

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)

有關  
根據一般授權  
向認購方發行新股份之  
補充公佈

茲提述德祥地產集團有限公司日期為2025年11月25日之公佈(「該公佈」)，內容有關根據一般授權向認購方發行新股份。除另有界定外，本公佈所用之詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

所得款項用途之補充資料

誠如該公佈所述，本公司擬將認購事項之所得款項淨額約港幣20,630,000元用於支持本集團轉型為技術型房地產平台。詳情如下：

| 所得款項用途         | 說明   | 預算           | 預期時間表             |
|----------------|--|--------------|-------------------|
| 項目管理及人才        | 招聘、培訓及管治   | 港幣6,000,000元 | 2025年第四季至2026年第四季 |
| 技術型數碼基礎設施及系統架構 | 開發整合式數碼基礎設施及系統架構，涵蓋數據標準化、資產生命週期數碼化、安全雲端及網絡安全框架，並為未來與授權數碼資產或代幣化平台的連接奠定可擴展基礎 | 港幣8,000,000元 | 2025年第四季至2026年第二季 |
| 專業費用           | 法律、合規、數據保護及監管諮詢  | 港幣6,630,000元 | 2025年第四季至2026年第二季 |

\* 僅供識別

誠如該公佈所述，本公司計劃拓展與全球領先的Web3機構的策略性合作（「擬定發展」）。委聘外部技術供應商以承辦擬定發展項目之若干組成部分為長期安排。為確保業務順利發展，本集團將繼續保留作為(i)資產提供者，及(ii)相關系統及數據的內部擁有人的基本職能責任。策略性強化需要傳統資產管理及創新技術方面的能力，因此內部能力建設是必要的。

「項目管理及人才」一項之開支為支援本集團履行核心職責所需，當中包括：

- (i) 資產提供者責任
  - (a) 內部員工必須驗證物業數據、法律文件、租賃資訊、估值輸入及生命週期記錄；及
  - (b) 於向供應商或持牌合作夥伴提供數據前，必須於內部完成驗證。
- (ii) 項目管理及管治
  - (a) 內部團隊協調各業務單位、供應商及獲持牌合作夥伴之間的工作流程；及
  - (b) 本集團負責監督實施質量、管治及系統完整性。
- (iii) 合規分離
  - (a) 內部員工確保所有內部活動維持於非受規管範圍內；及
  - (b) 僱員必須了解非受規管內部職能與持牌合作夥伴所進行的受規管活動之間的區別。
- (iv) 運作連續性
  - (a) 系統的長期運作、維護及數據更新將由內部處理；及
  - (b) 訓練可確保本集團維持系統擁有權，而不會過度依賴外部合作夥伴。

同時，本集團將聘請外部服務供應商，負責(i)區塊鏈兼容系統架構與工程；(ii)網絡安全框架；(iii)雲端基礎設施部署；(iv)系統整合；及(v)所有受規管活動(如有)，並由持牌合作夥伴獨立進行。該等職能本質上屬於技術性或持牌性質，因此適合外判。

所有開支僅涉及本集團現有房地產業務的非受規管、技術型提升項目，詳情如下。

| 非受規管範圍      | 目的／角色               | 相關方          |
|-------------|---------------------|--------------|
| 系統設計及資產數據架構 | 準備標準化資產數據、生命週期資訊及文件 | 集團及技術供應商     |
| 內部數碼基礎設施    | 建立支援資產管治及工作流程的系統    | 集團監督下的技術供應商  |
| 區塊鏈兼容數據層    | 建立可與獲授權平台對接的元數據及記錄  | 由本集團監督的技術供應商 |
| 網絡安全與雲端配置   | 保護內部數據和託管系統         | 雲端及網絡安全供應商   |
| 內部管治及項目監督   | 統籌、風險管理及合規分離        | 集團員工         |

該等活動不涉及任何受規管職能，例如買賣、提供意見、安排、管理或提供金融產品。

受規管業務將由持牌合作夥伴獨自執行，詳情如下。

| 受規管範圍        | 活動          | 獲授權方   |
|--------------|-------------|--------|
| 任何RWA／數碼資產發行 | 產品架構及發行     | 持牌合作夥伴 |
| 向投資者分派       | 產品配售或分銷     | 持牌合作夥伴 |
| 資產管理         | 全權委託／投資組合管理 | 持牌合作夥伴 |
| 交易或經紀        | 交易或中介職能     | 持牌合作夥伴 |
| 託管           | 數碼資產持有      | 持牌託管人  |

