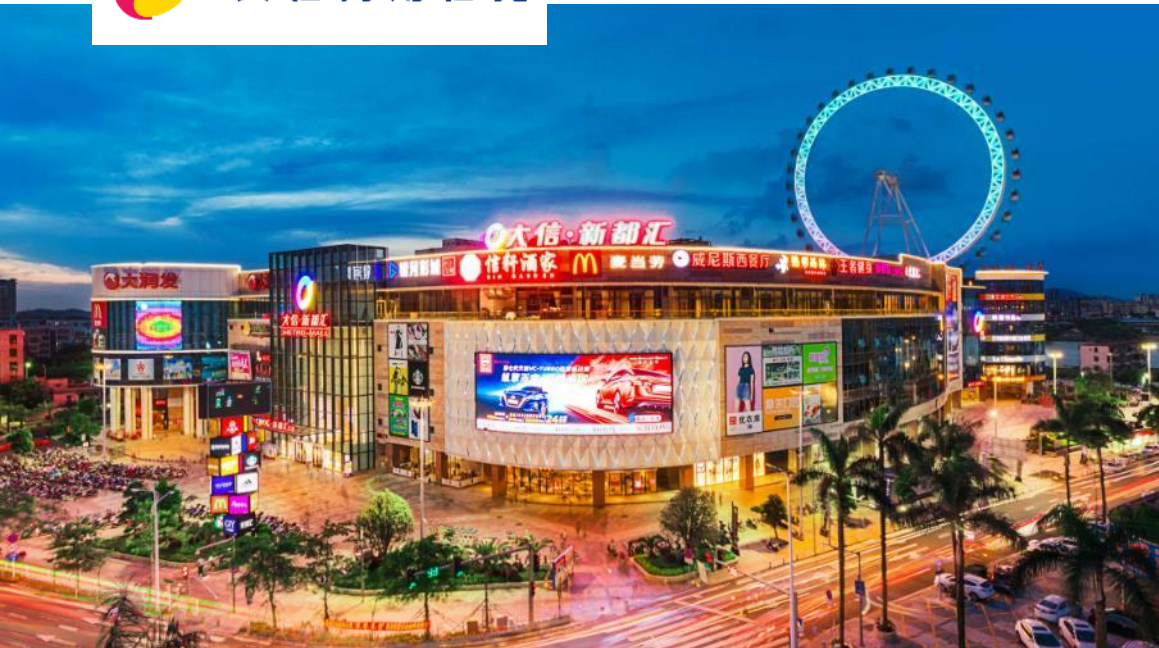




DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



拟议收购 大信·新都汇斗门店

2019年8月1日



Disclaimer

This presentation ("**Presentation**") is dated 1 August 2019 and has been prepared for the sole purpose of use at this Presentation only and does not constitute or form part of an offer, invitation or solicitation of any securities of Dasin Retail Trust in Singapore or any other jurisdiction nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in connection with, any contract or commitment whatsoever, or be used for any other purposes. This Presentation is qualified in its entirety by, and should be read with in conjunction with Dasin Retail Trust's annual report released on 3 April 2019, the unaudited financial statements for the financial period ended 31 March 2019 released on 11 May 2019, and the full text of Dasin Retail Trust's circular to Unitholders (as defined herein) in relation to the proposed acquisition of Doumen Metro Mall and the proposed issue and private placement of new Units (as defined herein) to Aqua Wealth Holdings Limited dated 1 August 2019.

IMPORTANT NOTICE

The value of the units in Dasin Retail Trust (the "**Units**") and the income derived from them may fall as well as rise. Units are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd. as trustee-manager of Dasin Retail Trust (the "**Trustee-Manager**"), Zhongshan Dasin Management and Investment Co., Ltd., as the sponsor of Dasin Retail Trust (the "**Sponsor**"), or any of their respective affiliates. An investment in the Units is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested.

Holders of Units (the "**Unitholders**") have no right to request that the Trustee-Manager, redeem or purchase their Units while the Units are listed. It is intended that Unitholders may only deal in their Units through trading on the SGX-ST. Listing of the Units on the SGX-ST does not guarantee a liquid market for the Units.

The information contained in this Presentation includes historical information about and relevant to the assets of Dasin Retail Trust that should not be regarded as an indication of the future performance or results of such assets. The past performance of Dasin Retail Trust is not necessarily indicative of the future performance of Dasin Retail Trust. Past performance information given in this Presentation is given for illustration purposes only and should not be relied upon as (and is not) an indication of future performance.

