



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

大信商用信托

2018年第二季度及2018年上半年财务业绩表现

2018年8月9日

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

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 six months ended 30 June 2018.

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.

DBS Bank Ltd. was the Sole Financial Adviser, Global Coordinator and Issue Manager for the initial public offering of Dasin Retail Trust. DBS Bank Ltd., Bank of China (Singapore Branch), and Haitong International Securities (Singapore) Pte. Ltd. are the Joint Bookrunners and Underwriters for the initial public offering of Dasin Retail Trust



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

目录

1. 关于大信商用信托
2. 主要业绩亮点
3. 财务表现
4. 投资物业组合
5. 展望
6. 关于发起人
7. 附录



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2018年6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，2018财政年第二季度的总估值为人民币74.4亿元（约为15.32亿新元）。



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。


主要业绩亮点


2018 年第二季度
可供分配的款额
(S\$'000)

2018 年 上半年
可供分配的款额
(S\$'000)

5,160
(S\$'000)

10,505
(S\$'000)

 35%y-o-y


 40%y-o-y


2018 年第二季度^[2]
DPU
(S\$)

2018年 上半年^[2]
DPU
(S\$)

1.76 分

3.59 分

 16%y-o-y

 19%y-o-y



^[1]
9.05%
年化分配收益率
截至2018年6月30日



100%
出租率
截至2018年6月30日



+12.23%
续约递增率
截至2018年6月30日



31.5%
杠杆率
截至2018年6月30日

备注:

(1) 基于2018年上半年每股份单位分派额新加坡元3.59分(含分派豁免)和新加坡元0.80的募股价格
(2) 2018年第二季度和2018年上半年的单每股份单位分派额是基于分派豁免情况下292,584,400个单位予以计算。

主要业绩亮点



优异的市场表现

财务表现超过预期：2018年财政年第二季度的总收入约为18.6百万新元，相比预期提高了5%；上半年累计总收入为37.06百万新元，同比增长74%。



健康的资本结构

2018财政年第二季度的总杠杆率为31.5%⁽¹⁾，在岸（中国境内）债务的平均债务成本为5.3%，离岸（除中国外的国家）债务的平均债务成本为4.9%。



高回报率和分派率

2018年第二季度每股份单位分配额达到了S\$0.0359，基于0.80新元的募股价格，年化约9.05%⁽²⁾。



优质的资产组合和强大的运营能力及强劲的续约增长率

2018财政年第二季度的资产组合的出租率同样保持100%。资产组合的平均租约期分别为6.38年（按净可出租面积计算）和4.07年（按总租赁收入计算），从而确保给单位持有人提供稳定性和可持续性的可支配收入。截止至2018年6月30日续约递增率为12.23%。



强劲的成长性

截至2018年6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）。为提高投资收益，我们将继续采用严格的投资方法。

备注：

(1) 基于总贷款除以总资产予以计算

(2) 基于2018年上半年每股份单位分派额新加坡元3.59分和上市募股价格新加坡元0.80予以年化计算

2018年第二季度财务数据



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

财政年	4月1日至6月30日		
	2018 (实际)	2017 (实际)	变化%
总收入 (S\$' 000)	18,569	11,264	65
净收入 (S\$' 000)	16,262	8,826	84
可供分配的款额(S\$' 000)	5,160	3,810	35
DPU (分) (含分配豁免)	1.76	1.52	16
DPU (分) (不含分配豁免)	0.93	0.69	35

18.6
百万新元

总收入

1.76
分

DPU

实际对比:

净收入同比增长84%，收入增长贡献主要源于2017年6月19日收购的大信新都汇石岐店。

备注：信托的境外实际收入结果是基于截至2018年6月30日6个月内人民币与新加坡元汇率的平均值4.8086予以换算。

2018年上半年财务数据



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

财政年	1月1日至6月30日		
	2018 (实际)	2017 (实际)	变化%
总收入 (S\$' 000)	37,064	21,246	74
净收入 (S\$' 000)	31,191	16,862	85
可供分配的款额(S\$' 000)	10,505	7,493	40
DPU (分) (含分配豁免)	3.59	3.01	19
DPU (分) (不含分配豁免)	1.89	1.36	39

37.1
百万新元

总收入

3.59
分

DPU

实际对比:

净收入同比增长85%，收入增长贡献主要源于2017年6月19日收购的大信新都汇石岐店。

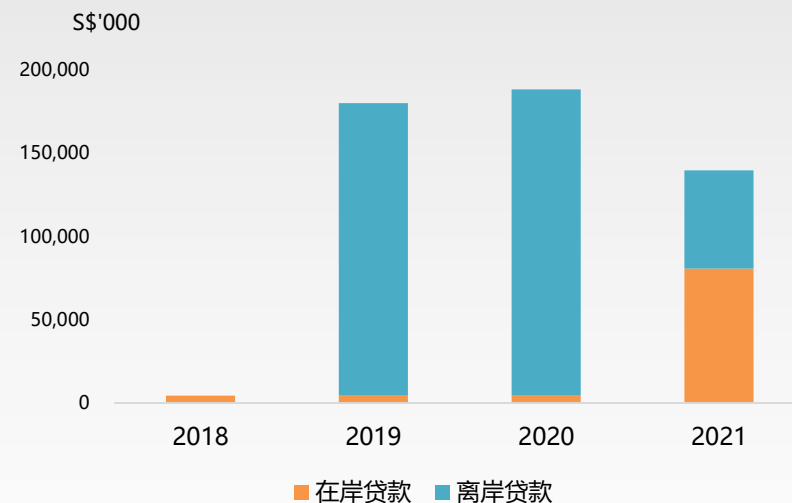
备注：信托的境外实际收入结果是基于截至2018年6月30日6个月内人民币与新加坡元汇率的平均值4.8086予以换算。

