此乃要件　請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動**如有任何疑問**，應諮詢　閣下的股票經紀或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的偉源控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對因本通函全部或任何部份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。

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
及
股東特別大會通告

本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11頁。本公司謹訂於二零二五年四月二十四日(星期四)上午十時正假座37 Kranji Link, Singapore 728643召開股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論　閣下能否出席股東特別大會，務請　閣下按隨附代表委任表格印備的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即二零二五年四月二十二日(星期二)上午十時正或之前)交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。為免生疑，庫存股份持有人(如有)於本公司股東大會上並無投票權。

二零二五年三月二十七日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

附錄一　—　本集團的財務資料 I-1

附錄二　—　該物業的估值報告 II-1

附錄三　—　一般資料 III-1

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函內，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)
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年二月二十六日的公告，內容有關(其中包括)該物業租賃的租賃要約
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「二零二零財年」	指	截至二零二零年十二月三十一日止財政年度
「二零二一財年」	指	截至二零二一年十二月三十一日止財政年度
「二零二二財年」	指	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度
「二零二三財年」	指	截至二零二三年十二月三十一日止財政年度

「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「獨立估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，本公司所委聘的獨立合資格估值師，以評估該物業的價值
「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
「最後可行日期」	指	二零二五年三月二十六日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

「OSP工程」	指	自現有光纖網絡至樓宇搭建室外應用連接
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「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
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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

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)

執行董事：
伍天送先生*(主席)*
伍泗華先生*(行政總裁)*

獨立非執行董事：
黃晨東先生
李穎然小姐
George Christopher Holland先生

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總部及新加坡主要營業地點：
37 Kranji Link
Singapore 728643

香港主要營業地點：
香港金鐘道95號
統一中心17樓B室

敬啟者：

非常重大收購事項
有關物業租賃的租賃要約
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年二月二十六日的公告，內容有關該物業租賃的租賃要約。

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)。

本通函旨在向　閣下提供(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；(ii)該物業的估值報告；(iii)上市規則所規定的其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

租賃要約

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。董事在釐定土地及樓宇溢價時，已參考三個可資比較物業。可資比較物業的甄選準則包括物業類型(即租賃工業廠房)、位置該物業附近及截標日期為於二零二四年九月前十二個月，並盡錄所有可資比較物業。此三項可資比較物業之所以被選中，乃由於彼等符合所有上述甄選準則。董事認為，獲選的三個可資比較物業的截標日期為二零二四年九月前十二個月，對分析而言屬充分、具代表性及適宜，因此該等獲選的可資比較物業可反映該物業的附近租賃工業廠房最新市值。

可資比較物業

	物業一	**物業二**	**物業三**
物業	29 Gul Drive	11 Tractor Road	12 Joo Koon Road
物業類型	租賃工業廠房	租賃工業廠房	租賃工業廠房
租賃年期	17年	20年	20年
概約總樓面面積(平方米)	4,839.2	2,230.6	9,861.2
截標日期	二零二四年一月	二零二四年五月	二零二四年五月
合約價格	8,049,000新元	8,167,760新元	16,888,999新元
總樓面面積每平方米合約價格	1,663新元	3,662新元	1,713新元

	物業一	物業二	物業三
調整因素			
年期	由於年期較該物業短而向上調整	與該物業相近	與該物業相近
面積	由於該物業幾乎較物業一大兩倍而向下調整	由於該物業幾乎較物業二大四倍而向下調整	由於該物業較物業三略小而向上調整
總調整	+4.3%	–19.2%	+3.7%
經調整總樓面面積每平方米價格	1,735新元	2,959新元	1,776新元

鑑於三項可資比較物業與該物業之間的總樓面面積及租賃年期的差異，本集團已就三項可資比較物業的總樓面面積每平方米概約價格作出相關調整。該等調整乃根據公開資料及董事在相關物業市場的經驗而作出。根據三項可資比較物業總樓面面積的每平方米經調整平均價格計算，土地及樓宇溢價已釐定為18,600,000新元。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。

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。於最後可行日期，已支付進一步按金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。

該物業的估值

董事評估獨立估值師的經驗及資格

董事已審閱及查詢獨立估值師就編製該物業估值報告的資格及經驗。董事得悉獨立估值師執行董事兼該物業估值報告其中一名簽署人方耀明先生(「**方先生**」)於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的發展用地、住宅、商業、工業物業進行物業估值。董事得悉獨立估值師董事兼該物業估值報告其中一名簽署人鄭丁靈先生(「**鄭先生**」)於包括發展用地、住宅、商業及工業物業在內的香港及亞太地區物業估值方面擁有約10年豐富經驗。董事亦已取得獨立估值師在其他物業估值的往績記錄資料，並注意

