



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

FOUNDATION OF TRUST DIMENSIONS OF GROWTH

ANNUAL REPORT 2017

大爱筑基，
大信行天下

2017年年度报告



目录

1	关于大信商用信托
2	信托结构图
4	致信托单位持有人

闪耀明珠, 契机无限

多元策略, 聚焦增长

12	业绩亮点
13	财务概况
17	运营概况
22	投资亮点
30	市场概况

缔结优质策略伙伴, 集结实力与经验

36	董事会
38	高级管理层
40	投资者关系
42	可持续性发展报告
57	公司治理
77	企业风险管理
80	公司信息
81	财务报告及其他信息

大爱筑基, 信行天下

筑万丈高楼, 必先以大爱与诚信奠基, 方能傲立天下。

大信矢志不渝筑建佳楼, 以造就大众生活美景、推动城市繁荣为使命。其发展顶尖优秀项目的决心坚定不移, 各大荣誉口碑皆印证大爱热忱。另外, 秉承着“信行天下”的经营理念, 大信继续凭借自身不断发展的强大商业资源平台, 收获信心与信赖。我们以开放包容的姿态, 海纳百川, 善选顶级项目, 缔结优质伙伴, 实现更具规模效应的协同发展, 并且创造持续稳健增长的收益。

2017年, 我们在稳扎稳打的基础上, 奋起高升, 与您同进。



注:
若图标与数据有差异, 皆因四舍五入。
中文版本为英文版本的翻译版本, 如有差异, 以英文版本为准。

关于大信商用信托



于2017年1月20日在新加坡证券交易所（“SGX-ST”）主板上市的大信商用信托，是中国唯一一家在SGX-ST上市位于粤港澳大湾区的商业地产信托。

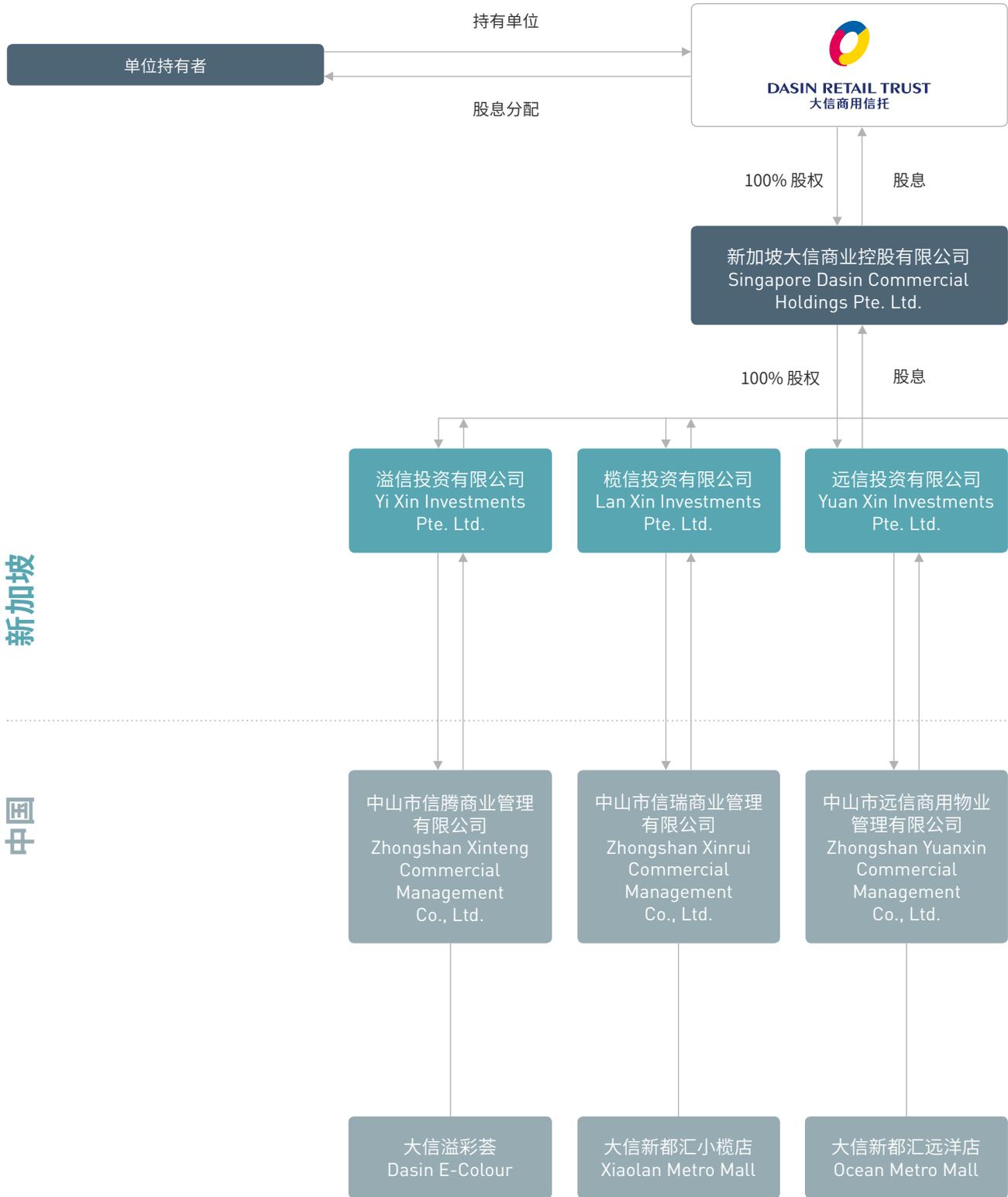
大信商用信托的主营业务是，在大中国区（包括大陆、香港和澳门）范围内投资、持有和开发主要用于零售用途的土地、未完工地产项目及可产生收入的商业地产以及地产相关资产，并且主要侧重点为购物中心。

截至2017年12月31日，大信商用信托的投资资产是位于中国广东省中山市的四处购物中心，总估值为人民币75.5亿元（约为15.5亿新元）。此等产业的承租人是超过500个当地和国际零售商组成的。

大信商用信托是大信商用信托管理有限公司（“信托管理公司”）管理的。信托管理公司一直在致力于，通过定期的稳定可分配收入为大信商用信托的股份单位持有人（“单位持有人”）提供具有吸引力的投资回报，并在维系适当资本结构的同时，实现股份单位派息的长期可持续性增长。

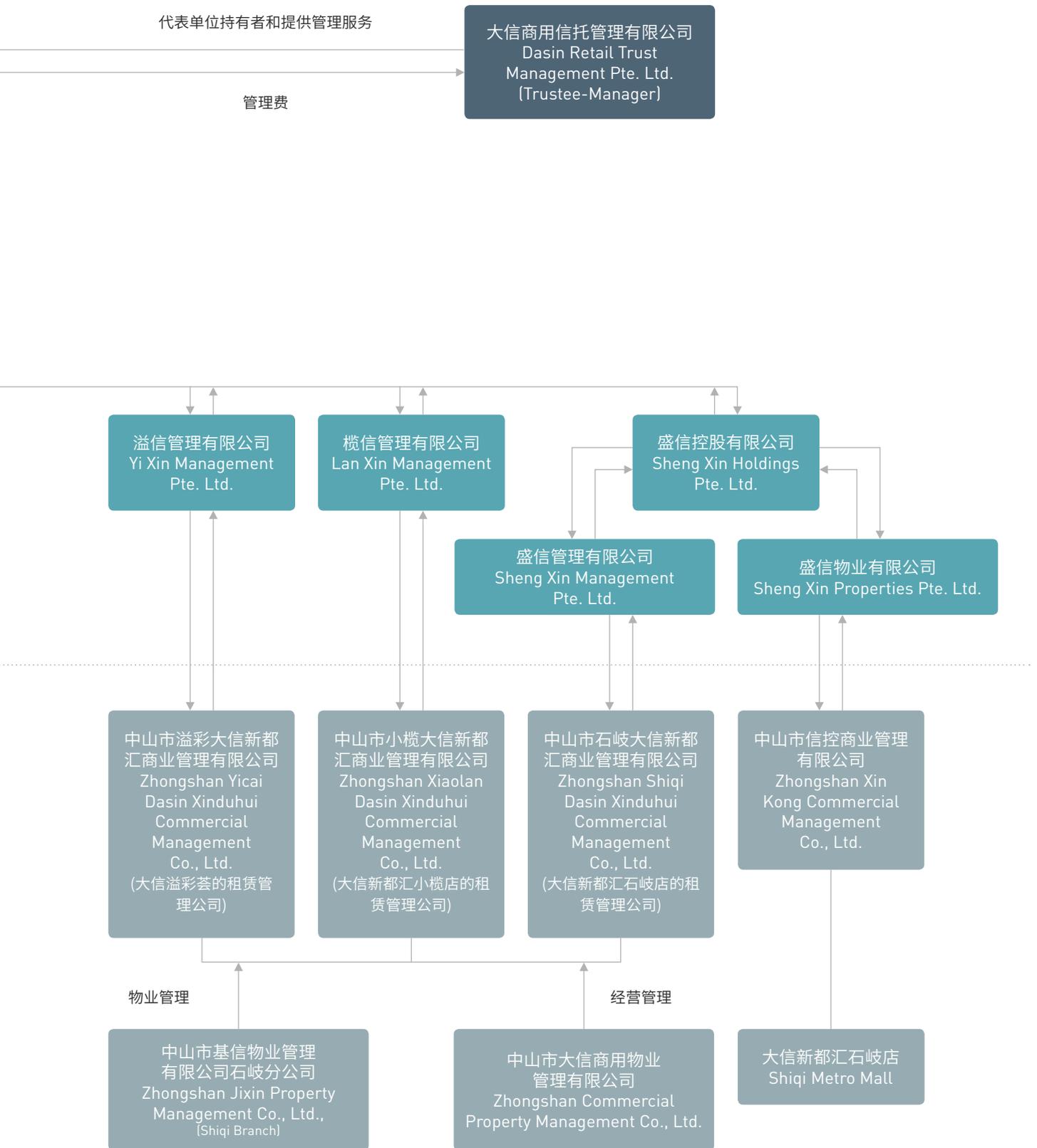
大信商用信托的发起人是中山市大信置业有限公司（“发起人”），发起人是广东省中山市的领先的地产开发商之一，其在购物中心管理方面拥有极佳的记录。

信托结构图



新加坡

中国



致信托单位持有人

“大信商用信托于2017年6月30日前以人民币12.24亿元的价格完成对大信新都汇石岐店的收购,实现了在招股书中所示的收购承诺。”

尊敬的单位持有人:

我们谨代表大信商用信托管理有限公司(“信托管理公司”)董事会,在此非常高兴向大家呈报大信商用信托截至2017年12月31日财年的首份年报。

大信商用信托是中国唯一一家直接服务于粤港澳大湾区,且在新加坡证券交易所上市的商业地产信托。自2017年1月20日上市起,基于自身的强大基础和经验丰富的管理团队,大信商用信托的表现一直好于预期。

上市时,大信商用信托于中山市拥有三项高品质物业,中山市是珠三角地区经济发达区域。在本财年内,大信商用信托实现了自身在招股说明书(“招股书”)中所列关于在2017年6月30日前以人民币12.24亿元收购大信新都汇石岐店的承诺。该项收购工作的完成时间早于预期,从而使得信托财务绩效上扬。

财务表现超过预期

我们很高兴在此宣布于截至2017年12月31日的财年内取得优异的财政成绩。大信商用信托的每信托单位分配额(“DPU”)达到了7.16分(新币)。基于2017年1月13日大信商用信托招股中所列的0.80新元的募股价格,相当于分配收益率为8.95%。

强大的资产组合基础

2017年的净物业收入为46.6百万新元,相比预期提高了14%。主要原因是更好的经营绩效以及提前收购大信新都汇石岐店。截至2017年12月31日,资产组合的出租率为100%,这彰显了管理层在资产管理领域的专业性和丰富的经验。资产组合的平均租约期分别为6.45年(按净可出租面积计算)和3.95年(按总租赁收入计算),从而确保给单位持有人提供稳定性和可持续性的可支配收入。

信托管理公司与商业、物业经理人共同努力,在商场内优化商户组合从而带来更多消费人流。为了紧跟潮流,我们同商户开展紧密合作,升级商铺,这包括大信新都汇远洋店升级IMAX影厅以提升观影体验,重新装

修部分餐厅以带来更好的用餐享受,同时引进新的商户和创造新的可出租空间。

健康的资本结构

信托管理公司采用审慎的资本管理战略,以确保能够为信托维持健康平稳的资本结构。截至2017年12月31日的总杠杆率为30.7%,在岸(中国境内)债务的平均债务成本为5.18%,离岸(除中国外的国家)债务的平均债务成本为4.61%。信托管理公司利率管理政策的目标是,将至少40%的离岸(除中国外的国家)债务通过对冲处理转为固定利率债务。截至2017年12月31日,其40%的离岸(除中国外的国家)外债务已经完成利率锁定。

严格的投资管理

通过发起人的优先购买权(“ROFR”),大信商用信托在合适的时间,可以收购优质的物业。在上市时,信托拥有15项ROFR资产(包括斗门店的购买权),截至2017年12月31日,信托所拥有ROFR物业已增至19项(包括斗门店的购买权)。为提高投资收益,我们将继续采用严格的投资方法。

展望

电子商务正在改变着消费者的购物模式和习惯。然而,通过积极的资产与租赁管理,资产组合可以通过体验类商户与生活方式类商户的良好搭配,提升顾客的消费体验。此外,商业管理公司依托物业的战略性区位及自身的庞大零售商网络,与进一步优化业态组合,满足购物者的品味需求。大信商用信托亦受益于发起人的信息技术平台,如分析购物者的消费习惯,深入了解其消费模式,从而持续调整和优化我们的服务。

信托的物业均位于粤港澳大湾区的核心地带。根据广东省人民政府签发的“广东省沿海经济带综合发展规划(2017-2030)”,中山定位为世界级现代装备和制造基地的区域研发中心,通过主要沿海城市群内所建立的“双核多中心”这一金字塔结构,连接珠三角东西两岸。此发展规划预计会对信托物业产生长远的正面影响。从消费增长角度考虑,大信商用信托已然搭上了粤港澳大湾区强劲的GDP及消费增长的快车。



大信新都汇石岐店中庭

致谢

最后, 我们对我们的财务、法律顾问和其他中介在大信商用信托成功上市过程中所付出的努力表示诚挚的谢意。我们就新加坡金融管理局 (“MAS”)、新加坡证券交易所 (“SGX-ST”) 和我们单位持有人对于上市的支持, 表示我们诚挚的感谢。

另外, 我们也对董事会其他董事、管理层和工作人员的努力以及对信托的贡献, 致以特别的敬意。我们对我们的单位持有人、商业伙伴、商户和消费者给予我们信任和支持表示感谢。我们衷心希望大信商用信托未来在大家的共同努力下能够实现新的发展。

张镇成

董事长

李文

首席执行官

2018年3月26日

LETTER TO UNITHOLDERS

“Dasin Retail Trust fulfilled its promise of acquiring its fourth property, Shiqi Metro Mall for RMB1,224 million by 30 June 2017 as stated in the Prospectus.”

Dear Unitholders

On behalf of the Board of Directors of Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd. (the “Trustee-Manager”), we are pleased to present Dasin Retail Trust’s inaugural annual report for the financial year ended 31 December 2017.

Dasin Retail Trust is the first and only China retail property trust providing direct exposure to the Pearl River Delta region listed on the Singapore Stock Exchange. Since its listing on 20 January 2017, Dasin Retail Trust has consistently outperformed forecast due to its robust fundamentals and experienced management team.

Dasin Retail Trust commenced the listing with three quality properties located within Zhongshan, an economic powerhouse within the Pearl River Delta region. During the financial year, Dasin Retail Trust fulfilled its promise of acquiring its fourth property, Shiqi Metro Mall for RMB1,224 million by 30 June 2017 as stated in the prospectus dated 13 January 2017 (the “Prospectus”). The acquisition was completed ahead of schedule, providing an uptick to the Trust’s financial performance.

Financial Performance Exceeded Forecast

We are pleased to announce a set of commendable results for the financial year ended 31 December 2017. Dasin Retail Trust achieved a distribution per unit (“DPU”) of 7.16 Singapore cents. This translates to a distribution yield of 8.95% based on Offering Price of S\$0.80 as stated in the Prospectus.

Robust Portfolio Fundamentals

Net property income of S\$46.6 million for 2017 outperformed forecast by 14%, largely due to better operational metrics as well as the earlier acquisition of Shiqi Metro Mall. As at 31 December 2017, the portfolio registered 100% occupancy, demonstrating management’s expertise and experience in proactive

leasing and asset management. The portfolio weighted lease to expiry is 6.45 years by net lettable area and 3.95 years by gross rental income, ensuring stability and sustainability of portfolio income and distribution income to unitholders.

Working hand-in-hand with the commercial and property managers, tenants mix was adjusted within the malls to bring about higher shoppers’ traffic. New tenants were welcomed while collaboration was made with tenants to upgrade their premises in line with the latest trend. This includes the upgrading of the Cineplex at Ocean Metro Mall to provide IMAX movie screen experience, renovating various eateries to provide an enhanced dining experience and the creation of new lettable space for lease.

Healthy Capital Structure

The Trustee-Manager pursues prudent capital management strategies enabling a healthy capital structure for the Trust. Aggregate leverage was 30.7% as at 31 December 2017 with a weighted average cost of debt of 5.18% for its onshore debt and 4.61% for its offshore debt. The Trustee-Manager has an interest rate management policy to hedge at least 40% of its offshore debt into fixed debt. As at 31 December 2017, 40% of its offshore debt has been hedged.

Disciplined Investment Management

Through the Right of First Refusal (“ROFR”) granted by the Sponsor, Dasin Retail Trust has access to a steady pipeline of properties which are ready to be acquired by the Trust at the opportune time. At listing date, the Trust had access to 15 ROFR properties (including Purchase Option for Doumen Metro Mall), and the number of ROFR properties has since increased to 19 as at 31 December 2017 (including Purchase Option for Doumen Metro Mall). We will continue on a disciplined investment approach to ensure yield accretion in its investments.



Night view of Shiqi Metro Mall

Moving Forward

E-commerce is changing consumers' shopping patterns and habits. However, through proactive asset and lease management, the portfolio has a good tenant mix of customer experience and lifestyle related shops, enhancing the shopping experience for the consumers. In addition, the commercial manager exploits the strategic location of the properties and the Sponsor's extensive network of retailers to adjust the tenant mix to cater to the intricate taste of its shoppers. Dasin Retail Trust also benefits from the Sponsor's technological matrix such as collection of shoppers' spending habits to garner in-depth knowledge of consumption patterns to constantly adjust and enhance its offerings.

The Trust's properties are strategically located in the heart of the Guangdong-Macau-Hong Kong Greater Bay Area. According to the "Comprehensive Development Plan for Guangdong's Coastal Economic Zone (2017-2030)" by the Guangdong Provincial People's Government, Zhongshan is set to become a regional Research & Development center with a world-class modern equipment manufacturing base, connecting the east and west of the Pearl River Delta through the establishment of a "dual-core and multi-center" functional hierarchy within the major coastal cities. This development is expected to have a positive impact to the Trust's properties. Dasin Retail Trust is in good stead to capitalise on the strong GDP growth within the Pearl River Delta region which translate to stronger consumer sentiments.

In Appreciation

Last but not least, we would like to express our gratitude to our financial, legal and external advisors for their effort and commitment leading to the successful listing of Dasin Retail Trust. We would also like to express our appreciation to the Monetary Authority of Singapore ("MAS"), the Singapore Stock Exchange ("SGX") and our Unitholders for supporting the listing.

In addition, we would like to give special mention to the other Directors on the Board, the management and staff for their hard work and dedication to the Trust. We would like to thank our Unitholders, business associates, tenants and shoppers for your patronisation as well as trust in us. We look forward to growing Dasin Retail Trust to achieve new milestones in the years ahead.

Zhang Zhencheng

Chairman

Li Wen

Chief Executive Officer

26 March 2018

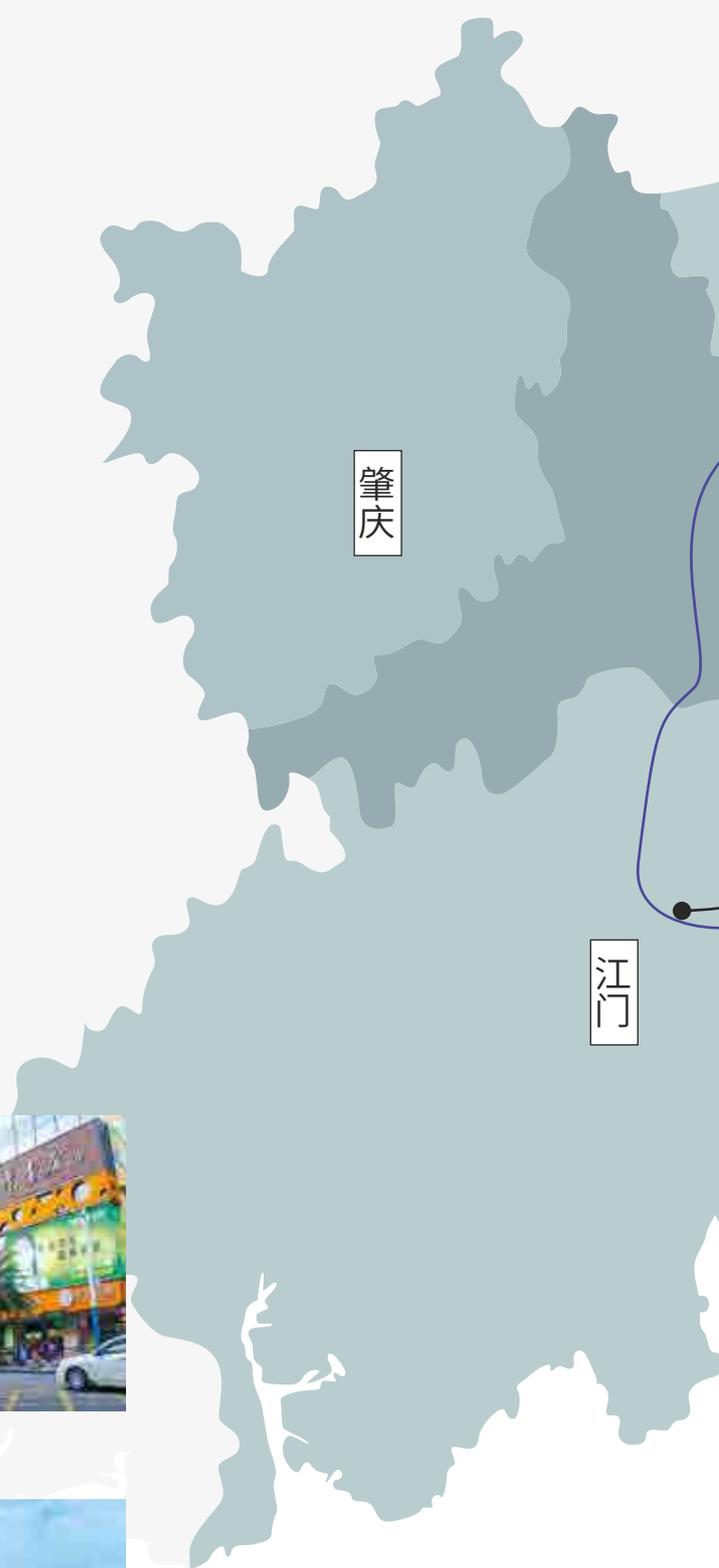
闪耀明珠, 契机无限

大信的优质物业, 位处璀璨繁华的珠三角地区中山市。

极具活力的中山市, 在总体发展下前景一片光明。获规划为粤港澳大湾区中心城市, 中山市将通过大型交通基建如港珠澳大桥、深中通道等, 成为连接珠江两岸和粤西地区的枢纽。规划中的珠三角15条城际轨道交通线路将在2020年前全部建成通车, 届时大湾区将实现“一小时交通圈”, 势必推动该区城市群融合发展, 进而大大扩展中山的市场潜能。

同时, 中山将投入巨资推动区域科技创新研发中心、制造业智能化、国家健康科技产业基地等发展规划, 届时必将引入强劲的市场动力及发展契机。

随着粤港澳大湾区的极速发展, 中山作为最大受益地区, 也将为我们的投资者带来非凡的长期收益潜能。



1 大信新都汇小榄店



2 大信溢彩荟

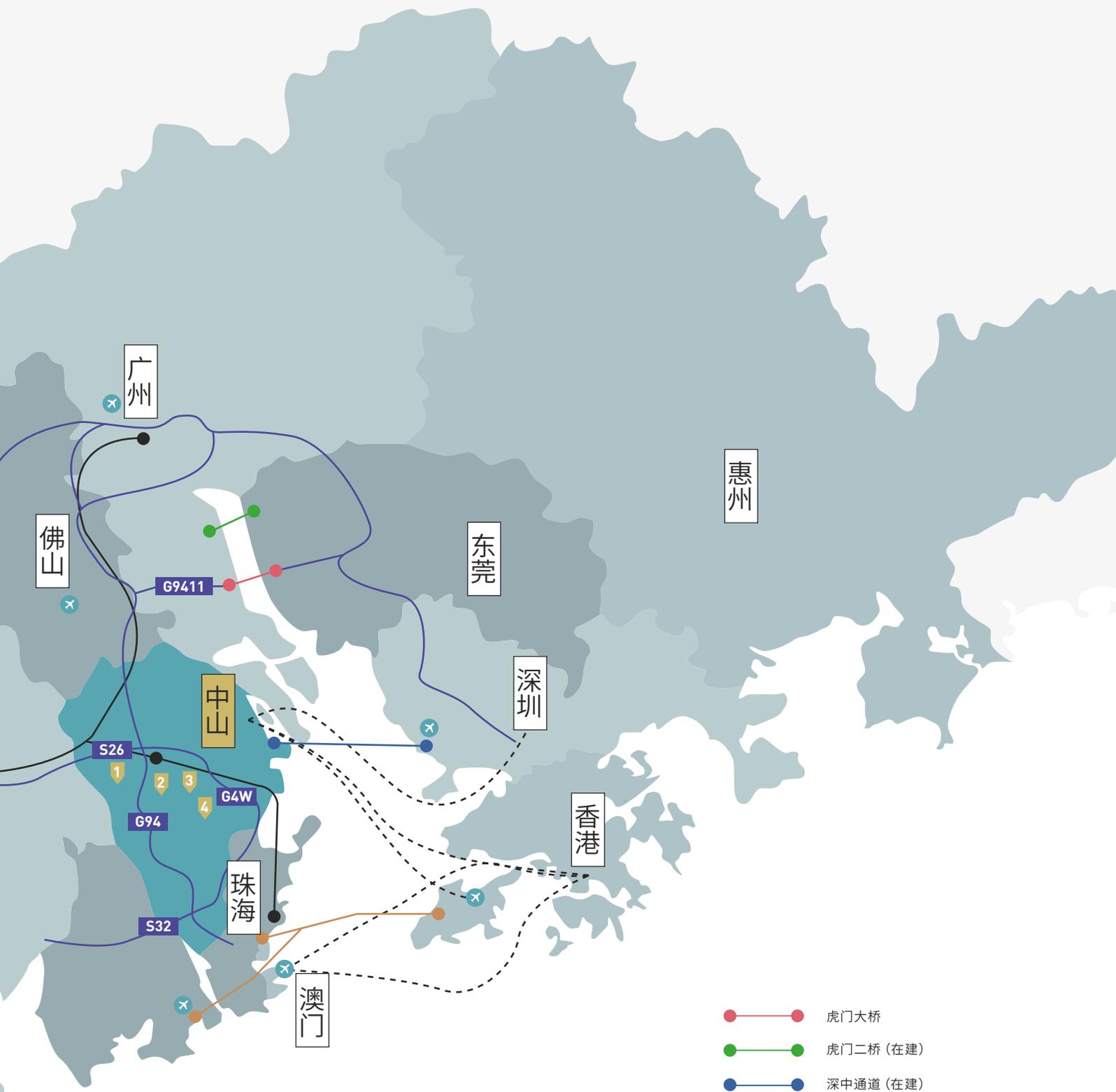


3 大信新都汇石岐店



4 大信新都汇远洋店





- 虎门大桥
- 虎门二桥 (在建)
- 深中通道 (在建)
- 港珠澳大桥 (在建)
- 中山-深圳水上客运航线
- 广珠城轨

- 主要公路线
- G4W 广澳高速
 - S32 西部沿海高速
 - G9411 广佛高速
 - G94 珠三角环线



多元策略，聚焦增长

凭借睿智慧眼，大信商用信托是中国唯一直接投资于粤港澳大湾区在新加坡交易所主板上市的商用信托。我们依托多元性策略，紧跟粤港澳大湾区蓬勃发展的步伐，力求收获强势增长。我们通过严格的投资策略，优化产品组合，扩大租用面积，实现稳定和可持续性的收入及增长。我们的产品组合从一站式的购物中心、家庭式社区商场、时尚明亮的户外街区到面向学生的潮流前线，多方面地满足市场需求。多元性的产品组合也依循风险管理策略，为我们的增长型发展提供了稳扎稳打的后盾。





业绩亮点



- (1) 8.95%是基于S\$0.80的募股价格以及截至2017年12月31日的财年的7.16股息(分)新币(含分配放弃部分),予以计算的
 (2) 7.16分(DPU)新币(含分配弃权部分)比预期的6.74分(新币)高6%
 (3) 总贷款除以总资产计算
 (4) 根据已发布和可发布的单位数量

财务概况

总收入

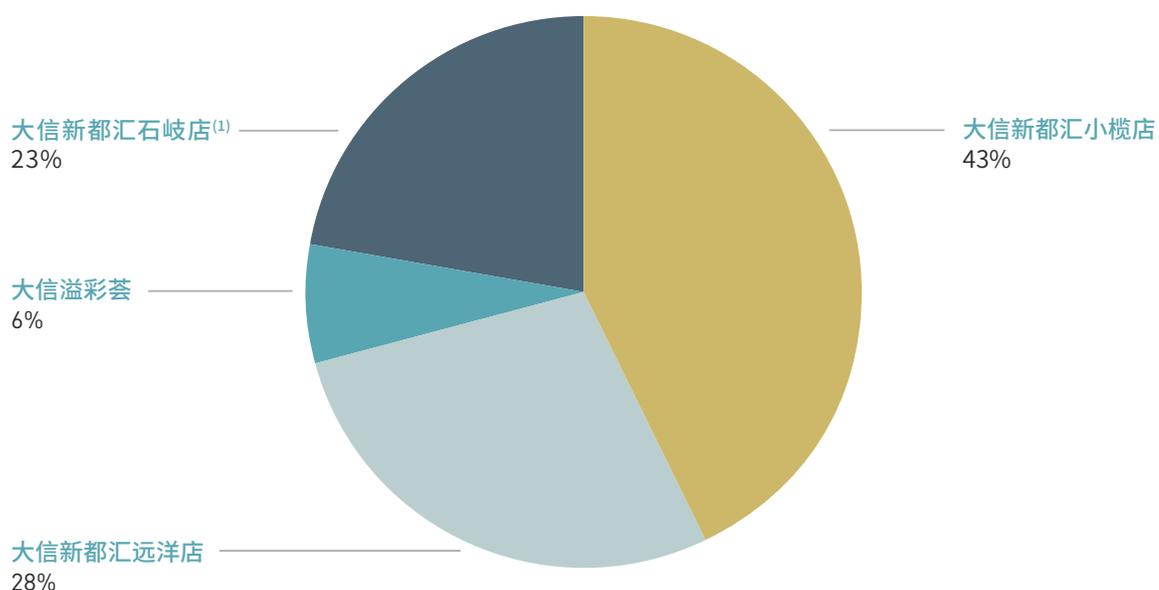
截至2017年12月31日的总收入为57.7百万新元，相比之下从信托设立至2016年12月31日的总收入为34.2百万新元。本年度营收剔除2017年1月1日至2017年3月4日和7日的初始投资组合（初始投资组合包括大信新都汇小榄店，大信新都汇远洋店和大信溢彩荟）之后为51.5百万新元，相比同期增长17.2百万新元（50%）。此处增长主要得益于：

- 大信新都汇石岐店2017年6月20日至2017年12月31日 13.5百万新元的营业收入；
- 初始投资组合的销售提成租金增长约2.2百万新元；
- 初始投资组合的按年递增条款租金增长约90万新元；
- 初始投资组合中所有租约的未来递增条款租金直线法的影响约130万新元；部分抵消于
- 初始投资组合中广告和活动空间收入降低约70万新元。

收入	截至2017年12月31日 (人民币百万)	2016年1月15日(设立日期) 至2016年12月31日 (人民币百万)	% 变化	截至2017年12月31日 (新元百万)	2016年1月15日(设立日期) 至2016年12月31日 (新元百万)	% 变化
大信新都汇小榄店	122.30	96.64	27	24.98	19.99	25
大信新都汇远洋店	77.43	54.69	42	15.81	11.31	40
大信溢彩荟	16.76	14.13	19	3.42	2.93	17
大信新都汇石岐店 ⁽¹⁾	66.07	-	NM	13.49	-	NM
物业组合	282.56	165.46	71	57.7	34.23	69

NM = 不涉及

2017财政年总收入贡献(%)



(1) 信托在2017年6月19日收购了大信新都汇石岐店。以上指的是从2017年6月20日至2017年12月31日的收入。

财务概况

净物业收入

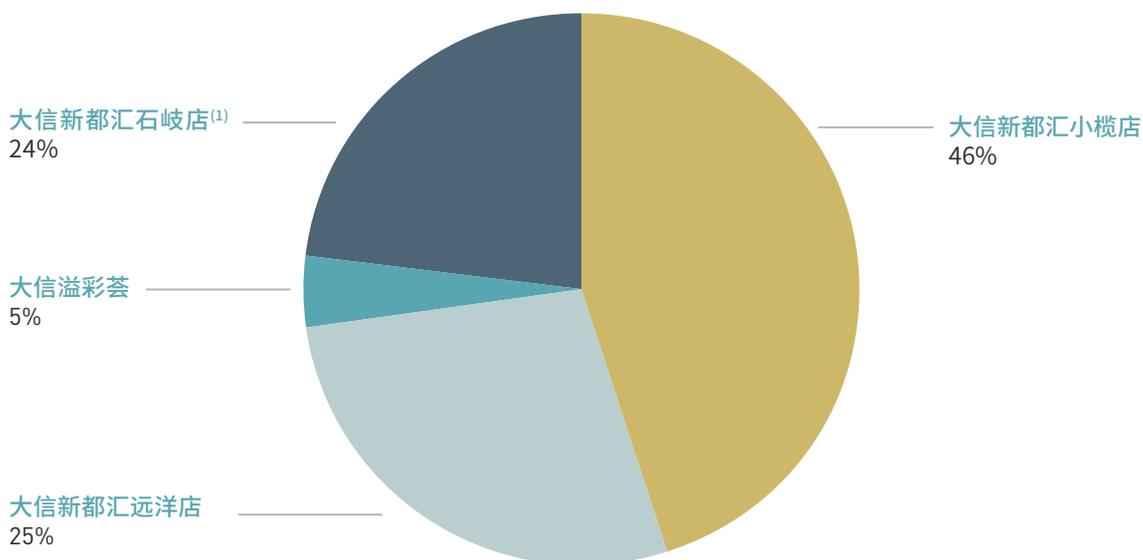
截至2017年12月31日的净物业收入为46.6百万新元，对比相比之下从信托设立至2016年12月31日的净物业收入为27.6百万新元。本年度净物业收入剔除2017年1月1日至2017年3月4日和7日的初始投资组合之后为42.4百万新元，相比同期增长14.8百万新元(54%)。此处增长主要得益于：

- 本年度净收入提高1720万新元；部分抵消于
- 大信新都汇石岐店在2017年6月20日至2017年12月31日发生210万新元的物业运营费用；及
- 本年度初始投资组合中发生的管理费支出和房产相关税务额分别提高140万新元和30万新元。

净收入	截至2017年12月31日 (人民币百万)	2016年1月15日(设立日期)至2016年12月31日 (人民币百万)	% 变化	截至2017年12月31日 (新元百万)	2016年1月15日(设立日期)至2016年12月31日 (新元百万)	% 变化
大信新都汇小榄店	104.97	80.48	30	21.44	16.65	29
大信新都汇远洋店	57.36	41.97	37	11.71	8.68	35
大信溢彩荟	11.77	10.80	9	2.40	2.24	8
大信新都汇石岐店 ⁽¹⁾	53.92	-	NM	11.01	-	NM
物业组合	228.02	133.25	71	46.56	27.57	69

NM = 不涉及

2017财政年净物业收入贡献(%)



(1) 信托在2017年6月19日收购了大信新都汇石岐店。以上指的是从2017年6月20日至2017年12月31日的净收入。

单位分配

截至2017年12月31日财年的单位分配(“DPU”)总额为7.16分,相比预期6.74分DPU增加6%。DPU收益回报率分别为8.95%(按S\$0.80发行价计算)和8.14%(按2017年12月29日S\$0.88的收盘价计算)。

	截至2017年12月31日年度实际 (新币)	截至2017年12月31日年度预测 (新币)	% 变化
股份单位分配收入(分):			
- 含分配弃权	7.16	6.74	6
年化分配收益(%)			
- 基于0.80新元的发行价:			
- 含分配弃权	8.95	8.43	6
- 基于2017年12月29日0.88新元的收盘价:			
- 含分配弃权	8.14	7.66	6

如招股说明书第145至148页所披露,单位分配豁免最初预测之假设并无任何重大的变动。

资产投资独立评估

由高力国际(香港)有限公司于2017年12月31日利用现金流折现法和租期及回收金额折现法对资产投资进行了估值,情况如下:

资产投资	截至2017年 12月31日 (人民币百万)	截至2016年 12月31日 (人民币百万)	截至2017年 12月31日 (新元百万)	截至2016年 12月31日 (新元百万)
大信新都汇小榄店	2,387	2,341	491	488
大信新都汇远洋店	1,810	1,819	372	379
大信溢彩荟	322	325	66	68
大信新都汇石岐店	3,032	-	623	-
物业组合	7,551	4,485	1,552	935

由于人民币兑新元走弱,不包括大信新都汇石岐店,估值下降了600万新元或1%。由人民币计算,估值增加了人民币3,400万元。

资本管理

信托目前持有4亿人民币(822万新元)的在岸(中国境内)银团贷款(“境内贷款”)和2.42亿新元及1.343亿美元的离岸(除中国外的国家)银团贷款,总计相当于4.216亿新元的等额贷款(“境外贷款”)。

境内贷款在投资性房地产上使用了法定抵押担保并质押了销售收益、租金收入和相关物业的应收款。境内贷款为4.5年期贷款。境内贷款的偿还时间表如下:

- 动用贷款之日起6个月后偿还债务总额的0.5%;
- 此后每半年偿还债务总额的0.5%,从动用贷款之日起算连续偿还至第48个月;及
- 债务总额余额部分于从动用贷款之日后第54个月内还清。

财务概况

境外贷款以各新加坡控股公司全部已发行股本的第一法定押记以及中国各物业公司和租赁管理公司全部已发行股本/股息的第一法定抵押作为担保。境外贷款的偿还时间表如下：

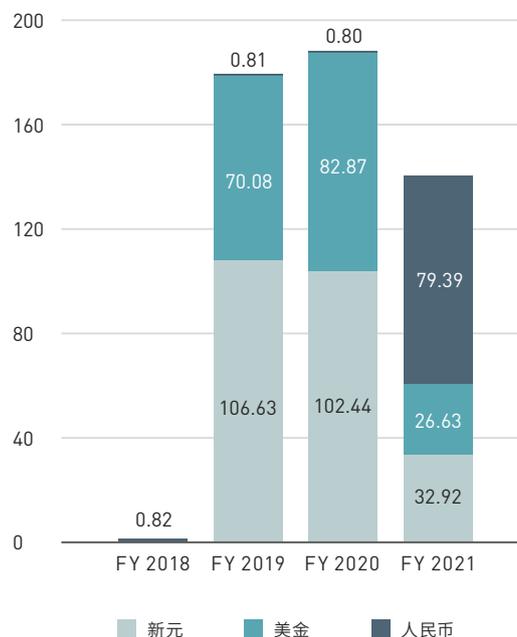
- 2017年1月20日动用贷款之日后24个月偿还金额1.066亿新元和5240万美元；
- 2017年6月20日动用贷款之日后36个月偿还金额1.024亿新元和6200万美元；及
- 2017年6月20日动用贷款之日后48个月偿还金额3290万新元和1990万美元。

信托积极寻求以固定利率锁定本信托部分贷款，从而降低利率风险水平。截至2017年12月31日，信托已按固定利率锁定其约34%的贷款。撇除未被对冲的人民币贷款，信托已按固定利率锁定其约40%的其他贷款。

除以上贷款外，信托还获得5000万元人民币（约计1030万新元）可循环信用贷款。该贷款主要用于信托普通运营资本的融资。该信用贷款由中国子公司现金作为抵押。

截至2017年12月31日，信托并无投资于其他物业基金及其他重大投资。

到期债务情况(百万新元)



截至2017年12月31日的主要财务指标	
杠杆率	30.7%
综合贷款利率	
- 境内贷款	5.2%
- 境外贷款	4.6%

加权平均期限到期(年期限)	
在岸(中国境内)贷款	3.48
离岸(除中国外的国家)贷款	2.02

单位资产净值(“NAV”)

截至2017年12月31日，信托NAV为每单位1.53新元(根据已发行和可发行的单位数量)，相比2016年12月31日的每单位1.25新元增长了23%。

运营概况

信托通过积极的资产管理计划以及资产升级,确保商场始终处于市场优势地位,也确保商场所提供的商品和服务符合当地消费人群的需求。这些举措包括:

- 大信新都汇远洋店引入了击剑、射击等运动业态,进一步丰富了商场运动健身业态的内容,会吸引更多的年轻及家庭消费群体;
- 大信新都汇远洋店引入休闲餐饮-繁华巷音乐餐吧,进一步提升商场餐饮部分的号召力,我们认为这类跨业态的新餐饮形态有着非常强的竞争力。
- 位于远洋店的影院将一个普通影厅升级为IMAX巨影厅,同年取得了18%的营业额增长。
- 为了保持竞争力,我们的商户也在积极的进行店铺升级,比如小榄苏宁电器,从传统电器卖场升级为中山首家线上线下结合的电子商城-苏宁易购。时尚,一般零售以及餐饮等商户也对店铺进行了装修升级,新的形象带给顾客全新的消费环境,并进一步提升了经营业绩。
- 我们对地下停车场系统进行了升级,启用了车牌自动识别功能,驾车顾客不需要下车进行取卡及支付,进出更为方便。
- 我们的物业组合全年进行了过百场营销活动,在帮助商家提升销售同时,让商场始终充满生机。

