



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托

# 大信商用信托

---

截至2022年9月30日前九个月财务结果  
2022年11月14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2022年9月30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

9 业务更新

11 投资物业组合概况

17 提升客户体验

20 未来展望

26 附录

# 财务表现



# 消费者信心逐步好转

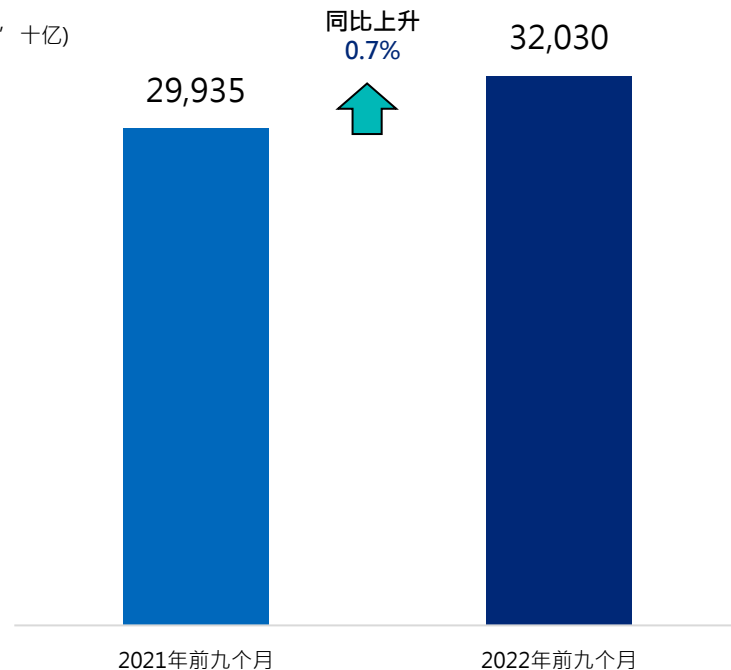
2022年第三季度收入环比上升1.3%<sup>(1)</sup> (整个投资组合)

(人民币' 000)



2022年前九个月中国消费品零售总额同比上升0.7%<sup>(2)</sup>

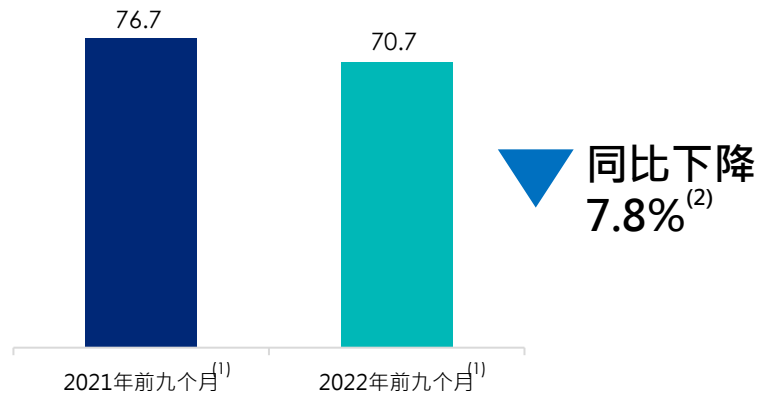
(人民币' 十亿)



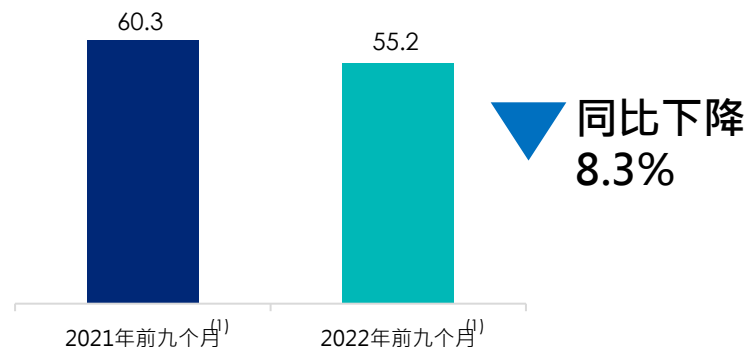
备注:

1. 基于人民币总收入，包括租金直线调整。
2. 中国国家统计局。

## 总收入 (百万新元)



## 净物业收入 (百万新元)



- 2022年前九个月总收入和净物业收入较上年同期分别下降 600 万新元和500万新元，降幅分别为7.8%和8.3%
  - 由于中国面临局部地区疫情反复，我们部分商场以及部分业态曾因政府要求短暂停业
  - 今年给与商户的租金优惠较去年提升了近3倍
  - 加之严格的旅行限制和社交距离措施使消费受到抑制和消费者信心低于预期，导致所有购物商城的收入贡献下降

备注：

1. 信托海外经营的实际结果，是以截止2022年9月30日(2022年的前九个月)的4.9598的平均人民币/新元汇率进行换算的(2021年前九个月：4.7466)。  
2. 基于新元总收入，包括租金直线调整。

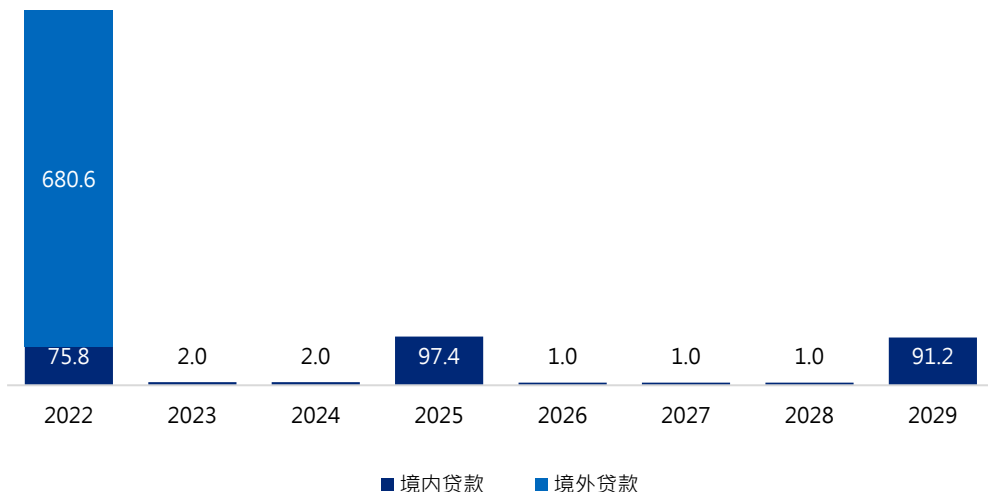
# 资产负债表

除非有其他规定，否则以千新元为单位	截止2022年9月30日	截止2021年12月31日
投资物业	2,215,837	2,395,995
现金和现金等价物	107,821	119,222
其他资产	17,663	24,800
<b>总资产</b>	<b>2,341,321</b>	<b>2,540,017</b>
贷款和借款	942,633	954,084
其他负债	453,486	472,262
<b>总负债</b>	<b>1,396,119</b>	<b>1,426,346</b>
<b>净资产</b>	<b>945,202</b>	<b>1,113,671</b>
已发行和待发行股份单位数量（千）	804,473	784,694
每股份单位净资产价值（新元）	1.17	1.40

受托管理人正在与银行积极磋商，以顺利完成2022年12月31日到期的境外贷款和境内贷款的再融资

## 债务到期情况 (2022年9月30日)

(单位:百万新元)



杠杆率 <sup>(1)</sup>	40.4%
加权平均期限到期(年)	
境内贷款	3.6
境外贷款	0.3

备注：  
1. 杠杆率的计算方法是：以截至2022年9月30日总借款额945,236,000新元除以总资产额2,341,320,000新元。



A nighttime photograph of a large commercial complex. On the left is a tall, modern hotel building with a grid of windows, some of which are illuminated from within. The top of the hotel features the 'CROWNE PLAZA' logo in red. To the right is a lower, multi-story building with large glass windows and various advertisements, including one for 'METRO MALL'. The scene is lit by streetlights and the building's own lights, creating a vibrant urban atmosphere. A semi-transparent white box with the Chinese characters '业务更新' (Business Update) is overlaid in the center of the image.