资产负债表 (截至2018年6月30日)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

	S\$' 000
投资物业	1,531,771
现金及现金等价物	37,612
其他资产	62,313
总资产	1,631,696
贷款及借款	497,972
其他负债	305,236
总负债	803,208
净资产	828,488
已发布和可发布的单位数 ('000)	556,395
单位资产净值 (S\$)	1.49



总杠杆率 ^[1]	31.5%
综合贷款利率	
境内贷款	5.3%
境外贷款	4.9%
加权平均期限到期 (年期限)	
在岸 (中国贷款) 贷款	2.99
离岸 (除中国外的国家) 贷款	1.52

(1) 总杠杆率是基于总贷款除以总资产予以计算的。

分配细节

分配期间

2018年1月1日至2018年6月30日

每单位可分配额

3.59 分 (新元)

分配时间表

最后交易日期

2018年8月28日 (周二)

除权日期

2018年8月29日 (周三) 上午9点

登记结束日期

2018年8月31日 (周五) 下午5点

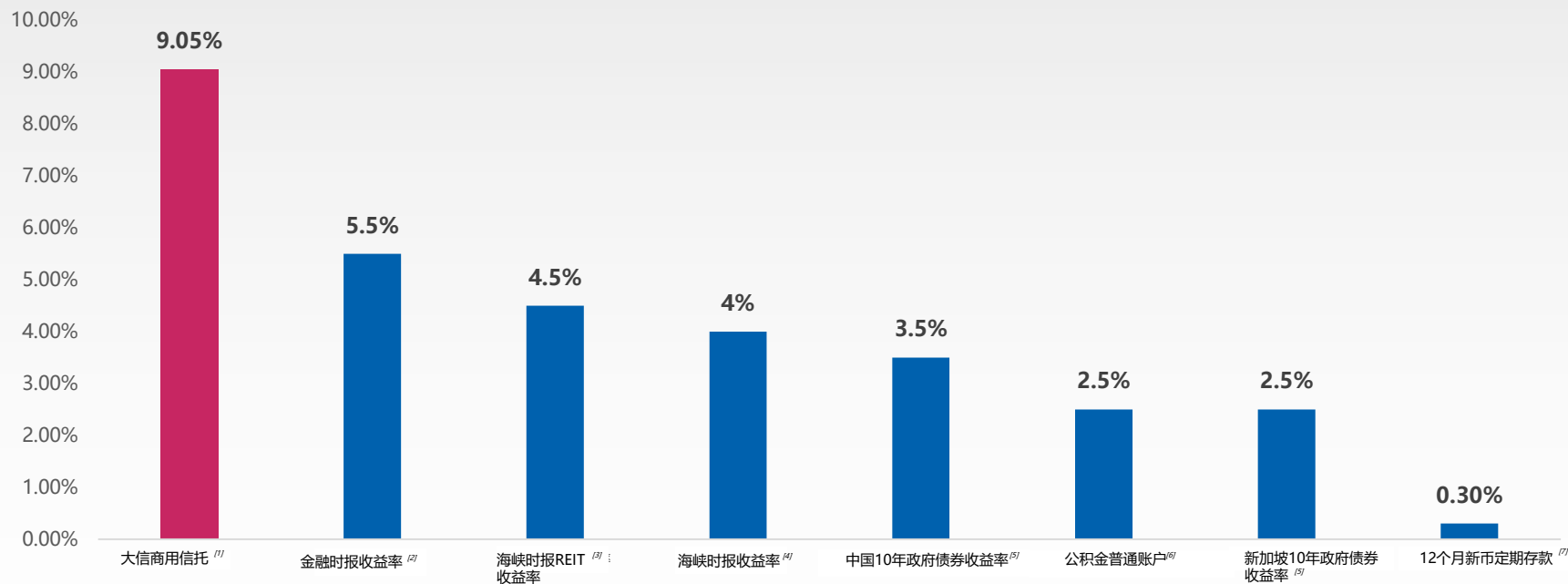
分配付款日期

2018年9月20日

投资收益率



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



(1) 基于2018年上半年每股份单位分派额新加坡元3.59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6月30日金融时报指数12个月总股息的平均收益率

(3) 截至2018年6月30日海峡时报REIT指数12个月总股息的平均收益率

(4) 截至2018年6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6月30日新加坡10年政府债券和中国10年政府债券的收益率

