



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

# 大信商用信托投资者路演

Dasin Retail Trust Investor Presentation

2018年8月





DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

# 关于中国经济

- 1 2017年及2018年上半年中国经济概况
- 2 中国三大经济圈
- 3 粤港澳大湾区经济圈
- 4 2017年及2018年上半年中山市经济概况



# 2017年中国经济概况



GDP 人民币 <sup>[1]</sup>  
82.7万亿



增速6.9% <sup>[1]</sup>



世界第二 <sup>[2]</sup>



政治、经济稳定



产业结构完整



经济仍保持较快发展

数据来源：中国统计局

[1] [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228\\_1585631.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228_1585631.html)

[2] [http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjld/201802/t20180228\\_1585649.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjld/201802/t20180228_1585649.html)

[3] 图片来源于北京市政府网站

# 2018上半年中国经济概况

## 2018年上半年中国国民经济 延续总体平稳



### 需求结构优化升级：

社会消费品零售额18万亿，同比增长9.4%



### 贸易结构持续改善：

进出口总额14.1万亿，同比增长7.9%



### 城乡居民收入增长：

全国居民上半年人均可支配收入1.4万元，同比增长8.7%

# 中国三大经济圈



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

**京津冀经济圈：**  
北京、天津、河北省（保定、唐山、廊坊、石家庄、秦皇岛、张家口、承德、沧州、邯郸、邢台、衡水）

**GDP：**8.2万亿元，占全国9.94%；  
**社会消费品零售总额：**3.3万亿元，占全国8.98%；  
**总人口：**1.1亿人，占全国8.09%；  
**总面积：**21.64万平方公里，占全国2.25%

**长三角经济圈：**  
上海市、江苏省（南京、无锡、常州、苏州、南通、盐城、扬州、镇江、泰州）、浙江省（杭州、宁波、嘉兴、湖州、绍兴、金华、舟山、台州）、安徽省（合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、滁州、池州、宣城）

**GDP：**16.5万亿元，占全国19.94%；  
**社会消费品零售总额：**6.4万亿元，占全国17.43%；  
**总人口：**1.5亿人，占全国10.81%；  
**总面积：**21.06万平方公里，占全国2.19%

**GDP：**10.2万亿元，占全国12.24%；  
**社会消费品零售总额：**3.2万亿元，占全国8.62%；  
**总人口：**0.7亿人，占全国5%；  
**总面积：**5.65万平方公里，占全国0.59%

**粤港澳大湾区：**  
香港、澳门、中山、深圳、珠海、江门、佛山、东莞、广州、惠州、肇庆

	京津冀经济圈	长三角经济圈	粤港澳大湾区
GDP/面积 (万元/平方公里)	3,799	7,832	18,214
GDP/人口 (万元/人)	7.31	10.98	14.56

数据来源：各地方统计局官方网站（2017年数据）

# 粤港澳大湾区经济圈

**粤港澳大湾区**是指由香港、澳门两个特别行政区和广东省的广州、深圳、珠海、佛山、中山、东莞、肇庆、江门、惠州等九市组成的城市群，是中国三大经济圈中经济最活跃、人口密度最大的区域。



GDP 占全国  
**12.24%**



社会消费品零售总额  
**3.2万亿元**



人均GDP  
**14.56万元**



总人口占全国  
**5%**



总面积占全国  
**0.59%**

图：深圳

# 粤港澳大湾区经济圈

粤港澳大湾区是中国建设**世界级城市群和参与全球竞争**的重要空间载体，与美国纽约湾区、旧金山湾区和日本东京湾区比肩的世界四大湾区之一。



- ✓ 2016年粤港澳大湾区经济增速分别是纽约湾区、东京湾区、旧金山湾区的**2.26倍、2.19倍和2.93倍**<sup>[1]</sup>;
- ✓ 2016年粤港澳大湾区GDP总量高达1.34万亿美元，人均GDP达20,084美元<sup>[3]</sup>;
- ✓ 目前，粤港澳大湾区的进出口贸易额约是东京湾区的3倍以上;区域港口集装箱吞吐量约是世界三大湾区总和的**4.5倍**<sup>[4]</sup>。

**中国大湾区发展战略规划的出台：**  
关于粤港澳大湾区规划，目前规划纲要中国政府正在制定过程中，预计年内出台实施<sup>[2]</sup>。

## 2016年粤港澳大湾区与世界湾区相关统计对比<sup>[3]</sup>

	粤港澳大湾区	纽约湾区	旧金山湾区	东京湾区
GDP (万亿美元)	1.34	1.4	0.8	1.3
GDP占全国比重	12.57%	8%	4.3%	26.4%
人口数量 (万人)	6,800	2,340	760	3,500
占地面积 (平方公里)	56,500	21,500	17,900	13,556
城市数量	11	25	12	10
人均GDP (美元/人)	20,084	59,800	10,5263	371,428
地均GDP (美元/平方公里)	2,407	6,512	4,469	9,590
GDP增速	7.9%	3.5%	2.7%	3.6%

数据来源: [1] 中国政府网([http://www.gov.cn/xinwen/2018-07/03/content\\_5303202.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2018-07/03/content_5303202.htm))  
[2] <http://baijiaohao.baidu.com/s?id=1600676259154737954&wfr=spider&for=pc>  
[3] 广东省社科院发布《粤港澳大湾区建设报告(2018)》([https://mp.weixin.qq.com/s/XNqksyW3l\\_mMiurgC2v0OQ](https://mp.weixin.qq.com/s/XNqksyW3l_mMiurgC2v0OQ))  
[4] 深圳梦综合南方日报、央视《辉煌中国》([http://www.sohu.com/a/218293747\\_331838](http://www.sohu.com/a/218293747_331838))

# 2017年及2018年上半年中山市经济概况



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托



备注：中山将成为大湾区中心城市

根据广东省人民政府关于印发红头文件《广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030年）》，中山将成为连接大湾区和广东沿海经济带的枢纽<sup>[1]</sup>。

## 中山市2017年经济指标<sup>[2]</sup>

GDP	人民币3,450亿元	同比增长6.6%
第三产业增加值	人民币1,649亿元	增长9.1%
固定资产投资额	人民币1,248亿元	同比增长8.7%
社会消费品零售总额	人民币1,310亿元	同比增长8.6%
进出口总值	人民币2,582亿元	同比增长15.4%
外商直接投资项目	271个	同比增长103.8%
实际利用外资	5.09亿美元	增长7.4%

数据来源：[1] 广东省人民政府 ([http://zwgk.gd.gov.cn/006939748/201712/t20171205\\_733883.html](http://zwgk.gd.gov.cn/006939748/201712/t20171205_733883.html))