# 业务更新

## 境外融资期限延长

- 与斗门店有关的境外贷款的融资期限已获延期，从 2022 年 9 月 19日起延长至 2022 年 12 月 31 日。
- 信托管理人就再融资事宜与借款人积极磋商，商议包括不限于处置部分信托物业、战略合作合作以及备选融资计划。
- 信托管理人已开始与超过一家的中国领先企业密切讨论潜在的战略投资合作，利用其资源，加快完成再融资。

# 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 85,250	108,690 69,961	180,338 64,174	25,857 12,569	168,269 77,700	177,276 67,222	13,905 8,992	794,017 385,867
估值 <sup>(1)</sup> (百万人民币)	2,760.0	1,959.0	1,611.0	260.0	1,906.0	2,428.0	66.0	10,990.0
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	95.5%	95.4%	88.8%	64.5%	96.3%	93.2%	86.9%	92.9%
加权平均租约 期限(年) 净可 出租面积 (NLA) / 总 租金收入 (GRI)	2.0/1.9	3.6/3.3	5.7/3.4	1.4/1.6	8.5/4.0	6.3/4.1	4.7/5.3	5.0/3.2

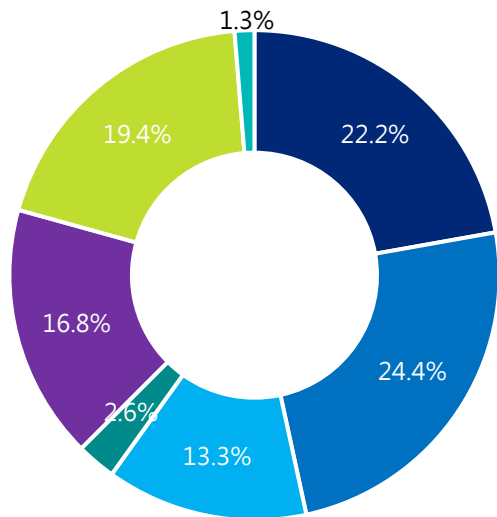
备注：

1. 以截止2022年6月30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

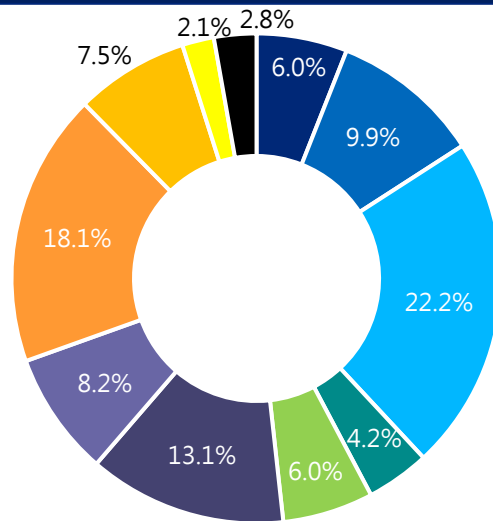
- 任何一处物业对于大信商用信托收入的贡献率均不会超过25%
- 业态组合比例极佳，且没有任何业态在总租金收入中所占比例超过25%

现有投资物业组合（按照收入）<sup>(1)</sup>



- 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）<sup>(2)</sup>

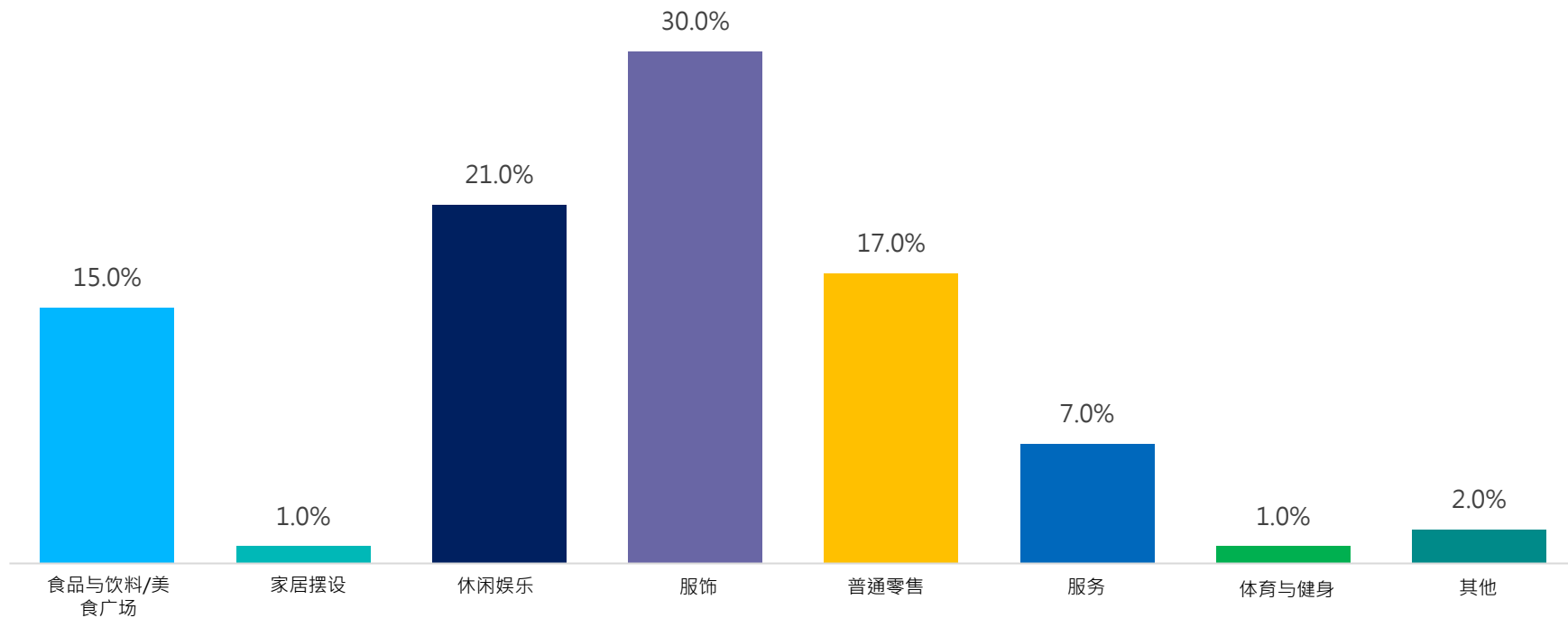


- 超市/大型超市
- 百货
- 食品与饮料/美食广场
- 家居摆设
- 休闲娱乐
- 服饰
- IT与电子产品
- 普通零售
- 服务
- 体育与健身
- 其他

备注：  
1. 基于2022年9月的人民币总收入，不包括租金直线调整。  
2. 以2022年9月的总租金收入为基础。

# 新的租户来自不同业态

## 2022 前九个月签署的业态组合<sup>(1)</sup>

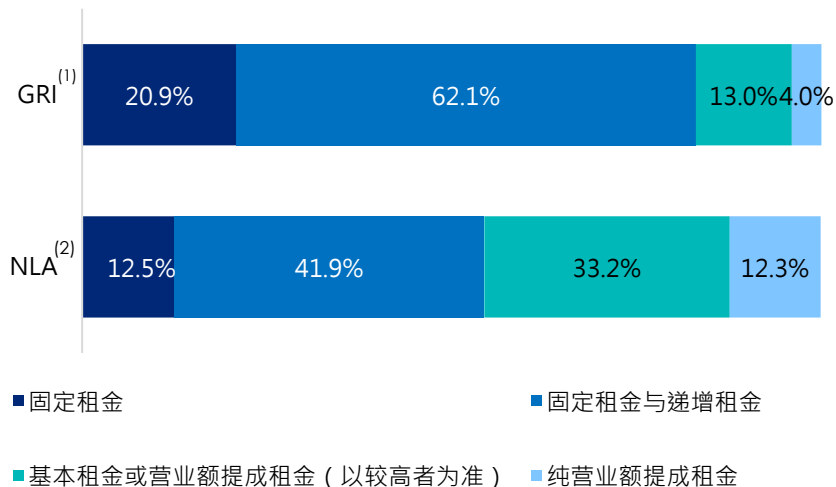


备注：  
1. 基于截至 2022 年 9 月 30 日的 NLA。

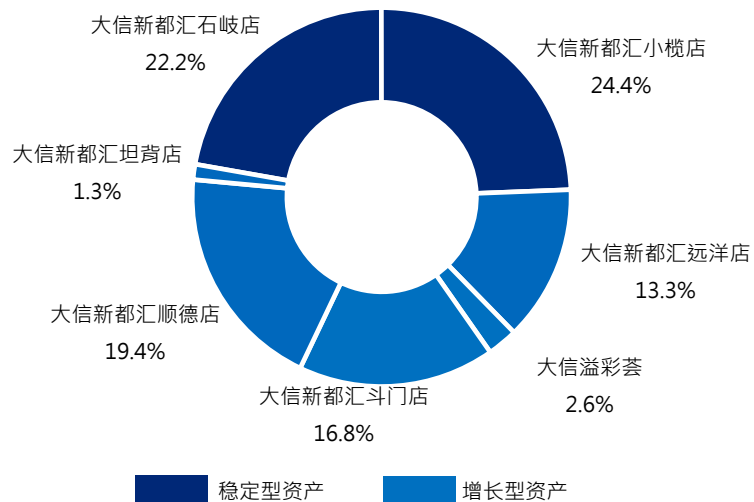
# 内在有机增长

- 以固定租金和递增式租金为基础的租约，可确保收入的稳定性和有机增长
- 包含纯营业额提成租金的其他租约，可确保租金收入拥有上升潜力
- 信托约少于4%的纯营业额提成租金预计将受新冠肺炎疫情的影响最大，此影响正在逐步减少
- 优质的投资组合提供多样性及抵御风险的能力