出租率

截至2017年12月31日,物业组合的整体出租率维持在100%,反映了资产管理人对于物业良好管理及物业的出色市场表现。

出租率		
	截至2017年12月31日	上市时 ⁽¹⁾
大信新都汇小榄店	100.0%	100.0%
大信溢彩荟	100.0%	92.8%
大信新都汇远洋店	100.0%	99.5%
大信新都汇石岐店	100.0%	98.7%
初始投资组合 ⁽²⁾	100.0%	99.2%
物业组合	100.0%	99.0%

(1) 数据时间为2016年6月30日

(2) 初始投资组合不包括大信新都汇石岐店

租赁到期情况

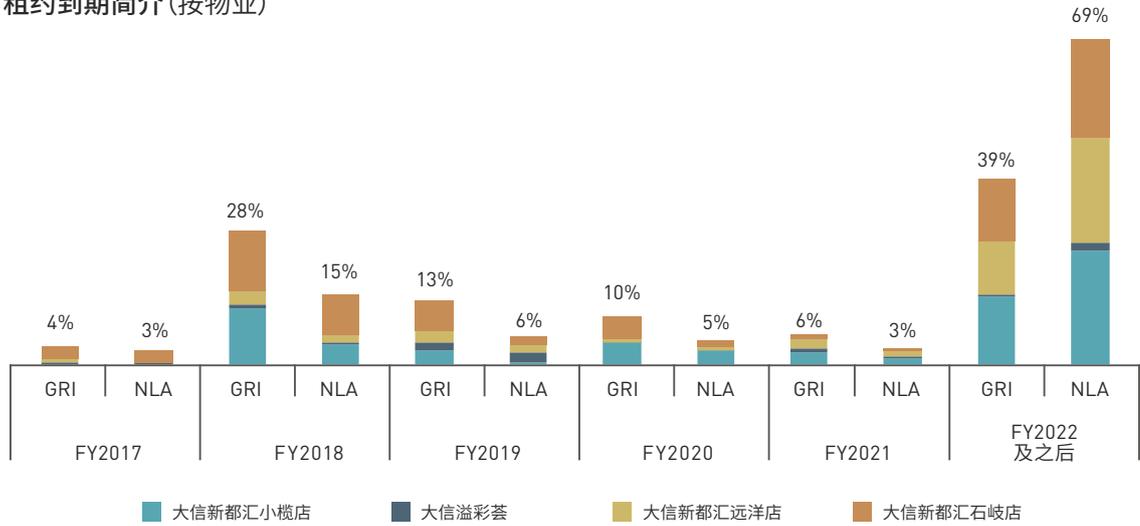
项目的主力租户一般签署较长期限租约,租约期限通常在10-25年,在目前的到期时间表中,5年以上的基本属于这类租约。约有69%NLA占比的租户在2022年或以后到期,这部分长租约为信托在未来较长时间提供了可预测及稳定的租金收入。

租赁到期情况 (截至2017年12月31日)		
	按净可出租面积计算	按租金收入总额计算
FY2017 ⁽¹⁾	2.7%	3.7%
FY2018	14.6%	27.9%
FY2019	6.0%	13.2%
FY2020	4.9%	9.8%
FY2021	3.3%	6.3%
FY2022及之后	68.6%	39.1%
总	100.0%	100.0%

(1) 该部分为2017年12月31日到期的租约

运营概况

租约到期简介(按物业)



2018年租约到期简介					
	净可出租面积 (NLA)			租金收入 (GRI) ⁽³⁾	
	租赁数量 ⁽¹⁾	平方米	总数的% ⁽²⁾	人民币	总数的%
大信新都汇小榄店	88	9,561	12.31%	2,839,586	33.31%
大信溢彩荟	36	1,771	14.00%	232,979	21.03%
大信新都汇远洋店	54	3,679	5.41%	665,753	13.40%
大信新都汇石岐店	87	20,626	24.06%	3,033,446	31.40%
总	265	35,637	14.60%	6,771,763	27.91%

(1) 基于2017年12月31日已签约租约

(2) 基于2017年12月31日各别物业的NLA

(3) 基于2017年12月各别物业的GRI

占有一定规模面积的租约会于2018年到期, 此部分租约主要为大信新都汇小榄店及大信新都汇石岐店的三家主力租户, 有两家已完成续约。

租约续期或更新情况

新租约续期/更新情况		
	2017年新租约续期/更新 (租赁数据) ⁽¹⁾	与之前的租赁差异
大信新都汇小榄店	55	11.73%
大信溢彩荟	16	-2.14%
大信新都汇远洋店	62	8.96%
大信新都汇石岐店	69	16.05%
物业组合	202	12.73%

(1) 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元

加权平均租赁期(WALE)

加权平均租赁期(截至2017年12月31日)		
	WALE (按GRI计算)	WALE (按NLA计算)
大信新都汇小榄店	3.85	6.22
大信溢彩荟	2.49	3.47
大信新都汇远洋店	6.47	10.24
大信新都汇石岐店	2.90	4.09
物业组合	3.95	6.45

租赁结构(截至2017年12月31日)

信托的租赁结构为投资者带来稳定并有增长性的租赁租金收入。主要部分包括固定租金, 固定租金与递增租金, 基本租金或营业额租金(以较高者为准)以及纯营业额租金。固定租金为组合带来稳定且有增长的现金流, 按照营业额计算的租金让资产管理人能够追踪到商户的销售额同时, 使租金跟市场动向保持一致增长。

租赁结构	按租金收入总额 计算(人民币)	租金收入 总额的%	按净可出租 面积计算 (平方米)	净可出租 面积的%
固定租金	3,517,408	14%	12,383	5%
固定租金与递增租金	15,020,290	62%	128,462	53%
基本租金或营业额租金(以较高者为准)	5,212,156	21%	96,163	39%
纯营业额租金	513,930	2%	7,047	3%
物业组合	24,263,784	100%	244,055	100%

租赁结构(按租金收入总额计算)(截至2017年12月31日)



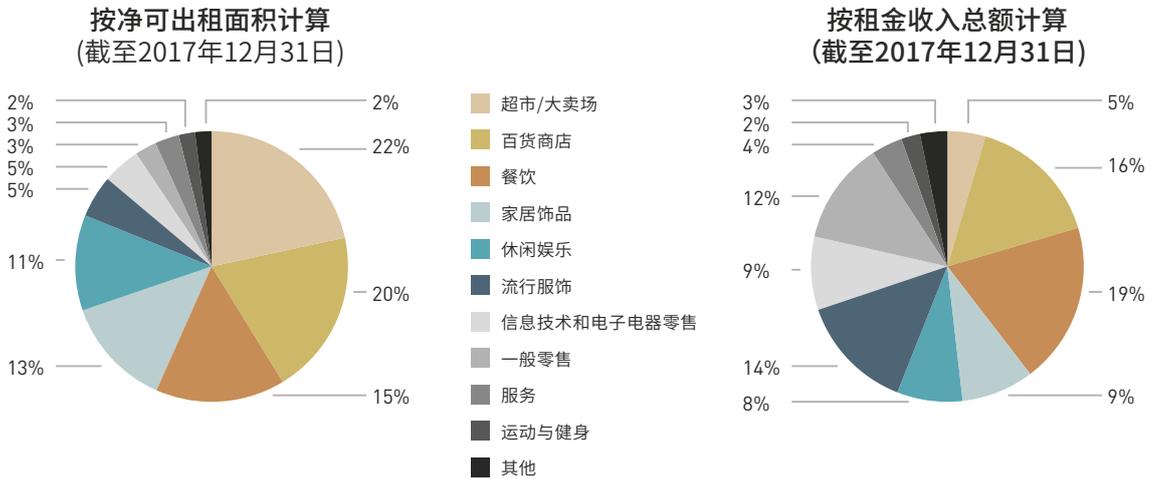
租赁结构(按净可出租面积计算)(截至2017年12月31日)



运营概况

业态组合

信托的物业组合所涵盖的业态广泛,单一业态不超过组合的25%。



十大商户

号	商户	品牌	业态	租赁到期	净可出租面积 (平方米)	净可出租面积占比	租金收入
1	中山市东区优越城百货管理有限公司 Zhongshan East Youyuecheng Store Management Co., Ltd. 中山市优越城百货管理有限公司 Zhongshan Youyuecheng Store Management Co., Ltd.	优越城百货 Youyuecheng Department Store	百货商店	2029年12月 2024年4月	39,929	16.4%	11.6%
2	中山市简美家居有限公司 Zhongshan Jianmei Household Co., Ltd. 中山市简美家居有限公司东区分公司 Jian Mei Furniture Co., Ltd. (Dongqu Branch) 中山市简美家居有限公司小榄分公司 Zhongshan Jianmei Jane Eyre Home Furnishing Co., Ltd. (Xiaolan Branch)	简美家居 Jane Eyre Furniture Mall	家居饰品	2018年5月 2024年9月 2024年4月	31,285	12.8%	8.1%
3	中山市大信新都汇商业投资有限公司 Dasin Merchant Investment	主租赁协议 Master Lease	一般零售	2019年3月 2027年9月	16,545	6.8%	4.1%
4	昆山润华商业有限公司中山小榄分公司 Kunshan Runhua Business Co., Ltd. Xiaolan Branch 昆山润华商业有限公司 Kunshan Runhua Business Co., Ltd.	大润发 RT Mart	超市/大卖场	2025年9月 2024年3月	35,329	14.5%	3.9%

号	商户	品牌	业态	租赁到期	净可出租面积 (平方米)	净可出租面积	租金收入
5	中山市小榄大信餐饮服务有限公司 Zhongshan Dasin Food Services Co., Ltd. (Xiaolan Food Services) 中山市石岐大信餐饮服务有限公司 Zhongshan Dasin Food Services Co., Ltd. (Shiqi Food Services) 中山市溢彩大信餐饮服务有限公司 Zhongshan Yicai Dasin Food Service Co., Limited. 中山市远洋大信餐饮服务有限公司 Zhongshan Dasin Restaurant Service Co., Ltd. (Yuan Yang Dasin Food Services)	信轩餐饮 Xin Xuan Hotel Restaurant	餐饮	2024年4月 2026年2月 2026年4月 2024年11月	16,237	6.7%	3.6%
6	中山市国美电器有限公司 Zhongshan GOME Electric Appliance Co., Ltd.	国美电器 GOME	电器零售	2029年4月	3,014	1.2%	3.4%
7	中山市金逸电影城有限公司 Zhongshan Jinyi Movie Co., Ltd	金逸电影院 Jinyi Cinema	休闲娱乐	2025年7月 2028年5月 2034年9月	9,663	4.0%	2.0%
8	中山市小榄镇东都会娱乐有限公司 Xiaolan Town Of Zhongshan City Dong Du Entertainment Co., Ltd	东都会 Dong Du Hui Nightclub	休闲娱乐	2020年1月	4,705	1.9%	1.7%
9	中山骐鸣健身有限公司 Zhongshan Qiming Fitness Co., Ltd	王者健身 King Fitness Club	运动与健身	2029年11月 2021年3月	3,616	1.5%	1.6%
10	中山市新天际众达通信发展有限公司 Zhongshan Xintianji Communication Co., Ltd	众达电讯 Zhong Da Communications	通讯零售	2020年10月	1,145	0.5%	1.3%

主租赁协议

在2017年1月13日的招股说明书披露, 中山市大信新都汇商业投资有限公司已经签署主租赁协议, 分别租下大信新都汇小榄店一及三层一些单位和大信溢彩荟的第四、第八和第九层的一些单位以及整个第七层。

信托管理公司必须对主租赁协议的状态做出更新。截至2017年12月31日, 之前在招股书中主租赁协议预计的如下假设已经实现:

		可出租面积 NLA (平方米)	租期		总租金收入 (2017财年)	剩余租赁期间的 总租金收入	剩余租赁期限(年)
			从	到			
大信新都汇商业投资有限公司 Dasin Merchant Investment	大信新都汇小榄店 Xiaolan Metro Mall	11,952	2017年9月26日	2027年9月25日	人民币 2,277,356	人民币 255,478,057	9.74
	大信溢彩荟 Dasin E-Colour	4,593	2016年3月2日	2019年3月1日	人民币 3,332,388	人民币 4,428,729	1.16

主租赁协议提供的保证金为现金。

投资亮点



Shiqi Metro Mall 大信新店 石岐新都汇

大信新都汇石岐店是中山第一个开发的购物中心，在中山有超过13年的运营历史。是一个中端定位的区域商场，主要针对中山核心城区的中等收入家庭。主要租户包括大润发，优越城百货和简爱家居等。其他商户还包括屈臣氏，肯德基，星巴克和信轩餐饮。由于其市场上的成熟地位及其在城市核心城区的位置，大信新都汇石岐店的商铺出租率一直居高位，在核心城区树立了较好的品牌形象。

大信新都汇石岐店位于石岐区中心城区。除了便捷的公路网络，还拥有众多当地公交线路，其中包括直接停靠在石岐店前的线路。石岐店还为周边社区居民以及其他店之间提供免费班车服务。

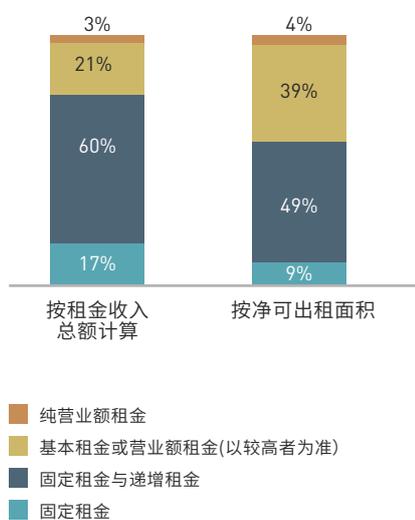


物业详情 (截至2017年12月31日)

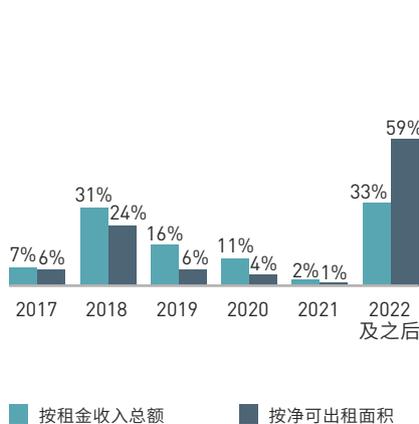
建筑面积(平方米)	119,682
净可出租面积(平方米)	85,727
估值(百万新元)	623
收购价(百万新元)	252
2017财政年收入('000新元)	13,490 ⁽¹⁾
出租率	100%
土地使用期限	2041年7月27日

(1) 信托在2017年6月19日收购了大信新都汇石岐店。以上指的是从2017年6月20日至2017年12月31日的收入。

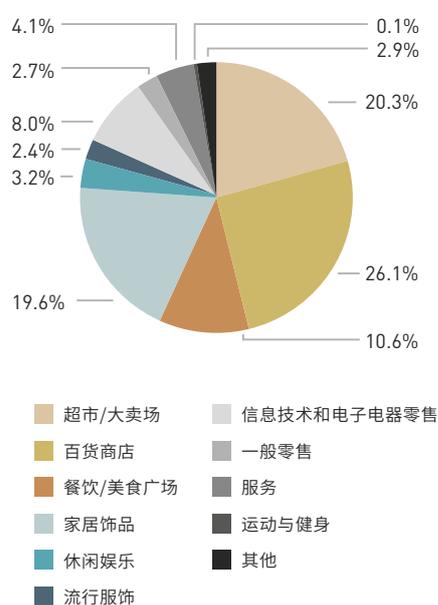
租赁类型(%)



租约到期简介



净可出租面积分配 (按出租业态)



投资亮点



Xiaolan Metro Mall 小榄店 大信新都汇

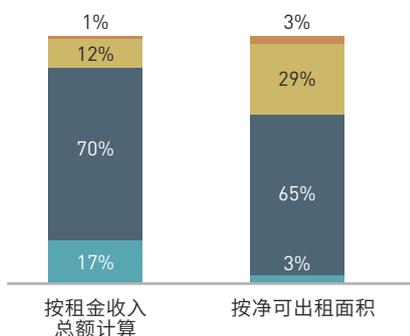
大信新都汇小榄店位于小榄镇，居住人口最多的城镇之一，交通便利，公交线路众多，其中一条直接停靠在小榄店门前。商户包括周大福，麦当劳，肯德基和必胜客等商店。小榄店附近有几个大型住宅小区，此外，小榄镇政府，小榄体育馆，包含三千多名学生和职工的小榄中学也都在小榄店周边，小榄店商圈属于小榄镇第一商贸区。为了带动人群，大信新都汇小榄店也有提供免费班车至周边社区以及工厂。



物业详情 (截至2017年12月31日)

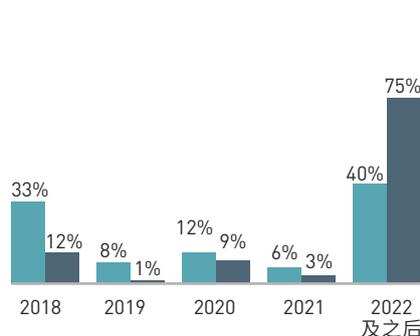
建筑面积(平方米)	108,690
净可出租面积(平方米)	77,762
估值(百万新元)	491
收购价(百万新元)	325
2017财政年收入('000新元)	24,973
出租率	100%
土地使用期限	2043年4月1日

租赁类型(%)



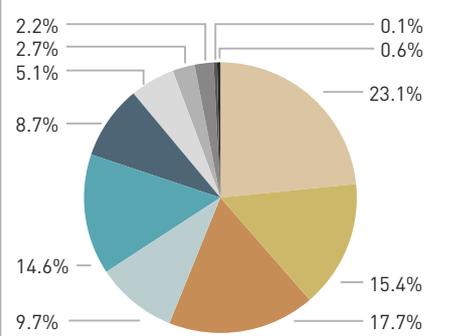
- 纯营业额租金
- 基本租金或营业额租金(以较高者为准)
- 固定租金与递增租金
- 固定租金

租约到期简介



- 按租金收入总额
- 按净可出租面积

净可出租面积分配 (按出租业态)



- 超市/大卖场
- 百货商店
- 餐饮/美食广场
- 家居饰品
- 休闲娱乐
- 流行服饰
- 信息技术和电子电器零售
- 一般零售
- 服务
- 运动与健身
- 其他

投资亮点



Ocean Metro Mall 大信新都汇 远洋新店

大信新都汇远洋店位于中山市核心区域——东区，地理位置优越，交通方便，众多公共巴士可到达。该商场于2014年12月开业，定位为中高端时尚体验式购物中心，提供综合购物体验，包含零售，餐饮和娱乐等丰富业态。宽敞的走道和大中庭空间给营销活动的举办带来便利，同时打造视觉现代感。

大信新都汇远洋店拥有家乐福，优越城百货，TOP Party KTV，王者健身，金逸影城，星巴克，麦当劳，耐克和阿迪达斯等优质商户。它还提供免费穿梭巴士服务延伸到其他地区和城镇，方便当地居民到远洋店购物。

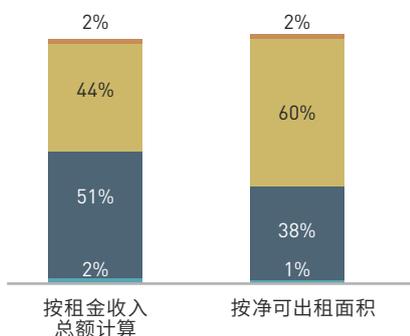
毗邻远洋店的是面积达11万平方米的中山市博览中心，具有客流量的溢出效应。



物业详情 (截至2017年12月31日)

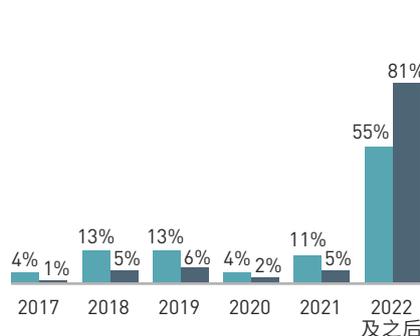
建筑面积(平方米)	180,338
净可出租面积(平方米)	68,008
估值(百万新元)	372
收购价(百万新元)	263
2017财政年收入('000新元)	15,811
出租率	100%
土地使用期限	2046年2月21日

租赁类型(%)



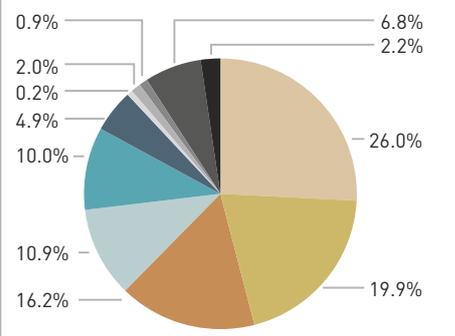
- 纯营业额租金
- 基本租金或营业额租金(以较高者为准)
- 固定租金与递增租金
- 固定租金

租约到期简介



- 按租金收入总额
- 按净可出租面积

净可出租面积分配 (按出租业态)



- 超市/大卖场
- 百货商店
- 餐饮/美食广场
- 家居饰品
- 休闲娱乐
- 流行服饰
- 信息技术和电子电器零售
- 一般零售
- 服务
- 运动与健身
- 其他

投资亮点



Dasin E-Colour

大信 溢彩荟

位于中山电子科技大学(中山学院)对面的溢彩荟原本是一个家具商场,在大信商用信托上市之前进行了资产增值计划,将其转变为一个时尚的社区商场。该大学约有20,000名学生和工作人员,学校优越的交通条件也为购物者提供了便利。溢彩荟定位为一个中端的社区商场,为消费者提供时尚的零售,热门的餐饮店和娱乐业态。

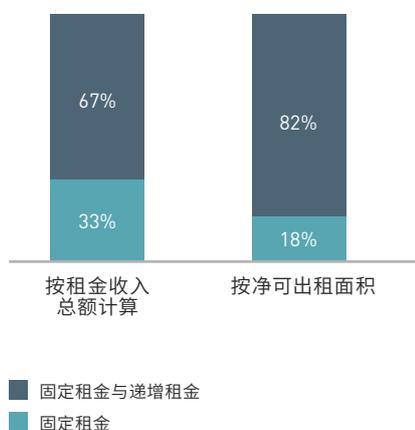
溢彩荟也会举办街头舞蹈和篮球比赛等青少年活动,以及情人节、圣诞节等季节性活动,以吸引人流。



物业详情 (截至2017年12月31日)

建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,648
估值 (百万新元)	66
收购价 (百万新元)	45
2017 财政年收入 ('000新元)	3,422
出租率	100.0%
土地使用期限	2045年7月28日

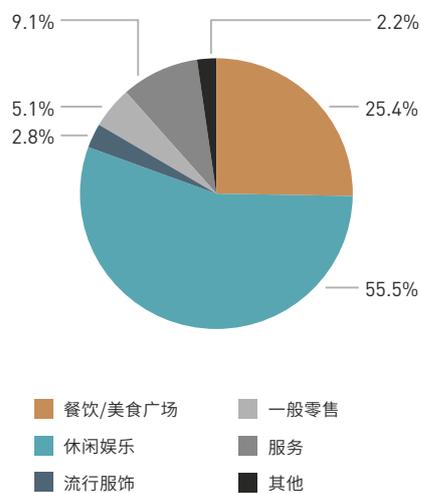
租赁类型 (%)



租约到期简介



净可出租面积分配 (按出租业态)



市场概况



中山市在2017年GDP为人民币3,450亿元,同比增长6.6%

宏观

2017年国际经济环境仍然面临较多的不确定性,美国加息以及税改并没有让美元继续提升,相反美元指数在过去一年下调约10%。与此同时,欧洲经济正在复苏,然而脱欧进程依然胶着。国际贸易争端加剧,保护主义有所抬头。

中国基础

中国经济正在进行转型,从高速增长转向高质量增长,2017年名义GDP增长6.9%,超过了6.5%的增长目标,并且是近7年的经济的首次提速。预示着转型已初见成效,然而在经济去杠杆,去产能的背景之下,2018年难言乐观。对比全球其他区域,中国经济增长依旧强劲,依然是最具活力的经济体。⁽¹⁾

国家统计局数据显示,中国2017年社会消费品零售总额增长10.2%,继续保持了两位数高速增长。从消费结构增速来看,居住类、生活用品及服务类、教育及文化娱乐类、医疗保健类消费超过平均增速,显示出消费升级的迹象。⁽²⁾

零售业

零售业回暖明显,根据中华全国商业信息的统计数据,2017年全年百家大型零售企业零售额增长2.8%,对比2017年0.5%的负增长,增速加快。其中,高端消费回暖明显。

[1] http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201801/t20180118_1574931.html

[2] http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201801/t20180118_1574931.html



信托物业组合中的O2O商店

行业新趋势

电商与“新零售”

2017年，网络销售继续保持高速增长，其中，全年实物零售额人民币54,806亿元，增长28%。占社会消费品零售总额15%，比上年提升2.4%。从近10年数据来看，电商市场在保持高速增长的同时，增速在放缓。⁽³⁾

目前电商行业格局基本稳定，龙头地位难以动摇，互联网用户总额与移动端渗透率已经趋于饱和，同时，新创公司不断入局，带来新获客成本飙升。另一方面，营销、仓储成本不断上升，加之自身的盈利需要，电商的成本优势不断缩窄。与线下相比，线上在体验方面，在产品质量方面，在销售环节退货及投诉方面以及非标准、高端产品方面有着天然的劣势。

与此同时，线下实体商业受电商新的商业组织形式所影响，也在不断的调整服务内容，服务质量以及体验性。越来越多的新业态萌发，传统业态也在进一步提升其竞争力。在商业组织形式上也在发生着深刻的变化，越来越多的线下实体开始有步骤的接通线上的平台。另一方面，电商龙头企业也在积极的布局线下业务，线上与线下的关系从竞争走向合作共赢。新型零售的概念也由此孕育而生。

我们认为，零售边界的弱化进一步凸显其本质，本轮新零售风潮源自于互联网及数据分析对于传统零售

组织形式的驱动与改革。它将会从购物效率、服务体验、需求预知及消费升级等方面满足并提升消费者多样性的消费需求。

我们连同我们的发起人，正在积极迎合这一行业新趋势，我们将通过我们的“大信通”平台，链接线上线下，不断拉近我们与顾客，我们与商户之间的距离。它将帮助我们更加了解我们的顾客，我们的商户，这样我们就能够提供更为优质的服务。随着客户数量的不断累积，数据的价值会呈几何量级的递增。在线上线下差异性方面，我们的商场业态组合已经充分考虑到线上线下的商品服务的差异，我们在经营过程中，不断的调整业态组合，以更好的姿态迎接这一行业变革。

区域发展

粤港澳大湾区规划⁽⁴⁾

粤港澳大湾区同世界上前三大湾区相比，在土地面积，经济总量，人口规模，科技产业发展，港口运输，金融，教育等方面都有着一定竞争力。

2017年，粤港澳大湾区经济总量已超过旧金山湾区，接近纽约湾区水平，湾区总体经济增速依然在7%以上，2016年经济增速分别是纽约湾区，东京湾区，旧金山湾区的2.26倍、2.19倍和2.93倍，GDP总量高达1.37万亿美元，人均GDP达2.02万美元。

(3) http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjjd/201801/t20180119_1575470.html

(4) <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1588174610677188759&wfr=spider&for=pc>
<http://news.163.com/18/0127/05/D94QNB5000018AOP.html>

市场概况



中山地理位置优越,位于粤港澳大湾区的核心地带

粤港澳大湾区拥有全球吞吐量第3大的深圳港、第5大的香港和第7大的广州港等世界级港口,2016年这三大港的总吞吐量6247万标箱,为世界第一,约是世界三大湾区总和的4.5倍。此外,粤港澳大湾区的航空市场规模也领先全球,2016年在机场旅客吞吐量方面合计1.85亿人次。

科技方面,在全球性的创新活动活跃的城市当中,深圳居第二名,仅落后日本东京的261308件,但领先美国硅谷的59762件,纽约的47794件。世界500强企业中,粤港澳大湾区拥有16家;在世界排名100强的大学中,珠三角拥有4所。

金融方面,香港是著名的国际金融中心,深圳是国内的金融中心,据英国智库Zyen集团最新公布的全球金融中心指数,香港金融业竞争力排第4位,深圳排第22位。

产业方面,江东岸的电子信息产业发达,拥有华为、腾讯等世界著名的IT公司,珠江西岸的装备制造业也蓬勃兴起,第三产业占比达55.6%。

中国共产党的十九大报告提出优先发展粤港澳大湾区,强调区域协作。我们认为这会进一步加深区域间协同发展,提升区域整体竞争力。资本、人才会加速涌入,基础设施会得到长足发展。港珠澳大桥、深中通道的建设为湾区交通实现了闭环。我们目前的



资产组合所在城市中山，作为湾区核心城市之一，将会受惠于湾区发展。我们的优先购买权项目亦都坐落在粤港澳大湾区，未来，也将会因此而受益。

港珠澳大桥

港珠澳大桥是一个在建的超大型基础设施项目，其目的是促进香港、珠海和澳门之间的交通运输。该项目预计会于2018年第二季度完工，并且将会使香港和珠海之间的行车程时间缩短大约30分钟，并且亦会使中山和香港国际机场之间的行车距离缩短大约91.0千米。

该项目预计会在促进珠江三角洲地区（特别是珠江三角洲西部）的经济发展方面扮演重要角色。按照预期，该大桥可刺激珠海和中山市物流行业和基础设施的发展。

深中通道

与珠江三角洲地区其他部分相连的中山市的经济发展，将会因深中大桥（一个将会横跨珠江三角洲且连接深圳和中山的大型基础设施开发项目）的建设而受到巨大的推动作用。该大桥的目标是将深圳和中山之间的通勤时间减少30分钟。另外，该大桥将会为深圳宝安国际机场提供更加便捷的通道，从而进一步提升深圳作为投资目的地的吸引力。

中山区域经济

根据中山市统计局及国家统计局公布的经济数据显示，2017年中山市GDP3,450亿元，同比增长6.6%；社会消费品零售总额1,310亿元，同比增长8.6%；居民人均可支配收入43,554元，同比增长8.9%，高于全国居民人均可支配收入25,974元。

中山市的固定资产投资在2017年继续保持增长趋势，且年增长率为8.7%，其中第二产业投资额为人民币328亿元，与上一年相比下滑了0.8%。但是，第三产业的投资额增长了12.5%，达到了人民币920亿元。

在从2010年2017年的期间内，中山市的消费品总零售额一直呈稳定增长趋势。在2017年，总零售额为人民币1,310亿元，与上一年相比提高了8.6%，并且，商品销售额为人民币1,190亿元，其在中山市零售销售额占比最高。食品饮料行业排名第二，金额为人民币118亿元。

通过对比上述经济指标，表明中山市城镇化水平已然很高。虽然GDP增速随着经济转型有所减缓，但居民收入仍然快速增长，表明经济基础雄厚。有赖于此，我们判断区域消费将继续保持强劲增长。

未来展望

尽管经济前景仍面临诸多挑战，但零售业会在中国这一轮消费驱动经济增长的政策背景之下得到持续高速发展，与此同时行业自身正在依托互联网、大数据支持下进行升级。中国中产阶级数量正在快速增长。大信信托将会积极参与这一变化，以自身良好的物业、优质的服务、卓越的运营能力借势发展，为投资者创造持续稳定的回报。





缔结优质策略伙伴， 集结实力与经验

中山市大信置业有限公司是中山市首屈一指的顶尖地产开发商。作为大信商用信托的发起人，它奠定了投资者对信托的信心。发起人拥有卓越的产业发展纪录，在中山市完成许多的优质零售产业。它所开发的项目深受市场肯定以及业界赞誉，旗下拥有多个获奖购物中心，同时在2012年至2017年也荣获“中国房地产开发企业商业地产综合10强”等全国荣誉。发起人的完善商场运营策略也开启了更多契机大门。由线上至线下的购物平台同时惠及顾客及商户，为产业增值，而拓宽了招商渠道，进而提高租金收益。

董事会

张镇成先生

董事长兼非执行董事

张镇成先生为信托管理公司董事会的董事长兼非执行董事。他也是信托管理公司提名委员会成员。

在加入信托管理公司之前，张先生在中山市大信控股有限公司中曾担任执行董事，这是一家发起人的全资子公司，从2015年2月至2015年9月，张先生负责该公司的投资策略。在此之前，从2009年8月到2013年8月期间，张先生为发起人董事长，从2013年9月到2015年1月，张先生为发起人执行董事兼总经理。在此期间，张先生负责发起人的投资决策，工程和商业项目的开发和管理以及人力行政和财务。从2003年10月到2009年7月，张先生为发起人副总经理，主要负责建设项目管理工作。

张先生1997年7月毕业于中国中山电子科技大学(中山学院)财会专业。

张镇成先生为张钟明先生的叔父。

张钟明先生

非执行董事

张钟明先生为信托管理公司董事会的非执行董事。他也是信托管理公司薪酬委员会成员。

从2015年2月至2015年9月，张先生为中山市大信控股有限公司的非执行董事，从2015年10月至今为中山市大信控股有限公司的执行董事，主要负责分析投资机会并协助公司做出投资决策。从2013年2月到2015年2月，张先生为发起人的总经理助理，负责约30个项目的可行性和投资分析，包括古镇店项目、香格里拉酒店项目和发起人拟在澳门的投资项目的可行性调研工作。从2012年3月到2013年1月，张先生为发起人副总经理助理，协助副总经理进行发起人及其子公司的财务信息审查和分析，同时负责由发起人承担的各个项目的预算编制工作。加入发起人之前，从2011年9月到2012年，张先生为中山市小额信贷有限公司总经理助理，负责和各类银行、金融机构和商会建立合作关系，在为这些公司进行融资之前监管业务风险分析和各公司调查。

张先生在2011年7月从英国牛津大学取得数学硕士学位。

张钟明先生为张镇成先生的侄子。

曹勇博士

首席独立董事

曹勇博士为信托管理公司的首席独立董事。他也是信托管理公司薪酬委员会主席兼审计及风险委员会和提名委员会成员。

1993年3月曹博士加入新加坡南洋科技大学，在南洋商学院担任讲师，随后被授予副教授职称。

目前曹博士兼任南洋商学院兼任副教授，给学生教金融和经济学。同时曹博士也是中国南京大学商学院教授，金融学博士生的导师。曹博士的研究领域包括金融、风险管理和中国经济。自2010年7月，曹博士为新加坡上市公司华人环球投资集团有限公司独立董事和审计及风险委员会主席。

曹博士1982年7月毕业于中国四川大学，获得经济学学士学位。曹博士于1985年7月从中国社科院研究生院获得经济学硕士学位。1987年1月至1992年12月，曹博士考入澳大利亚国立大学，并于1989年1月获取发展经济学硕士，1992年12月获取经济学博士学位。

孙曙先生

独立董事

孙先生为信托管理公司独立董事。他也是信托管理公提名委员会主席兼审计及风险委员会和薪酬委员会成员。

从1985年9月到2012年12月，孙先生在2013年1月退休之前曾在中国银行担任不同职务。从2002年8月至2012年12月，孙先生为中国银行广东省分行党的纪律检查委员会书记，负责银行内部控制制度的建设和管理工作。之前，从1985年9月到2002年8月，孙先生在中国银行安徽省分行两个不同的部门担任总经理。从1985年9月到1997年2月，孙先生担任国际结算部总经理，负责安徽省分行进出口文件检查和签发。从1997年2月到2002年12月，孙先生为巢湖市分行总经理，负责业务管理。

孙先生于1980年7月毕业于合肥师范学院英语专业，并于1985年9月获取中国武汉华中师范大学法学硕士。

陈怀林先生

独立董事

陈先生于1981年4月加入新加坡毕马威会计师事务所，并于1991年10月成为合伙人。他曾负责多家私人企业、跨国公司以及上市公司的审计，拥有超过30年的丰富审计经验，所服务客户的业务类型涵盖广阔，包括银行业、保险业、制造业、商贸、快速消费品、房地产、基础设施、建筑业、医疗业、运输业、航运业、采矿业、以及食品和饮料业。

陈先生在新加坡毕马威的职业生涯中曾多次参与首次公开募股、债券融资以及企业合并和收购的项目。陈先生自2010年9月开始直到2015年9月30日他退休为止，一直主管新加坡毕马威的全球中国业务发展。

陈怀林先生是中国锦江环境控股有限公司的独立非执行董事兼审计委员会主席。

陈先生目前担任新加坡中华总商会的名誉董事以及仁慈医院的独立非执行董事兼审计委员会主席。

陈先生于1978年毕业于新加坡南洋大学，取得了商业(会计)学士学位。他是新加坡特许会计师协会，英国注册会计师协会会员以及澳洲注册执业会计师。

高级管理层

李文先生

首席执行官

李文先生是信托管理公司的首席执行官。作为首席执行官，他负责战略管理，以及处理信托经营和成长。他与董事会合作，确定业务战略，并确保相应地执行这些战略。

李先生在风险管理，投资、兼并购和收购以及金融管理方面有丰富的经验。他也是大信商用信托IPO上市筹备小组的成员之一。在担任信托首席执行官之前，他任为中山市大信控股有限公司金融管理事业部总经理。从2016年4月到2017年5月，他也是大信(深圳)互联网金融服务有限公司和中山市大信信诚财富管理有限公司的总经理。从2000到2014，他在中国银行股份有限公司中山分行就业，并在2010到2014担任副行长。

李先生毕业于华南农业大学，学习贸易经济专业。

伍紋輝先生

首席财务官

伍先生是信托管理公司的首席财务官。

伍先生在会计和财务相关工作方面具有19年以上工作经验，包括集团会计核算和报告，会计制度实施，合规，战略规划及财务报表编制。

在加入信托管理公司之前，从2006年12月到2015年9月，伍先生为新加坡毕马威会计师事务所高级审计经理，期间主要为房地产，制造业，消费产业和工业市场行业的公共上市公司、子公司、外国跨国公司、政府关联公司和私人公司提供审计服务。在此期间，伍先生也负责一些商业，工业和酒店房地产投资和商用信托的审计。其任职期间，2011年，伍先生为任命为“房地产，消费产业和旅游业”等业务部门的领导，任职至2013年。他也负责运营效率，监管业务单元的关键功能。2008年至2011年，伍先生为审计单位的部门主管，负责监督一个约有70名员工的审计单位。

自从2003年12月至2006年12月，伍先生担任马来西亚吉隆坡毕马威的审计经理，期间他负责规划审计，并负责监督财务报表和监管报告的编制工作。在此之前，从1998年9月至2003年12月他担任马来西亚安永会计师事务所的审计副经理，期间他协助编制法定财务报表，并负责审计业务程序。

伍先生于1998年9月获得澳大利亚格里菲斯大学商业学士学位。自2003年7月起，他一直担任马来西亚会计师协会的注册会计师，并自2009年9月起担任新加坡特许会计师协会的非执业注册会计师。

除此之外，他也是澳洲会计师公会，澳大利亚和新西兰特许会计师，英国特许管理会计师协会，马来西亚会计师协会，马来西亚注册会计师协会，马来西亚税务协会和马来西亚公司秘书协会的成员。

陆智奇先生

投资部总经理

陆先生智奇是信托管理公司的投资部总经理。

在加入信托管理公司之前，从2014年7月到2015年10月，陆先生担任佳兆业商业集团有限公司投资及产品策划部总经理，负责集团商业部门投资与资本合作和商业资产的产品规划工作。从2013年7月到2014年7月，他担任泰禾集团股份有限公司投资总监，负责广东地区的投资事务。从2007年12月到2013年7月，陆先生担任凯德中国控股公司投资和资产管理经理，领导一个区域团队从事多项投资和资产管理业务，如凯德置地番禺利丰工业区股份收购和广州雅诗阁的资产处置。在2005年4月至2007年12月期间，他在恒大房地产集团有限公司任职，在2005年4月至2006年2月期间，他担任投资主任，负责珠江三角洲地区的投资事务，2006年2月至2007年12月期间，他担任投资开发经理助理，负责昆明分公司区域投资和项目开发事务。

陆先生于2003年7月毕业于中国安徽理工大学，获得了土木工程学士学位，并于2012年11月在香港浸会大学获得工商管理硕士学位。

投资者关系

大信商用信托于2017年1月20日在SGX-ST上市。自此时起，作为信托管理公司的大信商用信托管理有限公司已基于在公司发展方面向投资人提供信息之目的，而采取了多项投资者关系管理举措。

信托管理公司致力于以透明和准时的方式，提供给单位持有人关于大信商用信托的定期、及时、透明且公平的信息。诸如企业发展声明、财务报表、新闻稿和推介材料之类的所有通告，均是首先提交给SGX-ST，然后再上传于信托网站www.dasintrust.com，目的在确保能够及时向投资人通报相关信息。专用电子邮件地址ir@dasintrust.com，亦可用于答复公众针对大信商用信托所提出的任何问题。单位持有人可通过在企业网站上通过电子邮件注册的方式，接收上传于大信商用信托网站上的信息。

在本年中，信托管理公司带来分析师前往中山市考察大信商用信托的资产。分析师能够亲身体验商场的活力，并加深对于大信商用信托经营动态方面。管理层亦会一对一会晤的方式，定期与投资人之间举行会议，并且，路演亦可提供关于大信商用信托绩效方面的信息。



