
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。

閣下如已將名下所有德祥新云算力集團有限公司(「本公司」)股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就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。



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)

建議委任核數師 及 股東特別大會通告

本公司謹訂於2026年11月5日(星期四)上午11時正透過Vistra網上平台(「**Vistra電子投票平台**」)舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

閣下如未能透過Vistra電子投票平台出席股東特別大會，務請盡快且無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前，(a)按代表委任表格上印備之指示填妥及交回表格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(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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可意願出席股東特別大會(或其任何續會)、提出問題及投票，而在此情況下，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。

2026年10月20日

公司通訊

本通函之英文及中文版本現已備妥印刷本，並以可供查閱格式載於本公司網站 www.itcproperties.com。

倘已選擇收取本公司公司通訊印刷本之本公司股東及非登記股東欲更改其所選擇日後所有公司通訊之語文版本，可隨時發出最少七(7)日事先書面通知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，或電郵至 itcproperties-ecom@vistra.com，亦可填妥及交回可於本公司網站下載之更改選擇表格。

目 錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會之特別安排	3
董事會函件	6
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「2027年度審核」	指	2027財政年度之審核
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日子(公眾假期、星期六或星期日除外)
「公司細則」	指	本公司不時經修訂、補充或以其他方式修改之公司細則
「本公司」	指	德祥新云算力集團有限公司，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)
「董事」	指	本公司董事
「2027財政年度」	指	截至2027年3月31日止財政年度
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2026年11月5日(星期四)上午11時正透過Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行之股東特別大會(其通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁),或其任何續會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予之涵義

股東特別大會之特別安排

透過電子設施出席股東特別大會

本公司將透過Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行股東特別大會，股東可於任何有互聯網連線之地點，以方便及高效之方式在網上參與股東特別大會。使用Vistra電子投票平台參與股東特別大會之股東亦將計入法定人數，並可透過手機、平板電腦或電腦在Vistra電子投票平台投票及以書面形式向股東特別大會提出問題。

Vistra電子投票平台容許就一項決議案「分拆投票」，換言之，透過Vistra電子投票平台投票之股東毋須以相同方式（「贊成」或「反對」）投其全部股份。倘為受委代表／公司代表，其可就其獲委任為受委代表／公司代表之股份數目投票。透過Vistra電子投票平台投出之票數一經投出即不可撤回。

Vistra電子投票平台將於2026年11月5日（星期四）上午10時30分（即股東特別大會開始前約30分鐘）開放予登記股東及非登記股東（登入資料及安排見下文）登入。股東應預留充足時間登入Vistra電子投票平台並完成相關程序。有關虛擬會議之程序，請瀏覽<https://evoting.vistra.com/#/199>參閱網上會議使用者指南。

非登記股東（即股份透過銀行、經紀或託管商持有，或以其代名人義登記之股東（統稱「中介人」））可聯絡及指示中介人委任其本人為受委代表或公司代表，以在網上出席股東特別大會及投票，並同時索取使用Vistra電子投票平台出席股東特別大會及投票之登入資料。

登記股東之登入資料：有關股東特別大會安排之詳情（包括登入Vistra電子投票平台之登入資料）載於本公司就股東特別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：有意使用Vistra電子投票平台出席股東特別大會及投票之非登記股東應：(1)聯絡及指示其中介人委任其本人為受委代表或公司代表出席股東特別大會；及(2)於有關中介人規定之時限前向其中介人提供其電郵地址。有關股東特別大會安排之詳情（包括登入Vistra電子投票平台之登入資料）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人所提供之非登記股東電郵地址。任何非登記股東如已透過有關中介人就此目的提供電郵地址，但於2026年11月4日（星期三）上午11時正前尚未收到以電郵發送之登入資料，應聯絡本公司之香港股份過戶登記分處尋求協助。非登記股東如無登入資料，將無法使用Vistra電子投票平台參與及投票。因此，非登記股東應就上文第(1)及(2)項向其中介人發出清晰明確之指示。

