

香港交易及 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 不 ，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明 不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚 該等內容而引致的任何損失承擔任何 任。

ZALL Development
Zall Development Group Ltd.
卓 發 展 集 團 有 限 公 司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2098)

關 出 售
附 屬 公 司 股 權 之
須 予 披 露 交 易

卓 瀋 陽 股 權 轉 讓 及 卓 孝 感 股 權 轉 讓

茲 述本公司與 盛就本公司與 盛為可能出售股權訂立之諒解備忘錄而於二零一五年四月九日刊發之聯合公告。

於二零一五年六月二十四日(交易時段後)，本公司之間 全 附屬公司卓爾香港與 盛訂立下列協議：(i)卓爾瀋陽股權轉讓協議，據此，卓爾香港有條件同意出售，而 盛有條件同意 卓爾瀋陽股權，總代價為人民幣587,000,000元，將以 每股代價股份1.35港元之發行價配發及發行543,517,500股入 列作繳足之代價股份之方式支付；及(ii)卓爾孝感股權轉讓協議，據此，卓爾香港有條件同意出售，而 盛有條件同意 卓爾孝感股權，總代價為人民幣149,000,000元，將以 每股代價股份1.35港元之發行價配發及發行137,962,500股入 列作繳足之代價股份之方式支付。

上 市 規 則 之 涵 義

由於有關股權轉讓之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，股權轉讓合併 成本公司之須予披露交易，故須遵守通知及公告規定。

緒言

茲述本公司與盛就本公司與盛為可能出售股權訂立之諒解備忘錄而於二零一五年四月九日刊發之聯合公告。

於二零一五年六月二十四日(交易時段後)，本公司之間全附屬公司卓爾香港與盛訂立下列協議：(i)卓爾瀋陽股權轉讓協議，據此，卓爾香港有條件同意出售，而盛有條件同意卓爾瀋陽股權，總代價為人民幣587,000,000元，將以每股代價股份1.35港元之發行價配發及發行543,517,500股入列作繳足之代價股份之方式支付；及(ii)卓爾孝感股權轉讓協議，據此，卓爾香港有條件同意出售，而盛有條件同意卓爾孝感股權，總代價為人民幣149,000,000元，將以每股代價股份1.35港元之發行價配發及發行137,962,500股入列作繳足之代價股份之方式支付。

於卓爾瀋陽股權轉讓完成及卓爾孝感股權轉讓完成後，卓爾香港將保留卓爾發展瀋陽及卓爾發展孝感各自10%之股權。因此，該等目標公司於股權轉讓後將不再為本公司之附屬公司。

該等股權轉讓協議之主要條款載列如下：

卓瀋陽股權轉讓協議之主要條款

且

二零一五年六月二十四日

訂方

方：卓爾香港，一間根據香港法例成立之公司及為本公司之間全附屬公司。於本公告日期，卓爾香港直擁有卓爾發展瀋陽之100%股權。

方：盛股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於聯交所上市(股份代：00607)。

將予出售之資產

卓爾香港有條件同意出售而盛有條件同意卓爾瀋陽股權(即卓爾發展瀋陽之90%股權)，不附帶一切產權擔，並享有其現時或其後附帶之所有權利。

代價

卓爾瀋陽股權轉讓代價為人民幣587,000,000元，其將於所有卓爾瀋陽股權轉讓付款條件已獲達成或獲免(視乎情況而定)後三個營業日內，以發行價每股代價股份1.35港元向卓爾香港配發及發行543,517,500股代價股份(入列為繳足)之方式支付。

釐定代價之基準

卓爾瀋陽股權轉讓代價乃由卓爾香港與盛基於較卓爾發展瀋陽於二零一四年十二月三十一日之90%股權之審核產淨值之比例溢價10%，並考慮卓爾發展瀋陽之業務表現及業務前景後協定。根據審核務報表，卓爾發展瀋陽於二零一四年十二月三十一日之90%股權之比例產淨值為人民幣534,443,000元。

