

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

自願性公告
就開發洋口港1吉瓦綠電人工智能算力中心
與江蘇南通如東政府
訂立戰略合作備忘錄

本公告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，旨在向本公司股東(「股東」)及潛在投資者提供有關本集團最新業務發展的資料。

戰略合作備忘錄

茲提述本公司日期為二零二六年七月二日之公告，內容有關本公司全資附屬公司有條件收購PYI Investment Holdings Limited之20%股權及接納相關貸款轉讓。PYI Investment集團的核心資產包括位於江蘇省南通市如東縣洋口鎮小洋口地區的多宗地塊，而有關業務規劃包括依託相關地塊及當地綠色能源資源發展人工智能算力中心。

作為本集團於該地區業務佈局的進一步延伸，本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈，於二零二六年七月二十一日，本公司與江蘇如東洋口港經濟開發區管理委員會(「管委會」)訂立《洋口港綠色智算中心投資與建設合作備忘錄》(「戰略合作備忘錄」)。

* 僅供識別

根據戰略合作備忘錄，雙方擬利用洋口港經濟開發區在港口資源、能源基礎設施、產業發展潛力及綠色低碳發展條件等方面的區位優勢，在該地區開展綠色人工智能算力基礎設施、算力資源運營平台及相關配套產業的投資與建設戰略合作。

合作專案

根據戰略合作備忘錄，雙方擬在洋口港經濟開發區或管委會協調的其他相關區域，規劃、投資、建設及運營綠色人工智能算力基礎設施專案(「**合作專案**」)。

合作專案的初步規劃包括：

1. 總體規模

合作專案初步規劃總IT負載約為1吉瓦(GW)，擬按照「總體規劃、分期實施、滾動投運、市場化運營」的原則，在約五年內分階段開發。

2. 首期專案

首期專案初步規劃包括約200兆瓦(MW)綠色人工智能算力中心及相關配套設施。預計首期專案的IT負載可容納約1,667個120千瓦的高密度算力機櫃，或約10,000個20千瓦的標準機櫃。

實際機櫃數量、單機櫃功率容量、設備配置、算力規模及技術方案將取決於後續規劃設計、設備選型及相關主管部門的批准，並將逐步推進以實現約1吉瓦(GW)的IT負載。

3. 核心服務範圍

合作專案擬重點服務大型人工智能模型的訓練與推理需求、企業級高性能計算、雲計算、數據處理、算力調度、算力服務海外拓展、智能製造、科研創新及其他相關數字產業的行業需求。

4. 算力資源運營平台

根據戰略合作備忘錄，雙方擬同步研究為合作專案算力集群開發算力資源運營、算力產品管理、客戶服務、結算管理及產業生態協作平台的可行性。戰略合作備忘錄將該擬議平台稱為「Token運營中心」。

截至本公告日期，該擬議平台的具體業務模式、技術架構、結算機制及合規安排尚未確定。戰略合作備忘錄並不構成任何發行、買賣或經營虛擬資產、代幣或其他受規管金融產品的計劃或承諾。倘未來任何相關業務涉及受規管活動，本集團將僅在取得所有適用批准、許可及牌照，並遵守相關司法管轄區的適用法律、規則及監管要求後，方開展該等業務。

綠色能源及低碳配套安排

根據戰略合作備忘錄，雙方擬結合洋口港及其周邊地區的能源資源條件，研究建立由海上風電、光伏發電、儲能、綠電交易、綠電直連、源網荷儲一體化及其他綠色能源解決方案組成的能源供應體系（「**綠色能源配套安排**」）。

綠色能源配套安排的初步目標包括：

- (a) 支持合作專案的實施，並通過算電協同及綠電直連提高其綠色能源佔比，其中管委會擬協調相關方支持超過1吉瓦的風電裝機容量（陸上或海上）；
- (b) 推動合作專案使用綠色電力的比例原則上不低於80%，並根據能源資源配置、綠電交易條件及相關審批要求持續提升該比例；
- (c) 研究利用洋口港液化天然氣接收站及相關能源基礎設施的冷能資源於算力中心製冷系統中綜合利用的可行性；

- (d) 探索冷能輸送、換熱、製冷及綜合能源站等配套設施；
- (e) 研究海上風電、光伏發電、儲能、智能微電網及源網荷儲一體化安排；及
- (f) 通過採用節能建設及運營方案，降低合作專案的製冷能耗及功率使用效率(PUE)。