本集團僅作為資產提供者，並無從事任何受規管活動。

本公司重申，其僅作為資產提供者，將不會從事任何受規管活動。任何可能須根據證券及期貨條例領取牌照的活動，將由持牌合作夥伴進行。本公司將委聘法律顧問提供法律及監管方面的監督。

用於選擇性收購及投資的港幣17,190,000元撥款，旨在提升業務營運能力，且該等收購或投資專注於本公司的核心業務，可與本集團的業務升級產生協同效應，特別是該等能增強長期營運穩健性及多元化的項目。

該等投資旨在加強本集團在以下方面的能力：

- (i) 用於資產完整性、驗證及來源的區塊鏈基礎設施；
- (ii) 人工智能驅動的分析及自動化技術；
- (iii) 數碼數據架構工具；及
- (iv) 其他可提升業務韌性、資本效率或逆週期風險的行業。

該等領域與本集團現有業務相輔相成，同時擴大本集團分散風險的能力。

該等潛在投資是提升能力及增強韌性的機會，與本集團的業務升級策略相輔相成。此外，透過該等投資收購的若干資產或項目，於符合商業可行性及監管合規性的前提下，可構成未來與持牌機構就潛在的RWA相關結構或發行進行合作的一部分，所有受規管活動均由持牌合作夥伴獨自進行。

約港幣17,190,000元將用於策略性夥伴關係及地域擴張，以支持建立跨行業及跨區域的策略性夥伴關係，鞏固本集團的全球定位並提升其業務升級舉措。

合作重點將包括：

- (i) 下一代資產基礎設施生態系統；
- (ii) 金融、科技及產業的跨行業聯盟；及
- (iii) 國際資本市場及創新樞紐。

該等舉措補充了本集團現有的業務，同時擴大了多個行業的合作夥伴渠道。

## 擬定發展業務計劃之補充資料

關於擬定發展，本公司謹此提供以下補充詳情：

擬定發展聚焦於以下領域：

- (i) 房地產資產的數碼呈現與數據標準化；
- (ii) 建立不可變的生命週期審核追蹤；
- (iii) 透過技術型投資者介面提升透明度；及
- (iv) 建立能夠與第三方營運的授權平台(非受規管)對接的代幣化內部架構。

本集團將不會進行任何虛擬資產發行、交易、經紀、交易所營運或託管活動。任何與數碼資產有關的受規管活動(如適用)將由獲證監會發牌的合作夥伴進行。

實施的預期時間表如下：

| 階段   | 計劃詳情              | 預期時間表             |
|------|-------------------|-------------------|
| 第一階段 | 系統設計、數據標準化及供應商整合  | 2025年第四季至2026年第二季 |
| 第二階段 | 對選定資產進行內部測試及試點發佈  | 2025年第四季至2026年第三季 |
| 第三階段 | 按業務需求逐步擴展並與授權平台連接 | 2026年起            |

擬定發展所需的專業人才將包括系統架構師、網絡安全專家、數據分析師以及法律及合規專業人士。擬定發展亦將涉及第三方開發商、雲端服務供應商及網絡安全供應商的參與。

### 內外部各方的參與，及彼等的角色及職能

| 參與方             | 角色    | 功能                         |
|-----------------|-------|----------------------------|
| 內部 — 資產團隊       | 資產提供者 | 提供經核實的房地產數據、文件、估值歷史記錄及租賃記錄 |
| 內部 — 項目管理團隊     | 管治與協調 | 監督工作流程、供應商管理及進度監控          |
| 內部 — 合規／法律團隊    | 監管分離  | 確保非受規管活動與受規管活動之間有清晰界線      |
| 外部 — 技術供應商      | 系統開發  | 建立區塊鏈兼容的架構、數據層及整合工具        |
| 外部 — 雲端及網絡安全供應商 | 基礎設施  | 提供安全的託管及網絡安全措施             |
| 外部 — 持牌合作夥伴     | 受規管活動 | 執行任何受規管的RWA／代幣化相關活動        |
| 外部 — 法律顧問       | 監管監督  | 進行法律及合規審閱                  |

