



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

大信商用信托

截至2021年12月31日全年财务结果
2022年2月27日



重要声明



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行。

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。本文件应在与截止2021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，均不大可能会对因使用、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、新加坡证券交易所有限公司(“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。

04 财务表现

11 业务更新

16 投资物业组合概况

22 提升客户体验

26 未来展望

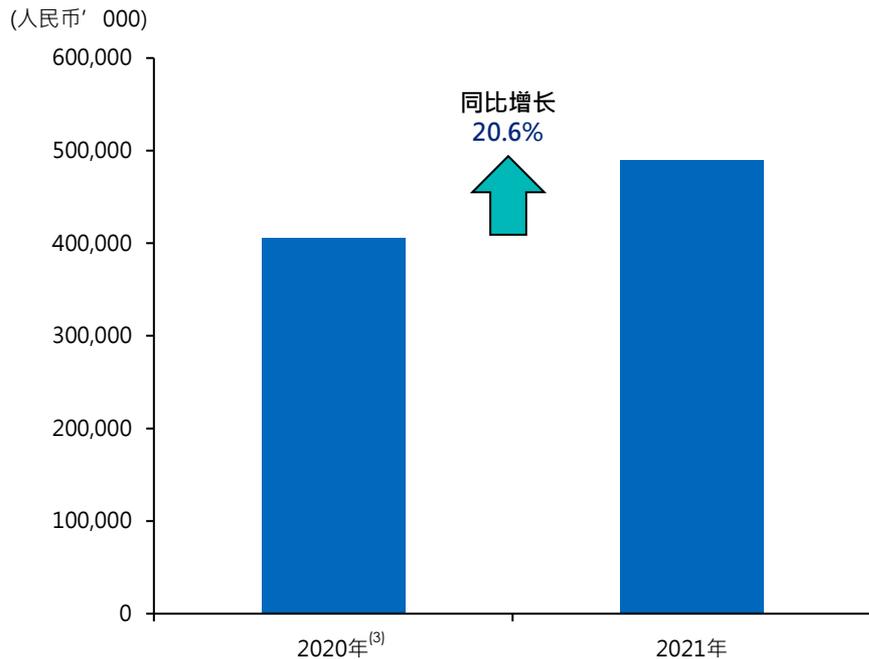
33 附录

财务表现

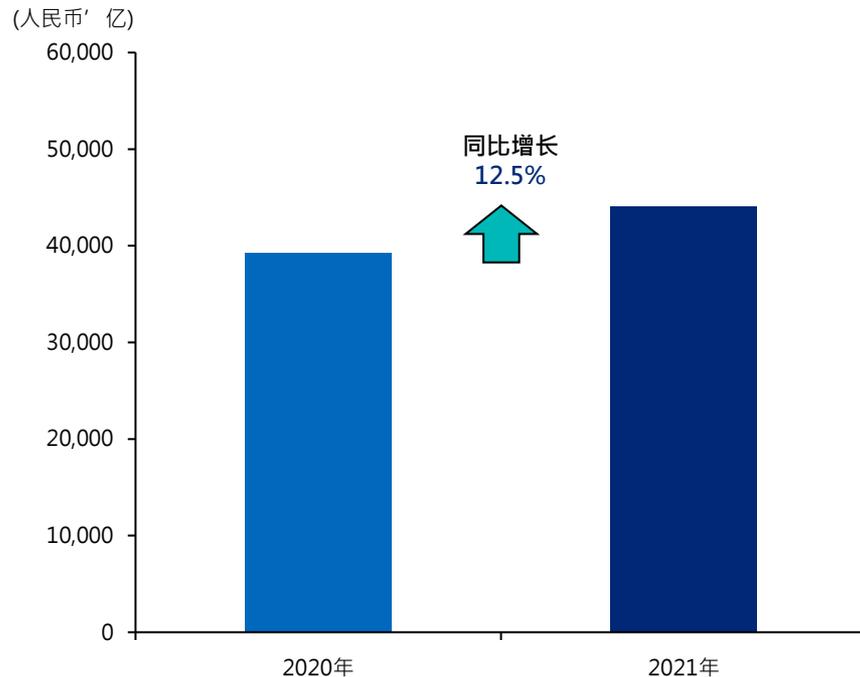


消费者信心改善，健康的收入增长

2021年收入同比增长20.6%⁽¹⁾



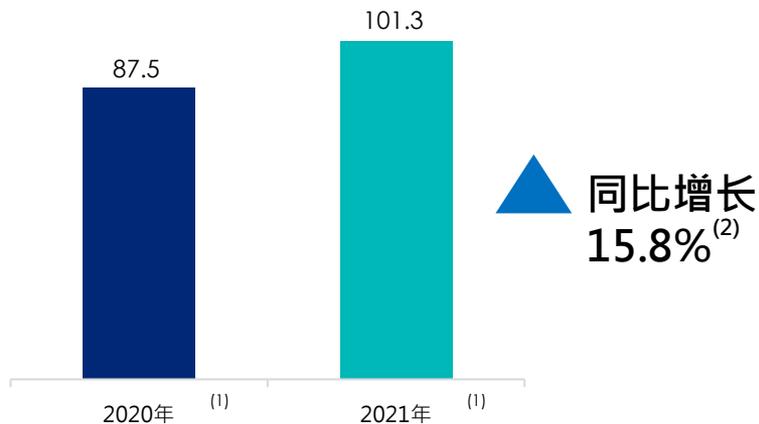
2021年中国消费品零售总额同比增长12.5%⁽²⁾



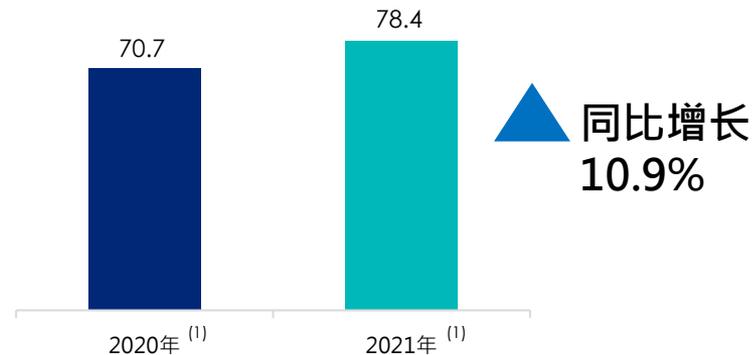
备注:

1. 基于人民币总收入，不包括租金直线调整。
2. 中国国家统计局。
3. 包括于2020年7月8日收购的顺德店和坦湾店。

总收入 (百万新元)



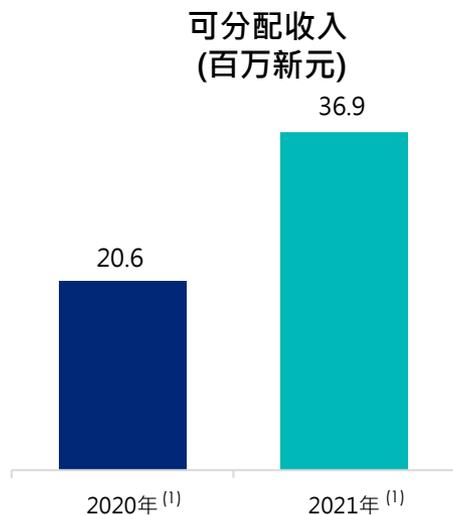
净物业收入 (百万新元)



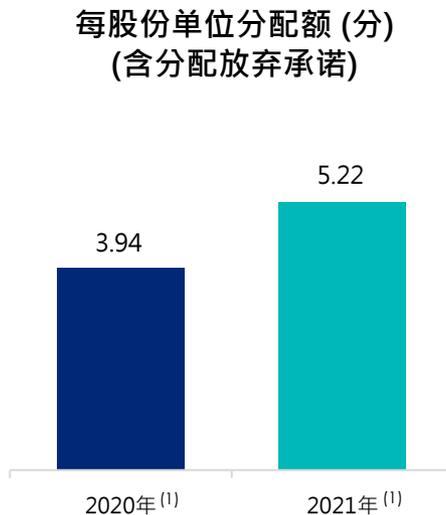
- 2021年的总收入比2020年高出约1,380万新元或15.8%

- 收入增长主要来源于20年7月份收购的顺德店和坦背店的全年贡献，因从疫情影响中复苏，石岐店、远洋店和溢彩荟租金收入增长以及给予租户的较低的租金折扣

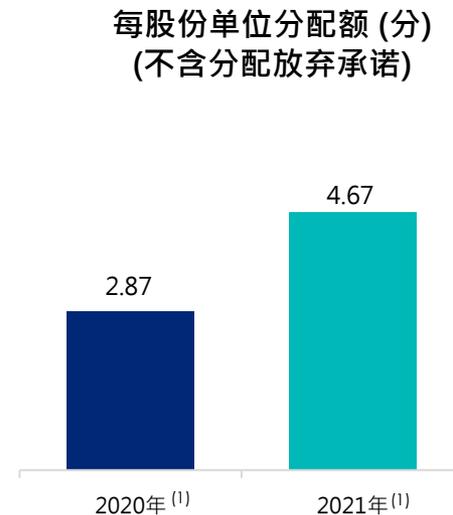
备注：
1. 信托海外经营的实际结果，是以截止2021年12月31日(2021年)的4.7893的平均人民币/新元汇率进行换算的(2020年：5.0030)。
2. 基于新元总收入，包括租金直线调整。



▲ 同比增长
79.4%



▲ 同比增长
32.5%



▲ 同比增长
62.7%

备注：
1. 信托海外经营的实际结果，是以截止2021年12月31日(2021年)的4.7125的平均人民币/新元汇率进行换算的(2020年：4.9396)。

资产负债表

除非有其他规定，否则以千新元为单位	截止2021年12月31日	截止2020年12月31日
投资物业	2,395,995	2,345,729
现金和现金等价物	119,222	142,504
其他资产	24,800	21,056
总资产	2,540,017	2,509,289
贷款和借款	954,084	939,474
其他负债	472,262	467,464
总负债	1,426,346	1,406,938
净资产	1,113,671	1,102,351
已发行和待发行股份单位数量（千）	794,014	779,716
每股份单位净资产价值（新元）	1.40	1.41