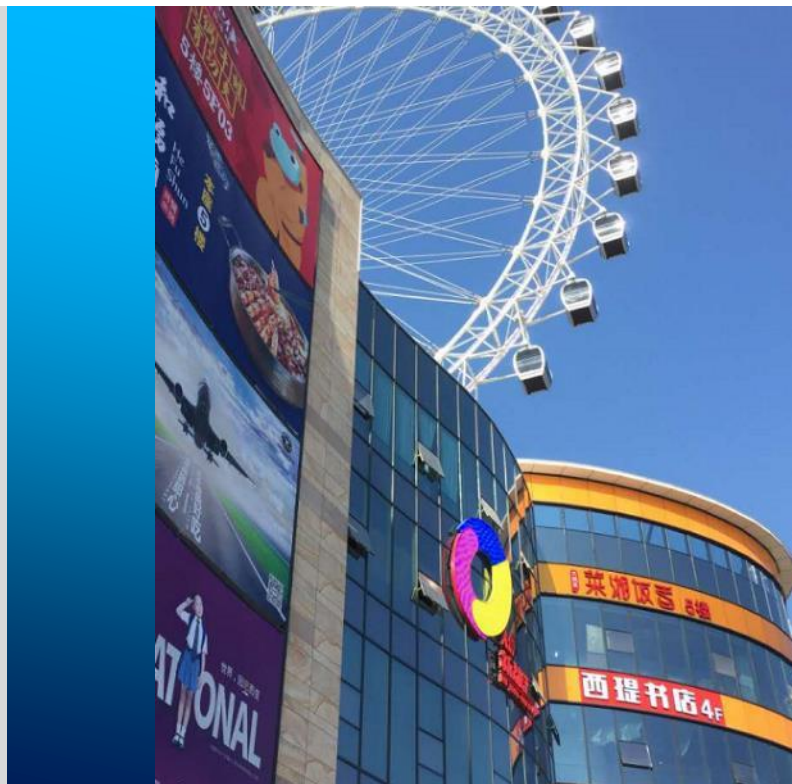
This Presentation may contain forward-looking statements that involve known and unknown risks, uncertainties and other factors which may cause the actual results, performance or achievements of Dasin Retail Trust, the Trustee-Manager, the Sponsor, or industry results, to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements and financial information. Such forward-looking statements and financial information are based on numerous assumptions regarding the Trustee-Manager's present and future business strategies and the environment in which Dasin Retail Trust, the Trustee-Manager or the Sponsor will operate in the future. As these statements and financial information reflect the current views of the Trustee-Manager and/or the Sponsor concerning future events, these statements and financial information necessarily involve risks, uncertainties and assumptions. Actual future performance could differ materially from these forward-looking statements and financial information. A potential investor is cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements.

The information in this Presentation is provided as at the date of this Presentation (unless stated otherwise) and is subject to change without notice, and does not purport to be complete or comprehensive. The information set out in this Presentation is not intended to form the basis of any contract. Nothing contained herein or therein is, or shall be relied upon as a promise, warranty, guarantee or representation, whether as to the past or the future and no reliance, in whole or in part, should be placed on the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information contained herein or therein. Further, nothing in this Presentation should be construed as constituting legal, business, tax or financial advice and you should consult your own independent professional advisers.

This Presentation is not an offer or sale of the Units in the United States. The Units have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "**Securities Act**"), and may not be offered or sold in the United States absent registration except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements under the Securities Act.

目录

1. 收购概述
2. 主要收购理由
3. 特别股东大会决议





收购概述

项目总览



物业	大信·新都汇斗门店
地址	珠海市斗门区井岸镇中兴中路328号
开业时间	2018年10月
产权建筑面积	总建筑面积 168,268.7 m ² (包括车位及其他 60,532.8 m ²)
可租赁面积	约75,637.9m ²
楼层数	8层 (地上6层及地下2层)
车位数量	约1200个
土地性质	商业
土地使用权到期日	2052年10月12日
估值 D&P ⁽¹⁾ (截止2019年3月31日) ⁽²⁾	\$5422.4 百万 (RMB2,112.0 百万)
估值JLL ⁽³⁾ (截止2019年3月31日) ⁽²⁾	\$5420.0 百万 (RMB2,100.0 百万)
认可价格 ⁽⁴⁾	\$5316.3 百万 (RMB1,581.6 百万)
出租率	99.7%
WALE	5.8 年 (按2019年3月租金收入) 11.9 年 (按可出租面积)
关键租户	优衣库、星巴克、麦当劳、苏宁、屈臣氏、大润发
2019年预计净物业收入收益率 ⁽⁵⁾	4.6%