股東特別大會之特別安排

登記股東及非登記股東務請注意，每次登入只允許使用一部裝置。另請妥善保管登入資料，以供股東特別大會使用，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傳送登入資料或使用登入資料投票或作其他用途承擔任何義務或責任。

於股東特別大會投票

股東特別大會將使用Vistra電子投票系統，以提高點票程序之效率。有關股東特別大會網上投票之詳情，股東可瀏覽<https://evoting.vistra.com/#/199>參閱網上會議使用者指南。使用登入資料透過Vistra電子投票平台提交投票，將為閣下以股東身份投票之最終證明。

於股東特別大會提出問題

使用Vistra電子投票平台出席股東特別大會之股東，可於股東特別大會期間在網上就建議決議案提出相關問題。本公司將盡力於股東特別大會上處理股東特別大會主席按其全權酌情認為在有關情況下可行之問題。

委任代表投票

本公司鼓勵股東行使其出席股東特別大會及投票之權利。股東毋須親身出席方可行使其股東權利。股東應於股東特別大會前盡早提交已填妥之代表委任表格。交回已填妥之表格後，股東屆時仍可依願在網上出席股東特別大會或其任何續會及投票，而在此情況下，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：本通函印刷本隨附股東特別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>)閱覽及／或下載。提交已填妥代表委任表格之截止時間為2026年11月3日(星期二)上午11時正，或任何續會舉行時間不少於48小時前。已填妥之代表委任表格必須交回／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10月20日(星期二)起至2026年11月3日(星期二)上午11時正止透過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電子投票平台之登入資料)載於股東通知。

股東特別大會之特別安排

受委代表在網上出席股東特別大會：登記股東必須在代表委任表格填寫其受委代表之有效電郵地址(委任股東特別大會主席為受委代表除外)。卓佳證券登記有限公司將使用所提供之電郵地址發送股東特別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安全保障。倘並無提供電郵地址，其受委代表將不能在網上出席及投票。

非登記股東委任代表：非登記股東應盡快聯絡其中介人，以尋求協助委任代表在網上出席股東特別大會。

本公司香港股份過戶登記分處之聯絡資料

股東如對股東特別大會有任何查詢，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)按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



德祥云算

ITC Neocloud Group Limited
德祥新云算力集团有限公司

(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)

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

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
孔珊娜女士

註冊辦事處：

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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

2026年10月20日

致列位股東

敬啟者：

建議委任核數師
及
股東特別大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供有關建議委任中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯安達」)為本公司核數師(「建議委任核數師」)之進一步資料，並將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，供股東考慮及酌情批准建議委任核數師。

2. 建議委任核數師

茲提述(i)本公司日期為2026年8月7日之補充通函(「**補充通函**」)及本公司日期為2026年8月21日之投票表決結果公佈(「**投票表決結果公佈**」)，內容有關(其中包括)德勤•關黃陳方會計師行(「**德勤**」)於2026年8月21日舉行之股東周年大會(「**股東周年大會**」)上退任本公司核數師；及(ii)本公司日期為2026年9月18日有關建議委任核數師之公佈(「**該公佈**」)。

於2026年7月25日，德勤向本公司提供其就2027年度審核的核數費用初步估算，金額約為450萬港元至470萬港元(不包括實付費用)。估計核數費用主要參考截至2026年3月31日止財政年度(「**2026財政年度**」)的核數費用458萬港元釐定，基於預期2027年度審核的審核要求將大致維持不變。

其後，本公司收到另外四家會計師事務所就2027年度審核提交的建議書，報價介乎約290萬港元至390萬港元。經考慮該等建議書後，本公司與審核委員會已就建議審核範圍、所需資源及費用水平作進一步評估。彼等認為，2027年度審核的範圍可能需要作出調整，以配合本集團的新興業務，而此舉或會進而影響核數費用。