[2] 中山统计局

[3] 南方日报 ([http://www.sohu.com/a/73338857\\_222493](http://www.sohu.com/a/73338857_222493))

[4] 中山统计局 [http://www.zsstats.gov.cn/tjzl/tjfx/201807/t20180730\\_403502.html](http://www.zsstats.gov.cn/tjzl/tjfx/201807/t20180730_403502.html)



《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》对中山的其中一个定位是打造“珠江西岸区域性综合交通枢纽”

## 中山市2018年上半年经济指标<sup>[4]</sup>

中山地处粤港澳大湾区的中心地带，也是连接珠江口东西两岸的重要节点城市，具有极强的市场活力。随着粤港澳大湾区基建项目的加速发展，中山将享受湾区建设过程中最大红利<sup>[1]</sup>。

2018年上半年中山市GDP为**1,862亿元**，同比增长6%；  
第三产业增加值884.61亿元，同比增长**6.9%**；  
社会消费品零售总额750.9亿元，同比增长**5.9%**；  
外商直接投资项目313个，增长**177%**。



# 关于大信商用信托



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，是中国唯一一家在SGX-ST上市、项目位于粤港澳大湾区的商业信托。

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商业项目。截至2018年6月30日，大信商用信托的投资资产主要由位于中国广东省中山市的四处购物中心组成，总估值为人民币**74.4**亿元（约为**15.32**亿新元）。

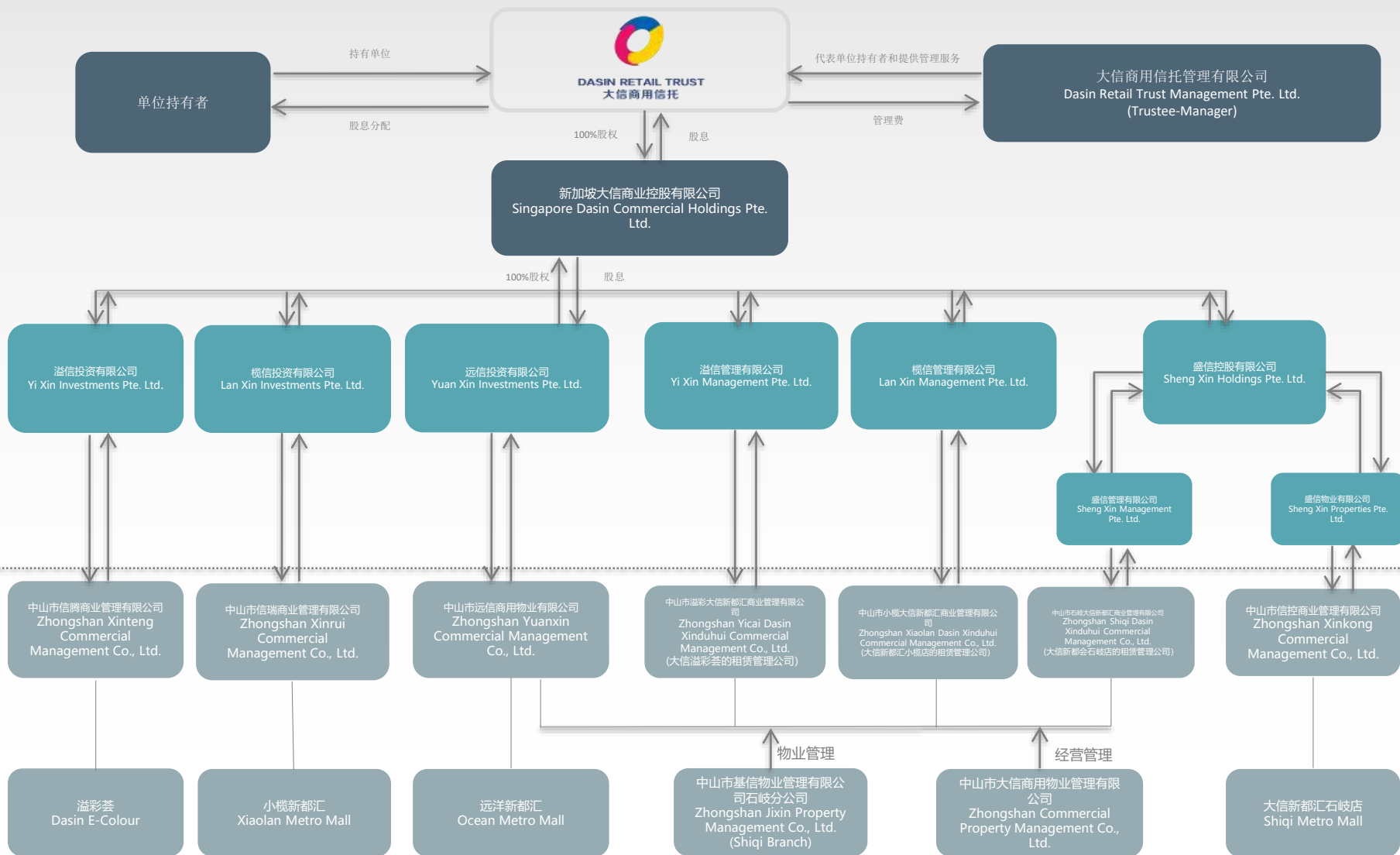


## 大信商用信托管理有限公司

Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.

大信商用信托是由担任信托管理公司（“信托管理公司”）的大信商用信托管理有限公司予以管理的。信托管理公司一直在致力于，通过良好的运营管理为大信商用信托的股份单位持有人（“单位持有人”）提供长期、可持续和具有吸引力的投资回报。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”），其在购物中心开发和运营方面拥有极佳的记录。

# 股权结构图





DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

# 投资亮点

大信商用信托2017年的分配收益率为**8.95%**,基于0.80新元的募股价格。2018财政年上半年取得优异的财政成绩,每股份单位分配额(“DPU”)达到了3.59分(新币),基于0.80新元的募股价格,年化收益率约**9.05%**。

- 1 项目均位于粤港澳大湾区
- 2 优异的市场表现
- 3 优质的资产组合和强大的运营能力
- 4 强劲的成长性
- 5 大股东对信托发展充足的信心



# 中国唯一项目位于粤港澳大湾区并在 SGX-ST 上市的商业信托

## 项目均位于粤港澳大湾区

大信商用信托是中国唯一一家项目位于粤港澳大湾区，且在新加坡证券交易所主板上市的商业信托。自2017年1月20日上市起，基于自身的强大基础和良好的运营管理，大信商用信托的表现一直好于预期。



