

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)

**(I) 根據一般授權向認購方
發行新股份**

及

**(II) 關連交易—根據特定授權向關連人士
發行新股份**

及

**(III) 關連交易—根據特定授權向關連人士
發行非上市認股權證**

及

(IV) 恢復買賣

根據一般授權向認購方發行新股份

於2026年1月19日(交易時段後)，本公司與GM認購方訂立GM股份認購協議，據此，本公司同意發行，而GM認購方同意認購合共11,500,000股GM認購股份，GM認購價為每股GM認購股份港幣1.14元。

GM認購股份相當於本公佈日期已發行股份總數的約1.14%，以及經配發及發行GM認購股份(假設自本公佈日期至GM認購股份配發及發行日期期間，本公司已發行股本概無任何變動)擴大之已發行股份總數約1.13%。

* 僅供識別

每股GM認購股份之GM認購價港幣1.14元相當於(i)較最後交易日於聯交所所報每股股份收市價港幣1.42元折讓約19.72%；及(ii)較最後交易日前連續五個交易日(緊接最後交易日前)聯交所所報每股股份平均收市價港幣1.338元折讓約14.80%。GM認購股份將設有禁售期，自GM完成日期起至2026年12月21日止。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，GM認購方為獨立第三方。發行GM認購股份之所得款項總額為港幣13,110,000元，(由於並無就GM股份認購事項產生重大開支)擬用於(i)本集團傳統房地產業務透過融入Web3生態系統進行策略性轉型升級；及(ii)本集團的一般營運資金。

GM股份認購事項須待GM認購股份獲批准上市及買賣後，方可作實。本公司將向聯交所上市委員會申請批准GM認購股份上市及買賣。

有關根據特定授權向關連人士發行新股份之關連交易

於2026年1月19日(交易時段後)，本公司與RL訂立RL股份認購協議，據此，本公司同意發行，而RL同意認購合共130,000,000股RL認購股份，RL認購價為每股RL認購股份港幣1.14元(與GM認購價相同)。

RL認購股份相當於(i)本公司公佈日期已發行股份總數約12.90%；(ii)僅經配發及發行RL認購股份擴大之已發行股份總數約11.42%；及(iii)經配發及發行GM認購股份及RL認購股份(假設自本公司公佈日期至RL認購股份配發及發行日期期間，本公司已發行股本概無任何變動(配發及發行GM認購股份除外))擴大之已發行股份總數約11.31%。

RL認購股份將設有禁售期，自RL完成日期起至2026年12月21日止。

發行RL認購股份之所得款項總額將為港幣148,200,000元，而其所得款項淨額(扣除相關開支後)約港幣147,200,000元擬用於(i)以資產為導向的投資及項目培育計劃；(ii)Web3相關應用層擴展及資產賦能安排；及(iii)本集團的一般營運資金。

有關根據特定授權向關連人士發行非上市認股權證之關連交易

於2026年1月19日(交易時段後)，本公司與RL亦訂立認股權證認購協議，據此，本公司同意發行而RL同意認購金額為港幣306,720,000元的認股權證，該等認股權證授予可於認股權證發行日期起計1年期間內行使的權利可認購最多港幣306,720,000元新股份，初步認股權證行使價為每股認股權證股份港幣1.704元(可予調整)，認股權證認購價為港幣18,000,000元。

認股權證所附認購權按初步認股權證行使價每股認股權證股份港幣1.704元獲悉數行使後將予發行的180,000,000股認股權證股份相當於(i)於本公佈日期已發行股份總數約17.86%；(ii)僅經配發及發行180,000,000股認股權證股份擴大之已發行股份總數約15.15%；及(iii)經配發及發行GM認購股份、RL認購股份及180,000,000股認股權證股份擴大之已發行股份總數約13.54%，惟此乃假設本公司於本公佈日期與認股權證股份(發行GM認購股份及RL認購股份除外)配發及發行日期之間，其已發行股本並無變動。

發行認股權證之所得款項總額及所得款項淨額將分別為港幣18,000,000元及約港幣16,000,000元。發行認股權證之所得款項淨額預期將用於(i)以資產為導向的投資及項目培育計劃；(ii)Web3相關應用層擴展及資產賦能安排；及(iii)本集團的一般營運資金。

假設認股權證所附認購權獲悉數行使，將籌集額外所得款項總額港幣306,720,000元，擬用於(i)以資產為導向的投資及項目培育計劃；(ii)Web3相關應用層擴展及資產賦能安排；及(iii)本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

GM認購股份將由本公司根據一般授權配發及發行。因此，配發及發行GM認購股份無須經股東批准。

在配發及發行GM認購股份後，剩餘尚未動用的一般授權將不會用於配發及發行認股權證所附認購權獲行使時配發及發行的RL認購股份及認股權證股份。本公司將於股東特別大會上就配發及發行認股權證所附認購權項下將予配發及發行的RL認購股份及認股權證股份，向獨立股東尋求特定授權。

於本公佈日期，RL持有100,800,000股股份，佔已發行股份總數稍微高於10%。因此，RL為本公司之主要股東及關連人士。因此，(i)RL股份認購協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行RL認購股份)；及(ii)認股權證認購協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行認股權證以及於認股權證所附認購權獲行使後配發及發行認股權證股份予RL)各自構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