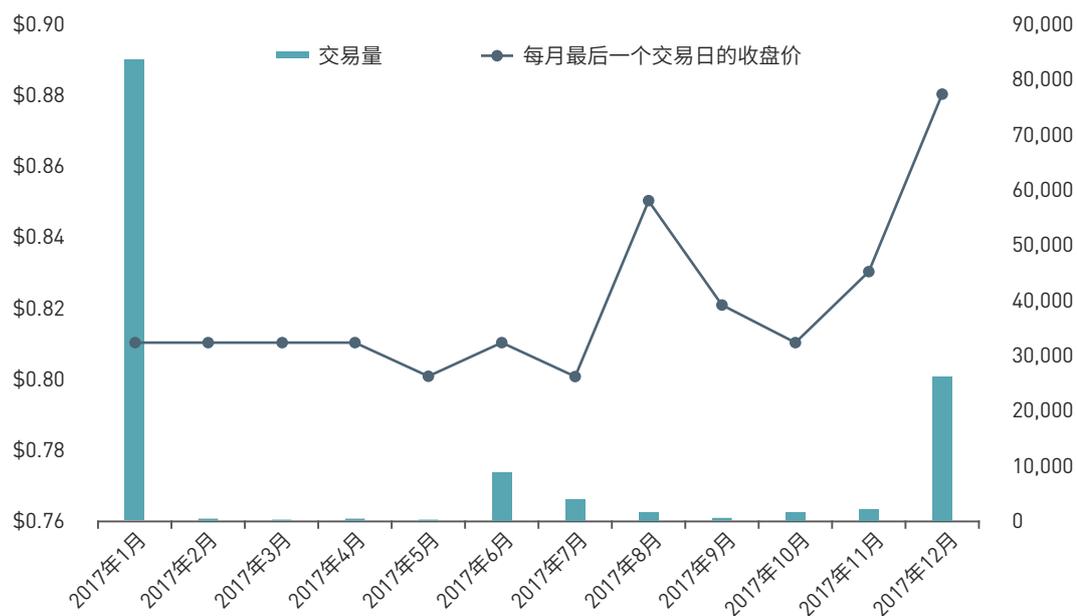
财务日志

	2017财年	2018财年 (预计)
第1季度结果公告	2017年5月15日	2018年5月
第2季度及上半年结果通告	2017年8月11日	2018年8月
分派上半年分配项	2017年9月20日	2018年9月
第3季度结果公告	2017年11月10日	2018年11月
第4季度及全年结果公告	2018年2月27日	2018年2月
分派下半年分配项	2018年3月27日	2019年3月
年度股东大会	2018年4月18日	2019年4月

大新商用信托股份单位价格表现

	2017财年
发行价格	S\$0.80
股份单位最高价格	S\$0.88
股份单位最低价格	\$0.795
收盘价格 (2017年12月29日)	S\$0.88
总共交易量 ('000)	64,458
市场资本 (新元百万) (以2017年12月29日0.88新元的收盘价格为基础)	S\$486.15

大信商用信托2017财年月交易量表现



	交易量 ('000)	每月最后一个交易日的收盘价		交易量 ('000)	每月最后一个交易日的收盘价
17年1月	82,230	\$0.81	17年7月	4,027	\$0.80
17年2月	486	\$0.81	17年8月	1,788	\$0.85
17年3月	341	\$0.81	17年9月	863	\$0.82
17年4月	509	\$0.81	17年10月	1,585	\$0.81
17年5月	118	\$0.80	17年11月	2,234	\$0.83
17年6月	8,904	\$0.81	17年12月	25,834	\$0.88

可持续性发展报告

要点



竞争性雇员薪酬及福利



雇员参与一系列的志愿活动

未发生与下列情况相关的已上报违规事故：



环境和社区经济合规



反腐败



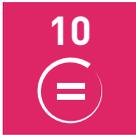
营销和标签



客户卫生和安全

可持续性发展基础

大信商用信托管理有限公司, 身为信托管理公司, 支持联合国 (UN) 于2015年提出的《2030年可持续发展目标》(SDG)。下表列出了与5个关键SDG相关的某些关键可持续性发展侧重点及活动。

可持续性发展基础	重大ESG因素	联合可持续发展目标(UN SDG)	活动
社区	<ul style="list-style-type: none"> 企业社区责任活动及本地社区 	 1 消灭贫穷  3 健康和福祉  10 减少不平等	为帮助需要帮助的人, 例如承受重大疾病, 事故、自然灾害或家庭贫困的人, 信托管理公司和发起人进行了大量慈善捐赠, 并开展了各种志愿者活动。 信托管理公司和发起人亦积极参与健康相关计划, 例如公益竞步行, 健康意识普及计划和捐血活动。

可持续性发展基础	重大ESG因素	联合可持续发展目标(UN SDG)	活动
雇员	<ul style="list-style-type: none"> 人才管理 培训和教育 劳资关系 	 <p>体面工作和经济增长</p>	<p>为确保为雇员提供公平、公开和能够令人产生满足感的环境,信托管理公司采取了一种全面性方法来奖励雇员。</p>
经济绩效	<ul style="list-style-type: none"> 直接经济贡献 	 <p>可持续城市和社区</p>	<p>通过提供就业和商业机会,提升社会凝聚力,并间接提高生活水平,信托管理公司为中国粤港澳大湾区的可持续发展做出了贡献。</p>

董事会声明

大信商用信托(“信托”)董事会(“董事会”),在此很高兴呈报信托首份可持续性发展报告(“报告”)。

董事会努力保持均衡的可持续性发展。除了通过保持长期可持续现金流增加投资者回报外,董事会还通过监督管理层对环境,社会和治理(ESG)的风险和机遇的负责任管理,力求创造长期价值。

信托是中国粤港澳大湾区首屈一指的商业地产投资人之一。基于发起人的回馈于社会的理念,信托一致致力于为本地区的可持续发展做出贡献。除投资于高品质购物中心以及向客户提供优良服务进而提升客户购物体验以外,信托亦通过提供就业和商业机会以及商城公共空间进而提升社会凝聚力的方式,对经济发展起到了间接支持作用。

在基于SGX-ST的要求而履行自身职责的过程中,董事会得到了由来自信托和信托管理公司的高级管

理层代表组成的可持续性发展指导委员会(“SSC”)的支持。SSC负责开发信托的可持续性发展战略,并通过密切监控数据采集程序和向信托管理公司首席执行官上报关键可持续性发展事务的方式,管理整体可持续性发展绩效。

本报告是与《SGX-ST上市规则》规程附注7.6(“可持续性发展报告指南”)相一致的,亦是按照《全球报告倡议》(“GRI”)标准(核心选项)予以编制的。

董事会致力于持续优化报告,以专注于利益相关人的利益问题,并提升责任感和透明程度。

董事会
大信商用信托管理有限公司

可持续性发展报告

可持续性发展报告总览

关于本报告

本报告介绍了大信商用信托在截至2017年12月31日的财政年里, 基于可持续性发展和其ESG表现而采用的方法。

本报告包含对于信托的资产业务和经营具有重要影响力的实体, 如下:

- 大信商用信托
- 大信商用信托管理有限公司 (包括物业经理选择过程的描述)
- 中山市大信置业有限公司 - 仅包括发起人的企业社会责任活动

重要性评估

信托管理公司指定了与其诚实和诚信原则相一致的可持续性发展框架。该框架涵盖了下表中所列的5个关键基础和12个重大ESG因素。

可持续性发展基础	重要因素、GRI主题	关键侧重点
经济绩效	直接经济贡献 ⁽¹⁾	<p>直接经济贡献 信托管理公司着重提高信托的经济表现和抵御能力, 实现可持续增长。</p> <p>间接经济贡献 在利用粤港澳大湾区的快速成长的机遇的同时, 信托管理公司亦为该地区的可持续发展进而成为大都市的进程做出了贡献。</p>
治理	社区经济合规	<p>合规 信托管理公司的核心诚实和诚信原则, 可通过遵守所有相关法律法规的方式展现出来。</p>
	反腐败	
雇员	人才管理 ⁽²⁾	<p>人员管理 信托管理公司拥有一系列各种政策和规程可吸引、聘用、保持和保留人才, 进而支持企业增长。</p>
	培训和教育	
	劳资关系	
产品和服务责任	物业管理公司评估 ⁽³⁾ <ul style="list-style-type: none"> • 营销和标签 • 客户卫生和安全 • 环境合规 	<p>物业管理公司和供应商评估 信托管理公司通过评估物业经理和供应商的质量和行为来实行负责任的采购。</p>
	供应商社会评估	
社区	企业社会责任活动和本地社区 ⁽⁴⁾	<p>企业社会责任活动 此为信托管理公司和发起人企业文化的一部分, 通过鼓励雇员参与志愿活动的方式回馈于社会。</p>

(1) 请看GRI内容索引关于相关的GRI披露“经济绩效”对应。

(2) 请看GRI内容索引关于相关的GRI披露“就业”对应。

(3) “物业管理者评价”是一项非GRI材料主题。

(4) 请看GRI内容索引关于相关的GRI披露“当地社区”对应。

利用顾问并参考GRI关于重要性的原则，信托管理公司采用了三步方法来确定对企业和利益相关方都很重要的各种ESG因素，确定优先顺序并进行验证，已在以下图表中列出。

大信商用信托的重要性评估标准

步骤1: 识别

关于可能相关ESG因素的列表, 可通过信托管理公司审核现有风险分析结果、业内同行情况和可持续性发展趋势的方式予以识别

步骤2:

在由包括董事会、信托管理公司和发起人在内的代表参加的实质性研讨会上, 确定可能ESG因素列表的优先级

步骤3:

向董事会报审实质性因素列表

结果

在可持续性发展报告中披露12个实质性ESG因素

可能相关ESG因素列表, 是通过针对信托的内部和外部因素执行背景分析的方式予以识别的, 具体包括:

- 现有风险分析和披露
- 其他地产公司和地产投资信托基金 (REIT) 最常披露的因素
- 可持续性发展趋势及利益主题

重要性优先级确定程序过程所涉及的利益相关人, 包括来自: 董事会、信托管理公司和发起人的代表。有12个重要因素得到了董事会的批准。

信托管理公司、物业管理公司和发起人, 会通过各种渠道定期接触内部和外部利益相关人, 以了解利益相关人的期望和问题。下表显示的是与主要利益相关人群体之间所进行的接触活动。

主要利益相关人	接触方法	关键利益主题
董事会	<ul style="list-style-type: none"> • 定期董事会会议 • 定期向董事会汇报工作 	<ul style="list-style-type: none"> • 合理的企业治理规程 • 确保企业战略的可持续性发展 • 透明报告
雇员	<ul style="list-style-type: none"> • 用于及时向雇员做出重要通报的办公自动系统 • 年末员工总结会议 • 雇员手册 	<ul style="list-style-type: none"> • 公平薪酬 • 公平的竞争性聘用规程及政策 • 安全卫生的工作环境 • 关注雇员发展和福祉
单位持有人	<ul style="list-style-type: none"> • 年度股东大会 • 年报 • 新闻稿和SGX-ST公告 • 与投资者关系组之间的联系渠道 • 一对一会议/路演 • 分析师、投资者考察 	<ul style="list-style-type: none"> • 维系盈利能力, 并提高投资人回报率 • 透明报告 • 合理的企业治理规程 • 积极主动的投资资产管理
物业管理公司	<ul style="list-style-type: none"> • 定期和随机审查及会晤 	<ul style="list-style-type: none"> • 针对所提供的服务定期按时付款
供应商	<ul style="list-style-type: none"> • 定期和“随机”审查及会晤 	<ul style="list-style-type: none"> • 公平对待商业合作伙伴 • 针对所提供的服务定期按时付款
租户	<ul style="list-style-type: none"> • 年度租户会议 • 针对租户的商场活动, 比如年度安全生产月活动之类 	<ul style="list-style-type: none"> • 商场的安全和保安 • 竞争性租金 • 针对租户的要求做出响应并提供反馈
购物者	<ul style="list-style-type: none"> • 客户服务中心 • 针对顾客群的商场活动 	<ul style="list-style-type: none"> • 购物投研 • 服务品质 • 商城安全和卫生
政府和监管机构	<ul style="list-style-type: none"> • 合规性的强制性报告 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵守本地法律法规
本地社区	<ul style="list-style-type: none"> • 各种志愿者活动, 详见第52-53页的“企业社会责任活动和本地社区”部分 	<ul style="list-style-type: none"> • 为本地社区做出贡献 • 负责任且符合道德标准的商业规程

可持续性发展报告

重要因素

经济绩效

直接经济贡献

信托管理公司的首要工作是积极管理大信商用信托的资产，并通过收购和分散经营的方式寻求增长机遇。优质的经济绩效，可允许信托继续为投资人提供有可持续性发展的股息和提供信托管理公司的雇员相关的回报。这亦可允许信托积极为本地经济、社会和环境做出贡献。信托可通过提上就业和商业机会的方式，对本地经济给予支持。

欲了解详情，请查看年报第98-154页的财务报表。

治理

社区经济合规

严格的企业治理规程是非常重要的。信托管理公司开展自身业务的方式，是与其核心诚实和诚信原则相一致的。

合规经理负责与各部门负责人密切配合，以管理和监控所有的合规相关事务。针对物业管理公司的年度合规检查，是由信托管理公司的风险管理部执行的，目的在于确保其并未违反任何有关法律法规的要求。员工需接受相关培训，以构建其对于可适用法律法规及合规问题相关政策的意识和认识。

在报告期间内，并未发现任何相对于相关社区经济法律法规的违规事故。信托管理公司将会继续紧跟相关法律法规的改革步伐，并维系信托的合规状态，以保持其在治理和正常经营方面所拥有的良好声誉。

反腐败

为保护信托的利益，并防止任何不正当或违法的行为，信托管理公司已采用合理的内部控制系统，包括利用完善的反腐败和反违法管理程序来识别和监控反腐败和欺诈等的合规风险。

信托管理公司已执行一种反腐败和检举政策。反腐败政策侧重于在预防贿赂、欺诈和腐败方面提供明

确的指导。另外，信托管理公司亦拥有一种员工培训管理系统，可在准则和职业行为方面为员工提供明确的指导和定期的培训。信托管理公司已列出对于员工馈赠、开支和接待方面的明确预期。所有员工均需要在加入公司后签署廉政协议，以表示其认同此等预期。

外部顾问受邀而提供，关于遵守反洗钱相关上市规则和规范、采购指导的新原则以及其他守法责任方面的培训。

信托管理公司绝对不容忍对于任何形式的腐败、贿赂欺诈行为，并且遵守廉政公署 (ICAC) 国家和组织规范。在报告年度内，未发现任何腐败事件。

信托管理公司的目标是通过不断努力教育员工，提高反腐举措的意识，保持强烈的道德操守和诚信，在未来一年内维持零腐败事件。

雇员

人才管理

信托管理公司认可，可持续增长和发展对于雇员来说是非常重要的。信托管理公司同意，吸引和保留人才的能力对于整体业务绩效来说是至关重要的。对于受到尊重和重视的雇员来说，其归属感更强，并且生产和创新意识和能力也更高。

为提升雇员忠诚度，信托管理公司采用了一种多方位的方法，包括职业发展、培训和教育、奖励和嘉奖计划、保健和福利计划、雇员反馈渠道以及慈善和志愿活动。

在员工招募、发展和保留方面，信托管理公司拥有一整套的人力资源 (“HR”) 政策，并且可确保遵守相关劳动法律法规，例如中国和新加坡的《劳动法》及《劳动合同法》。此政策涵盖众多领域，例如招募和休假、晋升和绩效评估、劳动合同、培训、薪酬和福利等。

信托管理公司招聘管理制度通过基于诸如技能、经验和能力之类优势的综合评估而执行雇员招募、选择和受奖程序，公平就业原则得到了实际贯彻。信托管理公司将会继续致力于坚持公平就业实践。



员工的努力在年度论坛上被受表扬

雇员可获取具有竞争力的薪酬和福利，包括探亲假、生日假、手机补贴、季度团队建设活动以及经理级以下雇员的加班费和饮食补贴。雇员可参加一种综合性公司保险计划，该计划涵盖定期人寿险、重大疾病险、住院险、特殊门诊和普通门诊。新加坡的团队因为时常要出差，也有商务旅行保险。牙科治疗费用亦可基于合作支付计划予以包销，另外，为提升雇员之间的凝聚力，我们亦会以一种褒奖的形式而在诸如春节和中秋节之类中国传统节日期间组织庆典活动并派发节日礼物。在今后的一年，信托管理公司将会寻求定期审核向雇员提供的薪酬和福利，以确保竞争力。

信托管理公司将继续保持有竞争力的薪酬福利计划，以吸引和留住人才。这包括将其薪酬框架与市场研究结合起来，并为新加坡绩效良好的员工提供绩效奖金，并为中国员工提供年终奖金，以提高总体薪酬水平。

培训和教育

随着业务的发展，雇员必须保持相关性来支持不断变化的业务需求。这点信托管理公司拥有一种综合性培训管理系统，该系统可为员工的职业发展起到支持作用。

信托管理公司的人力资源部，可与各部门负责人密切配合，以基于员工的目标和需求而制定员工培训计划。培训管理系统是符合包容、激励和实践原则的。我们亦鼓励雇员就其个人的培训目标 and 需求，而与其部门负责人进行探讨。信托管理公司将会继续开发和审核培训计划，以帮助员工充分实现其个人潜力。

信托管理公司的人力资源部，负责保存关于培训应用、参与、考评和评估结果方面的记录。在2017年公司向相关员工提供的不同类型的内部和外部培训，如下表所示。

可持续性发展报告

培训类型	培训主题示例
入职介绍	<ul style="list-style-type: none"> 人员内部控制系统 财务批准权限 对应工作职责培训
职业	<ul style="list-style-type: none"> 地产基本知识 土地拍卖知识 资产管理系统之下的商业管理 中山市开发费用政策培训
法律和合规	<ul style="list-style-type: none"> 收购法律研讨会 遵守法律法规 劳动合同管理和劳动风险缓解 合同管理
财务	<ul style="list-style-type: none"> 多代理人财务分析和商业管理 关键税源 对于新税务标准改革的响应
人力资源	<ul style="list-style-type: none"> 绩效管理系统 招募系统及程序
卫生和安全	<ul style="list-style-type: none"> 生产安全月计划
报告和设计	<ul style="list-style-type: none"> 项目报告编写及相关技能 计算机辅助设计 (CAD) 幻灯片设计
其他	<ul style="list-style-type: none"> 可持续性发展报告 中高层团队执行力培训 拓展培训

劳资关系

信托管理公司相信，对于提升雇员忠诚度和构建长期关系来说，维系稳定的双向沟通是非常重要的。为此，其构建了诸如办公自动化系统和年末员工战略会议之类的各种平台。

为确保员工能够了解关于相关信息的最近更新和通告，与主要政策及系统和运营变更相关的所有通告，均是通过内部办公自动化系统（一种专门为信托管理公司的员工开发的内联网）发送的。由于用户将可以在登录时获悉新通告，因此，此自动化系统可允许及时向较大雇员群组发送重要信息。IT部门和群组秘书团队，负责在发送前通过基于标准化程序而得到批准的通告对此系统加以管理和监控。

雇员的意见和反馈会受到高度重视。在每年年末均会举行员工战略会议，以汇总和审核上一年所执行的工作，同时制定下一年的战略。通过收集和分析具有价值的雇员意见和反馈，信托管理公司的管理

层将可以探讨解决雇员问题的方式，并在下一年中继续提高雇员的忠诚度。

产品和服务责任

物业管理公司评估和选择及供应商社会评估

对于信托来说，质量和道德均是至关重要的。信托管理公司一直致力于通过对诸如供应商、承包商和物业管理公司之类的自身商业合作伙伴施加影响的方式，于自身价值链中提升对于此等价值的认知程度。为强化对于建设和采购工作的监督水平，信托管理公司已采用和执行发起人的商业合作伙伴黑名单管理系统。该系统涵盖诸如公司调查、设计、监督、投标、咨询、建设和采购之类的领域。该系统是符合有关法律法规的，例如《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》和《建筑市场管理条例》。

现有和新供应商及物业管理公司，均会由信托管理公司的审查组每年予以审核。物业管理公司社会被评估的主要领域是，服务和商品交付的时间轴、商品和服务的质量和安、合同条款的履行以及贿赂和欺诈行为。如发现任何供应商违反任何此等标准，其将会基于商业合作伙伴黑名单管理系统而被列入黑名单中，并且在相关问题得以解决之前，所有的商业合作关系均会停止。关于未来是否继续进行商业合作的二次评估工作，亦将会予以执行。

在报告期间内，没有供应商被列入黑名单中。在下一年中，信托管理公司将会按照发起人的评估标准继续从负责任规程的角度对供应商、承包商和物业管理公司予以评估，并对此等标准予以审核，以确保其向最新法律、法规和准则来说是相关且最新的。黑名单和评估标准的任何变更，均将会上报给SSC。信托管理公司在评估和监督物业的过程中最为重视的三个主要领域包括，营销和标签、客户卫生和安全以及环境合规，从物业角度考虑，此等因素可对企业产生直接影响。如下部分介绍了信托管理公司通过物业管理公司对此等因素的影响加以监督和监控的方式。

营销和标签

营销和与外部利益相关人之间的沟通，会对企业的品牌形象产生巨大的影响。



以产生更高的购物者流量,商场经常会举行营销活动

为鼓励负责任的广告宣传方式,发起人已指定相应的明确规程。制定此等严格规程的目的是,确保所有的宣传材料均是准确且符合法律、法规、政策和社会道德标准。为提高利益相关人的认同度和品牌信任度,需要确保品牌推广信息是与信托的企业文件、战略目标及品牌概念相一致的,进而维系统一的品牌形象,这一点是非常重要的。而且,宣传推广材料应符合发起人的保密政策以及相关法律法规。战略品牌部负责宣传推广材料的审核和批准工作。

商业经理人亦建立了标准化营销活动工作流程和管理系统,以为任何营销活动提供明确的目标和参考模板及监督标准。营销活动的规划、营销计划的制定和执行以及此等计划的效率的评估工作,由策划中心予以负责。

在报告年度中,并未发生违反关于营销、交流以及产品和服务信息和标签方面的法规与/或自主规定的任何事故。在下一年中,信托管理公司将会继续评估和监督自身所有物业管理公司的合规情况,并要求其维系无违规事件的状态。

客户卫生和安全

客户和租户的安全不仅会直接影响其生命和健康,亦会对大信的声誉和经营效率产生影响。因此,在自身所有商城中提供卫生和安全的环境是工作的重中之重。

大信不仅针对商城制定了管理规范,亦规定了关于经营、安保、消防、公共卫生和装修方面的明确管理程序。

安保

物业管理公司配备有在商城巡逻的保安,以处理不可预见的紧急情况。在营业时间结束后,商城进口和出口亦会执行严格的登记程序。紧急情况或任何可疑活动,均可上报给位于商城内的各个客户服务中心。物业管理公司亦鼓励客户和租户全天候保护自身的贵重物品。

消防

物业管理公司会在商城内安装诸如火灾自动报警系统、消防喷淋系统、安全疏散系统、消防控制中心、并在明显位置设置消防栓、灭火器等的消防设备,并定期对其予以维护,以确保设备的正常功能。

可持续性发展报告



消防演习可让利益相关者熟悉必要的紧急程序

为确保遵守消防规定，会随机执行相应的检查工作。此项检查的要求包括，维系消防逃生通道的畅通无阻状态，以及避免在日常经营过程中使用易燃易爆物品。物业管理公司亦会定期举行演习，以使员工和租户能够做好准备工作，并获取和配备涉及紧急情况之必要知识和工具。

公共卫生

客户和租户均希望商城保持良好的卫生条件。物业管理公司已指定负责商城内公共区域清洁工作的保洁公司。保洁工公司的绩效会得到定期监控，以确保其能够达到所要求的标准。租户需要遵守需要按照市政部门和爱国卫生运动委员会办公室的要求，基于“灭四害”

(例如老鼠、臭虫、苍蝇和蚊子)之目的而执行必要的工作。针对租户执行检查的目的是，确保其遵守《公共场所卫生管理条例》，并敦促其工作人员获得相应的公共卫生知识培训认证。

安全

物业管理公司非常重视尽可能降低商城内的事故和受伤风险。为此，物业管理公司会定期对商城执行安全检查，持续提供利益相关人教育培训，并优化和维护商城内的硬件及设施。诸如电梯、自动扶梯、栅栏和地板之类的设施的维护情况，会得到定期检查。任何缺陷或问题，均会及时得到上报和处理。另外，租户的建设和装修活动需要符合相关要求和标准。为了向人们发出警告，商场范围内的显著位置上均设有安全标志，以就任何潜在的危險或正在执行的维护工作。生产安全月计划每年均会执行，目的在于向租户提供安全相关培训和活动，并提升客户的安全意识。在2017年6月，第四个生产安全月计划得以执行，其主题为“企业安全责任重于泰山”。本年度中的活动表现为研讨会、培训课程、展示会和竞赛的形式，所涵盖的领域包括消防、生产安全、食品安全、道路安全和公共安全以及应急营救计划等。

为确保卫生和安全相关规程能够得到有效执行，物业管理公司会定期对商城执行检查，以评估此等措施的绩效、合规和效率情况。例如，安全检查所侧重的领域为，消防设施和设备的性能、电力安全的管理、装修和建设工作的合规以及安全管理系统的执行情况。其他检查所涵盖的领域包括，卫生条件、基本设施条件、垃圾管理等。如发现任何管理缺陷，均将会推荐待采用的相应缓解措施。后续检查工作亦将会予以执行，以确保此等缓解措施能够得以执行。

在2017年，并未发生违反关于大信商场和服务的卫生和安全影响方面的法规与/或自主规定的任何事故。在下一年中，信托管理公司将会继续评估和监督自身所有物业管理公司的卫生和安全绩效，并要求其维系无违规事件的状态。



在安全生产月进行的疏散演习

环境合规

中山市环境保护科学研究所和中山市环境保护局，负责对商城执行强制性综合环境影响评估。此等评估涉及检查相对于相关本地环境个法律和法规的遵守情况。例如，针对远洋新都汇执行的评估显示出，该商城是符合如下法律和标准的：

- 《建筑施工现场环境噪声排放标准》
- 《广东省水污染物排放限值标准》
- 《关于城市扬尘污染预防和控制相关要求的技术规范》
- 《广东省大气污染物排放限值标准》
- 《非道路移动机械柴油机排气污染物排放限值及测量方法》
- 《恶臭污染物排放标准》
- 《室内空气质量标准和社区生活环境噪声排放标准》

物业管理公司制定了商城管理规范，以对经营、宣传推广、保安、消防、公共卫生和装修工作加以管理。相关手册已在签订租赁协议时发放给所有租户，以向其通报相关规定。物业管理公司致力于为客户和租户提供安全卫生的环境，进而尽可能降低对于环境的

不利影响。针对所有商业租户执行综合检查的目的。在报告期间内，并未发生任何违反相关环境法律法规的事故。在下一年中，信托管理公司将会继续评估和监督自身所有物业管理公司的环境合规情况，并要求其维系无违规事件的状态。

除合规以外，物业管理公司亦在商城环境管理的优化方面发挥了积极作用。作为节能规程的一部分，在非经营时段内，停车场的照明会部分关闭。物业管理公司每年会举办“地球一小时”活动，届时，外墙上的照明也会部分关闭，此为，其亦会基于进一步宣传为下一代保护环境的重要性之目的而举行其他活动。另外一个例子：租户需要将其音乐和广播的音量维持在可接收标准的范围内，以避免对相邻企业和居民造成干扰。



“地球一小时”期间举行的活动

可持续性发展报告



发起人和信托管理公司的员工为台风后环境维护贡献力量

社区

企业社会责任活动和本地社区

为培育发起人的互助和社会关爱企业文化，信托管理公司人一直在致力于鼓励其雇员持续参与志愿活动，需要帮助的人提供支持，并回馈于作为其经营地的社区。大信的社会参与战略侧重于作为其经营地的本地社区，并且是与联合国（UN）的消灭、减少不平等以及健康和福祉的可持续发展目标（SDG）相一致的。

由发起人开展的内部筹款活动，旨在为患上严重疾病的雇员及其直系亲属提供扶助。自2013年起，该活动通过出资和按月探访进而提供所需资源和关爱的方式，为十三人（含雇员及患病的直系亲属）提供了扶助。例如，在2017年12月，为一名患有肝癌的雇员及其患有尿毒症的儿子提供扶助，来自中山市大信控股有限公司及各下属公司和信托管理公司的超过4,000名员工参加了筹款活动，本次捐款超过人民币10万元。

成立于2013年的“大信爱心基金”的目标是，为承受严重疾病、交通事故、意外事故或家庭贫困的雇员提供扶助。大信爱心基金管理委员会负责该基金会的管理工作。在2017年4月，委员会重新审核和界定了

大信爱心基金管理政策，并扩大相对于员工的扶助范围。截至2017年12月，该基金已扶助53人，且捐款额接近人民币300,000元。

由290名志愿者组成的大信志愿者团队，与发起人一道组织了各种活动，以服务于中山市东区和东凤镇社区。此等活动包括，为独居的老年人以及存在经济与/或生理困难的家庭提供家庭清洁、维修和维护服务。该团队亦为有需要的家庭捐赠了大量日用品，并提供了相关咨询服务。

在2017年1月，90名员工参加了中山市慈善万人行活动。红十字会亦是受赠人之一，大信向中山市红十字会和红十字会石岐区分会进行了大量捐赠，以帮助其开展扶贫工作。其他社区活动包括、大信新都汇的年度献血活动、特大台风天后环境维护活动以及为社区老年人提供免费体检的方式提高健康意识的年度大信健康意识普及活动。

在新加坡，大信商用信托是2017 SGX Bull Charge 慈善义跑赛的赞助商之一。该年度义跑活动是在2017年11月17日举行的，目的是为贫困儿童和家庭、残疾人以及老年人提供扶助。所筹得的全部善款均拨付给了新交所的四家下设慈善机构，即AWWA



志愿者们为台风后的环境恢复尽自己的一份力量

Ltd、自闭症协会（新加坡）、飞跃社会服务中心和慈善共享服务中心。

为继续追求最佳的可持续性发展目标，信托管理公司将会继续竭尽全力，以鼓励雇员和利益相关人建设更好的社会，并构建与本地社区之间的长期关系。

发起人的社区活动相关信息，可通过公司网 (<http://www.dasin.cn>) 予以查看。

可持续性发展承诺

信托管理公司致力于通过投资于高级综合购物商城，进而提高人民生活标准并提升人民幸福水平的方式，改造更好且更和谐的社会。随着信托的投资资产的不断增长，信托管理公司将会继续与其利益相关人进行合作，并积极开展能够持续产生积极经济、社会和环境影响的的活动。通过内部培训、外部宣传以及对价值链施加影响，员工的可持续性发展意识亦将会提高。

信托管理公司承认，利益相关人的关于提高可持续性发展绩效透明度的要求是非常重要的。未来，信托



通过新加坡交易所牛市慈善跑的赞助回馈社会

管理公司将会继续提高可持续性发展绩效，并欢迎您提供意见和反馈（您可通过 ir@dasintrust.com 将意见和反馈发送给投资人关系及公共关系经理）。

本报告以及额外企业信息，可通过信托网址 (www.dasintrust.com) 予以查看。

可持续性发展报告

GRI内容索引

GRI标准		详情/附注/页码
基本披露		
组织情况		
102-1	组织名称	大信商用信托
102-2	业务、品牌、产品和服务	请查看2017年年报第1页
102-3	总部所在地	新加坡
102-4	经营地	新加坡和中国
102-5	所有权和法律形式	请查看2017年年报第03信托结构图,第2-3页
102-6	所服务的市场	中国
102-7	组织的范围	人才管理,第46页;净收入,第14页;财务报表,第98页
102-8	雇员及其他工人信息	人才管理,第46页
102-9	供应链	物业管理公司评估和选择及供应商社会评估,第48页
102-10	组织及其供应链的重大变更	在2017财年组织及其供应链没有重大变化
102-11	预防性原则或方法	信托没有具体解决预防性原则或方法
102-12	外部倡议	企业社会责任活动和本地社区,第52-53页
102-13	协会会员身份	不适用
战略		
102-14	高级决策者声明	请查看董事会声明,第43页
道德和诚信		
102-16	价值、原则、标准和行为规范	大爱筑基,信行天下目录
治理		
102-18	治理结构	董事会声明,第43页
利益相关人管理		
102-40	股东群组列表	利益相关人管理,第45页 重要性评估,第45页
102-41	集体谈判协议	不适用
102-42	利益相关人的识别和选择	利益相关人管理,第45页 重要性评估,第45页
102-43	利益相关人管理方法	利益相关人管理,第45页 重要性评估,第45页
102-44	所提出的主要主题和问题	利益相关人管理,第45页 重要性评估,第45页

报告规程			
102-45	包含于合并财务报表中的实体	请查看2017年年报,第2-3页	
102-46	报告内容和主题界限的界定	关于本报告,第44页	
102-47	重大主题列表	重要性评估,第44页	
102-48	信息的重申	不适用。此为信托的首份可持续性发展报告	
102-49	报告的变更	不适用。此为信托的首份可持续性发展报告	
102-50	报告期间	关于本报告,第44页	
102-51	最新报告发布日期	此为信托的首份可持续性发展报告	
102-52	报告周期	请查看简介,第44页	
102-53	报告相关问题联系方法	可持续发展承诺,第53页	
102-54	关于按照GRI标准出具报告的要求	请查看简介,第42-44页 董事会声明,第43页	
102-55	GRI内容索引	GRI内容索引,第54-56页	
102-56	外部保证	我们并未就本报告寻求外部保证。但是,我们将会考虑就未来报告寻求外部保证。	
管理方法			
103-1	关于重大主题及其界限的解释	<ul style="list-style-type: none"> • 直接经济贡献,第46页 • 反腐败,第46页 • 社区经济合规,第46-47页 • 人才管理,第46-47页 • 培训和教育,第47-48页 • 劳资关系,第48页 • 物业管理公司的评估和选择及供应商的社会评估,48页 • 营销和标签,第48-49页 • 客户卫生和安全,第49页 • 环境合规,第51页 • 企业社会责任活动和本地社区,第52-53页 	
103-2	管理方法及其组成部分		
103-3	管理方法的评估		
特殊披露			
经济			
经济贡献	201-1	已产生和分配的直接经济价值	净收入,第14页 财务报表,年报第98-154页
反腐败	205-3	已确认且已采取相关措施的腐败事件	反腐败,第46页
环境			
环境合规	307-1	违反环境法律法规的情况	环境合规,第51页

可持续性发展报告

社区			
就业	401-2	新信用雇员和雇员流动率	人才管理, 第46-47页
培训和教育	404-2	雇员技能升级计划及职业发展计划	培训和教育, 第47-48页
劳资关系	402-1	尽可能缩短关于运营变更的通知期间	劳资关系, 第48页
营销和标签	417-2	与产品和服务信息及标签相关的违规事件	营销和标签, 第49-50页
	417-3	与营销交流相关的违规事件	
物业管理公司评估和选择 *	不适用	使用环境和社区标准筛选物业管理公司	物业管理公司的评估和选择及供应商的社会评估, 第48页
供应商社会评估	414-1	使用社会标准筛选新供应商	
客户卫生和安全	416-2	评估各种产品和服务的卫生和安全影响	客户卫生和安全, 第49-50页
本地社区	413-1	开展本地社区公益活动, 执行影响评估, 并制定发展计划	企业社会责任活动和本地社会, 第52-53页
社区经济合规	419-1	社区和紧急领域中的违法法律法规的情况	社会经济合规, 第46页

* 由于不属于GRI标准的特殊披露的范围之内, 因此建议予以披露。

公司治理

关于DRT及其信托管理公司

大信商用信托(“DRT”)是一家依照商业信托法,新加坡法规第31A章(“BTA”)设立的商业信托,设立于2016年1月15日。2017年1月20日,DRT于新加坡证券交易所(“SGX-ST”)主版上市。

DRT由新加坡大信商用信托管理有限公司(“信托管理公司”)于2016年1月15日DRT签署的信托契约以及由2016年12月27日补充契约一予以补充管理。另外,DRT都受以下法律法规的管治:

- (a) 证券与期货法,新加坡法规第289章(“SFA”);
- (b) 商业信托法,新加坡法规第31A章(“BTA”);
- (c) 商业信托规定(“BTR”);以及
- (d) SGX-ST上市手册(“上市手册”)。

信托管理公司致力于在所有经营活动中实现公司治理、商业诚信与职业态度的高标准,同时采纳执行符合2012年新加坡公司治理准则(“准则”)的公司治理质量规范。信托管理公司还要确保所有适用法律、条例和法规包括SFA、BTA、BTR及上市手册及等已得到妥善遵循。

在截至2017年12月31日的整个财政年度(“2017财年”)当中以及本公司治理报告签发出具时,信托管理公司一直努力遵守准则中所规定的指导内容,如与准则指导存在偏差还提供了合理必要的解释。

董事会职责

原则1:每家公司应由有效的董事会领导并对公司实施管控。董事会应统一负责公司的长期业绩成效。董事会与管理层协同实现此目标且管理层仍需向董事会负责。

董事会的职责:信托管理公司董事会(“董事会”)负责信托管理公司的总体公司治理工作。

董事会的关键职责如下:

- (a) 引导制定信托管理公司的公司战略与方向,专注于价值创造、创新和可持续发展;
- (b) 为DRT确保必要的资源以满足经营目标;
- (c) 确立信托管理公司的价值观和道德标准;
- (d) 监督信托管理公司的绩效和适当的行为表现;
- (e) 制定并维持充分有效的风险管理和内控体系,通过风险的监督管理将风险控制在可接受水平之内;以及
- (f) 甄别关键股东群体并使之参与公司经营。

受托人:信托管理公司的全体董事(“董事”)需以受托人身份随时客观履行其职责义务以换取DRT的最佳利益。

董事委员会:董事会在履行其职能作用时获得审计及风险委员会(“ARC”)、提名委员会(“NC”)和薪酬委员会(“RC”)的协助。董事会对所有决策最终负责,董事委员会上讨论的所有事宜均于实施前呈递至董事会批准。各董事委员会的职权范围以及董事委员会的其他信息可参见本年度报告的后续章节。

会议:董事会会议至少每季度召开一次,需要时还可召开特别会议以评审并讨论DRT的绩效及信托管理公司的关键活动。信托管理公司的备忘录和公司章程、董事会章程及董事委员会个人的职权范围均允许通过电话或视频会议的方式召开董事大会。董事会和董事委员会还可通过书面决议作出决策。

公司治理

2017财年董事会和董事委员会的会议及各董事与董事委员会出席情况如下表所示。

		审计及风险			
		董事会	委员会	提名委员会	薪酬委员会
关于2017财年会议次数		5	7	1	1
董事会成员	成员身份				
张镇成先生	主席、非执行董事、提名委员会成员	5	2*	1	1*
张钟明先生	非执行董事、薪酬委员会成员	5	5*	1*	1
曹勇博士	首席独立董事, 薪酬委员会主席兼审计及风险委员会和提名委员会成员	5	6	1	1
孙曙先生	独立董事, 提名委员会主席兼审计及风险委员会成员	4	6	1	1*
陈怀林先生	独立董事, 审计及风险委员会主席兼薪酬委员会成员	5	7	1*	1

* 特别邀请

董事会保留事项: 信托管理公司已正式拟定了董事会保留事项的内部指南。此处包含:

- 业务、战略及资本支出预算;
- 超出特定阈值限制的收购与投资及任何出售事项;
- 公司总体战略及公司架构变更;
- 分配、财务报告和内部管控;
- 公司决议与公告;
- 重大法规监管事项或诉讼;
- 董事会成员、信托管理公司的公司秘书长(“公司秘书长”)的任命和撤职, 董事会和董事委员会职权范围; 以及
- 与上市手册、BTA或其他相关法律法规有关的合规性。

此外, 董事会和信托管理公司管理层(“管理层”)还需要就经营支出、资本支出、投资、财务成本和支票签名安排等制定正式的代理权限表以规定其中的财务审批限额。董事会在2017财年内至今尚未针对任何董事会事务决策向任何董事委员会或管理层制定任何代理权限表。

培训: DRT董事会包括第一次担任上市公司的董事: 张镇成先生、张钟明先生和孙曙先生。所有董事均获得一系列的入职培训, 涵盖职责与责任及信托业务相关的董事法定义务以及履行此类职责与责任的方法。所有董事均在首次公开募股(“IPO”)过程中积极参与验证会议, 在入职培训项目中积极寻求律师的建议和指导。2017财年并无新任命的董事。

全年内对全体董事提供了定期持续的培训, 成本均由DRT承担。合规经理与首席财务官(“CFO”)共同配合为董事筛选相关培训主题(如法律、法规、政策、会计准则、持续上市义务和行业相关事务的变动情况等)供董事选择与参加。2017财年, 董事均接受了利害关系人交易(以及利害关系人交易的季度性审查)、反洗钱规定和信托业务重要上市条例与规定等方面的培训。董事还参与了中山现场考察活动, 与当地PRC管理团队以及运营团队会面以获得更多有关房地产及当地经济状况的知识信息。

公司治理

委托书:董事于IPO过程中以及入职培训过程中熟悉了解自己的义务和职责。

董事会的构成与指导

原则2:公司应组建强效而独立的董事会,能够对公司事务进行独立客观的判断,尤其不受管理层及10%股东的影响。严禁由个人或小队主导影响董事会决策制定。

董事会构成:董事会由五(5)名成员组成,其中三(3)人为独立非执行董事以及两(2)人为非执行董事。董事会主席为非执行董事张镇成先生。董事会未任命执行董事。董事会的构成符合BTA的要求并依照以下原则确立:

- (a) 至少过半数董事独立于管理层之外且与信托管理公司没有业务关系;
- (b) 至少三分之一的董事独立于管理层之外且与信托管理公司没有业务关系,与信托管理公司每位重大股东均无关联;以及
- (c) 至少过半数董事独立于信托管理公司的单一大股东。

董事会独立性:董事会负责根据准则中提供的指导原则来评估各位董事的独立性。独立董事是指具有独立行为能力、具有独立个性与判断能力,与信托管理公司,其相关公司,其大股东或其高级管理人员之间没有关系,因此不会被干涉或合理地认为会被干涉他的独立商业判断给与DRT的最佳利益。

考虑到提名委员会需就各独立董事提交的独立性声明开展年度评审,因此董事会依照准则的指导原则决定在2017财年中由曹勇博士、孙曙先生和陈怀林先生为独立董事,且就BTR第12条而言,独立于与信托管理公司之间的管理和业务关系,独立于信托管理公司的每个大股东。张镇成先生直接拥有信托管理公司99%的股权,并通过信丰投资一人有限公司拥有剩余的1%。张钟明先生拥有发起人25%股权,也是张镇成先生的侄子。

提名委员会还负责核查准则中提及的、可能有损董事独立性和客观性的各种不同关系并总结认定所有独立董事均有能力为确保DRT和信托单位持有人的最佳利益而独立进行业务判断。

目前尚无任何独立董事于董事会内任职超过9年。

董事会规模:董事会的规模和构成需至少每年评审一次以确保董事会在专业知识和经验方面的合理组合以利于有效的决策制定。董事会与提名委员会一致认为目前设定的五(5)名董事及其构成均合理有效,其中充分考虑了DRT的经营性质。无任何个人或小组能够主导影响董事会决策。

