



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

大信商用信托

业务更新
2021年5月17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。

根据新加坡《证券与期货法》第289章第309B条发出的通知：大信商用信托的新单位是法定资本市场产品(定义见《2018年证券与期货(资本市场产品)规例》)和除此之外的投资产品(定义见金管局公告SFA 04-N12：关于投资产品的销售和金管局公告FAA-N1616：关于投资产品的建议)。

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。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人和股份单位持有人（“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 2021年第一季度业务更新
- 07 投资物业组合概况
- 16 未来展望
- 22 附录

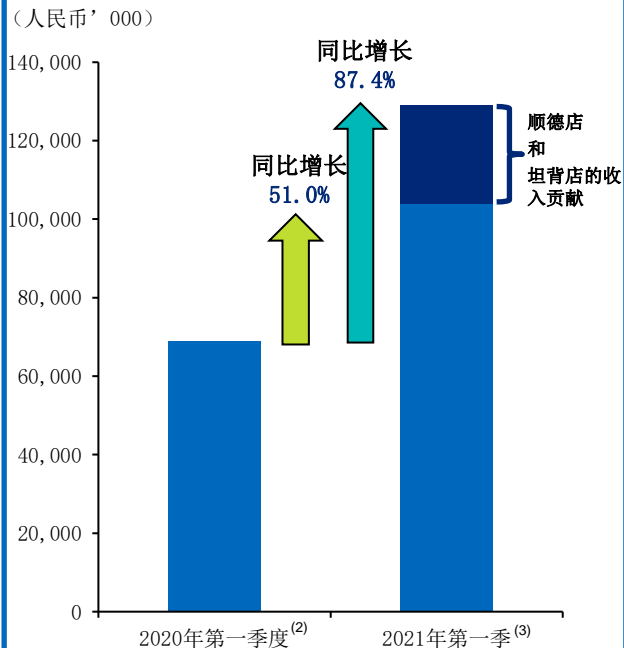
*中文版本为英文版本的翻译版本，如有差异，以英文版本为准。



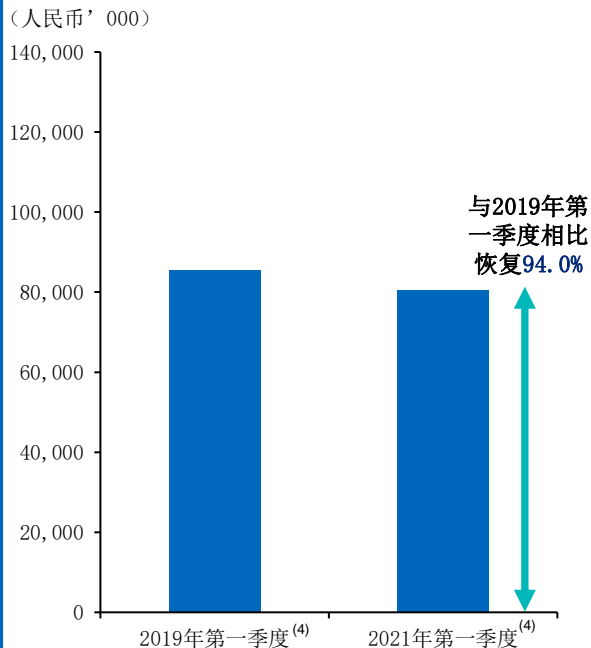
2021年第一季度 业务更新

尽管COVID-19影响仍将持续，收入已稳步恢复

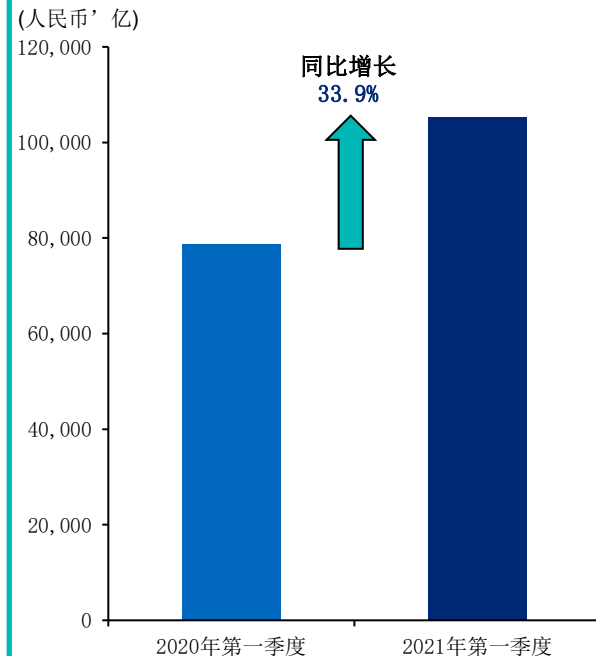
2021年第一季度收入同比增长87.4%⁽¹⁾ (整个投资组合)



2021年一季度收入恢复至疫情前水平的94%⁽¹⁾
(四个购物商城)



2021年第一季度中国消费品零售总额同比增长33.9%⁽⁵⁾



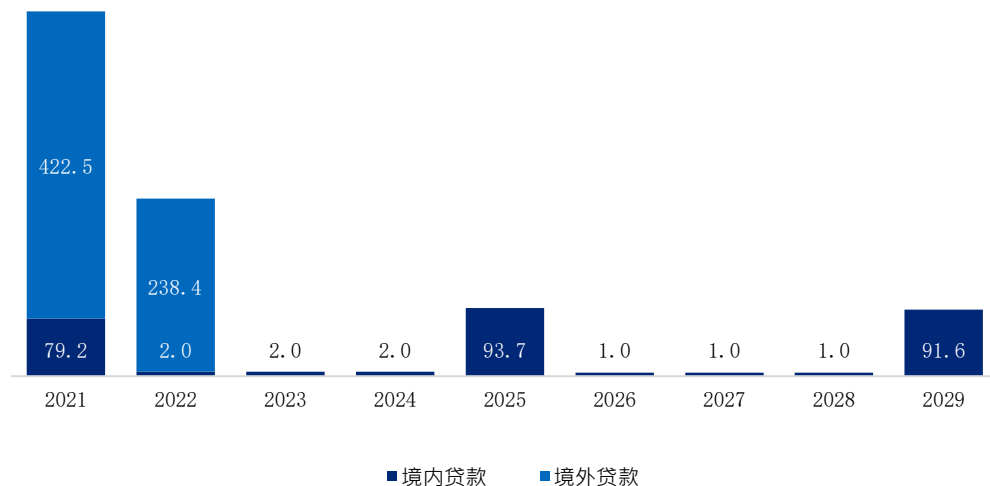
备注:

1. 基于人民币总收入，不包括租金直线调整。
2. 包括石岐店，小榄店，远洋店，溢彩荟和斗门店，但不包括于2020年7月8日收购的顺德店和坦背店。
3. 包括石岐店，小榄店，远洋店，溢彩荟，斗门店，顺德店和坦背店。
4. 包括石岐店，小榄店，远洋店和溢彩荟，但不包括于2019年9月12日收购的斗门店以及于2020年7月8日收购的顺德店和坦背店。
5. 中国国家统计局。

- 与初始投资组合和石岐店有关的贷款将于2021年7月18日到期，受托管理人正在与银行积极磋商，以顺利完成该笔贷款的延期

债务到期情况 (2021年3月31日)

(单位: 百万新元)



杠杆率 ⁽¹⁾	37.2%
加权平均期限到期(年)	
境内贷款	4.4
境外贷款	0.7

备注:
1. 杠杆率的计算方法是, 以截至2021年3月31日总借款额938,041,000新元除以总资产额2,522,918,000新元。



投资物业组合 概况

投资物业组合信息

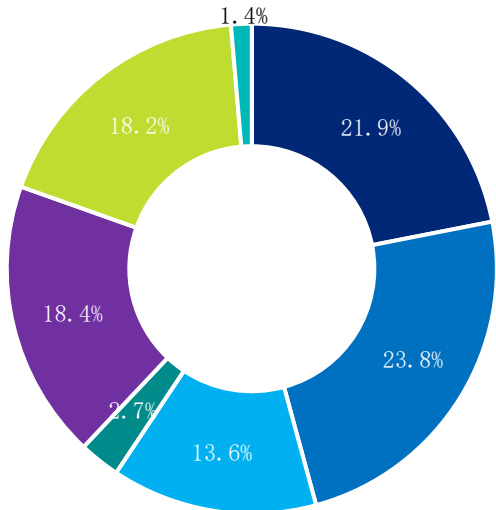
	大信新都汇 石岐店	大信新都汇 小榄店	大信新都汇 远洋店	大信溢彩荟	大信新都汇 斗门店	大信新都汇 顺德店	大信新都汇 坦背店	大信 商用信托
建筑面积 (平方米) 净可出租面积 (平方米)	119,682 85,008	108,690 73,282	180,338 71,314	25,857 12,579	168,269 78,049	177,276 66,781	13,905 8,928	794,017 395,941
估值 ⁽¹⁾	2,864.2 百万人民币	2,149.0 百万人民币	1,705.5 百万人民币	282.0 百万人民币	2,015.0 百万人民币	2,497.8 百万人民币	73.6 百万人民币	11,587.1 百万人民币
停车位数量	545	626	1,991	-	1,200	1,411	-	5,773
开业时间	2004年5月	2005年9月	2014年12月	2015年5月	2018年10月	2018年11月	2018年3月	-
出租率	97.2%	97.5%	95.7%	86.5%	97.8%	94.1%	93.6%	96.1%
加权平均租约 期限(年) 净可 出租面积 (NLA) / 总租金收入 (GRI)	2.7/2.2	4.4/3.4	6.1/3.3	2.1/1.6	9.8/4.4	7.4/5.0	5.8/6.3	5.9/3.6

备注：
1. 以截止2020年12月31日仲量联行企业评估和咨询有限公司的独立估值为基础。

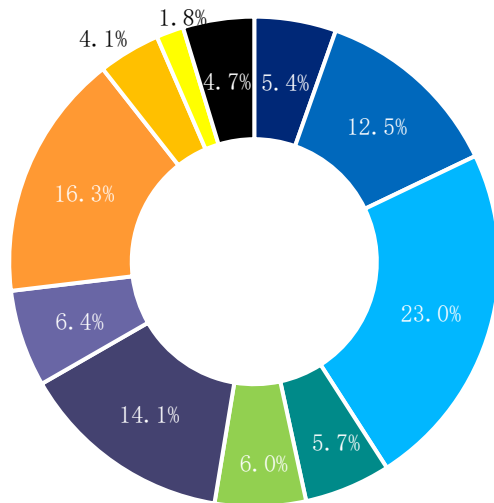
极佳业态组合比例及收入韧性

- 单一物业对于大信商用信托2021财年3月收入的贡献率均不会超过24%
- 业态组合比例极佳，单一业态在总租金收入中所占比例不超过23%

现有投资物业组合（按照收入）⁽¹⁾



业态结构（按租金收入总额）⁽²⁾



- 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
- 大信新都汇斗门店
- 大信新都汇顺德店
- 大信新都汇坦背店