受托管理人正在与银行积极磋商，以顺利完成2022年3月20日到期的境外贷款和境内贷款的再融资

债务到期情况 (2021年12月31日)

(单位：百万新元)



杠杆率 ⁽¹⁾	37.8%
加权平均期限到期(年)	
境内贷款	4.0
境外贷款	0.4

备注：
1. 杠杆率的计算方法是，以截至2021年12月31日总借款额959,406,000新元除以总资产额2,540,017,000新元。

分配周期	2021年7月1日至2021年12月31日
单位派息	2.24分(新元)
最后交易日期	2022年3月14日(周一)下午5点
除权日期	2022年3月15日(周二)上午9点
登记结束日期	2022年3月16日(周三)下午5点
分配付款日期	2022年3月30日(周三)



业务更新

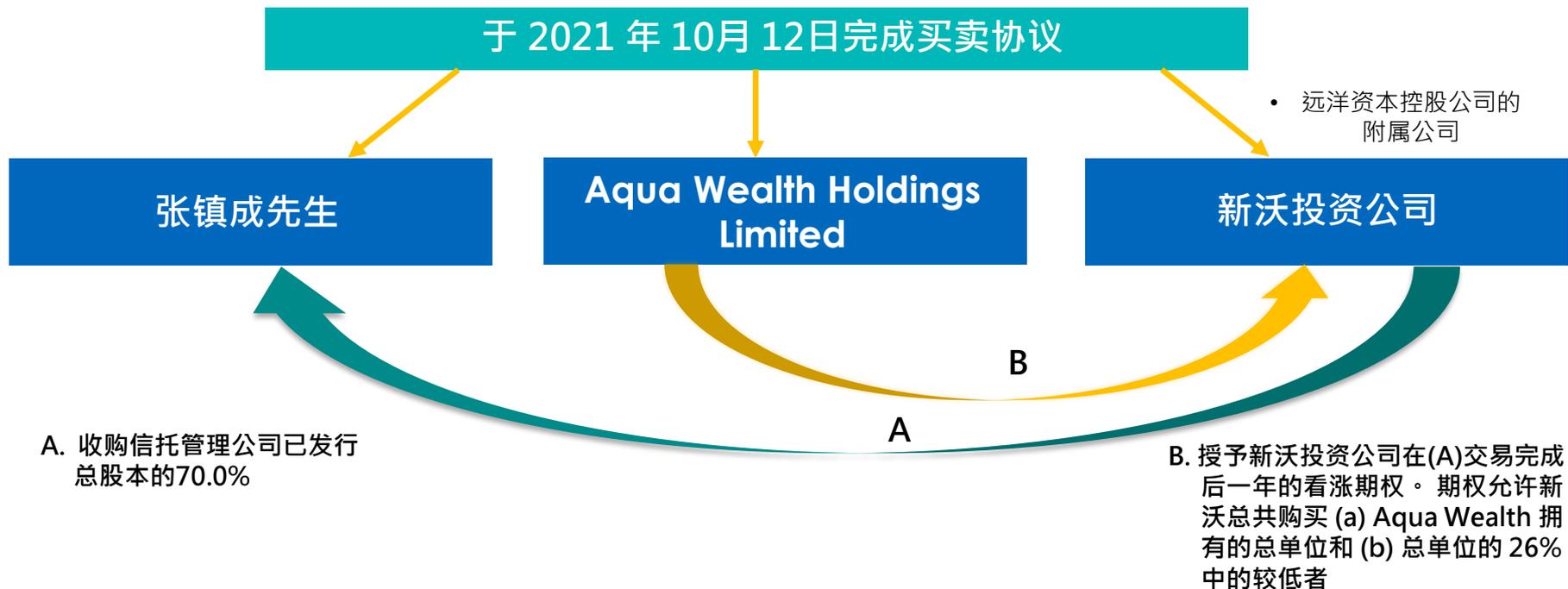
境内和境外融资期限延长

- 境内和境外贷款方同意信托将涉及总计不超过4.3亿新元的境外银团定期贷款融资以及总计不超过4亿人民币等值的境内银团定期贷款融资期限从2021年12月20日起延长约3个月，以便其他贷方有更多时间讨论少数贷款银行所提出的新要求

于2022年到期的境外融资

- 此外，与收购顺德店和坦背店有关的总计不超过1.329亿新元的境外银团定期贷款融资将于2022年7月15日到期，与收购斗门店有关的总计不超过1.057亿新元的境外银团定期贷款将于2022年9月19日到期。信托管理公司将与银行密切合作，以确保这些贷款的再融资

与远洋资本的买卖协议



- 远洋资本目前通过其附属公司Glory Class Ventures Limited持有信托已发行单位总数的约6.36%⁽¹⁾，是张镇成先生的长期合伙人
- 大信商用信托和远洋资本控股公司将会紧密合作，推动信托基金进入下一阶段的发展，并一同探索其他合作机会

- 远洋资本的业务范围包括：不动产投资、私募股权投资、结构化投资、战略与创新投资
- 曾获得投中 “TOP10 中国房地产产业最佳投资机构” 、融资中国 “TOP10中国房地产基金管理机构” 、 “中国最佳房地产股权投资机构” 等奖项
- 截至2020年底，资产管理规模超1332亿元人民币

大信商用信托获得的主要收益



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



借力远洋资本的往绩和信誉，提高融资灵活性



与远洋资本在在大中华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

投资物业组合概况



投资物业组合信息

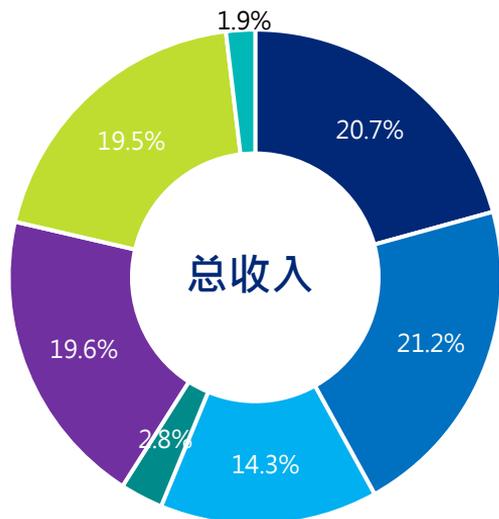
	大信新都汇 石岐店	大信新都汇 小榄店	大信新都汇 远洋店	大信溢彩荟	大信新都汇 斗门店	大信新都汇 顺德店	大信新都汇 坦背店	大信 商用信托
建筑面积 (平方米) 净可出租面积 (平方米)	119,682 85,247	108,690 69,755	180,338 64,642	25,857 12,569	168,269 77,660	177,276 67,665	13,905 8,992	794,017 386,529
估值 ⁽¹⁾	2,812.9 百万人民币	2,023.8 百万人民币	1,675.5 百万人民币	265.0 百万人民币	1,974.0 百万人民币	2,468.3 百万人民币	71.6 百万人民币	11,291.1 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	95.7%	95.3%	88.6%	84.1%	97.4%	93.3%	90.4%	93.9%
加权平均租约 期限(年) 净可 出租面积 (NLA) / 总 租金收入 (GRI)	2.6/2.3	3.9/3.3	6.3/4.9	1.8/1.0	9.3/4.2	6.9/4.5	5.4/6.1	5.6/3.6

备注：
1. 以截止2021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

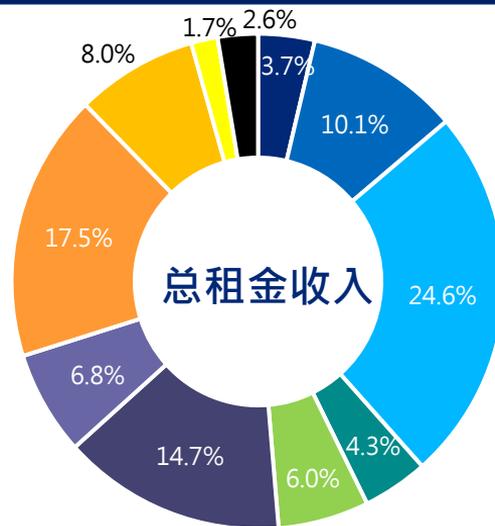
- 任何一处物业对于大信商用信托2021财年12月收入的贡献率均不会超过22%
- 业态组合比例极佳，且没有任何业态在总租金收入中所占比例超过25%

现有投资物业组合（按照收入）(1)



■ 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

业态结构（按租金收入总额）(2)

