
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀商或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**EDA集團控股有限公司**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分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。



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

除文義另有所指外，此封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至19頁。

根據上市規則第14.44條，作為本通函主體事項之交易已獲一組有密切聯繫的股東透過書面方式批准，以代替舉行股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

* 僅供識別。

2026年8月21日

目 錄

頁次

釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 — 財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「BVI」	指	英屬維爾京群島
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「EDA Cloud UK Ltd.」	指	一間於英國曼徹斯特註冊的有限公司，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
「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.，一間於盧森堡註冊的有限公司
「最後實際可行日期」	指	2026年8月20日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Liu Yong Trust」	指	具有招股章程賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「首次公開發售前受限制股份單位計劃」	指	具有招股章程賦予該詞的涵義
「首次公開發售前購股權計劃」	指	具有招股章程賦予該詞的涵義
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2024年5月20日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「受限制股份單位」	指	具有招股章程賦予該詞的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「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的有限公司，為本公司的全資子公司
「英國」	指	聯合王國

釋 義

「英鎊」 指 英鎊，英國法定貨幣

「%」 指 百分比

註：英鎊換算人民幣乃按1.00英鎊兌人民幣9.0744元，僅供本通函說明用途



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)

執行董事：

劉勇先生(主席)

李勤女士(行政總裁)

張文字先生(財務總監及公司秘書)

非執行董事：

左滿倫先生

羅建峰先生

獨立非執行董事：

吳卓謙先生

王秉怡先生

黃日升先生

展林坤先生

註冊辦事處：

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119

Grand Pavilion Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

新界荃灣

楊屋道88號88廣場

35樓G室

敬啟者：

有關租賃協議之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2026年7月23日有關租賃協議之公告，據此，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。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資訊，以及上市規則規定的其他信息。

租賃協議

租賃協議的主要條款概述如下：

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，須於書面要求後五個營業日內支付。
- **增值稅：**增值稅須按英國現行標準稅率就租金繳納，目前為20%。租戶已於英國登記增值稅，在遵守英國稅務海關總署適用規定及收取有效增值稅發票的前提下，租金應付增值稅可透過租戶的英國增值稅報稅表作為進項稅收回。

為估計租金應付增值稅，本公司已考慮租賃協議項下的租金檢討機制。自2031年7月23日檢討日起(包括該日)的檢討租金將為消費物價指數租金與公開市場租金兩者之較高者，目前無法釐定。經考慮香港財務報告準則第16號(尤其是實質固定租賃付款包括根據合約無法避免的該等付款)，本公司已採納消費物價指數租金機制項下合約最低年度增幅2%，並按複利基準應用於截至檢討日止的五次名義年度消費物價指數檢討，而每次年度結果均根據租賃協議第8.4.1(b)條向上取整至最接近的10英鎊。根據香港財務報告準則第16號，計量所用租賃付款僅反映合約最低年度增幅2%(按年複利)，即消費物價指數租金機制項下的下限；本公司並無預測消費物價指數超出合約2%下限的任何升幅，亦無預測任何高於消費物價指數租金的公開市場租金。按此基準，自檢討日起生效的經檢討年租金為3,044,100英鎊，計算如下：

董事會函件

名義年度消費物價 指數檢討	計算	向上取整至 最接近10英鎊 後的金額
起始租金	—	2,757,111
第一週年	$£ 2,757,111 \times 1.02 = 2,812,253.22$	2,812,260
第二週年	$£ 2,812,260 \times 1.02 = 2,868,505.20$	2,868,510
第三週年	$£ 2,868,510 \times 1.02 = 2,925,880.20$	2,925,890
第四週年	$£ 2,925,890 \times 1.02 = 2,984,407.80$	2,984,410
第五週年(檢討日)	$£ 2,984,410 \times 1.02 = 3,044,098.20$	3,044,100