股東特別大會將召開以考慮並酌情批准RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易，包括配發及發行RL認購股份以及配發及發行認股權證股份。RL作為於RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易中擁有重大權益之股東，及其聯繫人，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就RL股份認購事項及認股權證認購事項及其項下擬進行之各項交易(包括配發及發行RL認購股份、認股權證及認股權證股份)之條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，本公司將就有關委任另行刊發公佈。

一份載有(當中包括)(i)RL股份認購協議及認股權證認購協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就RL股份認購協議及認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易致獨立股東之意見函；(iii)獨立財務顧問就RL股份認購協議及認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)召開股東特別大會之通告的通函預期將於2026年2月27日或之前寄發予股東，此日期較本公佈刊發日期多於15個營業日，因本公司需要額外時間編製相關資料以供載入通函。

恢復買賣

本公司已向聯交所申請股份於2026年1月20日上午九時正起短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自2026年1月21日上午九時正起恢復股份買賣。

GM股份認購事項、RL股份認購事項及認股權證認購事項之完成須待各自認購協議之條件獲達成後，方告作實。GM股份認購事項、RL股份認購事項及認股權證認購事項並非互為條件。由於GM股份認購事項、RL股份認購事項及／或認股權證認購事項可能亦可能不會進行，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

I. 根據一般授權向認購方發行新股份

於2026年1月19日(交易時段後)，本公司與GM認購方訂立GM股份認購協議，據此，本公司同意發行，而認購方同意認購合共11,500,000股GM認購股份，GM認購價為每股GM認購股份港幣1.14元。

GM股份認購協議

GM股份認購協議之主要條款如下：

日期

2026年1月19日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 吳傑莊博士作為認購方。

GM股份認購事項

根據GM股份認購協議，本公司同意發行，而GM認購方同意按GM認購價認購GM認購股份(代價須於GM完成時悉數支付)。

GM認購股份

GM認購股份總數為11,500,000股股份，相當於(i)於本公佈日期已發行股份總數約1.14%；及(ii)經配發及發行GM認購股份擴大之已發行股份總數約1.13%。

GM認購股份之總面值為港幣115,000元。

GM認購價

每股GM認購股份之GM認購價港幣1.14元，指：

- (i) 較最後交易日聯交所所報每股股份收市價港幣1.42元折讓約19.72%；及
- (ii) 較最後交易日前連續五個交易日(緊接最後交易日前)聯交所所報每股股份平均收市價港幣1.338元折讓約14.80%。

GM認購價淨價為每股GM認購股份港幣1.14元，因與GM股份認購事項相關之成本並不重大。

根據GM股份認購協議，GM認購價總額港幣13,110,000元須由GM認購方於GM完成時以現金支付。

GM認購價乃經本公司與GM認購方按公平原則磋商後釐定，並已參考股份之現行市價、本集團過往表現及現時財務狀況以及當前市況。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，GM認購價及GM股份認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

地位

GM認購股份於繳足股款後，於發行時在所有方面將與現有已發行股份享有同等地位。

GM條件

GM股份認購事項之完成須待下列GM條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)，方可作實：

- (i) 上市委員會已批准(不論無條件或有條件且倘有條件，該條件或該等條件已獲達成，或(倘須於GM完成後達成)本公司有能力達成該條件或該等條件)將予發行之所有GM認購股份上市及買賣，且該批准其後並無被撤銷或撤回；
- (ii) 本公司已取得(如適用)相關部門(包括但不限於聯交所及證券及期貨事務監察委員會)之所有其他必要批准，以訂立及／或實施GM股份認購協議及其項下擬進行之交易，不論該等批准乃根據上市規則、香港收購與合併守則及／或其他適用法例及法規而作出，且該等批准均為無條件，或倘有條件，本公司有能力遵守；
- (iii) 本公司已取得本集團所訂立的任何融資文件所規定之所有必要同意及批准；
- (iv) 本公司根據GM股份認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性；及

- (v) GM認購方根據GM股份認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性。

GM認購方可在不影響其根據GM股份認購協議所享有的任何權利及補救措施的情況下，酌情於任何時間豁免(iv)所載的條件。本公司可在不影響其根據GM股份認購協議享有之任何權利及補救措施的前提下，酌情於任何時間豁免(v)所載之條件。(i)及(ii)所載之條件不得由任何一方豁免，而(iii)所載之條件僅可經雙方以書面共同協議方可豁免。

倘若(i)、(ii)及／或(iii)所載條件未能於GM股份認購協議日期後14日(或訂約各方以書面形式另行協定之日期)或之前(「**GM達成日期**」)達成(且就(iii)所述條件而言，未經各方以書面形式豁免)，GM股份認購協議將立即終止，且雙方均不得就費用、損害賠償、補償或其他事項向對方提出任何索償。倘若於GM達成日期未能達成(iv)所述條件，或於GM完成時未能持續達成，則GM認購方應有權以書面通知本公司終止GM股份認購協議；或倘若於GM達成日期未能達成(v)所述條件，或於GM完成時未能持續達成，則本公司應有權向GM發出書面通知終止GM股份認購協議，在任何情況下，均不影響因對方違反GM股份認購協議任何條款而可能享有的其他權利及補救措施。

