

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ITC NEOCLOUD

德祥云算

ITC Neocloud Group Limited

德祥新云算力集團有限公司

(前稱ITC Properties Group Limited德祥地產集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

須予披露交易

收購人工智能算力服務公司之80%股權

該公司持有26台已交付高性能伺服器

及人民幣648,960,000元之客戶合約

收購事項

董事會宣佈，於2026年9月28日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立該協議，以收購目標公司之80%股權，現金代價為人民幣83,616,000元(相當於約95,322,240港元)。

待售股權相當於賣方於本公告日期持有之目標公司全部股權之80%，為買方將予收購之資產，將由賣方轉讓予買方，且不附帶任何產權負擔。於本公告日期，目標公司已購入並接收26台高性能伺服器，包括24台高性能伺服器及2台高性能一體機，並已與一家人工智能公司(即客戶)訂立兩份算力調度服務合約，合約服務費總額為人民幣648,960,000元(含稅)。客戶為一家位於上海的人工智能基礎設施公司，整合異構計算資源，並提供大模型訓練、推理及模型即服務解決方案。首份合約項下之服務交付及收款已開始。第二份合約項下之按金已收取，惟首期月度服務費仍有待完成開具發票程序後收取。

於完成後，買方將持有目標公司全部股權之80%，目標公司將成為本公司之間接附屬公司，而賣方將繼續持有目標公司餘下20%股權。因此，目標公司之財務業績將於完成後併入本集團之綜合財務報表。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

收購事項

董事會宣佈，於2026年9月28日(交易時段後)，買方、賣方及目標公司訂立該協議，據此，買方有條件同意向賣方收購待售股權(即目標公司之80%股權)，現金代價為人民幣83,616,000元(相當於約95,322,240港元)。目標公司經營一項人工智能算力服務項目，該項目以26台已交付高性能伺服器、兩份現有客戶合約及相關保理融資作為支撐。

該協議之主要條款及條件載列如下：

該協議

日期： 2026年9月28日(交易時段後)

訂約方： (i)買方(作為買方)；
(ii)賣方(作為賣方)；及
(iii)目標公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

根據該協議之條款，買方有條件同意向賣方收購待售股權(即目標公司之80%股權)，現金代價為人民幣83,616,000元(相當於約95,322,240港元)。

將予收購之資產

待售股權相當於賣方於本公告日期持有之目標公司全部股權之80%，為買方將予收購之資產，將由賣方轉讓予買方，且不附帶任何產權負擔。

於本公告日期，目標公司已購入並接收26台高性能伺服器，包括24台高性能伺服器及兩台高性能一體機，並已與一家人工智能公司(即客戶)訂立兩份算力調度服務合約，合約服務費總額為人民幣648,960,000元(含稅)。客戶為一家位於上海的人工智能基礎設施公司，整合異構計算資源，並提供大模型訓練、推理及模型即服務解決方案。首份合約項下之服務交付及收款已開始。第二份合約項下之按金已收取，惟首期月度服務費仍有待完成開具發票程序後收取。

代價

賣方向買方轉讓待售股權之代價為人民幣83,616,000元(相當於約95,322,240港元)，包括：(i)基本轉讓價人民幣82,816,000元(相當於約94,410,240港元)，即待售股權之價值；及(ii)人民幣800,000元(相當於約912,000港元)，即賣方已實繳之目標公司註冊資本中與待售股權相應之部分。代價須由買方於完成時或完成後以現金支付予賣方，且無論如何須於2026年11月30日之前支付(或買方與賣方可能共同書面協定之較後付款時間表支付)。

根據該協議之條款，倘相關設備(即該等高性能伺服器)之來源、進口手續或出口管制相關事項正接受調查，或有合理證據顯示買方、目標公司或彼等各自之聯屬人士可能因此遭受損失，買方可暫緩支付代價之相關部分。暫緩支付之金額將參照買方對潛在損失之合理估計釐定，並可予保留，直至相關事項獲澄清或賣方提供令買方滿意之擔保為止。除上述情況外，倘買方未能於上述規定付款期限內支付任何部分代價，買方須按逾期金額每日0.03%之比率向賣方支付違約金。

代價之釐定基準

代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款，參照目標公司作為一項整體營運項目之股權價值釐定，並已考慮其設備、合約服務收入及收款安排、融資負債、營運成本及未來履約責任。倘單獨考慮目標公司之賬面負債淨額，則未能反映現有客戶合約之價值及運用設備履行該等合約項下責任之能力。同時，董事亦已考慮與該項目相關之投資及執行風險。