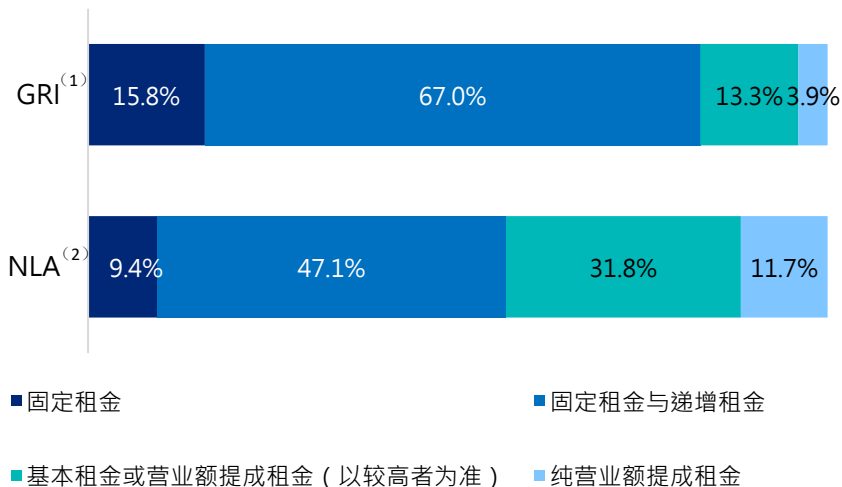
- 超市/大型超市
- 百货
- 食品与饮料/美食广场
- 家居摆设
- 休闲娱乐
- 服饰
- IT与电子产品
- 普通零售
- 服务
- 体育与健身
- 其他

备注：
1. 基于2021年3月的人民币总收入，不包括租金直线调整。
2. 以2021年3月的总租金收入为基础。

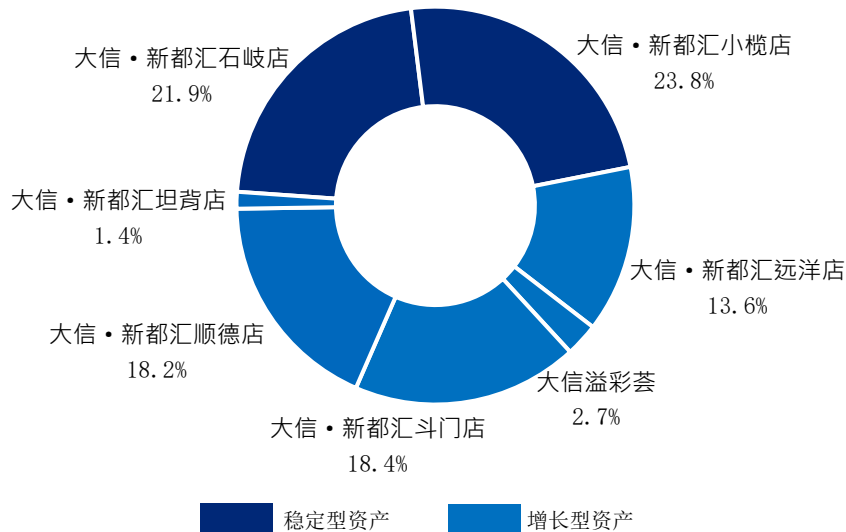
内在有机增长

- 以固定年租金和递增式定额租金为基础的租约，可确保收入的稳定性和有机增长
- 包含纯营业额提成租金的其他租约，可确保租金收入拥有上升潜力
- 信托约4%的纯营业额提成租金受新冠肺炎疫情的影响最为直接。但是，此影响正在逐步减少
- 优质的投资组合提供多样性及抵御风险的能力

租赁结构



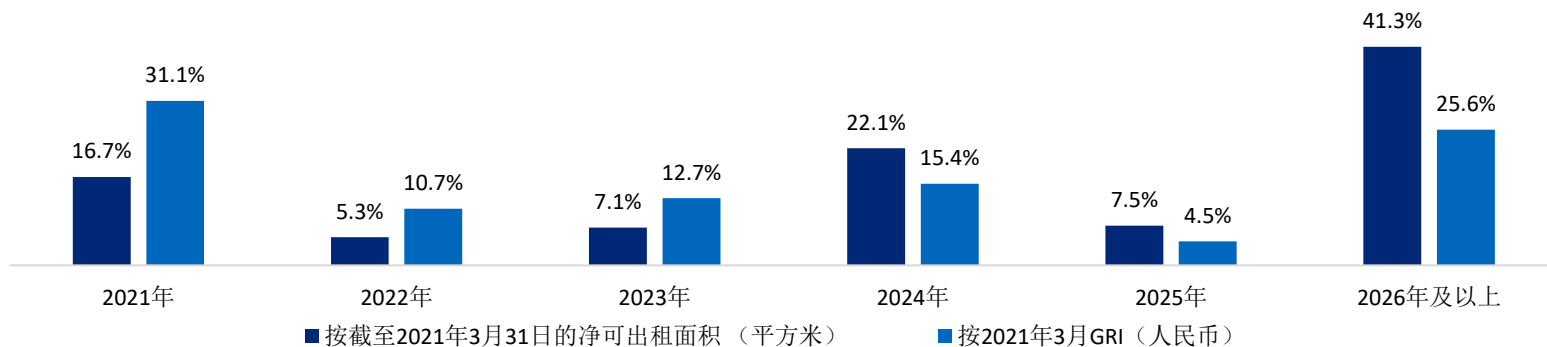
成熟资产和有增长潜力的平衡⁽³⁾



备注：
 1. 以2021年3月的总收入为基础。
 2. 以截止2021年3月31日的净可出租面积为基准。
 3. 基于2021年3月的人民币总收入，不包括租金直线调整。

加权平均租赁期 (WALE)

WALE: 5.9年 (按净可出租面积)
3.6年 (按租金收入总额)



截止2021年3月31日	租赁数量	总租金收入 ⁽¹⁾	
2021年	402	12,200	31.1%
2022年	137	4,189	10.7%
2023年	147	5,004	12.7%
2024年	111	6,051	15.4%
2025年	34	1,773	4.5%
2026年及以上	86	10,073	25.6%

备注：
1. 以截止2021年3月31日的总租金收入为基础。

亚腾 - 大信商用信托管理有限公司交易概览 (1)

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

备注:

