

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

補充公佈
有關

(I) 根據一般授權向認購方發行新股份

及

(II) 關連交易—根據特定授權向關連人士發行新股份

及

(III) 關連交易—根據特定授權向關連人士發行非上市認股權證

及

(IV) 延遲寄發通函

茲提述德祥地產集團有限公司日期為2026年1月20日之公佈(「該公佈」)，內容有關根據一般授權向認購方發行新股份、根據特定授權向關連人士發行新股份之關連交易以及根據特定授權向關連人士發行非上市認股權證之關連交易。除另有界定外，本公佈所用之詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

Web-3開發之補充資料

於先前認購事項的額外集資後，有關Web-3相關開發(「Web-3開發」)之整體策略方向維持不變，有關詳情載於本公司日期為2025年12月11日之補充公佈(「先前補充公佈」)。本集團將繼續將Web-3開發定位為資產賦能及資產管理優化計劃，並於本集團現有主營業務框架內推行。

除先前認購事項的所得款項淨額(「先前認購事項所得款項」)外，本公司擬從GM股份認購事項、RL股份認購事項、認股權證認購事項及認股權證股份發行的所得款項淨額(統稱「認購事項所得款項」)中分配額外約港幣147,550,000元用於Web-3開發。

* 僅供識別

本公司認為，在考慮到先前認購事項所取得的進展，以及推動下一階段應用層面及資產層面啟用之需要後，從認購事項所得款項中額外撥備約港幣147,550,000元用於Web-3開發乃屬適當。

先前認購事項所得款項主要用於前期準備及基礎工作，包括系統設計、數據架構以及初步基礎設施規劃。隨着上述基礎階段的推進，本集團擬投放更多資源於條件式應用、驗證及資產層面賦能，當中包括將已完成或進行中的系統功能應用於合適的資產及合作場景。

因此，來自認購事項所得款項的額外撥備反映項目由準備階段邁向應用階段的循序漸進，屬執行層面的自然推進，而非Web-3開發策略方向或範疇之改變。Web-3開發作為於本集團現有主要業務框架下資產賦能及資產管理強化計劃的整體定位維持不變。

用於Web-3開發的認購事項所得款項約港幣147,550,000元預期按以下方式動用：

所得款項淨額擬定用途	將分配的 概約金額 (港幣百萬元)	預期時間表
應用層計劃及資產賦能安排	60.00	2026年第二季度 – 2027年第二季度
將已完成或進行之系統能力應 用於合適資產、項目或合作場景	55.00	2026年第二季度 – 2027年第二季度
與外部技術供應商及持牌機構進行 有限度的應用層試驗或合作	32.55	2026年第二季度 – 2027年第二季度
總計：	<u>147.55</u>	

上述分配屬指示性安排，將根據項目準備情況及資產適用性分階段實施。所有計劃均嚴格遵循本集團現有資產管理框架運作，並不構成任何新受監管業務活動的設立。

Web-3開發將採用分階段及並行模式實施，當中若干籌備、整合及應用層面的工作可與持續進行的基礎工作同步推進。

其主要目標在於提升資產透明度、數據完整性及資產準備程度，以便與持牌第三方進行潛在合作，而非建立全新業務線。

先前認購事項所得款項將用於前端準備及分階段基礎能力建設，包括系統架構設計、數據結構框架及核心基礎設施設置等開發工作。

於該等基礎組件開發的同時，若干工作流程無須待相關底層系統全面完成後方可進行，故Web-3開發可同步推進，包括：

- 資產識別、篩選及數據整理，以供日後賦能；
- 應用層用例及營運流程開發；
- 與外部技術供應商、持牌機構及潛在生態系統參與者進行對接；及
- 有限度整合規劃、測試準備及項目架構設計。