具體而言，訂約方於釐定代價時已考慮以下各項，包括但不限於：

- (i) 已採購、付款及交付之26台高性能伺服器，包括合共配備192張卡之24台伺服器及合共配備144張卡之兩台一體機，設備總價為人民幣487,600,000元，不包括設備採購安排項下人民幣30,000,000元之一次性融資顧問費；
- (ii) 與同一客戶訂立之兩份現有算力服務合約，於各自服務期內之合約費用總額為人民幣648,960,000元(含稅)，以及預付款及服務交付安排；
- (iii) 已落實之保理融資安排，本金總額為人民幣517,600,000元，各項安排之名義年利率均為2.55%，另加應收賬款管理費，該等款項仍由目標公司承擔；及
- (iv) 設備於現有客戶合約屆滿後繼續產生收入或保有經濟價值之潛力，惟須視乎其性能及未來市場狀況而定。

鑒於上述各項，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬以內部資源及／或任何集資活動所得款項撥付代價。

先決條件

完成須待以下條件獲達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實：

- (a) 買方已完成對目標公司之財務、法律及業務方面之一切必要盡職審查，且審查結果令買方滿意；

- (b) 賣方擁有待售股權之完整合法業權、所有權及權利，且待售股權或目標公司之核心資產並無任何未披露之產權負擔；
- (c) 賣方及目標公司已完成適用中國法律項下有關轉讓待售股權之一切必要程序，並已就轉讓待售股權及目標公司控制權變更取得客戶、保理公司及其他相關第三方之一切必要同意；
- (d) 目標公司之設備採購合約、客戶合約及保理合約仍屬合法有效及存續，且轉讓待售股權及目標公司控制權變更不會導致任何該等合約終止、提前到期，亦不會構成任何該等合約項下之違約；
- (e) 客戶結欠目標公司之應收賬款屬真實、合法及有效；
- (f) 過渡期內並無發生任何重大不利事件；
- (g) 目標公司連同北京朝夕星原科技有限公司(「**北京朝夕**」，即設備原擁有人)已就該協議所列設備全面遵守一切適用監管規定、繳付稅項及關稅，並完成文件之現場核查，且已向買方提交經目標公司及北京朝夕確認之核查記錄，以及由北京朝夕就該等設備出具之合規承諾函；及
- (h) 北京朝夕已就設備來源及遵守中國進口規定向買方及目標公司提供持續、有效及可直接強制執行之書面承諾，而該承諾維持十足效力及作用，且不會因完成、目標公司股權之任何變動或目標公司退出任何相關項目而終止；賣方及目標公司亦已向買方全面書面披露該等設備可能涉及之任何潛在境外出口管制事宜，並已提供彼等所掌握之一切相關資料及文件。

賣方須促使上述所有條件於最後截止日期或之前獲達成。買方可不時以書面豁免任何條件。

倘任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成(或獲豁免(如適用))，買方有權延長最後截止日期、要求賣方於指定期間內作出補救、調整代價及付款條款，或終止該協議而毋須向另一方承擔任何違反該協議之責任。

於本公告日期，除條件(c)項下若干未完成事項及條件(d)項下有關保理合約之程序尚未完成外，所有其他條件均已達成。

完成

待所有條件獲達成(或獲豁免(如適用))後，完成將於完成日期進行，即賣方以書面通知買方所有條件已獲達成(或獲豁免(如適用))後15個營業日內之一個營業日，屆時應已完成待售股權轉讓登記、目標公司管治架構變更，以及控制權及記錄之移交。

完成前承諾

於過渡期內，賣方須促使目標公司於一般及日常業務過程中維持其項目合約及設備，且未經買方事先書面同意，不得允許目標公司採取任何可能降低目標公司價值或增加買方風險之行動，包括但不限於：(i)就其設備、應收賬款或股權設立或允許存在任何產權負擔；(ii)產生新增借款、擔保或其他重大負債；(iii)修訂、終止或放棄其項目合約項下之任何重大權利或權益；(iv)更改客戶付款流向或保理賬戶安排；(v)分派股息、轉移資金或無償向股東或彼等之聯繫人提供利益；(vi)更改其註冊資本、股權架構或管治人員；或(vii)進行任何其他不屬一般業務過程之重大事項。

目標公司於完成後之管治

買方將有權提名目標公司之全體董事(包括執行董事)、法定代表人、總經理及財務負責人。賣方將就其持有之目標公司餘下20%股權僅享有股東知情權、表決權、利潤分配權及其他法定股東權利。除中國法律強制規定或經買方事先書面同意外，賣方將無權享有超出其於目標公司20%股權比例之任何特別表決權、否決權或共同控制權。