董事会多样化:董事会致力于确保董事会的多样化,思考如何建立适当合理的平衡在技能、知识、经验、性别、年龄与核心能力包括会计或金融、法律及法规、商业或管理经验、行业知识及战略规划等方面合理组合以避免出现抱团跟风并促进建设性的辩论。本届董事会的专业技术与知识多样性体现在诸如房地产、会计、金融、风险管理和商业管理等方面。这种多样性与明确的职责划分有利于信托管理公司就商业活动开展建设性的辩论并确保管理层能够受益于董事会对于相关呈报问题的多样化客观前瞻。董事会在今后可能考虑构成中的性别多样化。

公司治理

非执行董事:非执行董事负责评审信托管理公司的绩效,向管理层提出建设性的意见并协助制定信托管理公司的战略方案。

为促进更为有效的管理层评审,非执行董事和独立董事会在管理层不在场的情况下进行沟通以讨论管理层的绩效表现和其他关注事项。

主席和首席执行官

原则3:董事会领导和符合公司业务管理的执行层领导之间应当有明确的责任划分。严禁出现个人集权。

主席和CEO划分:为维系适当的权力平衡,提高责任心和决策能力,董事会主席和信托管理公司首席执行官(“CEO”)这两个职位由两名不同且相互无关系的个人担任。董事会主席为张镇成先生,CEO为李文先生。

主席和CEO的职责权力已进行明确的独立划分,经书面确立并得到整体董事会的批准。

主席负责董事会的全面管理以及确保董事会成员和管理层之间良好关系,相互保持真诚合作,董事会邀请管理层参与有关公司战略、运营、企业风险及其他计划的建设性辩论。对外,主席需确保与股东及其他利益相关方开展有效的沟通。CEO需全权履行信托管理公司的公司方向与运营决策的日常管理执行职责。

首席独立董事:考虑到董事会主席为非独立董事,董事会已任命曹勇博士作为首席独立董事。当信托单位持有人遇到问题但联络主席、CEO或CFO的正常渠道均告失效时可直接联系首席独立董事。

独立董事可按需要召开非正式会议,同时将会上的反馈意见转达给主席。

董事会成员

原则4:董事会董事的任命和再任命应有正式而透明的程序。

提名委员会的构成:董事会已经设立提名委员会,其组成包括孙曙先生、张镇成先生和曹勇博士。孙曙先生任提名委员会主席。除了非执行董事张镇成先生外,提名委员会的所有其他董事均为独立董事。

提名委员会职责:提名委员会就所有董事会任命向董事会提供建议。提名委员会经董事会批准的正式职权范围,详见本年报第74页的披露信息。提名委员会的主要职责汇总包含:

- (a) 就审查所有董事的接班人计划尤其是主席和CEO的接班人计划向董事会提出建议;
- (b) 根据董事会部署实施的工作流程对董事会总体的绩效和有效性以及董事委员会的绩效和有效性、董事个人对董事会有效性所做出的贡献等开展至少一年一次的正式审议评估;
- (c) 就审查董事会的培训和职业发展项目向董事会提出建议;以及
- (d) 就董事任命和再任命的相关事宜向董事会提出建议(包括接替董事,如适用)。

所有董事均必须定期提交个人的再提名和再任命申请,至少每三年提交一次。

公司治理

多重董事职位制度:提名委员会负责审查董事是否能够将足够的时间和精力分配到信托管理公司相关事务上。董事会并未就此提供任何限制,因为董事会认为,董事的多重兼任董事职位和个人的主要承诺均应根据个案情况进行考虑,因为人的时间和精力会受到诸多不同因素的影响。提名委员会要求董事申报当年度新增的董事身份或主要时间承诺以便持续监督董事的时间承诺、积极性及其对DRT的贡献。

就2017财年而言,提名委员会认为董事的其他董事身份及其主要承诺并不会对董事的职责履行造成负面影响,董事均付出了足够的时间和精力为DRT事务尽职履行董事义务。董事会十分满意并同意提名委员会的意见。

接替董事:信托管理公司的公司章程和DRT的信托契约中包含了允许董事任命接替董事的相关规定。2017财年,董事会并未任命任何接替董事。

董事任命与再任命:提名委员会对董事会的平衡性、多样性及规模开展年度审查以判断确定是否有必要对董事会的构成进行变动修改。如要求新董事加入,提名委员会将明确岗位的技能要求、经验要求和特征,同时与外部顾问配合寻找候选人。提名委员会将审查并决选出候选人名单,同时提供建议供董事会批准。所有董事任命和再任命决议均会随附充分的信息以便董事会作出明智的决策。

当届董事主要通过IPO过程中的外部渠道(如律师和银行业者)进行查找遴选。信托管理公司对每一位董事开展尽职调查以确保董事的资质资格并在任命前征得SGX的批准。

董事简历资料:对于各位董事,其学历与专业资质、曾服务过的董事委员会(董事会成员或主席)、首次任命董事日期、现任和过去三年内在其他上市公司的董事身份和主席身份、其他主要任期(无论是否为执行董事或非执行董事)等信息详见本年报第36至37页,2017年财年在DRT及其关联公司中的权益情况详见第82页。

董事会绩效表现

原则5: 应就董事会的总体有效性及其董事委员会和各董事个人对董事会有效性的贡献开展正式的年度评估。

董事会评价与标准:董事会已部署落实正式的年度评价程序以期统一评价董事会的总体绩效表现及其董事委员会的绩效表现,其中要求各董事填写完成评估调查问卷。2017财年,董事会绩效标准中包括董事会及其委员会的构成、架构、流程、信息获取、公司战略、内部管控、风险管理和行为准则。董事委员会需在对应的职权范围内接受岗位职责和责任履行的绩效评估,评估董事会的信息提供情况,同时对各别董事的董事会参与程度和贡献情况等集中统一的评价并评估年度董事委员会的会议情况。

已填写完成的调查问卷由公司秘书长整理校对,结果交由提名委员会讨论并向董事会提出建议意见。根据2017财年的评审情况,提名委员会认为董事会已满足其绩效目标且各位董事对董事会的总体有效性均作出了应有贡献。董事会亦接受提名委员会的建议意见。

信息获取

原则6: 为履行董事责任,应于董事会会议召开前以及未来持续向各董事提供完整、充分而即使的信息以确保董事在履行责任义务之时能够做出明智的决策。

公司治理

董事会信息: 董事会会议召开之前以及必要情况下, 由管理层向董事会提供充分完整的信息以确保董事会能够做出及时决策, 有效履行董事会职责义务并均衡全面地评估DRT的业绩、定位和前景。

管理层每季度向董事会进行管理报告, 内容包括月度绩效总结。此类报告可包含实际支出与预算之间的对比, 如果季度和累计年度绩效中存在重大差异会提供解释说明, 对财务业绩、市场趋势和商业运营环境的发展等做出更新。相关信息是确保各董事随时掌握DRT最新的财务状况和运营绩效。在具体情况要求下, 董事有权要求管理层提供更多信息说明。

董事会接触: 董事会可随时单方面接触管理层及公司秘书长。

公司秘书长: 公司秘书长进行行政事宜并参与所有董事会。公司秘书长的职责已于信托管理公司及DRT外包秘书公司的聘书中进行了正式的确立。所规定的责任包括就公司治理事务向董事会提供建议、加快新董事的适应、协助董事会主席确保董事会及董事委员会内部以及管理层和同事之间良好的信息流动、参与出席所有董事会和董事委员会会议并及时传阅会议纪要。公司秘书长在必要时向董事会提供DRT要求遵守的相关法律法规的最新动向。

根据董事会保留事项, 公司秘书长的任免由董事会全体董事共同决议。本届公司秘书长已获得董事会书面决议的正式批准。

专业顾问: 董事会在适当的情况有权使用外部法律顾问、外部合规顾问、公司秘书长和独立的专业顾问。任何此类顾问均由DRT承担费用。

薪酬政策的制定程序

原则7: 公司应执行正式及透明的政策制定程序用于管理层薪酬并确定董事个人的薪酬组合。董事本人不得参与其个人薪酬的决策。

薪酬委员会的构成: 董事会已设立薪酬委员会, 其组成包括曹勇博士、张钟明先生和陈怀林先生。身为首席独立董事的曹勇博士担任薪酬委员会主席。除张钟明先生外, 所有其他成员均为独立董事。

薪酬委员会职责: 薪酬委员会就所有薪酬事务向董事会提供建议。薪酬委员会所行使的职权范围经董事会批准, 详见本年报第74至75页的披露信息。薪酬委员会的主要职责汇总包含:

- (a) 针对董事会及关键管理层人员的一般薪酬框架进行审查并向董事会提出建议;
- (b) 针对各董事个人及关键管理层人员的具体薪酬组合进行审查并向董事会提出建议; 以及
- (c) 审查执行董事和关键管理层人员服务合同终止时信托管理公司所应承担的责任义务以确保解约条款的公平合理性, 杜绝过度慷慨的解约条款。

尽管信托管理公司董事及员工的薪酬均由信托管理公司而非DRT发放, 但信托管理公司仍披露其董事、CEO及关键管理层人员的薪酬信息。

在薪酬委员会会议上, 委员会就薪酬框架及各董事个人和关键管理层人员的具体薪酬组合等进行了讨论并呈交董事会批准。薪酬框架中所讨论的酬劳环节包括董事费用、薪酬、补贴、奖金、股份激励和奖励及实物利益。董事会已接受薪酬委员会的建议。

公司治理

薪酬专家:薪酬委员会有权视需要使用外部薪酬顾问公司的专家顾问。在IPO募股过程中,董事已向外部薪酬顾问了解市场惯例和标杆基准,以此判定董事和关键管理层人员的具体薪酬组合。非执行董事选择放弃所有薪酬,而独立董事领取根据行业董事费基准而确定的董事费。薪酬委员会将持续监督各项需求,在今后及适当情况下会启用进一步的薪酬顾问服务,同时将审查外部顾问公司的独立性。

解约条款:解约条款已纳入关键管理层人员的服务协议当中。薪酬委员会已经审查并向董事会提出建议,同时董事会亦一致认为解约条款公平合理,没有出现过度慷慨的赔偿条款。2017财年内未发生关键管理层人员的解约。

薪酬水平与构成

原则8:薪酬水平与薪酬结构应当符合公司的长远利益和风险管理政策,同时应可合理吸引、保留并激励(a)董事为公司尽职尽责,以及(b)关键管理层人员对公司的成功管理。但公司应当避免为此而承担非必要的额外支出。

薪酬框架:已批准的薪酬框架将薪酬和DRT的总体经营绩效以及关键管理层人员的业绩挂钩。现已确立薪酬激励的目的在于确保信托单位持有人的长期利益并促进DRT的长期成功,同时考虑风险管理政策和风险的时间范围。现已制定合理且有意义的措施用于评估关键管理层人员的工作绩效。

长期激励:目前尚无执行董事任命至董事会内,就现有DRT名单而言,信托管理公司目前并未针对关键管理层人员制定任何长期激励计划。管理费用计算基于市场惯例并纳入考虑信托管理公司的框架以鼓励关键管理层人员努力维护DRT的长远利益。

非执行董事薪酬:虽然非执行董事选择不领取任何形式的薪酬,但独立董事仍各自领取符合行业董事费基准的统一董事费。该费用每年检讨一次以确保独立董事不会因为酬劳过高而丧失其独立自主性。

激励退还的合同规定:信托管理公司并未制定任何合同规定来要求关键管理层人员在财务业绩误报或行为不当导致DRT财务损失等特殊情况下退还原已发放的激励。信托管理公司根据个人绩效及DRT绩效的均衡评估来向关键管理层人员发放薪酬,同时考虑行业基准以避免设置过量的奖金红利。此外,信托管理公司认为,即便没有设置这种特殊合同条款,其它的法律途径能够让信托管理公司弥补因关键管理层人员的特殊情况而导致的财务损失。

薪酬的披露

原则9:每家企业应在公司年报中提供薪酬政策、薪酬水平和薪酬构成以及薪酬设置程序规定的披露信息。公司应当披露薪酬政策方面的信息以便投资者了解董事和关键管理层人员的薪酬给与与绩效之间的联系。

薪酬披露:有鉴于董事和信托管理公司职工的薪酬均由信托管理公司支出而非DRT支出,因此信托管理公司认为没有必要在本报告中包含董事及其关键管理层人员的薪酬信息(下表中主动提供的信息除外)。

公司治理

尽管信托管理公司不属于上市企业,但董事会仍设立了薪酬委员会。在薪酬管理政策方面,薪酬委员会的职权范围包括有针对性对董事会及关键管理层人员的一般薪酬框架进行审查并向董事会提出建议。必要时,薪酬委员会可聘用薪酬顾问。

信托管理公司已制定相应的薪酬管理政策以期留住人才、打造强有力的管理团队并发展关键管理层人员。如此可以确保信托管理公司业务经营的可持续,同时提供稳健的经营环境,为持续成长和进步留出更大的空间。

关键管理层人员的薪酬组合由固定现金底薪组成,包括底薪、关键管理层人员中央公积金(“CPF”)账户的强制雇主缴款以及可变现金部分。

可变现金部分与关键管理层人员能否达成个人绩效目标以及信托管理公司和DRT的绩效目标进行挂钩。这一点将关键管理层人员的业绩与信托单位持有人的目的结合在一起。

关键管理层人员未获得任何单位形式的薪酬。

信托管理公司相信,现有薪酬框架能够吸引到具有充分能力的人才。各员工的薪资中都包含了底薪和浮动部分。固定薪资部分由底薪和员工公积金账户的强制派发缴款共同组成。浮动部分由年度奖金计划组成,其中与员工上一年度的绩效表现相挂钩。

各董事和关键管理层人员的薪酬水平和薪酬构成如下所示:

董事姓名	底薪/固定薪金加 法定公积金(新元)	浮动或绩效相关 薪酬/奖金(新元)	董事费(新元)	实物收益(新元)
张镇成	-	-	-	-
张钟明	-	-	-	-
曹勇博士	-	-	120,000	-
孙曙	-	-	120,000	-
陈怀林	-	-	120,000	-

关键管理层人员姓名	底薪/固定薪金加 法定公积金(%)	浮动或绩效相关 薪酬/奖金(%)	实物收益(%)
李文, CEO	100	-	-
伍纹辉, CFO	79	21	N.M. ⁽¹⁾
陆智奇, 投资部总经理	83	17	-

⁽¹⁾ 无实际意义

直系亲属薪酬:张钟明先生和张镇成先生均为董事会非执行董事且不领取薪酬。除张钟明先生为董事会主席张镇成侄子外,其他信托管理公司的员工均不是董事或CEO的直系亲属,且2017财年内所领薪酬均未超过50,000新元。

员工股份计划:根据市场惯例的评估,信托管理公司已经决定无制定员工股份计划的必要。薪酬委员会将持续评估落实执行员工股份计划的需要。

公司治理

绩效条件:年度绩效激励主要与DRT的绩效以及员工个人绩效相关联,通过均衡设定的绩效指标包括财务、运营、合规性和信息技术等方面的指标来推动价值创造。信托管理公司的长期目标旨在通过此类年度绩效激励来鼓励员工达成出色的绩效。对于战略绩效影响能力较强的执行层人员而言,其总体风险奖励的比例也更高。如上披露,信托管理公司目前尚未提出任何长期激励计划。

薪酬委员会认为目前总体的薪酬水平不太可能引起有别于信托管理公司风险特征的行为。就2017财年而言,薪酬委员会对关键管理层人员达成绩效激励条件表示满意。

责任与审计责任

原则10:董事会应就公司业绩、现状和未来展望提出均衡且易懂的评估意见。

董事会责任:董事会向信托单位持有人负责,就DRT的业绩、现状和未来展望提出均衡且易懂的评估意见,包括向法规监管机构提供中期报告及其他价格敏感的公共报告(如有要求)。财务报表及其他价格敏感信息通过SGXNET、新闻稿和DRT网站的公报向信托单位持有人传阅。年报会寄送给所有信托单位持有人并发布在DRT的网站上。

管理层向董事会提供季度财务报告以及董事会可能要求的其他解释与信息以便董事随时了解DRT的业绩、现状及未来展望。

合规性:董事会负责确保法律法规要求的遵守,包括SGX-ST上市条例的相关要求。外部法律顾问、外部合规顾问、公司秘书长、独立的专业顾问和合规经理就影响DRT和信托管理公司的法律法规制定与变更等情况向董事提供最新信息。管理政策和报告义务清单已经通过内部流程制定,主要关于SGX-ST公告和信托单位持有人通函、利害关系人交易、审计及风险委员会报告以及与SGX-ST条例、新加坡金融管理局(“MAS”)和BTA相关的其他合规性事务。

风险管理与内部管控

原则11:董事会负责对风险进行有效治理。董事会应当确保管理层维护落实一整套良好的风险管理和内控体系以保护股东利益及公司资产,同时应当判断确定董事会为达成战略目标而需面对的重大风险的性质及其程度。

风险治理:董事会全面负责风险治理,在审计及风险委员会的协助下监督风险管理和内控体系的设计、实施和监管。信托管理公司已经制定了充分及有效的风险管理和内控体系用于针对解决财务、运营、合规性及信息技术方面的风险。

信托管理公司在IPO过程中邀请毕马威会计师事务所(KPMG Services Pte. Ltd.)制定企业风险评估与保证框架来帮助董事会正式判别DRT所存在的财务、运营、合规性和信息技术风险。这些风险已根据风险偏好和风险容忍等级进行了优先顺序划分并得到董事会的采纳。重大风险已呈报至董事会进行讨论,而所有其他风险则在管理层予以解决并向董事会报告执行情况。

年度审查:管理层、内审员(安永会计师事务所)和外审员(德勤会计师事务所)定期开展评审和审计,包括检查重要风险实质性内部管控的充分性和有效性。内部管控中的任何重大不合规事项或差错及其对应的缓解措施均已向审计及风险委员会进行了报告。董事会在审计及风险委员会的协助下至少每年评审一次风险管理和内控体系的充分性和有效性,包括财务、运营、合规性和信息技术等方面。

公司治理

CEO与CFO保证:董事会每季度收取CEO和CFO提出的有关以下方面的保证:

- (a) 财务记录获得妥善的维护,财务报表中显示DRT运营与财务状况的公平真实情况;以及
- (b) 风险管理和内控体系能够充分有效地解决DRT所面临的财务、运营、合规性和信息技术风险。

董事会结论:根据现行管理实践规范以及管理层和DRT内审员及外审员的审查,加上审计及风险委员会的一致意见,董事会认为截至2017年12月31日,现有内控体系包括财务、运营、合规性和信息技术管控及风险管理系统等均能够充分有效地满足DRT在当前业务经营环境下的需求。

信托管理公司所制定的风险管理和内控体系提供了合理但非绝对的保证,可确保信托管理公司在努力达成业务经营目标之时不会受到任何合理可预见的事件所带来的不良影响。但董事会也注意到并无任何风险管理和内控体系可以在这方面提供绝对的保证或者绝对保证不出现重大差错、决策中的失当判断、人为错误、损失、舞弊或其他异常。

独立风险委员会:董事会已经设立了审计及风险委员会来帮助监督风险管理框架和管理政策,根据公司现有经营规模、范围和性质可以判定目前无需设立独立的董事会风险委员会。

审计及风险委员会

原则12:董事会应当设立审计及风险委员会(“ARC”),确定书面职权范围以明确委员会的权力和义务。

审计及风险委员会的构成:董事会已设立审计及风险委员会,其组成包括陈怀林先生、曹勇博士和孙曙先生。陈怀林先生担任审计及风险委员会主席。审计及风险委员会所有成员均为独立非执行董事。

董事会认为,审计及风险委员会中的所有成员均具备适当的资质能力,能够有效履行其责任并具备相关的会计或相关的财务管理专业能力或经验。根据本年报第36及37页披露的董事简历资料:

- (a) 陈怀林先生作为特许会计师事务所的前审计合伙人具备极为广泛丰富的经验;
- (b) 曹勇博士在新加坡担任副教授,在中国担任教授,主讲金融与经济学;
- (c) 孙曙先生在中国国有银行担任若干职务,包括负责构建并管理银行的内控系统。

在过去12个月内,审计及风险委员会成员均不是DRT外部审计员德勤会计师事务所(Deloitte & Touche LLP)的前合伙人或董事,且委员会成员没有在外审员事务所持有任何权益。

审计及风险委员会职责:审计及风险委员会拥有明确的权限可调查其职权范围内的任何事务,同时可完全调阅调查访管理层的资料尤其是资源调配和相关信息,从而帮助委员会妥善履行其应尽的义务。审计及风险委员会可完全自主地邀请任何董事或管理层参加会议。

董事会已经设立了审计及风险委员会以期在财务报表完整性、风险管理和内控体系、内审员、外审员及检举揭发等所有事务上帮助董事会广泛征集意见建议。审计及风险委员会所行使的职权范围经董事会批准,详见本年报第83至86页的披露信息。审计及风险委员会的主要职责汇总包含:

- (a) 审查重大财务报告问题和判断以确保与财务绩效相关的DRT财务报表与公告的完整性;
- (b) 至少一年一次审查信托管理公司风险管理和内控体系的充分性和有效性,包括财务、运营、合规性和信息技术风险及管控等方面;
- (c) 审查DRT内审职能功能的充分性、有效性和独立性;

公司治理

- (d) 审查外审员的充分性、有效性和独立性；
- (e) 就内审员和外审员的任命、再任命、薪酬及聘用条款等向董事会提出建议意见；以及
- (f) 审查检举揭发管理政策和报告的事故情况。

审计员: 审计及风险委员会一年至少与内审员及外审员在管理层不在场的情况下会面一次, 讨论审计发现和建议。

信托管理公司已遵守上市手册条例712、715和716中与DRT外审员任命相关的规定。审计及风险委员会已对外审员提供的所有非审计服务进行了评审并对此类服务的性质和范围未影响到外审员独立性和客观性的情况感到满意。2017财年DRT对外审员已付及应付的审计费用总额为286,000新元。向外审员担任IPO会计师支付的非审计费总金额为1,046,000新元。

检举揭发: 审计及风险委员会已审查信托管理公司制定并上传到DRT公司网站的检举揭发管理政策。该政策提供了相应的体制方法如正式安全而保密的渠道便于员工和外部各方直接向审计及风险委员会主席报告可能存在的的行为并披露任何不法行为如舞弊、违规、违法或任何其他非法行为。揭发报告可通过电子邮件形式发送到whistleblowing@dasitrust.com。此外, 公司还为员工及客户制定了相应的政策和报告机制以便其提出针对管理层的问题, 严重问题将按照要求呈报至董事会。以诚信态度且毫无任何恶意的举报员工可受到保护免于他人报复或迫害。

对于此类事件能够得到独立调查并已适当采取跟进措施, 审计及风险委员会对现有安排感到满意。

审计及风险委员会活动汇总: 2017财年内, 审计及风险委员会评审了季度和年度财务报表, 评审了财务报告依据信息的质量和可靠性, 查阅了管理层提出的管理政策和实践规范, 审核了利害关系人交易的数额和性质, 提名并建议了外审员的重新选择并评审了内审员和外审员的充分性、有效性及独立性。审计及风险委员会已协助董事会审查了针对解决财务、运营、合规性和信息技术风险的风险管理和内控系统的充分性和有效性。

此外, 在无管理层在场的情况下, 审计及风险委员会还与内审员及外审员召开了会议。

直接影响到财务报表的会计准则变更及问题事项均已由外审员向审计及风险委员会进行了讨论及汇报, 从而使审计及风险委员会成员随时了解此类会计准则和问题的变化情况。

在对集团财务报表进行审查的过程中, 审计及风险委员会与管理层探讨了所适用的会计原则并认定财务报表中的重大披露项目清晰明确。

公司治理

重大财务报告事项审计及风险委员会的回复评论

2017财年集团财务报表当中经审计及风险委员会的考虑并与管理层及外审员共同讨论的最重大财务报告事项如下：

重大事项	审计及风险委员会开展的工作及得出的结论
<p>投资性房地产估值</p>	<p>集团投资性房地产的估值是一个关键风险项,因为它占了集团资产净值的很大部分,且估值方法需要判断未来的表现和折现率,但未来表现和折现率在本质上是不确定的。</p> <p>审计及风险委员会评估了外部估值师的客观性和能力以及估值师基于投资性房地产现有使用性使投资性房地产达到市场价值所采用估值方法的合理性。</p> <p>审计及风险委员会分析了估值报告并与管理层、估值师和外部审计师进行讨论,以审阅关键假设、租赁收入预测和关键源数据的合理性,包括估值使用的折现率和期末资本化率。</p> <p>审计及风险委员会同意估值是合理的、独立的以及是符合估值师专业标准的。</p>
<p>收购的会计处理</p>	<p>2016年3月信托收购了大信新都汇小榄店、大信新都汇远洋店和大信溢彩荟(“初始投资组合”),和两家租赁管理公司,以及2017年6月收购了大信新都汇石岐店(“石岐新都汇”)和它的租赁管理公司。</p> <p>管理层评估上述收购项目是一种业务,并应按照国际会计准则(“IFRS”)3: <i>业务合并</i>对收购方法进行会计处理,要求确定收购日期,并根据IFRS13: <i>公允价值的计量</i>对可识别资产(主要由投资性房地产组成)的公允价值进行计量和分类(包括递延税负债)。</p> <p>审计及风险委员会仔细审查了销售和购买协议、律师出具的法律意见书、估值报告(如上提及),和相关支持文件,并阅读了信托在2017年1月13日的招股说明书中披露的收购步骤,以及在2017年6月16日和19日有关收购初始投资组合和石岐新都汇的公告。</p> <p>根据审计及风险委员会的审查和与管理层及外部审计师的讨论,审计及风险委员会认为初始投资组合和石岐新都汇的收购是采用合乎IFRS3 <i>业务合并</i>的收购方法,并在收购日获取控制权时,收购周年日及后续调整对初始估计公允价值进行合理的计算。</p>

公司治理

重大事项

审计及风险委员会开展的工作及得出的结论

审计及风险委员会的结论是：根据IFRS13:公允价值的计量标准，可识别资产和负债的测量的公允价值是合理的，资产的购买价值超过购买资产的公允价值或者在购买初始投资组合和石岐新都汇时分别为439,459,000新元和241,160,000新元的收益。由于以上的收购是源自持有者的立场，所以被适当地确认为资本或股权的直接附加。

以上重大财务报告事项同样也是外审员所专注的领域。外审员已将该事项纳入到本年度报告的审计报告的重大审计事项当中。

内部审计

原则13:公司应当制定有效的内审职能，调配充分的资源并确保其审计活动之间的独立性。

内审职能:信托管理公司已聘请安永会计师事务所(Ernst & Young Advisory Pte. Ltd.) (“EY”)担任内审员，负责直接向审计及风险委员会报告并行政上向CFO报告。审计及风险委员会批准了EY的聘用、评价和薪酬。内审职能与发起人的内审团队共享资源，但仍由EY领导并由EY出示报告。各财年期初以前，EY会向审计及风险委员会提交内审计划以获得事先的批准。EY的职责在于为审计及风险委员会提供独立保证，确保信托管理公司维持着风险管理和内控体系的充分性和有效性。EY可自由访问及调阅所有单证、记录、财产和人员资料，包括接触审计及风险委员会。

内部审计资源与经验:审计及风险委员会认为，内审员拥有足够的资源履行其职能而且独立于其审计活动范围，并与信托管理公司有适当的各别立场。

在任命内审职能时，审计及风险委员会确保内审职能部门的员工均为具备相应资质和经验的人员。

内审标准:内审范围包括旨在解决财务、运营、合规性和信息技术等领域风险而制定的信托管理公司内部管控的各关键环节。内审员的活动由EY的全球内审方法进行指导并符合内部审计师协会、反虚假财务报告委员会 (“COSO”)和信息及相关的控制目标 (“COBIT”)模式下制定的内部审计专业实践规范标准。

内审职能的评审:审计及风险委员会开展了评审并得出结论认定内审职能在2017财年的职能表现充分、有效且独立。

信托单位持有人权利

原则14:公司应当将平等对待全部股东，同时应当认可、保护并协助股东行使自身的权力并持续审查和更新此类治理安排。

信托单位持有人权利:所有信托单位持有人均得到平等对待，且信托管理公司力求尽可能及时地披露可能对信托单位持有人的单位的单价和价值带来重大影响的DRT及其业务变化信息。

投票程序:在股东大会上，所有信托单位持有人均有权出席，有效参与亲自或通过代理人代表投票，如果无法亲自出席。信托单位持有人会在年报或者信托单位持有人的通函和/或报支刊登及SGXNET发布的通知等了解到此类大会的召开。管理此类大会和投票程序的条例规则会在大会通知中列明。缺席时通过电子邮件、邮件或传真进行投票的方式将不予实施，因为这种方法存在真实性及其他安全相关问题。

代理人表格必须保存于DRT登记机构Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.的办事处内并且在股东大会召开的通知时间之前48小时内提交。

公司治理

信托单位持有人的沟通

原则15: 公司企业应当积极与股东沟通并制定投资人关系管理政策以推动与股东之间定期、有效而公平的沟通。

投资者关系管理政策: 信托管理公司已经制定了投资者关系管理政策, 其中规定了向信托单位持有人和潜在投资者提供信息的相关原则与实践规范以利于投资者做出明智的投资决策。此外, 信托管理公司已经决定由投资者关系经理来处理并推动DRT与其信托单位持有人、分析师、媒体及投资团体之间的沟通交流。

信息披露: 所有重大信息包括DRT的季度财务业绩均于SGXNET以及DRT的企业网站上公布。为便于浏览, DRT的重大信息如披露财务信息、信托单位持有人报告、SGX公告、投资者演示文稿报告、分派通知、年报、新闻稿、其他重大进展和企业信息等都尽可能发布在SGXNET以及DRT的企业网站(<http://dasitrust.listedcompany.com>)上。信托管理公司已经制定了相应的规程用于积极防范对特定群体的不经意披露。在极其罕见的情况下此类信息会被不经意披露, 此时将会立即通过SGXNET向公众公布。

投资者参与: 在季度财务业绩发布的同时, 信托管理公司会与信托单位持有人以及投资团体包括分析师和媒体等召开会议以期报告最新的DRT业绩与发展形势, 同时收集整理并理解各方对于DRT的看法和反馈意见。针对这些简报工作而制作的演示文稿报告会立即公布在SGXNET以及DRT的企业网站上, 确保信息发布的一致性。

分配政策: 信托管理公司已经针对DRT制定了经过批准的分配政策, 可对2017年1月15日至2018年12月31日期间信托单位持有人100%的可分配收入进行配发, 而从2019年1月1日起, 信托管理公司应向信托单位持有人配发至少90%的可分配收入。

召开信托单位持有人会议

原则16: 公司应当鼓励多数股东参与股东全体大会并让股东就多项影响公司的事务发表自己的意见看法。

召开股东大会: 根据适用法律法规的规定, 信托单位持有人股东大会应至少每年召开一次。在股东大会上, 信托单位持有人可有效参与会议并就决议的相关问题提出辩论和共同决定。

决议案: 各种明显突出的问题会在股东大会上以单独决议的形式提出。根据上市手册条例730A(2)的规定, 股东大会上提出的所有决议案均应通过电子计票方式进行投票。有关各项决议案的所有投票、赞成或反对票及其对应百分比会在会上记录并显示, 同时在SGXNET上予以公布。

出席股东大会: 所有董事尤其是董事会、审计及风险委员会、提名委员会和薪酬委员会的主席都将出席会议并解答信托单位持有人在股东大会上提出的问题。外审员也将出席并解答有关审计工作开展情况及审计报告制作和内容等方面的问询。

股东大会会议纪要: 记录信托单位持有人提出的实质性相关意见和询问以及董事会及管理层回复解答内容的股东大会会议纪要交由公司秘书长编制并将根据信托单位持有人要求时提供查阅。

公司治理

利害关系人交易

信托管理公司已针对利害关系人交易事务的处理制定了管控与报告措施。如此可确保此类交易能够在正常商业条款的基础上得到公平的开展且不会有损DRT及其少数信托单位持有人的利益。

此外,信托管理公司登记保存被认定为利害关系人交易的所有交易记录。登记记录需接受ARC的定期审查以确保DRT的行为本身符合上市手册的规定。

价值超过100,000新元但低于DRT有形资产净值3%的交易(在财年内涉及同一名利害关系人的单笔交易或连续多笔交易)由信托管理公司定期审查及审计及风险委员会季度审查。

价值在DRT有形资产净值3%-5%之间的交易(在财年内涉及同一名利害关系人的单笔交易或连续多笔交易)由信托管理公司在SGXNET上发布公告,另外在交易开展之前需要接受审计及风险委员会和信托管理公司进一步审查。

价值达到DRT有形资产净值5%或以上的交易(在财年内涉及同一名利害关系人的单笔交易或连续多笔交易)由信托管理公司在SGXNET上发布公告,另外在交易签署之前需征得信托单位持有人的批准,同时需要接受审计及风险委员会、信托管理公司和独立财务顾问进一步审查。

2017财年内DRT进行的利害关系人交易于本年报第157页中予以列载。

大信商用信托单位的交易处理

信托管理公司已针对DRT证券的交易处理采纳了符合上市手册条例1207(19)所述原则的内部合规性行为准则。

一般而言,信托管理公司的政策均鼓励董事和信托管理公司员工持有股份且不应为短期报酬而进行单位证券交易。同时禁止信托管理公司、董事和员工在以下起始时间段内进行单位证券交易(i)DRT季度业绩公告发布前两周;(ii) DRT年度业绩公告前一个月,以及在持有价格敏感信息的任何情况之下。

募股收益的使用

IPO募股收益的使用于本年报第158页内披露。

利益冲突

信托管理公司已经制定了以下程序规定用于处理利益冲突问题:

- (a) 信托管理公司将不得管理与DRT同类型房地产的任何其他商业信托。
- (b) 董事就DRT相关事务做出的所有书面决议案必须征得多数董事的批准,包括至少一名独立董事。

公司治理

- (c) 每位董事均应遵守公司法第156条中有关董事利益的披露规定,包括交易利益或者与信托管理公司的提议交易或者董事所持有的任何职位或权益,此处可能给董事带来职责义务或权益方面的利益冲突。根据此处的披露信息,董事应有权就与其存在关系的任何交易或安排投票,同时应当考虑投票是否达到法定人数。
- (d) 发起人和/或其子公司有利益的交易,无论直接或间接交易,发起人和/或其子公司向董事会任命以代表其利益的代表人将回避投票。在这些事务当中,投票法定人数必须包含大多数独立董事且必须排除发起人和/或其子公司的代表董事。
- (e) 除了解除信托管理公司相关的决议案之外,对于信托单位持有人为批准信托管理公司和/或其任意关联企业存在重大关系的任何事务而召开会议时,信托管理公司及其关联企业均禁止参与投票或计入此类决议案的法定人数之内。
- (f) DRT相关事务与信托管理公司或其利害关系人的交易有关并且由信托管理公司(亦包括其关联公司)或DRT来代表DRT,董事会需考虑此类交易的条款以确保此类交易的开展符合正常商业条款,不得有损DRT和信托单位持有人的利益,同时遵守上市手册和BTA与此类交易相关的全部适用要求。如果信托管理公司需要与信托管理公司或DRT的利害关系人签署任何合同,则信托管理公司将审查该合同以确保交易符合上市手册及BTA当中与利害关系人交易相关的规定(及其不时修改的规定),遵守MAS和SGX-ST不时提出的适用于商业信托业务的其他指导规定。
- (g) 在信托契约中还规定了如果信托管理公司需要决定是否针对信托管理公司代表DRT与信托管理公司的利害关系人(以DRT受托管理公司的身份)签署协议后发生违约的任何人采取任何措施的,信托管理公司有义务咨询知名律师事务所以获得相关的法律建议。如果那咨询的律师事务所认为代表DRT的信托管理公司对协议违约行为一方有表面证据时,信托管理公司有义务针对该协议采取适当的措施。信托管理公司的董事(包括独立董事)将有义务确保信托管理公司遵守此项规定。信托管理公司提出不对信托管理公司利害关系人采取措施的决定将不得构成信托管理公司放弃针对此类利害关系人执行此类措施的权力,同时在不违背审计及风险委员会对于该利害关系人所应承担责任的的前提下向审计及风险委员会发出通知。

公司治理

此外,为了证明张氏卖方⁽¹⁾和张镇成先生对DRT所做的承诺并缓解任何潜在的利益冲突,各张氏卖方均与张镇成先生(以其个人名义)签署了发起人ROFR⁽²⁾。

根据发起人ROFR的规定,张氏卖方和张镇成先生向信托管理公司授予优先购买权于大中国区内任何收益型房地产或任何开发的房地产,而此类主要用于作为商场用途,包括(i)各张氏卖方、张镇成先生、张氏卖方和张镇成先生持有股权或控制权超过50%的任何实体机构(“受控实体”),(ii)受控实体所管理的任何现有或未来私人基金,(iii)张氏卖方或张镇成先生的任何关联机构,或者(iv)此类关联机构持有股权或控制权超过50%的任何机构。张氏家族信托⁽³⁾将不收购或持有任何信托单位之外作为商场用途的房地产或房地产相关资产,而张氏家族信托也不用于持有任何房地产或房地产作为商场相关的资产。

除了他个人承诺外,张镇成先生,还以张氏家族信托财产保管人的名义,身为张氏家族信托受托人在发起人ROFR中承诺,作为张氏家族信托受托人,赋予信托管理公司优先购买权,在张氏家族信托或其关联机构即张氏家族信托直接或间接持有30%或以上权益的实体机构,收购或持有任何关联资产⁽⁴⁾。

重大合同

在2017财年,DRT或其任何附属公司并无涉及首席执行官,任何董事,任何控股单位持有人或信托管理公司任何控股股东的利益而订立的重大合约(不论存续或到期/终止)除了(如适用):

- (a) 2017年1月13日招股说明书第303页至第339页中披露的信息;以及
- (b) 本年报第157页利害关系人交易部分所列的利害关系人交易。

¹ 张开成先生(Mr. Zhang Kaicheng)、张就成先生(Mr. Zhang Jiucheng)和张钟明先生(Mr. Zhang Zhongming),及各算一名“张氏卖方”。

² 请参阅附录III。

³ 持有Aqua Wealth Holdings Limited公司股份的家族信托,基金受益人为张镇成先生之子张津明先生(Mr. Zhang Chon Meng)。

⁴ 参阅本年报第75至76页的附录III – 发起人ROFR了解“相关资产”的定义。

公司治理

附录I – 提名委员会的职权范围

(经董事会于2017年3月9日批准)

提名委员会的职责与责任应当包含以下：

- (a) 每年以及视情况要求判断确定董事是否为独立董事(参考公司治理准则和/或商业信托规定Rg.2, 第31A章法律的定义),同时向董事会提供该事务的委员会意见以供董事会思考;
- (b) 审查于董事会内任职超过九(9)年的任何董事的独立性,自首次任命起开始审查并了解将该名董事视为独立董事的原因;
- (c) 如果董事或提议董事拥有多个董事会的职务,则确定该名董事是否能够且是否已经充分履行其作为董事的义务,充分考虑该名董事在上市公司董事会的任职数量及其他主要承诺;
- (d) 如果提议为某位董事任命接替董事,则判断确定接替董事是否熟悉信托管理公司的事务,适当进行资质验证并判断确定(在接替董事为独立董事的情况下)接替董事是否同样符合独立董事的资格条件,同时向董事会提供该事务的意见以供董事会思考;
- (e) 就以下相关事务向董事会提出建议意见:
 - a. 审查董事会规模、董事会的构成以及董事委员会,判断确定董事会成员人数对董事会有效性的影响,同时提供适当的平衡和多样化的技能、专业技术、性别和知识组成;
 - b. 评审董事会的董事继任计划,尤其是主席和CEO的继任计划;
 - c. 制定相应的流程用于评价董事会、董事委员会和董事的绩效表现;
 - d. 评审董事会的培训和职业发展项目;以及
 - e. 董事的任命与再任命(包括接替董事,如适当)。
- (f) 提出客观的绩效标准用于评价董事会的总体绩效表现以便于比较业内同行并强调董事会应当如何提高长期的股东价值;
- (g) 至少一年一次开展正式评估,根据董事会所规定执行的程序评价整个董事会及其董事委员会的绩效表现和效率,以及(如适用)评价董事个人对于董事会效率的贡献作用;
- (h) 根据绩效评价结果向董事会提供委员会意见和建议,包括新成员的任命;
- (i) 审阅管理高层职员的任命及离职或解除任命的原因,如CEO(如不属于董事)、首席运营官、首席投资官、CFO及其他相关管理高层职员;以及
- (j) 评审所有管理层以及员工,与任何董事、重大信托单位持有人或CEO相关的聘用情况及提议相关人员的聘用期限。

附录II – 薪酬委员会的职权范围

(经董事会于2017年3月9日批准)

薪酬委员会的职责与责任应当包含以下：

- (a) 审查董事和关键管理层人员的一般薪酬框架并向董事会提出建议;
- (b) 每年评审各董事以及关键管理层人员的具体薪酬并向董事会提出建议;
- (c) 审查薪酬的各个方面,包括但不限于董事费、薪酬、补贴、奖金、股份激励、奖励及实物收益;
- (d) 每年审查一次当年度薪酬超过50,000新元的董事或CEO直系亲属员工的薪酬情况;

公司治理

- (e) 审查执行董事和关键管理层人员解除劳动合同时的信托管理公司赔偿责任, 确保此类合同已包含公平合理的解约条款, 杜绝出现过度慷慨的解约条款;
- (f) 确保信托管理公司及其指定薪酬顾问之间的原有关系, 如有, 不会影响到薪酬顾问的独立性和客观性; 以及
- (g) 总体开展落实相关法律或上市手册规定及公司治理准则规定 (不时修改的规定) 中要求的其他职能和义务。

附录III – 发起人ROFR

(摘自2017年1月13日招股说明书的定义)

各别的张氏卖方和张镇成先生 (以其个人名义) 各自于2016年12月27日授予信托管理公司优先购买权, 前提如下:

- 大信商用信托在新加坡证券交易所主版上市;
- 张氏卖方任何一方、张镇成先生、张氏卖方和张镇成先生持有股权或控制权超过50%的任何实体机构 (“受控实体”)、任何张氏卖方和/或张镇成先生的任何直系亲属、和/或他们的任何直系亲属持有股权或控制权超过50%的任何实体机构, 单独或共同持有仍为信托管理公司的控股股东; 以及
- 任何星展银行信托有限公司 (DBS Trustee Limited) (或任何替代或受托人), 以张氏家族信托的受托人身份、张氏方张镇成先生、任何受控实体、任何张氏卖方和/或张镇成先生的任何直系亲属、以及他们的直系亲属单独或共同持有股权或控制权超过50%的任何实体机构, 仍为大信商用信托的控股信托单位持有人 (“优先购买权期限”)。

