

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



EDA GROUP HOLDINGS LIMITED

EDA集團控股有限公司*

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2505)

有關租賃協議之 主要交易

於2026年3月6日(美國時間)，本公司的全資子公司(作為租戶)、EDA International Inc.及本公司(作為租賃擔保人)就位於美國新澤西州帕爾米拉的該物業租賃事宜與業主訂立租賃協議。

由於租賃協議項下與該物業租賃相關的使用權資產價值之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均少於100%，根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之重大交易，須遵守上市規則第14章項下的報告、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，本公司已就租賃協議項下之租賃交易及其項下擬進行之交易取得其有密切聯繫的股東(彼等合共持有超過50%投票權)的書面批准，以代替本公司舉行股東大會。

董事會宣佈訂立租賃協議，詳情如下：

租賃協議

- 日期： 2026年3月6日（美國時間）
- 業主： SANSONE URBAN RENEWAL ENTITY I, LLC
- 租戶： EDA Cloud International, Inc.
- 該物業： 位於203 Route 73 S, Palmyra, New Jersey, the United State約457,159平方呎的空間
- 用途： 倉庫存儲及配送用途以及辦公室用途及附屬於上述用途的有關其他用途
- 租期： 自開始日期起計滿一百三十(130)個完整月，或按租賃協議的規定提前終止
- 租金： 應付租金將包括基本租金及附加租金

首十二(12)個月的基本租金按每月每平方呎0.96美元計算，此後基本租金將平均每年上漲約3.5%。基本租金將在租賃第10、11、12、23、24、25、26、128、129及130個月有條件獲豁免，前提是租戶全面且及時地履行了租賃協議中的所有義務。租賃協議項下涵蓋整個租期之基本租金總額（不含稅）約為62.8百萬美元（相當於約人民幣433.8百萬元）

附加租金為租戶應支付給業主的、在業主所發生的有關該物業的相關費用中由租戶承擔的約65.08%的相應份額，包括但不限於(i)運營費用，包括業主因該物業所有權、運營和維護而產生的所有成本和開支；(ii)所有公用事業費用(包括燃料、煤氣、電力、水、排污及其他服務)；(iii)業主發生的無論是聯邦、州、縣還是市級層面的稅金、攤派款以及政府性收費；(iv)所有保險相關費用；(v)業主物業管理人與該物業有關的任何費用、成本或開支(如有)。該相應份額是通過將該物業的可出租面積(457,159平方英尺)除以該物業的總可出租面積(702,450平方英尺)計算得出

基本租金及附加租金須按月預繳

租賃協議項下的應付租金乃業主與租戶經公平磋商並考慮該物業附近可資比較物業的現行市價後釐定。應付租金將從本集團的自有資金撥付

保證金： 約1.6百萬美元(相當於約人民幣11.0百萬元)

租賃擔保： EDA International Inc.及本公司作為租賃擔保人，無條件且絕對地向業主保證租戶將妥善及準時履行其於租賃協議項下或與之相關的責任

本公司根據租賃協議將予確認之使用權資產之價值(未經審核)約為45.5百萬美元(相當於約人民幣314.0百萬元)，此乃根據香港財務報告準則第16號，按租賃協議於整個租期內租賃付款之現值(按增額借款利率折現)，並就可退回租賃按金於初始確認時之公允價值以及恢復原狀成本之撥備作調整。租賃負債之增額借款利率乃經參考本集團外部借款之現行利率釐定。

有關各方的資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，作為全球領先的人工智能物流技術服務集團，為中國快速增長的B2C出口電商行業賦能。

EDA International Inc.

