

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)

根據一般授權向認購方
發行新股份
及
恢復買賣

認購方

REYNOLD LEMKINS

瑞凱

財務顧問

 **China Renaissance 华兴资本**

董事會欣然宣佈，本公司與認購方已於2025年11月24日(交易時段前)訂立認購協議，據此，本公司同意(根據一般授權)發行合共100,800,000股認購股份，而認購方則同意按每股認購股份港幣0.7元之認購價認購該等股份。

認購股份佔本公佈日期已發行股份總數之約11.11%，並佔認購股份經配發及發行所擴大後之已發行股份總數約10.00%，惟此乃假設本公司於本公佈日期與認購股份配發及發行日期之間，其已發行股本並無變動。

每股認購股份之認購價為港幣0.7元，較：(i)於最後交易日股份在聯交所所報每股收市價港幣0.84元折讓約16.67%；及(ii)於最後交易日前最後五個連續交易日股份在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.848元折讓約17.45%。認購股份將自完成日期起計受十二(12)個月禁售期所限。

* 僅供識別

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，認購方及其最終實益擁有人各屬獨立第三方。本公司擬動用認購所得款項淨額約港幣68,760,000元作以下用途：(i)透過融入Web3生態系統，對本集團傳統地產業務的進行策略性轉型及升級；(ii)投資有利於核心業務發展及資本架構優化之策略性項目及資源；(iii)擴大策略合作夥伴關係及地域市場覆蓋；及(iv)一般營運資金。

認購事項須待(其中包括)獲上市委員會批准將認購股份上市及准許買賣後，方可作實。本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及准許買賣。

本公司已向聯交所申請股份於2025年11月24日上午九時正起短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於2025年11月25日上午九時正起恢復股份買賣。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成事項須待條件悉數達成後方可作實。鑒於認購事項可能進行亦可能不進行，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

認購協議

日期

2025年11月24日(交易時段前)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 認購方。

認購方

認購方，即The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited，為一間於2020年在香港註冊成立之投資控股公司。認購方之最終實益擁有人為企業家劉浩然先生(「劉先生」)。有關劉先生的進一步詳情載於下文「邀請新執行董事」一節。

認購方擁有專業經驗及往績記錄，善用其全球規模及能力，橫跨公開及私人市場，在股票固定收入、衍生工具、另類投資及資本解決方案方面尋求超額回報。認購方一直活躍於香港資本市場，投資於多個香港首次公開招股之基石及錨點，以及香港投資基金的有限合夥，例如大灣區發展基金管理有限公司的Robotics SP。認購方擅長透過其投資組合公司之策略性轉型及更廣泛的產業升級措施推動長期價值。認購方擁有廣泛的社會資源及網絡，其與聯交所合作，乃2025年香港格林威治經濟論壇的官方合作夥伴，為亞洲家族遺產基金會的遺產合作夥伴。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，認購方及其最終實益擁有人(即劉先生)各為獨立第三方，以及於本公佈日期，認購方及劉先生並沒有持有任何股份。交易完成後，認購方合計將持有經認購股份擴大後已發行股份總數約10.00%。

認購事項

根據認購協議，本公司已同意(根據一般授權)發行認購股份，而認購方已同意按認購價認購該等股份(須於完成後悉數支付)。

認購股份

認購股份總數為100,800,000股股份，相當於：(i)佔於本公佈日期現有已發行股份約11.11%；及(ii)佔經發行認購股份擴大後之已發行股份約10.00%。

認購股份之總面值為港幣1,008,000元。

認購價

每股認購股份之認購價為港幣0.7元，指：

- (i) 較最後交易日股份於聯交所所報每股收市價港幣0.84元折讓約16.67%；及
- (ii) 較緊接最後交易日前最後五個連續交易日股份於聯交所所報之平均收市價每股港幣0.848元折讓約17.45%。

總認購價合共港幣70,560,000元，須由認購方於完成時以現金支付。

認購價乃經本公司與認購方參考股份之現行市價、本集團之過往表現及現時財務狀況，以及現行市況，經公平磋商後釐定。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，認購價及認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

權益地位

認購股份於繳足股款後，於發行時將與現有已發行股份在所有方面享有同等地位。

條件

認購事項之完成須待下列條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)，方可作實：

- (i) 上市委員會已批准(不論無條件或有條件且倘有條件，該條件或該等條件已獲達成，或(倘須於完成後達成)本公司有能力達成該條件或該等條件)將予發行之所有認購股份上市及買賣，且該批准其後並無被撤銷或撤回；
- (ii) 本公司已取得(如適用)相關部門(包括但不限於聯交所及證券及期貨事務監察委員會)之所有其他必要批准，以訂立及／或實施認購協議及其項下擬進行之交易，不論該等批准乃根據上市規則、香港收購與合併守則及／或其他適用法例及法規而作出，且該等批准均為無條件，或倘有條件，本公司有能力遵守；
- (iii) 本公司已取得本集團所訂立的任何融資文件所規定之所有必要同意及批准；
- (iv) 本公司根據認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性；及
- (v) 認購方根據認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性。