收購事項之財務影響

於完成後，買方將持有目標公司全部股權之80%，目標公司將成為本公司之間接附屬公司，而賣方將繼續持有目標公司餘下20%股權。因此，目標公司之財務業績將於完成後併入本集團之綜合財務報表。

目標集團之資料

目標公司為一家於2026年7月15日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，於本公告日期已悉數繳足。目標公司成立旨在承擔算力設備之採購及營運、履行客戶合約以及相關應收賬款保理融資。目標公司已購入並接收26台高性能伺服器。其兩份服務合約所訂明之合約費用總額為人民幣648,960,000元(含稅)。首份合約之計費期已於2026年8月開始，且該合約項下之服務交付及收款已開始。第二份合約訂明計費期自2026年9月開始；截至2026年9月3日，目標公司已收取合約按金，惟由於當時正在辦理提高開票限額，相關發票尚未開具，因此尚未收取首期月度服務費。

截至2026年9月3日，目標公司已向客戶收取人民幣16,552,000元，包括首份合約項下之按金人民幣5,736,000元及預付服務費人民幣5,736,000元，以及第二份合約項下之按金人民幣5,080,000元。該等收款包括按金，並不代表相同金額之收入。截至該日，尚未收取第二份合約項下之任何月度服務費。合約服務費指於各自服務期內應付之款項，須持續履約及收款，並非目標公司已確認之收入。目標公司將繼續承擔其融資負債、營運成本及其他責任。

於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。

賣方之資料

賣方為孫美晨女士，為一名中國籍商人。

買方及本集團之資料

買方為一家於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事人工智能基礎設施及算力服務。

本公司為一家投資控股公司。本集團連同其合營企業及聯營公司主要從事人工智能算力基礎設施及算力服務，包括人工智能數據中心之開發及營運、圖形處理器(GPU)算力服務、算力調度服務、模型服務及應用平台，以及於澳門、香港、中國及加拿大之物業發展、銷售及投資，以及證券投資。

目標公司之財務資料

根據本公司可獲得之資料，下文載列摘錄自目標公司截至2026年8月31日止兩個月之未經審核管理賬目之資料：

自成立日期起
至2026年
8月31日
止期間
(未經審核)
約數

收入	3,409,900
除稅前(虧損)	(29,002,406)
除稅後(虧損)	(29,002,406)

於2026年8月31日，目標公司之未經審核負債淨額約為人民幣28,000,000元(相當於約31,900,000港元)。

據本公司所深知、盡悉及確信，目標公司管理賬目所載之期內除稅前虧損主要反映就設備採購及融資安排產生之一次性融資顧問費人民幣30,000,000元於損益中確認。該等前期費用於目標公司首個報告期間支銷，而服務合約則擬於各自期限內產生費用收入。預期其後呈報之業績將反映(其中包括)隨履約而確認之服務收入、設備折舊、融資成本及營運開支。

收購事項之理由及裨益

以設備、客戶需求及融資為基礎之人工智能基礎設施及營運平台

本集團正建立一個涵蓋人工智能數據中心容量、算力資源以及算力服務交付及管理之人工智能算力基礎設施及雲服務平台。透過本次收購事項，本集團將整合按經磋商之商業條款購入之高性能伺服器、客戶之大量合約需求、按月預付款條款及項目融資。董事認為，此項組合具體展示本集團獲取算力資源、取得客戶承諾及圍繞實際服務交付安排融資之能力。此舉將鞏固本集團於人工智能算力價值鏈各環節之業務規劃的商業基礎，並為未來項目提供營運參考。

已交付設備及合約需求可加快產生服務收入及盈利

目標公司已採購、支付價款並接收26台高性能伺服器，並已與同一客戶訂立兩份算力服務合約。一旦該兩份合約均開始計費及履行，合計每月合約金額將不少於人民幣10,816,000元，相當於全年不少於人民幣129,790,000元(含稅)。該等金額反映以履約及收款為前提之合約服務規模。

根據管理層之未經審核估計，並假設兩份合約均於整個財政年度內獲履行，預期目標公司每年將產生毛利約人民幣47,790,000元，毛利率約為36.82%，以及息稅折舊及攤銷前盈利(EBITDA)約人民幣124,990,000元，EBITDA利潤率約為96.30%。該等估計乃基於合約服務費及管理層對營運成本及開支之假設，並不構成已確認收入或溢利之預測。實際業績可能有所不同。

本集團將可整合已與客戶合約配套之設備，以及首份合約項下已啟動之交付及收款流程。此舉可縮短一般為採購設備、安排融資及取得初期需求所需之時間。於完成後，本集團預期可透過一家受控附屬公司直接管理服務質素及向客戶交付服務。