(6) 普通公积金-普通账户存款利率

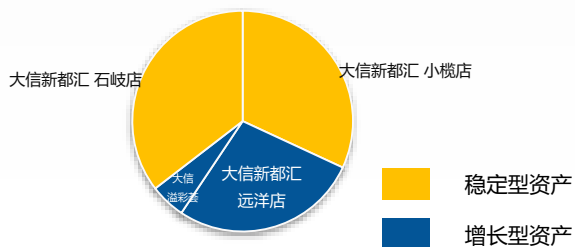
(7) 截至2018年6月12个月新币定期存款利率12个月总股息的平均收益率

资料来源: 彭博有限合伙企业、新加坡中央公积金、新加坡金融管理局、大信商用信托管理有限公司

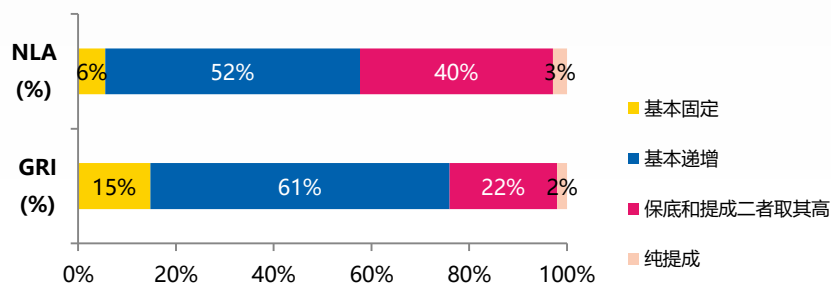
投资组合详情

	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/ 净可出租面积 (平方米)	119,682/85,892	108,690/77,169	180,338/68,824	25,857/12,512	434,567/244,397
估值 ^[2]	2,980百万元 ^[2] (613.6百万新元) ^[1]	2,312.5百万元 ^[2] (476.1百万新元) ^[1]	1,825百万元 ^[2] (375.8百万新元) ^[1]	322百万元 ^[2] (66.3百万新元) ^[1]	7,439.5百万元 (1,531.8百万新元) ^[1]
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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
租约到期(年) (按净可出租面积/租金 收入总额)	4.30/3.09	6.23/4.40	9.70/5.69	3.29/2.33	6.38/4.07

各项目净可出租面积在投资组合中的占比



租赁结构

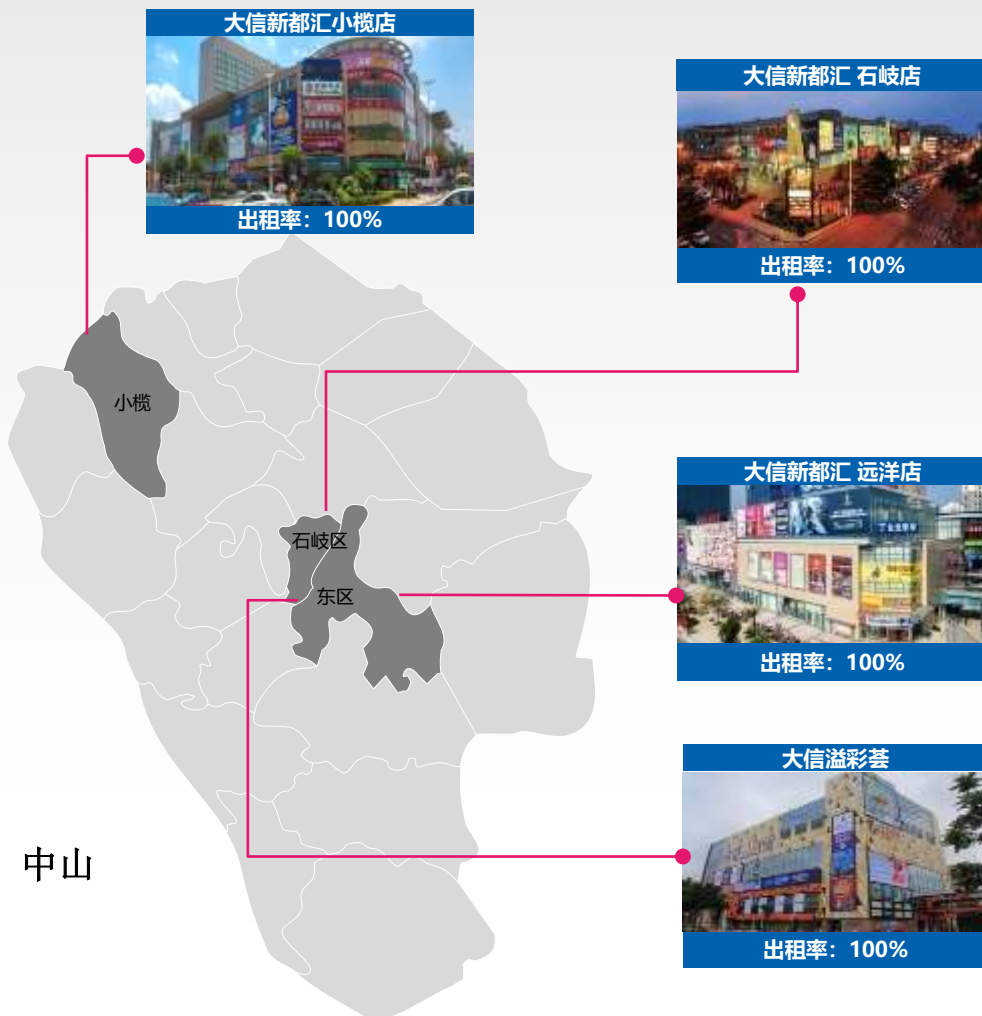


备注 (1) 基于截至2018年6月30日人民币与新加坡元的闭市汇率4.8568
(2) 基于高力国际(香港)有限公司出具的截至2018年6月30日的独立估值

高出租率且业态多样化的投资组合

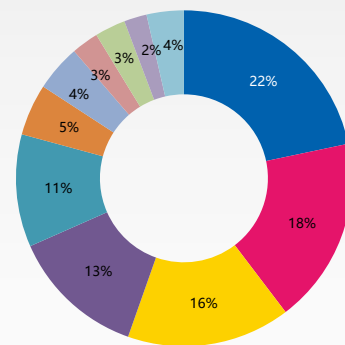


DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



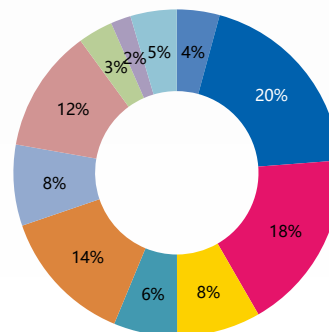
多样化的业态组合, 单一业态不超过投资组合的25%(按照NLA和GRI统计)。

业态结构
(按净可出租面积)



