

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，概不對因本公佈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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



ITC NEOCLOUD

德祥云算

ITC Neocloud Group Limited

德祥新云算力集團有限公司

(前稱ITC Properties Group Limited德祥地產集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

根據一般授權以每股0.65港元配售新股份

配售代理



於2026年10月30日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意作為本公司的配售代理，按盡力基準促使不少於六名承配人(承配人及其最終實益擁有人均須為獨立第三方)按每股配售股份港幣0.65元的配售價認購最多76,923,076股配售股份。配售股份將根據一般授權配發及發行。

假設於本公佈日期至完成日期本公司已發行股本概無變動，則配售事項項下的配售股份最高數目相當於(i)本公佈日期已發行股份總數1,088,638,092股股份約7.07%；及(ii)完成後經配發及發行配售股份擴大後的已發行股份總數1,165,561,168股股份約6.60%。配售事項項下的配售股份最高數目的總面值將為港幣769,230.76元。

配售價為每股配售股份港幣0.65元，(i)較股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.585元溢價約11.1%；及(ii)較股份於緊接配售協議日期前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.63元溢價約3.17%。

配售股份將根據股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行。根據一般授權可予發行的股份最高數目為217,727,618股股份。於本公佈日期，概無股份已根據一般授權配發及發行，董事根據一般授權尚有合共217,727,618股股份可供配發及發行。因此，發行配售股份無須進一步獲得股東批准。

預期配售事項的最高所得款項總額及所得款項淨額(經扣除由本公司承擔的配售佣金、專業費用及所有相關開支後)分別約為港幣50百萬元及港幣49.1百萬元，惟須待完成方可作實。據此計算，每股配售股份的淨發行價將約為港幣0.64元。

由於完成須待條件獲達成後方告作實，故配售事項可能進行亦可能不會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

根據一般授權配售新股份

於2026年10月30日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意作為本公司的配售代理，按盡力基準促使不少於六名承配人(承配人及其最終實益擁有人均須為獨立第三方)按每股配售股份港幣0.65元的配售價認購最多76,923,076股配售股份。

配售協議的主要條款及條件載列如下。

配售協議

日期： 2026年10月30日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 配售代理

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

就配售事項而言，本公司已委任配售代理擔任本公司的配售代理。根據配售協議的條款，配售代理將按盡力基準促使不少於六名承配人(承配人及其最終實益擁有人均須為獨立第三方)於配售期按每股配售股份港幣0.65元的配售價認購最多76,923,076股配售股份。任何未獲認購的配售股份將不予配發或發行。

配售佣金

根據配售協議，本公司須向配售代理支付相當於配售事項所得款項總額1%的配售佣金。配售代理獲授權自其於完成時須向本公司支付的款項中扣除配售佣金。

配售佣金乃由本公司與配售代理參考現行市場狀況及費率後經公平磋商釐定。董事認為，按當前市況，配售事項的配售佣金屬公平合理。

承配人

配售代理將按盡力基準向不少於六名承配人(包括由配售代理及／或其分配售代理促成或代其促成的個人、公司、專業、機構投資者或其他投資者)配售配售股份。該等承配人的最終實益擁有人(如適用)須為獨立第三方。預期概無承配人會因配售事項而成為本公司的主要股東。

配售股份數目

假設於本公佈日期至完成日期本公司已發行股本概無變動，則配售事項項下的配售股份最高數目相當於(i)本公佈日期已發行股份總數1,088,638,092股股份約7.07%；及(ii)完成後經配發及發行配售股份擴大後的已發行股份總數1,165,561,168股股份約6.60%。配售事項項下的配售股份最高數目的總面值將為港幣769,230.76元。

配售股份地位

經配發及發行後，配售股份將在所有方面與已發行股份享有同等地位，並無任何質押、留置權、押記、產權負擔、衡平法權益、擔保權益或其他申索，且享有配發及發行配售股份當日所附帶的所有權利。

配售價

每股配售股份港幣0.65元的配售價：

- (i) 較股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.585元溢價約11.1%；及
- (ii) 較股份於緊接配售協議日期前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.63元溢價約3.17%。

配售價乃參考股份的現行市價及近期交易表現，並由本公司與配售代理經公平磋商後釐定。董事認為，按當前市況，配售事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。因此，配售事項符合本公司及股東的整體利益。

預期配售事項的最高所得款項總額及所得款項淨額(經扣除由本公司承擔的配售佣金、專業費用及所有相關開支後)分別約為港幣50百萬元及港幣49.1百萬元，惟須待完成方可作實。據此計算，每股配售股份的淨發行價將約為港幣0.64元。