1. 参考大信商用信托于2021年4月29日发布的公告。

合作亮点



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



与亚腾在大湾区的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

促销活动



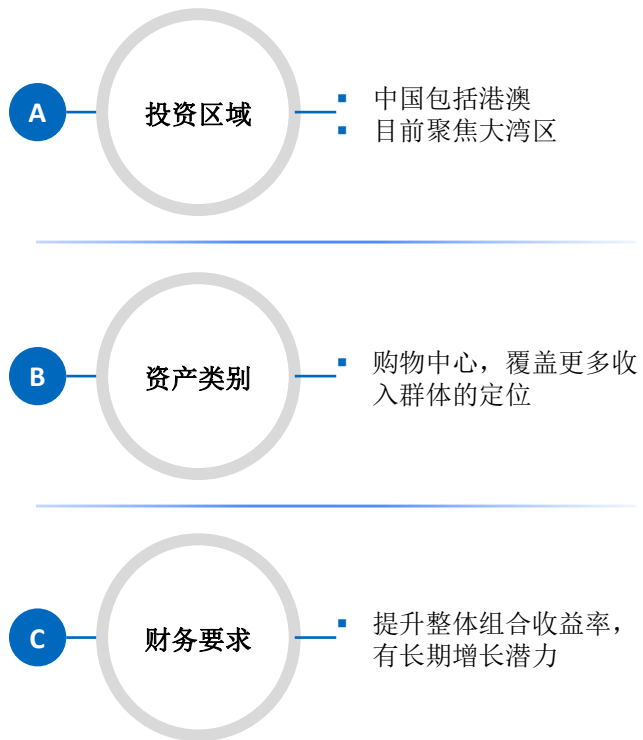
新店展示



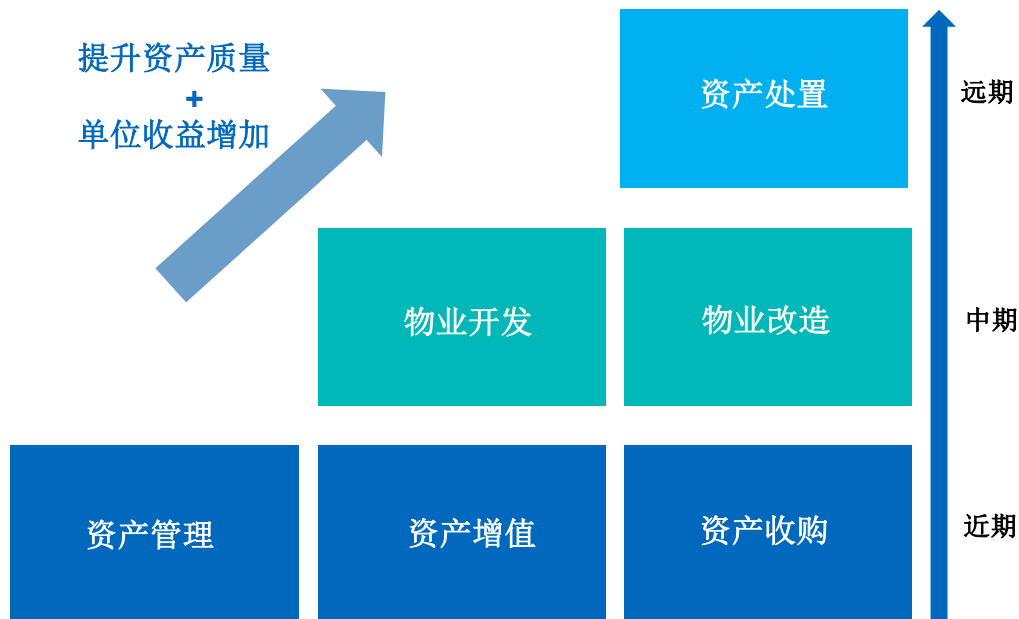


未来展望

投资策略三个维度



战略增长策略



优先购买权资产 (ROFR) 覆盖二个城市

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

佛山

★ 1大信商用信托资产物业组合

中山

★ 5大信商用信托资产物业组合

● 7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

澳门

● 2个已完工的优先购买权项目

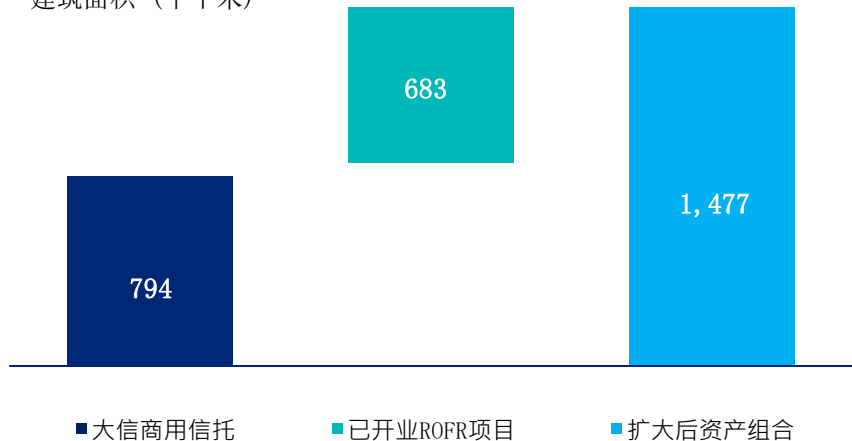
珠海

★ 1大信商用信托资产物业组合

江门

- ROFR项目都处在大湾区核心区域
- 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）





包括广东省的九个城市（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场⁽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”事业发展新实践
- 鼓励香港和澳门年轻人到大湾区发展
- 旨在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GBA进一步开放和改善商业环境吸引全球投资者加大对大湾区的投资⁽³⁾：

- 现在越来越多的外国公司开始在大湾区建立研发和创新中心
- 拥有成为世界最大湾区的优势

备注：

1. 在广州澳门的交易所初具规模，以将中国南部的大湾区提升为亚洲最大的金融市场，<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. 在新的十四年计划中，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），中山和佛山购物商城行业报告。

四大湾区的比较（4）

	粤港澳大湾区	东京湾	纽约湾区	旧金山湾区
区域（平方公里）	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（每平方公里的人）	1,262.4	3,143.1	574.0	432.3
GDP（十亿美元）	1,637.9	1,473.3	1,801.7	581.6
人均GDP（美元）	23,128.7	34,563.0	90,085.9	74,270.3

中国

- 尽管疫情的不确定性仍然存在，但消费者的情绪已经慢慢恢复，中国零售业在2020年8月首次取得首次正增长
- 2021年第一季度社零增长33.9%，GDP取得18.3%的同比增长
- 疫苗的广泛使用

经济刺激措施

- 中国政府出台抗疫、纾困与重建三大类经济刺激措施
 - 降低银行的存款准备金率和利率
 - 加大技术导向的“新基建”投资和大城市都市圈建设
 - 通过减轻税收负担和提供补贴来降低业务成本
 - 改善社会保障体系和收入分配
- 落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》要求，进一步推进金融开放创新，深化内地与港澳金融合作，加大金融支持粤港澳大湾区建设力度，提升粤港澳大湾区在国家经济发展和对外开放中的支持引领作用

大信商用信托

- 2021年第一季度，石岐店、小榄店、远洋店、溢彩荟和斗门店⁽¹⁾的收入同比大幅增长（请参阅第5页）
- 石岐店、小榄店、远洋店和溢彩荟的总收入已恢复至2019年第一季度这四个购物中心总收入的94%（疫情前水平）（请参阅第5页）
- 于2020年7月8日收购的顺德店和坦背店将为2021年整个财年带来收入
- 远洋店原约9,085平方米的“家具和装饰”空间已于2020年第四季度重新配置为“儿童教育区”，带来了46.0%的租金增长率
- 对经济复苏保持乐观的同时，将继续密切监测局势

应对措施

- 现有租赁结构以及业态结构抗压性高，继续优化租户结构
 - 与租户保持良好关系，紧密互动
- 经验丰富的地面团队，对于零售和消费趋势触觉灵敏
 - 线上线下融合发展，满足消费者需求变化
- 财务和运营实力健康
 - 严格把控成本管理及风险

备注：

1. 斗门店于2019年9月12日被收购。

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

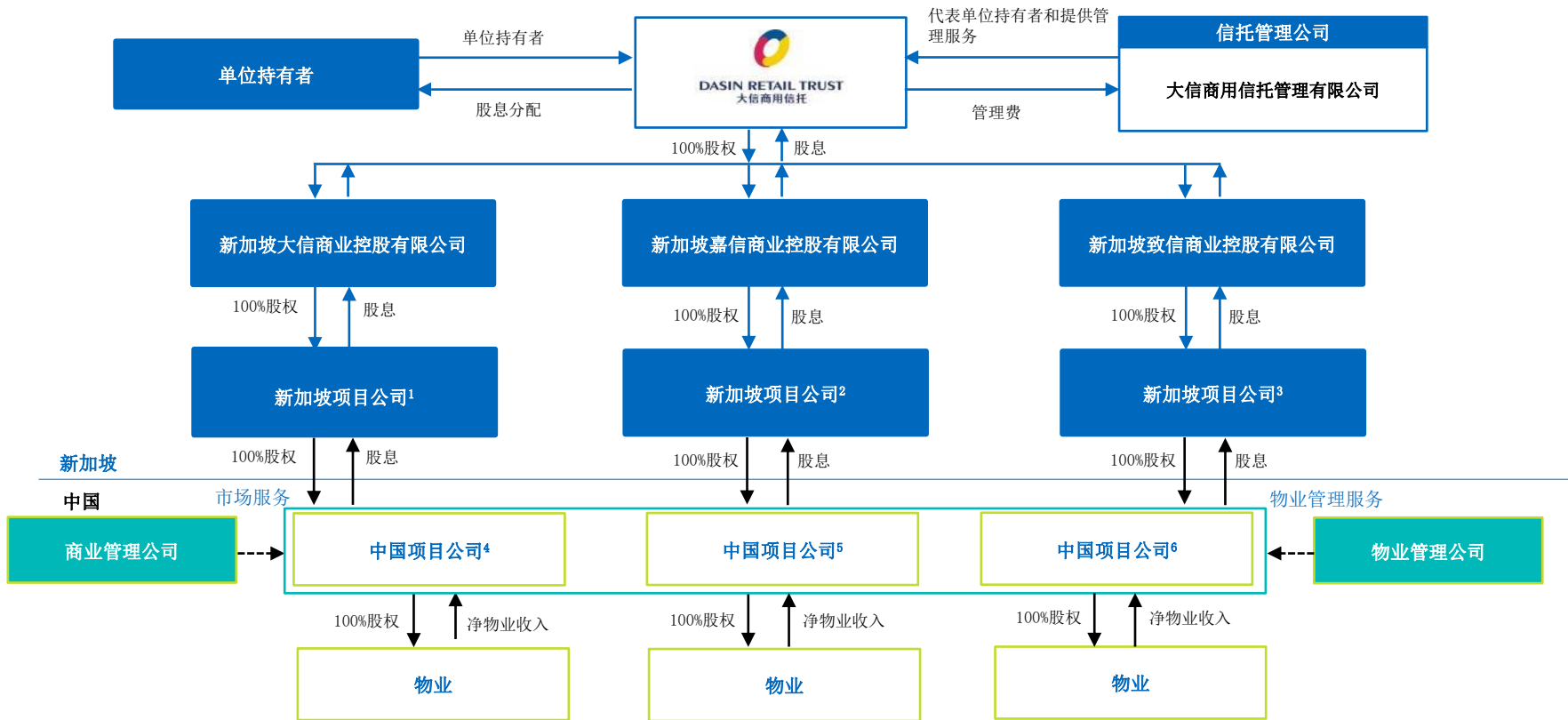




附录

- 拥有7间购物商城，皆位于粤港澳大湾区（“大湾区”）
- 是粤港澳大湾区唯一一支在新交所主板上市的房地产信托
- 资产总建筑面积为794,017 平方米
- 投资物业组合估值为116亿人民币

信托结构



备注:

1. 包括道信投资有限公司、棧信投资有限公司、远信投资有限公司、溢信管理有限公司、棧信管理有限公司、棧信控股有限公司、盛信管理有限公司和盛信物业有限公司。
2. 包括嘉信控股有限公司、嘉信投资有限公司和嘉信管理有限公司。
3. 包括新加坡旭信商业控股有限公司、新加坡坦信商业控股有限公司、旭信控股有限公司、坦信控股有限公司、旭信投资有限公司、旭信管理有限公司和坦信投资有限公司。
4. 包括中山市信腾商业管理有限公司、中山市信瑞商业管理有限公司、中山市远信商用物业有限公司、中山市溢彩大信新都汇商业管理有限公司、中山市小榄大信新都汇商业管理有限公司、中山市石岐大信新都汇商业管理有限公司和中山市信控商业管理有限公司。
5. 包括珠海新名扬投资有限公司和珠海市斗门大信新都汇商业管理有限公司。
6. 包括佛山市大信商业管理有限公司、佛山市顺德大信新都汇商业管理有限公司和中山市远腾商用物业管理有限公司。

