

---

## 我們的歷史及重組

---

### 歷史及發展

#### 概覽

我們是一家以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。作為重組過程一部分，本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並成為我們附屬公司的控股公司。我們已在中國成立多家中間控股及經營附屬公司，以及若干合營企業及聯營公司。

#### 我們的創始人及早期歷史

本集團的歷史可追溯至1995年，當時胡一平先生在三名獨立投資者的支持下創立德信地產。經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，德信地產於2010年由胡一平先生及其家庭成員全資擁有的德信控股全資擁有。胡一平先生擁有約23年的中國物業開發行業經驗。多年來，其為本集團的物業開發業務建立了專業的管理團隊。有關胡一平先生履歷的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事－執行董事」。

德信地產成立後，我們開始在浙江省湖州市德清縣從事住宅物業開發業務，中房花園為我們的第一個住宅物業開發項目。自此，本集團一直在擴展長三角地區的物業開發業務。

#### 主要業務發展里程碑

下表載列本集團業務發展的主要成就及里程碑：

年份	事件
1995年	• 我們的創始人、董事長兼執行董事胡一平先生在浙江省湖州市創立了德信地產，並在浙江省湖州市德清縣開始了我們的第一個物業開發項目－中房花園。
2002年	• 我們將物業開發擴展到江蘇省連雲港市，並開始開發香溢花城。
2005年	• 我們把總部搬至浙江省杭州市。 • 我們將物業開發擴展到安徽省合肥市，並開始開發文錦新城。
2006年	• 我們將物業開發擴展到杭州，並開始開發我們在杭州的第一個物業開發項目－銀樹灣。
2008年	• 我們獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的「房地產開發一級資質企業」稱號。

## 我們的歷史及重組

年份	事件
2009年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲得我們在杭州的第一個「臻悅」精裝修開發項目－臻園的開發權。</li><li>我們被授予「中國房地產最具成長力企業100強」及「2010年杭州房地產最具影響力品牌」稱號。</li></ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲「2010年度浙江省最佳僱主企業」稱號。</li></ul>
2010年至2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們分別於2010年、2012年及2013年被授予「浙江省十大住宅產業領軍企業」稱號。</li></ul>
2011年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被授予「2011年度十佳品牌房企」稱號。</li></ul>
2012年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲克而瑞信息集團及中國房地產測評中心授予「2012年中國房地產企業杭州房企銷售10強」稱號。</li></ul>
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將物業開發擴展到浙江省溫州市，並開發泊林公館。</li><li>我們獲浙江省工商行政管理局授予「浙江省知名商號」稱號。</li></ul>
2014年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被上海市建築施工行業協會和五個省的建築行業協會授予「華東地區優質工程獎」，被浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會及浙江省工程建設質量管理協會授予「浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）」。</li></ul>
2014年至2015年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被授予「企業信用評價證書－AAA級」。</li></ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號，排名第74位。</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號，排名第72位。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將物業開發擴展到江蘇省常州市。</li><li>我們被中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號，排名第63位。</li></ul>

### 我們的企業發展

我們通過多家附屬公司或合營企業承接我們的物業項目。我們亦已在中國成立若干中間投資公司以持有部分項目公司。於最後實際可行日期，我們已在中國設有186家

## 我們的歷史及重組

附屬公司。我們一般為每個新項目成立一家附屬公司或合營企業，以持有和開發該項目，並用於融資安排。以下載列於往績記錄期間對本集團業績作出重大貢獻的主要中國經營附屬公司的若干詳情。

### 我們的主要中國經營附屬公司<sup>(1)</sup>

公司名稱	成立／開始營業日期	於最後實際可行日期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期的股東（持股百分比）
1. 德信地產	1995年9月1日	人民幣1,007百萬元	物業開發、銷售及租賃，以及作為所有中國經營附屬公司的中間控股公司	不適用	德信投資（100%）
2. 徐州德信	2010年3月9日	人民幣20百萬元	物業開發、銷售及租賃	(i) 九龍城A地塊 (ii) 九龍城B地塊	德信地產（100%）
3. 德清凱銀	2011年1月17日	人民幣50百萬元	物業開發	(i) 上城 (ii) 英溪大院	德信地產（50%）、宇誠集團股份有限公司（「宇誠集團」）（30%）及浙江龍大貿易有限公司（「浙江龍大」）（20%）
4. 浙江德信中順	2014年9月28日	人民幣50百萬元	物業開發	東宸	德信地產（60%）、浙江中順控股集團有限公司（「浙江中順」）（20%）及浙旅溫泉置業有限公司（前稱浙江浙旅置業有限公司）（「浙旅溫泉」）（20%）