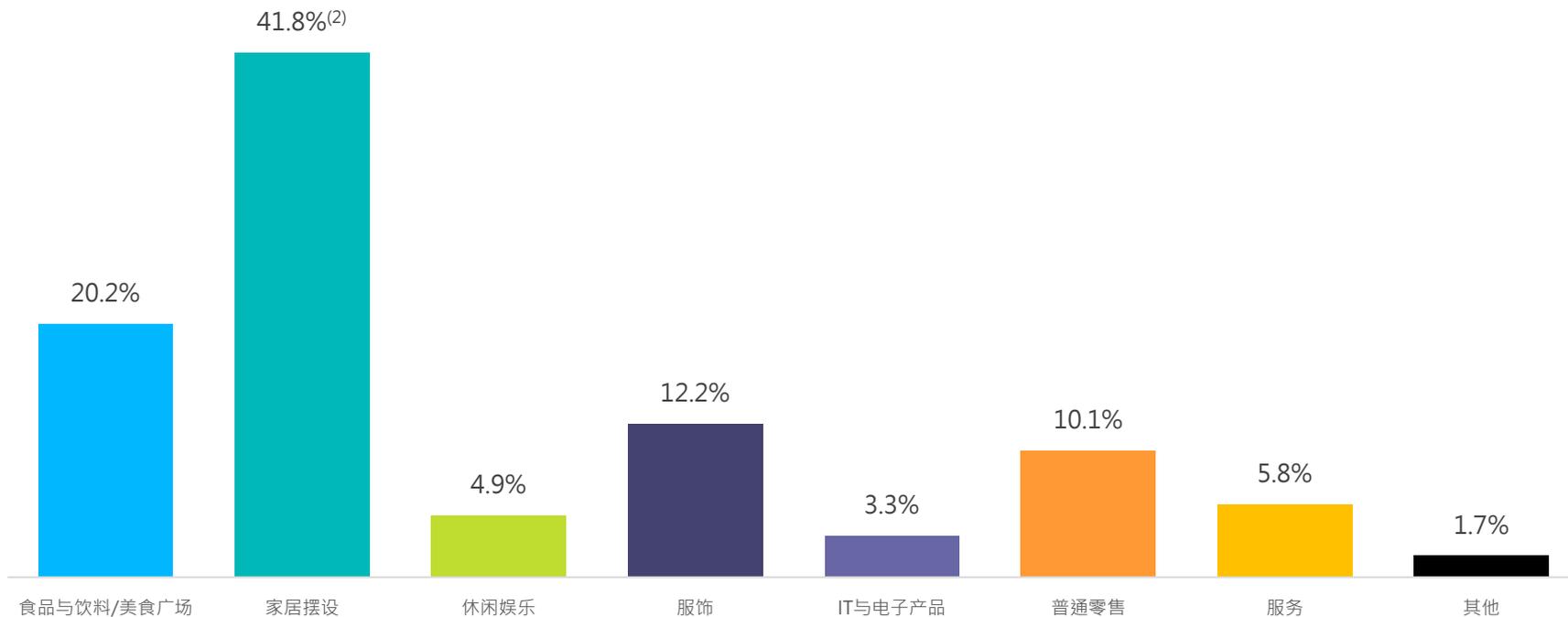


■ 超市/大型超市 ■ 百货 ■ 食品与饮料/美食广场 ■ 家居摆设
■ 服饰 ■ IT与电子产品 ■ 普通零售
■ 服务 ■ 体育与健身 ■ 其他

备注：
1. 基于2021年12月的人民币总收入，不包括租金直线调整。
2. 以2021年12月的总租金收入为基础。

新的租户来自不同业态

2021 年签署的业态组合⁽¹⁾



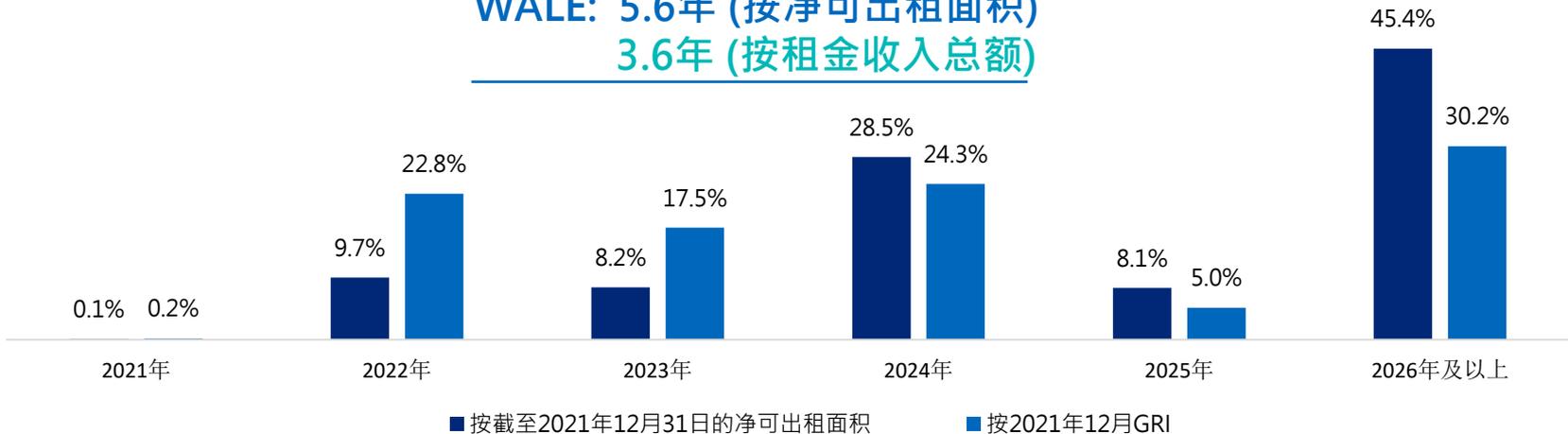
备注：

1. 基于截至 2021 年 12 月 31 日的 NLA。

2. 由于简爱在石岐店的续约，家居摆设业态在 2021 年签订的新租约中占较大比例。于 2021 年第二季度开始的简爱新租赁的 NLA 约为 16,700 平方米。

加权平均租赁期 (WALE)

WALE: 5.6年 (按净可出租面积)
3.6年 (按租金收入总额)



截止2021年12月31日	租赁数量	总租金收入 ⁽¹⁾	
		千人民币	在总额中所占比例
2021年	8	64	0.1%
2022年	330	8,197	22.8%
2023年	217	6,319	17.5%
2024年	196	8,753	24.3%
2025年	40	1,804	5.0%
2026年及以后	121	10,860	30.2%

备注：
1. 以截止2021年12月31日的总租金收入为基础。

提升客户体验



与消费者进行互动活动



石岐店名人活动



小榄店中庭活动



斗门店中庭活动



远洋店名人活动

主题活动



顺德店中秋节活动



小榄店啤酒节活动



斗门店圣诞节活动



石岐点圣诞节活动

引进备受欢迎的时尚流行品牌



美心西饼（小榄店）



蔚来空间（远洋店）



上汽R汽车（远洋店）



周大福（远洋店）



零跑汽车（斗门店）



萨莉亚（小榄店）



麦当劳（溢彩荟）



茶百道（顺德店）

小榄店升级改造完工

- 淘汰原有传统家居、零售业态
- 加强租户组合，引入主要来自餐饮和儿童业态的新租户，为孩子们提供游乐和兴趣培养的新体验，并吸引更多的家庭客到访购物中心

丰富多样的餐饮
和儿童产品种类

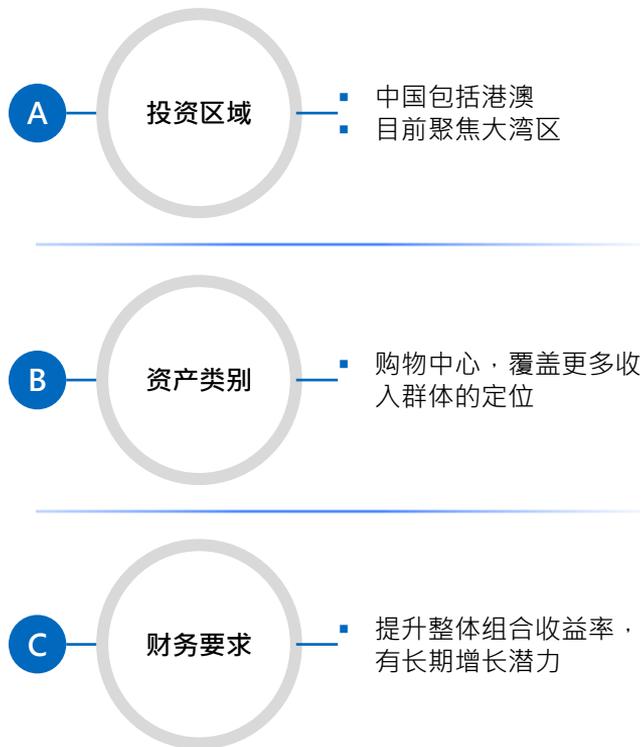


未来展望

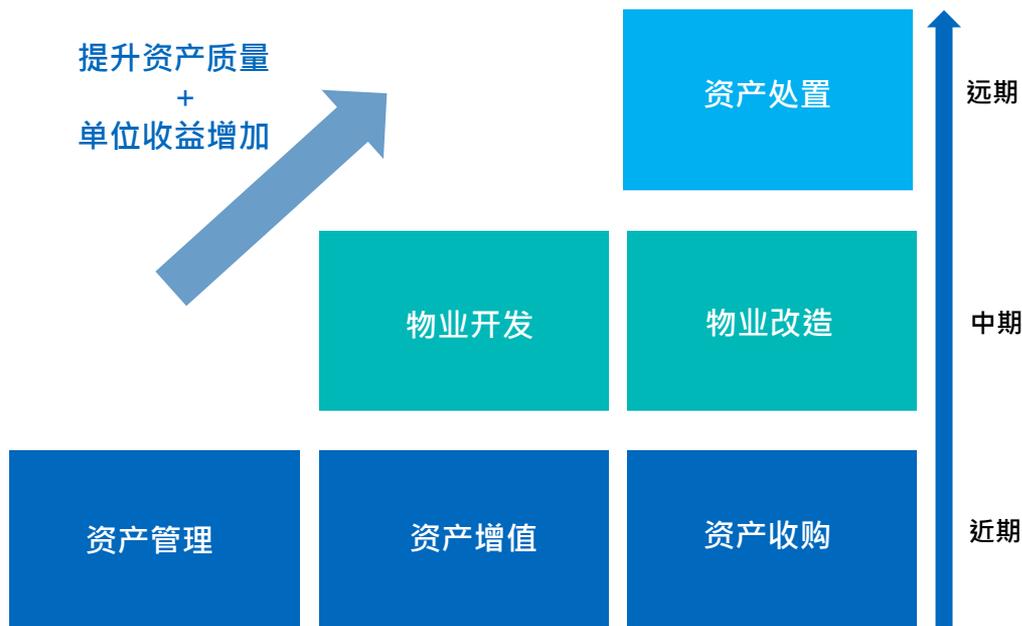


- 尽管疫情的不确定性仍然存在，但消费者的情绪已经慢慢恢复
- 2021年社零增长12.5%，GDP取得8.1%的同比增长⁽¹⁾
- 疫苗的广泛使用，截至2022年2月11日，接种数量为 约30亿剂次⁽²⁾

