

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)

可能主要交易

租賃協議

租賃協議

誠如八月通函所披露，於二零二五年八月十五日(即八月通函付印前就確定其中所載的若干資料而言的最後實際可行日期)，本公司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，並已就租賃替代場地的主要商業條款及條件原則上達成共識。然而，本公司同時透過多個物業代理物色其他潛在場地。

董事會宣佈，與香港科技園協定上述替代場地的租賃前，本集團已物色到另一個位於上水的替代場地，經考慮本集團整體營運後，董事會認為該場地整體而言更適合本集團繼續經營業務。租賃協議的條款經已確立，而CMDL將簽署租賃協議以取得新租約，惟須待本公司遵守上市規則第14章項下適用於租賃協議的相關規定後方可作實。有關該等相關規定的詳情，請參閱本公告下文「上市規則的涵義」一段。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第 16 號，本公司將確認新租約為使用權資產，總額約為 45,241,000 港元(須根據(其中包括)適用折現率進行調整)，為租賃協議下應付總租金的現值。確認該使用權資產將被視為上市規則第 14.04(1)(a) 條項下的一項資產收購。由於根據上市規則第 14.07 條就租賃協議計算之最高適用百分比率超過 25% 但低於 100%，故根據租賃協議獲取新租約(於簽署時)將根據上市規則第 14 章構成本公司的一項主要交易，因此將須遵守當中的報告、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及深信，於本公告日期，業主或其任何緊密聯繫人概無持有任何股份，因此概無股東須於股東大會上就批准租賃協議及其項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。於本公告日期，周大福代理人、Smart On 及威全分別持有 1,530,601,835 股股份、732,550,000 股股份及 479,362,193 股股份，合共佔已發行股份總數約 56.86%。Smart On 為周大福代理人之間接全資附屬公司；而威全及周大福代理人為周大福(控股)有限公司的直接附屬公司。因此，董事認為周大福代理人、Smart On 及威全構成一組有密切聯繫的股東(定義見上市規則第 14.45 條)。因此，本公司擬根據上市規則第 14.44 條就租賃協議而取得周大福代理人、Smart On 及威全的書面批准，以獲豁免舉行本公司股東大會。倘取得有關書面批准，本公司將另行刊發公告。

一般事項

預期載有(其中包括)(i)租賃協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；及(iii)上市規則規定的有關其他資料的通函將於二零二六年三月三十日或之前寄發予股東。

由於 **CMDSL** 簽訂租賃協議須待本公司遵守上市規則第 14 章項下租賃協議所適用的相關規定後，方告生效，故新租約未必能獲取。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。

茲提述 (a) 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)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現有租約；(b) 本公司日期為二零二五年七月十八日的公告，內容有關(其中包括)訂立退租協議；及(c) 八月通函，內容有關(其中包括)退租協議。

緒言

誠如八月通函所披露，於二零二五年八月十五日(即八月通函付印前就確定其中所載的若干資料而言的最後實際可行日期)，本公司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，並已就租賃替代場地的主要商業條款及條件原則上達成共識。然而，本公司同時透過多個物業代理物色其他潛在場地。

董事會宣佈，與香港科技園協定上述替代場地的租賃前，本集團已物色到另一個位於上水的替代場地，經考慮本集團整體營運後，董事會認為該場地整體而言更適合本集團繼續經營業務。租賃協議的條款經已確立，而 CMDSL 將簽署租賃協議以取得新租約，惟須待本公司遵守上市規則第 14 章項下適用於租賃協議的相關規定後方可作實。有關該等相關規定的詳情，請參閱本公告下文「上市規則的涵義」一段。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

- 訂約方：
- (i) 業主(作為業主)
 - (ii) CMDSL(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主題事宜

業主向 CMDSL 出租新物業

新物業用途

新物業建築面積約為 62,120 平方呎，僅可用作工業用途以及政府批地文件許可的與新物業相關的其他合法用途。

期限

自二零二六年四月一日起至二零二九年三月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期三年

CMDSL 具有選擇權，可於租賃協議屆滿時按市場租金重續兩年，惟前提是 CMDSL 在租賃協議屆滿前提前三個月書面通知業主其重續的意向，且於初始租期內並無違反租賃協議條件。

倘 CMDSL 決定如上文所述行使選擇權重續租賃協議，本公司將遵守上市規則項下有關上述重續的一切適用規定。

租金

每曆月 880,000 港元(含差餉及管理費)，按月預先支付，將由本集團內部資源撥付

CMDSL 於二零二六年四月一日至二零二六年五月三十一日享有免租期，其須於該期間內繳付新物業的差餉、地租、管理費及其他費用。

租金由業主與 CMDSL 參考鄰近地區面積相若場地的現行市場租金，經公平磋商後釐定。

按金

為確保 CMDSL 妥為履行及遵守租賃協議所載其須履行及遵守的條款及條件，CMDSL 須於簽署租賃協議時向業主支付 1,760,000 港元租賃按金。

在租賃協議期滿或提早終止後，如租賃協議訂明的租金、差餉、地租及管理費已悉數繳清，且 CMDSL 已妥為履行及遵守租賃協議所載所有其他條款及條件，業主應於 CMDSL 向其正式交付交吉新物業後 30 日期間內，無息退還上述按金。如有任何租金或費用拖欠未付，業主可動用上述按金支付欠款；如 CMDSL 違反租賃協議任何條款及條件，業主將支付或動用上述按金或所需部分款項，以盡可能糾正有關違約行為。