配發及發行配售股份的一般授權

配售股份將根據股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行。根據一般授權可予發行的股份最高數目為217,727,618股股份。於本公佈日期，概無股份已根據一般授權配發及發行，董事根據一般授權尚有合共217,727,618股股份可供配發及發行。因此，發行配售股份無須進一步獲得股東批准。

申請配售股份上市

本公司將向上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

配售的條件

完成須待上市委員會於2026年11月20日(即配售協議日期後滿三個星期之日)或之前(或本公司與配售代理可能書面協定的較後日期)批准配售股份上市及買賣後方告作實。

本公司與配售代理各自須盡其最大努力促使上述條件於2026年11月20日或之前(或本公司與配售代理可能書面協定的較後日期)獲達成；惟倘該條件未獲達成，配售代理與本公司於配售協議項下的所有權利、義務及責任將告停止及終止，本公司或配售代理概不得就此向另一方提出任何申索，惟任何先前違約除外。

完成

完成將於完成日期(即條件獲達成之日起計五個營業日內的日期)或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期落實。

終止

倘發生下列任何情況，配售代理可按其合理意見，在諮詢本公司後，於完成日期上午八時正(香港時間)前任何時間向本公司發出書面通知終止配售協議：

- (1) 香港的國內、國際、金融、外匯管制、政治或經濟狀況出現任何變動，而配售代理合理認為該變動將對完成配售事項造成重大不利影響；或
- (2) 本公司違反其於配售協議中作出的任何保證、陳述及承諾，而配售代理有合理理由認為該違反就配售事項而言屬重大；或
- (3) 市場狀況出現任何重大變動(不論是否構成一連串變動的一部分)，而配售代理合理認為該變動將對配售事項造成重大不利影響；或
- (4) 本公司自刊發截至2026年3月31日止年度的年報以來向聯交所及／或本公司股東刊發的所有公佈、通函、中期報告及年報所載任何陳述，在任何重大方面已變成或被發現為不真實、不正確或具誤導性，而配售代理合理認為該情況將對完成配售事項造成重大不利影響。

倘配售代理違反其於配售協議中作出的任何保證、陳述及承諾，而本公司有合理理由認為該違反屬重大，則本公司可按其合理意見，在諮詢配售代理後，於完成日期上午八時正前任何時間向配售代理發出書面通知終止配售協議。

配售協議終止後，本公司及配售代理於配售協議項下的所有責任將告停止及終止，任何一方概不得就因配售協議產生或與配售協議有關的任何事宜向另一方提出任何申索，惟任何先前違反配售協議項下任何義務除外。

進行配售事項的理由及所得款項建議用途

配售事項為本公司提供機會，以鞏固其資本基礎並提升財務靈活性，從而支持本集團的長期發展。

本集團預期於未來數月繼續產生員工成本、租金開支、向供應商付款及其他日常營運開支。經考慮該等開支的付款時間表，以及預期業務營運所得現金收入與營運現金流出之間可能存在的時間差異，本公司認為有必要預先補充其一般營運資金，並維持與本集團營運規模及預期開支相稱的流動資金水平。配售事項將在不增加借款或相關利息負擔的情況下，為本集團提供額外資金來源，從而提升其管理現金資源的靈活性，並支持及時清償日常付款義務及持續經營其業務。

董事認為，配售事項為本公司提供高效且審慎的集資方式，同時能擴大股東基礎並鞏固其財務狀況。與債務融資相比，配售事項不會產生利息負擔，並將降低對槓桿的依賴，從而增強本集團在不斷變化的市場環境中的財務靈活性與韌性。

因此，董事認為配售事項符合本公司及股東的整體利益。

預期配售事項的最高所得款項總額及所得款項淨額(經扣除由本公司承擔的配售佣金、專業費用及所有相關開支後)分別約為港幣50百萬元及港幣49.1百萬元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額(即約港幣49.1百萬元)的100%用作本集團的一般營運資金。

董事會認為，配售事項所得款項將鞏固本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金，以滿足其現有業務的資金需要。鑒於上文所述，董事認為配售協議乃由本公司與配售代理參考現行市況經公平磋商後按正常商業條款訂立，而配售協議的條款(包括配售價及配售佣金)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司於過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本公佈日期前十二個月內進行的股本集資活動詳情，連同所得款項擬定用途概述如下：

相關公佈日期	活動	所得款項 總額／淨額	所得款項擬定用途
2025年11月25日、 2025年12月8日、 2025年12月11日及 2025年12月22日 (「 RL 認購公佈」)	根據一般授權向 RL 發行100,800,000股 新股份(「 RL 認購事 項」)	所得款項淨額約 港幣68.76百萬元	(i) 約30%用作支持本集團過 渡為技術型房地產平台； (ii) 約25%用作旨在提升業務 營運能力並與本集團的業 務升級產生協同效應的選 擇性收購或投資； (iii) 約25%用作擴展策略夥伴 及地域市場覆蓋；及 (iv) 約20%用作本集團的一般 營運資金
2026年1月20日、 2026年2月3日、 2026年2月23日及 2026年3月4日 (「 GM 認購公佈」)	根據一般授權向 吳傑莊博士發行 11,500,000股新股份 (「 GM 認購事項」)	所得款項總額約 港幣13.11百萬元 (概無有關 GM 認購事項的重大 成本)	(i) 約50%用作支持本集團透 過融入Web 3.0生態系統進 行傳統地產業務的策略性 轉型；及 (ii) 約50%用作本集團的一般 營運資金