## 我們的歷史及重組

公司名稱	成立／開始 營業日期	於最後實際可行日 期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期 的股東（持股百分比）
5. 浙江德信東杭	2010年10月29日	人民幣50百萬元	物業開發	北海公園	德信地產(55%)、華和控股集團有限公司（前稱浙江華和實業有限公司）（「華和控股」）(15%)、杭州二建建設有限公司（「杭州二建」）(10%)、杭州東杭房地產開發有限公司（「杭州東杭」）(10%)、湖州越球投資有限公司（「湖州越球」）(5%)及浙江恒湖實業有限公司（「浙江恒湖」）(5%)
6. 溫州德信置業	2013年3月29日	人民幣10百萬元	物業開發及投資	泊林公館	德信地產(51%)及溫州大東實業有限公司（「溫州大東」）(49%)
7. 溫州德信梧田	2013年7月16日	人民幣10百萬元	物業開發及投資	湖濱一號	德信地產(65%)及溫州大東(35%)

## 我們的歷史及重組

公司名稱	成立／開始 營業日期	於最後實際可行日 期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期 的股東（持股百分比）
8. 溫州德信廣景	2013年10月28日	人民幣138百萬元	物業開發及投資	(i) 海派嘉園一期 (ii) 海派嘉園二期	德信地產(75%)、溫州大東(20%)及上海凱彥投資中心（有限合夥）（「上海凱彥」）(5%)
9. 溫州德信生態園	2013年7月2日	人民幣100百萬元	物業開發、投資 及管理諮詢	(i) 愛琴海岸一期 (ii) 愛琴海岸二期 (iii) 上府	德信地產(100%)
10. 溫州德信明成	2013年12月10日	人民幣150百萬元	物業開發及投資	(i) 大悅灣 (ii) 德信君亭酒店	德信地產(55%)、溫州大東(25%)、浙江天瀾投資管理有限公司（「浙江天瀾」）(15%)及上海凱彥(5%)
11. 溫州德信金田	2015年9月28日	人民幣70百萬元	物業開發及投資	悅城	德信地產(65%)及溫州大東(35%)
12. 溫州德信凱城	2016年5月30日	人民幣20百萬元	物業開發及投資	鹿城大院	浙江金茗投資管理有限公司（「浙江金茗」）(100%)

附註：

- (1) 我們的主要中國經營附屬公司包括：(i)我們認為於我們經營所在地區及分部屬重要的附屬公司；及(ii)於往績記錄期間任何年度已貢獻收入佔本集團收入10%以上的附屬公司。

---

## 我們的歷史及重組

---

### 德信地產

德信地產是一家主要中國經營附屬公司，為我們所有中國項目公司的控股公司。德信地產於1995年9月1日由胡一平先生（我們的創始人）（45%）以及獨立第三方德清縣益昌工程有限公司（25%）、德清縣第一建築工程公司（20%）及朱懷泳先生（10%）成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，於2010年1月20日，德信地產由德信控股全資擁有，註冊資本為人民幣307百萬元，以現金繳足。完成多次註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時）德信地產由德信控股（100%）擁有，註冊資本為人民幣1,007百萬元，以現金繳足。

作為重組過程一部分，德信控股將其持有的德信地產的全部股權轉讓予德信投資，德信地產自此成為德信投資的直接全資附屬公司。詳情請參閱「重組一 步驟2」。

### 徐州德信

徐州德信是我們的九龍城A地塊和九龍城B地塊項目的項目公司。徐州德信於2010年3月9日由德信地產（50%）以及於成立之時的獨立第三方華和控股（15%）、杭州二建（15%）、湖州啟盛投資有限公司（10%）及宣城市匡吉實業有限公司（10%）成立，初始註冊資本為人民幣80百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本變動後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時）徐州德信由德信地產（100%）擁有，註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。此後，徐州德信的股權並無變動。

### 德清凱銀

德清凱銀是我們的上城及英溪大院項目的項目公司。德清凱銀於2011年1月17日由德信地產全資設立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時）德清凱銀由我們的間接全資附屬公司德清名城（100%）擁有。於2016年8月24日，德清名城將其於德清凱銀34%的股權以代價人民幣17百萬元（乃基於德清凱銀當時的註冊資本釐定）轉讓予獨立第三方及信託融資提供方中建投信託有限責任公司（「中建投有限責任公司」），作為信託融資安排下的擔保。該股權轉讓完成後，德清凱銀由德清名城及中建投有限責任公司分別持有66%及34%的股權。於2018年3月23日，根據上述信託融資安排，中建投有限責任公司將其持有的德清凱銀全部股權回撥予德清名城，代價為約人民幣23.6百萬元，乃基於信託融資安排下的貸款本金及利息釐定。於2018年3月27日，德清