### 租赁结构



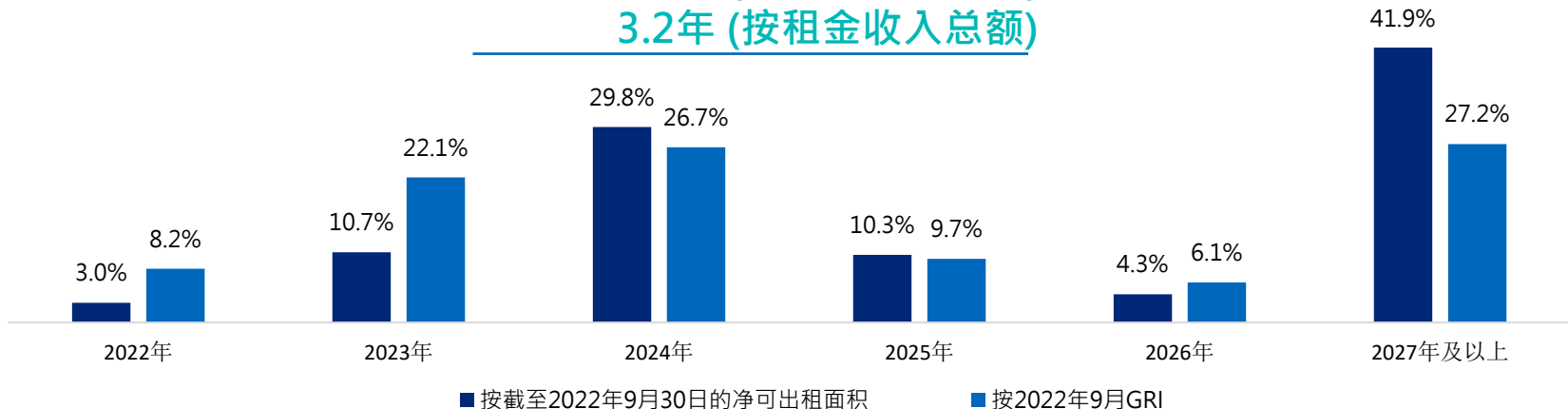
### 成熟资产和有增长潜力的平衡<sup>(3)</sup>



备注：  
 1. 以2022年9月的总收入为基础。  
 2. 以截止2022年9月30日的净可出租面积为基础。  
 3. 基于2022年9月的人民币总收入，不包括租金直线调整。

# 加权平均租赁期 (WALE)

**WALE: 5.0年 (按净可出租面积)**  
**3.2年 (按租金收入总额)**



截止2022年9月30日	租赁数量	总租金收入 <sup>(1)</sup>	
		千人民币	在总额中所占比例
2022年	123	2,774	8.2%
2023年	319	7,456	22.1%
2024年	214	9,033	26.7%
2025年	111	3,285	9.7%
2026年	41	2,056	6.1%
2027年及以后	90	9,202	27.2%

备注：  
 1. 以2022年9月份的租金收入为基础。



# 提升客户体验



## 与消费者进行互动活动



小榄店电竞活动



斗门店中庭活动



石岐店中庭活动



顺德店篮球比赛

## 主题活动



小榄店中秋节活动



石岐店中秋节活动



斗门店汽车展活动



远洋店七夕节活动

## 引进备受欢迎的时尚流行品牌



小黄鸭 (斗门店)



淘蛙 (斗门店)



DD桌球俱乐部 (小榄店)



瑞幸咖啡 (小榄店)



可为眼镜 (顺德店)



Java Toy (顺德店)



LadyN (顺德店)



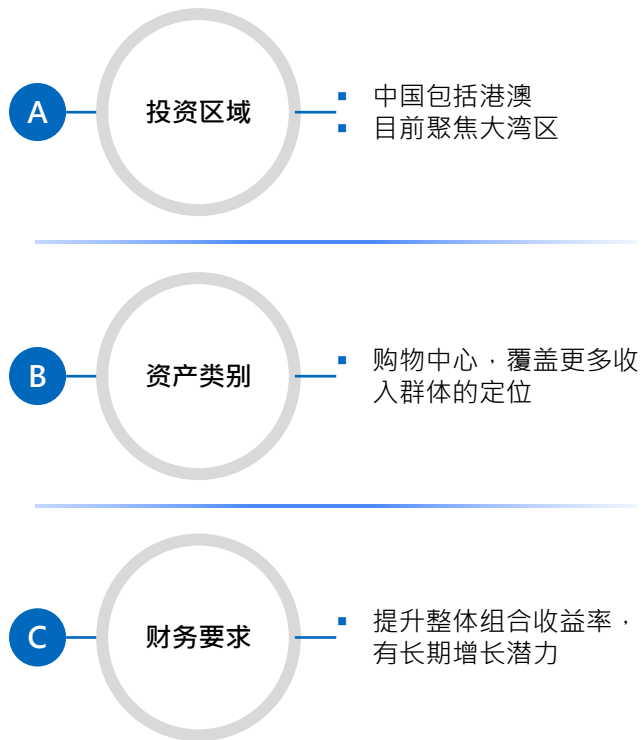
岚图汽车 (顺德店)

# 未来展望

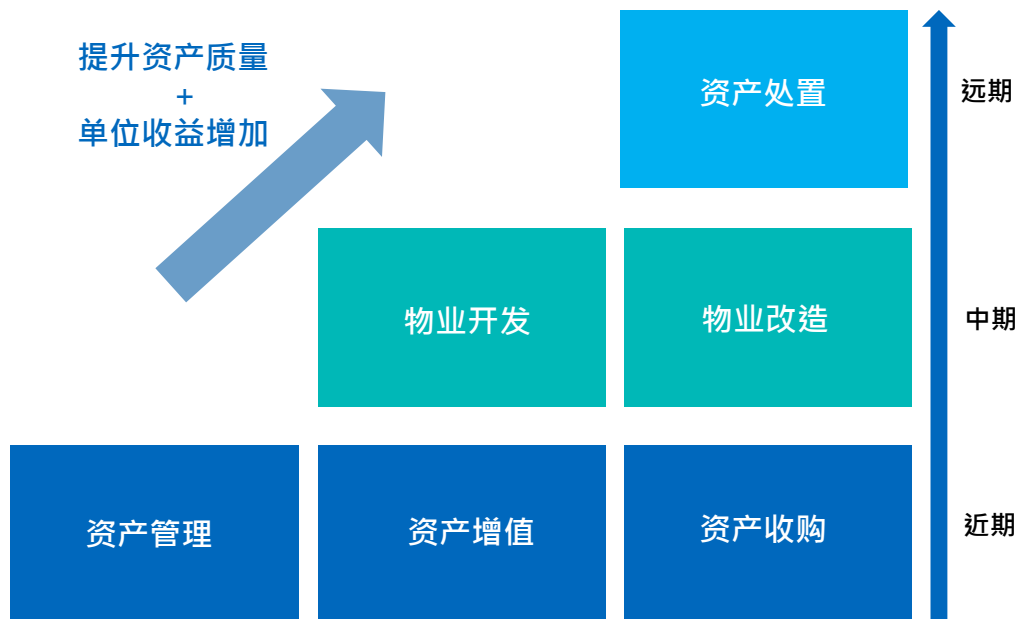


- 消费情绪缓慢恢复，全国社零总额同比增0.7%
- 中国2022年第三季度GDP的反弹速度快于预期，在政府的支持政策下实现了3.9%的增长<sup>(1)</sup>
- 然而，长期的房地产低迷和消费需求低迷将对长期复苏构成挑战<sup>(1)</sup>

## 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



在未来的15年中，预计人口将增长43%，达到1亿<sup>(1)</sup>



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<sup>(2)</sup>



占中国整体GDP的12%<sup>(3)</sup>



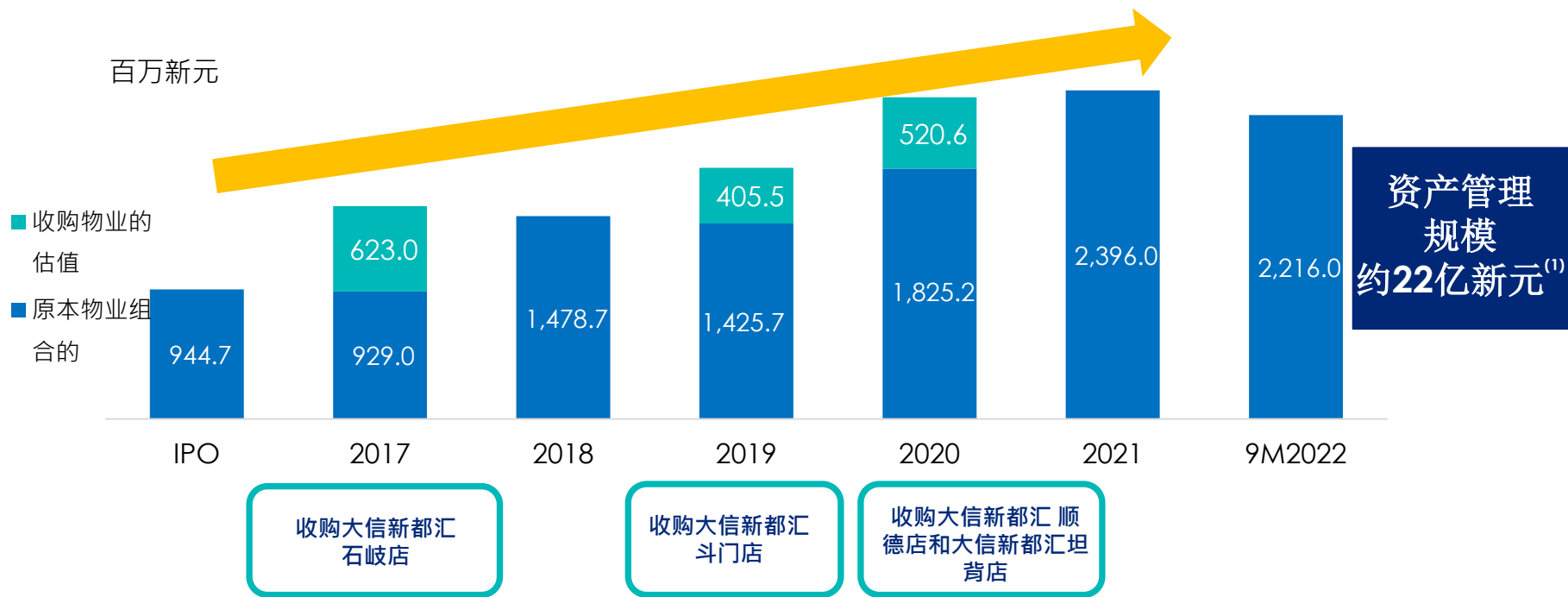
打造大湾区金融枢纽有望成为中国“十四五”主要规划之一<sup>(4)</sup>