董事會函件

經計及第61個月至第70個月期間租金減半50%（按經檢討租金3,044,100英鎊計算），估計租金總額及相應增值稅計算如下：

期間／項目	計算	金額(英鎊)
首20個月	$\pounds 1,378,555.50 \times 20/12$	2,297,592.50
第21至60個月	$\pounds 2,757,111 \times 40/12$	9,190,370.00
第61至70個月 (經檢討租金， 減半50%)	$\pounds 3,044,100 \times 50\% \times 10/12$	1,268,375.00
第71至120個月 (經檢討租金)	$\pounds 3,044,100 \times 50/12$	12,683,750.00
估計租金總額		25,440,087.50
估計租金增值稅	$\pounds 25,440,087.50 \times 20\%$	5,088,017.50

因此，假設(i)自檢討日起生效的經檢討年租金為3,044,100英鎊（即合約2%消費物價指數下限按年複利五年並向上取整至最接近的10英鎊）；(ii)其後經檢討租金維持不變；及(iii)整個租期內適用現行標準稅率20%的增值稅，則估計租金總額約為25.4百萬英鎊，相應估計租金應付增值稅約為5.1百萬英鎊。

保險租金於租賃協議項下並非固定金額。其由租戶於書面要求後支付，並參考業主為該物業投保所產生的實際成本釐定，包括相關保險費及租賃協議項下可收回的其他保險相關成本。由於該等成本屬可變，且業主並無提供覆蓋整個租期的估計，本公司目前無法可靠估計整個租期的保險租金總額或其相應增值稅。保險租金應課增值稅將按業主實際收取的保險租金金額，以當時適用稅率計算。在遵守英國稅務海關總署適用規定及收取有效增值稅發票的前提下，該等增值稅預期可透過租戶的英國增值稅報稅表作為進項稅收回。

上述估計(i)僅供說明，因實際檢討租金將為根據租賃協議釐定的消費物價指數租金與公開市場租金兩者之較高者；(ii)假設檢討日後經檢討租金維持不變；(iii)並無預測消費物價指數超出合約2%下限的任何升幅，亦無預測任何高於消費物價指數租金的公開市場租金；(iv)須視乎英國適用增值稅稅率日後的任何變動而定；及(v)就保險租金而言，須視乎業主的實際保險成本而定。由於相關增值稅預期可作為進項稅收回，故預期不會構成本集團的最終成本。

- **利息：**租賃協議項下可能在下列情況下應付利息：
 - (i) **違約利息。**根據租賃協議第9.7條，如租金未於到期日支付，或租賃協議項下任何其他應付款項未於到期日後五個營業日內支付，租戶須就未付款項按Lloyds Bank plc不時的基本貸款利率加年利率4%支付利息，自相關到期日起計算至付款或接受付款為止。
 - (ii) **租金檢討差額利息。**根據租賃協議第8.5.1條，如經修訂租金於相關檢討日後方獲協定或釐定，租戶須就先前已付租金與經修訂租金之間的差額，按Lloyds Bank plc不時的基本利率支付利息，並參照相關分期本應到期之日按日計算。

上述合約利息屬或然性質。假設租戶按時支付所有款項，且經修訂租金於相關檢討日或之前獲協定或釐定，則預期無需支付任何合約利息。因此，按此基準，租賃協議項下估計應付利息為零。實際金額(如有)目前無法可靠估計，因其將取決於(其中包括)任何未來付款違約的金額及持續時間、當時Lloyds Bank plc的基本貸款利率、經修訂租金金額以及協定或釐定經修訂租金所需時間。為免生疑問，上述合約利息有別於根據香港財務報告準則第16號就租賃負債貼現回撥確認的融資成本。租賃協議首個年度估計香港財務報告準則第16號融資成本約0.5百萬英鎊已於本通函另行披露。

租金檢討： 首次檢討日將為2031年7月23日，即開始日期五週年。自檢討日起(包括該日)，經修訂租金將為根據租賃協議釐定的消費物價指數租金與公開市場租金兩者之較高者。根據租賃協議，自2031年7月23日起連續10個月期間，原應支付的租金將減半50%，並按經修訂租金計算。

