



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

Accelerating Potential, Gaining Grounds

ANNUAL REPORT 2018

激发潜能，
拓展业绩

2018
年度报告



目录

概览

关于大信商用信托	01
投资组合一览	02
我们的投资区域	04
信托结构	08

战略

致信托单位持有者	10
业绩亮点	16
财务概况	18

表现

运营概况	22
投资亮点	28
市场概况	36
董事会	42
高级管理层	44
投资者关系	46

公司治理与可持续发展

公司治理	48
企业风险管理	66
可持续性发展报告	69
公司信息	88

财务报告

财务报告及其他信息	89
单位持有量统计	166

大信商用信托正蓄势待发迎接下一轮发展。今年出色的财务表现、稳定的派息率和积极的续约递增率,仅仅是我们前进的起点。这些位于粤港澳大湾区核心区域的可持续的投资组合构成我们的坚实基础。现有组合的有机增长一如我们预期提供了稳定性及资源,以期待进一步的发展。



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上市且全部资产位于粤港澳大湾区核心区域的商业地产信托。

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、开发和持有主要用于零售用途的土地、未完工地产项目可产生收入的商业地产以及地产相关资产，主要侧重点为购物中心。

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上市且全部资产位于粤港澳大湾区核心区域的商业地产信托。

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、未完工地产项目可产生收入的商业地产以及地产相关资产，主要侧重点为购物中心。

截至2018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75亿元（约为15亿新元）。此等产业的承租人由超过500个当地和国际零售商组成。

大信商用信托由大信商用信托管理有限公司（“信托管理公司”）予以管理。信托管理公司始终致力于通过定期且稳定的分配为大信商用信托的单位持有者（“单位持有者”）提供具有吸引力的投资回报，在维系适当资本结构的同时，

实现单位分配额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”），是广东省中山市处于领先地位的地产开发商之一，在购物中心运营管理方面拥有极佳的市场赞誉。

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。



投资组合一览

我们的投资组合由位于中国广东省中山市的四处购物中心组成，提供多元化的租户组合和产品。

物业

大信·新都汇石岐店

出租率	98.9%
资产评估	S\$600.2M
2018财政年总收入	S\$26.3M
2018财政年净物业收入	S\$21.9M

大信·新都汇石岐店是中山市首个购物中心，拥有超过14年的运营历史，属于中端定位的区域商场。面向的主要消费群体是中山市核心城区的中等收入家庭，主租户是大润发、优越城百货和简爱家居等，其它商户有屈臣氏、肯德基、星巴克和信轩餐饮等。凭借其成熟的市场地位及优越的地理位置，在核心城区树立了良好的品牌形象。

大信·新都汇石岐店位于石岐区中心，有便捷的公路交通和众多当地公交线路，除了直接停靠在商场门前的公交线路，石岐店也为周边社区居民提供往返大信新都汇其他店的免费班车服务。



大信·新都汇小榄店

出租率	99.2%
资产评估	S\$454.2M
2018财政年总收入	S\$25.9M
2018财政年净物业收入	S\$21.9M

大信·新都汇小榄店位于中山市居住人口最多的城镇之一的小榄镇，小榄店商圈属于小榄镇第一商贸区，小榄镇政府、小榄体育馆、小榄中学（拥有三千多名学生和职工）以及多个大型住宅区均位于小榄店周边。

小榄店交通便利，有众多公交线路，其中一条公交线路直接停靠在商场门前。为促进人流增长，小榄店提供往返周边社区、工厂的免费班车服务。小榄店商户包括周大福、麦当劳、肯德基和必胜客等。



大信·新都汇远洋店

出租率	99.3%
资产评估	S\$361.5M
2018财政年 总收入	S\$15.9M
2018财政年 净物业收入	S\$11.2M

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打造现代视觉感，便于举办各类营销活动。

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保留商户。它的免费穿梭巴士服务延伸到其他城区和城镇，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。



大信溢彩荟

出租率	98.3%
资产评估	S\$62.8M
2018财政年 总收入	S\$3.2M
2018财政年 净物业收入	S\$2.3M

位于中山电子科技大学（中山学院）对面的溢彩荟原是一个家具商场，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名学生和职工，学校优越的交通条件也为购物者提供了便利。溢彩荟定位中端，致力于为消费者提供时尚零售、热门餐饮和娱乐的业态选择。

此外，学校放假期间，溢彩荟也会组织情人节、圣诞节等季节性活动以吸引客流量。



我们的投资区域

根据广东省省政府的2017-2030年计划，作为粤港澳大湾区的中心城市，中山市将发展成为一个区域科技研发中心。

信托将因粤港澳大湾区的快速发展而受益颇多。

根据广东省省政府的2017-2030年计划，作为粤港澳大湾区的中心城市，中山市将会发展成为一个区域科技研发中心。中山的目标是，通过诸如港珠澳大桥和深中通道这类大型基础设施，成为连接大湾区及广东西部区域的交通枢纽。该市亦将在智能制造、卫生技术和科技基础开发领域投入巨资。根据规划，大湾区的15条城际铁路线将于2020年之前完工并开放运营。这意味着，“一小时交通圈”将在大湾区范围内得以实现，从而进一步加快区域范围内的城市融合进程，并对中山市的发展起到促进作用。因此，中山市毫无疑问将会迎来史无前例的市场机遇和增长机会。

图例

- 虎门大桥
- 虎门二桥 (在建)
- 深中通道 (在建)
- 港珠澳大桥
- - - 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
- S26 深罗高速

1 大信·新都汇小榄店



2 大信溢彩荟

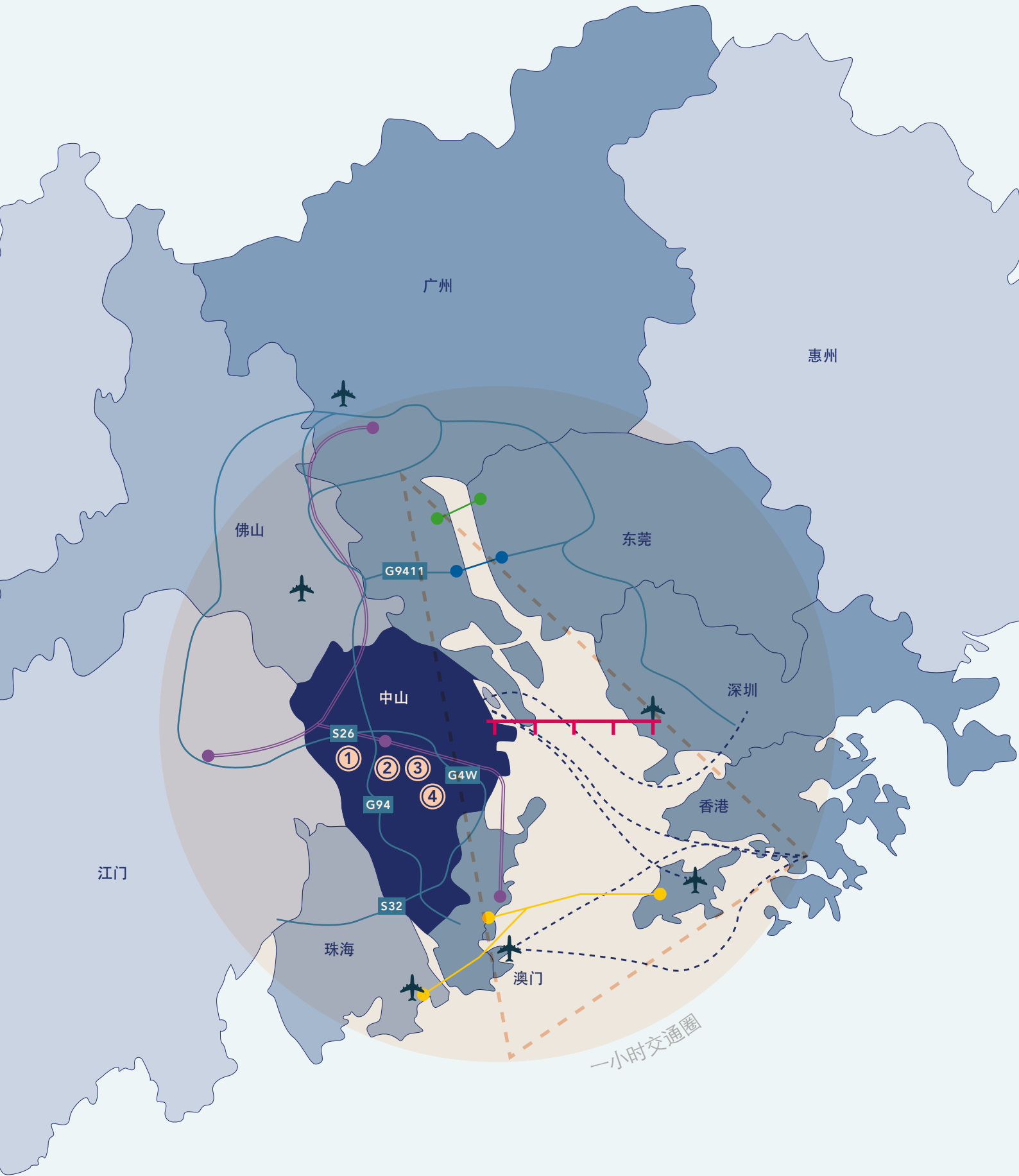


3 大信·新都汇石岐店



4 大信·新都汇远洋店



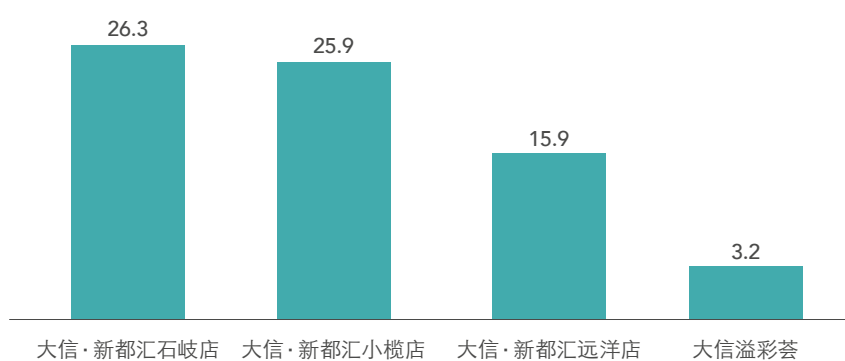


粤港澳大湾区

继续保持业内领先地位

大信商用信托是唯一一家直接受益于中国粤港澳大湾区发展的新加坡上市信托。凭借发起人中山市大信置业有限公司的鼎力支持,与业内一流合作者之间良好关系的这一稳定优势,使我们通过投资于大湾区获得巨大收益及可持续性的成果。

2018财政年总收入贡献(\$百万)





大信控股

DASIN

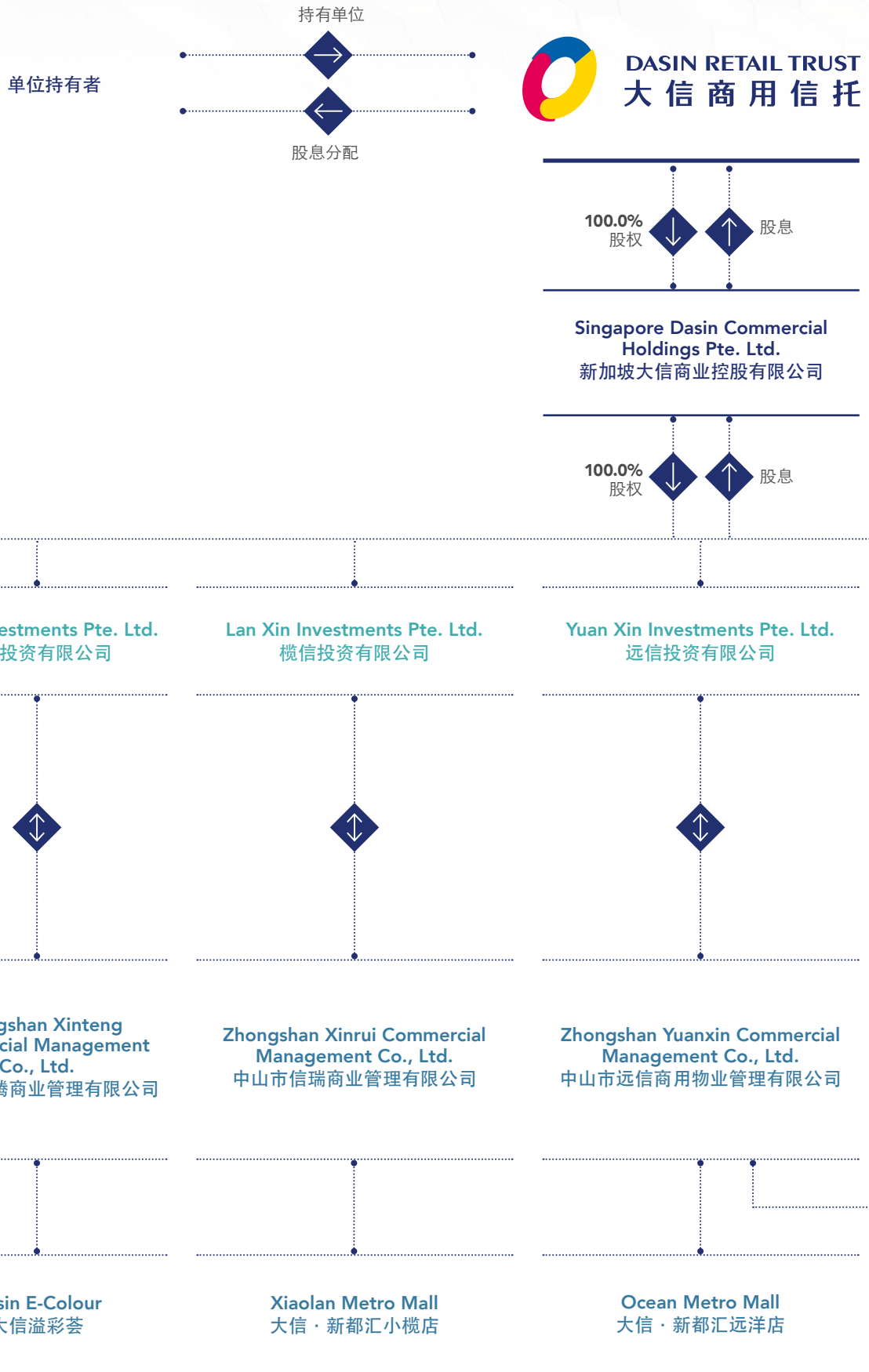
大信·新都汇

大信·新都汇
DA XIN · XIN DU HUI

威尼斯西餐厅
VENICE RESTAURANT
McDonald's
TASTE
HONEY & BUTTER
大信新都汇二楼

乐世甜日时
悦道共西味
五食町

信托结构



代表单位持有并提供管理服务



管理费

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

Yi Xin Management Pte. Ltd.
溢信管理有限公司

Lan Xin Management Pte. Ltd.
榄信管理有限公司

Sheng Xin Holdings Pte. Ltd.
盛信控股有限公司



Sheng Xin Management Pte. Ltd.
盛信管理有限公司

Sheng Xin Properties Pte. Ltd.
盛信物业有限公司



Zhongshan Yicai Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd.
(Rental Management Company of Dasin E-Colour)
中山市溢彩大信新都汇商业管理有限公司

Zhongshan Xiaolan Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd.
(Rental Management Company of Xiaolan Metro Mall)
中山市小榄大信新都汇商业管理有限公司

Zhongshan Shiqi Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd.
(Rental Management Company of Shiqi Metro Mall)
中山市石岐大信新都汇商业管理有限公司

Zhongshan Xin Kong Commercial Management Co., Ltd.
中山市信控商业管理有限公司



物业管理

经营管理



Zhongshan Jixin Property Management Co., Ltd.
(Shiqi Branch)
中山市基信物业管理有限公司石岐分公司

Zhongshan Dasin Commercial Property Management Co., Ltd.
中山市大信商用物业管理有限公司

Shiqi Metro Mall
大信·新都汇石岐店

致信托单位持有者

在此呈报大信商用信托
截至2018年12月31日财政年的年报。



尊敬的单位持有者：

我们谨代表大信商用信托管理有限公司董事会，在此呈报大信商用信托截至2018年12月31日财政年的年报。

稳定的分配及审慎的资本管理

尽管面临宏观经济环境带来的挑战和不确定性，但我们仍高兴地宣布，大信商用信托在2018财政年的绩效表现良好。以0.80新元的发行价格为基础，大信商用信托在2018财政年实现的每份单位分配额为7.22分，相当于分配收益率为9.0%，达到2018财政年的预期分配收益率。

2018财政年的净物业收入为57.3百万新元，年增长率为23.1%，主要原因是2017年6月收购大信·新都汇石岐店对于全年收入的贡献，以及大信·新都汇小榄店的业绩表现。

此成绩与我们向单位持有者提供稳定分配额的承诺相符。

信托管理公司将继续采用审慎、专业且先进资本管理策略。在利率上升的环境下，于2019年1月18日以较低的利率成功延期了第一批离岸（中国境外）贷款。随着延期，该笔续期贷款的综合利息成本也比之前有所降低。贷款延期也有效地将离岸（中国境外）贷款的平均期限从0.8年延长至1.6年。此延期表明我们谨慎的资本管理策略能为信托提供健康的资本结构。

基于32.3%的总杠杆率，大信商用信托的资产负债在2018财政年仍保持健康状态，在岸（中国境内）债务成本为5.5%，离岸（中国境外）债务成本为5.4%。截至2018年12月31日，约40%的离岸（中国境外）债务属于固定债务，信托管理公司按照既定的利率政策对至少40%的离岸债务进行了对冲，以换为固定利率。

“以0.80新元的发行价格为基础，大信商用信托在2018财政年实现的每股份单位分配额为7.22分，相当于分配收益率为9.0%，达到2018财政年的预期。”

前瞻性资产管理

尽管面临经营环境方面的挑战，但基于资产质量和发展弹性，大信商用信托的投资组合亦继续表现良好。前瞻性资产管理政策使我们能够维持强劲的出租率。截至2018年12月31日，我们投资组合经登记的出租率为99.1%，从可出租面积而言，加权平均租约到期时间为6.4年，能够确保单位持有者分配的稳定性及可持续性。

本财政年，已签署及续期288⁽¹⁾个新租约，相比以往租金，平均增长率为8.2%。截至2018年12月31日，我们的投资资产评估值约为人民币75亿元。

信托管理公司定期审核资产计划，对购物商场采取资产优化措施，对现有设施进行升级，以提升消费者的购物体验。2018年，我们对大信·新都汇小榄店3层和4层约9,180平方米的空间进行改造，进驻诸如海底捞火锅等其他知名品牌的新租户，从而进一步提高自身的多样化经营水平及市场地位。我们对大信·新都汇石岐店一层和负一层约5,621平方米的空间进行改造，引进更加成熟的零售理念，从而实现购物体验的整体提升。另外，为增强商场的吸引力，我们亦引入了诺米家居等其他流行零售品牌。

专业化投资管理

2017年6月19日收购大信·新都汇石岐店，是信托管理公司执行旨在提高单位持有者投资回报的政策方面所作出的一项成功尝试。

截至2018年12月31日，大信商用信托通过发起人20处“优先购买权”物业构建了潜在储备物业。此稳定的储备物业包括位于粤港澳大湾区中山市、珠海市、顺德市和澳门的14处已完工物业和6处在建物业。我们将会继续采用审慎且专业的投资方法，通过注入此等物业增

强大信商用信托投资组合的整体实力。

可持续性报告

可持续性是大信商用信托长期商业战略的一个重要方面，是对环境、社会和治理的最佳承诺，也是我们商业运营不可或缺的组成部分。根据全球报告倡议标准（核心选项）编制的信托第二份可持续性报告，列出了我们在可持续性方面所采取的措施。我们按照新交所可持续性报告要求，通过纳入2019财政年各项关键性环境、社会和治理目标的方式，提高自身的整体实践水平。

展望

2018年，中国的经济增长率为6.6%，全国零售销售额年增长率为9.0%，达到了人民币38.1万亿元。全国城镇居民人均可支配收入和支出也分别同比增长7.8%和6.8%。⁽²⁾

2018年，中山市国民生产总值年增长率为5.9%，达到人民币3.633亿元。总零售销售额年增长率为4.5%，达到人民币1.491亿元。⁽³⁾

尽管中美之间的贸易摩擦和世界经济增速放缓为今后的发展带来一定的不确定性。但我们也高兴地看到，中美双方均在积极商议减少双方目标的差异，利息利率水平表现出略有下降的趋势。同时，中国政府采取了一系列措施稳定经济的发展，粤港澳大湾区整体规划方案也已经出台，预计大湾区人口增加，零售空间提升，为我们长期的发展提供了更好的成长空间。

我们继续以前瞻性方式管理资产，采取资产优化的新举措，并以审慎的资本管理方法收购高品质项目，进一步夯实自身的基础，从而实现为单位持有者提供稳定且可持续回报的承诺。

致谢

我们希望借此机会感谢董事会成员的指导，以及我们管理层和员工的贡献。我们也诚挚感谢我们的单位持有者，忠诚商户，消费者和重要商业合作伙伴在我们努力为单位持有者提供可持续回报的过程中给予的信任和支持。

张镇成

主席

李文

首席执行官

2019年3月26日

⁽¹⁾ 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元。该部分指2018年1月至2018年12月期间续约的租户。

⁽²⁾ 国家统计局。

⁽³⁾ 中山市统计局。

Letter to Unitholders

We are pleased to present Dasin Retail Trust's annual report for the financial year ended 31 December 2018 (FY2018).



Dear Unitholders,

On behalf of the Board of Directors of Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd., we are pleased to present Dasin Retail Trust's annual report for the financial year ended 31 December 2018 (FY2018).

Stable Distributions and Prudent Capital Management

We are pleased to report that Dasin Retail Trust delivered a resilient performance in FY2018, notwithstanding the challenges and uncertainties in the macroeconomic environment. The Trust achieved a distribution per unit (DPU) of 7.22 cents for FY2018, which translates to a distribution yield of 9.0% based on the offering price of S\$0.80, meeting the projected yield for FY2018.

Net property income was S\$57.3 million for FY2018, an increase of approximately 23.1% year-on-year, mainly attributable to full-year contribution from Shiqi Metro Mall which was acquired in June 2017, as well as better performance from Xiaolan Metro Mall.

This achievement is in line with our commitment to provide regular and stable distributions for our Unitholders.

The Trustee-Manager continued its prudent and disciplined approach on the capital management front. Despite the rising interest rate environment, the Trust successfully extended the first tranche of the offshore facilities at a reduced interest rate margin as compared to the original loans on 18 January 2019. With the extension, the all-in interest cost for the first tranche was also lowered. The extension also effectively lengthens the average term-to-maturity of the offshore facilities from 0.8 year to 1.6 years. This extension is an indication of our prudent capital management strategy enabling a healthy capital structure for the Trust.

For FY2018, Dasin Retail Trust's balance sheet remains healthy with an aggregate leverage of 32.3% and weighted

“The Trust achieved a distribution per unit (DPU) of 7.22 cents for FY2018, which translates to a distribution yield of 9.0% based on the offering price of S\$0.80, meeting the projected yield for FY2018.”

average cost of debt of 5.5% for its onshore debt and 5.4% for its offshore debt. The proportion of fixed-rate loans for its offshore debt stood at approximately 40% as at 31 December 2018. The Trustee-Manager maintains an interest rate management policy to hedge at least 40% of its offshore debt into fixed rates.

Proactive Asset Management

Dasin Retail Trust's portfolio continued to perform well despite the challenging operating environment, a testament to the quality and resilience of our assets. Our strategy of proactive asset management has enabled us to consistently maintain a strong portfolio occupancy rate. As at 31 December 2018, our portfolio registered 99.1% occupancy with weighted average lease to expiry of 6.4 years by net lettable area, ensuring stable and sustainable portfolio and distribution income to Unitholders.

During the year, 288⁽¹⁾ new leases were signed and renewed with an average increase of 8.2% over preceding rents. The valuation of our portfolio stood at approximately RMB7.5 billion as at 31 December 2018.

The Trustee-Manager regularly reviews its asset plans and carries out asset enhancement works in its shopping malls to upgrade the amenities and enhance shopper's experience. In 2018, we reconfigured approximately 9,180 sqm of space at Levels 3 and 4 at Xiaolan Metro Mall and brought in new F&B offerings including Hai Di Lao Hot Pot and other well-known tenants to achieve a more diverse trade mix and stronger positioning. At Shiqi Metro Mall, we reconfigured approximately 5,621 sqm of space at Level 1 and Basement 1 and introduced more experiential retail concepts to improve the overall shopping experience. In addition, we brought in NOME as well as other popular retail brands to enhance the mall's appeal.

Disciplined Investment Management

Shiqi Metro Mall, which was acquired on 19 June 2017, is a testament to the Trustee-Manager's successful execution of its strategy to pursue investment opportunities that will enhance returns to Unitholders.

Dasin Retail Trust has a pipeline of 20 “Right of First Refusal” properties from the Sponsor as at 31 December 2018. This steady pipeline of properties includes 14 completed properties and 6 properties under development which are located in Zhongshan, Zhuhai, Shunde and Macau of the Greater Bay Area. We will continue to undertake a prudent and disciplined investment approach to inject these properties to enhance the portfolio of Dasin Retail Trust.

Sustainability Reporting

Sustainability is an important aspect of Dasin Retail Trust's long-term business strategy and commitment to Environmental, Social and Governance (“ESG”) best practices remains an integral part of our business operations. The Trust's second sustainability report, prepared in accordance with the Global Reporting Initiative Standards (Core Option), communicates our approach towards sustainability. We have further enhanced our practices by incorporating targets for each material ESG factor for FY2019, in accordance with SGX-ST's sustainability reporting requirements.

Looking Ahead

In 2018, China's economy expanded 6.6% while national retail sales grew 9.0% year-on-year to RMB38.1 trillion. National urban disposable income and expenditure per capita also saw a healthy increase of 7.8% and 6.8% year-on-year respectively.⁽²⁾

Zhongshan City's GDP increased 5.9% year-on-year, reaching RMB363.3 billion while total retail sales increased by 4.5% to RMB149.1 billion year-on-year for 2018.⁽³⁾

Despite the trade friction between China and the US and the slowdown in world economic growth bringing uncertainty to future development, we are also pleased to see that both countries are actively negotiating to ease the current friction as well as a slowdown in the pace of interest rate hikes. At the same time, the Chinese government has adopted a series of measures to stabilise the economic development. The master plan for the Guangdong-Hong Kong-Macau Greater Bay Area which has been unveiled is expected to increase the population as well as improve retail sales of the Greater Bay Area, which will provide us with better room for growth.

Building on our strong foundations, we will continue to proactively manage our assets, embark on new asset enhancement initiatives and pursue quality acquisition opportunities with prudent capital management, to fulfil our commitment of delivering stable, sustainable returns to our Unitholders.

In Appreciation

We would like to take this opportunity to thank our fellow Board members for their counsel and guidance, as well as our dedicated management and staff for their continued dedication and contributions. We would also like to thank our Unitholders, loyal tenants, shoppers and valued business partners for their continued confidence and support as we strive towards delivering sustainable value to our Unitholders.

Zhang Zhencheng

Chairman

Li Wen

Chief Executive Officer

26 March 2019

⁽¹⁾ Does not include leases with turnover rent and leases for new space created due to reconfiguration of units. Renewal lease date from January to December 2018.

⁽²⁾ National Bureau of Statistics of China.

⁽³⁾ Zhongshan Municipal Bureau of Statistics.



WANG'S CLUB

6.8

財丰
誠信



止通行



抓住 机遇

从未来持续增长的角度考虑，不断向前发展对于我们来说是至关重要的，这也是我们将强势增长作为我们目标的原因；作为一家于2017年1月在新加坡证券交易所上市的中国商业地产信托，大信商用信托已通过约23.1%的净物业收入同比增长率实现自身预期。我们位于中山市的四处购物中心组成的投资组合，估值达到人民币75亿（约15亿新元），在强劲的出租率和租金水平健康增长方面有良好的记录。

99.1%

出租率

23.1% 去年同期

净物业收入

业绩亮点



分配收益率⁽¹⁾

9.0%



每单位分配额("DPU")⁽²⁾

7.22分



优先购买权项目从上市时的
15项增加到

20项



净资产价值: 每单位⁽³⁾

1.39新元

⁽¹⁾ 9.0%是基于0.80新元的募股价格以及截至2018年12月31日的财政年的7.22(分)新元股息(含分配豁免部分)予以计算。

⁽²⁾ 2018每单位分配豁免基于分配豁免情况下295,095,068个单位予以计算。

⁽³⁾ 根据已发行和可发行的单位数量。

⁽⁴⁾ 总贷款除以总资产。

⁽⁵⁾ 截至2018年12月31日的净物业收入为5,732万新元,比截至2017年12月31日的净物业收入4,656万新元大约增加23.1%。



32.3%

良好的杠杆率⁽⁴⁾



99.1%

出租率



净物业收入

+23.1%

去年同期⁽⁵⁾

财务概况

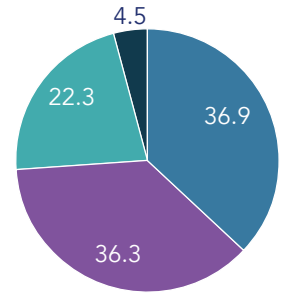
总收入

截至2018年12月31日财政年度（“2018财政年”）的收入为7,130万新元，与截至2017年12月31日财政年度（“2017财政年”）5,770万新元的收入相比，增加1,360万新元。收入增加的主要原因包括：

- (i) 2017年6月19日完成大信·新都汇石岐店的收购，使大信·新都汇石岐店的收入由截至2017年12月31日财政年的1,350万新元增至截至2018年12月31日财政年的2,630万新元。
- (ii) 初始资产组合增加80万新元的收入。

2018财政年总收入贡献 (%)

■ 大信·新都汇石岐店
■ 大信·新都汇小榄店
■ 大信·新都汇远洋店
■ 大信溢彩荟



收入	2018财政年 (人民币百万)	2017财政年 (人民币百万)	变化率 %	2018财政年 (新元百万)	2017财政年 (新元百万)	变化率 %
大信·新都汇石岐店	129.2	66.1	95.5	26.3	13.5	94.8
大信·新都汇小榄店	127.2	122.3	4.0	25.9	25.0	3.6
大信·新都汇远洋店	78.0	77.4	0.8	15.9	15.8	0.6
大信溢彩荟	15.7	16.8	(6.5)	3.2	3.4	(5.9)
组合	350.1	282.6	23.9	71.3	57.7	23.6

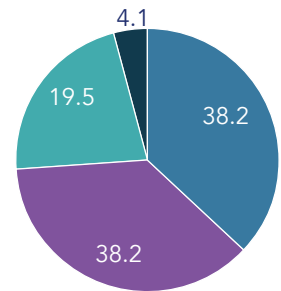
净物业收入

截至2018年12月31日财政年，净物业收入为5,730万新元，相比截至2017年12月31日财政年的4,660万新元，增加1,070万新元。净物业收入增加的主要原因有：

- (i) 所获得的净收入增加1,360万新元，部分净收入因(ii)项予以抵消；
- (ii) 大信·新都汇石岐店、大信·新都汇小榄店以及大信·新都汇远洋店的资产运营费用分别增加190万新元、60万新元和40万新元。

2018财政年净物业收入贡献 (%)

■ 大信·新都汇石岐店
■ 大信·新都汇小榄店
■ 大信·新都汇远洋店
■ 大信溢彩荟



净物业收入	2018财政年 (人民币百万)	2017财政年 (人民币百万)	变化率 %	2018财政年 (新元百万)	2017财政年 (新元百万)	变化率 %
大信·新都汇石岐店	107.6	53.9	99.6	21.9	11.0	99.1
大信·新都汇小榄店	107.4	105.0	2.3	21.9	21.5	1.9
大信·新都汇远洋店	55.0	57.4	(4.2)	11.2	11.7	(4.3)
大信溢彩荟	11.5	11.7	(1.7)	2.3	2.4	(4.2)
组合	281.5	228.0	23.5	57.3	46.6	23.0

单位分配

截至2018年12月31日财政年的单位分配（“DPU”）总额为7.22分，相比截至2017年12月31日财年的7.16分DPU高0.8%。DPU分配收益率分别为9.02%（按0.80新元发行价计算）和8.35%（按2018年12月31日0.865新元的收盘价计算）。

	2018财政年	2017财政年	变化率 %
单位分配收益(分):			
- 含分配豁免	7.22	7.16	0.8
年化分配收益(%)			
- 基于0.80新元的发行价:			
- 含分配豁免	9.02	8.95	0.8
- 基于2018年12月31日0.865新元及2017年12月29日0.88新元的收盘价:			
- 含分配豁免	8.35	8.14	2.6

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。

投资性房地产独立评估

高力国际（香港）有限公司于2018年12月31日采用现金流折现法和收入资本化法对投资性房地产进行估值，情况如下：

投资性房地产	截至 2018年12月31日 (人民币百万元)	截至 2017年12月31日 (人民币百万元)	截至 2018年12月31日 (新元百万)	截至 2017年12月31日 (新元百万)
大信·新都汇石岐店	3,031	3,032	600	623
大信·新都汇小榄店	2,293	2,387	454	491
大信·新都汇远洋店	1,825	1,810	362	372
大信溢彩荟	317	322	63	66
组合	7,466	7,551	1,479	1,552

财务概况

截至2018年12月31日财政年，投资性房地产估值下降主要是由于截至2018年12月31日大信·新都汇小榄店的估值下降。该商场的一些主力商户例如苏宁易购在2018年下半年续签租约，这些签订长期租约的租户占用了商场的一大片区域，这些租户的长期租赁为信托提供可预测且稳定的租金流。虽然该类租户的新租金水平高于续约前的租金水平，但是低于适用于小规模零售商户的平均市场租金水平。因此，截至2018年12月31日的估值低于截至2017年12月31日的估值。

2018年，大信·新都汇小榄店和大信·新都汇石岐店进行资产增值，进驻了海底捞火锅等知名商户。

截至2018年12月31日财政年，投资性房地产估值下降亦归因于人民币与新元之间的汇兑减弱，投资性房地产以人民币计值资产。

投资性房地产公允价值的净变动不影响信托可分配收益。

资本管理

信托目前持有3.94亿元人民币（约7.800万新元）的境内银团定期贷款（以下简称为“境内贷款”），以及2.42亿新元和1.343亿美元（合计1.829亿新元）（总共约等于4.249亿新元）的境外银团定期贷款（以下简称为“境外贷款”）。

境内贷款，以初始资产组合的法定抵押、以及该类资产所产生的销售收益、租金收入和应收账款的质押予以担保。境内贷款是一种期限为4.5年的贷款。境内贷款的还款计划如下：

- (a) 自提款之日起6个月，支付未清偿金额的0.5%；
- (b) 自提款之日起48个月内，每6个月支付未清偿金额的0.5%；以及
- (c) 自提款之日起54个月，支付未清偿金额的剩余部分。

2018年，信托根据贷款协议偿还部分境内贷款，400万元人民币（2017年：200万元人民币）。

境外贷款，以各新加坡子公司全部已发行股本的一级抵押、以及各中国物业公司和租赁管理公司全部已发行股本/股权收益的一级质押予以担保。境外贷款的还款计划如下：

- (a) 贷款A：自2017年1月20日首次提款后24个月，支付1.066亿新元和5,240万美元；
- (b) 贷款B：自2017年1月20日首次提取境外贷款后36个月，支付1.024亿新元和6,200万美元；以及
- (c) 贷款C：自2017年1月20日首次提款后48个月，支付3,290万新元和1,990万美元。

本年度结束后，信托已经将2019年1月到期的境外贷款期限延长两年至2021年1月。

信托积极寻求以固定利率锁定本集团的特定借款金额，以尽量减低利率风险。截至2018年12月31日，信托以固定利率对冲大约33%的借款。除了尚未对冲的人民币贷款和循环信贷贷款之外，信托已经以固定利率对冲大约40%的借款。

除了上述贷款之外，信托已取得循环信贷贷款以支付信托的一般营运费用。这些信贷贷款由中国境内子公司在中国的受限制现金担保。信贷贷款具体情况如下：

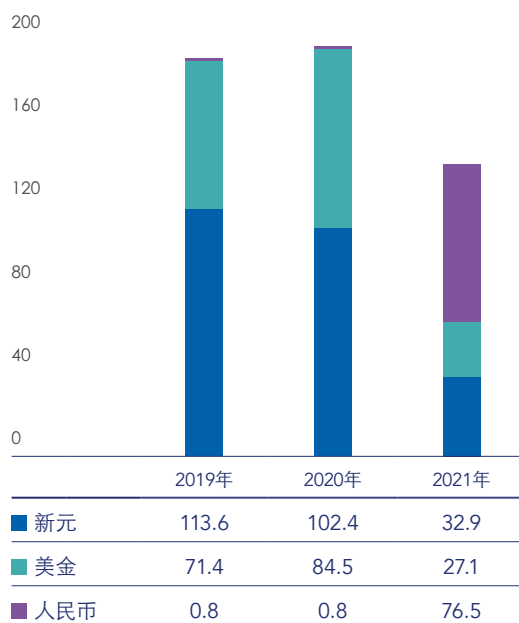
- (a) 2017年9月至2019年8月，为期两年的循环信贷贷款为5,000万元人民币（约990万新元）。2018年3月，信托已提取700万新元；以及
- (b) 循环信贷贷款1,080万新元。截至2018年12月31日，没有对该信贷贷款进行任何提款。

截至2018年12月31日，信托未对其他房地产基金进行任何投资，也没有对其他重大投资项目进行投资。

截至2018年12月31日重要财务指标

总杠杆率	32.3%
综合贷款利率	
- 境内贷款	5.5%
- 境外贷款	5.4%

债务到期情况 (百万新元)



加权平均到期期限 (年)