支付代價之條件

盛根據卓爾瀋陽股權轉讓協議支付代價須待達成及／或免(視乎情況而定)下文所載之卓爾瀋陽股權轉讓付款條件後，方可作實：

- (i) 盛合理信有關(其中包括)卓爾發展瀋陽、瀋陽項目土地及瀋陽項目發展之業務及法律方面之盡職審查結果，且於卓爾瀋陽股權轉讓完成前並無盛不予受之有關結果出現重大變動；
- (ii) 盛已收取中國律師就中國法律方面發出之有關卓爾瀋陽股權轉讓、瀋陽項目土地及瀋陽項目發展之法律意見，並於所有重大方面獲盛合理信；
- (iii) 盛已就卓爾瀋陽股權轉讓協議、卓爾瀋陽股權轉讓及卓爾瀋陽股權轉讓協議項下擬進行之其他交易刊發相關公告及通函(如適用)及根據上市規則取得股東批准(如適用)；
- (iv) 本公司已就卓爾瀋陽股權轉讓協議、卓爾瀋陽股權轉讓及卓爾瀋陽股權轉讓協議項下擬進行之其他交易刊發相關公告及通函(如適用)及根據上市規則取得股東批准(如適用)；
- (v) 有關訂方已簽署卓爾瀋陽交易文件及附帶協議及其項下擬進行之文件，而其正本已供予盛；

- (vi) 盛合理認為，卓爾瀋陽股權轉讓完成已令人滿意進行；
- (vii) 無有關瀋陽項目土地、瀋陽項目發展及卓爾發展瀋陽之重大不利變動；
- (viii) 卓爾瀋陽股權轉讓協議及卓爾瀋陽交易文件所載之卓爾香港之聲明及保證仍屬真實、準確及並無誤導成份；
- (ix) 無阻止(或有意阻止)卓爾瀋陽股權轉讓或卓爾瀋陽股權轉讓協議項下擬進行之其他交易之限制、禁制、禁制令、失效或其他限制；及
- (x) 卓爾香港已遵守其於卓爾瀋陽股權轉讓協議及卓爾瀋陽交易文件項下之所有義務。

盛可有條件或無條件 免上文所載之全部或部份條件，惟條件(iii)、(iv)及(ix)不可 免。於本公告日期，條件(iii)至(v)已獲達成。

完成

卓爾瀋陽股權轉讓完成將於二零一五年六月二十六日進行，其後 盛將向卓爾發展瀋陽委派 務人員及其他工作 人員。卓爾香港將向 盛 供(其中包括)卓爾發展瀋陽之法定記錄及其他 冊及 目(包括 務報表)並 交有關股東決議案及董事會決議案以變更 盛 示之卓爾發展瀋陽之銀行 戶之 權簽署人。

於卓爾瀋陽股權轉讓完成日期至完成向有關工商局登記卓爾瀋陽股權轉讓(應於卓爾瀋陽股權轉讓完成日期後六個月內完成)之日期期間，卓爾發展瀋陽將須受有關其 務及營運之若干限制性契諾所規限。

止

倘卓爾瀋陽股權轉讓協議出現任何嚴重違反，且並未於守 方向違 方發出書面通知後二十(20)個營 日內補救，則守 方將有權 止卓爾瀋陽股權轉讓協議及卓爾瀋陽交易文件，並讓違 方對所蒙受之所有損失及損害 償 法律 任。

卓 孝感股權轉讓協議之主要條款

日

二零一五年六月二十四日

訂 方

方：卓爾香港，一間根據香港法例成立之公司及為本公司之間全 附屬公司。
於本公告日期，卓爾香港直 擁有卓爾發展孝感之100%股權。

方：盛 股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司及於聯交所上市
(股份代：00607)。

將予出售之資產

卓爾香港已有條件同意出售而 盛已有條件同意 卓爾孝感股權(即卓爾商 孝感之90%股權)，不附帶一切產權 擔，並享有其現時或其後附帶之所有權利。

代價

卓爾孝感股權轉讓代價為人民幣149,000,000元，其將於所有卓爾孝感股權轉讓付款條件已獲達成或獲 免(視乎情況而定)後三個營 日內，以 發行價每股代價股份1.35港元向卓爾香港配發及發行137,962,500股代價股份(入 列為繳足)之方式支付。

釐定代價之基準

卓爾孝感股權轉讓代價乃由卓爾香港與 盛基於較卓爾商 孝感及卓爾發展孝感於二零一四年十二月三十一日之90%股權之 審核 產淨值之比例溢價10%，並 考慮卓爾商 孝感及卓爾發展孝感之 務表現及 務前景後協定。由於卓爾發展孝感僅自二零一五年六月八日起成為卓爾商 孝感之附屬公司，故卓爾發展孝感截至二零一四年十二月三十一日止年度之 務報表並未合併至卓爾商 孝感截至二零一四年十二月三十一日止年度之 務報表。

根據各自之 審核 務報表，卓爾商 孝感及卓爾發展孝感於二零一四年十二月三十一日之90%股權之 比例計算之 產淨值總額為 人民幣135,753,000元。由於卓爾發展孝感僅

自二零一五年六月八日起成為卓爾商 孝感之附屬公司，故卓爾發展孝感截至二零一四年十二月三十一日止年度之 務報表並未合併至卓爾商 孝感截至二零一四年十二月三十一日止年度之 務報表。