於本公佈日期，(i)、(ii)及(iii)所述之GM條件均未獲達成，而本公司並不知悉(iv)及(v)所述之GM條件存在任何未獲達成之情況。

GM完成

GM之完成須於緊隨本公司通知GM認購方已達成(i)、(ii)及(除非獲豁免)(iii)所述GM條件後第七(7)個營業日落實。

GM認購方已承諾，未經本公司事先書面同意，其不得於GM完成日期起至2026年12月21日止期間出售、轉讓、處置或以其他方式買賣任何GM認購股份(或其任何權益)。

有關GM認購方之資料

GM認購方(即吳傑莊博士(「吳博士」))為個人投資者，在投資、科技及創新相關行業擁有豐富經驗。

吳博士現為香港立法會議員，積極參與公共服務、科技發展及倡議創新政策。彼亦擔任多個政府及公共機構成員，包括選舉委員會、中國人民政治協商會議全國委員會及第三代互聯網發展專責小組。在私營領域，吳博士擁有豐富的創業投資及企業管治經驗。彼為創業投資集團高鋒集團的主席，並擔任多間公司的獨立董事，包括莊士中國投資有限公司(股份代號 :298.HK)及中國聯合網絡通信股份有限公司(股份代號 :600050.SH)。其專業背景橫跨投資管理、資訊科技及創意產業。

吳博士持有包括博士後的學術資歷，並因其在創新、科技及公共服務方面的貢獻而獲頒多項專業及公眾榮譽。

此外，吳博士在新興科技領域擁有豐富的實務經驗與行業視野，涵蓋Web3、區塊鏈應用、數碼基礎設施及科技驅動型資產管理等領域。憑藉長期參與創業投資、科技相關企業及創新驅動型項目的經歷，吳博士在評估、支持及擴展科技驅動的商業模式方面累積了豐富的實務經驗。吳博士成為本公司股東後，預期將憑藉其個人經驗、行業知識及專業網絡，協助本公司在符合本公司現有業務策略及監管要求的前提下，探索並推動科技驅動舉措，包括Web3相關應用。

經董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，吳博士為獨立第三方。於本公佈日期，吳博士持有224,000股股份。於GM完成後，吳博士將合共持有經GM認購股份擴大之已發行股份總數約1.15%。

一般事項

GM認購股份將由本公司根據一般授權配發及發行，因此有關配發及發行無須經股東批准。根據一般授權，董事獲授權配發、發行或以其他方式處理最多181,439,682股新股份，其中已有100,800,000股股份已於本公佈日期發行及配發，可供發行之新股份尚有80,639,682股。GM完成後，一般授權約38.11%將尚未動用。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准GM認購股份在聯交所上市及買賣。

II. 有關根據特定授權向關連人士發行新股份之關連交易

於2026年1月19日交易時段後，本公司與RL訂立RL股份認購協議，據此，本公司同意發行，而RL同意認購合共130,000,000股RL認購股份，RL認購價為每股RL認購股份港幣1.14元(與GM認購價相同)。

RL股份認購協議

RL股份認購協議之主要條款如下：

日期

2026年1月19日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) RL作為認購方。

RL股份認購事項

根據RL股份認購協議，本公司同意發行，而RL同意按RL認購價認購RL認購股份(代價須於RL完成時悉數支付)。

RL認購股份

RL認購股份總數為130,000,000股股份，相當於(i)於本公佈日期已發行股份總數約12.90%；(ii)僅經發行RL認購股份擴大之已發行股份總數約11.42%；及(iii)經發行GM認購股份及RL認購股份擴大之已發行股份總數約11.31%。

RL認購股份之總面值為港幣1,300,000元。

RL 認購價

每股RL認購股份之RL認購價港幣1.14元與GM認購價相同。每股RL認購股份之淨價約港幣1.1323元。

RL認購價總額港幣148,200,000元須由RL於RL完成時以現金支付。

RL認購價乃經本公司與RL按公平原則磋商後釐定，並已參考股份之現行市價、本集團過往表現及現時財務狀況以及當前市況。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，RL認購價及RL股份認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

地位

RL認購股份於繳足股款後，於發行時在所有方面將與現有已發行股份享有同等地位。

RL 條件

RL股份認購事項之完成須待下列RL條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)，方可作實：

- (i) RL認購股份之發行及配發予RL以及RL股份認購協議項下擬進行之交易已獲獨立股東於股東特別大會上批准；
- (ii) 上市委員會已批准(不論無條件或有條件且倘有條件，該條件或該等條件已獲達成，或(倘須於RL完成後達成)本公司有能力達成該條件或該等條件)將予發行之所有RL認購股份上市及買賣，且該批准其後並無被撤銷或撤回；
- (iii) 本公司已取得(如適用)相關部門(包括但不限於聯交所及證券及期貨事務監察委員會)之所有其他必要批准，以訂立及／或實施RL股份認購協議及其項下擬進行之交易，不論該等批准乃根據上市規則、香港收購與合併守則及／或其他適用法例及法規而作出，且該等批准均為無條件，或倘有條件，本公司有能力遵守；

- (iv) 本公司已取得本集團所訂立的任何融資文件所規定之所有必要同意及批准；
- (v) 本公司根據RL股份認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性；及
- (vi) RL根據RL股份認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性。

