



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

大信商用信托

签订有关大信商用信托管理有限公司股
份和大信商用信托单位的买卖协议

2021年4月29日



本演示文稿不是在美国（包括其领土和财产、美国任何州和哥伦比亚特区）、欧洲经济区、欧盟、加拿大、日本、澳大利亚或任何其他司法管辖区出售证券的要约，也不是购买证券的要约。本文所述证券未曾且将不会根据《证券法》进行注册，且不得在美国境内或向任何美国人或其账户或利益进行发售或出售，且未根据《证券法》或《证券法》的适用豁免进行注册，且未遵守任何适用的美国州或地方证券法。大信商用信托的证券没有且将不会在美国公开发售。

本演示文稿中的信息不得在新加坡共和国以外的地区出版，尤其但不限于，不得以任何出版物的任何美国版本出版。

大信商用信托的以往绩效，并非关于其未来绩效的一种必然指标。本文件应在与截止2020年12月31日大信商用信托财务结果的情况下进行阅读。

因此，本文件中所包含信息和意见的准确性无法保证，并且，本文件有可能并未涵盖关于大信商用信托（“商业信托”）的所有重大信息。受托管理人、中山市大信置业有限公司（大信商用信托的发起人，“发起人”）以及其各自的任何控股公司、子公司、分公司、董事、高管、合作伙伴、雇员、代理人、顾问（包括但不限于法律顾问）或代表，均并未就此处所包含任何信息或意见的公平性、完整性或准确性做出任何明示或暗示承诺、声明或保证，亦不会对此等信息或意见的任何错误或遗漏或因使用、取信或传播本文件或其内容而产生的或与此相关的任何损失（含或有、直接或间接损失或损害），予以负责或承担任何责任（过失或其他责任）。

本文件中所包含的特别声明有可能并非是以历史信息或事实为基础的，并且有可能会构成“前瞻性”声明。此等前瞻性声明与/或财务信息涉及大量的风险、不确定性和假设因素。此等因素的示例包括（但不限于）基本行业和经济条件、当前和未来商业战略、大信商用信托的未来经营环境、利率趋势、资本成本和资本可用性、来自类似开发项目的竞争、预期物业租金收入水平的改变、经营支出和物业支出的变动、政府和公共政策的变更以及持续融资能力。由于此等前瞻性声明和财务信息反映的是受托管理人对于未来事件的当前看法，并且必然会涉及各种风险、不确定性和假设因素，因此，大信商用信托或大信商用信托管理有限公司（大信商用信托的受托管理人，“受托管理人”）的实际结果、绩效或业绩，有可能会与此等前瞻性声明和财务信息所明示或暗示的任何未来结果、绩效或业绩之前存在明显差异。

大信商用信托的预期投资者和股份单位持有人（“股份单位持有人”），不得过度依赖于以受托管理人对于未来事件的当前看法为基础的此等前瞻性声明，亦不得取信于本文件中所包含信息或意见的公平性、完整性或准确性。受托管理人以及其任何顾问、代表或代理人，均不会对因使用、取信或传播本文件或其内容而产生的或与此相关的任何损失（含或有、直接或间接损失或损害），予以负责或承担任何责任（过失或其他责任）。此处所包含的信息有可能会得到更新、增补、修改、验证和修正，并且，此等信息亦有可能会发生实质性变更。受托管理人在此按照任何可适用法律和法规、新加坡证券交易有限公司（“新加坡证券交易所”）规则以及任何其他主管或管理部门的有关规定，明确放弃基于反映自身预期的任何变更或作为本协议中所包含前瞻性声明的基础的事件、条件或状况的任何变更之目的，而针对任何此等声明发布任何更新或修订说明的任何责任或义务。

大信商用信托股份单位（“股份单位”）的价值以及因此而产生的收入，均是有可能提高或降低的。受托管理人以及其任何关联人，均并未就股份单位做出任何承诺、声明或保证。投资于股份单位的行为是存在投资风险的，包括可能的投资本金损失。

在股份单位处于上市状态的情况下，股份单位持有人没有权利要求受托管理人赎回其股份单位。按照预期，股份单位持有人仅能在新加坡证券交易所交易其股份单位。股份单位在新加坡证券交易所上市的行为，并且关于股份单位拥有高流通性市场的一种保证。本文件仅具有参考作用，其不得构成关于购置、购买或认购股份单位的一种要约或邀约。大信商用信托和受托管理人的以往绩效，并非关于大信商用信托和受托管理人未来绩效的一种必然指标。

