

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倚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2026年9月16日，租戶(本公司的全資附屬公司)與業主就租賃位於德國多特蒙德的該物業訂立租賃協議。

由於租賃協議項下與該物業租賃有關的使用權資產價值的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%，故其項下擬進行的交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，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：2026年9月16日

業主：Henning Conle GmbH & Co. KG

租戶：EDA Cloud GmbH

該物業：位於德國Weissenburger Street 69/71, 44145 Dortmund、面積約13,709.53平方米的物業

用途：倉儲及配送用途，連同辦公用途及上述用途的其他附帶用途

租期：自2026年9月16日起至2036年9月15日止，為期十年，惟可根據租賃協議的規定提前終止

租金總額：應付款項包括基本租金(「**基本租金**」)、營運費及供暖費預付款、適用增值稅以及租賃協議項下其他應付款項。基本租金及附帶費用須按月預付

- **基本租金**：每月76,810歐元，相當於在未計優惠及指數調整前每完整十二個月期間921,720歐元。初始基本租金免租期為1.5個月，並於租賃滿五年後再享有1.5個月基本租金免租期，惟前提是租戶並無行使其於第五年的提前終止權。於該等期間仍須支付營運費及附帶費用以及適用增值稅。

基本租金於每年10月1日按德國聯邦統計局公佈的德國消費物價指數(「**VPI**」)的相關變動幅度，按相同比例上調或下調。其後調整以上一次調整所依據的指數及租金為基礎，毋須通知即生效。

- **營運及供暖費**：初始每月營運及供暖費預付款分別為8,911歐元及9,260歐元。該等費用由租戶持續產生及支付，並不構成租戶最終須承擔費用的上限。連同基本租金，在未計優惠或指數調整前，初始每月款項為94,981歐元(不含增值稅)，或113,027.39歐元(含目前稅率為19%的增值稅)。租戶須自行訂立電力供應合約並直接支付電費。燃氣透過業主的框架安排供應，並透過附帶費用結算。

- **基本租金總額**：假設佔用物業整整十年、合共有三個月基本租金優惠，且日後VPI並無變動，於整個租期內，基本租金付款總額將約為9.0百萬歐元(約人民幣70.2百萬元)，不含增值稅。

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。應付租金將由本集團內部資源撥付。

保證金：於物業交付予承租人前，須向業主支付一筆0.55百萬歐元(相當於約人民幣4.3百萬元)的計息現金按金

本公司根據租賃協議將予確認的使用權資產價值(未經審核)約為7.4百萬歐元(相當於約人民幣58.0百萬元)，即根據香港財務報告準則第16號，以增量借款利率折現租賃協議項下整個租期內的租賃付款所得的現值，並就可退還租賃按金於初始確認時的公允價值及修復成本撥備作出調整。租賃負債的增量借款利率乃參考本集團外部借款的現行利率釐定。

有關本集團的資料

本集團主要從事為中國內地的跨境電商參與者提供頭程國際貨運服務及尾程履約服務，包括海外倉儲、其他增值服務及配送。

有關訂約方的資料

租戶

租戶為本公司的全資附屬公司，亦為一家於德國註冊成立的公司，註冊編號為HRB 11238。租戶主要於德國多特蒙德從事提供倉儲服務。

業主

業主為一家根據德國法律成立的有限合夥企業，於杜伊斯堡地方法院商業登記冊登記，註冊編號為HRA 11759，其註冊所在地為德國杜伊斯堡。其主要從事持有及管理自有房地產。

根據業主提供的資料及證明文件，業主的合夥權益分別由Henning Conle sen.、Henning Conle jun.、Casa Nostra Stiftung及Esmiralda Stiftung持有99.7%、0.1%、0.1%及0.1%。根據業主提供的德國透明登記冊摘錄，Henning Conle sen.及Henning Conle jun.均被列為業主的最終實益擁有人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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提供提升其全球物流網絡及佈局的機會，符合本集團成為領先的全球人工智能物流科技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德國的自營倉庫。

租賃協議的條款及條件乃經參考(i)本集團已訂立的其他倉庫租賃協議的現有租賃條款；及(ii)該物業的地理位置、面積及租期等特點後，經公平磋商達成。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。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於本集團綜合財務報表中確認與租賃該物業有關的使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於租賃協議項下與該物業租賃有關的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%或但均少於25%，故其項下擬進行的交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，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須待本公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

本公告所用詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」或「董事」	本公司董事會
「本公司」	EDA集團控股有限公司，一家於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」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「德國」	德意志聯邦共和國
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司
「香港財務報告準則」	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「獨立第三方」	並非本公司關連人士且獨立於本公司或其關連人士及與彼等概無關連的第三方人士
「業主」	Henning Conle GmbH & Co. KG，一家於德國註冊的有限合夥企業，註冊編號為HRA 11759
「租賃協議」	租戶與業主就租賃該物業所訂立日期為2026年9月16日的租賃協議
「上市規則」	聯交所證券上市規則

「中國」	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」	位於德國Weissenburger Street 69/71, 44145 Dortmund、面積約13,709.53平方米的物業
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「股東」	本公司股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「租戶」	EDA Cloud GmbH，一家於德國註冊成立的公司，註冊編號為HRB 11238
「增值稅」	增值稅及／或不時取代增值稅或具有類似財政功能的任何類似稅項
「歐元」	德國法定貨幣歐元
「%」	百分比

附註：僅就本公告作說明用途而言，歐元兌換為人民幣乃按1.00歐元兌人民幣7.8149元的匯率計算。

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9月16日

於本公告日期，董事會包括(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)獨立非執行董事吳卓謙先生、王秉怡先生、黃日升先生及展林坤先生。

* 僅供識別。