

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)

與租賃協議有關的 關連交易

租賃協議

董事會宣佈，於二零二六年十月一日，本公司的間接全資附屬公司 Deep Source (PN) (作為承租人) 與南達鋼鐵(作為出租人) 就租賃該物業訂立租賃協議，自無條件日期起為期三年，每月租金為 917,250 馬來西亞令吉 (約 1,761,120 港元)。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表就根據租賃協議租賃的該物業確認使用權資產，總代價約為 33,000,000 馬來西亞令吉 (約 63,400,320 港元)。因此，租賃協議項下擬進行之交易將確認為收購使用權資產，其將構成上市規則第 14A 章項下本公司的一次性關連交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，南達鋼鐵為一間受我們的間接控股股東游振華先生所控制的公司及聯繫人。因此，南達鋼鐵為本公司之關連人士。由於租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過 0.1% 但不超過 5%，故租賃協議項下擬進行之交易屬上市規則第 14A.76(2) 條所規定之限額內，並須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

租賃協議

董事會宣佈，於二零二六年十月一日，本公司的間接全資附屬公司Deep Source (PN) (作為承租人)與南達鋼鐵(作為出租人)就租賃該物業訂立租賃協議，自無條件日期起為期三年，詳情如下：

日期

二零二六年十月一日

訂約方

- (i) 南達鋼鐵(作為出租人)；及
- (ii) Deep Source (PN) (作為承租人)。

南達鋼鐵於馬來西亞證券交易所主板上市。其由Green Estee! Pte. Ltd.擁有50.1%、Hong Leong Manufacturing Group Sdn. Bhd.擁有27.8%，及其他公眾股東擁有餘下22.1%。

Green Estee! Pte. Ltd.由游振華先生擁有39.1%、Advance Venture Investments Limited (由游振華先生全資擁有)擁有36.4%、本公司擁有20.2%及其他獨立股東擁有4.3%。Hong Leong Manufacturing Group Sdn. Bhd.由丹斯里郭令灿控制。

標的事項

南達鋼鐵須根據租賃協議之條件及條件向Deep Source (PN)租賃該物業。

該物業的詳情

全部該等租賃土地乃以下列業權持有，全部均位於 Mukim 01, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang, Malaysia。

業權描述	60 年租賃權的屆滿日期	概約土地面積 (公頃)
PN 7882, Lot 6350	二零五九年一月十三日	0.44803
HSD 30934, PT 2992	二零四九年九月十八日	1.3126
HSD 30938, PT 2996	二零四九年九月十八日	1.017
HSD 46354, PT 3039	二零四九年十一月七日	0.4663
HSD 60079, PT 4564	二零七三年十月二十四日	0.3217
HSD 60077, PT 4562	二零七三年十月二十四日	0.736
HSD 60078, PT 4563	二零七三年十月二十四日	0.5698
HSD 37943, PT 3057 (已於 SSP 登記)	二零五零年三月二十一日	1.0237
PN 10623, Lot 10092	二一一二年七月一日	0.4000
	總計	6.29513

期限

租賃協議自無條件日期起為期三年。於初步期限或任何重續期限屆滿前，訂約方須真誠討論重續租約，並可在雙方同意下重續租約，每次重續額外三年，有待取得所有必要的監管批准。各重續期限的租金須基於當時的現行市場租金。

先決條件

根據租賃協議的租賃於租賃協議日期起 90 (九十) 天內或協議各訂約方協定之其他延長期間達成下列先決條件後方始作實：

- (a) 南達鋼鐵已就下列各項取得檳城州機關之同意：(i) 其向 Deep Source (PN) 授予租約；(ii) 將現有樓宇或結構用作數據中心，或(如適用)將現有樓宇或結構的用途變更為數據中心；及 (iii) (如適用)就四項附帶租賃條件的產權及該物業中包含的任何其他適用產權而言，興建樓宇或結構，其需獲得有關同意；

(b) 南達鋼鐵已就下列各項取得檳城發展機構之同意：(i) 其向 Deep Source (PN) 授予租約；(ii) 將現有樓宇或結構用作數據中心，或(如適用)將現有樓宇或結構的用途變更為數據中心；及(iii) (如適用)在各情況下，就先前由檳城發展機構出售或管理的該物業所包含的所有業權而言，興建樓宇或結構；

(c) 已就租約取得所有其他企業及監管批准。

南達鋼鐵須不遲於無條件日期後14天的日期交付空置之該物業予 Deep Source (PN)。

代價

租賃協議項下該物業的每月租金應為917,250馬來西亞令吉(約1,761,120港元)，並預期以本集團的內部資源撥支。每月租金可與本地物業市場類近土地及樓宇的市場租金收費相比。相等於三個月租金的抵押按金將於支付首筆租金日期向南達鋼鐵支付。租金須每月預先支付，並於租賃協議期限內每月首日到期。根據租賃協議將予確認的使用權資產的未經審核價值約為59,006,000港元。

訂立租賃協議的理由及裨益

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工具業務及、保證金融資及基金管理；及(iii)開發及營運人工智能數據中心基礎設施。

誠如本公司於二零二六年九月七日所公佈，本公司已就本集團的人工智能數據中心項目收到來自馬來西亞投資、貿易及工業部的批准。本公司表示其將會加快開展興建人工智能數據中心項目的進度。

因此，訂立租賃協議及據此興建人工智能數據中心項目的設施符合本公司持續推動人工智能基礎設施營運的策略轉型，為本集團的未來發展注入新的增長動力。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行之交易於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而租賃協議的條款屬公平合理，並按一般或更佳商業條款訂立。董事會因此認為租賃協議項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於租賃協議中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關租賃協議的決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，南達鋼鐵為一間由我們的間接控股股東游振華先生所控制的公司及聯繫人。

因此，南達鋼鐵為本公司之關連人士。由於租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故租賃協議項下擬進行之交易屬上市規則第14A.76(2)條所規定之限額內，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「人工智能數據中心」	指	本公司的人工智能數據中心項目
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	至源控股有限公司(股份代號：990)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Deep Source (PN)」	指	Deep Source (PN) Sdn Bhd，一間於馬來西亞註冊成立的公司並為本公司的間接全資附屬公司

「董事」	指	本公司董事
「四項附帶租賃條件的產權」	指	(i) PN 7882, Lot 6350 ; (ii) HSD 60078, PT 4563 ; (iii) HSD 60077, PT 4562 ; 及 (iv) HSD 60079, PT 4564 的統稱，全部均載有在未經檳城州機關事先書面同意的情況下有關租金或租約的限制
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「租賃協議」	指	Deep Source (PN) (作為承租人)與南達鋼鐵(作為出租人)就租賃該物業而訂立日期為二零二六年十月一日的租賃協議
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於本公告詳述租賃協議項下的租賃物業
「馬來西亞令吉」	指	馬來西亞的法定貨幣令吉
「股東」	指	本公司股東
「南達鋼鐵」	指	南達鋼鐵有限公司，一間受我們的間接控股股東游振華先生所控制的公司及聯繫人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無條件日期」	指	達成最後一項先決條件的日期
「%」	指	百分比

承董事會命
至源控股有限公司
執行董事
吳磊

香港，二零二六年十月二日

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馬來西亞令吉兌1.92港元的匯率。