

大信商用信托

2019年第1季度财务业绩表现

2019年5月11日



Important Notice

The past performance of Dasin Retail Trust is not necessarily indicative of its future performance. This presentation shall be read in conjunction with Dasin Retail Trust's financial results for the period ended 31 March 2019.

Accordingly, the accuracy of the information and opinions in this presentation is not guaranteed and this presentation may not contain all material information concerning Dasin Retail Trust (the "Business Trust"). Neither the Trustee-Manager, Zhongshan Dasin Real Estate Co., Ltd. (as the sponsor of Dasin Retail Trust, the "Sponsor"), DBS Bank Ltd. ("DBS" or the "Sole Financial Adviser") nor any of their respective holding companies, subsidiaries, affiliates, directors, officers, partners, employees, agents, advisers (including, but not limited to, legal advisers) or representatives make any promise, representation or warranty, whether as to the past or the future, express or implied, regarding, and assumes no responsibility or liability whatsoever (in negligence or otherwise) for, the fairness, accuracy, completeness or correctness of, or any errors or omissions in, any information or opinions contained herein nor for any loss (including in respect of direct, indirect or consequential loss or damage or otherwise) howsoever arising from any use, reliance or distribution of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation.

Certain statements made in this presentation may not be based on historical information or facts and may constitute "forward-looking" statements (including forward-looking financial information). Such forward-looking statements and/or financial information involve a number of factors, risks, uncertainties and assumptions. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, the present and future business strategies, the environment in which Dasin Retail Trust will operate in the future, interest rate trends, cost of capital and capital availability, competition from similar developments, shifts in expected levels of property rental income, changes in operating expenses, property expenses and governmental and public policy changes, and the continued availability of financing. The actual results, performance or achievements of Dasin Retail Trust or Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd., as Trustee-Manager of Dasin Retail Trust (the "Trustee-Manager"), or industry results, may be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements and/or financial information, as these statements and financial information reflect the Manager's current views concerning future events and necessarily involve risks, uncertainties and assumptions.

Prospective investors and unitholders of Dasin Retail Trust ("Unitholders") are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on the current view of the Trustee-Manager on future events. No representation or warranty, expressed or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information, or opinions contained in this presentation. None of the Trustee-Manager or any of their respective advisors, representatives or agents shall have any responsibility or liability whatsoever (for negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation. The information set out herein may be subject to updating, completion, revision, verification and amendment and such information may change materially. The Trustee-Manager expressly disclaims any obligation or undertaking to release publicly any updates or revisions to any forward-looking statement or financial information contained in this presentation to reflect any change in the Manager's expectations with regard thereto or any change in events, conditions or circumstances on which any such statement or information is based, subject to compliance with all applicable laws and regulations and/or the rules of Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST") and/or any other regulatory or supervisory body or agency.

The value of units in Dasin Retail Trust ("Units") and the income derived from them may fall as well as rise. Units are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, the Manager or any of its affiliates. An investment in Units is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested.

Investors have no right to request the Trustee-Manager to redeem 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 SGX-ST does not guarantee a liquid market for the Units. This presentation is for information only and does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for the Units. The past performance of Dasin Retail Trust and the Trustee-Manager is not necessarily indicative of the future performance of Dasin Retail Trust and the Trustee-Manager.

Any discrepancies in the table and charts between the listed figures and total thereof are due to rounding. Where applicable, figures and percentages are rounded to one decimal place.



04 2019年第一季度主要业绩亮点

05 财务表现

10 投资物业组合

17 展望

21 附加信息

2019年第一季度主要业绩亮点



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



总收入

S\$17.4m



净物业收入

S\$15.0m



97.6%

出租率



分配收益率

8.64%⁽¹⁾



单位派息

1.70⁽²⁾

分(新元)



杠杆率

31.9%

备注:

(1) 基于2019年第一季度年华每份单位分配额新元1.70分(含分配豁免)和新元0.80的募股价格。根据截至2019年3月29日的0.88新元的收盘价, DRT 2019年第一季度分配收益率为7.85%。

(2) 2019年第一季度的每单位分配额是基于分配豁免情况下312,830,528个单位予以计算。

财务表现



大信新都汇·石岐店

财务表现



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

S\$'000 除非另有说明	2019年第一季度	2018年第一季度	变化 (%)
总收入	17,397	18,495	(5.9)
净物业收入	15,001	14,929	0.5
可分配收入	5,329	5,345	(0.3)
DPU (分) (含分配豁免)	1.70	1.83	(6.9)
DPU (分) (不含分配豁免)	0.95	0.96	(0.9)
年化分配收益率 (%) 基于0.80新元的募股价且含分配豁免	8.64 ⁽¹⁾	9.28	(6.9)

- 净物业收入同比增长0.5%，因为物业继续保持了良好的运营和同比降低了运营开支
- 总收入同比下降主要由于小榄店正在进行的资产升级改造，导致以前直线确认的应计租赁收入一次性调整，以及同比人民币对新元汇率变化的影响
- 小榄店一次性应计租赁收入一次性调整主要是由于约2,500平方米的建筑面积正在进行资产升级改造，以引入知名租户，以实现更多元化的业态组合

备注：

- (1) 基于2019年第一季度年华每股份单位分配额新元1.70分（含分配豁免）和新元0.80的募股价格。根据截至2019年3月29日的0.88新元的收盘价，DRT 2019年第一季度分配收益率为7.85%。
- (2) 信托的境外实际收入结果是基于截至2019年3月31日人民币与新元汇率的年度平均值4.9479予以换算。

资产负债表



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

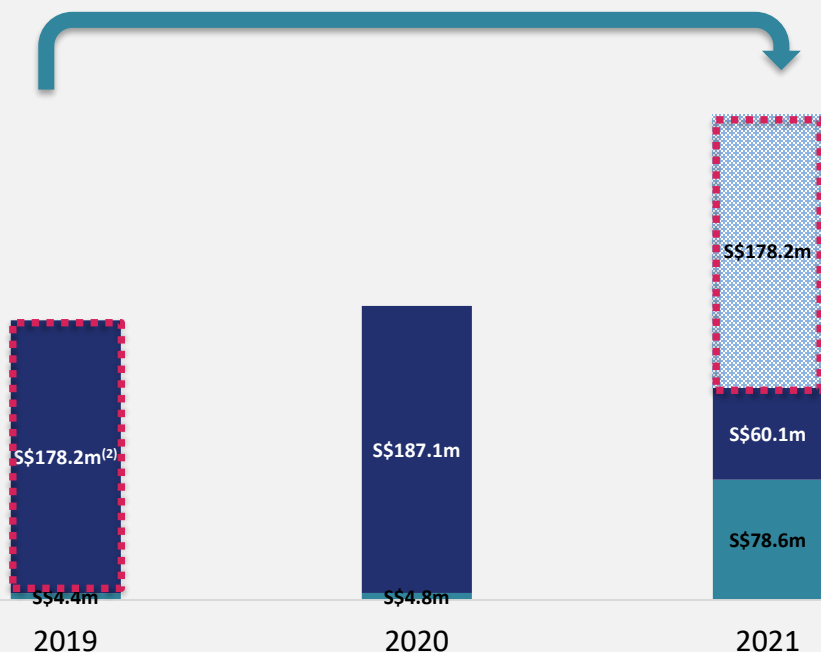
S\$'000 除非另有说明	截至2019年3月31日
投资物业	1,519,877
现金及现金等价物	78,496
其他资产	15,949
总资产	1,614,322
贷款及借款	502,239
其他负债	310,670
总负债	812,909
净资产	801,413
已发布和可发布的单位数 ('000)	560,153
单位资产净值 (S\$)	1.43