# 优异的市场表现



## 财务表现超过预期

- 2017年的总收入为5.8千万新元，相比预期提高了**16%**；
- 2018财政年上半年累计总收入为3.7千万新元，同比增长**74%**<sup>[1]</sup>。



## 健康的资本结构

- 2018财政年上半年的总杠杆率为**31.5%**，在岸（中国境内）贷款的平均债务成本为5.3%，在岸贷款加权平均到期时间为2.99年；离岸（除中国外的国家）贷款的平均债务成本为4.9%，离岸贷款的加权平均到期时间为1.52年<sup>[2]</sup>。



## 高回报率和分派率

- 基于0.80新元的募股价格，2017年的分配收益率为**8.95%**；
- 2018年上半年每股份单位分配额达到了S\$0.0359。基于0.80新元的募股价格，年化收益率约**9.05%**<sup>[2]</sup>。

数据来源：

[1] 收入增长贡献主要源于2017年6月19日收购的大信新都汇石岐店，相比预期提高5.3%。

[2] 大信商信托2018年第二季度季报

# 优质的资产组合和强大的运营能力



## 专业和丰富的资产管理经验

截至2017年12月31日，资产组合的出租率为**100%**，同时2018财政年第二季度的资产组合的出租率同样保持**100%**。资产组合的平均租约期分别为6.38年（按净可出租面积计算）和4.07年（按总租赁收入计算），通过良好的运营管理，为股份单位持有人提供长期、可持续和具有吸引力的投资回报。

## 积极的资产升级计划

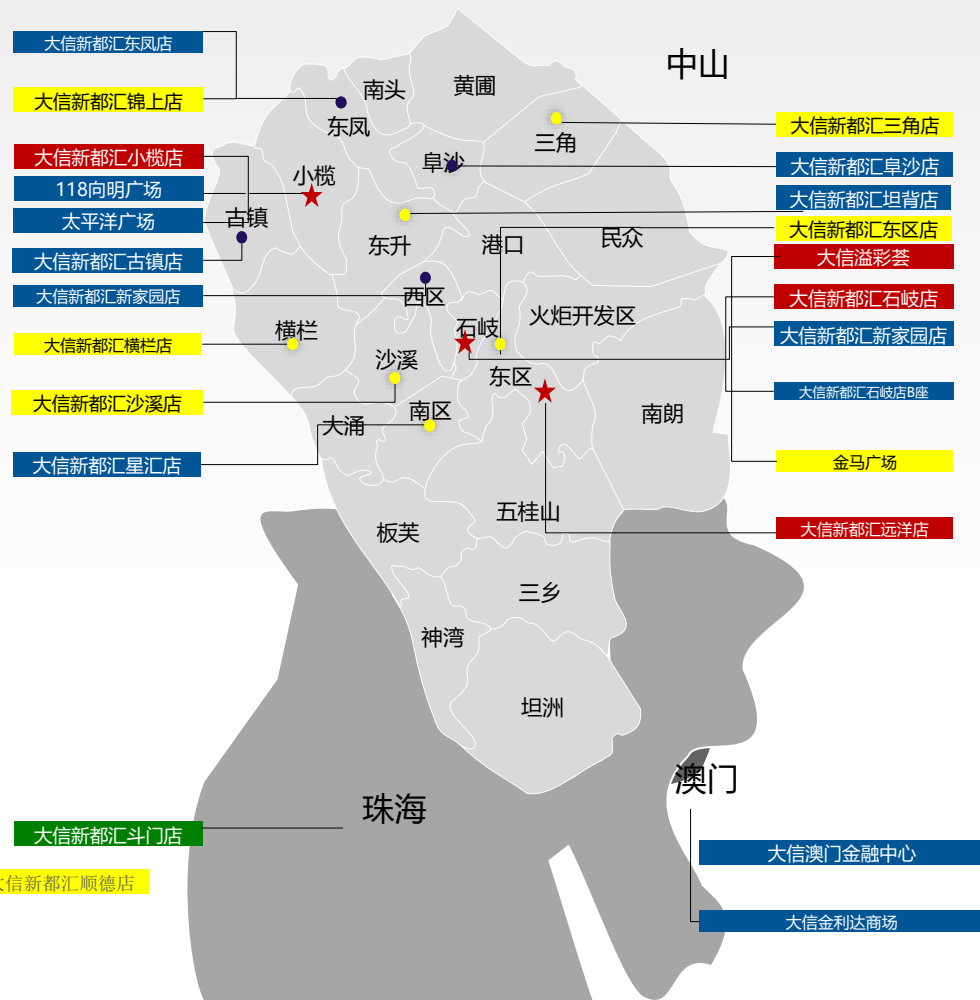
信托管理公司与商业、物业经理人共同努力，在商场内优化商户组合从而带来更多消费人流。为了紧跟潮流，我们同商户开展紧密合作，升级商铺，包括远洋店升级IMAX影厅以提升观影体验，小榄店拟引进知名餐饮品牌“海底捞”等。



# 强劲的成长性

20个 ROFR 资产覆盖4个城市，如果ROFR项目全部注入信托，规模会增长3.1倍:

通过发起人的优先购买权（“ROFR”），大信商用信托在合适的时间，可以收购优质的物业。在上市时，信托拥有15项ROFR资产（包括斗门店的购买权），截至2018年6月30日，信托所拥有ROFR物业已增至20项（包括斗门店的购买权）。



# 大股东对信托发展具有充足的信心

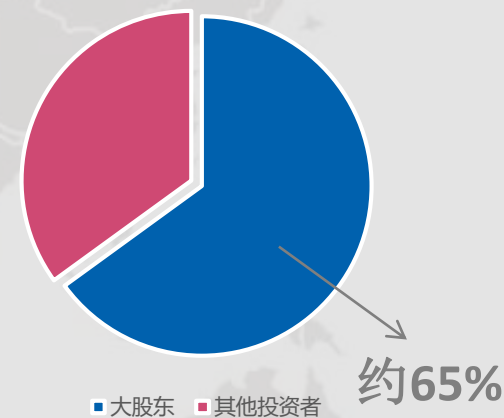
大信控股是一家以商业地产开发和运营为核心的多元化企业集团，经营范围包括了住宅、建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化、医疗等。2011年-2017年连续七年荣获“中国房地产开发企业商业地产综合十强”，其商业经营能力得到各方充分的认可。