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

业态结构
(按6月租金)

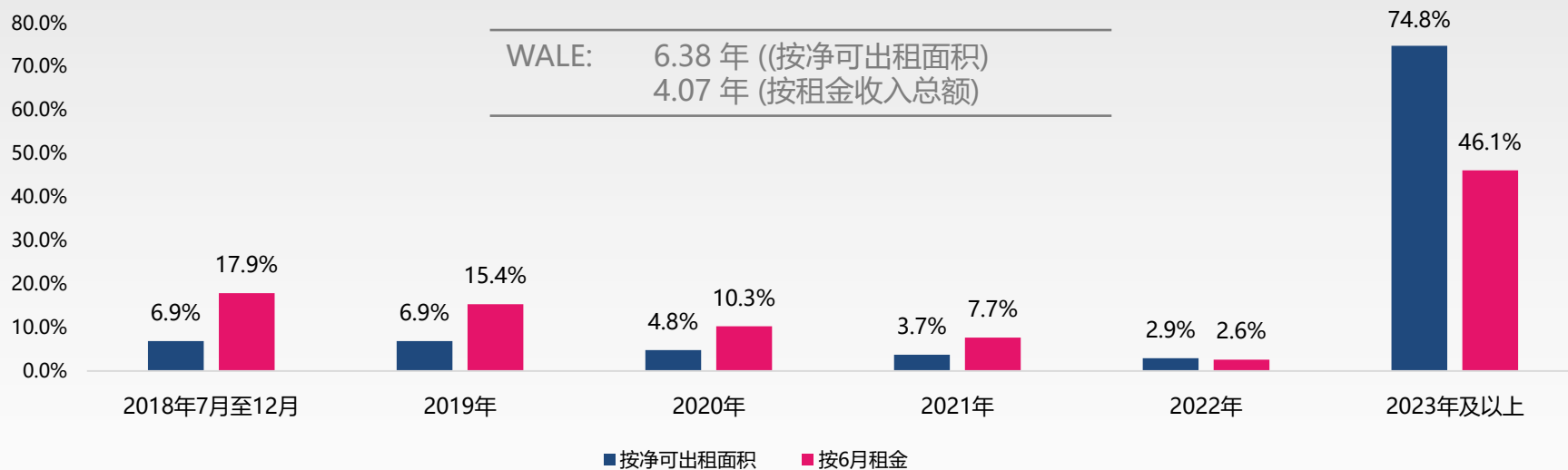


- 超市/大型超市
- 百货公司
- 食品与饮料/食品广场/饮食街
- 家居摆设
- 休闲娱乐
- 服饰
- IT电子/IT
- 普通零售
- 服务
- 体育与健身
- 其他

加权平均租赁期 (WALE)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



截至2018年6月30日	租赁数量	租金总额	
		RMB' 000	总收入的百分比
2018年7月-12月	185	4,748	17.9%
2019年	150	4,072	15.35%
2020年	76	2,726	10.28%
2021年	44	2,044	7.7%
2022年	11	697	2.63%
2023年及以后	65	12,241	46.14%

备注: 截至2018年6月30日

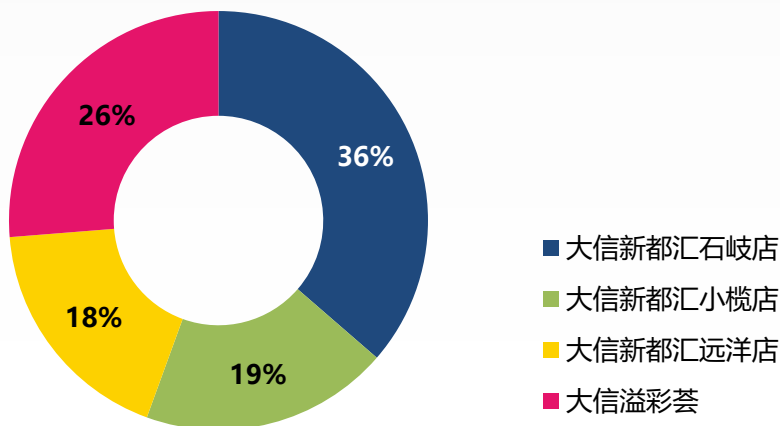
租赁递增情况



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

	新引进/续约租户数量 ^[1]	加权平均新引进/续约递增率
大信新都汇石岐店	40	7.71%
大信新都汇小榄店	21	22.69%
大信新都汇远洋店	20	8.09%
大信溢彩荟	29	14.95%
大信商用信托	110	12.23%

信托项目上半年续约租户占比⁽²⁾



(1) 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元。续约租户起租日期为2018年1月至2018年6月。

