
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

退任及重選退任董事、
建議委任獨立非執行董事、
發行股份及購回股份之一般授權、
續聘核數師、
建議更改公司名稱、
建議修訂現有公司細則及採納新公司細則
及
股東周年大會通告

召開本公司股東周年大會(「股東周年大會」或「大會」)之通告載於本通函第30至36頁。股東周年大會將於2026年8月21日(星期五)上午10時正透過Vistra網上平台(「Vistra電子投票平台」)舉行。

閣下如未能透過Vistra電子投票平台出席股東周年大會，務請盡快(a)按代表委任表格上印列之指示填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(b)透過Vistra電子投票平台(<https://evoting.vistra.com/#/199>)以電子方式提交代表委任表格，惟無論如何須於股東周年大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東周年大會(或其任何續會)、提交問題及投票；在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷。

本通函中，英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

* 僅供識別

2026年7月29日

公司通訊

本通函之中、英文版本現以印刷本及可供取用之格式登載於本公司網站 www.itcproperties.com。

已選擇以印刷本收取本公司公司通訊之股東及非登記股東，如欲更改日後所有公司通訊之選定語言，可隨時提前至少七(7)日以書面通知本公司之香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或電郵至 itcproperties-ecom@vistra.com，或填妥並交回可於本公司網站下載之更改要求表格。

目 錄

	頁碼
釋義	1
股東周年大會之特別安排	4
董事會函件	
1. 緒言	8
2. 退任及重選退任董事	8
3. 建議委任獨立非執行董事	10
4. 發行股份及購回股份之一般授權	10
5. 續聘核數師	12
6. 建議更改公司名稱	12
7. 建議修訂現有公司細則及採納新公司細則	14
8. 暫停辦理股份過戶登記及記錄日期	15
9. 股東周年大會	16
10. 責任聲明	16
11. 推薦意見	17
附錄一 — 重選退任董事之詳情	18
附錄二 — 建議委任之新獨立非執行董事之詳情	22
附錄三 — 購回授權之說明函件	24
附錄四 — 建議修訂現有公司細則	28
股東周年大會通告	29

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」或「大會」	指	本公司將於2026年8月21日(星期五)上午10時正透過Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行之股東周年大會(其通告載於本通函第30至36頁)或其任何續會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之本公司公司細則
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載之企業管治守則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「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公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「控股股東」	指	本公司控股股東(定義見上市規則)
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「企業管治委員會」	指	本公司企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「現有公司細則」	指	於最後實際可行日期有效之本公司現有經修訂及重列公司細則
「一般授權」	指	統稱發行授權及購回授權

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	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
「投資委員會」	指	本公司投資委員會
「發行授權」	指	建議於股東周年大會上授予董事之一般授權，以行使本公司權力配發、發行及處理不超過批准該授權當日已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))20%之股份(包括出售或轉讓任何庫存股份(如有))
「最後實際可行日期」	指	2026年7月20日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新公司細則」	指	載入建議修訂、建議由股東於股東周年大會上批准及採納，並將於建議更改公司名稱生效時生效之本公司經修訂及重列公司細則
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「建議採納新公司細則」	指	建議採納新公司細則
「建議修訂」	指	為反映建議更改公司名稱而對現有公司細則作出之建議修訂

釋 義

「建議更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱由「ITC Properties Group Limited」更改為「ITC Neocloud Group Limited」，並建議採納「德祥新云算力集團有限公司」為本公司之中文第二名稱，以取代僅供識別用途之現有中文名稱「德祥地產集團有限公司」
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「購回授權」	指	建議於股東周年大會上授予董事之一般授權，以行使本公司權力購回最多達批准該授權當日已發行股份總數10%的股份(不包括任何庫存股份(如有))，以供註銷或持作庫存股份
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權」	指	根據本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃授出之購股權
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	本公司主要股東(定義見上市規則)
「收購守則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之香港證券及期貨事務監察委員會頒布之《香港公司收購及合併守則》
「庫存股份」	指	本公司庫存股份(定義見上市規則)
「%」	指	百分比

透過電子設施出席股東周年大會

本公司將使用Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行股東周年大會，讓股東可於任何設有互聯網連線之地點，以便捷而有效率之方式網上參與股東周年大會。使用Vistra電子投票平台參與股東周年大會之股東亦將計入法定人數，並可於股東周年大會上透過手機、平板電腦或電腦使用Vistra電子投票平台投票及以書面形式提交問題。

Vistra電子投票平台容許就決議案「分拆投票」，換言之，股東透過Vistra電子投票平台投票時，毋須就其全部股份以相同方式（「贊成」或「反對」）投票。如屬受委代表／公司代表，其可就其獲委任為受委代表／公司代表所涉及之股份數目投票。透過Vistra電子投票平台作出之投票一經投出，即不可撤回。

Vistra電子投票平台將於2026年8月21日上午9時30分（即股東周年大會開始前約30分鐘）開放予登記股東及非登記股東（登入詳情及安排見下文）登入。股東應預留充足時間登入Vistra電子投票平台以完成相關程序。有關虛擬會議程序，請參閱<https://evoting.vistra.com/#/199>所載網上會議用戶指南。

非登記股東（即其股份透過銀行、經紀或託管商持有，或以其代名人義登記之股東（統稱「中介機構」））可聯絡並指示其中介機構，委任其本人為受委代表或公司代表，以親身出席股東周年大會並於會上投票，同時索取登入資料，以使用Vistra電子投票平台出席股東周年大會並於會上投票。

登記股東之登入資料：有關股東周年大會安排之詳情（包括登入Vistra電子投票平台之資料）載於本公司就股東周年大會向登記股東發出之通知函件（「**股東通知**」）。

非登記股東之登入資料：擬使用Vistra電子投票平台出席股東周年大會並於會上投票之非登記股東，應(1)聯絡並指示其中介機構，委任其本人為受委代表或公司代表出席股東周年大會；及(2)於有關中介機構規定之時限前向其中介機構提供其電郵地址。有關股東周年大會安排之詳情（包括登入Vistra電子投票平台之資料）將由本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司發送至中介機構所提供之非登記股東電郵地址。任何已透過有關中介機構為此提供電郵地址、但於2026年8月20日（星期四）上午10時正前仍未透過電郵收到登入資料之非登記股東，應聯絡本公司之香港股份過戶登記分處尋求協助。如無登入資料，非登記股東將無法使用Vistra電子