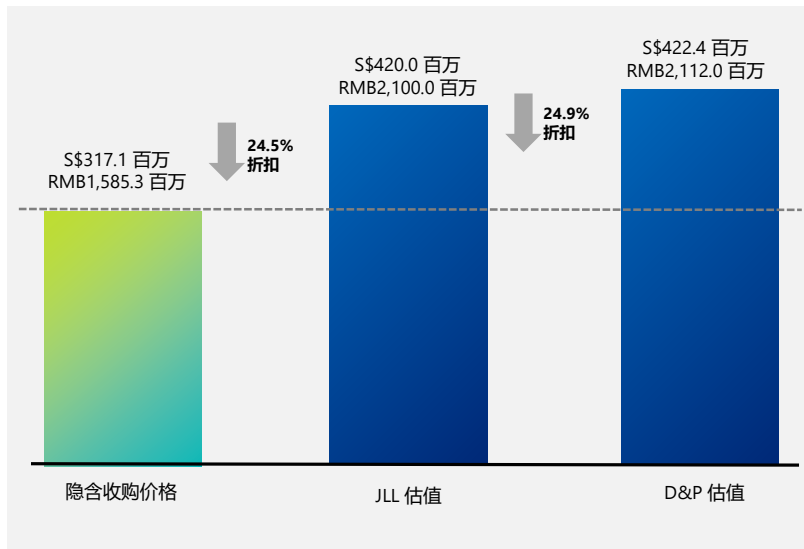
备注:

1. Duff & Phelps China (HK) Limited.
2. 假设新币/人民币汇率为5.0.
3. Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited.
4. “认可价格”指物业的认可价格，该价格乃以自愿买方及自愿卖方协商为基础，并考虑独立第三方估值所最终确定的价格。
5. 2018财年扩大投资组合的备考净物业收入收益率是通过将扩大后的投资组合的预计净物业收入 (计算方法是按2018财年物业的备考净物业收入加入到2018财年的扩大投资组合的净物业收入中) 计算得出的。备考净物业收入和净物业收入收益率仅供说明用途，不应被解释为未来净物业收入的表示或预测。

交易概述

预计总收购成本及估值

物业交易价格和估值	S\$317.1 百万 (RMB1,585.3 百万)
JLL估值 ⁽¹⁾	S\$420.0 百万 (RMB2,110.0 百万)
D&P估值 ⁽¹⁾	S\$422.4 百万 (RMB2,112.0 百万)



交易信息

卖方	张镇成先生
股权交易价格	S\$61.3 百万 (RMB306 百万): 1. 认可价格 S\$317.1 百万 (RMB1,585.3 百万); 减 2. SPV净负债 S\$255.8 百万 (RMB1,278.9 百万 ⁽²⁾)
收购费用 ⁽³⁾	S\$274.8 百万 (RMB1,373.7 百万) 1. 与收购事项有关的股份代价估计为6,130万新元 (人民币306.4百万元) 应付予卖方; 2. Doumen Holdco及其附属公司的现有债务偿还额约为201.2百万新元 (人民币1,005.9百万元); 3. 信托管理人收购费用 S\$2.0 百万; 和 4. 专业顾问费用和其他费用预计S\$10.3 百万 (包括股权融资相关费用约250万新元, 收购相关费用约150万新元及债务预付费约630万新元)。
收购融资结构	由贷款融资和配售融资组成 (包含Aqua Wealth参与部分)
所需批准	股东参与EGM批准收购以及大股东参与配售

备注:

- 截至2019年3月31日。
- 根据Doumen Holdco及其附属公司于2018年12月31日的未经审核备考综合资产负债表。
- 指收购事项的估计现金支出。