上述所有綠色能源配套安排均為初步規劃，受能源供應條件、技術可行性、商業可行性及主管部門審批的制約。

各方主要角色

根據戰略合作備忘錄，管委會擬將合作專案作為洋口港經濟開發區數字經濟、人工智能基礎設施、綠色低碳產業及零碳數據園區建設的重要合作專案予以關注和支持。管委會亦擬在適用法律法規及其職權範圍內，結合洋口港的產業規劃、能源資源、零碳數據園區佈局、液化天然氣冷能資源、海上風電資源、光伏資源、儲能資源、電力接入條件、土地空間及基礎設施配套條件，協調相關主管部門、屬地政府、園區平台、能源企業、供電單位、金融機構及產業資源，在合作專案的選址、審批、用地、能源開發、電力接入、液化天然氣冷能利用、綠電交易、基礎設施配套、產業導入及專案建設等方面提供統籌協調支持。

本集團擬發揮其作為上市公司平台的優勢，及其在產業投資、資本市場、專案管理及算力產業合作方面的資源，負責或協調合作專案的規劃設計、投資建設、技術方案、設備採購、融資安排、客戶引入、算力設備部署、網路接入、運維管理及商業運營，並推動算力設備供應商、雲服務提供商、人工智能企業、算力調度平台、網路服務提供商、數據中心運維服務提供商、科研機構、產業基金及金融機構等合作夥伴參與合作專案。

實施機制

合作專案仍處於前期規劃及可行性研究階段。根據戰略合作備忘錄，雙方擬優先推進以下工作：

- (i) 開展初步專案選址、建設條件評估及編制可行性研究報告；
- (ii) 確定整體1吉瓦專案(含首期約200兆瓦專案)的建設規模、用地需求、電力容量需求、投資估算及建設週期；
- (iii) 開展液化天然氣冷能利用、海上風電、綠電資源配置、儲能系統及源網荷儲一體化解決方案等研究；
- (iv) 推動與潛在客戶、算力消納方、設備供應商、技術服務提供商、金融機構及產業合作夥伴的對接；
- (v) 根據合作專案的成熟度，探索簽署最終投資協議、專案合作協議、能源配套協議及其他必要協議的可能性；及
- (vi) 推進專案公司設立以及必要的專案窗口指導、備案、節能審查、環境影響評價、土地、規劃、建設、電網接入、消防、通信網絡及其他審批或許可。

合作專案的建設及運營僅在取得所有適用的政府審批、許可及備案，能源供應安排、土地使用權、融資及客戶合作安排均已落實或到位後，方可實施。

效力及約束力

戰略合作備忘錄自簽署之日起生效，有效期為12個月，經雙方書面同意可延期。

戰略合作備忘錄為雙方合作的框架檔，旨在記錄雙方的合作意向、合作領域、主要工作事項及實施機制。

除戰略合作備忘錄中有關保密、費用分攤、資訊披露及爭議解決等條款具有法律約束力外，戰略合作備忘錄不具法律約束力。

訂立戰略合作備忘錄的原因及裨益

本集團正積極研究並拓展人工智能算力基礎設施、算力技術服務、算力資源運營及相關數字基礎設施業務。

儘管合作專案目前處於前期規劃階段，董事會尚無法可靠估計合作專案對本集團未來收入、盈利、資產、負債及現金流的具體影響，董事會認為，洋口港經濟開發區擁有港口、土地、電力、海上風電、光伏發電、儲能、液化天然氣冷能及產業配套等多種資源條件，可為合作專案奠定堅實基礎並提供有利條件。如得以實施，合作專案預期將有助本集團：

- (i) 建立具備大規模擴展能力的綠色人工智能算力基礎設施平台；
- (ii) 促進本集團逐步由專案投資拓展至算力中心建設、算力資源運營、客戶服務及產業生態協作；
- (iii) 利用綠色能源及冷能資源降低算力中心的長期能源成本，提升其運營競爭力；
- (iv) 對接人工智能、雲服務、高性能計算、科研創新及算力服務海外拓展等方面的潛在需求；及
- (v) 進一步拓寬本集團的收入來源，提升其長期發展潛力。

基於上述原因及裨益，董事會認為，訂立戰略合作備忘錄符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，戰略合作備忘錄僅為載列雙方合作意向的框架檔，原則上不具法律約束力。其並未載明本集團將承擔的任何確定投資金額、收購事項、股權比例或其他具體交易條款。因此，訂立戰略合作備忘錄本身並不構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第14章項下的須予公佈交易。

倘本公司或其任何附屬公司其後就合作專案訂立具法律約束力的最終協議，本公司將根據有關最終協議的具體條款，遵守上市規則項下適用的公告及／或股東批准規定(如適用)。

本公司將於合作專案及戰略合作備忘錄項下擬進行交易的任何重大進展時，根據上市規則刊發進一步公告。

一般事項

戰略合作備忘錄未必會導致訂立任何最終協議，合作專案的全部或任何部分仍須待可行性研究、規劃設計、商業磋商及取得相關政府審批、土地、能源、融資、客戶訂單及其他必要條件後方可落實，且未必會實施或實現。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
張漢傑先生
聯席主席

香港，二零二六年七月二十一日

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、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。