股東周年大會之特別安排

投票平台參與及投票。因此，非登記股東應就上述(1)及(2)兩項事宜向其中介機構發出清楚明確之指示。

登記股東及非登記股東務請注意，每組登入資料僅可於一部裝置上使用。亦請妥善保管登入資料，以於股東周年大會上使用，並切勿向任何其他人士披露。本公司及其股份過戶登記處概不就登入資料之傳送或登入資料用於投票或其他用途承擔任何義務或責任。

於股東周年大會上投票

股東周年大會將使用Vistra電子投票系統，以提升點票程序之效率。有關於股東周年大會上網上投票之詳情，股東可瀏覽<https://evoting.vistra.com/#/199>參閱網上會議用戶指南。使用登入資料透過Vistra電子投票平台提交投票，將構成該投票由閣下作為股東投出之確證。

於股東周年大會上提問

使用Vistra電子投票平台出席股東周年大會之股東，可於股東周年大會舉行期間在網上提交與建議決議案有關之問題。本公司將盡力於股東周年大會上處理該等問題，惟以股東周年大會主席全權酌情認為在有關情況下切實可行者為限。

由受委代表投票

本公司鼓勵股東行使其出席股東周年大會並於會上投票之權利。股東毋須親身出席方可行使其股東權利。股東應於股東周年大會前預早提交已填妥之代表委任表格。交回已填妥之表格後，股東仍可依願親身（實體或網上）出席股東周年大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷。

登記股東提交代表委任表格：本通函之印刷版本隨附股東周年大會適用之代表委任表格。代表委任表格亦可於本公司網站(<http://www.itcproperties.com>)、披露易網站(www.hkexnews.hk)及Vistra電子投票平台(<https://evoting.vistra.com/#/199>)查閱及／或下載。提交已填妥代表委任表格之截止時間為2026年8月19日(星期三)上午10時正，或任何續會指定舉行時間不少於48小時前。已填妥之代表委任表格須交回／提交至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或於2026年7月30日(星期四)起至2026年8月19日(星期三)上午10時正止期間透過Vistra電子投票平台以電子方式提交。有關以電子方式提交代表委任表格之詳情(包括登入Vistra電子投票平台之資料)載於股東通知。

股東周年大會之特別安排

如受委代表將於網上出席股東周年大會，登記股東必須於代表委任表格填上受委代表之有效電郵地址(委任股東周年大會主席為代表者除外)。所提供之電郵地址將由卓佳證券登記有限公司用於發送股東周年大會投票之登入資料。因此，登記股東及其受委代表應確保所提供之電郵地址就此用途而言具備適當保安。如未有提供電郵地址，其受委代表將無法網上出席及投票。

非登記股東委任代表：非登記股東應盡快聯絡其中介機構，以就委任代表親身或網上出席股東周年大會尋求協助。

本公司香港股份過戶登記分處之聯絡資料

股東如對股東周年大會有任何查詢，請於辦公時間(星期一至星期五上午9時正至下午5時正，香港公眾假期除外)透過以下方式聯絡本公司之香港股份過戶登記分處：

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：emeeting@vistra.com



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)

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：

石禮謙先生，*GBS, JP*(聯席副主席)

葉瀚華先生

彭銘東先生

陳鎮洪先生

致列位股東

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心30樓

退任及重選退任董事、
建議委任獨立非執行董事、
發行股份及購回股份之一般授權、
續聘核數師、
建議更改公司名稱、
建議修訂現有公司細則及採納新公司細則
及
股東周年大會通告

* 僅供識別

1. 緒言

本通函旨在向股東發出股東周年大會通告，並提供有關將於股東周年大會上提呈之決議案的資料，內容涉及：(i)重選退任董事；(ii)建議委任新獨立非執行董事；(iii)授予董事一般授權；(iv)藉加入本公司根據購回授權所購回之已發行股份總數而擴大發行授權；(v)續聘核數師；(vi)建議更改公司名稱；及(vii)建議修訂及建議採納新公司細則。

2. 退任及重選退任董事

於最後實際可行日期，董事會由十二名董事組成，其中七名為執行董事，即張漢傑先生（「張先生」）、賀學初先生（「賀先生」）、陳國強博士（「陳國強博士」）、陳耀麟先生（「陳耀麟先生」）、羅漢華先生（「羅先生」）、吳堯先生（「吳先生」）及曹新偉先生（「曹先生」）；一名為非執行董事，即周美華女士（「周女士」）；以及四名為獨立非執行董事，即石禮謙先生，*GBS, JP*（「石先生」）、葉瀚華先生（「葉先生」）、彭銘東先生（「彭先生」）及陳鎮洪先生（「陳鎮洪先生」）。

根據公司細則第83(2)條，各自由上屆股東周年大會後獲董事會委任之董事賀先生、吳先生、曹先生及陳鎮洪先生之任期直至股東周年大會為止。此外，根據公司細則第84條及企業管治守則，陳耀麟先生、周女士及石先生須於股東周年大會上輪值退任。

董事會獲周女士通知，彼因擬投放更多時間於其他個人及業務事務，將不會膺選連任，並將自股東周年大會結束時起從董事會退任。董事會亦獲石先生通知，考慮到上市規則第3.13A條，彼在擔任本公司獨立非執行董事約九年後，為支持董事會更新及維持董事會獨立性，將不會膺選連任，並將自股東周年大會結束時起從董事會退任。

自股東周年大會結束時起，周女士將退任非執行董事並不再擔任提名委員會成員，而石先生將退任獨立非執行董事並不再擔任提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會各自之成員。

董事會函件

周女士及石先生已確認，彼等與董事會並無意見分歧，亦無任何有關彼等各自退任之事項須敦請股東或聯交所垂注。

董事會謹此衷心感謝石先生為本公司作出卓越而盡心之服務。憑藉其於房地產及建築業、公職以及上市公司管治方面之豐富經驗，石先生就本集團之策略發展、企業管治、風險監督及董事會繼任向董事會提供寶貴的獨立觀點及實務指導。彼透過董事會及其提名、審核及薪酬委員會作出之貢獻，鞏固了本公司之管治框架，並支持董事會作出知情決策。董事會亦謹此衷心感謝周女士為本公司作出盡心服務及寶貴貢獻。彼曾以執行及非執行職務為本公司服務，其實務見解及對本集團之深入了解，在任期內一直為董事會及管理層提供寶貴指導。董事會謹向石先生及周女士於過去多年之盡心服務及寶貴貢獻致以衷心謝意。

