



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11月**





DASIN RETAIL TRUST  
人信商用信托

# 关于中国经济

- 1 2017年及2018年九个月中国经济概况
- 2 中国三大经济圈
- 3 粤港澳大湾区经济圈
- 4 2017年及2018年九个月中山市经济概况



# 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年九个月中国经济概况

## 2018年九个月中国国民经济 延续总体平稳



### 需求结构优化升级：

社会消费品零售额27.4万亿，同比增长9.3%



### 贸易结构持续改善：

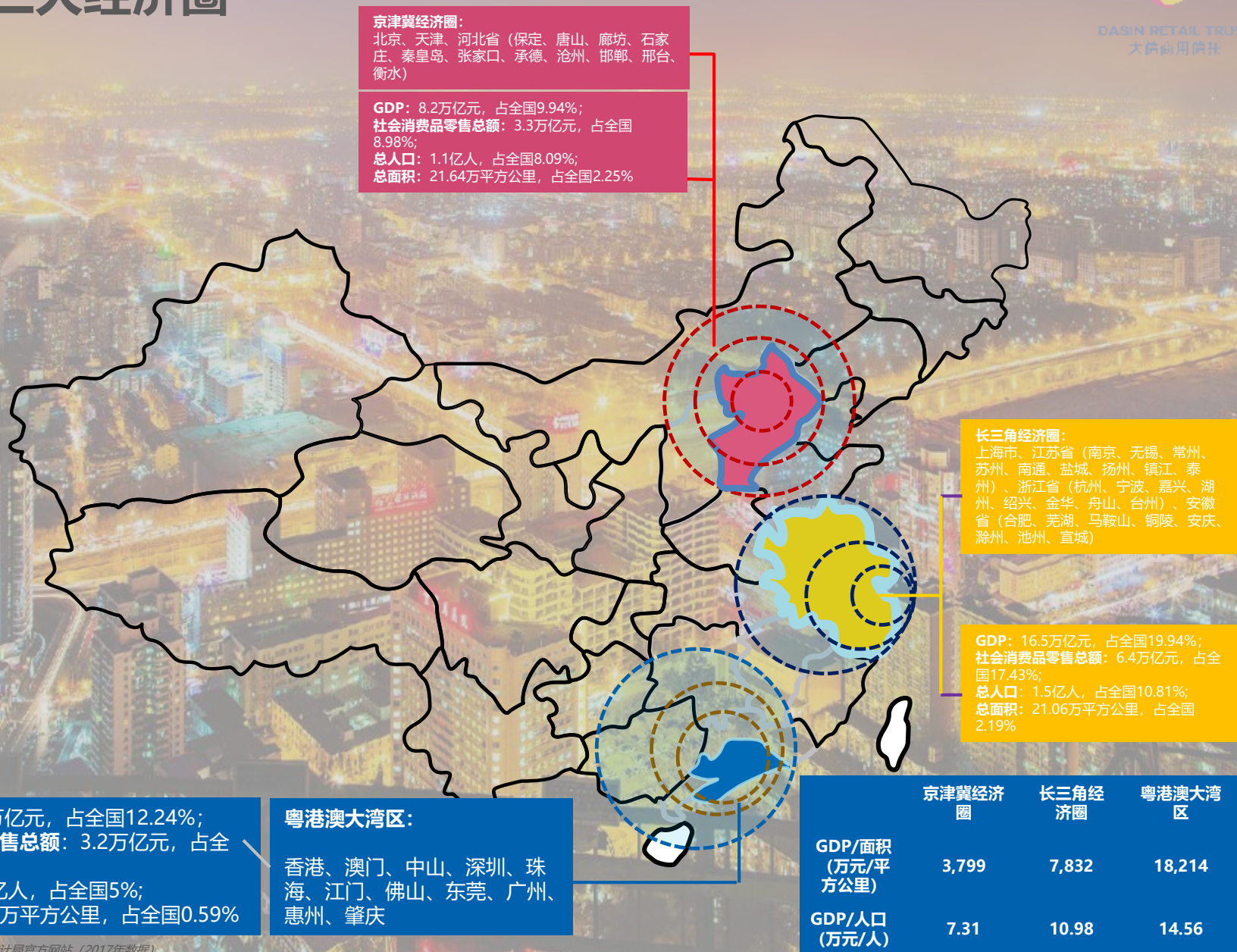
进出口总额22.3万亿，同比增长9.9%



### 城乡居民收入增长：

全国居民九个月人均可支配收入2.1万元，同比增长8.8%

# 中国三大经济圈



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  
**12.2%**



社会消费品零售总额  
**3.2万亿元**



人均GDP  
**14.6万元**



总人口占全国  
**5%**



总面积占全国  
**0.6%**

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	105,263	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] 中国政府网站([http://www.gov.cn/xinwen/2018-07/03/content\\_5303202.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2018-07/03/content_5303202.htm))  
[2] <http://baijiahao.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\\_mMiurgC2vOQ](https://mp.weixin.qq.com/s/XNQksyW3l_mMiurgC2vOQ))  
[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年九个月中山市经济概况



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>

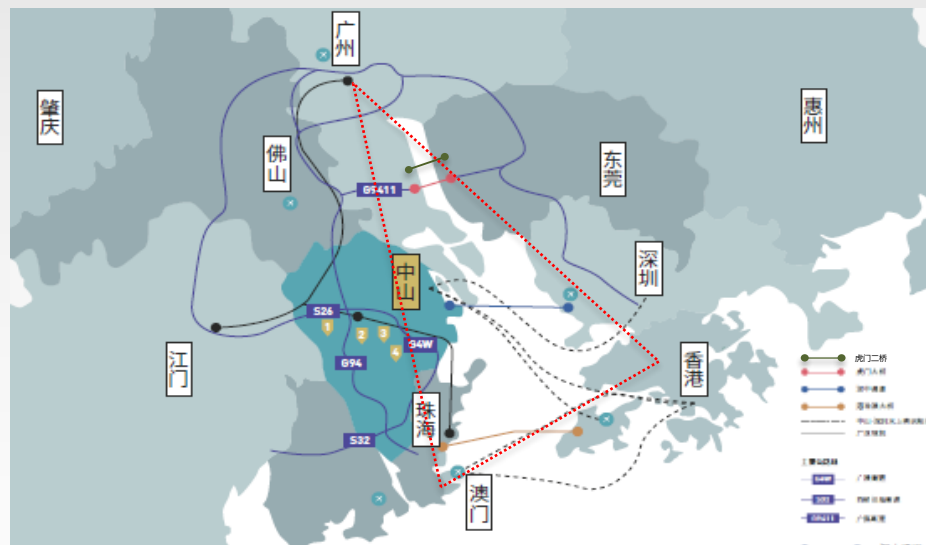
GDP	人民币3,450亿元	同比增长6.6%
第三产业增加值	人民币1,649亿元	增长9.1%
固定资产投资额	人民币1,248亿元	同比增长8.7%
社会消费品零售总额	人民币1,310亿元	同比增长8.6%
进出口总值	人民币2,582亿元	同比增长15.4%
外商直接投资项目	271个	同比增长103.8%
实际利用外资	5.09亿美元	增长7.4%