RL可在不影響其根據RL股份認購協議所享有的任何權利及補救措施的情況下，酌情於任何時間豁免(v)所載的條件。本公司可在不影響其根據RL股份認購協議享有之任何權利及補救措施的前提下，酌情於任何時間豁免(vi)所載之條件。(ii) 及(iii)所載之條件不得由任何一方豁免，而(iv)所載之條件僅可經雙方以書面共同協議方可豁免。

倘若(i)、(ii)、(iii)及／或(iv)所載條件未能於2026年4月30日(或訂約各方以書面形式另行協定之日期)或之前(「**RL達成日期**」)達成(且就(iv)所述條件而言，未經各方以書面形式豁免)，RL股份認購協議將立即終止，且雙方均不得就費用、損害賠償、補償或其他事項向對方提出任何索償。倘若於RL達成日期未能達成(v)所述條件，或於RL完成時未能持續達成，則RL應有權以書面通知本公司終止RL股份認購協議；或倘若於RL達成日期未能達成(vi)所述條件，或於RL完成時未能持續達成，則本公司應有權向RL發出書面通知終止RL股份認購協議，在任何情況下，均不影響因對方違反RL股份認購協議任何條款而可能享有的其他權利及補救措施。

於本公佈日期，(i)、(ii)、(iii) 及(iv)所述之RL條件均未獲達成，而本公司並不知悉(v) 及(vi)所述之RL條件存在任何未獲達成之情況。

RL完成

RL之完成須於緊隨本公司通知RL已達成(i)、(ii)、(iii) 及(除非獲豁免)(iv)所述RL條件後第七(7)個營業日落實。

RL已承諾，未經本公司事先書面同意，其不得於RL完成日期起至2026年12月21日止期間出售、轉讓、處置或以其他方式處理任何RL認購股份(或其任何權益)。

III. 有關根據特定授權向關連人士發行非上市認股權證之關連交易

於2026年1月19日(交易時段後)，本公司亦與RL就認股權證認購事項訂立認股權證認購協議。

認股權證認購協議

認股權證認購協議之主要條款如下：

日期

2026年1月19日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) RL作為認購方。

認股權證認購事項

根據認股權證認購協議，本公司同意發行而RL同意認購金額為港幣306,720,000元的認股權證，該等認股權證授予可於認股權證發行日期起計1年期間內行使的權利可認購最多港幣306,720,000元新股份，初步認股權證行使價為每股認股權證股份港幣1.704元(可予調整)，認股權證認購價為港幣18,000,000元。

認股權證認購股份

認股權證所附認購權按每股認股權證股份初步認股權證行使價港幣1.704元獲悉數行使後將予發行的180,000,000股認股權證股份相當於：

- (i) 於本公佈日期已發行股份總數約17.86%；
- (ii) 經配發及發行180,000,000股認股權證股份擴大後之已發行股份總數約15.15%；及
- (iii) 經配發及發行GM認購股份、RL認購股份及180,000,000股認股權證股份擴大之已發行股份總數約13.54%，惟此乃假設本公司於本公佈日期與認股權證股份(發行GM認購股份及RL認購股份除外)配發及發行日期之間，其已發行股本並無變動。

認股權證認購價

RL就發行認股權證應付之認股權證認購價為港幣18,000,000元。

認股權證行使價

初步認股權證行使價為每股認股權證股份港幣1.704元，惟須按慣例調整，包括：

- (i) 因股份合併或分拆或重新分類而導致每股股份面值變動；
- (ii) 本公司發行以充作繳足之股份(根據以股代息計劃代替現金股息除外)，以溢利或儲備資本化(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)；
- (iii) 本公司向股東(以其身份)作出資本分派(不論是否因減資或其他原因)，或授予股東以現金收購本集團資產的權利；
- (iv) 本公司向全部或絕大部分股東類別，以低於市價90%之價格，透過配股方式發行新股，或授予認購或購買股份之權利、購股權、認股權證或其他權利；
- (v) 以配股方式向全體或絕大部分股東類別發行或授予任何期權、認股權證或其他權利，以認購或購買任何證券(股份或認購股份之期權、認股權證或其他權利除外)；
- (vi) 以低於市價90%之價格發行股份(不包括因行使認購權或任何其他認購股份、轉換股份或認購股份之權利而發行之股份，且上述情況不適用於前述各款)；
- (vii) 本公司或其任何附屬公司發行附帶轉換權、交換權或認購權之證券，該等證券於轉換、交換或認購時，或經重新指定後可能被重新指定為股份，而每股代價低於市價之90%；

(viii) 對上文第(vii)分段所述證券所附轉換、交換或認購權進行任何修改，致使每股代價(按修改後可供轉換、交換或認購之股份數目計算)低於市價之90%；及

(ix) 發行股份以收購資產，發行價低於市價90%。

每股認股權證股份之初步認股權證行使價港幣1.704元，指：

(i) 較最後交易日聯交所所報每股股份收市價港幣1.42元溢價20%；及

(ii) 較於緊接最後交易日前連續五個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約港幣1.338元溢價約27.35%。

認股權證認購價與180,000,000股認股權證股份之初步認股權證行使價合計為每股認股權證股份港幣1.804元，指：

(i) 較最後交易日聯交所所報每股股份收市價港幣1.42元溢價約27.04%；及

(ii) 較於緊接最後交易日前連續五個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約港幣1.338元溢價約34.83%。