除周女士及石先生因上述理由不膺選連任外，其餘五名退任董事，即賀先生、陳耀麟先生、吳先生、曹先生及陳鎮洪先生均符合資格，並願意於股東周年大會上膺選連任。

於考慮重選退任董事時，提名委員會已考慮董事會及員工多元化政策，並應用提名政策所載之甄選準則，其中包括審閱退任董事於截至2026年3月31日止財政年度及截至最後實際可行日期(如適用)之經驗及專業知識，以及彼等之表現及時間投入。

提名委員會已審閱陳鎮洪先生根據上市規則第3.13條提供之書面獨立性確認書，並認為彼仍屬獨立。經提名委員會推薦，董事會信納陳鎮洪先生具備所需品格、誠信、獨立性及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務；而賀先生、陳耀麟先生、吳先生及曹先生各自均具備所需品格、誠信及經驗，可履行執行董事之職務。董事會認為重選全部五名願膺選連任之退任董事符合本公司及股東之整體利益。

概無退任董事須於提名委員會會議上就其本身之重選及／或獨立性之討論及投票避席，而各退任董事均已於董事會會議上就其本身重選之討論及投票避席。

根據上市規則須予披露之擬於股東周年大會上膺選連任之退任董事之履歷及其他詳情載於本通函附錄一。

3. 建議委任獨立非執行董事

鑑於非執行董事兼提名委員會成員周女士，以及獨立非執行董事、提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會各自之成員石先生將不會膺選連任，並將自股東周年大會結束時起從董事會退任，董事會經提名委員會推薦，建議委任薛萌先生（「薛先生」）及王思晏女士（「王女士」）各自為獨立非執行董事，以填補彼等退任所產生之空缺，自股東周年大會結束時起生效，惟須待股東於股東周年大會上批准。

於評估建議委任時，董事會已收到薛先生及王女士各自根據上市規則第3.13條就其獨立性提供之書面確認。提名委員會已審閱薛先生及王女士各自之資格、經驗及獨立性。經考慮提名委員會之推薦意見及所收到之確認，董事會認為薛先生及王女士各自均屬獨立，並相信彼等各自具備履行獨立非執行董事職務所需之品格、誠信及經驗。

根據上市規則須予披露之建議於股東周年大會上委任為獨立非執行董事之薛先生及王女士之履歷及其他資料，載於本通函附錄二。

4. 發行股份及購回股份之一般授權

於2025年9月3日舉行之本公司股東周年大會上，董事獲授一般授權，授權彼等（其中包括）(i)行使本公司權力配發、發行及處理不超過於2025年9月3日已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））20%之股份（包括出售或轉讓任何庫存股份（如有））；(ii)購回不超過於2025年9月3日已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））10%之股份，以供註銷或持作庫存股份；及(iii)藉加入根據上文(ii)所述購回授權購回之已發行股份總數，擴大發行股份之一般授權。該等一般授權將於股東周年大會結束時屆滿。

本公司將於股東周年大會上提呈普通決議案，以授予董事新一般授權，授權彼等(i)行使本公司權力配發、發行及處理不超過有關決議案通過當日已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））20%之股份（包括出售或轉讓任何庫存股份（如有））（即發行授權）；(ii)購回不超過有關決議案通

董事會函件

過當日已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))10%之股份，以供註銷或持作庫存股份(即購回授權)；及(iii)待於股東周年大會上通過批准一般授權之普通決議案後，藉加入根據購回授權購回之已發行股份總數以擴大發行授權。

於最後實際可行日期，本公司有1,088,638,092股已發行股份，且並無庫存股份。待於股東周年大會上通過批准一般授權之普通決議案，並假設(i)自最後實際可行日期至股東周年大會日期並無進一步發行或購回股份；及(ii)本公司於股東周年大會日期並無任何庫存股份，本公司根據發行授權可處理最多217,727,618股股份，並根據購回授權可購回最多108,863,809股股份。

董事相信，於股東周年大會授出一般授權符合本公司及股東之整體利益。發行授權將賦予董事靈活性，以適時發行新股份，尤其是在進行集資活動或本集團進行須以股份作為對價且需迅速完成之收購交易時。僅當董事相信購回股份將使本公司及股東整體受惠時，方會進行股份購回。考慮到市況迅速轉變，購回授權可賦予董事更大靈活性，以(i)在購回股份將予註銷時提高每股資產淨值及／或每股盈利；(ii)在購回股份將持作庫存股份並於市場上轉售時籌集資金；及(iii)在遵守上市規則、公司細則及百慕達法例規定的情況下，轉讓庫存股份或將庫存股份用作其他用途。

倘一般授權獲股東於股東周年大會上批准，其有效期將持續至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束；
- (ii) 現有公司細則(或新公司細則，視情況而定)或任何適用百慕達法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上撤銷或修訂該授權。

載有上市規則規定就購回授權須予披露之所有資料的說明函件，載於本通函附錄三。

5. 續聘核數師

本公司將於股東周年大會上提呈普通決議案，以批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師，任期由股東周年大會結束起至本公司下屆股東周年大會結束為止，並授權董事會釐定核數師截至2027年3月31日止年度之酬金。建議續聘已由審核委員會審閱，審核委員會建議董事會將續聘事項提交股東於股東周年大會上批准。

截至二零二七年三月三十一日止年度應付予德勤·關黃陳方會計師行之估計年度核數費用預期約介乎港幣4.5百萬元至港幣4.7百萬元（「估計核數費用」）（不包括實付開支）。估計核數費用乃由本公司與德勤·關黃陳方會計師行經審慎考慮及公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）本集團業務營運之規模及複雜程度、預期核數範圍、核數時間表、將調配之專業人員級別及組合以及所需核數師資源、預期核數工作量，以及同類服務之現行市場收費水平。鑒於德勤·關黃陳方會計師行熟悉本集團之財務事宜，董事會認為，續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師，可確保本集團截至二零二七年三月三十一日止年度之核數工作以更具效率之方式進行。經審慎考慮截至最後實際可行日期已知之事實及情況後，估計核數費用被視為公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