境内贷款	2.5
境外贷款 ⁽¹⁾	0.8

⁽¹⁾ 2019年1月18日，信托管理公司签订补充协议，将其境外银团定期贷款（“境外贷款”，总额相当于4.249亿新元）项下的1.066亿新元和5,240万美元的贷款到期日（统称为“第一笔贷款”）延长两年，从2019年1月19日延长至2021年1月19日（“延期”）。该延期将境外贷款的平均到期期限从0.8年有效延长至1.6年。

单位资产净值 (“NAV”)

截至2018年12月31日，信托单位资产净值为每单位1.39新元，相比2017年12月31日1.54新元的单位资产净值下降9.7%。

运营概况

在2018年，信托管理公司继续积极主动地进行资产管理和资产增值计划，提高商场质量、产品供应以及整体购物体验以满足消费者的需求。

信托管理公司的主动租赁管理策略留住了主租户并在其物业引驻新的零售品牌。国美电器、苏宁电器、周六福、简爱家居和必胜客等主租户的续约反映了我们与租户的紧密关系。主租户的续期也将为信托提供稳定的租金收入。在本年度，通过引驻新零售品牌不断更新投资组合的租户组合，以确保吸引消费者和增加客流量。

为了提高竞争力以及为购物者提供更多样化的零售组合选择，信托管理公司在其物业进行了资产增值计划。例如小榄店，将之前租给4楼休闲娱乐商户的约1785平方米的空间重新配置，引驻五个知名餐饮品牌，为商场带来了更多活力。此外，商场还升级了原本租给家居商户约2442平方米的空间，引驻著名的餐饮品牌-海底捞火锅，为购物者提供更多的用餐选择，将传统休闲和娱乐商户占用的大约4954平方米升级为集美妆、服饰、餐饮为一体的综合性业态组合“越界”。

石岐店将负一层约5621平方米原租给海天威电脑城、爱婴岛和一层国美电器的区域进行改造，引入搏击、餐饮等体验式业态，重新装修升级的国美电器焕然一新，NOME、The Green Party等知名品牌也同时进驻，加快业态转型升级。众所周知，在商场中，年轻家庭构成了购物者的重要组成部分。因此，石岐店也通过设立母婴室升级其设施以方便父母携带幼儿一起购物并带来更愉快的购物体验。

出租率

通过信托管理公司的积极资产管理和租赁策略，该投资组合在2018年12月31日保持了99.1%的强劲出租率。这意味着几乎所有商店都已出租，表明所有商场的零售空间都处于健康需求状态。

出租率

	截至 2018年12月31日	截至 2017年12月31日
大信·新都汇石岐店	98.9%	100.0%
大信·新都汇小榄店	99.2%	100.0%
大信·新都汇远洋店	99.3%	100.0%
大信溢彩荟	98.3%	100.0%
投资组合	99.1%	100.0%

租赁到期情况

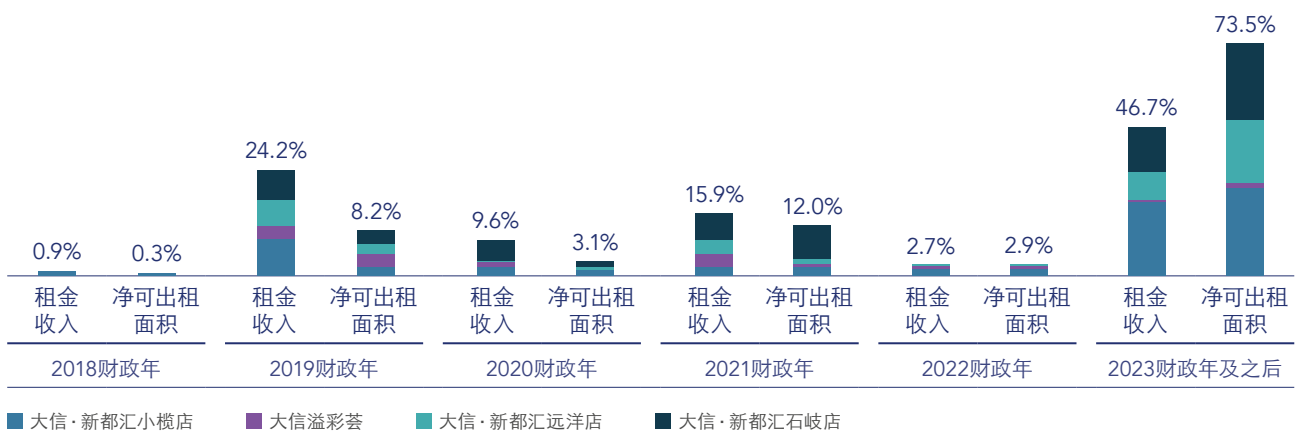
截至2018年12月31日，净可出租面积的加权平均租赁期为6.4年。约有73.5%净可出租面积的租约将在2023年或以后到期，主要原因是主租户租期为10-25年，可确保稳定的现金流。

租赁到期情况 (截至2018年12月31日)

	按净可出租面积 计算	按租金收入总额 计算
2018财政年 ⁽¹⁾	0.3%	0.9%
2019财政年	8.2%	24.2%
2020财政年	3.1%	9.6%
2021财政年	12.0%	15.9%
2022财政年	2.9%	2.7%
2023财政年及之后	73.5%	46.7%
总计	100.0%	100.0%

⁽¹⁾ 该部分为2018年12月31日到期的租约。

租约到期简介 (按物业)



2019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	81	3,677	1.5%	2,504,971	9.7%
大信溢彩荟	38	6,006	2.5%	570,663	2.2%
大信·新都汇远洋店	69	6,251	2.6%	1,239,005	4.8%
大信·新都汇石岐店	80	3,837	1.6%	1,939,567	7.5%
总计	268	19,771	8.2%	6,254,206	24.2%

⁽¹⁾ 基于2018年12月31日已签约租约。⁽²⁾ 基于2018年12月31日总净可出租面积。⁽³⁾ 基于2018年12月份租金收入。

租约续期或更新情况

新租约续期/更新情况	2018年新租约续期/更新(租赁数据) ⁽¹⁾	与之前的租赁差异
大信·新都汇石岐店	96	7.5%
大信·新都汇小榄店	84	8.7%
大信·新都汇远洋店	63	7.0%
大信溢彩荟	45	18.4%
投资组合	288	8.2%

⁽¹⁾ 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元。

运营概况

加权平均租赁期 (截至2018年12月31日)

	加权平均租赁期 (按租金 收入计算)	加权平均租赁期 (按净可出租 面积计算)
大信·新都汇石岐店	3.7	4.7
大信·新都汇小榄店	4.4	6.3
大信·新都汇远洋店	5.9	9.3
大信溢彩荟	1.9	2.9
投资组合	4.3	6.4

租赁结构

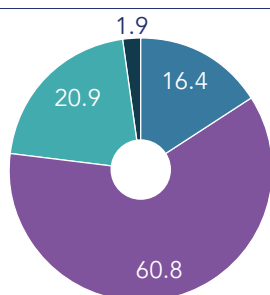
信托的租赁结构包括固定租金、固定租金与递增租金、基本租金或营业额提成租金（以较高者为准）以及纯营业额提成租金。固定租金、固定租金与递增租金部分为组合带来稳定且有增长的现金流，而基于销售额提成的租金为投资组合带来增长并使信托管理公司能够追踪商户的销售情况。

租赁结构 (截至2018年12月31日)

	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	4,250,040	16.4%	11,541	4.8%
固定租金与递增租金	15,721,206	60.8%	123,272	51.4%
基本租金或营业额提成租金 (以较高者为准)	5,396,927	20.9%	98,281	40.9%
纯营业额提成租金	483,632	1.9%	69,08	2.9%
投资组合	25,851,806	100%	240,003	100%

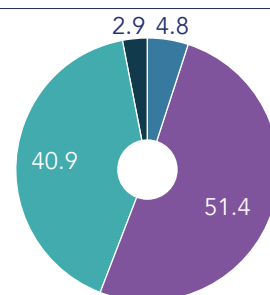
租赁结构 (按租金收入计算) (截至2018年12月31日) (%)

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



租赁结构 (按净可出租面积计算) (截至2018年12月31日) (%)

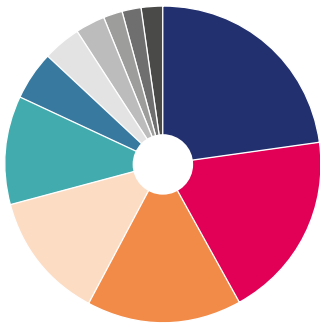
- 固定租金
- 固定租金与递增租金
- 基本租金或营业额提成租金 (以较高者为准)
- 纯营业额提成租金



业态组合

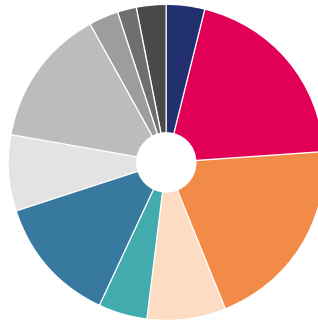
大信商用信托投资组合所涵盖的业态广泛，单一业态不超过组合的25%，将风险分散化。

按净可出租面积计算
(截至2018年12月31日) (%)



超市/大型超市	22.6
百货公司	19.2
餐饮/美食汇	16.0
家居家饰	12.5
休闲娱乐	11.4
服饰	5.3
信息技术及电子	4.0
普通零售	3.4
服务	1.7
运动与健身	2.4
其他	1.5

按租金收入总额计算
(截至2018年12月31日) (%)



超市/大型超市	3.6
百货公司	19.6
餐饮/美食汇	19.7
家居家饰	8.2
休闲娱乐	5.1
服饰	13.0
信息技术及电子	8.5
普通零售	13.8
服务	3.0
运动与健身	2.3
其他	3.2

运营概况

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 (百分比)	租金收入 (百分比)
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 Superior City Department Store	百货公司	2029年12月 2024年4月	32,171	13.3%	12.8%
2	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	普通零售	2019年3月 ⁽¹⁾ 2027年9月	16,545	6.8%	7.8%
3	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 Furnishing Co., Ltd., Xiaolan Branch	简美家居 Jane Eyre Furniture Mall	家居家饰	2021年5月 2024年9月 2024年9月	29,574	12.2%	7.6%
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/大型超市	2025年9月 2024年3月	36,644	15.1%	4.5%
5	中山市小榄大信餐饮服务服务有限公司 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服务有限公司 Zhongshan Yicai Dasin Food Service Co., Limited. 中山市远洋大信餐饮服务服务有限公司 Zhongshan Dasin Restaurant Service Co., Ltd. (Yuan Yang Dasin Food Services)	信轩餐饮 Xin Xuan Hotel Restaurant	餐饮	2026年4月 2024年4月 2026年2月 2024年11月	16,237	6.7%	3.4%
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	2027年4月	3,454	1.4%	3.2%
7	中山市乐淘坊百货企业管理有限公司 Zhongshan Letofang Department Store Management Co., Ltd.	乐淘坊 Leto	服饰	2022年4月	3,386	1.4%	1.4%
8	中山苏宁云商商贸有限公司 Zhongshan Suning Yunshang Trading Co., Ltd.	苏宁 Suning	电器零售	2028年6月	3,329	1.4%	1.4%
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	2021年3月 2029年11月	3,445	1.4%	1.3%
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	电器零售	2020年10月	1,145	0.5%	1.3%

主租赁协议

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，分别租下小榄店一层和三层某些单位和溢彩荟四层和八层的某些单位以及七层和九层整层单位。

信托管理公司必须对主租赁协议续约状态，包括最初是否在招股说明书中计划的假设情况（如租金金额）作出解释。

截至2018年12月31日，已实现的在招股说明书中的预计假设如下：

资产	可出租面积 NLA (平方米)	租期		总租金收入 (2018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	小榄店 Xiaolan Metro Mall	11,952	2017年9月26日	2027年9月25日	人民币 21,000,000	人民币 234,548.79	8.7
	溢彩荟 Dasin E-Colour	4,593	2016年3月2日	2019年3月1日 ⁽¹⁾	人民币 3,776,198	人民币 652,531	0.2

主租赁协议提供的保证金为现金。

⁽¹⁾ 大信新都汇商业投资有限公司与溢彩荟的主租赁协议于2019年3月1日到期，已续签三年至2022年3月1日。

投资亮点

大信·新都汇石岐店

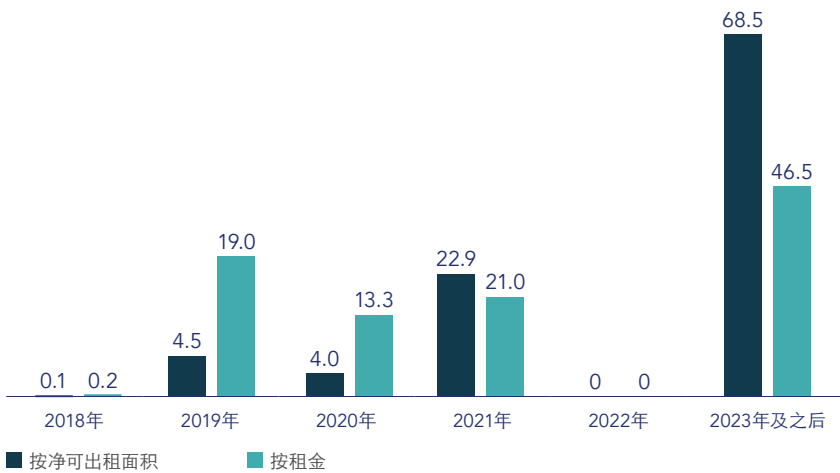
SHIQI METRO MALL

大信·新都汇石岐店是中山市首个购物中心，拥有超过14年的运营历史，属于中端定位的区域商场。面向的主要消费群体是中山市核心城区的中等收入家庭，主租户是大润发、优越城百货和简爱家居等，其它商户有屈臣氏、肯德基、星巴克和信轩餐饮等。凭借其成熟的市场地位及优越的地理位置，在核心城区树立了良好的品牌形象。

大信·新都汇石岐店位于石岐区中心，有便捷的公路交通和众多当地公交线路，除了直接停靠在商场门前的公交线路，石岐店也为周边社区居民提供往返大信新都汇其他店的免费班车服务。

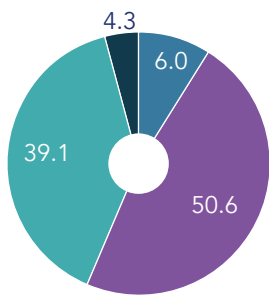


各年到期租约占比 (%)



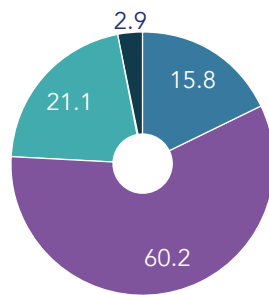
租赁类型 (%)

净可出租面积



■ 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)
■ 纯营业额提成租金

租金收入

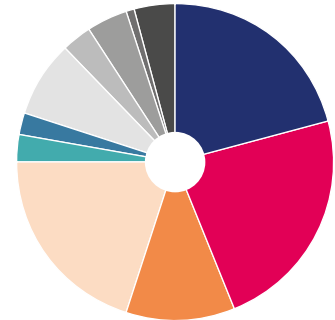


■ 固定租金
■ 固定租金与递增租金
■ 基本租金或营业额租金 (以较高者为准)
■ 纯营业额提成租金

物业详情 (截至2018年12月31日)

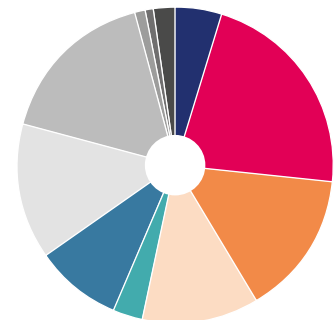
建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	85,427
估值 (百万新元)	600.2
出租率	98.9%
加权平均租赁期 (净可出租面积/租金收入)	4.7年/3.7年
土地使用期限	2041年7月27日

业态结构 (按净可出租面积) (%)



超市/大型超市	20.6
百货公司	24.5
餐饮/美食汇	11.0
家居家饰	19.9
休闲娱乐	8.9
服饰	2.3
信息技术及电子	6.6
普通零售	4.3
服务	0.7
运动与健身	0.8
其他	0.4

业态结构 (按租金收入总额) (%)



超市/大型超市	4.5
百货公司	21.5
餐饮/美食汇	15.2
家居家饰	12.4
休闲娱乐	2.8
服饰	8.7
信息技术及电子	13.8
普通零售	16.5
服务	1.3
运动与健身	1.3
其他	2.0

投资亮点

大信·新都汇小榄店

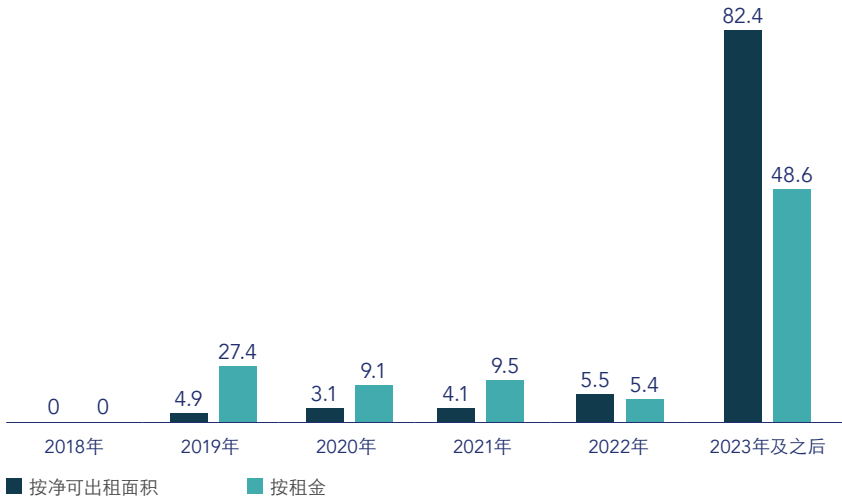
XIAOLAN METRO MALL

大信·新都汇小榄店位于中山市居住人口最多的城镇之一的小榄镇，小榄店商圈属于小榄镇第一商贸区，小榄镇政府、小榄体育馆、小榄中学（拥有三千多名学生和职工）以及多个大型住宅区均位于小榄店周边。

小榄店交通便利，有众多公交线路，其中一条公交线路直接停靠在商场门前。为促进人流增长，小榄店提供往返周边社区、工厂的免费班车服务。小榄店商户包括周大福、麦当劳、肯德基和必胜客等。

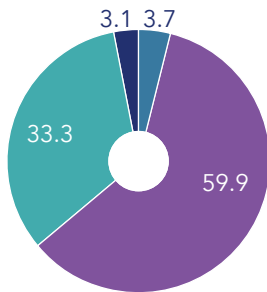


各年到期租约占比 (%)



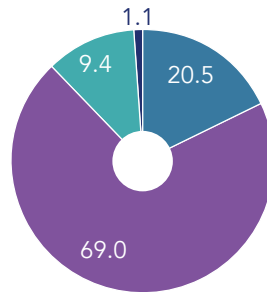
租赁类型 (%)

净可出租面积



■ 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)
■ 纯营业额提成租金

租金收入

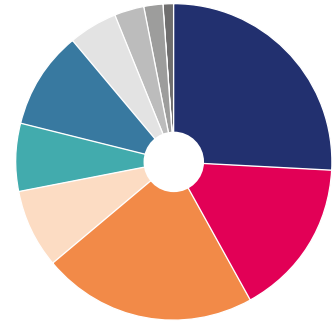


■ 固定租金
■ 固定租金与递增租金
■ 基本租金或营业额租金 (以较高者为准)
■ 纯营业额提成租金

物业详情 (截至2018年12月31日)

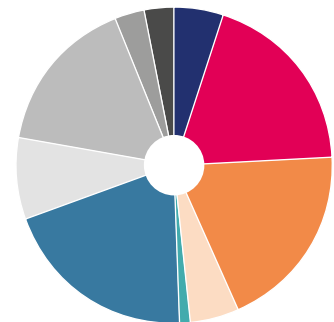
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	75,450
估值 (百万新元)	454.2
出租率	99.2%
加权平均租赁期 (净可出租面积/租金收入)	6.3年/4.4年
土地使用期限	2043年4月1日

业态结构 (按净可出租面积) (%)



超市/大型超市	25.7
百货公司	16.0
餐饮/美食汇	21.9
家居家饰	7.8
休闲娱乐	7.2
服饰	9.7
信息技术及电子	5.2
普通零售	3.2
服务	2.3
运动与健身	0.1
其他	0.9

业态结构 (按租金收入总额) (%)



超市/大型超市	5.2
百货公司	19.2
餐饮/美食汇	19.1
家居家饰	5.3
休闲娱乐	1.2
服饰	19.9
信息技术及电子	8.2
普通零售	16.0
服务	3.0
运动与健身	0.1
其他	2.8

投资亮点

大信·新都汇
远洋店

OCEAN METRO MALL

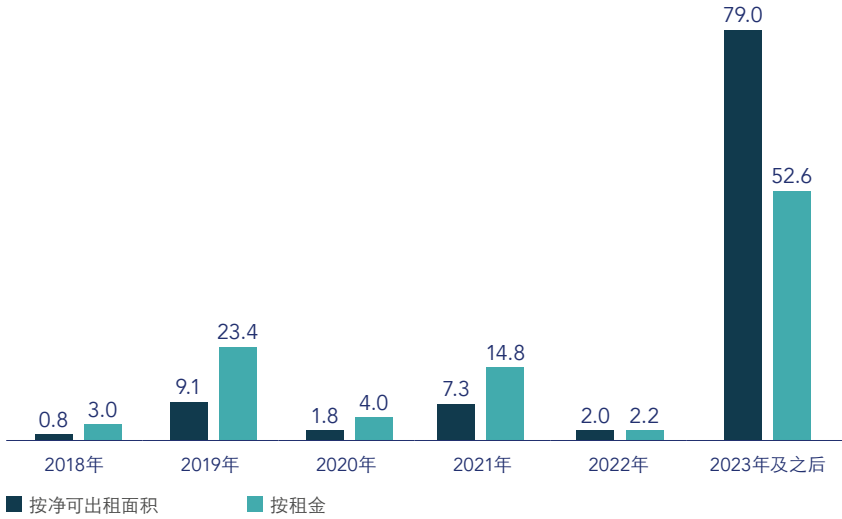
大信·新都汇远洋店位于中山市核心区域——东区，地理位置优越，交通方便，众多公共巴士可到达。该商场于2014年12月开业，定位为中高端时尚体验式购物中心，提供综合购物体验，包含零售、餐饮和娱乐等丰富业态。宽敞的走道和大中庭空间打造现代视觉感，便于举办各类营销活动。

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保留商户。它的免费穿梭巴士服务延伸到其他城区和城镇，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。

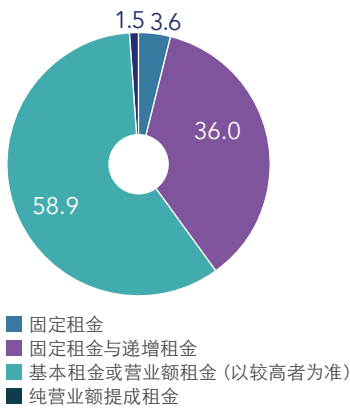


各年到期租约占比 (%)

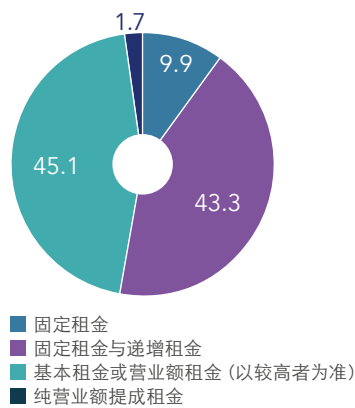


租赁类型 (%)

净可出租面积



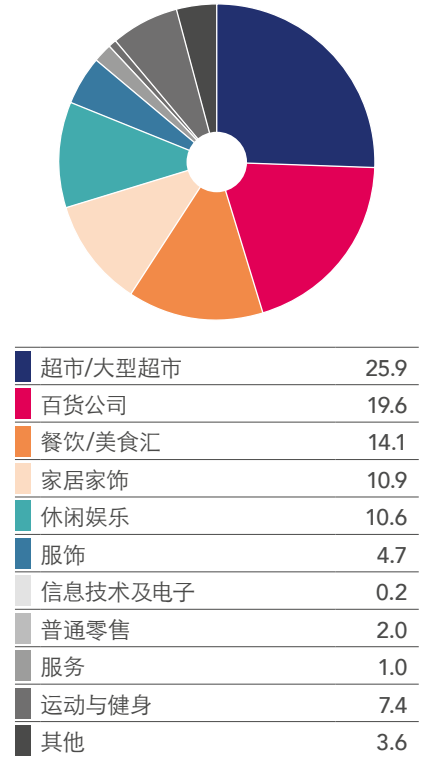
租金收入



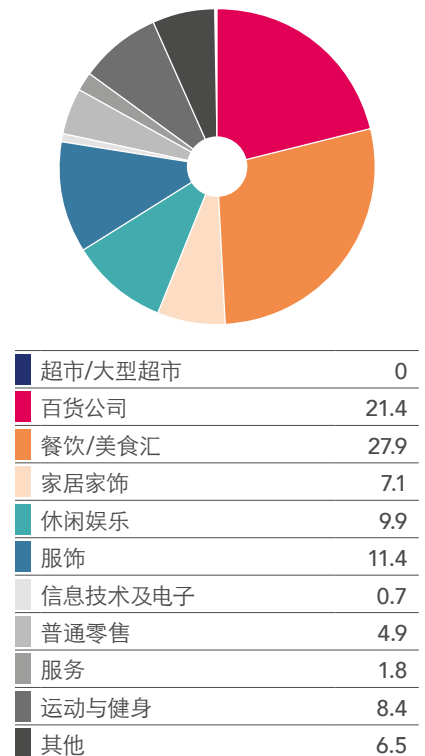
物业详情 (截至2018年12月31日)

建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,866
估值 (百万新元)	361.5
出租率	99.3%
加权平均租赁期 (净可出租面积/租金收入)	9.3年/5.9年
土地使用期限	2046年2月21日

业态结构 (按净可出租面积) (%)



业态结构 (按租金收入总额) (%)



投资亮点

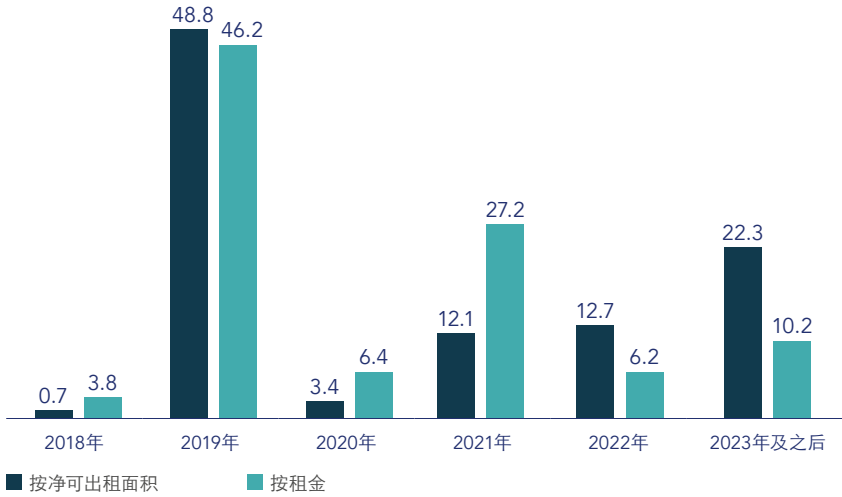
大信 溢彩荟 DASIN E-COLOUR

位于中山电子科技大学（中山学院）对面的溢彩荟原是一个家具商场，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名学生和职工，学校优越的交通条件也为购物者提供了便利。溢彩荟定位中端，致力于为消费者提供时尚零售、热门餐饮和娱乐的业态选择。

此外，学校放假期间，溢彩荟也会组织情人节、圣诞节等季节性活动以吸引客流量。

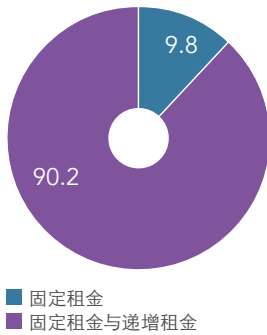


各年到期租约占比 (%)

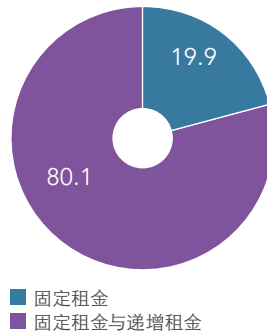


租赁类型 (%)

净可出租面积



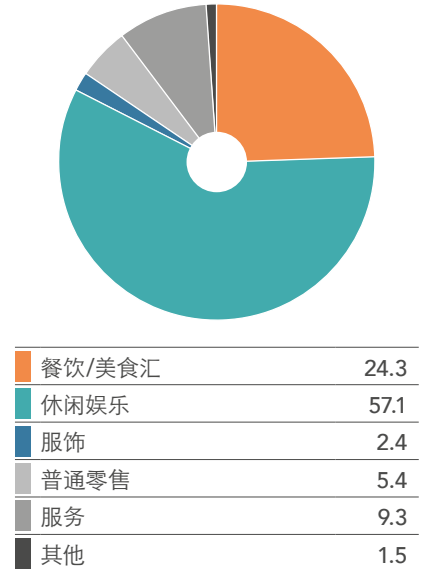
租金收入



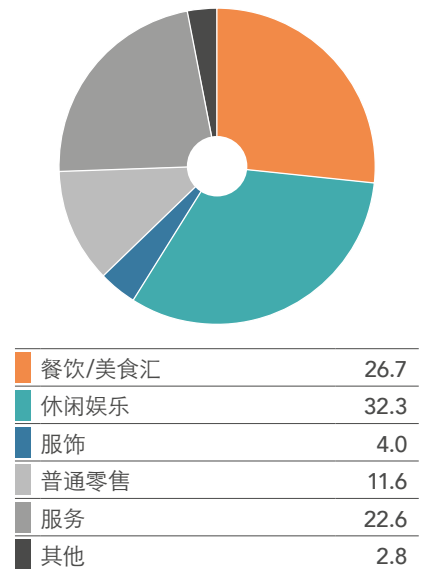
物业详情 (截至2018年12月31日)

建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,511
估值 (百万新元)	62.8
出租率	98.3%
加权平均租赁期 (净可出租面积/租金收入)	2.9年/1.9年
土地使用期限	2045年7月28日

业态结构 (按净可出租面积) (%)



业态结构 (按租金收入总额) (%)



市场概况

宏观

2018年全球经济各区域表现不一，在美国减税的环境下，继续保持强劲增长。同时，下半年受加息及中美贸易冲突影响，经济增速有所放缓。发达国家仍保持增长，但增速放缓；新兴市场也呈现增速放缓，但相比发达国家放缓幅度较小。展望2019年，受加息预期减慢及贸易冲突预期缓释的影响，我们对未来保持谨慎乐观的态度。⁽¹⁾

中国经济基础

中国经济正在进行结构转型，2018年国内生产总值增长6.6%，实现了全年的增速预期。从结构上而言，消费已成为经济增速的主要贡献来源，表示结构转型已见成效，投资贡献平稳，净出口受贸易争端影响，对经济增速带来一定压力。迈向2019，政府对宏观经济的调控重点从去杠杆向稳杠杆转变，货币政策有所放松，财政上采取更大规模的减税降费措施，经济结构上更加注重内需。

2018年社会消费品零售总额增长9.0%。虽然增速受总体经济增速放缓影响，但仍保持强劲。2009-2018年十年间，中国社会零售总额复合增速达到10.8%，最终消费已占国内生产总值55%以上，并且对国内生产总值增长贡献超过75%。消费已经成为经济增长的主要推动力量。2018年第四季度税改及后续减税降费政策持续落地，个税改革所惠及的是广大中等收入群体，该群体是终端消费的主要来源，消费预计将继续保持高速增长。⁽²⁾

零售市场⁽³⁾

2018年第一季度零售业继续维持向上增长趋势，随后受中美贸易影响，社会零售总额增速自第二季度开始放缓，尤其由于汽车、原油等大宗品类影响，全年增速降下行至10%以下。百货行业的增速在2018年下降；超市行业同店增速受益于食品类消费者价格指数上行，表现出一定刚性。2018年7月国务院专门出台的降低汽车整车及零部件进口关税政策，有望缓解对社会零售总额影响较大的汽车品类压力，进而提高整体社会消费总额增速。

行业新趋势

2018年，网络销售继续保持高速增长，全年实体零售额人民币70,198亿元，占社会消费品零售总额18.4%，增长25.4%。对比上年28.0%的增速，略有下降。从近十年数据来看，电商市场在保持高速增长的同时，增速也在放缓。⁽⁴⁾

回顾中国零售业近二十年发展，在第一个十年（2000-2010），是实体零售快速拓展市场的阶段，在第二个十年（2010-2020），是电商快速发展的阶段，目前行业渗透率基本已经达到高点，龙头电商的月活跃用户数量已经接近饱和，部分电商受新进电商影响，月活跃用户数数量出现下降，揽客成本持续走高。

行业增长需要从增量向存量转换，存量的增长需要更好的基础设施基础。新零售正是围绕零售服务的核心“人”、“货”、“场”的数字化建设，新零售一方面会弱化线上与线下的边界，重构线下价值。另一方面，线下也需要借助线上业务的数字化优势快速拓展更大的市场并提供更好的服务。从2016年新零售的概念提出以来，迅速成为一个投资热点，经过一两年的发展，已经有一些较为成功的商业模式出现。我们看到这些案例更多的是传统线下业务发展线上业务，基于其固有的线下基础设施，如仓储物流、品牌带来的流量、商品数字化基础，更易于成功。同时，不论是线上还是线下，向存量的转换需要深度挖掘用户市场，基于会员信息的处理与互动能高效的匹配需求，将是一个重要的切入点。

我们的商业运营同样会基于这样的基础逻辑，在提升服务的同时，通过我们发起人的线上平台“大信通”建立更好的会员管理体系，了解会员们的需求，提供相匹配的服务，提高复购率。



⁽¹⁾ 海通证券宏观专题报告2019年1月7日。

⁽²⁾ 中国国家统计局。

⁽³⁾ 国泰君安批发零售行业专题研究2019年1月24日。

⁽⁴⁾ 中国国家统计局。

⁽⁵⁾ 世邦魏理仕—粤港澳大湾区专题报告。



粤港澳大湾区发展⁽⁵⁾

粤港澳大湾区是包括珠江三角洲的深圳、广州、佛山、东莞、珠海、中山、惠州、肇庆和江门九市，加上香港和澳门两个特别行政区组成的城市群。大湾区内大部分城市拥有具有竞争力的产业和坚实的经济基础，发展独当一面，其中深圳和广州与上海和北京同列国内一线城市，再加上香港这座历史悠久的国际城市，大湾区绝对是中国最重要的对外窗口之一。

根据十三五国内生产总值规划，珠海、中山、江门及肇庆在2020年的国内生产总值规划均在人民币5,000亿元及以下，产业发展较为综合。由于它们位处珠江口西岸，跟东岸核心城市联系不足，发展速度一直落后。在规划及在建的多个跨海工程落成后，珠江口东西岸的交流将更顺畅，为西岸经济及房地产市场注入新动力，发展有望提速。

中山市是这两个基建项目的最大受益城市。相比珠海，中山更靠近大湾区中心位置，同时也是多个过江交通设施包括深中通道和深湛铁路在西岸的落脚点。这些基建设施落成后，中山到深圳机场的陆路交通时间将从约两小时缩短至半小时；中山到深圳的铁路时间将从90分钟缩短至一个小时以内。中山也是大部分往粤西基建项目的必经之路，中山在西岸的区位优势大为提升，成为连接东西岸的重要支点，发展为西岸重要的交通枢纽，并有望承接深圳的经济及人口外溢，居住和就业人口有望快速增长。

从规划布局来看，未来整个大湾区的发展重心将转移至珠江口沿岸区域，而经济及土地资源的配置将在东西岸沿江城市优化。其中，珠江口西岸将成为最大增长点。整合起来就是大湾区发展的精髓所在，通过政府策略性规划，推动合作政策和基建，城市之间以分工互补而非恶性竞争来获得进步，资源得到最佳配置，最终使大湾区经济比全国经济更为快速地增长。

1. 中山在西岸的区位优势大为提升，成为连接东西岸的重要支点，发展为西岸重要的交通枢纽，并有望承接深圳的经济及人口外溢，居住和就业人口有望快速增长。

市场概况

港珠澳大桥

港珠澳大桥于2018年10月23日正式通车，这座全长55公里，横跨香港、珠海、澳门三地的大桥历时九年的建设。今后，香港与珠江西岸之间的通行时间将从3小时缩短至45分钟，这将进一步加快香港与大湾区其他城市的融合。

深中通道

深中通道于2016年底开始建设，这座连接深圳与中山的大桥，全长24公里，计划于2024年建成通车，通车后将大大缩短珠三角东西岸的通行时间并缓解虎门大桥的通行压力。同为世界级基础设施项目，与港珠澳大桥所不同的是这座桥并无通行限制，能够真正意义上实现了大湾区一小时经济圈。因此深中通道对大湾区的融合促进在中期更具现实意义。



中山市区域经济

根据中山市统计局及国家统计局公布的经济数据显示，2018年中山市国内生产总值人民币3,632.7亿元，同比增长5.9%；社会消费品零售总额人民币1,490.79亿元，同比增长4.5%；居民人均可支配收入人民币46,865元，高于全国居民人均可支配收入人民币28,228元。⁽⁶⁾



受贸易影响，中山市2018年出口额下降，全年国内生产总值增速相比2017年更为缓慢，也引起其他指标增速相对放缓。随着中美贸易协商出现转机，中山的经济有望在2019年得到改善。

未来展望

2019年经济形势仍不明朗，发达国家面临增长乏力的担忧，新兴经济体是否能够触底反弹仍存疑虑。中国所面临的形势仍然严峻，结构转型已经初见成效，但出口及投资面临世界范围内的贸易保护和紧缩货币政策的双重挑战。而内需的巩固与发展则是中国经济在接下来一段时期发展的主要推动力量。中国政府为促进消费在个税改革提高中等收入群体可支配收入方面所作出努力，随着这些鼓励政策的出台与落地，预计消费将继续快速增长。

