

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)

自願公佈

諒解備忘錄

及

附屬公司之總經理委任

本公佈乃由德祥地產集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）自願作出。

諒解備忘錄

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，於2026年5月15日，本公司之全資附屬公司ITC Strategic Holding Limited（「ITC Strategic Holding」）與北京啟源智算數據科技有限公司（「啟源智算」）訂立一份不具法律約束力之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），旨在推動雙方在人工智能（「AI」）基礎設施、互聯網數據中心資源、人工智能數據中心（「AIDC」）項目開發、算力服務、數據中心運營及相關業務領域之合作。

諒解備忘錄之主要條款概述如下：

日期： 2026年5月15日（交易時段後）

訂約方： (i) ITC Strategic Holding；及
(ii) 啟源智算。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，啟源智算及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））且與彼等並無關連之第三方。

* 僅供識別

合作形式

ITC Strategic Holding與啟源智算擬(i)通過合約安排及設立可變利益實體架構（「**VIE架構**」），訂立相關協議及交易文件，以取得持有中華人民共和國（「**中國**」）互聯網數據中心服務（「**IDC**」）及互聯網接入服務（「**ISP**」）增值電信業務經營許可證（「**VATS許可證**」）之啟源智算的經濟利益及／或運營控制權；(ii)聘請環球律師事務所為本公司之中國法律顧問，就(其中包括)遵守相關法律法規要求起草及簽署潛在VIE架構之交易文件等事宜提供意見；(iii)探索雙方在AIDC、算力基礎設施、綠色電力及數據中心運維服務方面之合作機會；及(iv)在啟源智算之協助下，識別及評估潛在投資、合作、收購、合資或業務整合機會。

獨家合作

雙方應就諒解備忘錄所述之目標、原則、範圍及方向進行獨家合作。在完成所有相關重大決策及後續執行工作之前，雙方應就合作事宜保持獨家對接（「**獨家合作**」）。

有效期及終止

諒解備忘錄自簽署之日起生效，有效期為十二個月，除非任何一方提前三十日向另一方發出書面通知終止，或經雙方書面同意延長。

法律約束力

除上述獨家合作條款、保密、法律約束力、合規、有效性及終止、爭議解決及其他一般條款外，諒解備忘錄不具法律約束力。

啟源智算資料

根據董事會目前可得之資料，啟源智算主要從事IDC、算力基礎設施及／或相關業務，並於本公佈日期持有IDC及ISP之VATS許可證並正在維護與該等業務相關之備案文件、客戶資源及運營能力。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，啟源智算由北京榮元智信科技有限公司100%全資擁有，而北京榮元智信科技有限公司則由金帥先生持有80%及由鄧袁生先生持有20%。

訂立諒解備忘錄之理由及裨益

繼本集團參與NScale Global Holdings Limited之戰略投資後（詳情請參閱本公司日期為2026年3月30日之自願公佈），董事會已進一步接觸市場，並對AI相關基礎設施及周邊產業不斷演變之機遇格局獲得初步了解。憑藉此等洞見，本集團擬在更廣泛之AI基礎設施價值鏈中（包括運算基礎設施、賦能技術及相關生態系統資源）選擇性地探索機會。

董事會認為，AI基礎設施之戰略重點與本集團未來之戰略轉型及長期價值創造具有潛在協同意義。一方面，AI數據中心、IDC、AIDC及算力基礎設施通常涉及重大資本投資及建設、大量電力需求、重運營管理、嚴格合規標準及長期資本承諾，這在一定程度上與本集團在資產投資、項目開發、資本管理及長期資產運營方面之經驗相契合。另一方面，隨著AI應用之持續發展，市場對具備高穩定性、高能源效率、低延遲及可持續能源供應之數據中心及算力基礎設施之需求預計將持續增加。董事會相信，具備地產項目開發能力、基礎能耗資源整合能力、合規運營能力及資本市場融資能力之企業，將有機會在未來之AI基礎設施生態中佔據更有利之位置。