## 我們的歷史及重組

名城將其於德清凱銀50%、30%及20%的股權轉讓予德信地產、於轉讓之時的獨立第三方宇誠集團及於轉讓之時的獨立第三方浙江龍大，代價分別為人民幣25百萬元、人民幣15百萬元及人民幣10百萬元，各自基於德清凱銀當時的註冊資本。於2018年5月3日，德信地產將其於德清凱銀3.83%的股權轉讓予德清金浩投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清金浩」），代價為約人民幣1.9百萬元，乃基於德清凱銀當時的註冊資本。德清金浩為一家於中國成立的有限合夥企業，德信地產為其普通合夥人。2018年10月25日，德清金浩將其於德清凱銀3.83%的股權轉讓予德信地產，代價約為人民幣16.4百萬元，乃經參考德清凱銀項目的估計利潤並經各方公平磋商後釐定。完成該等股權轉讓後，德清凱銀由德信地產、宇誠集團及浙江龍大分別持有50%、30%及20%的股權。根據相關股東表決權協議，宇誠集團已授權並委託德信地產行使其於德清凱銀的所有表決權。因此，德信地產控制德清凱銀80%的表決權，及德清凱銀計入並合併至本公司的經審核賬目，並被認定為本公司一家附屬公司。

### 浙江德信中順

浙江德信中順是我們的東宸項目的項目公司。浙江德信中順於2014年9月28日由德信地產(50%)、獨立第三方德清凱航投資合夥企業（有限合夥）（「德清凱航」）(30%)及獨立第三方德清凱宸投資合夥企業（有限合夥）（「德清凱宸」）(20%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

經過註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），浙江德信中順由德信地產(50%)、德清凱航(30%)及德清凱宸(20%)擁有，註冊資本為人民幣200百萬元，於2014年12月以現金繳足。截至2015年1月1日，根據相關承諾，德清凱航及德清凱宸確認，除在若干特定情況下外，其在浙江德信中順的董事會決策中會與本集團行動保持一致。因此，我們將浙江德信中順綜合入賬至本公司的經審核賬目並視其為本公司的附屬公司。

於2015年12月29日，德清凱航將其於浙江德信中順10%及20%的股權轉讓予德信地產及於轉讓之時的獨立第三方浙江中順，代價分別為人民幣20百萬元及人民幣40百萬元，各自基於浙江德信中順當時的註冊資本。同日，德清凱宸將其持有的浙江德信中順全部股權轉讓予於轉讓之時的獨立第三方浙旅湛景，代價為人民幣40百萬元，乃基於浙江德信中順當時的註冊資本。完成該等股權轉讓後，浙江德信中順由德信地產、浙江中順及浙旅湛景分別持有60%、20%及20%的股權。

於2017年4月5日，浙江德信中順的註冊資本通過由德信地產、浙江中順及浙旅湛景按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本，從人民幣200百萬元減至人民幣50百萬元。自註冊資本減少完成以來，浙江德信中順的股權架構維持不變。

---

## 我們的歷史及重組

---

### 浙江德信東杭

浙江德信東杭是我們的北海公園項目的項目公司。浙江德信東杭於2010年10月29日由德信地產全資設立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本變動後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），浙江德信東杭由德信地產(55%)、華和控股(15%)、杭州二建(10%)、杭州東杭(10%)、獨立第三方湖州越球(5%)及獨立第三方浙江恒湖(5%)擁有，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。此後，浙江德信東杭的股權並無變動。

### 溫州德信置業

溫州德信置業是我們的泊林公館項目的項目公司。溫州德信置業於2013年3月29日由德信地產(51%)及於成立之時屬獨立第三方溫州大東(49%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信置業由德信地產(40.8%)、溫州大東(39.2%)以及信託融資提供方及獨立第三方杭州工商信託股份有限公司（「杭州工商信託」）(20%)擁有，註冊資本為人民幣70百萬元，以現金繳足。杭州工商信託持有的溫州德信置業全部股權乃根據信託融資安排作為擔保持有。截至2015年1月1日，根據相關承諾，溫州大東確認，除在若干特定情況下外，其在溫州德信置業的董事會決策中會與本集團行動保持一致。因此，我們將溫州德信置業綜合入賬至本公司的經審核賬目並視其為本公司的附屬公司。於2015年4月10日，根據上述信託融資安排，杭州工商信託將其持有的溫州德信置業全部股權轉回予德信地產，代價為人民幣16,882,250元，乃基於該信託融資安排下的貸款本金及利息釐定。於2016年1月21日，德信地產將其於溫州德信置業9.8%的股權轉讓予溫州大東，代價為人民幣6.86百萬元，乃基於溫州德信置業當時的註冊資本。完成該等股權轉讓後，溫州德信置業由德信地產及溫州大東分別持有51%及49%的股權。於2017年3月8日，溫州德信置業的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本，從人民幣70百萬元減至人民幣10百萬元。自註冊資本減少完成以來，溫州德信置業的股權架構維持不變。

### 溫州德信梧田

溫州德信梧田是我們的湖濱一號項目的項目公司。溫州德信梧田於2013年7月16日由德信地產 (51%)及溫州大東(49%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。

---

## 我們的歷史及重組

---

經過註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信梧田由德信地產(65%)及溫州大東(35%)擁有，註冊資本為人民幣230百萬元，以現金繳足。於2017年8月25日，溫州德信梧田的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本，從人民幣230百萬元減至人民幣10百萬元。自註冊資本減少完成以來，溫州德信梧田的股權架構維持不變。