支付代價之條件

盛根據卓爾孝感股權轉讓協議支付代價須待達成及／或 免(視乎情況而定)下文所載之卓爾孝感股權轉讓付款條件後，方可作實：

- (i) 盛合理信 有關(其中包括)卓爾商 孝感、卓爾發展孝感、孝感投 協議、孝感擁有項目土地、孝感租 項目土地及根據孝感投 協議之發展項目之 務及法律方面之盡職審查 果，且於卓爾孝感股權轉讓完成前並無 盛不予 受之有關 果出現重大變動；
- (ii) 盛已收取中國律師就中國法律方面發出之有關卓爾孝感股權轉讓、孝感擁有項目土地、孝感租 項目土地及根據孝感投 協議之發展項目之法律意見，並於所有重大方面獲 盛合理信 ；
- (iii) 盛已就卓爾孝感股權轉讓協議、卓爾孝感股權轉讓及卓爾孝感股權轉讓協議項下擬進行之其他交易刊發相關公告及／或通函(如適用)及根據上市規則取得股東批准(如適用)；
- (iv) 本公司已就卓爾孝感股權轉讓協議、卓爾孝感股權轉讓及卓爾孝感股權轉讓協議項下擬進行之其他交易刊發相關公告及通函(如適用)及根據上市規則取得股東批准(如適用)；
- (v) 有關訂 方已簽署卓爾孝感交易文件及附帶協議及其項下擬進行之文件而其正本已供予 盛；
- (vi) 盛合理認為，卓爾孝感股權轉讓完成已令人滿意進行；
- (vii) 無有關孝感擁有項目土地、孝感租 項目土地、根據孝感投 協議之發展項目、卓爾商 孝感及卓爾發展孝感之重大不利變動；

- (viii)卓爾孝感股權轉讓協議及卓爾孝感交易文件所載之卓爾香港之聲明及保證仍屬真實、準確及並無誤導成份；
- (ix) 無阻止(或有意阻止)卓爾孝感股權轉讓或卓爾孝感股權轉讓協議項下擬進行之其他交易之限制、禁制、禁制令、失效或其他限制；及
- (x) 卓爾香港已遵守其於卓爾孝感股權轉讓協議及卓爾孝感交易文件項下之所有義務。

盛可有條件或無條件 免上文所載之全部或部份條件，惟條件(iii)、(iv)及(ix)不可 免。於本公告日期，條件(iii)至(v)已獲達成。

完成

卓爾孝感股權轉讓完成將於二零一五年六月二十六日進行，其後 盛將向卓爾商 孝感委派 務人員及其他工作 人員及委任其代表作為卓爾商 孝感及卓爾發展孝感之董事。卓爾香港將向 盛 供(其中包括)卓爾商 孝感及卓爾發展孝感之法定記錄及其他 冊及目(包括 務報表)並 交有關股東決議案及董事會決議案以變更 盛 示之卓爾商 孝感及卓爾發展孝感之銀行 戶之 權簽署人。

於卓爾孝感股權轉讓完成日期至完成向有關工商局登記卓爾孝感股權轉讓(應於卓爾孝感股權轉讓完成日期後六個月內完成)之日期期間，卓爾商 孝感及卓爾發展孝感均須受有關彼等之 務及營運之若干限制性契諾所規限。

止

倘卓爾孝感股權轉讓協議出現任何嚴重違反，且並未於守 方向違 方發出書面通知後二十(20)個營 日內補救，則守 方將有權 止卓爾孝感股權轉讓協議及卓爾孝感交易文件，並讓違 方對所蒙受之所有損失及損害 償 法律 任。

一般事項

代價總額

卓爾瀋陽股權轉讓代價

(人民幣587,000,000元透過配發及發行543,517,500股

入 列為繳足之代價股份支付，發行價為每股

代價股份1.35港元) 人民幣587,000,000元

卓爾孝感股權轉讓代價

(人民幣149,000,000元透過配發及發行137,962,500股

入 列為繳足之代價股份支付，發行價為每股

代價股份1.35港元) 人民幣149,000,000元

代價總額 人民幣736,000,000元

集團之資料

本公司為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於主板上市。

卓爾香港為本公司之間 全 附屬公司，於本公告日期，直 全 擁有卓爾發展瀋陽及卓爾商 孝感。

本公司為一間投 股公司。本集團為一間一流的大型物 開發商及營運商，專注於在中國 供消 品批發商場及商用空間。

豐盛之資料

盛為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於主板上市。 盛及其附屬公司主要於中國從事 色建築、 色城鎮EPC(工程 施工)、EMC(能源管理合)服務及房地產開發 務。