到獨立估值師曾擔任新加坡物業的估值師。因此，董事認為獨立估值師、方先生及鄭先生在進行物業估值方面具備資格、經驗及能力，並能就該物業的估值提供可靠意見。

所採納的估值方法及主要假設

於達致市值的意見時，獨立估值師遵照香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》及新加坡測量師與估價師學會(「**新加坡測量師與估價師學會**」)頒佈的估值準則及實務指引。

獨立估值師已參考公開市場上適當的可資比較交易，採用市場法對該物業進行估值。為確保估值之公平性及合理性，獨立估值師已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之差異。已考慮調整包括年期、地點、樓齡／狀況、層數、面積及其他重大因素。董事透過獨立估值師注意到，該等調整乃物業估值中常用的調整。

此外，董事知悉估值乃假設該物業不受任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支出所約束。概無就該物業的任何費用、按揭或欠款，或於進行出售時而可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。此外，除非另有說明，否則假設該物業的建造、佔用及使用均完全符合及並無違反任何法令、法定規定及通知。除非另有說明，否則亦假設已獲得使用該物業的任何及所有牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。董事透過獨立估值師注意到，該等假設乃物業估值中常用的假設。

有關該物業估值的詳情，請參閱本通函附錄二所載物業估值報告。

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法等方法)；(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每月平均較低四分位租金計算的該物業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。

交易事項的會計處理及財務影響

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。

交易事項的財務影響

由於確認該物業租賃項下的使用權資產，預期(1)本集團的綜合資產總值將因確認及增加該物業租賃項下的使用權資產而有所增加；及(2)本集團的綜合負債總額將因銀行借款而有所增加。使用權資產將於該物業租賃期內予以折舊。由於使用權資產折舊及銀行借款利息開支，預期本集團的盈利將會減少。

除上文所披露者外，董事認為交易事項對本集團的盈利以及資產及負債並無任何其他重大影響。

上市規則涵義

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。

推薦建議

董事會認為，該物業租賃之條款及條件屬公平合理，而交易事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易事項的普通決議案。

其他資料

務請　閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
偉源控股有限公司
主席兼執行董事
伍天送
謹啟

二零二五年三月二十七日

1. 財務資料

本集團於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務資料已在以下文件中披露，有關文件已在聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.weiyuanholdings.com)上刊登：

— 本集團二零二一財年的年報第67至166頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800755_c.pdf

— 本集團二零二二財年的年報第62至158頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500740_c.pdf

— 本集團二零二三財年的年報第65至156頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400529_c.pdf

— 本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告第5至60頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0925/2024092500729_c.pdf

2. 債務聲明

租賃負債

於二零二五年一月三十一日營業時間結束時(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，本集團的即期及非即期租賃負債分別約為0.3百萬新元及約2.4百萬新元，均有抵押、已擔保並以新元列值。

銀行及其他借款

於二零二五年一月三十一日營業時間結束時(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，本集團的有抵押、已擔保及計息借款總額約為22.7百萬新元，均以新元列值。該等銀行及其他借款以投資物業、自用物業、根據租購承諾所持汽車、廠房及機械的賬面值、已抵押銀行存款、本公司提供的公司擔保以及本公司其中一間附屬公司股東提供的個人擔保作抵押。

於二零二五年一月三十一日，本集團的銀行及其他借款約5.7百萬新元按固定利率計息，而銀行借款約17.0百萬新元則按浮動利率計息。本集團的借款並無通過任何利率金融工具對沖。

資產抵押

於二零二五年一月三十一日，本集團名下公平值約為2.4百萬新元的投資物業、賬面值約為9.9百萬新元的自用物業、根據租購承諾持有賬面值分別約為3.9百萬新元及2.1百萬新元的汽車及廠房和機械，以及約為2.0百萬新元的已抵押銀行存款，已用作銀行及其他借款的抵押。根據日期為二零二五年二月十三日的修訂銀行融資信函，本集團獲得馬來亞銀行新加坡有限公司提供的修訂融資，最高金額為25.8百萬新元，並以該物業及本集團的物業作抵押。

或然負債

於二零二五年一月三十一日，本集團有保險公司及銀行出具以擔保完成項目的履約保證，數額約為10.7百萬新元，由本公司提供的公司擔保作為抵押，惟本公司其中一間附屬公司的董事伍天送先生、伍泗華先生及伍泗速先生，以及本公司其中一間附屬公司的股東向保險公司提供的個人擔保除外。