稳健的资本管理

- 2019年第一季度将离岸 (除中国外的国家) 贷款的首个到期部分成功续贷，并缩窄息差70个基点
- 在2019年1月续贷后，离岸贷款平均期限由0.8年延长至1.6年

债务期限简介⁽¹⁾



■ 在岸 (中国境内) 贷款 ■ 离岸 (除中国外的国家) 贷款

备注:

- (1) 2019年1月18日，信托管理人签订补充协议，将离岸银团贷款（离岸(除中国外的国家)贷款，总计相当于4.3亿新元）的1.066亿新元和5,240万美元贷款到期日延长两年，即从2019年1月19日至2021年1月19日（续贷）。贷款的延期也将整体离岸贷款的平均期限由0.8年延长至1.6年。
- (2) 包括1.066亿新元和5,240万美元的贷款（相当于7,160万新元，基于2019年3月31日SGD/USD 1.3662的汇率）。
- (3) 总杠杆率是基于总贷款除以总资产予以计算的。

总杠杆率⁽³⁾	31.9%
综合贷款利率	

境内贷款	5.3%
------	------

境外贷款	5.5%
------	------

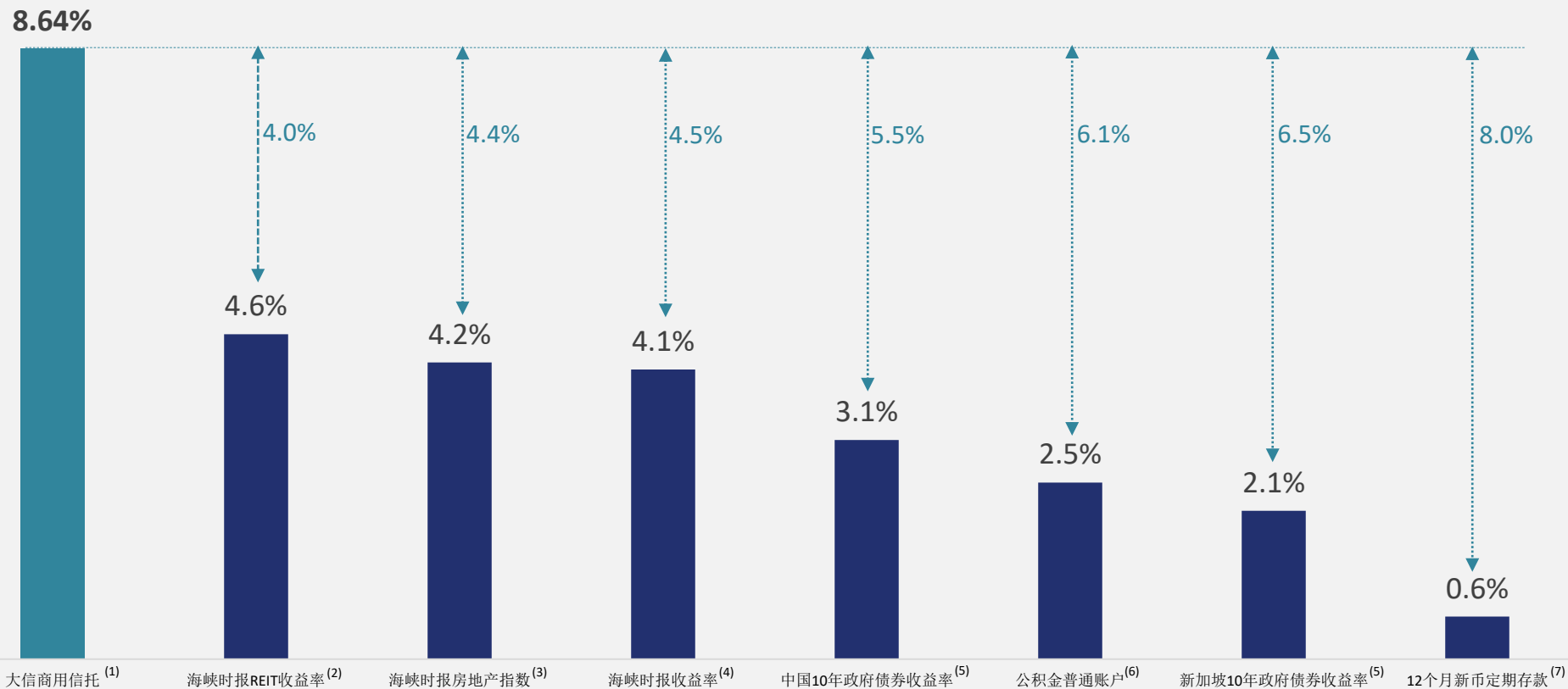
加权平均期限到期 (年期限)	
-----------------------	--

在岸 (中国境内) 贷款	2.3
--------------	-----

离岸 (除中国外的国家) 贷款	1.4
-----------------	-----



与其他投资相比有吸引力的投资收益率



备注：(1) 基于2019年第一季度年华每份单位分配额新元1.70分（含分配豁免）和新元0.80的募股价格。根据截至2019年3月29日的0.88新元的收盘价，DRT 2019年第一季度分配收益率为7.85%。

(2) 截至2019年3月31日海峡时报REIT指数12个月总股息的平均收益率。

(3) 截至2019年3月31日海峡时报指数12个月总股息的平均收益率。

(4) 截至2019年3月31日海峡时报房地产指数12个月总股息的平均收益率。

(5) 截至2019年3月31日中国10年政府债券的收益率和新加坡10年政府债券。

(6) 普通公积金-普通账户存款利率。

(7) 截至2019年3月31日新币定期存款利率12个月总股息的平均收益率。

投资物业组合



大信新都汇·远洋店

投资组合详情



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

	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	大信商用信托
建筑面积 (平方米)	119,682	108,690	180,338	25,857	434,567
净可出租面积 (平方米)	85,409	74,425	68,866	12,511	241,212
估值⁽¹⁾	3,030.5百万人民币 (616.9百万新元) ⁽²⁾	2,293.0百万人民币 (466.9百万新元) ⁽²⁾	1,825.0百万人民币 (371.5百万新元) ⁽²⁾	317.5百万人民币 (64.6百万新元) ⁽²⁾	7,466.0百万人民币 (1,519.9百万新元) ⁽²⁾
停车位	545	626	1,991	-	3,162
开业时间	2004年5月	2005年9月	2014年12月	2015年5月	-
出租率	98.5%	95.0% ⁽³⁾	99.1%	98.0%	97.6%
租约到期 (年) (按净可出租面积/ 租金收入总额)	4.5/3.4	5.8/4.3	9.0/5.0	3.8/2.7	6.2/4.0