### 溫州德信廣景

溫州德信廣景是我們的海派嘉園一期和海派嘉園二期項目的項目公司。溫州德信廣景於2013年10月28日由德信地產(55%)、獨立第三方大東集團有限公司(20%)、獨立第三方杭州廣景投資管理公司（前稱杭州廣景房地產開發有限公司）（「杭州廣景」）(15%)及獨立第三方上海凱擎投資合夥企業（有限合夥）(10%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，於2013年12月以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信廣景由德信地產（80%）及溫州大東(20%)擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。於2015年11月30日，溫州德信廣景的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本增加前的股權比例注資，從人民幣100百萬元增至人民幣138百萬元。於2017年12月12日，德信地產將其於溫州德信廣景5%的股權轉讓予上海凱彥，代價為人民幣6.9百萬元，此乃基於溫州德信廣景當時的註冊資本。該股權轉讓完成後，溫州德信廣景由德信地產、溫州大東及上海凱彥分別持有75%、20%及5%的股權。

### 溫州德信生態園

溫州德信生態園是我們的愛琴海岸一期、愛琴海岸二期和上府項目的項目公司。溫州德信生態園於2013年7月2日由德信地產(90%)及溫州大東(10%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信生態園由德信地產(51%)、獨立第三方寧波凱昱股權投資合夥企業（有限合夥）（「寧波凱昱」）(39%)及溫州大東(10%)擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。於2015年11月20日，德信地產自寧波凱昱收購其持有的溫州德信生態園全部股權，代價為人民幣39百萬元，乃基於溫州德信生態園當時的註冊資本。於2017年8月2日，德信地產自溫州大東收購其持有的溫州德信生態園全部股權，代價為人民幣37.76百萬元，此乃經計及溫州德信生態園的前景並按公平基準釐定，此後，溫州德信生態園一直由德信地產全資擁有。

---

## 我們的歷史及重組

---

### 溫州德信明成

溫州德信明成是我們的大悅灣及德信君亭酒店項目的項目公司。溫州德信明成於2013年12月10日由德信地產(80%)及大東集團有限公司(20%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信明成由德信地產(80%)及溫州大東(20%)擁有，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。於2016年8月10日，溫州德信明成的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本增加前的股權比例注資，從人民幣50百萬元增至人民幣150百萬元。於2017年12月21日，德信地產將其於溫州德信明成15%、5%及5%的股權分別轉讓予浙江天瀾（於轉讓時為獨立第三方）、溫州大東及上海凱彥，代價分別為人民幣22.5百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣7.5百萬元，以上各項乃基於溫州德信明成當時的註冊資本。該等股權轉讓完成後，溫州德信明成由德信地產、溫州大東、浙江天瀾及上海凱彥分別持有55%、25%、15%及5%的股權。

### 溫州德信金田

溫州德信金田是我們的悅城項目的項目公司。溫州德信金田於2015年9月28日由德信地產(65%)及溫州大東(35%)成立，初始註冊資本為人民幣70百萬元，以現金繳足。自其成立以來，溫州德信金田的股權結構保持不變。

### 溫州德信凱城

溫州德信凱城是我們的鹿城大院項目的項目公司。溫州德信凱城於2016年5月30日由浙江金茗(100%)（於成立時為德信地產的全資附屬公司）成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元，以現金繳足。

於2016年8月12日，溫州德信凱城的註冊資本以浙江金茗注資的方式，從人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元。自註冊資本增加完成以來，溫州德信凱城的股權結構保持不變。

浙江金茗於2016年1月29日由德信地產全資設立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。於2016年7月1日，德信地產將其於浙江金茗25%及25%的股權分別轉讓予上海鴻信嘉地置業有限公司（「上海鴻信嘉地」）（於轉讓時為獨立第三方）及溫州宏程置業有限公司（「溫州宏程」）（於轉讓時為獨立第三方），代價分別為人民幣5百萬元及人民幣5百萬元，此乃基於浙江金茗當時的註冊資本。於2018年5月9日，德信地產將其於浙江金茗3.12%的股權轉讓予獨立第三方德清金珏投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清金珏」），代價為人民幣0.624百萬元，此乃基於浙江金茗當時的註冊資本。