2018年荣获的奖项包括：

- ✓ 中国房地产开发企业商业地产运营10强
- ✓ 中国房地产开发企业200强
- ✓ 中国房地产开发企业典型商业项目——大信新都汇



**大股东**持有大信商用信托约65%的已发行信托单位，表现了对大信商用信托充足的信心。



说明：大信商用信托股权结构图





DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

# 财务表现

信托管理公司采用审慎的资本管理战略，以确保能够为信托维持健康平稳的资本结构。

- 1 2017年主要业绩表现
- 2 2018年上半年主要业绩表现
- 3 股息分派政策
- 4 回报率对比



# 2017年主要业绩表现

# 大诚至上 信守未来

新加坡交易所主板上市 股票代码：CEDU



# 大信商用信托2017年和2018年上半年收入情况

期间	2017年1月1日至2017年12月31日 <sup>[1]</sup>			1月1日至6月30日 <sup>[2]</sup>		
	实际	预测	变化 (%)	2018 (实际)	2017 (实际)	变化 (%)
收入 (\$' 000)	57,696	49,727	16	37,064	21,246	74
净运营收入 (\$' 000)	46,560	40,878	14	31,191	16,862	85
可分配收入	18,009	16,784	7	10,505	7,493	40
股息(DPU) (分) (包括分派减免增加)	7.16	6.74	6	3.59	3.01	19
股息(DPU) (分) (不包括分派减免)	3.25	3.05	7	1.89	1.36	39
分配收益率	8.95%			9.05% <sup>[3]</sup>		



14%

2017财年净物业收入比预测高出14%



74%

2018年上半年净物业收入约为31.2百万新元，同比实际增长85%，收入增长贡献主要源于2017年6月19日收购的大信新都汇石岐店。

数据来源:

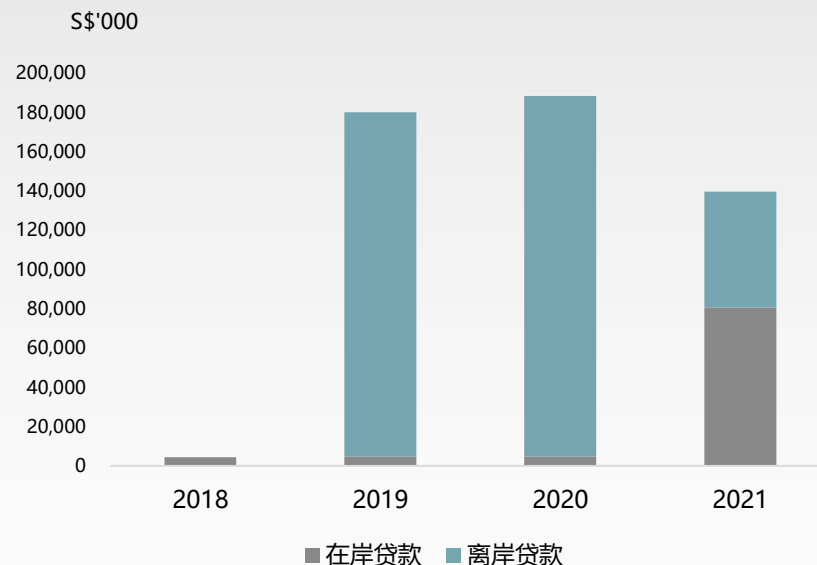
[1] 大信商用信托2017年年报

[2] 大信商用信托2018年第二季度季报

[3] 基于2018年上半年每份单位分派额新加坡元3.59分 (含分派豁免) 和新加坡元0.80的募股价格

# 大信商用信托2018年上半年资产负债选取项和资本管理

资产负债表选取项 (截至2018年6月30日)	
(S\$'000)	
投资物业	1,531,771
现金及现金等价物	37,612
其他资产	62,313
<b>总资产</b>	<b>1,631,696</b>
贷款及借款	497,972
<b>总负债</b>	<b>803,208</b>
已发布和可发布的单位数 ('000)	556,395
单位资产净值 (S\$)	1.49



总杠杆率<sup>[1]</sup> 31.5%

## 综合贷款利率

在岸 (中国境内) 贷款	5.3%
离岸 (除中国外的国家) 贷款	4.9%

## 加权平均期限到期 (年期限)

在岸 (中国境内) 贷款	2.99
离岸 (除中国外的国家) 贷款	1.52

# 股息分派政策

- 股息分配为新币，每半年一次
- 2018财政年分配100% 可分配收入；
- 2019年起，至少90%的可分配收入会派给单位持有人

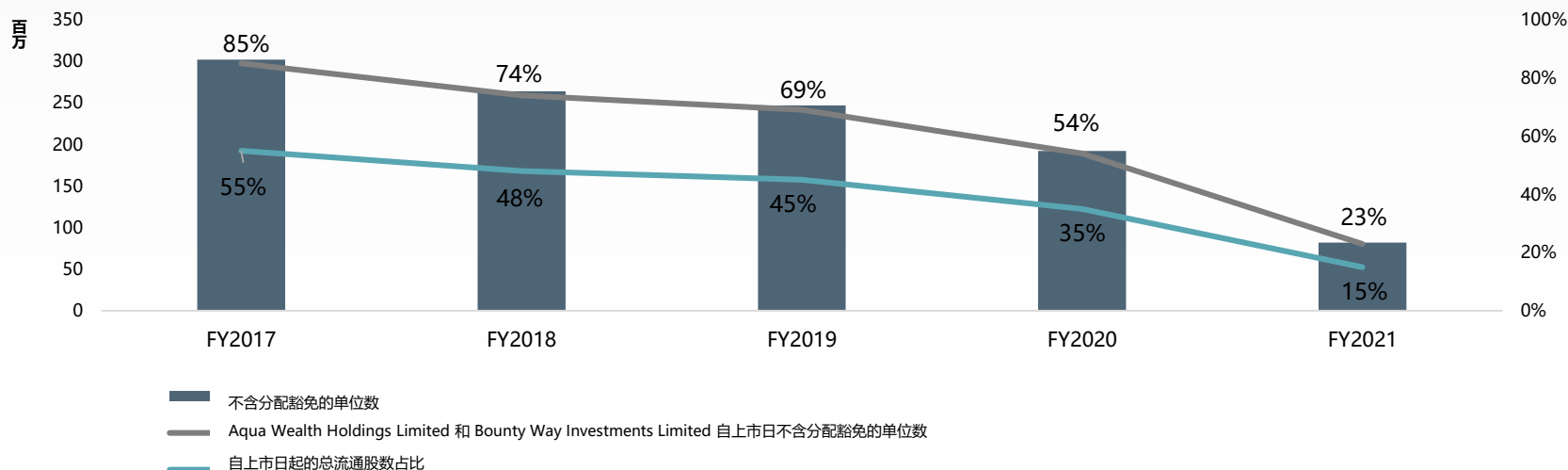
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。
- 大信新都汇远洋店和大信溢彩荟项目处于成长期