於二零二五年一月三十一日，本集團擁有根據外籍勞工僱傭法(工作准證)規例第12條作出的擔保金，數額約為2.4百萬新元。

除上述及集團內公司間負債和日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，截至二零二五年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還的債務證券，以及已授權或以其他方式創建但未發行的定期貸款、銀行透支、承兑負債或承兑信貸下的負債、貸款或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮本集團的內部資源、經營現金流及可用的銀行融資以及交易的影響，在沒有不可預見情況下，董事認為本集團可用的營運資金足以應付本集團自本通函日期起計至少12個月的需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條取得相關確認。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審計綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團以總承建商或分包商身份參與新加坡的私營及公營部門土木工程項目，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法等方法)；(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。

行業概覽

根據新加坡貿易及工業部於二零二四年八月十三日的公佈，建築業於二零二四年第二季按年增長3.8%，延續了上一個季度4.1%的增速。公營部門項目及對基礎設施發展的高度重視推動建築業的顯著增長。對該行業的主要影響包括數字集成的進步、努力實現可持續發展以及建築活動研發系統穩定。儘管全球經濟不明朗，政府的持續支持及旨在提高生產力及創新的策略舉措增強行業彈性。

業務回顧及前景

於二零二四年，本集團預計經歷了三年COVID-19疫情後，營商環境仍充滿挑戰。全球利率高企及地緣政治緊張局勢將繼續給營商環境蒙上陰影。因此，面對該等挑戰，本集團將採取審慎的方式開展其業務。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約45.4百萬新元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約46.1百萬新元減少約0.7百萬新元。收益減少主要是由於截至二零二四年六月三十日止六個月道路銑刨及重鋪服務產生的收益較截至二零二三年六月三十日止六個月有所減少。土木工程業面臨更多限制，包括(i)自二零二四年一月開始特定行業公司可僱用的外籍勞工佔總勞動力的客工比率頂限的變動；及(ii)材料及能源價格飆升，這是使正在進行中項目建築成本整體增加的主要因素。此外，目前利率環境預期將提高。這可能會給本集團的借貸成本帶來上行壓力，因而影響其整體利潤。該等不利因素已影響本集團於新加坡的經營。

本集團業務策略於截至二零二四年六月三十日止六個月維持不變。展望未來，本集團將(i)密切監察全球經濟走勢及市場行情，及時採取措施提高其營運及生產效率；(ii)持續憑藉其堅實往績及實證技能等優勢競標公營及私營部門項目；(iii)優先考慮節約現金；(iv)採納緊縮成本控制措施；(v)積極參與投標新項目以鞏固本集團市場地位；及(vi)於物色業務機會時審慎行事。

進行中項目

於二零二四年六月三十日，本集團有28個進行中項目，包括24個正在進行的電力電纜安裝項目及四個電訊電纜安裝項目，總合約金額約為290.6百萬新元，其中約86.4百萬新元截至二零二四年六月三十日已確認為收益。餘額將根據相關完成階段於隨後期間確認為本集團的收益。

6. 管理層討論及分析

以下載列本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論及分析，以及截至二零二四年六月三十日止六個月的管理層討論及分析。

在二零二一財年，本集團的收益由二零二零財年的約57.1百萬新元增加約36.1百萬新元至二零二一財年的約93.2百萬新元，相當於增加約63.2%。該增長主要歸因於合約工程收益增加約32.3百萬新元，乃以下各項的綜合影響：(a)新加坡政府於二零二零年四月七日至二零二零年六月一日期間實施一系列更為嚴格的安全距離措施，本集團營運於二零二零年同期中斷；(b)電力電纜安裝項目收益增加約28.5百萬新元，主要由於二零二一財年確認收益的項目較二零二零財年取得實質性進展；及(c)電訊電纜安裝項目收益增加約3.8百萬新元，原因為二零二一財年確認收益的其中一個項目較二零二零財年取得實質性進展。

於二零二二財年，本集團的收益由二零二一財年的約93.2百萬新元增加約9.5百萬新元至二零二二財年的約102.7百萬新元，相當於增加約10.2%。該增長主要歸因於合約工程收益增加約6.7百萬新元，乃以下各項的綜合影響：(a)建築工程已從COVID-19影響中逐漸恢復；(b)電力電纜安裝項目收益增加約5.4百萬新元，主要由於二零二二財年確認收益的項目較二零二一財年取得實質性進展；及(c)電訊電纜安裝項目收益增加約1.3百萬新元，原因為二零二二財年確認收益的項目較二零二一財年取得實質性進展。