此处所列表格或图表中的所有数据均是四舍五入取整处理的。如可能，所有数字和百分比均保留小数点后一位数。



目录

04 交易概览

06 亚腾资产管理有限公司投资组合

12 大信商用信托获得的主要收益

14 大信商用信托2.0

*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。



交易概览

主要交易方



- 2021年4月29日，大信商用信托管理有限公司（以下简称“DRTM”或“信托管理人”）作为大信商用信托（以下简称“信托”）的管理人，董事长兼控股股东张镇成先生和控制信托的单位持有人Aqua Wealth Holdings Limited（以下简称“Aqua Wealth”）告知董事会（以下简称“董事会”），他们根据和亚腾资产管理有限公司（以下简称“亚腾”）之间建立的战略合作伙伴关系与ARA DSRT (Holdings) Pte. Ltd.（“ARA SPV 1”）和ARA Real Estate Investors 22 Pte. Ltd.（“ARA SPV 2”）签署买卖协议（以下简称“SPA”）

交易细节



- ARA SPV 1将从张镇成先生手中购买信托管理人50.0%的已发行及已缴股本总额(以下简称“待售股份”)，在转让待售股份的同时，ARA SPV 2将分两批从Aqua Wealth中购买39,000,000单位已发行信托, 约占已发行总信托单位的5%。第一批在第一个完成日时应包含购买19,500,000单位已发行信托，占已发行总信托单位的2.5%（以下简称“第一批待售信托单位”），第二批在第二个完成日时应包含加上第一批购买单位后总计为占已发行总信托单位5%的信托单位（以下简称“第二批待售信托单位”）

待售股份和第一批待售信托单位的转让预计完成日



- 2021年5月



ARA

亚腾资产管理有限公司投 资组合

业务遍及全球的亚太领先房地产基金管理公司



亚太地区最大的纯房地产 资产管理公司

亚腾集团及其关联公司管理的
总资产价值1,160亿新币¹

业务遍及28个国家



成功的跨市场周期业绩

2002年开始运营

强劲的增长业绩由持续胜过相关
基准的表现支撑



跨资产、产品和战略的多样化平台

写字楼，物流，零售，酒店和基础设施

房地产投资信托基金，私募基金和房地产管理
服务

核心、核心升级、增值和机会主义



来自全球和地区领先有限合 伙人投资者的大力支持

养老基金、保险、主权财富基金、
公司、高净值人士

在多个基金和战略中被重复授权委
托



投资者-运营者模式

垂直整合投资、资产和物业管
理，为资产生命周期的每个阶
段增加价值



蓝筹股东和经验丰富的管理 层

经验丰富的董事会和管理团队，
具有良好的业绩记录



通过数字化创造新价值

利用技术转变为数字化的、以数据
为中心的组织

打造面向未来的金融科技生态系统



可持续发展是企业的核心

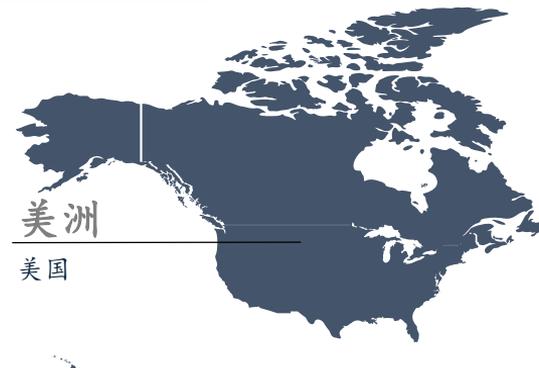
积极参与全球房地产可持续性标准
和其他环境社会治理报告计划

稳健的公司治理和风险管理

高度重视企业社会责任和员工志愿
服务

1. 包括截至2020年12月31日由亚腾资产管理有限公司和集团公司(亚腾集团)及其关联公司管理的资产

亚腾在公开市场和私人市场提供广泛的投资解决方案，管理28个国家和100多个城市的上市和非上市房地产投资信托基金(REITs)以及房地产、基础设施和信贷领域的私募基金