估計核數費用乃基於截至二零二七年三月三十一日止財政年度內，本集團之營運、會計政策或監管環境不會出現任何重大變動之假設而釐定。

除上述釐定基準或假設出現重大變動外，最終核數費用預期不會與上文初步披露之估計核數費用有重大偏差。倘出現任何重大變動，本公司將於適當時候作出進一步披露。

6. 建議更改公司名稱

茲提述本公司日期為2026年7月28日之公告，內容有關建議更改公司名稱、建議修訂及建議採納新公司細則（「該公告」）。

誠如該公告所述，董事會建議將本公司英文名稱由「ITC Properties Group Limited」更改為「ITC Neocloud Group Limited」，並採納「德祥新云算力集團有限公司」為本公司之中文第二名稱，以取代尚未向百慕達公司註冊處（「註冊處」）登記且僅供識別用途之現有中文名稱「德祥地產集團有限公司」（「建議更改公司名稱」）。

建議更改公司名稱之理由

本公司為一間投資控股公司，從事物業發展及投資，其他業務包括酒店及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

本公司現有名稱包含「地產」一詞，可能已不能全面反映本集團較廣泛之業務範圍及策略方向，特別是其正持續探索人工智能（「AI」）算力基礎設施及新雲服務領域之商機。建議更改公司名稱旨在為本公司塑造更合適及具前瞻性之企業形象，提升本集團企業形象及市場認知，並使本公司名稱更能配合本集團之長遠業務發展策略。因此，董事會相信，建議新公司名稱符合本公司及股東之整體利益。

儘管物業發展及投資仍為本集團業務組合之一部分，本集團一直積極探索AI算力基礎設施及新雲服務領域之商機，以拓寬本集團之業務基礎及物色潛在新增長動力。

自2025年末以來，本集團已於AI算力基礎設施行業進行多項初步措施，包括招聘專業團隊、收購與AI算力基礎設施相關投資所涉及之土地資產、訂立AI算力技術服務合約、就AI算力基礎設施及互聯網數據中心（「IDC」）服務與行業參與者訂立戰略合作安排，以及就能源負荷安排與算力中心之規劃及發展與地方政府訂立戰略合作備忘錄。董事會認為，該等措施顯示本集團有意並持續致力評估及尋求AI算力基礎設施及新雲行業之合適機會，並於適當時物色潛在新增長動力。

該等措施並非偏離本集團現有業務基礎，而是將其於土地及物業資源、電力及能源協調、項目規劃及工程管理以及資產營運及管理方面累積之經驗及能力，延伸至AI基礎設施及新雲應用。董事會認為，該等能力可支持本集團以審慎及商業上合理之方式評估及尋求該等行業之合適機會。然而，該等措施仍屬籌備及探索性質，概不保證任何該等機會將會落實或成為本集團之主要業務。

建議更改公司名稱不會影響股東之任何權利或本集團之日常業務營運。董事會相信，建議更改公司名稱符合本公司及股東之整體利益。

建議更改公司名稱之條件

建議更改公司名稱須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東周年大會上通過特別決議案，批准建議更改公司名稱；及
- (ii) 就建議更改公司名稱取得百慕達公司註冊處處長批准。

待上述條件達成後，建議更改公司名稱將於註冊處處長以本公司之新英文名稱取代現有英文名稱進行登記，並將新中文第二名稱記入註冊處處長存置之公司登記冊當日起生效。其後，本公司將就建議更改公司名稱向香港公司註冊處辦理所需存檔或登記手續。

建議更改公司名稱之影響

建議更改公司名稱不會影響股東之任何權利或本公司之日常營運或財務狀況。建議更改公司名稱生效後，所有印有本公司現有名稱之現有已發行股票將繼續為股份之有效所有權憑證，並可繼續有效作買賣、結算、登記及交付用途。本公司不會安排免費以現有股票換領印有本公司新名稱之新股票。建議更改公司名稱生效後，其後發出之新股票將以本公司新名稱發行，而股份將以新名稱於聯交所買賣。

此外，待聯交所確認後，本公司證券於聯交所買賣所使用之中英文股份簡稱將於建議更改公司名稱生效後更改。本公司於聯交所之股份代號「199」將維持不變。

7. 建議修訂現有公司細則及採納新公司細則

董事會建議修訂現有公司細則，以反映建議更改公司名稱。董事會亦建議於股東周年大會上提呈特別決議案，以供股東批准及採納納入建議修訂之新公司細則。

建議修訂及建議採納新公司細則須待股東於股東周年大會上通過特別決議案後，並於建議更改公司名稱生效時生效。

建議修訂詳情

建議修訂旨在透過將公司細則內所有「ITC Properties Group Limited」之提述替換為「ITC Neocloud Group Limited」，以反映建議更改公司名稱。有關詳情，請參閱本通函附錄四。

建議採納新公司細則之影響

本公司之香港法律顧問已確認，建議修訂符合上市規則之規定，而本公司之百慕達法律顧問已確認，建議修訂並無違反百慕達適用法例。本公司確認，建議修訂並無任何異常之處。

一般事項

由於概無股東於建議更改公司名稱、建議修訂或建議採納新公司細則中擁有重大權益，故概無股東須就批准建議更改公司名稱、建議修訂或建議採納新公司細則之決議案放棄投票。

本公司將於適當時候另行刊發公告，以告知股東股東周年大會結果、建議更改公司名稱、建議修訂及建議採納新公司細則之生效日期、本公司之新股份簡稱及其他相關資料。

8. 暫停辦理股份過戶登記及記錄日期

為確定股東(庫存股份持有人(如有)除外)出席股東周年大會及投票之資格，本公司將於2026年8月18日(星期二)至2026年8月21日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間概不辦理股份過戶，而記錄日期為2026年8月21日(星期五)。為符合資格出席股東周年大會及投票，股東須將所有過戶文件連同有關股票不遲於下頁所述時間送交本公司之香港股份過戶登記分處辦理登記。所有過戶文件連同有關股票須不遲於2026年8月17日(星期一)下午4時30分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

9. 股東周年大會

股東周年大會將於2026年8月21日(星期五)上午10時正透過Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行。

召開股東周年大會之通告載於本通函第30至36頁。於股東周年大會上，本公司將提呈決議案以批准(其中包括)重選退任董事、建議委任新獨立非執行董事、續聘核數師、授出一般授權、藉加入根據購回授權購回之已發行股份總數以擴大發行授權、建議更改公司名稱，以及建議修訂及建議採納新公司細則。

本通函隨附供股東於股東周年大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東周年大會，務請盡快(a)按代表委任表格上印列之指示填妥並交回股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址如上所述)；或(b)透過Vistra電子投票平台(<https://evoting.vistra.com/#/199>)以電子方式提交代表委任表格，惟無論如何須於股東周年大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東周年大會或其任何續會、提交問題及投票；在此情況下，代表委任文據將被視作已撤銷。