在二零二三財年，本集團的總收益由二零二二財年的約102.7百萬新元減少約1.1百萬新元至二零二三財年的約101.6百萬新元，相當於減少約1.1%。該減少主要歸因於合約工程收益減少約5.1百萬新元，乃以下各項的綜合影響：(a)電力電纜安裝項目收益減少約4.9百萬新元，主要由於截至二零二三財年確認收益的項目較二零二二財年進展較慢；及(b)電訊電纜安裝項目收益減少約0.2百萬新元，原因為二零二三財年確認收益的四個項目較二零二二財年進展較慢。此減少部分被道路銑刨及重鋪服務的收益於二零二三財年增加約3.0百萬新元以及輔助支援及其他服務的收益增加約1.1百萬新元所抵銷。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約46.1百萬新元減少約0.7百萬新元至截至二零二四年六月三十日止六個月的約45.4百萬新元，相當於減少約1.5%。該減少主要歸因於截至二零二四年六月三十日止六個月確認收益的進行中項目的合約金額較截至二零二三年六月三十日止六個月減少，導致電訊電纜安裝項目收益減少約4.1百萬新元。該減少部分被截至二零二四年六月三十日止六個月電力電纜安裝項目收益較截至二零二三年六月三十日止六個月增加約3.9百萬新元所抵銷。

流動資金及財務資源

本集團的主要流動資金來源包括業務營運產生的現金、股東的股本注資及借款。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本公司的已發行股本為10,640,000港元，而本公司的已發行股份數目為1,064,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團的借款總額(包括銀行及其他借款及租賃負債)分別為約43.6百萬新元、35.6百萬新元、32.2百萬新元及29.9百萬新元，均以新元列值。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借款分別約為19.0百萬新元、18.2百萬新元、8.1百萬新元及6.5百萬新元，分別按固定利率計息，而其餘則按浮動利率計息。本集團的借款並無通過任何利率金融工具對沖。本集團的借款需求並無季節性，且本集團並無已承諾的借款融資。

經考慮按要求償還條款後，本集團的銀行及其他借款將償還如下：

	於二零二四年六月三十日	於二零二三年十二月三十一日	於二零二二年十二月三十一日	於二零二一年十二月三十一日
	千新元	*千新元*	*千新元*	*千新元*
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
一年內或按要求償還	25,223	26,778	29,623	37,396
一年以上兩年之內	1,067	1,451	1,265	1,055
兩年以上五年之內	525	718	1,159	1,008
	26,815	28,947	32,047	39,459

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團保持穩健的流動資金狀況，流動資產結餘淨值分別約為25.3百萬新元、29.0百萬新元、33.2百萬新元及35.0百萬新元，銀行及手頭現金分別約為15.1百萬新元、16.9百萬新元、19.0百萬新元及18.4百萬新元。本集團繼續實施審慎的現金及財務管理政策。本集團的銀行及手頭現金以新元及港元計值，一般存放於若干信譽良好的金融機構。

本集團預計外匯風險不會對本集團的經營業績產生重大影響，因此並無採用對沖工具。本集團將持續監控其外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團旨在通過利用可供動用承諾信貸額度及計息借款維持資金的靈活彈性，並定期監控目前及預期的流動資金需求以確保本集團維持充足的財務資源以於任何時候滿足其流動資金需求。

資本負債比率

資本負債比率乃按各報告期末的借款總額(包括銀行及其他借款及租賃負債)除以總權益計算。

於二零二一年十二月三十一日，資本負債比率約為82.4%。於二零二一年十二月三十一日的資本負債比率上升乃主要由於收購位於123 Pioneer Road Singapore 639596 on Lot 2440N of Mukim 7的物業已於二零二一年四月七日完成，令銀行及其他借款以及租賃負債增加約7.8百萬新元所致。

於二零二二年十二月三十一日，資本負債比率約為64.7%。於二零二二年十二月三十一日，資本負債比率的下降主要由於截至二零二二年十二月三十一日的銀行及其他借款和租賃負債較二零二一年十二月三十一日減少約8.0百萬新元所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資本負債比率約為57.2%。於二零二三年十二月三十一日的資本負債比率下降主要由於截至二零二三年十二月三十一日的銀行及其他借款較二零二二年十二月三十一日減少約3.1百萬新元所致。

於二零二四年六月三十日，本集團的資本負債比率約為52.3%。於二零二四年六月三十日的資本負債比率下降主要由於截至二零二四年六月三十日的銀行及其他借款較二零二三年十二月三十一日減少約2.1百萬新元所致。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司或合營企業

