

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

茲提述本公司日期為2026年5月29日之公佈(「該公佈」)，內容有關簽署首份算力技術服務合約及訂立戰略協議。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就簽署首份算力技術服務合約及本集團人工智能算力業務(「**算力業務**」)補充以下進一步資料：

### 算力技術服務合約下相關服務的最新進度

繼2026年6月開始履行首份人工智能算力技術服務合約後，截至本公佈刊發日期，該合約項下相關服務訂單所涉及的算力資源、配套設施及服務訂單已完成交付及驗收，並已正式投入服務超過一個月。相關算力服務的後續交付目前正按照協議約定持續進行。

### 算力業務的性質及其於本集團營運分部內的分類

本集團一直持續探索與人工智能(「**AI**」)相關的業務增長機會。算力業務主要涉及提供算力技術服務。

\* 僅供識別之用

本公司認為，經考慮其實質、規模及與本集團現有物業業務的協同效應後，該業務並不構成本集團現有業務的直接轉型。反之，其為本集團更深入了解數據中心物業的建設、營運及維護所需專業標準，並便利其後客戶開發的準備及探索步驟。本集團較長遠的興趣在於算力基礎設施，尤其是數據中心物業。數據中心物業在承重能力、製冷、供電、網絡連接及營運標準方面有別於傳統住宅、辦公室及商業物業，並需要更專業的建設及管理專長。本公司相信，透過算力業務，本集團可與供應商及技術團隊合作，了解相關建設標準及營運要求，並取得有關算力設施實際考慮因素的第一手經驗。算力業務代表本集團為日後發展數據中心物業所作的準備及探索工作，亦反映本集團在探索新增長機會方面的積極努力。根據目前可得資料及本公司管理層的評估，首份算力技術服務合約項下確認的收益將計入本集團目前的物業分部。

## 算力業務的業務模式

### 創收模式及營運成本

#### 創收模式

本集團於算力業務的增值之處在於其能夠：(i)物色及協調具備經驗證技術能力的合適供應商；(ii)憑藉其作為香港上市公司的聲譽、商業信用及商譽，向供應商取得具競爭力的價格；(iii)協調客戶需求及供應商資源；及(iv)管理客戶關係及交付後支援。

憑藉本公司作為香港上市公司的信用背書，加上與本集團進行交易可能為供應商帶來的潛在品牌價值、聲譽及業務往績，本集團能夠向供應商取得具競爭力的服務報價。算力技術服務合約項下服務主要由供應商在本集團指導及監督下，按照本集團客戶要求的交付標準提供。算力業務項下收益主要來自向客戶收取的服務費與向供應商支付的成本之間的差額。

## 營運成本、資本支出及資金來源

營運成本主要包括就若干資訊科技支援服務向供應商支付的服務費，以及本集團僱員的人力成本。該業務採用背靠背滾動付款模式，即本集團向供應商的付款期僅於收到客戶付款後開始。因此，算力業務項下的資金來源主要包括向客戶收取的服務費，而根據上述安排，本集團並無義務作出預付款。

## 基礎設施、設施及專業人員

算力業務項下所需的基礎設施及資源主要由供應商按照本集團客戶的要求提供。本集團並非僅從事簡單買賣安排。根據與下游客戶訂立的協議，除安排提供裸金屬資源外，本集團亦參與提供算力營運及維護。

在專業人員方面，曹新偉先生（「曹先生」）為本公司全資附屬公司ITC Strategic Management Limited的總經理，孫文錚先生（「孫先生」）為同一公司的首席營運官，彼等將就算力業務進行現場監督及管理工作。曹先生於數據中心行業擁有逾12年經驗，並於電力工程相關方面擁有逾18年經驗。彼專長於數據中心選址、供電方案、投資及融資以及合規管理。孫先生於電訊及數據中心行業擁有逾25年經驗。彼熟悉數據中心業務戰略規劃、項目交付、營運管理及合規管控，並曾負責多個數據中心園區的全週期開發及收購。

曹先生及孫先生負責了解潛在客戶的算力需求、制定定制化服務方案、物色合適的AIDC供應商及裸金屬資源合作夥伴，以及協調供應商技術團隊按照客戶的具體要求交付服務。彼等亦帶領負責算力業務日常管理及監督的專業團隊。於現階段，算力技術服務合約項下實際技術實施工作主要由供應商團隊的工程師在曹先生及孫先生的指導及協調下進行。透過曹先生及孫先生的經驗及行業知識，本集團參與了解客戶需求、協調技術資源、指導服務交付及管理客戶關係，從而提供上游供應商本身未必能獨立提供的增值服務。本集團日後將進一步加強其於算力業務方面的專業能力，並目前正在物色及甄選此方面的合適人才。

## 算力技術服務合約客戶及供應商的背景

客戶為一家位於中國深圳的科技公司，主要從事互聯網數據服務、大數據服務、人工智能應用軟件開發、網絡與資訊安全軟件開發。據本公司所深知並經作出合理查詢後，除上文所述業務關係外，該客戶與本公司及其上市規則所界定之關連人士概無其他關係。

供應商為一家位於中國河南省的科技公司，主要從事互聯網數據服務、雲計算設備技術服務、大數據服務、數據處理及存儲支援服務、人工智能應用軟件開發。據本公司所深知並經作出合理查詢後，除上文所述業務關係外，該供應商與本公司及其上市規則所界定之關連人士概無其他關係。

## 算力業務供應商的甄選標準

本公司一般根據一套涉及初步學習、市場調研及潛在資源梳理的甄選標準及方法甄選算力業務供應商，並已基於上述標準及方法建立供應商庫。倘任何項目日後進入實際建設、採購或執行階段，本公司將根據各階段的具體項目內容及實際要求，制定更具針對性的評估標準，包括設計、建設、設備採購、機電工程、網絡接入、營運及維護服務、算力設備、資訊安全及項目管理。

## 風險管理及緩解措施

根據本公司的評估，與算力業務相關的主要風險為供應商交付的基礎設施或服務可能未能符合客戶要求，導致未能滿足約定交付標準。就此，本集團已採納以下風險管理及緩解措施：

1. 供應商能力預審及客戶溝通機制：於與客戶訂立服務合約前，本集團已安排供應商負責人與客戶進行技術交流，以確保供應商的交付成果及能力能夠符合客戶的具體要求。

2. 現場驗收機制：本集團已邀請客戶在供應商配合下完成現場驗收，而客戶已於通過驗收後簽署驗收報告，確認項目已符合交付標準。
3. 整改保障條款：算力技術服務合約明確規定，供應商享有至少三次整改機會，並須按照客戶要求及時完成整改。
4. 服務水平協議（「SLA」）：本集團已與供應商訂立服務水平協議，並以客戶要求作為執行基準。
5. 交付掛鈎計費：服務僅於客戶成功驗收後方會計費；否則不會被視為已交付。

### 算力業務的發展計劃

算力業務仍處於探索階段。算力技術服務合約項下項目為算力業務的首個試點項目。本集團將根據該項目的成果進一步評估是否以類似模式擴展算力業務。

自曹先生獲委任以來，本集團已陸續收到多方業務夥伴有關潛在合作機會的邀請。目前，本集團正在與主流營運商就IDC資源整合、網絡優勢協同及提升AI基礎設施價值鏈等領域的潛在合作機會進行討論。於本公佈日期，概無達成具法律約束力的協議。本公司將於適當時候根據上市規則作出適當披露。

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
張漢傑  
主席

香港，2026年7月10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。