快速增长的房地产投资信托基金和私募基金的多元化组合

	房地产投资信托基金	私募基金	战略伙伴
公募房地产投资信托基金	<p>300亿新币</p> <p>FORTUNE REIT 置富产业信托</p> <p>香港特别行政区的郊区零售</p> <p>SUNTEC Real Estate Investment Trust</p> <p>在新加坡, 澳洲和英国的高级写字楼和零售商店</p> <p>PROSPERITY REIT 泓富产业信托</p> <p>香港特别行政区的写字楼和工业</p> <p>HUI XIAN REIT 匯賢产业信托</p> <p>中国的商业地产</p> <p>ARALOGOS LOGISTICS TRUST</p> <p>亚太地区的物流</p> <p>ARA US HOSPITALITY TRUST</p> <p>美国的精选酒店资产</p>	<p>120亿新币</p> <p>APF ARA Private Funds</p> <p>投资于亚太地区各个领域的机会型, 增值型, 核心/核心+战略</p> <p>AREP II 亚腾房地产伙伴 Asia II</p> <p>CIP 亚腾中国 投资伙伴</p> <p>PIP 半岛 投资伙伴</p> <p>ARA Harmony Series</p> <p>ARA Quadreal JV</p>	<p>300亿新币</p> <p>KENEDIX Office Investment Corporation</p> <p>KENEDIX Residential NEXT Investment Corporation</p> <p>KENEDIX Retail REIT Corporation</p> <p>AMANAHRAYA REIT</p>
	<p>40亿新币</p> <p>Parc.1 Tower II 具有里程碑意义的写字楼 韩国写字楼</p> <p>Seoul Square 标志性高级写字楼 韩国写字楼</p> <p>ARA-ShinYoung REIT No. 1 韩国多家庭地产</p> <p>ARA-ShinYoung REIT No. 2 韩国多家庭地产</p> <p>ARA-Alpharium REIT 韩国写字楼</p>		
<p>预计10亿美元</p> <p>ARA Infrastructure</p>			

私募房地产投资信托基金/房地产基金

管理总资产规模

经验丰富的高级管理团队，拥有广泛的业绩



Moses Song
集团首席执行官

- Mr Moses K. Song 是亚腾资产管理有限公司的集团首席执行官，同时担任集团首席信息官，负责领导所有自营投资，建立新的投资平台、集团战略和监管亚腾的国际平台
- 自2009年加入亚腾以来，他一直领导集团的业务发展和进入新市场的扩张战略。在他担任集团首席信息官和业务发展部主管期间，亚腾管理的总资产规模增长了11倍多，目前达到900亿美元。



Ng Beng Tiong
助理集团首席执行官
集团首席运营官

- Mr Ng Beng Tiong 是亚腾的助理集团首席执行官兼集团首席运营官。他负责监管集团各业务部门在全球范围内的表现，并负责集团各个部门之间的整合与协调。他同时担任APM集团执行主席一职，并监管物业管理 and 会奖旅游管理业务。
- 2007年至2019年，Mr Ng担任亚腾私募基金的首席执行官，在此期间，他将亚腾的私募房地产基金业务发展为亚太地区领先的基金经理。



Cheryl Seow
助理集团首席执行官
集团首席财务官

- Ms Cheryl Seow 是亚腾资产管理有限公司的助理集团首席执行官和集团首席财务官，负责集团的财务、业务部支持和项目、法律和合规职能
- 她也是亚腾集团业务发展委员会的成员，该委员会负责推动和协调亚腾所有新的业务计划；以及亚腾集团投资审查委员会的成员，该委员会负责监管其全球投资战略



Chong Kee Hiong
助理集团首席执行官

- Mr Chong Kee Hiong 是亚腾助理集团首席执行官、亚腾信托管理(新达)有限公司首席执行官兼首席执行官兼执行董事。他也是One Raffles Quay Pte. Ltd.、Harmony Convention Holding Limited和Park Mall Pte. Ltd.的董事
- Mr Chong 拥有30年的财务和管理经验。在加入新达信托担任经理之前，他于2013年至2018年担任华联酒店信托管理有限公司的首席执行官。

经验丰富的高级管理团队，拥有广泛的业绩



Alvin Loo
中国区主管

- Mr Alvin Loo 是ARA中国区主管，负责亚腾在中国的业务计划
- 他也是中航亚腾人民币基金管理有限公司的总经理，该公司是亚腾在本地注册的人民币基金管理平台
- 他也是亚腾集团业务发展委员会的成员，该委员会负责推动和协调亚腾所有新的业务计划



Mark Hwang
总法律顾问

- Mr Mark Hwang 是亚腾的总法律顾问，负责所有法律事务
- 在加入亚腾之前，Mr Hwang是一家私人投资公司的法律和业务发展总监，负责监督和管理亚太地区广泛的上市和非上市业务的法律事务，包括房地产、金融服务、酒店、资源和大宗商品、化学品、零售、快速消费品、汽车零部件和轮胎。



Dr Chua Yang Liang
集团研究与分析主管

- Dr Chua Yang Liang 是集团研究与分析主管，负责监测、评估和预测宏观经济环境和全球主要房地产市场。他透过分析宏观及微观市场趋势，提供研究建议及市场情报，协助集团制定业务决策及策略
- 在加入亚腾之前，他在仲量联行领导东南亚研究团队超过10年