每份認股權證股份的淨價，乃根據認股權證認購價與初步認股權證行使價的合計金額及180,000,000股認股權證股份計算得出，約港幣1.7929元。

認股權證認購價及初步認股權證行使價由本公司及RL經參考現行市況、本集團之財務狀況、過往股價及股份於市場之流通量後公平磋商釐定。董事會(包括獨立非執行董事)認為，認股權證認購價及初步認股權證行使價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

認股權證之條件

認股權證認購事項之完成須待下列認股權證條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)，方可作實：

(i) 向RL發行認股權證及認股權證認購協議項下擬進行之交易(包括認股權證所附認購權獲行使後發行及配發認股權證股份)已獲獨立股東於股東特別大會上批准；

- (ii) 上市委員會已批准(不論無條件或有條件且倘有條件，該條件或該等條件已獲達成，或(倘須於認股權證完成後達成)本公司有能力達成該條件或該等條件)將予發行之所有認股權證股份上市及買賣，且該批准其後並無被撤銷或撤回；
- (iii) 本公司已取得(如適用)相關部門(包括但不限於聯交所及證券及期貨事務監察委員會)之所有其他必要批准，以訂立及／或實施認股權證認購協議及其項下擬進行之交易，不論該等批准乃根據上市規則、香港收購與合併守則及／或其他適用法例及法規而作出，且該等批准均為無條件，或倘有條件，本公司有能力遵守；
- (iv) 本公司已取得本集團所訂立的任何融資文件所規定之所有必要同意及批准；
- (v) 本公司根據認股權證認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性；及
- (vi) RL根據認股權證認購協議所作出之保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性。

RL可在不影響其根據認股權證認購協議所享有的任何權利及補救措施的情況下，酌情於任何時間豁免(v)所載的條件。本公司可在不影響其根據認股權證認購協議享有之任何權利及補救措施的前提下，酌情於任何時間豁免(vi)所載之條件。(ii)及(iii)所載之條件不得由任何一方豁免，而(iv)所載之條件僅可經雙方以書面共同協議方可豁免。

倘若(i)、(ii)、(iii)及／或(iv)所載條件未能於2026年4月30日(或訂約各方以書面形式另行協定之日期)或之前(「**RL認股權證達成日期**」)達成(且就(iv)所述條件而言，未經各方以書面形式豁免)，認股權證認購協議將立即終止，且雙方均不得就費用、損害賠償、補償或其他事項向對方提出任何索償。倘若於RL認股權證達成日期未能達成(v)所述條件，或於認股權證完成時未能持續達成，則RL應有權以書面通知本公司終止認股權證認購協議；或倘若於RL認股權證達成日期未能達成(vi)所述條件，或於認股權證完成時未能持續達成，則本公司應有權向RL發出書面通知終止認股權證認購協議，在任何情況下，均不影響因對方違反認股權證認購協議任何條款而可能享有的其他權利及補救措施。

於本公佈日期，(i)、(ii)、(iii)及(iv)所述之認股權證條件均未獲達成，而本公司並不知悉(v)及(vi)所述之認股權證條件存在任何未獲達成之情況。

認股權證完成日期

認股權證認購事項之完成須於緊隨本公司通知RL已達成(i)、(ii)、(iii)及(除非獲豁免)(iv)所述認股權證條件後第七(7)個營業日落實。

認股權證及認股權證股份之其他資料

認股權證所附認購權獲行使後將配發及發行之認股權證股份將在所有方面與已發行股份享有同等地位，參考記錄日期為有關行使相應日期或之後。

認購權僅可在有關行使時將予發行的認股權證股份之配發及發行將不會導致股份公眾持股量低於本公司已發行股份之25% (或上市規則第8.08(1)條就公眾人士持有股份之最低百分比規定的任何指定百分比)的情況下行使。

根據上市規則第15.02(1)條，於認購權獲行使時將予發行之認股權證股份，與任何其他認購權獲行使時將予發行之所有其他股本證券匯總計算時(倘所有該等權利即時獲行使，不論有關行使是否獲許可)，不得超過於認股權證發行時本公司已發行股份總數之20%。就該限額而言，根據符合上市規則第17章的僱員或行政人員股份計劃授出的購股權不包括在內。於本公佈日期，本公司並無尚未行使之認購權(不包括根據符合上市規則第17章的僱員或行政人員股份計劃授出的購股權)。

可轉讓性

認股權證可按最低金額港幣1,000,000元全部或部分轉讓予本公司關連人士以外之任何人士(得本公司書面同意者除外)，惟在未事先獲得本公司書面同意的情況下，不得於2026年12月21日或之前轉讓認股權證及因行使認股權證所附認購權而將予配發及發行之認股權證股份，亦不得就此訂立任何協議或安排。

認股權證持有人之投票權

認股權證持有人將不會因彼等為認股權證持有人而有權出席本公司任何大會或於會上投票。

IV. 有關RL之資料

RL，即The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited，為一間於2020年在香港註冊成立之投資控股公司。RL之最終實益擁有人為劉浩然先生。RL於完成先前認購事項後成為主要股東，據此，本公司向RL配發及發行100,800,000股股份。

