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
有關馬來西亞數據中心項目的
建造協議、供應協議及獲提供公司擔保

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年十月七日的自願公告及業務發展更新，內容有關(其中包括)DSPN(本公司間接全資擁有的附屬公司)與Longmotive就建議委任Longmotive為本項目主體建築及機電工程的總承包商訂立意向書。

董事會謹此宣佈，繼意向書後，於二零二六年十一月二十日交易時段後，DSPN已訂立建造協議及供應協議，並已獲提供公司擔保，上述各項均與本項目開發有關。

本項目為本集團於馬來西亞檳城北賴開發的人工智能數據中心項目，規劃IT容量為67兆瓦。訂立建造協議及供應協議得以進一步實施履行建造及設備採購安排。建造協議及供應協議項下的總合約金額約為1,729百萬港元。

上市規則的涵義

建造協議及供應協議乃DSPN分別與承建商及供應商就開發相同項目而訂立。承建商及供應商各自為同一母公司Longmotive (S)的直接全資附屬公司。供應協議訂明供應構成本項目一部分的設備，而建造協議訂明本項目的建造、安裝、集成、測試、調試及移交，包括供應協議項下將予供應的設備互聯接口。根據意向書作出的預付款已用以抵銷供應協議項下的供應價。

因此，建造協議及供應協議構成與同一交易對方集團進行且與本項目開發相關的一系列交易的一部分。根據上市規則第14.22條，適用百分比率已按合併基準計算。

由於相關百分比率超過5%但所有相關百分比率均低於25%，故建造協議及供應協議及其項下擬進行的交易經根據上市規則第14.22條合併計算後，構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

建造協議

日期：二零二六年十一月二十日

訂約方：

(1) DSPN（作為僱主）

(2) Longmotive (M) Sdn. Bhd.（作為承建商）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承建商及其最終實益擁有人為獨立第三方。

工程

根據建造協議，承建商已同意承擔工程的設計、施工及完成等各方面工作，並負責修葺缺陷。

工程構成本項目的一部分。建造協議以馬來西亞建築業發展局《建築工程標準合約格式》(2022年版)為基礎，並經特別條件、圖紙、規範、工程進度表及其他合約文件修訂及補充。

合約金額

合約金額為固定總額592,110,000.00令吉(約為1,130,930,000港元)，包括所有適用稅項及稅費，由DSPN按建造協議規定的時間及方式向承建商支付。

建造協議項下應付的合約金額乃經DSPN與承建商經公平磋商，並參考工程範圍、設計、施工及項目管理要求，以及開發本項目所需的商業條款而釐定。本公司已就建造協議項下的工程向獨立第三方承建商取得3份獨立報價，以確保所取得的條款具競爭力、按正常商業條款訂立，且屬公平合理。董事(包括獨立非執行董事)認為，建造協議的條款(包括但不限於合約金額)屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

主要條款

根據建造協議，承建商須負責(其中包括)本項目相關階段的協調、系統整合、綜合測試及調試，包括與長週期設備及由其他方根據獨立合約進行的工程的界面銜接，以達致建造協議所列明的容量、功能、可靠性、可維護性及性能要求。

工程的完成須待(其中包括)竣工測試及綜合系統測試成功完成並達致可投入服務狀態後，方可作實。建造協議要求施工進度計劃預留足夠時間進行測試、整改及移交，以達到服務可投入使用的目標。

供應協議

日期：二零二六年十一月二十日

訂約方：

(1) DSPN（作為買方）

(2) Longmotive（作為供應商）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，供應商及其最終實益擁有人為獨立第三方。

貨品及服務

根據供應協議，供應商已同意按CIF條款向馬來西亞指定目的港口供應及交付貨品，並履行下文概述的服務（分別稱為「**貨品**」及「**服務**」）。

根據供應協議，貨品為供應商向DSPN供應、用於位於檳城北賴的超大規模人工智能數據中心設施的設備及其他貨品，其相關規格、圖紙及認可品牌清單載於供應協議。供應商必須供應指定製造商、品牌及型號的全新、未使用及正品產品，符合（供應協議所規定的）規格並適合其擬定用途，並按協定交付日期以CIF條款交付至馬來西亞指定目的港口。貨品亦須附有所需技術文件、製造商保修、證書、調試備件、消耗品及專用工具，並須繼續接受工廠驗收測試、現場驗收測試、調試及綜合系統測試。