禁止轉讓

CMDSL 不得透過轉租、出借、共用或其他方式轉讓、分租或以其他形式放棄新物業或其任何部分的佔用，以令任何並非租賃協議訂約方的機構、公司、商號或人士使用或佔用新物業或其任何部分，不論有否就有關使用或佔用支付任何租金或其他代價；如存在任何移轉、分租、共用、轉讓或放棄佔用新物業的情況(不論有否作出金錢或其他代價)，業主可選擇即時終止租賃協議，而 CMDSL 應立即向業主交還交吉新物業。

然而，上述限制不適用於本集團在租賃協議期限內使用新物業或其任何部分進行主要活動；惟倘 CMDSL 不再為本公司附屬公司，上述限制將即時適用於本集團。

違約

如：

- (a) 租賃協議訂明的租金或其任何部分在須予支付後 15 日尚未繳付(不論是否依法或正式要求)；或
- (b) CMDSL 未能或疏於履行或遵守租賃協議所載其須履行或遵守的任何條款及條件；或
- (c) CMDSL 或租賃協議期限當時歸屬的其他人士破產或有限公司進行清盤，或針對 CMDSL 的破產呈請或清盤呈請已提起，或 CMDSL 與債權人訂立任何債務重整或安排，或 CMDSL 貨品於執行時遭徵收，

則在上述任何情況下，業主可於其後任何時間合法終止租賃協議，並以整體名義重新進入新物業或其任何部分，惟業主就 CMDSL 違反租賃協議所載任何條款及條件採取行動的任何權利不受影響。

訂立租賃協議的理由及裨益

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)中擁有間接股權權益。

誠如八月通函所披露，綜合環保策劃已與香港科技園訂立退租協議以退回現有租約，有關協議已於本公司二零二五年九月五日舉行的股東特別大會上獲股東批准。根據退租協議條款，除非香港科技園延長期限，綜合環保策劃須於二零二六年四月三十日或之前向香港科技園退回現有租約並向其交付交吉現有物業。於二零二五年八月十五日(即八月通函付印前就確定其中所載的若干資料而言的最後實際可行日期)，本公司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，並已就租賃替代場地的主要商業條款及條件原則上達成共識。然而，本公司同時透過多個物業代理物色其他潛在場地。

在與香港科技園替代場地的租賃結束之前，經考慮本集團整體營運後，本集團已物色到位於上水的另一潛在場地(即新物業)，董事會認為該場地更適合本集團延續其業務。租賃協議的條款經已確立，而CMDL將簽訂該租賃協議以獲取新租約，惟須待本公司遵守上市規則第14章項下適用於租賃協議的相關規定後方可作實。根據退租協議的條款退回現有租約後，本公司擬遷往新物業。本公司已安排從本公司控股股東周大福代理人獲得一筆無抵押、計息貸款，為(其中包括)本公司就新物業將產生的遷移及裝修成本提供資金。上述貸款根據上市規則第14A章構成本公司的一項關連交易，惟根據上市規則第14A.90條獲全面豁免，因為該貸款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且為無抵押。

基於上文所述及附近類似面積場所的現行市場租金水平，董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議的條款(包括月租)屬公平合理，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。

有關業主的資料

業主為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事房地產活動。其最終分別由已故鍾明輝的遺產、鍾仁偉、鍾英偉以及鍾棋偉擁有約49.85%、12.31%、12.31%及10%，其各自曾為或為商人。餘下15.53%最終由多名人士擁有(各別擁有少於2%)。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本公司將確認新租約為使用權資產，總額約為45,241,000港元(須根據(其中包括)適用折現率進行調整)，為租賃協議下應付總租金的現值。確認該使用權資產將被視為上市規則第14.04(1)(a)條項下的一項資產收購。由於根據上市規則第14.07條就租賃協議計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據租賃協議獲取新租約(於簽署時)將根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，因此將須遵守當中的報告、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及深信，於本公告日期，業主或其任何緊密聯繫人概無持有任何股份，因此概無股東須於股東大會上就批准租賃協議及其項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。於本公告日期，周大福代理人、Smart On及威全分別持有1,530,601,835股股份、732,550,000股股份及479,362,193股股份，合共佔已發行股份總數約56.86%。Smart On為周大福代理人之間接全資附屬公司；而威全及周大福代理人為周大福(控股)有限公司的直接附屬公司。因此，董事認為周大福代理人、Smart On及威全構成一組有密切聯繫的股東(定義見上市規則第14.45條)。因此，本公司擬根據上市規則第14.44條就租賃協議而取得周大福代理人、Smart On及威全的書面批准，以獲豁免舉行本公司股東大會。倘取得有關書面批准，本公司將另行刊發公告。

一般事項

預期載有(其中包括)(i)租賃協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；及(iii)上市規則規定的有關其他資料的通函將於二零二六年三月三十日或之前寄發予股東。

由於**CMDSL**簽訂租賃協議須待本公司遵守上市規則第14章項下租賃協議所適用的相關規定後，方告生效，故新租約未必能獲取。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：

「八月通函」	指	本公司日期為二零二五年八月二十日的通函，內容有關(其中包括)退租協議
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「CMDSL」	指	密件處理服務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」	指	綜合環保集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：923)
「周大福代理人」	指	周大福代理人有限公司
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	香港科技園根據其與綜合環保策劃於二零一七年三月二十一日訂立的租賃契約，授予綜合環保策劃有關現有物業的租約
「現有物業」	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
「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
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則

「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
「業主」	指	Strathgeath Investment Limited ，一間於香港註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租約」	指	業主將授予 CMDSL 有關新物業的租約
「新物業」	指	香港新界上水彩暉街6號珍寶廣場地下 B1 至 B23 號單位
「威全」	指	威全有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Smart On」	指	Smart On Resources Ltd.
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退租協議」	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現有租約的函件協議
「租賃協議」	指	業主與 CMDSL 將予訂立有關業主向 CMDSL 出租新物業的租賃協議
「%」	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，二零二六年三月九日

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。