認購事項所得款項將用於支持該等同步推進的工作流程，以及在相關系統模組投入運作後進行後續階段之條件式應用、驗證及資產層面賦能。

據此，先前認購事項所得款項及認購事項所得款項本質上屬互補，並構成持續實施路線圖之一部分，而非就同一開發階段提供重覆資金。

Web-3開發所需的總預期資本開支約為港幣185,400,000元，包括：

- (a) 系統及數據架構開發成本約為港幣51,300,000元，基於初步系統設計範圍、數據結構化要求，以及從獨立技術供應商及系統架構師取得的指示性報價；
- (b) 第三方技術服務及專業費用約為港幣41,000,000元，基於預期於多階段實施期間聘請外部技術顧問、整合專家、法律及合規顧問以及項目管理支援；
- (c) 網絡安全與雲端基礎設施開支約為港幣31,000,000元，基於預期所需之企業級雲端基礎設施、網絡安全架構、數據儲存、維護及持續系統安全要求；及
- (d) 用於與Web-3開發直接或潛在相關之資產導向投資、少數股權參與及項目培育計劃約為港幣62,100,000元，基於初步項目儲備評估、典型少數股權投資規模、試點項目及培育計劃之預期資金需求，以及支持推動本集團Web-3相關基礎設施於資產層面應用及部署之能力提升舉措所需。

上述估算乃基於初步計劃範圍、指示性供應商報價及現行實施計劃所得出。最終資本化將取決於已簽訂之合約安排及本公司會計政策。所有開支將按計劃進度及內部審批程序分階段產生。

該等支出預期主要由先前認購事項所得款項約港幣37,800,000元及認購事項所得款項約港幣147,600,000元撥付。本公司目前並不預期將從其他來源獲得重大資金以進行Web-3開發。

於該公佈日期，Web-3開發仍處於初期實施階段。先前認購事項所得款項尚未動用，乃由於初期策略準備、數碼基建開發及能力建設的相關聯繫事宜仍在磋商中，該舉符合基礎建設分階段推進的特性。

基於先前補充公佈所載的預期時間表，本公司預期不會出現重大延誤。先前認購事項所得款項之動用將與認購事項所得款項之動用同步進行。

投資計劃之補充資料

投資範圍涵蓋房地產相關項目、科技、人工智能、區塊鏈及數碼基建相關資產（「投資計劃」），包含資產導向的投資及項目培育計劃，將透過本集團現有證券投資職能／財務及投資部門，在現有資產策略框架內執行。投資計劃將納入本集團既有的資產管理及證券投資框架進行管理，定位為資產配置及增值活動。

資產導向的投資

目標及投資標的

資產導向的投資旨在透過將資本配置於可識別、可衡量且具風險管控的資產權益，以提升本集團的資產質量及投資組合韌性。資產導向的投資的潛在標的包括：

- (a) 房地產相關資產或權益（包括選擇性參與提供穩定收益、戰略價值或逆週期特性的房地產項目或資產支持型機會）；
- (b) 公開股權投資（上市證券及／或交易所買賣基金），主要用於分散風險、流動性管理及策略性配置，以與本集團資產質量及韌性目標相一致；
- (c) 困境資產／特殊情況資產，在嚴格風險管控前提下，透過重組、提升資產管理或把握時機差等方式實現價值提升；及

- (d) 於科技／生物科技／區塊鏈／數碼基礎設施相關公司中經篩選的策略性少數股權投資，該等權益可作為投資持有及管理，並有助提升本集團的資產準備程度及長期資產質量。

投資標準與量化指標

每項資產導向的投資均將依據內部投資框架進行評估，並(如適用)包括：

- (a) 回報及估值紀律：目標風險經調整回報(例如：內部報酬率或預期回報區間)、相對可資比較基準之估值水平，以及下行情況敏感度分析；
- (b) 流動性及持有期：預期持有期限、流動性狀況及退出彈性；
- (c) 風險指標：包括集中度限制(單一名稱／行業／地域)、流動性證券(如適用)的跌幅或止損參數，以及壓力測試情景；
- (d) 現金流可見度／資產防禦性：收入來源(如有)的穩定性，以及在不利市場環境下的韌性；及
- (e) 合規及完整性：對交易對手的盡職審查、資產來源、產權／所有權清晰度(如適用)，以及合規審查。