於租金檢討時，租金將嚴格按照租賃協議項下的租金檢討機制(即消費物價指數租金與公開市場租金兩者之較高者)予以調整，該機制構成租賃協議條款的一部分。租金檢討不會導致訂立新租賃協議。根據租賃協議第8.5.4條，一經協定或釐定經修訂租金，業主、租戶及任何擔保人須簽署一份記錄經修訂租金水平的備忘錄。如經修訂租金高於當時應付租金，本集團未來租金現金流出將增加。本集團將根據香港財務報告準則第16號就租賃付款變動入賬，包括重新計量租賃負債及對使用權資產賬面值作出相應調整(如適用)。重新計量可能導致本集團於剩餘租期內的折舊費用及融資成本出現變動。

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。

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場租金後釐定，且按市場價格商定。應付租金將從本集團之自有資金撥付。

釐定租金之基準

本公司已審閱2023年至2025年就伍爾弗漢普頓(Wolverhampton)具名大型倉庫及物流物業獨立刊發的物業層面租金可比較資料。已識別四項可比較物業，且均位於該物業附近。

2023年至2025年的可比較租金介乎約每平方呎每年7.50英鎊至每平方呎每年8.50英鎊。該物業約為324,366平方呎。正常合約年租金2,757,111英鎊相當於約每平方呎每年8.50英鎊，與該等可比較物業所示現行市場租金一致。並無識別到該物業附近同時列明面積及租金的2026年可租用可比較物業。

考慮該等可比較物業時已就交易類型、日期、位置、規模、規格、狀況、租期及優惠的差異作出適當調整。經考慮上述各項，並計及該物業的位置、交通便利性、規模、狀況及規格、十年租期、首20個月經調減租金、自2031年7月23日起連續10個月租金減半50%、本集團現有倉庫租賃條款以及本集團營運需要，董事認為約每平方呎8.50英鎊的正常年租金乃經公平磋商並參考該物業附近可資比較物業之現行市場租金後釐定，且按市場價格商定。按此基準，並計及經磋商的租金優惠，董事認為租金屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司將予確認之使用權資產

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18.8百萬英鎊(相當於約人民幣171.0百萬元)，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。該估計採納租金檢討機制項下作為消費物價指數租金的合約最低年度增幅2%，並按複利基準應用於截至2031年7月23日檢討日止的五次名義年度租金檢討，而每次年度結果均根據租賃協議第8.4.1(b)條向上取整至最接近的10英鎊。本公

司並無預測消費物價指數超出合約2%下限的任何升幅，亦無預測任何高於消費物價指數租金的公開市場租金。消費物價指數租金代表訂約方對跟隨市場趨勢的商業上合理共識；合理預期公開市場租金不會大幅超過消費物價指數租金（如有超過）。因此，以消費物價指數租金作為基本情況計算將予確認的使用權資產及為交易分類屬合理。

將予確認之使用權資產工作底稿數字為18,848,494.82英鎊，而本公司日期為2026年7月23日的公告先前所披露者為18,244,061.51英鎊（相當於約18.2百萬英鎊或人民幣165.6百萬元）。增加約0.6百萬英鎊僅源於檢討租金估計之變更，並不影響訂立租賃協議作為一項主要交易之分類。估計使用權資產仍須待本公司核數師審閱並最終審核。

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

據董事作出一切合理查詢後所所知，業主為一間於盧森堡註冊成立及登記的有限責任公司，主要從事物業投資。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主由Oxenwood Maple S.à.r.l.（「**Oxenwood Maple**」，一家於盧森堡註冊成立的公司）全資擁有。Thomas Aldridge Wilson Boardman先生、Yacine Abdelmalek Bouaka先生、Kadri Lindjärv女士及Nataliia Masliuchenko女士（統稱「**高級管理人員**」）乃根據適用的後備登記機制，於Oxenwood Maple的盧森堡實益擁有人登記冊中登記為高級管理人員，原因是並無識別出符合適用實益擁有權門檻的自然人。根據可得的公開資料，業主的可登記實益擁有人為(a) Alberta Investment