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

备注:

(1) 基于高力国际(香港)有限公司出具的截至2018年12月31日的独立估值。

(2) 基于截至2019年3月31日人民币与新加坡元的闭市汇率4.9125。

(3) 出租率下降主要是由于小榄店的资产增值计划。

高出租率且业态多样化的投资组合

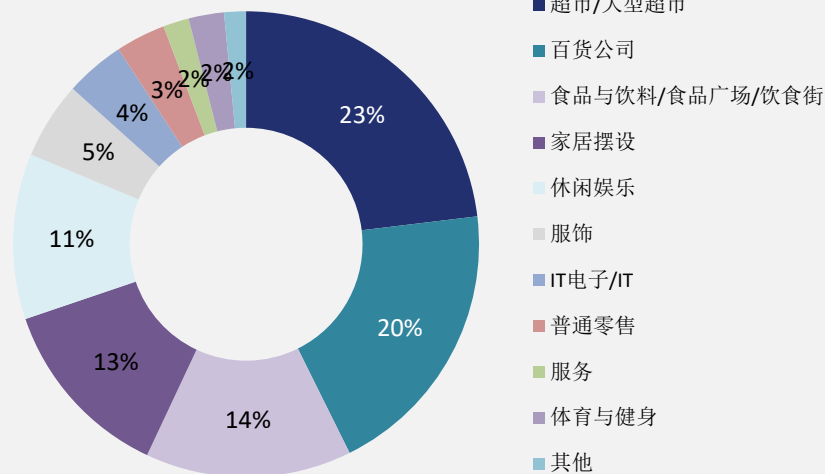


DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

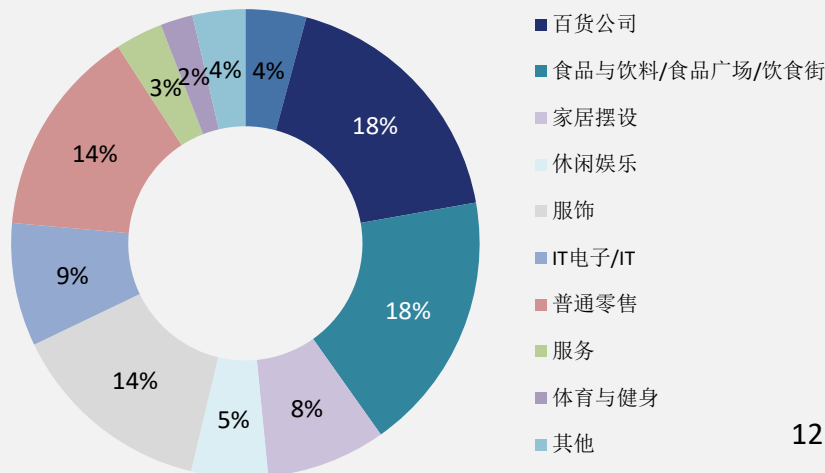
多样化的业态组合，单一业态不超过投资组合的25%(按照NLA和GRI统计)。



业态结构
(按净可出租面积)⁽¹⁾



业态结构
按租金收入总额⁽²⁾



备注:

(1) 基于截至2019年3月31日的净可出租面积。

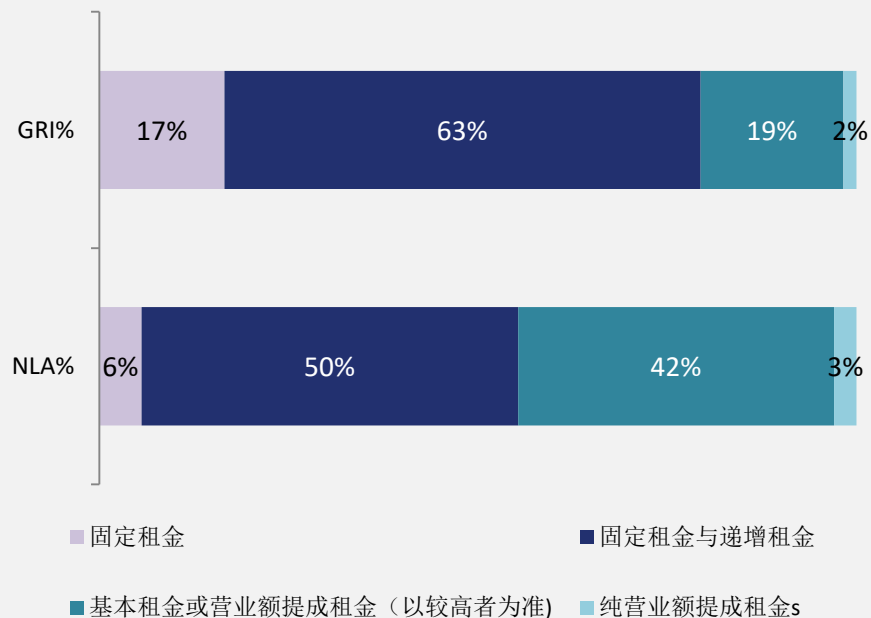
(2) 按2019年3月租金。



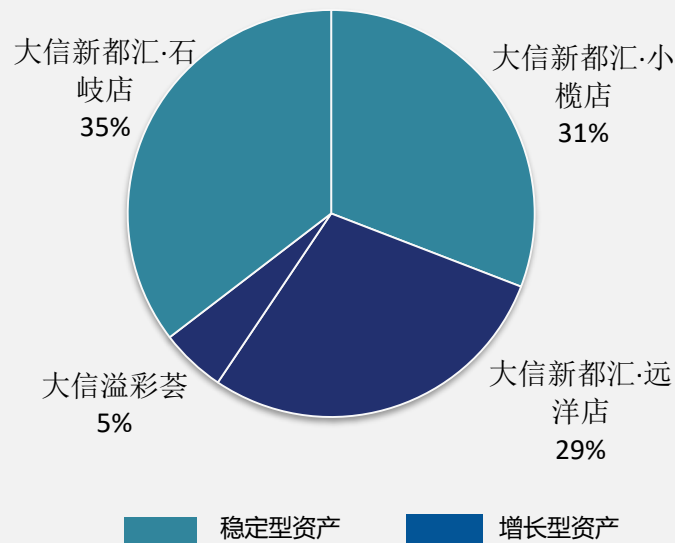
内在有机增长

- 年固定租金和固定租金与递增租金内的租赁提供收入稳定和有机增长
- 剩余租约与营业额提成租金成分提供了租金收入的潜在上升空间

租赁结构按净可出租面积计算



各项目净可出租面积在投资组合中的占比



备注:

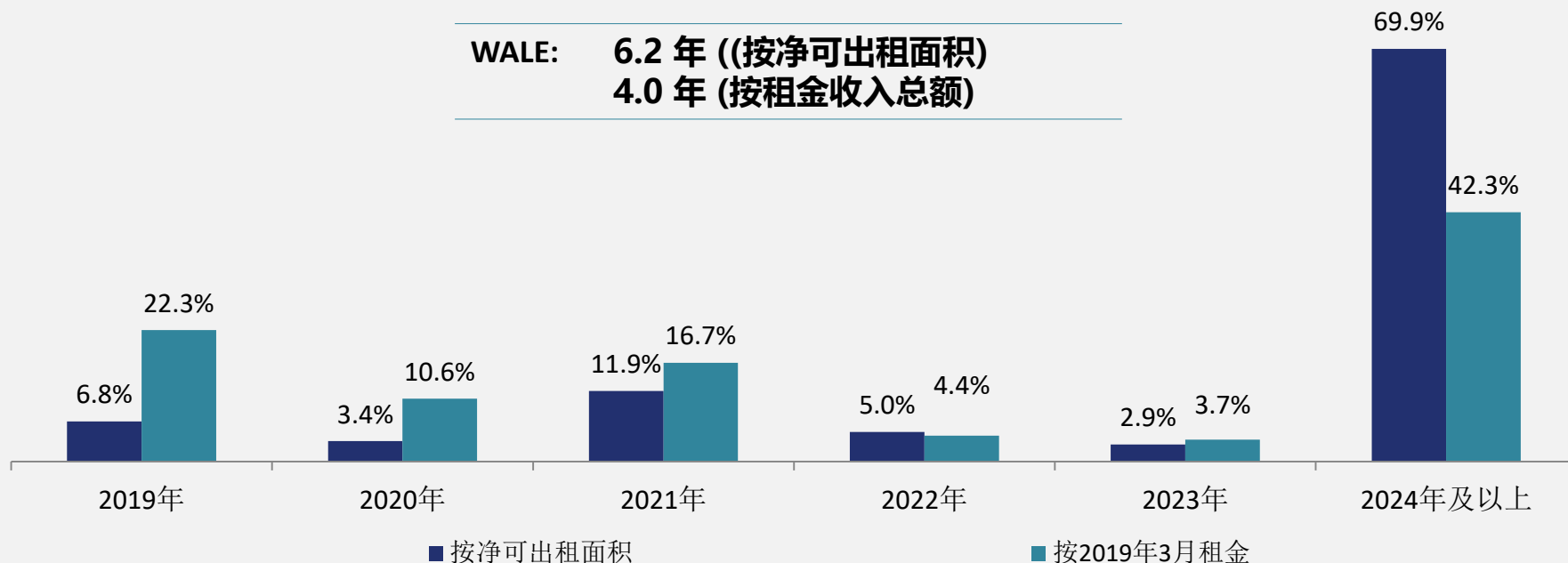
(1) 基于截至2019年3月31日的净可出租面积。

加权平均租赁期 (WALE)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

WALE: 6.2 年 ((按净可出租面积)
4.0 年 (按租金收入总额)



截至2019年3月31日	租赁数量	租金总额 ⁽¹⁾	
		RMB' 000	总收入的百分比
2019年	238	5,762	22.3%
2020年	109	2,750	10.6%
2021年	88	4,320	16.7%
2022年	19	1,136	4.4%
2023年	20	952	3.7%
2024年及以后	84	10,929	42.3%

备注

(1) 按2019年3月租金。

丰富的营销活动



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



小榄店明星活动



石岐店15周年



远洋店植树节活动



商家年会

新引进商家



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



展望



大信新都汇·远洋店

中国经济

- 2019年第一季度GDP稳定增长6.4%至人民币21.3万亿元。
- 2019年第一季度全国零售总额增长8.3%至9.8万亿元人民币。
- 2019年第一季度城镇可支配收入和人均支出增长率分别为7.9%和6.1%。