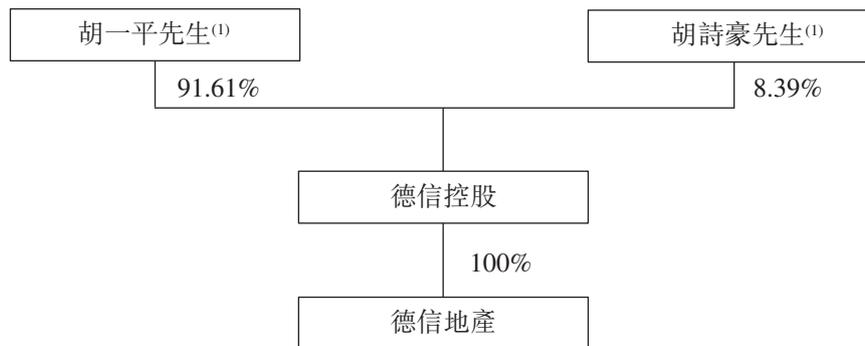
## 我們的歷史及重組

於2018年7月23日，德清金珏將其於浙江金茗3.12%的股權轉讓予德信地產，代價為人民幣2.5436百萬元，乃經參考溫州德信凱城項目的估計利潤並經各方公平磋商後釐定。該等股權轉讓完成後，浙江金茗由德信地產、上海鴻信嘉地及溫州宏程分別持有50%、25%及25%的股權。根據相關股東表決權協議，溫州宏程已授權並委託德信地產行使其於浙江金茗的所有表決權。因此，德信地產控制浙江金茗75%的表決權，及浙江金茗計入並合併至本公司的經審核賬目，且被認定為本公司的一家附屬公司。

### 重組

作為我們為籌備[編纂]而進行的重組的一部分，我們實施重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]主體。

以下載列緊接重組前本集團的股權架構。



附註：

(1) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。

### 步驟1：成立德信投資

於往績記錄期間，我們主要通過德信地產及其當時的附屬公司開展業務，主要從事開發住宅物業及開發、運營及管理商業和綜合用途物業。為籌備[編纂]，我們進行了企業重組，德信投資於2018年1月31日由德信控股成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元，以現金繳足，作為德信地產的控股公司。

### 步驟2：德信投資收購德信地產的全部股權

於2018年3月14日，德信控股將其持有的德信地產全部股權轉讓予德信投資，代價為人民幣1,127,749,800元，該代價乃基於一份獨立評估報告而釐定，並已於2018年3月20日悉數結清。完成該股權轉讓後，德信地產成為德信投資的全資附屬公司。

---

## 我們的歷史及重組

---

### 步驟3：獨立第三方成立境外控股公司

於2018年1月25日，創智於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，創智向獨立第三方陳躍先生配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。隨後，創智由陳躍先生全資擁有。

於2018年1月25日，達信國際於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，達信國際向創智配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。自此，達信國際成為創智的全資附屬公司。

於2018年3月22日，銀鑫控股於香港註冊成立。同日，銀鑫控股向達信國際配發及發行500股股份，代價為500美元。自此，銀鑫控股成為達信國際的全資附屬公司。

### 步驟4：銀鑫控股向德信投資注資

詳情請參閱下文「-[編纂]前投資-創智所作投資」一節。

### 步驟5：控股股東、本公司及境外附屬公司成立境外控股公司及轉讓本公司10%股權

於2018年1月10日，德欣於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德欣按面值分別向胡一平先生及胡詩豪先生配發及發行460股及40股股份。隨後，德欣由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有92%及8%的股權。

於2018年1月16日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，本公司向我們的初始認購人Harneys Fiduciary (Cayman) Limited配發及發行一股本公司每股面值1.00美元的認購人股份，該公司隨後按面值將該股份轉讓予德欣。同日，本公司按面值向德欣配發及發行49,999股本公司每股面值1.00美元的股份。隨後，德欣全資擁有本公司。

於2018年2月7日，德益於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德益向本公司配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。自此，德益成為本公司的直接全資附屬公司。

於2018年3月22日，德信香港於香港註冊成立。同日，德信香港向德益配發及發行500股股份，現金代價為500美元。自此，德信香港成為本公司的間接全資附屬公司。

於2018年3月22日，德源於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德源按面值向胡一平先生配發及發行50,000股股份。自此，胡一平先生全資擁有德源。

---

## 我們的歷史及重組

---

於2018年7月9日，德欣按面值將其持有的5,000股本公司每股面值1.00美元的股份轉讓予德源。完成該股份轉讓後，德欣及德源分別擁有本公司90%及10%的股權。

### 步驟6：將德信投資94%的股權轉讓予德信香港

於2018年7月17日，德信控股將其於德信投資的94%股權轉讓予德信香港，代價為人民幣200百萬元，該代價乃基於德信投資當時的註冊資本釐定，並已於2018年8月15日悉數支付。該代價由本公司以向德信香港提供集團內貸款的方式結清，而該貸款由我們的最終控股股東胡一平先生及胡詩豪先生墊付予本公司作為股東貸款（「股東貸款」）。完成該股權轉讓後，德信投資成為本公司的間接全資附屬公司，並由德信香港及銀鑫控股分別擁有94%及6%的股權。

### 步驟7：分拆本公司股份及增加本公司的法定股本

於2018年8月14日，本公司股本中每股面值1.00美元的已發行及未發行股份已分拆為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細後，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。