大湾区唯一一支在新交所主板上市的房地产信托

1.大信新都汇小榄店



2.大信新都汇石岐店



3.大信溢彩荟



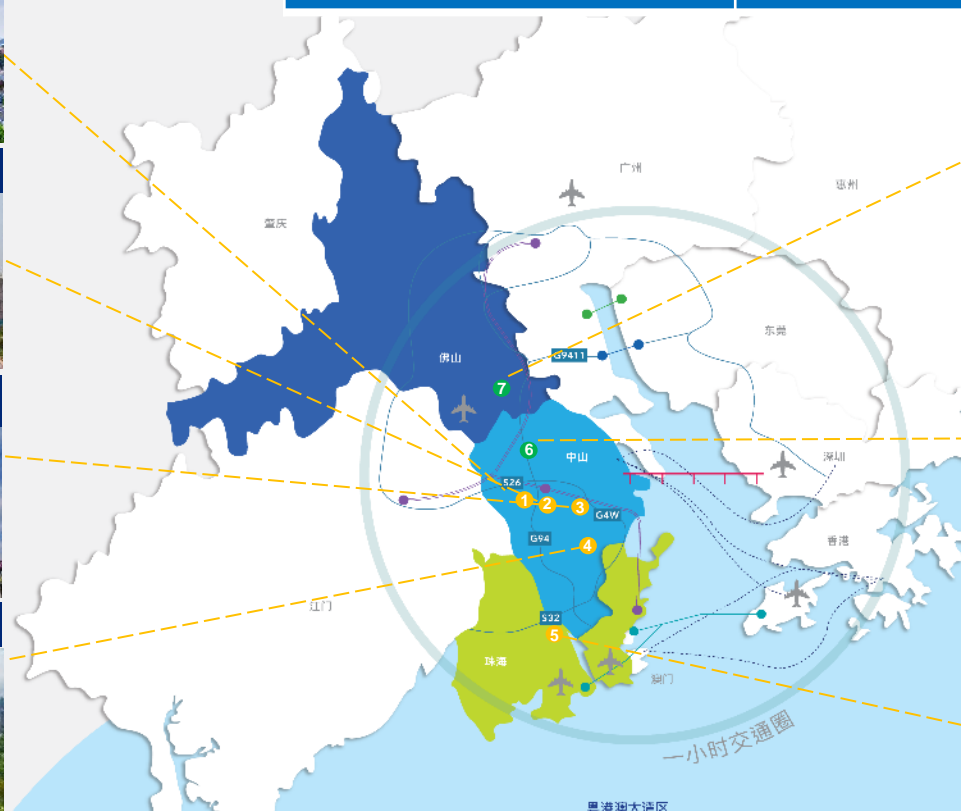
4.大信新都汇远洋店



中山市，佛山市和珠海市的7个购物商场

出租率: 96.1%

总建筑面积: 794,017 平方米



7.大信新都汇顺德店

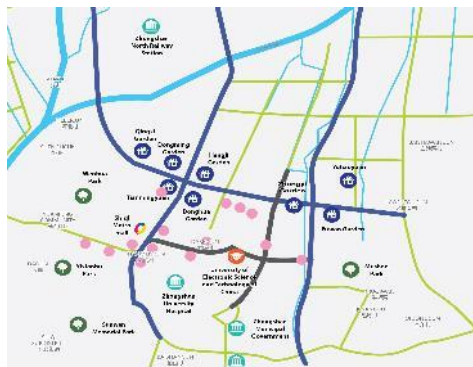


6.大信新都汇坦背店



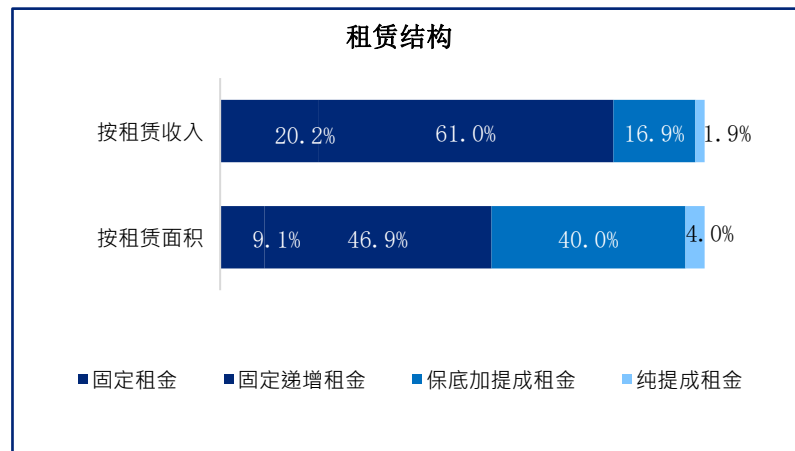
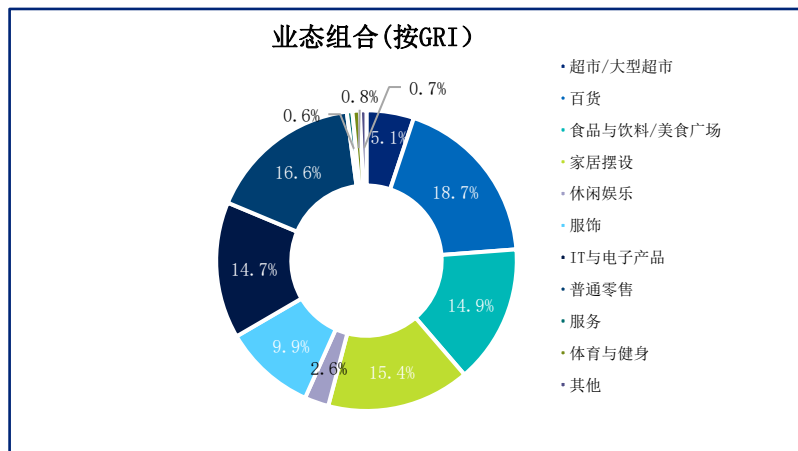
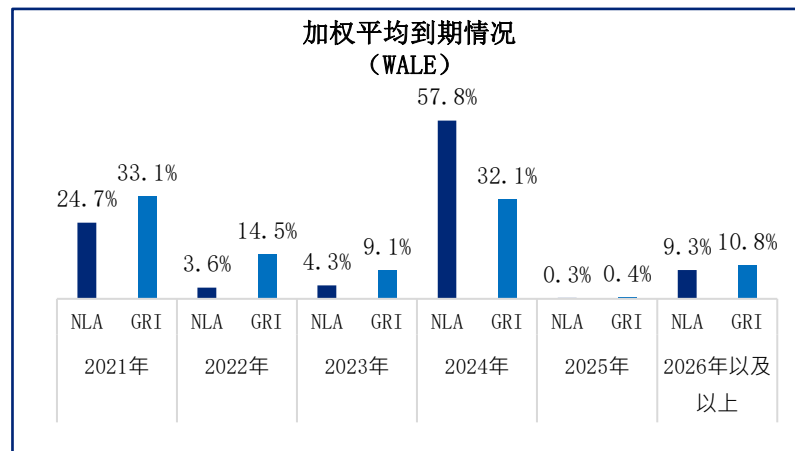
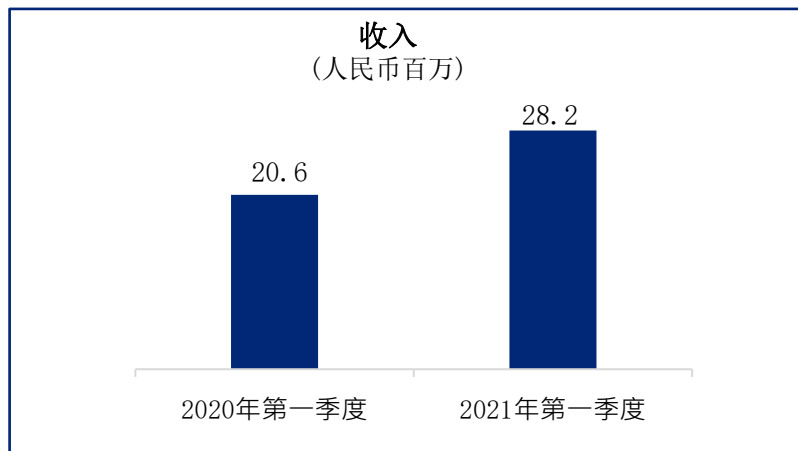
5.大信新都汇斗门店





开业时间	2004年5月
建筑面积 (平方米)	119,682
估值 (百万人民币)	2,864.2
出租率	97.2%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	28.2
知名租户品牌	屈臣氏、星巴克、肯德基和信轩酒家、麦当劳、金逸电影院、大润发和周大福

- 大信新都汇石岐店拥有16年历史，是中山市第一家大型购物中心
- 主要吸引在中山核心区域的中等收入人群

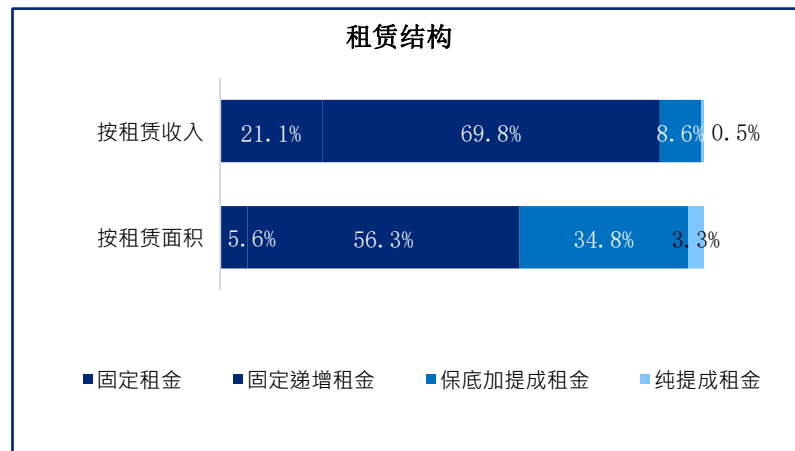
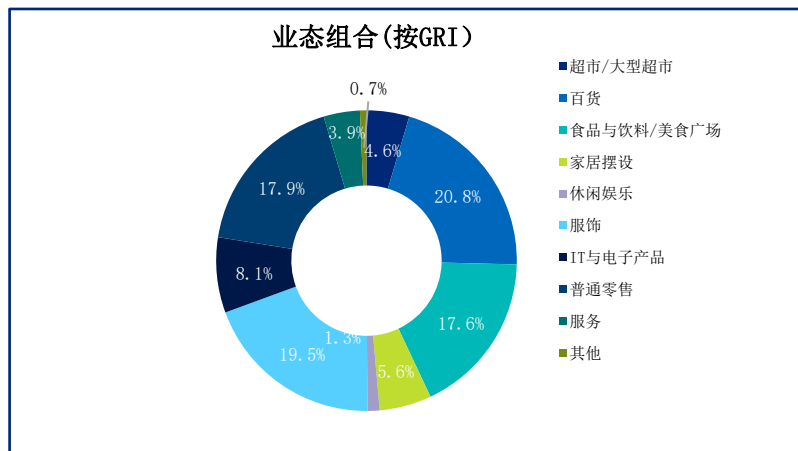
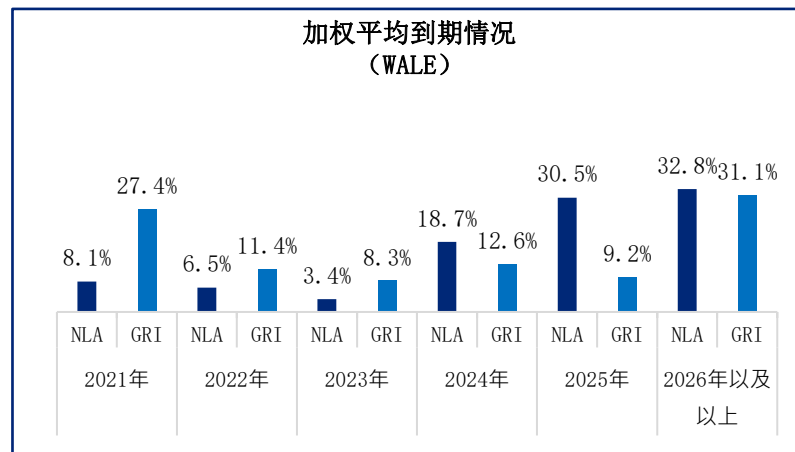
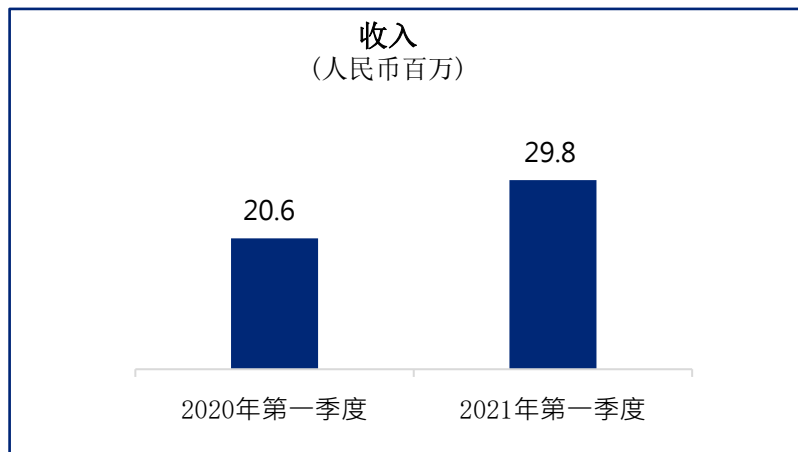


