

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，並明確表示概不就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。

Wei Yuan Holdings Limited

偉源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1343)

非常重大收購事項 有關物業租賃的租賃要約

租賃要約

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月二十六日，本公司間接全資附屬公司WGC接納新加坡政府機構JTC的租賃要約，關於該物業租賃的土地及樓宇溢價為18,600,000新元(不包括現行商品及服務稅)。

上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號，作為承租方訂立該物業租賃將要求本集團將該物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立該物業租賃及其項下擬進行交易將被視為本集團的資產收購。本集團根據該物業租賃將予確認的使用權資產價值(未經審核)將約為19.5百萬新元，即土地及樓宇溢價18,600,000新元加上其他交易費用11,418.67新元及印花稅899,600新元的總和。

由於根據上市規則第14.07條計算的交易事項的一項適用百分比率超過100%，因此交易事項構成本公司的一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的公告、通函及股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准該物業租賃及其項下擬進行交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的聯繫人於該物業租賃中擁有任何重大權益。因此，概無股東須放棄投票贊成批准該物業租賃及其項下擬進行交易的決議案。

一般事項

載有(其中包括)(i)有關該物業租賃及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告的通函，將根據上市規則於二零二五年三月十九日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月二十六日，本公司間接全資附屬公司WGC接納新加坡政府機構JTC的租賃要約，關於該物業租賃的土地及樓宇溢價為18,600,000新元(不包括現行商品及服務稅)。

租賃要約

租賃要約的主要條款概要及其他相關資料如下：

開始日期

二零二五年四月二十六日

訂約方

- (1) JTC(作為投標發行人／出租方)；及
- (2) WGC(作為投標人／承租方)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，JTC為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

租賃及該物業資料

根據投標條件及租賃要約的條款，WGC已於二零二五年二月二十六日向JTC提交接納函。在收到WGC的接納函後，JTC須發出租期確認書，並與WGC訂立自開始日期起的該物業租賃。JTC須於開始日期前兩個月內將該物業的管有權交予WGC。WGC必須在樓宇的屋頂安裝太陽能光伏板，以履行綠色建築責任，且安裝工作應在開始日期起兩年內完成。

該物業位於18 Chin Bee Drive Singapore 619865，土地面積約為9,861.80平方米，並在其上建有總樓面面積約8,635.76平方米的廠房。該物業現時閒置，獲授權用於以下用途：(i)本集團車輛維修及保養車間，(ii)停泊本集團車輛；及(iii)附屬宿舍。

該物業的租期自開始日期(即二零二五年四月二十六日)起計為期20年。該物業將作為我們的總部，包括辦公室、倉庫及宿舍。本公司現時並無計劃出租該物業的任何部分。

代價及付款條款

土地及樓宇溢價為18,600,000新元(不包括現行商品及服務稅)。土地及樓宇溢價以及其他交易費用將由WGC按以下方式結算：

- (a) 於提交投標時以銀行轉賬方式支付投標按金200,000新元，該投標按金已用於支付部分土地及樓宇溢價；
- (b) 於接納租賃要約時或之前，以銀行轉賬方式支付進一步按金1,660,000新元及其他交易費用11,418.67新元，加上現行商品及服務稅168,427.68新元以及印花稅899,600新元，該按金亦將用作支付部分土地及樓宇溢價；及
- (c) 土地及樓宇溢價餘額16,740,000新元以及現行商品及服務稅須於開始日期前以銀行轉賬方式支付。

土地及樓宇溢價乃由本公司經參考附近可資比較物業的現行市值釐定。本公司已委聘獨立估值師對該物業進行估值，而該物業於二零二五年二月七日的估值為18,600,000新元，與土地及樓宇溢價一致。估值師經參考公開市場的可資比較交易，採用市場法對該物業進行估值。本公司將在寄發予股東的通函內載入有關該物業的估值報告。

土地及樓宇溢價連同其他交易費用、現行商品及服務稅以及印花稅將以本集團的內部資源及本集團可用的銀行融資撥付。

訂約方及本集團的資料

JTC

JTC為新加坡貿易及工業部下屬的法定機構，負責新加坡的工業發展。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，JTC為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

WGC

WGC為於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。WGC於新加坡從事提供其他土木工程項目的一般建設。

本集團

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，並為一間投資控股公司，持有本集團其他附屬公司的權益。本集團以總承建商或分包商身份參與新加坡私營及公營部門的土木工程項目，收益主要來自(i)有關安裝電力電纜、電訊電纜(包括ISP工程及OSP工程)及下水道的合約工程(通過運用如明挖或非開挖等方法)；(ii)道路銑刨及重鋪服務；(iii)輔助支援及其他服務；及(iv)銷售貨品及研磨廢料。