大信商用信托作为新加坡证券交易所上唯一一家以大湾区资产为核心的上市信托，会抓紧大湾区发展的机遇，在提升服务、增强有机增长的同时，寻求投资机会，吸纳优质资产，进一步深耕湾区，为信托带来内生及外延增长，不断为单位持有者创造更多价值。

1. 2018年中山市国内生产总值人民币3,632.7亿元，同比增长5.9%；社会消费品零售总额人民币1,490.79亿元，同比增长4.5%。

⁽⁶⁾ 中山市统计局。

赢得 信誉

为单位持有者创造价值是我们赢得信誉的基石。因此，凭借发起人中山市大信置业有限公司雄厚实力的支持，我们必然能够为单位持有者带来更高的价值和回报。我们的发起人不仅是2012年至2018年的中国十大商业地产开发公司之一，而且旗下还拥有多处屡获大奖的零售物业。

优先购买权项目



从上市时的15项增加到20项



 **DASIN**

2018中国房地产开发企业商业地产运营

10强

四川华大置业股份有限公司



董事会

张镇成先生

主席兼非执行董事

张镇成先生是信托管理公司董事会的主席兼非执行董事。他也是信托管理公司提名委员会成员。

加入信托管理公司之前，张先生曾在中山市大信控股有限公司担任执行董事，这是一家发起人的全资子公司，2015年2月至2015年9月，张先生负责该公司的投资策略。2009年8月至2013年8月，张先生担任发起人董事长，2013年9月至2015年1月，张先生担任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、人力行政和财务。2003年10月至2009年7月，张先生担任发起人副总经理，主要负责建设项目管理工作。

张先生1997年7月毕业于中国电子科技大学（中山学院）财会专业。

张镇成先生是张钟明先生的叔父。

张钟明先生

副主席兼非执行董事

张钟明是信托管理公司董事会的副主席兼非执行董事。他也是信托管理公司薪酬委员会成员。

2015年2月至2015年9月，张先生担任中山市大信控股有限公司的非执行董事，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作出投资决策。从2013年2月至2015年2月，张先生担任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。2012年3月至2013年1月，张先生担任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，同时负责发起人各个项目的预算编制工作。加入发起人之前，2011年9月至2012年，张先生担任中山市小额贷款有限公司总经理助理，负责与各类银行、金融机构和商会建立合作关系，在各公司融资前进行监管业务风险分析和调查。

张先生于2011年7月获得英国牛津大学数学硕士学位。

张钟明先生是张镇成先生的侄子。

曹勇博士

首席独立董事

曹勇博士是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副教授，教金融学和经济学。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，曹博士担任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月从中国社会科学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月获得发展经济学硕士学位，于1992年12月获得经济学博士学位。

孙曙先生

独立董事

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

1985年9月至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。2002年8月至2012年12月，孙先生担任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。1985年9月至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。1985年9月至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。1997年2月至2002年12月，孙先生担任巢湖市分行总经理，负责业务管理。

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

陈怀林先生

独立董事

陈先生是信托管理公司独立董事。他也是信托管理公司审计及风险委员会主席兼薪酬委员会成员。

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。陈先生从2010年9月到2015年9月30日退休为止，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及口福集团有限公司的独立非执行董事兼审计及风险委员会主席。

陈先生目前担任新加坡中华总商会及新加坡福建会馆的名誉董事。他还担任仁慈医院的独立非执行董事兼审计及风险委员会主席。

陈先生于1978年毕业于新加坡南洋大学，获得了商业（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，他负责信托的经营及战略管理。他与董事会合作确定业务战略并确保战略的执行。

李先生在风险管理、投资、兼并和收购以及金融管理方面拥有丰富的经验。他也是大信商用信托IPO上市筹备小组的成员之一。担任信托管理公司首席执行官之前，他担任中山市大信控股有限公司金融管理事业部总经理。2016年4月至2017年5月，他担任大信（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。2000年至2014年，他就职于在中国银行股份有限公司中山分行，并于2010年至2014年担任副行长。

李先生毕业于华南农业大学贸易经济专业。

伍纹辉先生

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20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。

加入信托管理公司之前，2006年12月至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。2011年，伍先生被任命为“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，伍先生担任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。

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，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。

伍先生在澳大利亚格里菲斯大学获得商业学士学位。他是新加坡特许会计师协会的非执业注册会计师和马来西亚会计师协会的注册会计师。

此外，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

投资部总经理

陆智奇先生是信托管理公司的投资部总经理。

加入信托管理公司之前，2014年7月至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。2013年7月至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。2007年12月至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。2005年4月至2007年12月，他在恒大房地产集团有限公司任职，2005年4月至2006年2月，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，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。陆先生也是CFA特许金融分析师持证人。

投资者关系

大信商用信托的首届年度股东大会已于2018年4月18日举行。董事会及高级管理层出席股东大会，以报告2017年度信托的表现，解答单位持有者的问题并回复意见。

信托管理公司意识到为投资者和主要利益相关者提供有关大信商用信托的清晰、及时和公正信息的重要性。所有信托的财务业绩，会议演示和非交易路演以及年度报告均发布在大信商用信托网站 www.dasintrust.com。市场敏感消息和企业行动也通过SGXNET向新加坡交易所提交，并在发布当天在大信商用信托网站上公布。确保所有利益相关者都能及时、平等地获取信息。单位持有者也可以设置电子邮件的通知提醒，接收信托的最新消息。

大信商用信托的首届年度股东大会已于2018年4月18日举行。董事会及高级管理层出席股东大会，以报告2017年度信托的表现，解答单位持有者的问题并回复意见。董事亦借此机会与单位持有者会面及加强联络。所有股东大会决议均以电子投票方式进行，并将结果发布在SGXNET上。

整个2018年，高级管理层和投资者关系团队通过各种平台，包括电话会议、一对一会议、



会议和非交易路演，与北京、广州、香港、新加坡、吉隆坡的投资者和分析师会面并互动。信托还通过参与REITAS和Share Investor举办的2018年REITs研讨会提高投资者和公众对REITs的认识。此外，也为投资者安排对中山的物业进行实地考察。

1. 大信商用信托的首届年度股东大会已于2018年4月18日举行。

财务日志

	2018财政年	2019财政年(预测)
第1季度业绩公告	2018年5月10日	2019年5月
第2季度及上半年业绩公告	2018年8月9日	2019年8月
上半年分配付款	2018年9月20日	2019年9月
第3季度业绩公告	2018年11月1日	2019年11月
第4季度及全年业绩公告	2019年2月24日	2020年2月
下半年分配付款	2019年3月28日	2020年3月
年度股东大会	2019年4月18日	2019年4月

大信商用信托2018财年月交易量表现



大信商用信托股份单位价格表现

	2017财政年	2018财政年
每年第一个交易日的开盘价	S\$0.80	S\$0.89
股份单位最高价格	S\$0.88	S\$0.905
股份单位最低价格	S\$0.795	S\$0.825
每年最后一个交易日收盘价	S\$0.88	S\$0.865
总交易量 ('000)	64,458	64,803
市值 (新元百万)	S\$486.15 ⁽¹⁾	S\$482.37 ⁽²⁾

⁽¹⁾ 以2017年12月29日0.880新元的收盘价为基准。

⁽²⁾ 以2018年12月31日0.865新元的收盘价为基准。

公司治理

关于大信商用信托及信托管理公司

大信商用信托是一家依照《商业信托法》《新加坡法规》第31A章（“商业信托法”）于2016年1月15日设立的商业信托。大信商用信托于2017年1月20日在新加坡证券交易所（“新交所”）主板上市。

大信商用信托根据2016年1月15日信托契约以及2016年12月27日补充契约一，由大信商用信托管理有限公司（“信托管理公司”）负责管理。大信商用信托主要受监管的法律规范包括：

- (a) 《证券与期货法》《新加坡法规》第289章（“《证券期货法》”）；
- (b) 《商业信托法》《新加坡法规》第31A章（“《商业信托法》”）；
- (c) 《商业信托规定》（“《商业信托规定》”）；以及
- (d) 新交所《上市手册》（“《上市手册》”）。

信托管理公司致力于在自身的所有活动中遵循最高企业治理、商业诚信和专业化标准，并且已采用符合2012年新加坡《公司治理准则》（“《准则》”）的公司治理规定。信托管理公司亦负责确保遵守所有可适用的法律、法规和规范，包括《证券与期货法》、《商业信托法》、《商业信托规定》和《上市手册》。

截至2018年12月31日财政年（“2018财政年”）以及本公司治理报告的出具之日，信托管理公司一直在积极遵守《准则》中所列的指导原则，偏离本准则的将根据《准则》的有关规定作出适当的解释。

董事会事务处理

原则1: 各公司均应在董事会的高效领导和管控下开展自身活动。董事会对于公司的长期发展承担集体责任。董事会负责为实现此目标与管理层相互配合，但管理层仍需向董事会负责。

董事会职责: 信托管理公司的董事会（“董事会”）负责信托管理公司的整体公司治理工作。

董事会的主要职责如下：

- (a) 在侧重于价值创造、创新和可持续性的情况下，在信托管理公司的企业战略和方向方面发挥引导作用；
- (b) 确保大信商用信托拥有可实现其目标的必要资源；
- (c) 为信托管理公司设定价值和道德标准；
- (d) 监督信托管理公司的绩效和行为；
- (e) 建立和维系充分且高效的风险管理和内部管控系统，以按照可接受水平监控和管理相关风险；以及
- (f) 识别和接触主要利益相关群体。

受托人: 无论在任何时候，信托管理公司的所有董事（“董事”）均应基于大信商用信托的最佳利益，受托以客观的方式履行自身的职责和责任。

董事会委员会: 在履行自身职责方面，董事会可得到审计及风险委员会、提名委员会以及薪酬委员会（统称为“董事会委员会”）的支持。由于董事会仍需对所有决定承担最终责任，因此，在董事会委员会上讨论的所有事务，均应在执行之前向董事会报批。各董事会委员会的权限范围以及关于董事会委员会的其他相关信息，详见本年报下文。

会议: 董事会至少每季度召开一次会议，并且，在董事会成员认为必要的情况下，董事会可基于审核和讨论大信商用信托的绩效以及信托管理公司的主要活动。允许通过电话或视频召开会议讨论。信托管理公司的章程以及各董事会委员会的职权范围。董事会和董事会委员会亦可通过书面决议的方式作出决定。

2018财年董事会和董事会委员会会议的次数以及各董事出席此等会议的情况，列于下表中。

		董事会	审计及风险委员会	提名委员会	薪酬委员会
2018财年会议次数		4	4	2	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	4	-	2	1*
张钟明先生	副主席、非执行董事、薪酬委员会成员	4	4*	2*	1
曹勇博士	首席独立董事、薪酬委员会主席、审计及风险委员会及提名委员会成员	4	4	2	1
孙曙先生	独立董事、提名委员会主席、审计及风险委员会成员	4	4	2	1*
陈怀林先生	独立董事、审计及风险委员会主席、薪酬委员会成员	4	4	2*	1

* 受邀列席人员

董事会保留事项：信托管理公司已对需由董事会批准的保留事项，制定一套内部指导原则。此等事项包括：

- 业务、战略和资本支出预算；
- 超出特定限制标准的资产收购和投资及任何资产处置；
- 公司整体战略及公司架构的变更；
- 分配、财务报告和内部管控；
- 公司决议和公告；
- 重大法规监管事项或诉讼；
- 信托管理公司董事会成员、公司秘书（“公司秘书”）的委任和免职及董事会和董事会委员会的职权范围；以及
- 与《上市手册》、《商业信托法》或其他与有关法律法规相关的合规事务。

此外，信托管理公司拥有正式的权限委托表，该表列有董事会及信托管理公司的管理团队（“管理层”）在经营支出、资本支出、投资、财务成本和支票签署安排方面所拥有的财务批准权限。在2018财年中及迄今为止，董事会并未就任何董事会事务相关决定而向任何董事会委员会或管理层授予任何权限。

培训：自首次公开募股以来，所有董事均已通过培训课程熟悉自身的职责和责任。此外，所有董事均获得专业机构定期更新和培训，内容涉及法律法规、公司治理、会计准则、持续上市义务及相关商业风险的变更，其成本由大信商用信托承担。董事亦参加中国中山市实地考察活动，与当地的中国管理团队和运营团队会面，进一步了解物业和当地经济状况。

委托书：自首次公开募股以来，董事已通过入职培训课程了解自身的职责和责任。

公司治理

董事会构成和领导

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。严禁个人或小分队主导影响董事会的决策。

董事会构成: 董事会由五 (5) 名成员组成，其中三 (3) 名成员是独立非执行董事，另外两 (2) 名成员则是非执行董事。董事会主席是非执行董事张镇成先生。在2018年8月8日，非执行董事张钟明先生被委任为董事会副主席。董事会中并无执行董事。董事会的构成符合《商业信托法》的要求，并且是按照如下原则确定的：

- (a) 至少多数董事应独立于管理层且与信托管理公司之间不存在业务关系；
- (b) 至少三分之一董事应独立于管理层、与信托管理公司之间不存在业务关系且独立于信托管理公司的大股东；以及
- (c) 至少过半数董事应独立于信托管理公司的任何单一大股东。

董事会独立性: 董事会负责按照《准则》中所列的指导原则，评估各董事的独立性。独立董事是指在行为、性格和判断方面具有独立性的董事，其与信托管理公司、信托管理公司的关联公司、信托管理公司的大股东或高管之间均不存在业务关系，因此不会认为被干涉或合理地认为会被干涉他给予大信商用信托最佳利益的独立商业判断。

考虑各独立董事所提交的年度审核独立性声明，及提名委员会意见，董事会已确定，在2018财年中，曹勇博士、孙曙先生和陈怀林先生根据《准则》有关规定是独立的，且就《商业信托规则》第12条而言，独立董事独立于管理层且与信托管理公司之间不存在业务关系，并且亦独立于信托管理公司的各个大股东。张镇成先生直接持有信托管理公司99%股权。张钟明先生持有发起人25%股权，其亦是张镇成先生的侄子。

提名委员会负责核查《准则》中所列出有可能影响独立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基于大信商用信托和单位持有人的最佳利益而独立地作出商业判断。

目前，并无任何独立董事在董事会中任职超过九年。

董事会规模: 董事会的规模和构成，至少每年接受一次审核，以确保董事会拥有适合于高效决策的适当专业技术和经验组合比例。考虑大信商用信托经营范围和性质，董事会和提名委员会一致认为，目前的五 (5) 名董事及构成是适当且高效的，并无任何个人或小规模个人群体拥有影响董事会决策的能力。

董事会构成多样化: 董事会致力于确保董事会构成的多样化，并且将会考虑在技能、知识、性别、核心会计或财务能力、法律和管控、商业或管理经验、行业经验及战略规划方面建立一种适当的平衡配比机制，以避免出现群体性思维意识，并培育建设性探讨氛围。在诸如房地产、会计、财务、风险管理和商业管理之类领域中的专业技术和知识方面，当前的董事会是具备多样性的。这种多样性以及明确的职责和责任分配，有助于对信托管理公司的商业活动开展建设性沟通，并且允许管理层通过董事会成员对提交至董事会的事务的多样化客观看法而受益。未来，董事会可以考虑性别多样化。

非执行董事: 非执行董事负责审核信托管理公司的绩效，向管理层出具建设性意见，并协助制定信托管理公司的战略计划。

为确保管理层审核工作能够以更高效的方式执行，非执行和独立董事可基于探讨管理层的绩效以及任何其他相关事务之目的，在管理层未在场的情况下进行沟通。

主席和首席执行官

原则3: 在公司事务管理方面, 董事会和管理层之间应有明确的责任分工, 不允许出现任何权利集中情况。

主席和首席执行官划分: 为维系适当的权利平衡, 提高负责程度和决策能力, 信托管理公司董事会主席和首席执行官的职位由彼此无关的两人担任。董事会主席是张镇成先生, 首席执行官是李文先生。

主席和首席执行官职责权力已进行明确的独立划分, 且已得到董事会全体成员的书面批准。

主席负责全面管理董事会的工作, 亦负责确保董事会和管理层能够基于诚信和能力开展工作且拥有适当关系, 并且, 董事会可就战略、商业经营、企业风险和其他计划与管理层之间进行建设性辩论。从外交角度考虑, 主席确保以高效方式与单位持有者及其他利益相关方开展有效的沟通。主席的汇总职责包括:

- (a) 领导董事会确保在其角色各个方面的有效性;
- (b) 确定议程, 并确保为所有议程事项 (特别是战略性问题) 的讨论留出充足的时间;
- (c) 在董事会范围内建立开放的辩论氛围;
- (d) 确保董事能够及时收到充分且完整的信息;
- (e) 确保与单位持有者之间的高效沟通与交流;
- (f) 鼓励在董事会范围内及董事会和管理层之间建立建设性关系;
- (g) 促进非执行董事作出有效贡献; 以及
- (h) 推行公司治理高标准。

首席执行官在信托管理公司日常管理过程中对商业方向和经营决定承担总体执行责任。

首席独立董事: 董事会主席是非独立的, 因此, 董事会已委任曹勇博士为首席独立董事。在首席执行官或首席财务官未能解决问题或所做出不恰当决定的情况下, 单位持有者可直接与首席独立董事取得联系, 而首席独立董事则负责就此通过正常渠道与主席进行沟通。

独立董事可在其他董事未到场的情况下定期举行会议, 并且, 此等会议的反馈由首席独立董事汇报给主席。

董事会成员

原则4: 作为董事会成员董事的委任和再委任程序应是正式且透明的。

提名委员会构成: 董事会已成立由孙曙先生、张镇成先生和曹勇博士组成的提名委员会。孙曙先生担任提名委员会主席。除了非执行董事张镇成先生以外, 提名委员会的所有其他成员均是独立的。

提名委员会职责: 提名委员会负责就所有的董事会委任向董事会提出建议。提名委员会的权限范围已得到董事会的批准, 详见本年报的第63页。提名委员会的汇总职责包括:

- (a) 对所有董事, 特别是主席和首席执行官继任计划的审核情况, 向董事会提出建议;
- (b) 对董事会和董事会委员会的整体绩效以及各董事对董事会绩效所作出的贡献, 按照董事会所采用的程序至少每年执行一次正式评估;
- (c) 对董事会培训和职业发展计划的审核情况, 向董事会提出建议; 以及
- (d) 对董事 (含代理董事, 如适用) 委任和再委任的相关事务, 向董事会提出建议。

所有董事均应根据要求, 按照定期间隔 (至少每三年一次) 进入再提名和再委任程序。

多重董事职位制度: 提名委员会负责审核董事为信托管理公司事务投入充足时间和精力, 特别是考虑董事所担任的多重董事职位和主要工作职责。董事会已探讨并认定, 董事身份和主要工作职责的数量应按照具体情况加以考虑, 并且, 可用时间和精力有可能会受到多种不同因素的影响。因此, 目前并未就此设定任何限制条件。提名委员会要求董事申报每年内的任何新增董事身份或主要工作职责, 以确保能够持续监控董事的时间承诺、出勤情况和对大信商用信托的贡献。

公司治理

2018财年，董事会认为，董事的其他董事身份和主要工作职责并不会影响其履行自身职责的能力，并且，董事已基于办理大信商用信托事务之目的而在履行自身职责方面投入充足的时间和精力。董事会认可和同意提名委员会的意见。

代理董事：信托管理公司的章程和大信商用信托的信托契约，均包含关于允许董事指定代理董事方面的条款。在2018财年中，董事会并未任命任何代理董事。

董事委任和再委任：提名委员会负责对董事会的平衡性、多样性和规模执行年度审核，以确定是否需要调整对董事会的构成作出任何调整。在需要新董事的情况下，提名委员会将负责澄清具体职位所需的必要技能、经验和资质，并在与外部顾问合作的情况下寻找候选人。提名委员会亦将负责审核和确定候选人名单，并向董事会报批相应建议。所有的董事委任和再委任决议均应随附充分的信息，以便董事会能够在知情的情况下作出相应决定。

现任董事基本上是在首次公开募股过程中通过外部渠道（例如律师和银行业者）推选的。信托管理公司负责对每个董事进行尽职调查以确保其拥有任职资格，并在委任之前得到新交所的批准。

董事简历资料：各董事的学历与专业资质、董事会委员会任职情况（委员会主席或成员）、首次任职董事日期、在其他上市公司中现任及在过去三年内曾任的董事和主席职务以及其他主要工作责任（执行或非执行董事），均列于本年报的第42至43页，而其截至2018财年在信大信商用信托及其关联公司的权益情况，详见本年报的第90页。

董事会绩效表现

原则5：董事会和董事会委员会的绩效以及各董事对董事会绩效所做出的贡献，应按年正式评估。

董事会评估及标准：董事已对董事会和董事会委员会的整体绩效执行年度集体正式评估程序，在该评估过程中，各董事均需填写评估调查问卷。在2018财年中，董事会绩效标准（经董事会批准）包括董事会和董事会委员会的构成、结构、程序、信息获取、企业战略、内部控管、风险管理和行为标准等方面。董事会委员会评估的对象是，董事会委员会按照各自职权范围履行自身职责和责任以及向董事会提供相关信息的情况，各董事则按照相对于董事会和董事会委员会会议的出席和贡献以及各自责任承诺的履行情况，接受集体评估。

公司秘书负责整理已填写的评估调查问卷，提名委员会负责探讨相应结果，并向董事会提出建议。基于2018财年审核的结果，提名委员会认为，董事会已实现其绩效目标。并且，各董事均对董事会的整体绩效作出了贡献。董事会接受了提名委员会的建议。

信息获取

原则6：为履行自身职责，董事会应有权在董事会会议召开之前及必要情况下及时获取充分完整的信息，以确保其能够在知情的情况下作出决策，进而履行自身职责和责任。

董事会信息：管理层负责在董事会会议召开之前以及必要情况下，向董事会提交充分且完整的信息，以便董事会能及时作出决定，高效履行其职责，并对大信商用信托的绩效、状况和前景作出正式的评估。

管理层负责按月向董事会提交包含绩效汇总信息的管理层报告。此等报告可能会包含实际收支相比预算的情况、关于季度和迄今为止年度重大差异的解释性说明以及关于财务结果、市场趋势及商业和经营环境动态方面的更新信息。另外，管理层亦负责对提交至董事会的事务，向董事会及审计及风险委员会提交相关文件和材料、背景和解释信息以及相应的披露文件。提供信息的目的是，确保董事能够了解大信商用信托的最新财务和经营绩效及状况。在具体情况下，董事亦有权向管理层获取任何额外信息。

董事会接触：无论在任何时间，董事会均有接触管理层和公司秘书的独立渠道。

公司秘书: 公司秘书负责处理公司秘书行政事务, 并参与所有董事会会议。公司秘书的职责, 已在信托管理公司和大信商用信托的外包公司秘书服务合同中正式确定。所列出的职责包括, 及时对公司治理事务向董事会提出建议、协调新董事入职培训工作、协助董事会主席确保董事会和董事会委员会及管理层和董事之间的信息通畅、参加所有董事会和董事会委员会会议以及及时发送会议纪要。公司秘书亦将负责向董事会提供与信托管理公司和大信商用信托相关的法律和法规最新动向。

根据董事会保留事项, 公司秘书的任免由董事会所有董事共同决议。现任公司秘书已通过书面决议得到董事会的正式批准。

专业意见: 董事会可在适当情况下, 基于寻求意见之目的接触外部法律顾问、外部合规顾问、公司秘书和独立专业顾问。因寻求任何此等意见而产生的费用均将由大信商用信托承担。

薪酬政策制定程序

原则7: 应当执行正式和透明的程序, 以便制定有关高管薪酬的政策, 并确定各董事的薪酬组合。任何董事均不得参与决定自身的薪酬。

薪酬委员会构成: 董事会已设立薪酬委员会, 该委员会成员包括曹勇博士、张钟明先生和陈怀林先生。曹勇博士担任薪酬委员会主席, 同时其也是首席独立董事。除张钟明先生之外, 薪酬委员会所有其他成员均为独立董事。

薪酬委员会职责: 薪酬委员会负责对所有薪酬事宜向董事会提出建议。薪酬委员会拥有经董事会批准的正式权限范围, 该权限范围已在本年报的第64页予以披露。薪酬委员会的主要职责包括:

- (a) 审核并向董事会推荐董事会和关键管理人员的薪酬总体框架;
- (b) 按年审核并向董事会推荐各董事和关键管理人员的具体薪酬方案; 以及

- (c) 审核信托管理公司执行董事和关键管理人员劳动合同终止时承担的责任, 以确保解约合同的条款公平及合理, 杜绝过度慷慨的解约条款。

尽管信托管理公司的董事和雇员的薪酬由信托管理公司而非大信商用信托支付, 但信托管理公司仍披露其董事、首席执行官及关键管理人员的薪酬信息。

在薪酬委员会会议上, 该委员会讨论并向董事会报批了各董事和关键管理人员的薪酬框架和具体薪酬方案。在薪酬框架范围内所讨论的薪酬事务包括董事费、薪金、津贴、奖金、股票期权、股权激励和奖励以及实物奖励。董事会已接受薪酬委员会的建议。

薪酬专家: 薪酬委员会有权在必要的情况下, 向外部薪酬顾问征求专家意见。董事会已在首次公开募股期间内向外部薪酬顾问寻求关于市场惯例及基准方面的意见, 以确定董事及关键管理人员的具体薪酬待遇。董事会主席选择不收取任何薪酬, 副主席从2018年9月1日开始收取的董事费及独立董事所收取的董事费是根据行业内的董事费基准确定的。薪酬委员会将继续监控是否有必要获取进一步的薪酬顾问服务, 并且将在适当情况下审查所聘用外部顾问的独立性。

解约条款: 解约条款包含在关键管理人员劳动合同中。薪酬委员会已对解约条款进行审查并向董事会提出建议, 而董事会亦已同意此等解约条款是公平且合理的, 没有过度慷慨的解约条款。在2018财年内, 未发生任何关键管理人员的解约。

薪酬水平及构成

原则8: 薪酬水平及构成, 应与公司的长期利益和风险政策保持一致, 并且应达到适当的程度, 以吸引、保留和激励 (a) 董事为公司提供良好的监督管理服务; 以及(b) 关键管理人员对公司进行高效管理。但是, 公司应避免为此目的而支付高额费用。

公司治理

薪酬框架: 经批准薪酬框架的适用前提是, 关键管理人员和董事的薪酬与各自的绩效及大信商用信托整体的绩效相匹配。薪酬框架的确立旨在为单位持有者提供长期利益, 并在考虑风险政策和风险时间范围的情况下促进大信商用信托的长期成功。已确立以评估关键管理人员绩效为目的的适当且富有意义的相关措施。

长期激励: 董事会并未任命执行董事, 且鉴于大信商用信托刚于2017年上市, 因此, 信托管理公司目前并未制定针对关键管理人员的任何长期激励计划。管理费的计算以市场惯例为基础, 已纳入信托管理公司框架中, 以鼓励关键管理人员为实现大信商用信托的长期利益而努力。

非执行董事薪酬: 尽管主席(同时亦是非执行董事)选择不领取任何形式的薪酬, 副主席(同时亦是非执行董事)和独立董事各自均按照行业董事费标准而领取统一的董事费。此等董事费是在考虑其所消费的时间和精力以及职责和责任的情况下, 按照贡献程度予以审核的。此等费用每年接受一次审核, 以确保独立董事在其独立性可能受到损害的情况下不会领取过多薪酬。

激励退还的合同条款: 信托管理公司并未制定任何合同条款要求关键管理人员在财务业绩错报或行为不当导致大信商用信托蒙受经济损失等特殊情况下退还原已发放的激励。信托管理公司根据对个人绩效和大信商用信托绩效的均衡评估向关键管理人员发放薪酬, 同时考虑行业基准以避免设置高额的奖金。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人员的特殊情况而导致的财务损失。

薪酬披露

原则9: 每家公司都应在公司年报中明确披露其薪酬政策、薪酬水平和构成, 以及设定薪酬的程序。公司应披露有关薪酬政策, 使投资者了解支付给董事和关键管理人员的薪酬与绩效之间的关联。

薪酬披露: 信托管理公司董事和员工的薪酬由信托管理公司支付, 而非大信商用信托支付。尽管如此, 信托管理公司亦在本报告中披露了董事、首席执行官和关键管理人员的薪酬信息。

尽管信托管理公司并非上市实体, 但董事会亦已设立薪酬委员会。相对于薪酬政策, 薪酬委员会的权限范围包括审核并向董事会推荐适用于董事会及关键管理人员的通用薪酬框架。在必要情况下, 薪酬委员会亦可聘请薪酬顾问提供服务。

信托管理公司已制定一项旨在留住人才、构建管理能力和培养关键管理人员的薪酬政策。此举可确保信托管理公司业务的可持续发展, 并为持续增长和优化提供稳定的环境。

关键管理人员的薪酬构成包括固定现金(基本工资和关键管理人员中央公积金账户的强制性雇主缴款)和浮动现金。

浮动现金与关键管理人员是否达到个人以及信托管理公司和大信商用信托的绩效目标相关联。这一点将关键管理人员的绩效与单位持有者的目的结合在一起。

关键管理人员未获得任何单位形式的薪酬。

信托管理公司认为, 现有的薪酬框架足以吸引有能力的人才。各员工的薪酬均包含固定和浮动部分。固定部分包括基本工资和员工中央公积金账户的强制性缴款。浮动部分包括年度奖金计划, 而该计划则与上一年信托管理公司和大信商用信托的员工绩效挂钩。

各董事及关键管理人员的薪酬水平及构成情况如下所示：

董事姓名	基本/固定薪资和法定 缴款 (\$)	浮动或绩效相关收入/ 奖金 (\$)	董事费 (\$)	实物奖励 (\$)
张镇成先生	-	-	-	-
张钟明先生	-	-	40,000 ⁽¹⁾	-
曹勇博士	-	-	120,000	-
孙曙先生	-	-	120,000	-
陈怀林先生	-	-	120,000	-

关键管理人员姓名	基本/固定薪资和法定 缴款 (%)	浮动或绩效相关收入/ 奖金 (%)	实物奖励 (%)
超过\$250,000至\$500,000			
李文, 首席执行官		100	-
伍纹辉, 首席财务官		79	21
陆智奇, 投资部总经理		83	17
首席执行官和关键管理人员合计			\$848,000

⁽¹⁾ 张钟明先生从2018年9月1日收取董事费

⁽²⁾ 无意义

直系亲属报酬：张镇成先生和张钟明先生均是董事会的非执行董事。张镇成先生选择不领取任何形式的报酬。除董事会主席张镇成先生的侄子张钟明先生外，信托管理公司的任何雇员均并非董事或首席执行官的直系亲属，并且其薪酬在2018财年中均未超过50,000新元。

员工持股计划：根据对市场惯例的评估结果，信托管理公司已确定无需建立员工持股计划。薪酬委员会将会持续重新评估是否需要实施员工持股计划。

绩效条件：年度绩效奖励主要与信托管理公司和大信商用信托以及员工的绩效挂钩，并且以一系列旨在促进价值创造的均衡绩效指标（包括财务、运营、合规和信息技术重点领域）为基础。信托管理公司的长期目标是，通过此等年度绩效奖励的方式激励员工取得卓越绩效。高管对于战略业绩的影响越大，其总体风险回报也就越高。如上文所述，信托管理公司目前没有任何长期激励计划。

薪酬委员会认为，整体薪酬水平不太可能导致违反信托管理公司风险政策的行为。对于2018财年而言，薪酬委员会认为，关键管理人员的绩效激励条件已得到满足。

责任制

原则10：董事会应以平衡且易于理解的方式，对公司的绩效、状况和前景进行评估。

董事会的责任：董事会负责向单位持有者提供，平衡且易于理解的大信商用信托绩效、状况和前景评估结果，包括中期和其他价格敏感性公开报告以及需向监管机构提交的报告（如需要）。财务报告和其他价格敏感信息，通过新交所网络、新闻稿和大信商用信托网站以公告形式提供给单位持有者。年报将发送给所有单位持有者，亦会在大信商用信托网站上公布。

管理层负责按月向董事会提供管理层报告以及董事会可能随时要求的其他解释和资料，以便董事能够及时了解大信商用信托的绩效、状况及前景。

公司治理

合规: 董事会负责确保遵守法律法规的要求, 包括新交所上市规则的要求。根据对大信商用信托和信托管理公司造成影响的各项法律法规的发展和变化, 如有需要, 董事可获取由外部法律顾问、外部合规顾问、公司秘书、独立专业顾问和合规经理所提供的关于对大信商用信托和信托管理公司造成影响的各项法律法规的发展和变化方面的更新信息。关于通过新加坡证券交易所提交的公告、提交给单位持有者的通函、利害关系人交易、审计及风险委员会报告以及根据新加坡证券交易所、新加坡金融管理局及《商业信托法》要求的其他相关合规事宜均已根据相关政策和合规清单建立相关内控程序。

风险管理和内部管控

原则11: 董事会负责进行风险治理。董事会应确保, 管理层能维持合理的风险管理和内部管控体系, 从而保障单位持有者利益和公司资产。此外, 董事会应确定可影响自身战略目标实现的重大风险的性质和范围。

风险管理: 董事会全面负责风险管理, 在审计及风险委员会的协助下, 确定风险承受能力水平和风险政策, 并监督风险管理和内部管控的设计、实施和监控情况。信托管理公司已建立用于应对财务、运营、合规和信息技术风险的充分及有效的风险管理和内部管控体系。

信托管理公司聘请安永会计师事务所负责审查及更新企业风险评估及保障框架的风险登记册。企业风险评估和保障框架是在首次公开募股过程中制定的, 目的在于协助董事会正式确定大信商用信托的财务、运营、合规和信息技术风险。信托管理公司的企业风险管理框架概况列于本年报的第66至68页。

信托管理公司负责保存和审查风险登记册, 该登记册列有大信商用信托面临的重大风险以及用以降低此等风险的相应内部控制措施。此等风险已按照经董事会认可的风险偏好和风险承受水平进行排序。主要风险会上报给董事会, 由董事会进行讨论, 而所有其他风险均由管理层处理, 并在特殊的情况下向董事会汇报。

年度审查: 审计及风险委员负责在管理层、内部审计师和外部审计师的协助下, 审查并向董事会汇报信托管理公司风险管理和内部管控体系的充分性和有效性, 包括财务、运营、合规和信息技术管控。管理层和内部审计师(安永会计师事务所)定期进行审查和审计, 外部审计师(德勤会计师事务所)则执行年度审计工作, 此等审计涉及对关键风险内部管控的充分性和有效性进行检测。内部管控及相应缓解措施的任何重大违规或缺失情况, 均需上报至审计及风险委员会。

首席执行官和首席财务官的保证: 董事会按季度接收来自首席执行官和首席财务官的如下保证:

- (a) 财务记录得到妥善保存, 并且, 财务报表真实且公正反映大信商用信托的运营和财务状况; 以及
- (b) 风险管理和内部管控体系的有效性及其充分性足以有效降低大信商用信托所面临的财务、运营、合规和信息技术风险。

董事会结论: 根据管理层及大信商用信托内部审计师和外部审计师的现有规定和审查结果, 董事会同意审计及风险委员会的意见, 即截至2018年12月31日, 内部管控(包括财务、运营、合规和信息技术控制)和风险管理体的充分性及有效性足以满足大信商用信托在当前商业环境中的各项需求。

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时不会受到任何合理可预见的事件的不良影响。然而, 董事会亦注意到, 并无任何风险管理和内部控制系统可在这方面提供绝对的保证, 或者绝对保证不会出现重大错误、决策失误、人为错误、损失、欺诈或其他违规行为。

独立风险委员会: 董事会已成立审计及风险委员会, 由其负责协助监督风险管理框架和政策。并且, 根据业务规模、范围和性质, 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: 董事会应按照明确列有职责和权限的书面权限范围设立审计及风险委员会。

审计及风险委员会构成: 董事会已成立审计及风险委员会, 该委员会的成员包括陈怀林先生、曹勇博士及孙曙先生。陈怀林先生担任审计及风险委员会的主席。审计及风险委员会的所有成员均为独立非执行董事。

董事会认为, 审计及风险委员会的所有成员均具备对于履行其职责而言适当的资质能力, 并且具备相关的会计或其他财务管理专业知识或经验。根据董事档案, 此等信息已在年报的第42至43页中披露:

- (a) 陈怀林先生作为注册会计师事务所的前任审计合伙人具有极为广泛丰富的经验;
- (b) 曹勇博士在新加坡担任副教授, 此外, 亦在中国担任教授, 主讲金融与经济学;
- (c) 孙曙先生曾在一家中国国有银行担任多个不同职务, 包括负责建立和管理内部管控体系。

在过去十二个月内, 审计及风险委员会成员均并非大信商用信托外部审计师德勤会计师事务所的前任合伙人或董事, 亦未在外部审计师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调查其职责权限范围内所有事务的明确权限, 并且有权得到管理层的全力协助, 特别是在资源和信息方面, 从而使该委员会能够妥善履行其职责。在邀请任何董事或管理层参加其会议方面, 审计及风险委员会有充分的自主裁量权。

董事会设立审计及风险委员会的广义目的是, 就财务报表的完整性、风险管理及内部监控系统、内部审计师、外部审计师及检举相关的所有事宜而向董事会提出建议。审计及风险委员会拥有正式且经董事会批准的权限范围, 该权限范围详见本年报的第91至94页。审计及风险委员会的主要职责包括:

- (a) 审查重大财务报告问题和判断, 从而确保大信商用信托财务报表及与财务绩效相关公告的完整性;

- (b) 至少每年审查一次信托管理公司风险管理和内部管控体系的充分性和有效性, 包括财务、运营、合规和信息技术风险和控制在;
- (c) 审查大信商用信托内部审计职能的充分性、有效性和独立性;
- (d) 审查外部审计的充分性、有效性和独立性;
- (e) 针对内部及外部审计师的委任、再委任、薪酬及聘用条款向董事会提出建议; 以及
- (f) 审查检举政策和上报事件。