大信新都汇小榄店



开业时间	2005年9月
建筑面积 (平方米)	108,690
估值 (百万人民币)	2,149.0
出租率	97.5%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	29.8
知名租户品牌	周大福、麦当劳、肯德基、必胜客和海底捞

- 大信新都汇小榄店位于中山市小榄镇。就居住人口而言，是中山市最大的郊区域镇之一



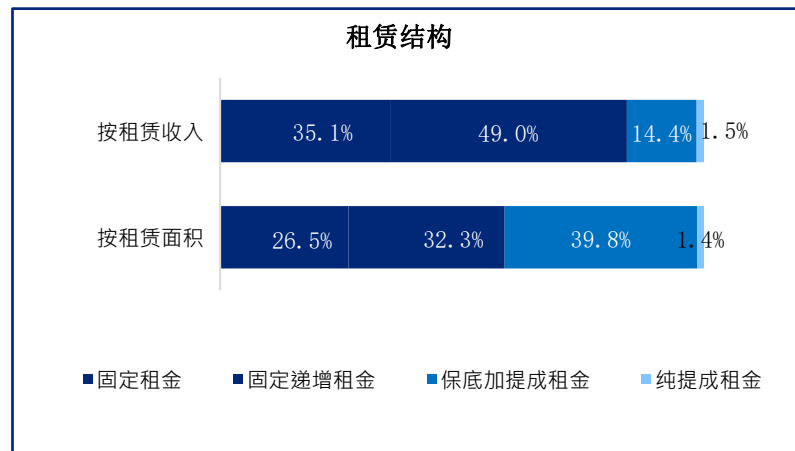
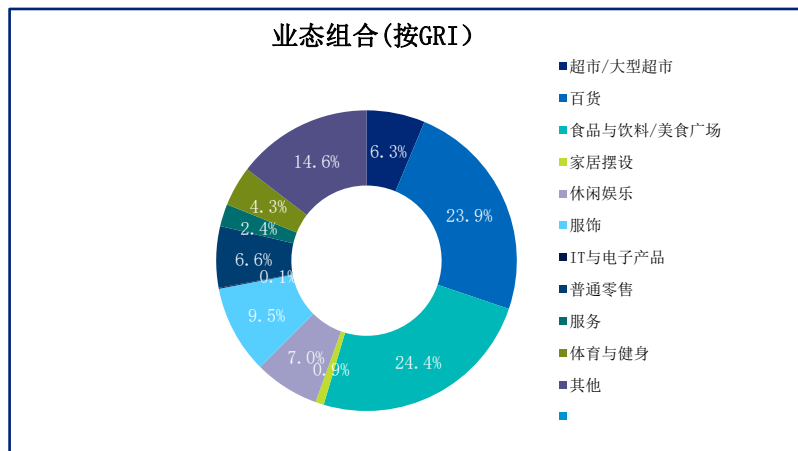
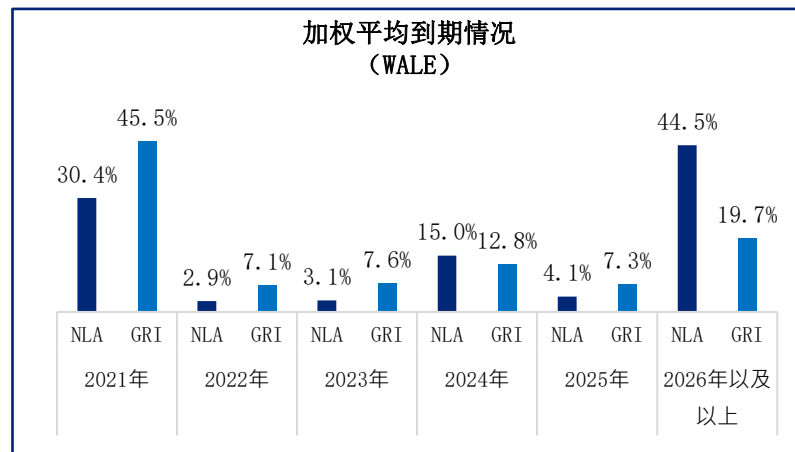
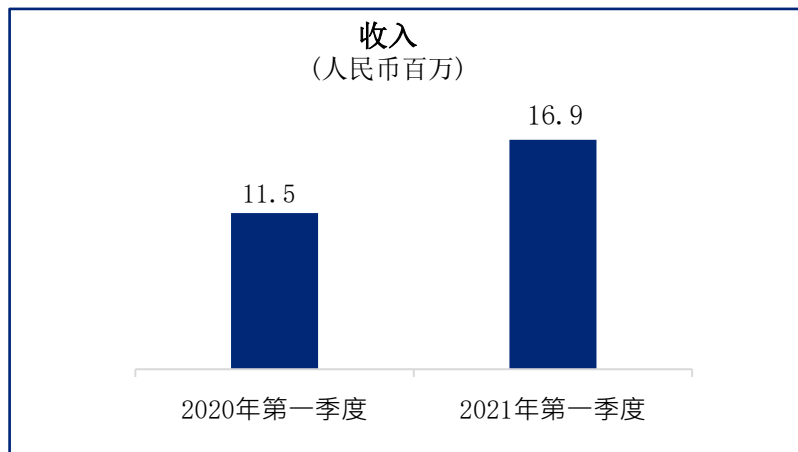


开业时间	2014年12月
建筑面积 (平方米)	180,338
估值 (百万人民币)	1,705.5
出租率	95.7%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	16.9

知名租户品牌

海底捞、家乐福、金逸电影院、星巴克、麦当劳、耐克和阿迪达斯

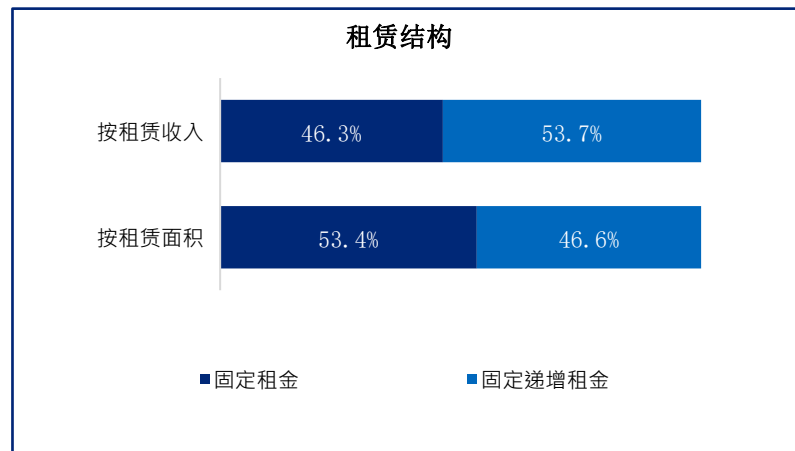
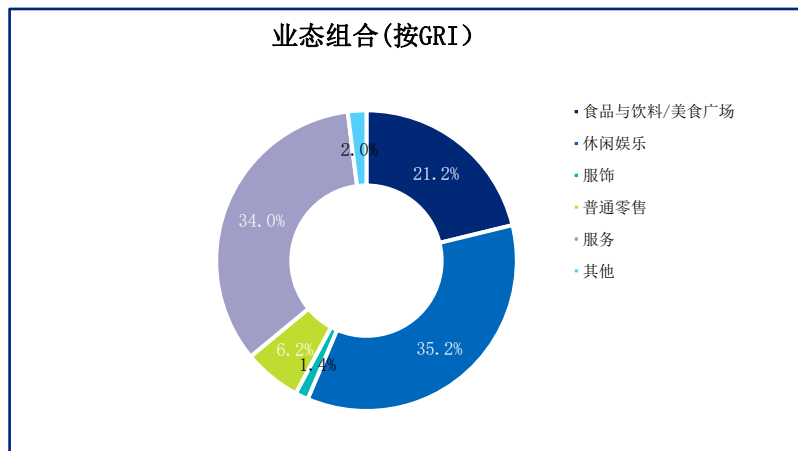
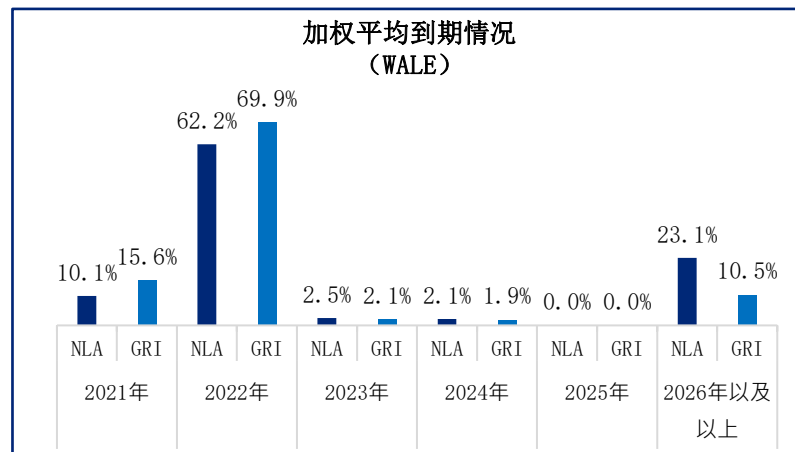
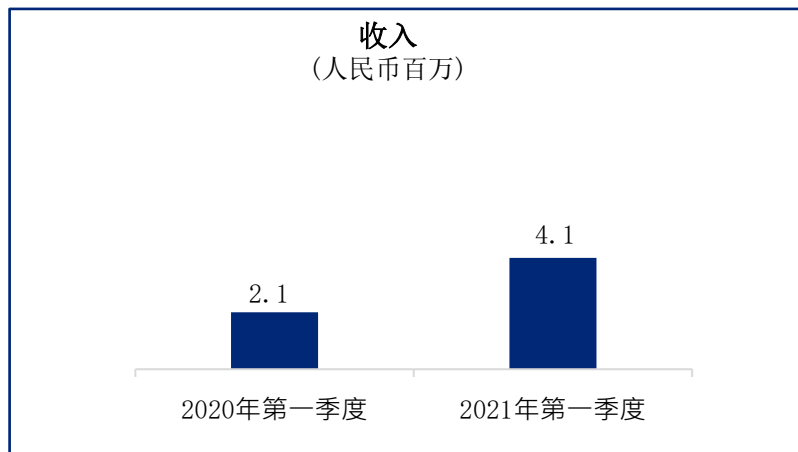
- 大信新都汇远洋店地理位置优越，位于中山核心城区-东区
- 定位为中高端的体验式购物中心