备注：

- 在广州澳门的交易所初具规模，以将中国南部的大湾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](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/wbefe/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2.5倍







# 谢谢

微信 



如有查询，请联系：  
杨静雯女士  
投资者关系  
大信商用信託管理有限公司  
电话：+65 9860 3047  
电子邮件：[jingwen@woodnoteconsulting.com](mailto:jingwen@woodnoteconsulting.com)

领英 





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**109.9亿人民币**

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



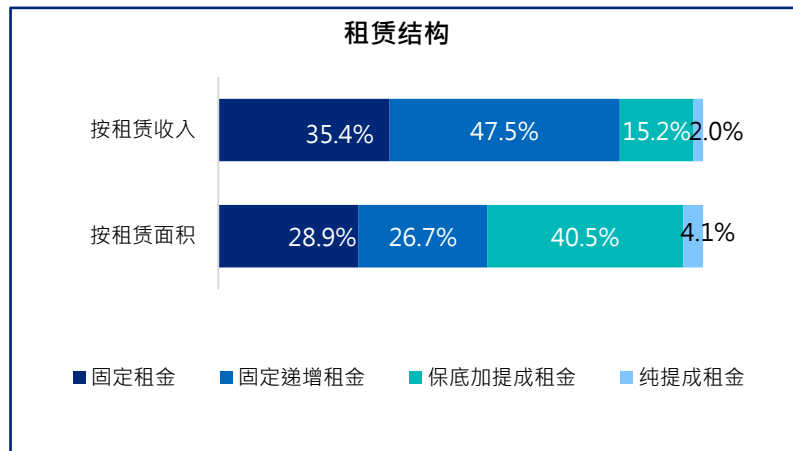
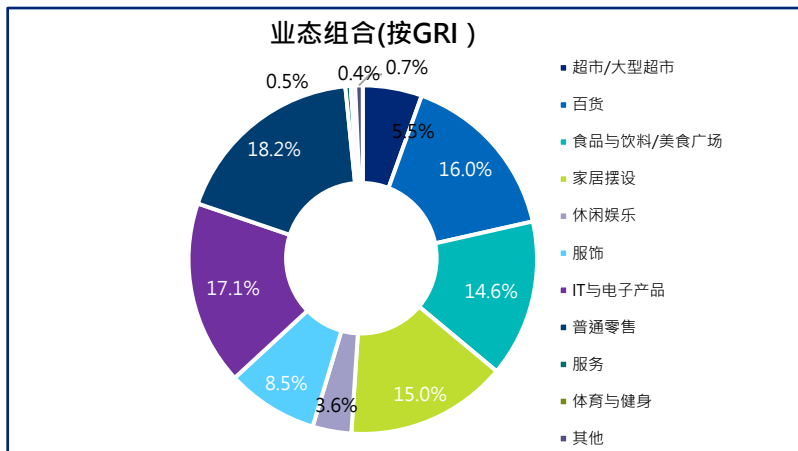
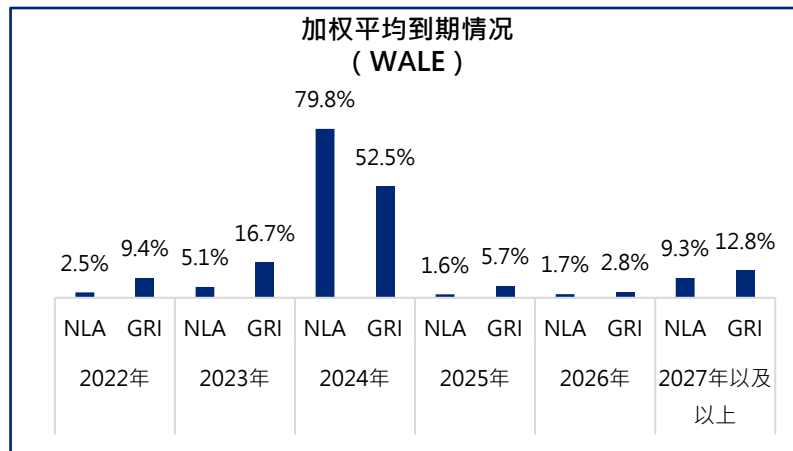
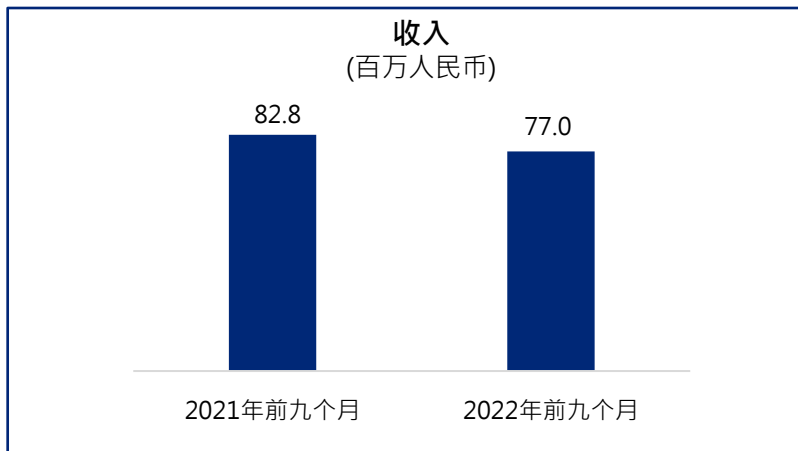
7. 大信新都汇顺德店

# 大信新都汇石岐店



- 大信新都汇石岐店拥有18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)	2,760
出租率	95.5%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	77.0
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

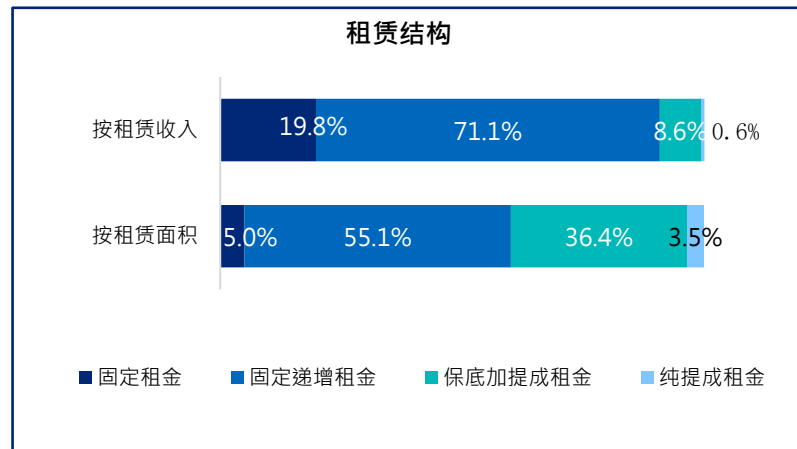
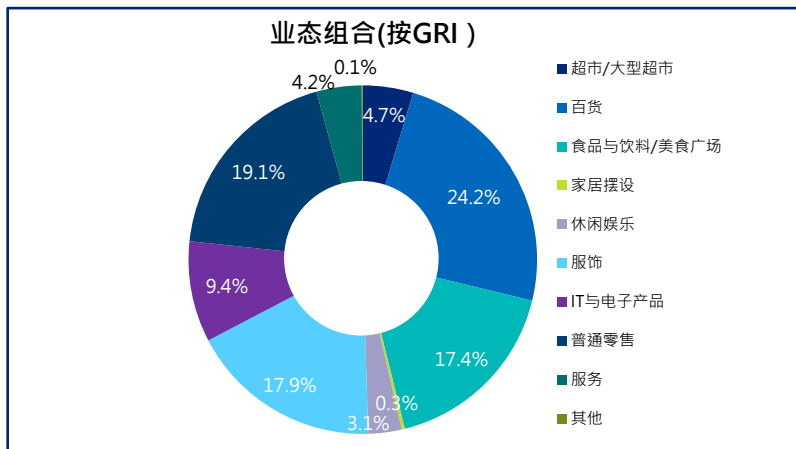
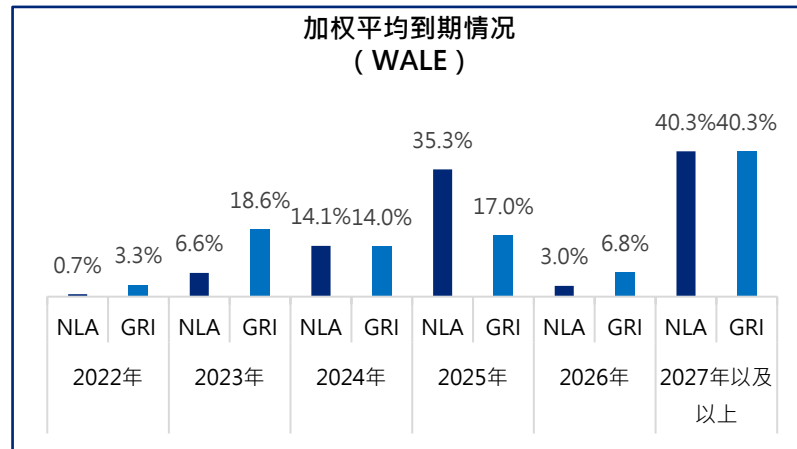
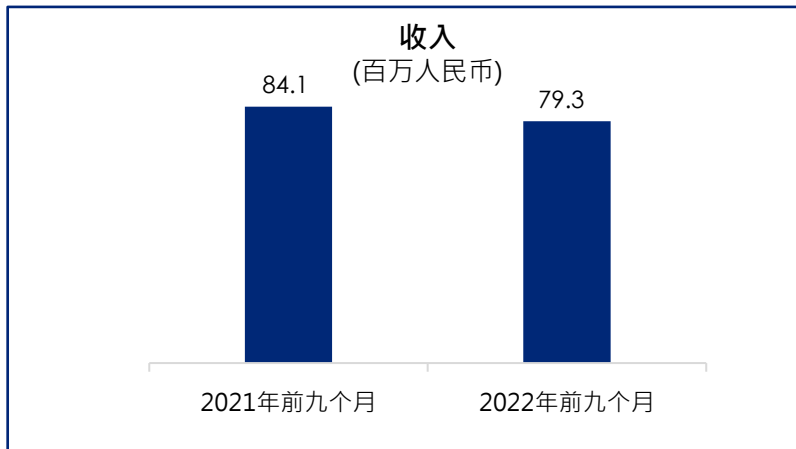