审计师: 审计及风险委员会每年均会在管理层不在场的情况下, 至少与内部审计师和外部审计师会面一次, 以讨论审计结果和建议。

信托管理公司已遵守《上市手册》第712条及715条的要求任命大信商用信托的外部审计师。审计及风险委员会已对外部审计师提供的所有非审计服务进行了审查, 并且确信此类服务的性质和范围不会对外部审计师的独立性和客观性构成影响。在2018财年中, 大信商用信托外部审计师的已付及应付审计费用总额为263,000新元。在2018财年中, 并未产生已付及应付给外部审计师的任何非审计费用。

举报: 审计及风险委员会已审核信托管理公司所制定并上传至大信商用信托公司网站的举报政策。该政策规定有诸如安全和保密渠道之类的机制, 从而允许员工和外部各方举报可能存在的的行为, 并且直接向审计及风险委员会主席披露任何非法行为, 例如舞弊、不当行为、违反任何法律的行为或者其他非法行为。此等报告可以通过电子邮件发送至 whistleblowing@dasintrust.com。除此之外, 信托管理公司还制定了允许员工和客户向管理层提出关注问题的政策和报告机制, 管理层则负责根据具体需要将重大问题上报给董事会。基于诚信原则且以无恶意方式提交报告的员工, 不会受到报复或遭受任何伤害。

审计及风险委员会认为其已作出妥善的安排, 从而确保对此类事件进行独立调查, 并采取适当的后续行动。

公司治理

审计及风险委员会工作概述: 审计及风险委员会根据《商业信托规定》第13(6)规则和《上市手册》的规定履行其职能,并履行其在董事会批准的职责范围中规定的职责,详见本年报的第91至94页。

在2018年财年中,审计及风险委员会审核季度和年度财务报表、包含管理层所采用财务报告、政策和规定中信息的质量和可靠性,利害关系人交易的性质、数量及披露和内部审计师、外部审计师、合规顾问的提名和推荐再委任,以及内部审计师和外部审计师的充分性、有效性和独立性。审计及风险委员会已协助董事会审查了关于财务、运营、合规和信息技术的风险管理和内部管控体系的充分性和有效性。

此外,审计及风险委员会亦在无管理层参与的情况下,与内部审计师及外部审计师进行了会面。

管理层及外部审计师已向审计及风险委员会报告及讨论对财务报表产生直接影响的会计准则和会计问题的变化,以使审计及风险委员会成员能够及时了解此类会计准则和会计问题的变化情况。

在审核本集团财务报表的过程中,审计及风险委员会与管理层讨论了所应用的会计原则,并且考虑了财务报表中关键披露信息的明确性。

审计及风险委员会对重大财务报告事项的回复评论

审计及风险委员会认为本集团2018财年的财务报表的最重大财务报告事项是投资性房地产的估值:-

集团投资性房地产的估值是一个主要风险,因为其对集团净资产价值具有重要意义。而且,估值需要对具有不确定性的未来绩效作出重大判断。

审计及风险委员会评估了外部估值师的客观性和能力,以及估值师根据现有用途得出投资性房地产估值过程中所采用估值方法的适当性。

审计及风险委员会审核估值报告,且与管理层、估值师及外部审计师进行了讨论,以审核用于估值的估算及预算租金收入流和其他重要数据(包括增长率、出租率、折现率、资本化和最终收益率)及主要假设的合理性。

审计及风险委员会满意估值过程并同意管理层的评估以支持投资性房地产的账面值。

上述重大财务报告事项也是外部审计师的关注重点,外部审计师已将此等事项作为关键审计事项纳入本年报所列的审计报告。

内部审计

原则13: 公司应当建立有效的内部审计职能,为其提供充足的资源,确保审计工作的独立性。

内部审计职能: 信托管理公司已聘请安永会计师事务所(“安永”)担任内部审计师,安永直接向审计及风险委员会报告工作,同时在行政事务方面向首席财务官负责。审计及风险委员会批准了对安永作为内部审计师的招聘、评估和报酬事宜。内部审计是由安永与信托及发起人内部审计团队之间共享资源,由安永负责主导并出具报告。安永在每财年年初向审计及风险委员会报批其内部审计计划。安永的职责是对批准的内部审计计划范围进行内部管控审查,以使审计及风险委员会能够评估风险管理和内部管控系统的充分性和有效性。安永可以自由使用所有文件、记录、财产和人员,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,内部审计师拥有用于履行自身职责的充足资源,能够独立开展审计工作,在信托管理公司的组织范围内中拥有适当的地位。

在任命内部审计师时,审计及风险委员会确保其配备合格且经验丰富的工作人员。

内部审计标准: 内部审计的范围,包括信托管理公司为应对财务、运营、合规和信息技术风险而建立内部管控体系的各个关键方面。内部审计师的活动以安永的全球内部审计方法为指导,该方法是与内部审计师协会、反虚假财务报告委员会(“COSO”)制定的内部审计专业实务标准以及信息及相关的技术的控制目标(“COBIT”)模型。

内部审计职能的审核: 审计及风险委员会已审查并判定, 内部审计职能在2018财年是充分、有效且独立的。

单位持有者的权利

原则14: 公司应公平公正地对待所有单位持有者, 并应承认、保护并促进单位持有者权利的行使, 同时亦应持续审查和更新此类治理安排。

单位持有者的权利: 所有单位持有者均得到公平公正的对待, 信托管理公司应尽可能及时披露相关信息, 以使单位持有者能够了解大信商用信托及其业务对股份单位价格和价值产生的重大影响, 确保所有单位持有者均能够行使所有权。

表决程序: 在股东大会上, 所有单位持有者均有权亲自或通过代理人出席(如无法亲自出席)、有效参与并行使表决权。单位持有者可通过年报、发送给所有单位持有者的通函、在报纸上发布的通知及/或新交所网络, 了解与此等会议相关的信息。此类会议和表决程序方面的规则, 列于股东大会通知中。由于身份验证和其他与安全相关的问题, 不允许通过电子邮件、邮件或传真的方式进行缺席表决。

代理人委托书必须于股东大会召开之日的至少48小时前提交至大信商用信托的股份单位登记处, 即Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.的办事处。

与单位持有者的沟通

原则15: 公司应积极与单位持有者进行沟通并制定投资者关系政策, 从而促进与单位持有者之间的定期、有效且公平的沟通。

投资者关系政策: 信托管理公司已制定投资者关系政策, 该政策所列的原则和规定, 适用于向单位持有者提供对于作出明智投资决定来说必要的相关信息的情形。此外, 信托管理公司还设有一名专职投资者关系经理, 该经理主要负责处理和促进信托管理公司与大信商用信托、单位持有者、分析师、媒体以及投资者之间的沟通事宜。

信息披露: 包括大信商用信托季度财务业绩在内的所有重要信息, 均于新交所网络和大信商用信托公司网站上公布。为便于查看, 大信商用信托的重要信息, 例如已披露财务信息、向单位持有者发布的报告、新交所公告、投资者演示文稿报告、分派通知、年报、新闻稿、其他重大进展以及企业信息, 均尽快在新交所网络和大信商用信托网站(www.dasintrust.com)上公布。信托管理公司已基于主动规避向特定群体披露相关信息之目的拟定相应的规定。在极个别情况下, 如此等信息被无意泄露, 信托管理公司将会立即通过新交所网络向公众公布相关情况。信托管理公司致力于采用描述性、详尽和及时的披露方法, 而非格式化披露信息。

与投资者之间的沟通: 发布季度财务业绩的同时, 信托管理公司亦会与单位持有者以及投资者(可能包括分析师和媒体)召开会议, 以在基于寻求其对于大信商用信托的意见和反馈并解决问题之目的而与其之间进行沟通的同时, 介绍关于大信商用信托绩效和发展方面的最新情况。为此等介绍会议准备的演示文稿, 将立即在新交所网站和大信商用信托网站上发布, 从而确保信息传播的一致性。

分配政策: 信托管理公司已制定经批准的大信商用信托分配政策, 以在从2017年1月20日至2018年12月31日期间内将100%的可分配收入分配给单位持有者。自2019年1月1日起, 信托管理公司应将至少90%的可分配收入分配给单位持有者。

召开单位持有者会议

原则16: 公司应鼓励单位持有者积极参与单位持有者会议, 允许单位持有者对可影响公司的各种事务发表意见。

召开股东大会: 单位持有者大会将根据可适用法律法规每年至少召开一次。在股东大会上, 单位持有者可有效地通过对讨论和决定的决议提出问题的方式积极参与。

议决案: 在股东大会上, 各个不同的问题均是作为独立决议提出的。大会上的所有拟定决议, 均必须根据《上市手册》第730A(2)的规定以电子投票的方式表决。各项决议的所有赞成或反对票以及各自比例, 均会在会议上记录及显示, 并于股东大会后在新交所网站公布。

公司治理

出席股东大会: 所有董事, 特别是董事会主席、审计及风险委员会、提名委员会及薪酬委员会的主席, 一般均会出席股东大会, 并在会上解答单位持有者提出的问题。外部审计师亦将会出席会议, 以负责解答与审计工作以及审计报告的编制和内容相关的问题。除无法出席的张镇成先生之外, 全体董事均出席于2018年4月18日举行的年度股东大会。

股东大会会议纪要: 由公司秘书负责记录单位持有者提出的绝大部分以及实质性相关意见和疑问以及董事会和管理层所作出的答复, 撰写会议纪要, 并根据单位持有者要求提供会议纪要以供查阅。即将于2019年4月18日举行的年度股东大会的会议纪要, 将在大信商用信托网站www.dasintrust.com公布。

利害关系人交易

信托管理公司已采用利害关系人交易政策和程序, 并且已建立处理利害关系人交易的管控和上报体系。此等政策和程序以确保, 此类交易的开展符合正常商业条款, 并且不会损害大信商用信托及其少数单位持有者的利益。

除此之外, 信托管理公司保存用于记录所有可能是利害关系人交易的登记册。审计及风险委员会负责定期审查该登记册, 从而确保信托管理公司的行为符合《上市手册》的规定。

对于价值超过100,000新元但未超过大信商用信托有形资产净值3%的交易(无论是单一交易还是财年内涉及同一利害关系人的累计交易), 信托管理公司会定期予以审核, 而审计及风险委员会及董事会则会负责按季度进行审核。

价值相当于大信商用信托有形资产净值3%-5%的交易(无论是单一交易还是财年内涉及同一利害关系人的累计交易), 需由信托管理公司在新交所网站公布, 并在交易之前由审计及风险委员会及信托管理公司进一步审查。

价值达到或超过大信商用信托有形资产净值5%的交易(无论是单一交易还是财年内涉及同一利害关系人的累计交易), 不仅需由信托管理公司在新交所网站公布, 还需要得到单位持有者的事先批准, 此外亦应由审计及风险委员会、信托管理公司和独立财务顾问审查。

大信商用信托于2018年财年中所进行的利害关系人交易, 详见本年报的第169和170页。

大信商用信托单位的交易处理

信托管理公司已按照《上市手册》第1207(19)条规定, 采纳了关于大信商用信托证券交易方面的交易政策(“证券交易政策”)和内部合规行为规范。

总的来说, 信托管理公司的政策鼓励信托管理公司的董事会和雇员持有大信商用信托的股份单位且不应为短期报酬而进行单位证券交易。

该政策还禁止信托管理公司及其董事和雇员在如下时间交易大信商用信托的股份单位: (i) 大信商用信托季报公告发布之前的两个星期和大信商用信托年报公告发布之前的一个月(“静默期”); 以及(ii) 持有未公开价格敏感信息期间内的任何时间。静默期开始之前, 信托管理公司的所有董事、高管和雇员以及发起人的特定高管, 均会收到通知静默期的电邮。信托管理公司亦不得在静默期交易大信商用信托单位。

政策和规定声明

信托管理公司和董事会负责保护单位持有者的利益和管理大信商用信托所开展的业务。信托管理公司对于大信商用信托业务和资产拥有一般管理权, 其主要职责是基于单位持有者的利益管理大信商用信托的资产和负债。

在行使其权利和履行其职责的过程中, 作为大信商用信托的信托管理公司, 信托管理公司需要:

- 公平且平等的对待持有同一类股份单位的单位持有者;
- 确保所有由大信商用信托的信托财产(“信托财产”)支付的款项, 均是按照《商业信托法》和《信托契约》支付的;
- 向新加坡金融管理局汇报任何由任何其他人做出的, 违反《商业信托法》或《证券与期货(投资发行)(商业信托)(第2号)商业信托规定2005》的如下行为:
 - (i) 与大信商用信托相关; 以及
 - (ii) 已经、将会或有可能会对于所有单位持有者、任何类型单位持有者的利益产生重大实质性不利影响, 并且, 此等行为应在信托管理公司知晓后立即上报;

- 确保信托财产得到妥善管理；以及
- 确保严格区分信托财产和自有资产。

董事会将定期召开会议，以按照现行投资策略审查大信商用信托的经营活动和策略。此等定期审查的目的是，确保遵守信托契约的规定，并且符合任何可适用法律、法规和指导方针的要求。

信托管理公司亦依照《商业信托法》承担下列法定职责：

- 无论在任何时间，按照《商业信托法》和信托契约以诚信和合理尽职的方式履行作为大信商用信托的信托管理公司的职责；
- 基于所有单位持有者整体的最佳利益行事，并且在所有单位持有者整体利益与其自身利益发生冲突的情况下，优先考虑所有单位持有者的利益；
- 不得当使用因作为大信商用信托的信托管理公司的身份所获取的任何信息，亦不得在损害单位持有者权益的情况下为自身或任何其他他人谋取直接或间接利益；以及
- 根据信托契约的条款，以信托形式为全体单位持有者整体持有信托财产。

作为大信商用信托的信托管理公司，董事会已在行使自身权利和履行自身职责的过程中采取与大信商用信托的管理和治理相关的措施，以确保能够满足下列要求：

- 妥善管理信托财产，并严格区分信托财产和信托管理公司自有财产；
- 遵守信托契约中所列的大信商用信托经营范围；
- 以妥善方式处理信托管理公司的利益与大信商用信托所有单位持有者利益之间的潜在冲突；
- 利害关系人交易是透明且得到妥善记录和审核的；
- 通过信托财产应支付给信托管理公司的费用和分摊成本分配及向大信商用信托收取费用和开支，是合理且符合《商业信托法》和信托契约；以及
- 遵守《商业信托法》和《上市手册》。

信托财产妥善管理

妥善管理大信商用信托的信托财产，并严格区分信托财产和信托管理公司自有财产。信托管理公司作为大信商用信托的信托管理公司而使用的银行账户，应不同于自身所使用的银行账户，并且，此等银行账户应接受定期内部审查，以确保所有信托财产均已得到全面妥善管理。

大信商用信托和信托管理公司的财务报表是彼此独立且严格区分的，并且，每份财务报表均由外部审计师进行正式审计，以确保信托财产能够得到妥善管理且区别于信托管理公司的自有财产。

遵守大信商用信托的经营范围

管理层定期向董事会和审计及风险委员会提供，关于其代表大信商用信托所寻找潜在项目方面的更新信息。董事会及审计及风险委员会需确保，所有此类项目处于信托契约项下的经营许可范围之内。

在进行任何重大商业交易之前，董事会、审计及风险委员会与/或管理层均会谨慎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。

潜在利益冲突

信托管理公司已制定适用全公司的关于利益冲突事件处理方面的程序。请参考本年报第62和63页，以了解更多信息。

利害关系人交易

信托管理公司已建立内部管控系统，以确保所有未来利害关系人交易均符合正常商业条款，并且不会损害大信商用信托及其少数单位持有者的利益。请参考本年报第60页，以了解更多信息。

支付给信托管理公司的费用

审计风险委员会和董事会对从信托财产中向信托管理公司支付的费用和开支进行季度审核。在这审核中，审计及风险委员会和董事会确保收取的费用和开支是适当的且符合信托契约。

由于为大信商用信托提供服务而支付给信托管理公司的费用，详见本年报第108和109页的披露。在2018财年中通过信托财产已支付/应支付的信托管理公司的费用，详见本年报的第144页。

本年度内，并未从信托财产中支付任何开支给信托管理公司。

遵守《商业信托法》和《上市手册》

信托管理公司不时聘请并获取外部法律顾问、外部合规顾问和独立专业顾问的相应意见，以确保能够符合《商业信托法》和《上市手册》的要求。

公司治理

利益冲突

信托管理公司已制定用于处理利益冲突问题的如下措施：

- (a) 信托管理公司将不会管理任何其他商业信托与大信商用信托投资同类型的物业。
- (b) 与大信商用信托事务有关的所有董事会书面决议，均必须经至少包括一名独立董事的多数董事批准通过。
- (c) 各董事应按照《公司法》第156条的规定，披露自身对信托管理公司的交易或拟定交易拥有的利益、自身所担任或持有的可能与董事职责之间产生冲突的任何职位或权益。在做出此等披露的前提下，董事应有权对自身拥有利益的任何交易或方案行使表决权，同时应当考虑出席会议的法定人数。
- (d) 对于发起人与/或其子公司拥有直接或间接利益的事务，由发起人与/或其子公司向董事会指定的负责代表其利益的人不得行使表决权。对于此等事务，法定人数必须由多数独立董事构成，且必须排除发起人与/或其子公司所指定的董事。
- (e) 除关于免除信托管理公司的决议以外，信托管理公司及其关联公司不得在基于批准信托管理公司及其关联公司拥有重大利益的任何事务之目的而召集的股东会议上行使表决权，亦不得计入法定人数之内。
- (f) 如具体事务涉及由信托管理公司代表大信商用信托或自身（包括其关联公司）的利害关系人之间达成或拟达成的交易，董事会即需要考虑到此类交易的条款，以确保此等交易符合正常商业条款、不会损害大信商用信托和单位持有者的利益，并且符合《上市手册》和《商业信托法》的所有相关要求。如信托管理公司与信托管理公司或大信商用信托的利害关系人之间签订任何合同，其应对合同进行审核，以确保此等合同符合《上市手册》和《商业信托法》（可能会不时修订）中与利害关系人交易相关的规定，以及不时由新加坡金融管理局和新加坡证券交易所发布的适用商业信托的其他指导方针。
- (g) 信托契约亦规定，如信托管理公司需要决定是否对违反由自身代表大信商用信托与自身（作为大信商用信托的信托管理公司）的利害关系人之间所达成的协议而采取任何行动，其即应有义务向知名律师事务所咨询，以获取提供关于此等事务的法律意见。如上述律师事务所认为，代表大信商用信托的信托管理公司对协议违约行为一方有表面证据时，信托管理公司即应有义务针对此等协议而采取适当的行动。信托管理公司的董事（包括独立董事），有责任确保信托管理公司遵守相关规定。由信托管理公司所做出关于不针对利害关系人而采取行动的的任何决定，均不得构成信托管理公司对于所拥有自身认为适当情况下针对此等利害关系人采取行动的权利的一种放弃，并且，亦不得妨碍审计及风险委员会对利害关系人交易所应承担责任的的前提下向审计及风险委员会发出通知。

此外，为了证明张氏卖方¹和张镇成先生对大信商用信托所做的承诺，并缓解任何潜在的利益冲突，各张氏卖方及张镇成先生（以其个人名义）均已签订发起人优先购买权²协议。

根据发起人优先购买权协议，张氏卖方和张镇成先生向信托管理公司授予关于位于中国范围内且由下列之人出售的可产生收入的零售地产或物业开发项目的优先购买权：(i)任何张氏卖方、张镇成先生、任何张氏卖方和张镇成先生持有50%以上表决权和控股权的实体（“受控实体”），(ii)由受控实体管理的任何现有或未来私募基金，(iii)张氏卖方或张镇成先生的任何关联人，或者(iv)由此类关联人持有50%以上表决权和控股权的任何实体。除上述单位之外，张氏家族信托³不会收购或持有任何用于零售用途的地产或地产相关资产，并且，张氏家族信托亦不会用于持有任何用于零售用途的地产或地产相关资产。

除个人承诺以外，张镇成先生还以其作为张氏家族信托受托人的身份在发起人优先购买权中承诺，作为张氏家族信托受托人，授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，收购或持有任何相关资产⁴。

重大合同

大信商用信托或其任何子公司，均并未签订涉及信托管理公司首席执行官、任何董事、任何控股单位持有者或任何控股股东的利益的任何重大合同（无论是否处于存续或期满/终止状态），但以下合同除外：

(a) 已在2017年1月13日招股说明书第303页至339页中披露的；以及

(b) 在本年报第169和170页中作为利害关系人交易而列出的。

董事会委员会职权范围

包含于本年报中且经董事会批准的董事会委员会职权范围，如下所示：

(a) 提名委员会，第63页；

(b) 薪酬委员会，第64页；以及

(c) 审计及风险委员会，第91至94页。

附录I 提名委员会职权范围

(经董事会于2017年3月9日批准)

提名委员会职责和责任应包括如下方面：

(a) 每年及在具体需要的情况下，确定某董事是否具有独立性（根据《公司治理准则》与/或《商业信托法》Rg.2，第31A章），并就此向董事会提供相关意见，以供董事会考虑；

(b) 审核自首次委任之日起已在董事会中服务九（9）年以上的任何董事的独立性，同时审核视为其具有独立性的理由；

(c) 如某董事或拟任董事拥有多个董事身份，则在考虑该董事在上市公司中董事职务的数量及其他主要承诺的情况下，确定该董事是否有能力有效地履行其董事职责；

(d) 在拟定为某董事指定代理董事的情况下，确定该代理董事是否熟悉信托管理公司的事务，是否拥有适当资质，以及（在为独立董事指定代理董事的情况下）该代理董事是否同样符合独立董事的资格条件，并向董事会提供相关意见，以供其考虑；

(e) 对下列相关事务而向董事会提出建议：

a. 审核董事会规模、董事会及董事会委员会构成，目的在于确认董事会成员人数对董事会绩效的影响以及确保实现技能、经验、性别和知识方面的适当平衡和多样性；

b. 审核董事继任计划，尤其是主席和首席执行官；

c. 制定关于董事会及董事会委员会和董事绩效的评估程序；

d. 审核董事会培训和专业发展计划；以及

e. 董事的委任和再委任（包括代理董事，如适当）。

(f) 针对董事会的整体绩效水平拟定客观的绩效评估标准，以允许与同业者同行间进行对比，并阐明董事会提高股东长期价值的方式；

(g) 以董事会执行的流程为基础，至少每年对董事会和董事会委员的整体绩效以及各董事对于董事会绩效的贡献水平执行一次正式评估（如适当）；

(h) 以绩效评估的结果为基础，向董事会提供相关意见和建议，包括关于委任任何新成员方面的意见建议；

(i) 审核高管的委任情况及离职或解聘原因，例如首席执行官（如并非董事）、首席运营官、首席投资官、首席财务官及其他相关高级管理人员；以及

(j) 审核与任何董事、重大单位持有者或首席执行官相关的所有管理人员和雇员的聘用情况以及相应的拟定聘用条款。

¹ 张开成先生、张就成先生和张钟明先生及各“张氏卖方”。

² 请参阅附录III。

³ 基于受益人张津明先生（张镇成先生的儿子）和张桂明先生（张镇成先生的侄子）的利益而持有Aqua Wealth Holdings Limited单位的家族信托。

⁴ 参阅本年报第64至65页的附录III - 发起人优先购买权了解“相关资产”的定义。

公司治理

附录II 薪酬委员会职权范围 (经董事会于2017年3月9日批准)

薪酬委员会的职责和责任应包括如下方面：

- (a) 审核董事及关键管理人员的总体薪酬框架，并向董事会提出建议；
- (b) 按年审核各董事及关键管理人员的具体薪酬方案，并向董事会提出建议；
- (c) 审核所有薪酬相关事务，包含但不限于董事费、工资、津贴、奖金、股份激励、奖励及实物收益；
- (d) 按年审核属于董事或首席执行官的直系亲属且年薪超过5万新元的员工；
- (e) 审核信托管理公司高管和关键管理人员劳动合同终止情况下所需承担的责任，以确保此等合同中所包含的解约条款公平合理，杜绝出现过度慷慨的解约条款；
- (f) 确保信托管理公司与其指定薪酬顾问之间的现有关系（如有），不会影响薪酬顾问的独立性和客观性；以及
- (g) 总体开展落实有关法律或《上市手册》及《公司治理准则》（不时修改的规定）中所规定的其他职能和责任。

附录III 发起人优先购买权 (摘自2017年1月13日《招股说明书》的定义)

各张氏卖方及张镇成先生（以其个人名义），均已于2016年12月27日向信托管理公司授予优先购买权，只要：

- 大信商用信托在新加坡证券交易所主板上市并挂牌；
- 任何张氏卖方、张镇成先生、任何张氏卖方和张镇成先生持有50%以上表决权和控股权的实体（“受控实体”）、任何张氏卖方或与张镇成先生的任何直系亲属、由此等任何直系亲属单独或与其他人共同持有超过50%表决权或控股权的任何实体，仍是信托管理公司的控股股东；且

- 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、张氏卖方、张镇成先生、任何受控实体、张氏卖方或张镇成先生的任何直系亲属、由此等直系亲属单独或与其他人共同持有超过50%表决权或控股权的任何实体，仍是大信商用信托的控股单位持有者（“优先购买权期限”）。

就发起人优先购买权而言：

- “控股”是指，能够直接或间接占据实体机构财务或运营政策相关的决策的能力；
- “关联实体”是指，张氏卖方或张镇成先生的任何关联方、由上述关联方持有超过50%表决权或控股权的任何实体或由受控实体管理的任何现有或未来私募基金；以及
- “相关资产”是指，位于中国范围内主要用于零售用途且可产生收入的任何地产或物业开发项目。如此等可产生收入的地产或物业开发项目是由关联实体通过特殊目的公司（设立目的仅为持有此等地产或物业开发项目）持有的，此术语“相关资产”即应指此等特殊目的公司的股份或股权，视具体情况而定。如此等地产或物业开发项目是由关联实体作为共有人共同持有的，此术语“相关资产”即应指关联实体在此等地产或物业开发项目中所占的所股权。为避免疑义，“相关资产”包含此等地产或物业开发项目附带的任何地产相关资产。

发起人优先购买权应涵盖，由张镇成先生、张氏卖方或关联实体基于出售张镇成先生、张氏卖方或关联实体（视具体情况而定）所拥有任何部分的相关资产之目的而提出的任何拟定要约（“拟定处置”）。

如相关资产 (a) 由关联实体与一个或多个第三方共同持有, 且向大信商用信托出售相关资产事宜需要得到此等第三方的同意; 或者 (b) 由并非张氏卖方或张镇成先生 (视具体情况而定) 的独资企业的关联实体持有, 而其他股东或私募基金投资人属于第三方, 且其他持有人或私募基金投资人为第三方, 且向大信商用信托出售相关资产事宜需要得到此等股东或私募基金投资人的同意, 则张氏卖方和张镇成先生 (视具体情况而定) 即应采取一切合理措施, 以获得相关第三方或其他持有人或私募基金投资人的同意表示, 如未能获得, 发起人优先购买权将会排除此等相关资产的处置。为避免疑问, 任何关联实体基于获取租金或其他服务收入之目的而针对任何此等相关资产 (或部分相关资产) 签订的任何租约 (包括长期租约), 均不得不应构成或视为构成本段中所称的拟定处置。

发起人优先购买权应:

- 以关联实体可能需要承担的, 与相关资产或持有此等相关资产的第三方相关的任何在先基本合同义务为前提;
- 不包含关联实体根据任何股东协议所列关于重组、合并、改组、兼并、任何类似事件或关联实体股份在股东之间转让方面的规定, 而面向关联公司处理其对相关资产拥有的任何权益 (以及在张氏家族之间转让对于相关资产所拥有的任何权益), 但前提是, 此类关联公司应按照相同条款和条件并向信托管理公司提供优先购买权; 以及
- 符合可适用法律、法规和政府政策、新交所上市规则、任何法院的命令、裁定和裁决以及任何监管部门、政府当局或其他机构的其他批文。

除个人承诺以外, 张镇成先生还以其作为张氏家族信托委托人身份, 在发起人优先购买权协议中承诺, 作为张氏家族信托受托人, 在张氏家族信托或其关联人 (即由张氏家族信托直接或间接持有30%或更多股权的实体) 收购或持有任何相关资产的情况下, 向信托管理公司授予优先购买权。

优先购买权 — 拟定处置

张氏卖方和张镇成先生应在大信商用信托股份在新交所首次上市日期或之后的任何时间, 于优先购买权期限内就任何拟定处置向信托管理公司发出相应的书面通知 (“要约通知”)。

要约通知应为关于向信托管理公司出售相关资产权益的一种要约, 并且应以拟定处置符合要约通知中所列的条款和条件为前提 (“发起人要约”)。一旦收到要约通知, 信托管理公司即应于30日 (或双方以书面形式约定的其他期间) 内, 以发出相应书面通知的方式表示自身接受发起人要约的条款和条件 (“接受通知”), 如未能如此, 即应视为信托管理公司已拒绝接受发起人要约。

一旦收到来自信托管理公司的接受通知, 张氏卖方、张镇成先生或关联实体 (视具体情况而定) 和信托管理公司即应基于签订具有最终约束力的相关资产买卖协议之目的, 而在收到上述接受通知之后的60日 (或双方以书面形式约定的其他期间) 内基于诚信而开展谈判工作。

未能行使优先购买权

如信托管理公司未能或并不希望行使发起人优先购买权, 关联实体即应有权以不比提供给信托管理公司享有更优惠的条件和条款将其在相关资产中的权益出售给第三方。

但是, 如关联实体对相关资产的处置并未在从发出要约通知之日起的12个月内完成, 则在前述12个月期间过后, 此等相关资产仍均应归纳为发起人优先购买权的范围。

企业风险管理

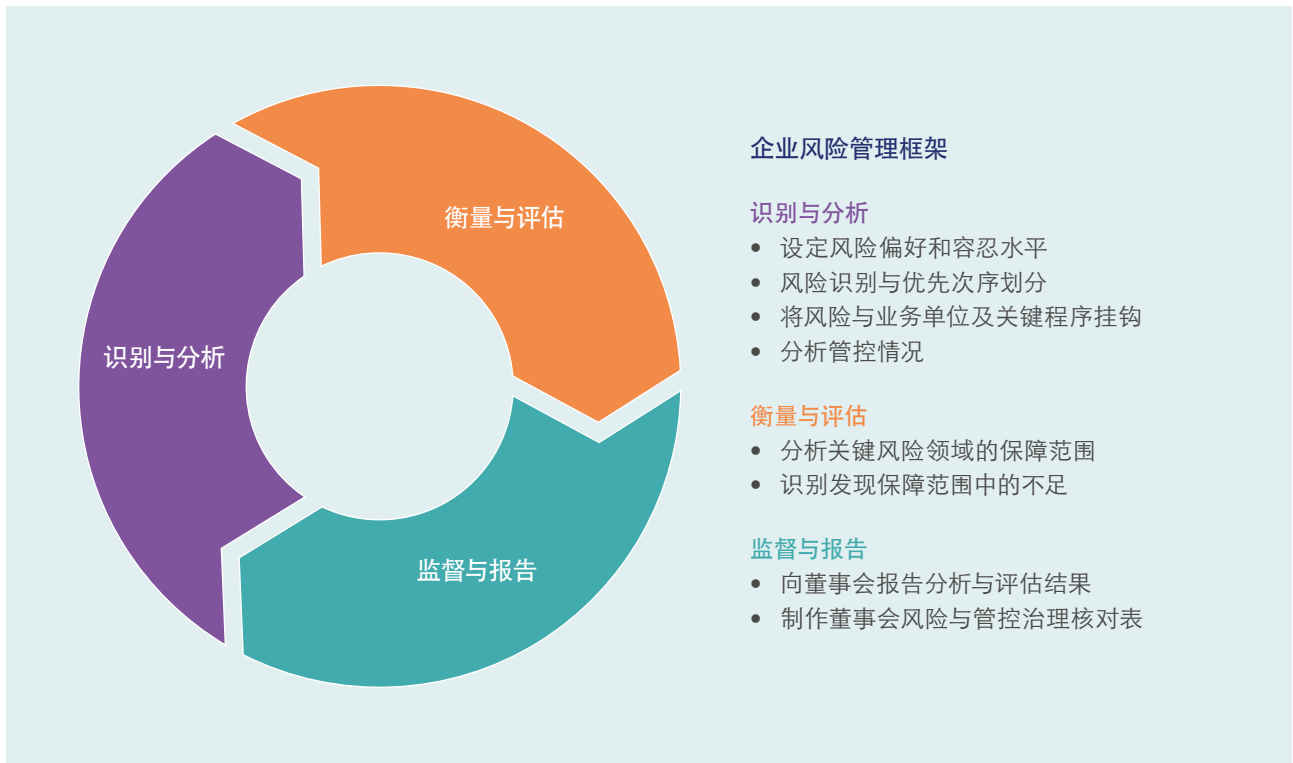
大信商用信托（“信托”或“大信商用信托”）及其子公司（统称为“大信商用信托集团”）采取了积极的风险管理措施，以一贯地系统性方式有效管理其风险。在大信商用信托集团的企业风险管理（“企业风险管理”）框架下，明确界定了集团风险参数和风险偏好并取得董事会的批准同意。这些风险限度进一步阐明了运营层面上的具体界限。

董事会（“董事会”）负责整个大信商用信托集团的风险治理。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者的权益及大信商用信托的资产。为此，审计及风险委员会（“审计及风险委员会”）需给予协助，监督风险管理政策和指导方针。

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、合规与信息技术等管控，同时报告审计及风险委员会在审查年度中所开展的相关工作。与此同时，大信商用信托任命安永会计师事务所（Ernst & Young Advisory Pte. Ltd.）（“安永”）对经批准的内部审计计划中的范围进行内部管控审查，以使审计及风险委员会能够评估内部管控系统的充分性和有效性。内部审计由安永与信托及发起人内部审计团队之间共享资源，由安永负责主导并出具报告。审计及风险委员会可在报告中整合列入其审查范围内任何事务的观察结果，同时向董事会提出其认为合适的所有建议。

管理层负责在整个大信商用信托集团内落实执行企业风险管理。管理层通过已识别的风险负责人及将风险管理流程嵌入其规划和决策程序中主动地管理关键风险。在这一年管理层聘请独立专业机构协助更新风险登记册。



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、监督并报告整个大信商用信托集团的重大风险。此类重大风险包括：

外汇风险

大信商用信托集团需面对人民币（“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的利好趋势。考虑到大信商用信托的经营主要集中在中国，因此大信商用信托集团的外汇风险仅限于股息汇款。

利率风险

大信商用信托集团需面对境内和境外贷款利率风险。为有效管理此类风险，董事会已根据大信商用信托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政策开展利率掉期交易。每季度以及掉期对冲形势发生变化时均需就掉期对冲形势向董事会报告。

此外，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总经理、首席执行官及非执行董事进行沟通且探讨确认利率掉期交易。

截至2018年12月31日，信托管理公司已对境外贷款40%的利率风险进行了对冲。

融资、筹资和流动性风险

信托管理公司同时负责管理大信商用信托集团的资本结构以确保其债务到期组合在不同年度中平均分配，同时密切监督相关契约以确保贷款合规性。

信托管理公司在到期日之前不断积极地让银行参与其再融资计划。

在货币市场以及信用状况的环境下评审大信商用信托的流动性概况并在财务部门判定必要时修改。需维持现金余额的最低水平，如果现金量不足立即告知管理层。设定流动性目标旨在实现现金流确定性和资金筹措成本之间的最佳平衡。

信托管理公司需监督信托投资存款和借款以确保大信商用信托集团在现金以及银行融资方面享有充分的流动性。

管理层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层予以特事特批。

贷款融资需在重大项目启动之前获得。

舞弊、商业道德和利益冲突风险

大信商用信托集团致力于在经营运作中体现极高的商业道德标准。新晋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。对所有新晋员工或者关键岗位的晋升员工进行背景调查，已明确划分岗位权限，且已明确分割存在冲突的职能职责。

信托管理公司已对利益冲突、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。独立举报揭发的电子邮件渠道也已经提供给全体员工。

除利益冲突的管理政策和程序规定外，落实相关管控措施记录关联公司和利害关系人及其交易列表。大信商用信托及发起人的内审部门每季度审计以确保所有关联公司和利害关系人交易的完整性和准确性。审计结果需报告至审计及风险委员会。

董事和首席执行官于年度、季度及利益冲突发生时声明。

企业风险管理

保密信息泄露风险

大信商用信托需遵守个人信息保护法（“个人信息保护法”）。个人信息（客户、员工和商业合作伙伴的个人信息）是大信商用信托集团经营运作中不可分割的组成部分，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。信息技术（“信息技术”）团队已落实终端用户管理政策和程序规定以切实管理保密信息的处理并增强信息技术部门的常规管控力度。

如需将保密信息透露给第三方，则必须与该方签署保密协议以保护大信商用信托集团利益。

经济与市场风险

大信商用信托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、房地产价值的下降或租金的动荡变化，最终导致收入减少或通胀压力导致大信商用信托成本的增加。

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。每季度对比评审预测经营业绩和实际业绩，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大信商用信托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。必须密切监控商户的贸易组合、欠款和销售业绩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。

经营管理公司、物业管理公司及其他外包服务供应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。经营管理公司和物业管理公司定期进行审计，并定期评估其绩效指标。

业务中断风险

大信商用信托集团面临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中断经营。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并落实到每一位职员，确保对不动产损失、火灾和恐怖主义活动进行适当的投保。已经开展包括对危机事件进行预防演习等的商场经营连续性计划。

可持续性发展报告

目录

董事会声明	70	产品和服务责任	77
可持续性发展报告总览	70	物业管理公司和供应商社会评估	
关于本报告	70	营销和标签	
重要性评估	71	客户卫生和安全	
可持续发展目标	73	环境合规	
重要因素	74	企业社会责任活动和本地社区活动	82
经济绩效	74	教育与扶贫	
治理	74	志愿者行动	
社会经济合规		大信爱心基金	
反腐败		GRI目录索引	85
雇员	75		
人才管理			
培训和教育			
劳资关系			