服務為供應商就貨品的製造、檢驗、包裝、出口清關、裝運及以CIF交付至交付地點所執行的離岸服務，連同提供技術文件及遠程技術支援。該等服務包括提供運輸及出口文件、設備圖紙、數據表及建築信息模型物件，出席啟動會議及界面協調會議，於安裝、測試、調試、綜合系統測試及客戶驗收期間提供遠程支援，以及於兩個營業日內回覆技術查詢。服務明確不包括在馬來西亞進行現場安裝、測試及調試，惟供應協議明確要求者除外；於缺陷責任期內，供應商亦須提供遠程技術支援，並按CIF條款交付替換零件或備件。

供應協議僅為離岸供應合約。供應商的範圍僅限於按CIF基準供應及交付貨品至交付地點，以及在馬來西亞境外履行服務。

供應價

根據供應協議，總固定價格為76,682,926.83美元(約為598,127,000港元)，已包括所有適用稅項及稅費，惟不包括馬來西亞銷售稅及服務稅(須由DSPN承擔)。

供應價包括供應、交付、製造、檢驗、包裝、出口清關、裝運、主要的運費及海上貨品保險的成本及開支，以及就生產、供應及出口貨品所需的所有必要出口許可證、證書、牌照及登記的申請成本及開支。

供應協議項下的供應價經DSPN與供應商公平磋商及參考本項目所需設備的規格、供應範圍、交付安排及商業條款後釐定。於釐定供應價時，DSPN曾進行市場詢價並自獨立供應商取得3份報價單。經計及規格、供應範圍、交付安排、保修及技術支援條款，以及設備與本項目設計及施工進度計劃的兼容性，董事(包括獨立非執行董事)認為供應協議的條款(包括但不限於供應價)屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

付款條款

供應價須按照供應協議載列的付款里程碑支付。

DSPN已根據意向書支付的預付款將用以抵銷供應價。隨後的付款須待(其中包括)DSPN以書面形式批准供應商就相關貨品核心元部件提交的設計，以及供應商提供證明採購核心元部件的文件後方可作實。

倘供應協議在供應商有權收取全部供應價之前終止，供應商須於終止後14日內退還預付款的任何未動用部分以及就未交付及未接收的貨品和未履行的服務所支付的所有款項，並連同按年利率8%計算的利息。

公司擔保

日期：二零二六年十一月二十日

擔保人：Longmotive (S)

受益人：DSPN

根據公司擔保，擔保人已向DSPN提供不可撤銷及無條件的公司擔保，以保證承建商及供應商履行及清償其各自於建造協議及供應協議項下的義務及債務(無論屬付款或履約性質、實際或或有、現有或將來)，惟擔保人的責任須受公司擔保所載各自的責任上限及其他條款所規限。

交易對方的資料

承建商為Longmotive (M) Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立並由Longmotive (S)直接全資擁有的公司。其主要從事機電工程施工。

供應商為Longmotive(一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事一般建築工程設計及諮詢服務)。Longmotive由Longmotive (S)直接全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承建商、供應商、擔保人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

交易的理由

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金融衍生服務、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開發及營運。

建造協議及供應協議落實了意向書項下擬進行的本項目建造及設備採購的合約安排。公司擔保就承建商於建造協議項下的義務及供應商於供應協議項下的義務向DSPN提供擔保，惟以各自訂明的上限為限。

董事認為，建造協議及供應協議代表本集團於馬來西亞發展數據中心業務的重要里程碑。繼意向書之後，建造協議落實了本項目主建築及機電工程的設計(以建造協議規定者為限)、執行及完工安排，而供應協議則落實了本項目所需設備的採購及境外供應安排。

公司擔保就承建商於建造協議項下的義務及供應商於供應協議項下的義務向DSPN提供擔保，並為施工安排的實施及貨物及服務的供應提供支持。

執行建造協議及供應協議使本集團能夠繼續推進本項目的建造、採購、交付、安裝、集成、測試、調試及移交。

董事會認為，建造協議及供應協議為工程項目及設備採購提供重要基礎，從而支持本集團發展本項目。本項目的實際進度、營運表現及財務貢獻仍取決於相關設施的建造、交付及驗收、融資安排、營運成本及其他實施因素。