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/201810/t20181026\\_410094.html](http://www.zsstats.gov.cn/tjzl/tjfx/201810/t20181026_410094.html)



备注：粤港澳大湾区交通布局

《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年九个月经济指标<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年九个月中山市**GDP为2,756.2亿元**，同比增长**5.9%**；  
 第三产业增加值1275.5亿元，同比增长**7.2%**；  
 社会消费品零售总额1121.6亿元，同比增长**5.4%**；  
 外商直接投资项目475个，增长**171.4%**。



# 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9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**14.8**亿新元）。

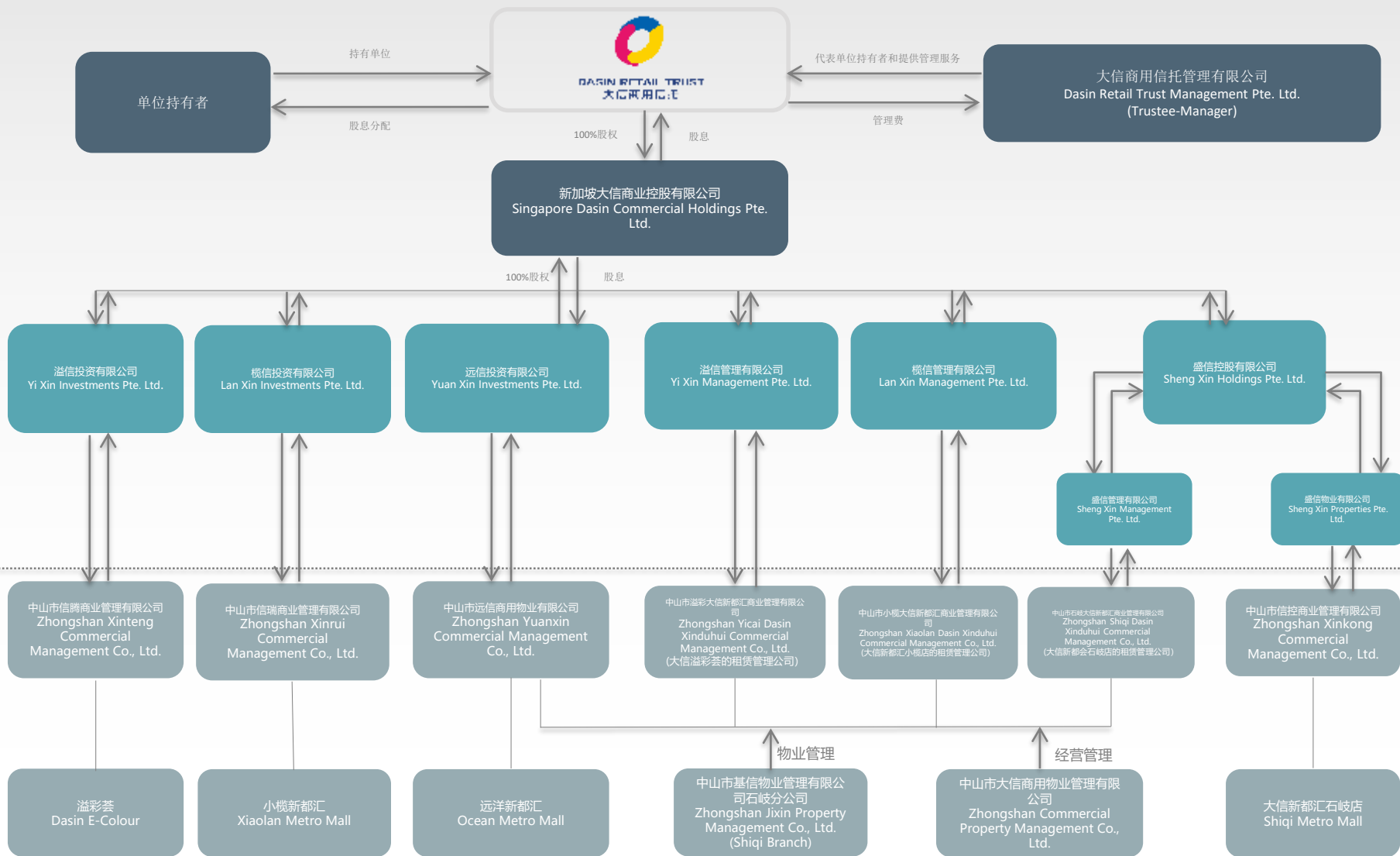


## 大信商用信托管理有限公司

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



新加坡

中国



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财政年九个月取得优异的财政成绩,每股份单位分配额(“DPU”)达到了5.38分(新元),基于0.80新元的募股价格,年化收益率约**9.0%**。

- 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财政年九个月累计总收入为5.5千万新元，同比增长**37%**<sup>[1]</sup>。



## 健康的资本结构

- 2018财政年九个月的总杠杆率为**32.5%**，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2.8年；离岸（除中国外的国家）贷款的平均债务成本为5.2%，离岸贷款的加权平均到期时间为1.0年。



## 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年九个月每股份单位分配额达到了S\$0.0538。基于0.80新元的募股价格，年化收益率约**9.0%**。

数据来源：

[1] 收入增长贡献主要源于大信新都汇石岐店的贡献，相比预期提高4.3%。



# 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

2018财政年第三季度的资产组合的出租率为97.6%。资产组合的平均租约期分别为6.2年（按净可出租面积计算）和3.9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。