开业时间	2015年5月
建筑面积 (平方米)	25,857
估值 (百万人民币)	282.0
出租率	86.5%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	4.1
知名租户品牌	新华书店、Big E都市潮玩和信轩酒家

- 大信溢彩荟位于中国电子科技大学（中山学院）的对面
- 原本是家具商城，但经过资产提升计划后转变成时尚购物商城



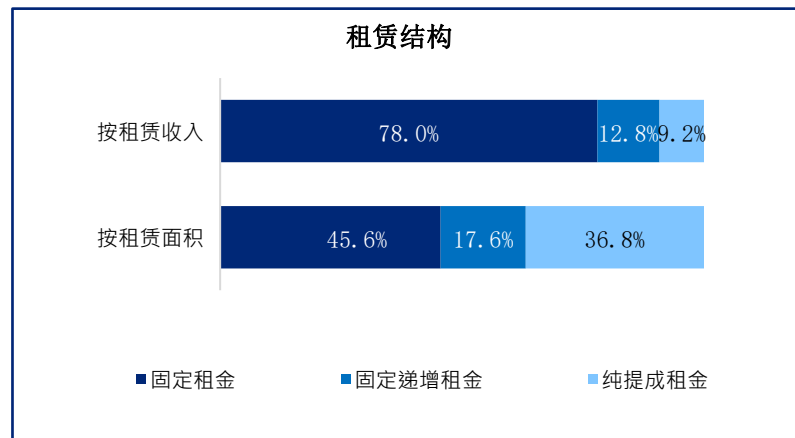
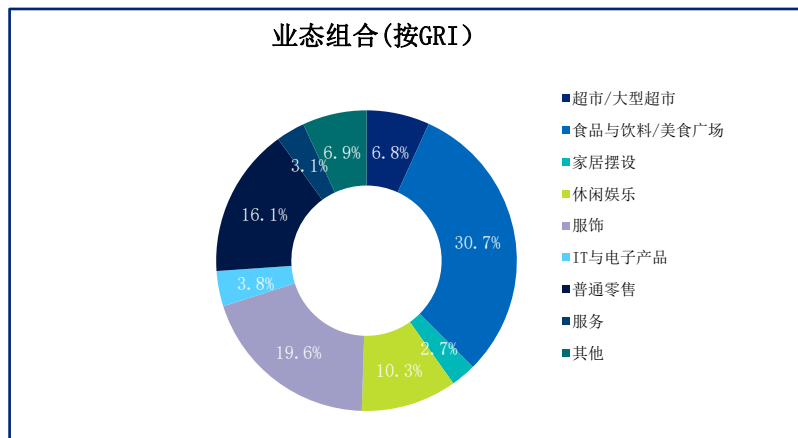
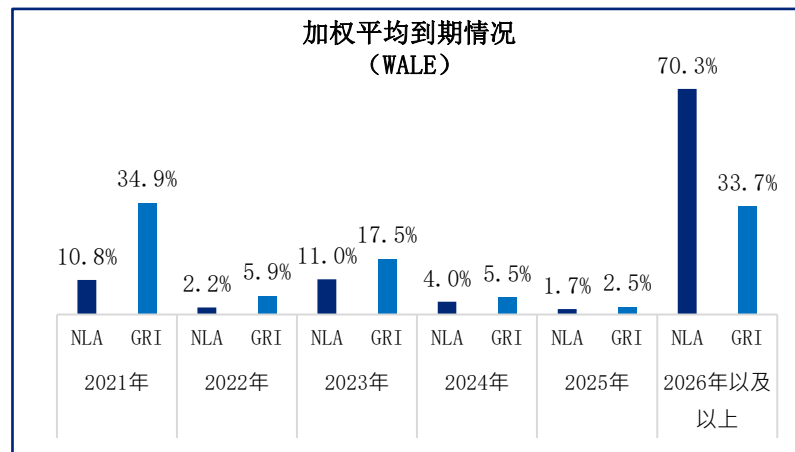
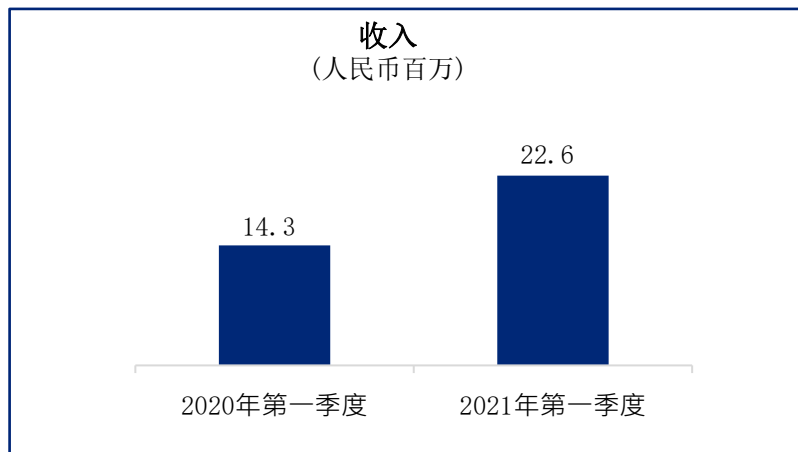


开业时间	2018年10月
建筑面积 (平方米)	168,269
估值 ⁽¹⁾ (百万人民币)	2,015.0
出租率 ⁽²⁾	97.8%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	22.6
知名租户品牌	优衣库、星巴克、麦当劳、苏宁、大润发、胡桃里、海底捞

- 大信新都汇斗门店是一个大型综合购物中心，提供一站式休闲娱乐，餐饮和零售活动
- 购物中心位于珠海市斗门区-珠海市常住人口第二大区

备注:

1. 截至2020年6月30日。
2. 截至2020年12月31日。



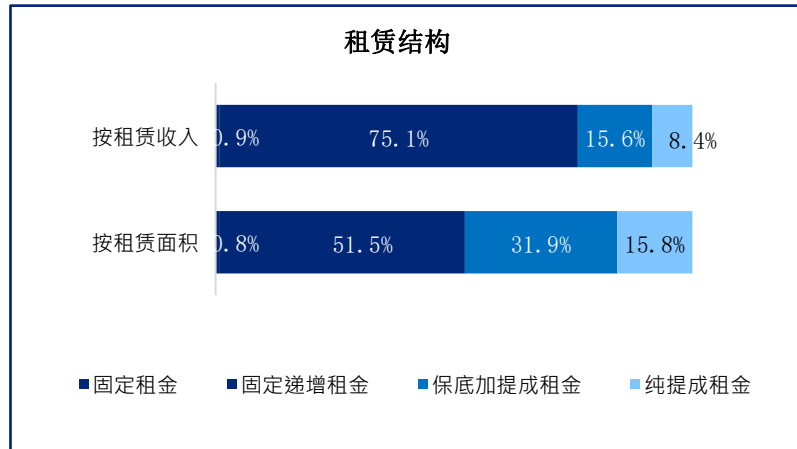
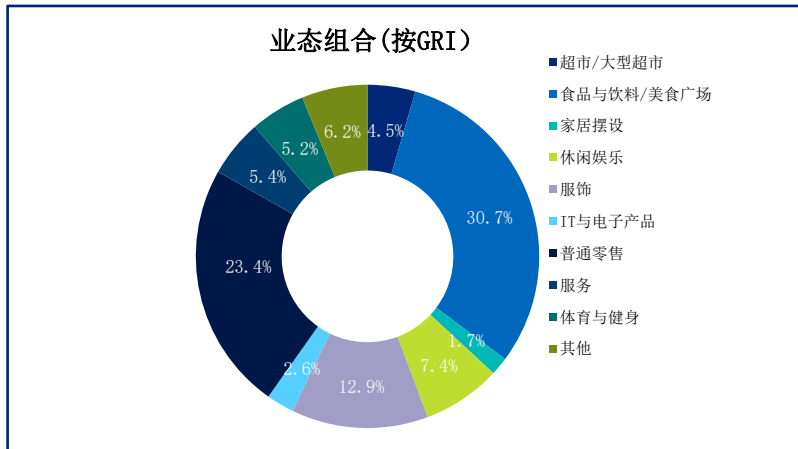
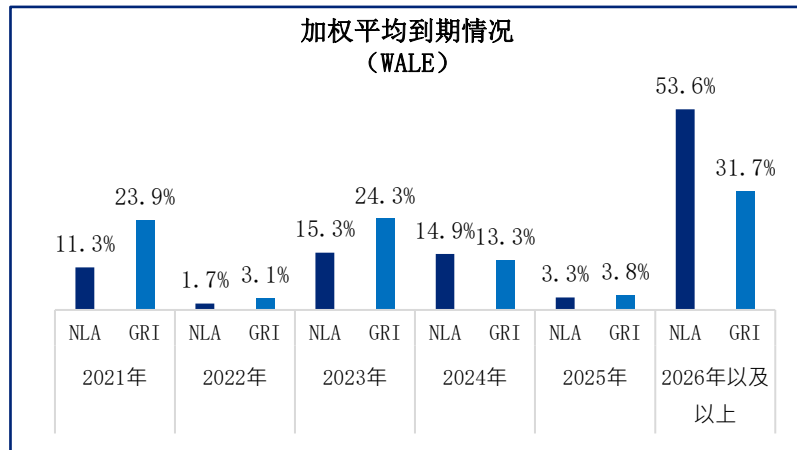
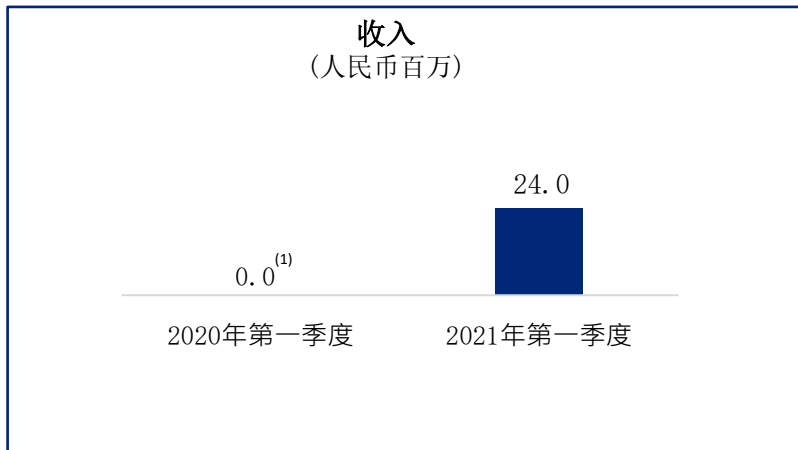