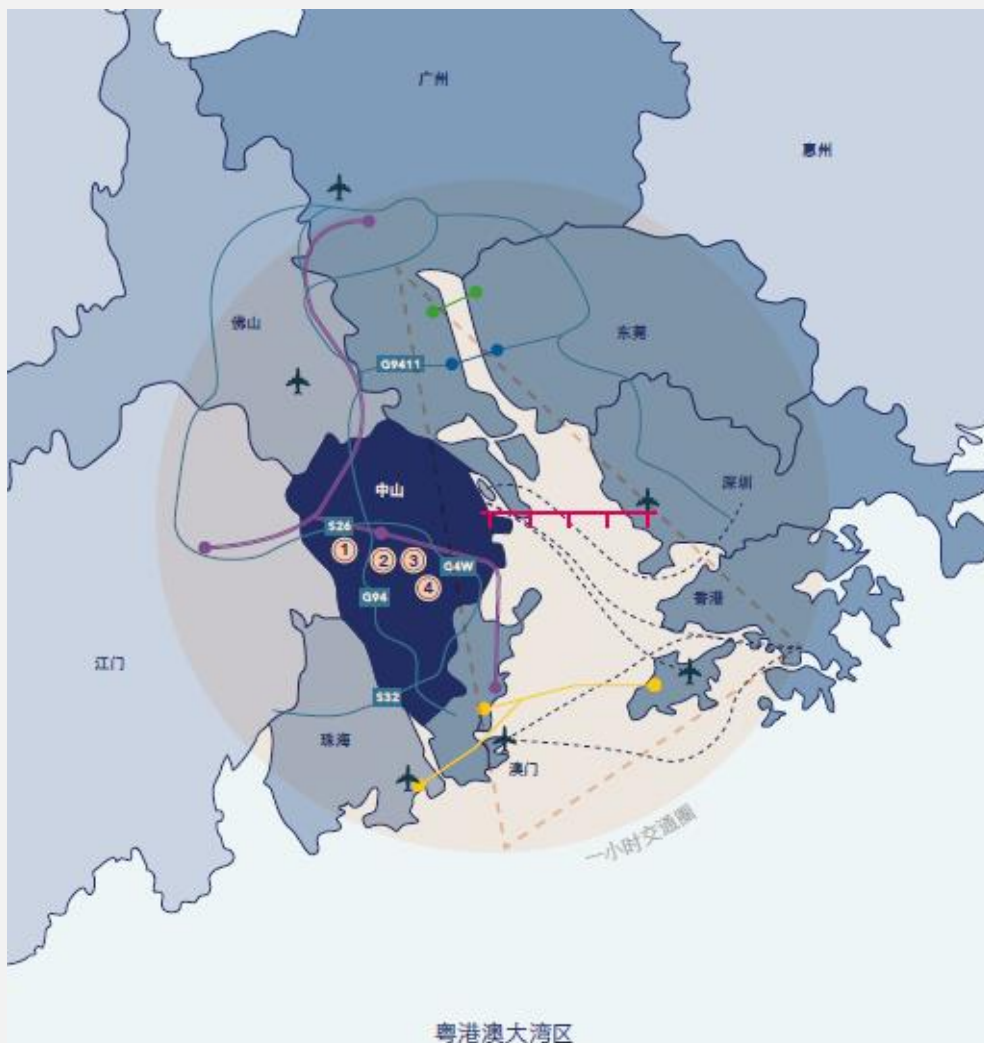
中山市经济

- 中山市2019年计划将投资约人民币4,136亿元用于基础设施建设，市政工业平台建设和民生工程。其中，产业平台建设年度拟投资近300亿元。
- 根据中山市域组团发展规划（2017-2035年）草案，至2035年，中山市域常住人口将从目前的330万增长到550至600万。
- 2018年全市人口自然增长率为9.6%，高于全省的8.2%。更高于全国3.8%的增长率水平，这凸显了中山市作为宜居城市的吸引力。
- 2019年2月，中国政府公布了备受期待的粤港澳大湾区发展总体规划。
- 虎门二桥，又称南沙大桥，是粤港澳大湾区发展的最新重大基建工程，于2019年4月通车。
- 预计中山的经济增长将受益于大湾区的进一步发展。

资源:

- (1) 国家统计局
- (2) 中山日报
- (3) 新华网

总体规划将大湾区发展成为世界级的创新，技术和经济活力中心



- 广州，深圳，香港和澳门被确定为推动附近地区增长的核心引擎
- 大湾区的战略定位：
 - 充满活力的世界级城市群
 - 具有全球影响力的国际科技创新中心
 - “一带一路”建设的重要支撑
 - 内地与港澳深度合作示范区
 - 宜居宜业宜游的优质生活圈



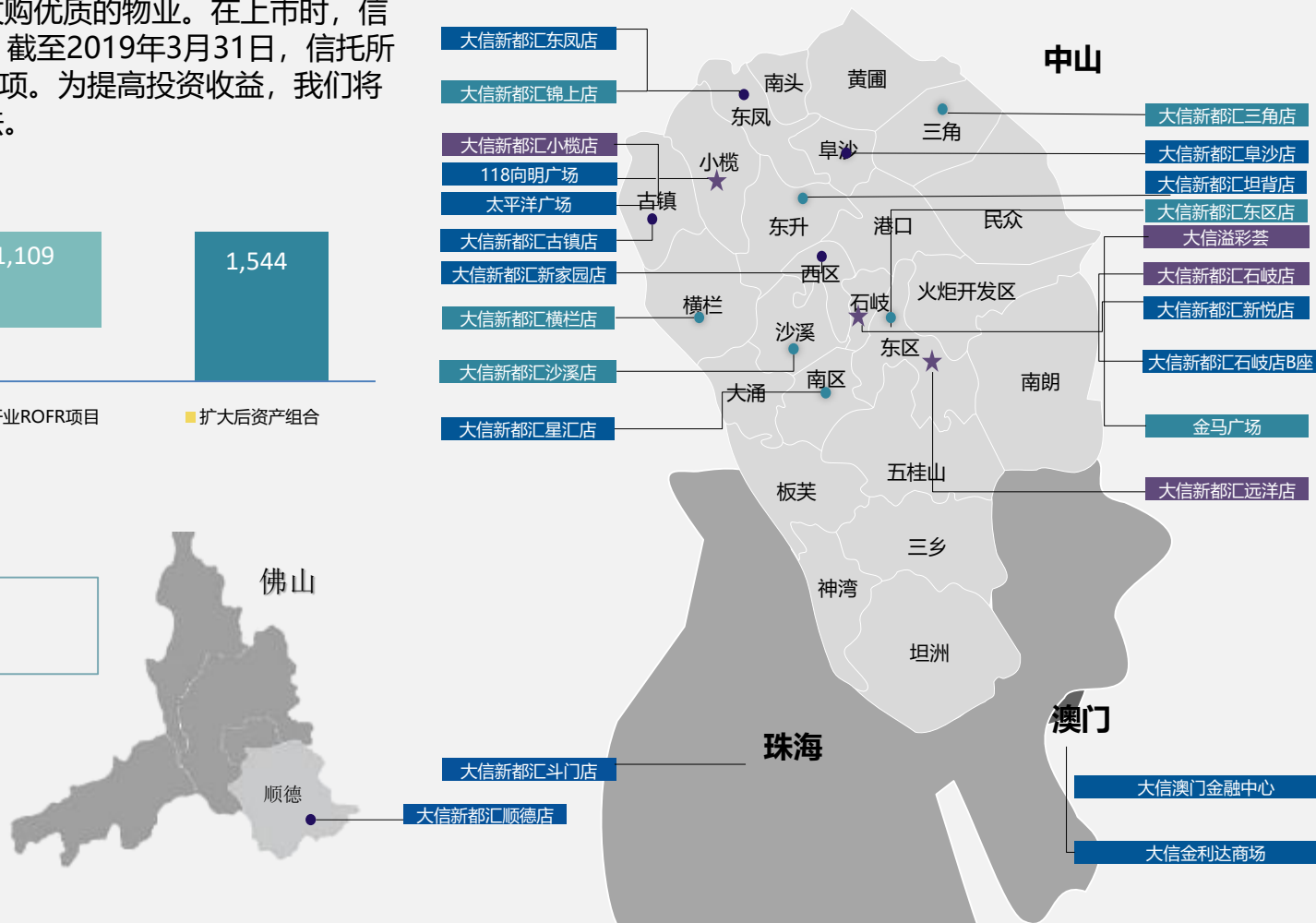
优先购买权资产 (ROFR) 覆盖四个城市

20个 ROFR 资产覆盖4个城市:

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，截至2019年3月31日，信托所拥有ROFR物业已增至20项。为提高投资收益，我们将继续采用严格的投资方法。



- ★ 大信商用信托资产物业组合
- 14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





附加信息

29 39

优越城百货
U-BEST DEPARTMENT STORE

欢迎光临
请上二楼
WELCOME

大信新都汇·小榄店

关于发起人

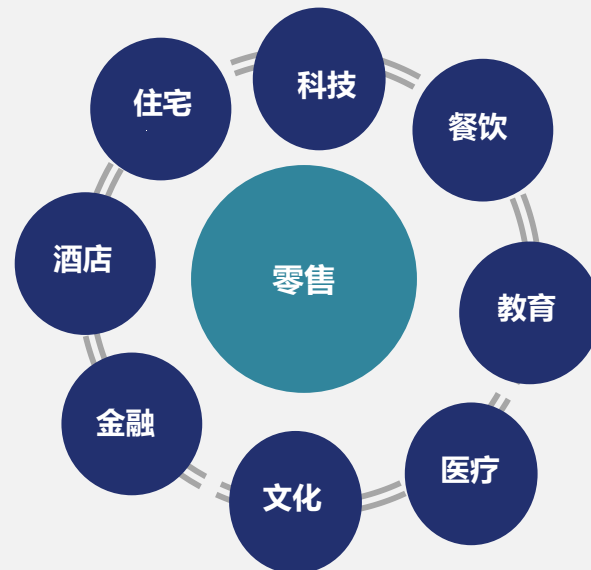
大信置业秉承“大爱筑基，信行天下”的理念稳健经营，已成为一家以商业地产为核心的大型民企，并逐步构建起住宅、建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化、医疗及其他产业等完善的商业生态链。