根據上市規則及公司細則，除純屬程序或行政事宜外，股東於股東大會上之任何表決均須以按股數投票方式進行。因此，股東周年大會主席將就股東周年大會上提呈之所有決議案以按股數投票方式進行表決。本公司將於股東周年大會後按上市規則規定之方式刊發投票結果公告。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須根據上市規則及／或公司細則就股東周年大會上提呈之任何決議案放棄投票。

10. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

11. 推薦意見

董事認為，建議重選退任董事、建議委任新獨立非執行董事、續聘核數師、授出一般授權、藉加入根據購回授權購回之已發行股份總數以擴大發行授權、建議更改公司名稱，以及建議修訂及建議採納新公司細則，均符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東周年大會上提呈之所有決議案。

此 致

列位股東 台照

代表
德祥地產集團有限公司
聯席主席
張漢傑

2026年7月29日

擬於股東周年大會上膺選連任之退任董事之履歷及其他詳情載列如下：

執行董事

賀學初先生，63歲，自2026年7月15日起加入本公司擔任執行董事兼聯席主席。彼亦自同日起獲委任為薪酬委員會、投資委員會及企業管治委員會各自之成員。賀先生於1983年畢業於中華人民共和國(「中國」)安徽財經大學(前稱安徽財貿學院*)。此後至1997年，彼先後任職於中華人民共和國國內貿易部及華潤(集團)有限公司。於2002年至2005年期間，賀先生擔任吉利汽車控股有限公司(股份代號：175)之執行董事兼董事會主席。彼亦於2007年至2024年擔任洪橋集團有限公司(股份代號：8137)之執行董事兼董事會主席。賀先生於互聯網資訊科技、房地產、出版、工業製造及採礦等領域作出廣泛投資，並於企業管治及財務管理方面累積逾30年經驗。彼主要負責本集團之策略規劃及定位。

於最後實際可行日期，賀先生概無於任何股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，亦與任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，彼(i)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務；(ii)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；及(iii)並無任何其他主要任命或專業資格。

賀先生之董事任期並無建議固定年期。賀先生有權收取每年600,000港元之董事袍金，乃董事會經考慮現行市況、彼之職務及責任以及處理本集團事務所投入之時間後釐定。

陳耀麟先生，42歲，於2010年3月加入本公司擔任執行董事，並為本集團多間成員公司之董事。彼亦為投資委員會成員。彼畢業於美國杜克大學三一文理學院，持有政治學－國際關係文學士學位。陳耀麟先生曾任職於高盛集團有限公司之投資銀行部。彼現為Burcon NutraScience Corporation之董事，該公司之已發行股份於多倫多證券交易所及法蘭克福證券交易所上市。陳耀麟先生為主要股東執行董事兼聯席副主席陳國強博士與主要股東吳婉蘭女士之兒子。

於最後實際可行日期，陳耀麟先生於4,075,781股股份中擁有個人權益，佔已發行股份總數約0.37%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，彼(i)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；(ii)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務，亦無任何其他主要任命或專業資格；(iii)除上文披露之股份權益外，並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何其他權益；及(iv)除上文所披露者外，與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

陳耀麟先生之董事任期並無建議固定年期。陳耀麟先生有權收取每年10,000港元之董事袍金、每年2,640,000港元之基本薪金及酌情花紅，乃薪酬委員會及／或董事會參考現行市況、彼之職務及責任、處理本集團事務所投入之時間及／或其表現後釐定及批准。

吳堯先生，58歲，自2026年1月20日起加入本公司擔任執行董事。彼為投資委員會及企業管治委員會各自之成員，亦為本集團若干成員公司之董事。吳先生於1989年畢業於西安交通大學，取得技術經濟學士學位，並於1991年取得上海理工大學系統工程研究生學位。吳先生於零售營運、商業房地產開發及產業投融资管理方面擁有逾30年經驗。於1991年至2002年，吳先生任職於多間大型零售企業。於2003年至2014年，吳先生於多間主要房地產公司出任高級管理職務，包括鑫苑置業有限公司(於紐約證券交易所上市，股份代號：XIN)及陽光新業地產股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代號：000608)。期內，彼領導於中國內地十多個城市開發逾30個商業房地產項目，管理總建築面積超過二百萬平方米。自2014年起，吳先生專注於零售業之天使投資、房地產開發基金投資，以及大健康產業之產業投資。

於最後實際可行日期，吳先生概無於任何股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，亦與任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，彼(i)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務；(ii)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；及(iii)並無任何其他主要任命或專業資格。

吳先生之董事任期並無建議固定年期。吳先生有權收取每年120,000港元之董事袍金，乃董事會經考慮現行市況、彼之職務及責任以及處理本集團事務所投入之時間後釐定。

曹新偉先生，53歲，自2026年5月15日起加入本公司擔任執行董事。彼為投資委員會及環境、社會及管治委員會各自之成員，並須待香港入境事務處向曹先生發出工作簽證許可後，方獲委任為本公司全資附屬公司ITC Strategic Management Limited之總經理。曹先生於2005年6月取得斯特靈大學出版研究碩士學位，並於1994年7月取得華北電力大學(前稱華北電力學院)工程學學士學位。彼於2004年12月獲中國高級電氣工程師資格。

曹先生現為北京啟源信達科技發展有限公司(其主要業務為營運互聯網數據中心)之董事會主席。彼於2011年至2023年擔任朝亞控股中國區主席。在此之前，曹先生於中國電力行業擁有豐富經驗，並曾任職於麥克唐納及國家電網有限公司。

於最後實際可行日期，曹先生概無於任何股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，亦與任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，彼(i)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務；(ii)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；及(iii)並無任何其他主要任命或專業資格。

曹先生之董事任期並無建議固定年期。曹先生有權收取每年120,000港元之董事袍金。此外，根據彼與ITC Strategic Management Limited訂立之僱傭合約，曹先生有權收取每年1,530,000港元之酬金。該酬金乃經考慮現行市況、彼之職務及責任以及處理本集團事務所投入之時間後釐定。

獨立非執行董事

陳鎮洪先生，62歲，獲委任為本公司獨立非執行董事，自2025年11月26日起生效。彼亦獲委任為本公司環境、社會及管治委員會之成員。陳先生持有香港大學文學士學位及英國曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。彼具備美國特許財務分析師會員資格。陳先生於私募股權管理方面擁有逾30年的經驗。彼自2024年8月起為香港海闊天空創投的投資合夥人，並於2023年10月至2024