主要收购理由

主要收购理由

1. 巩固其在大湾区的立足点

将扩大其在中山以外的业务，并增加其在大湾区的投资组合资产，从而巩固其在大湾区的立足点。

2. 项目良好的战略位置和竞争优势

- 地理位置优越，交通便利
- 周边配套设施完善
- 强大的运营绩效和租户组合

收购事项符合信托管理人在大中华区收购优质创收房地产物业的策略，该物业提供具吸引力的现金流量及收益率，以提升单位持有人的回报及改善未来收入及资本增长的潜在机会。

3. 扩大投资组合并提供更好的收入韧性

预期收购事项将使大信商用信托("DRT") 受益于进一步的多元化收入来源及降低的资产集中度风险。

4. 投资组合出租率，WALE和土地使用期限的改善

- 出租率从97.6%提高到98.1%
- WALE将从4.0年增加到4.4年（按2019年3月的总租金收入计算）
- 现有投资组合的剩余土地使用期限将延长2.2年，从24.4年延长至26.6年（截至2019年3月31日净物业收入）

5. 极具优惠的收购价格

信托管理人认为，鉴于认可价格基于独立估值师对于物业所作独立估值的折让，该物业收购价格极具吸引力。

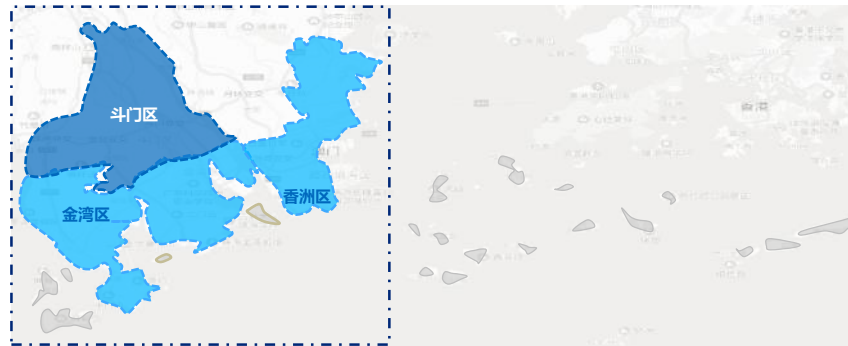
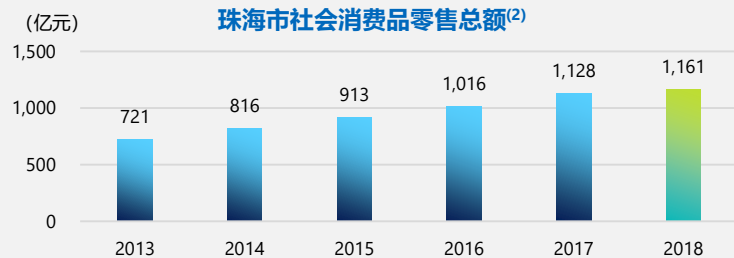
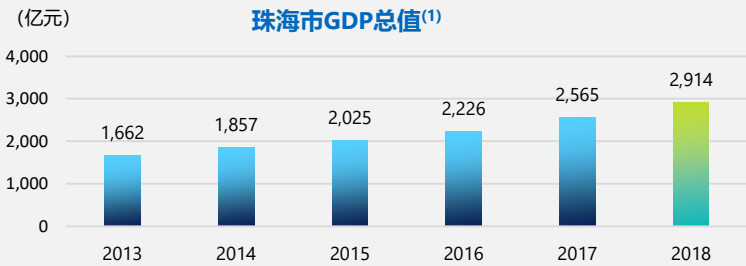
6. 对投资组合收益的正面影响

- 在拟议交易后，虽然大信商用信托的扩大投资组合的2018财年预估DPU（含分销豁免）将保持不变，但预估DPU（不含分销豁免）将由3.81分增加至4.27分
- NPI收益率的正面影响，从3.9%上升到4.0%

7. 提升市值及流通单位数量

所发行单位总数的增加导致市值增加和自由流通单位的增加，可能会改善单位的交易流动性。

2018年GDP总值	RMB 2,915 亿
同比GDP增长率	8.0%
2018年末常住人口	1,891,100



- 作为大湾区的一部分，**珠海**具有区域发展优势，受益于香港，澳门，广州和深圳等邻近城市的消费购买力。截至2018年底，珠海的国内生产总值同比增长8.0%至人民币2,915亿元，常住人口为1,891,100⁽²⁾。
- 根据省政府的发展计划，珠海预计将从旨在支持大湾区合作和发展的政府支持政策中获益。
- 该物业所在的**斗门区**是珠海第二大常住人口区。该区位于珠海，中山和江门的交汇处，位于广东，香港和澳门的核心圈内。截至2018年底，斗门区GDP增长8.0%至人民币388亿元。消费品零售总额同比增长7.3%至人民币140亿元⁽³⁾。