开业时间	2018年11月
建筑面积 (平方米)	177,276
估值 (百万人民币)	2,497.8
出租率	94.1%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	24.0

知名租户品牌

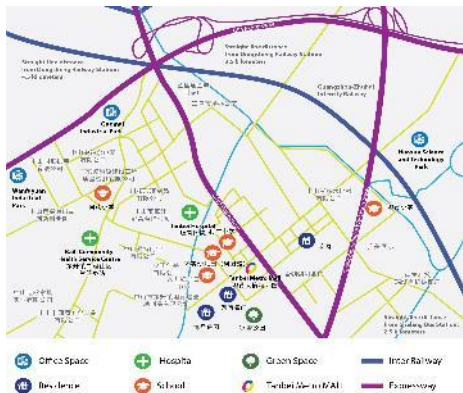
吉之岛、金逸影城、苏宁、海底捞火锅、星巴克、哈根达斯、必胜客和肯德基

- 位于佛山市顺德区大良镇，也是顺德区人口最多的区域所在
- 大良镇及附近的容桂镇拥有大型住宅区、学校以及相对成熟的商业区



备注：
1. 顺德店于2020年7月8日被收购。

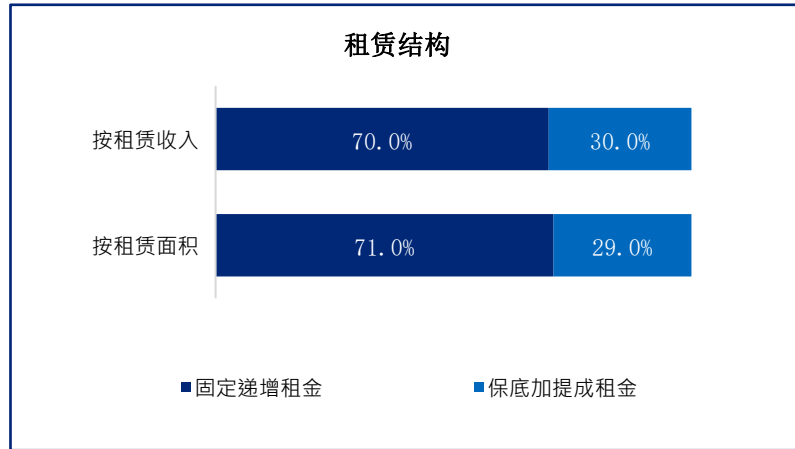
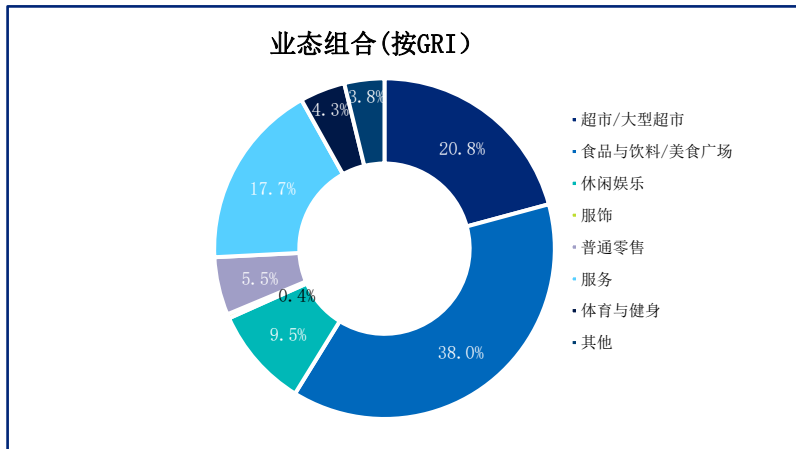
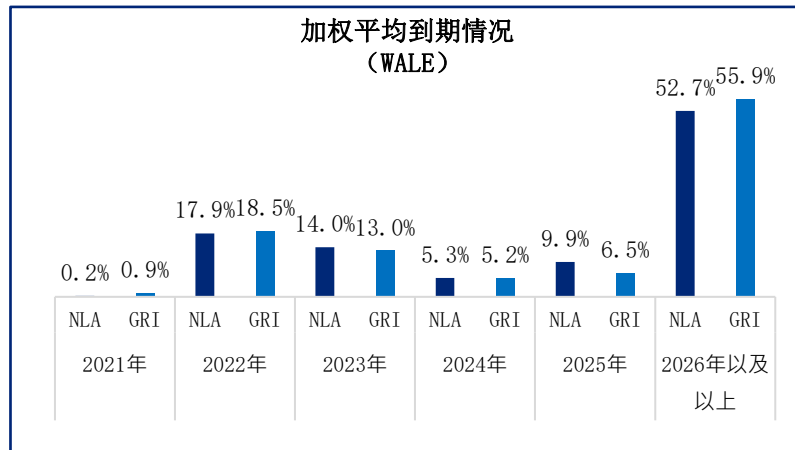
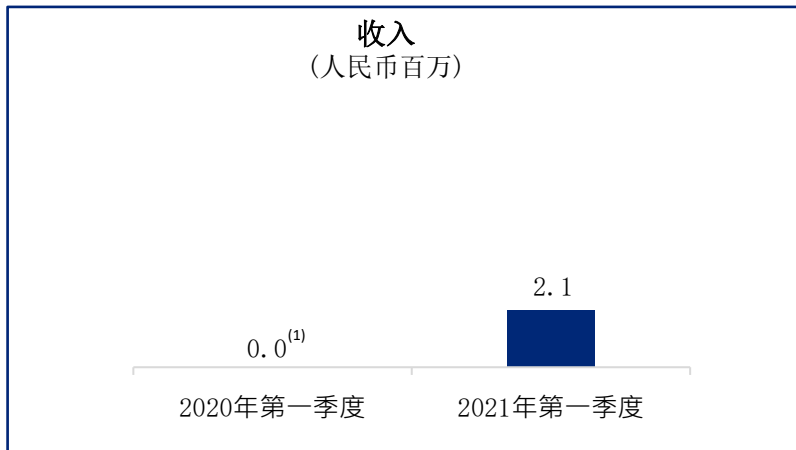
大信新都汇坦背店



开业时间	2018年3月
建筑面积 (平方米)	13,905
估值 (百万人民币)	73.6
出租率	96.3%
2021年第一季度收入 (百万人民币)	1.7
知名租户品牌	信和超市、信轩酒家

