

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。

DEEP SOURCE HOLDINGS LIMITED

至源控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：990)

須予披露交易 收購物業以規劃發展 人工智能數據中心項目

緒言

於二零二六年十月十八日，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，價格為417,489,028令吉(相當於801,579,000港元)，擬作為人工智能數據中心及上下游產業項目的開發用地。

該物業為位於馬來西亞彭亨州馬中關丹產業園內的Lot 115524, Bandar Gebeng, Daerah Kecil Gebeng, Negeri Pahang，一幅面積176.3公頃(相當於約18,976,774平方呎)的土地。

上市規則涵義

由於相關百分比率超過5%但全部相關百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及其項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

本公司謹此強調，買賣協議之完成須待(其中包括)當中所載先決條件獲達成後方可作實，故收購事項可能或可能不會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

於二零二六年十月十八日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購該物業，總代價為417,489,028令吉(相當於約801,579,000港元)。

買賣協議

日期：二零二六年十月十八日

訂約方：(1) 賣方

(2) 買方

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方及其實益擁有人為獨立第三方。

買方為本公司全資附屬公司。

擬收購的資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售整體物業。該物業位於馬中關丹產業園2號園區內，並構成馬中關丹產業園之一部分。2號園區為馬中關丹產業園三個分區之一，而馬中關丹產業園位於馬來西亞關丹東海岸經濟區內。

代價

買方就購買該物業向賣方應付的總代價以總面積176.3公頃(相當於約18,976,774平方呎)計算，為每平方呎22.0令吉。總額為417,489,028令吉(約801,579,000港元)，須以下列方式結算：

- (a) 於買賣協議日期已支付1,685,772令吉(約3,237,000港元)作為初始誠意金；
- (b) 須於買賣協議日期起5個營業日內支付40,063,130.80令吉(約76,921,000港元)；
- (c) 41,748,902.80令吉(約80,158,000港元)須於買方取得馬來西亞彭亨州政府根據國家土地法第433B條發出之書面批准之日起十五(15)日內支付；

- (d) 賣方取得馬來西亞彭亨州政府就該物業由賣方轉讓予買方之書面批准之日起十五(15)日內，須支付金額41,748,902.80令吉(約80,158,000港元)；
 - (e) 於賣方向買方發出書面通知確認授出該物業早期准入之日起十五(15)日內，須支付金額125,246,708.40令吉(約240,474,000港元)；及
 - (f) 於完成期限(或延長完成期限，如適用)屆滿時或之前，須支付金額166,995,611.20令吉(約320,632,000港元)
- (c) 至(f)項統稱為「餘款」。

收購事項的代價經由賣方與買方公平磋商後釐定，並已參考彭亨州發展公司投資推廣網站所載之彭亨州 **Gebeng** 地區工業用地公開指示性售價，以及該物業的地段、面積與擬定用途。董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項(包括但不限於代價)之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

條件

(A) 完成須待以下各項達成後，方可作實：

- (i) 賣方已獲得／促使馬來西亞彭亨州政府就該物業由賣方轉讓予買方發出書面批准；
- (ii) 買方已獲得／促使獲得：
 - (a) 馬來西亞彭亨州政府根據國家土地法第433B條發出的書面批准；
 - (b) 如適用，倘買方取得第三方融資以全部或部分撥付收購事項，馬來西亞彭亨州政府就該物業設定押記的書面批准；及
 - (c) 買方於買賣協議日期起九(9)個月內已獲得／促使獲得DCTF批准。

完成

買方須於完成期限或延長完成期限(視情況而定)屆滿時或之前，向賣方支付代價以完成該物業的購買。

該物業的資料

該物業位於PN33573, Lot 115524, Bandar Gebeng, Daerah Kecil Gebeng, Negeri Pahang，為一塊位於馬來西亞彭亨州、面積為176.3公頃(相當於約18,976,774平方呎)的土地。該物業擬主要開發用作人工智能(「人工智能」)數據中心設施，連同相關電力基礎設施及輔助設施。鑑於其約176.3公頃的龐大土地面積，本集團擬採取分階段開發方式，初期專注於人工智能數據中心基礎設施，同時保留靈活性以把握潛在未來擴張機會，惟須取得必要監管批准、電力供應及符合商業可行性。

視乎市場需求、適用土地用途及規劃要求、監管批准及商業可行性，本集團亦可能探索機會，吸引從事人工智能運算基礎設施、半導體相關活動及其他互補科技產業的戰略投資者、技術合作夥伴及企業，以期在該物業建立更廣泛的科技及數碼基礎設施生態系統。

賣方的資料

賣方為於馬來西亞註冊成立的有限公司，主要從事物業發展活動及房地產相關業務。其由IJM Land Berhad(為IJM Corporation Berhad的全資附屬公司，亦為於馬來西亞證券交易所主板上市的公司，股份代號為3336)擁有60%權益，以及由獨立第三方Sino Development Ventures Limited擁有40%權益。

IJM Corporation Berhad為馬來西亞上市公司，其主要股東包括Employees Provident Fund of Malaysia(擁有19.45%的權益)及Kumpulan Wang Persaraan(擁有9.61%的權益)。Sino Development Ventures Limited由北部灣控股(香港)有限公司全資擁有，而北部灣控股(香港)有限公司由廣西北部灣國際港務集團有限公司擁有。廣西北部灣國際港務集團有限公司由廣西壯族自治區國有資產監督管理委員會(「廣西國資委」)控制。