年7月為合夥人。於1991年至2021年，彼曾任職於多間私募股權投資公司，包括HSBC Private Equity Management Limited、Suez Asia Holdings (Hong Kong) Limited、JAFCO Investment (Asia Pacific) Ltd、Spring Capital Asia, Limited及新盟資本香港有限公司。陳先生現為嘉泓物流國際控股有限公司(一間於香港上市的公司，股份代號：2130)及IceCure Medical Ltd.(一間於美國上市的公司)之獨立非執行董事。彼於2022年6月至2024年8月為Santech Holdings Limited(一間於美國上市的公司)之獨立非執行董事，並於2019年2月至2023年1月為Memories Group Limited(一間曾於新加坡上市的公司)之非執行董事。

陳先生現為證券及期貨事務監察委員會非執行董事，以及香港創業及私募投資協會司庫兼執行董事。彼亦為中國人民政治協商會議成都市第十六屆委員會委員。陳先生曾任聯交所主板及GEM上市委員會及上市覆核委員會成員。

於最後實際可行日期，陳先生概無於任何股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，亦與任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，彼(i)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務；(ii)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；及(iii)並無任何其他主要任命或專業資格。

陳先生之董事任期並無建議固定年期。陳先生有權收取每年300,000港元之董事袍金，乃董事會經考慮現行市況、彼之職務及責任以及處理本集團事務所投入之時間後釐定。陳先生已確認，彼符合上市規則第3.13(1)至(8)條所載各項獨立性準則，過往或現時概無於本集團業務中擁有財務或其他權益，亦與本公司任何核心關連人士概無關連，且概無其他可能影響其獨立性之因素。

除上文所披露者外，就重選上述退任董事而言，概無任何其他事項須敦請股東垂注，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定予以披露。

薛萌先生，43歲，自2013年起任職於聯合利華中國，現為聯合利華高端美妝中國財務規劃及分析總監。彼分別於2006年及2010年取得上海理工大學會計學學士學位及應用經濟學碩士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員。

於最後實際可行日期，薛先生概無於任何股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，亦與任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

薛先生之董事任期並無建議固定年期。根據公司細則及企業管治守則之相關守則條文，薛先生任期直至本公司下屆股東周年大會為止，並合資格於該大會上膺選連任，其後須至少每三年一次於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。待股東於股東周年大會批准委任薛先生為獨立非執行董事後，彼亦獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員，自其獲委任起生效。薛先生將有權收取每年120,000港元之董事袍金，乃董事會經考慮現行市況、彼之職務及責任以及處理本集團事務所投入之時間後釐定。

除上文所披露者外，薛先生已確認，於最後實際可行日期，彼(i)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何其他董事職務；(ii)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；及(iii)並無任何其他主要任命或專業資格。

薛先生已確認：(i)彼符合上市規則第3.13(1)至(8)條所載各項獨立性準則；(ii)過往或現時概無於本集團業務中擁有財務或其他權益，亦與本公司任何核心關連人士概無關連；及(iii)概無其他可能於其獲委任時影響其獨立性之因素。

王思晏女士(曾用名：王思燕)，31歲，自2020年5月起於北京逸峰律師事務所執業。彼於2017年畢業於長春工程學院，取得計算機科學與技術學士學位，並於2020年取得中國法律職業資格證書。

於最後實際可行日期，王女士概無於任何股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，亦與任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

王女士之董事任期並無建議固定年期。根據公司細則及企業管治守則之相關守則條文，王女士任期直至本公司下屆股東周年大會為止，並合資格於該大會上膺選連任，其後須至少每三年一次於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。待股東於股東周年大會批准委任王女士為獨立非執行董事後，彼亦獲委任為本公司審核委員會、企業管治委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會各自之成員，自其獲委任起生效。王女士將有權收取每年300,000港元之董事袍金，乃董事會經考慮現行市況、彼之職務及責任以及處理本集團事務所投入之時間後釐定。

除上文所披露者外，王女士已確認，於最後實際可行日期，彼(i)於最後實際可行日期前三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何其他董事職務；(ii)並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位；及(iii)並無任何其他主要任命或專業資格。

王女士亦已確認：(i)彼符合上市規則第3.13(1)至(8)條所載各項獨立性準則；(ii)過往或現時概無於本集團業務中擁有財務或其他權益，亦與本公司任何核心關連人士概無關連；及(iii)概無其他可能於其獲委任時影響其獨立性之因素。

除上文所披露者外，就建議委任薛先生及王女士為獨立非執行董事而言，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定予以披露，亦無任何其他事項須敦請股東垂注。

本附錄為上市規則第10.06條規定之說明函件，旨在向股東提供有關購回授權之所需資料。

1. 股東批准

上市規則准許以聯交所作為第一上市地之公司於聯交所購回其股份，惟建議購回之股份必須繳足，並且所有股份購回必須事先經股東透過普通決議案以授予該公司董事特定批准或一般授權以進行有關購回之方式批准。

2. 行使購回授權

於最後實際可行日期，本公司有1,088,638,092股已發行股份，且並無庫存股份。待於股東周年大會上通過批准購回授權之普通決議案，並假設(i)自最後實際可行日期至股東周年大會日期並無進一步發行或購回股份；及(ii)本公司於股東周年大會日期並無任何庫存股份，本公司根據購回授權可購回最多108,863,809股股份，佔有關決議案通過當日已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))10%。

3. 購回之理由

董事相信，股東授予董事可於市場購回股份以註銷或持作庫存之一般授權乃符合本公司及股東整體利益。視乎當時市況及資金安排，購回股份以註銷可提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利。購回股份以庫存方式持有並在市場上按市場價格轉售可為本公司籌集資金，或可根據上市規則、公司細則及百慕達法律的規定，轉讓或用於其他目的。

4. 購回之資金

購回股份之資金為依照本公司組織章程大綱、公司細則、上市規則及百慕達適用法例所規定可合法用作此用途之資金。按百慕達法例規定，購回股份只可動用所購回股份之繳入股本或可作為股息或分派之本公司資金或就此發行新股份所得之款項進行。購回應付款項超出將購回股份