Management Corporation (「AIMCo」)，一間由加拿大阿爾伯塔省全資擁有的加拿大機構投資管理人，其以信託受託人身份登記，並直接或間接持有業主超過25%的股份及投票權以及委任或罷免業主董事會過半數成員的權利；及(b) His Majesty The King in Right of Alberta (即加拿大阿爾伯塔省官方)，其同樣直接或間接持有業主超過25%的股份及投票權以及委任或罷免業主董事會過半數成員的權利。因此，業主的最終擁有權及控制權歸屬於政府及公共機構實體，而非任何自然人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主、Oxenwood Maple、高級管理人員、AIMCo及His Majesty The King in Right of Alberta均為獨立第三方。

收購使用權資產的財務影響

預期於完成租賃協議項下擬進行之交易後，總資產將增加約18.8百萬英鎊(相當於約人民幣171.0百萬元)，包括使用權資產增加約18.8百萬英鎊(相當於約人民幣171.0百萬元)。總負債將增加約18.8百萬英鎊(相當於約人民幣171.0百萬元)，包括租賃負債增加約18.8百萬英鎊(相當於約人民幣171.0百萬元)。根據香港財務報告準則第16號，只有為獲取標的資產使用權而支付的款項(即固定付款額或實質固定付款額，以及取決於指數或比率的可變租賃付款額)才計入租賃負債和相應使用權資產的計量中。保險租金實質上是對非租賃組成部分的補償和／或基於業主實際成本的可變付款額，而非對物業使用權的對價；因此，該部分不計入用於計量使用權資產的租賃付款額，而是在發生時確認為費用。

增值稅預期可透過租戶的英國增值稅報稅表作為進項稅收回，惟須遵守英國稅務海關總署適用規定及收取有效增值稅發票。因此，可收回增值稅將不會計入香港財務報告準則第16號項下使用權資產或租賃負債的初始計量，且預期不會對本集團損益或淨資產造成重大淨影響。然而，增值稅的支付及其後收回或抵銷可能因向業主付款與透過租戶增值稅報稅表收回或抵銷的時間差而產生暫時現金流及營運資金影響。

根據上文「租賃協議」一節所述更新估計，即合約2%消費物價指數下限按年複利至檢討日(並向上取整至最接近的10英鎊)，整個租期估計租金總額約為25.4百萬英鎊，按英國現行標準增值稅稅率20%計算的估計增值稅總額約為5.1百萬英鎊。上述估計已計

及第61個月至第70個月期間租金減半50%，但不包括保險租金及其他可變款項的增值稅。實際檢討租金將為根據租賃協議釐定的消費物價指數租金與公開市場租金兩者之較高者，並可能與該估計不同。該等增值稅預期可予收回，因此預期不會構成本集團的最終成本。

如租戶按時支付所有款項，且經修訂租金於相關檢討日或之前獲協定或釐定，則預期不會產生違約利息或租金檢討差額利息。因此，按此基準，合約利息的估計財務影響為零。如任何合約利息成為應付，將於產生期間確認為開支或融資成本，並導致相應現金流出。其不會構成使用權資產或租賃負債初始計量的一部分。該等合約利息有別於根據香港財務報告準則第16號就租賃負債貼現回撥確認的融資成本。

本集團預期租賃協議項下擬進行之交易於租賃協議之首個年度將增加使用權資產之年度折舊費用約0.9百萬英鎊（相當於約人民幣8.6百萬元）以及財務成本約0.5百萬英鎊（相當於約人民幣4.9百萬元）。

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一項主要交易，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。

本公司亦已說明按消費物價指數租金機制合約高點(即每年最高增幅4%，並按同一複利及取整基準應用)估計的使用權資產及相應租賃負債。按該示意，自檢討日起生效的經檢討年租金為3,354,470英鎊，而相應租賃負債將約為19.8百萬英鎊(相當於約人民幣179.4百萬元)。與2%低點相比(相應租賃負債約為18.8百萬英鎊，相當於約人民幣171.0百萬元)，增量影響約為1.0百萬英鎊(相當於約人民幣8.4百萬元)，並不影響訂立租賃協議作為一項主要交易之分類。