於2026年7月31日至2026年8月7日期間，本公司通知德勤，其已收到其他會計師事務所約300萬港元的報價，並要求德勤重新考慮及調低其建議費用。德勤表示其無法調低費用，而本公司則通知德勤其無法接受德勤原先建議的核數費用。鑒於雙方未能就2027年度審核的核數費用達成協議，德勤於2026年8月7日向本公司發出正式函件，確認其決定於股東周年大會上退任且不尋求續聘。

誠如投票表決結果公佈所披露，股東周年大會結束後，德勤已退任本公司核數師，而本公司正物色合適核數師，以填補德勤退任後出現之空缺。於刊發投票表決結果公佈後，本公司已就甄選及委任核數師進行招標及採購工作，以就2027財政年度提供審核服務。

誠如該公佈所披露，經審核委員會推薦，董事會已議決提名及建議委任中匯安達為本公司新任核數師，以提供2027年度審核服務，任期直至本公司下屆股東周年大會結束時為止。

建議委任核數師須待股東於應屆股東特別大會上批准後，方可作實。

3. 核數費用

中匯安達就2027年度審核建議之核數費用估計約為3.0百萬港元(不包括稅項、代墊費用及實付開支)(「估計核數費用」)。估計核數費用明細載列如下：

	港元
本集團2027財政年度綜合財務報表之年度審核	2,780,000
2027財政年度業績公佈之商定程序	20,000
截至2026年9月30日止期間本集團簡明財務報表之中期審閱	200,000
費用總額	3,000,000

根據會計及財務匯報局(「**會財局**」)所發出之《審計委員會有效運作指引－甄選、委任及重新委任核數師》(「**該指引**」)第2.3.8段，中匯安達已僅按人員職級向審核委員會提供其核數費用建議之明細，鑒於本集團之主要營運業務於香港及中國進行，且新算力相關業務當時仍處於相對較早階段，按地理位置及業務分部劃分之核數費用建議未必相關，故中匯安達現階段並無編製該等進一步核數費用建議明細。該核數費用建議乃參考合共約5,730.0小時之估計總審核時數釐定，包括約143.5小時將由審核項目合夥人執行、約105.0小時將由另一位審核合夥人執行、約39.0小時將由項目質素監控覆核合夥人執行、約49.0小時將由技術審閱團隊執行、約200.0小時將由審核主管執行、約368.5小時將由審核高級經理執行、約612.5小時將由審核經理執行、約3,063.5小時將由副經理執行以及約1,149.0小時將由助理執行。

因此，中匯安達就2027年度審核建議之審核團隊將包括一名審核項目合夥人、一名審核合夥人、一名項目質素監控覆核合夥人、技術審閱團隊、一名審核主管、一名審核高級經理、兩名審核經理、五名副經理及兩名助理，其主要審核地點設於香港及中國。

根據本集團對德勤就2026財政年度進行的上年度審核之觀察及了解，德勤之審核團隊由一名審核項目合夥人、一名高級經理、兩名經理以及若干核心及支援人員組成。此外，本集團管理層其後獲德勤告知，德勤就2026財政年度收取的核數費用4,580,000港元，對應於項目團隊就

2026財政年度進行的約4,600個審核時數。由於本集團的主要營運業務於香港及中國進行，且本公司的主要業務營運於2026財政年度維持大致不變，故並無要求德勤根據該指引第2.3.8段按員工資歷、地理位置及業務分部提供核數費用明細。經考慮上文詳述中匯安達就2027年度審核建議之團隊組成，本公司相信中匯安達將調配具備適當資深程度及經驗組合之充足人手以執行2027年度審核。

本公司與中匯安達經審慎考慮及公平磋商後釐定估計核數費用，當中已考慮多項因素，包括但不限於本公司之業務規模、行業及其會計慣例之複雜程度、預期審核範圍、審核時間表、所需審核資源水平、估計工作量及同類服務之現行市場收費。尤其是，於釐定及評估核數費用的合理性時，中匯安達已考慮其向從事物業發展及／或算力相關行業之其他上市公司收取之其他核數費用，並已評估預期審核範圍、匯報時間表、所需人員數目及估計總審核時數。