於二零二一財年，除收購位於123 Pioneer Road Singapore 639596 on Lot 2440N of Mukim 7的物業已於二零二一年四月七日完成外，本集團並無持有任何重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司或合營企業。

於二零二二財年、二零二三財年及截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無持有任何重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司或合營企業。

除本公司日期為二零二零年二月二十五日的招股章程所披露者外，於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團分別有587名、618名、634名及650名全職僱員直接受本集團僱用。

本集團為其僱員提供薪酬待遇，包括薪金、花紅及津貼。一般而言，本集團僱員的薪金及福利水平乃視乎彼等各自的資格、職位及資歷而定。本集團有一個年度審計系統以評估僱員表現，此構成決定加薪、花紅及晉升的依據。本公司薪酬委員會檢討董事酬金時已計及董事表現及市場標準，並獲得董事會批准。本公司已採納購股權計劃作為對本集團董事及合資格僱員的獎勵。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團名下約2.0百萬新元的投資物業、約15.4百萬新元的自用物業及約0.6百萬新元的銀行存款已抵押以獲得銀行借款。

於二零二二年十二月三十一日，本集團名下約2.3百萬新元的投資物業、約14.1百萬新元的自用物業、根據租購承諾持有賬面值分別約為2.9百萬新元及2.4百萬新元的汽車及廠房和機械，以及約1.5百萬新元的銀行存款已抵押以獲得銀行及其他借款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團名下公平值約為2.3百萬新元的投資物業、約12.1百萬新元的自用物業、根據租購承諾持有賬面值分別約為3.7百萬新元及2.1百萬新元的汽車及廠房及機械，以及約3.5百萬新元的銀行存款已抵押以獲得銀行及其他借款。

於二零二四年六月三十日，本集團名下公平值約為2.3百萬新元的投資物業，賬面值約11.0百萬新元的自用物業，根據租購承諾持有的汽車及廠房和機械的賬面值分別約為3.5百萬新元和1.9百萬新元，以及有抵押銀行存款約5.1百萬新元已抵押以獲得銀行及其他借款。

或然負債

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團有保險公司及銀行出具以擔保完成項目的履約保證，數額分別約為12.9百萬新元、12.9百萬新元、10.4百萬新元及10.9百萬新元。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團擁有根據外籍勞工僱傭法(工作准證)規例第12條作出的擔保金，數額分別約為1.7百萬新元、1.5百萬新元、1.8百萬新元及2.0百萬新元。

以下為萊坊就該物業於二零二五年二月七日的估值發出的估值報告全文，以供載入本通函而編製。

Knight Frank 萊坊

萊坊測計師行有限公司
香港灣仔
港灣道6–8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關18 CHIN BEE DRIVE SINGAPORE 619865(「該物業」)的估值

吾等遵照偉源控股有限公司(下稱「**貴公司**」)的指示對該物業進行估值，吾等確認曾作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向　閣下提供吾等對該物業於二零二五年二月七日(「**估值日**」)現況下的市值的意見，以作公開披露之用。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》、新加坡測量師與估價師學會(「**新加坡測量師與估價師學會**」)頒佈的估值準則及實務指引。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

市值亦被理解為一項資產的估計交換價格，並無考慮賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為於估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣家可合理取得之最佳售價及買家可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買家可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》、新加坡測量師與估價師學會頒佈之《估值準則及實務指引》，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「**上市規則**」)第5章所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致該物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間之差異。已考慮調整包括年期、位置、樓齡／狀況、樓層數量、大小及其他重大因素。

吾等之估值乃基於該物業於估值日期處於現有實物狀況及空置狀態而編製。

專長

代表萊坊測計師行有限公司並負責本報告的估值師為鄭丁靈先生(MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師)，彼擁有約10年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已向新加坡土地管理局進行相關土地查冊。惟吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編

備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。 貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司及JTC Corporation提供之資料，並接納所獲提供如土地／建築面積、年期以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料屬完備及正確。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於二零二四年十二月十八日視察該物業。視察該物業由余愛蓮女士(MSISV註冊估值師，擁有超過30年新加坡物業估值經驗)進行。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由 閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件所示之建築面積乃屬正確。除另有說明外，估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無緊急或重大損壞或失修項目，或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之建造、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須認識到政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場、政策、地緣政治或社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以新加坡元(新元)計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.7639平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此　致

37 Kranji Link
Singapore 728643
偉源控股有限公司
董事會　台照

代表
萊坊測計師行有限公司

董事、估價及諮詢部	執行董事、估價及諮詢部主管
鄭丁靈	**方耀明**
MRICS MHKIS RPS(GP) RICS	*FRICS FHKIS RPS(GP) RICS*
註冊估值師	*註冊估值師*

