

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的任何損失承擔任何責任。

WAH SUN HANDBAGS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華新手袋國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2683)

(1) 有關租賃協議的須予披露及關連交易

(2) 有關建造協議的須予披露交易

租賃協議

於二零二六年六月二十三日(交易時段後)，Quick Mind(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與出租人(作為業主)訂立租賃協議，據此出租人已同意向Quick Mind出租土地，租期為自二零二六年六月二十三日起計10年，並賦予Quick Mind權利於其後重續租賃協議額外五(5)年。

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團將於其綜合財務報表中確認租賃協議項下之土地租賃為使用權資產。本集團於租賃協議項下將予確認使用權資產之合共價值約為34.8百萬港元，乃參照租賃協議項下根據香港財務報告準則第16號租賃所規定15年最長有效期(經重續)而將予支付合共租賃款項之現值計算。

建造協議

於二零二六年六月二十三日(交易時段後)。Quick Mind與承包商(獨立第三方)訂立建造協議，據此承包商應提供有關在土地上建造設施的服務。合約金額估計約為80.0百萬港元，可予調整，最終金額應由根據建造協議所訂明的固定單位費率計算的實際成本釐定。

上市規則的涵義

(a) 租賃協議

出租人為 Wah Sun HK Factory (Cambodia) Co., Ltd (本公司間接全資附屬公司)的董事，因此為根據上市規則第14A章項下本公司附屬公司層面的關連人士。由於(i)出租人為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)租賃協議項下擬進行的交易按正常或更佳商業條款進行；及(iii)董事會(包括所有獨立非執行董事)已批准租賃協議項下擬進行的交易並確認租賃協議的條款屬公平合理並按正常商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於上市規則第14.07條項下有關本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

概無董事於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准該等事項的董事會決議案放棄投票。

(b) 建造協議

由於上市規則第14.07條項下有關建造協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，訂立建造協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

租賃協議

於二零二六年六月二十三日(交易時段後)，Quick Mind(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與出租人(作為業主)訂立租賃協議，據此出租人已同意向Quick Mind出租土地，租期為自二零二六年六月二十三日起計10年，並賦予Quick Mind權利於其後重續租賃協議額外五(5)年。

租賃協議的主要條款載列如下：

日期	:	二零二六年六月二十三日
訂約方	:	(1) 董燕女士，作為業主；及 (2) Quick Mind，作為租戶
土地	:	位於Damnak Smach Village, O Commune, Phnom Sruoch District, Kampong Speu Province, Cambodia的一幅土地
土地面積	:	98,440平方米
期限	:	自二零二六年六月二十三日起計10年，並賦予Quick Mind權利，可透過於初始租期屆滿前向出租人發出三個月的事先書面通知，將租賃協議重續額外五(5)年
租金	:	每月50,000美元
免租期	:	二零二六年六月二十三日至二零二七年六月二十二日
用途	:	任何合法工業或商業用途，包括但不限於營運廠房、辦公大樓及基礎設施

- 建造許可證的後決條件** : 倘Quick Mind未能於租賃協議日期起一百八十(180)日內自主管政府機關獲得所有必要的建造許可證、批文及牌照，或倘任何該等建造許可證、批文及牌照的申請在上述一百八十(180)日期限內被拒絕或否決，則租賃協議應根據Quick Mind的選擇，於Quick Mind向出租人遞交書面通知後自動終止。於有關終止後，出租人應立即向Quick Mind全額退還保證金，且不得作任何扣除或計息。於有關終止後，除按其明示條款意圖於終止後仍然有效的條款外，任何一方均不得在租賃協議項下享有任何進一步權利、職責或責任。
- 出租人責任** :
- 倘出租人擬向第三方出售土地，其須首先以第三方提出的相同條款向承租人提出要約。
 - 倘出租人於租賃協議期限內或屆滿時向第三方轉讓擁有權，其須促使新擁有人承擔並受租賃協議的所有條款、條件及責任約束，猶如最初被指名為出租人，且租賃協議項下的租賃將根據其條款繼續具有十足效力及作用。
 - 出租人不得干涉Quick Mind對土地的和平使用及享有。
 - 因土地產生的任何與物業相關的稅項應由出租人承擔。
- Quick Mind作為租戶的權利及責任** :
- Quick Mind應負責與其業務營運相關的所有稅項。
 - 所有公用事業開支(包括水、電、廢物管理)由Quick Mind獨自負責。
 - 嚴禁在土地上進行任何非法活動。
 - Quick Mind應容許出租人於租賃期內的合理時間視察土地。