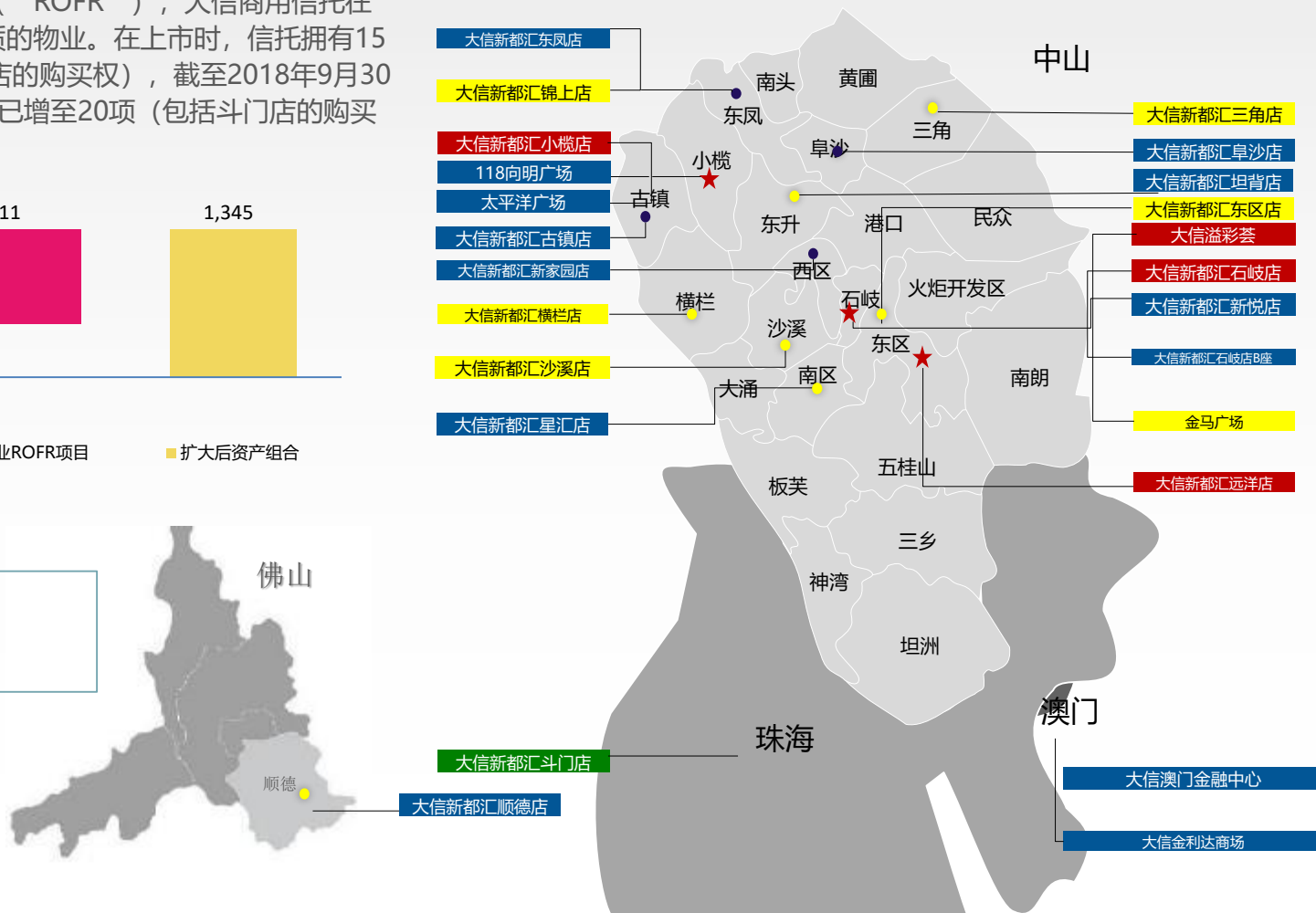
# 强劲的成长性

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9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）。



- ★ 大信商用信托资产物业组合
- 大信新都汇斗门店的购买权
- 13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



# 大股东对信托发展具有充足的信心

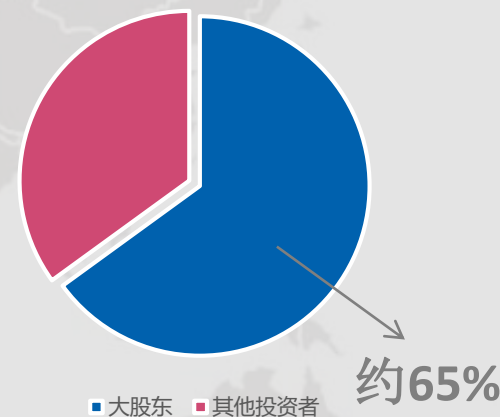
大信控股是一家以商业地产开发和运营为核心的多元化企业集团，经营范围包括了住宅、建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化、医疗等。2011年-2017年连续七年荣获“中国房地产开发企业商业地产综合十强”，其商业经营能力得到各方充分的认可。

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  
人信商用信托

# 财务表现

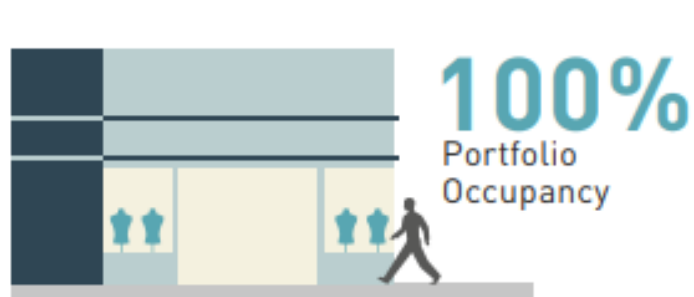
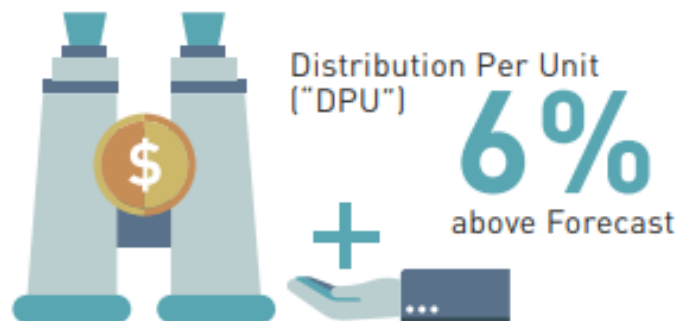
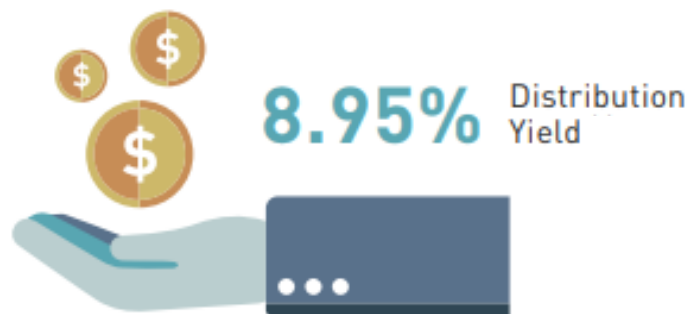
信托管理公司采用审慎的资本管理战略，以确保能够为信托维持健康平稳的资本结构。