(2) 该部分没有包含提成租约及新创设租赁单元/续约租户起租日期为2018年1月至2018年6月/按租户个数统计占比

丰富多彩的创意活动



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

管理人通过在商场中举办各种营销活动，比如邀请菊梓乔、李天翔等明星，通过丰富多彩的活动不断吸引客流。



小榄店五一签唱会：邀请菊梓乔



石岐店活动：邀请李天翔



溢彩荟活动：创意集市



远洋店活动：“世界杯”活动

资产提升计划

管理人实施策略性资产提升计划，加大招商投入，多渠道开拓招商资源，不断优化租户结构，积极引进符合项目定位的优质客户，实现信托资产持续增值。

石岐店引进体验式业态：棕熊搏击馆



远洋店引进品牌餐饮：麦家鸽



溢彩荟引进品牌餐饮：鸡公煲



小榄店PUMA改造升级重新开业

未来展望



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

2018年上半年中国/中山市国民经济

41.9 万亿元

中国国内生产总值

▲ 年增长6.8%

18.0 万亿元

中国社会消费品
零售总额

▲ 年增长9.4%

1,862.3亿元

中山地区生产总值

▲ 年增长6%

751 亿元

中山社会消费品
零售总额

▲ 年增长5.9%





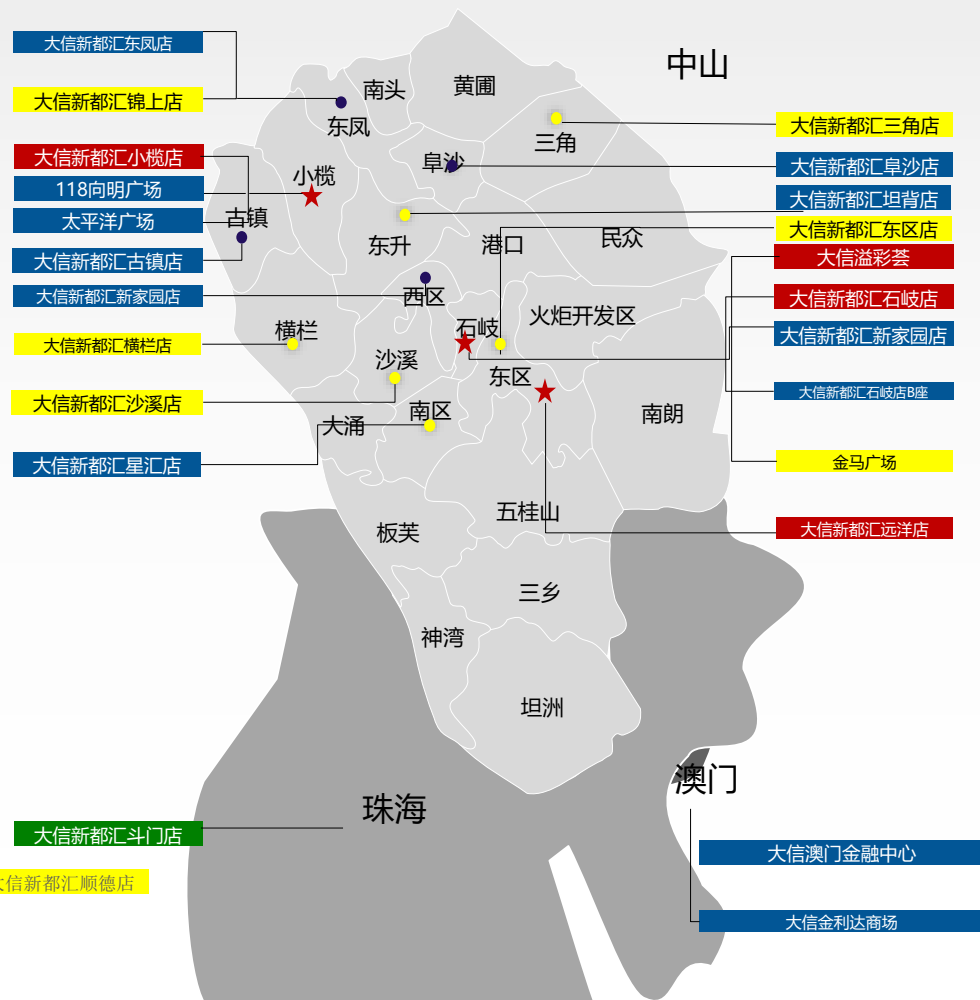
优先购买权资产 (ROFR) 覆盖四个城市

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（包括斗门店的购买权），截至2018年6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）。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
- 大信新都汇斗门店的优先购买权
- 12个已完工的优先购买权项目
- 7个待完工的优先购买权项目



(1) 截至2018年6月30日

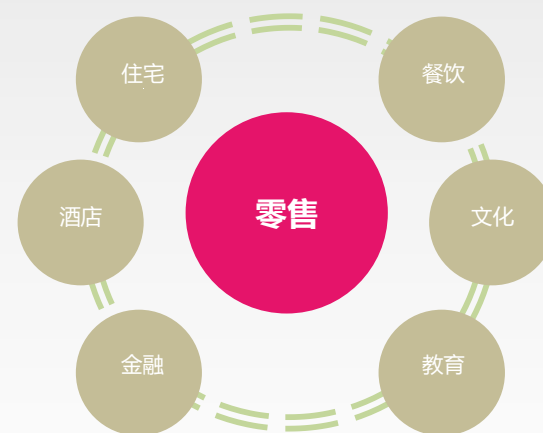
关于发起人

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。

- ✓ 2018年荣获的奖项包括：
- ✓ 2018中国房地产开发企业商业地产运营10强
- ✓ 2018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



Focus on building an ecosystem that adds value to tenants and customers. Operates multi-industry.