- Quick Mind有權在未經出租人進一步同意的情況下將土地的任何部分分租予第三方，儘管其對出租人負有主要責任。
- Quick Mind有權在土地上建造、修改或拆除建築物及基礎設施，而毋須取得出租人進一步同意。有關工程的成本應由Quick Mind承擔。Quick Mind將保留於租賃期內在土地上建造的所有建築物及構築物的擁有權。

終止租賃協議

- :
- 租賃協議終止後，Quick Mind應於終止日期起計15日內向出租人提供書面通知，表明其選擇下文選項A或選項B。倘Quick Mind未於規定期間內提供有關通知，出租人可全權酌情選擇任何一個選項：
 - 選項A：Quick Mind於規定時間內騰空土地，而建築物應保留並成為出租人的財產，前提是出租人根據獨立估值師的估值向Quick Mind償還建造成本。
 - 選項B：拆除在土地上建造的建築物及構築物，並由Quick Mind自費移除所有材料，而出租人毋須作出任何補償。

使用權資產的價值

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團將於其綜合財務報表中確認租賃協議項下之土地租賃為使用權資產。本集團於租賃協議項下將予確認使用權資產之合共價值約為34.8百萬港元，乃參照租賃協議項下根據香港財務報告準則第16號租賃所規定15年最長有效期(經重續)而將予支付合共租賃款項之現值計算。

建造協議

於二零二六年六月二十三日(交易時段後)。Quick Mind與承包商訂立建造協議，據此承包商應提供有關建造設施的服務。合約金額估計為80.0百萬港元，可予調整，最終金額應由根據建造協議所訂明的固定單位費率計算的實際成本釐定。

建造協議的主要條款載列如下：

日期 : 二零二六年六月二十三日

訂約方 : (1) Quick Mind，作為委託方；及

(2) Borey Royal Heng Co., Ltd，作為承包商

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承包商及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項 : 根據建造協議，承包商應負責在土地上建造七(7)座總樓面面積為49,846.25平方米的廠房(「廠房」)及兩(2)座總樓面面積為60,128.18平方米的宿舍(「宿舍」)(連同相關配套建築)。建造工程的範圍主要涵蓋廠房及宿舍的地基及主體結構、二次結構、牆面粉刷及塗料、門窗安裝、鋼結構安裝及雨水管安裝等。根據建造協議的條款及條件，建造協議項下擬進行的廠房的建造工程預期將於三百(300)個日曆日內完成，前提是於四個月內，至少應有兩座廠房完成至可供裝修的程度；而宿舍連同配套建築的建造工程預期將於廠房建造完成後兩(2)個月內完成。

代價 : 合約金額估計約為80.0百萬港元，可予調整，最終金額應由根據建造協議所訂明的固定單位費率計算的實際成本釐定。固定單位費率乃根據市價及承包商的定價政策釐定。

董事會預期，合約金額的調整(如有)將不會導致建造協議項下擬進行的交易於上市規則第14章項下的分類產生任何變動。

合約金額將由本集團內部資源撥付。

付款條款 : 廠房的合約金額應由Quick Mind向承包商支付如下：

- (i) 於訂立建造協議後七(7)個營業日內，Quick Mind應向承包商支付相等於每座廠房總金額30%的預付款，用於初步建造成本及採購主要材料與人員調動；
- (ii) 於地基工程完工及獲Quick Mind驗收後，Quick Mind應根據每座樓宇的進度向承包商支付每座廠房報價的10%；
- (iii) 於主體結構完工及獲Quick Mind驗收後，Quick Mind應根據每座樓宇的進度向承包商支付每座廠房報價的25%；
- (iv) 於鋼結構安裝完工及獲Quick Mind驗收後，Quick Mind應根據每座廠房的進度向承包商支付每座廠房報價的20%；
- (v) 於剩餘工程完工及獲Quick Mind驗收後，Quick Mind應根據每座樓宇的進度向承包商支付每座廠房報價的10%；及

- (vi) 於廠房最終完工及驗收後5個工作日內，承包商應向Quick Mind提交最終結算單，以結算合約金額，以致向承包商支付的廠房總額相等於每座廠房總金額的97%。