本公司已考慮公開市場租金之歷史增長趨勢及公開市場租金之預測未來增長，並參考公開可得之市場資料。基於該等資料，本公司認為，於檢討日年租金之任何增幅不大可能屬重大，且不會導致訂立租賃協議作為一項主要交易之分類出現任何變更。

於釐定根據香港財務報告準則第16號「租賃」將予確認的使用權資產金額時，本公司及其核數師已考慮租賃協議中的租金檢討機制，詳見「本公司將予確認之使用權資產」。

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

董事會函件

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（約佔本公司於本通函日期已發行股本之55.7%）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。

於本通函日期，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32.9%及22.8%，合共佔本公司已發行股本的約55.7%。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：

- (i) 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）的間接子公司，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；
- (ii) 本公司多名董事於中國聯塑及Samanea擔任關鍵管理職位；及
- (iii) 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。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，如果本公司召開特別股東大會以批准該租賃協議，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成有關該租賃協議的相關決議。

董事會函件

一般資料

敬請閣下垂注本通函之附錄一「財務資料」及附錄二「一般資料」。

此致

列位股東 台照

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

2026年8月21日

1. 本公司之財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的財務資料披露於下列檔中，該等檔已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.edayun.com)刊登：

本公司於2024年5月20日的招股說明書：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0519/2024051900033.pdf>

本公司截至2024年12月31日止的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042802772.pdf>

本公司截至2025年12月31日止的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042802645.pdf>

2. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉自2025年12月31日(即最近期經審核綜合財務報表的日期)以來可能導致本集團的財務或貿易狀況出現重大不利變動的任何情況或事件。

3. 債務

截至2026年6月30日(即釐定該債務報表的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務總額約為人民幣1,737百萬元，包括以下各項：

銀行及其他借款

本集團有無抵押及有抵押、有擔保計息銀行借款約人民幣371百萬元。

租賃負債

本集團以剩餘租賃付款金額的現值評估租賃負債，並使用本集團增量借款利率貼現。截至2026年6月30日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額為人民幣1,366百萬元。

免責聲明

截至2026年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還債務證券，亦無任何其他借款或債務(包括銀行透支)、承兌負債(一般貿易應付款項除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭或抵押借款，或任何其他重大或然負債或擔保。

4. 營運資金

經考慮本集團現有的財務資源(包括其內部產生的資金、現金、銀行結餘及可動用貸款以及銀行融資)以及租賃協議項下擬進行交易之財務影響，董事認為本集團擁有充足的營運資金，以滿足自本通函日期起計至少12個月之現時所需。

5. 本集團之財務及貿易前景

全球宏觀經濟環境複雜多變，部分國家的貿易及關稅政策調整，為跨境電商行業帶來不確定性。因此，本集團將繼續審慎地擴大其倉庫網絡。

本集團認為跨境電商行業將進入一個更加健康和高質量的可持續發展階段，海外倉作為行業關鍵基礎設施的戰略價值將愈發凸顯。本集團將持續擴展倉儲網絡，繼續抓住機遇，為股東帶來可持續的回報。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團有關成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或擬訂立的服務合約。

3. 董事於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 展示檔

根據上市規則，租賃協議的副本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.edayun.com)刊發。

5. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第

352條須記入該條所述的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事及最高行政人員的權益

於股份的權益

姓名	實益擁有人	受控法團權益	其他權益	股份數目及性質 ^(a)		總數	佔本公司 已發行 股本的 百分比*
				與另一人共同 持有權益 ^(b)	個人權益		
劉勇	11,934,000 (L) ^(c)	—	152,295,000 (L) ^(d)	—	3,480,000 (L) ^(c)	167,709,000 (L)	36.2%
李勤	—	—	—	—	13,198,000 (L) ^(c)	13,198,000 (L)	2.8%
張文宇	2,566,000 (L) ^(f)	10,269,000 (L) ^(g)	—	167,391,000 (L)	748,000 (L) ^(f)	180,974,000 (L)	39.1%
羅建峰	—	10,269,000 (L) ^(h)	—	170,705,000 (L)	—	180,974,000 (L)	39.1%
左滿倫	—	10,269,000 (L) ⁽ⁱ⁾	—	170,705,000 (L)	—	180,974,000 (L)	39.1%