# 大信新都汇小榄店



开业时间	2005年9月
建筑面积 (平方米)	108,690
估值 (百万人民币)	1,959.0
出租率	95.4%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	79.3
知名租户品牌	大润发、周大福、麦当劳、肯德基、必胜客和海底捞

- 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城镇之一



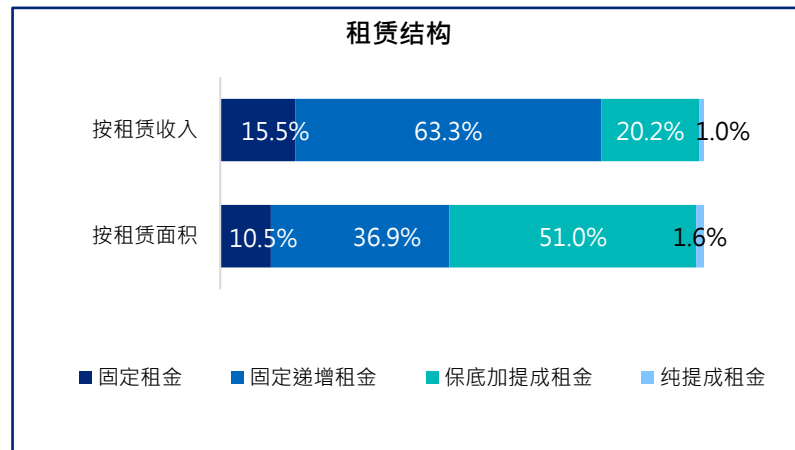
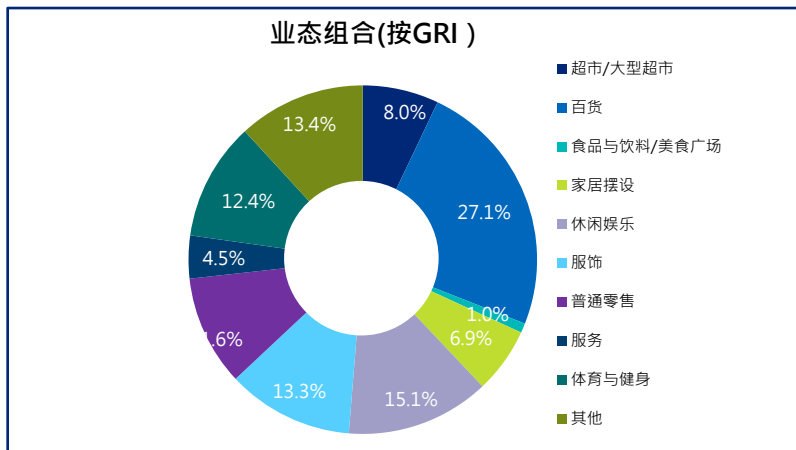
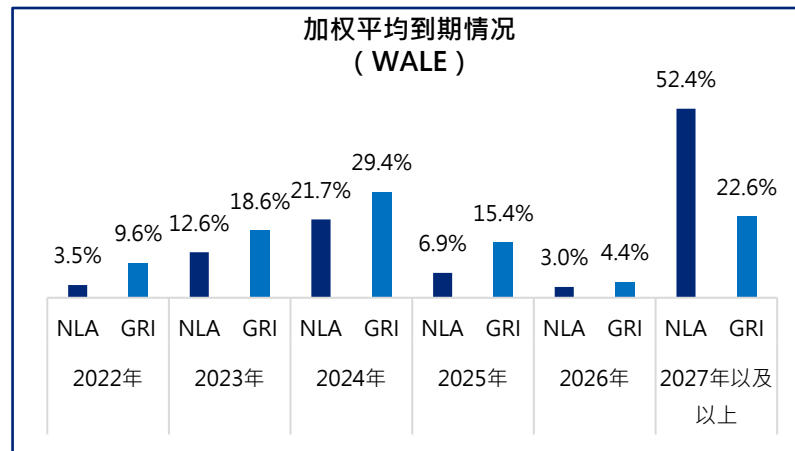
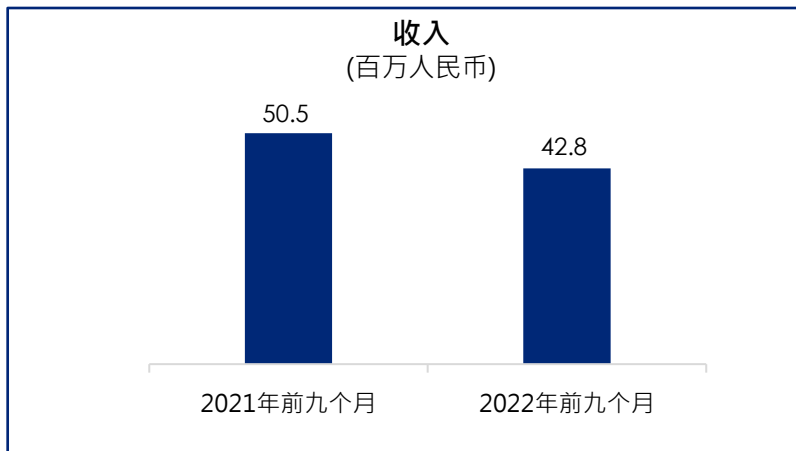
# 大信新都汇远洋店



- 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)	1,611.0
出租率	88.8%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	42.8
知名租户品牌	家乐福、金逸电影院、星巴克、麦当劳、蔚来汽车