自相關廠房最終完工及驗收之日起計保修期為兩(2)年。倘在保修期內無質量問題發生，或任何有關問題已由承包商妥善解決至Quick Mind滿意，Quick Mind應於保修期第一年後向承包商支付有關廠房總合約價格的剩餘2%。作為保修保留金的剩餘1%應於相關廠房的兩年保修期屆滿後5個工作日內(不計息)支付。

宿舍及配套建築的合約金額應由Quick Mind向承包商支付如下：

- (i) 付款應按月作出，金額應為按計算的固定單位費率基於該月已完成工程的金額的85%；及
- (ii) 於宿舍及配套建築完工及獲Quick Mind驗收後，Quick Mind應支付一筆款項，以致向承包商支付的宿舍及配套建築總額相等於有關項目總金額的97%。

自相關宿舍或配套建築最終完工及驗收之日起計保修期為兩(2)年。倘在保修期內無質量問題發生，或任何有關問題已由承包商妥善解決至Quick Mind滿意，Quick Mind應於保修期第一年後向承包商支付有關項目總合約價格的剩餘2%。作為保修保留金的剩餘1%應於相關項目的兩年保修期屆滿後5個工作日內(不計息)支付。

訂立租賃協議及建造協議的理由及裨益

本集團經歷持續業務增長，為應付日益增加的訂單，本集團相信訂立租賃協議及建造協議讓本集團能有效擴大其產能。董事相信設施將有助於本集團的營運效率並迎合其未來發展及擴張。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及建造協議項下擬進行的交易按正常商業條款並於本集團一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

(a) 租賃協議

出租人為Wah Sun HK Factory (Cambodia) Co., Ltd (本公司間接全資附屬公司)的董事，因此為根據上市規則第14A章項下本公司附屬公司層面的關連人士。由於(i)出租人為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)租賃協議項下擬進行的交易按正常或更佳商業條款進行；及(iii)董事會(包括所有獨立非執行董事)已批准租賃協議項下擬進行的交易並確認租賃協議的條款屬公平合理並按正常商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於上市規則第14.07條項下有關本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

概無董事於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准該等事項的董事會決議案放棄投票。

(b) 建造協議

由於上市規則第14.07條項下有關建造協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，訂立建造協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

有關訂約方的資料

本集團主要製造及買賣手袋產品。Quick Mind為本集團的一間間接全資附屬公司，於柬埔寨註冊成立，其主要業務為投資控股。

出租人為香港公民及Wah Sun HK Factory (Cambodia) Co., Ltd(本公司一間間接全資附屬公司)的董事。

承包商為一間於柬埔寨註冊成立的公司，主要從事提供建造服務。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承包商最終由洪江漢和薛朱淋(彼等均為獨立第三方)擁有。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「本公司」	指	華新手袋國際控股有限公司，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：2683)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建造協議」	指	Quick Mind與承包商就有關設施建造工程提供的服務於二零二六年六月二十三日訂立的建造協議
「承包商」	指	Borey Royal Heng Co., Ltd.，一間於柬埔寨註冊成立的公司，為獨立第三方

「董事」	指	本公司董事
「設施」	指	五(5)座總樓面面積為57,378.5平方米的廠房及兩(2)座總樓面面積為2,749.68平方米的宿舍(連同相關配套建築)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會於香港頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的任何人士或實體
「土地」	指	位於Damnak Smach Village, O Commune, Phnom Sruoch District, Kampong Speu Province, Cambodia的一幅土地，總面積為98,440平方米，設施將於其上建造
「租賃協議」	指	出租人(作為業主)與Quick Mind(作為租戶)就土地租賃於二零二六年六月二十三日訂立的租賃協議
「出租人」	指	董燕女士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Quick Mind」	指	Quick Mind (Cambodia) Co., Limited，本公司一間間接全資附屬公司，於柬埔寨註冊成立
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
華新手袋國際控股有限公司
主席兼執行董事
馬慶文

香港，二零二六年六月二十三日

於本公告日期，董事會包括(i)執行董事馬慶文先生(主席)、馬慶明先生(行政總裁)、馬蘭珠女士、馬任子先生及馬蘭香女士；及(ii)獨立非執行董事林國昌先生、黃煒強先生及何麗全先生。