RL憑藉其全球規模及於公開與私募市場的專業能力，在股權固定收益、衍生工具、另類投資及資本解決方案領域具備追求超額回報的專業經驗及實績。有關RL及劉浩然先生之進一步詳情，已載於先前認購事項公佈。

V. 有關本集團之資料、GM股份認購事項、RL股份認購事項與認股權證認購事項之原因及裨益以及所得款項用途

本公司為於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司為投資控股公司，本集團主要從事澳門、香港、中國及加拿大之物業發展、銷售及投資；證券投資及提供貸款融資服務。

誠如先前認購事項公佈所披露，本集團擬採取多項策略性舉措，包括其傳統房地產業務轉型升級、融入香港及全球Web3.0生態系統、探索實體資產(RWA)代幣化之實施、發展基於Web3的房地產生態系統以及將本公司定位為房地產領域Web3整合的門戶。

基於策略籌備、數碼基礎設施發展及能力建設等初步階段工作之相關合約正執行中，發行GM認購股份及RL認購股份所得款項淨額擬分階段嚴謹地用於進一步提升本集團資產組合的質素、結構及分配效率，同時維持本集團現有主要業務性質及業務分部組成不變。

- (I) 發行GM認購股份之所得款項總額為港幣13,110,000元(並無就GM股份認購事項產生重大開支)擬用作以下用途：
- (i) 約港幣6,550,000元(相當於所得款項約50%)，用於支持本集團透過融入Web 3.0生態系統進行傳統地產業務的策略性轉型。所得款項擬用於發展本集團的數碼基礎設施、加強區塊鏈技術及數碼資產管理之能力，以及推進相關地產資產作為實體資產(RWA)的代幣化。該等措施旨在促進本集團過渡為技術型房地產平台；及
- (ii) 約港幣6,560,000元(相當於所得款項約50%)，用於本集團之一般營運資金。
- (II) 發行RL認購股份之所得款項總額將為港幣148,200,000元，而其所得款項淨額(扣除相關開支後)約港幣147,200,000元擬用作下列用途：
- (i) 約港幣44,200,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於本集團現有資產策略框架下進行的以資產為導向的投資及項目培育計劃，旨在逐步提升資產質素及創造長期價值。
- 此類部署將根據項目成熟度及現行市場狀況分階段進行，可能包括項目層面的投資、少數股權投資、私募股權或風險資本投資，以及與本集團展現策略或資產層面協同效應的項目或平台達成的其他投資安排。該等計劃旨在促進科技、人工智能(AI)及Web3相關應用逐步轉型為可衡量、可管理且可持續的資產或資產相關權益，且不會構成引入本集團任何新主要業務或業務分部；

- (ii) 約港幣44,200,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於擴展Web3相關應用層及資產賦能安排，重點在於將本集團現有數據架構、系統能力及資產準備應用於合適資產、項目或協作場景。

此類所得款項用途可能包括支持與外部技術供應商、Web3生態系統參與者及獲適當牌照機構進行應用層面的合作或試點項目，旨在提升資產透明度、數據管理效率及跨平台互通性。該等安排擬純粹作為資產賦能及管理工具，並不構成獨立業務分部，亦不涉及本集團從事任何受規管活動。本集團將僅作為資產提供者及系統擁有者，任何受規管活動(如適用)將由獲正式許可的第三方機構進行；

- (iii) 約港幣58,800,000元(相當於所得款項淨額約40%)，用於本集團的一般營運資金，以支持分階段執行上述以資產為導向的投資及培育計劃、滿足本集團日常營運需求，並在不斷變化的市場狀況下維持適當的財務靈活性。

(III) 發行認股權證所得款項總額(即認股權證認購價)為港幣18,000,000元，而其所得款項淨額(扣除相關開支後)將約為港幣16,000,000元。有關所得款項淨額擬用作下列用途：

- (i) 約港幣4,800,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於本集團現有資產策略框架下進行的以資產為導向的投資及項目培育計劃，以逐步提升資產質素及創造長期價值；
- (ii) 約港幣4,800,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於擴展Web3相關應用層及資產賦能安排，並將本集團現有數據架構、系統能力及資產準備應用於合適資產、項目或協作場景，純粹作為資產賦能及管理工具，並不構成獨立業務分部，亦不涉及本集團從事任何受規管活動；及
- (iii) 約港幣6,400,000元(相當於所得款項淨額約40%)，用於本集團的一般營運資金，以支持分階段執行上述以資產為導向的投資及培育計劃，並維持適當的財務靈活性。

(IV) 假設認股權證所附認購權獲悉數行使，將籌集額外所得款項港幣306,720,000元，預期按以下方式動用：

- (i) 約港幣92,000,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於本集團現有資產策略框架下進行的以資產為導向的投資及項目培育計劃，以逐步提升資產質素及創造長期價值；
- (ii) 約港幣92,000,000元(相當於所得款項淨額約30%)，用於擴展Web3相關應用層及資產賦能安排，並將本集團現有數據架構、系統能力及資產準備應用於合適資產、項目或協作場景，純粹作為資產賦能及管理工具，並不構成獨立業務分部，亦不涉及本集團從事任何受規管活動；及
- (iii) 約港幣122,720,000元(相當於所得款項淨額約40%)，用於本集團的一般營運資金，以支持分階段執行上述以資產為導向的投資及培育計劃，並維持適當的財務靈活性。