- 与远洋店和溢彩荟的资产租金增长假设与之相关
- 分配豁免的总额将分派给其他单位持有人
- 分配豁免的总额也会分派予大股东所持有（而不含分配豁免）的单位

## 1 股息分配比例

## 2 分配豁免理由

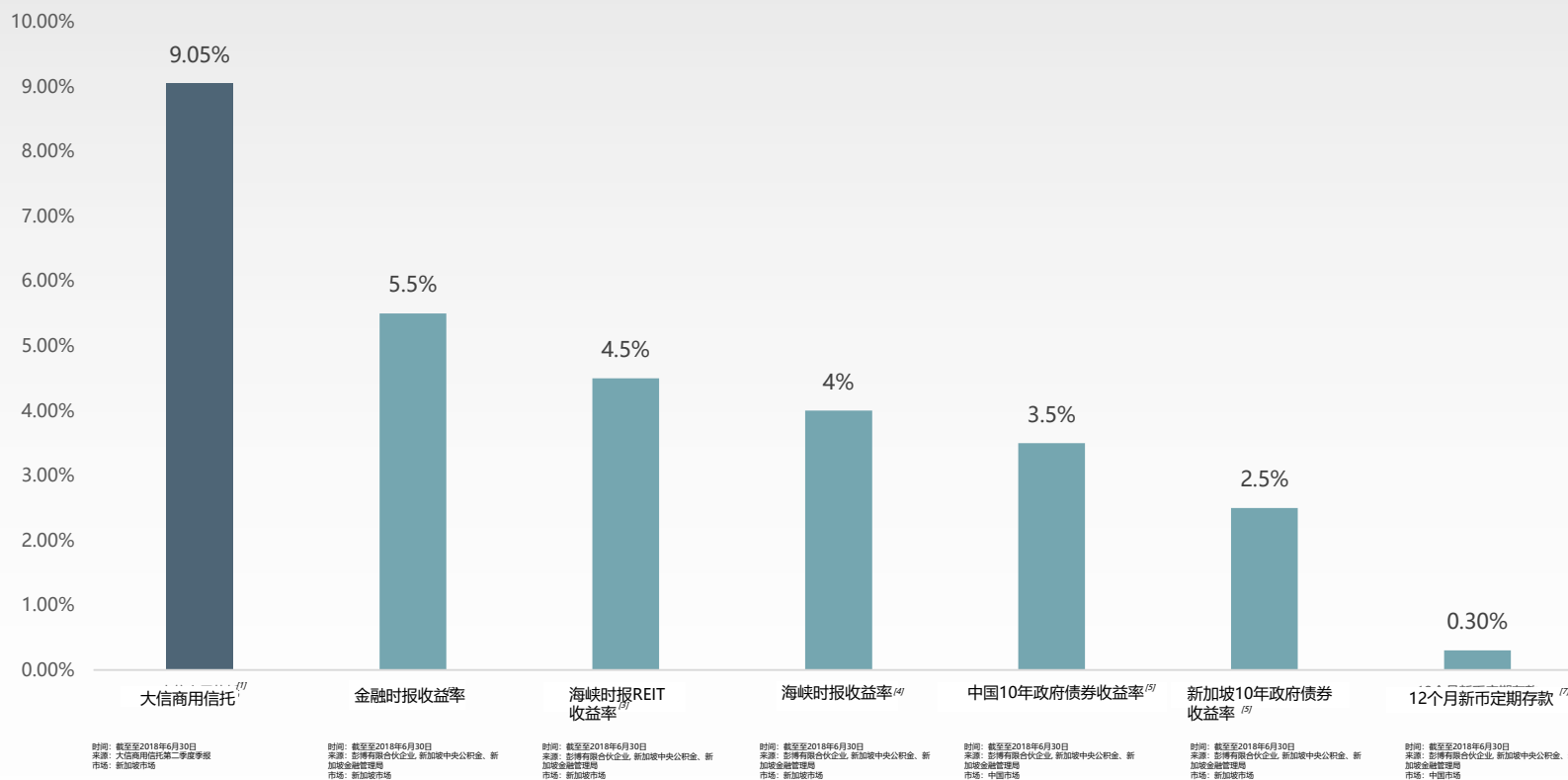
## 3 分配其他情况



# 回报率对比



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托



(1) 基于2018年上半年每股份单位分派额新加坡元3.59分和上市募股价格新加坡元0.80予以年化计算  
 (2) 截至2018年6月30日金融时报指数12个月总股息的平均收益率  
 (3) 截至2018年6月30日海峡时报REIT指数12个月总股息的平均收益率  
 (4) 截至2018年6月30日海峡时报指数12个月总股息的平均收益率  
 (5) 截至2018年6月30日新加坡10年政府债券和中国10年政府债券的收益率  
 (6) 普通公积金-普通账户存款利率  
 (7) 截至2018年6月12个月新币定期存款利率12个月总股息的平均收益率

资料来源: 彭博有限合伙企业, 新加坡中央公积金, 新加坡金融管理局, 大信商用信托管理有限公司



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

# 资产运营

- 1 2018财政年上半年资产整体估值
- 2 2018财政年上半年资产整体运营情况
- 3 2018财政年上半年各资产运营情况



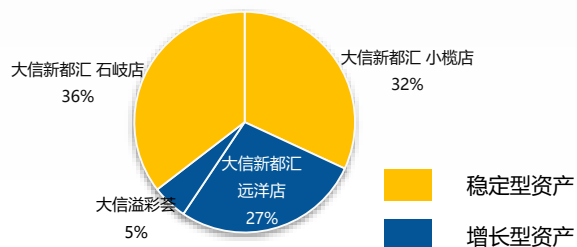
# 投资组合详情 (截至2018年6月30日)



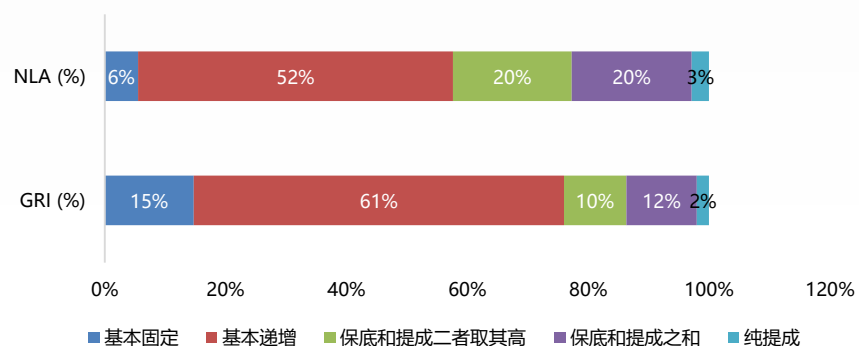
DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