認購方可在不影響其根據認購協議所享有的任何權利及補救措施的情況下，酌情於任何時間豁免(iv)所載的條件。本公司可在不影響其根據認購協議享有之任何權利及補救措施的前提下，酌情於任何時間豁免(v)所載之條件。(i)及(ii)所載之條件不得由任何一方豁免，而(iii)所載之條件僅可經雙方以書面共同協議方可豁免。

倘若(i)、(ii)及／或(iii)所載條件未能於2025年12月8日(或訂約各方以書面形式另行協定之日期)或之前(「達成日期」)達成(且就(iii)所述條件而言，未經各方以書面形式豁免)，認購協議將立即終止，且雙方均不得就費用、損害賠償、補償或其他事項向對方提出任何索償。倘若於達成日期未能達成(iv)所述條件，或於完成時未能持續達成，則認購方應有權以書面通知本公司終止認購協議；或倘若於達成日期未能達成(v)所述條件，或於完成時未能持續達成，則本公司應有權向認購方發出書面通知終止認購協議，在任何情況下，均不影響因對方違反認購協議任何條款而可能享有的其他權利及補救措施。

於本公佈日期，(i)、(ii)及(iii)所述之條件均未獲達成，而本公司並不知悉(iv)及(v)所述之條件存在任何未獲達成之情況。

完成

完成須於緊隨本公司通知認購方已達成(i)、(ii)及(除非獲豁免)(iii)所述條件後第七(7)個營業日落實。

認購方已承諾，未經本公司事先書面同意，其將不會於完成日期起計十二(12)個月期間內出售、轉讓、處置或以其他方式買賣任何認購股份(或其任何權益)。

財務顧問

本公司已委任華興證券(香港)有限公司(一間根據證券及期貨條例可進行第1、4及6類受規管活動之持牌法團)為其有關認購事項之財務顧問。

邀請新執行董事

本公司已向劉先生發出邀請，擬於完成後委任其為執行董事。

劉先生擁有逾十年主要市場與公開市場投資、衍生工具、替代及結構性產品交易，以及上市公司企業管治經驗。劉先生現任The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited(即認購方)主席，統籌資產配置、發展策略、風險管控及公共與政府關係。彼自2022年起領導Reynold Lemkins Group取得顯著投資回報，並持續實現穩健之年化現金回報。

劉先生亦致力實現社會價值，現任亞洲家族遺產基金會之2025年諮詢委員會成員。該機構為立足香港之權威組織，匯聚逾450個全球知名家族及跨代傳承企業；彼同時擔任全球規模最大、最具影響力之家族企業網絡成員，該組織總部設於瑞士，匯聚全球4,000個企業家族與企業；彼亦為齊惜福之捐助者，該機構乃由梁唐青儀女士等人創立之香港頂級食物救援及環保慈善機構。

委任劉先生為執行董事尚未最終確定，仍須待進一步商議及完成所需程序。本公司將於適時另行刊發公佈。

所得款項用途

發行認購股份所得款項總額及所得款項淨額(經扣除由本公司承擔之專業費用及所有相關開支後)，將分別約為港幣70,560,000元及港幣68,760,000元。董事會擬將所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 約港幣20,630,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於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。所得款項擬用於發展本集團的數碼基礎設施、加強區塊鏈技術及數碼資產管理之能力，以及推進相關地產資產作為實體資產(RWA)的代幣化。該等措施旨在促進本集團過渡為技術型房地產平台；
- (ii) 約港幣17,190,000元(相當於所得款項淨額約25%)，用於選擇性收購或投資與本集團策略性轉型高度協同之企業及項目。該等目標包括可提升本集團在人工智能、數碼化、區塊鏈及其他受益領域之能力，從而鞏固本集團之長遠發展目標。於本公佈日期，尚未物色到任何收購或投資目標；
- (iii) 約港幣17,190,000元(相當於所得款項淨額約25%)，用作擴展策略夥伴及地域市場覆蓋。本集團計劃與領先的Web 3.0相關公司及機構，以及金融及產業夥伴建立長期策略合作，以建立整合的生態系統網絡，加強轉型、協作及創新。所得款項亦將用於支持本集團在香港、新加坡、中東、北美、泛亞及其他主要海外市場之業務發展及市場擴張，提升其在技術及資本市場的國際地位及競爭力；及
- (iv) 約港幣13,750,000元(相當於所得款項淨額約20%)，用作本集團之一般營運資金。

