圍 : 擔保人同意提供擔保及抵押人同意就天津卓爾管理妥為履行有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人就於股權轉讓協議日期之未償還貸款金額約人民幣28.5百萬元質押總建築面積為約6,261.1平方米之物業，包括但不限於本金額，連同任何利息、違約利息、賠償、違約賠償金及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保期限 : 自還款到期日二零二四年二月六日起三年。

抵押期限 : 直至悉數償還未償還貸款結餘。

擔保協議F及抵押協議F :

授出日期 : 二零二一年三月二十二日

訂約方 : (i) 天津卓爾管理(作為被擔保方)
(ii) 賣方及目標公司(作為擔保人)
(iii) 武漢漢口北商貿市場投資(作為抵押人)
(iv) 寧夏銀行股份有限公司天津西青支行(作為貸款人及承押人)

擔保／抵押範圍 : 擔保人同意提供擔保及抵押人同意就妥為履行天津卓爾管理有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人就於股權轉讓協議日期之未償還貸款金額約人民幣28.0百萬元質押總建築面積為約7,163.5平方米之物業，包括但不限於本金額，連同任何利息、違約利息、賠償、違約賠償金及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保期限：自還款到期日二零二三年三月二十二日起三年。

抵押期限：直至悉數償還未償還貸款結餘。

提供擔保及抵押之理由及裨益

擔保及抵押之條款已事先於本集團持有出售集團時與各銀行進行磋商。持續提供擔保及抵押是買方就與本集團訂立股權轉讓協議所考慮的因素之一。考慮到(i)「進行出售事項之理由及裨益」一節所述之出售事項裨益；及(ii)買方及被擔保方與本集團訂立彌償協議，本集團同意於完成後持續提供擔保及抵押。根據彌償協議，為換取本集團提供擔保及抵押，被擔保方將按擔保及抵押下於股權轉讓協議日期之未償還貸款結餘每年2.0%向本集團支付擔保費，直至各未償還貸款之還款日期為止。經考慮預計因提供擔保及抵押而將自擔保費產生收入、出售集團承擔貸款負債及買方提供背對背擔保並應彌償本集團因被擔保方違約而就擔保及抵押產生之任何費用，董事(包括獨立非執行董事)認為持續提供擔保及抵押之條款乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且持續提供擔保及抵押符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

被擔保方

目標公司為一間於中國成立之有限公司。其主要業務活動為物業開發及相關服務。

天津卓爾管理為一間於中國成立之有限公司及目標公司之全資附屬公司。其主要從事投資控股及物業開發。

擔保人及抵押人

賣方為一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股及物業開發。

武漢漢口北商貿市場投資為一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股及物業開發。

目標公司為一間於中國成立之有限公司。其主要業務活動為物業開發及相關服務。

崔先生為賣方之前董事，彼於二零二零年九月辭任。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，崔先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

貸款人及承押人

中國工商銀行股份有限公司天津河西支行為中國持牌商業銀行，為企業及個人銀行客戶提供各種金融服務。

天津西青中銀富登村鎮銀行股份有限公司為中國持牌商業銀行，為企業及個人銀行客戶提供各種金融服務。

天津市北辰村鎮銀行股份有限公司為中國持牌商業銀行，為企業及個人銀行客戶提供各種金融服務。

寧夏銀行股份有限公司天津西青支行為中國持牌商業銀行，為企業及個人銀行客戶提供各種金融服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各貸款人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

由於提供財務援助之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，提供擔保及抵押構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卓爾智聯集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2098）
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成股權之出售及購買
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價人民幣1,001.0百萬元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	股權之出售
「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司
「股權」	指	於本公告日期賣方所持目標公司的全部股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二二年十二月三十日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本集團就未償還貸款提供之擔保
「擔保費」	指	被擔保方就本集團提供擔保及抵押提供之擔保費用
「被擔保方」	指	目標公司及天津卓爾管理，即擔保之被擔保方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「彌償協議」	指	本集團、買方與各被擔保方就持續提供擔保及抵押訂立的日期為二零二二年十二月三十日之彌償協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「崔先生」	指	崔錦鋒先生為賣方之前董事，彼於二零二零年九月辭任。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，崔先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「抵押」	指	本集團提供之作為未償還貸款抵押品之抵押
「未償還貸款」	指	於股權轉讓協議日期各銀行向出售集團提供之本金額約人民幣331.4百萬元之未償還銀行貸款
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義及定義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	武漢華商時代集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	卓爾發展(天津)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「天津卓爾城物業服務」	指	天津卓爾城物業服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「天津卓爾電子商務」	指	天津卓爾電子商務有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「天津卓爾物流」	指	天津卓爾物流有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司

「天津卓爾管理」	指	天津卓爾電商城管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「武漢漢口北商貿市場投資」	指	武漢漢口北商貿市場投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本集團之全資附屬公司
「賣方」	指	卓爾智聯集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零二二年十二月三十日

於本公告日期，董事會由九名成員組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、余偉先生及夏里峰先生；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。