	大信新都汇 小榄店	大信新都汇 远洋店	大信溢彩荟	大信新都汇 石岐店	大信商用信托
建筑面积/ 净可出租面积 (平方米)	108,690/77,169	180,338/68,824	25,857/12,512	119,682/85,892	434,567/244,397
估值 <sup>[2]</sup>	2,312.5百万元 <sup>[2]</sup> (476.1百万新元) <sup>[1]</sup>	1,825百万元 <sup>[2]</sup> (375.8百万新元) <sup>[1]</sup>	322百万元 <sup>[2]</sup> (66.3百万新元) <sup>[1]</sup>	2,980百万元 <sup>[2]</sup> (613.6百万新元) <sup>[1]</sup>	7,439.5百万元 (1,531.8百万新元) <sup>[1]</sup>
停车位	626	1,991	-	545	3,162
开业时间	2005年9月	2014年12月	2015年5月	2004年5月	-
出租率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
租约到期 (年) (按净可出租面积/租金收入总额)	6.23/4.40	9.70/5.69	3.29/2.33	4.30/3.09	6.38/4.07

各项目净可出租面积在投资组合中的占比



租赁结构



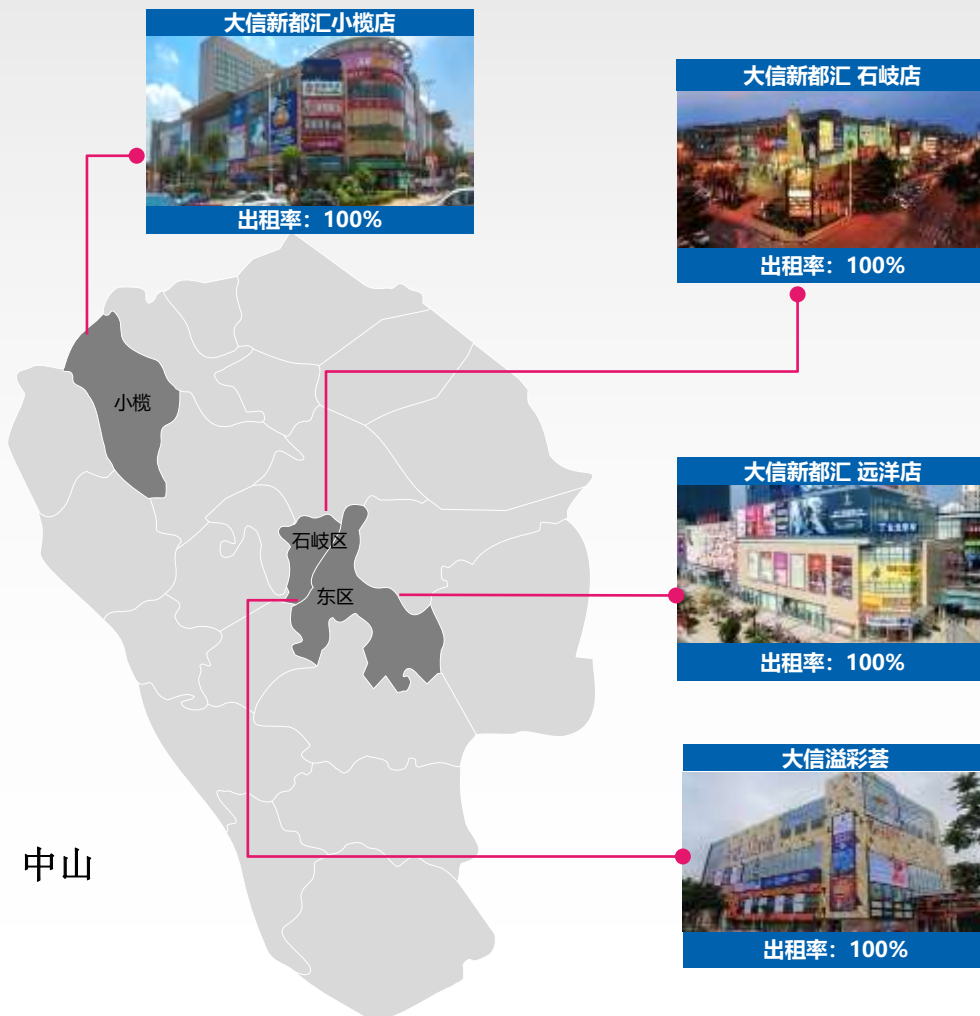
备注 (1) 基于截至2018年6月30日人民币与新加坡元的闭市汇率4.8568  
(2) 基于高力国际(香港)有限公司出具的截至2018年6月30日的独立估值



# 高出租率且业态多样化的投资组合

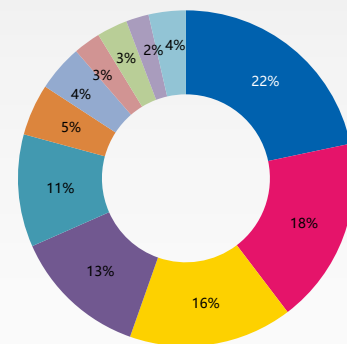


DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托



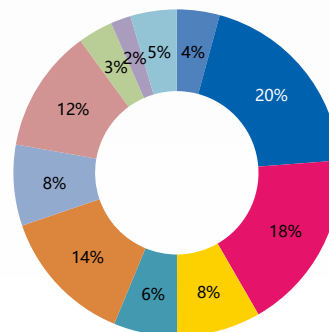
多样化的业态组合, 单一业态不超过投资组合的25% (按净可出租面积和6月租金统计)。

业态结构  
(按净可出租面积)



- 超市/大型超市
- 百货公司
- 食品与饮料/食品广场/饮食街
- 家居摆设
- 休闲娱乐
- 服饰
- IT电子/IT
- 普通零售
- 服务
- 体育与健身
- 其他

业态结构  
(按6月租金)