EDA International Inc.為本公司的全資子公司，為於美國加利福尼亞州註冊成立的有限公司。EDA International Inc.主要從事在北美地區提供倉儲服務。

租戶

租戶為本公司的全資子公司，為於美國新澤西州註冊成立的有限公司。租戶主要從事在北美地區提供倉儲服務。

業主

據董事所深知，業主為一間根據新澤西州法律成立的有限公司，主要從事房地產投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

訂立租賃協議的理由及裨益

董事會認為，訂立租賃協議為本集團擴展其全球物流網絡及足跡的契機，符合其成為全球領先的人工智能物流技術服務集團的整體戰略發展方向。租賃協議項下的該物業將用作本公司於美國的自營倉庫。

租賃協議的條款及條件乃經公平磋商訂立，並參考(i)本集團現時已訂立的其他倉庫租賃協議的租賃；及(ii)該物業的特點，如地理位置、規模及租期。董事認為租賃協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團就該物業之租賃將於本集團綜合財務報表內確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團資產收購。

由於租賃協議項下與該物業租賃相關的使用權資產價值之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均少於100%，根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之重大交易，須遵守上市規則第14章項下的報告、公告、通函及股東批准規定。本集團將予確認的使用權資產的實際價值將由本公司核數師審閱並最終審核。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在租賃協議及其項下擬進行之交易中存在重大利益，倘本公司需召開股東大會批准租賃協議及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准租賃協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

於本公告日期，EDA Shine International Limited (「**EDA Shine**」) 及Samanea China Holdings Limited (「**Samanea**」) 持有本公司152,295,000股及105,501,000股股份，分別佔本公司已發行股本的約34.2%及23.7%，合共佔本公司已發行股本的約57.9%。

基於以下考慮因素，董事認為，就上市規則第14.44及14.45條而言，EDA Shine及Samanea屬股東之密切聯繫集團：

- (1) EDA Shine為由本公司創始人、執行董事兼控股股東(定義見上市規則)劉勇先生最終控制的公司。Samanea為中國聯塑集團控股有限公司(「**中國聯塑**」)(股份代號：2128)的間接附屬公司，自2020年2月起一直為劉勇先生的緊密業務聯繫人，其於同月對本集團的首次投資及後續投資可作證明；

- (2) 本公司多名董事於中國聯塑及Samanea擔任關鍵管理職位；及
- (3) EDA Shine及Samanea自2020年2月起同時成為本集團股東，並自此對所有股東決議案(例行決議案除外)以一致方式投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就租賃協議及其項下擬進行之交易取得合共持有本公司257,796,000股股份(約佔本公司於本公告日期已發行股本之57.9%)之有密切聯繫的股東EDA Shine及Samanea之書面批准，以代替本公司舉行股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

一份載有租賃協議及其項下擬進行交易之進一步資料之通函(僅供參考)將於2026年3月27日或之前寄發予股東。

於本公告採用之詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

| | | |
|--------------------------|---|--|
| 「董事會」或「董事」 | 指 | 指本公司之董事會 |
| 「開始日期」 | 指 | 2026年4月1日，即租賃協議期限開始的日期 |
| 「本公司」 | 指 | EDA集團控股有限公司，一間於2020年9月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「EDA International Inc.」 | 指 | EDA International Inc.，一間於美國加利福尼亞州註冊成立的有限公司，為本公司的全資子公司 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之子公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司關連人士之人士，且為獨立於本公司或其關連人士且與彼等概無關連的第三方 |
| 「業主」 | 指 | SANSONE URBAN RENEWAL ENTITY I, LLC，一間位於美國新澤西州的有限公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | 租戶、EDA International Inc.、本公司與業主於2026年3月6日(美國時間)就該物業租賃訂立的租賃協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該物業」 | 指 | 位於203 Route 73 S, Palmyra, New Jersey, the U.S.約457,159平方呎的空間 |
| 「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 |
| 「子公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「租戶」 | 指 | EDA Cloud International, Inc.，一間於美國新澤西州註冊成立的有限公司 |

| | | |
|------|---|-----------|
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

備註：美元換算人民幣乃按1.00美元兌人民幣6.9025元，僅供本公告說明用途

承董事會命
EDA集團控股有限公司
劉勇先生
執行董事兼董事會主席

香港，2026年3月8日

於本公告日期，董事會由(i)執行董事劉勇先生、李勤女士及張文字先生；(ii)非執行董事左滿倫先生及羅建峰先生；及(iii)獨立非執行董事陳國璋先生、吳卓謙先生及王秉怡先生組成。

* 僅供識別。