就发起人ROFR而言:

- “控制”是指能够直接或间接占据实体机构财务或运营政策决策主导权;
- “关联实体”是指张氏卖方或张镇成先生的任何关联方、该关联方持有股权或控制权超过50%的任何实体机构、任何受控实体或任何受控实体现有或未来管理的私人基金; 以及
- “关联资产”是指大中国区内任何作为商场用途的任何收益型的房地产或任何房地产开发。当此类收益型房地产或房地产开发由关联实体通过专门针对该房地产或房地产开发项目而设立的特殊目的公司、载体或实体 (“SPV”) 而持有时, 则“关联资产”一词应指SPV中的股份或股权。如果此类房地产或房地产开发与关联实体联合持有作为共同租户, 则“关联资产”一词应指关联实体在该房地产或房地产开发中的股权。为避免疑义, “关联资产”还包含了此类房地产或房地产开发所附属的所有房地产相关资产。

发起人ROFR应当包含张镇成先生、张氏卖方或关联实体提出建议出售的关联资产且是张镇成先生、张氏卖方或关联实体 (视情况而定) 拥有权益的 (“建议出售”)。

如果关联资产是 (a) 由关联实体联合一个或多个第三方共同持有且如果需要要求任何该第三方同意将关联资产让售给大信商用信托的; 或者 (b) 由张氏卖方或张镇成先生 (视情况而定) 不完全拥有的关联实体所持有且其他股东或私人基金投资者是第三方的, 且如果需要要求此类股东或私人基金投资者同意将关联资产让售给大信商用信托的, 则各张氏卖方和张镇成先生 (视情况而定) 应当竭尽全力获得相关第三方或其他股东或私人基金投资者的同意; 如果未能取得同意, 则发起人ROFR将排除出售此类关联资产。为避免疑义, 关联资产准予租赁 (包括长期租赁) 该等关联资产时 (或任意部分) 的租金或其他服务收入不得构成或视同为构成本段中所定义的建议出售。

公司治理

发起人ROFR应当：

- 要求关联资产的关联实体和/或持有此类关联资产的第三方遵守任何优先的首要合同义务；
- 不允许关联实体根据组织再造、合并、重组、兼并和/或任何类似事件而将任何持有的关联资产出售给其相关公司（以及在张氏家族之间转让关联资产的任何权益），或者根据任何股东协议的规定在股东之间转让关联机构的股份，但前提为此类相关公司应当首先根据相同的条款条件执行针对信托管理公司的优先购买权；以及
- 遵守适用法律、法规和政府政策以及SGX-ST的上市条例，任何法院的传令、裁决、任何法院的法令以及任何法规监管机构、政府机关或其他机构提出的任何其他审批要求。

除了他个人承诺外，张镇成先生，还以张氏家族信托财产保管人的名义，身为张氏家族信托受托人，在发起人ROFR中承诺，作为张氏家族信托受托人，赋予信托管理公司优先购买权，在张氏家族信托或其关联机构即张氏家族信托直接或间接持有30%或以上权益的实体机构，收购或持有任何关联资产。

优先购买权 - 建议出售

各张氏卖方和张镇成先生应当在大信商用信托首次于SGX-ST上市之日或以后任何时间内以及优先购买权期限内就任何向信托管理公司建议出售发出书面通知（“报价通知”）。

报价通知应当作为对信托管理公司出售关联资产权益的报盘，由信托管理公司依照报价通知中的条款条件执行建议出售（“发起人报价”）。在收到报价通知后，信托管理公司应有30个自然日的时间（或者双方书面约定的其他时间）就接受发起人报价的所有条款条件发出书面通知（“接受通知”），如没有发出书面通知则应认定信托管理公司拒绝接受发起人报价。

收到信托管理公司的接受通知后，张氏卖方或张镇成先生或关联实体（视情况而定）和信托管理公司应当相互开展友好协商以签署具有约束力的确定协议以便在收到该接受通知后的60个自然日（或者双方书面约定的其他时间）内对关联资产进行相互的购买和销售。

未能行使优先购买权

如果信托管理公司未能或者不希望执行发起人ROFR，则关联实体应有权根据相关条款条件向第三方出售关联资产的权益，其中所采用的条款条件不应比信托管理公司享受到的条件更优惠。

但如果关联实体没有在报价通知发出之日后12个月内完成关联资产出售的，则该关联资产在前述12个月期限之后的任何建议出售仍应归纳为发起人ROFR的范围。

企业风险管理

大信商用信托（“信托”或“DRT”）及其子公司（统称为“DRT集团”）采取了积极的风险管理措施，以一贯的系统性方式对其风险进行了有效的管理。在DRT集团的企业风险管理（“ERM”）框架之下，集团风险参数和风险偏好得到了明确的界定并取得董事会的批准同意。这些风险限度进一步阐明了运营层面上的具体界限。

董事会（“董事会”）负责整个DRT集团的风险治理。董事会的责任包括就严格有效的管控制定以利于风险的评估与管理，包括有效保护信托单位持有人的权益及DRT的资产。为此，审计及风险委员会（“ARC”）需予以协助，对风险管理政策和指导方针监督。

审计及风险委员会应每年向董事会报告其有关风险管理体系充分性和有效性的评审意见以及内控管理的评审意见，包括大信商用信托及信托管理公司的财务、运营、合规性与信息技术等管控，同时报告委员会在审查年当中所开展过的相关工作。审计及风险委员会可在报告中整合列入其审查范围内任意事务的观察结果，同时向董事会提出其认定合适的所有建议。

管理层负责在整个DRT集团内落实执行ERM。与此同时，履行外包内审职能的安永会计师事务所（Ernst & Young Risk Advisory Pte. Ltd.）负责审查风险管理的设计和落实情况，以期在审计及风险委员会就内控体系的充分性和有效性开展评审时提供合理的保障。

企业风险管理框架



重大风险的管理

信托管理公司承诺采取持续不断的综合方法来识别、管理、监督并报告整个DRT集团的重大风险。此类重大风险包括：

外汇风险

大信商用信托需面对人民币（“RMB”）和美元（“USD”）兑换新元（“SGD”）的汇率波动风险。

为有效管理此类风险，财务部门需积极监督货币汇兑市场中的利好趋势。考虑到DRT的经营主要集中在在中国，因此DRT集团的外汇风险仅限于股息汇款。

企业风险管理

利率风险

DRT需面对境内和境外贷款利率风险。为有效管理此类风险，董事会已根据DRT集团的风险偏好和容忍水平制定了相应的对冲政策。信托管理公司根据该指南引导负责开展利率掉期交易。每季度以及掉期对冲形势发生变化之时均需就掉期对冲形势向董事会进行报告。

除此之外，财务部门还需积极监督利率趋势，如遇到好利率趋势应立即与投资部总经理、首席执行官以及非执行董事进行沟通且探讨并确认利率掉期交易。

截至2017年12月31日，信托管理公司已针对境外贷款40%的利率风险进行了对冲。

融资、筹资和流动性风险

信托管理公司需监督信托投资存款和借款以确保DRT集团在现金方面以及银行融资享有充分的流动性。

管理层需定期制定并监督收入和支出的年度预算与预测情况。超出预算金额的支出必须由管理高层予以特事特批。贷款融资需在重大项目启动之前获得。

DRT的流动性概况在货币市场以及信用状况的环境下予以评审并在财务部门认定必要时予以修改。需维持现金余额的最低水平，如果现金量不足管理高层将立即被告知。流动性目标的设定旨在实现现金流确定性很大和资金筹措成本之间的最佳平衡。

信托管理公司同时负责管理DRT集团的资本结构以确保其债务到期组合均匀分配于不同年度里，同时对相关契约予以密切监督以确保贷款合规性。

舞弊、商业道德和利益冲突风险

DRT集团致力于在经营运作中体现极高的商业道德标准。新进员工和老员工必须接受有关法律和商业道德以及行为准则相关更新的培训。背景调查于所有新进员工或者关键岗位的晋升员工。对于岗位权限已制定明确的划分说明，存在冲突的职能职责均已相互分割明确。

信托管理公司已针对利益冲突、礼品和娱乐招待以及检举揭发等制定明确的管理政策和流程，相关制度政策均已明确告知全体员工。独立检举揭发的电子邮件渠道也已经提供给全体职员。

除利益冲突的管理政策和程序规定外，且落实相关管控措施记录关联公司和利害关系人及其交易事务的列表。发起人的内审部门季度性审计以进一步确保所有关联公司和利害关系人交易的完整性和准确性。审计结果需后续报告至审计及风险委员会。

董事和首席执行官申报利益冲突的年度声明和特别声明(视情况而定)。

企业风险管理

保密信息泄露风险

信托需遵守个人信息保护法(“PDPA”)。个人信息(客户、员工和商业合作伙伴的个人信息)是DRT集团经营运作中不可分割的组成部分,而对于此类数据信息可能出现的误用或丢失都会造成集团名誉损失。科技资讯(“IT”)团队已落实终端用户管理政策和程序规定以期切实管理好保密信息的处理并增强IT部门的常规管控力度。

如需将保密信息透露给第三方,则必须与该方签署不予公开协议以保护DRT集团利益。

经济与市场风险

DRT集团需面对宏观经济发展的不利风险。发展形势不佳的形式包括消费者消费能力的下滑以及房地产价值的下降或租金的动荡变化,最终导致收入下降和信托成本的增加。

信托管理公司通过监督全球及当地金融市场的重大经济发展趋势来有效管理此项风险。每季度,预测经营业绩和实际业绩之间开展对比评审。突出重大变化并向董事会报告及解释。财务部门也密切监控融资工具的债务到期情况以切实支持业务运作。

资产管理与运营风险

资产管理与运营风险是指DRT集团资产组合的运营不善风险。

信托管理公司通过积极的资产管理来有效管理各种资产管理与运营风险。商户的贸易组合、欠款和销售业绩都必须予以密切监控以确保区域内目标客户的现有资产的最优化利用并以此提高收入。

商场运营方、物业管理方及其他外包服务提供商都定期向信托管理公司提交有关法规合规遵守情况的报告。商场运营方和物业管理方定期进行审计。另外商场运营方和物业管理方也定期进行评估其绩效指标。

业务中断风险

DRT集团面临着因外部不可预见的事件而造成业务中断的风险,例如火灾、地震或其他重大基础设施故障等而导致商场经营的重大中断。信托管理公司需有效管理此类风险,确保针对意外情形应急响应的标准操作流程均已制定确立并沟通到每一位职员,确保对不动产损失、火灾和恐怖主义活动进行适当的投保。商场经营连续性计划需切实执行,包括针对危机事件开展桌面演习等。

公司信息

受托管理公司

大信商用信托管理有限公司
公司注册号:201531845N

注册办事处

滨海林荫道8号#14-02
滨海湾金融中心一座
新加坡邮区018981
电话: (65) 6509 8626
传真: (65) 6509 8625
电子邮件:ir@dasintrust.com
网址:www.dasintrust.com

董事会

张镇成先生
(董事长兼非执行董事)
张钟明先生
(非执行董事)
曹勇博士
(首席独立董事)
孙曙先生
(独立董事)
陈怀林先生
(独立董事)

审计及风险委员会

陈怀林先生
(主席)
曹勇博士
孙曙先生

提名委员会

孙曙先生
(主席)
张镇成先生
曹勇博士

薪酬委员会

曹勇博士
(主席)
张钟明先生
陈怀林先生

公司秘书

伦志良先生

股份单位注册处

Boardroom Corporate & Advisory
Services Pte Ltd
(Boardroom Limited旗下公司)
莱佛士坊50号 #32-01
新加坡地产大厦
新加坡邮区 048623
电话: (65) 6536 5355
传真: (65) 6438 8710

审计师

德勤有限责任合伙人制
珊顿大道6号
OUE Downtown 2 33楼
新加坡邮区068809
电话: (65) 6224 8288
传真: (65) 6538 6166
主管合伙人:郑惠玲女士
(自2017年12月31日止财政年度起委任)

新交所股票代码

CEDU.SI

目录

大信商用信托-信托管理公司报告	82
信托管理公司声明	87
信托管理公司首席执行官声明	88
政策和规程声明	89
独立审计师报告致大信商用信托单位持有人	93
资产负债表	98
合并损益表	99
合并全面收入表	100
合并单位持有人权益变动表	101
合并现金流量表	103
财务报表附注	105
单位持有量统计	155
额外信息	157
年度股东大会通知	159

大信商用信托-信托管理公司报告

大信商用信托管理有限公司 (Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.) (“信托管理公司”) (大信商用信托 (“信托”) 及其子公司 (统称为“集团”) 的信托管理公司) 的董事会, 很高兴在此向信托单位持有人提交本报告以及截至2017年12月31日财年的集团财务报表及信托的资产负债表。

董事

在提交本报告之日, 信托管理公司的在职董事具体如下:

张镇成先生	主席兼非执行董事 董事会主席	(委任于2015年8月14日)
张钟明先生	非独立非执行董事	(委任于2015年10月1日)
曹勇博士	首席独立董事 薪酬委员会主席	(委任于2016年12月23日)
孙曙先生	独立董事 提名委员会主席	(委任于2016年12月23日)
陈怀林先生	独立董事 审计及风险委员会主席	(委任于2016年12月23日)

董事权益

信托管理公司依照《商业信托法》(《新加坡法规》第31A章) (“法则”) 第13条和第76条所保存的登记册, 在财年年末时持有 (包括直系亲属所持有) 信托单位 (“单位”) 的在职董事的权益情况具体如下:

董事姓名	直接权益		间接权益	
	财年年初	财年年末	财年年初	财年年末
对于信托拥有的权益 (单位)				
张镇成先生	-	-	337,642,752	331,895,123
张钟明先生	-	-	-	3,876,200
曹勇博士	-	-	-	-
孙曙先生	-	-	-	-
陈怀林先生	-	312,500	-	-

除本报告中披露的情况以外, 财年年末时的在职董事, 在财年年初或年末时均并未对信托的单位、债券、认股权证或单位期权拥有任何权益。

从财年年末到2018年1月21日的期间在内, 上列董事的权益均并未发生任何变动。

如财务报表附注19所披露, 于截至2017年12月31日财政年度, 信托已根据信托契约支付/应给予信托管理公司的受托人费用及管理费分别为253,000新元及3,169,000新元。

大信商用信托-信托管理公司报告

董事权益 (续)

除以上所披露外,在财年年末时以及财年内的任何时间,信托管理公司均并非,关于允许信托管理公司董事通过购买信托单位或债券的方式获取权益的任何协议的一方。

单位期权

在财年内:

- (i) 信托管理公司并未基于信托的未发行单位而向任何人授予期权;以及
- (ii) 并未基于以信托的未发行单位为基础的期权的行使,而发行任何单位。

截至财年年末,信托并未依照期权而发行任何单位。

审计及风险委员会

审计及风险委员会由三名独立董事组成。在本年内和提交本报告时,审计及风险委员会的成员为:

陈怀林先生(主席)
曹勇博士
孙曙先生

审计及风险委员会,是按照《商业信托规定》第13(6)条以及新加坡证券交易所《上市手册》(“《上市手册》”)的有关规定履行其职责的。

在截至2017年12月31日的财年中,审计及风险委员会举行了七次会议。在履行自身职责的过程中,审计及风险委员会曾基于探讨其工作范围以及其对于集团内部会计控制系统所执行检查和评估的结果之目的,而与信托的外部 and 内部审计师进行会晤。审计及风险委员会的职责亦包括但不限于如下方面:

- (a) 与信托的内部和外部审计师共同审核:
 - (i) 信托的审计计划;
 - (ii) 审计师对于信托管理公司内部会计控制系统的评估结果;
 - (iii) 审计师出具的信托审计报告;以及
 - (iv) 外部审计及信托管理公司内部审计部门的充分性、有效性和独立性;
- (b) 审核:
 - (i) 信托管理公司管理层向信托审计师提供的协助;
 - (ii) 内部审计部门的充分性、有效性和独立性,包括信托管理公司内部审计程序的范围和结果;
 - (iii) 内部审计师的委任、终止和薪酬情况;
 - (iv) 信托管理公司基于确保遵守上市手册、法则和信托契约之目的,而在与其外部合规顾问咨询的情况下所采用的相应政策和规程;

大信商用信托-信托管理公司报告

审计及风险委员会 (续)

- (b) 审核 (续) :
- (v) 信托管理公司基于管理单位持有人利益与信托管理公司利益之间的任何冲突之目的, 而采用的相应程序, 包括利害关系人交易、信托管理公司所产生支出和负债的补偿以及以信托财产 (“信托财产”) 支付的费用或开销的设置;
 - (vi) 可能存在利益冲突的利害关系人交易;
 - (vii) 风险管理政策和指南, 并监控相应的遵守情况;
 - (viii) 风险管理和内部控制系统的充分性和有效性, 包括财务、运营、合规和资讯科技风险及控制; 以及
 - (ix) 关于财务报告中可能违规之处或需警惕性提出、独立调查和采取后续措施的其他问题方面的检举政策及规定, 包括尤其是本年内的举报;
- (c) 审核信托管理公司的资产负债表和损益表以及由信托管理公司提交的信托资产负债表、损益表、全面收入表和现金流量表, 并在此后将此等报表提交给董事会;
- (d) 审核重大报告事项和判断, 以确保财务报表以及与任何跟财务表现有关的公告的完整性;
- (e) 在与外部审计师及内部审计师进行咨询的情况下 (如必要), 探讨在正式审计过程中出现的问题及情况 (如有);
- (f) 向董事会报告:
- (i) 审计及风险委员会通过审核上方 (a) 项至 (d) 项中所列事宜而发现或怀疑存在的, 任何不足的、缺陷或问题; 以及
 - (ii) 审计及风险委员会发现或怀疑存在的, 任何违反法则或信托契约有关规定的情况;
- (g) 在审计及风险委员会认为董事会并未基于处理依照 (f) 项所上报事务之目的而采取或拟定采取适当措施的情况下, 向新加坡金融管理局做出报告:
- (i) 为管理利害关系人交易而制定的程序, 包括确保遵守《上市手册》中与“利害关系人交易”相关的规定; 以及
 - (ii) 为确保遵守有关法律和《上市手册》而制定的程序;
- (h) 提名或免去作为信托审计师的一人或多人 (包括审核其费用和工作范围), 即使在信托契约中包含任何其他规定的情况下也不例外;
- (i) 审核和批准由信托执行的所有政策和工具提交给董事会;
- (j) 监控由审计师在审计信托及其各个子公司整体的财务报表的过程中所强调的, 但并未完成的内部控制建议;
- (k) 在没有执行官在场的情况下, 每年至少与外部及内部审计师之间举行一次会议;

大信商用信托-信托管理公司报告

审计及风险委员会 (续)

- (l) 从上市日期起的两年后, 审核合规部门的充分性以及外部合规顾问的指定和重新指定情况;
- (m) 针对信托管理公司是否应基于收购持有位于中国珠海市斗门区的开发项目(“斗门新都汇开发项目”)的项目公司之目的, 而在斗门购买选择权的有效期限内行使斗门新都汇购买选择权(“斗门购买选择权”)事宜, 执行年度评估;
- (n) 促使Aqua Wealth Holdings Limited (“Aqua Wealth”)和Bounty Way Investments Limited (“Bounty Way”), 签署关于立即向信托通报, 有关该信托单位的禁售证券账户的安排的任何变动, 这是信托单位分配权利放弃之一, 并且将根据Aqua Wealth和Bounty Way各自提供的锁定安排锁定;
- (o) 监督:
 - (i) 信托管理公司在信托年报中对于分配放弃状态所做出的更新(详见2017年1月13日招股说明书), 包括招股说明书中最初预测的假设是否已实现或信托管理公司所提供的其他解释;
 - (ii) 信托管理公司提前分配放弃承诺期满时间至少一年所发布的, 关于分配放弃即将期满的通告(详见2017年1月13日招股说明书); 以及
 - (iii) 由信托管理公司在信托全年财务结果和年报中所提供的, 关于分配放弃状态方面的信息(包括信托的分配政策、已放弃的分配额及截至分配放弃承诺期满之日的剩余期限);
- (p) 审核需由信托执行的所有套期保值政策和文件, 并向董事会出具其意见;
- (q) 确保信托管理公司、租赁管理公司、物业管理公司和商业管理公司之间的职责、职权和责任不存在任何重叠;
- (r) 在出现任何变更或更新的情况下, 按季审核信托管理公司的董事和控股单位持有人名单以及信托的控股单位持有人名单;
- (s) 每年两次审核信托管理公司的内部审计报告, 以确定用于监控利害关系人交易的既定指导原则和程序已得到遵守, 此等审核包括检查交易的性质及其支持文件或审计及风险委员会认为必要的其他数据, 并确定信托的子公司和关联公司是否已遵守, 关于按照《上市手册》第9条规定向信托管理公司通报近期与利害关系人之间的任何交易(目的在于得到信托管理公司首席执行官、委员会或单位持有人(视具体情况而定)的批准)方面的要求。如审计及风险委员会的某成员对某交易拥有利益, 其即不得参与该交易的相关审核和批准程序;
- (t) 在自身认为必要的情况下, 调查属于审计风险委员会权限范围内的任何事务;

大信商用信托-信托管理公司报告

审计及风险委员会 (续)

- (u) 监督主承租人向信托管理公司做出的如下承诺：
 - (i) 其将会就可对自身履行主租赁项下责任的能力产生实质性不利影响的任何事项, 立即向信托管理公司做出相应通报; 以及
 - (ii) 其将不会单方面将任何主租赁协议转让或更替给任何其他方, 并且, 其将会就任何主租赁协议的任何变更, 向信托管理公司做出相应通报 (详见2017年1月13日招股说明书);
- (v) 监督主租赁承诺书项下的信托管理公司承诺 (详见2017年1月31日招股说明书) (包括按照主租赁承诺书在信托年度财务报表和年报中披露相关信息);
- (w) 针对依照主租赁协议而向主承租人收取的保证金, 监督：
 - (i) 信托在主租赁协议期限内提取或使用保证金的情况, 包括评估信托在主租赁协议期满时退还保证金的能力; 以及
 - (ii) 基于支付逾期支付的租金之目的而使用保证金的情况, 但前提是保证金的金额低于12个月应付租金, 并且主承租人需补足差额;
- (x) 履行由审计及风险委员会与董事会之间商定的其他职责。

独立审计师

独立审计师德勤会计师事务所, 已表示其关于接受重新委任的意愿。

谨代表信托管理公司董事会

大信商用信托管理有限公司 (Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.)

张镇成
董事

张钟明
董事

2018年3月26日

信托管理公司声明

作为信托管理公司的董事,我们认为:

- (a) 列于第98页至第154页上的集团合并财务报表和信托资产负债表,按照《商业信托法》(《新加坡法规》第31A章) (“法则”)和《国际会计准则》的有关规定,真实公正的反映出截至2017年12月31日的集团和信托财务状况,以及集团在截至该日的财年中的财务绩效、单位持有人权益变动和现金流情况;以及
- (b) 在发布本声明之日,有合理理由可以证明,信托管理公司将有能力以信托财产偿还信托的到期负债。

根据法则第86(2)条的规定,我们进一步证明:

- 需要或已经使用信托财产向信托管理公司支付的费用或开销,是符合2016年1月15日(设立日期)信托契约(由2016年12月27日补充契约一予以补充)的;
- 基于交易时的具体情况,利害关系人交易并未损害信托全体单位持有人的整体利益;以及
- 董事会并未发现,可对信托的业务或信托全体单位持有的整体利益造成实质性影响的任何违反信托管理公司职责的情况。

董事会在本声明的日期授权这财务报表发布。

谨代表信托管理公司董事会

大信商用信托管理有限公司(Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.)

张镇成

董事

张钟明

董事

2018年3月26日

信托管理公司首席执行官声明

根据《商业信托法》(《新加坡法规》第31A章)第86条的规定,本人证明,本人并未发现,可对信托的业务或信托全体单位持有人的整体利益造成实质性影响的任何违反信托管理公司职责的情况。

李文
首席执行官

2018年3月26日

政策和规程声明

作为大信商用信托(“信托”)的信托管理公司,大信商用信托管理有限公司(Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.)及其董事会(“董事会”),负责保护单位持有人的利益以及管理信托所开展的业务。对于信托的业务和资产,信托管理公司拥有一般性管理权限,并且,其主要职责是,基于单位持有人的整体利益而管理信托的资产和负债。

在作为大信商用信托的信托管理公司而行使自身权利和履行自身职责的过程中,信托管理公司需要:

- 以公平和平等的方式对待持有相同类型单位的单位持有人;
- 确保以信托财产支付的所有款项,均是符合法则和信托契约的有关规定的;
- 向新加坡金融管理局汇报,任何其他人涉及如下情形的任何违反《证券和期货(投资发行)(商业信托)(第2号)商业信托规定》的行为:
 - (i) 与大信商用信托有关;以及
 - (ii) 实际或有可能会对所有单位持有人或任何类型单位持有人的整体利益造成实质性不利影响,此等情况应在信托管理公司发现违反情况后尽快予以上报;
- 确保信托财产是得到妥善保管的;以及
- 确保信托财产是独立于自身财产的。

董事会将会定期举行会议,以按照现行投资战略对大信商用信托的商业活动和战略予以审核。此等定期审核工作的目标是,确保遵守信托契约以及任何可适用法律、法规和指导原则的有关规定。

信托管理公司亦基于法则而拥有如下法定职责:

- 无论在任何时间,均按照法则和信托契约的有关规定,而以诚信和合理尽职的方式履行自身作为大信商用信托的信托管理公司的职责;
- 将所有单位持有人的整体利益作为行事基准,并在所有单位持有人的整体利益与自身利益之间发生冲突的情况下,优先考虑所有单位持有人的整体利益;
- 不得基于直接或间接为自身或其他人谋取不当利益之目的,而以损害单位持有人利益的方式,滥用基于自身作为大信商用信托的信托管理公司的身份而获取的任何信息;以及
- 基于所有单位持有人的整体利益,而按照信托契约的条款以信托方式持有信托财产。

在作为信托的信托管理公司而行使自身权利和履行自身职责的过程中,董事会已为确保实现如下目标而采取适当的措施:

- 妥善保管信托财产,并将信托财产与自身资产分开;
- 遵守信托契约中所列的信托业务范围;
- 以适当的方式管理,信托管理公司利益与信托单位持有人整体利益之间的可能冲突;
- 以透明且妥当的方式记录和审核利害关系人交易;
- 需以信托财产支付的支出和成本以及向信托收取的费用和支出,均是适当且符合信托契约的有关规定的;以及
- 遵守《商业信托法》(《新加坡法规》第31A章) (“法则”)和新加坡证券交易所(“SGX-ST”)上市规则的有关规定。

政策和规程声明

妥善保管信托财产

信托财产是得到妥善保管的,并且是与信托管理公司的自身财产分开的。对于自身以及作为信托的信托管理公司的身份,信托管理公司是使用不同银行账户的,并且会执行定期内部审核程序,以确定所有信托财产均是得到妥善保管的。

信托和信托管理公司的财务报表是彼此独立的,并且,各份财务报表均是由外部审计师按年予以正式审计的,以确保信托财产是得到妥善保管的,并且是与信托管理公司的自身财产分开的。

遵守信托业务范围

管理层会针对自身代表信托所考察的潜在项目,而定期向董事会及审计及风险委员会提供相应的更新资料。董事会及审计及风险委员会负责确保,所有此等项目均是属于信托契约项下的经同意业务范围之内的。

在开展任何重大商业交易之前,董事会、审计及风险委员会与/或管理层均将会认真考虑信托契约的有关规定,并在有疑问的情况下向专业顾问寻求意见。

可能利益冲突

信托管理公司已基于处理利益冲突问题之目的,而制定适用于整体的程序。欲了解详情,请查看年报公司治理第71至72页。

利害关系人交易

为确保所有未来利害关系人交易均将会按照正常条款执行,并且亦将不会危及信托和单位持有人的利益,信托管理公司已建立相应的内部控制系统。欲了解详情,请查看年报公司治理第71页。

支付给信托管理公司的费用

因提供给大信商用信托的服务而支付给信托管理公司的费用,是在下方列出的。信托管理公司可要求将支付给自身的全部或部分费用,直接支付给任何其他第三方。

管理费

信托管理公司有权基于信托契约收取如下管理费:

- (i) 按照如下程式而以特定费率计算的基本管理费: (i) 在信托财产的价值少于或等于100亿新元的情况下,每年的基本管理费将会为信托财产价值的0.25%;以及 (ii) 在信托财产的价值超过100亿新元的情况下,每年的基本管理费为高达100亿新元的信托财产价值的0.25%,外加超过100亿新元的信托财产部分的价值的0.20%;以及
- (ii) 按照每单位分配(“DPU”)在上一个完整财政年度对比财政年度DPU的差额的25.0%计算绩效费(在计算每个财政年度的绩效费之前计算)乘以该财政年度的已发行单位加权平均数。

仅是计算基本管理费的角度考虑,信托财产的价值不得包含信托对于闲置土地和未完工地产开发项目所进行投资的价值。为避免疑义,该等未完工地产开发项目的成本将不计入信托财产价值的计算中,以计算基本费用。

政策和规程声明

支付给信托管理公司的费用(续)

管理费(续)

如信托在任何财年中的DPU超过信托在上一完整财年中的DPU,则应支付绩效费,即使在信托于需支付绩效费的任何财年中的DPU少于上一完整财年的DPU的情况下也不例外。

仅是计算绩效费的角度考虑,DPU应基于信托的所有经营收入予以计算,包括但不限于因信托的经授权投资而产生的租金、利息、股息和其他类似款项或收入,但不含信托的一次性收款,例如因出售或出售下列各项而产生的任何增益:(i)任何地产(无论是直接进行、通过特殊目的公司间接进行或相应任何组合形式的);以及(ii)作为信托财产价值组成部分的任何投资或相应任何部分。

2017财年无需支付绩效费。

上列费用的任何提高或信托管理公司管理费计算程式的任何变更情况,均必须基于在按照信托契约有关规定正式召开和举行的单位持有人会议上通过的特别决议,而得到批准。

管理费应按照信托管理公司所确定的比例,而以现金与/或单位的形式支付给信托管理公司。对于2017财年,信托管理公司已选择以单位的形式收取100%的管理费。

收购费/剥离费

信托管理公司亦有权在自身账户而对信托财产收取:

- (i) 收购费,对于利害关系人的收购来说费率为0.75%,而对于如下所有各个情况来说则为1.0%(但前提是不得重复计费):
 - a) 对于地产收购来说,是指信托直接或间接通过一个或多个特殊目的公司购买此等地产的收购价(外加信托或其特殊目的公司因购买地产而向卖方支付的除收购价以外的任何其他款项)(在适当情况下需按照信托的权益比例进行计算);
 - b) 对于收购直接或间接持有地产的任何实体的股权来说,是指在计算信托直接或间接购买直接或间接持有地产的此等实体的股权的收购价时,所考虑的此等地产的基本价值(外加信托或其特殊目的公司因购买此等股权而向卖方支付的其他任何款项)(在适当情况下需按照信托的权益比例进行计算);或者
 - c) 信托管理公司代表信托,而作为信托财产的一部分收购的任何其他资产的收购价;
- (ii) 各个如下情况下的0.5%的剥离费(但前提是不得重复计费):
 - a) 信托直接或间接通过一个或多个特殊目的公司出售或剥离的地产的卖价(外加信托或其特殊目的公司因出售或剥离地产而向买方收取的除卖价以外的任何其他款项)(在适当情况下需按照信托的权益比例进行计算);
 - b) 计算信托直接或间接通过一个或多个特殊目的公司出售或剥离直接或间接持有地产的实体的股权的卖价时,所考虑的此等地产的基本价值(外加信托或其特殊目的公司因出售或剥离此等股权而向买方收取的任何其他款项)(在适当情况下需按照信托的权益比例进行计算);以及

政策和规程声明

支付给信托管理公司的费用(续)

收购费/剥离费(续)

(ii) 各个如下情况下的0.5%的剥离费(但前提是不得重复计费)(续):

- c) 信托管理公司代表信托,而作为信托财产的一部分出售或剥离的任何其他资产的卖价。

收购费和剥离费(无论地产的收购或剥离是否涉及利害关系人)应按照现行市价,而以现金与/或单位(具体由信托管理公司选择)的形式支付给信托管理公司。

初始投资组合和大信新都汇石岐店的收购,是无需支付收购费的。

对于所有其他收购来说,收购费和剥离费均应在收购或出售或剥离(视具体情况而定)完成后尽快予以支付。

因信托任何资产的收购或剥离而需要支付给第三方代理人或经纪人的任何款项,均应由信托管理公司以信托财产或相关特殊目的公司的资产支付给此等人,而不得以信托管理公司已经或将会收到的收购费或剥离费(视具体情况而定)予以支付。

上列费用的任何提高或信托管理公司收购费或剥离费计算程式的任何变更情况,均必须基于在按照信托契约有关规定正式召开和举行的单位持有人会议上通过的特别决议,而得到批准。

托管费

根据信托契约,信托管理公司有权基于信托财产的价值,而按照0.02%年费率收取托管费,并且,此等款项应按季予以收取。

上列费用的任何提高或信托管理公司托管费计算程式的任何变更情况,均必须基于在按照信托契约有关规定正式召开和举行的单位持有人会议上通过的特别决议,而得到批准。

托管费应按照信托管理公司所确定的比例,而以现金与/或单位的形式支付给信托管理公司。对于2017财年,信托管理公司已选择以单位的形式收取100%的托管费。

遵守法则和《上市手册》

为确保遵守法则和《上市手册》的要求,信托管理公司已聘用外部法律顾问、外部合规顾问和独立专业顾问并获取相应意见。

独立审计师报告致大信商用信托单位持有人

截至2017年12月31日财年

财务报表审计报告

意见

我们已审计大信商用信托(“信托”)及其子公司(统称为“集团”)的财务报表,包括截至2017年12月31日的集团合并资产负债表和信托资产负债表;截至该财年的集团合并损益表、合并全面收入表、合并单位持有人权益变动表和合并现金流量表;以及财务报表附注,含列于第98页至第154页上的重大会计政策汇总。

我们认为,所附的集团合并财务报表和信托资产负债表,是按照新加坡《商业信托法》(《新加坡法规》第31A章) (“法则”)和《国际会计准则》(“IFRS”)妥善编制的,并且可以真实公正的反映出截至2017年12月31日的集团合并财务状况和信托财务状况,以及截至该日年度的集团合并财务绩效、合并单位持有人权益变动和合并现金流情况。

意见的基础

我们是按照《国际审计标准》(“ISA”)执行审计工作的。我们基于此等标准而需要承担的职责,详见我们报告中的“审计师审计财务报表的职责”部分。根据新加坡会计与企业管理局(“ACRA”)《注册会计师及会计实体职业行为和道德规范》(“ACRA规范”)以及我们的新加坡财务报表审计工作有关的道德要求,我们是独立于集团的,并且,我们已按照ACRA规范履行自身的道德责任。

其他事务

信托是作为一家私人信托而于2016年1月15日设立的,并且是于2017年1月13日向新加坡金融管理局(“MAS”)注册的。在向MAS注册之前,《商业信托法》并不适用于信托,因此,从2016年1月15日到2016年12月31日期间内的财务结果并未进行审计。

重大审计事项

重大审计事项是指,我们基于专业判断而认为,对于我们审计本年度财务报表的工作来说最为重要的事项。此等事项是在我们的财务报表审计工作整体的背景下列出的,其为我们所出具意见的组成部分,并且,我们并未就此等事务出具独立意见。

独立审计师报告致大信商用信托单位持有人

截至2017年12月31日财年

财务报表审计报告(续)

重大审计事项	我们在审计中如何应对重大审计事项
<p>投资性房地产的估值</p> <p>集团拥有由位于中华人民共和国境内的4家商场物业组成的投资性房地产组合。</p> <p>投资性房地产是资产负债表中最大的单一类别资产。</p> <p>集团已采用IAS 40(投资性房地产)项下的公允价值模型,并且,该模型要求所有的投资性房地产均应按照公允价值予以计量。</p> <p>集团已聘用外部独立估价师(“估价师”),以由其执行投资性房地产的公允价值评估工作。</p> <p>由于估值流程要求在确定使用的估值方法时做出相应判断,并使用主观性的假设和各种不可确定的输入数据,因此,投资性房地产的公允估值属于一项重大事务。由于相关假设的非常小的变动即会导致投资性房地产的公允估值提高或降低,因此,相对于为得出基本现金流、折现率和期末资本化率而使用的基本假设来说,公允估值是非常敏感的。</p> <p>估值方法、其主要输入数据以及输入数据与估值之间的相互关系,均已在财务报表的附注4中予以披露。</p>	<p>除其他工作以外,我们亦执行了如下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 评估估价师的指定程序和其工作范围的确定结果及相应审核流程,并且同意估价师对于投资性房地产的估值。 • 已评估估价师的资质和能力,并了解其相对于集团的服务范围,以确定并不存在可影响其独立性和客观性或可对其服务范围造成限制的任何事务。 • 已与估价师进行探讨,以了解用于投资性房地产估值工作的假设和估值方法以及估价师为支持自身假设而使用的市场证据。 • 已评估估价师针对各处投资性房地产所使用估值方法的适当性。我们已在考虑各处投资性房地产的性质的情况下,通过参照外界已发布行业数据和同等物业交易的方式,对用于其估值工作的主要假设进行评估和论证,并且,我们亦已考虑了此等假设是否与当前市场环境相一致的问题。 <p>基于我们的程序,我们认为,估价师所采用的估值方法是适当的,并且,用于估值工作的主要假设属于我们合理预期的范围之内。</p> <p>我们亦已评估和验证财务报表中所披露相关信息的准确性和适当性。</p>

独立审计师报告致大信商用信托单位持有人

截至2017年12月31日财年

财务报表审计报告(续)

重大审计事项	我们在审计中如何应对重大审计事项
<p>收购相关会计事务</p> <p>(1) <u>初始投资组合的收购</u></p> <p>截至2017年12月31日的财年,是集团财务报表开始进行审计的第一年。基于此,我们按照要求获取了关于期初余额方面的充足审计证据,包括选择和使用与2016年初投资组合的收购相关的会计方法。</p> <p>信托的初始投资性房地产组合,包括位于中华人民共和国(“PRC”)中山市的大信新都汇小榄店、大信新都汇远洋店和大信溢彩荟(“初始投资组合”)。初始投资组合及其租赁管理公司的收购工作,是在各个中国公司于2016年获得营业执照后完成的,总收购对价为人民币13.44亿元,折扣率为60.4%。</p> <p>(2) <u>大信新都汇石岐店的收购</u></p> <p>在本年中,信托完成了大信新都汇石岐店及其租赁管理公司的收购工作,总共收购对价为人民币12.24亿元,折扣率为49.1%。</p> <p>上述乃按控制权转移至本集团的相关收购日期按公允价值计量所收购的净资产计量入账,而购买价与所收购资产净值的公允价值之间的差额确认为出资额。</p> <p>基于如下情况,收购相关会计事务对于我们的审计工作来说属于重大事项:</p> <p>(a) 集团所采用的会计政策和相关量化重要性;以及</p> <p>(b) 在考虑交易的商业依据和实质内容的情况下,将收购价与净资产公允价值之间的差额确认为储备金所涉及的判断。</p> <p>收购相关信息,是在财务报表附注28中予以披露的。</p>	<p>除其他工作以外,我们亦执行了如下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 评估集团的企业合并会计标准选择和确定流程。 • 检查法律和合约文件,以确定收购日期。 • 与管理层进行探讨,资产交易的商业实质内容。 • 评估集团关于收购对价分配方面的判断,以区别因企业合并而产生的资产和负债。 <p>基于我们的程序和评估结果,我们认为,集团因收购而采用的会计方法以及针对用于衡量所收购各资产和承担负债公允价值的方法,均是适当的。</p> <p>我们亦已评估和验证财务报表中所披露相关信息的准确性和适当性。</p>

独立审计师报告致大信商用信托单位持有人

截至2017年12月31日财年

除财务报表及相应审计师报告以外的信息

大信商用信托管理有限公司(“信托管理公司”)对其他信息负责。其他信息包括纳入于年报中的信息,但并不包括合并财务报表以及我们的相应审计报告。

我们对于合并财务报表的意见并未涵盖其他信息,并且,我们亦并未就此出具任何形式的确定性结论。

相对于审计合并财务报表的工作来说,我们的职责是了解其他信息,并在此过程中考虑其他信息与财务报表或我们通过审计工作所获取认识之间是否存在实质性冲突或是否存在实质性不实陈述。如我们基于自身所执行的工作而认定此等其他信息存在实质性不实陈述,我们将会按照要求对此予以上报。对于此方面,我们并无发现任何需要上报的情况。

信托管理公司及其董事会对于财务报表承担的责任

信托管理公司负责按照法则和IFRS的规定以真实且公平的方式编制财务报表,并建立和维持充分的内部会计控制系统,以从合理角度确保资产不会因未经授权的使用或出售而发生损失;确保交易得到适当的授权,并得到必要的记录,以允许以真实且公平的方式编制财务报表,并维护资产的问责体系。

在编制财务报表的过程中,信托管理公司负责评估集团继续经营的能力,披露与持续经营相关的事务,并使用基于持续经营的会计基准,但信托管理公司意图集团清盘或停止经营或没有任何的相应实际替代方案的情况除外。

信托管理公司董事会的责任包括,监督集团的财务报告相关流程。

审计师审计财务报表的职责

我们的目标是,获取关于财务报表整体是否不存在因舞弊或错误而导致实质性不实陈述方面的合理保证,并出具包含我们意见的审计师报告。合理保证是一种高水平的保证,但并不能确保按照ISA执行的审计程序必然将会检测出实质性不实陈述(如存在)。不实陈述可因舞弊或错误而产生及被认为是重大的,如从个别或整体角度考虑,按照合理预期会对使用者基于本合并财务报表做出的经济决定产生影响。

作为按照ISA执行的审计工作的一部分,我们做出了专业性的判断,并在全部审计过程中均保持着专业性的怀疑态度。我们亦:

- (a) 识别和评估了财务报表中因舞弊或错误而导致出现实质性不实陈述的风险,并且获取了对于我们出具意见来说适当且充分的审计证据。由于舞弊可能涉及共谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述或内部控制的超控的行为,因此,未发现因舞弊而导致的实质性不实陈述的风险,是高于因错误而导致的风险的。
- (b) 基于设计适合于具体情况的审计程序之目的,而非基于就集团内部控制系统的效率出具意见之目的,而了解与审计相关的内部控制系统。
- (c) 评估所采用会计政策的适当性以及管理层所做出会计估计和相关披露的合理性。

独立审计师报告致大信商用信托单位持有人

截至2017年12月31日财年

审计师审计财务报表的职责(续)

- (d) 基于所获取的,关于是否存在可对集团和信托的持续经营能力产生重大影响的事件或条件的相关重大不确定性方面的审计证据,而对管理层所采用的持续性会计政策做出结论。如认定存在重大不确定性,我们即会按照要求在审计师报告中提请注意财务报表中的相关披露信息,如此等披露信息不充分,我们即会修改我们的意见。我们的结论,是以在出具审计师报告之日所获取的审计证据为基础的。但是,未来事件或条件有可能会导导致集团和信托停止继续经营。
- (e) 评估财务报表的整体表述、结构和内容,包括披露信息以及财务报表是否以公平的方式反映出相关的交易基础和事件。
- (f) 获取关于集团范围内实体和商业活动财务信息方面的充分且适当的审计证据,以就合并财务报表出具意见。我们负责指导、监督和执行集团的审计工作。我们对我们的审计意见负全责。

除其他事项以外,我们亦会向信托管理公司董事会通报审计工作的拟定范围和时间以及任何重大审计发现,包括我们在审计过程中所发现的内部控制系统的任何重大缺陷。

我们还会向信托管理公司董事会提供,关于我们已遵守关于独立性的相关道德要求方面的声明,并向其通报根据合理判断有可能会影响我们的独立性的所有关系和其他事务以及相关预防措施(如适当)。

通过通报给信托管理公司董事会的事项,我们认定,此等事项对于当期财务报表的审计工作来说是极其重要的,因此属于主要审计事项。除非法律或法规禁止公开披露,或者在罕见的异常情况下,我们因有可能会对公共利益造成较大的不利影响,而决定不在我们的报告中披露相关事项,否则,我们即会在我们的审计师报告中列出此等事项。

关于其他法律和法规要求的报告

我们认为,法则所要求信托管理公司代表信托保存的会计和其他记录,已按照法则的有关规定得到妥善保存。

本独立审计师报告中的审计项目合伙人是,郑惠玲(Tay Hwee Ling)女士。

德勤会计师事务所
注册会计师兼特许会计师

新加坡
2018年3月26日

资产负债表

截至2017年12月31日

	附注	集团		信托	
		2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
非流动资产					
投资性房地产	4	1,552,035	934,692	-	-
机械设备	5	269	300	-	-
子公司权益	6	-	-	524,959	2,400
衍生金融资产	7	517	-	517	-
		<u>1,552,821</u>	<u>934,992</u>	<u>525,476</u>	<u>2,400</u>
流动资产					
应收和其他应收账款	8	7,336	86,472	46	3,539
金融投资	9	36,589	2,918	-	-
现金和银行余额	10	40,672	16,545	12,181	11,741
		<u>84,597</u>	<u>105,935</u>	<u>12,227</u>	<u>15,280</u>
总资产		<u>1,637,418</u>	<u>1,040,927</u>	<u>537,703</u>	<u>17,680</u>
非流动负债					
贷款和借款	11	482,226	73,008	403,913	-
衍生金融负债	7	173	-	173	-
递延税项负债	12	283,425	154,686	-	-
		<u>765,824</u>	<u>227,694</u>	<u>404,086</u>	<u>-</u>
流动负债					
贷款和借款	11	810	33,531	-	-
应付和其他应付账款	13	7,051	316,056	6,073	4,019
保证金		13,188	4,852	-	-
即期税项负债		1,654	657	-	-
		<u>22,703</u>	<u>355,096</u>	<u>6,073</u>	<u>4,019</u>
总负债		<u>788,527</u>	<u>582,790</u>	<u>410,159</u>	<u>4,019</u>
净资产		<u>848,891</u>	<u>458,137</u>	<u>127,544</u>	<u>13,661</u>
代表：					
单位持有人权益	14	<u>848,891</u>	<u>458,137</u>	<u>127,544</u>	<u>13,661</u>
单位数量(千位)	15	<u>553,793</u>	<u>366,587</u>	<u>553,793</u>	<u>366,587</u>
属于单位持有人所有的每单位净资产价值(新元)		<u>1.53</u>	<u>1.25</u>	<u>0.23</u>	<u>0.04</u>

所附附注为本财务报表的组成部分。

合并损益表

截至2017年12月31日

	附注	集团	
		截至2017年 12月31日 千新元	从2016年1月 15日(设立日) 到2016年 12月31日 千新元
收入	17	57,696	34,228
物业相关税项		(3,361)	(1,720)
物业和商业管理费		(1,190)	(637)
其他物业经营支出	18	(6,585)	(4,306)
总物业经营支出		(11,136)	(6,663)
净物业收入		46,560	27,565
信托管理公司费用	19		
- 基本费用		(3,169)	-
- 托管费		(253)	-
其他信托支出		(7,795)	(173)
汇兑增益		5,700	8,625
其他收入		344	-
融资收入		831	64
融资成本		(23,751)	(6,709)
净融资成本	20	(22,920)	(6,645)
净收入		18,467	29,372
投资性房地产公允价值净变动	4	14,047	3,908
税(所得税)前利润		32,514	33,280
所得税支出	21	(13,658)	(7,648)
年度/期间利润	22	18,856	25,632
属于：			
信托单位持有人		18,856	
属于单位持有人所有的可分配收入			
年度利润		18,856	
分配调整项	23	(847)	
可供分配的款额	23	18,009	
每单位派息额(分)			
- 含分配放弃		7.16	
- 不含分配放弃		3.25	
每单位盈利(分)	24		
- 基本和摊薄		3.42	

所附附注为本财务报表的组成部分。

合并全面收入表

截至2017年12月31日

	集团	
	截至2017年 12月31日 千新元	从2016年1月 15日(设立日) 到2016年 12月31日 千新元
合并全面收入表	18,856	25,632
年度/期间其他全面收入(不含税)		
重新分类或后续可能重新分类为损益的项目		
外汇汇兑差额 - 海外经营(不含税)	(6,475)	(20,670)
	(6,475)	(20,670)
年度/期间总全面收入	12,381	4,962
总全面收入属于:		
信托单位持有人	12,381	4,962

所附附注为本财务报表的组成部分。

合并单位持有人权益变动表

截至2017年12月31日

	单位 发行 千新元	法定盈余 储备金 千新元	资本储备金 千新元	外汇汇兑 储备金 千新元	累计利润 千新元	合计 千新元
2016年1月25日(设立日期)	-*	-	-	-	-	-*
期间利润	-	-	-	-	25,632	25,632
其他全面收入：						
外汇汇兑差额 – 海外经营， 不含税	-	-	-	(20,670)	-	(20,670)
期间总其他全面收入	-	-	-	(20,670)	-	(20,670)
期间总全面收入	-	-	-	(20,670)	25,632	4,962
基于中国法律而预留的储备金	-	57	-	-	(57)	-
与单位持有人之间的交易：						
单位持有人出资及派息						
因收购中国初始投资组合的房 地产及租赁管理公司而产生的 资本出资	-	-	439,459	-	-	439,459
单位发行	13,716	-	-	-	-	13,716
与单位持有人之间的总交易	13,716	-	439,459	-	-	453,175
2016年12月31日	13,716	57	439,459	(20,670)	25,575	458,137

* 少于 1,000新元

所附附注为本财务报表的组成部分。

合并单位持有人权益变动表

截至2017年12月31日

	单位 发行 千新元	法定盈余 储备金 千新元	资本储备金 千新元	外汇汇兑 储备金 千新元	累计利润 千新元	合计 千新元
2017年1月1日	13,716	57	439,459	(20,670)	25,575	458,137
年度利润	-	-	-	-	18,856	18,856
其他全面收入：						
外汇汇兑差额 – 海外经营，不 含税	-	-	-	(6,475)	-	(6,475)
年度总其他全面收入	-	-	-	(6,475)	-	(6,475)
年度总全面收入	-	-	-	(6,475)	18,856	12,381
与单位持有人之间的交易：						
单位持有人出资和派息						
因收购中国物业和大信新都汇 石岐店租赁管理公司而产生 的资本出资	-	-	241,160	-	-	241,160
分配至单位持有人	(7,444)	-	-	-	-	(7,444)
单位发行 – 首次公开募股	146,415	-	-	-	-	146,415
发行支出 ¹	(5,180)	-	-	-	-	(5,180)
为以单位的形式支付需支付给 信托管理公司的托管费和基本 管理费而发行和拟发行的单位	3,422	-	-	-	-	3,422
与单位持有人之间的总交易	137,213	-	241,160	-	-	378,373
2017年12月31日	150,929	57	680,619	(27,145)	44,431	848,891

¹ IPO报告会计师费用而支付给外部审计师的非审计费用的金额约为1,046,000新元，其中有348,000新元是包含于单位持有人权益变动表内的发行支出中的，其余698,000新元(2016:无)则是作为因信托公开上市而产生的交易成本予以记录的(详见附注22)。

合并现金流量表

截至2017年12月31日

	集团	
	截至2017年 12月31日 千新元	从2016年1月 15日(设立日 期)到2016年 12月31日 2016 千新元
附注		
运营活动		
税(所得税)前利润	32,514	33,280
调整项:		
机械设备折旧	91	73
租金直线调整收入	(3,819)	(2,298)
融资成本	23,751	6,709
融资收入	(831)	(64)
已/应以单位的形式支付的信托管理公司费用	3,422	-
衍生金融工具公允价值净变动	(344)	-
投资性房地产公允价值净变动	(14,047)	(3,908)
贷款和借款的未变现汇兑差额	(7,647)	-
运营资本变动前的经营现金流	33,090	33,792
运营资本变动:		
应收和其他应收账款	52,658	(383)
应付和其他应付账款	(32,459)	(190)
因运营活动而产生的现金	53,289	33,219
已缴所得税	(5,816)	(1,679)
来自运营活动的净现金	47,473	31,540
投资活动		
因收购子公司而产生净(流出)/流入现金	(520,995)	1,224
已收利息	793	64
机械设备采购	(63)	(9)
(用于)/来自投资活动的净现金	(520,265)	1,279
融资活动		
分配至单位持有人	(7,444)	-
质押现金增加	(20,393)	-
已付融资成本	(11,800)	(6,288)
单位发行	146,415	13,716
因单位发行而支付交易成本	(5,180)	-
因贷款和借款而支付交易成本	(27,567)	-
来自贷款和借款的收益	512,236	-
贷款和借款的还款	(110,249)	(23,595)
来自/(用于)融资活动的净现金	476,018	(16,167)

所附附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

截至2017年12月31日

附注	集团	
	截至2017年12月31日	从2016年1月15日(设立日期)到2016年12月31日
	2017 千新元	12月31日 千新元
现金和现金等价物净增长	3,226	16,652
年初/期初现金和和现金等价物	16,545	-
外汇汇率变动对于现金和现金等价物的影响	432	(107)
年末/期末现金和现金等价物	10 20,203	16,545

附注:

重大非现金和其他交易

- (i) 以单位的形式支付需支付, 给信托管理公司的金额为2,319,000新元的托管费和基本管理费, 以不同的单价向信托管理公司发行了2,837,351个单位。

在2018年3月12日, 信托以每单位0.81753新元的单价向信托管理公司发行了1,349,264个单位, 金额为1,103,000新元。

- (ii) 因收购子公司而产生净流出/(流入) 现金具体如下:

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
投资性房地产	608,108	955,753
机械设备	-	375
应收和其他应收账款	8,564	91,624
现金和现金等价物	5,499	3,584
贷款和借款	-	(133,706)
递延税项负债	(122,055)	(153,445)
应付和其他应付账款	(7,921)	(36,181)
即期税项负债	(1,094)	(276)
已获取资产和已承担负债净额	491,101	727,728
已获取净资产的公允价值超过收购对价的部分	(241,160)	(439,459)
收购对价	249,941	288,269
已付/(应付) 收购对价	276,553	(285,909)
已收购子公司的现金	(5,499)	(3,584)
净流出/(流入) 现金	520,995	(1,224)

所附附注为本财务报表的组成部分。

财务报表附注

本附注为财务报表的组成部分。

财务报表是由信托管理公司的董事会，基于授权而在2018年3月26日发布。

1. 一般资料

大信商用信托(“信托”),是一家依照由作为信托的信托管理公司,大信商用信托管理有限公司Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.(“信托管理公司”)于2016年1月15日签署的信托契约(由2016年12月27日补充契约一予以补充)(统称为“信托契约”),在新加坡设立的商业信托。信托契约是由新加坡共和国法律管辖的。信托管理公司有责任托管和持有,基于信托单位(“单位”)持有人的(“单位持有人”)的利益而自行或通过子公司持有的信托资产。

信托是于2017年1月13日向新加坡金融管理局(“MAS”)注册的,并且是于2017年1月20日(“上市日期”)经正式批准而在新加坡证券交易所(“SGX-ST”)主板上市。信托需遵守的主要法律是,《证券和期货法》(《新加坡法规》第289章)以及《商业信托法》(《新加坡法规》第31A章)。

信托管理公司的注册办事处地址为,滨海林荫道8号#14-02,滨海湾金融中心一座新加坡邮区018981。

截至2017年12月31日的信托财务报表,是由信托及其子公司(可统称为“集团”,亦可分别成为“集团下设实体”)的财务报表构成的。

信托的主营业务是,在大中国区(包括中华人民共和国、香港和澳门)范围内,投资、拥有或开发主要用于零售用途的土地、未完工开发项目和可产生收入的地产项目以及地产相关资产,并且,其初始侧重点为零售商城。

集团已就信托及其物业经营活动的管理事宜而签订多份服务协议。此等服务的主要费用结构如下所示:

1.1 信托管理公司费用

(i) 管理费

信托管理公司有权按照下列程式收取按照特定费率计算的管理费:

- (a) 不超过100亿新元的信托财产,每年为信托财产价值的0.25%;以及
- (b) 超过100亿新元的信托财产,每年为超过部分的价值0.20%。

信托管理公司有权就某财年中每单位分配(“DPU”)与上一财年的DPU(在计算每个财政年度的绩效费之前计算)之间的差额,而收取25.0%的绩效费。

(ii) 托管费

信托管理公司有权基于信托财产的价值,而按照0.02%年费率收取托管费,不含现金支出和增值税(GST)。

财务报表附注

1. 一般资料(续)

1.1 信托管理公司费用(续)

(iii) 收购费

对于向利害关系人收购以及所有其他收购,信托管理公司有权基于收购价以及向卖方支付的除收购价以外的任何其他款项,而分别按照0.75%和1.0%的费率收取收购费。

(iv) 剥离费

信托管理公司有权基于买价以及所收取除买方所支付买价以外的任何其他款项,而按照0.5%的费率收取剥离费。

信托管理公司可以选择,以现金、单位或相应组合(具体由信托管理公司基于自身判断予以确定)的形式收取管理费、托管费、收购费与/或剥离费。对于2017年预测年度和2018预测年度,信托管理公司已选择以单位的形式收取100%的托管费、基本管理费和绩效费。

1.2 商业管理公司

(i) 商业管理费及支出报销款

商业管理公司有权基于每月物业总收益,而按照1%的费率收取商业管理费,并报销因各处物业而产生的支出。商业管理费和支出报销款,应以现金的形式支付给商业管理公司。

(ii) 租赁佣金

对于新完工建筑或正在执行全面资产优化与/或改造的建筑,商业管理公司有权收取相当于两个月总租金的一次性租赁佣金。

此租赁佣金,应以现金的形式支付给商业管理公司。

1.3 物业管理公司

物业管理费及支出报销款

物业管理公司有权基于每月物业总收益,而按照1%的费率收取物业管理费,并报销因各物业而产生的支出。物业管理费和支出报销款,应以现金的形式支付给物业管理公司。

2. 编制基准

2.1 合规声明

财务报表是按照《国际会计准则》(“IFRS”)予以编制的。

2.2 计量基准

除非下方附注中有其他说明,否则,财务报表是基于历史成本法编制的。

财务报表附注

2. 编制基准(续)

2.3 功能和列报货币

包含于集团范围内各个实体的财务报表中的各项,均是使用能够最佳反映出与该实体相关的基本事件和情况的经济本质的货币(“功能货币”)予以计量的。集团合并财务报表是以新元列报的,并且,新元为信托的功能货币。除非有其他规定,否则,以新元列报的所有财务报表,均是以千为单位进行取整处理的。

2.4 估算和判断的使用

按照IFRS编制财务报表的工作,要求信托管理公司做出能够反映出会计政策的应用情况以及资产、负债、收入和支出的报出额的判断、估算和假设。估算和相关假设,是以历史经验以及基于具体情况而认为合理的其他因素为基准的,并且,其结果可构成做出关于通过其他源头无法确定的资产和负债的账面值方面的判断的基准。实际结果有可能不同于此等估算。

估算和基本假设,是基于持续性予以审核的。会计估算的修改,是在修改估算的期间以及受影响的任何未来期间内予以确认的。

关于在应用会计政策过程中可对财务报表中的经确认金额产生重大影响的关键判断方面的信息,包括附注12项下的投资性房地产递延税项。

关于可导致对下一年财年做出实质性调整的重大风险的假设和估算不确定性方面的信息,包含于如下附注中:

- 附注4 - 基于重大不确定输入数据而确定投资性房地产的公允价值;
- 附注7 - 确定金融工具的公允价值;
- 附注28 - 子公司的收购:暂定测定转让对价的公允价值以及所获取资产和所承担负债的公允值。

公允价值的计量

集团的众多会计政策和披露信息,均要求计量金融和非金融资产及负债的公允价值。

在计量某项资产或负债的公允价值时,集团会尽量使用确定性的市场数据。根据用于估值方法的输入数据,公允价值可以分为不同的等级,具体如下:

- 第1级: 活跃市场中相同资产或负债的报价(未调整)。
- 第2级: 资产或负债的除第1级中所列报价以外的具有确定性的直接(例如价格)或间接(例如价格衍生数据)输入数据。
- 第3级: 资产或负债的并非基于具有确定性的市场数据的输入数据(不确定输入数据)。

财务报表附注

2. 编制基准(续)

2.4 估算和判断的使用(续)

公允价值的计量(续)

在用于计量某项资产或负债公允价值的输入数据属于不同的公允价值等级的情况下,由于最低等级输入数据对于完整计量工作是最重要的(3级为最低),因此,公允价值计量是整体按照相同的公允价值等级予以分类的。

对于变更发生之日所在报告期间期末的公允价值等级变更,集团可予以确认。

关于在计量公允价值过程中所做出假设方面的进一步信息,详见如下附注:

- 附注4 - 投资性房地产;
- 附注7 - 金融工具;以及
- 附注28 - 子公司的收购。

2.5 会计政策的变动

对于从2017年1月1日起的年度期间强制生效的经修订准则

集团已针对从2017年1月1日起的年度期间,而第一次采用如下修订案:

- IAS 7修订案(现金流量表:披露计划);
- IAS 12修订案(所得税:基于未变现亏损而确认递延税项资产);
- IFRS 12修订案(对于其他实体所拥有权益的披露:IFRS 2014-2016 循环更新)。

除IAS 7修订案以外,此等修订案的采用并未对当前或上一期间产生任何影响,并且亦不太可能对未来期间产生影响。

(i) IAS 7修订案(现金流量表:披露计划)

基于IAS7修订案,集团已从2017年1月1日起,提供与因截至2017年12月31日融资活动而产生负债的变动相关的额外披露信息。对比信息并未列报(详见附注11)。

针对2017年1月1日之后的年度期间生效的提前采用的会计准则

在2017年1月1日,集团提前采用了如下会计准则:

- 对始于2018年1月1日或之后的年度期间生效
 - IFRS 15(来自客户合同的收益)。
- 对始于2019年1月1日或之后的年度期间生效
 - IFRS 16(租赁)。

(i) IFRS 15(来自客户合同的收益)

基于提前采用IFRS15,集团已从2017年1月1日起,提供与截至2017年12月31日收益的分散化相关的额外披露信息。对比信息并未列报(详见附注27)。

财务报表附注

2. 编制基准(续)

2.5 会计政策的变动(续)

针对2017年1月1日之后的年度期间生效的提前采用的会计准则(续)

(ii) IFRS 16(租赁)

基于提前采用IFRS 16, 集团已从2017年1月1日起, 提供与租约款项到期分析相关的额外披露信息, 以显示出将会基于五年期间而按年收取的不折现租约款项以及截至2017年12月31日的总剩余年限。对比信息并未列报(详见附注29)。

3. 重大会计政策

下列会计政策, 一直适用于本财务报表中所显示的所有期间, 并且亦是由集团下实体一直采用的, 列有会计政策变更的附注2.5中所解释的情况除外。

3.1 合并基准

(i) 业务合并

业务合并是在收购日期(即控股权转移给集团之日), 按照IFRS3(业务合并)而使用收购方法予以记账的。

在收购日期, 集团将商誉视为下列各项的总和:

- 转让对价的公允价值;加
- 被收购方任何非控股权益(“NCI”)的经确认金额;加
- 被收购方中预先存在实体权益的公允价值, 如业务合并是分阶段达成的,

对比可辨识的资产和所承担负债的净额(一般为公允价值)的部分。所产生的任何商誉, 均是按年予以评估的, 以确定减值情况。

如结果为负数, 低价收购增益会直接计入损益。如收购交易是与所有权人之间进行的, 则低价收购增益即会直接计入新增资本或股权。

转让对价并不包含与预先存在的关系的结算相关的款项。此等款项一般是计入损益的。

任何需支付的或有对价, 均是按照收购日期的公允价值予以确认的, 并且是包含于转让对价中的。如符合金融工具定义的或有对价被分类为股权, 则不会予以重新计量, 并且, 结算情况亦是在股权范围内予以记账的。除此之外的其他或有对价, 则会按照报告日期的公允价值进行重新计量, 并且, 或有对价公允价值的后续变更是计入损益的。

如基于奖金的股份(奖励股)是作为被收购方雇员所持有的奖励股进行交易的, 并且是与以往服务有关的, 则收购方因全部或部分奖励股而支付的款项, 即会在计量业务合并转让对价的过程中予以考虑。此规定的基础是, 相对于被收购方奖金市场价值的奖励股市场价值, 以及奖励股与以往或未来服务之间的关联程度。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.1 合并基准(续)

(i) 业务合并(续)

附带所有权益且可允许NCI持有人在清算时收取特定份额的被收购方净资产,是按照收购之日的公允价值或NCI相对于被收购方经确认净资产额的份额,予以计量的。所采用的计量基准,是基于具体交易予以选择的。除非IFRS要求采用其他计量基准,否则,所有其他NCI均是按照收购之日的公允价值予以计量的。

集团因业务合并而产生的与收购相关的成本(并非与债务或股权证券发行相关的成本),是作为支出予以确认的。

集团对于子公司所拥有权益的不会导致控股权丧失的变动,是作为与有权人之间的交易进行记账的,因此,无需对商誉做出调整,亦不会将任何争议或亏损计入损益。因不涉及控股权丧失的交易而对NCI做出的调整,是以相对于子公司净资产的特定份额为基础的。

(ii) 子公司

子公司是指由集团控股的实体。如集团有权通过参股形式而通过某实体获取回报,并且有能力通过自身权利而对此等回报施加影响,即应视为集团是对该实体拥有控股权的。从控股开始到控股结束的期间内,子公司的财务报表是包含于合并财务报表中的。

(iii) 控股权丧失

在丧失控股权后,信托即不再确认子公司的资产和负债、任何非控股权益以及与子公司相关的其他股权。因控股权丧失而产生的任何盈余或赤字,均是计入损益的。

如集团在以往子公司中保留有任何权益,此等权益即应按照丧失控股权之日的公允价值予以加量。此后,此等股权则会作为一种股权投资资产或可售金融资产予以记账,具体取决于所保留影响力的程度。

(iv) 在合并时剔除的交易

集团内部结余和交易,以及因集团内部交易而产生的任何未实现收入或支出,均会在编制合并财务报表的过程中予以剔除。因涉及股权投资资产的交易而产生的未实现增益,是基于集团对于被投资方拥有的股权而予以剔除的。为实现亏损是与未实现增益相同的方式予以剔除的,但前提是并不存在任何减值证据。

(v) 信托对于子公司进行记账的方式

子公司是按照成本减去累计减值亏损的方式,在信托的资产负债表中列出的。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.2 外币

(i) 外币交易

外币交易,是按照交易之日的汇率换算为集团下实体的各自功能货币。报告日期以外币为单位的货币资产和负债,是按照该日的汇率换算为功能货币的。货币项的外汇增益或亏损,是指年初功能货币摊余成本(需按照年内本金和利息予以调整)与按照年末汇率换算外汇的摊余成本之间的差额。

以外币为单位且按照公允价值计量的非货币资产和负债,是按照确定公允价值之日的汇率换算为功能货币的。基于历史成本而以外币为单位的非货币项,是使用交易之日的汇率予以换算的。

因换算而产生的外汇差额,是计入损益的,但是,因作为集团海外企业(详见附注3.2(ii))净投资的主要组成部分的货币项的换算而产生的差额,是计入其他全面收入(OCI)的。

(ii) 海外企业

海外企业资产和负债,是按照报告日期的汇率换算为新元的。海外企业收入和支出,是按照交易日期的汇率换算为新元的。因收购海外企业而产生的商誉和公允价值调整项,是视为海外企业的资产和负债的,并且是按照报告日期的汇率予以换算的。

外汇差额是在外汇换算准备金中予以确认的。但是,如海外业务属于非全资子公司,则相应份额的换算差额即会分配给非控股权益。在出售海外企业的情况下,如此等出售导致控股权、施加重大影响的能力或联合控股权丧失,则与该海外企业相关的换算准备金累计金额,即会在出售时作为损益重新予以分类。如集团仅出售海外企业的部分股权,但仍保留控股权,则相关比例的累计款额即会重新归属于非控股权益。

(iii) 海外企业净投资

如需向海外企业支付或收取的货币项的结算并无相关计划,或者在可预见的未来不太可能,因视为集团海外企业净投资组成部分的此等货币项而产生的外汇增益和亏损,即是计入其他综合收入的,并且是在股权范围内作为外汇换算准备金予以列报的。在出售海外企业的情况下,外汇换算准备金的累计金额即会作为出售增益或亏损,而转换为损益。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.3 金融工具

(i) 非衍生金融资产

集团最初是在相应的产生日期,对贷款和应收账款予以确认的。所有其他金融资产,最初均是在集团成为相关票据签约方的交易日期予以确认的。

如集团通过金融资产获取现金流的合约权利期满,其通过实质性转让金融资产全部所有权风险和利益的交易将通过金融资产获取合约现金流的权利予以转让,或者其即既未转让亦未保留所有实质性所有权风险和利益,亦并未保留被转让资产的控制权,其即不再对该金融资产予以确认。有集团设立或保留的被转让金融资产的任何权益,均是作为一项独立资产或负债予以确认的。

集团拥有作为其非衍生金融资产的贷款和应收账款。

贷款和应收账款

贷款和应收账款是指,固定或可确定款额并未在活跃市场中报出的金融资产。最初,此等资产是按照公允价值外加任何相关直接交易成本的方式予以确认的。在首次确认之后,贷款和应收账款则是使用有效利率法,而通过摊余成本减去任何减值损失的方式予以确认的。

贷款和应收账款,是由来自子公司的贷款、应收和其他应收账款、金融投资(不含预付款)以及现金和银行余额构成的。

现金和现金等价物,是由现金余额以及从收购之日起到期时间为三个月或更短且公允价值变动风险较低的短期存款构成的,并且是由集团用于其短期承诺的管理工作的。在现金流量表中,已抵押存款不属于现金和现金等价物。

(ii) 非衍生金融负债

金融负债最初是在集团成为相关票据签约方的交易日期,予以确认的。

如合约责任被解除、撤销或期满,集团即不再对金融负债予以确认。

集团拥有如下非衍生金融负债:应付和其他应付账款以及贷款和借款。最初,此等金融负债是按照公允价值外加任何相关直接交易成本的方式予以确认的。在首次确认之后,此等金融负债则是使用有效利率法,而按照摊余成本予以计量的。

如对金融资产和负债予以冲销,并将净额列报于损益表中,集团即应依法有权对相关款额予以冲销,并按照净值予以计算,或者对资产予以变现,同时对负债予以结算。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.3 金融工具(续)

(iii) 衍生金融工具

集团基于对其利率风险进行套期保值之目的,而持有衍生金融工具。

衍生工具最初是按照公允价值予以计量的;任何相关交易成本,均是作为所产生的损益予以确认的。在首次确认之后,衍生工具亦是按照公允价值予以计量的,并且,因此而产生的变动是按照下列方式进行记账的。

其他非贸易衍生工具

如某衍生金融工具并不属于套期保值交易的组成部分,则其公允价值的所有变动,均是直接计入损益的。

3.4 投资性房地产

投资性房地产是指,基于获取租金收入与/或实现资本增值之目的而持有的物业。投资性房地产是作为非流动资产记账的,其最初是按照收购成本列出的,此后则是按照公允价值予以计量的。

物业的购置成本,包括其买价以及任何相关直接开支。交易成本是纳入初始计量结果中的。

公允价值是按照信托契约予以确定的,根据信托契约的规定,投资性房地产至少每年应由独立注册估价师进行一次估值。

重新估值的任何提高或降低,均是作为投资性房地产公允价值的净变动而计入损益的。

与已确认投资性房地产相关的后续开支,是在未来经济利益可能超过当前资产最初绩效评估标准均且流入集团的情况下,添加于账面值中的。

所有其他后续开支,均是作为产生期间内一项支出予以确认的。

在出售某投资性房地产的情况下,所产生的计入损益的增益或亏损,是指该物业净出售收益与账面值之间的差额。

投资性房地产无需折旧。物业会受到持续维护,并且会按照上列基准定期进行重新估值。

3.5 机械设备

(i) 确认和计量

机械设备,是按照成本减去累计折旧和累计减值损失的方式予以确认的。成本包括因购置资产而直接产生的开支。

机械设备项的不同部分的使用寿命不尽相同的情况下,此等各个部分即应作为独立机械设备项(主要部件)进行记账。

因厂房设备报废或出售而产生的增益或亏损,是按照资产估计净出售收益与账面值之间的差额予以确定的,并且是计入报废或出售之日的损益的。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.5 机械设备(续)

(ii) 后续成本

因更换机械设备项的部件的情况下,如该部件蕴含的未来经济利益可能将会流入集团,并且其成本可以通过可靠方式予以计量,因此而产生的成本即应计入该项的账面值。厂房设备日常维护检修成本,是作为所产生的损益予以确认的。

(iii) 折旧

折旧是通过资产的成本减去其残值的方式予以确定的。独立资产的主要部件会得到评估,并且,如此等部件的可使用年期不同于资产的其余部分,其即是独立进行折旧处理的。

除非已纳入其他资产的账面值中,否则,折旧即是基于直线法而按照机械设备项各个部件的估计使用,而作为一项支出计入损益的。折旧是从机械设备安装完毕且可以使用之日起予以确认的。

相对于当前和可比年份来说,估计可使用年期如下所示:

机动车辆	-	5年
家具、装置和设备	-	3到5年

折旧办法、使用年期和残值会在各个报告日期得到审核,并按照具体情况予以调整。

3.6 减值

(i) 非衍生金融资产

并未通过损益而按照公允价值予以结转的金融资产,是在各个报告日期结束之时予以评估的,目的为确定是否存在客观的减值证据。如客观证据显示出在金融资产首次确认后发生亏损事件,并且该亏损事件对能够以可靠方式予以估计的资产未来估计现金流产生了不利影响,即应视为该资产已减值。

关于金融资产减值的客观证据包括,债务人违约或有过错;因集团做出其他考虑而导致的金额重构;或者有迹象显示出,债务人将会进入破产程序,借款人或发行人的付款能力发生不利改变,并且发生与违约或活跃担保市场终止相关的经济条件。

集团会基于特定资产和整体水平,而对贷款和应收账款的减值证据予以考虑。所有独立的重大贷款和应收账款,均是基于独立减值予以评估的。此后,经确认并非独立减值的所有独立重大应收账款,均是按照已经产生但并未确认的任何减值情况予以整体评估的。非独立重大贷款和应收账款,是按照分组而与具有类似风险特性的应收账款共同进行减值评估的。

在评估共同减值的过程中,集团会使用关于违约概率、回款时间和所产生亏损额方面的历史趋势,并按照管理层做出关于当前经济和信用条件是否会导致实际损失高于或低于通过历史趋势所得出数额方面的判断,而做出相应的调整。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.6 减值(续)

(i) 非衍生金融资产(续)

按照摊余成本计量的金融资产的减值损失,是作为其账面值与估计未来现金流限值之间的差额予以计算的,并且会按照资产的初始有效利率进行折现处理。损失是计入损益的,并且可在相对于应收账款的补贴账户中显示出来。已减值资产的利息,会继续得到确认。如集团认为某资产实际上无法收回,相关金额即会被核销。如减值损失额在后续出现减少情况,并且从客观角度考虑此等减少是与发生于减值确认后的某事件有关的,则在先确认的减值损失,即会通过损益予以转回,但前提是,在减值转回之日的结转利息额,不得超过相应影响并未得到确认的摊余成本。

(ii) 非金融资产

集团非金融资产(投资性房地产除外)的账面值,是在各个报告日期予以审核的,目的为确定是否存在任何减值迹象。如存在任何此等迹象,即会对相应资产的可收回款额予以估计。如资产或其相关现金产生单元(“CGU”)的账面值超过其估计可收回金额,即会对相应的减值损失予以确认。

资产或CGU的可收回金额为其使用价值与公允价值减出售成本中较高者。在评估使用价值时,估计未来现金流是采用税前折现率折现至其现值,反映当前市场对货币时间价值的评估以及资产或CGU特有的风险。基于对减值予以验证之目的,无法独立验证的资产会被分为能够通过继续使用的方式产生现金流的最小资产组,并且在很大程度上是独立于其他资产或CGU的现金流的。

如资产或其CGU的账面值超过其估计可收回金额,即会对相应的减值损失予以确认。价值损失是计入损益的。CGU的经确认减值损失,首先用于降低分配给CGU(CGU组)的任何商誉的账面值,然后再用于按照比例降低CGU(CGU组)中其他资产的账面值。

商誉的减值损失是不可转回的。对于其他资产来说,于在先期间中确认的减值损失,是按照损失已减少或不再存在的任何迹象而在各个报告日期予以评估的。如用于确定可收回金额的估计发生改变,减值损失即会转回。在减值损失并未得到确认的情况下,将减值损失予以转回的前提是,资产的账面值不超过减去折旧或摊余成本之后的经确定账面值。

3.7 单位持有人权益

单位持有人权益代表的是在终止后集团净资产的残余权益,并且是作为股权予以分类的。

因发行信托单位而产生的支出,是通过单位持有人权益直接扣减的。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.8 雇员福利

(i) 既定出资计划

关于向既定出资养老金计划出资的责任,是作为一项支出而计入损益表。

(ii) 短期福利

短期雇员福利责任,是在非折现的基础上予以计量的,并且属于因提供相关服务而产生的支出。

在集团因雇员的以往服务而需要依照当前法定或约定责任支付短期现金奖金的情况下,并且相应责任即可通过可靠方式进行估计,此款项即会作为预期暂定款项予以确认。

(iii) 退休福利成本

集团参加了属于既定出资计划的国家退休福利计划,根据该计划,集团按照其符合条件雇员的固定工资比例向该计划出资。支付给此等退休福利计划的款项,是在雇员因工作年限而有资格享受相应福利的情况下计入损益表。

3.9 分配政策

从2017年1月20日(“上市日期”)到2017年12月31日的期间内以及截至2018年12月31日的财年内,集团的分配政策是,将100%可供分配的款项分配给单位持有人。此后,信托管理公司将会按照基于董事会的判断所确定的实际分配水平,而分配信托的至少90%的可供分配的款项。单位持有人的分配,是基于信托的半年业绩而每半年分配一次。

3.10 收入确认

(i) 租金收入

除非替代方案相对于来自被租赁资产的受益时间模式来说更具有代表性,否则,经营租约项下的租金收入应收账款,即是按照租约期限而通过直线法予以确认。所提供的租约优惠,是作为应收总共租金的一部分予以确认。包括总营业额租金在内的或有租金,是基于盈余而作为会计期间的收入予以确认。如果由于收到的金额可能返还而存在不确定性,则不确认租金收入。

(ii) 其他收入

其他收入是与停车场收入、广告收入、客户宣传费及其他物业经营收入相关。此等服务收入是短期的,并且是在提供服务之时予以确认。

(iii) 股息收入

股息收入是在收款权得到确认之时予以确认。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.11 作为出租人确定租约款项事宜

在集团为出租人的情况下,其是在租赁开始时确定各份租约是否属于融资租赁或经营租赁。

为澄清各份租约租赁,集团会从整体角度评估租赁是否实质性转移相应资产的全部所有权风险和利益。如是,则租赁即为融资租赁;如不是,则租赁即为经营租赁。作为此评估的一部分,集团会考虑租赁是否涵盖相关资产的基本经济可使用年限。

3.12 支出

(i) 物业支出

物业支出是按照应计支出予以确认的。

(ii) 信托管理公司的管理费(基本和绩效管理费)和托管费、物业管理公司的物业管理费以及商业管理公司的商业管理费

此等费用是按照附注1中所列的相应程式,而按照应计支出予以确认的。

3.13 融资收入和融资成本

融资收入包括使用有效利率法而计入损益的应计利息收入。

由借款利息支出和因借款而产生支出构成的融资成本,是相对于借款期限而使用有效利率法计入损益的。

3.14 税项

税项支出是由即期和递延税项构成的。除非是与在单位持有人权益中直接确认的某项相关的,否则,税项即是计入损益的。

即期税项是指,按照报告日期的已颁行或实质性颁行税率以及以往年度应缴税款的任何调整项,针对年度计税收入而预测的应缴税款。应缴即期税项金额,是指可反映出与所得税相关的不确定性(如有)的关于预期需缴纳税额的最佳估计。

递延税项,是按照财务报告资产和负债账面值与计税款额之间的临时差额予以确认的。递延税项不得基于如下情况而予以确认:

- 在并非业务合并且不会影响会计和计税利润的交易中,首次确认资产或负债时的临时差额;以及
- 与在可预见的未来可能无法转回的子公司投资相关的临时差额。

递延税项的计量,可按照集团在报告日期预期收回或结算其资产和负债账面值的情况,而反映出计税结果。对于按照公允价值予以计量的投资性房地产来说,关于投资性房地产的账面值将会通过出售的方式予以转回的预先假设是合理的。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.14 税项(续)

递延税项是基于在报告日期已颁行或实质性颁行的法律,而按照适用于临时差额转回时的预期税率予以计量的。如依法有权冲销即期税项负债和资产,并且其是与由相同税务部门针对相同纳税实体征收的所得税相关的,或者随为不同纳税实体,但其希望按照净值结算即期资产和负债或其即期资产和负债将会同时予以变现,递延税项资产和负债即可予以冲销。

递延税项资产是在未来计税利润将可以在需要时使用,按照税损、税项抵免和可扣减临时差额予以确认的。递延税项资产是在各个报告日期予以审核的,并且是在相关税项优惠将不再能实现的情况下予以扣减的。

除下列免税情况以外,信托所获取的收入是需要按照现行企业所得税税率缴纳新加坡所得税的。

根据新加坡《所得税条例》(《新加坡法规》第134章)第13(1)(za)项的规定,对于来自新加坡子公司的股息收入,信托是免于缴纳新加坡所得税的。这是在该子公司是属新加坡税务公司的前提下。

3.15 每单位盈利

集团列出了其单位的基本和摊薄每单位盈利(“EPU”)。基本EPU,是通过以归属于集团单位持有人的损益除以当期普通流通单位加权平均数量的方式,予以计算的。摊薄EPU,是通过按照所有可能摊薄单位的影响,而对归属于单位持有人的损益以及单位加权平均数量予以调整的方式,予以计算。

3.16 分部报告

经营分部是指,集团的从事可获得收益和产生支出的商业活动的某组成部分,包括与涉及集团任何其它组成部分的交易相关的收益和支出。经营分部是按照与提供给首席运营决策人(“CODM”)的内部报告相一致的方式,进行报告的。经确认,CODM是指信托管理公司的首席执行官和首席财务官。

报告给CODM的部门业绩,包括直接归属于分部的各项以及基于合理原因而可以分配给分部的各项。未分配项,主要是由衍生金融负债、其他应收账款、现金和银行余额、应付和其他应付账款以及计息借款构成的。

部门资本支出,是指年内因购置机械设备而产生的总成本以及因投资性房地产而产生的资本支出。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.17 仍未采用的新准则和诠释

有许多新准则及准则修订案,对从2018年1月1日之后开始生效,并且是允许提前适用的;但是,在编制本财务报表的过程中,集团仍未提前采用如下新或经修订准则。

适用于2018年财务报表

IFRS 9 金融工具

IFRS9代替IAS39(金融工具)中的绝大多数现行指导原则。其包括关于金融工具分类和计量方面的经修改指导原则、用于计算金融资产减值的新预测信用损失模型以及新通用套期保值会计要求。其亦继承了来自IAS39的关于金融工具确认和解除确认方面的指导原则。

因采用IFRS 9而导致的会计政策变更,一般将会由集团以回溯方式予以应用。

采用IFRS 9的预期影响如下所示。下方信息可反映出,集团对于因会计处理变更而导致影响的预期。

减值

IFRS 9通过一种前瞻性预测信用损失(ECL)模型,取代了现行已产生损失模型。新减值模型将会适用于按照摊余成本或基于其他综合收入的公允价值(FVOCI)计量的金融资产,但股本工具以及特定贷款承诺和金融担保合同除外。

根据IFRS 9,集团的亏损拨备,将会按照如下基础予以计量:

- 12个月ECL。因报告日期之后12个月内的可能违约事件而产生的ECL;或者
- 终生ECL。因金融工具预期预计年期内的所有可能违约事件而产生的ECL。

集团希望针对所有应收和其他应收账款采用简化方法,并对终生ECL予以记录。对于截至2018年1月1日的应收和其他应收账款,集团并不认为会出现任何减值。

集团并不认为会对财务报表产生重大影响。

适用于2019年及之后的财务报表

如下新IFRS、IFRS修订案及诠释,是对从2018年1月1日之后开始的年度期间有效的:

适用于2019年财务报表

- IFRIC 23 关于所得税处理的不确定性

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

3.17 仍未采用的新准则和诠释(续)

强制生效日期已推迟

- 投资人与其关联人或合资企业之间的资产出售或出资 (IFRS 10及IAS 28的修订案)

集团仍正在评估, 新IFRS、IFRS修订案及IFRS阐释对于财务报表的影响。

4. 投资性房地产

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
1月1日/设立日期	934,692	-
年内/期间内新增	608,108	955,753
	1,542,800	955,753
租约优惠	3,819	2,298
公允价值变动	14,047	3,908
换算差额	(8,631)	(27,267)
12月31日	1,552,035	934,692

投资性房地产包括, 所持有基于经营租约而主要由承租人使用的商场。

在2016年3月4日和7日, 集团完成了其五家中国子公司的100%股权权益的收购工作。其中有三家中国子公司是物业公司, 有两家中国子公司是大信溢彩荟、大信新都汇远洋店和大信新都汇小榄店(统称为“初始投资组合”)的租赁管理公司。

在2017年6月19日, 集团收购了盛信控股有限公司 (Sheng Xin Holdings Pte. Ltd.) 及其子公司的100%股权权益。盛信控股有限公司及其两家新加坡子公司是投资控股公司, 另外两家中国子公司则是大信新都汇石岐店的物业公司和租赁管理公司。

集团的如下商场, 包括初始投资组合和大信新都汇石岐店。投资性房地产是以独立专业估价师于报告日期执行的以人民币为单位的估值为基础, 而按照公允价值予以列出的, 并且是按照报告日期的现行汇率换算为新元的。

投资性房地产	租约期限 (年)	租约期满	集团			
			2017 人民币 千元	2017 千新元	2016 人民币 千元	2016 千新元
大信新都汇小榄店	28	2043年4月1日	2,386,500	490,555	2,341,500	487,978
大信溢彩荟	30	2045年7月28日	322,000	66,188	325,000	67,731
大信新都汇远洋店	31	2046年2月21日	1,810,000	372,053	1,818,500	378,983
大信新都汇石岐店	24	2041年7月27日	3,032,000	623,239	-	-
			7,550,500	1,552,035	4,485,000	934,692

表现为以特定承租人完成的销售额为基础的收入的形式的或有租金, 是在损益表中予以确认的, 且年内或有租金的金额为7,670,000新元 (2016: 3,090,000新元)。

财务报表附注

3. 重大会计政策(续)

公允价值

投资性房地产是按照以独立专业估价师高力国际(香港)有限公司(Colliers International (Hong Kong) Limited)于2017年12月31日所执行估值为基础的公允价值,予以列出的,该独立专业估价师拥有经认可的适当资质,并且对待估值物业的位置和类别拥有最近经验。在确定公允价值的过程中,估价师已使用涉及特定估计的估值办法。信托管理公司审核了主要估值参数和基本数据(包括估价师所采用的折现率、资本化率和终端收益率),并且认为估值办法和估计能够反映出当前的市场条件。在对物业的公允价值进行估计的过程中,物业的最高和最佳用途即为其当前用途。

公允价值是以公开市场价值为基础的,即了解相关情况且自愿交易的有意愿买方和有意愿卖方之间,按照公平交易原则交易某物业的估计金额。

在得出报告日期的公开市场价值的过程中,估价师已对估值技术加以考虑,包括租期及回收金额折现法和现金流折现法。

租期及回收金额折现法,是通过对当前租金收入进行资本化处理的方式,对物业的价值进行评估的,并且可以估计出物业的复归租金收入。现金流折现法,涉及某期间内收入流的估计和预测,并且会在得出市场价值的过程中按照基于风险而调整的折现率,对收入流进行折现处理。

3级公允价值

下表显示的是用于估值模型的无法确定的重要输入数据:

估值方法	无法确定的重要输入数据	无法确定的重要输入数据与公允价值计量之间的彼此关系
现金流折现法 (Discounted cash flow approach)	折现率为6.25%年 (2016年:从6.25%至6.75%年)	公允价值会因折现率和期末资本化率的降低而提高。
	期末资本化率为4.25% (2016年:从3.50%至4.25%)	
租期及回收金额折现法 (Income capitalisation approach)	租约回报率为3.50%到4.50% (2016年:从3.50%至4.50%)	公允价值会因租约回报率的降低而提高。
	更新租约回报率为4.50%到5.00% (2016年:从4.00%至5.00%)	

抵押

投资性房地产是基于为信用贷款提供担保之目的,而作为抵押物予以抵押的(附注11)。

财务报表附注

5. 机械设备

	机动车辆 千新元	家具、装置 和设备 千新元	合计 千新元
集团			
成本			
2016年1月15日(设立日期)	-	-	-
收购初始投资组合*	422	39	461
期间内新增	-	9	9
合并换算差额	(13)	-	(13)
2016年12月31日	409	48	457
年内新增	-	63	63
合并换算差额	(4)	(2)	(6)
2017年12月31日	405	109	514
减:累计折旧			
2016年1月15日(设立日期)	-	-	-
收购初始投资组合*	67	19	86
期间计提折旧	64	9	73
合并换算差额	(1)	(1)	(2)
2016年12月31日	130	27	157
年内计提折旧	76	15	91
合并换算差额	(1)	(2)	(3)
2017年12月31日	205	40	245
账面值			
2016年1月15日(设立日期)	-	-	-
2016年12月31日	279	21	300
2017年12月31日	200	69	269

* 账面值为375,000新元的机械设备,是在上市日期与投资性房地产同时获取的。

6. 子公司权益

	信托	
	2017 千新元	2016 千新元
非报价股权(按成本计)	_(a)	_(a)
准资本贷款 ^(b)	524,959	2,400
	524,959	2,400

(a) 少于 1,000新元

(b) 准资本贷款是指基于收购集团的投资性房地产之目的,而向子公司提供无担保无息贷款,此等贷款的偿还并无相应计划,并且在可预见的未来亦不太可能发生。由于从本质上看,贷款是信托对于子公司的净投资的一部分,因此,其是按照成本减去累计减值损失的方式予以列出的。

财务报表附注

6. 子公司权益(续)

(a) 子公司信息如下所示:

子公司名称	主营业务	注册地	由集团持有的有效股权	
			2017 %	2016 %
(i) 直接子公司				
新加坡大信商业控股有限公司(Singapore Dasin Commercial Holdings Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Singapore Dasin Commercial Holdings")	投资控股	新加坡	100	100
(ii) 间接子公司				
Singapore Dasin Commercial Holdings的子公司				
溢信投资有限公司 (Yi Xin Investments Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Yi Xin Investments")	投资控股	新加坡	100	100
榄信投资有限公司 (Lan Xin Investments Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Lan Xin Investments")	投资控股	新加坡	100	100
远信投资有限公司 (Yuan Xin Investments Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Yuan Xin Investments")	投资控股	新加坡	100	100
溢信管理有限公司 (Yi Xin Management Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Yi Xin Management")	投资控股	新加坡	100	100
榄信管理有限公司 (Lan Xin Management Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Lan Xin Management")	投资控股	新加坡	100	100
盛信控股有限公司 (Sheng Xin Holdings Pte. Ltd.) ⁽²⁾ ("Sheng Xin Holdings")	投资控股	新加坡	100	-
Yi Xin Investments的子公司				
Zhongshan Xinteng Commercial Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市信腾商业管理有限公司) ⁽³⁾ ("信腾商业")	物业投资 (大信溢彩荟)	中国	100	100
Lan Xin Investments的子公司				
Zhongshan Xinrui Commercial Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市信瑞商业管理有限公司) ⁽³⁾ ("Xinrui Commercial")	物业投资 (大信新都 汇小榄店)	中国	100	100
Yuan Xin Investments的子公司				
Zhongshan Yuanxin Commercial Property Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市远信商用物业管理有限公司) ⁽³⁾ ("Yuanxin Commercial")	物业投资 (大信新都 汇远洋店)	中国	100	100

财务报表附注

6. 子公司权益(续)

(a) 子公司信息如下所示(续):

子公司名称	主营业务	注册地	由集团持有的有效股权	
			2017 %	2016 %
Yi Xin Management的子公司				
Zhongshan Yicai Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市溢彩大信新都汇商业管理有限公司 ⁽³⁾) (“溢彩大信新都汇”)	租赁管理 (大信溢彩荟)	中国	100	100
Lan Xin Management的子公司				
Zhongshan Xiaolan Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市小榄大信新都汇商业管理有限公司 ⁽³⁾) (“小榄大信新都汇”)	租赁管理 (大信新都汇小榄店)	中国	100	100
Sheng Xin Holdings的子公司				
盛信管理有限公司 (Sheng Xin Management Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“Sheng Xin Management”)	投资控股	新加坡	100	-
盛信物业有限公司 (Sheng Xin Properties Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“Sheng Xin Properties”)	投资控股	新加坡	100	-
Sheng Xin Management的子公司				
Zhongshan Shiqi Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市石岐大信新都汇商业管理有限公司 ⁽³⁾) (“Shiqi Dasin Xinduhui”)	租赁管理 (大信新都汇石岐店)	中国	100	-
Sheng Xin Properties的子公司				
Zhongshan Xin Kong Commercial Management Co., Ltd. ⁽¹⁾ (中山市信控商业管理有限公司 ⁽³⁾) (“Xinkong Commercial”)	物业投资 (大信新都汇石岐店)	中国	100	-

⁽¹⁾ 仅由德勤会计师事务所的成员所基于合并之目的予以审计。

⁽²⁾ 由德勤会计师事务所予以审计。

⁽³⁾ 在中国设立的此等公司的英文名称仅供参考,且并未进行注册。

财务报表附注

7. 衍生金融工具

	集团和信托	
	2017 千新元	2016 千新元
衍生金融资产	517	-
衍生金融负债	(173)	-

如下为衍生金融资产和负债的合约到期情况, 含估计利息款额:

	账面值 千新元	已订约现金流 千新元	1年内 千新元	2至5年 千新元	5年后 千新元
集团和信托					
衍生金融资产					
2017					
利率掉期	517	2,562	1,218	1,344	-
衍生金融负债					
2017					
利率掉期	(173)	2,909	1,455	1,454	-

在报告日期, 预计包含于到期分析中的现金流会明显提前或出现明显不同的金额。

此表亦显示出了与衍生金融工具相关的现金流的预计出现期间以及对于损益的影响。

8. 应收和其他应收账款

	集团		信托	
	2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
应收账款				
- 第三方	1,153	2,774	-	-
- 关联方	109	1,323	-	-
	1,262	4,097	-	-
其他应收账款	5,666	161	-	-
利息应收账款	38	-	38	-
其他应收关联方款项(非贸易)	-	78,494	-	-
贷款和应收账款	6,966	82,752	38	-
预付款	370	3,720	8	3,539
	7,336	86,472	46	3,539
即期	7,336	86,472	46	3,539

含在其他应收账款里其中有一项为可收回的进项增值税, 金额约为5,387,000新元(2016:无)。

其他应收关联方款项(非贸易), 其中一位信托管理公司的董事具有重大影响力, 无抵押和无利息。是在上市日期之前全额收回的。

财务报表附注

8. 应收和其他应收账款(续)

由于集团有众多各种承租人以及针对租赁集团投资性房地产单元的承租人收取保证金的信用政策,因此,与贷款和应收账款相关的信用风险的集中产能等度是有限的。此等承租人是由从事一系列各种消费品贸易的零售商组成的。

大多数应收账款,主要来自于相对于集团信用记录良好的承租人。应收账款拨备账是用于记录减值损失,但经确定集团无法收回的欠款除外;此等款项被认为是无法收回的,并且会相对于金融资产而直接予以核销。

集团在收回贷款和应收账款方面所拥有的历史经验,是属于有记录容许范围之内的。信托管理公司认为,根据历史付款行为以及所持有的保证金,集团的贷款和应收账款不存在超过规定收款损失额的任何额外信用风险。

9. 金融投资

本集团截至2016年12月31日和2017年12月31日的金融投资是按成本记账,由中华人民共和国一间银行管理以人民币计价的本金受保障的固定收益基金,该基金投资于各种短期理财及未上市债务工具,固定收益范围为年回报率3.2%至4.0%之间。

10. 现金和银行余额

	集团		信托	
	2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
银行余额	32,267	16,545	3,776	11,741
银行定期存款	8,405	-	8,405	-
资产负债表中的现金和银行余额	40,672	16,545	12,181	11,741
减:受限现金	(20,469)	-	(8,405)	-
现金流量表中的现金和现金等价物	20,203	16,545	3,776	11,741

定期存款的初始期限为一个月或更短。

受限现金表示,为获取信用贷款而作为抵押物予以抵押的特定子公司和信托的银行余额(详见附注11)。

11. 贷款和借款

	集团		信托	
	2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
银行贷款(详见下方附注)	503,394	110,309	421,584	-
减:非摊余交易成本	(20,358)	(3,770)	(17,671)	-
	483,036	106,539	403,913	-
即期	810	33,531	-	-
非即期	482,226	73,008	403,913	-
	483,036	106,539	403,913	-

财务报表附注

11. 贷款和借款(续)

抵押

集团有金额为人民币(“RMB”)4亿元(820万新元)的在岸(中国境内)银团贷款(“境内贷款”)以及金额为2.42亿新元和1.34亿美元(“USD”)的离岸(除中国外的国家)银团贷款(总额相当于4.22亿新元)(“境外贷款”)。

境内贷款,是通过依法抵押集团的投资性房地产,账面值为1,552,035,000新元以及质押来自此等物业的出售收益、租金收入和应收账款的方式予以担保的。境内贷款是4.5年的贷款。

境外贷款,是通过各个新加坡子公司的全部已发行股本的第一质押权以及各个中国物业公司和租赁管理公司的全部已发行股本/股权的第一质押权予以担保的。

期限和还款计划

未偿还有息银行借款(有担保)的条款和条件如下所示:

	标准年利率 %	到期年份	面值 千新元	账面值 千新元
2017				
集团				
人民币浮动利率定期贷款	4.28	2018-2021	81,810	79,123
美元浮动利率定期贷款	2.24-3.23	2019-2021	179,584	171,887
新元浮动利率定期贷款	1.96-2.68	2019-2021	242,000	232,026
			<u>503,394</u>	<u>483,036</u>
信托				
美元浮动利率定期贷款	2.24-3.23	2019-2021	179,584	171,887
新元浮动利率定期贷款	1.96-2.68	2019-2021	242,000	232,026
			<u>421,584</u>	<u>403,913</u>
2016				
集团				
人民币浮动利率定期贷款	5.39-5.46	2018-2024	110,309	106,539
			<u>110,309</u>	<u>106,539</u>

2017年境内贷款和境外贷款的全包年利率分别为5.2%和4.6%。

2016年人民币浮动利率抵押定期贷款的全包年利率为5.5%。该贷款是在2017年1月全额偿还的。

集团已获得一笔金额为人民币5,000万元(约为1,030万新元)的二年循环信用贷款。获取该贷款的主要目的是,为集团的运营资本提供资金。该信用贷款是来自某中国子公司的金额为人民币5,000万元的受限现金为担保的。该贷款在2017年并未提取。

财务报表附注

11. 贷款和借款(续)

因融资活动而产生现金流的负债动态对账

	为对长期借款 进行套期保值 而持有的衍生		股权			合计 千新元
	其他贷款和 借款 千新元	用于对负债进 行套期保值的 利率掉期 千新元	单位 千新元	储备金 千新元	累计利润 千新元	
2017年1月1日余额	106,539	-	13,716	418,846	25,575	564,676
融资现金流变动						
已付分配	-	-	(7,444)	-	-	(7,444)
质押现金增加	(20,393)	-	-	-	-	(20,393)
已付融资成本	(11,800)	-	-	-	-	(11,800)
单位发行	-	-	146,415	-	-	146,415
支付因单位发行而产生的 交易成本	-	-	(5,180)	-	-	(5,180)
支付因贷款和借款而产生 的交易成本	(27,567)	-	-	-	-	(27,567)
来自贷款和借款的收益	512,236	-	-	-	-	512,236
贷款和借款的偿还	(110,249)	-	-	-	-	(110,249)
融资现金流总变动	342,227	-	133,791	-	-	476,018
因收购子公司而产生的资 本出资	-	-	-	241,160	-	241,160
外汇汇率变动的影 响	(8,785)	-	-	(6,475)	-	(15,260)
公允价值变动	-	344	-	-	-	344
负债相关其他变动						
质押现金变动	20,393	-	-	-	-	20,393
资本化借款成本	10,862	-	-	-	-	10,862
利息支出	11,800	-	-	-	-	11,800
总负债相关其他变动	43,055	-	-	-	-	43,055
总股权相关其他变动	-	-	3,422	-	18,856	22,278
2017年12月31日余额	483,036	344	150,929	653,531	44,431	1,332,271

财务报表附注

13. 应付和其他应付账款

	集团		信托	
	2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
应付账款				
- 第三方	27	262	-	-
- 关联方	-	549	-	-
	27	811	-	-
已产生经营支出	2,625	653	242	1
其他应付子公司(非贸易)	-	-	4,247	-
其他应付关联方(非贸易)	283	247,980	66	3,675
其他应付单位持有人	343	343	343	343
利息应付账款	1,089	-	1,089	-
其他应付账款	163	63,806	-	-
预收款	1,658	2,025	-	-
	6,188	315,618	5,987	4,019
其他应缴税款	863	438	86	-
	7,051	316,056	6,073	4,019

其他应付关联方(非贸易)以及其他应付账款,包括需向出售投资性房地产组合的卖方支付的金额约为2.766亿新元的欠款。此余额是无抵押、无息且无固定还款期限的。此余额是在2017年全额结算的。

其他应付账款包括一笔金额为3,020万新元的委托贷款,并且是在上市日期之前全额结算的。

其他应付子公司(非贸易),是无抵押、无息且无固定还款期限的。

14. 单位持有人权益

	附注	集团		信托	
		2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
单位发行		150,929	13,716	150,929	13,716
法定盈余储备金	(i)	57	57	-	-
资本储备金	(ii)	680,619	439,459	-	-
外汇换算储备金	(iii)	(27,145)	(20,670)	-	-
累计利润/(亏损)		44,431	25,575	(23,385)	(55)
		848,891	458,137	127,544	13,661

(i) 法定盈余储备金

在中国注册的子公司,需要按照中国会计原则和有关财务规定,将其10%的税后利润转入法定储备金,直至储备金余额达到注册资本的50%。向此储备金转款的工作,必须在向其单位持有人派发股息之前予以执行。

法定储备金可以用于弥补上一年的亏损(如有),亦可按照单位持有人的当前持股比例转换为注册资本,但前提是,此等转换之后的余额不得少于注册资本的25%。

财务报表附注

14. 单位持有人权益 (续)

(ii) 资本储备金

资本储备金是指, 初始投资组合和大信新都汇石岐店中国物业和租赁管理公司的净资产公允价值超过转让对价的部分。

(iii) 外汇换算储备金的组成包括:

- (a) 因功能货币不同于信托功能货币的海外企业的财务报表的换算, 而产生的外汇差额; 以及
- (b) 因作为集团净海外企业投资的组成部分的货币项而产生的外汇差额, 但前提是需满足特定条件。

15. 单位发行

	附注	2017		2016	
		单位数量 千位	千新元	单位数量 千位	千新元
集团和信托					
1月1日/设立日期		366,587	13,716	-*	-*
现有单位拆分		-	-	239,110	-
<u>因下列情况而发行的单位:</u>					
- 已发行新单位		-	-	127,477	13,716
- 在首次公开募股时发行的新单位		183,019	146,415	-	-
- 为向信托管理公司支付托管费和基本管理费而发行和拟发行的单位		4,187	3,422	-	-
发行支出		-	(5,180)	-	-
分配至单位持有人		-	(7,444)	-	-
12月31日		553,793	150,929	366,587	13,716

* 少于1,000 个单位和1,000新元

在截至2017年12月31日内发行的单位如下所示:

- (a) 在2017年1月19日, 信托通过其首次公开募股的形式, 而按照每单位0.80000新元的发行价格发行了183,018,900个单位;
- (b) 在2017年12月8日, 为向信托管理公司支付从2017年1月20日 (“上市日期”) 到2017年3月31日的期间内所产生的管理费, 信托以每单位0.81075新元的发行价格发行了632,806个单位;
- (c) 在2017年12月8日, 为向信托管理公司支付从2017年4月1日到2017年6月30日的期间内所产生的管理费, 信托以每单位0.80512新元的发行价格发行了881,294个单位; 以及
- (d) 在2017年12月8日, 为向信托管理公司支付从2017年7月1日到2017年9月30日的期间内所产生的管理费, 信托以每单位0.82900新元的发行价格发行了1,323,251个单位。

财务报表附注

15. 单位发行(续)

(b) 项至 (d) 项的发行价格, 是基于单位在托管费和管理费产生期间的最后10个交易日于SGX-ST进行所有交易的加权平均交易价格, 予以确定的。

从2016年1月15日(设立日期)到2016年12月31日的期间内发行的单位如下所示:

- (a) 在2016年1月15日, 信托作为私人信托设立, 并且按照每单位1.00新元的发行价格发行了100个单位;
- (b) 在2016年5月31日, 信托按照每单位1.00新元的发行价格发行了83个单位。接着, 总共183个单位被拆分为239,110,662个单位, 此后以每单位1.00新元的发行价格发行了2,484,500个单位; 以及
- (c) 在2016年12月27日, 信托按照每单位0.08985新元的发行价格发行了124,992,269个单位。

信托的各个单位, 均代表的是对信托持有的一种未分割股权。单位持有人的权利和权益包含于信托契约中, 并且包含如下权利:

- 每个单位一个表决权;
- 收取归属于所持有单位的收入和其他分配项;

Aqua Wealth 和 Bounty Way 分别于2017年1月13日向信托管理公司提交了分配放弃承诺书, 根据此等承诺书, Aqua Wealth 和 Bounty Way 均同意从上市日期到2021年12月31日的大约五年期间(“分配放弃期间”)内, 放弃向信托收取分配项的权利。

分配放弃期间	无分配权的Aqua Wealth和 Bounty Way单位的总数量	在上市日期单位总数量 中所占的比例(%)
上市日期至2017年12月31日	302,283,481	55.0%
2018年1月1日至2018年12月31日	263,811,038	48.0%
2019年1月1日至2019年12月31日	247,322,848	45.0%
2020年1月1日至2020年12月31日	192,362,214	35.0%
2021年1月1日至2021年12月31日	82,440,948	15.0%

- 参与信托的清算或清算程序, 通过按照各自在信托中的持股比例, 而从作为信托资产变现(需减去任何负债)中收取特定份额的现金。但是, 单位持有人对于信托基本资产并无衡平或专有权益, 并且无权转让任何信托财产(或相应任何部分)、任何不动产或对任何信托财产相关资产和不动产(或相应任何部分)拥有的任何权益; 以及
- 参加所有单位持有人会议。信托管理公司可以(如人数不少于二人且在单位持有人总人数所占比例不少于百分之五(以更高者为准); 或者人数不少于二人且在召开会议之日持有至少10%的信托单位持有人的表决权的单位持有人提出相应书面申请)于任何时间, 按照信托契约的有关规定举行单位持有人会议。

财务报表附注

15. 单位发行(续)

关于单位持有人的限制条件如下所示：

- 单位持有人的权利仅限于根据信托契约的规定要求适当管理信托的权利；以及
- 在单位于SGX-ST上市的情况下，单位持有人无权要求信托管理公司赎回其单位。

单位持有人的责任仅限于本信托中任何单位已付或应付的单位金额。根据信托契约的规定，在信托的负债超过其资产的情况下，任何单位持有人均无需承担信托管理公司或信托管理公司的任何债权人赔偿责任。

16. 总单位持有人分配项

从2017年1月1日到2017年12月31日的期间内，单位持有人分配项，是按照来自经营的分配项以及来自单位持有人出资的分配项进行记账的：

(a) 来自经营的分配项

此是指，信托所进行的表现为财年内已收或应收收入(视具体情况而定)减去支出的形式的分配。此等收入主要由以下部分组成：

- 中国子公司按照派息公告派发的股息。

上列收入的源头为，中国子公司在当前财年内所产生的收入。

(b) 来自单位持有人的分配项

此是指，信托在实收或应收基本现金并非自身收入的从2017年1月1日到2017年12月31日的期间内所分配的款额。分配款额的计算基础为：

- 在财年结束后作为股息收入予以通告的来自投资性房地产的经营利润，即信托在该财年结束后作为股息而收取的款项；
- 基于投资性房地产的公允价值和相关递延税项而做出的调整；
- 基于资本化交易成本和承诺费支出的摊销而做出的调整；
- 基于机械设备的折旧而做出的调整；
- 基于衍生金融工具的公允价值变动而做出的调整；
- 基于通过直线法确认的租金收入而做出的调整；
- 基于以单位支付的信托支出及特定未变现支出而做出的调整；
- 基于为贷款本金和利息偿还所分配的现金而做出的调整；
- 基于未变现外汇差额而做出的调整；以及
- 基于非经常性支出而做出的调整。

年末可供向单位持有人分配的收入

分配是针对结束于6月30日和12月31日的六个月期间，而按照于各年中前述日期所计算的金额每半年进行一次的。根据信托契约的规定，信托管理公司需要在各个分配期间结束后的90日内支付分配项。分配项将会以新元为单元予以支付。

财务报表附注

16. 总单位持有人分配项(续)

年末可供向单位持有人分配的收入(续)

从2017年1月1日到2017年6月30日的期间内的分配项,已于2017年9月20日予以支付。从2017年7月1日到2017年12月31日的期间内的分配项,将会按照信托契约的有关规定,而从该分配期间结束后的90日内予以支付。

17. 收入

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
租金收入	50,422	27,899
其他经营收入	7,274	6,329
在损益表中列出的净融资成本	57,696	34,228

其他经营收入包括,停车场收入、承租人宣传费以及因投资性房地产的经营而产生的其他收入。

18. 其他物业经营支出

	附注	集团	
		2017 千新元	2016 千新元
广告和宣传		1,269	335
清洁费		1,371	924
机械设备折旧	5	91	73
维修和维护		1,117	313
人力成本		342	148
公用设施		1,493	1,277
其他		902	1,236
		6,585	4,306

19. 信托管理公司费用

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
基本管理费	3,169	-
托管费	253	-
	3,422	-

截至2017年12月31日年度的信托管理公司费用,是通过金额约为2,319,000新元的2,837,351个单位予以支付的,此等单位是作为信托管理公司托管费和基本管理费的代价而发行给信托管理公司的,单位的发行价格为每单位0.80512新元到0.82900新元。

在2018年3月12日,信托以每单位为0.81753新元的发行价格,向信托管理公司发行了1,349,264个单位,总金额为1,103,000新元。

财务报表附注

20. 融资收入和融资成本

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
融资收入：		
- 银行	831	64
融资成本：		
- 银行贷款和借款	(23,751)	(6,709)
在损益表中列出的净融资成本	<u>(22,920)</u>	<u>(6,645)</u>

21. 所得税支出

	附注	集团	
		2017 千新元	2016 千新元
<i>即期税项</i>			
当前年度/期间		5,432	2,062
预扣税		288	-
		<u>5,719</u>	<u>2,062</u>
<i>递延税项</i>			
暂时性差异	12	7,938	5,586
所得税支出		<u>13,658</u>	<u>7,648</u>

有效税率对账

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
税(所得税)前利润	<u>32,514</u>	<u>33,280</u>
使用17%的新加坡税率计算的税款	5,527	5,658
调整项：		
海外地区不同税率的影响	4,198	1,982
无需纳税的收入	(2,868)	(1,838)
不得基于税务目的而扣减的支出	4,198	22
未确认递延税项资产	1,792	1,634
在先未确认税损的使用	(30)	(128)
未分配的中国子公司盈余	553	318
预扣税	288	-
	<u>13,658</u>	<u>7,648</u>

财务报表附注

22. 年度/期间利润

下列各项已在得出年度/期间利润的过程中得到考虑：

	集团	
	2017 千新元	2016 千新元
已付/应付审计费：		
- 信托审计师	304	-
- 其他审计师	6	4
贷款代理行和担保代理行费用	102	-
专业费用	494	63
因信托公开上市而产生的交易成本	5,818	-
印花税	497	-
信托管理公司费用中不可认领的增值税(GST)支出	163	-
投资者关系	69	-
其他	342	106
	<u>7,795</u>	<u>173</u>

包括与估值、税务、内部审计即合规相关的专业费用。

IPO报告会计师费用而支付给外部审计师的非审计费用的金额约为1,046,000新元，其中有698,000新元(2016:无)是作为因信托公开上市而产生的交易成本予以记录的(见上文)，其余348,000新元则是包含于单位持有人权益变动表内的发行支出中的。

23. 可供分配的款项

	集团 2017 千新元
归属于单位所有人的年度利润	18,856
净调整项(附注A)	(847)
可供分配的款项	<u>18,009</u>
1月1日可供分配的款项	-
当前年度可供分配的款项	<u>18,009</u>
总可供分配的款项	18,009
分配至单位持有人：	
从2017年1月1日到2017年6月30日的期间内的分配额为每单位3.01分	<u>(7,444)</u>
	(7,444)
减：未来期间的待分配款项	<u>(127)</u>
12月31日可向单位持有人分配的款项	<u>10,438</u>

财务报表附注

23. 可供分配的款项(续)

	集团 2017 千新元
附注A	
净分配调整项包括：	
资本化交易成本摊销	10,862
承诺费支出	1,571
递延所得税支出	7,938
机械设备折旧	91
衍生金融工具公允价值净变动	(344)
投资性房地产公允价值净变动	(14,047)
直线法租金收入	(3,819)
因信托公开上市而产生的交易成本	5,818
表现为单位形式的已付/应付信托管理公司费用	3,422
未变现为外汇增益	(7,378)
其他调整项	(4,961)
	<u>(847)</u>

在2018年2月27日,信托管理公司宣布针对从2017年7月1日到2017年2017年12月31日的期间,而按照每单位4.15分新元的标准派发股息,总金额为10,438,000新元。

24. 每单位盈利

	集团 2017 千新元
年度利润	<u>18,856</u>
年末已发行和可发行单位的加权平均数量(千位)	<u>551,398</u>
每单位盈利(分新元) – 基本和摊薄	<u>3.42</u>

每单位基本盈利

每单位基本盈利的计算,是以年内单位的加权平均数量以及分配前的税后年度利润为基础的。

每单位摊薄盈利

由于年内并未发行存在摊薄可能性的工具,因此,每单位经摊薄盈利是等同于每单位基本盈利的。

财务报表附注

25. 直接控股公司和最终控股方

基于IFRS10(合并财务报表)项下的财务报告之目的,信托的直接控股公司为Aqua Wealth Holdings Limited,一家在英属维京群岛注册成立的公司。Aqua Wealth Holdings Limited是张氏家族信托(Zhang Family Trust)的间接全资子公司。张氏家族信托为本信托的最终控制方,张氏家族信托基于其受益人张津明(Zhang Chon Meng)(张镇成先生之子)的利益,而持有由Aqua Wealth Holdings Limited拥有的单位(详见2017年1月13日IPO招股说明书)。

26. 关联方交易

基于本财务报告之目的,集团有能力直接或间接控制或对其财务和经营决定施加重大影响的各方,或者与集团均共同处于另一实体的控制之下的各方,均被视为是与集团关联的。关联方可以是个人或其他实体。信托管理公司,大信商用信托管理有限公司(Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.),是信托的控股单位持有人的全资子公司。商业管理公司,中山市大信商用物业管理有限公司,是信托的发起人中山市大信置业有限公司的子公司。

在信托正常经营的过程中,信托管理公司管理费和托管费已支付或应支付给信托管理公司。商业管理费和支出报销款,已支付或应支付给商业管理公司。

其他关联方交易

除财务报表其他部分所披露的情况以外,各方之间亦基于约定条款而在财年内进行了如下重大关联方交易:

	集团		信托	
	2017 千新元	2016 千新元	2017 千新元	2016 千新元
已支付/应支付给信托管理公司的费用				
- 管理费	3,169	-	3,169	-
- 托管费	253	-	253	-
已支付/应支付给关联方的商业管理费				
- 管理费	534	319	-	-
- 支出报销款	1,680	619	-	-
关联方实收/应收租约租金				
- 租约租金收入	6,816	3,515	-	-
- 支出报销款	1,387	821	-	-
关联方其他收益	1,037	3,385	-	-
子公司的股息收入	-	-	1,200	-
关联方垫付款(非贸易)	-	61,883	-	-
向子公司贷款	-	-	522,559	2,400
从子公司贷款	-	-	4,200	-

在2016年,针对中国工商银行(“ICBC银行”)从2014年5月20日到2025年12月31日的期间内向大信新都汇小榄店提供的最高金额为人民币7.5亿元的全部贷款,Xinrui Commercial、发起人、中山市大信管理投资有限公司和中山市大信新都汇商业投资有限公司分别向ICBC银行提交了企业保函。

截至2016年12月31日,关联方垫付款已全额结算。

财务报表附注

27. 经营分部

集团拥有下列的4个可报告分部,即集团的投资性房地产。由于需要不同的经营和营销战略,因此,投资性房地产是独立管理的。对于各处投资性房地产,首席运营决策人(“CODM”)均会按月审核管理层报告。经确认,CODM是指信托管理公司的首席执行官和首席财务官。

所有的集团可报告分部,均为位于中国境内的主要用于零售用途的投资性房地产。可报告分部如下所示:

- 大信新都汇小榄店
- 大信溢彩荟
- 大信新都汇远洋店
- 大信新都汇石岐店

分部收益主要是由来自承租人的收入组成的。部门净物业收入,是各部门在分摊物业经营支出之后所产生的收入。此为报告给CODM的信息,目的在于对部门绩效予以评估。另外,CODM亦负责在评估部门绩效时,监控归属于各个部门的非金融资产及金融资产。

部门结果、资产和负债,包括直接归属于分部以及基于合理原因分配给分部的各项。未分配项,主要是由信托的金融资产和负债及支出组成的。分部的资本支出,是指因优化预计可使用多年的分部资产而在年内/期间内产生的总成本。

关于集团可报告分部方面的信息,列于后续页面的表格中。

为监控分部绩效,集团的CODM会对归属于各个分部的非金融资产及金融资产加以监控。

财务报表附注

27. 经营分部(续)

关于可报告分部的信息

	大信新都汇小榄店		大信溢彩荟		大信新都汇远洋店		大信新都汇石岐店		合计	
	2017 千新元	2016 千新元								
外部收入：										
- 总租金收入	22,212	16,940	2,823	2,133	13,393	8,826	11,994	—	50,422	27,899
- 其他	2,761	3,052	599	791	2,418	2,486	1,496	—	7,274	6,329
总收入	24,973	19,992	3,422	2,924	15,811	11,312	13,490	—	57,696	34,228
分部净物业收入	21,435	16,649	2,404	2,234	11,712	8,682	11,009	—	46,560	27,565
融资收入	484	49	43	6	156	9	59	—	742	64
融资成本	3,974	3,843	—	—	4,388	2,866	—	—	8,362	6,709
部门资产	518,898	571,429	70,778	70,161	393,325	383,738	641,705	—	1,624,706	1,025,328
部门负债	213,933	275,286	50,773	50,797	263,215	254,759	130,994	—	658,915	580,842
其他部门项：										
折旧和摊销	8	1	—	—	83	72	—	—	91	73
投资性房地产公允价值净变动	7,074	(654)	(854)	5,897	(2,899)	(1,335)	10,726	—	14,047	3,908

财务报表附注

27. 经营分部(续)

可报告分部收益、税(所得税)前利润、资产和负债及其他重要项对账

	2017 千新元	2016 千新元
收入		
可报告分部总收入	57,696	34,228
总税(所得税)前利润		
可报告分部总税(所得税)前利润	52,896	24,755
未分配项:		
- 其他企业(支出)/收入	(20,382)	8,525
税(所得税)前利润	32,514	33,280
资产		
可报告分部总资产	1,624,706	1,025,328
其他未分配项	12,712	15,599
合并资产	1,637,418	1,040,927
负债		
可报告分部总负债	658,915	580,842
其他未分配项	129,612	1,948
合并负债	788,527	582,790

	可报告 分部合计 千新元	未分配项 千新元	总合并项 千新元
2017年其他重要项			
融资收入	742	89	831
融资成本	8,362	15,389	23,751
2016年其他重要项			
融资收入	64	-	64
融资成本	6,709	-	6,709

分部地理位置信息

所有的集团投资性房地产均用于零售用途,并且均位于中国境内。

主要承租人

对集团收入的贡献率达到或超过10%的承租人,即为主要承租人。来自集团某承租人的收入,即可代表集团的约为7,158,000新元(2016:5,170,000新元)的总收入。2016年的主要承租人,是发起人的关联方。

财务报表附注

27. 经营分部(续)

收入明细

在下表中,收入是按照净确认产生收入的商户类别予以划分的。此表亦包含集团四个可报告分部的明细收入对账信息。

商户类别	大信新都	大信新都	大信新都	大信新都	合计
	汇小榄店	大信溢彩荟	汇远洋店	汇石岐店	
	2017	2017	2017	2017	2017
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
百货商店	2,983	-	3,134	2,617	8,734
时装	4,189	97	1,465	1,062	6,813
食品饮料	3,923	668	2,945	1,928	9,464
普通零售	3,067	308	470	1,526	5,371
家具	1,550	-	881	1,394	3,825
IT电子	1,563	-	41	1,722	3,326
休闲娱乐	1,813	850	1,342	170	4,175
服务	706	622	139	365	1,832
运动健身	76	-	927	52	1,055
超级市场/超市	1,430	-	1,115	674	3,219
其他	3,673	877	3,352	1,980	9,882
总收入	24,973	3,422	15,811	13,490	57,696

28. 子公司收购

- (a) 在2016年1月21日,信托以1新元的名义对价,收购了新加坡大信商业控股有限公司(Singapore Dasin Commercial Holdings)及其子公司的100%股权权益。

在2016年3月4日和7日,集团以288,269,000新元(人民币1,343,691,000)的收购对价,完成了其五家中国子公司的100%股权权益的收购工作。其中有三家中国子公司是物业公司,有两家中国子公司是大信溢彩荟、大信新都汇远洋店和大信新都汇小榄店的租赁管理公司。从2016年3月4日和7日到2016年12月31日的期间内,相对于该期间的合并净利润,Singapore Dasin Commercial Holdings及其子公司所贡献的收益为34,228,000新元,净利润为25,686,000新元。如收购是在2016年1月15日(设立日期)发生的,集团的合并收益将会增加4,266,000新元,而合并净利润则会减少520,000新元。因收购价格与通过初始投资组合所获取收购资产和所产生负债公允价值超出购买价或议价购买初始投资组合收益,金额约为439,459,000新元。由于被收购方的身份是所有权人,因此,低价收购增益是作为直接新增资本或股权予以确认的。

财务报表附注

28. 子公司收购(续)

收购子公司以及在收购日期所获取资产和所产生负债的经确认金额的影响,如下所示:

	附注	千新元
投资性房地产		955,753
机械设备		375
应收和其他应收账款		91,624
现金和现金等价物		3,584
贷款和借款		(133,706)
递延税项负债	12	(153,445)
应付和其他应付账款		(36,181)
即期税项负债		(276)
净可确认资产和负债		<u>727,728</u>
所获取资产的公允价值相对于经确认对价的视为资本储备金的超出部分		(439,459)
收购对价		<u>288,269</u>

公允价值计量

用于计量所获取重大资产公允价值的估值办法如下所示:

所获取资产	估值方法
-------	------

投资性房地产

租期及回收金额折现法和现金流折现法。用于停车场的市场比照法:

租期及回收金额折现法,会使用单一年度资本化率而按照现值对收入流进行资本化处理。现金流折现法,会在考虑预期租金增长率和入住率的情况下,将物业所产生净现金流的现值加以考虑。预期净现金流,是使用按照风险予以调整的折现率进行折现处理的。除其他因素以外,折现率估计亦会考虑建筑物质量及其位置、承租人信用等级以及租约期限。市场比照法是按照因租期、位置、条件和其他相关因素等方面的比照差异而做出的条横,对可比物业的卖价加以考量的。

投资性房地产的公允价值,是以高力国际(香港)有限公司(Collier International (Hong Kong) Limited)(基于通过收入现金流折现法及租期及回收金额折现法所得出价值的平均结果)和第一太平戴維斯有限公司(Savills Valuation and Professional Services Limited)(基于通过收入现金流折现法及租期及回收金额折现法所得出价值的平均结果)所执行的独立估值为基础的。

在收购日期,流动资产包含91,624,000新元的应收和其他应收账款。管理层预计全部款项均是可收回的。

财务报表附注

28. 子公司收购(续)

- (b) 在2017年6月19日,集团以249,941,000新元(人民币1,224,000,000)的收购对价,收购了盛信控股有限公司(Sheng Xin Holdings Pte. Ltd.)及其子公司的100%股权权益。盛信控股有限公司及其两家新加坡子公司是投资控股公司,另外两家中国子公司则是大信新都汇石岐店的物业公司和租赁管理公司。从2017年6月19日到2017年12月31日的期间内,相对于年度合并将利润,盛信控股有限公司及其子公司所贡献的收益为13,490,000新元,净利润为16,246,000新元。如收购是在2016年1月1日发生的,集团的合并收益将会增加9,989,000新元,而合并净利润则会增加4,019,000新元。因收购价格与通过盛信控股有限公司及其子公司所获取收购资产和所产生负债公允价值超出购买价或议价购买盛信控股有限公司及其子公司收益,金额约为241,160,000新元。由于被收购方的身份是所有权人,因此,低价收购增益是作为直接新增资本或股权予以确认的。

集团所产生的收购相关成本为497,000新元(直接因收购交易而产生的印花税)。此等成本已包含于“其他信托支出”中。

收购子公司以及在收购日期所获取资产和所产生负债的经确认金额的影响,如下所示:

	附注	千新元
投资性房地产		608,108
应收和其他应收账款		8,564
现金和现金等价物		5,499
递延税项负债	12	(122,055)
应付和其他应付账款		(7,921)
即期税项负债		(1,094)
净可识别资产和负债		<u>491,101</u>
所获取资产的公允价值相对于经确认对价的视为资本储备金的超出部分		<u>(241,160)</u>
收购对价		<u>249,941</u>

公允价值计量

用于计量所获取重大资产公允价值的估值办法如下所示:

所获取资产	估值方法
-------	------

投资性房地产	租期及回收金额折现法和现金流折现法:
--------	--------------------

收入资本化法,会使用单一年度资本化率而按照现值对收入流进行资本化处理。折现现金流法,会在考虑预期租金增长率和入住率的情况下,将物业所产生净现金流的现值加以考虑。预期净现金流,是使用按照风险予以调整的折现率进行折现处理的。除其他因素以外,折现率估计亦会考虑建筑物质量及其位置、承租人信用等级以及租约期限。

投资性房地产的公允价值,是以高力国际(香港)有限公司(Collier International (Hong Kong) Limited)(基于通过现金流折现法和租期及回收金额折现法所得出价值的平均结果)所执行的独立估值为基础的。

在收购日期,流动资产包含金额为8,564,000新元的应收和其他应收账款。管理层预计全部款项均是可收回的。

财务报表附注

29. 承诺

集团是出租其投资性房地产的。运营租约租金是指租赁协议项下的应收账款。此等租赁协议是可撤销的，在提前终止的情况下剩余的租期是无法获取租金的，并且，租赁保证金相对于承租人来说是不可退还的

	集团 2017 千新元
应收账款：	
- 1年内	46,167
- 1年至2年	35,379
- 2年至3年	29,367
- 3年至4年	24,787
- 4年至5年	21,388
- 超过5年	75,188
	<u>233,276</u>

30. 资本和财务风险管理

资本管理

集团在管理资本时的目标是，合并可用的资本源（包括债务和股权票证），遵守法定和约定资本和分配要求，并将总杠杆率和利率备付率保持在经批准限额的范围内，以对单位持有人的价值予以优化。作为集团整体战略的核心部分，信托管理公司董事会可定期审核集团和信托的债务和资本管理及融资政策，以对集团和信托的资本结构予以优化。董事会亦可通过严格执行既定管理政策和程序的方式，对集团和信托所暴露的各种风险因素加以监控。

集团需遵守信托契约和贷款协议中所列的总杠杆限额（附注11）（“杠杆限额”）。根据关于杠杆限额的有关规定，在信托于SGX-ST上市后，信托的总借款和递延付款额（统称为“总杠杆”），不得超过信托财产价值的60%。根据贷款协议中的杠杆限额有关规定，总负债不得超过合并总资产的45%。在本年中，集团的总杠杆限额并未超过45.0%，并且在2017年12月31日为31%。

在本财年中，集团的资本管理方式并未发生改变。

财务风险管理

总览

集团的回报主要来自于其资产的净经营收入和资本增值。但是，此等回报是暴露于财务风险的，包括信用、流动性、利率和外汇风险。

财务风险管理是集团整体业务的一部分。为管理在正常开展业务过程中所产生的财务风险，集团采用了一种综合性方法。集团拥有书面风险管理政策和程序，以及用于监控和管理重大风险的既定程序。风险管理政策和程序会得到定期审核，以反映出市场条件和集团活动的变化情况。

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理(续)

财务风险管理(续)

总览(续)

集团秉承标准化会计和财务政策,并且致力于对其子公司的财务事务加以有效的控制。这一点可通过在全集团范围内执行涵盖合同、政策和程序及其他要求的一系列综合指导原则的方式,予以实现。集团已基于确保子公司财务信息的可靠性和完整性之目的,而采取适当的充分措施。

信用风险

尽管有必要保持在中国的竞争性之目的而承担特定水平的承租人信用风险,但集团已针对承租人制定信用限额,并且会基于持续性而对其余额予以监控。与信用限额相关的风险,是以相对于租约的保证金水平表示的。为应收账款加以管理,集团已采取适当的缓解措施。

对于表现为基于应收和其他应收账款的估计信用损失的减值,集团是拥有既定拨备计量政策的。此拨备计量的主要部分是与个别重大风险相关的特定损失部分,以及涉及已产生但并未识别的损失类似资产组的共同损失部分。综合拨备计量,是基于类似金融资产的付款统计历史数据予以确定。

除非集团认为欠款有可能无法收回,否则,关于应收和其他应收账款的拨备账,即是用于记录减值亏损。在此等情况下,特定金融资产会被认为是不可收回,并且,计入拨备账中的款额,会按照已减值金融资产的账面值而被核销。

金融投资由受监管的银行管理。由于金融投资的本金是受一家在中国的银行保障的,信贷风险仅限于银行的违约、最高风险为这些金融投资的账面值。

现金和定期存款,是存入受管控的银行和金融机构中。

流动性风险

集团监控其流动性风险,并维持管理层认为充足的现金和现金等价物水平,为集团的经营提供资金,并缓和现金流波动的影响。一般来说,集团确保,其拥有足以支付合理期间内的预期经营支出的充足现金,包括金融责任的履行。

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理(续)

财务风险管理(续)

流动性风险(续)

如下为非衍生金融负债的合约到期情况,包括估计贷款利息,但不包括按照净额结算的净额计算协议和衍生工具的影响:

	账面值 千新元	已订约现金流 千新元	1年内 千新元	1年至5年 千新元	超过5年 千新元
2017年12月31日					
集团					
贷款和借款	483,036	528,664	10,600	518,064	-
衍生金融工具	(344)	5,471	2,672	2,798	-
应付和其他应付账款	6,188	6,188	6,188	-	-
保证金	13,188	13,188	13,188	-	-
	<u>502,068</u>	<u>553,510</u>	<u>32,648</u>	<u>520,862</u>	<u>-</u>
信托					
贷款和借款	403,913	434,528	6,263	428,265	-
衍生金融工具	(344)	5,471	2,672	2,798	-
应付和其他应付账款	5,987	5,987	5,987	-	-
	<u>409,556</u>	<u>445,985</u>	<u>14,922</u>	<u>431,063</u>	<u>-</u>
2016年12月31日					
集团					
贷款和借款	106,539	126,615	39,202	61,767	25,646
应付和其他应付账款	315,618	315,618	315,618	-	-
保证金	4,852	4,852	4,852	-	-
	<u>427,009</u>	<u>447,085</u>	<u>359,672</u>	<u>61,767</u>	<u>25,646</u>
信托					
应付和其他应付账款	4,019	4,019	4,019	-	-

按照预期,包含于到期分析中的现金流不会明显提前或出现明显不同的金额。

另外,截至2017年12月31日,集团有如下债务贷款和计划。

以人民币(“RMB”)为单位的贷款:

- 人民币4亿元4.5年抵押贷款

以新元为单位的贷款:

- 1.066亿新元2年抵押贷款
- 1.024亿新元3年抵押贷款
- 0.329亿新元4年抵押贷款

以美元(“US\$”)为单位的贷款:

- 0.524亿美元2年抵押贷款
- 0.620亿美元3年抵押贷款
- 0.199亿美元4年抵押贷款

截至2017年12月31日,集团已从其贷款中全额提5.04亿新元(2016:1.55亿新元)。

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理(续)

财务风险管理(续)

利率风险

设法确保持续的债务成本保持竞争性,对与集团贷款利率的变动相关的风险加以管理,信托管理公司采用积极的利率管理政策。

截至2017年12月31日,集团存在涉及金额为1.69亿新元(2016:无)的名义合同的利率掉期(“IRS”)。集团针对名义合同额支付的是固定利率的利息,而收取的是相当于掉期拆借利率(“SOR”)的浮动利率利息。集团是通过损益表将公允价值套期保值分类IRS的,目的为对其特定的定期贷款的利率波动风险进行套期保值处理。

贷款和作为IRS的基础条款和条件是相同的。

信托管理公司寻求通过按照固定利率对特定金额的集团借款进行套期保值处理之目的,而尽可能的降低利率风险水平。截至2017年12月31日,集团已按照固定利率对其大约34%(2016:无)的借款进行套期保值处理。除并未进行套期保值的以人民币为单元的贷款以外,集团已按照固定利率对其大约40%(2016:无)的借款进行套期保值处理。

浮动利率工具现金流敏感性分析

在报告日期,利率的100个基点(“bp”)*变动的的影响,将会使下方所显示的损益表以及单位持有人权益的金额提高或(降低)。此分析假设所有其他变量(特别是外汇汇率)均保持不变。关于2016年的此分析,是按照相同的基础予以执行的。

* 100个基点相当于1个百分点

	损益表		单位持有人权益	
	100 bp 提高 千新元	100 bp 降低 千新元	100 bp 提高 千新元	100 bp 降低 千新元
集团和信托				
2017年12月31日				
利率掉期	1,691	(1,691)	-	-
浮动利率工具	(5,034)	5,034	-	-
现金流敏感性(净额)	(3,343)	3,343	-	-
2016年12月31日				
浮动利率工具	(1,103)	1,103	-	-
现金流敏感性(净额)	(1,103)	1,103	-	-

外汇风险

集团的并非以集团下设实体的各自功能货币为单位的持有现金和经营支出,是承受于外汇风险的。导致出现此风险的货币主要是美元和人民币。

由于信托希望在中国长期投资,因此,除非已明确识别特定的风险,否则,信托管理公司认为无需对因中国投资而产生的人民币股权风险进行套期保值处理。信托管理公司的战略是通过人民币融资的方式实现自然套期保值,并尽可能将并非以人民币为单位的贷款按照人民币进行套期保值,以在出现较大货币波动的情况下确保信托的持续经营。但是,如确定来自运营的人民币现金流肯定会基于分配之目的而汇回至新加坡,信托管理公司即会对此等现金流进行套期保值处理。

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理(续)

财务风险管理(续)

外汇风险(续)

于报告期末,以各自集团旗下的子公司功能货币以外的外币计值的货币资产及货币负债的账面值如下:

	美金 千新元	人民币 千新元	合计 千新元
集团			
2017			
现金和银行余额	7,216	6,203	13,419
衍生金融资产	517	-	517
贷款和借款	(179,584)	-	(179,584)
应付和其他应付账款	(566)	-	(566)
	<u>(172,417)</u>	<u>6,203</u>	<u>(166,214)</u>
2016			
现金和银行余额	341	19	360
应付和其他应付账款	-	(51,609)	(51,609)
其他应付关联方	(382)	(226,917)	(227,299)
	<u>(41)</u>	<u>(278,507)</u>	<u>(278,548)</u>
信托			
2017			
子公司提供的贷款	166,053	-	166,053
现金和银行余额	7,161	-	7,161
衍生金融资产	517	-	517
贷款和借款	(179,584)	-	(179,584)
应付和其他应付账款	(566)	-	(566)
	<u>(6,419)</u>	<u>-</u>	<u>(6,419)</u>
2016			
其他应付关联方	-	(1,174)	(1,174)
	<u>-</u>	<u>(1,174)</u>	<u>(1,174)</u>

敏感性分析

新元在报告日期相对于美元和人民币走强10%,将会导致年度/期间利润按照下方所显示的金额提高或(降低)。此分析假设所有其他变量(特别是利率)均保持不变。关于2016年的此分析,是按照相同的基础予以执行的。

	损益表	
	集团 千新元	信托 千新元
2017		
美元	17,242	642
人民币	<u>(620)</u>	<u>-</u>
2016		
美元	4	-
人民币	<u>27,851</u>	<u>117</u>

新元在报告日期相对于美元和人民币走弱10%的情况是相同的,但在所有其他变量均保持不变的情况下,美元和人民币的金额增减是相反的。

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理 (续)

会计分类和公允价值

金融资产和负债的账面值及公允价值,包括其所属的公允价值等级,如下所示。在账面值为公允价值的合理近似值的情况下,其并不包括并未按照公允价值予以计量的金融资产和负债的公允价值。

年内未发生任何等级改变情况。

附注	账面值		公允价值				
	贷款和应收 账款 千新元	属于IAS 39 范围内的其 他金融资 产和金融 负债 千新元	总账面值 千新元	1级 千新元	2级 千新元	3级 千新元	合计 千新元
集团							
2017							
并未按照公允价值计量的金融资产							
应收和其他应收账款	8	6,966	6,966	-	-	-	-
金融投资	9	36,589	36,589	-	-	-	-
现金和银行余额	10	40,672	40,672	-	-	-	-
		84,227	84,227				
按照公允价值计量的金融资产							
衍生金融资产	7	-	517	-	517	-	517
并未按照公允价值计量的金融负债							
应付和其他应付账款	13	-	6,188	-	-	-	-
保证金		-	13,188	-	-	-	-
贷款和借款	11	-	483,036	-	501,808	-	501,808
		-	502,412				
按照公允价值计量的金融负债							
衍生金融负债	7	-	173	-	173	-	173

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理 (续)

会计分类和公允价值 (续)

附注	账面值		公允价值				
	贷款和应收 账款 千新元	属于IAS 39 范围内的其 他金融资 产和金融 负债 千新元	总账面值 千新元	1级 千新元	2级 千新元	3级 千新元	合计 千新元
集团							
2016							
并未按照公允价值计量的金融资产							
应收和其他应收款	82,752	-	82,752	-	-	-	-
金融投资	2,918	-	2,918	-	-	-	-
现金和银行余额	16,545	-	16,545	-	-	-	-
	102,215	-	102,215				
并未按照公允价值计量的金融负债							
应付和其他应付账款	-	315,618	315,618	-	-	-	-
保证金	-	4,852	4,852	-	-	-	-
	-	106,539	106,539	-	110,854	-	110,854
	-	427,009	427,009				

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理 (续)

会计分类和公允价值 (续)

	账面值		公允价值			
	属于IAS 39 范围内的其 他金融资 产和金融 负债	总账面值	1级	2级	3级	合计
附注	贷款和应收 账款	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
信托						
2017						
并未按照公允价值计量的金融资产						
应收和其他应收款	8	38	-	-	-	-
现金和银行余额	10	12,181	-	-	-	-
		12,219				
按照公允价值计量的金融资产						
衍生金融资产	7	-	-	517	-	517
并未按照公允价值计量的金融负债						
应付和其他应付账款	13	-	-	-	-	-
贷款和借款	11	-	-	419,665	-	419,665
		-				
按照公允价值计量的金融负债						
衍生金融负债	7	-	-	173	-	173
2016						
并未按照公允价值计量的金融资产						
现金和银行余额	10	11,741	-	-	-	-
并未按照公允价值计量的金融负债						
应付和其他应付账款	13	-	-	-	-	-
		4,019				4,019

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理(续)

公允价值估计

下文对用于集团和信托金融工具公允价值估计的重要方法和假设,进行了总结。

衍生金融工具

不可交收利率的公允价值,是以银行报价为基础的。此等报价是通过基于各份合同的条款和到期日而对估计现金流进行折现的方式,而使用计量日期在类似工具的市场利率而进行合理性测试的。公允价值反映集团下设实体及合同方(如适当)的信用风险。

有息借款

基于披露之目的公允价值,是基于按照报告日期市场利率进行折现处理的未来本金和利息现金流的现值,予以计算的。

其他金融资产和负债

由于在性质上属于短期,或者折现的影响可以忽略不计,是假定接近其公允价值,因此,金融资产和负债(含其他应收子公司欠款、应收和其他应收账款、现金和银行余额、应付和其他应付账款以及即期保证金)的账面值。所有其他金融资产和负债(非即期保证金),均是基于确定公允价值之目的而进行折现处理的。

用于确定公允价值的利率

在适当情况下用于对估计现金流进行折现处理的利率,是以2017年和2016年12月31日的掉期拆借利率、伦敦银行同业拆借利率和中国银行基准利率外加充分的信用价差的方式,予以确定的,具体如下:

	2017 %年利率	2016 %年利率
有息借款	2.33-4.28	5.39-5.46

金融资产和金融负债的冲销

下方表格中所列的披露信息,包括如下金融资产和金融负债:

- 在信托的资产负债表中予以冲销的;或者
- 无论其是否在资产负债表中冲销,均须遵守可执行的总净额结算安排。

除非是在资产负债表中予以冲销的,否则,诸如贷款和应收账款及金融负债之类的金融工具,是不会在下方表格中披露的。

信托未通过交易所进行衍生交易的是签订国际掉期和衍生工具协会(“ISDA”)主协议。在特定情况下,例如发生诸如违约之类的终止事件,协议项下的所有未完成交易均会终止,终止时的价值会得到评估,并且,在结算所有交易时均仅需要按照净额结算欠款或应付款项。

财务报表附注

30. 资本和财务风险管理(续)

金融资产和金融负债的冲销(续)

根据已签订的协议,信托及其合同方均没有在净额结算或变现资产的同时结算债务的法定责任或意向。另外,经确认款额的冲销权,仅能在发生协议中所列的终止事件之后予以行使。因此,ISDA协议并不符合冲销标准,并且,下方所列衍生金融工具并未在资产负债表中予以冲销。

作为冲销标物的金融资产和负债以及在发生终止事件情况下可执行的主净额结算协议

	记账的金融 工具总额 千新元	在资产负债 表中冲销的 金融工具总额 千新元	在资产负债 表中列出的 金融工具净额 千新元	并未在资产 负债表中冲 销的相关款额 千新元	净额 千新元
2017年12月31日					
金融资产					
利率掉期	517	-	517	(173)	344
金融负债					
利率掉期	(173)	-	(173)	517	344

31. 对比信息

截至2017年12月31日财年的财务报表,显示的是信托作为一家私人信托从2017年1月1日到19日的期间内的业绩,以及在其于SGX-ST上市后从2017年1月20日到2017年12月31日的期间内的业绩。

2017年财务报表,所涵盖的是截至2017年12月31日的12个月期间。

2016年财务报表,涵盖的是从2016年1月15日(设立日期)到2016年12月31日的期间。

单位持有量统计

已发行和完全支付单位

553,792,946个单位(表决权:每单位一票)

本信托并无持有任何库存单位,附属公司亦无持有。

市值达到4.818亿新元(根据截至2018年3月14日的收盘价0.87新元计算)

于2018年3月14日的前20名单位持有者

如单位持有人登记册所列

	单位持有者的名称	单位数量	发行单位的百分比
1	DBS NOMINEES (PRIVATE) LIMITED	394,802,397	71.29
2	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	65,871,734	11.89
3	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	54,673,500	9.87
4	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	14,891,300	2.69
5	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	9,976,600	1.80
6	DASIN RETAIL TRUST MANAGEMENT PTE LTD	4,186,615	0.76
7	EAN KENG SI BUDDHIST TEMPLE	1,000,000	0.18
8	MERRILL LYNCH (SINGAPORE) PTE LTD	525,600	0.09
9	CHUA LEONG HAI @CHUA LEANG HAI	500,000	0.09
10	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE. LTD.	393,000	0.07
11	TAN HUAY LIM	312,500	0.06
12	HL BANK NOMINEES (SINGAPORE) PTE LTD	200,000	0.04
13	RHB SECURITIES SINGAPORE PTE. LTD.	137,300	0.02
14	LEE YEW WING	100,000	0.02
15	CHAN CHEN HUAT (CHEN ZHENGFA)	99,700	0.02
16	OCBC NOMINEES SINGAPORE PRIVATE LIMITED	94,700	0.02
17	JOSEPH ONG SENG HONG	91,000	0.02
18	BNP PARIBAS NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	88,000	0.02
19	CHUA CHEE SIONG AARON	85,000	0.02
20	HENKY TOHA	78,000	0.01
	总	548,106,946	98.98

单位持有人分布(截至2018年3月14日)

单位持有量的大小	单位持有者人数	发行单位的百分比	单位数量	发行单位的百分比
1-99	0	0.0	0	0.0
100 - 1,000	186	21.78	177,900	0.03
1,001 - 10,000	500	58.55	1,648,400	0.30
10,001 - 1,000,000	162	18.97	7,564,500	1.37
1,000,001 and Above	6	0.70	544,402,146	98.30
Grand Total	854	100	553,792,946	100

根据新交所上市手册上市规则第723条,上市发行人必须确保其上市证券的至少10%在任何时候均由公众持有。

根据截至2018年3月14日向信托管理公司提供的信息,大信商用信托单位约有24.57%的单位由公众持有。

单位持有量统计

重大的单位持有者 (截至2018年3月14日)

重大的单位持有者名称	直接权益	推定权益
张镇成先生 ⁽¹⁾	-	333,244,387
Aqua Wealth Holdings Limited	329,057,772	-
DBS Trustee Limited ⁽²⁾	-	329,057,772
张津明先生 ⁽³⁾	-	329,057,772
Bounty Way Investments Limited	28,208,759	-
Fame Gain Holdings Limited ⁽⁴⁾	-	28,208,759
Shine Wind Development Limited ⁽⁴⁾	-	28,208,759
远洋集团控股有限公司 Sino-Ocean Group Holding Limited ⁽⁴⁾	-	28,208,759
中国东方资产管理(国际)控股有限公司 China Orient Asset Management (International) Holding Limited	52,100,000	-
Wise Leader Assets Ltd. ⁽⁵⁾	-	52,100,000
Dong Yin Development (Holdings) Limited ⁽⁵⁾	-	52,100,000
中国东方资产管理股份有限公司 China Orient Asset Management Co., Ltd ⁽⁵⁾	-	52,100,000

- (1) 张镇成先生直接持有大信商用信托管理有限公司99%的股权, 剩余1%的股权是张镇成先生通过信丰投资一人有限公司 (Shun Feng Investment Limited) 持有, 因此, 张镇成先生被视为持有大信商用信托管理有限公司在大信商用信托的单位权益。张镇成先生也被视为持有Aqua Wealth Holdings Limited (Aqua Wealth) 的单位权益, Aqua Wealth是张氏家族信托 (Zhang Family Trust) 的间接全资子公司, 张镇成先生是张氏家族信托的委托人, 张镇成先生的儿子张津明先生是唯一的基金受益人, 唯一有权为张氏家族信托作出投资决定的是投资委员会, 而张镇成先生是投资委员会的唯一成员。
- (2) DBS Trustee Limited ("DBS Trustee"), 是张氏家族信托的受托人, 持有Aqua Wealth全部股本, 张镇成先生是出资人, 张镇成先生之子张津明先生是唯一受益人。因此DBS Trustee 被视为持有Aqua Wealth 在大信商用信托的单位权益。
- (3) 张津明是张氏家族信托的唯一受益人, 因此被视为持有Aqua Wealth 在大信商用信托的单位权益。
- (4) Bounty Way为Fame Gain Holdings Limited (Fame Gain) 的全资子公司, Fame Gain为Shine Wind Development Limited (Shine Wind) 的全资子公司, Shine Wind为远洋集团控股有限公司 (Sino-Ocean) 的全资子公司。因此, Fame Gain, Shine Wind及Sino-Ocean均被视为持有Bounty Way 在大信商用信托的单位权益。
- (5) 中国东方资产管理股份有限公司 (COAMC) 为一间在中国注册成立的公司, 为中国国有资产管理公司之一。COAMC是Dong Yin Development (Holdings) Limited (一间在香港注册成立的公司) (Dong Yin) 的控股公司。Dong Yin 为中国东方资产管理(国际) 控股有限公司 (一间于香港注册成立的公司) (COAMI) 的间接控股公司, 其直接持有50%股权, 并通过其全资子公司Wise Leader Assets Ltd (一间在英属维尔京群岛成立的公司) ("Wise Leader")。根据新加坡证券及期货法第289章第4(4)及4(5)条, COAMC, Dong Yin及Wise Leader均被视为持有COAMI在大信商用信托的单位权益。

信托管理公司董事单位持有量 (截至2018年1月21日)

	直接权益	推定权益
张镇成先生 ⁽¹⁾	-	331,895,123
张钟明先生 ⁽²⁾	-	3,876,200
曹勇博士	-	-
孙曙先生	-	-
陈怀林先生	312,500	-

- (1) 张镇成先生直接持有大信商用信托管理有限公司99%的股权, 剩余1%的股权是张镇成先生通过信丰投资一人有限公司 (Shun Feng Investment Limited) 持有, 因此, 张镇成先生被视为持有大信商用信托管理有限公司在大信商用信托的单位权益。张镇成先生也被视为持有Aqua Wealth Holdings Limited (Aqua Wealth) 的单位权益, Aqua Wealth是张氏家族信托 (Zhang Family Trust) 的间接全资子公司, 张镇成先生是张氏家族信托的委托人, 张镇成先生的儿子张津明先生是唯一的基金受益人, 唯一有权为张氏家族信托作出投资决定的是投资委员会, 而张镇成先生是投资委员会的唯一成员。

- (2) 张钟明先生被视为持有其配偶所持的3,876,200大信商用信托单位的权益。

额外信息

A. 利害关系人交易

根据新加坡证券交易所(“SGX-ST”)《上市手册》的规定,在截至2017年12月31的财年内,与利害关系人之间达成的交易(低于100,000新元的交易除外)具体如下:

利害关系人名称	本财年内接受审核的所有利害关系人交易的总价值(低于100,000新元的交易以及基于第920条而在得到单位持有人授权情况下进行的交易除外)	本财年内及基于第920条而在得到信托单位持有人授权情况下进行且接受审核的所有利害关系人交易的总价值(低于100,000新元的交易除外)
	千新元	千新元
大信商用信托管理有限公司		
- 信托管理公司托管费 ⁽¹⁾⁽²⁾	253	N.A.
- 信托管理公司基本管理费 ⁽¹⁾⁽²⁾	3,169	N.A.
中山市大信置业有限公司(发起人)及其子公司		
- 商业管理费 ⁽²⁾		
- 管理费	534	N.A.
- 报销支出	1,680	N.A.
- 其他收入	548	N.A.
中山市大信管理投资有限公司及其子公司		
- 租赁协议	5,938	N.A.
- 已付保证金	4,962	N.A.
- 报销支出	596	N.A.
- 其他收入	648	N.A.
中山市简美家居有限公司 ⁽³⁾		
- 租赁协议	8,208	N.A.
- 报销支出	245	N.A.
中山市简美家居有限公司东区分公司(东区分公司) ⁽³⁾		
- 报销支出	136	N.A.

N.A. = 不适用

¹ 根据新加坡证券交易所(“SGX-ST”)《上市手册》第907条的规定,在得出此数据的过程中,基于管理费和托管费而向信托管理公司发行信托单位的市场价格(即信托单位在相关季度最后十天,含最后一天,在新交所正常的成交量加权平均交易价格),是用于计算从2017年1月20日到2017年12月31日的期间内所支付给信托管理公司的资产管理费和托管费总额。

² 基于信托契约以及构成或将会在签订时构成利害关系人交易的各份商业管理服务协议而需由大信商用信托支付信托管理公司及商业管理公司的费用和开销,均应视为是已在购买信托单位时得到信托单位持有人明确批准的,因此,在收费费率与/或基准后续并未变更的情况下,其是不限《上市手册》第905条和第906条规定的约束。但是,协议的任何续期均应符合《上市手册》第905条和第906条的规定。

³ 非执行董事张钟明先生,持有此等公司的30%股权。

额外信息

除前述披露信息以外，本财年内并无接受审核的任何额外利害关系人交易（低于100,000新元的交易除外）或其他重大交易。

亦请参考财务报表附注26中的关联方交易。

大信商用信托单位的认购

在本年内，相对于已支付的信托管理公司基本管理费和托管费，而总共发行了2,837,351个信托单位。截至2017年12月31日，仍需发行1,349,264个信托单位。2018年第1季度将会发行99,945个信托单位，亦支付托管费，并且亦将会基于向信托管理公司支付基本管理费之目的而发行1,249,319个信托单位。

B 上市（“IPO”）募集资金使用情况更新信息

信托管理公司已在招股说明书中披露其所估测的IPO募集资金使用分配情况，并且，信托管理公司希望针对大信商用信托（“DRT”）使用此募集资金，向DRT的单位持有人提供相应的更新信息。

在2017年1月20日，通过公开募股以及向Aqua Wealth Holdings Limited、Bounty Way Investments Limited和基石投资者发行单位的方式，筹得总计大约1亿6010万新元的募集资金，并且，通过境内贷款和境外贷款（统称为“贷款”）的方式筹得金额约为2亿6300万新元的款项。

上列募集资金、贷款以及主租赁协议收取的总押金，已用于如下范围：

	金额 ⁽¹⁾ (人民币千元)	实际金额 (千新元)	已使用金额 (千新元)	可用余额 (千新元)
收购中国物业公司及租赁管理公司	1,343,691	282,308	(282,308)	-
偿还当前贷款和负债	382,900	79,275	(79,275)	-
发行支出和交易成本	199,754	41,605	(38,334)	3,271
运营资本需求	137,538	25,760	(26,062)	(302)
	2,063,883	428,948	(425,979)	2,969

⁽¹⁾ 详见2017年1月20日上市通告

用于运营资本需求的上列资金的使用明细如下所示：

	已使用金额 (千新元)
使用于：	
存入利息准备金账户	8,529
利息、利率掉期费用和贷款承诺费	7,836
2017年1月1日至2017年6月30日期间内的分配	7,444
因收购大信新都汇石岐店而产生的印花税	497
其他	1,756
	26,062

上列使用情况符合预期用途，并且符合招股说明书中所列的分配情况。

年度股东大会通知



(商业信托注册编号:2017001)

(依照新加坡共和国法律于2016年1月15日设立的商业信托)

被托管于

大信商用信托管理有限公司

(公司注册号码:201531845N)

(作为大信商用信托的信托管理公司)

特此通知,大信商用信托的单位持有人(“大信商用信托”,以及大信商用信托的单位持有人,“单位持有人”)将于2018年4月18日下午2:30(新加坡时间)在 泛太平洋酒店 7 Raffles Boulevard Singapore 039595 太平洋房1一楼召开并年度股东大会(“年度股东大会”)。会议讨论内容包括以下事项:

普通事项

(决议案1)

1. 接收并采纳截至2017年12月31日财年的信托管理公司报告,信托管理公司声明,大信商用信托审计财务报表及审计报告。

(决议案2)

2. 重新委任德勤会计师事务所 (Messrs Deloitte & Touche LLP) 作为大信商用信托的审计师,委托任期至大信商用信托下一届年度股东大会闭幕为止并授权信托管理公司确定审计师酬劳。

特殊事项

3. 如认定合适,可将以下决议案视同为普通决议案直接通过,无论是否附加任何修改。

(决议案3)

根据大信商用信托于2016年1月15日设立并于2016年12月27日首次补充协议中补充修改的信托契约(“信托契约”)第5条规定,根据商业信托法(新加坡商业信托法第31A章)(“商业信托法”)第36条以及新加坡证券交易有限公司(“SGX-ST”)上市手册条例806的内容,信托管理公司有权:

- (a) (i) 通过权益、分红或以其他方式发行大信商业信托的股票(“股份单位”);和/或
- (ii) 拟定或准予报盘、合约或期权(统称为“工具”)用于发行新股份单位,包括但不限于创建并发行(以及调整于)证券、认股权证、公司债券或其他可在股份单位中自由兑换的工具,

信托管理公司可自由裁量在任意时间以上述条款和条件规定对信托管理公司认定合适的人员;以及

- (b) 于本决议生效之时依照信托管理公司制作或准予的任意金融工具进行股份发行(即便在发行此类股份时本决议所赋予的授权可能已停止生效),

年度股东大会通知

但前提条件为：

- (1) 依照本决议而待发行股份单位的累计总数(包括根据本协议制作或准予的金融工具而发行的股份)不得超过已发行股份总数的50.0%(不包括库存单位和子公司持有,如有)(依照以下第(2)段进行计算),其中未按单位持有人的投资比例发行的股份单位累计数量不得超过已发行股份总数的20.0%(不包括库存单位和子公司持有,如有)(依照以下第(2)段进行计算)。
- (2) 根据SGX-ST为确定上述第(1)段中可能发行的股份单位累计总数而提出的计算方法,已发行股份总数(不包括库存单位和子公司持有,如有)应当以本决议通过之时的已发行股份总数(不包括库存单位和子公司持有,如有)作为计算基数,同时依照股份单位任意后续分红、合并或细分进行调整;
- (3) 在执行本决议所赋予的权力之时,信托管理公司应当遵循当时生效执行的SGX-ST上市手册中的相关规定(除非SGX-ST已经免除对此类规定的遵守)并遵守当时生效执行的信托契约和商业信托法的相关规定(但新加坡金融管理局已予以豁免或免除的情况除外);
- (4) (除非单位持有人在股东大会上提出废除或异议,否则)本决议所赋予的权力将持续生效直至(i)大信商用信托下一届年度股东大会落幕为止,或者(ii)适用的规定中要求召开大信商用信托下一届年度股东大会的日期之前,以较早者为准;
- (5) 如在发生权益、分红或其他资本化问题或任何其他事件的情况下用于调整金融工具数量或金融工具衍生股份数量的金融工具发行条款出现修改的,信托管理公司有权根据此类调整发行额外的金融工具或股份单位,即便此类金融工具或股份单位在发行之时本决议所赋予的权力已经停止生效;以及
- (6) 信托管理公司及其任一董事、首席执行官和首席财务官在此获得单独授权可完成并视情况由信托管理公司或其董事、首席执行官或首席财务官在其认定合适或必要的情况或出于大信商业信托利益的情况下完成并执行所有必要的事务和措施(包括执行要求的全部文书凭证)以使本决议所授予的权力得到生效。

谨代表董事会

大信商用信托管理有限公司
作为大信商用信托的信托管理公司

伦志良
公司秘书
2018年4月3日

年度股东大会通知

解释说明:

决议3

决议3—一经通过,将授权信托管理公司发行单位、制作或准予可自由兑换单位的金融工具并根据此类金融工具发行相关股份单位,授权有效期至下一届大信商用信托股东大会落幕为止,或者适用的规定中要求召开大信商用信托下一届年度全体大会的日期之前,以较早者为准;所发行的股份累计数量不得超过(i) 已发行股份总数的50.0%(不包括库存单位和子公司持有,如有),其中未按单位持有人的投资比例发行的股份单位累计数量不得超过已发行股份总数的20.0%。

为确定待发行股份的累计数量,已发行股份总数(不包括库存单位和子公司持有,如有)将以本决议通过之时的已发行股份总数(不包括库存单位和子公司持有,如有)作为计算基数,同时进行以下调整(i)于本决议通过之时兑换或执行的未偿付或仍存续的任意金融工具而出现的任何新股份单位,以及(ii)任何后续的股份分红、合并或细分。

备注:

1. 单位持有人有权指定不超过两(2)名代理人代表其出席、发言并投票。代理人不必具有单位持有人身份。
2. 单位持有人委任一(1)名以上的代理人时,他/她必须明确各代理人对应的代表比例(以整份中的百分比来表示)。如果单位持有人指派了两(2)名代理人且没有明确指出各代理人所代表的股份数量的,则认定该单位持有人所持有的股份将平均分摊给这两名代理人。
3. 企业作为单位持有人时可通过其董事或其他治理机构的决议授权其认定合适的相应人员出任代表参与单位持有人的所有会议,而该授权人员应有权代表该法人企业履行应尽的权力并视同为企业已完全履行了应尽的义务。
4. 委任代理人的文书必须于2018年4月16日下午2.30 之前,即年度全体大会指定召开时间之前四十八(48)小时内递交至信托管理公司的单位注册公司的办事处:50 Raffles Place #32-01 Singapore Land Tower Singapore 048623以便信托管理公司留档备查。

个人资料隐私:

提交相关文书用于指定代理人和/或代表在年度全体大会及休会期与会、发言和投票时,单位持有人(i) 已同意由信托管理公司(或其代理或服务提供商)收集、使用并披露单位持有人的个人资料以供信托管理公司(或其代理或服务提供商)对委派出席年度全体大会(包括休会期)的代理人和代表进行信息处理和管理,便于信托管理公司准备并汇总整理会议签到表、会议纪要以及年度全体大会(包括休会期)的其他相关文件,同时便于信托管理公司(或其代理或服务提供商)遵守任何使用的法律、上市条例、规定和/或指南(统称为“用途”)。(ii) 保证在单位持有人向信托管理公司(或其代理或服务提供商)披露单位持有人的代理人和/或代表的个人资料时,单位持有人已取得该名代理人和/或代表的事先同意以允许信托管理公司(或其代理或服务提供商)收集、使用并披露该名代理人和/或代表的个人资料用于上述用途,以及(iii) 同意单位持有人将免除信托管理公司因单位持有人违反保证内容而可能遭受的任何处罚、赔偿、索赔、诉求、损失和损坏。

This page has been intentionally left blank



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

(一家依照新加坡共和国法律于2016年1月15日注册的商业信托)

由大信商用信托管理有限公司托管
(公司注册号:201531845N)
(作为大信商用信托的信托管理公司)

代理人委托书
年度股东大会

*我/我们, _____ (姓名), _____ 所持(身份证/护照编号为)
_____, 地址为(地址), 作为大信商用信托的*单一/联合股份单位持有人, 在此指定

姓名:	身份证/护照:	股份单位持有比例	
		股份单位数量	%
地址:			

*与/或

姓名:	身份证/护照:	股份单位持有比例	
		股份单位数量	%
地址:			

若代理人无法出席, 则由年度股东大会(“AGM”)主席, 担任*我/我们的代理人, 由他/她代表*我/我们出席于2018年4月18日星期三下午2:30在 泛太平洋酒店一楼太平洋厅1号新加坡莱佛士林荫道7号邮编039595举行的大信商用信托AGM以及相应的任何延期会议, 并行使表决权。

*我/我们在此指示*我/我们的代理人, 就拟在AGM上表决的如下普通决议投赞成票或反对票。如并无关于表决方面的特别指示, 代理人即可完全基于自身判断, 而如同对待在AGM上出现的任何其他事务一样, 行使或不行使表决权。

序号	普通决议	赞成票数	反对票数
1.	接受和采纳信托管理公司报告、信托管理公司声明和截至2017年12月31日财年大信商用信托财务报表以及审计师报告		
2.	重新指定德勤会计师事务所, 在大信商用信托下一次AGM结束之前担任大信商用信托的审计师, 并授权信托管理公司确定审计师的薪酬		
3.	授权信托管理公司按照决议中所规定的限制发行股份单位, 并开具或授予可转换工具		

* 请删除不适当的项

如您希望所有票均为“赞成”或“反对”票, 请在对应的框中标出“X”。否则, 请在与各项决议对应的框中标出“赞成”或“反对”票的数量。

日期: 2018年 ____ 月 ____ 日

所持有股份单位总数量

股份单位持有人签字
企业股份单位持有人公章

注意: 请阅读代理人委托书的附注

附注:

1. 有权参加年度股东大会 (“AGM”) 并行使表决权的大信商用信托股份单位持有人 (“股份单位持有人”), 有权制定不超过二 (2) 名代理人代为出席会议、发言和行使表决权。在某股份单位持有人指定有超过一个代理人的情况下, 除非其规定了各个代理人所代表的持股比例 (在全部股份单位中所占的比例), 否则, 此等指定即应是无效的。
2. 在某股份单位持有人指定有超过一 (1) 个代理人的情况下, 其必须规定各个代理人所代表的持股比例 (在全部股份单位中所占的比例)。在某股份单位持有人指定有二 (2) 名代理人的情况下, 如并未规定各个代理人所代表的股份单位的数量, 该股份单位持有人所持有的股份单位, 即应视为是在两个代理人之间平等分割的。
3. 股份单位持有人应在代理人委托书中填入所持有股份单位的总数量。如股份单位持有人所持有的股份单位, 已在由Central Depository (Pte) Limited (“CDP”) 保存的存托登记册 (详见《证券期货法》(《新加坡法例》第289章) 第81SF款) 中列于自身名下, 其即应填入此等股份单位的数量。如股份单位持有人所持有的股份单位, 是在大信商用信托股份单位持有人登记册中列于自身名下的, 其即应填入此等股份单位的数量。如股份单位持有人同时持有在存托登记册和股份单位持有人登记册中列于自身名下的股份单位, 其即应填入此等股份单位的总数量。如并未填入数量, 代理人委托书即应被视为是与股份单位持有人所持有的所有股份单位有关的。
4. 代理人委托书必须提前AGM 拟定举行时间至少四十八小时, 提交至Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd. 股份登记处处长办公室, 地址为50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623。
5. 填写和交回代理人委托书的行为, 不得妨碍股份单位持有人自行参加AGM和行使表决权的权利。在股份单位持有人亲自出席AGM的情况下, 其所指定的任何代理人均应视为是已撤销的, 并且, 在此等情况下, 信托管理公司保留拒绝或允许依照代理人委托书所指定任何人参加AGM的权利。
6. 代理人委托书必须由委托人或其全权代表以书面形式签字。在代理人委托书的签署人为企业的情况下, 此等企业应通过加盖企业公章或经授权高管或代表予以签署的方式, 在代理人委托书上签字。信托管理公司应有权 (且亦有义务) 在考虑代理人委托书中所列出任何指示与/或附注的情况下, 确定所提交经填写代理人委托书所涉及的表决权及其他事务。

1st fold

贴上邮票

大信商用信托管理有限公司

(大信商用信托的信托管理公司)

抄送 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.

50 Raffles Place

#32-01 Singapore Land Tower

Singapore 048623

2nd fold

7. 如代理人委托书是由委托人的代表或经授权高管代为签署的, 关于授权此等代表或高管签字方面的授权委托书或其他文书 (如有) 或此等文书的经鉴定真实复印件 (如在先并未提交给信托管理公司), 即应随同代理人委托书一并提交, 如未能如此, 代理人委托书即有可能会被视为是无效的。
8. 股份单位持有人为企业的, 可以通过其董事会或主管部门的决议的形式, 按照《公司法》(《新加坡法例》第50章) 第179条的规定, 指定其认为适当的人在AGM上担任其的代表。
9. 信托管理公司有权拒绝未经妥善填写的代理人委托书。另外, 对于录入于存托登记册中的股份单位, 信托管理公司有权利和义务: (a) 拒绝相应的代理人委托书, 但前提是, 作为委托人的股份单位持有人未能证明, 其提前AGM指定开会时间四十八 (48) 小时所持有在存托登记册中列于其名下的股份单位; 以及 (b) 接受股份单位持有人及其代理人 (如有) 在投票表决时可以使用最大票数, 经CDP向大信商用信托证明的, 其提前AGM指定开会时间四十八 (48) 小时所持有在存托登记册中列于其名下的股份单位的数量, 而无论此数量是否是大于或小于股份单位持有人或代理他人委托书中所规定的数量的。
10. 代理人委托书的有效期限, 应为从签署之日起的十二 (12) 个月。经指定担任代理人的人, 无需是股份单位持有人。
11. 所有股份单位持有人, 均应遵守AGM的结果, 而无论其是否出席AGM或行使表决权。

个人信息保护

提交代理人委托书即表示, 股份单位持有人承认和同意列于2018年4月3日AGM通知中的个人信息保护条款。

大信商用信托管理有限公司

滨海林荫道8号#14-02
滨海湾金融中心一座
新加坡邮区018981

电话: (65) 6509 8626
传真: (65) 6509 8625

电子邮件: ir@dasintrust.com
网址: www.dasintrust.com