- 1 2017年主要业绩表现
- 2 2018年九个月主要业绩表现
- 3 股息分派政策
- 4 回报率对比





# 2017年主要业绩表现



# 2018年九个月主要业绩表现<sup>[1]</sup>

财政年	2018年第三季度			2018年九个月		
S\$' 000	实际	预测	变化 (%)	实际	预测	变化 (%)
总收入	18,065	17,676	2.2	55,129	52,866	4.3
净收入	14,507	14,610	(0.7)	45,698	43,697	4.6
<b>可供分配的款额</b>	<b>5,316</b>	<b>5,341</b>	<b>(0.5)</b>	<b>15,821</b>	<b>15,977</b>	<b>(1.0)</b>
DPU (分) (含分配豁免)	1.81	1.83	(1.1)	5.38	5.47	(1.6)
DPU (分) (不含分配豁免)	0.95	0.96	(0.8)	2.84	2.88	(1.3)
<b>年化分配收益率 (%) 基于新元0.80的募股价格 也含分派豁免</b>	<b>8.97</b>	<b>9.08</b>	<b>(1.1)</b>	<b>9.00<sup>[2]</sup></b>	<b>9.15</b>	<b>(1.6)</b>

- 2018年九个月净收入高于预期4.6%，收入增长贡献主要源于2017年6月收购的大信新都汇石岐店

备注:

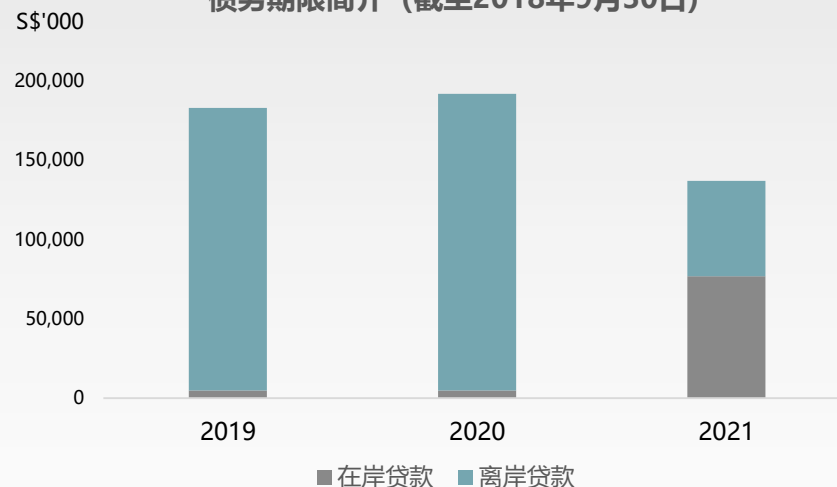
[1] 信托的境外实际收入结果是基于截至2018年9月30日9个月内人民币与新元汇率的平均值4.8657予以换算。

[2] 基于2018年九个月的年均每份单位分派额新元5.38分（含分派豁免）和新元0.80的募股价格。

# 大信商用信托2018年九个月资产负债表关键项和资本管理

资产负债表关键项 (截至2018年9月30日) (S\$'000)	
投资物业	1,480,764
现金及现金等价物	43,138
其他资产	50,626
<b>总资产</b>	<b>1,574,528</b>
贷款及借款	498,487
<b>总负债</b>	<b>796,135</b>
已发布和可发布的单位数 ( '000)	557,649
单位资产净值 (S\$)	1.40

债务期限简介 (截至2018年9月30日)



总杠杆率<sup>[1]</sup> 32.5%

## 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 5.2%

## 加权平均期限到期 (年期限)

在岸 (中国境内) 贷款 2.8

离岸 (除中国外的国家) 贷款 1.0

# 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

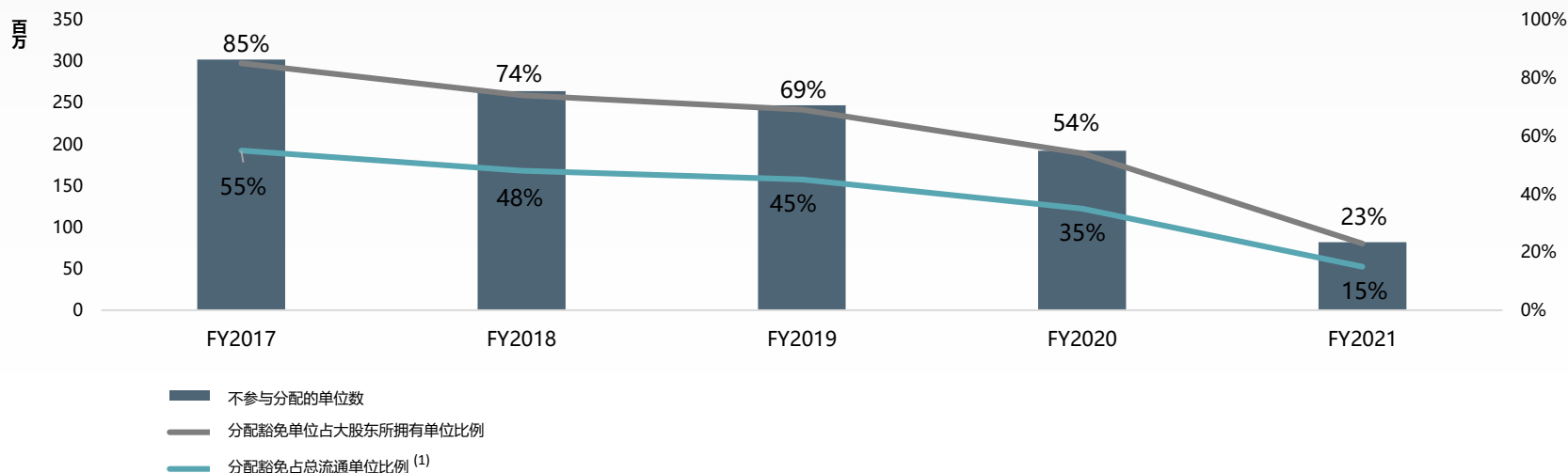
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。
- 大信新都汇远洋店和大信溢彩荟项目处于成长期