Tang Boon Kang
集团治理和可持续发展高级主管

- Mr Tang Boon Kang现任亚腾集团治理及可持续发展高级主管，负责领导集团的风险管理、内部审计、合规和可持续发展职能。他负责监管集团的可持续发展计划以及环境、社会和治理事务的报告
- Mr Tang 拥有超过20年的审计、合规、风险管理和公司治理经验



大信商用信托获得 的主要收益



增加对更广泛机构投资者投资者的吸引力，以改善交易流动性，自由流通量和潜在的股价重估



引领资本市场举措以增强融资灵活性



与大湾区亚腾生态系统和网络平台的伙伴关系和合作机会



加强资源和能力的互补合作，为大湾区的发展和在中国的其他扩张提供机会



为资产生命周期提供广泛的专业知识和见解

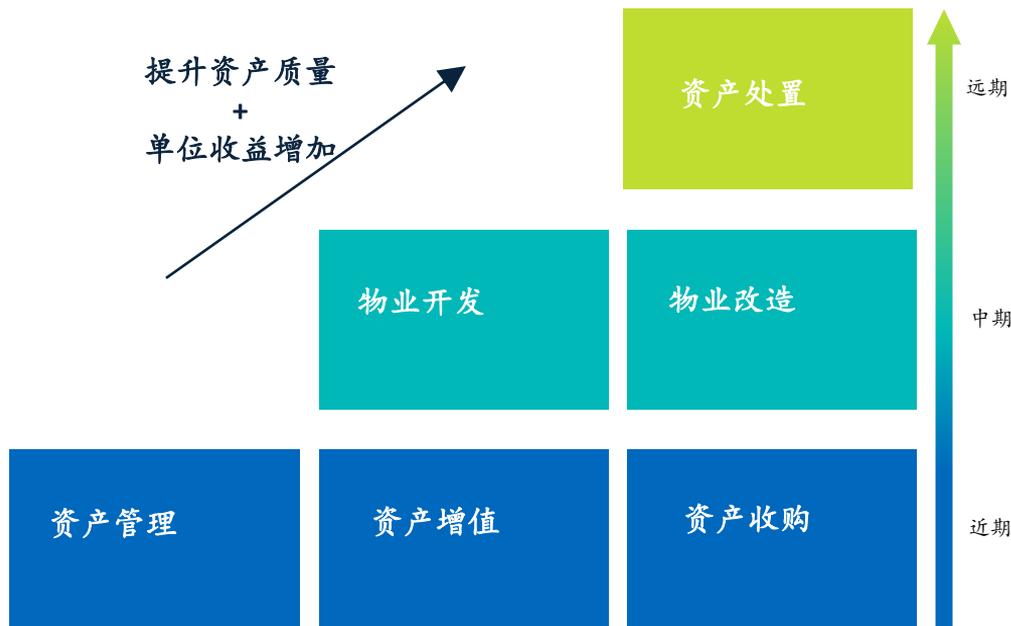


大信商用信托2.0

投资战略的三个维度

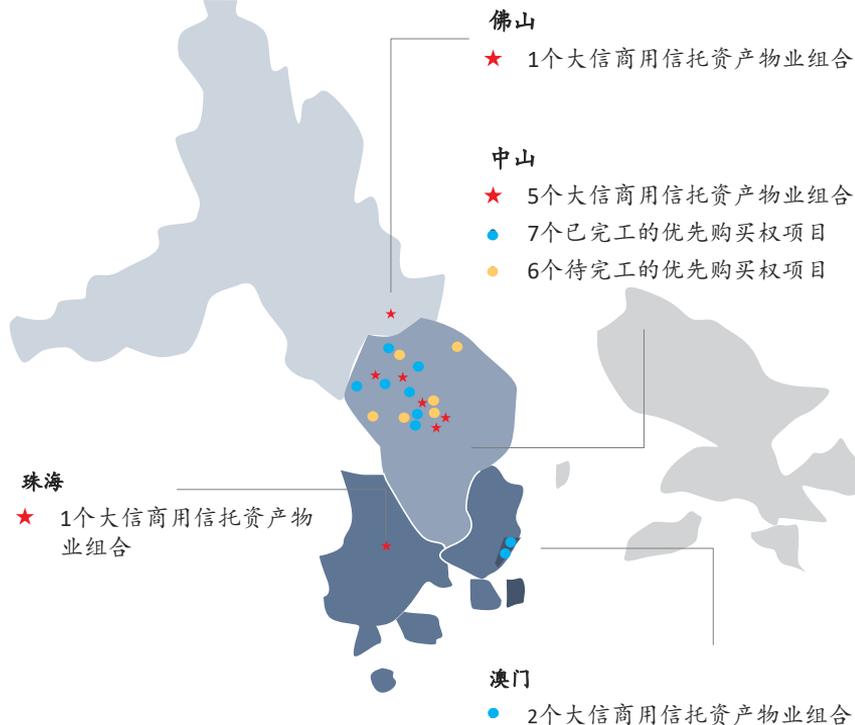


实现长期增长轨迹的战略



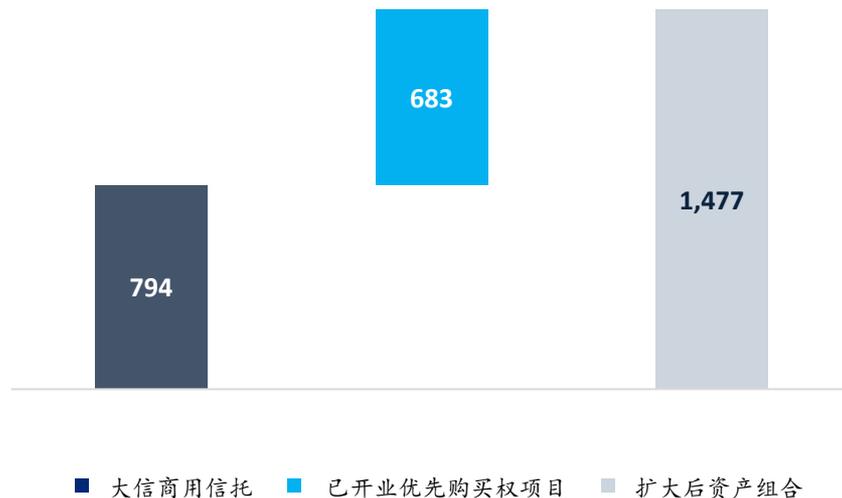
9个已完工的优先购买权项目

6个待完工的优先购买权项目



- 优先购买权资产项目位于大湾区核心区域
- 如果已开业项目全部装入信托，那么信托的投资组合会是现在的**1.9倍**（按建筑面积）

建筑面积(千平方米)





包括广东省九个城市(深圳、广州、佛山、东莞、珠海、中山、惠州、肇庆和江门)和两个特别行政区(香港和澳门)



在未来的15年中, 预计人口将增长43%, 达到1亿¹



即将推出的广州期货交易所和澳门证券交易所加上拥有8.84万亿美元的综合市值的香港和深圳交易所将把大湾区打造成亚洲最大的金融市¹

习主席在深圳特区建成40周年庆典大会发表重要讲话²:

- 深入推进大湾区建设
- 深圳作为丰富“一国两制”事业发展新实
- 鼓励香港和澳门年轻人到大湾区发
- 旨于2035年将香港, 澳门, 深圳和其他八个广东城市打造成可媲美硅谷, 加利福尼亚的一个巨大的科学和信息技术中心