* 根據於最後實際可行日期已發行的股份總數463,315,750股計算得出。

(a) 字母「L」指該人士於該等證券的好倉。

(b) 左滿倫先生、羅建峰先生、張文宇先生、唐佳佳女士及錢玉澄先生各自就他們在本公司的權益與Samanea China Holdings Limited訂立一致行動協議。詳情請參閱招股章程。

(c) 劉勇先生根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權以認購9,248,000股股份及根據首次公開發售前受限制股份單位計劃獲授受限制股份單位以認購6,166,000股股份。於最後實際可行日期，本公司首次公開發售前購股權計劃項下的3,480,000股股份已獲行使。

(d) 該等股份由EDA Shine International Limited持有。該公司分別由Edaurora Holdings Limited擁有1%及Skyline Investment International Limited擁有99.0%。Edaurora Holdings Limited擁有1%。Skyline Investment International Limited由Liu Yong Trust(其委託人為劉勇先生，及受益人為劉勇先生及Edaurora Holdings Limited)的受託人Sovereign Fiduciaries (Hong Kong) Limited全資擁有。Edaurora Holdings Limited由本公司執行董事、董事會主席及控股股東劉勇先生全資擁有。Sovereign Fiduciaries (Hong Kong) Limited為專業信託公司及本集團之獨立第三方。根據證券及期貨條例，Sovereign Fiduciaries (Hong Kong) Limited、Skyline Investment International Limited、Edaurora Holdings Limited及劉勇先生各自被視為於EDA Shine International Limited擁有權益的股份中擁有權益。

- (e) 李勤女士根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權以認購7,919,000股股份及根據首次公開發售前受限制股份單位計劃獲授受限制股份單位以認購5,279,000股股份。於最後實際可行日期，本司首次公開發售前購股權計劃項下的7,919,000股股份及首次公開發售前受限制股份單位計劃項下的5,279,000股股份已獲行使。
- (f) 張文宇先生根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權以認購1,989,000股股份及根據首次公開發售前受限制股份單位計劃獲授受限制股份單位以認購1,325,000股股份。於最後實際可行日期，本公司首次公開發售前購股權計劃項下的748,000股股份已獲行使。
- (g) 包括LittleBear Investment Limited持有的10,269,000股股份。LittleBear Investment Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司執行董事張文宇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張文宇先生被視為於LittleBear Investment Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (h) 包括Dawnhill Group Limited持有的10,269,000股股份。Dawnhill Group Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司非執行董事羅建峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，羅建峰先生被視為於Dawnhill Group Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (i) 包括Zhan Hua Limited持有的10,269,000股股份。Zhan Hua Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司非執行董事左滿倫先生全資擁有。根據證券及期貨條例，左滿倫先生被視為於Zhan Hua Limited擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視為擁有之任何權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司之登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(上述已披露其權益的董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益，及根據證券及期貨條例第336條須記載於本公司存置的登記冊內之權益：

於股份的權益

股東名稱	身份	持有的已發行 普通股數目 ^(a)	佔本公司已發行 股本的百分比*
Sovereign Fiduciaries (Hong Kong) Limited	信託人	152,295,000 (L) ^(b)	32.9%
Edaurora Holdings Limited	信託受益人	152,295,000 (L) ^(b)	32.9%
Skyline Investment International Limited	受控法團權益	152,295,000 (L) ^(b)	32.9%
EDA Shine International Limited	實益擁有人	152,295,000 (L) ^(b)	32.9%
領尚嘀嘀網絡科技有限公司 (「領尚嘀嘀」)	實益擁有人	27,660,000 (L) ^(c)	6.0%
Samanea China Holdings Limited (「Samanea」)	實益擁有人	105,501,000 (L) ^(c)	22.8%
	受控法團權益	27,660,000 (L) ^(c)	6.0%
	與另一人共同持有權益	47,813,000 (L) ^(d)	10.3%
	小計	180,974,000 (L)	39.1%