面值之任何數額，須以本公司可作為股息或分派之資金或購回股份前本公司之股份溢價賬撥付。預期根據購回授權進行購回股份所需資金將源自該等來源。

與本公司於2026年3月31日(本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)之財政狀況比較，倘於建議購回期間全面行使購回授權，購回股份可能對本公司之營運資金及資本負債狀況構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權將會對董事不時認為適合本公司之營運資金需要或資本負債水平造成重大不利影響，董事將不會建議行使該購回授權。

5. 董事、緊密聯繫人及核心關連人士

董事或(經作出一切合理查詢後就彼等所深知)其各自之任何緊密聯繫人目前概無意在購回授權獲股東批准後向本公司出售股份。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示其目前有意向本公司出售股份，或承諾不會在購回授權獲股東批准後向本公司出售股份。

6. 本公司購回股份

於最後實際可行日期前六(6)個月內，本公司並無在聯交所或以其他方式購回任何股份。

7. 收購守則之影響

倘董事根據購回授權行使本公司權力購回股份，導致某股東於本公司投票權所佔之權益比例增加，則就收購守則規則26及32而言，有關增加將被視為收購投票權。因此，一名股東或一組一致行動之股東可視乎股東權益增加之幅度而取得或鞏固本公司控制權，並須根據收購守則規則26及32提出強制要約。

於最後實際可行日期，陳國強博士實益擁有71,341,814股已發行股份、透過其控制之法團於8,714,279股已發行股份中擁有權益，並被視為於其配偶吳婉蘭女士所持有之261,172,919股已發行股份中擁有權益(統稱「該等權益」)，合共佔已發行股份總數約31.34%。倘全面行使購回授權(假設該等權益自最後實際可行日期起維持不變)，陳國強博士於本公司之權益將增至已發行股

份總數約34.82%。因此，全面行使購回授權可能導致陳國強博士須根據收購守則規則26及32提出強制全面要約。董事目前無意行使購回授權至會引致該強制要約責任之程度。

8. 股份價格

於最後實際可行日期前十二個月各月，股份在聯交所錄得之最高及最低成交價如下：

	股價	
	最高 港元	最低 港元
2025年		
7月	0.225	0.204
8月	0.22	0.193
9月	0.227	0.203
10月	0.75	0.219
11月	1.48	0.45
12月	1.15	0.86
2026年		
1月	1.76	1.0
2月	1.18	0.89
3月	1.19	0.89
4月	1.04	0.88
5月	2.53	0.89
6月	2.92	1.94
7月(直至及包括最後實際可行日期)	2.74	1.96

9. 一般事項

董事將遵守公司細則、上市規則及百慕達適用法例根據購回授權行使本公司一切權力以購回股份。

本公司目前擬於購回股份交收後註銷所購回股份。然而，視乎當時市況及資金安排，購回股份可能由本公司持作庫存股份並於市場上轉售以為本公司籌集資金，或可能根據上市規則、公司細則及百慕達適用法例之規定轉讓或用作其他用途。

倘任何庫存股份存放於中央結算系統以待轉售，本公司將採取適當措施，以確保其不會行使任何股東權利或收取根據適用法例本應暫停的任何權益(倘該等股份以本公司自身名義登記)。

該等措施可能包括(i)本公司不會向香港中央結算有限公司發出任何指示於本公司股東大會上投票；及(ii)就股息或分派而言，本公司將從中央結算系統提取庫存股份，並於有關記錄日期前將庫存股份重新以本公司名義登記或註銷(視情況而定)。

本附錄所載之說明函件或購回授權項下之建議股份購回概無任何異常之處。

以下為因建議更改公司名稱而對現有公司細則作出之建議修訂。除另有指明外，本附錄所述條款、段落及公司細則編號均指現有公司細則之條款、段落及公司細則編號。

現有公司細則	建議修訂
封面	封面
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED	ITC PROPERTIES GROUP LIMITED <u>ITC NEOCLOUD GROUP LIMITED</u>
釋義	釋義
「本公司」 ITC Properties Group Limited	「本公司」 ITC Properties Group Limited <u>ITC Neocloud Group Limited</u>



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)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)將於2026年8月21日(星期五)上午10時正透過
Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行股東周年大會(「大會」)，以處理下列事項：

1. 接納及省覽本公司截至2026年3月31日止年度之經審核綜合財務報表連同董事會報告書及核數師報告書。
2. (A) 以獨立決議案方式重選以下各本公司退任董事(「董事」)為董事：
 - (i) 重選賀學初先生為執行董事；
 - (ii) 重選陳耀麟先生為執行董事；
 - (iii) 重選吳堯先生為執行董事；
 - (iv) 重選曹新偉先生為執行董事；及
 - (v) 重選陳鎮洪先生為獨立非執行董事；

(B) 委任薛萌先生為獨立非執行董事；

(C) 委任王思晏女士為獨立非執行董事；及

(D) 授權董事會釐定董事來年之酬金。
3. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。

* 僅供識別

股東周年大會通告

4. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

(A) 「動議：

- (i) 在遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之現行規定及本決議案第(iii)分段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值0.01港元之股份（包括出售或轉讓本公司任何庫存股份（如有）），以及作出或授出可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括認股權證、可轉換為本公司股份之債券及債權證），惟須受所有適用法例及本公司經不時修訂、補充或以其他方式修改之公司細則（「**公司細則**」）所規限並按照該等法例及公司細則進行；
- (ii) 本決議案第(i)分段之批准授權董事於有關期間作出或授出可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括認股權證、可轉換為本公司股份之債券及債權證）；
- (iii) 除(a)供股（定義見下文）；或(b)根據本公司當時採納之任何購股權計劃或類似安排授出或發行本公司股份或可收購本公司股份之權利而發行本公司股份；或(c)根據可轉換為本公司股份之任何證券之條款行使認購權或換股權而發行本公司股份；或(d)根據本公司不時之公司細則以任何以股代息或類似安排發行本公司股份外，董事根據本決議案第(i)及(ii)分段之批准所配發、發行或處理，或有條件或無條件同意配發、發行或處理（不論是否根據購股權或其他方式）之本公司股份總數，以及所出售及／或轉讓或有條件或無條件同意出售及／或轉讓之本公司庫存股份，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））之20%，而上述批准須受此數額限制；及

股東周年大會通告

(iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日起至以下最早發生者為止之期間：

- (a) 本公司下屆股東周年大會結束；
- (b) 本公司公司細則或任何適用百慕達法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿；或
- (c) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力。