為確保估計核數費用維持合適水平並同時維持審核質素，核數委聘獲以下措施支持：

- (a) 有效及策略性資源管理：透過於審核規劃、風險評估、監督及技術審閱期間調配資深人員（合夥人及經理），達致成本效益。透過因應本集團的特定營運風險調整資源分配，可確保穩健的技術監督及迅速解決會計問題，同時消除行政冗餘及工作重複。
- (b) 主動溝通及管治框架：中匯安達已承諾於整個審核週期內與管理層及審核委員會進行定期且有系統的溝通。透過及時提供會計處理、內部監控及關鍵審核事項的最新資料，可確保透明度、避免最後關頭才出現匯報問題，並為審核質素提供額外保障。

審核委員會知悉，德勤（誠如本公司日期為2026年8月7日之補充通函所披露，其估計核數費用範圍約為4.5百萬港元至4.7百萬港元）與中匯安達（估計核數費用約為3.0百萬港元）之核數費用差異，主要歸因於兩間核數師事務所的商業及營運成本結構（例如定價方式、員工成本基礎

及間接成本以及整體項目經濟效益)有所不同，包括中匯安達為委任新客戶而採取的商業定價策略，旨在與本集團建立長期專業關係。除僅中匯安達計劃於其2027年度審核服務中委聘組成部分核數師及資訊科技審核專家(「**資訊科技審核專家**」)外，中匯安達與德勤的審核方法並無重大差異。德勤所採用及中匯安達擬採用的審核方法完全符合香港審計準則。

為履行其職責並確保審核質素不會因費用降低而受損，審核委員會已根據該指引進行全面評估。例如，審核委員會已審閱中匯安達的詳細人員配置計劃、審核上市發行人的經驗及建議審核時數分配，並信納已有足夠技術資源及具經驗人員投入該項目。此外，審核委員會亦已核實中匯安達的獨立性、審閱其內部質素監控及項目覆核機制，並確認其審核工作並無受到任何範圍限制或約束。基於該等評估，審核委員會信納，較低的核數費用反映商業定價考慮及營運成本差異，而非對審核質素作出任何妥協。

估計核數費用乃假設本集團之營運、會計政策或監管環境於2027財政年度不會出現重大變動，當中因發展本集團人工智能基礎設施相關業務而產生之額外工作，已於釐定估計核數費用、審核範圍及2027年度審核之審核計劃時計入在內。尤其是，就2027年度審核而言，本集團發展人工智能基礎設施相關業務預計將產生約666個審核時數，並已計入上文所披露之估計總審核時數之內。此外，就此新業務而言，中匯安達將調配具備專門知識的專責項目團隊資源，並委聘資訊科技審核專家，就相關資訊科技基礎設施、系統、監控環境及數據安全監控執行特定審核程序。

本公司將按審核工作所需及時提供充分協助及資料。經審慎考慮於該公佈日期已知之事實及情況(尤其是中匯安達向算力相關行業公司提供審核服務之經驗)後，董事會認為估計核數費用屬公平合理，並與同類服務之現行市場收費相稱，符合本公司及股東之整體利益。

尤其是，同類服務之現行市場收費指(i)本公司從五間核數師事務所接獲之正式核數費用建議，介乎2.9百萬港元至3.9百萬港元；(ii)德勤之估計核數費用，範圍約為4.5百萬港元至4.7百萬港元；及(iii)一間四大核數師事務所提供之初步費用報價，與德勤之估計核數費用相若，上述核數師事務所將就2027年度審核提供相若的審核工作範圍。經考慮上述載列之費用報價後，估計核數費用處於同類服務及審核範圍之現行市場收費範圍內。本公司認為，該等核數師事務所所提交費用建議的差異乃由其品牌知名度差異所致，而非審核工作範圍的差異。

在本公司與中匯安達釐定最終核數費用前，該金額可能於業務過程中因審核工作範圍變動及其他相關因素而作出調整。除非上述基準或假設出現重大變動，最終核數費用不應與上文最初披露之估計核數費用有重大差異。倘出現任何重大變動，本公司將於適當時候作進一步披露。