收購事項的理由

本集團主要從事(i)於香港、新加坡及中國分銷、貿易及加工大宗商品及相關產品；

(ii) 於香港及新加坡提供證券及衍生工具金融服務、保證金融資及基金管理；及 (iii) 人工智能數據中心基礎設施的發展及營運。

本公司於二零二六年九月七日宣佈，本集團於馬來西亞的人工智能數據中心項目已獲得馬來西亞投資、貿易及工業部批准。於二零二六年十月七日，本公司進一步宣佈，就馬來西亞不同地區的獨立數據中心項目而言，本集團已與客戶訂立託管服務總協議，涵蓋67兆瓦IT容量。

收購事項與於馬中關丹產業園2號園區內該物業中建議發展的新人工智能數據中心相關，有別於上述67兆瓦項目。收購事項標誌著本集團透過於不同地區開拓項目擴張其馬來西亞數據中心業務版圖的戰略又再邁進一步。

就收購事項而言，於該物業附近營運一座變電站的Beibu Gulf Holding (Malaysia) Sdn. Bhd. (「Beibu Malaysia」) 於二零二六年十月十八日簽立一份承諾函，以為該物業中建議發展項目儲備120兆瓦發電容量，惟受限於承諾函的條款及條件之達成。訂約方擬就最終電力供應協議進行磋商。發電容量儲備不等同於已投產或交付的IT容量。

本集團亦擬申請一項新的發電牌照，以支持該物業數據中心潛在未來擴張所需的額外發電容量，惟須獲得必要的監管批准後。於本公告日期，本集團並未獲得相關牌照。

該物業總佔地面積約為176.3公頃，預期為人工智能數據中心設施的階段發展及潛在未來擴張提供場地，惟須受限於規劃要求、監管批准、可用電力及客戶需求。本集團擬採用階段發展模式，考慮可用電力、客戶需求、監管批准及資金分配要求。

除開發人工智能數據中心設施外，本集團擬就該物業的發展，探索與第三方投資者、基礎設施營運商及科技公司的潛在合作。在進一步評估及達成協議的前提下，有關合作可能涉及戰略投資、聯合發展安排，或引入人工智能、半導體相關及其他科技領域的互補企業。該等計劃並不意味著任何具體的合作或投資承諾。

董事認為，該物業龐大的土地面積、馬中關丹產業園2號園區的地理位置，以及有條件儲備的120兆瓦電力容量，可為長期分階段發展及在未來擴張奠定基礎。儲備容量仍須受承諾函的條款所規限，且最終電力供應協議尚未簽署。該等舉措旨在支持本集團的長期發展戰略及收入來源的潛在多元化，惟須視乎監管批准、可用電力、客戶需求、資金及商業可行性而定。

本公司擬使用其內部資源為收購事項提供資金。

上市規則涵義

由於相關百分比率超過5%但全部相關百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及其項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

本公司謹此強調，買賣協議之完成須待(其中包括)當中所載先決條件獲達成後方可作實，故收購事項可能或可能不會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	買賣協議項下擬進行的該物業收購
「有關當局」	指	對該物業擁有管轄權之馬來西亞任何政府、半政府或準政府部門或法定機構或權力機關或機構，包括但不限於土地註冊處、環境部、環境及水資源部
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	持牌銀行開門營業的日子(馬來西亞彭亨、雪蘭莪、吉隆坡之公眾假期或星期六或星期日之日子除外)
「本公司」	指	至源控股有限公司(股份代號：990)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項
「完成期限」	指	買方須向賣方悉數支付餘款之期限，即自無條件日期起計不遲於三(3)個月
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「DCTF」	指	馬來西亞政府於二零二五年二月設立的數據中心工作組，由投資、貿易及工業部長與數發部長聯合擔任，或任何繼任機構或承擔其就馬來西亞數據中心開發項目進行評估、協調及批准職能之其他相關政府機構
「DCTF批准」	指	DCTF(包括通過馬來西亞投資發展局)就買方於該物業上設立、建造、開發及運營數據中心設施所發出之書面批准、許可或確認
「董事」	指	本公司董事
「延長完成期限」	指	自完成期限屆滿日期起自動延長一(1)個月之期間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，並非本公司核心關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，且為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「國家土地法」	指	馬來西亞國家土地法典(2020年修訂版)(第828號法令)或其任何修訂及重新完善版本
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該物業」	指	位於馬來西亞PN33573, Lot 115524, Bandar Gebeng, Daerah Kecil Gebeng, Negeri Pahang的176.3公頃(相當於18,976,774平方呎)土地，即馬中關丹產業園
「買方」	指	Deep Source (PN) Sdn Bhd.，一間於馬來西亞成立的公司並為本公司的全資附屬公司
「令吉」	指	馬來西亞法定貨幣令吉
「買賣協議」	指	日期為二零二六年十月十八日並由賣方與買方就買賣該物業而訂立的有條件買賣協議
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無條件日期」	指	達成及／或豁免買賣協議最後一項先決條件的日期

「賣方」 指 ASAS Panorama Sdn Bhd，一間於馬來西亞註冊成立的公司

「%」 指 百分比。

香港，二零二六年十月二十日

於本公告日期，執行董事為江江先生、吳磊先生及徐航先生；非執行董事為康健先生、林圃生先生、朱海飛先生及丁琳先生；及獨立非執行董事為吳偉教授、黃學斌先生、陳麗屏女士及柳松先生。

* 僅供識別

為供說明，本公告已採納1令吉兌1.92港元的匯率。