可持续性发展报告

“

可持续性管理委员会负责为信托制定可持续性目标，并通过密切监控数据收集程序和向信托管理公司首席执行官上报重要可持续性事务的方式，对总体可持续性绩效加以管理。

”

董事会声明

大信商用信托（“信托”）董事会，在此根据全球报告倡议（“GRI”）标准（核心选项）呈报信托的第二份可持续发展报告（“报告”）。本报告主要披露大信商用信托在环境、社会和治理（“ESG”）项目下的影响及其可持续性承诺方面的信息。

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，董事会亦与管理层共同努力管理信托的环境、社会和治理风险及机遇，从而为我们的利益相关人创造长期价值。信托的可持续性发展，与发起人回报于社会的理念相符。信托一直在投资高品质的购物中心，以加强社会凝聚力。在持续利用粤港澳大湾区区位优势的同时，信托亦通过提供就业和商业机会的方式为区域发展作出了贡献。

董事会的工作，得到了由信托和信托管理公司高级管理层代表组成的可持续性管理委员会的支持。可持续性管理委员会负责为信托制定可持续性目标，并通过密切监控数据收集程序和向信托管理公司首席执行官上报重要可持续性事务的方式，对总体可持续性绩效加以管理。

可持续性管理委员会下设可持续性工作组，负责实施和执行可持续性政策及程序，以在组织范围内推广可持续性计划。可持续性工作组的成员由发起人和信托管理公司的各部门代表组成。

本报告符合《新交所上市规则》实施附注7.6（可持续性报告指南），并且列出了信托在2018财政年可持续性实践和绩效以及信托下一年的目标。

作为可持续进程的一部分，董事会将会继续致力于优化报告，解决利益相关者的利益问题，并增强责任感和透明度。

董事会

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

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2018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(包括选择物业经理的过程描述)
- 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)

信托管理公司重视所有利益相关者的所有反馈，因为它们是信托可持续发展报告流程中不可或缺的一部分。请将有关本报告的所有意见和建议发送至 ir@dasintrust.com。

本报告及企业额外信息，可通过信托网站 (www.dasintrust.com) 查看。

重要性评估

作为信托可持续性发展的一部分，2017年通过由外部顾问组织的研讨会开展了重要性评估活动，以确定其业务组合的关键ESG材料问题。其采用了三步方法，通过对信托内部和外部因素的背景研究，确定了12个重要的ESG因素。参与重要性优先排序过程的利益相关者包括来自董事会、信托管理公司和发起人的代表。董事会批准了12项重要因素。

基于2018财政年进行的第二次研讨会，信托管理公司确定2017财政年定下的重要因素仍然具有相关性。

信托管理公司的可持续发展框架与其可信度和诚信原则一致，涵盖了下表中列出的5个关键支柱和12个重要ESG因素。



可持续性发展基础	重要因素	关键侧重点
经济绩效	直接经济贡献	<p>直接经济贡献</p> <p>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</p> <p>在抓紧粤港澳大湾区的快速发展的机遇的同时，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作出贡献。</p>
治理	<ul style="list-style-type: none"> 社区经济合规 反腐败 	<p>合规</p> <p>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。</p>
雇员	<ul style="list-style-type: none"> 人才管理 培训和教育 劳资关系 	<p>人员管理</p> <p>信托管理公司拥有一系列各种政策和规程以吸引、聘用和保留人才，进而推动企业增长。</p>
产品和服务责任	<p>物业管理公司和供应商社会评估</p> <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</p> <p>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>
社会	企业社会责任活动和本地社区活动	<p>企业社会责任活动</p> <p>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>

可持续性发展报告


利益相关者接触

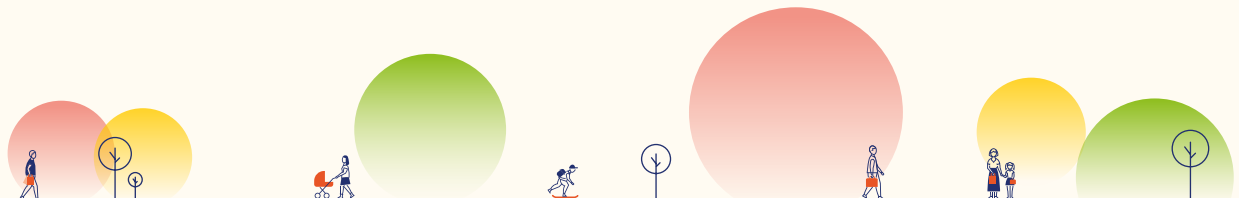
信托管理公司、物业管理公司和发起人，会通过各种渠道定期接触内部和外部利益相关者，以了解利益相关者的期望和问题。下表显示的是与主要利益相关者群体之间所进行的接触活动。

主要利益相关者	接触方法和频率	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"> 季度 定期 合理的公司治理规程 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 娱乐和团队合作活动 培训计划 雇员手册 	<ul style="list-style-type: none"> 不定期 周年 定期 定期 活性 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
投资社区 (投资者、分析师、媒体)	<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 网站更新 	<ul style="list-style-type: none"> 周年 周年 定期 不定期 定期 不定期 定期 维系盈利能力, 并提高投资人投资回报 透明报告 合理的公司治理规程 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"> 定期 针对所提供的服务定期按时付款
供应商	<ul style="list-style-type: none"> 定期审查及会晤 	<ul style="list-style-type: none"> 定期 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计划之类 	<ul style="list-style-type: none"> 周年 定期 商场的安全 具竞争性的租金 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"> 不定期 不定期 购物投研 服务品质 商城的安全和卫生
政府和管理部门	<ul style="list-style-type: none"> 合规性的强制性报告 	<ul style="list-style-type: none"> 定期 遵守本地法律法规
本地社会	<ul style="list-style-type: none"> 各种志愿者活动, 详见第82-84页的“企业社会责任活动和本地社区活动”部分 	<ul style="list-style-type: none"> 定期 为本地社区做出贡献 负责任且符合道德标准的商业规程

可持续发展目标

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	联合国可持续发展目标(UN SDG)	活动
社区	<ul style="list-style-type: none"> 企业社会责任活动和本地社区活动 	  	<p>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，信托管理公司和中山市大信置业有限公司（“发起人”）开展了大量慈善捐赠活动和各种志愿者活动。</p> <p>信托管理公司和发起人亦积极参与健康相关计划，例如慈善万人行、健康意识普及计划和捐血活动。</p>
雇员	<ul style="list-style-type: none"> 人才管理 培训和教育 劳资关系 		<p>为确保能为雇员提供公平、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>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作出了贡献。</p>



可持续性发展报告

重大因素

经济绩效

信托管理公司侧重于通过主动管理其资产并通过收购和分散经营的方式寻求增长机遇。信托的经济绩效可对其利益相关者产生积极影响，并且从内部角度考虑，可以确保信托能够为单位持有者提供稳定的分配，提高员工的忠诚度。从外部角度考虑，信托可以通过提供就业和商业机会的方式，为本地的经济、社会和环境作出积极贡献。

欲了解详情，请查看本年报第101-165页的财务报表。

治理

社区经济合规

信托管理公司承认公司治理规定的重要性，并且一直坚持按照最高标准遵守此等规定，以确保能够符合有关法律法规的要求。信托管理公司致力于以诚实和诚信原则为核心开展商业经营活动。如需了解信托企业质量框架和政策，请查看本年报第48页至第65页。

信托合规部门对物业管理公司执行年度合规检查，以监控和管理违法和违规风险。合规官负责在与各部门负责人密切合作的情况下，监控和管理所有合规相关事务。此外，信托管理公司亦向工作人员提供培训，以提高其对可适用法律法规的认知度。

在2018年，未发现违反社会经济法律法规的重大事件。

未来，信托管理公司将继续根据相关法律法规的调整，维系信托的合规状态，以进一步提升信托在公司治理方面享有的良好声誉。

社区经济合规



反腐败

信托管理公司对贿赂、欺诈和腐败行为持零容忍态度，并且遵守廉政公署国家和组织层面上的独立反腐败委员会标准，以保护利益相关者的利益。

为保护信托的利益，防止出现任何不当或违法行为，信托管理公司制定了包括反腐败和防违规管理程序在内的合理内部控制系统，以识别和监控合规风险。制定和遵守反腐败政策和举报政策方面的明确指导原则，并向所有员工开放独立的电子邮件举报渠道。

管理层对于任何错误行为的零容忍态度，已通报给所有员工。所有新员工均会接受关于主要政策方面的入职指导，并且需要在加入公司时签署保密协议。另外，信托管理公司的员工培训管理系统，可在道德和职业行为方面给员工提供明确指导和定期培训。信托管理公司还制定了关于利益冲突、礼品和接待方面的明确政策和程序。在本年度中，信托管理公司针对公司治理规范和新交所上市规则的重大变革向员工提供了培训。

信托管理公司的目的是通过在教育员工、构建反腐败意识以及维系良好道德和诚实原则方面不懈努力的方式，在下一年中继续保持零腐败事件的状态。

2019年治理目标

- 保持重大违法违规事件零发生率
- 保持零腐败事件状态

2019年主要举措

- 继续根据相关法律法规的调整，维系信托的合规状态
- 在教育员工、构建反腐败意识以及维系良好道德和诚实原则方面不懈努力

员工

人才管理

信托管理公司承认，员工对于信托的成功发展是极为关键的。并且，吸引和保留人才的能力对于其业务的长期可持续性来说是至关重要的。信托管理公司的人力资源举措侧重于人才开发、雇员福利以及具有竞争力的薪酬。信托管理公司为激励和保留人才所采取的举措包括职业开发、培训和教育、奖励举措、卫生和福利计划、员工反馈渠道以及志愿者活动。

信托管理公司已制定完全符合中国及新加坡相关劳动法律法规的全套人力资源政策。此等政策涉及招募、保留和发展程序，并且涵盖晋升和绩效褒奖，劳动合同以及旨在提升信托和员工整体效率的培训计划。员工可通过各种渠道了解所有的人力资源政策，包括查看员工手册。

信托管理公司认为，从保持竞争力的角度考虑，公平就业原则对于信托来说是很重要的。公平就业原则已列于人力资源招聘政策中，并且根据人力资源招聘政策、人才筛选和招聘以及员工福利和薪酬，均是通过以诸如技能、经验和绩效之类指标为标准的综合性评估系统予以确定。

“
对于激励、吸引和保留人才来说，
积极的工作环境是非常重要的。
”

对于激励、吸引和保留人才来说，积极的工作环境是非常重要的。信托管理公司在充分参考和借鉴行业规程的情况下，建立了自身的薪酬框架。员工激励机制包括向员工发放年终奖金。其他员工福利包括向管理层以下员工的探亲假、生日假、话费补贴、加班费和餐补，涵盖人寿、重大疾病、住院、专家门诊和普通问诊的综合性公司保险。

信托管理公司一直致力于构建积极且具有建设性的工作环境。为构建员工之间更紧密的纽带而采取的措施包括季度团建活动以及在中国新年和中秋节举行的年度庆典活动。

为吸引、保留和激励人才，信托管理公司将会继续秉承公平就业原则，在参考行业标准的情况下持续审核和维系具有竞争力的员工薪酬和福利计划。

可持续性发展报告

培训和教育

信托管理公司提供培训和开发活动，允许员工发挥潜能。信托管理公司的人力资源部与各部门负责人密切合作，以识别和管理学习开发需求。为支持所有员工的职业发展，信托管理公司已制定综合性培训管理系统。信托管理公司亦鼓励员工针对个人培训目标和需求，与其部门主管进行探讨和交流。

培训计划包括全年向员工提供内部和外部培训，培训所涵盖的主题包括法律和合规、财务、职业、卫生和安全、入职指导、信息安全和人力资源等。2018年向工作人员提供的各种内部和外部培训如下表所示。信托管理公司将会继续开发和审核培训计划，以帮助员工充分发掘其个人潜力。

培训类型	培训主题示例
入职介绍	<ul style="list-style-type: none"> 新员工培训
职业	<ul style="list-style-type: none"> “沪江网校”金融英语 信息安全培训 商务礼仪 如何成为一名高效能人士之要事第一
法律和合规	<ul style="list-style-type: none"> 关联方交易 利害关系人交易数据审计核查与报送管理制度
财务	<ul style="list-style-type: none"> “职问学院”估值建模专题 跨境人民币及外汇政策培训
人力资源	<ul style="list-style-type: none"> 劳资主题分享沙龙 金牌面试官 “规上企业”工伤预防，稳定岗位补贴，企业年金工作培训
卫生和安全	<ul style="list-style-type: none"> 健康妇女节-女性健康知识讲座 急救知识培训
其他	<ul style="list-style-type: none"> 打造高效执行团队

劳资关系

作为工作环境构建计划的一部分，信托管理公司始终高度赞赏开放交流的氛围。雇主与雇员之间的双向反馈，一直受到热烈推崇。为帮助员工向信托管理公司高级管理层或人力资源部提出问题和反馈，信托管理公司已建立相应的程序和平台。

员工可通过内部办公自动化系统（专门针对信托管理公司员工而开发的一种网络平台），而随时了解关于信托的最新公告及更新信息。这种自动化系统，可确保及时向员工传达诸如公司政策和运营变动之类的重要信息。

在年底举行的员工年度战略会议上，主要审核已执行的工作并提供意见，同时制定下一年战略。

2019年人才管理、培训和教育及劳资关系目标

- 在参考行业标准的情况下持续审核和维系具有竞争力的员工薪酬和福利计划，以吸引和保留人才
- 持续开发和审核培训计划，以帮助员工充分发掘其潜力
- 向员工推荐适当的培训计划
- 持续提升高级管理层与普通员工之间的沟通频率和效率
- 组织季度团建活动

“

物业管理公司供应商的选择必须经过资质审核, 且由独立采购部门进行招标核价才能确定。

”



产品和服务责任

物业管理公司和供应商社会评估

大信商用信托自创立以来, 坚持诚信经营的原则, 在与供应商交易过程中始终奉行阳光、公正交易, 希望通过对供应商的选择、评估及反馈来寻求价值观的认同, 以此建立诚信、稳定、双赢的合作关系。

大信商用信托将其物业及营运管理服务外包给发起人的附属公司及联营公司的经营及物业管理公司, 物业管理公司供应商的选择必须经过资质审核, 且由独立采购部门进行招标核价才能确定, 同时, 对合作的供应商建立评价反馈机制, 为继续合作提供判断依据。

2018年, 物业管理公司在原《合作方黑名单管理制度》的基础上, 增加了“红名单”的管理流程, 制定了《合作方红黑名单管理制度》: 在合作过程

中, 诚实守信、配合度高的企业或个人可列入“红名单”可持续合作。被评定为失信的企业或个人将列入“黑名单”, 列入“黑名单”的企业或个人将不具备合作资格。

名单采取定期和不定期评审相结合的管理方法, 由审计部门负责红、黑名单的调查、相关主体责任的界定和处理实施; 各公司及部门负责所管辖范围内相关合作方义务履约情况的监督检查, 出具合作方评审意见。

2018年大信商用信托有1家供应商被列入“黑名单”, 尚未有供应商被列入“红名单”。

1. 定期进行消防演习, 以确保员工和商户了解最新的紧急程序。

1

可持续性发展报告



“

物业管理公司配备在购物中心巡逻的保安, 以处理不可预见的紧急情况。在营业时间结束后, 购物中心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, 均可上报给位于购物中心内的各个客户服务中心。物业管理公司亦鼓励客户和商户全天候保护自身的贵重物品。

”

营销和标签

有吸引力的营销及宣传固然重要, 但是准确的信息传达及合规宣传才是对客户负责的体现。对宣传合规的坚持不懈, 是打造商户、购物者信任的购物中心品牌, 树立行业标杆, 带动行业进步

的重要保障。大信商用信托充分认识到这一点, 因此, 大信商用信托严格遵守中国及新加坡的宣传法律法规, 确保传递给消费者的信息是可靠、准确并且符合社会道德标准的。

大信商用信托物业对外营销宣传由物业管理公司专门的策划部门负责, 所有营销推广在对外公开前需得到审批。

在本报告年度中, 未发生因违反营销、宣传及产品标签相关法律法规的任何事故。下一年大信商用信托继续采用审慎的对外营销策略, 并要求物业管理公司继续维持无违规事件状态。

客户的安全与卫生

安全

安全工作是一切工作的重中之重, 信托管理公司始终要求物业管理公司将安全管理放在首位, 并督促物业管理公司从设施配备、制度建设、制度执行及结果跟踪多方面完善安全管理。

1 & 2.
安全检查。



2

信托物业拥有完善的消防系统，例如消防喷淋、消防栓、烟感系统、排烟系统等，物业管理公司定期对上述设施设备进行检查，所有损坏、老化的设施设备均能够及时更换。物业必须配备反恐、防爆专业器材，并每月邀请政府安全部门对使用方法进行讲解和示范。

物业管理公司制定了行之有效的《安全管理制度》，对安全管理工作职责、安全管理质量目标及考核标准、各类安全事件处理程序都进行了严格的规定。除保安部负责购物中心的安全维护外，信托物业均设置“安全主任”专职岗位，对购物中心的安全运营统筹管理。

此外，物业管理公司还通过多种突发状况演习来确保意外发生时能够得到快速及时处理，例如每3个月进行1次消防应急演练、反恐怖袭击演习、燃气泄漏演习、电梯困人演习等。定期组织开展食品安全、消防设施使用、心肺复苏与急救等培训，增强员工及商户的安全防护技能。每月不定时不定点对消防反应能力进行测试，增强内部消防人员对火警处置的应变能力。

定期对商户进行安全检查，发现的隐患及违规行为及时追踪商户整改。餐饮商家及主力店商家在每天闭店前都必须接受“三关一闭”检查，即检查水、电、煤气和防盗门的关闭情况，杜绝火灾隐患。

商户在装修前需将装修材料样品及合格证明送至物业管理公司处检验，以确认使用的都是防火型材料。

为推进食品安全建设，中山市食品药品监督管理局鼓励餐饮商户明厨亮灶经营。目前石岐店超过80%的餐饮服务商户安装了“明厨亮灶”设备，远洋店、小榄店均被评为中山市食品安全示范街。

卫生

为客户提供舒适的环境，信托管理公司委托了专门的清洁公司对购物中心进行清洁维护工作，物业管理公司会每月考核其服务质量并打分，清洁质量的高低将直接影响清洁费用的支付。此外，信托物业还聘用了专门的灭四害公司对商场的虫害进行预防和检查，任何商家及顾客关于卫生情况的投诉都能够得到快速响应并作出处理。

食品安全建设



石岐店超过**80%**的餐饮服务商户安装了“明厨亮灶”设备

可持续性发展报告



环境合规

大信商用信托在开展业务的同时，十分重视对环境的保护和影响，严格遵守中国环保法律法规的要求，履行对环境保护的承诺。

信托管理公司督促物业管理公司将能耗管理纳入管理体系，每月监测对比能源使用数据，为后续的节能降耗措施提供基础。

“

2018年，物业管理公司也通过一系列公益活动践行、传播环保理念：远洋店“我与小苗共成长”活动，号召孩子们播种绿色，爱护环境；各店积极响应“地球一小时”，关闭外墙灯光等非必要光源，以实际行动支持应对全球气候变化。

”

2019年物业管理公司和供应商的评估与选择

1



营销与
标识

2



客户健康
与安全

3



环境合规
目标





2



3

1、2 & 3.
环保活动号召孩子们播种绿色爱护环境。

为避免不必要的能源浪费，信托物业停车场实行分时段、分区域开放照明；所有的消防通道实行感应式亮灯；根据实际天气情况合理设置购物中心及外围照明开启时间。同时，为避免对市政环境造成压力，餐饮商户的油污均需经过集中处理，再对市政管道进行排放。

2018年，物业管理公司也通过一系列公益活动践行、传播环保理念：远洋店“我与小苗共成长”活动，号召孩子们播种绿色，爱护环境；各店积极响应“地球一小时”，关闭外墙灯光等非必要光源，以实际行动支持应对全球气候变化；小榄店为环保“袋”言活动，号召以环保袋代替塑胶袋，倡导“低碳生活”。

2019年物业管理公司和供应商的评估与选择、营销与标识、客户健康与安全、环境合规目标

- 使用社会标准对所有新供应商进行筛选
- 在针对新收购的购物中心的物业经理的尽职调查中，包含关于环境和社会因素的考量
- 继续监督审核现有物业经理的环境和社会绩效表现
- 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

在本报告期间内，大信商用信托未有违反环境法律法规问题而受到相关政府主管部门的处罚，下一年信托管理公司将继续严格要求自身并监督物业管理公司，确保环境合规。

可持续性发展报告



企业社会责任活动和本地社区活动

中山是伟人故里，更是博爱的精神家园。资产坐落在博爱之城的大信商用信托在创造经济效益的同时，时刻不忘以“博爱”精神回馈社会，积极践行社会责任，与社会共享发展成果。

教育与扶贫

百年大计，教育先行。大信商用信托依托发起人通过慷慨捐资的方式关注、支持地方教育发展。2018年，发起人共捐资人民币400,000元支持中山市石岐中学“和谐发展教育”基金，助力石岐中学发展助学兴教工作。捐资人民币80,000元支持中山沙溪镇虎迹小学、云汉小学的扩建以及龙瑞小学的教学楼重建工程，身体力行帮助完善地区中小学的教育硬件设施。

有着31年的积淀历史的“慈善万人行”已成为中山最具特色的城市精神文化品牌，是“广东乃至全国红十字运动的一面旗帜”。每年所筹善款主要用于中山市开展扶贫济困、防灾减灾、助残、大病救助、助教、助学等项目。2018年发起人继续不忘初心，与爱同行，乐捐善款超人民币1,000,000元并组建队伍参与巡游活动，身体力行地为中山慈善事业发展贡献力量，弘扬博爱精神。大信商用信托也为慈善万人行捐款人民币100,000元。

在新加坡，为弱势群体，残疾人和老年人筹集资金，大信商用信托赞助了2018年SGXBull Charge慈善义跑赛。2018年11月30日，大信商用信托员工与大约5,600名参与者为六个慈善机构包括AWWA有限公司，自闭症协会（新加坡）、公益金、飞跃社区服务、HCSA社区服务和慈善共享服务中心的筹集资金超过330万新元。

志愿者行动

大信公益服务中心于2015年4月通过中山市民政局的审核，正式登记成立。该宗旨是：遵守宪法、法律、法规和国家政策，遵守社会道德风尚，积极促进“真”“善”“美”的正能量传递，为创建“和谐社会”添砖加瓦。自成立以来一直围绕其宗旨开展各项公益及非营利性活动。

1. 每年中山“慈善万人行”为扶贫济困、防灾减灾、助残、大病救助、助教、助学等项目筹款。
2. 在新加坡，为了为弱势群体，残疾人和老年人筹款，大信商用信托赞助了2018年SGXBull Charge慈善义跑赛。
- 3 & 4. 在信托购物中心开展的无偿献血活动为推动中山无偿献血事业的可持续发展，给他人生命带来希望。



2



3

“

2018年大信义工队共组织开展了14期义工活动，对困难员工、孤寡独居老人、残疾人、困难家庭、儿童开展送温暖、入户探访、专项维修、家居清洁、陪伴等关怀服务，传递正能量。

”



4

2016年，大信公益服务中心面向大信员工招募，组建了一支近300人的大信公益义工队，帮扶社会弱势群体。2018年大信义工队共组织开展了14期义工活动，对困难员工、孤寡独居老人、残疾人、困难家庭、儿童开展送温暖、入户探访、专项维修、家居清洁、陪伴等关怀服务，传递正能量。

6月，大信公益服务中心联动大信·新都汇远洋店、中山东区长江三溪社区，开展“捐一分热血，献一份爱心”无偿献血活动，10月，大信商圈党委及大信公益服务中心联合中山市血站，在大信·新都汇石岐店开展无偿献血活动，用行动推动中山无偿献血事业的可持续发展，给他人生命带来希望。

9月，在中国重要传统节日一中秋佳节来临之际，大信公益服务中心携手大信新都汇、社区居委会、各店商户代表和社会公益机构开展“情满中秋，送爱之行”活动，一同走访了中山市石岐区、东区、小榄镇、古镇镇、东风镇、阜沙镇、坦背镇以及珠海斗门等地，探访各大社区困难家庭，前往多家老人院慰问老人，以点滴善举，为他们送上了节日祝福与关怀。

可持续性发展报告



“
2018年，大信爱心基金为1名
鼻炎恶性肿瘤中晚期患者
组织爱心募捐，共筹得善款约
人民币101,800元。
”

11月，为帮助困难老人解决煮饭难、用餐难问题，大信新都汇在佛山市顺德开展“和美善食”长者爱心餐活动，为当月生日的长者庆祝生日，共享爱心午餐。

大信爱心基金

成立于2013年的“大信爱心基金”目标是为患重大疾病、意外交通事故或家庭贫困的困难群体提供扶助。截至2018年12月，该基金已扶助98户困难家庭，爱心救助金额超过人民币36万元。为因大病致贫，面对重大困难的7户家庭组织筹集善款超人民币61万元。

2018年，大信爱心基金为1名鼻炎恶性肿瘤中晚期患者组织爱心募捐，共筹得善款约人民币101,800元；对24名社会弱势群体、病困人士进行爱心救助帮扶，救助总善款超过人民币10万元。

知行合一，止于至善。今后大信公益和大信人将继续深耕善土，让大信的公益关怀、企业文化和博爱互助精神不断提升和传承。

1 & 2.
志愿者活动慰问困难家庭，关爱长者。

2019年企业社会责任活动和本地社区活动目标

- 达到500志愿服务小时数
- 投入10个企业社会责任活动

2019年主要举措

- 审核企业社会责任战略以与业务战略保持一致并创造长期影响

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	活动、品牌、产品和服务	关于大信商用信托, 第1页
102-3	总部位置	新加坡
102-4	经营位置	新加坡和中国
102-5	所有权和法律形式	信托结构, 第8-9页
102-6	服务的市场	中国
102-7	组织规模	人才管理, 第75页 净物业收入, 第18页 财务报表, 第101-165页
102-8	关于员工和其他工作者的信息	人才管理, 第75页
102-9	供应链	物业管理公司和供应商的评估, 第77页
102-10	组织及其供应链的重大变化	2018财政年组织及其供应链没有重大变化
102-11	预警原则或方针	信托没有具体涉及预警原则或方针
102-12	外部倡议	企业社会责任活动和本地社区活动社区, 第82-84页
102-13	协会会员资格	不适用
战略		
102-14	高级决策者的声明	董事会声明, 第70页
道德和诚信		
102-16	价值观、原则、标准和行为规范	内封面 关于大信商用信托, 第1页 公司治理, 第48-65页 企业风险管理, 第66-68页
治理		
102-18	管治架构	董事会声明, 第70页
利益相关人管理		
102-40	利益相关者群体列表	利益相关者管理, 第72页
102-41	集体谈判协议	不适用
102-42	识别和遴选利益相关方	利益相关者管理, 第72页 重要性评估, 第71页
102-43	利益相关者参与方针	利益相关者管理, 第72页 重要性评估, 第71页
102-44	提出的主要议题和关切问题	利益相关者管理, 第72页 重要性评估, 第71页

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

报告规程		
102-45	合并财务报表中所涵盖的实体	请查看2018年年报, 第8-9页
102-46	界定报告内容和议题边界	关于本报告, 第70页
102-47	实质性议题列表	重要性评估, 第71页
102-48	信息重述	不适用
102-49	报告变化	不适用
102-50	报告期	关于本报告, 第70页
102-51	最近报告的日期	2018年3月
102-52	报告周期	关于本报告, 第70页
102-53	可回答报告相关问题的联系人信息	关于本报告, 第70页
102-54	符合GRI 标准进行报告的声明	关于本报告, 第70页 董事会声明, 第70页
102-55	GRI内容索引	GRI内容索引, 第85-87页
102-56	外部鉴证	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	对实质性议题及其边界的说明	<ul style="list-style-type: none"> • 直接经济贡献, 第74页 • 反腐败, 第74页 • 社会经济合规, 第74页 • 人才管理, 第75页 • 培训和教育, 第76页 • 劳资关系, 第76页 • 物业管理公司和供应商的社会评估, 第77页 • 营销和标签, 第78页 • 客户卫生和安全, 第78-79页 • 环境合规, 第80-81页 • 企业社会责任活动和本地社区活动社会, 第82-84页
103-2	管理方法及其组成部分	
103-3	管理方法的评估	

GRI标准

详情/附注/页码

特殊披露

经济			
经济贡献	201-1	直接产生和分配的经济价值	直接经济贡献, 第74页 财务报表, 年报第101-165页
反腐败	205-3	经确认的腐败事件和采取的行动	反腐败, 第74页
环境			
环境合规	307-1	违反环境法律法规	环境合规, 第80-81页
社区			
聘用	401-2	提供给全职员工(不包含临时或兼职员工的福利)	人才管理, 第75页
培训和教育	404-2	员工技能提升方案和过渡协助方案	培训和教育, 第76页
劳资关系	402-1	有关运营变更的最短通知期	劳资关系, 第76页
营销和标签	417-2	涉及产品和服务信息与标识的违规事件	营销和标签, 第78页
	417-3	涉及市场营销的违规事件	
物业管理公司*和供应商社会评估	414-1	使用社会标准筛选新供应商	物业管理公司和供应商的社会评估, 第77页
客户卫生和安全	416-2	涉及产品和服务的健康与安全的违规事件	客户卫生和安全, 第78-79页
本地社区	413-1	有当地社区参与、影响评估和发展计划的运营点	企业社会责任活动和本地社区活动社会, 第82-84页
社会经济合规	419-1	违反社会与经济领域的法律和法规	社会经济合规, 第74页

* 由于不属于GRI标准的特殊披露的范围建议予以披露。

公司信息

信托管理公司

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 018981
电话: (65) 6509 8626
传真: (65) 6509 8625
电子邮件: ir@dasintrust.com
网站: www.dasintrust.com

董事会

张镇成先生
(董事会主席兼非执行董事)

张钟明先生
(董事会副主席兼非执行董事)

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 048623
电话: (65) 6536 5355
传真: (65) 6438 8710

审计师

德勤有限责任制合伙人
珊顿大道6号
OUE Downtown 2#33-00
新加坡 068809
电话: (65) 6224 8288
传真: (65) 6538 6166
合伙人: 郑惠玲女士
(自截止2017年12月31日的财政年开始委任)

新交所股票代码

CEDU.SI

目录

财务报表

大信商用信托-信托管理公司报告	90
信托管理公司声明	95
信托管理公司首席执行官声明	96
独立审计师报告致大信商用信托单位持有人	97
资产负债表	101
合并损益表	102
合并综合收益表	103
合并单位持有人权益变动表	104
合并现金流量表	106
财务报表附注	108
其他信息	
单位持有量统计	166
额外信息	169
年度股东大会通知	
年度股东大会通知	171

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（“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2018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
张钟明先生	非独立非执行董事 董事会副主席
曹勇博士	首席独立董事 薪酬委员会主席
孙曙先生	独立董事 提名委员会主席
陈怀林先生	独立董事 审计及风险委员会主席

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
信托权益（单位）				
张镇成先生	-	-	331,895,123	368,809,053
张钟明先生	-	-	3,876,200	3,966,200
曹勇博士	-	-	-	-
孙曙先生	-	-	-	-
陈怀林先生	312,500	-	-	312,500

除本报告中所披露的情况以外，截至财年年末的在职董事在财年年初或年末均并未对信托的股份单位、债券、认股权证或单位期权拥有任何权益。

从财年年末到2019年1月21日的期间内，上列董事的权益均并未发生任何变动。

截至2018年12月31日，根据信托契约，信托发行5,065,596（2017年：4,186,615）信托单位，账面值总额为4,370,000新元（2017年：3,422,000新元），以支付托管费及管理费给信托管理公司，如财务报表附注16和20中披露，信托管理公司的99%股权由董事张镇成先生持有。

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,无论是在财年年末时或财年内的任何时间,信托管理公司均并非促使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。本财年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。

截至2018年12月31日, 审计及风险委员会举行了四次会议。在履行自身职责过程中, 审计及风险委员会与信托的外部 and 内部审计师进行会面, 探讨审计师的工作范围及其对集团内部会计控制系统所执行检查和评估的结果。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) 信托审计计划;
 - (ii) 审计师对于信托管理公司内部会计控制系统评估结果;
 - (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) 内部审计职能的充分性、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、终止和费用情况;
 - (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, 在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、合规和信息技术风险及控制; 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, 尤其是本财年年内的举报。

(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、综合收益表和现金流量表, 并将该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) 向董事会汇报:

- (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、缺陷或问题; 以及
- (ii) 审计及风险委员会发现或怀疑存在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金融工具并提交给董事会;

(j) 监控由审计师在审计信托及其各个子公司整体财务报表的过程中所强调的, 但并未完成的内部管控建议;

(k) 在没有管理层在场的情况下, 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) 每年审核合规部门的充分性以及外部合规顾问的任命和重新任命情况;
- (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安排的任何变动,这是信托单位分配权利放弃之一且根据Aqua Wealth和Bounty Way各自提供锁定安排的锁定;
- (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提供解释若未实现;
 - (ii) 信托管理公司分配放弃承诺期满至少一年前,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、物业管理公司和经营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,以确定已遵守用于监控利害关系人交易的既定指导原则和程序,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章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、审计及风险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,调查属于审计及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) 监督主租赁承租人向信托管理公司作出的如下承诺:

- (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作出相应通报; 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, 向信托管理公司作出相应通报 (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13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租赁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, 导致保证金低于12个月应付租金, 主租赁承租人需补足差额;

(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

张镇成
董事

张钟明
董事

2019年3月26日

信托管理公司声明

作为信托管理公司的董事会，我们认为，

- (a) 列于第101页至第165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2018年12月31日集团合并资产负债表和信托资产负债表，以及集团截至该财年中的合并财务业绩、合并单位持有人权益变动和合并现金流表；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。

董事会在本声明的日期授权发布此财务报表。

谨代表信托管理公司董事会
大信商用信托管理有限公司

张镇成
董事

张钟明
董事

2019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，本人在此证明，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

2019年3月26日

独立审计师报告

致大信商用信托单位持有人

截至2018年12月31日

财务报表审计报告

审计意见

我们审计大信商用信托（“信托”）及其子公司（统称为“集团”）的财务报表，包括截至2018年12月31日集团合并资产负债表和信托资产负债表、截至该财年集团合并损益表、合并综合收益表、合并单位持有人权益变动表和合并现金流表以及财务报表附注，含第101页至第165页上所列的重大会计政策汇总。

我们认为，所附集团合并财务报表和信托资产负债表，是按照《商业信托法》（《新加坡法规》第31A章）（“法则”）及《国际会计准则》规定得以妥善编制，并且能够真实公正地反映出截至2018年12月31日集团合并财务状况和信托财务状况，以及截至该财年的集团合并财务业绩、合并单位持有人权益变动和合并现金流情况。

意见的基础

我们按照《国际审计准则》的规定执行了审计工作。审计报告的“审计师审计财务报表的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。根据会计与企业管理局的《注册会计师及会计实体职业行为和道德规范》（“《会计与企业管理局规范》”）以及在新加坡关于财务报表审计方面道德要求，我们是独立于集团，并且，我们已按照《会计与企业管理局规范》及此等要求履行了职业道德责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

独立审计师报告

致大信商用信托单位持有人

截至2018年12月31日

财务报表审计报告 (续)

关键审计事项	相对于关键审计事项的审计工作范围
<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的4处零售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《国际会计准则40》投资性房地产项下的公允价值模型，该模型要求所有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值师（“外部估值师”），由其负责执行投资性房地产的公允价值评估工作。</p> <p>由于估值工作需要使用判断的方式确定适当估值办法，并使用主观假设和各种不可观察的信息，因此，投资性房地产公允估值属于一项重大事项。估值相对于主要假设是较为敏感的，包括关于折现率、期末资本化率、定期收益率和租约更新递增率方面的假设。此等重要假设的变动，将会对估值产生影响。</p> <p>所使用的估值方法和主要假设，详见财务报表附注4。</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"> 了解和评估外部估值的指定程序和其工作范围的确定程序，以及外部估值师投资性房地产估值结果的审核和认可程序。 评估外部估值师的资质和能力并阅读他们与集团的合同条款，确保其与集团之间的聘用关系不会对其独立性和客观性或限定工作范围产生影响。 与外部估值师之间进行探讨，以了解用于投资性房地产估值工作的估值方法以及外部估值师用于支持其估值结果的市场证据。 我们内部估值师协助参与评估外部估值师相对于各处投资性房地产所使用估值方法和主要假设的适当性。在考虑各处投资性房地产的性质情况下，我们通过参考外部公开行业数据和同等物业交易的方式，研究和论证了用于在估值过程中所使用的主要假设，并且，我们还考虑了此等假设是否与当前市场环境相符的情况。 <p>基于自身程序，我们注意到，外部估值师用于估值工作的估值方法和主要假设属于我们合理预期的范围内。</p> <p>我们也已查验财务报表中所披露信息的充分性和适当性。</p>

独立审计师报告

致大信商用信托单位持有人

截至2018年12月31日

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。其他信息包括年报中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对于财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，并且，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

信托管理公司及信托管理公司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《国际会计准则》以真实公正的方式编制财务报表，并建立和维护内部会计控制系统，从合理角度确保资产不会因未经授权的使用或处置而受损；确保交易得到适当的授权，并得到必要的记录，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。

在编制财务报表时，信托管理公司负责评估集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算集团、终止运营或别无其他现实的选择。

信托管理公司董事会的责任包括，监督集团的财务报告程序。

审计师对审计财务报表的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照《国际审计准则》执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照《国际审计准则》执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (a) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (b) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (c) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (d) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致集团不能持续经营。

独立审计师报告

致大信商用信托单位持有人

截至2018年12月31日

审计师对审计财务报表的责任 (续)

- (e) 评价财务报表的总体列报、结构和内容 (包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (f) 就集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团的审计, 并对我们的审计意见负责。