董事會認為，GM股份認購事項、RL股份認購事項、認股權證認購事項及發行認股權證股份之所得款項將使本公司得以落實上述策略性舉措，從而提升本公司的整體價值及資產回報。

鑑於上述情況，董事會(包括獨立非執行董事)認為，GM股份認購事項、RL股份認購事項及認股權證認購事項各自乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

VII. 過去十二個月之集資活動

本公司於緊接本公佈日期前過往十二個月內進行的唯一集資活動為先前認購事項，有關詳情及所得款項擬定用途載列如下：

相關公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途
2025年11月25日、 2025年12月8日及 2025年12月11日	根據一般授權向 RL發行新股份	約港幣 68,760,000元	(i) 約30%用於支持本集團透 過融入Web 3.0生態系統進 行傳統地產業務的策略性 轉型
			(ii) 約25%用於收購或投資與 本集團策略性轉型高度協 同之企業及項目
			(iii) 約25%用作擴展策略夥伴 及地域市場覆蓋
			(iv) 約20%用作本集團之一般 營運資金

截至本公佈日期，先前認購事項所得款項淨額尚未動用，乃由於策略籌備、數碼基礎設施發展及能力建設等初步階段工作仍在進行磋商。

VIII. GM股份認購事項、RL股份認購事項及認股權證認購事項對股權架構之影響

於本公佈日期，本公司已發行1,007,998,410股股份。本公司之股權架構(i)於本公佈日期；(ii)僅緊隨GM完成後；(iii)緊隨GM完成及RL完成後；及(iv)於GM完成及RL完成後並緊隨認購權按每股認股權證股份港幣1.704元之初步認股權證行使價獲悉數行使後之情況概述如下：

股東	於本公佈日期		僅緊隨GM完成後		緊隨GM完成及RL完成後		於GM完成及RL完成後並 緊隨認購權獲悉數行使後	
	持有股份 數目	已發行股份 百分比(%)	持有股份 數目	已發行股份 百分比(%)	持有股份 數目	已發行股份 百分比(%)	持有股份 數目	已發行股份 百分比(%)
董事								
張漢傑先生	48,800,000	4.84	48,800,000	4.79	48,800,000	4.24	48,800,000	3.67
陳博士(附註1)	528,948,012	52.48	528,948,012	51.88	528,948,012	46.02	528,948,012	39.79
陳耀麟先生	4,075,781	0.40	4,075,781	0.40	4,075,781	0.35	4,075,781	0.31
周美華女士	11,952,564	1.19	11,952,564	1.17	11,952,564	1.04	11,952,564	0.90
石禮謙, GBS, JP	322,347	0.03	322,347	0.03	322,347	0.03	322,347	0.02
RL	100,800,000	10.00	100,800,000	9.89	230,800,000	20.08	410,800,000	30.90
GM認購方	224,000	0.02	11,724,000	1.15	11,724,000	1.02	11,724,000	0.88
其他公眾股東	<u>312,875,706</u>	<u>31.04</u>	<u>312,875,706</u>	<u>30.69</u>	<u>312,875,706</u>	<u>27.22</u>	<u>312,875,706</u>	<u>23.53(附註2)</u>
總計	<u>1,007,998,410</u>	<u>100</u>	<u>1,019,498,410</u>	<u>100</u>	<u>1,149,498,410</u>	<u>100</u>	<u>1,329,498,410</u>	<u>100</u>

附註1：根據證券及期貨條例第XV部而言，陳博士於合共528,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：(i)彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；(ii)彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及(iii)彼被視為於其配偶伍婉蘭女士全資擁有之公司所擁有之261,172,919股股份中擁有家族權益。

附註2：任何認股權證持有人不得行使任何認購權，倘行使後將導致股份的公眾持股量不足以符合上市規則之規定。

IX. 上市規則之涵義

GM認購股份將由本公司根據一般授權配發及發行。因此，配發及發行GM認購股份無須經股東批准。

在配發及發行GM認購股份後，剩餘尚未動用的一般授權將不會用於配發及發行認股權證所附認購權獲行使時配發及發行的RL認購股份及認股權證股份。本公司將於股東特別大會上就配發及發行認股權證所附認購權項下將予配發及發行的RL認購股份及認股權證股份，向獨立股東尋求特定授權。

於本公佈日期，RL持有100,800,000股股份，佔已發行股份總數稍微高於10.0%。因此，RL為本公司之主要股東及關連人士。因此，(i)RL股份認購協議及其項下擬進行之交易(包括發行RL認購股份)；及(ii)認股權證認購協議及其項下擬進行之交易(包括發行認股權證以及於認股權證所附認購權獲行使後發行及配發認股權證股份)各自構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

X. 一般事項

股東特別大會將召開以考慮並酌情批准RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易，包括配發及發行RL認購股份以及配發及發行認股權證股份。RL作為於RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易中擁有重大權益之股東，及其聯繫人，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就RL股份認購事項、認股權證認購事項及其項下擬進行之各項交易(包括配發及發行RL認購股份、認股權證及認股權證股份)之條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將就有關委任另行刊發公佈。