- 东升镇第一个购物商城
- 有大量处于规划阶段的拟建学校、医院和商业区

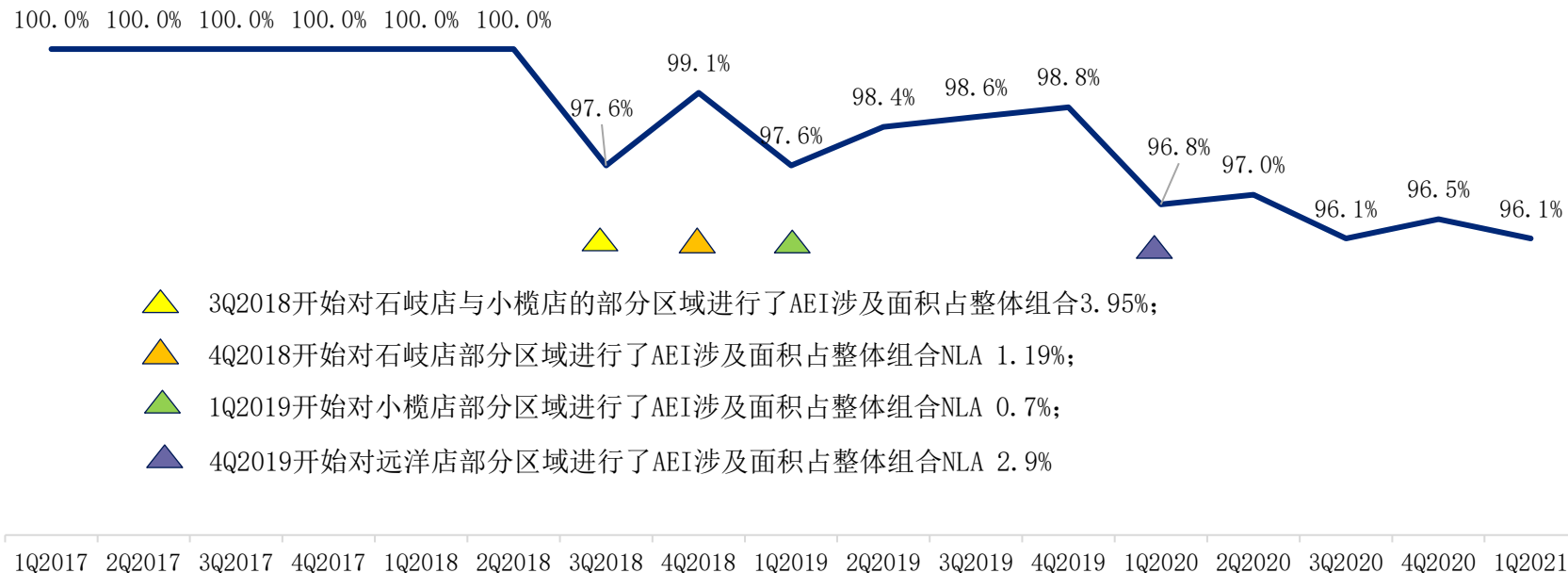
备注：
1. 坦背店于2020年7月8日被收购。



备注：
1. 坦背店于2020年7月8日被收购。

历史出租率

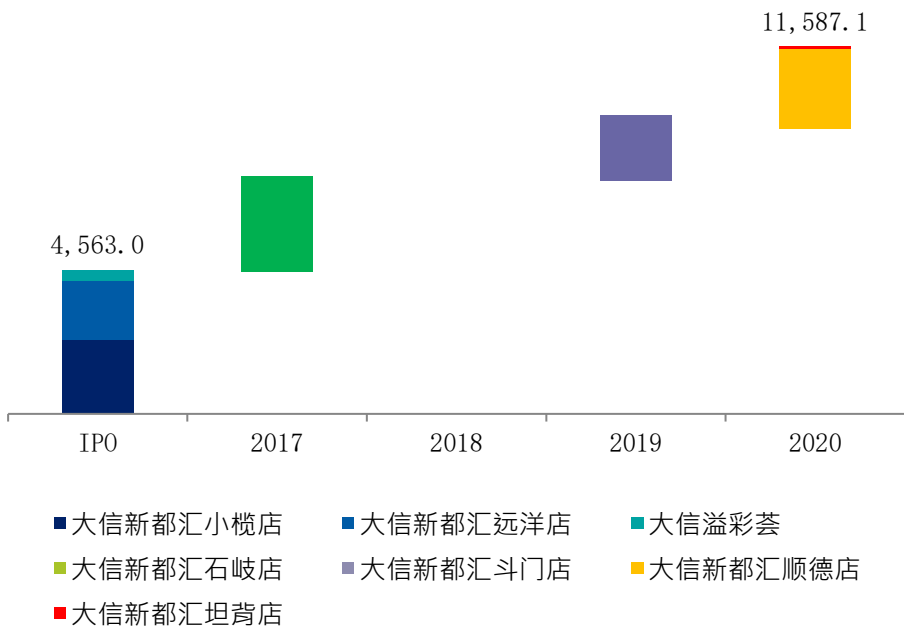
- 整体出租率保持稳健，总收入持续增长
- 若剔除AEI涉及面积，实际出租率更为强劲



投资物业组合估值

- 自2017年 IPO以来，信托通过积极的实施投资增长策略，扩大了所管理资产规模。收购顺德店和坦背店后，在3年的时间，信托投资物业组合估值扩展至上市之时的近3倍

人民币百万



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



大信新都汇斗门店

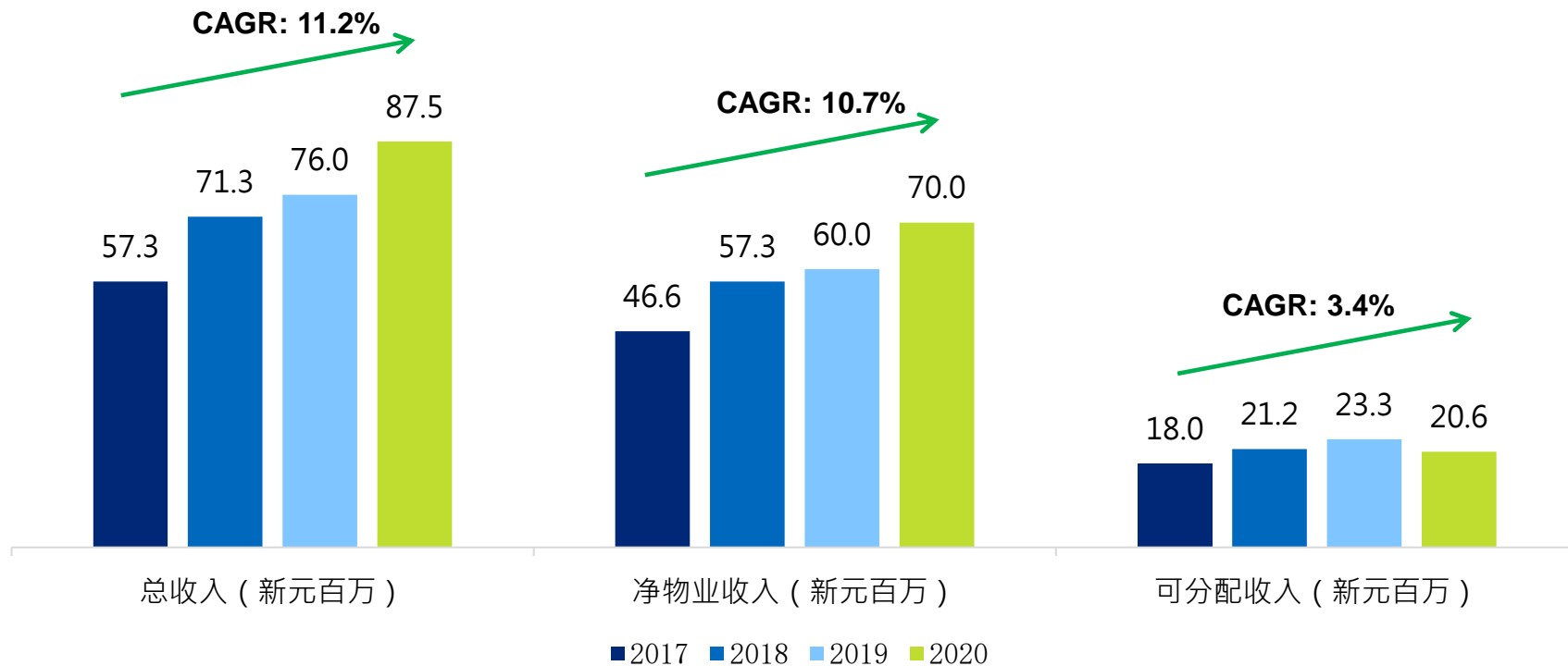


大信新都汇顺德店



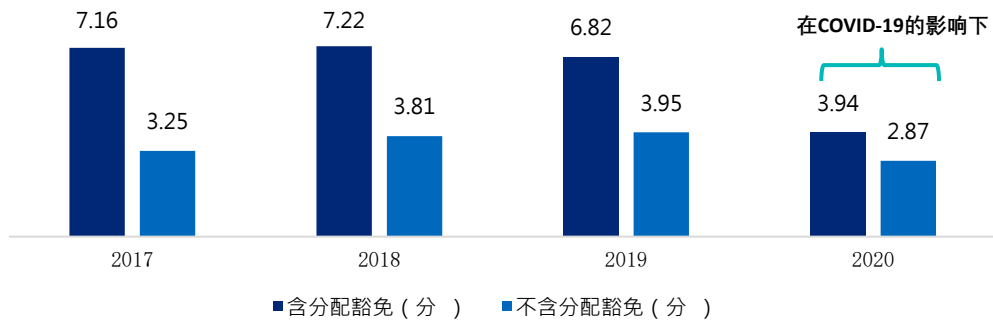
大信新都汇坦背店

总收入、净物业收入和可分配收入

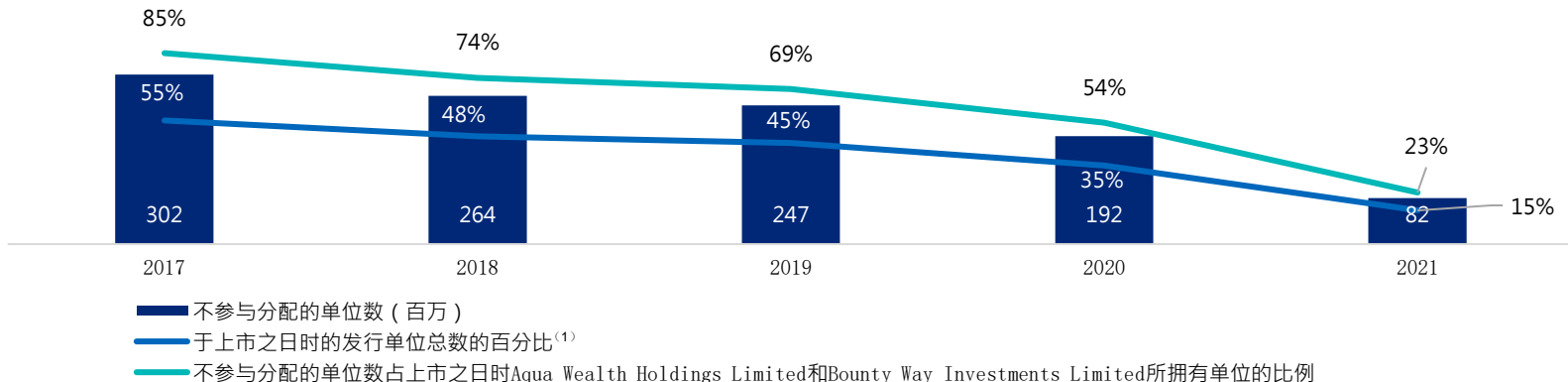


每股单位分配额

- 自2017年上市以来的每股单位分配额



- 分配豁免安排将在2021年12月31日（含）分发的登记结束日期之后结束

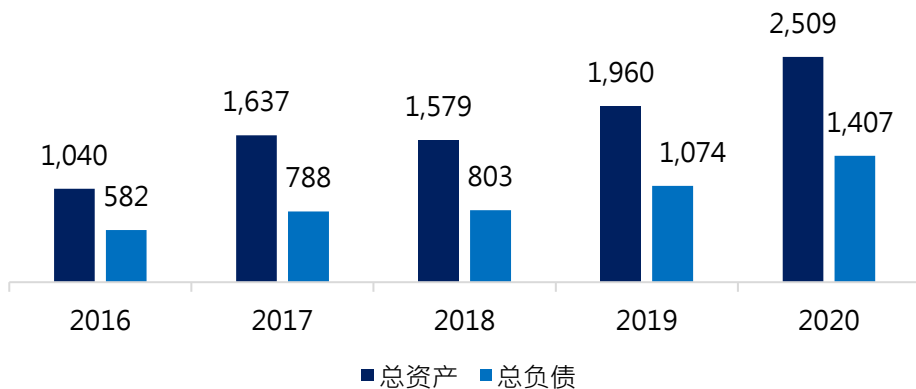


备注：
1. 截至上市日2017年1月20日，发行单位总数为549,606,331。

资产负债表

- 积极的资产管理与扩张带来更加雄厚的资产负债表

总资产/总负债（新元百万）



每股份单位净资产价值（新元）