同日，本公司的法定股本增加至1,000,000美元，分為100,000,000股每股面值0.01美元的股份。

### 步驟8：將德信投資6%的股權轉讓予本公司、貸款資本化及本公司股份轉讓

於2018年8月17日，創智將其持有的達信國際全部股權轉讓予本公司，以換取本公司向創智配發及發行6,000,000股股份。達信國際隨後即為本公司之直接全資附屬公司。

於2018年8月17日，股東貸款以本公司向德欣（一家由胡一平先生及胡詩豪先生持有的公司）配發及發行89,000,000股本公司股份的方式全數資本化。同日，德欣按面值將其持有的本公司9,500,000股股份按票面價格轉讓予德源。

完成該股份轉讓及貸款資本化後，本公司便由德欣、德源及創智分別擁有84%、10%及6%的股權。

於重組時所有代價已悉數結清。有關我們完成重組後的公司架構，請參閱下文「一緊接[編纂]前的公司架構」一節。

### 往績記錄期間之後的股權收購

於往績記錄期間後，我們為擴大業務已收購一家擁有目標地塊土地使用權之公司的間接股權。詳情請參閱本文件「豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》」一節。

## 我們的歷史及重組

### [編纂]前投資

#### 創智所作投資

於2018年5月7日，銀鑫控股（創智的一家間接全資附屬公司）收購德信投資經擴大股權的6%，現金代價為人民幣67,661,634元，該代價乃基於一份獨立評估報告釐定，並已於2018年7月10日悉數支付。於現金代價人民幣67,661,634元中，人民幣12,765,900元入賬至德信投資的註冊資本，餘下的人民幣54,895,734元入賬至德信投資的資本公積。注資完成後，德信投資的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣212,765,900元。隨後，德信投資改制為中外合營企業，由德信控股及銀鑫控股分別擁有94%及6%的股權。於2018年8月17日，作為重組的一部分，創智將銀鑫控股的唯一股東達信國際全部股權轉讓予本公司，以換取本公司向創智配發及發行6,000,000股股份。創智所作投資（「[編纂]前投資」）的詳情載列如下：

[編纂]前投資者：.....	創智（透過其間接全資附屬公司銀鑫控股）
投資日期：.....	2018年5月7日
已付現金代價金額：.....	人民幣67,661,634元
代價釐定基準：.....	訂約各方根據獨立評估報告公平協商後釐定
支付日期：.....	2018年7月10日
每股成本 <sup>(1)</sup> ：.....	0.62港元
較[編纂]的折讓：.....	[編纂]%
所得款項用途以及所得款項是否已被充分利用：...	截至最後實際可行日期，[編纂]前投資所得款項已充分用於本集團的一般營運資金及支付市中心的部分土地出讓金
緊隨投資後於本公司的持股量：.....	6%
緊隨[編纂]後於本公司的持股量 <sup>(2)</sup> ：.....	[編纂]%
對本公司的戰略利益：.....	擴大股東基礎及提供營運資金
特別權利：.....	創智無權根據[編纂]前投資享有任何特別權利

#### 附註：

- (1) 股份拆細及資本化發行完成後，有[編纂]股股份已發行及發行在外。
- (2) 假設[編纂]未獲行使及未計及因在購股權計劃下可能授出的購股權一旦獲行使而發行的任何股份。