- 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 分配豁免安排

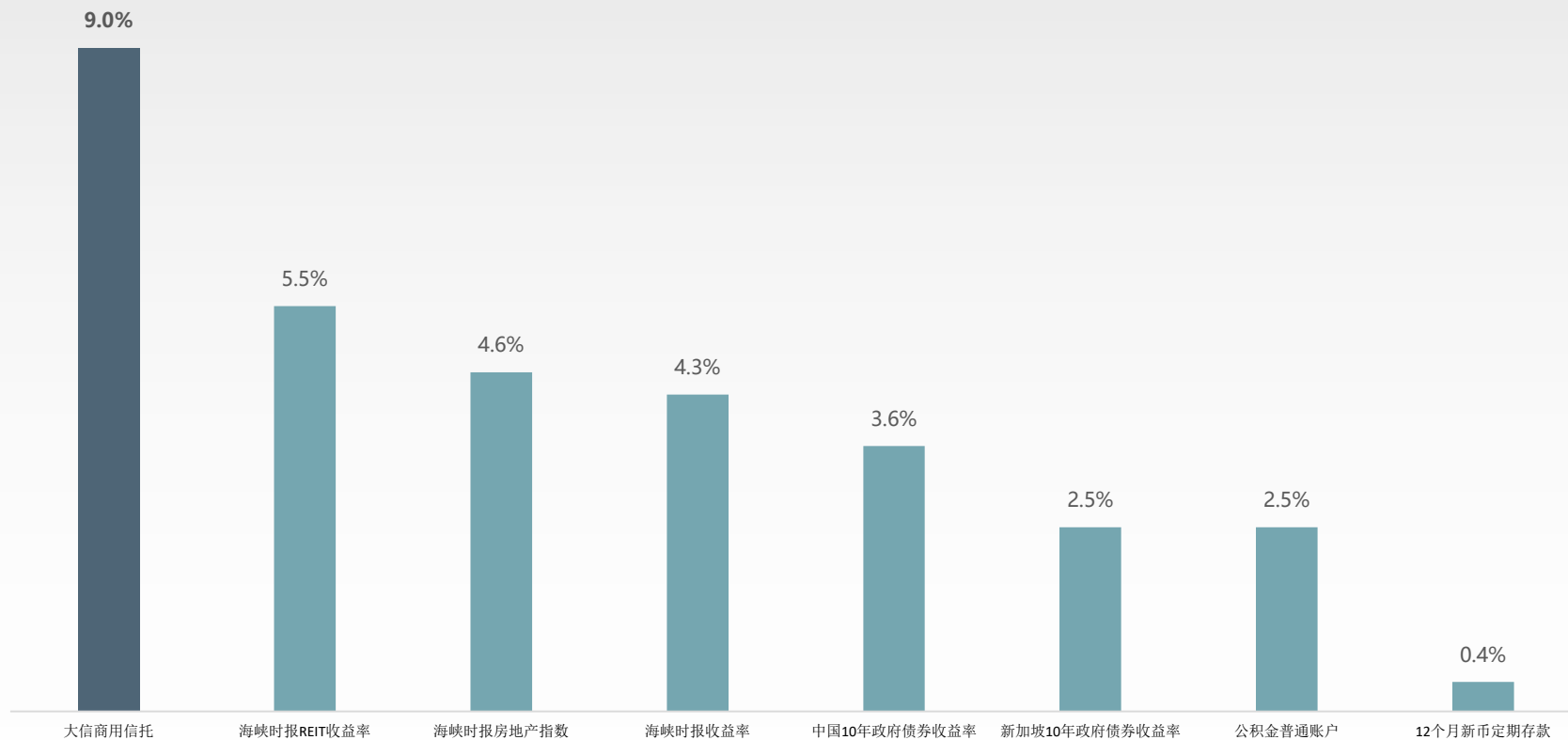
## 3 分配其他情况



备注:

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

# 回报率对比



备注：(1) 基于2018年第三季度每份单位分派新加坡元1.84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9月30日海峡时报REIT指数12个月总股息的平均收益率。

(3) 截至2018年9月30日海峡时报房地产指数12个月总股息的平均收益率。

(4) 截至2018年9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9月30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2018年9月30日新币定期存款利率12个月总股息的平均收益率。



DASIN RETAIL TRUST  
人信商用信托

# 资产运营

- 1 2018财政年九个月资产整体估值
- 2 2018财政年九个月资产整体运营情况
- 3 2018财政年九个月各资产运营情况



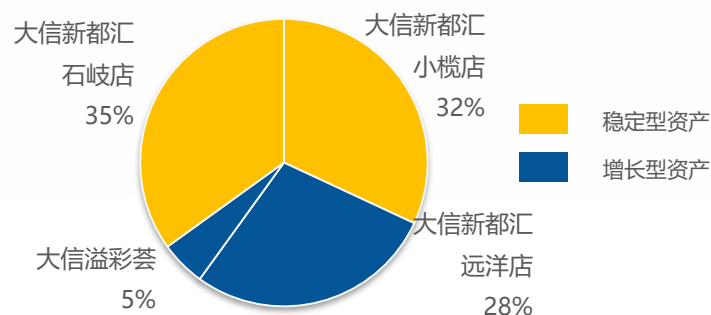
# 投资组合详情 (截至2018年9月30日)



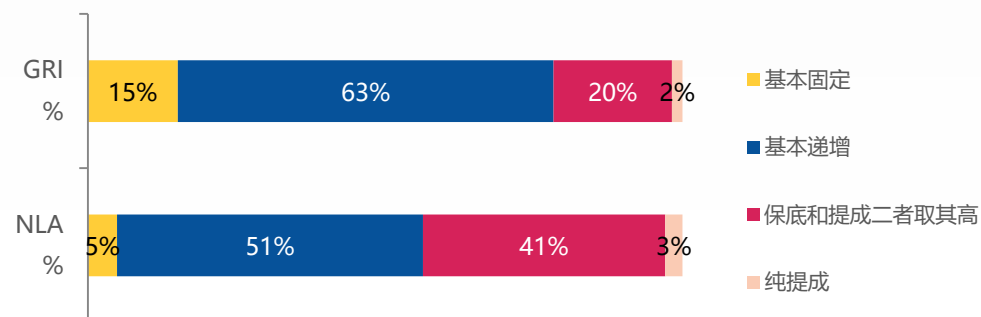
DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

	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)	85,902	78,414	68,899	12,507	245,722
估值 <sup>(1)</sup>	2,980百万元 (593.3百万新) <sup>(2)</sup>	2,312.5百万元 (460.0百万新元) <sup>(2)</sup>	1,825百万元 (363.2百万新) <sup>(2)</sup>	322百万元 (64.3百万新) <sup>(2)</sup>	7,439.5百万元 (1,480.8百万新) <sup>(2)</sup>
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	98.7%	94.0%	99.9%	99.5%	97.6%
租约到期 (年) (按净可出租面积/租金收入总额)	4.1/2.9	6.1/4.5	9.5/5.1	3.1/2.1	6.2/3.9