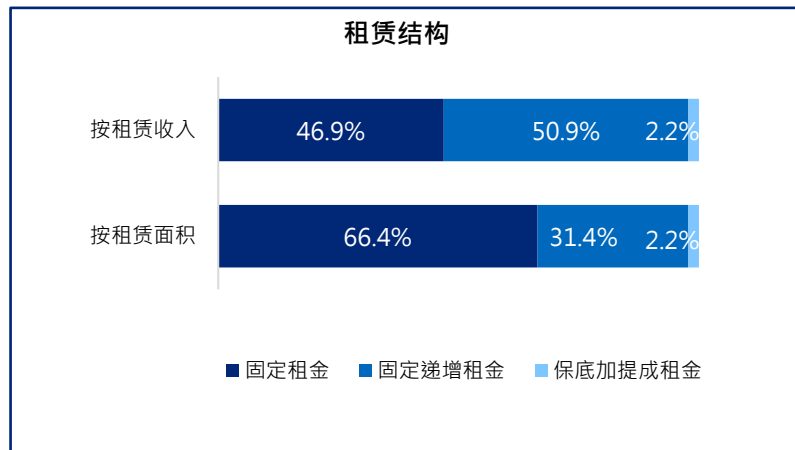
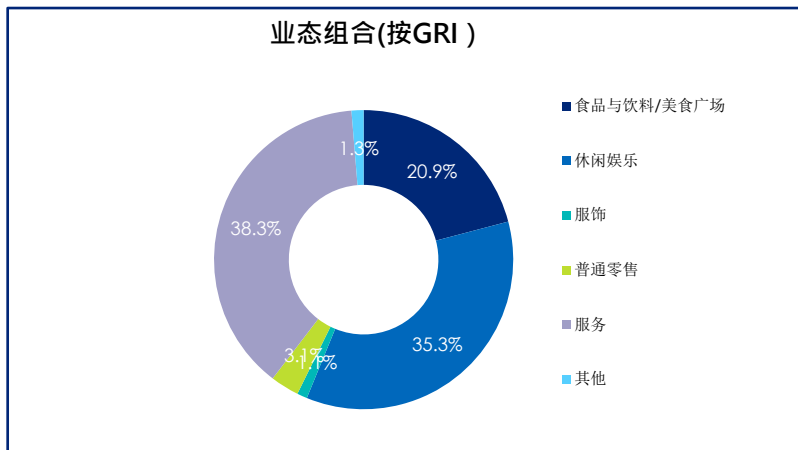
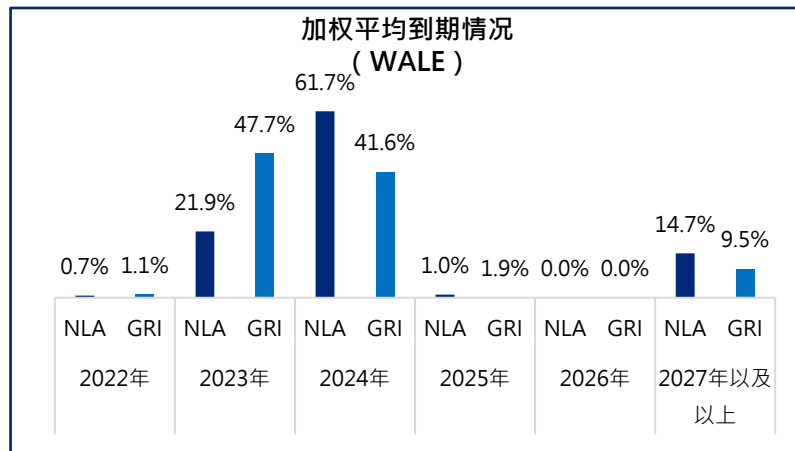
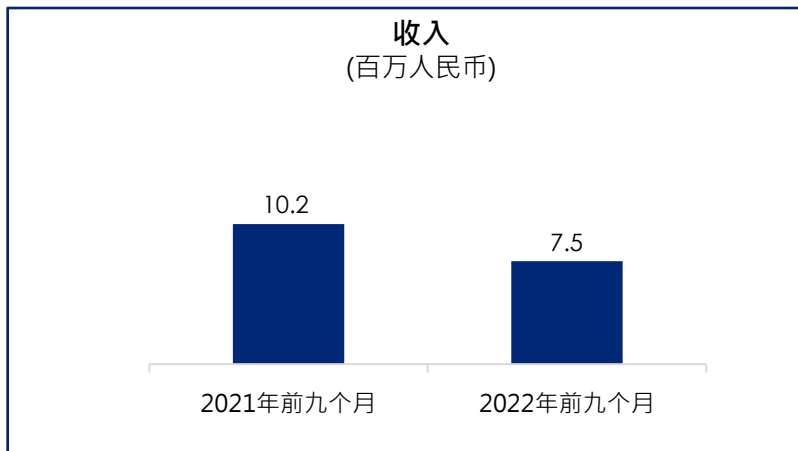


# 大信溢彩荟



- 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，但经过资产提升计划后转变成时尚购物商城

开业时间	2015年5月
建筑面积 (平方米)	25,857
估值 (百万人民币)	260.0
出租率	64.5%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	7.5
知名租户品牌	新华书店、Big E都市潮玩和麦当劳

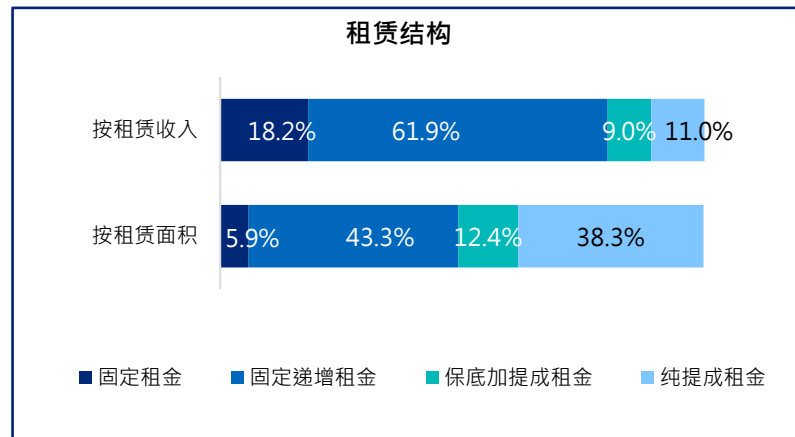
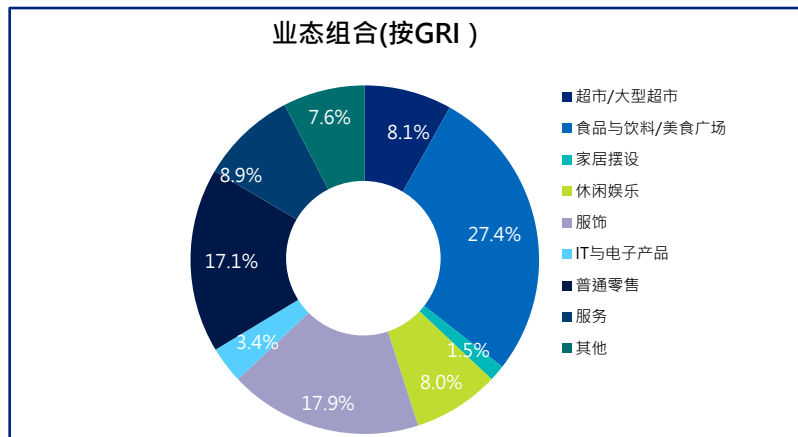
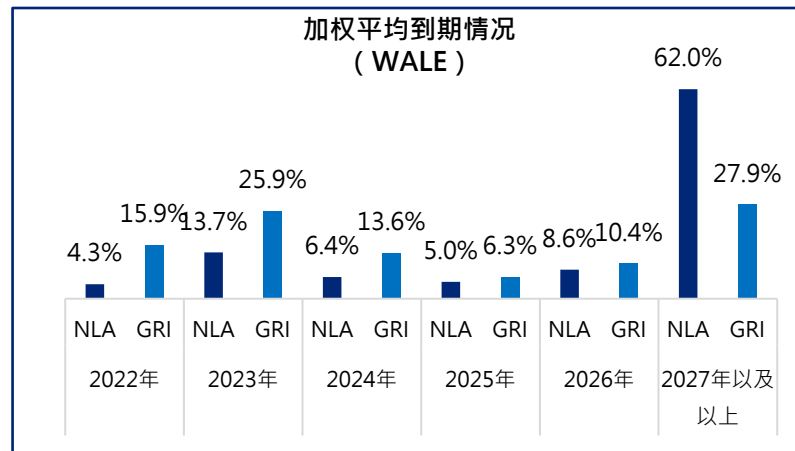
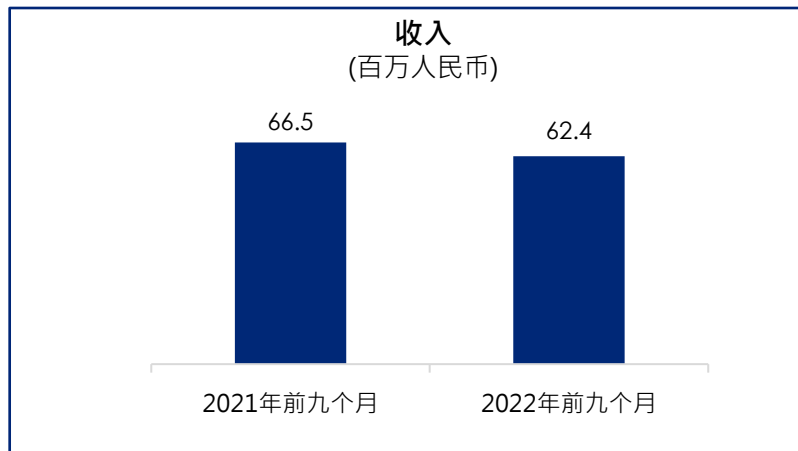


# 大信新都汇斗门店



开业时间	2018年10月
建筑面积 (平方米)	168,269
估值 (百万人民币)	1,906.0
出租率	96.3%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	62.4
知名租户品牌	优衣库、星巴克、麦当劳、大润发、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