「供股」指董事於指定記錄日期向名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時於該日持有該等股份之比例，於董事指定期間內提呈發售本公司股份（惟董事可就零碎股權，或考慮對本公司適用之任何地區法例之任何限制或責任，或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，作出彼等認為必要或權宜之豁免或其他安排）。」

(B) 「動議：

- (i) 在本決議案第(iii)分段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司或本公司股份可能上市並獲香港證券及期貨事務監察委員會與香港聯合交易所有限公司就此認可之任何其他證券交易所購回本公司已發行股份，惟須受所有適用法例、本公司公司細則及經不時修訂之香港聯合交易所有限公司證券上市規則或任何其他證券交易所之規定所規限並按照該等法例、公司細則及規定進行；
- (ii) 本決議案第(i)分段之批准為授予董事之任何其他授權以外之額外授權，並授權董事於有關期間代表本公司促使本公司按董事釐定之價格購回其股份；

股東周年大會通告

(iii) 董事根據本決議案第(i)及(ii)分段之批准獲授權購回之本公司股份總數，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))之10%，而上述批准須受此數額限制；及

(iv) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指由本決議案通過當日起至以下最早發生者為止之期間：

(a) 本公司下屆股東周年大會結束；

(b) 本公司公司細則或任何適用百慕達法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿；或

(c) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力。」

(C) 「**動議**待召開大會之通告所載第4(A)及4(B)項決議案獲通過後，將本公司根據及按照上文第4(B)項決議案授予董事之權力所購回之本公司已發行股份數目，加入董事根據及按照召開大會之通告所載第4(A)項決議案可能配發、發行或處理或有條件或無條件同意配發、發行及處理(包括出售或轉讓本公司庫存中之任何庫存股份(如有))之股份數目(不包括本公司庫存股份(如有))。」

特別決議案

5. 「**動議**待取得百慕達公司註冊處處長批准後，將本公司英文名稱由「ITC Properties Group Limited」更改為「ITC Neocloud Group Limited」，並採納「德祥新云算力集團有限公司」為本公司之中文第二名稱，以取代僅供識別用途之現有中文名稱「德祥地產集團有限公司」(「**建議更改公司名稱**」)；並授權任何一名董事及／或高級人員作出一切有關行動及事情、簽立有關文件及採取其認為就實施及落實建議更改公司名稱屬

股東周年大會通告

必要、適宜或權宜之有關步驟(包括在適當情況下加蓋印章)，以及授權本公司任何一名董事及／或高級人員及／或Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited代表本公司辦理任何所需登記及／或存檔。」

6. 「動議待(i)上文第5項特別決議案獲通過及(ii)建議更改公司名稱生效後：

- (a) 批准本公司現有經修訂及重列公司細則(「**現有公司細則**」)之建議修訂(詳情載於本公司日期為2026年7月29日之通函附錄四)(「**建議修訂**」)；
- (b) 批准及採納載入建議修訂之本公司經修訂及重列公司細則(「**新公司細則**」)(其副本已提呈大會並標示「A」字樣及由大會主席簡簽以資識別)，以取代及摒除現有公司細則，有關採納將於建議更改公司名稱生效時生效；及
- (c) 授權本公司任何一名董事及／或高級人員及／或Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited作出一切有關行動及事情、簽立及交付一切有關文件、契據及文據，以及代表本公司作出其認為就實施及落實建議修訂及採納新公司細則而言屬必要、適宜或權宜之一切安排，包括但不限於代表本公司於百慕達辦理任何所需登記及／或存檔。」

承董事會命
德祥地產集團有限公司
聯席主席
張漢傑

香港，2026年7月29日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及本公司公司細則，上述各項決議案將於大會上以按股數投票方式進行表決。

股東周年大會通告

2. 大會將以虛擬會議形式舉行。登記股東有權使用本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以郵遞方式提供之個人化登入資料及存取碼，透過Vistra電子投票平台網上出席大會。透過Vistra電子投票平台出席大會之登記股東將可於網上投票及提交問題。就其股份由銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司持有而擬網上出席大會之非登記股東而言，彼等應向其銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)諮詢所需安排；於透過上述機構收到要求後，個人化登入資料及存取碼將發送予彼等。本公司任何持有兩股或以上本公司股份(「股份」)之股東可委任一名以上代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表屬個人之本公司股東或屬法團之本公司股東之一名或多名受委代表，有權代表其所代表之本公司股東行使該本公司股東可行使之相同權力。
3. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之受權人簽署；如委任人為法團，則須加蓋法團印鑑，或由高級人員、受權人或獲授權簽署文據之其他人士簽署。如代表委任文據聲稱由法團高級人員代表法團簽署，除非出現相反情況，否則假設該高級人員已獲正式授權代表法團簽署該代表委任文據，毋須另行提供證據。
4. 委任代表之文據及(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何於大會或其任何續會(文據所列人士擬於會上投票)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；否則，代表委任文據將不被視為有效。
5. 除實體提交代表委任表格外，登記股東亦可選擇於2026年7月30日(星期四)起至2026年8月19日(星期三)上午10時正止期間透過Vistra電子投票平台(<https://evoting.vistra.com/#/199>)以電子方式提交其代表委任。有關以電子方式提交代表委任表格之詳情(包括登入Vistra電子投票平台之資料)載於本公司日期為2026年7月29日向登記股東發出之通知函件。
6. 填妥及交回委任代表文據後，本公司股東仍可出席大會或其任何續會或有關按股數投票表決、提交問題及投票；在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷。
7. 倘任何股份由聯名持有人持有，則任何一名聯名持有人均可就該股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名持有人出席大會，則僅接納排名較先且作出投票之持有人(不論親身或委派代表)之投票，而不接納其他聯名持有人之投票；就此而言，排名先後按聯名持有人就有關聯名持股於本公司股東名冊之排名次序釐定。
8. 為確定股東(本公司庫存股份持有人(如有)除外)出席大會、提交問題及投票之資格，本公司將於2026年8月18日(星期二)至2026年8月21日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間概不辦理股份過戶，而記錄日期為2026年8月21日(星期五)。為符合資格出席大會、提交問題及投票，本公司股東須將所有過戶文件連同有關股票不遲於2026年8月17日(星期一)下午4時30分送交本公司之香港股份過戶登記及轉讓分處卓佳證券登記有限公司(地址如上所述)辦理登記。

股東周年大會通告

於本通告日期，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：

石禮謙先生，*GBS, JP*(聯席副主席)、葉瀚華先生、彭銘東先生、陳鎮洪先生

本通告之中，英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。