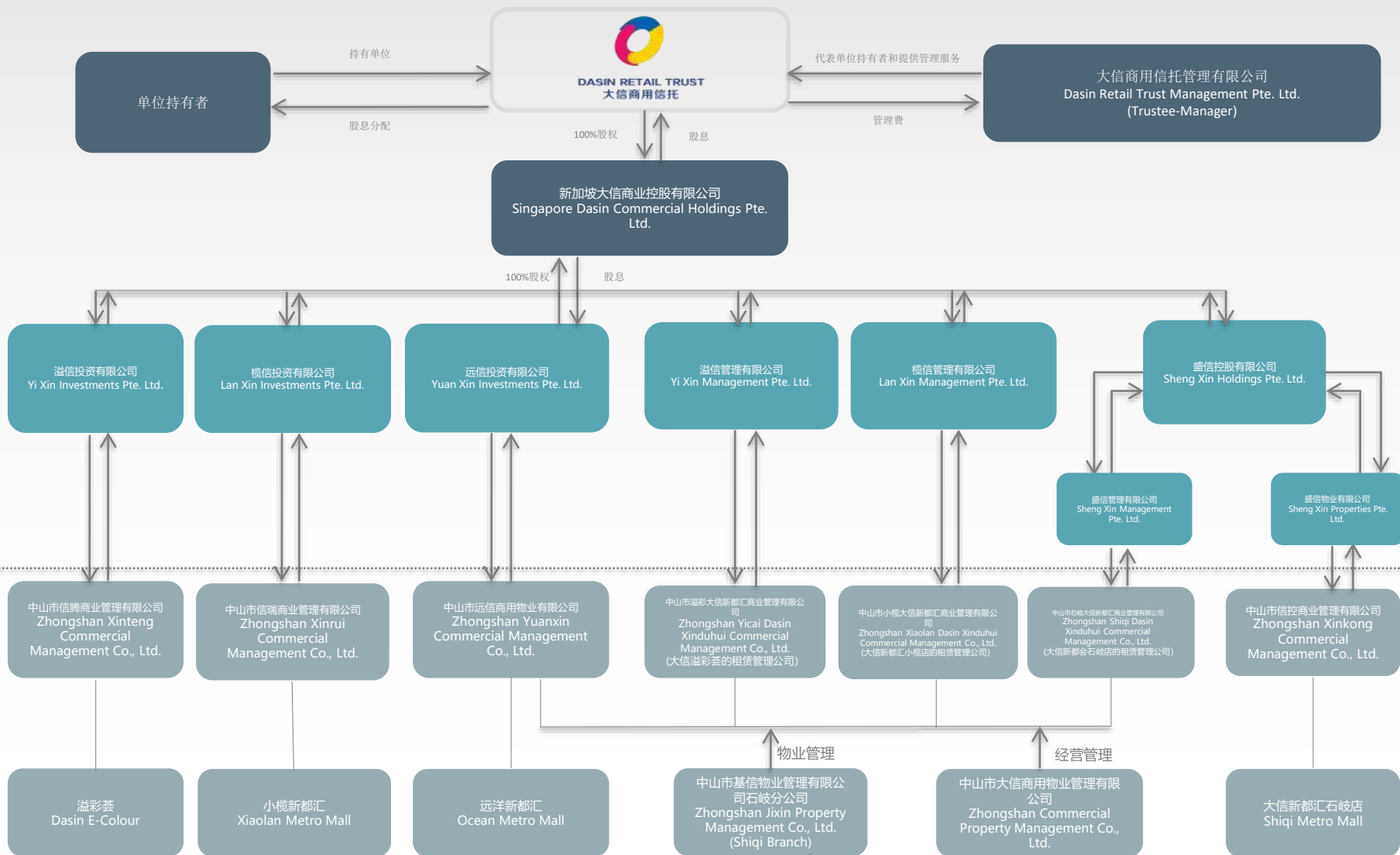
(1) 截至2018年6月30日



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

附录

股权结构图



备注：截至2018年6月30日

大信新都汇·石岐店



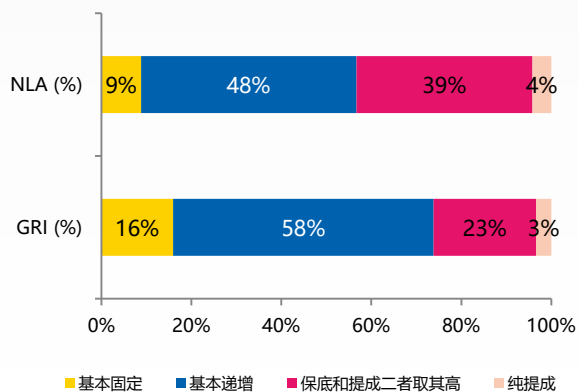
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年6月30日)

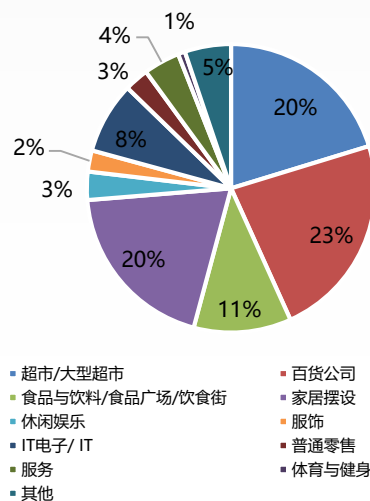
建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	85,892
估值 (百万新元)	613.6
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	4.30年/3.09年
土地使用期限	2041年7月27日