相關公佈日期	活動	所得款項 總額／淨額	所得款項擬定用途
2026年1月20日、 2026年2月23日、 2026年3月20日及 2026年4月1日	根據特定授權擬向RL 發行130,000,000股新 股份(「 RL SM認購事 項 」)	根據本公司與RL簽訂的日期為2026年4月1日的終 止契據，有關RL SM認購事項及RL SM認股權證認 購事項的認購協議已告終止，因此RL SM認購事項 及RL SM認股權證認購事項並無進行。	
	根據特定授權擬向RL 就180,000,000股認 股權證股份發行非 上市認股權證(「 RL SM認股權證認購事 項 」)		
2026年4月22日、 2026年5月7日及 2026年5月13日 (「 先前配售公佈 」)	根據一般授權向不少 於六名獨立承配人 配售69,139,682股新 股份(「 先前配售事 項 」)	所得款項淨額約 港幣52.87百萬元	(i) 約70%用於本集團現有策略 框架下的投資相關計劃， 重點關注人工智能、運算 基礎設施、Web3相關技術 應用及相關行業資源的機 會與項目；及 (ii) 約30%用於擴展及加強與 本集團持續業務發展及策 略舉措有關的策略合作安 排，並支持本集團於主要 海外市場的業務發展及市 場擴張

除上文所披露者外，本公司於緊接本公佈日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

RL認購事項所得款項用途

RL認購事項所得款項用途詳情概述如下：

所得款項擬定用途	所得款項 淨額總額的 概約百分比	分配所得 款項淨額 (約數) 港幣百萬元	截至本公佈 日期實際 已動用金額 (約數) 港幣百萬元	截至本公佈 日期未動用 金額 (約數) 港幣百萬元	全數動用的 預期時間
(i) 支持本集團過渡為技術 型房地產平台	30%	20.63	11.16	9.47	2027年 第一季度
(ii) 旨在提升業務營運能力 並與本集團的業務升級 產生協同效應的選擇性 收購或投資	25%	17.19	17.19	–	不適用 (已全數動用)
(iii) 擴展策略夥伴及地域 市場覆蓋	25%	17.19	17.19	–	不適用 (已全數動用)
(iv) 本集團的一般營運資金	20%	13.75	13.75	–	不適用 (已全數動用)
總數	100%	68.76	59.29	9.47	

本公司已將截至本公佈日期未動用的RL認購事項所得款項淨額，存放於香港持牌銀行的銀行結餘中。

本公司擬按照上述預期時間表，將RL認購事項中未動用的所得款項淨額，按RL認購公佈所披露的相同方式及用途運用。

GM認購事項所得款項用途

GM認購事項所得款項用途詳情概述如下：

所得款項擬定用途	所得款項 總額的 概約百分比	分配所得 款項總額 (約數) 港幣百萬元	截至本公佈 日期實際 已動用金額 (約數) 港幣百萬元	截至本公佈 日期未動用 金額 (約數) 港幣百萬元	全數動用的 預期時間
(i) 支持本集團透過融入Web 3.0生態系統進行傳統地產業務的策略性轉型	50%	6.55	–	6.55	2027年 第一季度
(ii) 本集團的一般營運資金	50%	6.56	6.56	–	不適用 (已全數動用)
總數	100%	13.11	6.56	6.55	

本公司已將截至本公佈日期未動用的GM認購事項所得款項總額(GM認購事項並無產生重大成本)，存放於香港持牌銀行的銀行結餘中。

本公司擬按照上述預期時間表，將GM認購事項中未動用的所得款項總額，按GM認購公佈所披露的相同方式及用途運用。

先前配售事項所得款項用途

先前配售事項所得款項用途詳情概述如下：

所得款項擬定用途	所得款項 淨額的概約 百分比	分配所得 款項淨額 (約數) 港幣百萬元	截至本公佈 日期實際 已動用金額 (約數) 港幣百萬元	截至本公佈 日期未動用 金額 (約數) 港幣百萬元	全數動用的 預期時間
(i) 本集團現有策略框架下的投資相關計劃，重點關注人工智能、運算基礎設施、Web3相關技術應用及相關行業資源的機會與項目	70%	37.01	37.01	–	不適用 (已全數 動用)
(ii) 擴展及加強與本集團持續業務發展及策略舉措有關的策略合作安排，並支持本集團於主要海外市場的業務發展及市場擴張	30%	15.86	7.38	8.48	2027年 第一季度
總數	100%	52.87	44.39	8.48	