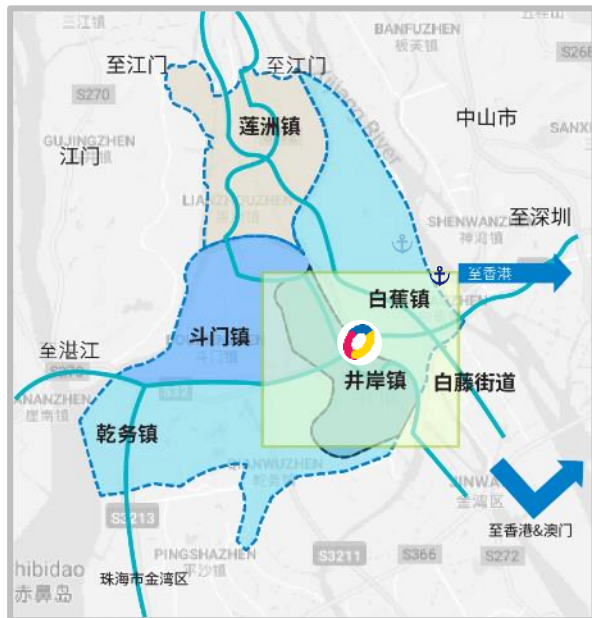
Sources:

1. 珠海统计局, <http://www.stats-zh.gov.cn/tjsj/zhgl/>

2. 《2018年珠海市国民经济和社会发展统计公报》 published by the Statistics Bureau of Zhuhai at <http://www.stats-zh.gov.cn/tjsj/tjzl/tjpcgb/201904/P020190402320663300111.pdf>

3. 《2018年斗门区经济运行简况》 published by The People's Government of Doumen District, Zhuhai City at <http://www.doumen.gov.cn/doumen/tjxx/201902/7e7d40969f6e4eb4a5da5d64837eb2b9.shtml>