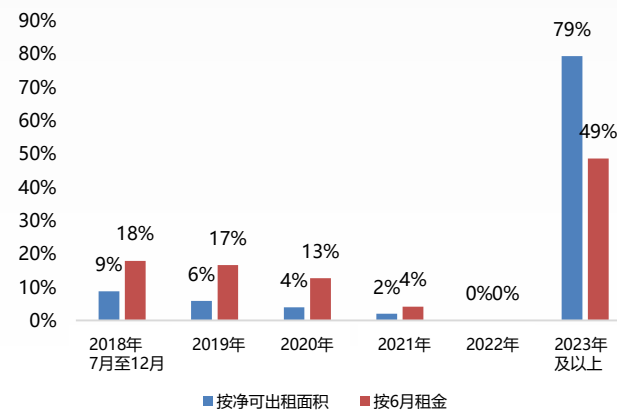
租赁类型%



业态结构
(按净可出租面积)



各年到期租约占比



备注: 截至2018年6月30日

大信新都汇·小榄店



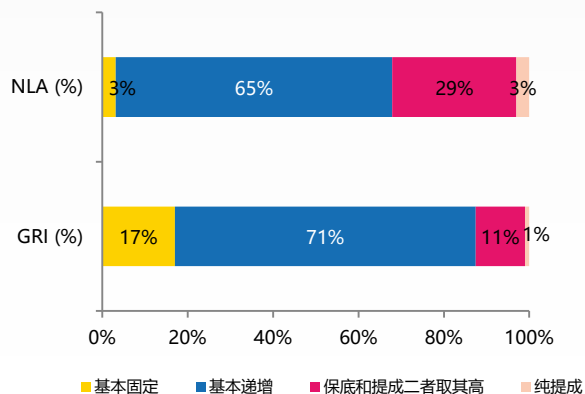
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年6月30日)

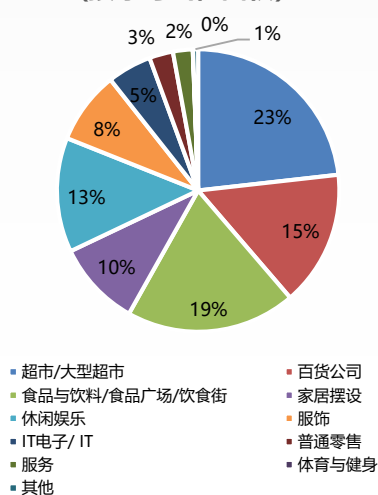
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	77,169
估值 (百万新元)	476.1
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	6.23年/4.40年
土地使用期限	2043年4月1日



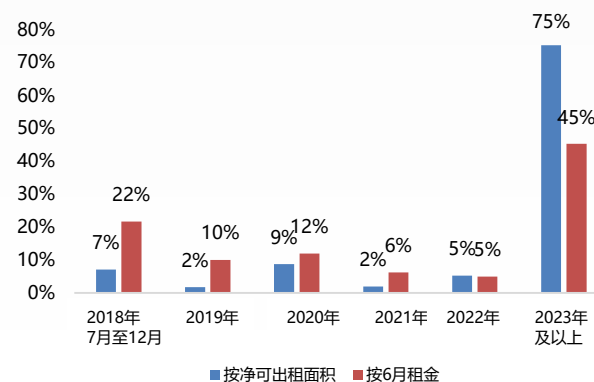
租赁类型%



业态结构
(按净可出租面积)



各年到期租约占比



备注: 截至2018年6月30日

大信新都汇·远洋店



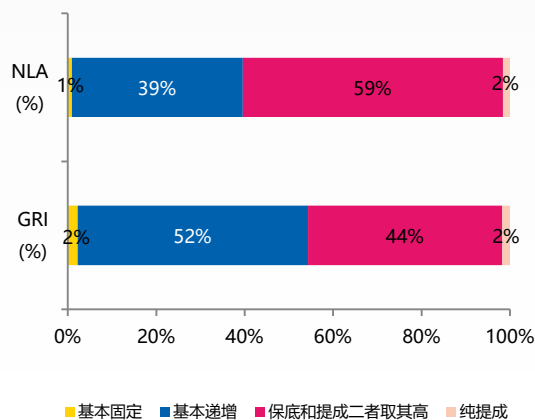
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年6月30日)

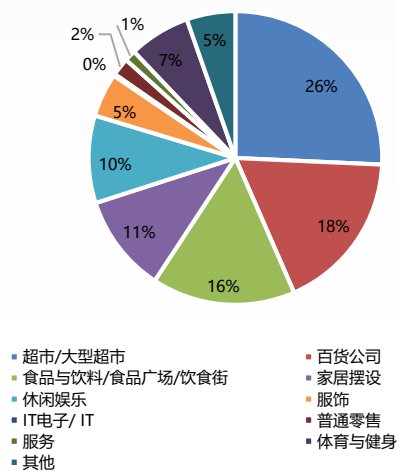
建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,824
估值 (百万新元)	375.8
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	9.70年/5.69年
土地使用期限	2046年2月21日