本公司已將截至本公佈日期未動用的先前配售事項所得款項淨額，存放於香港持牌銀行的銀行結餘中。

本公司擬按照上述預期時間表，將先前配售事項中未動用的所得款項淨額，按先前配售公佈所披露的相同方式及用途運用。

對本公司股權架構的影響

於本公佈日期，本公司已發行股份為1,088,638,092股。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司的股權架構於(i)本公佈日期；及(ii)緊隨完成後(須待完成及假設所有配售股份均獲悉數配售，且於本公佈日期至配售股份配發及發行期間本公司的股權架構並無其他變動)概述如下：

股東	於本公佈日期		緊隨完成後	
	持有已發行 股份數目	概約 %	持有已發行 股份數目	概約 %
董事				
張漢傑先生	46,800,000	4.30	46,800,000	4.02
陳國強博士(附註1)	333,064,733	30.59	333,064,733	28.58
陳耀麟先生	4,075,781	0.37	4,075,781	0.35
其他股東				
劉浩然先生(附註2)	134,874,279	12.39	134,874,279	11.57
承配人	—	—	76,923,076	6.60
其他公眾股東	569,823,299	52.34	569,823,299	48.89
總數	<u>1,088,638,092</u>	<u>100.00</u>	<u>1,165,561,168</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 就證券及期貨條例第XV部而言，本公司董事兼主要股東陳國強博士擁有及被視為擁有合共333,064,733股股份，詳情如下：(i)彼為71,891,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；及(ii)彼被視為於其配偶伍婉蘭女士間接全資擁有的達穎控股有限公司所擁有的261,172,919股股份中擁有家族權益。
- 根據劉浩然先生於2026年8月24日提交的權益披露通知，就證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為於RL持有的126,160,000股股份及GIL持有的8,714,279股股份中擁有權益。RL由The Reynold Lemkins Group全資擁有，而The Reynold Lemkins Group由Reynold Lemkins Holding Co., LTD全資擁有。GIL由Reynold Lemkins Holding Co., LTD全資擁有。劉浩然先生為Reynold Lemkins Holding Co., LTD的唯一股東，因此亦為RL及GIL的最終實益擁有人。

一般事項

由於完成須待條件獲達成後方告作實，故配售事項可能進行亦可能不會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒布的公司收購及合併守則所賦予的涵義
「股東週年大會」	指	本公司於2026年8月21日舉行的股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	持牌銀行一般於其正常營業時間內在 香港 開門經營一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期，或任何於工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港發出8號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告信號的日子)
「本公司」	指	ITC Neocloud Group Limited 德祥新云算力集團有限公司，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：199)
「完成」	指	根據配售協議所載條款及條件完成配售事項
「完成日期」	指	條件獲達成之日起計五個營業日內的日期，或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期
「條件」	指	配售協議項下完成的條件
「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

「一般授權」	指	股東於股東週年大會上授予董事的一般授權，以配發、發行或處理最多217,727,618股新股份，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的20% (不包括庫存股份(如有))
「GIL」	指	Galaxyway Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「GM認購事項」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「GM認購公佈」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連且並非一致行動之第三方
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	由配售代理及／或其分配售代理促成或代其促成的任何個人、公司、機構投資者、專業人士或其他投資者，以根據配售協議認購任何配售股份
「配售事項」	指	配售代理按配售協議所載條款及在其所載條件規限下自行或代其向承配人私人配售配售股份

「配售代理」	指	盈立證券有限公司，為本公司根據配售協議委任的配售代理，並為一間持牌法團，獲授權根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項訂立日期為2026年10月30日的有條件配售協議
「配售期」	指	自簽署配售協議起至完成日期下午四時正(香港時間)(或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期)止的期間
「配售價」	指	每股配售股份港幣0.65元
「配售股份」	指	根據配售協議及一般授權將配發及發行的合共最多76,923,076股新股份
「先前配售事項」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「先前配售公佈」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「RL」	指	The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「RL SM認購事項」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「RL SM認股權證認購事項」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「RL認購事項」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義

「RL認購公佈」	指	具有本公佈「本公司於過去十二個月的股本集資活動」一段所賦予的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
ITC Neocloud Group Limited
 賀學初
 聯席主席

香港，2026年10月30日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(聯席主席)、賀學初先生(聯席主席)、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)、吳堯先生及曹新偉先生

獨立非執行董事：

彭銘東先生、陳鎮洪先生、薛萌先生、王思晏女士及孔珊娜女士

中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。