有關創智的詳情，請參閱「步驟3：獨立第三方成立境外控股公司」。

#### 禁售及公眾持股量

由於創智並非本公司的核心關連人士，因此創智持有的股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

創智已同意，自2018年7月10日起至[編纂]後滿六個月當日止期間的任何時間，不會出售其直接或間接持有的任何股份。

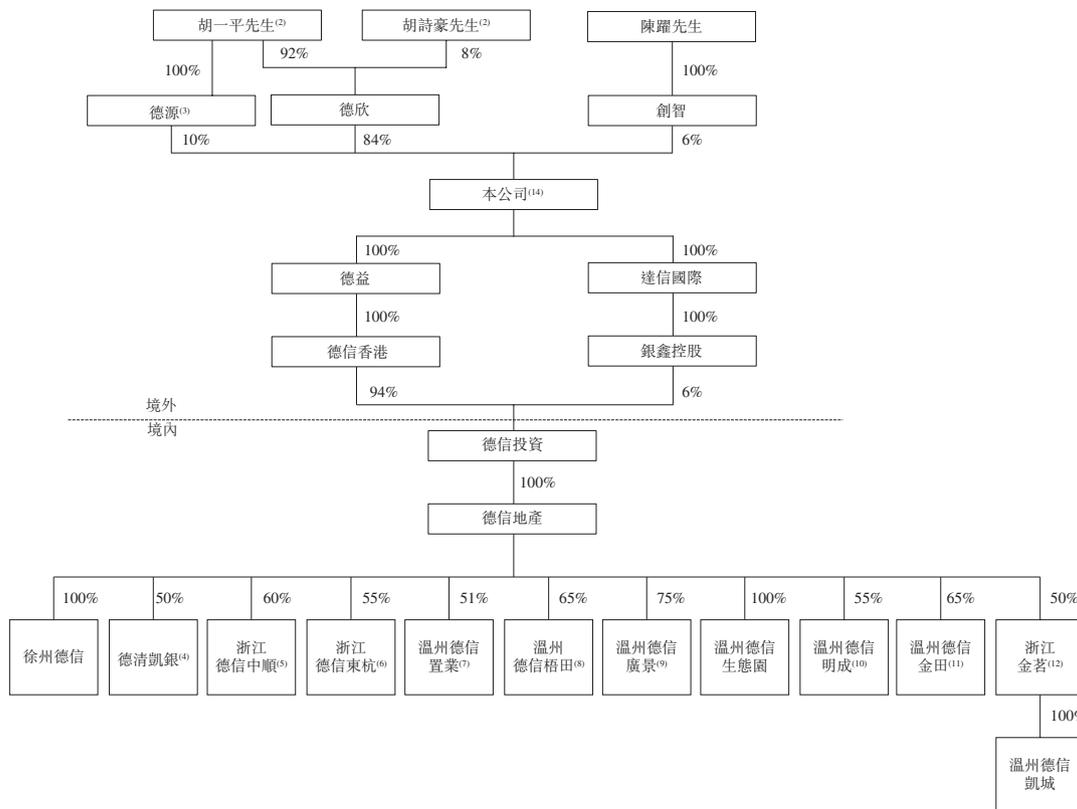
## 我們的歷史及重組

### 遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，創智作出[編纂]前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

### 緊接[編纂]前的公司架構

本集團完成重組後及緊接[編纂]前的股權架構<sup>(1)</sup>載列如下。



#### 附註：

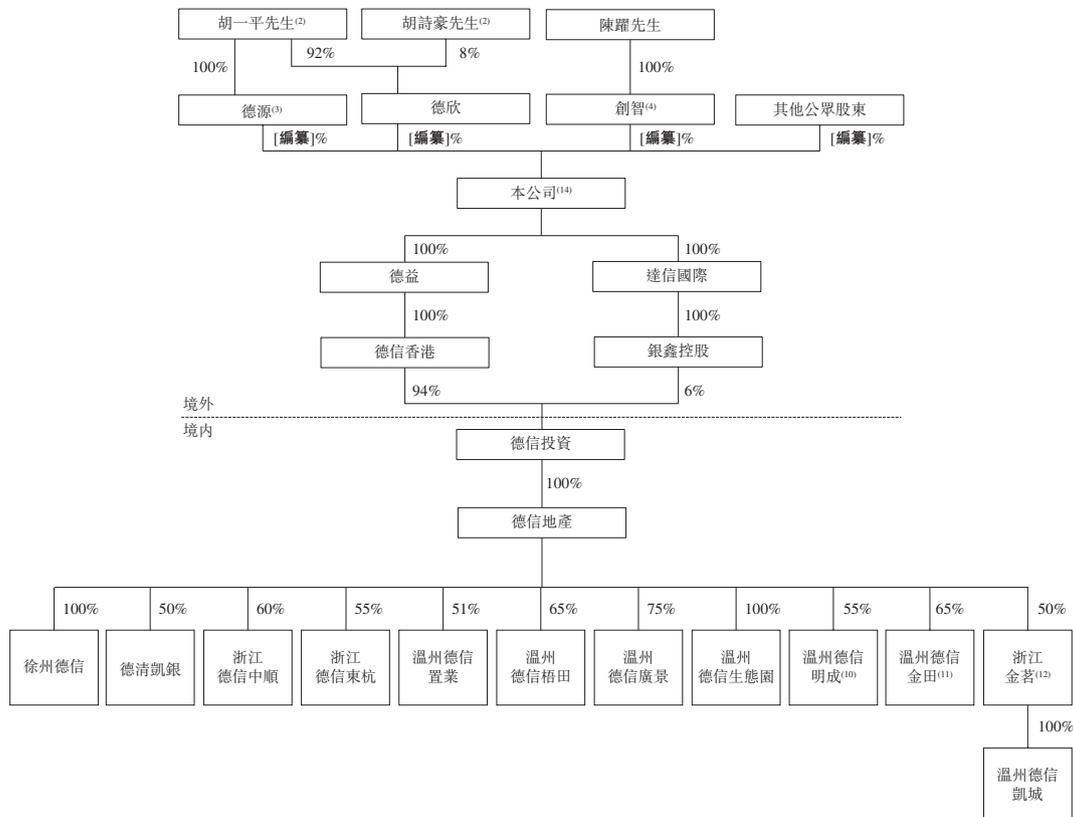
- (1) 上述圖表包括上文「我們的企業發展－我們的主要中國經營附屬公司」所述的與我們的主要中國經營附屬公司有關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有190家附屬公司，其中103家附屬公司並非由我們全資擁有。有關詳情請參閱本文件附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.我們附屬公司的詳情」。
- (2) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。
- (3) 德源持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (4) 德清凱銀餘下50%的股權由宇誠集團及浙江龍大分別持有30%及20%。根據相關股東表決權協議，宇誠集團已授權並委託德信地產行使其於德清凱銀的所有表決權。因此，德信地產控制德清凱銀80%的表決權，及德清凱銀計入並合併至本公司的經審核賬目，並被認為為本公司一家附屬公司。
- (5) 浙江德信中順的餘下40%的股權由浙江中順及浙旅湛景分別持有20%及20%。
- (6) 浙江德信東杭的餘下45%的股權由華和控股、杭州二建、杭州東杭、湖州越球及浙江恒湖分別持有15%、10%、10%、5%及5%。