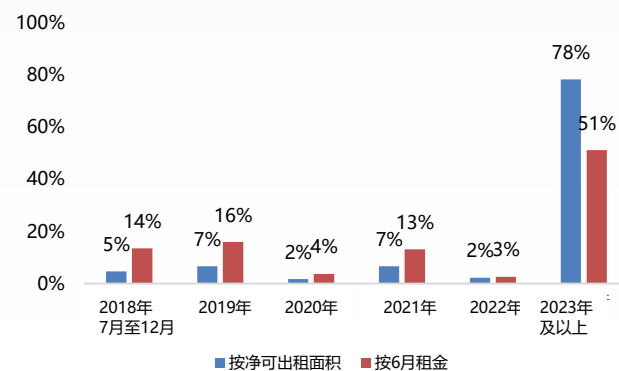
租赁类型%



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



备注: 截至2018年6月30日

大信新都汇·溢彩店



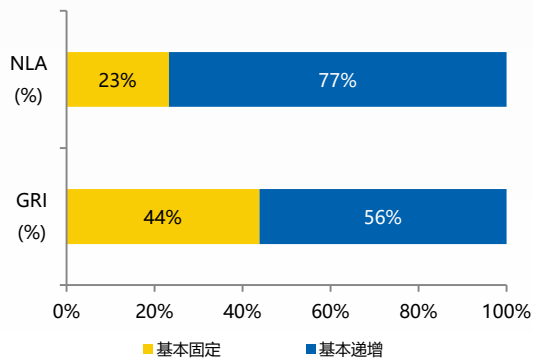
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年6月30日)

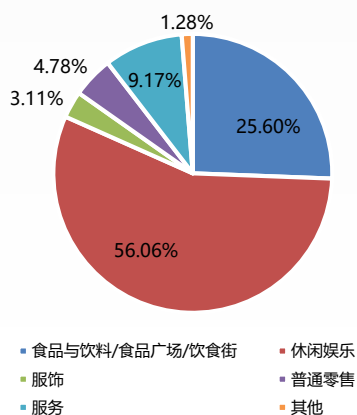
建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,512
估值 (百万新元)	66.3
出租率	100%
WALE (NLA/GRI)	3.29年/2.33年
土地使用期限	2045年7月28日



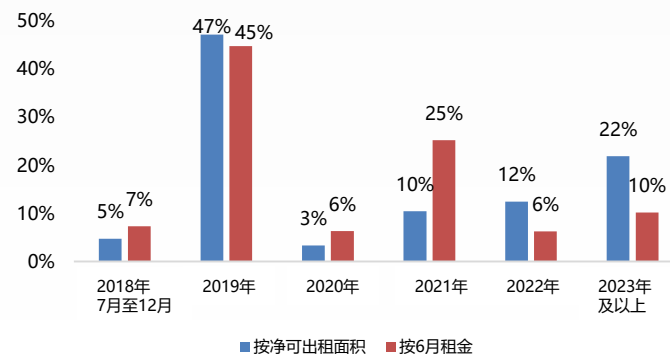
租赁类型%



业态结构
(按净可出租面积)



各年到期租约占比



备注: 截至2018年6月30日

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

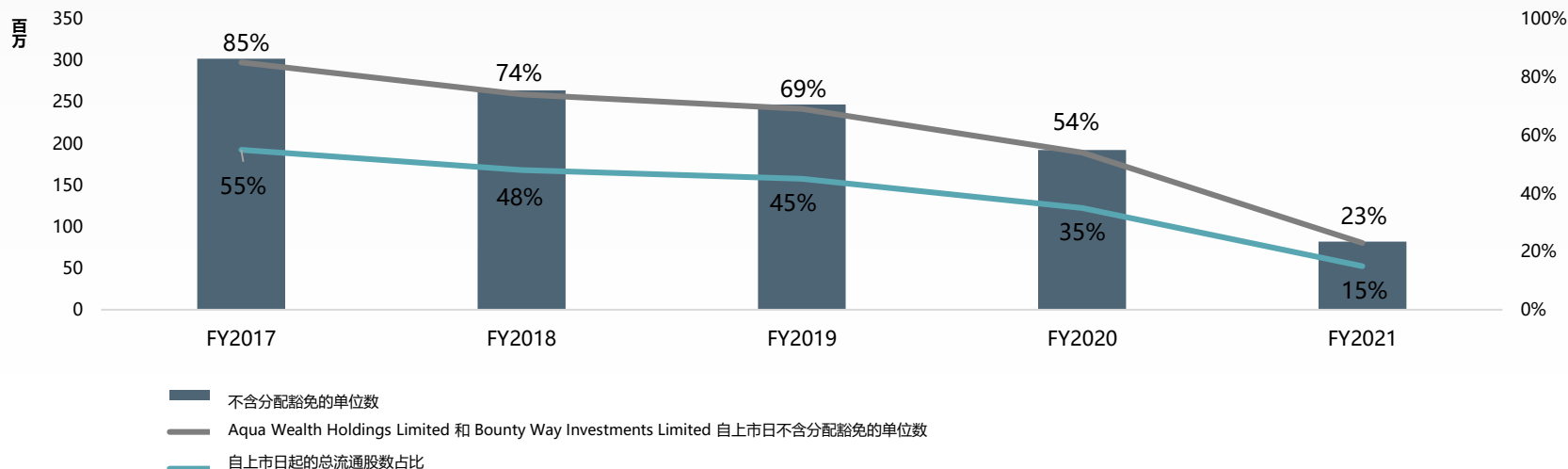
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。

- 分配豁免的总额将分派给其他单位持有人
- 注：分配豁免的总额也会分派予大股东所持有（而不含分配豁免）的单位
- 与远洋店和溢彩荟的资产租金增长假设与之相关

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。
(2) 截至2018年6月30日

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

伍纹辉
首席财务官
大信商用信托管理有限公司
电话: +65 65098626
邮箱: stevenng@dasintrust.com