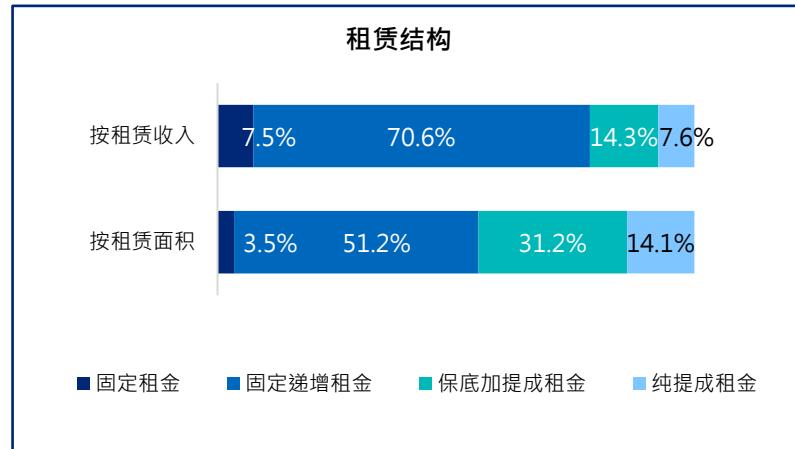
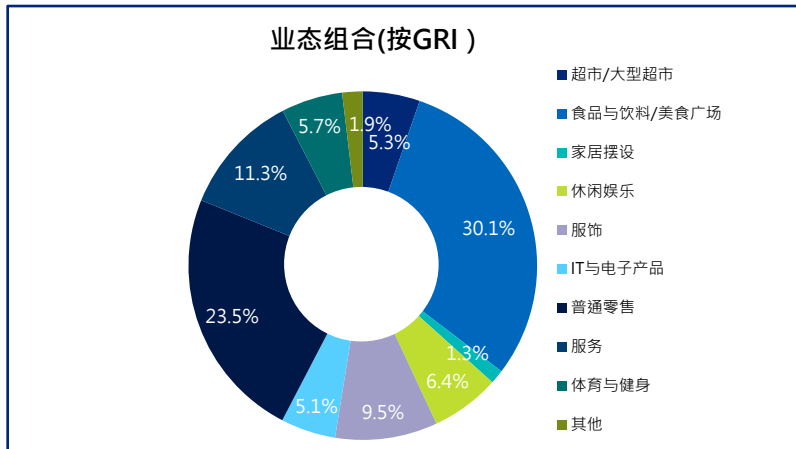
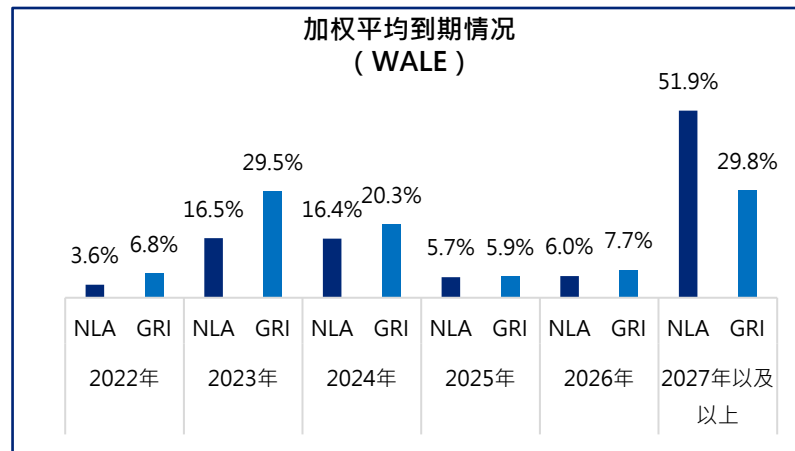
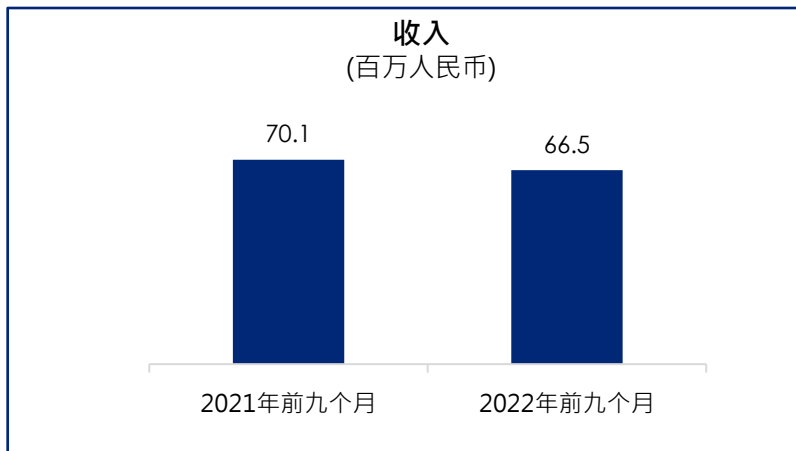


# 大信新都汇顺德店

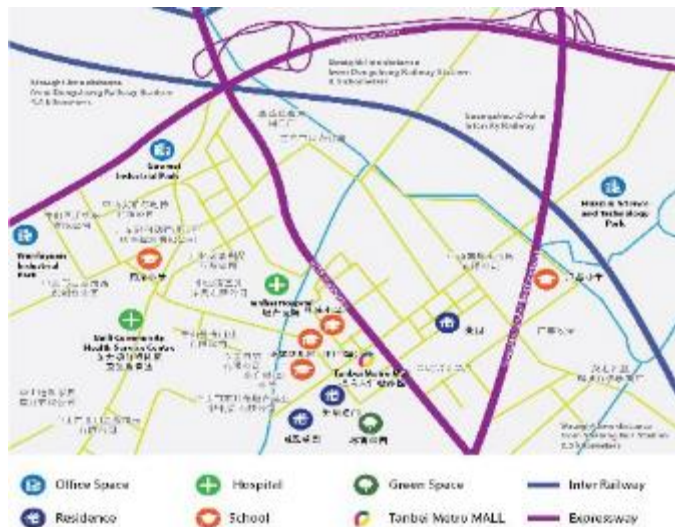


- 位于佛山市顺德区大良镇，也是顺德区人口最多的区域所在
- 大良镇及附近的容桂镇拥有大型住宅区、学校以及相对成熟的商业区

开业时间	2018年11月
建筑面积 (平方米)	177,276
估值 (百万人民币)	2,428.0
出租率	93.2%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	66.5
知名租户品牌	吉之岛、金逸影城、海底捞火锅、星巴克、哈根达斯、必胜客和肯德基



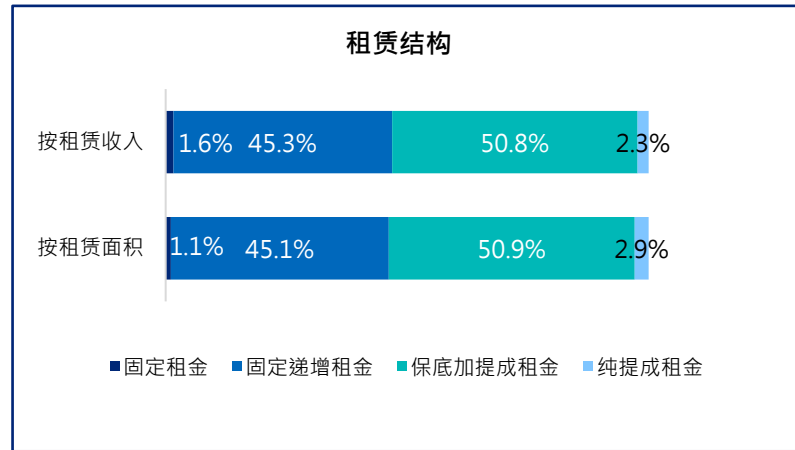
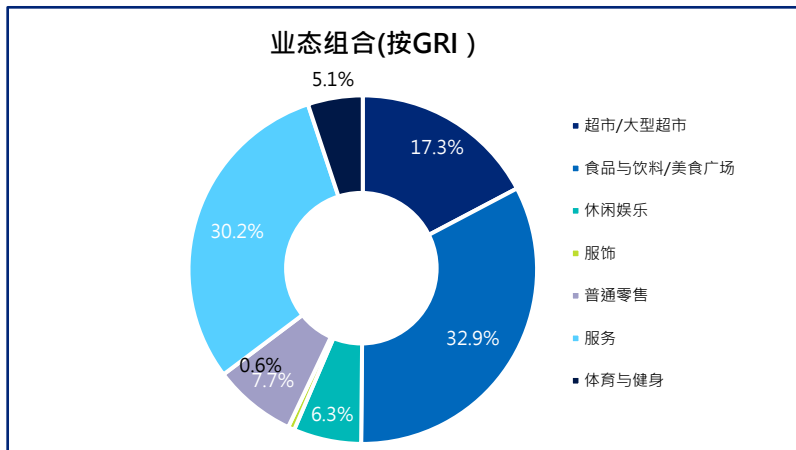
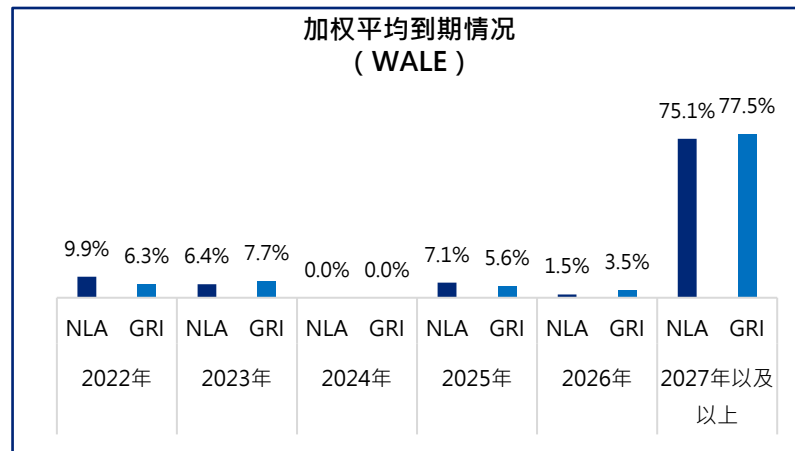
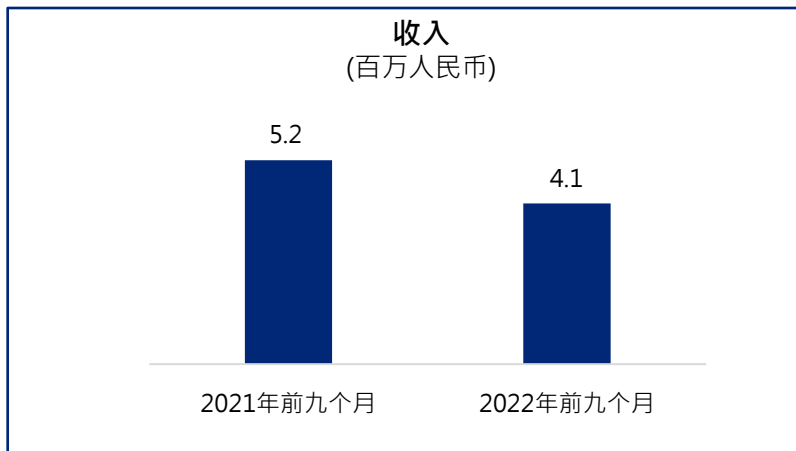
# 大信新都汇坦背店