各项目净可出租面积在投资组合中的占比



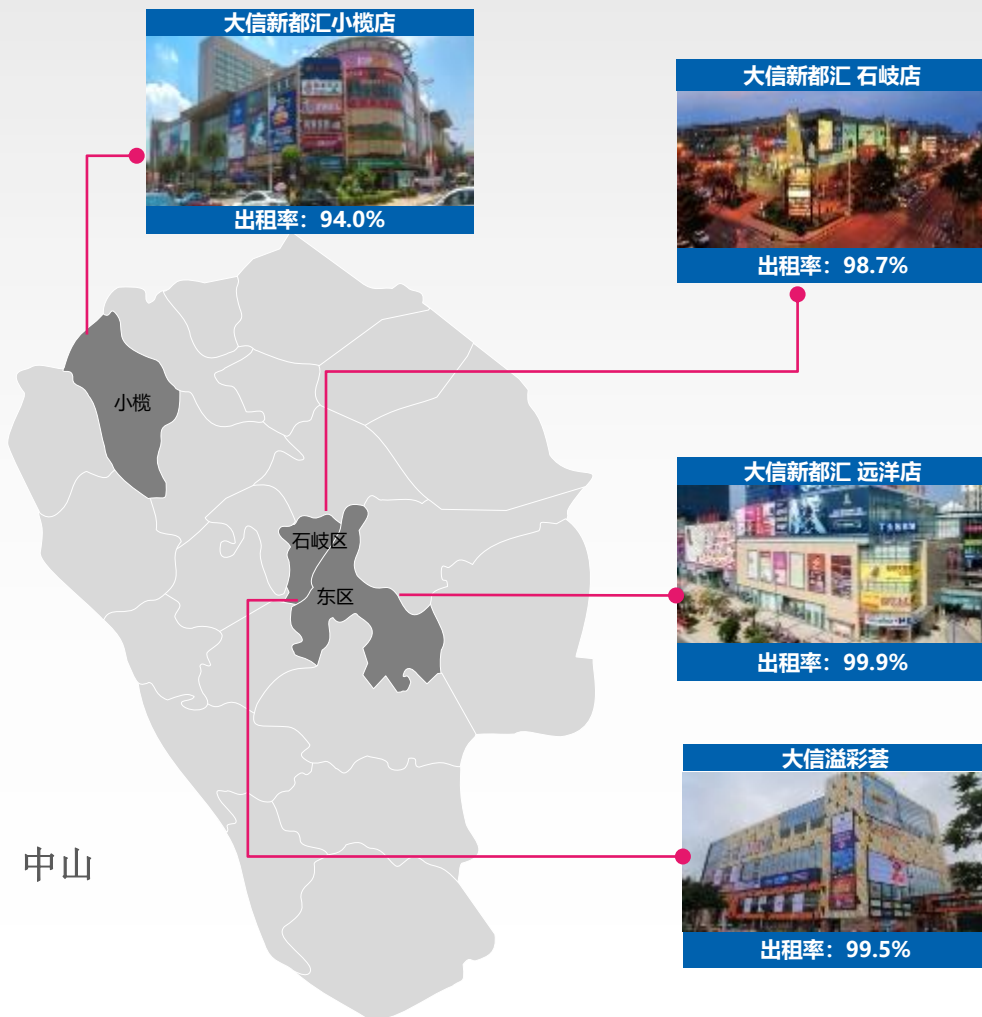
租赁结构



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。  
(2) 基于截至2018年9月30日人民币与新加坡元的闭市汇率5.0245

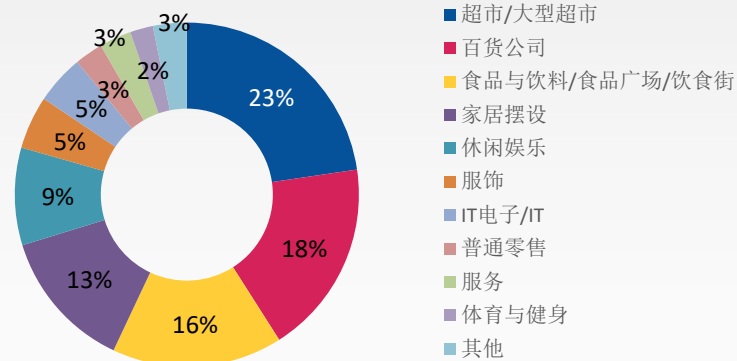


# 高出租率且业态多样化的投资组合

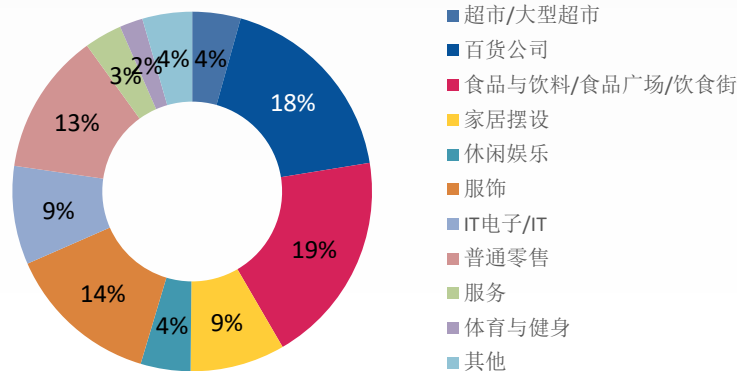


多样化的业态组合，单一业态不超过投资组合的25% (按净可出租面积和9月租金统计)。

业态结构 (按净可出租面积)



业态结构 (按9月租金)