大信置业战略布局渐出雏形，深耕中山，放眼粤港澳大湾区，布局全国，发展国际，健步而行。商业运营面积超200万平方米，储备面积超210万平方米，分布于粤港澳大湾区的枢纽城市广东中山、佛山、珠海、澳门、长沙、北京等多个区域，以开放包容的姿态，携手上千个优质伙伴，更好的满足客户及城市发展的需求，实现持续的稳健增长。

2019年荣获的奖项包括：

- ✓ 2019中国房地产开发企业商业地产运营10强
- ✓ 2019中国房地产开发企业200强
- ✓ 2019中国房地产开发企业典型项目：大信新都汇

以零售为核心的业务组合



500强
中国房地产

2019中国房地产开发企业典型项目

2019 Typical Projects of China Real Estate Developers

大信·新都汇

中山市大信控股有限公司

中国房地产业协会

上海易居房地产研究院

中国房地产测评中心

二〇一九年三月

500强
中国房地产

2019中国房地产开发企业商业地产运营10强

2019 Best 10 of Operations of China Commercial Real Estate Developers

中山市大信控股有限公司

中国房地产业协会

上海易居房地产研究院

中国房地产测评中心

二〇一九年三月

500强
中国房地产

2019中国房地产开发企业200强

2019 Best 200 of China Real Estate Developers

中山市大信控股有限公司

中国房地产业协会

上海易居房地产研究院

中国房地产测评中心

二〇一九年三月

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上市的珠江三角洲地区的商业地产信托。

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、未完工地产项目及可产生收入的商业地产以及地产相关资产，并且主要侧重点为购物中心。截至2019年3月31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，总估值约为人民币75亿元（15亿新元）。



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，通过定期的稳定分配为大信商用信托的股份单位持有人（“单位持有人”）提供具有吸引力的投资回报，实现股份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”），其在购物中心管理方面拥有极佳的记录。

股息分配政策

- 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

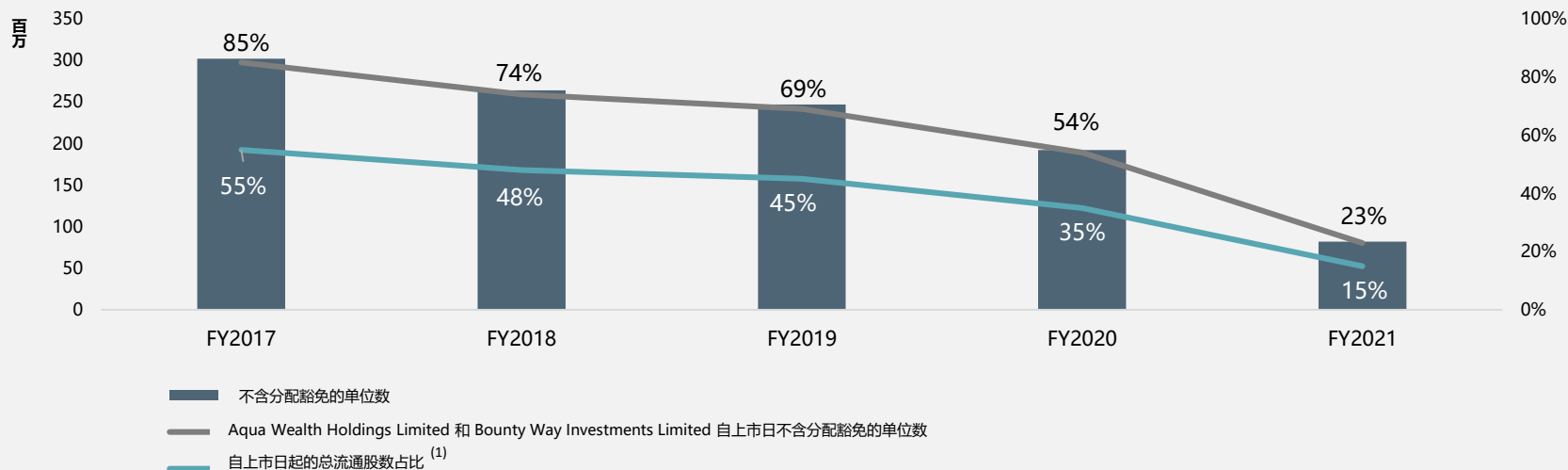
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。
- 大信新都汇远洋店和大信溢彩荟项目处于成长期

- 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配给其他单位持有人
- 分配豁免的总额也会分配予大股东所持有的不参与分配豁免的剩余单位