謹啟

二零二五年三月二十七日

附註： 鄭丁靈先生為合資格估值師，彼於包括發展用地、住宅、商業及工業物業在內的香港及亞太地區物業估值方面擁有約10年豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，彼於包括發展用地、住宅、商業及工業物業在內的物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，並在香港及亞太地區進行各種估值用途。

貴集團將收購的物業

估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年二月七日現況下的市值
18 Chin Bee Drive, Singapore 619865（「**該物業**」）	該物業位於Chin Bee Drive與Third Chin Bee Road的東南交界處，靠近Corporation Road／Jalan Boon Lay，距離市中心約16.5公里。其位於裕廊工業區內。 該物業包括一幢三層生產／倉庫帶夾層辦公大樓、一幢單層帶夾層的工廠大樓、一幢單層車間／倉庫大樓、連接通道及停車棚。 吾等了解到，單層帶夾層的工廠大樓於一九七六年完工，而加建及改建工程分別於一九八一年及一九九二年完成，而三層生產／倉庫帶夾層辦公大樓及停車棚則於二零零二年完工。 根據新加坡土地管理局的業權證書資料，該物業的土地面積約為9,861.80平方米（106,151平方呎）。 根據JTC Corporation，總建築面積約為8,635.76平方米（92,954平方呎）。 根據JTC投標條件，年期將為新20年租約。吾等了解到，租賃將於二零二五年四月二十六日開始。於估值日期，該物業的租期為20.0年。 該物業由JTC以土地及樓宇溢價為基礎出售。據吾等了解，無需向JTC支付年度土地租金。 吾等了解到，該物業獲授權作以下用途：(i)承租人車輛的維修及保養車間，(ii)承租人車輛停泊；及(iii)附屬宿舍。	於估值日期，該物業空置。	18,600,000新元（一千八百六十萬新加坡元）

附註：

(1) 該估值由本所與Knight Frank Singapore合作進行，其中包括兩名持有新加坡稅務局註冊牌照號碼AD041–2008950C及AD041–2004048B的本地持牌估值師。彼等於新加坡物業估值及諮詢方面擁有20至30年的豐富經驗。

(2) 根據自新加坡土地管理局獲取的業權證書記錄，截至估值日，該物業的登記業主為Jurong Town Corporation。吾等了解到該物業將由JTC Corporation出租予Wee Guan Construction Pte Ltd。

(3) 根據二零一九年版總規劃，該物業屬於「商業2」分區，總地積比率為1.4

(4) 私人業權查冊已於二零二四年十二月十一日在新加坡土地管理局的新加坡產權自動登記系統記錄進行。產權的簡要詳情如下：

法律描述	:	地段編號3278K Mukim 6
年期	:	自二零二五年四月二十六日起計新20年租約
土地面積	:	9,861.80平方米
總建築面積	:	8,635.76平方米

(5) 吾等已考慮使用多種估值方法來對該物業進行估值，包括市場法、收益法及成本法。由於有相關及可驗證的市場可資比較物業，而市場法被廣泛認可為最適合類似物業的估值方法，因此採用市場法。鑑於該物業透過JTC公開招標租賃，故可靠地應用收益或成本法的資料有限。

(6) 吾等之估值乃採用適當估值方法及吾等之專業判斷進行。吾等主要採用市場法對該物業進行估值。在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已徹底識別並分析該物業所在地區具有類似特徵的獨立工廠的多種相關銷售交易。甄選的主要標準包括物業類型、地點、交易時間、規模、樓齡、狀況及租賃結構，特別是已支付土地及樓宇溢價的交易(即無需向JTC支付年度土地租金)。採用的可資比較物業為裕廊工業區內的租賃工業廠房，其於二零二四年五月至二零二五年一月交易，被視為適當且具代表性。吾等已排除距離吾等估值日期超過九個月的銷售交易，以確保使用最新及相關的市場數據以得出吾等對該物業市場價值的意見。