我们与信托管理公司董事就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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 (如有) 以及相关预防措施。

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
2019年3月26日

资产负债表

截至2018年12月31日

	附注	集团		信托	
		2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
非流动资产					
投资性房地产	4	1,478,716	1,552,035	-	-
厂房及设备	5	274	269	-	-
无形资产	6	273	-	-	-
子公司权益	7	-	-	528,063	524,959
衍生金融资产	8	1,020	517	1,020	517
		1,480,283	1,552,821	529,083	525,476
流动资产					
应收和其他应收账款	9	6,211	7,336	228	46
金融投资	10	23,750	36,589	-	-
现金和银行余额	11	69,192	40,672	11,729	12,181
		99,153	84,597	11,957	12,227
总资产		1,579,436	1,637,418	541,040	537,703
非流动负债					
贷款和借款	12	314,898	482,226	239,483	403,913
衍生金融负债	8	-	173	-	173
递延税项负债	13	276,051	283,425	-	-
其他应付账款	14	60	-	-	-
		591,009	765,824	239,483	404,086
流动负债					
贷款和借款	12	185,613	810	184,824	-
应付和其他应付账款	14	11,585	7,051	27,828	6,073
保证金		13,592	13,188	-	-
即期税项负债		1,689	1,654	-	-
		212,479	22,703	212,652	6,073
总负债		803,488	788,527	452,135	410,159
净资产		775,948	848,891	88,905	127,544
代表:					
单位持有人权益	15	775,948	848,891	88,905	127,544
单位发行 ('000)	16	558,906	553,793	558,906	553,793
属于单位持有人所有的每单位净资产价值 (新元)		1.39	1.53	0.16	0.23

附注为本财务报表的组成部分。

合并损益表

截至2018年12月31日

	附注	集团	
		2018 千新元	2017 千新元
收入	18	71,288	57,696
物业相关税项		(3,796)	(3,361)
物业和经营管理费		(1,420)	(1,190)
其他物业经营支出	19	(8,749)	(6,585)
总物业运营支出		(13,965)	(11,136)
净物业收入		57,323	46,560
信托管理公司费用	20		
- 基本管理费		(4,046)	(3,169)
- 托管费		(324)	(253)
其他信托支出		(1,846)	(7,795)
外汇(亏损)/增益		(3,285)	5,700
其他收入		676	344
融资收入		2,043	831
融资成本		(27,621)	(23,751)
净融资成本	21	(25,578)	(22,920)
净收入		22,920	18,467
投资性房地产公允价值净变动	4	(22,130)	14,047
税前利润		790	32,514
所得税支出	22	(12,264)	(13,658)
年度(亏损)/利润	23	(11,474)	18,856
归属于:			
信托单位持有人		(11,474)	18,856
归属于单位持有人可分配收入			
年度(亏损)/利润		(11,474)	18,856
分配调整项		32,690	(847)
可供分配款	24	21,216	18,009
每单位分配额(分)			
- 含分配豁免		7.22	7.16
- 不含分配豁免		3.81	3.25
每单位收益(分)	25		
- 基本		(2.07)	3.42
- 稀释		(2.07)	3.42

附注为本财务报表的组成部分。

合并综合收益表

截至2018年12月31日

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
年度(亏损)/利润	(11,474)	18,856
年度其他综合收益(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 - 海外业务(不含税)	(44,938)	(6,475)
年度总综合收益	(56,412)	12,381
总综合收益属于:		
信托单位持有人	(56,412)	12,381

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2018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
截至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
其他综合收益:						
外汇汇兑差额 - 海外 业务 (不含税)	-	-	-	(6,475)	-	(6,475)
总年度其他综合收益	-	-	-	(6,475)	-	(6,475)
总年度综合收益	-	-	-	(6,475)	18,856	12,381
与单位持有人之间交易:						
单位持有人出资及派息						
因收购中国物业和大信新都汇 石岐店租赁管理公司资本出资	-	-	241,160	-	-	241,160
分配至单位持有人 (附注16)	(7,444)	-	-	-	-	(7,444)
单位发行 - 首次公开募股 (附注16)	146,415	-	-	-	-	146,415
发行支出 ⁽¹⁾ (附注16)	(5,180)	-	-	-	-	(5,180)
支付信托管理公司费用发行 和待发行单位 (附注1.1)	3,422	-	-	-	-	3,422
与单位持有人之间 总交易	137,213	-	241,160	-	-	378,373
截至2017年12月31日	150,929	57	680,619	(27,145)	44,431	848,891

⁽¹⁾ 2017年, 因首次公开募股而支付给外部审计师非审计费用约1,046,000新元, 其中有348,000新元已纳入单位持有人权益表发行支出, 另外698,000新元则作为因信托首次公开上市产生交易成本 (见附注23)。

合并单位持有人权益变动表 (续)

截至2018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
截至2018年1月1日	150,929	57	680,619	(27,145)	44,431	848,891
年度亏损	-	-	-	-	(11,474)	(11,474)
其他综合收益:						
外汇汇兑差额-海外 业务(不含税)	-	-	-	(44,938)	-	(44,938)
总年度其他综合收益	-	-	-	(44,938)	-	(44,938)
总年度综合收益	-	-	-	(44,938)	(11,474)	(56,412)
基于中国法律而预留储备金	-	224	-	(79)	(145)	-
与单位持有人之间交易:						
单位持有人出资及派息 分配至单位持有人						
- 免税收入	-	-	-	-	(4,329)	(4,329)
- 资本(附注16)	(16,612)	-	-	-	-	(16,612)
支付信托管理公司费用发行 和待发行单位(附注1.1)	4,410	-	-	-	-	4,410
与单位持有人之间 总交易	(12,202)	-	-	-	(4,329)	(16,531)
截至2018年12月31日	138,727	281	680,619	(72,162)	28,483	775,948

附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

截至2018年12月31日

	附注	集团	
		2018 千新元	2017 千新元
经营活动			
税前利润		790	32,514
调整项:			
厂房及设备折旧		87	91
租金直线调整收入		(1,939)	(3,819)
融资成本		27,621	23,751
融资收入		(2,043)	(831)
已付/应付以单位支付信托管理公司费用		4,410	3,422
衍生金融工具公允价值净变动		(676)	(344)
投资性房地产公允价值净变动		22,130	(14,047)
未变现贷款和借款汇率差额		2,854	(7,378)
运营资本变动前经营现金流		53,234	33,359
运营资本变动:			
应收和其他应收账款		1,155	8,360
应付和其他应付账款		4,927	(2,298)
运营活动现金流		59,316	39,421
已缴所得税		(9,123)	(5,816)
运营活动净现金流		50,193	33,605
投资活动			
因收购子公司净流出出现金		-	(520,995)
已收利息		1,732	793
使用权资产相关款项		(52)	-
厂房及设备采购		(6)	(63)
投资性房地产资本支出		(2,904)	-
无形资产采购		(273)	-
金融投资净撤出/(投入)		12,839	(33,671)
来自/(用于)投资活动净现金流		11,336	(553,936)
融资活动			
分配至单位持有人		(20,941)	(7,444)
质押现金增加		(4,295)	(20,393)
已付融资成本		(15,853)	(11,800)
单位发行		-	146,415
单位发行交易成本		-	(5,180)
贷款交易成本		-	(27,567)
收到贷款资金		7,000	512,236
贷款偿还资金		(821)	(110,249)
关联方预付款偿还		-	77,700
委托贷款偿还		-	(30,161)
(用于)/来自融资活动净现金流		(34,910)	523,557

附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

截至2018年12月31日

	附注	集团	
		2018 千新元	2017 千新元
现金和现金等价物净增长		26,619	3,226
年初现金和现金等价物		20,203	16,545
外汇汇率表变动对于下现金和现金等价物影响		(1,841)	432
年末现金和现金等价物	11	44,981	20,203

附注:

重大非现金及其他交易

(i) 截至2018年12月31日信托管理公司的托管费和基本管理费为4,370,000新元(2017年: 3,422,000新元)如财务报表附注16及20中披露。其中有3,297,000新元(2017年: 2,319,000新元)是在财年内通过发行3,808,000(2017年: 2,838,000)单位支付。剩余1,073,000新元(2017年: 1,103,000新元)是在财年后通过发行1,257,000(2017年: 1,349,000)单位支付。本年度,信托通过发行48,000(2017年: 零)单位支付40,000新元绩效管理费(2017年: 零)。根据财年年末信托全年业绩,信托无需向信托管理公司支付绩效管理费。因此,40,000新元绩效管理费被撤销,信托管理公司已经在年末后以现金退还给信托。信托管理公司的99%股权由其董事张镇成先生持有。

(ii) 收购子公司净流出现金如下:

	集团 2017 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	(122,055)
应付和其他应付账款	(7,921)
即期税项负债	(1,094)
获得可识别资产和承担负债	491,101
已获取净资产公允价值超过收购对价的部分	(241,160)
收购对价	249,941
已付收购对价	276,553
已收购子公司现金	(5,499)
净流出现金	520,995

附注为本财务报表的组成部分。

财务报表附注

此等附注为财务报表的组成部分。

财务报表经信托管理公司董事会授权于2019年3月26日发布。

1. 概况

大信商用信托（“信托”），是一家依照由作为信托的管理公司，大信商用信托管理有限公司（“信托管理公司”）于2016年1月15日签署的信托契约及2016年12月27日补充契约（统称为“信托契约”），在新加坡设立的商业信托。信托契约由新加坡共和国法律管辖。信托管理公司负责为信托的单位（“单位”）持有人（“单位持有人”）保管和持有，通过自身或其子公司以托管形式持有的信托资产。

信托于2017年1月13日向新加坡金融管理局（“金管局”）注册的，并于2017年1月20日（“上市日期”）经正式批准在新加坡证券交易所（“新交所”）主板上市。信托主要受《证券和期货法》（《新加坡法规》第289章）和《商业信托条法》（《新加坡法规》第31A章）监管。

信托管理公司注册办事处地址为，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2018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”，亦可分别称为“集团实体”）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、持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场。

集团已就信托及其物业经营的管理事宜，而签订多份服务协议。此等服务的主要费用结构具体如下：

1.1 信托管理公司费用

(i) 管理费

信托管理公司有权按照如下程式收取以特定费率计算的基本管理费：

- 基本管理费
 - (a) 信托财产价值的每年0.25%（如信托财产的价值小于或等于100亿新元）；或者
 - (b) 100亿新元信托财产价值的每年0.25%外加100亿新元以上信托财产价值的每年0.20%（如信托财产的价值大于100亿新元）。

仅从计算基本管理费的角度考虑，信托财产的价值不应包含信托相对于闲置土地及未完工开发项目的投资额。

- 绩效管理费

信托管理公司有权针对某财年中每单位分配额与上一财年每单位分配额（在计算每个财年的绩效管理费之前进行计算）之间的差额，而收取金额相当于此等差额乘以该财年中已发行单位加权平均数量的结果的25%的绩效管理费。

2017财年未产生应付绩效管理费。基于计算2018财年的绩效管理费之目的，2018年的每股份单位分配额的比较对象是招股说明书中所列的对应预测每股份单位分配额。

财务报表附注

1. 概况 (续)

1.1 信托管理公司费用 (续)

(ii) 托管费

信托管理公司有权基于信托财产的价值,按照每年0.02%标准收取托管费,不含现金支出和增值税。

(iii) 收购费

信托管理公司有权向利害关系人收购和进行所有其他收购,分别按照收购价款与向卖方所支付其他相关款项之和的0.75%和1.0%收取收购费。

(iv) 撤资费

信托管理公司有权对售价及除售价以外买方所支付其他相关款项之和,收取0.5%的撤资费。

信托管理公司(完全基于自身判断)可选择以现金、单位或相应组合形式,收取管理费、托管费、收购费与/或撤资费。对于2017年和2018年,信托管理公司已选择通过单位的形式收取100%的托管费、基本管理费和绩效管理费。

1.2 经营管理公司

(i) 经营管理费及支出报销款

经营管理公司有权基于物业的月总收入,收取1%的经营管理费以及自身因各处物业而产生支出的报销款。经营管理费和支出报销款,以现金形式支付给经营管理公司。

(ii) 租赁佣金

经营管理公司有权对新完工建筑物或正在进行大规范资产优化改造的建筑物,一次性收取相当于两个月租金的佣金。

此租赁佣金以现金形式支付给经营管理公司。

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物业的月总收入,收取1%的物业管理费以及自身因各处物业而产生支出的报销款。物业管理费和支出报销款,以现金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》予以编制。

2.2 计量基准

除下方附注有其他说明的情况以外,财务报表是基于历史成本法编制。

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，均是使用能够以最佳方式反映出与此等实体相关的重大事件和情况的经济本质的货币（“功能货币”）予以计量。集团合并财务报表，是以新元（即信托的功能货币）进行列报。除非有其他规定，否则，以新元为单元列报的所有财务信息，均已按照整千进行四舍五入取整处理。

2.4 估算和判断的使用

按照《国际会计准则》编制财务报表的工作，信托管理公司作出能够反映会计政策应用以及列报资产、负债、收入和支出额的判断、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视为合理的各种其他因素为基础，并且，其结果可构成作出关于通过其他源头无法确定的资产和负债账面价值方面判断的基准。实际结果有可能与此等估算之间存在差异。

对估算及作为其基础的假设持续进行审核。会计估算的修改，是在修改估算所在的期间以及任何受影响的未来期间进行确认。

关于在应用会计政策所作出可对财务报表中确认数额产生重大影响的重大判断方面的信息，包括附注13项下投资性房地产的递延税项。

关于可导致下一财年内资产和负债账面价值重大调整而存在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 - 投资性房地产评估；
- 附注8 - 衍生金融工具评估。

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。

在计量某资产或负债公允价值过程中，集团尽可能采用可论证的市场数据。公允价值可以按照以用于估值方法的输入数据为基础的公允价值体系，而划分为不同的等级，具体如下：

- 第1级：活跃市场中同等资产或负债的报价（未经调整）。
- 第2级：资产或负债除包含于第1级中的报价以外可观察到的输入数据，可直接（例如价格）或间接（从价格中得出）得出的。
- 第3级：并非以可论证市场数据为基础的资产或负债输入数据（未经论证输入数据）。

如用于计量某资产或负债的公允价值的输入数据在公允价值体系中属于不同等级，公允价值计量即按照相对于完整计量来说最重要的最低等级（最低为第3级）输入数据，而从公允价值体系相同等级的整体角度予以划分。

集团会在相应变动出现之日所在报告期间的期末之时，对公允价值体系的等级转换进行确认。

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，包含于下列附注：

- 附注4 - 投资性房地产；
- 附注8 - 衍生金融工具；以及
- 附注29 - 子公司收购。

财务报表附注

2. 编制基准 (续)

2.5 会计政策变动

集团已对2018年1月1日年度期间,首次采用如下修订案:

- 《国际会计准则9》金融工具,包含国际会计准则理事会因《国际会计准则4》保险合同而于2016年9月所发布的相应修订案;
- 《国际会计准则40》投资性房地产,包含国际会计准则理事会于2016年12月所发布的《国际会计准则40》修订案投资性房地产的转让;以及
- 《国际财务报告解释公告22》外汇交易及预付对价。

除下方所披露的《国际会计准则9》相关情况以外,上列标准和解释的应用并未对财务报表产生实质性影响。

《国际会计准则9》金融工具

《国际会计准则9》规定了识别和计量金融资产,金融负债和一些买卖非金融项目的合同的要求。它还引入了新的‘预期信用损失’(“预期信用损失”)模型和新的通用套期会计模型。大信商用信托集团自2018年1月1日起采纳《国际会计准则9》的原则。

采用《国际会计准则9》原则的会计政策变更已由集团普遍适用,详情如下。

- 集团已使用豁免,不会重述以前期间有关分类和计量(包括减值)要求的对比信息。因此,如先前根据《国际会计准则39》金融工具:确认和计量报告所述,呈现在2017年的信息。

根据此选择,集团可免于提供根据《国际会计准则7》金融工具:披露的要求披露相对年度内与《国际会计准则9》范围内的项目有关的范围。相反,对比年度根据《国际会计准则39》披露有关《国际会计准则7》范围内的项目。

- 以下评估是根据2018年1月1日存在的事实和情况作出。
 - 确定持有金融资产的商业模式;
 - 确定金融资产的合同条款是否产生现金流量,该现金流量仅为本金和未偿还本金的利息支付;以及
 - 指定和撤销以公允价值计入当期损益《公允价值计入当期损益》计量先前某些金融资产和金融负债。

采用《国际会计准则9》原则的影响,包括相应的税收影响,如下所述。

金融资产和金融负债的分类

《国际会计准则9》包含这些主要金融资产的分类:按摊余成本、公允价值计入其他综合收益《公允价值计入其他综合收益》和《公允价值计入当期损益》计量。使用《国际会计准则9》原则对金融资产进行分类一般基于管理金融资产及其合约现金流量特征的业务模式。《国际会计准则9》取消了之前《国际会计准则39》持有至到期、贷款和应收款项及供出售的类别。

《国际会计准则9》主要保留《国际会计准则39》有关金融负债分类及计量的现行原则。

财务报表附注

2. 编制基准 (续)

2.5 会计政策变动 (续)

下表和附注说明了使用《国际会计准则39》下的原则的原始计量类别以及根据《国际会计准则9》的原则对于2018年1月1日集团和信托金融资产每个类别的新计量类别。

	《国际会计准则39》 原始计量类别	《国际会计准则9》 新计量类别	2018年1月1日	
			根据《国际会计 准则39》原则的 原始账面值 千新元	根据《国际会计 准则9》原则的 新账面值 千新元
集团				
金融资产				
应收及其他应收账款	贷款与应收账款	按摊余成本	7,336	7,336
金融投资	贷款与应收账款	按摊余成本	36,589	36,589
现金和现金等价物	贷款与应收账款	按摊余成本	40,672	40,672
金融资产总额			84,597	84,597
信托				
金融资产				
贷款给子公司	子公司净投资	按摊余成本	524,959	524,959
应收及其他应收账款	贷款与应收账款	按摊余成本	46	46
现金和现金等价物	贷款与应收账款	按摊余成本	12,181	12,181
金融资产总额			537,186	537,186

有关大信商用信托集团如何使用《国际会计准则9》原则对金融资产及相关收益和损失进行分类和计量的说明，请参见附注3.3 (ii)。

采用《国际会计准则9》原则并未对大信商用信托集团金融负债及衍生金融工具的会计政策产生重大影响。

金融资产的减值

《国际会计准则9》以“预期信用损失”模式代替了《国际会计准则39》中的“已产生损失”模式。新减值模式适用于按照摊余成本计量的金融资产。按摊销余成本计量的金融资产损失准备从资产的账面总值中扣除。《国际会计准则9》项下新减值模式的采用，没有导致产生额外的减值准备。

3. 重大会计政策

除附注2.5中所列关于会计政策变动方面的解释以外，下列会计政策已相对于本财务报表中所列报的所有期间而得到持续应用，并且亦得到了集团实体的持续应用。

3.1 合并基准

(i) 业务合并

业务合并是按照《国际会计准则3》业务合并使用收购法，在收购之日（即控股权转移给集团之日）进行记账的。

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)

集团在收购之日计量商誉的标准是:

- 转让对价的公允价值; 加
- 被收购方任何非控股权益《非控股权益》的经确认数额; 加
- 被收购方此前已存在股权权益的公允价值 (如业务合并是阶段进行),

然后, 再减去可识别的已获取资产和已承担负债的经确认数额 (一般为公允价值)。因此而产生的任何商誉, 均会按年接受减值评估。

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

转让对价不包含与此前已存在关系的处理相关的款额。此等款项一般会计入损益。

任何或有应付对价, 均会在收购之日按照公允价值进行确认, 且包含于收购对价中。如与金融工具定义相符的或有对价被分类为股权, 且无需对其进行重新计量, 相应结算款额是在股权范围内记账。否则, 其他或有对价即应按照列报日期的公允价值进行重新计量, 有对价公允价值的后续变动需计入损益。

如以基于股份的奖励 (替换奖励) 代替被收购方员工所持有的与以往服务相关的奖励 (被收购方奖励), 则在计量企业合并的收购对价的过程中, 即应纳入收购方的全部或部分替换奖励额。作出此决定的基础是, 替换奖励市场价值与收购方奖励市场价值的比较结果以及替代奖励与以往/未来服务之间的关联程度。

可代表所有权权益且可允许持有人在清算时按比例分配被收购方的净资产的非控股权益, 按照收购之日的公允价值或在被收购方可识别净资产的经确认数额中所占的比例份额, 进行计量。采用的计量基础是逐个交易个别选出的。除非《国际会计准则》要求采用其他计量基准, 否则, 所有其他非控股权益均按照收购之日的公允价值进行计量。

集团因企业合并而产生的收购相关成本 (与债券或股权投资发行相关成本除外), 在发生时计入费用。

集团对于子公司所持有股权变动不会导致失去控股权, 按照与所有权人之间的交易进行记账, 因此无需对商誉做出调整, 亦无需将相应增益或亏损计入损益。因交易而对非控股权益作出不会导致失去控股权的调整, 以在子公司净资产额中所占的比例为基础。

(ii) 子公司

子公司是指由集团控股的实体。如集团有权按照持股情况收取来自某实体的浮动性回报, 且有能力通过自身权利对此等回报施加影响, 即应视为该实体是由集团控股的。在从获得控股权之日到失去控股权之日的期间内, 子公司的财务报表需纳入合并财务报表中。

(iii) 失去控股权

如集团失去对于某实体的控股权, 该实体的资产和负债及任何相关非控股权益和其他部分的确认情况即会解除。因此而产生的任何增益或损失均计入损益。在失去控股权的情况下, 对于此前实体所保留的任何股权即会按照公允价值进行计量。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.1 合并基准 (续)

(iv) 于合并时剔除的交易

集团内部余额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时剔除。与股权投资对象交易产生的未实现收益在集团对股权投资对象的权益范围内抵销投资。只有在并无减值证据的情况下，未实现亏损才会按照与未实现增益相同的方式进行剔除。

(v) 信托对子公司的会计处理

关于子公司的投资，需以成本减去累计减值亏损的方式列报于信托的资产负债表中。

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实体的各自功能货币。列报日期以外币为单位的货币性资产和负债，需按照该日汇率换算为功能货币。货币项的外汇增益或亏损是指，年初功能货币的摊余成本(按照年内有效利息和成本进行调整)与年末换算为外币情况下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性资产和负债，按照确定公允价值之日的汇率换算为功能货币。以外币为单位且基于历史成本计量的非货币项，按照交易之日的汇率进行换算。

除非是因作为集团海外业务净投资的一部分的货币项的换算而产生(请查看附注3.2(ii))且计入其他综合收益的，否则，因换算而产生的外汇差额即应计入损益。

(ii) 海外企业

海外企业的资产和负债，包括因收购而产生的商誉和公允价值调整项，按照列报之日的汇率换算为新元。海外企业的收入和支出，按照交易之日的汇率换算为新元。

外汇差额计入外汇换算准备金。但是，如海外企业并不属于全资子公司，相应比例的汇兑差额即划拨给非控股权益。如海外企业的处置导致控股权、重大影响权或联合控制权丧失，与此等海外企业相关的外汇换算准备金中的累计金额，于处置时重新分类至损益。如集团在保留控股权的前提下，而仅处置自身对于涵盖海外企业的某子公司所持有的部分股权，相应比例的外汇换算准备金累计金额即应重新划拨给非控股权益。

(iii) 海外企业净投资

如海外企业的应收或应付货币项的结算并无相关结算计划，并且在可预见的未来亦不会发生，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，即应计入其他综合收益，并且应按照外汇换算准备金而于股权范围内进行列报。在处置海外企业的情况下，外汇换算准备金的累计金额，即应作为处置增益或亏损的一部分而计入损益。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.3 金融工具

(i) 首次计量

非衍生金融资产和金融负债

应收账款是在产生之时首次确认。所有其他金融资产和金融负债，均是在集团成为相关合约的一方之时首次确认。

对于不属于《公允价值计入当期损益》金融资产（金融部分所占比例较小的应收账款除外）或金融负债，应按照公允价值与直接因收购或发行而产生的交易成本相加的标准进行首次计量。金融部分所占比例较小的应收账款，则应按照交易价格进行首次计量。

(ii) 分类及后续计量

非衍生金融资产 – 2018年1月1日起启用的政策

在首次确认时，金融资产应按照摊余成本或公允价值计入当期损益的公允价值进行分类。

除非集团变更其用于管理金融资产的商业模式，在此等情况下，所有受影响的金融资产均会在商业模式变更之日所在期间的下一列报期间的第一日进行重新分类，否则，即金融资产在首次确认后不会重新分类。

按摊余成本计量金融资产

如某金融资产同时满足如下条件且不得按照公允价值计入当期损益的公允价值进行计量，即应按照摊余成本对其进行计量：

- 其是在为收回合约现金流而持有资产的商业模式的范围内持有的；以及
- 其合约条款可在特定日期产生仅用于偿还本金及未偿还本金的利息的现金流。

按公允价值计入当期损益公允价值计量金融资产

所有并未按照上列测定摊余成本进行分类的金融资产，均应按照公允价值计入当期损益的公允价值进行计量。在首次确认时，集团可基于剔除或明显减少记账不匹配情况之目的，通过不可撤销的方式要求将不适合按照摊余成本进行计量的金融资产，按照公允价值计入当期损益的公允价值进行计量。

金融资产：商业模式评估 – 2018年1月1日起启用政策

集团可基于以最优方法反映出商业管理的方式及向管理层提供信息的方式之目的，而对持有投资性金融资产的商业模式的目的执行评估。在评估时考虑的信息包括：

- 既定投资政策和目标及此等政策的实际执行情况。此等信息包括，管理层的策略是否侧重于获取合约利息收入、维持特定利率水平、确保金融资产期限与任何相关负债或预期流出现金期限之间的配备或通过出售资产而实现现金流；
- 如何评估及向集团管理层上报金融资产投资绩效的方式；
- 可影响商业模式绩效的风险（以及该商业模式中持有的金融资产）及如何管理此等风险；以及
- 在之前期间内的金融资产出售频率、数额和时间、此等出售的原因及关于未来出售活动的预期。

基于交易之目而持有或管理且按照公允价值进行绩效评估的金融资产，应按照公允价值计入当期损益的公允价值进行计量。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.3 金融工具 (续)

(ii) 分类及后续计量 (续)

非衍生金融资产：评估合约现金流是否仅用于偿还本金和利息 – 2018年1月1日起启用政策

基于执行此等评估，“本金”是定义为首次确认时金融资产的公允价值。“利息”是定义为资金的时间价值、与特定期限内未偿还本金相关的信用风险及其他基本贷款风险和成本（例如流动性风险和管理成本）以及利润率。

在评估合约现金流是否仅用于偿还本金和利息的过程中，集团会对相关合约条款加以考虑。此等评估包括，确定金融资产是否包含可允许变更不符合此条件的合约现金流的时间和数额的合约条款。在评估过程中，集团考虑：

- 将会导致现金流量的数额或时间的发生改变的事件；
- 可允许调整合约票面利息的条款，含浮动利率条款；
- 提前还款和延期条款；以及
- 可对集团相对于特定资产的现金流要求产生限制的条款（例如无追索权条款）。

预付款项实质上代表未偿还本金的未付本金和利息，如果预付款包含未付本金和为付本金的利息，其中可能包括提前终止合同的合理额外补偿。

非衍生金融资产：后续计量及增益和亏损 – 2018年1月1日起启用政策

按公允价值计入当期损益金融资产

此等资产后续是按照公允价值计量。净增益和亏损，包括任何利息或股息收入，均应计入损益。

按摊余成本计量金融资产

此等资产后续是按照摊余成本而使用有效利息法进行计量。摊余成本需减去减值亏损。利息收入、外汇增益和亏损以及减值，均应计入损益。因解除确认而产生的任何增益或亏损，均应计入损益。

非衍生金融资产 – 2018年1月1日前使用政策

集团将非衍生金融资产划分为如下类别：公允价值计入当期损益金融资产、持至到期金融资产、贷款和应收账款以及可出售金融资产。

贷款和应收账款

贷款和应收账款，属于金额已确定或可确定但在活跃市场中并无相关报价的金融资产。在首次确认时，此等资产是按照公允价值与任何直接交易成本相加的方式进行计量的。在首次确认之后，贷款和应收账款则应通过以摊余成本减去减值亏损的方式，而使用有效利息法进行计量。

贷款和应收账款包括，来自子公司的贷款、应收和其他应收账款以及金融投资，但不含预付款及现金和银行余额。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.3 金融工具 (续)

(ii) 分类及后续计量 (续)

非衍生金融负债: 分类、后续计量及增益和亏损

集团拥有如下非衍生金融负债: 应付和其他应付账款、保证金以及贷款和借款。在首次确认时, 此等金融负债是按照公允价值与任何直接交易成本相加的方式进行计量。在首次确认之后, 此等金融负债则应按照摊余成本而使用有效利息法进行计量。

(iii) 解除确认

金融资产

集团在其对资产现金流而拥有的合约权利期满时, 或者在通过实质性转让金融资产的全部所有权风险和回报或并不实质性转让全部所有权风险和回报但不保留金融资产控股权的交易, 而转让收取合约现金流的权利时, 对金融资产进行解除确认处理。

集团可在达成关于转让已在资产负债表中确认的资产的交易的同时, 保留被转让资产的全部或实质性所有权风险和回报。在此等情况下, 被转让资产不进行解除确认处理。

金融负债

集团在其合约责任履行完毕、撤销或期满时, 对金融负债进行解除确认处理。集团亦在具体条款得到修改且经修改负债的现金流明显不同的情况下, 对金融负债进行解除确认处理, 在此等情况下, 经修改条款的金融负债按照公允价值进行确认。

在对金融负债进行解除确认处理时, 已偿付账面价值与已付对价 (含已转让或承担的任何非现金资产或负债) 之间的差额计入损益。

(iv) 冲销

只有在集团依法拥有冲销权, 且希望基于净值而结算或同时变现资产和结算负债的情况下, 金融资产和负债才能冲销, 并且相应净额才能列报于资产负债表中。

(v) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括, 现金余额以及期限为三个月或更短且公允价值变动风险极低的短期存款, 且集团用于管理自身的短期承诺。在现金流量表中, 抵押存款不属于现金和现金等价物。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.3 金融工具 (续)

(vi) 衍生金融工具

集团基于规避其利率风险之目的, 持有衍生金融工具。

衍生工具的首次计量以公允价值为依据; 任何交易成本均应作为已产生成本而计入损益。在首次确认后, 衍生工具亦可按照公允价值进行计量, 并且相应变动应按照下文规定进行记账处理。

其他非贸易衍生工具

如某衍生工具不被指定为有资格进行套期保值记账处理的套期保值交易, 其公允价值所有变动均应立即计入损益。

3.4 投资性房地产

投资性房地产是指, 基于获取租金收入、资本增值或两者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, 并且, 其在收购之时和此后分别是按照初始成本和公允价值列报。

物业的购置成本, 包括其买价及任何相关直接支出。交易成本纳入初始计量结果。

公允价值是按照信托契约确定的, 信托契约要求每年至少由独立注册估值师对投资性房地产进行一次估值。

重新估值额的任何增加或减少, 均作为投资性房地产公允价值净变动而计入损益。

在超过现有资产最初绩效评估标准的未来经济利益有可能流入集团的情况下, 与已确认投资性房地产相关的后续支出, 即可添加于相应的账面价值中。

所有其他后续支出, 均应作为其产生之日所在期间的一项支出予以确认。

在处置某投资性房地产的情况下, 因此而产生且计入损益的增益或亏损, 即为该物业的净处置收益与其账面价值之间的差额。

投资性房地产无需折旧。物业会收到持续维护, 并且会按照上列基准定期重新估值。

3.5 厂房及设备

(i) 确认和计量

厂房及设备是按照成本减去累计折旧和累计减值亏损予以确认。成本包含因购置而产生的直接支出。

厂房及设备项的各个部分的使用年限不相同的情况, 此等各个部分即作为独立厂房及设备项(主要部分)进行记账。

因厂房及设备的报废或处置而产生的增益或亏损, 按照其估计净处置收益与账面价值之间的差额进行确定, 并且于报废或处置之日计入损益。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.3 金融工具 (续)

(ii) 后续成本

如蕴含未来经济利益有可能流入集团且能够以可靠方式计量其成本, 厂房及设备项组成部分的更换成本, 计入该项的账面价值。厂房及设备的日常维护检修成本, 作为成本计入损益。

(iii) 折旧

折旧以资产成本减去其残值为基础。如个体资产的主要组成部分因使用年限不同于该资产的其余部分而独立进行折旧处理。

除非已包含于其他资产的账目价值中, 否则, 厂房及设备项的折旧, 基于其估算使用年限以直线法计入损益。折旧是从厂房及设备安装完毕且处于备用状态之日起开始确认。

相对当前和比较年限, 估算使用年限如下:

机动车辆	-	5年
家具、器械和设备	-	3到5年

折旧方法、使用年限及残值, 均会在各个列报日期得到适当的审核和调整。

3.6 无形资产

计算机软件许可

计算机软件许可是成本减去累计摊销和累计减值亏损。此等成本是基于许可期限或5年的估算使用年限, 以直线法计入损益。估算使用年限和摊销方法, 将会基于未来估算会计变更的影响, 在各个列报期间的期末接受审核。与软件维护相关的成本, 在产生时计为支出。

3.7 减值

(i) 非衍生金融资产

2018年1月1日起启用政策

摊余成本计量金融资产, 集团按照预期信用损失确认其亏损拨备。

集团亏损拨备按照如下基准进行计量:

- 12个月预期信用损失: 因在从列报日期起的12个月(或更短期间, 如金融工具年限少于12个月)内有可能出现的违约事件导致的预期信用损失; 或者
- 年限周期预期信用损失: 因在金融工具年限周期内所有可能出现的违约事件而导致的预期信用损失。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.7 减值 (续)

(i) 非衍生金融资产 (续)

简化方法

集团采用简化方法为所有应收账款提供预期信用损失。简化方法要求相当于年限周期预期信用损失测量损失限额。

一般方法

集团采用一般方法为其他所有金融工具提供预期信用损失。根据一般方法, 亏损拨备按照相当于初始确认时12个月预期信用损失的数额进行计量。

各个列报日期, 集团均会评估金融工具信用风险自首次确认以来是否明显提高。如信用风险自首次确认以来已明显提高, 即按照相当于年限周期预期信用损失的数额计量亏损拨备。

确定金融资产信用风险自首次确认以来是否明显提高, 以及在估测预期信用损失时, 集团考虑无需付出大量成本或精力即可获取的合理及相关支持信息。此等信息包含基于集团的历史经验和已获取信用评估结果的量化和定性信息和分析, 并且还包含前瞻性信息。

如信用风险自首次确认以来并未明显提高, 或者金融工具信用质量的优化使在首次确认后信用风险不再明显提高, 亏损拨备即按照相当于12个月预期信用损失的数额进行计量。

如存在如下情况, 集团即会将相应金融资产视为违约:

- 借款人不能向集团全额履行其信用责任, 集团无需追究实现担保的行为 (如有); 或
- 金融资产逾期超过90日。

估计预期信用损失时所考虑的最长期限是集团面临信用风险的最长合约期限。

预期信用损失计量

预期信用损失是指概率加权估算信用损失。信用损失按照所有现金缺额 (即实体应偿还的现金流与集团预期可以收回的现金流之间的差额) 的现值计量的。预期信用损失按照金融资产有效利率进行贴现处理。

信用减值金融资产

在各个列报日期, 集团评估摊余成本金融资产是否存在信用减值情况。如已发生一项或多项对金融资产估算现金流产生不利影响事件, 相应金融资产属于“信用减值型”金融资产。

金融资产属于信用减值型资产的证据, 包括如下可论证数据:

- 借款人或发行人的严重财务困难;
- 诸如违约或逾期超过90日之类的违反合同事件;
- 集团不会另行考虑贷款或预付款重组的条款;
- 借款人有可能进入破产或财务重组程序; 或者
- 活跃证券市场因财务困难而消失。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.7 减值 (续)

(i) 非衍生金融资产 (续)

逾期信用损失限额列报资产负债表

摊余成本金融资产的亏损拨备, 从该资产的总账目价值中扣除。

核销

并未能实际收回的情况下, 金融资产的总账面价值即 (全部或部分) 核销。一般情况是集团认定债务人没有资产或收入源所产生的现金流不足以核销标额度。然而, 核销金融资产仍受到执法活动约束, 以符合集团收回到期款项的程序。

2018年1月1日前使用政策

未按公允价值计入当期损益的金融资产于各个列报日期接受评估, 确定是否存在减值的客观证据。如有客观证据显示出已于金融资产首次确认后发生亏损, 并且亏损对资产的估算现金流产生了能够通过可靠方式进行估测的不利影响, 即视相应金融资产已减值。

关于金融资产减值的客观证据包括, 债务人的违约或拖欠债务、集团不会考虑的条款进行债务重组、或者有迹象债务人将会破产、借款人或发行人的还款能力出现不利改变、存在与违约相关的经济条件或活跃证券市场消失。

集团会同时从特定资产和整体层面, 对贷款和应收账款的减值证据加以考虑。所有个别重大贷款和应收账款, 均会进行特别减值评估。经认定不存在特别减值情况的所有重大应收账款均会得到整体评估, 以确定是否存在已发生但并未得到识别的任何减值情况。单项金额不重大的贷款和应收款项通过将具有类似风险特征的应收款项合并在一起进行统一减值评估。

在评估整体减值情况的过程中, 集团会在按照管理层所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历史趋势数据方面的判断而进行相应调整的前提下, 使用关于违约概率、收回时间及已产生损失数额方面的历史趋势数据。

摊余成本计量金融资产减值亏损按其账面值与以资产原始有效利率折现未来现金流量之间的差额计算。减值计入损益, 并于应收账款拨备账中反映。已减值资产利息继续确认。如集团认定资产无法收回, 相关款额即应核销。如减值损失的数额在此后降低, 并且从客观角度考虑此等降低额是与确认减值时候发生的某事件有关的, 则可以在将减值转回之日的利息账面价值不超过具体影响并且得到确认的摊余成本的前提下, 通过损益对已确认的减值损失进行转回处理。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.7 减值 (续)