1 股息分配比例

2 分配豁免理由

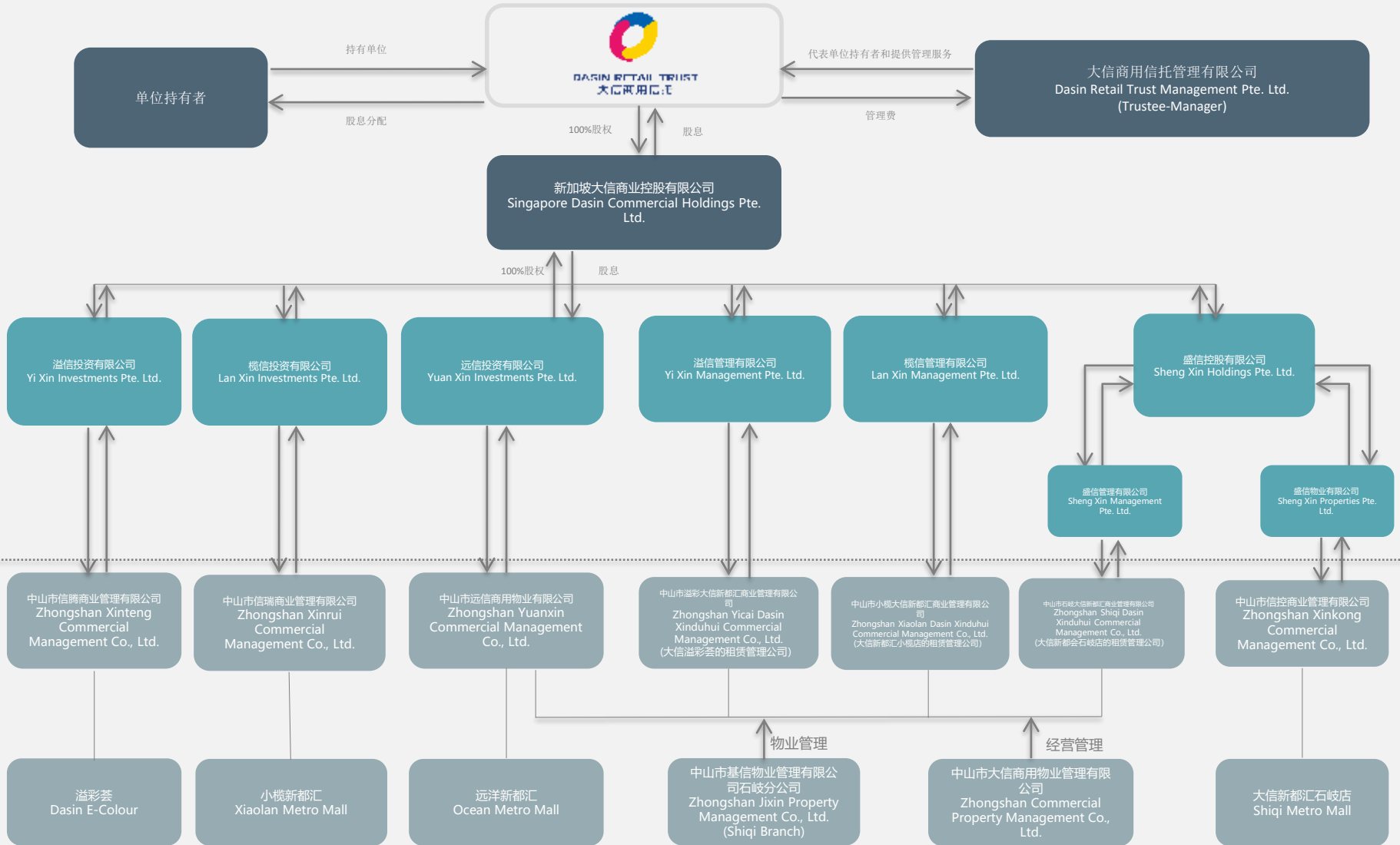
3 分配其他情况



备注:

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

股权结构图



大信新都汇·石岐店



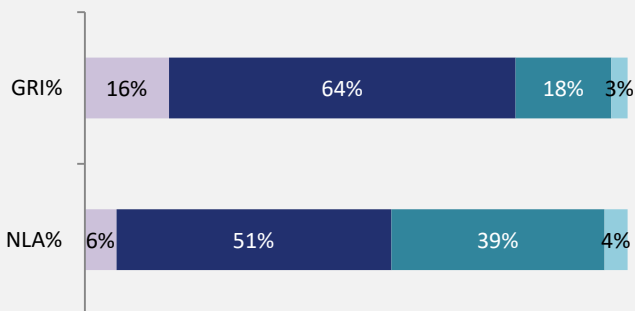
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3月31日)

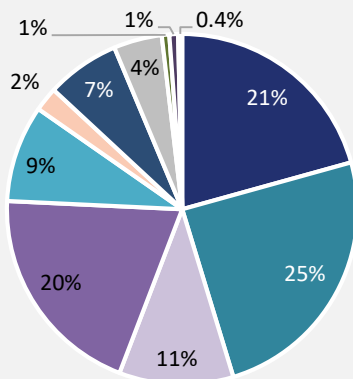
建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	85,409
估值 (百万新元)	616.9
出租率	98.5%
WALE (NLA/GRI)	4.5年/3.4年
土地使用期限	2041年7月27日



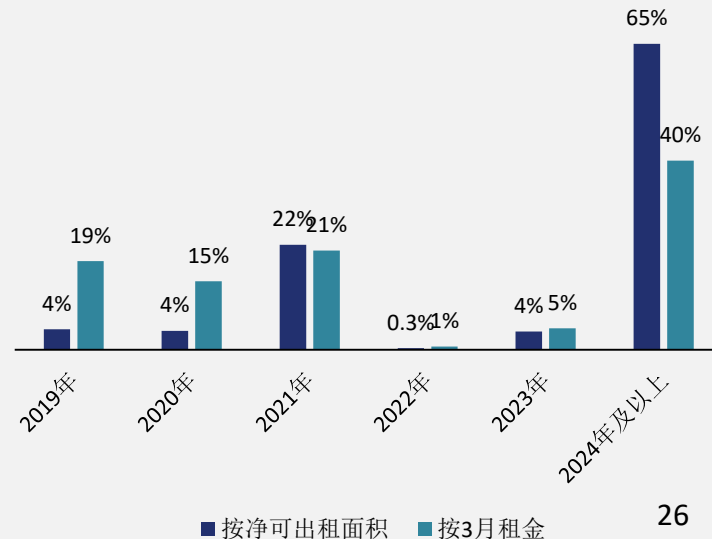
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



■ 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

■ 超市/大型超市

■ 食品与饮料/食品广场/饮食街

■ 休闲娱乐

■ IT电子/IT

■ 服务

■ 其他

■ 百货公司

■ 家居摆设

■ 服饰

■ 普通零售

■ 体育与健身

大信新都汇·小榄店



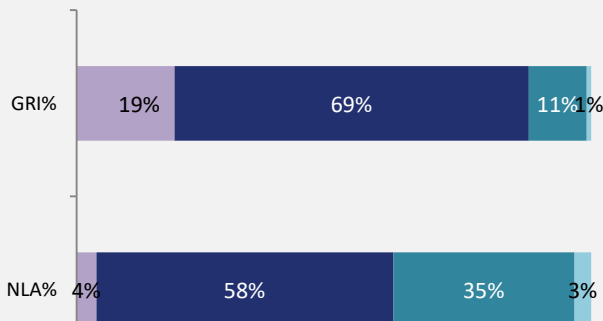
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3月31日)

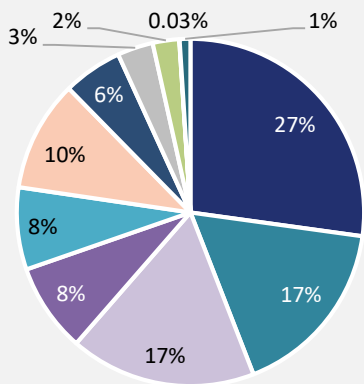
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	74,425
估值 (百万新元)	466.9
出租率	95.0%
WALE (NLA/GRI)	5.8年/4.3年
土地使用期限	2043年4月1日



