

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)

須予披露交易 有關租賃協議

於2025年5月21日，本公司的全資子公司(作為租戶)及本公司(作為租賃擔保人)就位於英國什羅普郡特爾福德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5%但均少於25%，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須予披露交易，且須遵守通知及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會宣佈訂立租賃協議，詳情如下：

租賃協議

- 日期：2025年5月21日
- 業主：CEDARWAY LIMITED
- 租戶：EDA Cloud UK Limited
- 該物業：位於Harcourt, Halesfield 15, Telford, TF7 4LE, Telford, Shropshire, the UK約169,000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10年，或按租賃協議的規定提前終止
- 租金：首兩年的基本租金按每月每平方呎0.35英鎊計算，從第三年開始基本租金將增加至0.42英鎊每月每平方呎
- 租賃協議項下涵蓋整個租期之基本租金總額(不含稅)約為8.2百萬英鎊(相當於約人民幣78.7百萬元)。基本租金不包括增值稅、差餉、服務費、保險和所有其他費用，這些費用應由租戶承擔
- 基本租金須按季預繳
- 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0.4百萬英鎊(相當於約人民幣4.1百萬元)

租賃擔保： 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7.4百萬英鎊(相當於約人民幣71.0百萬元)，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

有關本公司的資料

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。

有關租戶的資料

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

有關業主的資料

據董事所深知，業主為一間在英國馬恩島註冊成立的公司，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於本公司及其關連人士的第三方。

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5%但均少於25%，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，且須遵守通知及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。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。

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	2025年5月21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	CEDARWAY LIMITED，一間在英國馬恩島註冊成立的公司
「租賃協議」	指	租戶、本公司與業主於2025年5月21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 Harcourt, Halesfield 15, Telford, TF7 4LE, Telford, Shropshire, the UK約169,000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 Limited，一間於英國曼徹斯特成立的有限責任公司
「英國」	指 聯合王國
「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9.5776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，2025年5月22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。