珠海市斗门区主要基础设施图示

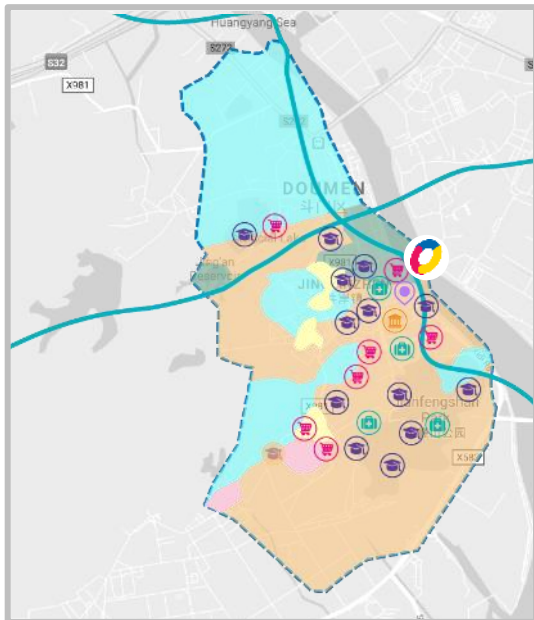



来源：谷歌地图

— 现有高速公路

⚓ 现有港口

珠海市斗门区井岸镇主要基础设施图示


 斗门区政府

 医院

 商业设施

 井岸镇政府

 学校

地理位置优越，交通便利

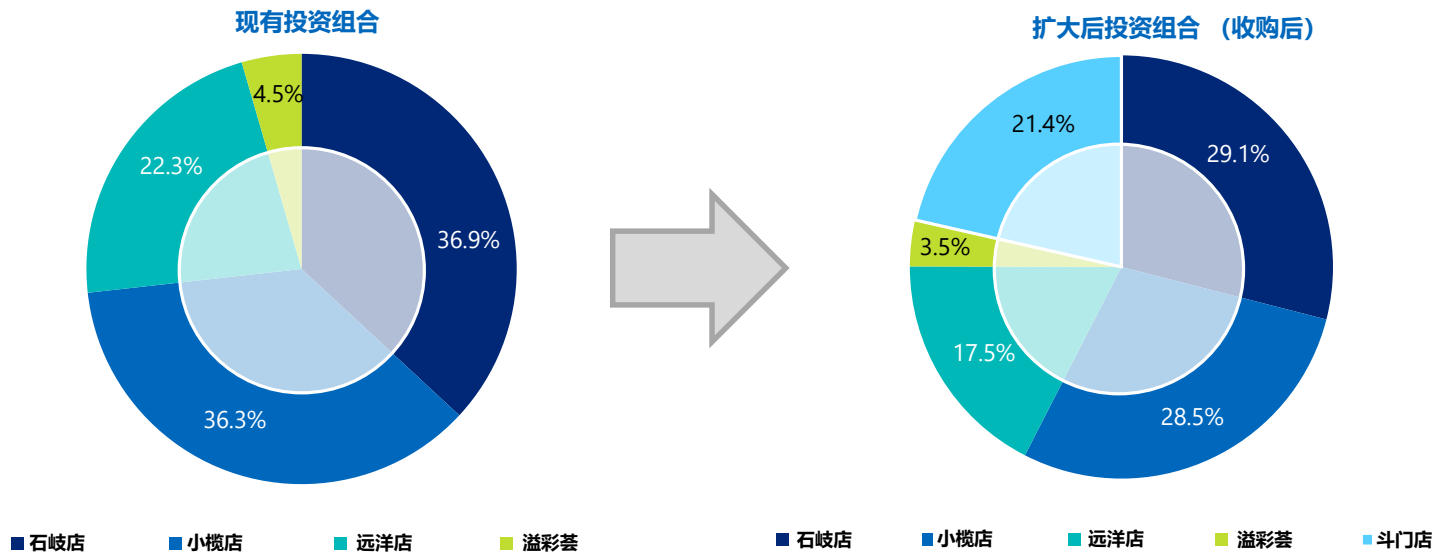
- 斗门新都汇购物中心位于中兴路，这是一条交通十分畅通的主干道。中兴路可通过广东西部沿海高速公路轻松抵达，该高速公路与物业附近的江门 - 珠海高速公路相交。该物业的战略地理位置使其附近和周边地区的购物者可以轻松到达，从而有助于提供强大的客流量。

