*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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。*

Integrated Waste Solutions Group Holdings Limited
綜合環保集團有限公司
*(於開曼群島註冊成立的有限公司，股份代號：923)*

# 非常重大出售事項－退回租約

## 協議

誠如四月公告所披露，於二零二五年四月三十日，綜合環保策劃(本公司一間間接全資附屬公司)向香港科技園作出要約，提出以零成本向香港科技園退回租約。要約提出後，綜合環保策劃與香港科技園於二零二五年七月十八日訂立協議。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就協議計算之最高適用百分比率超過75%，故根據協議退回租約根據上市規則第14章構成本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守當中之報告、公告及股東批准規定。

## 一般事項

預期載有(其中包括)(i)協議及物業之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於二零二五年八月十五日或之前寄發予股東，乃由於編製通函需要額外時間，尤其是將載入通函的本集團之備考資料及其他財務資料。

**由於退回租約須待協議所載先決條件獲達成後方可作實，故其未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

**協議**

誠如四月公告所披露，於二零二五年四月三十日，綜合環保策劃(本公司一間間接全資附屬公司)向香港科技園作出要約，提出以零成本向香港科技園退回租約。要約提出後，綜合環保策劃與 香港科技園於二零二五年七月十八日訂立協議。

協議的主要條款載列如下：

**日期：** 二零二五年七月十八日日

**訂約方：** (i) 綜合環保策劃

(ii) 香港科技園

香港科技園，一間根據香港科技園公司條例(香港法例第565章)註冊成立的公共機構，為獨立第三方。

**主題事宜**

綜合環保策劃向香港科技園退回租約。

**代價**

香港科技園承擔零成本

**先決條件**

協議須待股東根據上市規則第 14 章之規定批准後，方告完成。

先決條件不得豁免。倘若先決條件未能於退租日期當日或之前達成，任何一方均有權將協議視為自始無效，並向另一方發出書面通知撤銷協議。

**完成**

退回租約須於退租日期或之前完成，屆時綜合環保策劃須簽署退租契約，並向香港科技園騰空及交付不附帶任何產權負擔的交吉物業。

**其他主要條款**

依據協議：

(1) 綜合環保策劃應於退租日期或之前(a)自行負責進行並完成物業之所有修復工程，並(b)向香港科技園提交所有建築圖則及證書，費用由綜合環保策劃承擔，並須達至香港科技園滿意的程度。

(2) 綜合環保策劃應委聘獨立顧問，就物業進行並完成土壤及地下污染及於向香港科技園交付交吉物業前至少三個月(或香港科技園指定之其他期限)向香港科技園提交書面報告，開支由綜合環保策劃承擔，並在所有方面須達至香港科技園滿意的程度。

(3) 於退租日期前，如香港科技園以書面提出要求，綜合環保策劃應按照香港科技園指定之方式，對物業進行並完成香港科技園所要求之土壤及地下水污染清除或其他工程，開支由綜合環保策劃承擔，並在所有方面須達至香港科技園滿意的程度。

(4) 綜合環保策劃應自行承擔並支付與協議、退租契約及其他相關或附屬文件之擬備及簽署有關的一切費用，包括香港科技園律師費及其法律費用(包括但不限於註冊費及印花稅)。

(5) 綜合環保策劃應就下列任何情況造成香港科技園遭受的任何費用、開支、責任、損失、索償、訴訟或要求向香港科技園作出賠償：(i)綜合環保策劃於物業之佔用、使用或所進行之活動，導致物業本身及其毗連土地或其上任何建築物或構築物受到任何污染(包括但不限於土壤及地下水污染)；(ii)物業本身任何潛在固有或結構性缺陷；或(iii)物業內任何未經許可或非法或以任何方式偏離或偏離屋宇署監督批准的任何圖則的結構、架設、施工或或建築工程(包括細小工程)；及

(6) 在退回租約完成後，香港科技園應免除綜合環保策劃因物業使用率不足而產生或與之有關的一切責任。

**訂立協議的理由**

本集團主要於香港從事買賣回收紙及物料、提供機密材料銷毀服務(「**CMDS**」)、生產再生塑膠粒及提供物流服務。本集團亦於香港的一項廢棄電器及電子產品(WEEE)處置及回收項目及中華人民共和國廣東省廣東安捷供應鏈管理股份有限公司(新三板：870009，一家綜合供應鏈解決方案提供商)中擁有間接控股權益。