本公司將僅作為資產提供者及系統擁有者參與擬定發展，本公司及本集團任何其他成員均不會就擬定發展進行任何受規管活動。由於本集團將僅作為資產提供者，無需就於擬定發展的角色向證券及期貨事務監察委員會取得任何牌照。任何與擬定發展有關的受規管活動將由作為證券及期貨條例項下持牌法團的合作夥伴進行。

擬定發展項下的整合預期由認購事項所得款項及本集團內部資源撥付。

本集團已考慮與擬定發展有關的風險，以及本集團為管理該等風險而採取的相應內部控制措施。

與擬定發展有關的主要風險因素及本公司於應對該等風險方面的內部控制框架概述如下，本集團將隨擬定發展進程不時檢討及加強有關措施。

| 風險類別      | 緩解措施                            |
|-----------|---------------------------------|
| 技術實施      | 委聘信譽良好的供應商；分階段測試程序              |
| 網絡安全及數據保護 | 企業級雲端安全；定期滲透測試                  |
| 監管合規      | 由持牌合作夥伴執行任何受規管活動；由法律／合規專業人士定期審查 |
| 市場採用      | 於內部流程中進行試點實施，隨後分階段推行            |
| 成本控制      | 分階段預算編列、供應商基準評估及董事會層級監察         |

於監察發展進度方面，本集團將採用以里程碑為基礎的追蹤框架。此將包括季度進度報告、分階段用戶驗收測試、預算監控儀表板、里程碑付款前的交付物清單，及董事會層面對主要實施里程碑的監督。此框架旨在維持透明度並允許及時監督項目發展。

在供應商甄選方面，本集團將實施嚴謹而透明的採購流程。甄選將基於以下標準，包括在區塊鏈相關基礎設施方面的經驗、於機構房地產或金融數據系統方面的往績、營運穩定性、長期服務能力、與持牌RWA／代幣化平台整合的能力，以及透明的定價及交付能力。評估過程將包括進行技術評分評估、進行合規盡職審查及安全評估、獲取推薦、取得高級管理層批准，以及簽訂包含詳細服務法律協議及關鍵績效指標掛鉤里程碑的合約。

總括而言，該等措施將構成一個全面的框架，以確保發展、管治、風險管理及供應商監督能以妥善受控、系統化及合規的方式進行。



擬定發展乃本集團現有房地產發展及投資業務的自然與協同擴展，體現全球房地產及資本市場日益採用基於區塊鏈的資產基礎設施與實體資產(「**RWA**」)框架。透過建立與區塊鏈相容的資產數據架構及鏈上就緒紀錄，本集團旨在提升其房地產投資組合的機構質量、可見度及財務適應能力。

擬定發展並非僅專注於傳統數碼化，而是利用區塊鏈對應方法，例如結構化資產數據層、可驗證事件紀錄及強化追溯性，以支援更穩健的估值流程、提升資產完整性，並促進與合資格第三方營運的持牌**RWA**或數碼資產平台實現更高互通性。本集團將僅作為資產提供者，任何受規管活動將由持牌合作夥伴進行。

從金融角度而言，為資產配備區塊鏈相容的數據基礎設施，可提升其於資產支持型結構化、證券化相關安排以及與持牌機構開展基於**RWA**的合作方面的適用性，從而提高資本效率並拓展潛在貨幣化途徑。此等能力使資產配置更清晰、投資者覆蓋率更廣泛，並提供未來參與合規且具備區塊鏈技術的金融生態系統的可能性，與本集團的現有房地產業務相輔相成。

整體而言，擬定發展透過以下方式強化並提升本集團的核心房地產業務：調整資產配置以把握新興基於區塊鏈的**RWA**機會、增強資產的機構級結構化能力，並以更具商業協同效應且符合適用法規的方式，建立更具彈性的長期價值創造基礎。

本公司將就擬定發展於必要時遵守上市規則之要求(包括但不限於任何可能構成上市規則第14章項下須予公佈交易之**RWA**代幣化)。

## 認購價之補充資料

認購股份之淨價為每股認購股份港幣0.6821元。

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，2025年12月11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、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。