審核委員會信納，估計核數費用屬公平合理並與本集團業務之規模及複雜程度相稱，而中匯安達建議之審核計劃、時間表及承諾投放之資源，足以在不影響審核質素之情況下完成2027年度審核。

4. 審核委員會對中匯安達之評估

經參考會財局所發出之相關指引(包括該指引及《更換核數師的指導說明》)，審核委員會及董事會於評估委任中匯安達為2027年度審核之核數師時，已審閱及考慮多項因素，包括但不限於：(i)中匯安達之執業資格及技術能力；(ii)中匯安達之行業知識、為與本集團相似行業之上市公司提供審核服務之經驗及其項目執行情況；(iii)中匯安達之審核計劃及核數費用；(iv)中匯安達之資源分配、審核團隊成員及預計投入之人手；(v)中匯安達之獨立性；及(vi)中匯安達建議之核數費用是否與所需審核工作範圍相稱，並得出結論，認為中匯安達在資格、專業能力、獨立性方面符合本公司2027年度審核工作之要求。

審核委員會於評估委任中匯安達時，已考慮會財局所發出該指引第2節。其評估詳情概述如下：

- (a) **管治及領導**—審核委員會已審閱中匯安達之領導團隊資料、組織架構以及與管治及領導相關之質素管理政策。經考慮中匯安達清晰之匯報架構、授權及穩健之職責及問責安排，審核委員會信納中匯安達已建立有效之管治及領導框架，能在履行審核職能時保障公眾利益。
- (b) **遵守相關道德規定**—根據中匯安達所提供之資料及其所有專業人員均須遵守之質素管理手冊，中匯安達按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出之《專業會計師

道德守則》保持獨立及客觀，並遵守會財局訂明之道德標準。中匯安達亦已確認，本公司與中匯安達之間概無擬提供之非審核服務、財務或業務關係，且審核團隊成員與本公司之間概無可能影響其就2027財政年度進行審核之獨立性之個人關係。

- (c) **行業知識及技術能力**－審核委員會已審閱中匯安達之事務所資料、審核項目團隊之建議組成，以及審核項目合夥人之資歷，包括彼等審核聯交所上市公司之豐富經驗。審核委員會信納中匯安達具備進行本公司審核所需之行業知識及技術能力。尤其是，中匯安達過往或現有客戶包括多間從事物業發展行業及算力相關行業之公司，與本集團相若。
- (d) **項目執行情況**－審核委員會已審閱中匯安達建議之審核時間表，當中載列2027年度審核之主要階段及將予進行之程序，以及審核項目團隊之建議組成。經考慮審核項目團隊之建議架構、本集團營運之規模及複雜程度，以及本集團旗下實體數目，審核委員會信納中匯安達能夠調配足夠且具適當資深程度之人員，並配備所需技術專長及管理監督，以支持有效進行2027年度審核及保障審核質素。
- (e) **與審核委員會溝通及互動**－審核委員會已與中匯安達協定，在審核程序各階段保持有效及持續溝通，包括定期舉行會議，並及時討論審核過程中發現之任何重大事項或問題。作為與審核委員會雙向溝通之一部分，中匯安達已向審核委員會概述計劃審核範圍及初步審核時間表。審核完成後，中匯安達亦將匯報審核結果，並於2027年度審核過程中不時與審核委員會討論。現階段，中匯安達於開始與審核委員會及／或高級管理層會面時，已清楚了解本公司之要求及期望。
- (f) **監察程序**－審核委員會已透過中匯安達根據香港會計師公會所發出適用準則建立之事務所質素管理框架，評估其監察程序。

基於上述評估，審核委員會信納中匯安達具備獨立性及勝任能力，可擔任本公司2027年度審核之核數師。審核委員會及董事會認為，建議委任中匯安達為本公司核數師符合本公司及股東