根據租賃契約，綜合環保策劃獲授予(其中包括)使用一幅位於將軍澳工業邨的面積約為12,277平方米土地上的物業作為一個綜合廢料回收中心。租約期限自二零一零年十一月八日至二零四七年六月二十七日止。自從本集團的部分回收業務(即廢棄塑膠回收業務)於二零二四年一月終止營運後，原來為此業務用途的物業的相關部分就此空置。於本公告日期，物業的剩餘部分僅用作本集團的CMDS營運、物流服務及一般辦公行政用途。

上述造成的使用率不足偏離了租賃契約項下的要求，香港科技園於二零二四年七月向綜合環保策劃發出警告函，要求就該使用率不足作出糾正建議。根據租賃契約，倘綜合環保策劃沒有作出令香港科技園接納的補救措施，香港科技園可以透過書面通告，重新進入並收回物業。此外，香港科技園可能向綜合環保策劃索取任何年租及未繳地價或其他由此造成的款項，或就綜合環保策劃的任何違反、不遵守或不履行租賃契約條款、條件及協定而向其索取前述款項。

鑒於目前全球經濟環境，本集團認為恢復其廢棄塑膠回收業務將會進一步損害其財務狀況。因此，本集團一直在探索其他方式以最大限度減少物業的利用率不足造成的財務及營運影響，這一點在下文有進一步討論，包括根據租賃契約所載條款及程序向香港科技園退回租約，並物色一名第三方承接租約，但此舉並未成功。在綜合環保策劃與香港科技園之間進行了無數次磋商並窮盡所有可能方案後，要約成為當前經濟及市場情況下唯一可行選擇。

作出要約的決定乃由董事會經考慮並窮盡所有其他選擇後達致。本集團的努力包括先前按租賃契約項下規定的公式確定的價格向香港科技園作出一份退回租約要約，但該要約被香港科技園酌情拒絕。作為替代選擇，香港科技園設定二零二五年八月作為綜合環保策劃確定買家的截止時間(「**二零二五年八月截止時間**」)。就此而言，本集團曾嘗試物色一名第三方買家，以轉讓租約的方式承租物業，但未果。嘗試尋求潛在買家的努力受以下因素阻礙，比如除非香港科技園批准，否則物業的用途不能被更改，以及須向香港科技園支付額外地價。香港科技園已表明，在二零二五年八月截止時間後，將視乎情況就不遵守規定向綜合環保策劃採取執法行動。

自二零二四年七月收到香港科技園的警告函後，董事會已盡一切努力從租約中獲取價值。然而，儘管如此，仍未取得有利結果。由於二零二五年八月截止時間臨近，為避免對本集團造成任何進一步的潛在負面影響，比如香港科技園可能對綜合環保策劃採取任何執法行動，董事會決定提出要約，而其似乎是唯一可行選擇。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為協議條款屬公平合理，而協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

**有關物業的資料**

物業包括一棟四層的工業大廈，總建築面積為30,693平方米(包括765平方米的天台)，作為綜合廢物回收中心並用於本集團在香港的業務運營，包括廢紙及廢料的貿易、提供CMDS、製造再生塑膠粒子及提供物流服務。

**有關香港科技園的資料**

香港科技園乃一間根據香港科技園公司條例(香港法例第565章)註冊成立的公共機構，以促進香港的創新及科技發展。香港科技園為香港的科技、研究及發展領域管理設施及提供增值服務。

**退回租約的財務影響及所得款項用途**

根據本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年度業績公告，本公司於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表錄得物業的賬面淨值為約151,000,000港元。預期於退回租約後，物業當時的任何剩餘賬面淨值將被終止確認，並產生一次性虧損，於本公司的綜合損益及其他全面收益表(「**損益表**」)確認。因退回租約而產生的附帶開支，例如專業及法律費用，包括由香港科技園產生並由綜合環保策劃根據協議的條款承擔的費用，亦會在損益表中確認。