投资策略三个维度



战略增长策略



增长策略

近期

资产管理

资产增值

资产收购



粤港澳大湾区的前景

主动资产管理

- 保留关键和优质租户
- 引入了较多的体验型业态和防御型业态
- 不断调整我们的业态和品牌，经营能力相对较弱的传统业态将被逐渐淘汰，一些吸客能力强的品牌正在逐渐被引进

持续的资产升级改造

- 对小榄店、远洋店和石岐店进行的增值计划，提升商场的竞争力，并为购物者提供更多元化的零售选择

- 2017**
收购大信新都汇石岐店
- 2019**
收购大信新都汇斗门店
- 2020**
收购大信新都汇顺德店和大信新都汇坦背店
- 截至 2021 年 12 月 31 日，12 项优先购买权资产 (ROFR)



在未来的15年中，预计人口将增长43%，达到1亿⁽¹⁾



大湾区是中国创新经济的驱动力

- 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⁽²⁾



占中国整体GDP的12%⁽³⁾



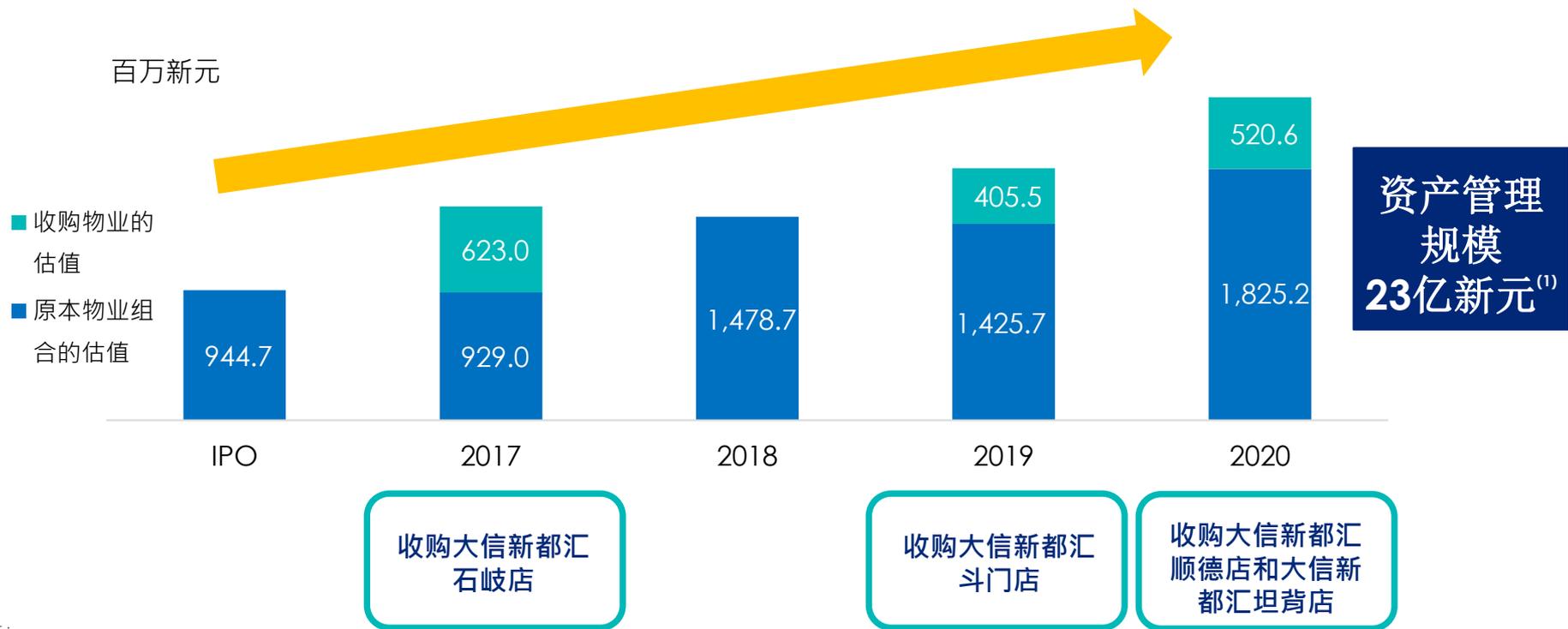
打造大湾区金融枢纽有望成为中国“十四五”主要规划之一⁽⁴⁾

备注:

- 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融市场。 <https://www.scmp.com/business/banking-finance/article/3090756/exchanges-take-shape-macau-guangzhou-turbocharge-southern>
- 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
- 阿里巴巴将投资 2.57 亿美元基金支持中国大湾区的科技初创企业。 <https://www.caixinglobal.com/2021-07-15/alibaba-to-lead-257-million-fund-to-support-tech-startups-in-chinas-greater-bay-area-101740836.html>
- 大湾区：解决生产力难题。 <https://www.rics.org/zh/wbef/megatrends/markets--geopolitics/greater-bay-area/>

资产管理规模持续增长

自2017年 IPO以来，信托资产管理规模扩展至上市之时的近3倍



优先购买权资产(ROFR)覆盖二个城市

8个已完工的优先购买权项目
4个待完工的优先购买权项目

佛山

★ 1大信商用信托的资产组合

中山

★ 5大信商用信托的资产组合

● 6个已完工的优先购买权项目

● 4个待完工的优先购买权项目

澳门

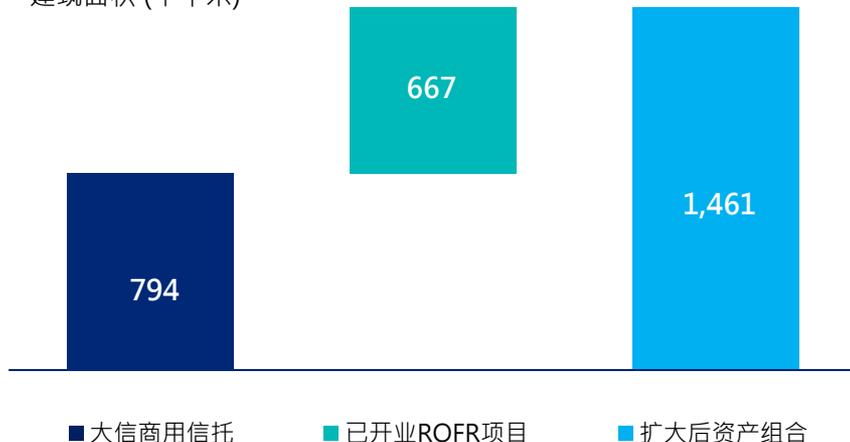
● 2个已完工的优先购买权项目

珠海

★ 1大信商用信托的资产组合

- 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约**2.0倍**（按建筑面积）

建筑面积 (千平方米)





谢谢

微信



领英



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

大湾区唯一一支在新交所主板上市的房地产信托

- 拥有**7间购物中心**，位于中山、佛山和珠海
- 资产总建筑面积为**794,017 平方米**
- 投资物业组合估值为**113亿人民币**

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



5. 大信新都汇斗门店



6. 大信新都汇坦背店



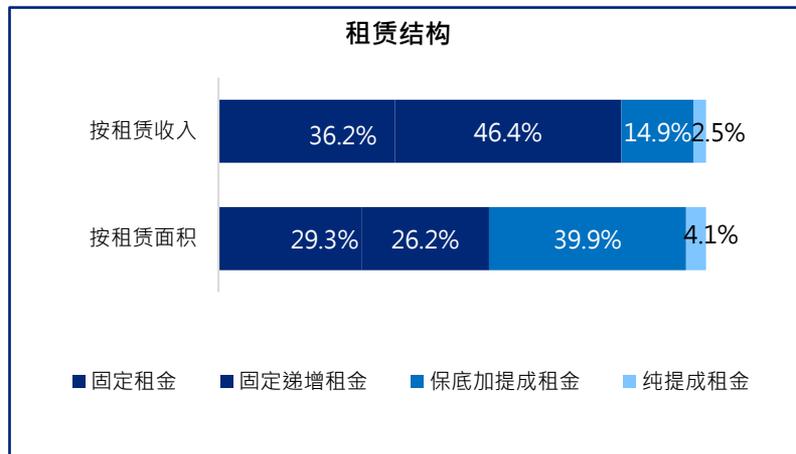
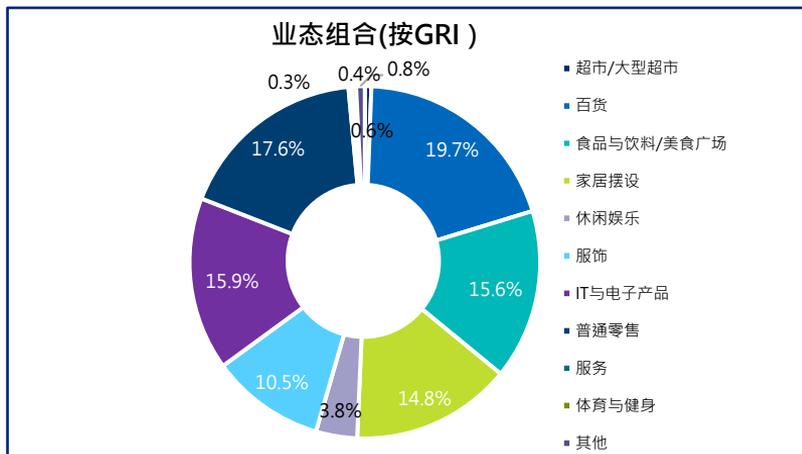
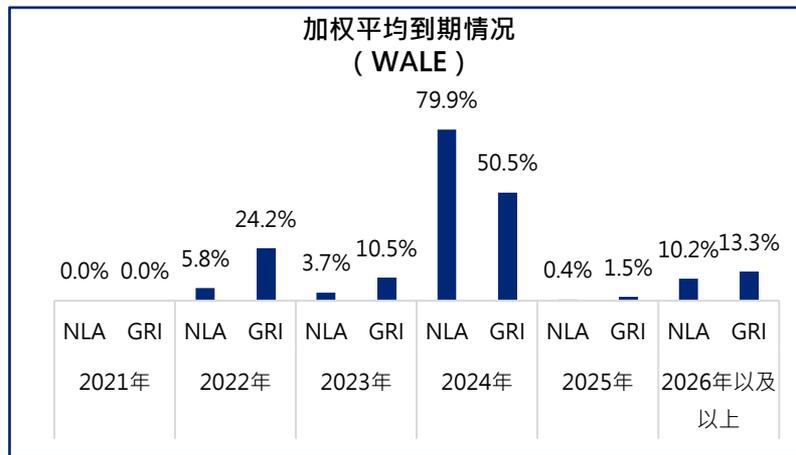
7. 大信新都汇顺德店