除季先生(盛之主席、首席執行官、執行董事兼 股股東)間 有本公司 8.25%股權外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信， 盛及其最 實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該等目標公司之資料

該等目標公司主要於中國從事住宅及商 物 發展。

卓爾發展瀋陽

於本公告日期，卓爾發展瀋陽為卓爾香港之直 全 附屬公司。卓爾發展瀋陽為瀋陽項目土地之擁有人，現正進行瀋陽項目發展。

根據 審核 務報表，卓爾發展瀋陽於二零一四年十二月三十一日之 產總值及 產淨值分別 為人民幣1,096,605,000元及人民幣593,825,000元。

下文載有卓爾發展瀋陽截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個 政年度之 務料 要。截至二零一三年十二月三十一日止年度之未 審核數據乃根據香港 務報告準則 製，而截至二零一四年十二月三十一日止年度之 審核數據乃摘錄自根據香港 務報告準則 製之 審核 務報表。

	截至	
	十二 三十一日止年度	二零一四年
	二零一三年	二零一四年
	未 審核	審核
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前 損	15,779	16,257
除稅後 損	13,259	12,319

於卓爾瀋陽股權轉讓完成後，卓爾發展瀋陽將不再為本公司之附屬公司。

卓爾商 孝感及卓爾發展孝感

於本公告日期，卓爾商 孝感為卓爾香港之直 全 附屬公司。自二零一五年六月八日起，卓爾發展孝感已由卓爾商 孝感直 全 擁有。由於卓爾發展孝感僅自二零一五年六月八日起成為卓爾商 孝感之附屬公司，故卓爾發展孝感截至二零一四年十二月三十一日止年度之 務報表並未合併至卓爾商 孝感截至二零一四年十二月三十一日止年度之 務報表。

卓爾商 孝感及卓爾發展孝感於孝感投 協議所規定之一項旅遊房地產項目中擁有權益，現時根據(其中包括)孝感投 協議擁有孝感擁有項目土地及租 孝感租 項目土地。

根據 審核 務報表，卓爾商 孝感於二零一四年十二月三十一日之 產總值及 產淨值分別 為人民幣94,783,000元及人民幣93,597,000元。

下文載有卓爾商 孝感自註冊成立日期(二零一三年九月二十六日)起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止 政年度之 務 料 要。自註冊成立日期起至二零一三年十二月三十一日止期間之未 審核數據乃根據香港 務報告準則製，而截至二零一四年十二月三十一日止年度之 審核數據乃摘錄自根據香港 務報告準則製之 審核 務報表。

	自註冊 成立日 起至 二零一三年 十二 三十一日 止 間 未 審核 人民幣千元	截至 二零一四年 十二 三十一日 止年度 審核 人民幣千元
除稅前 損	6	6,396
除稅後 損	6	6,396

根據 審核 務報表，卓爾發展孝感於二零一四年十二月三十一日之 產總值及 產淨值分別 為人民幣106,405,000元及人民幣57,239,000元。

下文載有卓爾發展孝感自註冊成立日期(二零一四年二月二十一日)起至二零一四年十二月三十一日止期間之 務 料 要。自註冊成立日期起至二零一四年十二月三十一日止期間之 審核數據乃摘錄自根據香港 務報告準則製之 審核 務報表。

	自註冊成立日 起至二零一四年 十二 三十一日 止 間 審核 人民幣千元
除稅前 損	3,682
除稅後 損	2,761

於卓爾孝感股權轉讓完成後，卓爾商 孝感及卓爾發展孝感均將不再為本公司之附屬公司。

進行出售之理由及裨益

本集團正調整其主營業務，並將集中其資源至核心業務分部，即開發及運營大型消費品批發商場及有關增值業務，如倉儲、物流、電子商及金融服務。該等目標公司正被出售，原因是其主營業務(即住宅及商物發展)不符合本集團之核心業務分部及未來方向。

該等股權轉讓協議之條款乃由其訂方公平磋商後釐定，董事認為該等股權轉讓協議之條款(包括代價)乃公平磋商後，正常商條款達致及屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於卓爾瀋陽股權轉讓完成及卓爾孝感股權轉讓完成後，該等目標公司將不再為本公司之附屬公司，因此，其資產、負債及債務將不再合併至本公司之財務報表。

本公司預期股權轉讓產生之收益為人民幣65,804,000元，即人民幣52,557,000元產生自卓爾瀋陽股權轉讓及人民幣13,247,000元產生自卓爾孝感股權轉讓，計算如下：