銷售交易如下所示：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業資料			
物業	31 Gul Lane	11 Tractor Road	12 Joo Koon Road
物業類型	一幢附有三層附屬建築的兩層工廠	一幢附有三層附屬建築的單層工廠	一幢附有兩層辦公大樓及兩個單層倉庫的五層工廠大樓
租期	16年租賃	20年租賃	20年
估計完成年份	一九八零年代及一九九零年代的加建及改建工程	一九七零年代	一九八零年代及一九九零年代的大規模加建及改建工程
土地面積(平方米)	5,081.9	5,220.4	14,393.0
概約總建築面積(平方米)	4,395.9	2,230.6	9,861.2
臨街面	單面臨街	單面臨街	單面臨街
投標截止日期	二零二四年九月	二零二四年五月	二零二四年五月
合約價格	7,828,888新元	8,167,760新元	16,888,999新元
合約價格(每平方米總建築面積)	1,781新元	3,662新元	1,713新元
調整因素			
年期	由於年期短於該物業，故進行上調	與該物業類似	與該物業類似
位置	由於可資比較物業劣於該物業，故進行上調	與該物業類似	由於可資比較物業劣於該物業，故進行上調
大小	由於總建築面積幾乎較可資比較物業大兩倍，故進行下調	由於總建築面積幾乎較可資比較物業大四倍，故進行下調	由於總建築面積略細於可資比較物業，故進行上調
樓齡／狀況	由於可資比較物業優於該物業，故進行下調	由於該物業優於可資比較物業，故進行上調	與該物業類似
樓層數量	由於可資比較物業的樓層數量少於該物業，故進行下調	由於可資比較物業的樓層數量少於該物業，故進行下調	由於該物業的樓層數量少於可資比較物業，故進行上調
臨街面	由於該物業兩面臨街，故進行上調	由於該物業兩面臨街，故進行上調	由於該物業兩面臨街，故進行上調
總調整	+8.0%	–34.0%	+24.0%
每平方米的經調整總建築面積率	1,923新元	2,417新元	2,124新元

*資源來源：**JTC***

吾等於釐定該物業的市值時已考慮現行市況，並對年期、位置、樓齡／狀況、樓層數量、大小及臨街面進行適當調整。

可資比較物業的經調整單位價格範圍為總建築面積每平方米1,923新元至2,417新元。吾等對每個可資比較物業採取相等權重，而總建築面積的每平方米加權平均值為2,154新元。吾等將經調整單位價格(2,154新元)乘以該物業的總建築面積(8,635.76平方米)，以得出該物業市值(約為18,600,000新元)。

吾等認為，根據市場法得出的該物業市值18,600,000新元，或總建築面積8,635.76平方米的每平方米單位價格2,154新元，屬公平合理，且屬於市場可資比較物業的每平方米概約建築面積價值範圍內。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分；及並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

A. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7與8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的任何權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	於最後可行日期佔已發行股本的百分比
伍天送先生*(附註)*	受控法團權益	542,640,000	51.00%
伍泓華先生*(附註)*	受控法團權益	542,640,000	51.00%

附註： 542,640,000股股份由WG INTERNATIONAL (BVI) LIMITED(「**WGI (BVI)**」)持有，該公司由伍天送先生(「**伍天送先生**」)、伍泓華先生(「**伍泓華先生**」)、伍泓逑先生(「**伍泓逑先生**」)及伍美霖女士(「**伍美霖女士**」)分別實益擁有35%、28%、28%及9%。根據日期為二零二三年八月三十日的一致行動確認契據，伍天送先生、伍泓華先生、伍泓逑先生及伍美霖女士成為一致行動人士及根據證券及期貨條例，彼等被視為於WGI(BVI)所持股份中擁有權益。

於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	於最後可行日期佔相聯法團權益的百分比
伍天送先生*(附註)*	WGI (BVI) *(附註)*	實益擁有人	17,500	35.00%
伍泃華先生*(附註)*	WGI (BVI) *(附註)*	實益擁有人	14,000	28.00%

附註： 本公司由WGI(BVI)持有51%權益。WGI(BVI)由伍天送先生、伍泃華先生、伍泃逑先生及伍美霖女士分別實益擁有35%、28%、28%及9%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7與8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的任何權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

B. 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉，以及根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司備存的登記冊內的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	於最後可行日期佔已發行股本的百分比
WGI (BVI) *(附註1)*	實益擁有人	542,640,000	51.00%
伍天送先生*(附註1)*	受控法團權益	542,640,000	51.00%
伍泃華先生*(附註1)*	受控法團權益	542,640,000	51.00%
伍泃逑先生*(附註1)*	受控法團權益	542,640,000	51.00%
伍美霖女士*(附註1)*	受控法團權益	542,640,000	51.00%
彭及妹女士*(附註2)*	配偶權益	542,640,000	51.00%
彭美蘭女士*(附註3)*	配偶權益	542,640,000	51.00%
陳俸潤女士*(附註4)*	配偶權益	542,640,000	51.00%
曾雪明先生*(附註5)*	配偶權益	542,640,000	51.00%
黃雷先生*(附註6)*	實益擁有人	85,360,000	8.02%