客戶預付款及具吸引力之項目融資條款

要求客戶於相應服務交付前支付每月服務費，乃一項具價值之商業條款，因為此安排可使項目於履約前獲得現金流入、提高收款之可預見性，並減少服務交付期間對營運資金之需求。目標公司亦已就設備採購及客戶應收賬款取得人民幣517,600,000元之保理融資，名義年利率為2.55%。還款時間表與客戶服務款項之收取相配合。董事會認為，客戶預付款與長期項目融資相結合，帶來顯著之资金使用效率優勢。目標公司能夠取得一家願意預付款項之大型人工智能算力服務客戶，展示其獲客及商業磋商能力。此外，較低之列示名義融資利率為另一項有利商業條款，進一步加強項目結合客戶需求與具吸引力融資之能力，從而有利於本集團未來相關業務之發展。

該26台高性能伺服器、客戶合約、服務交付及項目融資已整合於同一業務之中。此舉使本集團可將收購資金投入現有營運架構，並為透過統籌設備供應、客戶訂單及融資以拓展更多算力服務機遇提供模式。董事相信，隨着本集團發展人工智能基礎設施及雲服務業務，該等能力可支持建立更廣泛之營運平台。

潛在回報來自營運及設備之後續使用

根據目前合約金額及融資還款時間表，五年內客戶合約費用總額人民幣648,960,000元(含稅)較保理安排項下估計本金、利息及應收賬款管理費總額約人民幣563,410,000元高出約人民幣85,550,000元。該差額未扣除營運開支、稅項、其他成本，亦未計及任何履約或收款變動；亦不代表對溢利、自由現金流或可供分派予股東之款項作出之任何估計、預測或預計。在考慮該等項目後，留存現金及於現有合約屆滿後重新調配或出售伺服器所產生之任何價值，可能為目標公司帶來進一步經濟利益。

鑒於上述各項，董事認為收購事項具有策略意義，原因為其將為本集團之人工智能基礎設施及雲服務平台增添現有算力服務業務來源、合約需求基礎，以及於完成後增添一家受控營運實體。首份合約初步展示將算力資源轉化為客戶服務及收款之能力；第二份合約之文件手續完成及開始定期收款，將進一步鞏固此營運基礎。經考慮資產、合約、融資負債、營運責任及該協議之條款後，董事認為該協議之條款(包括代價)及收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

一般事項

由於完成須待條件獲達成(或獲豁免(如適用))後方可作實，該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購待售股權
「該協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)就收購事項訂立之日期為2026年9月28日之買賣協議(股權收購協議)
「人工智能」	指	人工智能
「人工智能數據中心」	指	人工智能數據中心
「適用百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	ITC Neocloud Group Limited(德祥新云算力集團有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	根據該協議所載條款及條件完成收購事項

「完成日期」	指	賣方以書面通知買方所有條件已獲達成(或獲豁免(如適用))後15個營業日內之一個營業日，屆時將完成待售股權轉讓登記、目標公司管治架構變更，以及控制權及記錄之移交
「條件」	指	該協議項下完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據該協議就買賣待售股權應付之代價
「客戶」	指	與目標公司訂立兩份算力調度服務合約之目標公司客戶，為一家位於上海的人工智能基礎設施公司，整合異構計算資源，並提供大模型訓練、推理及模型即服務解決方案
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、第三方權利或權益、任何其他形式之產權負擔或抵押權益，或具有類似效力之任何其他協議或安排
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	2026年11月30日(或買方與賣方可能書面協定之其他日期)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「重大不利事件」	指	已發生或有充分證據顯示可能發生，且對目標公司相關股權或設備之所有權、客戶合約之持續履行、應收賬款之真實性、保理融資之存續、目標公司之償債能力或收購事項之完成造成重大不利影響之任何事實、事件或情況
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	北京德祥智算控股有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股權」	指	賣方於本公告日期持有之目標公司全部股權之80%，將由賣方根據該協議轉讓予買方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州朝啟夕揚科技有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「過渡期」	指	自該協議日期起至完成日期止之期間

「賣方」 指 孫美晨女士，一名中國籍商人

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有註明外，人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.14港元之概約匯率計算。所採用之匯率僅供說明之用，並不表示任何金額曾經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
德祥新云算力集團有限公司
賀學初
聯席主席

香港，2026年9月28日

於本公告日期，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)、吳堯先生及曹新偉先生

獨立非執行董事：

彭銘東先生、陳鎮洪先生、薛萌先生、王思晏女士及孔珊娜女士

本公告中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

* 僅供識別