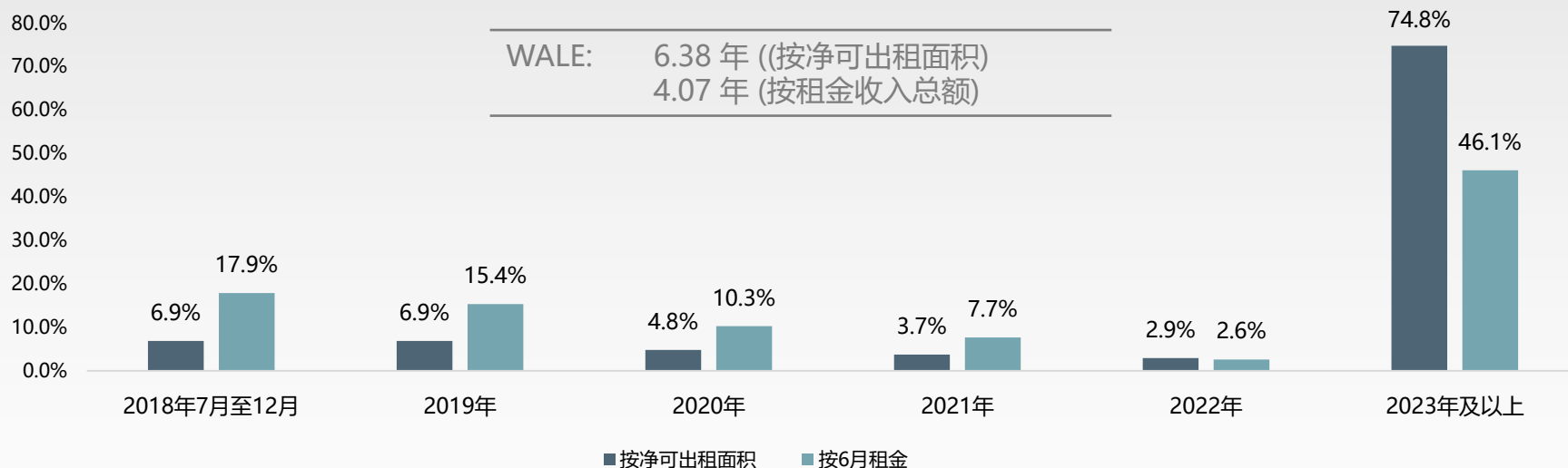


- 超市/大型超市
- 百货公司
- 食品与饮料/食品广场/饮食街
- 家居摆设
- 休闲娱乐
- 服饰
- IT电子/IT
- 普通零售
- 服务
- 体育与健身
- 其他

# 资产整体租约到期 (WALE)



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托



截至2018年6月30日	租赁数量	租金总额	
		RMB' 000	总收入的百分比
2018年7月-12月	185	4,748	17.9%
2019年	150	4,072	15.35%
2020年	76	2,726	10.28%
2021年	44	2,044	7.7%
2022年	11	697	2.63%
2023年及以后	65	12,241	46.14%

# 租赁递增情况

	新引进/续约租户数量 <sup>[1]</sup>	加权平均新引进/续约租金递增率
大信新都汇石岐店	40	7.71%
大信新都汇小榄店	21	22.69%
大信新都汇远洋店	20	8.09%
大信溢彩荟	29	14.95%
大信商用信托	110	12.23%

(1) 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元。续约租户起租日期为2018年1月至2018年6月。

(2) 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元/续约租户起租日期为2018年1月至2018年6月/按租户个数统计占比

# 大信新都汇·石岐店



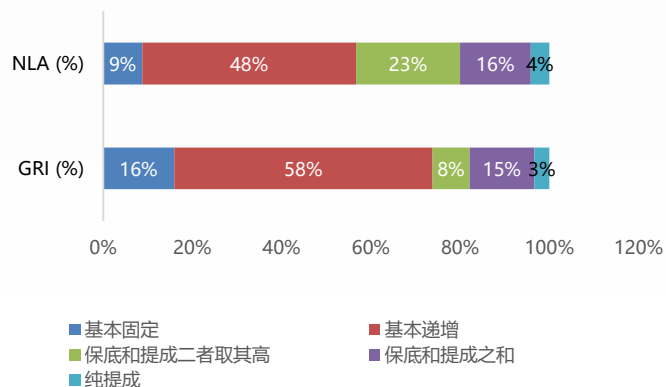
DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

## 物业详情 (截至2018年6月30日)

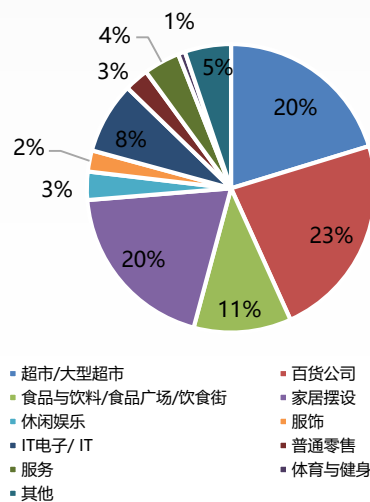
建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	85,892
估值 (百万新元)	613.6
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	4.30年/3.09年
土地使用期限	2041年7月27日



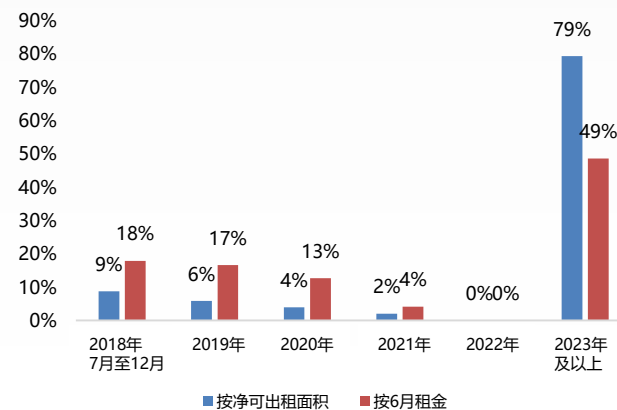
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比



备注: 截至2018年6月30日

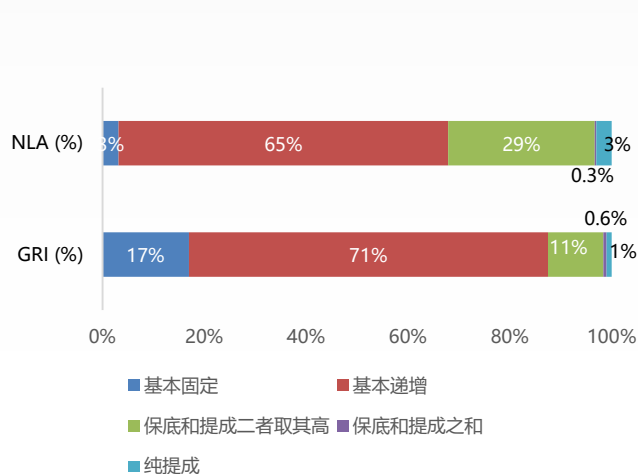
# 大信新都汇·小榄店

## 物业详情 (截至2018年6月30日)

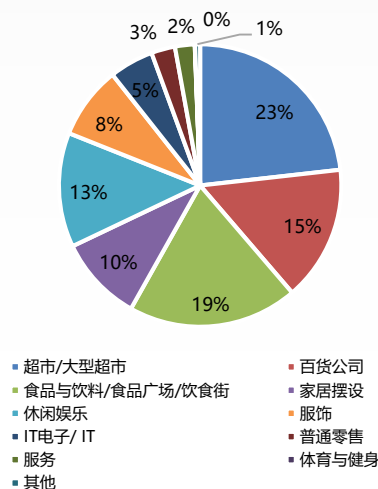
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	77,169
估值 (百万新元)	476.1
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	6.23年/4.40年
土地使用期限	2043年4月1日