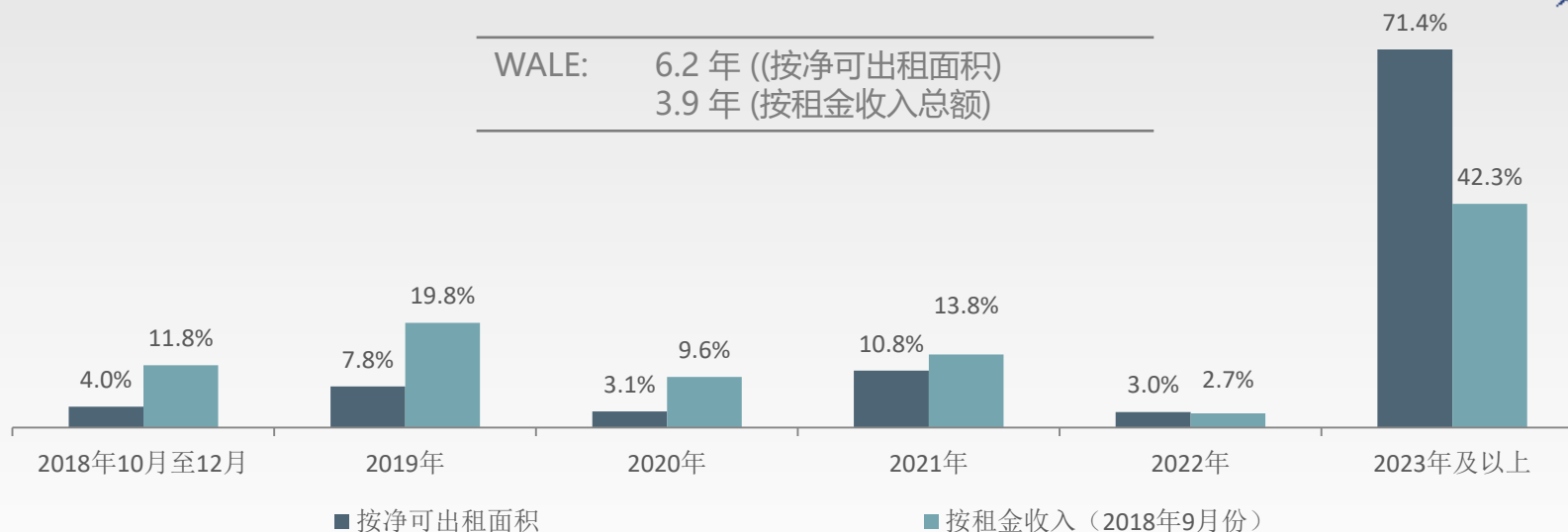


# 资产整体租约到期 (WALE)



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

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



截至2018年9月30日	租赁数量	租金总额	
		RMB' 000	总收入的百分比
2018年10月-12月	131	3,050	11.8%
2019年	185	5,103	19.8%
2020年	80	2,470	9.6%
2021年	49	3,569	13.8%
2022年	12	694	2.7%
2023年及以后	66	10,906	42.3%

# 大信新都汇·小榄店 进行中增值计划

- 正在进行约~5,967.6平方米的增值改造计划
- 将4楼1,249平方米的位置重新配置，淘汰定位、形象落后的传统电玩，引进五个知名餐饮品牌
- 改造完成后，将引入海底捞等知名的租户，为购物者提供更多样化的消费选择

## 重新配置空间以增强餐饮选项



# 大信新都汇·石岐店



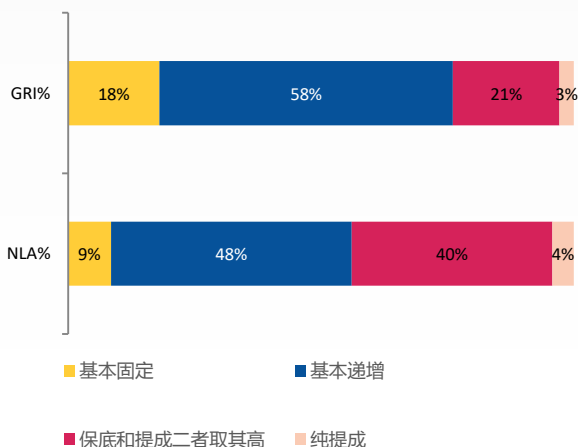
DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

## 物业详情 (截至2018年9月30日)

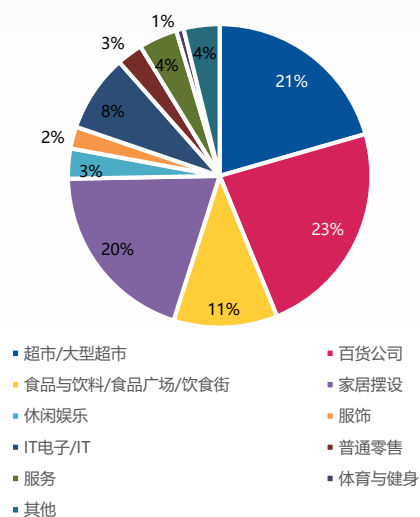
建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	85,902
估值 (百万新元)	593.3
出租率	98.7%
WALE (NLA/GRI)	4.1年/2.9年
土地使用期限	2041年7月27日



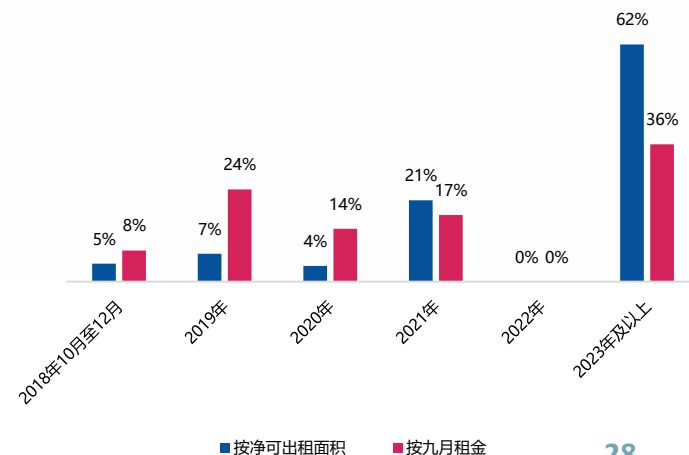
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比



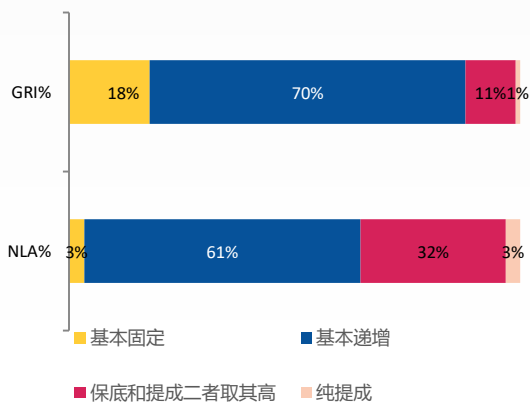
# 大信新都汇·小榄店

## 物业详情 (截至2018年9月30日)

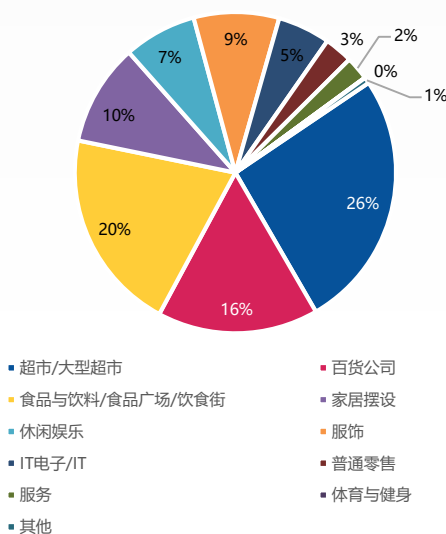
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	78,414
估值 (百万新元)	460.0
出租率	94.0%
WALE (NLA/GRI)	6.1年/4.5年
土地使用期限	2043年4月1日