之整體利益。因此，董事會已議決建議委任中匯安達為本公司2027財政年度之核數師，任期自股東特別大會結束起至本公司下屆股東周年大會結束時止，惟須待股東於股東特別大會上以普通決議案批准後，方可作實。

5. 建議審核計劃及時間表

中匯安達已在其審核建議書中向本公司提交建議審核計劃及時間表。中匯安達建議之審核計劃及時間表概述如下：

階段	建議時間或期間	將進行之工作
第一階段： 項目接納及審核 規劃	完成委任中匯安達 為新任核數師後	- o 完成初步項目接納及交接程序 - o 與管理層及審核委員會溝通，以了解本集團之業務、營運、內外部業務環境、主要風險及關鍵績效指標 - o 了解本集團之會計政策、財務匯報流程、資訊系統及內部監控環境 - o 釐定2027年度審核之範圍，並識別重大賬目結餘、交易、披露及審核風險 - o 編製建議審核計劃並向管理層及審核委員會匯報

董事會函件

階段	建議時間或期間	將進行之工作
第二階段： 中期審核及風險 評估	2026年11月	- o 進行中期審核程序，包括主要業務流程之穿行測試及相關內部監控之初步測試 - o 識別重大風險（包括欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述之風險），並釐定適當之審核應對措施 - o 與管理層及審核委員會討論建議審核範圍、主要審核重點範疇及重大審核風險 - o 審閱重大會計估計、關鍵判斷，以及會計準則或本集團業務營運之變動 - o 如需執行中期審閱工作，將於本階段同步完成中期審閱
第三階段： 初步年結審核 程序	2027年1月	- o 開展初步審核實地工作 - o 對2026年4月至12月期間之財務資料進行分析性覆核程序 - o 測試內部監控，包括實物層面監控及流程層面監控 - o 向管理層及審核委員會匯報於工作中識別之初步結果

董事會函件

階段	建議時間或期間	將進行之工作
第四階段： 最終審核實地 工作	2027年4月至6月	- o 進行最終審核實地工作 - o 進行年結內部監控測試及實質性程序 - o 總結審核結果、與管理層溝通，並評估其對財務報表之整體影響 - o 與管理層討論關鍵審核事項並達成共識，尤其是涉及重大假設、判斷或估計者
第五階段： 完成及匯報	2027年6月至7月	- o 完成項目質素監控覆核程序 - o 完成尚未解決之審核事項，並取得管理層聲明及其他所需確認 - o 向管理層及審核委員會匯報重大審核結果、關鍵會計及審核判斷、內部監控觀察結果及建議審核意見 - o 考慮與本公司全年業績公佈及其他財務披露相關之事項 - o 於完成所有必要審核程序並符合相關匯報規定後發出核數師報告 - o 在適當情況下向管理層提供建議，並進行審核後檢討，以識別未來審核項目之改善措施

董事會函件

中匯安達將按照香港審計準則進行2027年度審核。其審核方法將包括了解本集團之業務及營運、進行風險評估及測試本集團之內部監控。中匯安達將根據該等風險評估及內部監控測試結果，釐定審核程序之性質、時間及範圍，包括抽樣方法及實質性測試程序。中匯安達將根據審核過程中取得之審核憑證形成其審核意見。

經考慮上述事項(包括中匯安達建議之審核計劃及時間表)，審核委員會信納建議審核計劃及時間表屬合理且充分，足以讓中匯安達在不影響審核質素之情況下完成2027年度審核所需之一切審核程序，包括首年度審核可能需要之額外程序。審核委員會亦信納中匯安達承諾投放之資源足以配合建議審核計劃及時間表，從而支持有效完成2027年度審核。

股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准委任中匯安達為本公司2027財政年度之核數師，並授權董事會釐定核數師酬金。

6. 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)出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於2026年11月2日(星期一)至2026年11月5日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會登記任何股份轉讓，而記錄日期為2026年11月5日(星期四)。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，股東必須於2026年10月30日(星期五)下午4時30分前，將所有過戶文件連同有關股票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。

