

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卓尔智联

Zall Smart Commerce Group Ltd.

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：2098)

有關提供擔保及抵押之 須予披露交易

茲提述本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告(「出售公告」)，其中，內容有關就未償還貸款向各被擔保方提供擔保及抵押。

於二零二四年十二月二十三日，根據展期協議，擔保協議A及擔保協議B之各方同意延長擔保項下之期限。自二零二二年十二月三十日起及上述延期之前，其它擔保及抵押亦已延期。

上市規則之涵義

各被擔保方彼此關聯，因此，提供擔保及抵押下之交易需要根據上市規則14.22合併計算以作披露。

由於本集團提供給各被擔保方之擔保及抵押之合併金額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但獲豁免股東批准。

背景資料

茲提述出售公告，其中，內容有關就未償還貸款向各被擔保方提供擔保及抵押。

於二零二四年十二月二十三日，根據展期協議，擔保協議A及擔保協議B之各方同意延長擔保項下之期限。自二零二二年十二月三十日起及上述延期前，其它擔保及抵押之條款亦已獲延期。擔保之期限已根據相關貸款還款期限之延長而獲延期。

各被擔保方彼此關聯，因此，提供擔保及抵押展期下之交易需要根據上市規則14.22合併計算以作披露。

由於本集團提供給各被擔保方之擔保及抵押之合併金額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。

於二零二四年十二月二十三日，各被擔保方擁有本金額約為人民幣293.2百萬元之未償還貸款。

展期協議

展期協議之主要條款如下：

展期協議A：

日期	:	二零二四年十二月二十三日
簽約方	:	(i) 卓爾發展天津(作為借款人) (ii) 卓爾智聯武漢及漢口北商貿(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)
範圍	:	延長擔保協議A下借款人與貸款人之相關貸款之還款期限三年。擔保協議A下由擔保人給予借款人的擔保亦相應延期。

展期協議B：

日期：二零二四年十二月二十三日

簽約方：(i) 卓爾發展天津(作為借款人)

(ii) 漢口北商貿(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)

範圍：延長擔保協議B下借款人與貸款人之相關貸款之還款期限三年。擔保協議B下由擔保人給予借款人的擔保亦相應延期。

彌償協議

根據本集團與武漢華商時代、卓爾發展天津及天津卓爾管理於二零二二年十二月三十日訂立及其後於各有關貸款展期／再融資時續期之彌償協議1，卓爾發展天津及天津卓爾管理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。如該出售公告所披露，根據彌償協議1，武漢華商時代亦同意(i)就未償還貸款向本集團提供背對背擔保；(ii)就卓爾發展天津及天津卓爾管理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)。

根據本集團與卓爾發展天津及天津卓爾城發展於二零二四年六月二十七日訂立之彌償協議2，天津卓爾城發展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，直至未償還貸款之還款日期為止。根據彌償協議2，卓爾發展天津亦(i)就未償還貸款向本集團提供背對背擔保；(ii)就天津卓爾城發展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)。

提供抵押及擔保

本集團以各被擔保方為受益人提供且於二零二四年十二月二十三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) 卓爾發展天津(作為被擔保方)
- (ii) 卓爾智聯武漢及漢口北商貿(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：擔保人同意就卓爾發展天津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118.1百萬元(於本公告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：自還款到期日二零二八年六月十二日次日起三年。

擔保協議B：

- 授出日期：二零一四年六月六日
- 訂約方：(i) 卓爾發展天津(作為被擔保方)
- (ii) 漢口北商貿(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 : 擔保人同意就卓爾發展天津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54.2百萬元(於本公告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 : 自還款到期日二零二六年九月十二日次日起三年。

擔保協議C :

授出日期 : 二零二四年三月二十三日

訂約方 : (i) 卓爾發展天津(作為被擔保方)
(ii) 卓爾智聯武漢及武漢華商時代(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 : 擔保人同意就卓爾發展天津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8.5百萬元(於本公告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 : 自還款到期日二零二七年三月二十二日起三年。

擔保協議D :

授出日期 : 二零二三年九月十八日

訂約方 : (i) 天津卓爾管理(作為被擔保方)
(ii) 卓爾智聯武漢、武漢華商時代及卓爾發展天津(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12.0百萬元(於本公告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九月十七日起三年。

擔保協議E及抵押協議E:

授出日期 : 二零二四年一月三十日

訂約方 : (i) 天津卓爾管理(作為被擔保方)
(ii) 卓爾智聯武漢(作為擔保人)
(iii) 漢口北商貿(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本公告日期之未償還貸款金額約人民幣25.5百萬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 : 自還款到期日二零二六年一月二十九日起三年。