一份載有(當中包括)(i) RL股份認購協議及認股權證認購協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易致獨立股東之意見函；(iii)獨立財務顧問就RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)召開股東特別大會之通告)的通函預期將於2026年2月27日或之前寄發予股東，此日期較本公佈刊發日期多於15個營業日，因本公司需要額外時間編製相關資料以供載入通函。

GM股份認購事項、RL股份認購事項及認股權證認購事項之完成須待各自認購協議之條件獲達成後，方告作實。**GM股份認購事項、RL股份認購事項及認股權證認購事項**並非互為條件。由於**GM股份認購事項、RL股份認購事項及／或認股權證認購事項**可能亦可能不會進行，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

XI. 恢復買賣

本公司已向聯交所申請股份於2026年1月20日上午九時正起短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自2026年1月21日上午九時正起恢復股份買賣。

XII. 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行照常營業的日子(不包括星期六及星期日，以及香港特區政府宣佈「極端天氣」或於上午九時正至中午十二時正懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號且未於中午十二時正或之前取消之任何一天，或於上午九時正至中午十二時正懸掛或持續懸掛「黑色」暴雨警告信號且未於中午十二時正或之前取消之任何日子)

「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責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指 本公司董事
「陳博士」	指 陳國強博士，為本公司董事及主要股東
「一般授權」	指 根據股東於2025年9月3日舉行之本公司股東週年大會上通過之決議案授予董事之一般授權，其授權董事配發、發行及處理最多181,439,682股股份(佔該日已發行股份總數之20%)，其中100,800,000股股份已於本公佈日期獲動用
「GM完成」	指 根據GM股份認購協議完成GM股份認購事項
「GM完成日期」	指 GM完成落實之日期
「GM條件」	指 上文「GM股份認購協議 – GM條件」一節所載之GM完成之先決條件
「GM認購方」	指 吳傑莊博士，即GM股份認購協議項下之認購方
「GM股份認購事項」	指 GM認購方根據GM股份認購協議按GM認購價認購GM認購股份
「GM股份認購協議」	指 本公司與GM認購方就GM股份認購事項於2026年1月19日訂立之認購協議
「GM認購價」	指 港幣13,110,000元(即每股GM認購股份港幣1.14元)

「GM認購股份」	指 GM認購方根據GM股份認購協議按GM認購價將予認購之11,500,000股繳足新股份
「本集團」	指 本公司及其附屬公司之統稱
「港幣」	指 香港法定貨幣港幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事(即石禮謙, GBS, JP(聯席副主席)、葉瀚華先生、彭銘東先生及陳鎮洪先生)組成之董事會獨立委員會，旨在就RL股份認購協議、認股權證認購協議及其項下擬進行之各項交易向獨立股東提供意見
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連之第三方
「獨立股東」	指 除RL及其聯繫人以外之股東
「最後交易日」	指 2026年1月19日，即本公佈刊發前之最後一個交易日
「上市委員會」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「先前認購事項」	指 根據本公司與RL於2025年11月24日訂立之認購協議，向RL發行100,800,000股股份

「先前認購事項公佈」	指	本公司於2025年11月25日就先前認購事項所作之公佈
「RL」	指	The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之關連人士，為RL股份認購協議及認股權證認購協議項下之認購方
「RL完成」	指	根據RL股份認購協議完成RL股份認購
「RL完成日期」	指	RL完成落實之日期
「RL條件」	指	上文「RL認購協議 – RL條件」一節所載之RL完成之先決條件
「RL股份認購事項」	指	RL根據RL股份認購協議按RL認購價認購RL認購股份
「RL股份認購協議」	指	本公司與RL就RL股份認購事項於2026年1月19日訂立之認購協議
「RL認購價」	指	港幣148,200,000元(即每股RL認購股份港幣1.14元)
「RL認購股份」	指	RL根據RL股份認購協議按RL認購價將予認購之130,000,000股繳足新股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(i)RL股份認購協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行RL認購股份；及(ii)認股權證認購協議及其項下擬進行之交易(包括發行認股權證以及配發及發行認股權證股份)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股

「股東」	指 股份之持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購權」	指 認股權證項下認股權證持有人按初步認股權證行使價每股認股權證股份港幣1.704元(可予調整)認購認股權證股份之權利
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予之相同涵義
「認股權證」	指 本公司將根據認股權證認購協議向RL發行之非上市認股權證，總值為港幣306,720,000元，授予其持有人權利按構成認股權證的文據所載條款行使認購權
「認股權證完成」	指 根據認股權證認購協議完成認股權證認購事項
「認股權證完成日期」	指 認股權證完成之日期
「認股權證條件」	指 上文「認股權證認購協議 — 認股權證之條件」一段所載，作為認股權證完成之先決條件
「認股權證行使價」	指 初步每股認股權證股份港幣1.704元(可予調整)
「認股權證股份」	指 將由本公司於行使認股權證所附帶之認購權時配發及發行的新股份
「認股權證認購事項」	指 RL根據認股權證認購協議認購本公司將予發行之認股權證
「認股權證認購協議」	指 本公司與RL就認股權證認購事項於2026年1月19日訂立之認購協議

「認股權證認購價」指 RL就發行認股權證應付本公司的認購價，即港幣18,000,000元

「%」指 百分比

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2026年1月20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

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。