

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7月23日，本公司的全資子公司(作為租戶)就位於英國西米德蘭茲(West Midlands)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主要交易，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7月23日

業主：FAROE INVESTMENTS WOLVERHAMPTON S.A.R.L.

租戶：EDA Cloud UK Ltd.

該物業：位 於 英 國Citadel Logistics Centre, Black Country Route, Wednesbury, West Midlands，總內部面積約324,366平方呎的物業

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(包括該日)十(10)年或按租賃協議規定提前終止

租金：租金總額包括(i)租金(「**租金**」)；(ii)保險租金(「**保險租金**」)；(iii)就上述款項應付之任何增值稅；及(iv)租賃協議項下到期應付之任何利息。

- **租金**：自開始日期起(包括該日)首二十(20)個月，年租金為1,378,555.50英鎊(相當於約每平方呎4.25英鎊)。上述二十個月期間屆滿後，年租金為2,757,111英鎊(相當於約每平方呎8.50英鎊)。上述租金須根據租賃協議進行檢討，或須按《1954年業主與租客法令》繳付任何臨時租金，惟自開始日期五週年起連續10個月期間，租金減半。租金須按季度預繳。

租金將於開始日期五週年及根據相關法例釐定的其他檢討日(「**檢討日**」)進行檢討。自檢討日起(包括該日)之檢討租金將取下列兩者之較高者：

- (i) **消費物價指數租金**：按「所有項目」消費物價指數每年調整初始租金計算之租金，每年最低增幅2%、最高增幅4%；及

(ii) **公開市場租金**：在假設若干情況(包括該物業狀況良好且租客已獲裝修免租期)並不計及租戶之佔用、商譽及租戶於租期內所作任何改良下，由願意之業主按與本租賃相同條款以10年租期將該物業整體出租予願意之租客，於公開市場可合理預期租出而無須收取任何罰款或溢價之租金。

- **保險租金**：相當於業主就該物業按其全部重置成本投保承保風險、就相關損毀或毀壞之日起計三年風險期內之租金損失投保，以及就公眾責任投保之總成本之款項，連同任何相關經紀佣金、任何應付保險經紀之佣金或費用，以及任何適用之保險費稅。保險租金須於書面要求後五個營業日內支付。

租賃協議項下之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之現行市價後釐定。應付租金將從本集團之自有資金撥付。

銀行擔保：

租戶將向業主提交一份業主認可格式的銀行擔保，據此，銀行擔保就租戶應付之租金或其任何增值稅之付款承擔責任，最高累計責任總額不超過1,654,266.60英鎊，於租期內持續有效。

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18.2百萬英鎊(相當於約人民幣165.6百萬元)，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。

有關本集團的資料

本集團主要從事提供頭程國際貨運服務及尾程履約服務，包括為位於中國內地的跨境電商參與者提供海外倉儲、其他增值服務及派送。

有關各方的資料

租戶

租戶為本公司的全資子公司，為於英國曼徹斯特註冊的有限責任公司。租戶主要從事在英格蘭西北部提供倉儲服務。

業主

據董事所深知，業主為一間在盧森堡註冊的有限公司，由Oxenwood Maple S.à r.l.所有，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，概無其他最終實益擁有人擁有業主三分之一或以上的控制權，且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英國的自營倉庫。

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主要交易，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。

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55.6%)之有密切聯繫的股東EDA Shine International Limited(「**EDA Shine**」)及Samanea China Holdings Limited(「**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。

於本公告日期，EDA Shine及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32.8%及22.8%，合共佔本公司已發行股本的約55.6%。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。

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8月13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7月23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
「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	FAROE INVESTMENTS WOLVERHAMPTON S.A.R.L.，一間位於盧森堡的有限公司
「租賃協議」	指	租戶與業主於2026年7月23日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 位於英國Citadel Logistics Centre, Black Country Route, Wednesbury, West Midlands約324,366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 UK Ltd.，一間於英國曼徹斯特註冊成立的有限責任公司
「英國」	指 聯合王國
「增值稅」	指 增值稅及／或不時取代其或執行類似財政功能之任何類似稅項
「英鎊」	指 英鎊，英國法定貨幣
「%」	指 百分比

備註：英鎊換算人民幣乃按1.00英鎊兌人民幣9.0744元，僅供本公告說明用途

承董事會命
EDA集團控股有限公司
 執行董事兼董事會主席
劉勇先生

香港，2026年7月23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、王秉怡先生、黃日升先生及展林坤先生組成。

* 僅供識別。