- 东升镇第一个购物商城
- 有大量处于规划阶段的拟建学校、医院和商业区

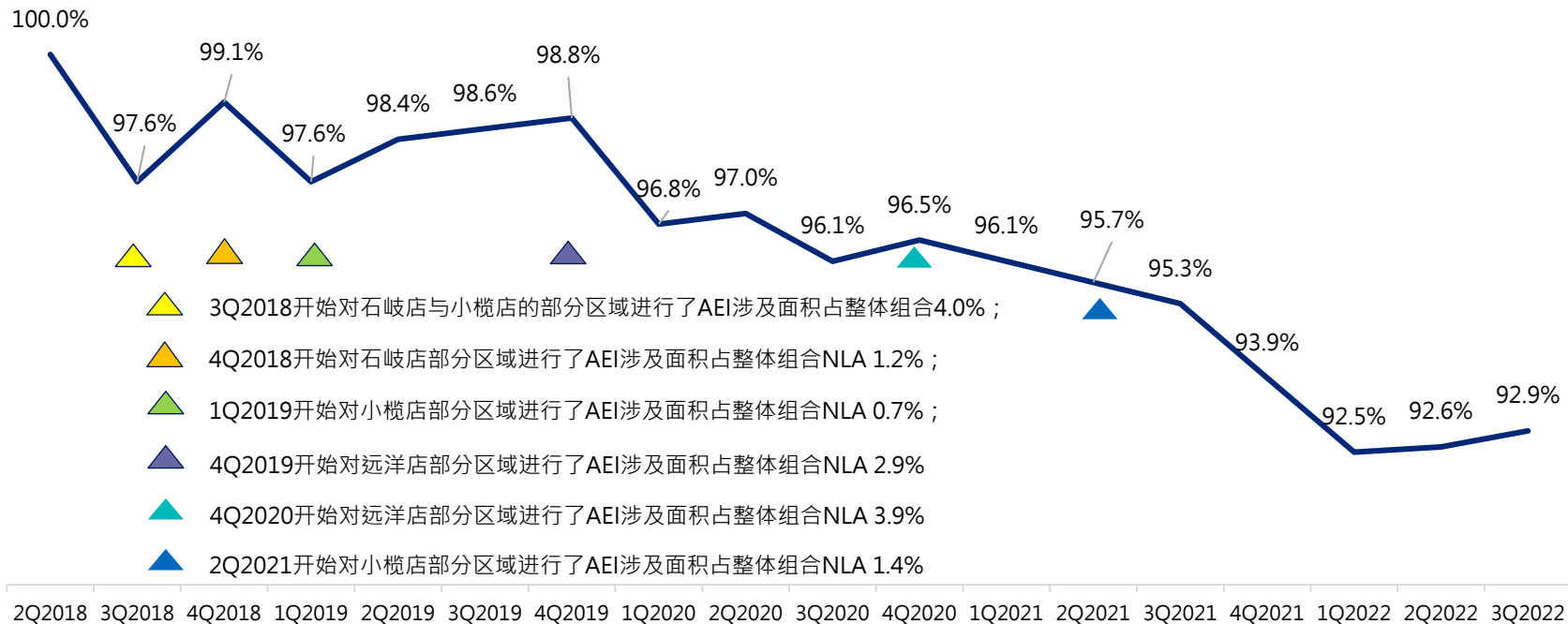
开业时间	2018年3月
建筑面积 (平方米)	13,905
估值 (百万人民币)	66.0
出租率	86.9%
2022年前九个月收入 (百万人民币)	4.1
知名租户品牌	信轩酒家





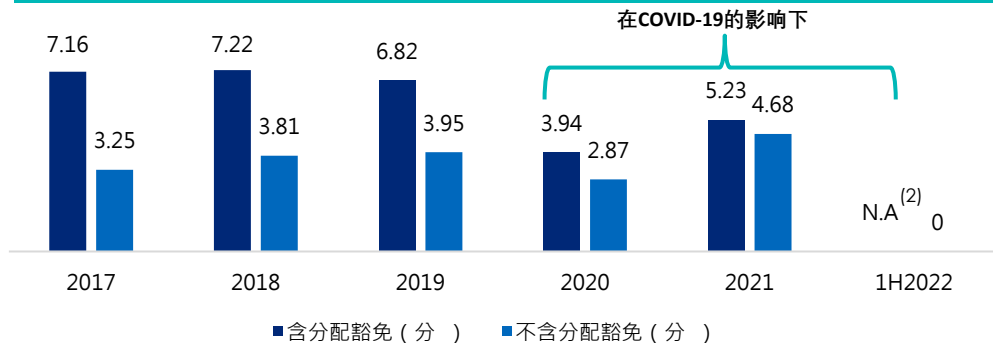
# 历史出租率

- 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



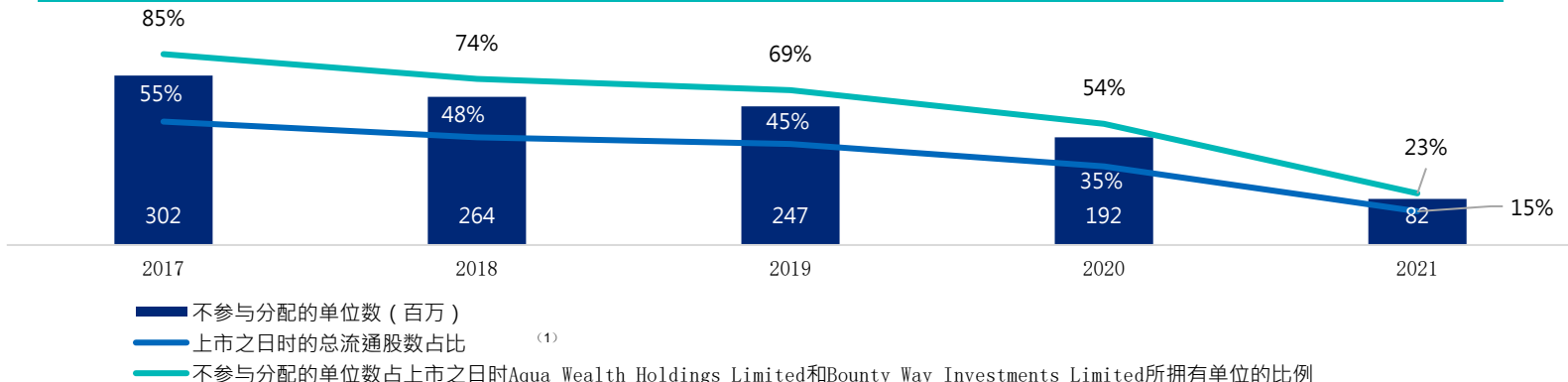
# 每股单位分配额

## 自2017年上市以来的每股单位分配额



- 基于目前国内的疫情情况所带来的不确定性，出于维持稳健的现金流考虑，信托决定在2022年上半年保留和延迟派发这部分可分派收入以应付内部资金需求和资本管理。

## 分配豁免安排已在2021年12月31日 (含) 分发的登记结束日期之后结束

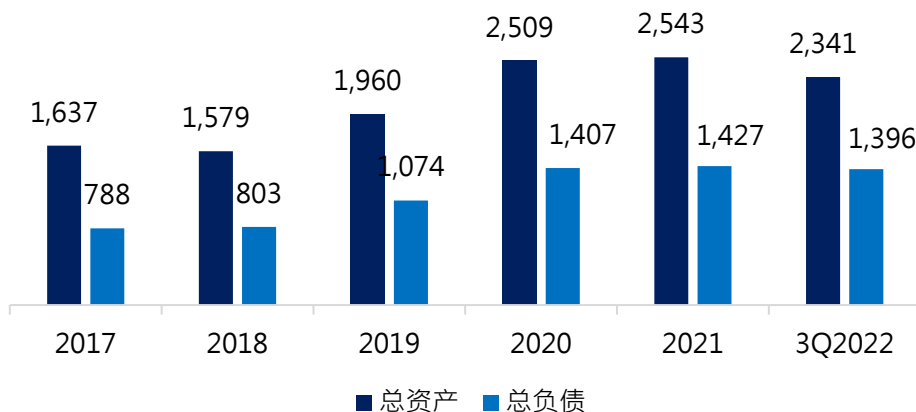


备注:

- 截至上市日2017年1月20日，发行单位总数为549,606,331。
- 不适用。分配豁免安排已在2021年12月31日(含)分发的登记结束日期之后结束

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)