(ii) 非金融资产

集团除投资性房地产以外的非金融资产, 于各个列报日期接收评估确定是否存在任何减值迹象。如存在此等迹象, 即估测资产的可收回数额。如某资产或其相关现金产出单元 (“现金产出单元”) 的账面价值超过其估算可收回数额, 即对减值损失进行确认。

资产或现金产出单元的可收回数额, 为其使用价值及其公允价值减去出售成本的较高者。评估使用价值, 估算未来现金流是使用能够反映出资产或现金产生单元的资金时间价值和风险当前市场评估结果的税前折现率, 进行折现处理。基于评估减值情况目的, 无法单独进行评估的资产被归为最小一组资产, 这些资产产生的持续使用现金流很大程度上独立于其他资产或现金产出单元的现金流。

资产或现金产出单元账面价值超过其估算可收回数额, 即对减值损失进行确认。减值损失计入损益。现金产出单元经确认减值损失, 首先降低现金产出单元 (或现金产出单元组) 任何商誉账面价值, 然后按比例降低现金产出单元 (或现金产出单元组) 其他资产账面价值。

商誉减值损失不得转回。相对其他资产, 在此前期间内所确认减值损失需在各个列报日期接受评估, 确定是否损失有降低或不再存在的任何迹象。如用于可收回数额的估算发生改变, 即对减值损失进行转回处理。减值损失仅在资产的账面金额未超过本应确定的账面金额 (扣除折旧或摊销) 且假设未确认减值损失的范围内予以转回。

3.8 单位持有人权益

单位持有人权益代表的是终止时集团净资产的剩余权益, 并归类为股权。

因信托单位发行而产生的支出, 通过单位持有人权益直接扣减。

3.9 雇员福利

(i) 既定出资计划

向制定出资养老计划出资责任以支出计入损益。

(ii) 短期福利

雇员短期福利责任按照非折现基准进行计量, 提供相关服务时计入费用。

如集团基于雇员的以往服务而依照法律或制度承担支付短期现金奖励款的责任, 且此等责任是能够以可靠方式进行估测, 即按相应的预测付款额确认相应的准备金。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.9 雇员福利 (续)

(iii) 退休福利成本

集团参加既定出资计划的国家退休福利计划，并基于此而按照其有资格雇员的特定工资比例向此等计划出资。此等退休福利计划出资，在雇员因提供服务而有权参加计划之时计入损益。

3.10 分配政策

信托的分配政策是从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，向单位持有人配备其100%的可分配收入。此后，信托管理公司将会分配信托至少90%的可分配收入，且实际分配比例由信托管理公司董事会酌情确定。每半年信托将根据半年度业绩分配给单位持有人一次。

3.11 收入确认

(i) 租金收入

除非相对于被租赁资产的受益时间模式来说有更具代表性的替代基准，否则，经营租约项下的租金收入应收账款，按照租约期限基于直线法予以确认。所给予的租赁优惠，作为待收取总租金的一部分进行确认。或有租金收入，其中包括营业额租金收入，基于相应会计期间内计为收入。如因已收款额的可能退回而存在不确定性，则不得对或有租金进行确认。

(ii) 其他收入

其他收入与停车场收益、广告收益、承租人推广费用以及因物业经营而产生的其他收入有关。此等服务的持续时间较短，在提供服务时确认。

(iii) 股息收入

股息收入是在收取股息的权利得到确定时确认。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.12 租约

签订合同时，集团会评估合同是否属于或包含租约。如合同允许基于特定对价而在特定期间内转移特定资产的使用权，即应视为该合同属于或包含租约。此等评估涉及做出关于如下方面的判断：其是否依赖于特定资产；集团是否能够通过使用此等资产而获取实质性经济利益；以及集团是否有权对此等资产的使用加以控制。

(i) 作为承租人

集团在租约开始时确认使用权资产（“使用权资产”）和租约负债。使用权资产首次计量是，以租金现值加上初始直接成本和资产翻新成本，减去任何优惠。使用权资产是按照租约期限或从租期开始日起算的资产使用年限（以更短者为准），以直线法进行折旧。如果存在减值迹象，使用权资产将进行减值测试。租约负债使用有效利率法，按照摊余成本进行计量。集团以增量境内借款利率为其折现率。

使用权资产含在厂房及设备，租约负债则含在流动及非流动应付和其他应付账款。

(ii) 作为出租人

当集团为出租人，其即会在租约开始时确定各份租约是否属于金融租约或经营租约。

为各份租约进行分类，集团对租赁是否转移与相关资产所有权有关的绝大部分风险和报酬进行全面评估。如情况确实如此，相应租约为金融租约；否则，则为经营租约。此评估的一部分，集团对特定指标加以考虑，如租约是否涵盖相关资产经济年限绝大部分。

3.13 支出

(i) 物业支出

物业支出按照权责发生制进行确认。

(ii) 信托管理公司的管理费（基本和绩效管理费）及托管费、物业管理公司的物业管理费以及经营管理公司的经营管理费

此等费用以附注1程式，按照权责发生制进行确认。

3.14 融资收入和融资成本

融资收入包括，以有效利息法作为已产生收入计入损益的利息收入。

包含借款利息支出以及因借款而产生支出在内的融资成本，按照借款期限而使用有效利息法计入损益。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.15 税项

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

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，对年度计税收入预测的应缴税款。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。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。

递延税项是基于在报告日期已颁行或实质性颁行的法律，按照适用于临时差额转回时的预期税率予以计量。如依法有权冲销即期税项负债和资产，且其与由相同税务部门针对相同纳税实体征收的所得税相关，或者虽为不同纳税实体，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的情况下，按照税损、税项抵免和可扣减临时差额予以确认。递延税项资产是在各个报告日期予以审核，并且是在相关税项优惠将不再能实现的情况下予以扣减。

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。

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。

财务报表附注

3. 重大会计政策 (续)

3.16 每单位盈利

集团列出其单位的基本和稀释每单位盈利 (“每单位盈利”)。基本每单位盈利,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,予以计算。稀释每单位盈利,是通过所有可能稀释单位的影响,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和计算。

3.17 分部报告

经营部门是集团的负责开展商业活动的组成部分,经营部门可通过此等活动获取收益和产生支出,包括因与集团的任何部分之间的交易而产生的收益和支出。经营部门按照与提供首席经营决策人的内部报告相一致的方式进行报告。经确认,首席经营决策人是信托管理公司的首席执行官和首席财务官。

上报给首席经营决策人的分部,包括直接归属于分部的各项以及按照合理基准进行分配的项目。未分配项主要包括衍生金融资产/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有息借款。

部门资本支出是在本财年内购置厂房及设备而产生的总成本以及投资性房地产资本支出。

3.18 未采用新准则和诠释

有许多新准则和诠释及准则修订案于2018年1月1日开始生效,并且经批准可以提前采用;但是,集团在编制本财务报表过程中并未提前采用此等新准则或经修订准则。

如下新《国际会计准则》、诠释和《国际会计准则》修订案,已于2018年1月1日之后开始计算的年度期间而生效:

适用于2019年财务报表

- 《国际财务报告诠释23》*所得税处理的不确定性*
- *股权类金融工具相关款项的所得税结果* (《国际会计准则12》修订案)
- *借款成本的资本化资格* (《国际会计准则23》修订案)

任何此等修订案均并未对集团财务报表产生重大影响。

财务报表附注

4. 投资性房地产

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
1月1日	1,552,035	934,692
年内新增	-	608,108
资本支出	2,904	-
	1,554,939	1,542,800
租约优惠	1,939	3,819
公允价值变动	(22,130)	14,047
合并换算差额	(56,032)	(8,631)
12月31日	1,478,716	1,552,035

投资性房地产包括主要基于经营租约而供承租人使用的零售物业。

在2017年6月19日，集团收购了盛信控股有限公司及其子公司的100%股权。盛信控股有限公司及其两家新加坡子公司均为投资控股公司，另外两家中国子公司分别是 大信新都汇石岐店的物业公司和租赁管理公司。

集团如下零售物业是由独立专业估值师在列报日期按估值以人民币为货币单位的公允价值记账，并且按照列报日期的现行汇率换算为新元。

投资性房地产	租约期限 (年)	租约期满日	2018		2017	
			千人民币	千新元	千人民币	千新元
大信新都汇石岐店	24	2041年7月27日	3,030,500	454,152	3,032,000	623,239
大信新都汇小榄店	28	2043年4月1日	2,293,000	62,884	2,386,500	490,555
大信新都汇远洋店	31	2046年2月21日	1,825,000	361,460	1,810,000	372,053
大信溢彩荟	30	2045年7月28日	317,500	600,220	322,000	66,188
			7,466,000	1,478,716	7,550,500	1,552,035

以特定承租人所达到销售额为基础的收入形式的或有租金，在本年度损益表中经确认金额为7,769,000新元（2017年：7,670,000新元）。

财务报表附注

4. 投资性房地产 (续)

公允价值

投资性房地产是由高力国际(香港)有限公司,一家对估值的物业的位置和类别方面拥有适当专业资质和最近经验的独立专业估值机构,于2018年12月31日和2017年12月31日按估值以公允价值评估记账。在确定公允价值的过程中,估值师采用的涉及特定概算估值方法。信托管理公司审核了估值师所采用的主要估值参数和基本数据,包括折现率、资本化率和剩余收益率,并且认为估值方法和概算反映当前的市场条件。在估测物业公允价值过程中,物业的最佳用途即其当前用途。

公允价值以公开市场价值为基础,即有意向买家和有意向卖家之间基于公平交易原则就物业自主,不存在强迫行为,达成的概算交易额。

为得出截至列报日期的公开市场价值,估值师考虑了包括收入资本化法和现金流折现法在内的估值法。

收入资本化法,是通过对物业的当前租金收入和概算重置租金收入进行资本化处理,对物业的价值加以评估。现金流折现法则会基于得出市场价值,涉及估测和预测特定期间的收入流,并按照基于风险所调整的折现率对收入流进行折现处理。

今年估值法并无更改。

3级公允价值

下表显示是用于估值模型的重大不可论证输入数据:

估值方法	重大不可论证输入数据	重大不可论证输入数据与公允价值计量之间的相互关系
现金流折现法	折现率为6.25%年 (2017年: 6.25%年)	公允价值会随着折现率和期末资本化率降低而提高。
	期末资本化率为4.25% (2017年: 4.25%)	
收入资本化法	租约回报率为3.50%到4.50% (2017年: 3.50%到4.50%)	公允价值会随着租约回报率和更新租约回报率降低而提高。
	更新租约回报率为4.50%到5.00% (2017年: 4.50%到5.00%)	

抵押

投资性房地产基于信用贷款(附注12)提供担保作为抵押物进行抵押。

财务报表附注

5. 厂房及设备

	机动车辆 千新元	家具、装置 和设备 千新元	使用权 千新元	合计 千新元
集团				
成本				
2017年1月1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
年内新增	-	6	149	155
合并换算差额	(19)	(4)	-	(23)
2018年12月31日	386	111	149	646
减：累计折旧				
2017年1月1日	130	27	-	157
年度折旧	76	15	-	91
合并换算差额	(1)	(2)	-	(3)
2017年12月31日	205	40	-	245
年度折旧	75	12	51	138
合并换算差额	(6)	(4)	(1)	(11)
2018年12月31日	274	48	50	372
账面值				
2017年1月1日	279	21	-	300
2017年12月31日	200	69	-	269
2018年12月31日	112	63	99	274

使用权资产是办公室的三年租约。

财务报表附注

6. 无形资产

	计算机软件许可 千新元
集团	
成本	
2017年1月1日、2017年12月31日和2018年1月1日	-
年内新增	273
合并换算差额	-
2018年12月31日	<u>273</u>
减：累计折旧	
2017年1月1日、2017年12月31日和2018年1月1日	-
年内新增	-
合并换算差额	-
2018年12月31日	<u>-</u>
账面值	
2017年1月1日和12月31日	-
2018年12月31日	<u>273</u>

7. 子公司权益

	信托	
	2018 千新元	2017 千新元
无报价股权（按成本计）	— ^(a)	— ^(a)
准资本贷款 ^(b)	528,063	524,959
	528,063	<u>524,959</u>

(a) 少于1,000新元。

(b) 准资本贷款是基于收购集团投资性房地产，提供给子公司的无抵押无息贷款，此等贷款并未拟定结算日期，且在可预见的未来亦不太可能会结算。由于从本质角度考虑贷款是信托相对于子公司的净投资的一部分，其是按照成本减去累计减值损失列报。

财务报表附注

7. 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	集团持有有效股权	
			2018 %	2017 %
(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⁾ (“新加坡大信商业控股”)	投资控股	新加坡	100	100
(ii) 间接子公司				
新加坡大信商业控股子公司				
溢信投资有限公司 (Yi Xin Investments Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“溢信投资”)	投资控股	新加坡	100	100
榄信投资有限公司 (Lan Xin Investments Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“榄信投资”)	投资控股	新加坡	100	100
远信投资有限公司 (Yuan Xin Investments Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“远信投资”)	投资控股	新加坡	100	100
溢信管理有限公司 (Yi Xin Management Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“溢信管理”)	投资控股	新加坡	100	100
榄信管理有限公司 (Lan Xin Management Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“榄信管理”)	投资控股	新加坡	100	100
盛信控股有限公司 (Sheng Xin Holdings Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“盛信控股”)	投资控股	新加坡	100	100
溢信投资子公司				
中山市信腾商业管理有限公司 (Zhongshan Xinteng Commercial Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“信腾商业”)	物业投资 (大信溢彩荟)	中国	100	100
榄信投资子公司				
中山市信瑞商业管理有限公司 (Zhongshan Xinrui Commercial Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“信瑞商业”)	物业投资 (大信新都汇小榄店)	中国	100	100
远信投资子公司				
中山市远信商用物业管理有限公司 (Zhongshan Yuanxin Commercial Property Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“远信商业”)	物业投资和 租赁管理 (大信新都汇远洋店)	中国	100	100

财务报表附注

7. 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	集团持有有效股权	
			2018 %	2017 %
(ii) 间接子公司 (续)				
溢信管理子公司				
中山市溢彩大信新都汇商业管理有限公司 (Zhongshan Yicai Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“溢彩大信新都汇”)	租赁管理 (大信溢彩荟)	中国	100	100
榄信管理子公司				
中山市小榄大信新都汇商业管理有限公司 (Zhongshan Xiaolan Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“小榄大信新都汇”)	租赁管理 (大信新都汇 小榄店)	中国	100	100
盛信控股子公司				
盛信管理有限公司 (Sheng Xin Management Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“盛信管理”)	投资控股	新加坡	100	100
盛信物业有限公司 (Sheng Xin Properties Pte. Ltd.) ⁽²⁾ (“盛信物业”)	投资控股	新加坡	100	100
盛信管理子公司				
中山市石岐大信新都汇商业管理有限公司 (Zhongshan Shiqi Dasin Xinduhui Commercial Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“石岐大信新都汇”)	租赁管理 (大信新都汇 石岐店)	中国	100	100
盛信物业子公司				
中山市信控商业管理有限公司 (Zhongshan Xin Kong Commercial Management Co., Ltd.) ⁽¹⁾⁽³⁾ (“信控商业”)	物业投资 (大信新都汇 石岐店)	中国	100	100

(1) 仅由德勤会计师事务所的成员所基于合并目的进行审计。

(2) 由德勤会计师事务所负责审计。

(3) 此等中国公司的英文名称仅供参考, 并未注册。

财务报表附注

8. 衍生金融工具

	集团和信托	
	2018 千新元	2017 千新元
衍生金融资产	1,020	517
衍生金融负债	-	(173)

如下为衍生金融资产和负债(含概算利息款)的合约到期情况:

	账面值 千新元	合约现金流 千新元	1年内 千新元	2至5年 千新元	5年以后 千新元
集团和信托					
衍生金融资产					
2018					
利率掉期	1,020	2,835	1,662	1,173	-
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	-

截至列报日期,预计包含于到期情况分析结果中的现金流不会明显提前,亦不会出现明显差额。

此表显示与衍生工具相关现金流的预期出现期间及其对于损益的影响。

财务报表附注

9. 应收和其他应收账款

	集团		信托	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
应收账款 – 第三方	872	907	–	–
应收账款 – 关联方	293	355	–	–
	1,165	1,262	–	–
其他应收账款	4,540	5,666	–	–
利息应收账款	349	38	55	38
其他应收子公司款项 (非贸易)	–	–	122	–
其他应收关联方款项 (非贸易)	42	–	42	–
应收和其他应收账款	6,096	6,966	219	38
预付款	115	370	9	8
	6,211	7,336	228	46
流动	6,211	7,336	228	46

包含于其他应收账款中包括可收回净销项增值税 (“增值税”) 约为4,416,000新元 (2017年: 5,387,000新元)。

由于集团有众多各种承租人以及集团投资性房地产向承租人收取保证金的信用政策, 因此, 应收和其他应收账款相关信用风险的集中情况是有限的。此等承租人包含从事一系列各种消费品贸易业务的零售商。

由于预期信用损失不重大, 本年度中并未产生减值损失 (2017年: 零)。

减值损失

截至列报日期, 应收和其他应收账款 (含关联方应收账款) 账龄为:

	总额		减值	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
集团				
未逾期	5,404	6,497	–	–
逾期1到30日	282	265	–	–
逾期31到60日	27	109	–	–
逾期61到90日	18	51	–	–
逾期90日以上	16	6	–	–
	5,747	6,928	–	–

财务报表附注

9. 应收和其他应收账款 (续)

信托

信托应收和其他应收账款账龄并未逾期。

应收账款主要来自拥有良好信用记录的承租人。应收和其他应收账款的减值损失账目主要用于记录减值损失，但集团认定欠款不可能收回的情况除外；在此等情况下，相应款项应相对于金融资产而以不可撤销的方式直接核销。

2018年1月1日前

集团在收回应收和其他应收账款过往经验属于减值损失记录的范围。根据历史付款及所持有保证金的情况，信托管理公司认为，集团的应收和其他应收账款并不存在超过规定收款损失限额的任何额外固有信用风险。

10. 金融投资

截至2018年和2017年12月31日集团金融投资，均是中国境内中国银行管理的人民币保本收益基金投资。该收益基金主要投资于各种有报价和无报价的短期债务票证，金融投资的期限为1到3个月（2017年：1到8个月），固定利率为3.0%至3.3%年（2017年：3.2%至4.0%年）。此等金融投资属于摊余成本计量的金融资产，按照摊余成本计量。

11. 现金和银行余额

	集团		信托	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
银行余额	60,628	32,267	3,165	3,776
金融机构定期存款	8,564	8,405	8,564	8,405
资产负债表中现金和银行余额	69,192	40,672	11,729	12,181
减：受限现金	(24,211)	(20,469)	(8,564)	(8,405)
现金流表中现金和现金等价物	44,981	20,203	3,165	3,776

定期存款的最初到期时间为一个月或更短。

受限现金是指由特定子公司和信托作为获取银行贷款的抵押物而抵押的银行余额（见附注12）。

12. 贷款和借款

	集团		信托	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
抵押银行贷款（详见下方附注）	509,976	503,394	431,940	421,584
减：未摊销交易成本	(9,465)	(20,358)	(7,633)	(17,671)
	500,511	483,036	424,307	403,913
流动	185,613	810	184,824	-
非流动	314,898	482,226	239,483	403,913
	500,511	483,036	424,307	403,913

财务报表附注

12. 贷款和借款 (续)

期限和还款计划

未偿还有息抵押银行贷款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
2018				
集团				
人民币浮动利率抵押定期贷款 (境内)	4.28	2019-2021	78,036	76,204
美元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	2.58-3.94	2019-2021	182,940	179,502
新元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	2.14-3.29	2019-2021	242,000	237,805
新元循环信用贷款	2.55-2.94	2019	7,000	7,000
			509,976	500,511
信托				
美元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	2.58-3.94	2019-2021	182,940	179,502
新元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	2.14-3.29	2019-2021	242,000	237,805
新元循环信用贷款	2.55-2.94	2019	7,000	7,000
			431,940	424,307
2017				
集团				
人民币浮动利率抵押定期贷款 (境内)	4.28	2018-2021	81,810	79,123
美元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	2.24-3.23	2019-2021	179,584	171,887
新元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	1.96-2.68	2019-2021	242,000	232,026
			503,394	483,036
信托				
美元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	2.24-3.23	2019-2021	179,584	171,887
新元浮动利率抵押定期贷款 (境外)	1.96-2.68	2019-2021	242,000	232,026
			421,584	403,913

财务报表附注

12. 贷款和借款(续)

抵押物

集团有人民币394,000,000元(78,036,000新元)的境内银团定期贷款(“境内贷款”)以及242,000,000新元和134,286,000美元(182,941,000新元)总额相当于424,941,000新元的境外银团定期贷款(“境外贷款”)。

境内贷款的贷款抵押物为,集团的账面值为1,478,716,000新元(2017年:1,552,035,000新元)的投资性房地产法定抵押权以及此等物业收益、租金收入和应收账款的押记权。境内贷款为4.5年定期贷款。

境外贷款的抵押物为,各个新加坡控股公司全部已发行股份的第一顺位质押权以及各个和中国物业公司和租赁管理公司全部已发行股份/股权的第一顺位押记权。

2018年,境内贷款和境外贷款的全包利率分别为5.5%和5.4%(2017年:5.2%和4.6%)。

截至2018年12月31日,除上列贷款以外,集团还有20,703,000新元(2017年:10,278,000新元)的循环信用贷款。截至2018年12月31日,集团已从循环信用贷款中提款7,000,000新元(2017年:零新元)。该贷款主要用于为集团的基本运营资本提供资金。该贷款的抵押物为,一家中国子公司金额为人民币70,000,000元大约13,864,000新元(2017年:人民币50,000,000元(10,278,000新元))的受限现金。

在本财政年度结束后,信托第一笔境外贷款包括106,634,000新元及52,404,000美金(71,391,000新元)的期限从2019年1月19日延期两年至2021年1月19日。

财务报表附注

12. 贷款和借款 (续)

因融资活动产生现金流的负债动态对账表

	贷款和借款 千新元	应付利息 千新元	合计 千新元
2017年1月1日	106,539	-	106,539
融资现金流变动			
已付融资成本	-	(11,800)	(11,800)
贷款和借款交易成本	(27,567)	-	(27,567)
收到贷款资金	512,236	-	512,236
贷款偿还资金	(110,249)	-	(110,249)
融资现金流变动总额	374,420	(11,800)	362,620
非现金变动			
外汇汇率变动和合并换算差额影响	(8,785)	-	(8,785)
资本化借款成本摊销	10,862	-	10,862
利息支出	-	12,889	12,889
非现金变动总额	2,077	12,889	14,966
2017年12月31日及2018年1月1日	483,036	1,089	484,125
融资现金流变动			
已付融资成本	-	(15,853)	(15,853)
收到贷款资金	7,000	-	7,000
贷款偿还资金	(821)	-	(821)
融资现金流变动总额	6,179	(15,853)	(9,674)
非现金变动			
外汇汇率变动和合并换算差额的影响	447	(15)	432
资本化借款成本摊销	10,849	-	10,849
利息支出	-	16,766	16,766
非现金变动总额	11,296	16,751	28,047
2018年12月31日	500,511	1,987	502,498

财务报表附注

13. 递延税项负债

本财年内递延税项负债动态如下所示:

	2017年1月1日 千新元	损益表 (附注22) 千新元	子公司收购 (附注29) 千新元	换算差额 千新元	2017年12月31日 千新元	损益表 (附注22) 千新元	换算差额 千新元	2018年12月31日 千新元
集团								
递延税项负债	153,751	8,017	122,055	(1,240)	282,583	2,632	(10,374)	274,841
投资性房地产	616	(633)	-	(14)	(31)	23	1	(7)
递延所得税支出	319	554	-	-	873	387	(43)	1,217
未分配利润相关税款	154,686	7,938	122,055	(1,254)	283,425	3,042	(10,416)	276,051

基于计量因使用公允价值模型计量的投资性房地产产生的递延税项负债或递延税项资产,管理层已审核集团的投资性房地产组合,认定,尽管集团的特定物业存在折旧情况,但是,作为此等物业持有基础的商业模式的目标是,通过出售的方式获取收益,并非随着时间获取蕴含于投资性房地产中全部实质性经济利益。因此,在确定集团因投资性房地产产生的递延税项,管理层认定,使用公允价值模型将投资性房地产通过出售的方式推定是合理的。

由于集团不太可能通过未来计税利润获取相应利益,因此,下列各项的递延税资产并未得到确认:

	集团
	2018 千新元
税务损失	26,118
	20,243

税务损失须经税务部门同意并遵守子公司经营所在国家的税收法规。此等税务损失的结转期限最长为连续五年,从产生之日起第五年期满。

财务报表附注

14. 应付和其他应付账款

	集团		信托	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
应付账款 – 第三方	2,602	27	86	–
应付账款 – 关联方	287	–	–	–
应付账款	2,889	27	86	–
已产生经营支出	1,924	2,625	263	242
其他应付子公司(非贸易)	–	–	25,044	4,247
其他应付关联方(非贸易)	900	283	681	66
其他应付单位持有人	343	343	343	343
利息应付账款	1,987	1,089	1,292	1,089
其他应付账款	157	163	119	–
承租人预收款	2,952	1,658	–	–
	11,152	6,188	27,828	5,987
其他税款	493	863	–	86
	11,645	7,051	27,828	6,073
非流动	60	–	–	–
流动	11,585	7,051	27,828	6,073
	11,645	7,051	27,828	6,073

其他应付子公司属于一种无担保、无利息及按要求偿还。

其他应付关联方(非贸易)属于一种无担保、无利息及按要求偿还。

包含于其他应付账款中104,000新元(2017年: 零)集团租约负债是与使用权资产有关(附注5)。与使用权资产相关的集团租约负债非折现合约现金流,披露于附注30(c)。

15. 单位持有人权益

	附注	集团		信托	
		2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
单位发行		138,727	150,929	138,727	150,929
法定盈余储备金	(i)	281	57	–	–
资本储备金	(ii)	680,619	680,619	–	–
外汇换算储备金	(iii)	(72,162)	(27,145)	–	–
累计利润/(亏损)		28,483	44,431	(49,822)	(23,385)
		775,948	848,891	88,905	127,544

(i) 法定盈余储备金

注册于中国的子公司,需要按照中国会计原则及相关财务规定,将其10%的税后利润转换为法定盈余储备金,直至储备金余额达到注册资本的50%。该储备金必须在向单位持有人分配股息之前执行。

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当前持股比例转换为注册资本,前提是在执行此等转换后储备金余额不得少于注册资本25%。

财务报表附注

15. 单位持有人权益 (续)

(ii) 资本储备金

资本储备金是指投资性房地产的中国物业和租赁管理公司净资产公允价值超过转让对价的部分。

(iii) 外汇换算储备金包括:

- (a) 因换算功能货币不同于信托功能货币的海外业务财务报表产生的外汇差额; 以及
- (b) 因作为集团海外业务净投资组成部分货币项产生的外汇差额, 但前提是满足特定条件。

16. 单位发行

	2018		2017	
	股份单位数量 千位	千新元	股份单位数量 千位	千新元
信托				
已发行单位				
1月1日	552,444	149,826	366,587	13,716
因下列情况发行的单位:				
- 首次公开募股	-	-	183,019	146,415
- 以单位支付信托管理公司费用	5,205	4,441	2,838	2,319
发行支出	-	-	-	(5,180)
分配至单位持有人	-	(16,612)	-	(7,444)
	557,649	137,655	552,444	149,826
待发行单位				
以单位支付信托管理公司费用	1,257	1,072	1,349	1,103
截至12月31日已发行和待发行单位总额	558,906	138,727	553,793	150,929

截至2018年12月31日内发行的单位如下所示:

- (a) 2018年3月19日, 支付2017年10月1日至2017年12月31日期间内理公司托管费和基本管理费, 信托以每单位0.81753新元发行价格发行1,349,264个单位;
- (b) 2018年6月20日, 支付2018年1月1日至2018年3月31日期间内信托管理公司托管费, 及基本管理费和绩效管理费, 信托以每单位0.87521新元发行价格发行1,317,295个单位;
- (c) 2018年8月30日, 支付2018年4月1日至2018年6月30日期间内信托管理公司托管费和基本管理费, 信托以每单位0.86684新元发行价格发行1,285,066个单位;
- (d) 2018年12月3日, 支付2018年7月1日至2018年9月30日期间内信托管理公司托管费和基本管理费, 信托以每单位0.85481新元发行价格发行1,253,546个单位。

财务报表附注

16. 单位发行 (续)

截至2017年12月31日发行的单位如下所示:

- (e) 2017年1月19日, 信托首次公开募股以每单位0.80000新元发行价格发行183,018,900个单位;
- (f) 2017年12月8日, 支付2017年1月20日 (“上市日期”) 至2017年3月31日期间内信托管理公司基本管理费, 信托以每单位0.81075新元发行价格发行632,806个单位;
- (g) 2017年12月8日, 支付2017年4月1日至2017年6月30日期间内信托管理公司基本管理费, 信托以每单位0.80512新元发行价格发行881,294个单位; 以及
- (h) 2017年12月8日, 支付2017年7月1日至2017年9月30日期间内信托管理公司基本管理费, 信托以每单位0.82900新元发行价格发行1,323,251个单位。

(a)至(d)项以及(f)至(h)项的发行价格基准是托管费和管理费产生期间最后10个交易日内新交所通过普通交易完成所有交易的交易量加权平均交易价格。

信托中每个单位均是信托的不可分割权益。单位持有人的权利和权益包含于信托契约中, 包括如下权利:

- 每个单位一个表决权;
- 获得于所持单位的收入和其他分配;

Aqua Wealth和Bounty Way均已于2017年1月13日向信托管理公司提交分配放弃承诺书, 根据此等承诺书, Aqua Wealth和Bounty Way均已同意从上市到2021年12月31日约五年期间 (“分配放弃期间”) 内, 放弃向信托收取分配的部分权利。

分配放弃期间	Aqua Wealth和Bounty Way 无分配权单位总数	上市日期单位 总数占比(%)
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%

- 参与信托清盘或清算程序, 通过按照持股比例收取因信托资产变现产生所有净现金收益减负债。但是, 单位持有人对信托资产并无衡平或专有权益, 亦无权转让任何信托财产 (或相应任何部分) 或任何地产、任何财产及房地产相关信托财产 (或相应任何部分) 所拥有的任何权益; 以及
- 参加所有单位持有人会议。信托管理公司按照信托契约规定, 于任何时间召开单位持有人会议 (在申请之日, 至少两单位持有人或单位持有人的人数中占比不少于5%的单位持有人 (以更高者为准) 提出书面申请; 或持有不少于10%单位持有人会议表决权的至少两单位持有人提出书面申请, 信托管理公司有义务召开单位持有人会议)。

财务报表附注

16. 单位发行 (续)

单位持有人的限制包括如下方面:

- 单位持有人的权利, 以要求按照信托契约的规定妥善管理信托的权利为限; 以及
- 单位于新交所上市期间, 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其信托单位已付或应付金额。信托契约规定, 信托负债超过其资产的情况, 单位持有人无需向信托管理公司或信托管理公司任何债权人承担任何个人赔偿责任。

17. 总单位持有人分配额

单位持有人年度分配额, 按照经营活动产生的分配项以及因单位持有人出资产生的分配项进行记账:

(a) 经营活动产生的分配项

此分配项是信托分配财年内已收或应收收入扣除费用的分配款。此等收入主要由以下部分组成:

- 中国子公司股息通过宣派股息支付。

上列收入的源头是中国子公司在本财年内产生的收入。

(b) 单位持有人出资产生的分配项

这是指信托在本财政年度内分配款, 其中相关现金未被或可能不会被信托在此期间作为收入收取或应收收入收取。此分配项计算基准为:

- 因投资性房地产而产生, 在财年后由信托通过宣派股息作为股息收入或由信托在财年后作为股息收入, 视具体情况而定的经营利润;
- 因投资性房地产公允价值和相关递延税项的变动调整;
- 因资本化交易成本和承诺费支出摊销调整;
- 因厂房及设备折旧调整;
- 因衍生金融工具公允价值变动调整;
- 因直线法租金收入调整;
- 因以单位形式支付信托支出及特定未实现支出调整;
- 因划拨用于偿还贷款本金和利息现金调整;
- 因未实现外汇差额调整; 以及
- 因非经常性支出调整。

年末时可向单位持有人分配的收入

分配是每半年一次, 在每年6月30日和12月31日按结束于上列日期的六个月期间进行计算。根据信托契约有关规定, 信托管理公司在分配期间结束90日内支付分配款。分配款以新元支付。

2018年1月1日至2018年6月30日的分配款, 已于2018年9月20日支付。2018年7月1日至2018年12月31日分配款, 将会按照信托契约规定于该分配期结束后90日内支付。

财务报表附注

18. 收入

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
租金收入	62,911	50,422
其他经营收入	8,377	7,274
	71,288	57,696

其他收入包括，停车场收入、广告收入、承租人推广费用以及因投资性房地产经营而产生的其他收入。此类服务期限很短及这收入在提供服务时予以确认。除非授予信用期限，否则付款是提供此类服务时到期。

19. 其他物业经营支出

	附注	集团	
		2018 千新元	2017 千新元
广告和推广		1,010	1,269
清洁服务		1,960	1,371
厂房及设备折旧	5	138	91
维修和维护		3,074	1,117
人员成本		466	342
公共水电费		1,778	1,493
其他		323	902
		8,749	6,585

20. 信托管理公司费用

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
管理费 - 基本管理费	4,046	3,169
托管费	324	253
	4,370	3,422

截至2018年12月31日，信托管理公司管理费和托管费为4,370,000新元（2017年：3,422,000新元）。其中有3,297,000新元（2017年：2,319,000新元），在本财年以0.85481新元至0.87521新元（2017年：0.80512新元至0.82900新元）发行价格发行3,808,000（2017年：2,838,000）个单位支付。剩余的1,073,000新元（2017年：1,103,000新元），经已在本财年后以0.85342新元（2017年：0.81753新元）发行价格发行1,257,000（2017年：1,349,000）个单位支付。本财年，信托通过发行48,000（2017年：零）个单位支付40,000新元绩效管理费（2017年：零）。根据财年年末信托全年业绩，信托无需向信托管理公司支付绩效管理费。因此，40,000新元的绩效管理费被撤销，信托管理公司已经在年末后以现金退还信托。信托管理公司的99%股权由董事张镇成先生持有。

财务报表附注

21. 融资收入和融资成本

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
融资收入:		
- 银行	2,043	831
融资成本:		
- 银行贷款和借款	(27,615)	(23,751)
- 租约负债利息	(6)	-
损益表确认净融资成本	(25,578)	(22,920)

22. 所得税支出

	附注	集团	
		2018 千新元	2017 千新元
<i>即期税项</i>			
本年度		8,335	5,432
预扣税		887	288
		9,222	5,720
<i>递延税项</i>			
暂时差异	13	3,042	7,938
所得税支出		12,264	13,658

有效税率对账表

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
税前利润	790	32,514
按照17%新加坡税率计算	134	5,527
调整项:		
海外不同税率影响	4,402	4,198
无需纳税收入	(1,448)	(2,868)
不得扣税支出	6,421	4,198
未确认递延税项资产	1,481	1,792
之前未确认税损	-	(30)
中国子公司未分配盈余	387	553
预扣税	887	288
	12,264	13,658

财务报表附注

23. 年度(亏损)/利润

如下各项已含在年度(亏损)/利润:

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
已付/应付审计费:		
- 信托审计师	263	304
- 其他审计师	22	6
贷款代理行和担保代理行费用	100	102
专业费用	474	494
信托上市交易成本	-	5,818
印花税	-	497
信托管理公司费用不可抵销消费税支出	498	163
投资者关系	218	69

专业费用包含估值、税务、内部审计及合规相关费用。

2017年, 因首次公开募股向外部审计师支付非审计费用1,046,000新元, 其中信托上市(见上文)产生的交易成本698,000新元计为支出, 另有348,000新元纳入单位持有人权益变动表发行支出中。

24. 可供分配款

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
归属单位持有人年初(亏损)/利润	(11,474)	18,856
净调整项(附注A)	32,690	(847)
可供分配款	21,216	18,009
截至1月1日可分配给单位持有人的款项	10,438	-
本财政年度可供分配款	21,216	18,009
总可供分配款	31,654	18,009
分配至单位持有人:		
2017年1月1日至2017年6月30日每股单位3.01分的分配额	-	(7,444)
2017年7月1日至2017年12月31日每股单位4.15分的分配额	(10,438)	-
2018年1月1日至2018年6月30日每股单位3.59分的分配额	(10,503)	-
	(20,941)	(7,444)
减: 未来期间待分配款	-	(127)
截至12月31日可分配给单位持有人的款项	10,713	10,438

财务报表附注

24. 可供分配款 (续)

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
附注A		
净分配调整项包括:		
资本化交易成本摊销	10,849	10,862
承诺费支出	-	1,571
递延所得税支出	3,042	7,938
厂房及设备折旧	87	91
衍生金融工具公允价值净变动	(676)	(344)
投资性房地产公允价值净变动	22,130	(14,047)
直线法租金收入	(1,939)	(3,819)
信托上市交易成本	-	5,818
以单位已付/应付信托管理公司费用	4,410	3,422
未实现外汇亏损/(增益)	2,855	(7,378)
金融投资利息收入	(23)	-
贷款还款	(796)	-
其他调整项	(7,249)	(4,961)
	32,690	(847)

2018年7月1日至2018年12月31日(2017年: 2017年7月1日至2017年12月31日), 信托管理公司公布分派单位持有人每股单位分配额3.63分(2017年: 4.15分), 总额10,713,000新元(2017年: 10,438,000新元)。