	人民幣元
卓爾瀋陽股權之資產淨值之面值	534,443,000
卓爾瀋陽股權轉讓代價	587,000,000
卓爾瀋陽股權轉讓產生之收益	52,557,000
	人民幣元
卓爾孝感股權之資產淨值之面值	135,753,000
卓爾孝感股權轉讓代價	149,000,000
卓爾孝感股權轉讓產生之收益	13,247,000

股權轉讓之代價，即681,480,000股代價股份被分類為可供出售證券，而董事會現時並不打算出售全部或任何部份代價股份。

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%而所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，股權轉讓 成本公司之須予披露交易，故須遵守通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所 外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「營 日」	香港及中國所有 牌銀行開門營 之日子(不包括星期六、星期日、銀行假期或公眾假期)
「本公司」	卓爾發展集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市，股份代 為2098
「代價股份」	將作為股權轉讓代價發行之 盛股本中每股面值0.01港元之普通股，其將在各方面與 盛於該日已發行之所有其他普通股享有同等地位
「關連人士」	具有上市規則界定之相同涵義及釋義
「董事」	本公司董事
「股權」	卓爾瀋陽股權及卓爾孝感股權
「股權轉讓」	卓爾瀋陽股權轉讓及卓爾孝感股權轉讓
「該等股權轉讓協議」	卓爾瀋陽股權轉讓協議及卓爾孝感股權轉讓協議
「 盛」	盛 股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市，股份代 為607
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定 幣
「香港」	中國香港特別行政區

「香港 務報告準則」	香港 務報告準則
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「主板」	聯交所主板
「季先生」	季昌群先生， 盛之主席、首席執行官、執行董事兼 股股東
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	人民幣，中國之法定 幣
「股東」	本公司股東
「瀋陽項目發展」	於瀋陽項目土地上進行之住宅物 發展項目
「瀋陽項目土地」	位於中國遼寧省瀋陽市于洪區造化鎮造化村之兩幅土地，總地盤面積 105,959平方米及總建築面積 209,779平方米，由卓爾發展瀋陽擁有及現 於發展中
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	卓爾商 孝感、卓爾發展孝感及卓爾發展瀋陽
「孝感投 協議」	本公司與中國湖北省孝感市孝南區人民政府訂立之日期為二零一三年七月六日之投 協議，據此，本公司於中國湖北省孝感市孝南區 店鎮及其附近地區進行旅遊房地產項目
「孝感擁有項目土地」	位於中國湖北省孝感市孝南區 店鎮黃孝南路造化村之土地，由卓爾商 孝感及卓爾發展孝感根據孝感投 協議擁有及現於發展中

「卓爾瀋陽股權轉讓付款條件」	誠如本公告「卓爾瀋陽股權轉讓協議之主要條款」一節項下之「支付代價之條件」一段所載列，支付卓爾瀋陽股權轉讓代價須達成及／或免(視乎情況而定)之條件
「卓爾瀋陽交易文件」	卓爾瀋陽股權轉讓協議及訂方之間訂立之任何其他相關協議或文件
「卓爾商 孝感」	卓爾商 發展(孝感)有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於本公告日期為卓爾香港之直全 附屬公司
「卓爾孝感股權」	卓爾商 孝感之90%股權
「卓爾孝感股權轉讓」	轉讓卓爾孝感股權
「卓爾孝感股權轉讓協議」	卓爾香港與 盛就卓爾孝感股權轉讓訂立之日期為二零一五年六月二十四日之 協議
「卓爾孝感股權轉讓完成」	根據卓爾孝感股權轉讓協議之條款及條件完成卓爾孝感股權轉讓
「卓爾孝感股權轉讓完成日期」	卓爾孝感股權轉讓完成將予進行之日期(即二零一五年六月二十六日)
「卓爾孝感股權轉讓代價」	誠如本公告「卓爾孝感股權轉讓協議之主要條款」一節項下之「代價」一段所載列， 盛根據卓爾孝感股權轉讓協議之條款就卓爾孝感股權轉讓應付之總代價
「卓爾孝感股權轉讓付款條件」	誠如本公告「卓爾孝感股權轉讓協議之主要條款」一節項下之「支付代價之條件」一段所載列，支付卓爾孝感股權轉讓代價須達成及／或免(視乎情況而定)之條件

「卓爾孝感交易
文件」

卓爾孝感股權轉讓協議及訂 方之間訂立之任何其他相關協議
或文件

「%」

百分比

承董事會命
卓 發展集團 有限公司
主席
閻志

香港，二零一五年六月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括本公司的執行董事閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；本公司的非執行董事傅高潮先生；以及本公司的獨立非執行董事 瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生。