7. 股東特別大會

股東特別大會將於2026年11月5日(星期四)上午11時正透過Vistra電子投票平台以虛擬會議形式舉行。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准建議委任核數師。

董事會函件

本通函隨附股東適用之股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前，(a)按代表委任表格上印備之指示填妥及交回表格至本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址見上文）；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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會、提出問題及投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤銷。

根據上市規則及公司細則，除純粹程序或行政事宜外，股東於股東大會上所作任何表決均須以按股數投票方式進行。因此，股東特別大會主席將以按股數投票方式表決股東特別大會上提呈之所有決議案。本公司將於股東特別大會後按上市規則訂明之方式公佈投票表決結果。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，概無股東須根據上市規則及／或公司細則就股東特別大會上提呈之任何決議案放棄投票。

8. 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函內任何聲明或本通函有所誤導。

9. 推薦建議

董事認為，建議委任核數師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特別大會上提呈之決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
德祥新云算力集團有限公司
賀學初
聯席主席



德祥云算

ITC Neocloud Group Limited

德祥新云算力集团有限公司

(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)

茲通告德祥新云算力集团有限公司(「本公司」)謹訂於2026年11月5日(星期四)上午11時正透過Vistra網上平台(「Vistra電子投票平台」)以虛擬會議形式舉行股東特別大會(「大會」)，藉以處理下列事項：

普通決議案

1. 批准及確認委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東周年大會結束時為止，並授權本公司董事會釐定其酬金。

承董事會命
德祥新云算力集团有限公司
賀學初
聯席主席

香港，2026年10月20日

註冊辦事處：

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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

股東特別大會通告

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之公司細則，上述決議案將於大會上以按股數投票方式進行表決。
2. 大會將以虛擬會議形式舉行。登記股東有權憑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登入資料及進入密碼，透過Vistra電子投票平台在網上出席大會。透過Vistra電子投票平台出席大會之登記股東可在網上投票及提出問題。股份由銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司持有之非登記股東如欲在網上出席大會，應就所需安排諮詢其銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司(視乎情況而定)，而於透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司接獲要求後，個人登入資料及進入密碼將會發送予彼等。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)之本公司股東可委任超過一名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人股東或公司股東之受委代表，均有權代表其所代表之本公司股東行使該股東可行使之相同權力。
3. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之受權人親筆簽署；如委任人為法團，則須加蓋法團印鑑，或由高級職員、受權人或獲授權簽署之其他人士親筆簽署。如代表委任文據看來是由法團高級職員代表法團簽署，則除非出現相反情況，否則可假設該高級職員已獲正式授權代表法團簽署該代表委任文據，毋須提供進一步證明。
4. 委任代表文據連同(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核證副本，須盡快且無論如何須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獲視為有效。
5. 除實體提交代表委任表格外，登記股東可選擇於2026年10月20日(星期二)起至2026年11月3日(星期二)上午11時正止，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。以電子方式提交代表委任表格之詳情(包括登入Vistra電子投票平台之登入資料)載於本公司日期為2026年10月20日之登記股東通知函件。
6. 填妥及交回委任代表文據後，本公司股東屆時仍可依願出席大會或其任何續會或有關按股數投票、提出問題及投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤銷。
7. 倘任何股份由聯名持有人持有，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席大會，則排名較先並親身或委派代表投票之聯名持有人所投之票將獲接納，而其他聯名持有人所投之票將不予受理。就此而言，排名先後乃按彼等就聯名持有股份於本公司股東名冊中之排名次序釐定。

股東特別大會通告

8. 為確定股東(本公司庫存股份持有人(如有)除外)出席大會、提出問題及於會上投票之權利，本公司將於2026年11月2日(星期一)至2026年11月5日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會登記任何股份轉讓，而記錄日期為2026年11月5日(星期四)。為符合資格出席大會、提出問題及投票，本公司股東必須於2026年10月30日(星期五)下午4時30分前，將所有過戶文件連同有關股票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(地址見上文)辦理登記。

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

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、孔珊娜女士

本通告中，英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。