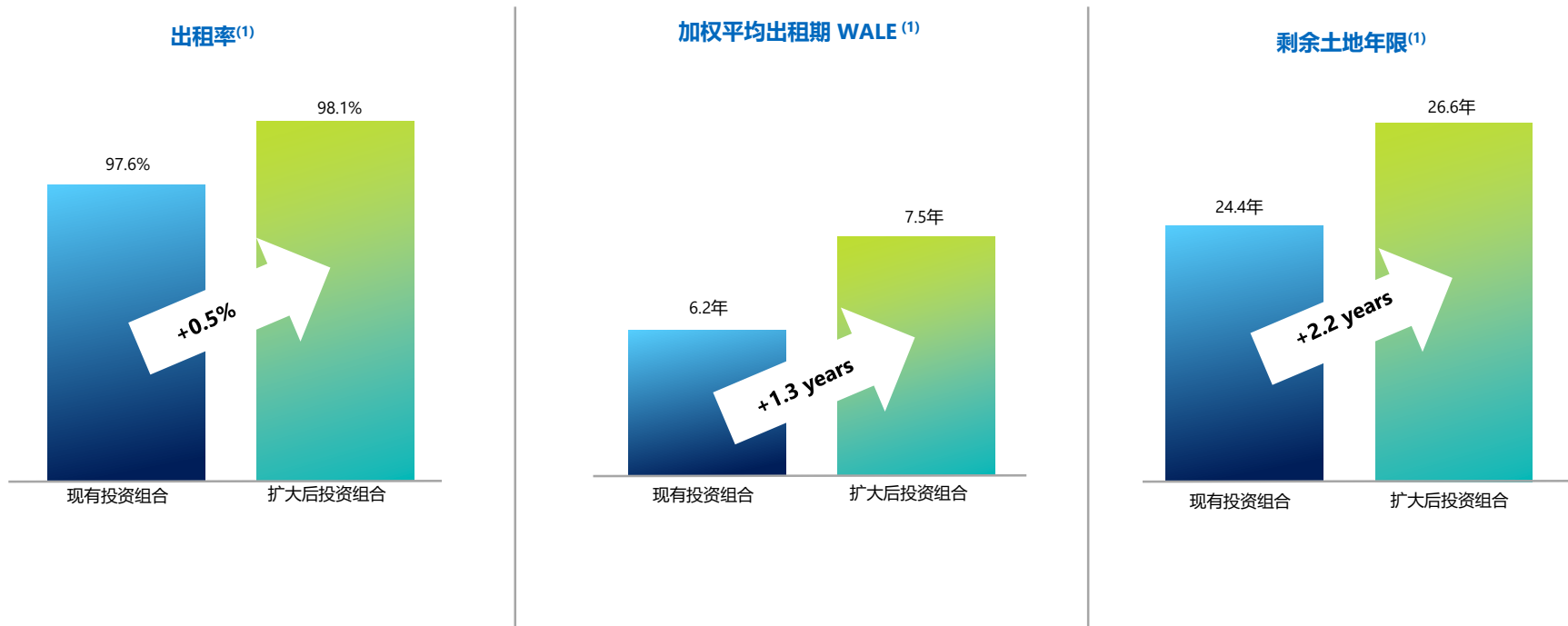
周边配套设施完善

- 斗门大信新都汇周边建有多个大型住宅小区。在斗门大信新汇大约2.0公里内有斗门区人民政府、井岸镇人民政府及其各部门机构、斗门区第二中学、斗门第四中学、斗门区实验中学、斗门区广播电视大学、斗门区人民医院、北澳公园、霞山公园等。周边完善的配套设施可满足消费者在市政服务、教育、医疗、餐饮和娱乐等方面的消费需求。
- 目前，斗门区只有两个购物中心（包括斗门店），斗门店远大于其竞争对手。该物业还有位于井岸镇的优势，井岸镇是斗门区最大的常住人口。

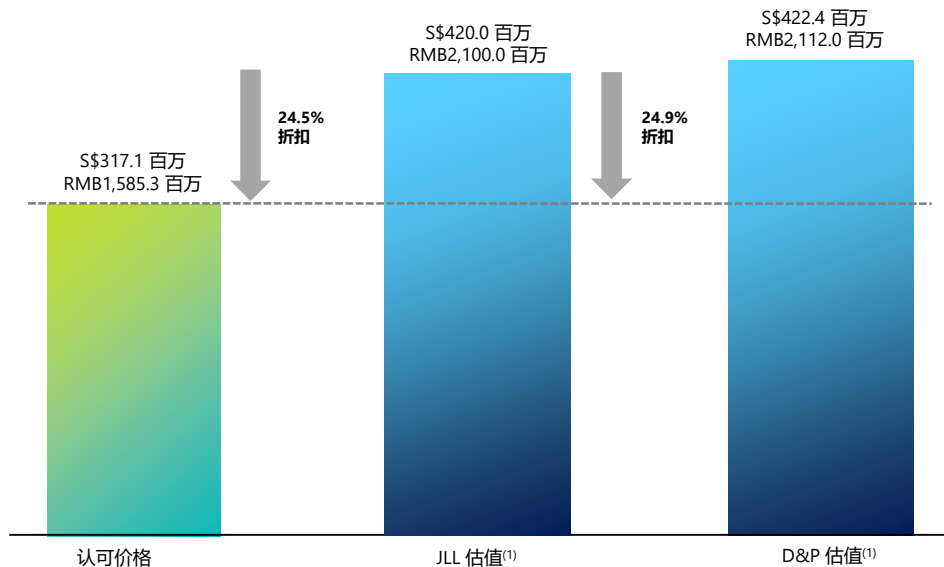
- 收购预计将使大信商用信托在收入来源进一步多元化和降低资产集中的风险。
- 基于FY2018模拟财务信息，与收购前的36.9%相比，收购后，预期单一物业的综合收入贡献不会超过29.1%。

DRT按备考基准计算的2018财年综合收入





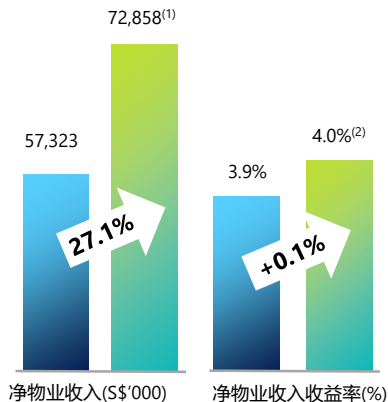
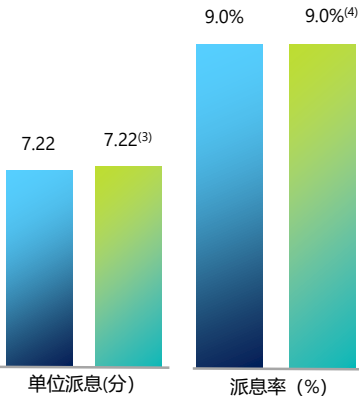
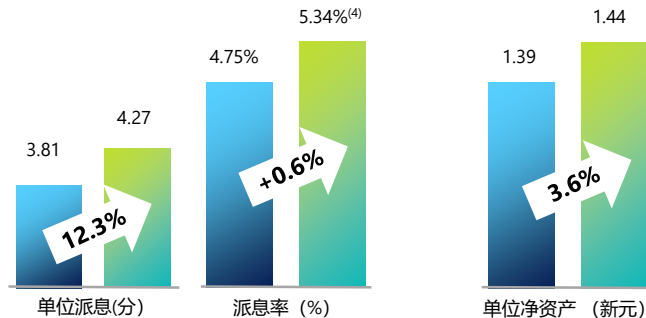
物业之认可价格、独立估值及折价