風險概況及風險管控

本公司預期資產導向的投資透過以下方式審慎執行並實施風險管控：

- (a) 預先設定的內部審批門檻(包括管理層／董事會對重大撥備的監督)；
- (b) 適時採取分階段部署；
- (c) 投資組合分散管控及集中度限制；
- (d) 定期進行績效監控及報告；及
- (e) 執行合規審查，確保投資活動於現有證券投資職能範圍及適用規定之內進行。

項目培育計劃

目標及性質

項目培育計劃指分階段參與經甄選的機會，以提升資產準備程度、數據完整性、營運韌性及長期資產質量。

典型培育形式

視乎商業條款及風險評估，培育可構建為：

- (a) 少數股權參與(包括風險投資類型或成長資本)，
- (b) 透過特殊目的公司或聯合合作安排進行項目層面投資，
- (c) 可轉換或結構化投資工具(在商業上適用的情況下)；及／或
- (d) 按里程碑撥付、與交付成果掛鈎的資金投入(例如：完成概念驗證、技術驗證，或在適用情況下由持牌交易對手達致監管合規準備)。

甄選標準及指標

培育候選項目將依據下列指標進行評估：(a)商業化準備程度及交付成果明確性；(b)核心技術的可行性及擴展性；(c)項目團隊／贊助方的治理及執行能力；(d)預算紀律及里程碑達成可能性；及(e)將成果轉化為可量化資產層面提升的潛力(例如：提升資產準備程度、可驗證的可審計性、可追溯性或其他資產質量提升因素)。

風險概況與風險管控

培育計劃透過以下方式管理：

- (a) 初期小規模撥備及里程碑式推進；
- (b) 明確的交付成果及介入／終止條款(如適用)；
- (c) 定期審查進度、預算及風險；及
- (d) 符合本集團現有投資治理的內部審批要求。

為免生疑問，資產導向的投資及項目培育計劃均將作為投資活動依據本集團現有投資治理框架執行，並不構成新業務分部的營運。

篩選標準涵蓋項目成熟度、商業可行性、資產轉化潛力，以及對資產質素與投資組合韌性的貢獻。

量化基準應包含以下項目(如適用)：

- (a) 收入可見度或商業化準備程度；
- (b) 財務可持續性或資金支持；
- (c) 相對可資比較市場基準的估值紀律；
- (d) 資產層面的現金流或增值潛力；及
- (e) 相對市場狀況的風險調整回報預期。

策略性及資產層面協同效益將按投資對提升本集團資產質量、投資組合多元化、數據完整性、營運效率或長期資本彈性的貢獻程度進行評估。

投資計劃將分階段進行，初期以項目層面或少數權益形式參與。僅在確認長期價值後，方考慮進一步投入。投資計劃將按以下方式實施：

- 第一階段 – 篩選及少數股權參與

重點在於識別及評估合適的資產或機會，並展開有限度或少數股權形式的參與。

- 第二階段 – 驗證及資產整合

倘初步參與顯示具有令人滿意的商業及策略價值，本集團或會擴大其參與程度，或將相關能力或資產整合至其資產管理框架內。

- 第三階段 – 資產層面優化

視乎市場狀況及表現，本集團或會在資產層面推動優化，包括進行潛在變現、合作或結構化資產安排。

此分階段方式使科技、人工智能或數碼相關機會能夠隨時間轉化為可量化及可管理的資產層面權益。

用於投資計劃之總預期資本開支將約為港幣141,000,000元，該款項將由認購事項所得款項全數撥付，並預期按以下方式動用：

所得款項淨額擬定用途	將分配的 概約金額 (港幣百萬元)	預期時間表
投資部署及相關投資考量 ^(附註1)	119.8	2026年第二季度 – 2027年第二季度
投資管理、監控及風險控制系統 升級 ^(附註2)	9.9	2026年第二季度 – 2027年第二季度
數據環境的安全及盡職調查工作 流程基礎設施 ^(附註3)	7.1	2026年第二季度 – 2027年第二季度
安全、韌性及合規工具 ^(附註4)	4.2	2026年第二季度 – 2027年第二季度
總計：	<u><u>141.0</u></u>	