鑑於中國大陸之IDC及相關增值電信業務資質受特定行業監管要求及外商投資限制所規限，本集團擬在中國之法律、規則、行政法規、行業監管政策及適用上市規則允許之範圍內，通過合約安排及設立VIE架構或其他合法合規方式，與具備AI算力及數據中心業務資質之公司建立合作關係，以取得該等公司之經濟利益及／或運營控制權。因此，ITC Strategic Holding與啟源智算訂立了諒解備忘錄。

基於上述，董事會認為，訂立諒解備忘錄及其項下擬進行之交易符合本集團之最新發展策略，而訂立諒解備忘錄符合本公司及其股東之整體利益。

一般事項

諒解備忘錄旨在就取得持有IDC及ISP之VATS許可證之啟源智算的經濟利益及／或運營控制權，在各方之間建立初步共識。倘本集團與啟源智算訂立任何正式協議以取得啟源智算之經濟利益及／或運營控制權，則諒解備忘錄項下擬進行之交易可能構成本公司之須予公佈交易，並可能須遵守上市規則第十四章之規定。本公司將遵守上市規則之所有適用要求，並在訂約方訂立任何正式協議或諒解備忘錄項下預期之交易取得任何重大進展時，適時按照上市規則作出進一步公佈及披露。

本公司股東及／或投資者應注意，由於訂約方尚未訂立任何具法律約束力之正式文件，且磋商仍在進行中，諒解備忘錄項下交易可能會或可能不會落實。本公司股東及／或投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

附屬公司之總經理委任

為更好推進本集團關於AI基礎設施業務戰略之發展，董事會欣然宣佈，於2026年5月15日，執行董事曹新偉先生（「曹先生」）已與本公司之全資附屬公司 ITC Strategic Management Limited（「ITC Strategic Management」）簽訂僱傭合同，據此曹先生將獲委任為ITC Strategic Management之總經理，惟須待香港入境事務處簽發其工作簽證許可方可作實，該委任之薪酬為每年港幣1,530,000.00元。

曹先生的個人履歷資料概述如下：

曹先生，53歲，曹先生於2005年6月獲英國斯特靈大學出版研究學科碩士學位，並於1994年7月獲華北電力大學（前稱華北電力學院）工學學士學位。彼於2004年12月取得中國高級電力工程師資格。

曹先生現為北京啟源信達科技發展有限公司之董事長，該公司的主要業務為營運互聯網數據中心。彼曾於2011年至2023年擔任朝亞控股有限公司（「朝亞」）中國區之主席。在此之前，曹先生在中國電力行業擁有豐富經驗，曾於莫特麥克唐納及國家電網有限公司任職。

於附屬公司層面委任新高級管理層之裨益

曹先生在AI算力產業、數據中心集群及綠色算力網絡的投資、開發、運營及管理方面擁有超過15年經驗。此外，於2011年至2023年3月曹先生擔任朝亞中國區之主席，而朝亞的業務涵蓋AI算力及高密度定制化IDC領域，主要從事中國超大型數據中心的投資、開發及運營。任職主席期間，曹先生負責組建中國團隊及開展國內業務，工作內容涵蓋數據中心選址、各級政府對接及投資談判、電力公司、基礎電信運營商及設備供應商的溝通聯絡、法律合規管理、項目投融資、設施運營、客戶關係管理等。根據公開資料顯示，朝亞獲其主要股東，包括英聯投資（Actis）、EQT基礎設施投資組合公司（EdgeConneX）、渣打銀行房地產業務（Standard Chartered Principal Finance Real Estate）的一系列融資支持。曹先生亦曾參與或負責多個由朝亞運營、位於中國天津及太倉市的數據中心及AI設施相關項目。有關曹先生的更多履歷資料，請參閱本公司於2026年5月15日刊發的另一份關於其獲任命為執行董事的公佈。

董事會認為，曹先生在數據中心開發、電力工程、項目投資、政府溝通、基礎設施投融資及數據中心項目落地方面具備豐富經驗，與本集團探索AI基礎設施業務方向及策略具有較高契合度，將有助於提升本集團在AI基礎設施領域的項目識別、資源整合及執行能力。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2026年5月15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、曹新偉先生

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。