认可价格	S\$317.1 百万 (RMB1,585.3 百万)
JLL 估值 (时点: 2019年3月31日)	S\$420.0 百万 (RMB2,100.0 百万)
D&P 估值 (时点: 2019年3月31日)	S\$422.4 百万 (RMB2,112.0 百万)

鉴于认可价格之于独立估值师对该物业的独立估值的价值折让，该物业提供极具吸引力的收购价格。

净物业收入和净物业收入收益率

单位派息及派息率⁽⁵⁾单位净资产⁽⁵⁾

含分红豁免

不含分红豁免

备注:

- 假设 (a) 该物业已于2018年1月开始营运; (b) 所有租赁协议(2019年3月1日之时) 于2018年1月1日之时已经在效; (c) 2018财年年的提成租金收入是根据2019年第一季度的实际提成收入及使用2019年1月的营业额来假设剩余9个月提成租金的; (d) 其他收入乃根据2019年第一季度的年度实际财务表现及其他调整; (e) 该物业已达到类似于现有投资组合的稳定经营成本结构, 营运开支 (不包括物业相关税项) 约占该物业租金收入的14.0%; (f) 受托人费及管理基本费自2018年1月1日起支付; 和 (g) 每年4.96%的利息应以210.0百万新元贷款支付。
- 2018财年扩大投资组合的备考净物业收入收益率是通过将扩大后的投资组合的预计净物业收入 (计算方法是2018财年物业的备考净物业收入加入到2018财年扩大投资组合的净物业收入中) 除以扩大后的组合资产价值 (物业价值按认可价格计入) 计算得出的。预计净物业收入和净物业收入收益率仅供说明用途, 不应被解释为对未来净物业收入的表示或预测。
- 每单位分配额是在考虑到Aqua Wealth和Bounty Way截至2018年12月31日持有的含分配豁免的263,811,038个单位后得出的。
- 派息率是基于DRT每单位0.80新元的发售价格计算的。
- 数据时间为截至2018年12月31日的数据。



备注

1. 仅用于说明目的。



特别股东大会决议

单位持有人的主要好处

1

增强信托
在快速发展的大湾区的影响力

2

战略性的收购
优质资产

3

扩大
投资组合并
提供更好的
收入韧性

4

投资组合出租率,
WALE和土地使
用期限的**改善**

5

极具优惠
的收购价格

6

对投资组合
收益的
正面影响

7

提升
市值及流通
单位数量

批准拟议发行及于私人配售下向Aqua Wealth Holdings Limited配售新单位 (普通决议2)

- 单位持有人应注意，第2项决议（Aqua Wealth Placement）须待第1项决议（收购事项）获得通过后方可作实。
- 如果未通过第1项决议（收购事项），受托管理人将不会进行Aqua Wealth Placement

提议Aqua Wealth Placement的理由

为成功完成私人配售提供更高程度的确定性，并且使Aqua Wealth能够支持以及与大信商用信托的利益保持一致，信托管理公司正寻求单位持有人批准拟议发行新单位给Aqua Wealth作为私人配售的一部分。

决议1	拟议收购大信·新都汇斗门店（普通决议）
决议2	批准向Aqua Wealth Holdings Limited发售新单位，基于本次配售计划项下（普通决议）

特别股东大会的日期和时间:

2019年8月16日上午10:30

特别股东大会的地点:

太平洋厅2号, 一楼, 泛太平洋酒店,
新加坡莱佛士林荫道7号, 滨海
广场, 邮编039595



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

蔡显豪

投资者关系和公关经理

大信商用信托管理有限公司

电话: +65 65098626

邮箱: howe.chua@dasintrust.com