董事會認為，建造協議、供應協議及公司擔保的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

本公司擬動用其內部資源為交易提供資金。

上市規則的涵義

建造協議及供應協議乃DSPN分別與承建商及供應商就開發相同項目而訂立。承建商及供應商各自為同一母公司Longmotive (S)的直接全資附屬公司。供應協議訂明供應構成本項目一部分的設備，而建造協議訂明本項目的建造、安裝、集成、測試、調試及移交，包括供應協議項下將予供應的設備互聯接口。根據意向書作出的預付款已用以抵銷供應協議項下的供應價。

因此，建造協議及供應協議構成與同一交易對方集團進行且與本項目開發相關的一系列交易的一部分。根據上市規則第14.22條，適用百分比率已按合併基準計算。

由於根據上市規則第14.07條有關建造協議及供應協議項下交易的一項或多項適用百分比率經根據上市規則第14.22條合併計算後超過5%但全部適用百分比率均低於25%，故有關交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

本公司謹此強調，本項目的開發、建造、交付、測試、調試及投入營運仍受(其中包括)施工進度、設備採購與交付、監管批准、融資安排及其他實施因素所限。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。

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「**董事會**」	指	本公司董事會
「**CIF**」	指	國際商會刊發的《國際貿易術語解釋通則®2020》所界定的貿易術語「成本、保險費加運費(指定目的港)」
「**本公司**」	指	至源控股有限公司，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(股份代號：990)
「**建造協議**」	指	DSPN與承建商就本項目的主體大樓及機電工程訂立的建造合約
「**合約金額**」	指	根據建造協議應付的固定總額592,110,000.00令吉(約1,130,930,000港元)
「**承建商**」或「**Longmotive (M)**」	指	Longmotive (M) Sdn. Bhd.，即建造協議項下的承建商，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，為Longmotive (S) 的直接全資附屬公司，並為獨立第三方
「**公司擔保**」	指	擔保人於二零二六年十一月二十日就受擔保義務向DSPN發出的公司擔保
「**董事**」	指	本公司董事
「**DSPN**」	指	Deep Source (PN) Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「**本集團**」	指	本公司及其附屬公司

「**受擔保義務**」	指	承建商及供應商根據建造協議及供應協議對DSPN承擔的一切及任何義務及債務(無論屬付款或履約性質、實際或或有、現有或將來),惟須受各自的責任上限所規限
「**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
「**意向書**」	指	DSPN就本項目向Longmotive發出並獲其接納的意向書
「**Longmotive**」或「**供應商**」	指	Longmotive DC Solutions Pte. Ltd.,一間於新加坡註冊成立之有限公司,為Longmotive (S) 的直接全資附屬公司,並為獨立第三方
「**Longmotive (S)**」或「**擔保人**」	指	Longmotive (S) Pte. Ltd.,一間於新加坡註冊成立之有限公司,並為獨立第三方。其由馬志剛先生持有51%權益及岳健先生持有49%權益,馬志剛先生與岳健先生均為獨立第三方。
「**本項目**」	指	由DSPN於馬來西亞檳城北賴開發的超大規模人工智能數據中心設施,工程、貨品及服務均屬其組成部分
「**可投入服務**」	指	相關工程或部分已顯示具備建造協議所規定的容量、功能、可靠性及可維護性,主要共用系統可供使用,並已成功完成綜合系統測試,且可安全及合法地用於其預定的數據中心用途的狀態。單憑個別項目的實體竣工、通電或交付,並不構成可投入服務

「**令吉**」	指	馬來西亞法定貨幣令吉
「**股東**」	指	本公司股東
「**銷售稅及服務稅**」	指	根據馬來西亞《2018年銷售稅法》及《2018年服務稅法》(經不時修訂或取代)徵收的銷售稅及服務稅
「**聯交所**」	指	香港聯合交易所有限公司
「**供應協議**」	指	DSPN與供應商就本項目貨品供應及服務履行而訂立的離岸供應協議
「**供應價**」	指	根據供應協議應付的總固定價格76,682,926.83美元(約598,127,000港元)
「**工程**」	指	馬來西亞檳城北賴超大規模數據中心大樓的主體大樓及機電工程，詳情見建造協議所述

承董事會命
至源控股有限公司*
執行董事
吳磊

香港，二零二六年十一月二十日

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、丁琳先生及林毓靖女士；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*

為作說明之用，本公告採用1令吉兑1.91港元及1美元兑7.8港元的匯率。