附註：

1. 投資計劃的目標包括：(i)資產導向的投資及少數股權參與；(ii)項目培育與能力提升舉措；及(iii)上市證券與多元化資產配置。
2. 該款項包括採購及實施投資組合監控工具、風險儀表板、數據完整性控制及報告模組(包括適用之多年期許可證)。此項撥備旨在因應投資活動增加而強化內部控制及監控。主要交付成果包括系統實施的里程碑及驗收測試。
3. 該款項包括建立企業級安全數據室、存取控制模組、審計追蹤記錄系統及專用工作流程系統，以支援從盡職調查、審批到投資後報告的完整投資生命週期，從而提升整體可審計性及治理水平。主要交付成果包括配置完善的生產環境、全面的存取記錄、標準化的工作流程模板及正式記錄的控制程序。
4. 該款項包括實施安全強化措施、加密／密鑰管理工具、備份及災難復原設置，以及其他與投資營運相關的可資本化控制工具。該等措施對於加強內部控制及確保營運韌性至關重要。可交付成果包括安全配置報告及韌性測試記錄。

上述預期資本開支乃基於以下因素估算：(i)預期的投資執行規模及監察需求；(ii)指示性供應商報價及授權架構；及(iii)本公司的內部控制要求。實際資本開支或會因合約結果及適用的會計處理而作出調整。本公司現時並不預期會從其他來源中獲得重大資金用作投資計劃。

一般營運資金之補充資料

本公司擬將一般營運資金約港幣194,480,000元的認購事項所得款項用於支持日常營運、分階段執行投資及培育計劃，並於市場波動中維持財務靈活性。

基於管理層當前的預期，並根據實際營運需求進行調整，在遵循內部控制及董事會監督的前提下，一般營運資金的明細載列如下：

所得款項淨額擬定用途	將分配的 概約金額 (港幣百萬元)	預期時間表
營運及行政開支，包括員工成本、辦公室及行政開支、資訊科技支援、審計、會計及其他專業服務，以及一般企業間接成本	97.24	2026年第二季度－ 2027年第二季度
現金流量管理、流動性緩衝與時機彈性，包括管理收款與付款間的短期時點差異、常規營運支出、結算時機變動及一般流動性需求	58.34	2026年第二季度－ 2027年第二季度
企業層面管治、合規及應急支援，以及用於應對日常業務過程中可能發生的不可預見的營運或合規相關支出	38.90	2026年第二季度－ 2027年第二季度
總計：	194.48	

預計一般營運資金將以滾動方式動用，為期約18至24個月。

其他補充資料

假設認股權證未獲行使，認購事項所得款項的分配將按比例進行調整。

基於董事可得資料，董事會確認，建議所得款項用途將不會導致本集團主要業務產生任何變動，亦不構成業務轉型。所得款項淨額的所有擬定用途均屬強化現有資產策略及資產管理實務之舉措。本公司將遵守上市規則對Web-3開發及投資計劃之要求，並於適時作出進一步公佈(包括但不限於可能構成上市規則第14及14A章項下的須予公佈交易及關連交易的任何RWA代幣化及收購投資)。

延遲寄發通函

誠如該公佈所披露，一份載有(當中包括)(i)RL股份認購協議及認股權證認購協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易致獨立股東之意見函；(iii)獨立財務顧問就RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)召開股東特別大會之通告的通函預期將於2026年2月27日或之前寄發予股東。由於本公司需要更多時間落實通函，本公司預期通函的寄發日期將延後至2026年3月20日或之前。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2026年2月23日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、羅漢華先生(首席財務總監)、吳堯先生

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS，JP(聯席副主席)、葉瀚華先生、彭銘東先生、陳鎮洪先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。