- 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

开业时间	2004年5月
建筑面积 (平方米)	119,682
估值 (百万人民币)	2,812.9
出租率	95.7%
2021年收入 (百万人民币)	108.4
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

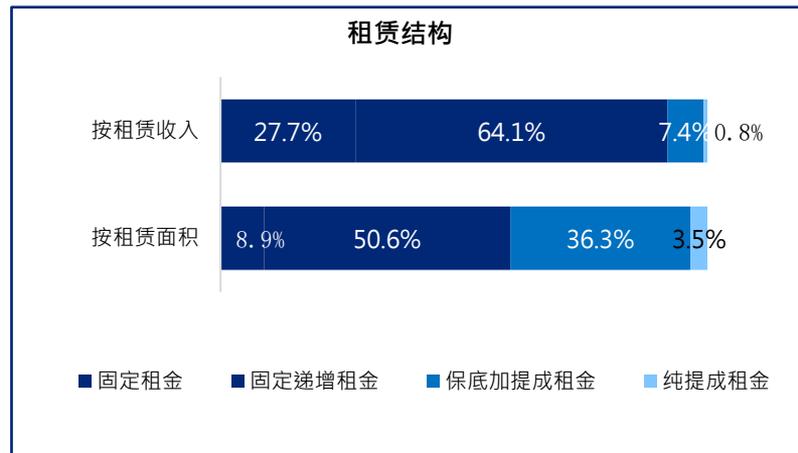
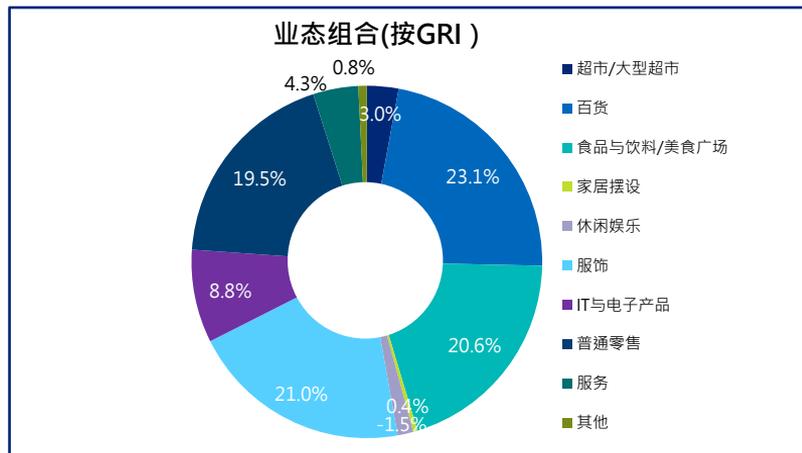
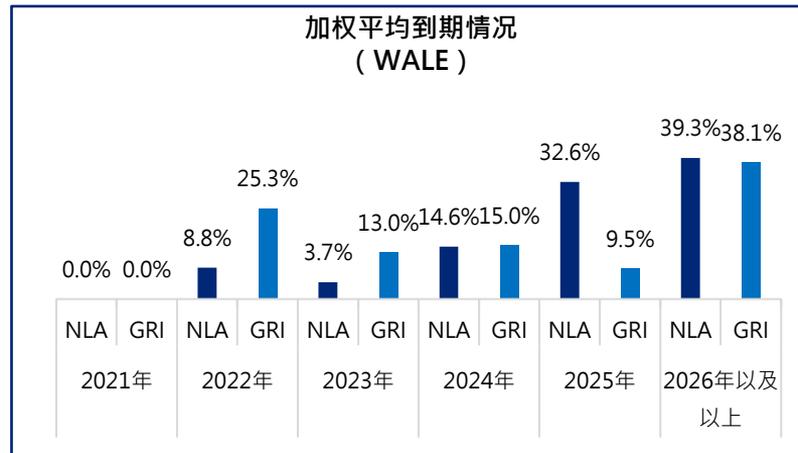
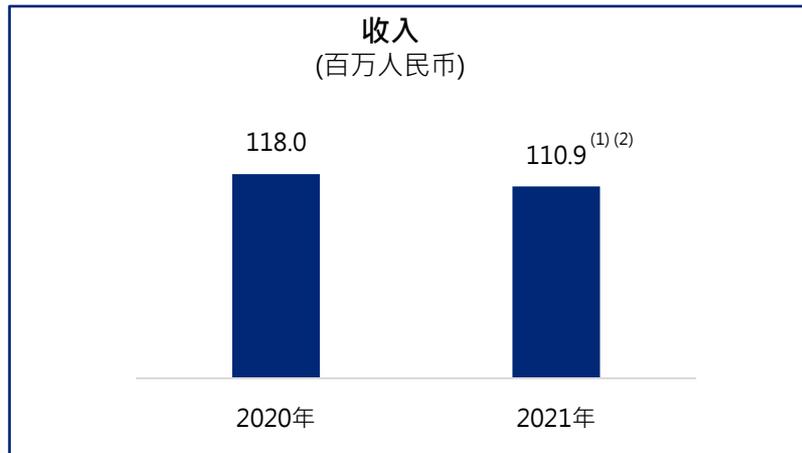


大信新都汇小榄店



- 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	2005年9月
建筑面积 (平方米)	108,690
估值 (百万人民币)	2,023.8
出租率	95.3%
2021年收入 (百万人民币)	110.9
知名租户品牌	周大福、麦当劳、肯德基、必胜客和海底捞

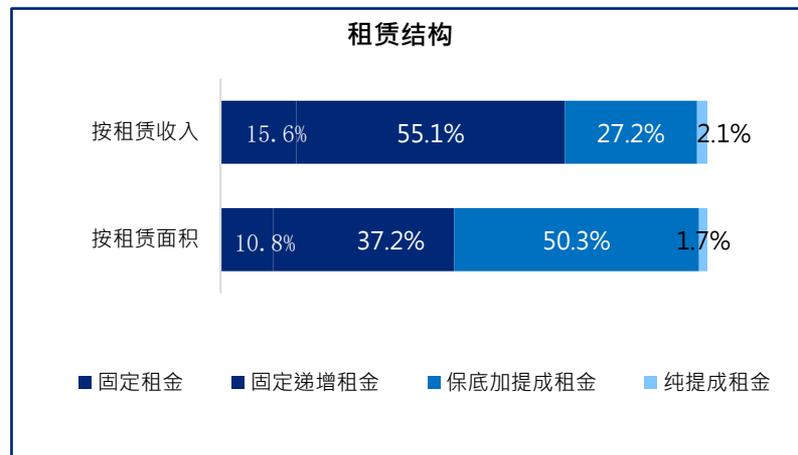
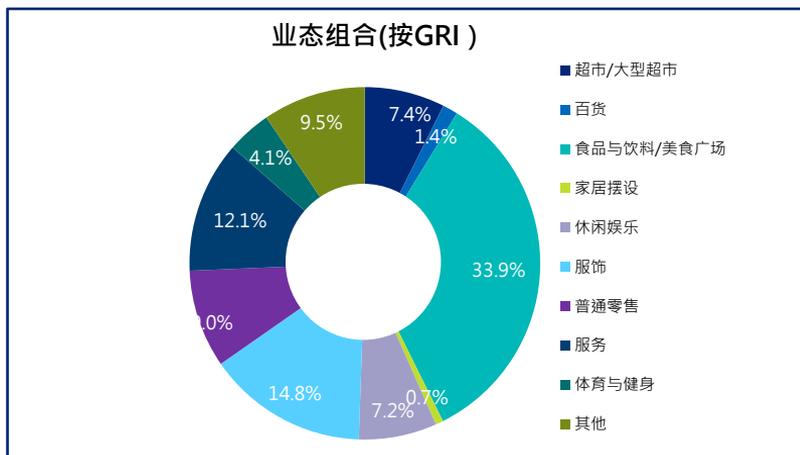
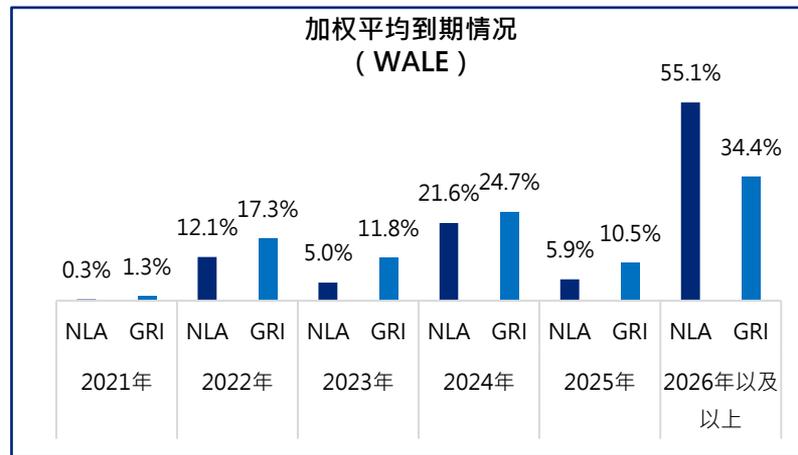


备注：
 1. 小榄店2021年收入中的约310万人民币受直线法调整影响，删除直线法后，2021年收入为114百万人民币。
 2. 小榄店于2021年第三季度进行资产升级改造工作。