如上所述，預計本集團將因退回租約實現虧損約156,000,000港元，該虧損乃經參考：(i)退回租約的零代價；(ii)物業於二零二五年三月三十一日的賬面淨值為約151,000,000港元；及(iii)退回租約所產生的估計交易開支計算得出。

股東務請注意：本集團的財務報表中將錄得的退回租約虧損的實際金額將以審計為準，因此可能與上文所提供的數據有所不同。

此外，誠如上文「訂立協議的理由」一段所述，物業目前用於(其中包括)CMDS運營。除CMDS運營外，本集團亦主要從事(i)提供物流服務(「**物流業務**」)；(ii)銷售回收紙及材料(「**回收紙及材料**」)；及(iii)銷售生活用紙產品。物流業務及回收紙及材料業務於很大程度上附屬於CMDS業務。於退回租約後，物業將不再可能用於進行有關業務。董事會目前正評估潛在影響並探索替代方案。就此而言，於本公告日期，本公司正與香港科技園就租賃另一個位於將軍澳區域的場地進行磋商以繼續其

業務。應注意的是，概無保證本公司將能夠以本公司可接納的條款確保有關替代場地。根據協議條款，綜合環保策劃應於退租日期當日或之前向香港科技園交吉物業。倘本公司未能於退租日期前確保替代場地，本公司的業務運營可能中斷及／或暫停。本公司將適時另行刊發公告。

由於將以零成本向香港科技園退回租約，因此退回租約將不會產生任何所得款項。

**上市規則的涵義**

由於根據上市規則第14.07條就協議計算之最高適用百分比率超過75%，故根據協議退回租約根據上市規則第14章構成本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守當中之報告、公告及股東批准規定。

**一般事項**

預期載有(其中包括)(i)協議及物業之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於二零二五年八月十五日或之前寄發予股東，乃由於編製通函需要額外時間，尤其是將載入通函的本集團之備考資料及其他財務資料。

**由於退回租約須待協議所載先決條件獲達成後方可作實，故其未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

**釋義**

*於本公告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有以下所載之涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「協議」 | 指 | 香港科技園與綜合環保策劃於二零二五年七月十八日訂立有關退回租約的函件協議 |
| 「四月公告」 | 指 | 本公司日期為二零二五年四月三十日的公告，內容有關(其中包括)作出要約 |

| | | |
|---|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 綜合環保集團有限公司(股份代號：923)，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 |
| 「租賃契約」 | 指 | 香港科技園與綜合環保策劃訂立的日期為二零一七年三月二十一日的租賃契約 |
| 「退租契約」 | 指 | 退租契約，其形式及內容將由綜合環保策劃與香港科技園商討議定，並將由綜合環保策劃與香港科技園簽署以落實退回租約 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港科技園」 | 指 | 香港科技園公司，一間根據香港科技園公司條例(香港法例第565章)註冊成立的公共機構 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，而「該等獨立第三方」應作相應詮釋 |
| 「綜合環保策劃」 | 指 | 綜合環保策劃有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「租約」 | 指 | 香港科技園根據租賃契約授予綜合環保策劃有關物業的租約 |

| | | |
|---|---|---|
| 「要約」 | 指 | 綜合環保策劃於二零二五年四月三十日向香港科技園作出的書面有條件要約，提出以零成本向香港科技園退回租約 |
| 「物業」 | 指 | 位於新界西貢將軍澳並於土地註冊處註冊為將軍澳市地段第39號S段3分段及其伸延部份的所有土地，連同任何已在其上或可能在其上建立的工廠以及其他建築物及樓宇 |
| 「股份」 | 指 | 本公司每股面值0.10港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「退租日期」 | 指 | 二零二六年四月三十日或香港科技園書面同意的其他日期 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
**綜合環保集團有限公司**
*主席*
**鄭志明**

香港，二零二五年七月十八日

*於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，分別為林景生先生及譚瑞堅先生；三名非執行董事，分別為鄭志明先生(主席)、李志軒先生及呂施施女士；以及三名獨立非執行董事，分別為周紹榮先生、黃文宗先生及陳定邦先生。*