

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 卓爾智聯

ZALL Group Corporation
卓爾智聯集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：)

有關

(1) 出售目標公司之股權

及

(2) 提供 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 高 用百分比率(定義見上市規則)超 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 守上市規則項下的 知及公告規定。

(2) 提供 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 額約為人民幣331.4百萬元之 償 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 人士之實體提供之財務援助。

由於提供財務援助之 高 用百分比率(定義見上市規則)超 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，故須守上市規則項下的 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 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

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 詢後所深知、全悉及確信，買方及其 終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關 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 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 完成後，方 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。

約責任

倘任何一方 反股權轉讓協議之約定， 約方應向守約方支付 約 人民幣50.0百萬元。

倘股權轉讓協議因任何一方 反該協議而 能生效，則 約方須承擔其 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 定，並已參考於二零二二年九月三十日目標公司權益股 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 情給本集團的線下實體市場帶來巨大挑 。本集團一直主動尋求機 以保持其財務靈活性並 少負債，包括出售其非核心資產及業務。由於本集團預 (i)中國房地產行業在現行市況下將 面臨挑 ；及(ii)天津消費品批發商場仍 在開發階段，可能需要投入額外資 ，董事 認為出售事項的當前要約給本集團帶來改善流動資 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 新分 於本集團其他業務，以改善本集團營 效率。此外，出售事項之所得款項淨額可改善流動資 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損淨額約人民幣204.7百萬元。出售事項之實際損或有別於上述金額，有待本公司核數師審計及最終審核。

預計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經營消費品、農產品、木工、塑料材料、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業務。本集團亦於中國開發和經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商及管理。

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聯人士之第三方。

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 爾管理、天津 爾城物業 務、天津 爾電子商務及天津 爾物流各自之全 股權。其主要業務活動為物業開發及相關 務。於本公告日 ，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 至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之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 利／(損)	(86,973)	23,838
除稅後 利／(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 高 用百分比率(定義見上市規則)超 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 守上市規則項下的 知及公告規定。

(2) 提供 保及抵押

於二零二二年十二月三十日，出售集團擁有本 額約為人民幣331.4百萬元之 償 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 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 償 貸款結餘每年2.0%向本集團支付擔保費，直至各 償 貸款之 款日 為止。根據彌償協議，買方亦(i)就 償 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)。

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款責任以貸款人為受益人提供額為約人民幣79.2百萬元(於股權轉讓協議日之償貸款額)之擔保,包括但不限於本額,同任何利息、約利息、賠償、約賠償及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保限 : 自款到日二零二三年九月十二日起兩年。

保協議C :

授出日 : 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款責任以貸款人為受益人提供額為約人民幣16.0百萬元(於股權轉讓協議日之償貸款額)之擔保,包括但不限於本額,同任何利息、約利息、賠償、約賠償及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保限 : 自款到日二零二三年九月二十六日起兩年。

保協議D：

- 授出日：二零一九年十一月十一日
- 訂約方：(i) 天津 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 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 爾管理妥為履行有關貸款人提供貸款之 款責任以貸款人為受益人提供 額為約人民幣14.7百萬元(於股權轉讓協議日 之償 貸款 額)之擔保，包括但不限於本 額，同任何利息、 約利息、賠償、 約賠償 及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。
- 擔保 限：自 款到 日二零二三年十一月十二日起兩年。

保協議E及抵押協議E：

- 授出日：二零二一年二月七日
- 訂約方：(i) 天津 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 商貿市場投資(作為抵押人)
- (iv) 天津市 辰 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爾管理妥為履行有關貸款人提供貸款之款責任以貸款人為受益人就於股權轉讓協議日之償貸款額約人民幣28.5百萬元質押建築面積為約6,261.1平方米之物業，包括但不限於本額，同任何利息、約利息、賠償、約賠償及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保限：自款到日二零二四年二月六日起三年。

抵押限：直至悉數償債貸款結餘。

保協議F及抵押協議F：

授出日：二零二一年三月二十二日

訂約方：(i) 天津爾管理(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爾管理有關貸款人提供貸款之款責任以貸款人為受益人就於股權轉讓協議日之償貸款額約人民幣28.0百萬元質押建築面積為約7,163.5平方米之物業，包括但不限於本額，同任何利息、約利息、賠償、約賠償及貸款人為變現債權產生之任何其他開支。

擔保 限：自 款到 日二零二三年三月二十二日起三年。

抵押 限：直至悉數償 償 貸款結餘。

提供 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

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業務。

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聯人士之第三方。

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。

天津市辰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聯人士之第三方。

上市規則之涵義

由於提供財務援助之最高用百分比率(定義見上市規則)超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」	指	董事
「本公司」	指	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 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 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 賣方所持目標公司的全 股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日 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 債 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 爾管理， 擔保之被擔保方
「香 」	指	中國香 特別行政區
「彌償協議」	指	本集團、買方與各被擔保方就持 提供擔保及抵押訂立的日 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聯人士之第三方
「抵押」	指	本集團提供之作為償還貸款抵押品之抵押
「償還貸款」	指	於股權轉讓協議日，各銀行向出售集團提供之本集團總額約人民幣331.4百萬元之償還銀行貸款
「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	爾發展(天津)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「天津爾城物業業務」	指	天津爾城物業業務有限公司，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
「天津爾電子商務」	指	天津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
「天津爾物流」	指	天津爾物流有限公司，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 爾管理」	指	天津 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 商貿市場投資」	指	武漢漢 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	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 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 先生、衛哲先生、齊志平先生、余偉先生及夏 峰先生；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及 征夫先生。