進行交易事項的原因及裨益

本集團位於37 Kranji Link Singapore 728643新加坡總部的現有租賃將於二零二五年十二月三十日到期，而現有總部的出租方為JTC。總部目前用作辦公室、倉庫及宿舍。本集團接獲JTC通知，現有總部所在的克蘭芝地區將被重新開發，JTC不會考慮現有總部的任何續租要求。

董事認為，該物業租賃為期20年可避免(i)租賃到期或終止時無法找到合適物業搬遷的風險，原因是本集團可能無法以相似及／或商業上可接納的條款及條件續租；及(ii)本集團在20年內進一步搬遷可能產生的裝修開支及時間成本。

根據JTC網站，二零二四年第四季度新加坡西部地區每月第25百分位數的平均租金約為每平方米18.7新元。經考慮(i)該物業的土地面積約為9,861.80平方米；以及(ii)新加坡西部地區每月平均較低四分位租金約為每平方米18.7新元，該物業20年的估計租金約為44.3百萬新元，高於土地及樓宇溢價。

董事認為，該物業租賃乃於本集團日常及一般業務中進行，與本集團目前(及現行)業務策略及行為一致。經考慮(i)無法續租現有總部；(ii)該物業租賃為期20年可避免在20年內無法找到合適物業以及相關裝修開支及時間成本的風險；及(iii)所支付的土地及樓宇溢價將低於按新加坡西部地區平均下限月租計算的該物業20年估計租金，董事認為該物業租賃(包括招標條件及租賃要約的條款)屬公平合理，並經考慮上述原因及裨益，認為該物業租賃及其項下擬進行交易乃按一般商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號，作為承租方訂立該物業租賃將要求本集團將該物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立該物業租賃及其項下擬進行交易將被視為本集團的資產收購。本集團根據該物業租賃將予確認的使用權資產價值(未經審核)將約為19.5百萬新元，即土地及樓宇溢價18,600,000新元加上其他交易費用11,418.67新元及印花稅899,600新元的總和。

由於根據上市規則第14.07條計算的交易事項的一項適用百分比率超過100%，因此交易事項構成本公司的一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的公告、通函及股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准該物業租賃及其項下擬進行交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的聯繫人於該物業租賃中擁有任何重大權益。因此，概無股東須放棄投票贊成批准該物業租賃及其項下擬進行交易的決議案。

一般事項

載有(其中包括)(i)有關該物業租賃及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告的通函，將根據上市規則於二零二五年三月十九日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納函」	指	由WGC簽署的租賃要約接納函(大致上採用日期為二零二五年二月二十六日的格式，並根據投標條件附錄四所載的條款及條件)
「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	二零二五年四月二十六日，即該物業租賃的開始日期
「本公司」	指	偉源控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1343)

「投標條件」	指	投標文件所載該物業租賃的投標條件
「租期確認書」	指	JTC將根據租賃要約發出的租期確認書，確認該物業租賃及該物業租賃的條款
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以尋求股東批准該物業租賃及其項下擬進行交易
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「GST」	指	根據新加坡法律第117A章商品及服務稅法徵收的商品及服務稅
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「ISP工程」	指	從現有人孔光纖網絡至樓宇內部主要配電中心機房的室內應用電纜鋪設工程
「JTC」	指	JTC Corporation，新加坡貿易與工業部下屬的法定機構，負責新加坡的工業發展
「土地及樓宇溢價」	指	投標土地及樓宇溢價18,600,000新元（不包括現行商品及服務稅），為WGC在投標中提交的投標價格
「租賃要約」	指	由JTC根據投標條件所發出日期為二零二五年二月五日的要約函，包括所有有關該物業租賃的條款及條件（大致上採用投標條件附錄四所載格式並根據其條款及條件）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「OSP工程」	指	自現有光纖網絡至樓宇搭建室外應用連接

「該物業」	指	物業包括位於18 Chin Bee Drive Singapore 619865的一塊租賃工業用地及其樓宇，土地面積約為9,861.80平方米，並在其上建有總樓面面積約8,635.76平方米的廠房
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「新元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標」	指	由WGC就JTC以公開招標方式租賃該物業提交的投標書
「交易事項」	指	根據投標條件及租賃要約的條款向JTC租賃該物業，自開始日期起計為期20年
「WGC」	指	Wee Guan Construction Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
偉源控股有限公司
主席兼執行董事
伍天送

新加坡，二零二五年二月二十六日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事伍天送先生及伍涸華先生；以及三名獨立非執行董事黃晨東先生、李穎然小姐及George Christopher Holland先生。