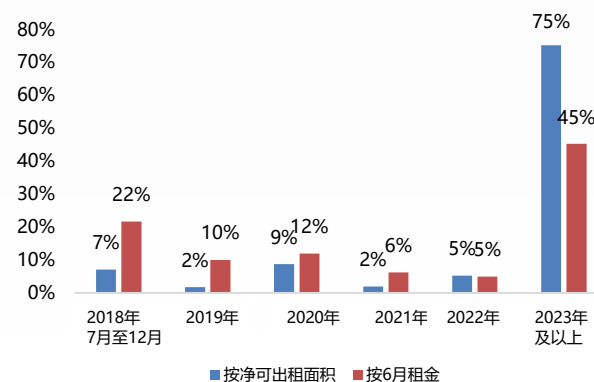
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比



备注: 截至2018年6月30日

# 大信新都汇·远洋店



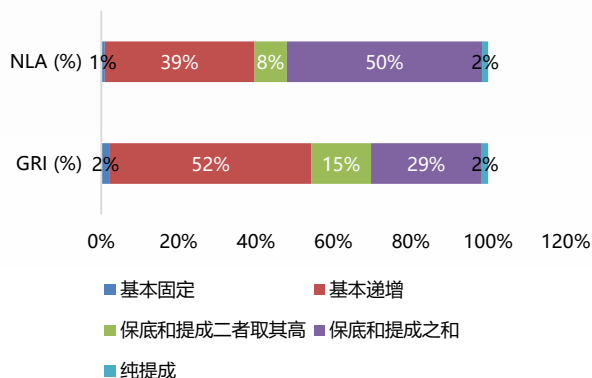
DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

## 物业详情 (截至2018年6月30日)

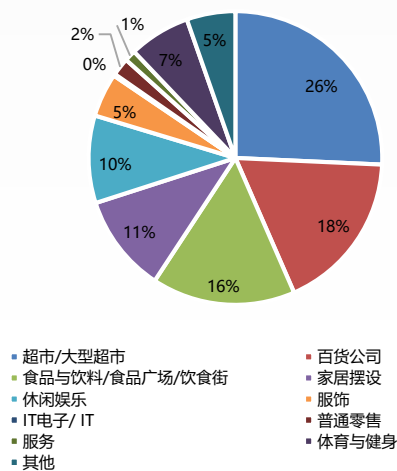
建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,824
估值 (百万新元)	375.8
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	9.70年/5.69年
土地使用期限	2046年2月21日



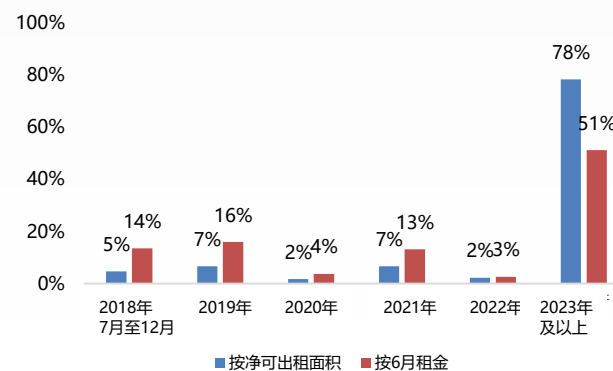
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比



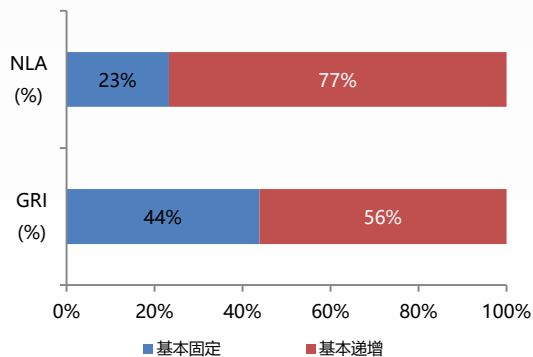
备注: 截至2018年6月30日

## 物业详情 (截至2018年6月30日)

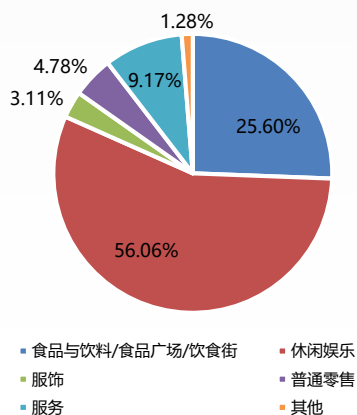
建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,512
估值 (百万新元)	66.3
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	3.29年/2.33年
土地使用期限	2045年7月28日



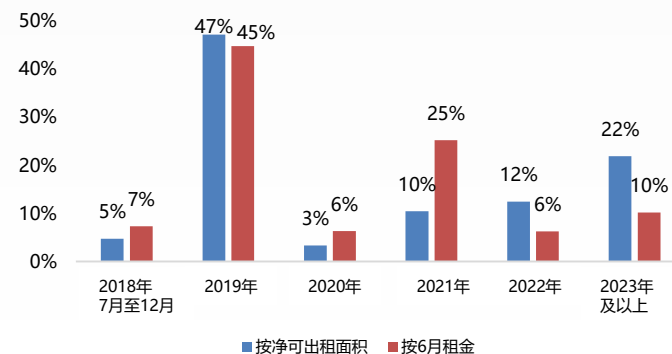
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比



# 谢谢

主要联络人:

李文  
首席执行官  
大信商用信托管理有限公司  
电话: +65 6509 8626/ (+86) 138 2391 0898  
邮箱: liwen@dasintrust.com

伍纹辉  
首席财务官  
大信商用信托管理有限公司  
电话: +65 65098626  
邮箱: stevenng@dasintrust.com