發行股份之一般授權

認購股份之發行將無須經股東批准，並將根據股東於本公司2025年9月3日舉行之股東周年大會上通過決議案授予董事之一般授權進行配發及發行。該決議案授權董事配發、發行及處理最多181,439,682股股份(佔該日已發行股份總數20%)。於本公佈日期，一般授權尚未獲動用。

認購股份將動用約55.56%之一般授權。

認購事項之理由及裨益

本公司為於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司為投資控股公司，本集團主要從事澳門、香港、中國及加拿大之物業發展、銷售及投資；證券投資及提供貸款融資服務。

董事會認為，認購方以其深厚之資本市場專業知識及行業網絡而聞名，將透過以下策略性舉措為本集團創造多元價值：

- (i) 資本市場專業知識推動業務轉型：認購方擁有豐富的資本市場經驗及國際戰略視野，將協助本公司傳統房地產業務轉型升級，包括融入香港及全球Web3.0生態系統，利用國際政策及市場優勢，拓寬項目開發、收購、融資及銷售渠道，從而改善現金流，優化資本及業務架構，以及提高資金及資源利用效率。
- (ii) 行業網絡促成策略性合作及市場拓展：認購方擁有廣泛的行業資源，將有助於本公司拓展與全球領先的Web3機構的策略性合作。包括探索實體資產(RWA)代幣化、金融科技應用、去中心化交易及結算之實施，以及發展基於Web3的房地產生態系統，將本公司定位為房地產領域Web3整合的門戶，實現Web3+房地產的規模效應，提升整體資產收益。
- (iii) 投資專業知識及新興業務發展：認購方帶來專業的投資知識，將協助本公司拓展新興投資領域之版圖，並支持當地在創新及技術孵化方面的舉措。包括啟動與全球主要經濟體的政府、研究平台、傳統金融機構之合作，推動「Web3.0+投資資產」的代幣化計劃，提升本公司的整體價值及國際影響力。

- (iv) 管治強化與策略監督：認購方將能協助物色具備專業經驗及公眾聲譽之人士以委任為董事，藉此提升本公司管治水平、強化董事會整體專業素養，實現管治機制與策略發展之間良性互動。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，認購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

過去十二個月之集資活動

本公司於緊接本公佈日期前過往十二個月內，並無進行任何股權集資活動。

上市申請

本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購事項對股權架構之影響

本公司於緊接完成前及完成後之股權架構概述如下：

	緊接完成前		完成後	
	持有股份 數目	已發行股份 百分比(%)	持有股份 數目	已發行股份 百分比(%)
股東				
董事				
張漢傑先生	48,800,000	5.37	48,800,000	4.84
陳博士(附註)	528,948,012	58.31	528,948,012	52.48
陳耀麟先生	4,075,781	0.45	4,075,781	0.40
周美華女士	11,952,564	1.32	11,952,564	1.19
石禮謙，GBS，JP	322,347	0.04	322,347	0.03
認購方	—	—	100,800,000	10.00
其他公眾股東	313,099,706	34.51	313,099,706	31.06
總計	907,198,410	100%	1,007,998,410	100%

附註：根據證券及期貨條例第XV部而言，陳博士於合共528,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：(i)彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；(ii)彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及(iii)彼被視為於其配偶伍婉蘭女士全資擁有之公司所擁有之261,172,919股股份中擁有家族權益。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成事項須待條件悉數達成後方可作實。鑒於認購事項可能進行亦可能不進行，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

恢復買賣

本公司已向聯交所申請股份於11月24日上午九時正起短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於2025年11月25日上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行照常營業的日子(不包括星期六及星期日，以及香港特區政府宣佈「極端天氣」或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號且未於中午十二時正或之前取消之任何一天，或懸掛或持續懸掛「黑色」暴雨警告信號且未於中午十二時正或之前取消之任何日子)
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	根據認購協議完成認購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「條件」	指	上文「認購協議－條件」一節所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義

「董事」	指	本公司董事
「陳博士」	指	陳國強博士，為本公司董事及主要股東(定義見上市規則)
「一般授權」	指	根據股東於2025年9月3日舉行之本公司股東周年大會上通過之決議案授予董事之一般授權，其授權董事配發、發行及處理最多181,439,682股股份(佔該日已發行股份總數之20%)
「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之第三方
「最後交易日」	指	2025年11月21日，即本公佈刊發前之最後一個交易日
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購方」	指	The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，且為獨立第三方
「認購事項」	指	認購方根據認購協議按認購價認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購方就認購事項所訂立日期為2025年11月24日之認購協議
「認購價」	指	港幣70,560,000元(即每股認購股份港幣0.7元)
「認購股份」	指	認購方將根據認購協議按認購價認購之100,800,000股新發行且已繳足股款之股份
「%」	指	百分比

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2025年11月25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)

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

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。