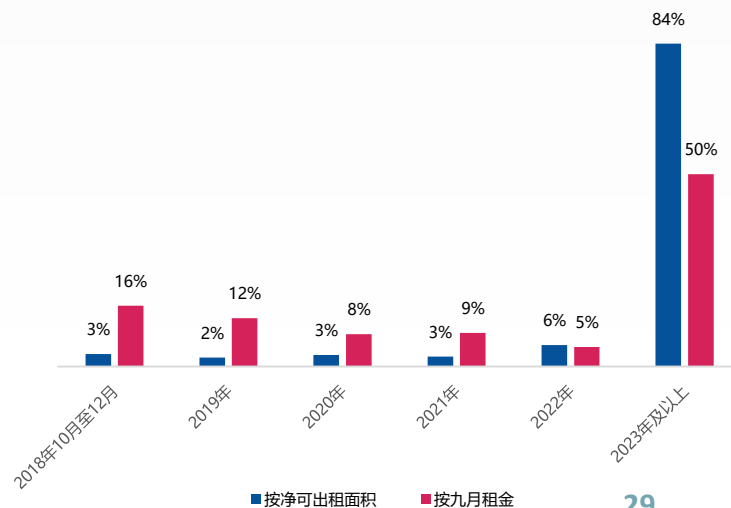
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比



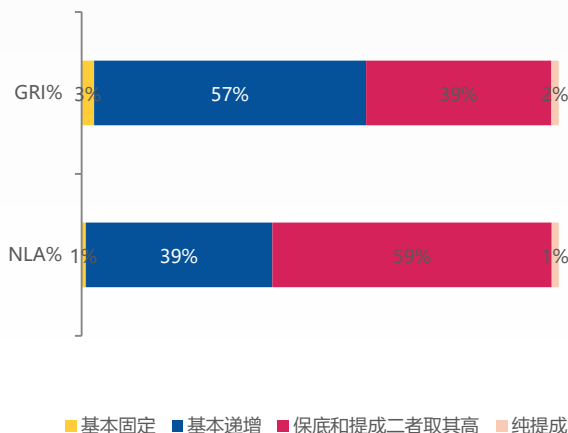
# 大信新都汇·远洋店

## 物业详情 (截至2018年9月30日)

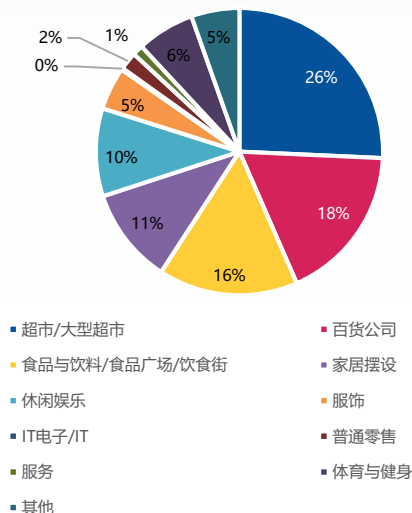
建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,899
估值 (百万新元)	363.2
出租率	99.9%
WALE (NLA/GRI)	9.5年/5.1年
土地使用期限	2046年2月21日



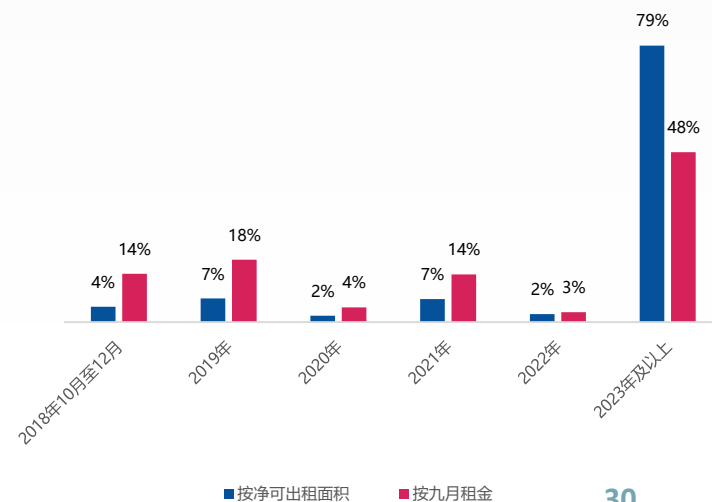
### 租赁类型



### 业态结构 (按净可出租面积)



### 各年到期租约占比

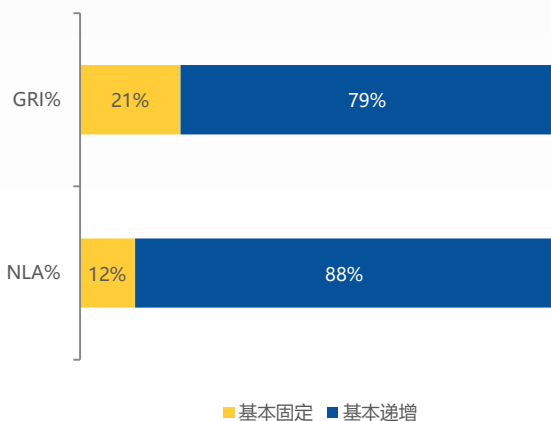


## 物业详情 (截至2018年九月30日)

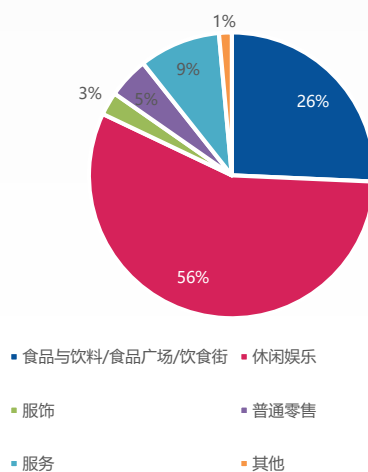
建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,507
估值 (百万新元)	64.3
出租率	99.5%
WALE (NLA/GRI)	3.1年/2.1年
土地使用期限	2045年7月28日



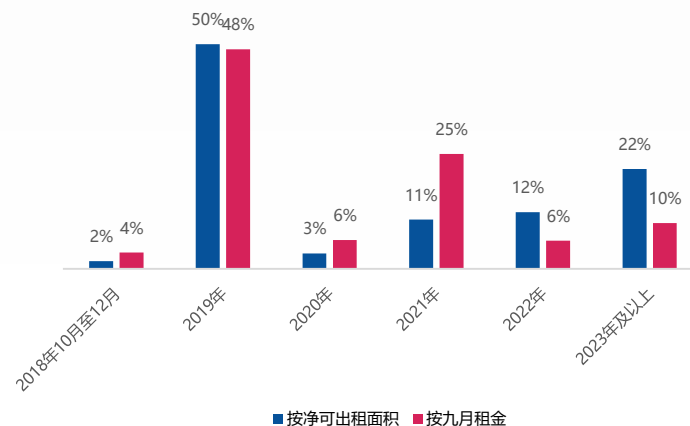
### 租赁类型



### 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

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