## 我們的歷史及重組

- (7) 溫州德信置業由溫州大東持有49%的股權。
- (8) 溫州德信梧田由溫州大東持有35%的股權。
- (9) 溫州德信廣景由溫州大東及上海凱彥分別持有20%及5%的股權。
- (10) 溫州德信明成由溫州大東、浙江天瀾及上海凱彥分別持有25%、15%及5%的股權。
- (11) 溫州德信金田由溫州大東持有35%的股權。
- (12) 浙江金茗剩餘50%的股權由上海鴻信嘉地及溫州宏程分別持有25%及25%。根據相關股東表決權協議，溫州宏程已授權並委託德信地產行使其於浙江金茗的所有表決權。因此，德信地產控制浙江金茗75%的表決權，及浙江金茗計入並合併至本公司的經審核賬目，且被認定為本公司的一家附屬公司。
- (13) 除作為我們附屬公司的股東外，上述所有少數股東均與本公司及董事並無關連。
- (14) 據我們作出一切合理查詢後所知，截至最後實際可行日期，除以下公司：(i)杭州廣景；(ii)杭州二建；(iii)華和控股；(iv)浙江碧桂園投資管理有限公司；(v)杭州宏璟置業有限公司；(vi)浙旅滬景；(vii)杭州美高華頤投資有限公司；(viii)杭州潤楓置業有限公司；(ix)杭州市房地產開發實業有限公司；(x)杭州欣順美實業有限公司；(xi)賽麗地產集團有限公司；(xii)上海鴻信嘉地；(xiii)杭州碧桂園房地產開發有限公司；及(xiv)杭州新城鼎宏房地產開發有限公司均為我們附屬公司的主要股東外，我們合營企業及聯營公司的其他各股東均為獨立第三方。

### [編纂]完成後的公司架構

本集團於資本化發行及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及可能根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）的股權架構<sup>(1)</sup>載列如下。



## 我們的歷史及重組

附註：

- (1) 上述圖表包括上文「—我們的企業發展—我們的主要中國經營附屬公司」所述的與我們的主要中國經營附屬公司有關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有190家附屬公司，其中103家附屬公司並非由我們全資擁有。有關詳情請參閱本文件附錄六「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—5.我們附屬公司的詳情」。
- (2) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。
- (3) 德源持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (4) 就《上市規則》第8.08條而言，創智持有的股份應計入公眾持股量的一部分。
- (5) 另請參閱上文「—緊接[編纂]前的公司架構」下的前述圖表附註(4)至(14)。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本節所披露的重組乃按中國適用法律法規進行，且已依法完成，並已於中國當地註冊機構獲妥為註冊。

我們的中國法律顧問告知，銀鑫控股收購德信投資6%的股權（「**第一次轉讓**」）須遵守併購規定及外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（「**3號文**」）。德信投資已根據併購規定及3號文就第一次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。第一次轉讓後，德信投資成為中外合營企業。對於德信香港自德信控股收購德信投資94%的股權（「**第二次轉讓**」），我們的中國法律顧問告知，由於德信控股於德信投資轉為中外合營企業後向德信香港轉讓德信投資94%的股權，故第二次轉讓為外商投資企業股權轉讓，因此，併購規定並不適用於第二次轉讓，第二次轉讓應遵守外商投資企業投資者股權變更的若干規定（「**規定**」）及3號文，且德信投資已根據規定及3號文就第二次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已根據併購規定及3號文完成，且第二次轉讓已根據規定及3號文完成。我們的中國法律顧問已確認有關上述本集團內中國公司的所有股份轉讓及註冊資本的增減均已取得所有必要政府批准及許可，且所涉及政府程序均符合中國的法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已自相關中國監管機關取得實施重組所需的一切必要批准。

根據國家外匯管理局頒佈的37號文及13號文，中國居民須就建立或控制離岸公司登記。我們的中國法律顧問確認，胡一平先生及胡詩豪先生均於2018年7月25日根據37號文及13號文完成首次登記。

就董事所深知，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉任何合營企業有涉及違反任何適用中國法律及法規的行為，而有關行為將對本集團於該等合營企業中的權益之價值產生重大不利影響。