其他调整项包含, 因贷款利息及相关成本未来还款留出款项。

25. 每单位收益

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
年度(亏损)/利润	(11,474)	18,856

每单位基本收益

每单位基本收益, 以年内加权平均单位数量以及分配前税后年度(亏损)/利润为基础。

	集团	
	2018 单位数量 千位	2017 单位数量 千位
已发行单位		
- 年初	552,444	366,587
- 首次公开募股	-	183,019
- 以单位支付信托管理公司托管费和管理费	2,316	1,778
年末已发行单位加权平均数量	554,760	551,384

财务报表附注

25. 每单位收益 (续)

经稀释每单位收益

经稀释每单位收益，以年内加权平均单位数量以及分配前税后年度（亏损）/利润为基础。

	集团	
	2018 单位数量 千位	2017 单位数量 千位
已发行/待发行单位		
- 年初	552,444	366,587
- 首次公开募股	-	183,019
- 以单位支付信托管理公司托管费和管理费	3,573	3,127
年末已发行单位加权平均数量	556,017	552,733

2018年经稀释每单位收益与每单位收益一致由于潜在单位是反稀释。

26. 直接控股公司和最终控股方

从《国际会计准则10》合并财务报表项下财务报告角度考虑，信托的直接控股公司是Aqua Wealth Holdings Limited，一家注册成立于英属维京群岛的公司。Aqua Wealth Holdings Limited是张氏家族信托的间接全资子公司。张氏家族信托是信托最终控股方，张镇成先生儿子张津明先生和张镇成先生侄子张桂明先生为Aqua Wealth Holdings Limited的受益人。

27. 关联方交易

本财务报表，集团有能力直接或间接控制实体，或有能力对此实体的财务和经营决定施加重大影响，或相反亦然，或集团与实体均处于共同其他方可施加重大影响。关联方可以是自然人或实体。信托管理公司，即大信商用信托管理有限公司，99%股权由张镇成先生持有。经营管理公司，即中山市大信商用物业管理有限公司，是信托发起人，中山市大信置业有限公司的子公司。物业管理公司，即中山市基信物业管理有限公司，石岐分公司于2018年7月8日成为信托发起人的联营公司，发起人收购物业管理公司33%的有效股权。

信托正常经营过程中产生信托管理公司管理费和托管费，已付或应付给信托管理公司。经营管理费和支出报销款，已付或应付给经营管理公司。物业管理费和支出报销款，已付或应付给物业管理公司。

财务报表附注

27. 关联方交易 (续)

其他关联方交易

除财务报表其他部分所披露以外, 本财年亦有基于各方之间所约定条款的重大关联方交易如下:

	集团		信托	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
已付/应付信托管理公司费用				
- 基本管理费	4,046	3,169	4,046	3,169
- 托管费	324	253	324	253
已付/应付经营管理费用				
- 管理费	690	534	-	-
- 租赁佣金	112	-	-	-
- 支出报销款	1,343	1,680	-	-
已付/应付物业管理费用				
- 管理费	341	-	-	-
- 支出报销款	5,224	-	-	-
关联方已收/应收租金				
- 租金收入	15,265	9,839	-	-
- 支出报销款	1,956	1,659	-	-
租金支出/应付	62	-	-	-
关联方其他收入	1,598	1,037	-	-
已付/应付关联方其他物业经营支出	16	-	-	-
子公司股息收入	-	-	5,800	1,200
预付给子公司	-	-	122	-
贷款给子公司	-	-	-	522,559
从子公司贷款	-	-	30,399	4,200

28. 经营分部

集团有下列4个列报分部, 即集团投资性房地产。由于需要不同经营和营销策略, 独立管理投资性房地产。对于各处投资性房地产, 首席经营决策人均会按月审核内部管理报告。经确定, 首席经营决策人是信托管理公司首席执行官和首席财务官。

集团所有可列报分部, 均为位于中国境内且主要用于零售用途的投资性房地产。此等可列分部门具体如下:

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

分部收入主要是承租人收入。分部净物业收入是各个分部门扣除物业经营支出。这是向首席经营决策人报告的措施, 目的是评估分部表现。另外, 在评估部门绩效时, 首席经营决策人亦会监控属于各个部门的非金融资产和金融资产。

分部业绩、资产和负债, 包括直接归属于分部以及按照合理基准可划拨分部的科目。未划拨科目主要包括信托金融资产和负债及其支出。分部资本支出是本年度内因优化拟定使用时间超过一年的分部资产总成本。

集团可列报分部信息, 列报于下文表格中。

财务报表附注

28. 经营分部 (续)

列报分部信息

	大信新都汇石岐店		大信新都汇小榄店		大信新都汇远洋店		大信溢彩荟		合计	
	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元	2018 千新元	2017 千新元
外部收入:										
- 总租金收入	23,466	11,994	23,278	22,212	13,555	13,393	2,612	2,823	62,911	50,422
- 其他	2,834	1,496	2,626	2,761	2,331	2,418	586	599	8,377	7,274
总收入	26,300	13,490	25,904	24,973	15,886	15,811	3,198	3,422	71,288	57,696
分部净物业收入	21,917	11,009	21,878	21,435	11,204	11,712	2,324	2,404	57,323	46,560
融资收入	456	59	615	484	700	156	168	43	1,939	742
融资成本	6	-	-	3,974	4,421	4,388	-	-	4,427	8,362
分部资产	630,689	641,705	488,425	518,898	388,515	393,325	69,554	70,778	1,577,183	1,624,706
分部负债	249,941	254,556	208,521	213,933	261,976	263,215	51,272	50,773	771,710	782,477
其他部门科目:										
折旧和摊销	51	-	9	8	78	83	-	-	138	91
投资性房地产公允价值净变动	1,653	(10,726)	22,027	(7,074)	(2,341)	2,899	791	854	22,130	(14,047)

财务报表附注

28. 经营分部 (续)

列报分部收入、税前利润、资产和负债及其他重大科目对账表

	2018 千新元	2017 千新元
收入		
列报分部总收入	71,288	57,696
总税前利润		
列报分部总税前利润	32,567	52,896
未划拨项:		
- 其他公司支出	(31,777)	(20,382)
税前利润	790	32,514
资产		
列报分部总资产	1,577,183	1,624,706
其他未划拨项	2,253	12,712
合并资产	1,579,436	1,637,418
负债		
列报分部总负债	771,710	782,477
其他未划拨项	31,778	6,050
合并负债	803,488	788,527

	列报分部合计 千新元	未划拨项 千新元	合并合计 千新元
2018年其他重大科目			
融资收入	1,939	104	2,043
融资成本	4,427	23,194	27,621
2017年其他重大科目			
融资收入	742	89	831
融资成本	8,362	(15,389)	23,751

分部地理分情况

集团所有投资性房地产均用于零售用途，并均位于中国境内。

主要承租人

对集团收入贡献率为10%或更高的承租人，为主要承租人。有两（2017年：一）家承租人对集团总收入贡献额分别约为8,531,000新元和7,771,000新元（2017年：7,158,000新元）。2018年的其中一家主要承租人是发起人的关联方，信托管理公司的董事亦兼任另一主要承租人集团的一家实体的董事。

财务报表附注

28. 经营分部 (续)

收入明细

在下表中, 收入是按照确认收入时承租人类型进行明细处理。该表亦包含收入相对于集团的四个可列报分部对账情况。

	大信新都 汇石岐店 千新元	大信新都 汇小榄店 千新元	大信新都 汇远洋店 千新元	大信溢彩荟 千新元	合计 千新元
2018					
业态类别					
百货公司	5,101	4,986	3,093	-	13,180
服饰	2,087	4,264	1,679	113	8,143
餐饮	3,553	4,193	2,918	759	11,423
普通零售	3,184	3,419	526	258	7,387
家居家饰	2,787	780	884	-	4,451
信息技术及电子	3,298	1,653	41	-	4,992
休闲娱乐	826	1,095	1,242	823	3,986
服务	305	704	159	584	1,752
运动与健身	231	39	1,059	-	1,329
超市/大型超市	1,313	1,406	945	-	3,664
其他	3,615	3,365	3,340	661	10,981
总收入	26,300	25,904	15,886	3,198	71,288
2017					
业态类别					
百货公司	2,617	2,983	3,134	-	8,734
服饰	1,062	4,189	1,465	97	6,813
餐饮	1,928	3,923	2,945	668	9,464
普通零售	1,526	3,067	470	308	5,371
家居家饰	1,394	1,550	881	-	3,825
信息技术及电子	1,722	1,563	41	-	3,326
休闲娱乐	170	1,813	1,342	850	4,175
服务	365	706	139	622	1,832
运动与健身	52	76	927	-	1,055
超市/大型超市	674	1,430	1,115	-	3,219
其他	1,980	3,673	3,352	877	9,882
总收入	13,490	24,973	15,811	3,422	57,696

财务报表附注

29. 子公司收购

2017年6月19日，集团以249,941,000新元（人民币1,224,000,000元）收购对价，收购了盛信控股有限公司及其子公司100%股权。盛信控股有限公司及其两家新加坡子公司均为投资控股公司，而另外两家中国子公司则分别是大信新都汇石岐店的物业公司和租赁管理公司。2017年6月19日至2017年12月31日，盛信控股有限公司及其子公司的收入和净利润贡献额分别为13,490,000新元和16,246,000新元。如收购是2017年1月1日发生，集团合并收入将提高9,989,000新元，合并净利润将提高4,019,000新元。盛信控股有限公司及其子公司低价收购增益，即所收购资产和所承担债务超过收购对价的部分约为241,160,000新元。由于收购交易的对方是所有权人，因此，低价收购增益是作为直接新增资本或股权予以确认。

集团产生金额为497,000新元收购相关成本是指因收购交易直接产生的印花税。此等成本已纳入“其他信托支出”中。

子公司收购的影响以及在收购日已收购资产和已承担债务的确认额，如下所示：

	附注	集团 2017 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	13	(122,055)
应付和其他应付账款		(7,921)
即期税项负债		(1,094)
已收购资产和已承担债务净额		491,101
所收购净资产公允价值超出收购对价且计入资本储备金部分		(241,160)
收购对价		249,941

公允价值计量

用于计量所收购重大资产公允价值的估值方法，如下所示：

已收购资产	估值方法
-------	------

投资性房地产	收入资本化法和折现现金流法：
--------	----------------

收入资本化法通过使用单一年度的资本化率方式，按照现值对收入流进行资本化处理。折现现金流法在考虑预期租金增长率和出租率的情况下，确定通过物业所产生净现金流的限制。预期净现金流，可使用基于风险调整的折现率进行折现。在估测折现率，除其他因素以外，亦需要考虑建筑物质量及其位置、承租人信用质量以及租约期限。

投资性房地产公允价值，以高力国际（香港）有限公司执行独立估值为基础（以折现现金流及租期和回归估值法得出估值的平均值为准）。

收购之日的流动资产包括8,564,000新元的应收和其他应收账款。此等款项已在本年内收回。

财务报表附注

30. 承诺

(a) 资本承诺

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
应付款:		
- 已签约但未提供	248	-

- (b) 集团已出租其投资性房地产。经营租约租金即属于相应租赁协议项下应收款。此等租赁协议可以撤销，提前终止无权收取剩余期限租金，向承租人收取的保证金不可退还，具体如下：

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
应收款:		
- 1年内	49,611	46,167
- 1年到2年	39,627	35,379
- 2年到3年	31,851	29,367
- 3年到4年	25,623	24,787
- 4年到5年	24,416	21,388
- 5年以后	69,792	76,188
	240,920	233,276

- (c) 集团租赁一处办公室，该办公室非折现合约现金流到期分析情况如下所示：

	集团	
	2018 千新元	2017 千新元
应付款:		
- 1年内	53	-
- 1年到2年	55	-
	108	-

31. 资本和财务风险管理

资本管理

集团资本管理目标是在遵守法律和章程所规定资本和分配要求并确保总杠杆率和利息备付率不超过经批准限额同时，通过对包括债务和股权工具在内可用资本源组合，最大优化单位持有人价值。作为集团整体战略主要部分，信托管理公司董事会定期审核集团和信托债务和资本管理及融资政策，以优化集团和信托资金结构。董事会亦负责通过严格遵守制定的管理政策和程序，监控集团和信托对各种风险因素的情况。

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

资本管理 (续)

集团需遵守信托契约和贷款协议中所列杠杆率限额(附注12) (“杠杆率限额”)。根据杠杆率限额, 在新交所上市后, 信托总借款和递延付款额(统称为“总杠杆率”)不得超过信托财产价值60%。根据贷款协议杠杆率限额, 总负债不包括递延所得税负债不得超过总合并资产45%。集团本财政年度总杠杆率并未超过45.0%, 截至2018年12月31日为33% (2017年: 31%)。

本财年内集团资本管理方法并未更改。

财务风险管理

总览

集团回报主要来自于其资产净经营收入和资本增值。但是, 此等回报存在财务风险, 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组成部分。集团采用一种综合性方法管理在正常开展业务过程中出现的财务风险。集团已编制风险管理政策和方针, 且已制定监控和管理重大风险的程序。风险管理政策和程序会定期审核, 以确保能够反映市场条件和集团活动的变化情况。

集团秉承标准会计和财务政策, 且对其子公司财务事务加以有效监控。通过实现确保集团上下遵守涵盖合同、政策和程序及其他要求的全面指导方针, 已采取有效措施确保子公司财务信息汇编的可靠性和完整性。

信用风险

尽管在中国境内保持竞争力的角度必定承担一定程度承租人的信用风险, 集团亦对承租人制定信用限额且对其余额予以持续监控。通过租约的保证金水平反映与信用限额相关的风险。基于管理应收账款集团已采取适当的风险缓解行动。

集团就金融资产建立代表预期信用损失的减值损失。减值损失账目包括 (i) 年限周期预期信用损失 (需使用以集团历史信用损失经验为基础的坏账准备表进行计算, 并且需按照列报日期债务人特定因素、基本经济条件及当前和预测发展方向评估结果 (在适当情况下亦包括资金的时间价值) 予以调整); (ii) 列报日期后12个月内可能出现金融工具违约事件时, 所有其他金融工具12个月预期信用损失; 以及 (iii) 在首次确认后违约可能性或风险明显提高 (而非有迹象显示出金融资产在列报日期已减值或发生实际违约事件) 的情况下, 所确认的年限周期预期信用损失。

除非集团认为欠款已无法收回, 否则, 减值损失账目用于记录减值损失。如集团认为金融资产已无法收回, 计入减值损失账目中相应款项应按照已减值金融资产账面价值进行核销。

集团使用拨备矩阵统一衡量应收款项的预期信用损失, 其中包括大量小额结余。

金融投资由受监管的银行管理。由于金融投资的本金是由一家在中国的银行保障, 信用风险仅限于银行违约, 最高风险不会超过此等投资账面价值。

现金和定期存款是存入受监管的银行和金融机构。

集团认为其金融投资及现金和定期存款的信贷风险低基于根据这些机构的外部信贷评级。

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

财务风险管理 (续)

流动性风险

集团监控其流动性风险并维持管理层认为足以为集团经营活动提供资金和缓解现金流波动影响的现金和现金等价物水平。一般来说，集团确保其拥有用于合理期间内支付预期经营支出及履行财务责任的充足现金。

如下为非衍生金融负债合约到期情况，此等非衍生金融负债包含估算利息，但不含净额结算协议以及按净额结算的衍生工具的影响：

	账面值 千新元	合约现金流 千新元	1年内 千新元	1年至5年 千新元	5年后 千新元
2018年12月31日					
集团					
贷款和借款	500,511	525,499	194,658	330,841	-
衍生金融工具	(1,020)	2,835	1,662	1,173	-
应付和其他应付账款	11,152	11,152	11,152	-	-
保证金	13,592	13,592	13,592	-	-
	524,235	553,078	221,064	332,014	-
信托					
贷款和借款	424,307	439,484	190,508	248,976	-
衍生金融工具	(1,020)	2,835	1,662	1,173	-
应付和其他应付账款	27,828	27,828	27,828	-	-
	451,115	470,147	219,998	250,149	-
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	-	-
	502,068	553,510	32,648	520,862	-
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	-	-
	409,556	445,985	14,922	431,063	-

到期情况分析中的现金流预计不会提前发生，亦不会出现明显差额。

另外，截至2018年12月31日，集团有如下债务贷款和计划。

人民币贷款：

- 人民币394,000,000元4.5年抵押定期贷款

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

财务风险管理 (续)

流动性风险 (续)

新元贷款:

- 106,634,000新元2年抵押定期贷款
- 102,445,000新元3年抵押定期贷款
- 32,921,000新元4年抵押定期贷款
- 20,703,000新元循环信用贷款

美元贷款:

- 52,404,000美元2年抵押定期贷款
- 61,968,000美元3年抵押定期贷款
- 19,914,000美元4年抵押定期贷款

截至2018年12月31日, 集团已全额提取其定期贷款。另外, 集团亦有21百万新元(2017年: 10百万新元)的循环信用贷款, 截至2018年12月31日已提款7百万新元(2017年: 零新元)。

利率风险

信托管理公司采取积极的利率管理政策, 以管理与本集团贷款融资利率变动相关的风险, 同时寻求确保债务成本保持竞争力。

截至2018年12月31日, 集团利率掉期(“利率掉期”)合同额为1.7亿新元(2017年: 1.69亿新元)。集团支付固定利率利息, 收取按照掉期利率(“掉期利率”)的浮动利率利息。集团的利率掉期分类为公允价值套期计入当期损益, 确保对特定定期贷款的利率波动风险进行套期保值处理。

定期贷款及利率掉期采用相同的条款和条件。

信托管理公司致力对集团借款通过特定固定利率进行掉期保值, 尽可能降低利率风险水平。截至2018年12月31日, 集团固定利率借款掉期保值比例33%(2017年: 34%)。不含未掉期保值的人民币贷款和循环信用贷款, 集团固定利率借款的掉期保值比例40%(2017年: 40%)。

浮动利率工具现金流敏感分析

利率于列报日期出现100个基准点(“基准点”)*的变动下, 损益表和单位持有人权益的增加/(减少)额以下表反映。此分析基础假设所有其他变量特别是外汇汇率均保持不变。分析是按照2017年相同的基准执行。

* 100个基准点相当于1个百分点

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

财务风险管理 (续)

利率风险 (续)

	损益表		单位持有人权益	
	提高100个 基准点 千新元	降低100个 基准点 千新元	提高100个 基准点 千新元	降低100个 基准点 千新元
集团和信托				
2018年12月31日				
利率掉期	1,705	(1,705)	-	-
浮动利率工具	(5,100)	5,100	-	-
现金流敏感性 (净值)	(3,395)	3,395	-	-
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 (净值)	(3,343)	3,343	-	-

外汇风险

集团对持有现金及营运开支存在外币风险，该等金额是集团各实体功能货币以外货币计值。导致出现此风险的货币主要是美元和人民币。

信托有意在中国长期投资，信托管理公司认为除非已识别出特定风险，否则无需对因中国投资产生的人民币权益进行套期保值。信托管理公司策略是通过在当地人民币进行融资以及尽可能将非人民币贷款按照人民币进行套期保值，实现自然的套期保值，确保信托能够在出现大幅度货币波动持续经营。但是，信托管理公司认为来自经营收入的人民币现金流必然将会汇至新加坡以分配，会对此等现金流进行套期保值处理。

列报期末，非集团各实体功能货币为单位的资产和负债账面值如下所示：

	美元 千新元	人民币 千新元	合计 千新元
集团			
2018			
现金和银行余额	3,888	70	3,958
衍生金融资产	778	-	778
贷款和借款	(182,940)	-	(182,940)
应付和其他应付账款	(707)	-	(707)
	(178,981)	70	(178,911)
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)
	(172,417)	6,203	(166,214)

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

财务风险管理 (续)

外汇风险 (续)

	美元 千新元	人民币 千新元	合计 千新元
信托			
2018			
贷款给子公司	169,156	-	169,156
现金和银行余额	3,827	-	3,827
衍生金融资产	778	-	778
贷款和借款	(182,940)	-	(182,940)
应付和其他应付账款	(707)	-	(707)
	(9,886)	-	(9,886)
2017			
贷款给子公司	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)
	(6,419)	-	(6,419)

敏感性分析

新元于列报日期对美元和人民币走强10%的情况，年度损益的增加/(减少)额以下表反映。此分析，假设所有其他变量，特别是利率，均保持不变。分析是按照2017年相同的基准执行。

	损益表	
	集团 千新元	信托 千新元
2018		
美元	17,898	989
人民币	(7)	-
2017		
美元	17,242	642
人民币	(620)	-

新元于列报日期对美元和人民币而走弱10%的情况，其他变量均保持不变，美元和人民币会受到与上方所显示金额相同但方向相反的影响。

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

会计分类和公允价值

金融资产和负债账面值及公允价值, 包括其公允价值等级如下所示。下方表格并不包含, 并未按公允价值计量但账面值合理接近公允价值的金融资产和负债的公允价值信息。

年内未发生任何等级变动情况。

附注	账面值				公允价值			合计 千新元
	摊余成本金融 资产 千新元	衍生金融 工具 千新元	其他金融 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	
集团								
2018								
未按公允价值计量金融资产								
应收和其他应收账款	6,096	-	-	6,096	-	-	-	-
金融投资	23,750	-	-	23,750	-	-	-	-
现金和银行余额	69,192	-	-	69,192	-	-	-	-
	99,038	-	-	99,038	-	-	-	-
按公允价值计量金融资产								
衍生金融资产	-	1,020	-	1,020	-	1,020	-	1,020
未按公允价值计量金融负债								
应付和其他应付账款	-	-	11,152	11,152	-	-	-	-
保证金	-	-	13,592	13,592	-	-	-	-
贷款和借款	-	-	500,511	500,511	-	509,413	-	509,413
	-	-	525,255	525,255	-	509,413	-	509,413

财务报表附注

31. 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	衍生金融 工具 千新元	其他金融 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								
	未按公允价值计量金融资产							
9	6,966	-	-	6,966	-	-	-	-
10	36,589	-	-	36,589	-	-	-	-
11	40,672	-	-	40,672	-	-	-	-
	84,227	-	-	84,227	-	-	-	-
按公允价值计量金融资产								
8	-	517	-	517	-	517	-	517
未按公允价值计量金融负债								
14	-	-	6,188	6,188	-	-	-	-
	-	-	13,188	13,188	-	-	-	-
12	-	-	483,036	483,036	-	501,808	-	501,808
	-	-	502,412	502,412	-	-	-	-
按公允价值计量金融负债								
8	-	173	-	173	-	173	-	173

财务报表附注

31. 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			
	摊余成本金融资产 千新元	衍生金融工具 千新元	其他金融负债 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
信托								
2018								
未按公允价值计量金融资产								
应收和其他应收账款	219	-	-	219	-	-	-	-
现金和银行余额	11,729	-	-	11,729	-	-	-	-
	11,948	-	-	11,948				
按公允价值计量金融资产								
衍生金融资产	-	1,020	-	1,020	-	1,020	-	1,020
未按公允价值计量金融负债								
应付和其他应付账款	-	-	27,828	27,828	-	-	-	-
贷款和借款	-	-	424,307	424,307	-	431,144	-	431,144
	-	-	452,135	452,135				

财务报表附注

31. 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	衍生金融 工具 千新元	其他金融 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
信托								
2017								
未按公允价值计量金融资产								
应收和其他应收账款	38	-	-	38	-	-	-	-
现金和银行余额	12,181	-	-	12,181	-	-	-	-
	<u>12,219</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,219</u>				
按公允价值计量金融资产								
衍生金融资产	-	517	-	517	-	517	-	517
未按公允价值计量金融负债								
应付和其他应付账款	-	-	5,987	5,987	-	-	-	-
贷款和借款	-	-	403,913	403,913	-	419,665	-	419,665
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,900</u>	<u>409,900</u>				
按公允价值计量金融负债								
衍生金融负债	-	173	-	173	-	173	-	173

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

公允价值估算

下文汇总用于估测集团和信托金融工具公允价值的主要方法和假设。

衍生金融工具

不交收利率合同的公允价值，以银行报价为基础。此等报价的合理执行评估是，使用计量之日类似工具的市场利率，基于各份合同的期限和到期时间估算未来现金流进行折现处理。适当情况下公允价值反映集团实体及对方的信用风险。

有息借款

披露目的而确定的公允价值，是在按列报日期的市场利率进行折现处理，以未来本金和利息现金流为基础计算。

其他金融资产和负债

由于期限较短或折现影响不大，这些金融资产和负债（包括子公司应收子公司账款、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流动保证金）假定为近似其公允价值。所有其他金融资产和负债均进行折现处理确定其公允价值。

用于确定公允价值的利率

适当情况，用于对估算现金流进行折现处理的利率，采用截至2018年和2017年12月31日掉期利率、伦敦银行同业拆解利率和中国银行基准利率加上适当的价差常数，具体如下：

	2018 % 年利率	2017 % 年利率
有息借款	3.06-4.40	2.33-4.28

金融资产和金融负债的冲销

下表披露符合如下条件的金融资产和金融负债：

- 已在信托资产负债表冲销；或
- 适用可执行的净额结算方案，无论其是否在资产负债表冲销。

除非在资产负债表冲销，否则金融工具如贷款和应收账款、摊余成本金融资产及金融负债之类将不会在下表披露。

信托未通过交易所交易的衍生工具交易是依照国际掉期和衍生工具协会（“国际掉期和衍生工具协会”）主协议达成。特定情况，如发生违约导致终止合约，协议项下所有未完成交易均终止，剩余价值会得到评估，只有单一净额为欠款或应付款。

财务报表附注

31. 资本和财务风险管理 (续)

金融资产和金融负债的冲销 (续)

根据签订协议，信托及其协议方均没有法定义务或有意按净额结算或同时变现资产和计算负债。另外，只有在出现协议中所列终止事件之后，才能对经确认数额行使冲销权。因此，国际掉期和衍生工具协会协议并不符合冲销标准，且下方所列衍生金融工具未在资产负债表冲销。

受制于终止事件可冲销和可执行净额结算安排的金融资产和负债

	经确认金融 工具总额 千新元	资产负债表冲销 经确认金融 工具总额 千新元	资产负债表 列报金融 工具净额 千新元	未在资产 负债表冲销的 相关数额 千新元	净额 千新元
2018					
本年度无相关数据。					
2017					
金融资产					
利率掉期	517	-	517	(173)	344
金融负债					
利率掉期	(173)	-	(173)	517	344

单位持有量统计

截至2019年3月15日

已发行和已完全支付单位

558,906,106个单位 (表决权: 每单位一票)

本信托并无持有任何库存单位, 附属公司亦无持有其单位。

截至2019年3月15日, 市值为4.835亿新元 (根据截至2019年3月15日的收盘价0.865新元计算)

前20名单位持有者

如单位持有者登记册所列

单位持有者的名称	单位数量	百分比
1 DBS NOMINEES (PRIVATE) LIMITED	408,649,897	73.12
2 RAFFLES NOMINEES (PTE.) LIMITED	64,168,400	11.48
3 DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	41,683,434	7.46
4 PHILLIP SECURITIES PTE LTD	14,635,400	2.62
5 DB NOMINEES (SINGAPORE) PTE LTD	12,000,000	2.15
6 DASIN RETAIL TRUST MANAGEMENT PTE LTD	6,299,775	1.13
7 EAN KENG SI BUDDHIST TEMPLE	1,000,000	0.18
8 CHUI KA CHUN MICHAEL OR JIANG SIMING	787,100	0.14
9 CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	500,600	0.09
10 CHUA LEONG HAI @CHUA LEANG HAI	500,000	0.09
11 MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE. LTD.	381,300	0.07
12 LEE ENG KHIAN	364,000	0.07
13 MERRILL LYNCH (SINGAPORE) PTE. LTD.	281,800	0.05
14 UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	245,000	0.04
15 LEE YEW WING	150,000	0.03
16 ABN AMRO CLEARING BANK N.V.	149,700	0.03
17 JOSEPH ONG SENG HONG	146,000	0.03
18 BPSS NOMINEES SINGAPORE (PTE.) LTD.	144,200	0.03
19 RHB SECURITIES SINGAPORE PTE. LTD.	137,300	0.02
20 LEE KENG HOON	130,000	0.02
总额	552,353,906	98.83

单位持有量统计

截至2019年3月15日

单位持有者分布

单位持有量的大小	单位持有者数	百分比	单位数量	百分比
1 - 99	0	0.0	0	0.0
100 - 1,000	190	21.49	177,600	0.03
1,001 - 10,000	516	58.37	1,803,400	0.32
10,001 - 1,000,000	172	19.46	9,488,200	1.70
1,000,001及以上	6	0.68	547,436,906	97.95
总额	884	100	558,906,106	100.00

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在任何时候其上市证券的至少10%由公众持有。

根据截至2019年3月15日向信托管理公司提供的信息，大信商用信托单位约有23.70%的股份由公众持有。

重大的单位持有者

重大的单位持有者名称	直接权益	间接权益
张镇成先生 ⁽¹⁾	—	370,066,306
Aqua Wealth Holdings Limited	335,557,772	—
DBS Trustee Limited ⁽²⁾	—	335,557,772
张津明先生 ⁽³⁾	—	335,557,772
张桂明先生 ⁽⁴⁾	—	335,557,772
Bounty Way Investments Limited ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	—	52,100,000
Dong Yin Development (Holdings) Limited ⁽⁶⁾	—	52,100,000
中国东方资产管理股份有限公司 China Orient Asset Management Co., Ltd ⁽⁶⁾	—	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，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和侄子张桂明先生是张氏家族信托的两位受益人，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，张镇成先生是委托人。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两位受益人之一，因此被视为持有Aqua Wealth 在大信商用信托的单位权益。

(4) 张桂明是张氏家族信托的两位受益人之一，因此被视为持有Aqua Wealth 在大信商用信托的单位权益。

(5) Bounty Way Investments Limited (“Bounty Way”) 持有28,208,759大信商用信托单位。张镇成先生拥有Bounty Way 100%的股权。因此，被视为持有Bounty Way 在大信商用信托的单位权益。

(6) 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，是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)的间接控股公司，其直接持有50%股权，及通过其全资子公司Wise Leader Assets Ltd (一间在英属维尔京群岛成立的公司) (“Wise Leader”)。根据新加坡证券与期货法第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。

单位持有量统计

信托管理公司董事的单位持有量 (截至2019年1月21日)

	直接权益	间接权益
张镇成先生 ⁽¹⁾	—	368,809,053
张钟明先生 ⁽²⁾	—	3,966,200
曹勇博士	—	—
孙曙先生	—	—
陈怀林先生 ⁽³⁾	—	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，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，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) 张桂明是张氏家族信托的两位受益人之一，因此被视为持有Aqua Wealth 在大信商用信托的单位权益。

(3) 陈怀林先生被视为持有其被提名公司所持有的312,500大信商用信托单位的权益。

额外信息

利害关系人交易

根据新加坡证券交易所（“新交所”）《上市手册》的规定，截至2018年12月31日财年内，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⁾	324	N.A.
- 信托管理公司基本管理费 ⁽¹⁾⁽²⁾	4,046	N.A.
中山市大信置业有限公司 (发起人) 及其子公司或联营公司		
- 经营管理费 ⁽²⁾		
- 管理费	690	N.A.
- 租赁佣金 ⁽⁸⁾	112	N.A.
- 支出报销款 ⁽⁷⁾	1,342	N.A.
- 物业管理费 ⁽³⁾		
- 管理费	341	N.A.
- 支出报销款 ⁽⁷⁾	5,436	N.A.
- 其他收入 ⁽⁸⁾	969	N.A.
- 经营管理及物业管理合同 ⁽⁶⁾	8,314	N.A.
中山市大信管理投资有限公司及其子公司		
- 其他收入 ⁽⁸⁾	241	N.A.
- 支出报销款 ⁽⁷⁾	827	N.A.
张堃明先生⁽⁴⁾		
- 租赁办公室协议 ⁽⁶⁾	201	N.A.
中山市简美家居有限公司⁽⁵⁾		
- 租赁协议 ⁽⁶⁾	8,942	N.A.
- 支出报销款 ⁽⁷⁾	348	N.A.
中山市简美家居有限公司 (东区分公司)⁽⁵⁾		
- 其他收入 ⁽⁸⁾	100	N.A.
- 支出报销款 ⁽⁷⁾	101	
中山市简美家居有限公司小榄分公司⁽⁵⁾		
- 租赁协议 ⁽⁶⁾	7,709	N.A.

N.A. = 不适用

额外信息

- (1) 根据新加坡证券交易所（“新交所”）《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 and 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），是用于计算在2018年1月1日至2018年12月31日期间内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经营管理服务协议而需由大信商用信托支付信托管理公司及经营管理公司的费用和开销，均应视为是在购买信托单位时得到信托单位持有人明确批准，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) 中山市基信物业管理有限公司石岐分公司（物业管理公司）于2018年7月8日成为信托发起人的联营公司，发起人收购物业管理公司33%的有效股权。
- (4) 张堃明先生是发起人的利害关系人，或者如果情况需要，张堃明先生是发起人股东之一的直系亲属。
- (5) 董事会副主席兼非执行董事张钟明先生，持有此等公司的30%股权。
- (6) 出于披露的目的，在利害关系人交易具有固定期限和合同总价的情况下使用全部合同总金额，而在利害关系人交易具有无限期限或无合同总金额的情况下，使用年度发生额。
- (7) 出于披露的目的，报销支出与是利害关系人在本财政年度代表信托支付的费用。
- (8) 出于披露的目的，出租佣金和其他收入是本财政年度交易额。

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。

上述利害关系人交易按一般商业条款进行，不损害信托及其少数单位持有人的利益。

亦请参考财务报表附注27中的关联方交易。

大信商用信托单位的认购

大信商用信托于年内发行单位合共5,157,000个单位，并于2018年12月31日后发行1,257,000单位作为支付截至2017年12月31日止第四季度信托管理公司基本管理费及托管费（已计提于2017年12月31日）及截至2018年12月31日。此外，信托向信托管理公司发行48,000个单位，为2018年3月31日止第一季度信托管理公司的绩效费用。在考虑信托2018年全年业绩后，信托不需向信托管理公司支付任何绩效费。因此，40,000新元绩效费被撤销，信托管理公司已经在年末后以现金退还给信托。

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日成立的商业信托)

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者 (“大信商用信托”, 以及大信商用信托的单位持有者, “单位持有者”) 将于2019年4月18日下午2:30 (新加坡时间) 在新加坡威斯汀酒店三楼 (新加坡滨海湾12号亚洲广场第二大厦邮编018961) 召开年度股东大会 (“年度股东大会”)。会议讨论内容包括以下事项:

普通事项

(决议1)

1. 接收并采纳截至2018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, 委任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, 可将以下决议视同为普通决议直接通过, 无论是否附加任何修改。

(决议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所 (“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,

信托管理公司可在任意时间根据以及上述条款和条件规定及上述对信托管理公司认定合适的人员进行自主裁量; 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%（不包括公众股份和子公司控股，如有）（依照以下第(2)段进行计算），其中未按单位持有者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%（不包括公众股份和子公司控股，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SGXST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) （除非单位持有者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闭幕为止，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

2019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闭幕为止, 或者适用的规定中要求召开大信商用信托下一届年度股东大会的日期之前, 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), 其中未按单位持有者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. 单位持有者有权指定不超过两(2)名代理人代表其与会、发言并投票。代理人不必具有单位持有者身份。
2. 单位持有者委托一(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)。如果单位持有者指派了两(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, 则认定该单位持有者所持有的股份将平均分摊给这两名代理人。
3. 企业作为单位持有者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者的所有会议, 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该企业已完全履行了应尽的义务。
4. 委托代理人的文件必须于2019年4月16日下午2.30之前, 即年度股东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:

提交相关文件用于指定代理人和/或代表在年度股东大会及休会期与会、发言和投票时, 单位持有者(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者的个人资料以供信托管理公司 (或其代理或服务提供商) 对委派出席年度股东大会 (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、会议纪要以及年度股东大会 (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) 保证在单位持有者向信托管理公司 (或其代理或服务提供商) 披露单位持有者的代理者和/或代表的个人资料时, 单位持有者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) 同意单位持有者将免除信托管理公司因单位持有者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。



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/联合单位持有者, 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2019年4月18日星期四下午2:30在新加坡威斯汀酒店三楼(新加坡滨海湾12号亚洲广场第二大厦邮编018961) 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2018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.	重新委任德勤会计师事务所, 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: 2019年 _____ 月 _____ 日

所持有股份单位总数量

单位持有者签字

企业单位持有者公章

注意: 请阅读代理人委托书的附注

附注:

1. 大信商用信托单位持有者(“单位持有者”)有权参加年度股东大会(“AGM”)并行使表决权,且有权委托不超过二(2)名代理人代为出席会议、发言和行使表决权。代理人不必是单位持有者。
2. 在某单位持有者委托有超过一(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)。在某单位持有者委托有二(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,该单位持有者所持有的股份单位,即应视为是在两个代理人之间平等分割的。
3. 单位持有者应在代理人委托书中填入所持有股份单位的总数量。如单位持有者所持有的股份单位,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。如单位持有者所持有的股份单位,是在大信商用信托单位持有者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。如单位持有者同时持有在存托登记册和单位持有者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单位持有者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,不得妨碍单位持有者自行参加AGM和行使表决权的权利。在单位持有者亲自出席AGM的情况下,其所指定的任何代理人均应视为是已撤销,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之表决权及其他事务。

1st fold

贴上邮票

大信商用信托管理有限公司
(Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.)
(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. 单位持有者为企业的,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,作为委托人的单位持有者未能证明,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) 接受单位持有者及其代理人(如有)在投票表决时可以使用之最大票数,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单位持有者或代理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,无需是单位持有者。
11. 所有单位持有者,均应遵守AGM的结果,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,单位持有者承认和同意列于2019年4月3日AGM通知中的个人信息保护条款。

**DASIN RETAIL TRUST
MANAGEMENT PTE. LTD.**
(As Trustee-Manager of Dasin Retail Trust)

8 Marina Boulevard #14-02
Marina Bay Financial Centre Tower 1
Singapore 018981

Tel (65) 65098626
Fax (65) 65098625

Email ir@dasintrust.com
Website www.dasintrust.com