大湾区扩大开放、优化营商环境的前景, 正吸引着世界各国投资者加大对大湾区的投资³:

- 越来越多的外国企业在大湾区设立研发创新中心
- 有能力成为世界上最大的湾区经济体

世界上最大的湾区经济体比较⁴

	大湾区	东京湾区	纽约湾区	旧金山湾区
区域(平方千米)	56,084.0	13,562.0	34,493.5	18,041.9
人口(百万)	70.8	42.6	20.0	7.8
人口密度 (人/平方千米)	1,262.4	3,143.1	574.0	432.3
国内生产总值 (十亿美元)	1,637.9	1,473.3	1,801.7	581.6
人均国内生产总值 (美元)	23,128.7	34,563.0	90,085.9	74,270.3

1. 在广州澳门的交易所初具规模, 以将中国南部的大湾地区提升为亚洲最大的金, <https://www.scmp.com/business/banking-finance/article/3090756/exchanges-take-shape-macau-guangzhou-turbocharge-southern>.
 2. 习主席呼吁更多年轻的香港人到大湾区发展, <https://www.scmp.com/yp/discover/news/asia/article/3105759/president-xi-calls-more-hongkongers-live-and-study-mainland>.
 3. 在新的五年计划中, 大湾区迎来了新一轮的外商投资, http://www.xinhuanet.com/english/2021-03/13/c_139807836.htm
 4. 灼识咨询(2019年11月)。中山、佛山购物中心行业报告

谢谢

如有查询，请联系：

蔡显豪先生

投资者关系

大信商用信托管理有限公司

电话：+65 6509 8626

电子邮件：howe.chua@dasintrust.com