- 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

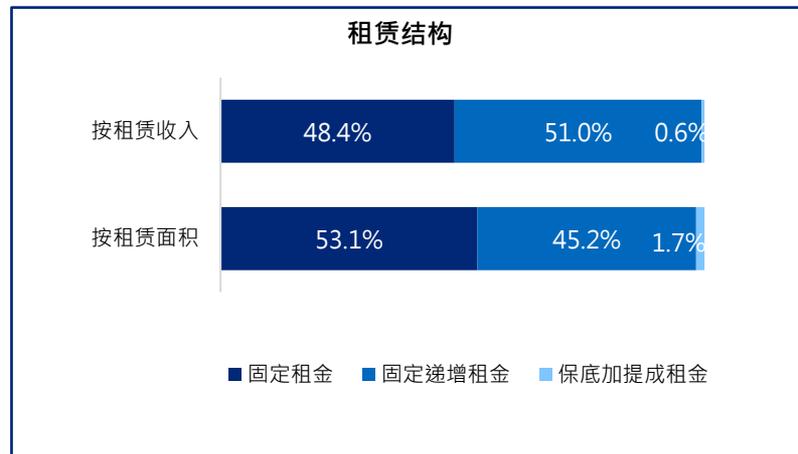
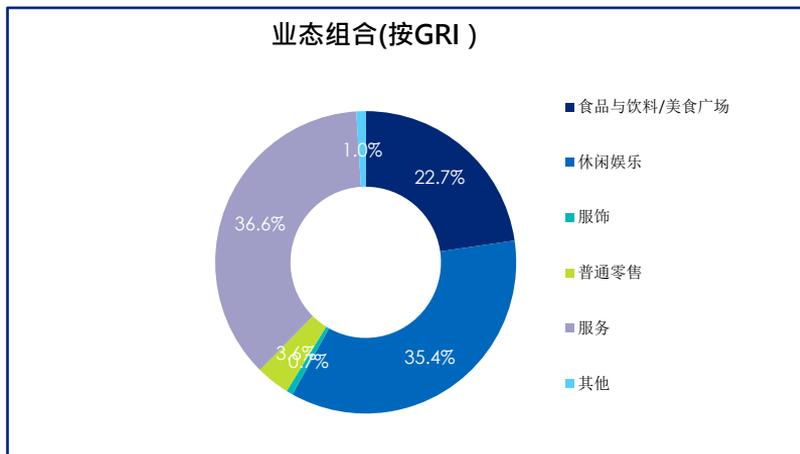
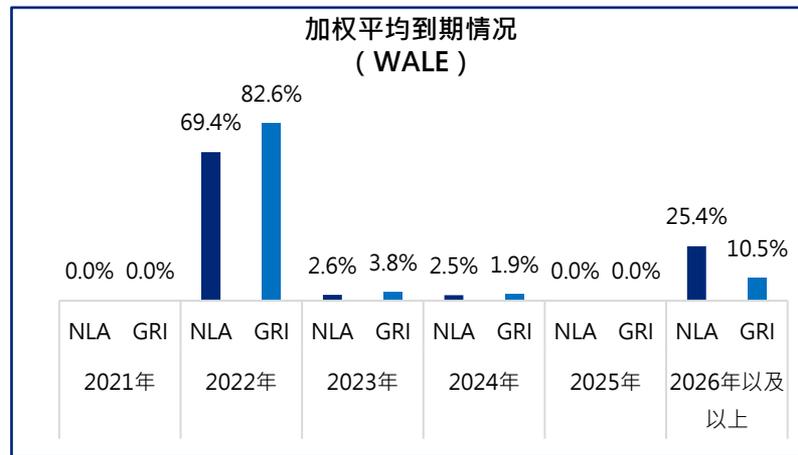
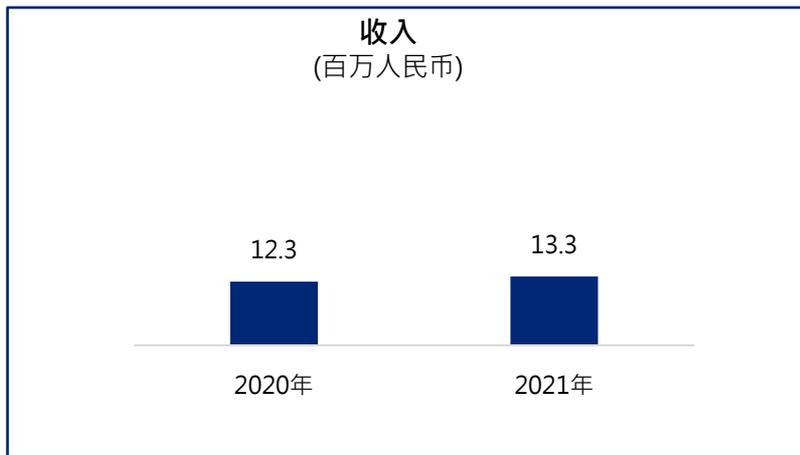
开业时间	2014年12月
建筑面积 (平方米)	180,338
估值 (百万人民币)	1,675.5
出租率	88.6%
2021年收入 (百万人民币)	67.2
知名租户品牌	家乐福、金逸电影院、星巴克、麦当劳、耐克和阿迪达斯





开业时间	2015年5月
建筑面积 (平方米)	25,857
估值 (百万人民币)	265.0
出租率	84.1%
2021年收入 (百万人民币)	13.3
知名租户品牌	新华书店和Big E都市潮玩

- 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，经过资产提升计划后转变成时尚购物商城



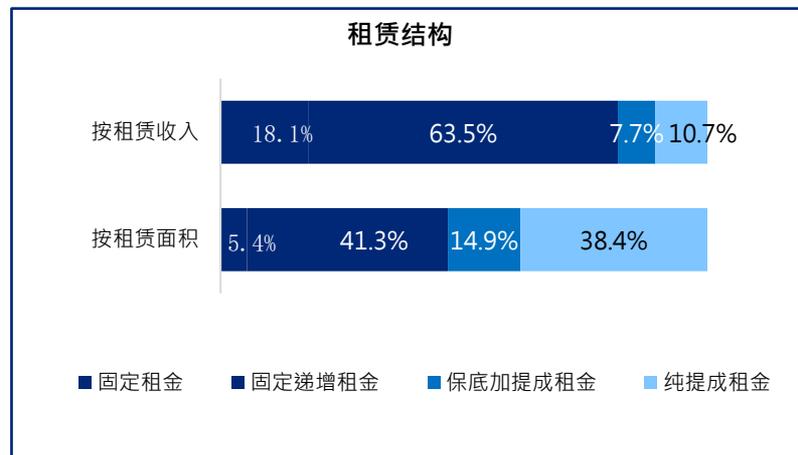
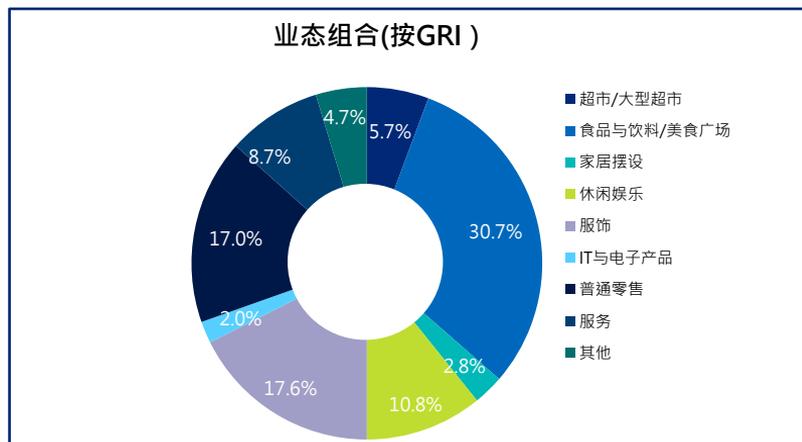
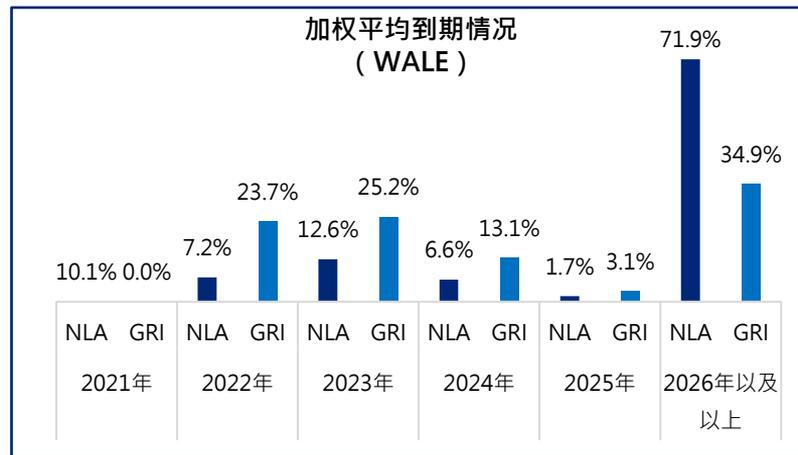
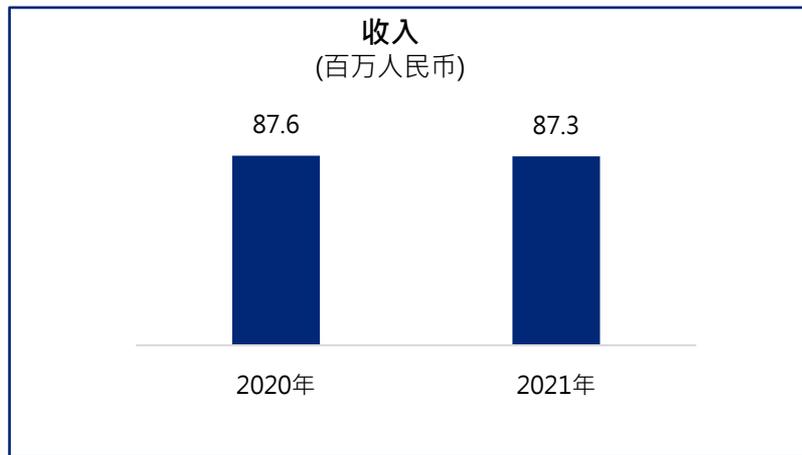
大信新都汇斗门店