附註：

1. 542,640,000股股份由WGI (BVI)持有，該公司由伍天送先生、伍泃華先生、伍泃逑先生及伍美霖女士分別實益擁有35%、28%、28%及9%。根據日期為二零二三年八月三十日的一致行動確認契據，伍天送先生、伍泃華先生、伍泃逑先生及伍美霖女士成為一致行動人士及根據證券及期貨條例，彼等被視為於WGI(BVI)所持股份中擁有權益。

2. 彭及妹女士為伍天送先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彭及妹女士被視為或被當作於伍天送先生持有權益的所有股份中擁有權益。

3. 彭美蘭女士為伍泃華先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彭美蘭女士被視為或被當作於伍泃華先生持有權益的所有股份中擁有權益。

4. 陳俸潤女士為伍泗逑先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，陳俸潤女士被視為或被當作於伍泗逑先生持有權益的所有股份中擁有權益。

5. 曾雪明先生為伍美霖女士的配偶，因此，根據證券及期貨條例，曾雪明先生被視為或被當作於伍美霖女士持有權益的所有股份中擁有權益。

6. 王寅宸先生為黃雷先生的兒子，因此，根據證券及期貨條例，王寅宸先生被視為或被當作於黃雷先生持有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士曾知會本公司其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分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條已列入本公司備存的登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事在有須予披露權益的公司擔任的職務

伍天送先生及伍泗華先生為WGI (BVI)的董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露於股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員訂立或擬訂立任何現有服務合約(於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

5. 董事於競爭業務中的權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於本集團業務以外直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 董事於資產、合約及安排中的權益

除上文所披露者外，於最後可行日期：

(a) 概無任何董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來所買賣或租用，或本集團任何成員公司擬買賣或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(b) 概無董事於本通函日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下是提供本通函所載報告、意見及建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及內容載入其報告及／或意見函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來所買賣或租用，或本集團任何成員公司擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司均無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於最後可行日期，本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立)：

(a) 接納函，詳情載於本通函。

11. 一般事項

(a) 本公司的開曼群島註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(b) 本公司的新加坡總部及主要營業地點位於37 Kranji Link, Singapore 728643。

(c) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道95號統一中心17樓B室。

(d) 本公司的香港股份過戶及登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。

(e) 本公司的公司秘書馮美玲女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。

(f) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14天於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.weiyuanholdings.com)可供閱覽：

1. 租賃要約；

2. 接納函；

3. 萊坊編製的該物業的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；

4. 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的同意書；

5. 本公司二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年的年報；

6. 本公司二零二四年上半年的中期報告；及

7. 本通函。

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)

股東特別大會通告

茲通告偉源控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二五年四月二十四日(星期四)上午十時正假座37 Kranji Link, Singapore 728643舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案:

除另有界定外,本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年三月二十七日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「**動議**:

(a) 謹此追認、確認及批准訂立該物業租賃及其項下擬進行交易;及

(b) 謹此授權任何一名或多名董事為及代表本公司作出彼/彼等全權酌情認為就使據此擬進行交易生效或與之有關而屬必要、合宜或權宜之所有行動及事宜、簽署及簽立所有有關協議、文據、文件及契約以及作出所有有關安排,並作出及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變更、修訂或豁免相關事宜。」

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,二零二五年三月二十七日

總部及新加坡主要營業地點:
37 Kranji Link
Singapore 728643

香港主要營業地點:
香港金鐘道95號
統一中心17樓B室

附註：

1. 凡有權出席本公司大會(「**大會**」)或其續會(視情況而定)並於會上投票之本公司任何股東(「**股東**」)，均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表，代其出席本公司大會並於會上表決。受委代表毋須為股東。此外，代表個人或公司股東之受委代表將有權行使其代表之股東可行使之相同權力。

2. 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可就有關股份親自或委派代表於大會上投票(猶如彼為唯一有權就該等股份投票者)，惟倘有多於一位該等聯名持有人出席任何大會，則本公司將接納在股東名冊內排名首位之持有人之投票(不論親自或委派代表)，而其他聯名持有人再無表決權。就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊內就聯名持有之排名次序而定。

3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件之核證副本，須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。為免生疑，庫存股份持有人(如有)在本公司股東大會上並無投票權。

4. 為釐定股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年四月十七日(星期四)至二零二五年四月二十四日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席應屆大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二五年四月十六日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖，辦理登記手續。

5. 根據上市規則第13.39(4)條，載於通告內擬於股東特別大會上表決之決議案須以投票方式表決。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事伍天送先生及伍泓華先生；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。