股東名稱	身份	持有的已發行 普通股數目 ^(a)	佔本公司已發行 股本的百分比*
領尚環球國際控股有限公司	受控法團權益	180,974,000 (L) ^(e)	39.1%
中國聯塑集團控股有限公司	受控法團權益	180,974,000 (L) ^(e)	39.1%
黃聯禧先生	受控法團權益	180,974,000 (L) ^(e)	39.1%
左笑萍女士	配偶權益	180,974,000 (L) ^(e)	39.1%
Zhan Hua Limited	實益擁有人	10,269,000 (L) ^(f)	2.2%
Dawnhill Group Limited	實益擁有人	10,269,000 (L) ^(g)	2.2%
LittleBear Investment Limited	實益擁有人	10,269,000 (L) ^(h)	2.2%
QCJJ Group Limited	實益擁有人	6,846,000 (L) ⁽ⁱ⁾	1.5%
唐佳佳女士	受控法團權益	6,846,000 (L) ⁽ⁱ⁾	1.5%
	與另一人共同持有權益	174,128,000 (L) ^(d)	37.6%
	小計	180,974,000 (L)	39.1%
QCZC Group Limited	與另一人共同持有權益	180,974,000 (L)	39.1%
QCBM Group Limited	實益擁有人	6,846,000 (L) ^(j)	1.5%

股東名稱	身份	持有的已發行 普通股數目 ^(a)	佔本公司已發行 股本的百分比*
錢玉澄先生	受控法團權益	6,846,000 (L) ^(j)	1.5%
	與另一人共同持有權益	174,128,000 (L) ^(d)	37.6%
	小計	180,974,000 (L)	39.1%

* 根據於最後實際可行日期已發行的股份總數463,315,750股計算得出。

- (a) 字母「L」指該人士於該等證券的好倉。
- (b) 該等股份與上述「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節附註(d)所載的本公司同一批股份有關。
- (c) 領尚喃喃由Samanea擁有70%權益。根據證券及期貨條例，Samanea被視為於領尚喃喃擁有權益的股份中擁有權益。
- (d) 左滿倫先生、羅建峰先生、張文宇先生、唐佳佳女士及錢玉澄先生各自就他們在本公司的權益與Samanea訂立一致行動協議。詳情請參閱招股章程。
- (e) Samanea由領尚環球國際控股有限公司全資擁有。領尚環球國際控股有限公司由中國聯塑集團控股有限公司全資擁有。黃聯禧先生及其配偶左笑萍女士為中國聯塑集團控股有限公司的控股股東。根據證券及期貨條例，領尚環球國際控股有限公司、中國聯塑集團控股有限公司、黃聯禧先生及左笑萍女士各自被視為於Samanea擁有權益的股份中擁有權益。
- (f) 該等股份與上述「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節附註(i)所載的本公司同一批股份有關。
- (g) 該等股份與上述「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節附註(h)所載的本公司同一批股份有關。
- (h) 該等股份與上述「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節附註(g)所載的本公司同一批股份有關。

- (i) QCJJ Group Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由Samanea旗下四間子公司(即：領尚喃喃、廣東啟橙資訊技術有限公司、廣州領尚喃喃跨境電商有限公司及Treasure Pathway Limited)的董事唐佳佳女士全資擁有。根據證券及期貨條例，唐佳佳女士被視為於QCJJ Group Limited擁有權益的股份中擁有權益。QCZC Group Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由唐佳佳女士全資擁有。根據證券及期貨條例，QCZC Group Limited被視為於唐佳佳女士擁有權益的股份中擁有權益。
- (j) QCBM Group Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由Samanea旗下子公司領尚喃喃及廣東啟橙資訊技術有限公司各自的董事錢玉澄先生全資擁有。根據證券及期貨條例，錢玉澄先生被視為於QCBM Group Limited擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條載入有關條例所述登記冊內之權益或淡倉。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員概無於本通函日期前緊接兩年內訂立任何重大合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本集團旗下成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅或提出將會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為張文字先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。