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)	1,974.0
出租率 ⁽²⁾	97.4%
2021年收入 (百万人民币)	87.3
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。

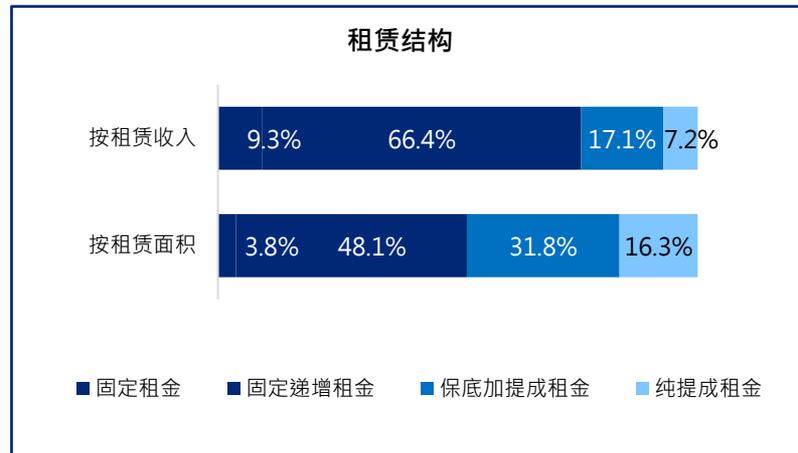
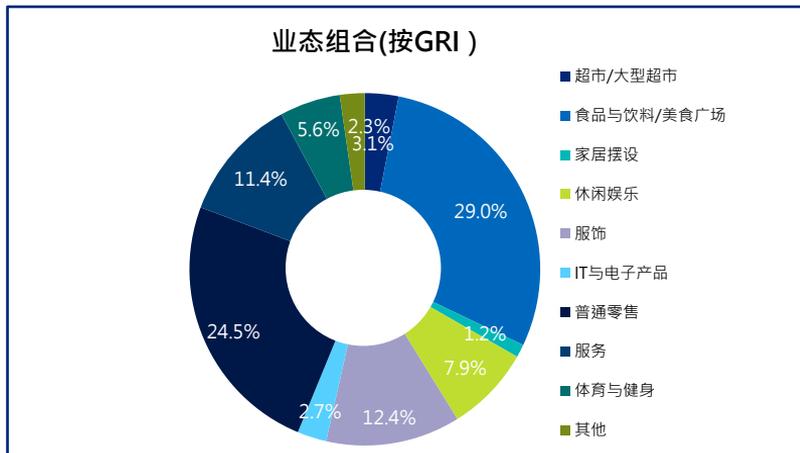
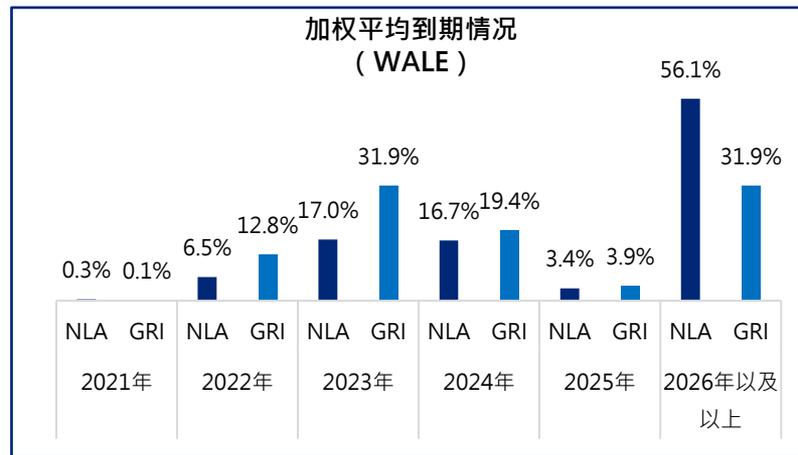
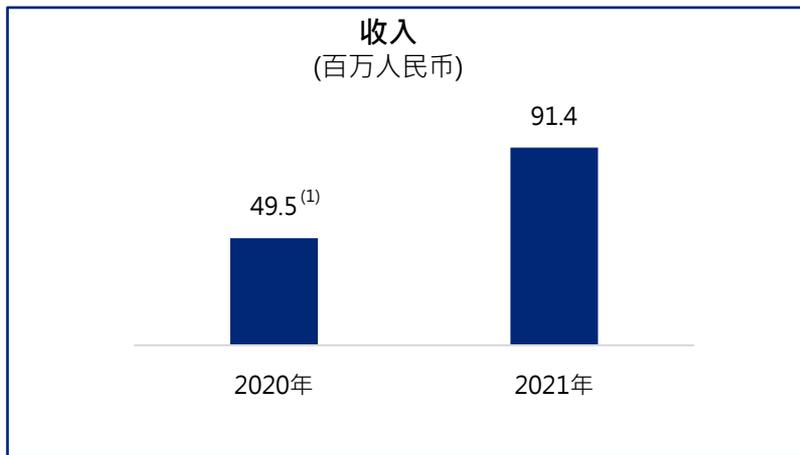


大信新都汇顺德店



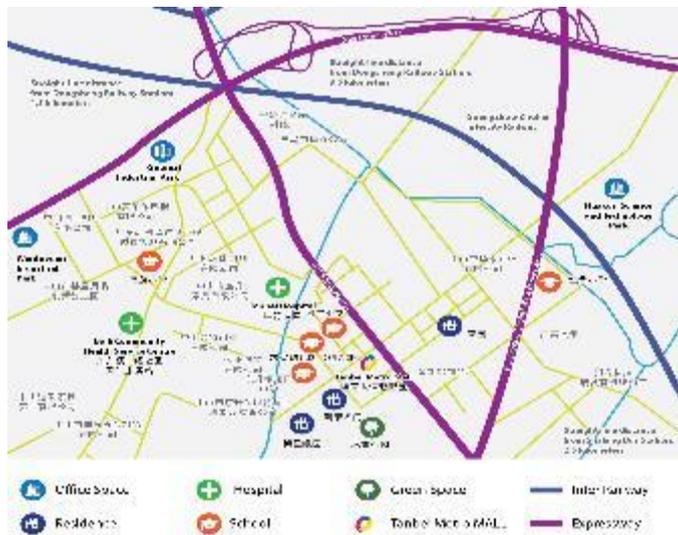
开业时间	2018年11月
建筑面积 (平方米)	177,276
估值 (百万人民币)	2,486.3
出租率	93.3%
2021年收入 (百万人民币)	91.4
知名租户品牌	吉之岛、金逸影城、苏宁、海底捞火锅、星巴克、哈根达斯、必胜客和肯德基

- 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



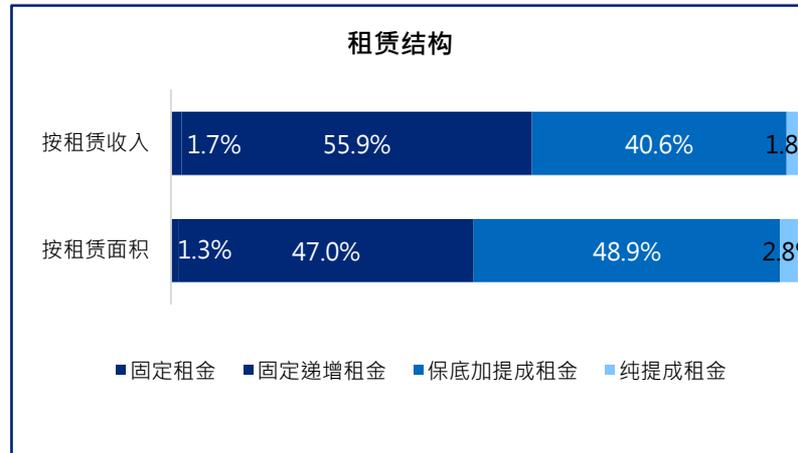
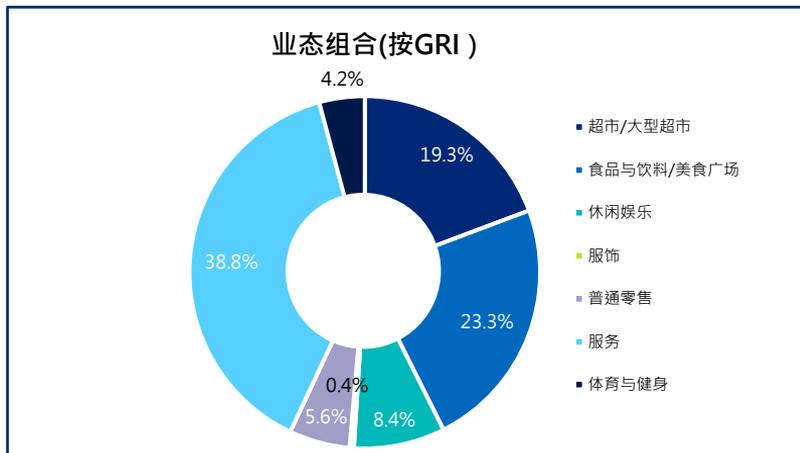
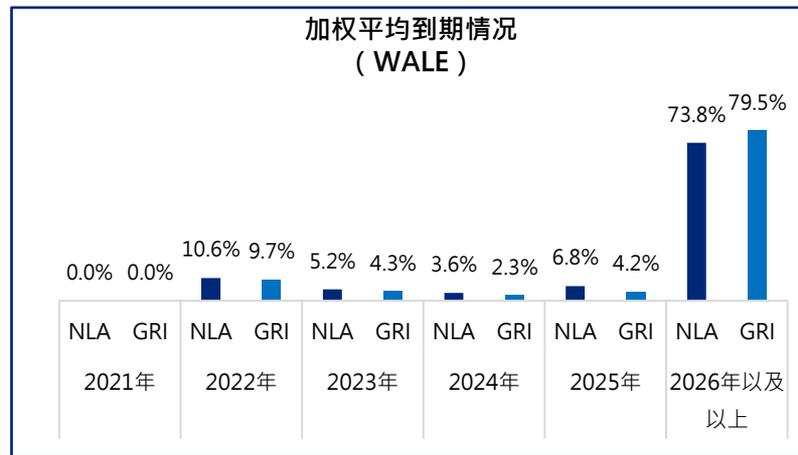
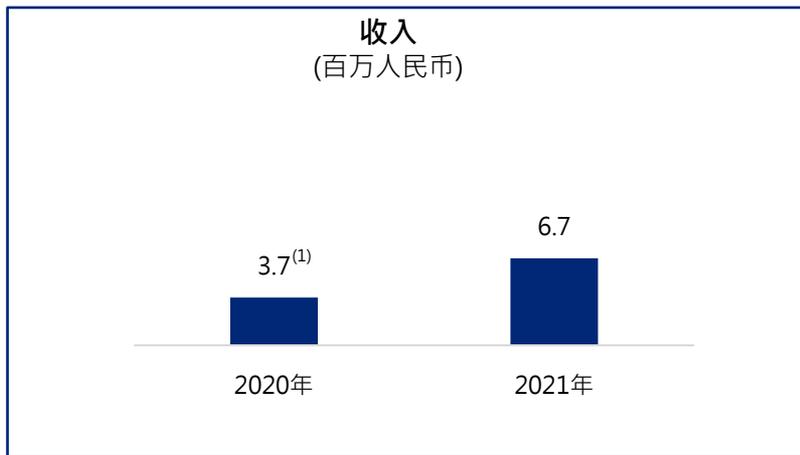
备注：
1. 顺德店于2020年7月8日被收购。