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：二零二三年三月二十二日
- 訂約方：(i) 天津卓爾管理(作為被擔保方)
(ii) 卓爾智聯武漢及卓爾發展天津(作為擔保人)
(iii) 漢口北商貿(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本公告日期之未償還貸款金額約人民幣24.9百萬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：自還款到期日二零二五年三月二十一日起三年。
- 抵押期限：直至悉數償還未償還貸款結餘。

擔保協議G及抵押協議G：

- 授出日期：二零一六年十一月二十七日
- 訂約方：(i) 天津卓爾城發展(作為被擔保方)
(ii) 卓爾智聯武漢(作為擔保人)
(iii) 漢口北商貿(作為抵押人)
(iv) 廊坊銀行股份有限公司(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妥為履行天津卓爾城發展有關貸款人提供貸款之還款責任以貸款人為受益人就於本公告日期之未償還貸款金額約人民幣50.0百萬元質押總建築面積為約3,564.9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：自二零二四年十二月三十一日起三年。

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卓爾發展天津及其附屬公司時與各銀行進行磋商。持續提供擔保及抵押是武漢華商時代就與本集團於二零二二年十二月三十日訂立股權轉讓協議(「出售事項」)所考慮的因素之一。有關出售事項請參閱本公司之出售公告。考慮到(i)出售公告中「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)武漢華商時代及各被擔保方與本集團訂立彌償協議¹，本集團同意於出售事項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。經考慮預計因提供擔保及抵押而已及將自擔保費產生收入、各被擔保方承擔貸款負債及武漢華商時代及卓爾發展天津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)認為擔保及抵押(及其條款之延期)之條款乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且提供擔保及抵押(及其條款之延期)符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團

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。

武漢華商時代

武漢華商時代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，武漢華商時代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。

被擔保方

卓爾發展天津為一間於中國成立之有限公司及武漢華商時代之全資附屬公司。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卓爾發展天津之全資附屬公司。其主要從事投資控股及物業開發。

天津卓爾城發展為一間於中國成立之有限公司及卓爾發展天津之全資附屬公司。其主要從事投資控股及物業開發。

擔保人及抵押人

卓爾智聯武漢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。卓爾智聯武漢主要從事投資控股及物業開發。

漢口北商貿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。

卓爾發展天津為一間於中國成立之有限公司及武漢華商時代之全資附屬公司。其主要業務活動為物業開發及相關服務。

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。

廊坊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。

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

天津卓爾管理與天津卓爾城發展各自為卓爾發展天津之全資附屬公司，因此，他們彼此關聯而擔保及抵押項下之交易需根據上市規則14.22合併計算以作披露。

由於本集團提供給各被擔保方之擔保及抵押之合併金額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但獲豁免股東批准。

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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「展期協議A」	指	卓爾發展天津、卓爾智聯武漢、漢口北商貿與中國工商銀行股份有限公司天津河西支行於二零二四年十二月二十三日訂立之其中有關延長保證協議A內保證條款之展期協議
「展期協議B」	指	卓爾發展天津、漢口北商貿與中國工商銀行股份有限公司天津河西支行於二零二四年十二月二十三日訂立之其中有關延長保證協議B內保證條款之展期協議
「展期協議」	指	展期協議A及展期協議B
「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	卓爾發展天津、天津卓爾管理及天津卓爾城發展，即擔保之被擔保方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「彌償協議1」	指	本集團、武漢華商時代、卓爾發展天津及天津卓爾管理就持續提供擔保及抵押於二零二二年十二月三十日訂立及其後於各有關貸款展期／再融資時續期之彌償協議

「彌償協議2」	指	本集團、卓爾發展天津與天津卓爾城發展就持續提供擔保及抵押訂立的日期為二零二四年六月二十七日之彌償協議
「彌償協議」	指	彌償協議1及彌償協議2
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「抵押」	指	本集團提供之作為未償還貸款抵押品之抵押
「漢口北商貿」	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
「未償還貸款」	指	於本公告日期各銀行向各被擔保方提供之本金額約人民幣293.2百萬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
「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
「天津卓爾城發展」	指	天津卓爾城發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為卓爾發展天津之全資附屬公司
「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，並為卓爾發展天津之全資附屬公司
「武漢華商時代」	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

「卓爾發展天津」	指	卓爾發展(天津)有限公司，一間於中國成立之有限公司，根據日期為二零二二年十二月三十日的股權轉讓協議由本集團出售予武漢華商時代
「卓爾智聯武漢」	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
主席
閻志

香港，二零二四年十二月二十三日

於本公告日期，董事會由八名成員組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、齊志平先生、余偉先生及范曉蘭女士；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。