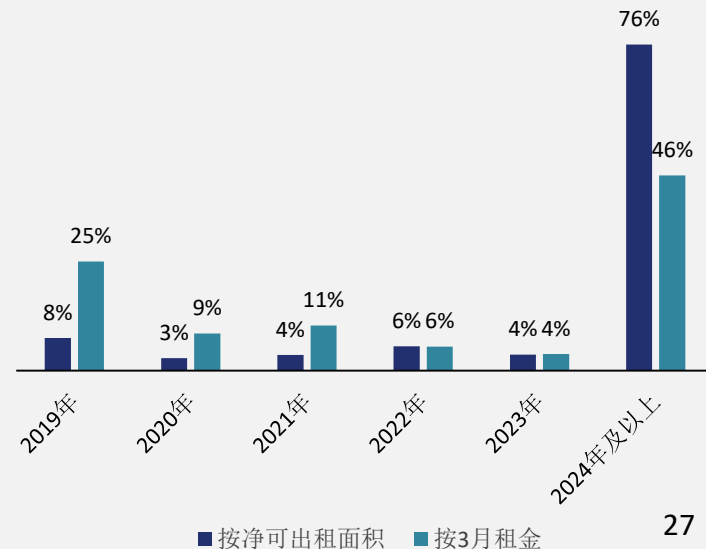
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



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

大信新都汇·远洋店



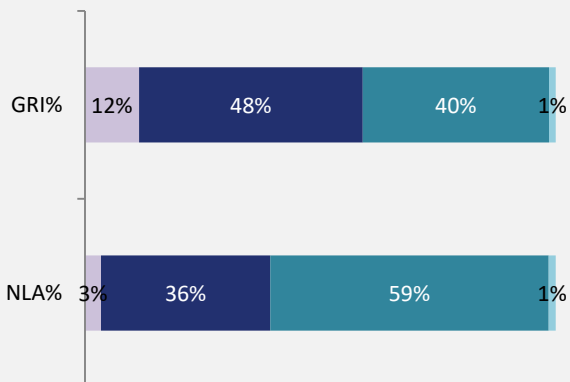
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3月31日)

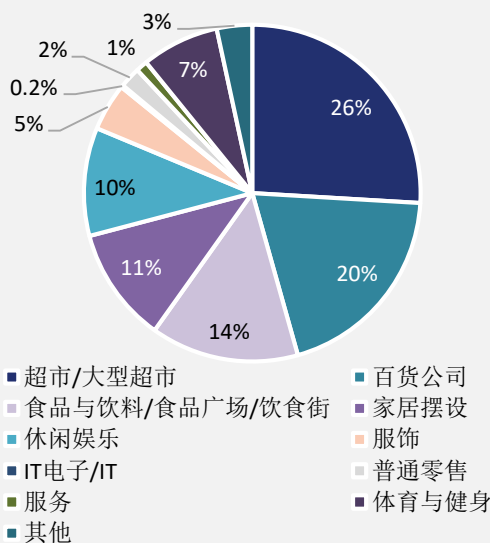
建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,866
估值 (百万新元)	371.5
出租率	99.1%
WALE (NLA/GRI)	9.0年/5.0年
土地使用期限	2046年2月21日



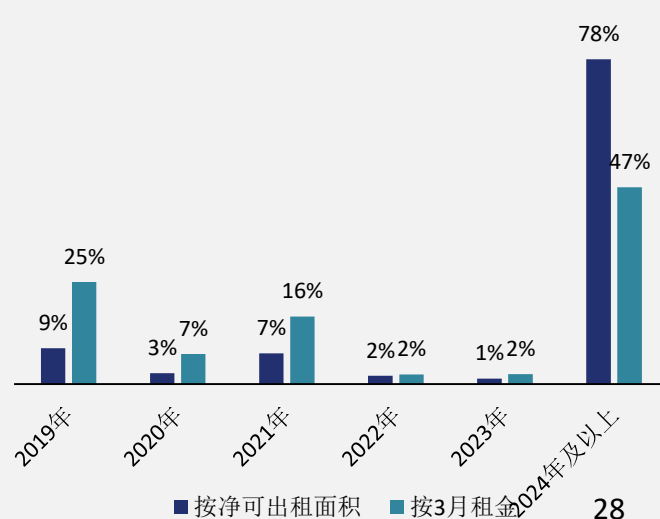
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



大信新都汇·溢彩店



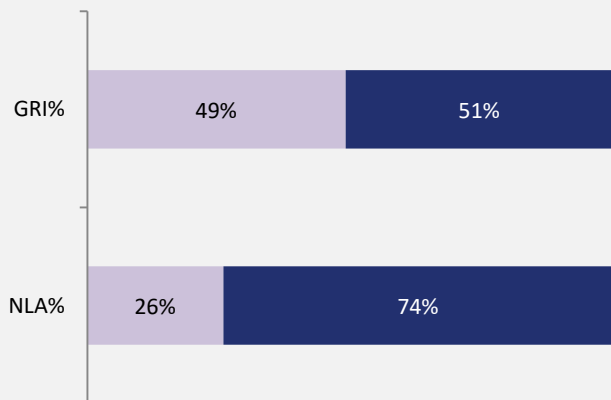
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3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)	64.6
出租率	98.0%
WALE (NLA/GRI)	3.8年/2.7年
土地使用期限	2045年7月28日

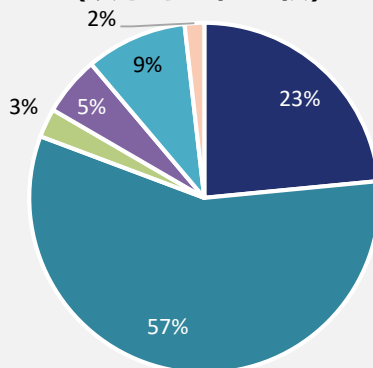


租赁类型



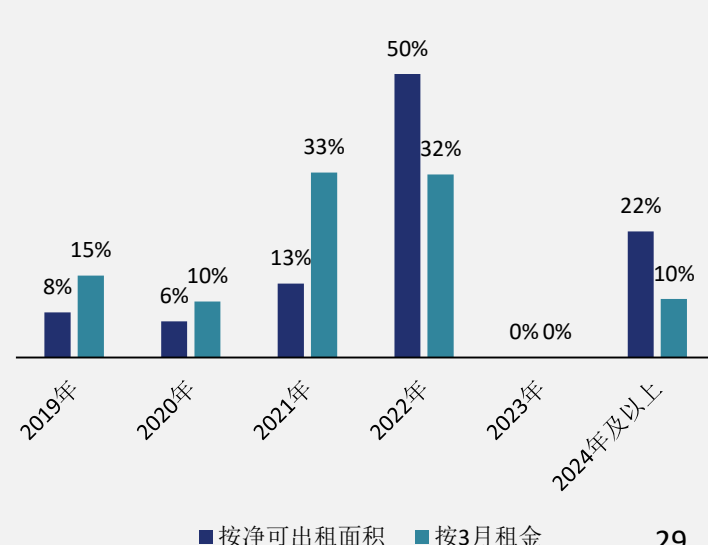
■ 固定租金 ■ 固定租金与递增租金

业态结构 (按净可出租面积)



■ 食品与饮料/食品广场/饮食街 ■ 休闲娱乐
■ 服饰 ■ 普通零售
■ 服务 ■ 其他

各年到期租约占比



■ 按净可出租面积 ■ 按3月租金

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