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)	71.6
出租率	90.4%
2021年收入 (百万人民币)	6.7
知名租户品牌	信和超市、悦隆餐厅

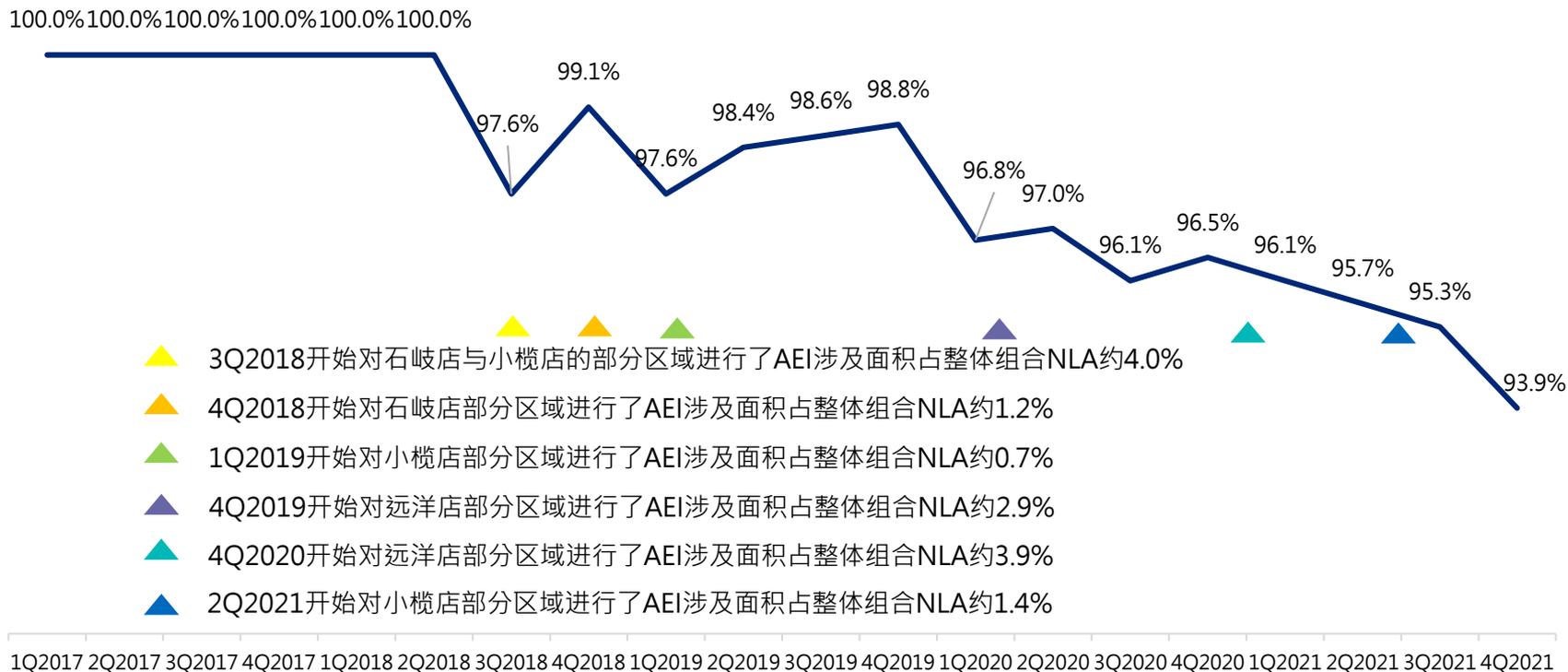
- 东升镇（现属于小榄镇）第一个购物商城
- 有大量处于规划阶段的拟建学校、医院和商业区



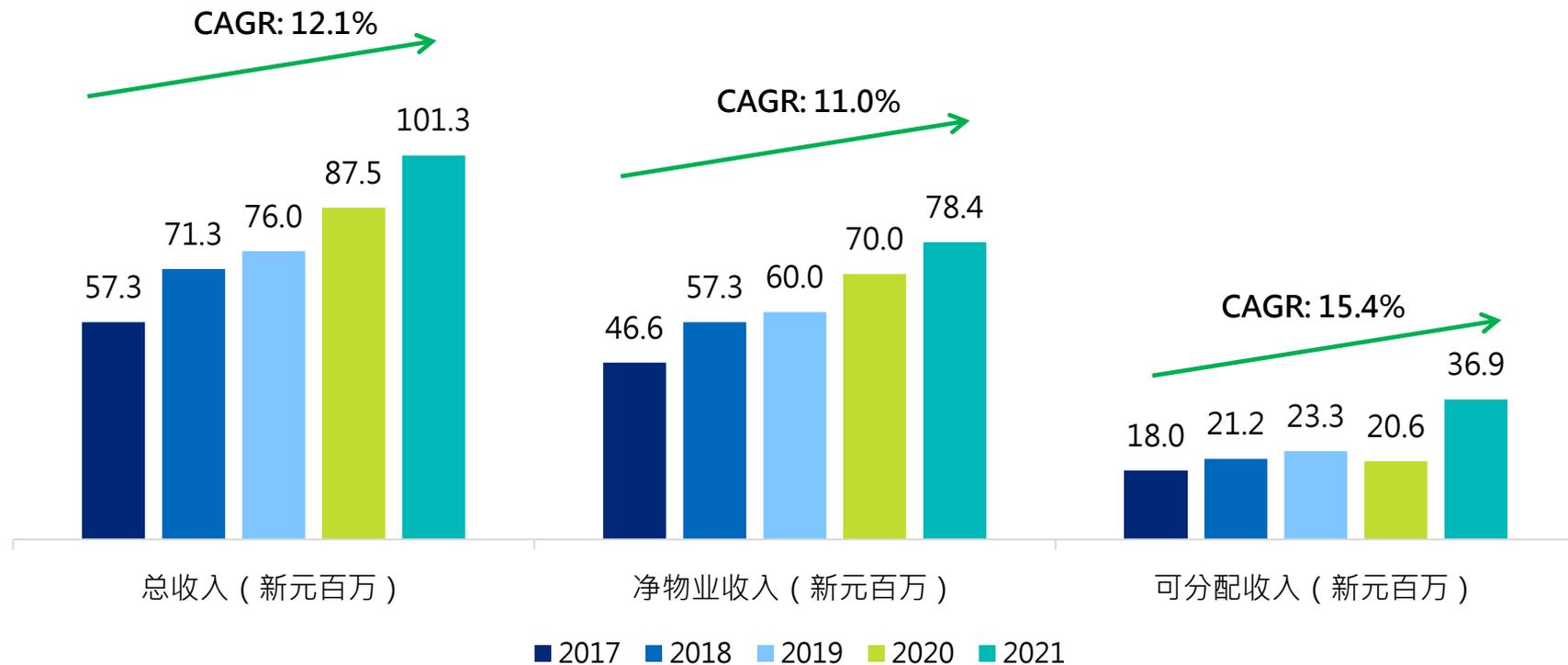
备注：
1. 坦背店于2020年7月8日被收购。

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

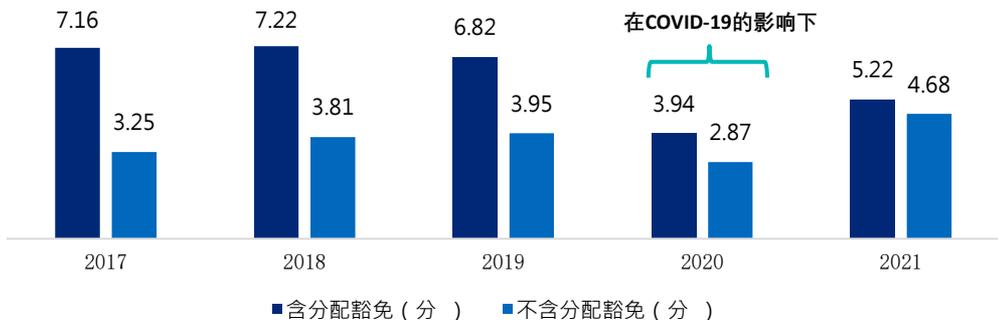


总收入、净物业收入和可分配收入



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。

积极的资产管理与扩张带来更加雄厚的资产和稳健的负债

总资产/总负债 (新元百万)



每份单位净资产价值 (新元)

