



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

大信商用信托

2018年第三季度财务业绩表现

2018年11月1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 30 September 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

目录



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

2018年九个月主要业绩亮点

4

财务表现

5

投资物业组合

9

展望

16

附加信息

19



Shiqi Metro Mall



Xiaolan Metro Mall



Ocean Metro Mall



Dasin E-Colour

2018年九个月主要业绩亮点

总收入
(S\$'000)

净收入
S\$('000)



9.0%⁽¹⁾
年化分配收益率

55,129

45,698

▲ 37% Y-o-Y

▲ 38% Y-o-Y

可供分配的款额
(S\$'000)

分配单位⁽²⁾



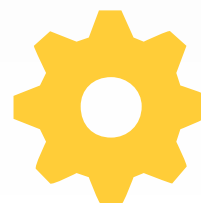
97.6%⁽³⁾
出租率

15,821

5.38
cents

▲ 22% Y-o-Y

▲ 3% Y-o-Y



32.5%
杠杆率

备注:

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

(2) 2018年九个月的单每股份单位分派额是基于分派豁免情况下293,837,000个单位予以计算。

(3) 出租率下降主要是由于小榄店的资产增值计划。

财务表现



大信新都汇·远洋店

财务表现



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

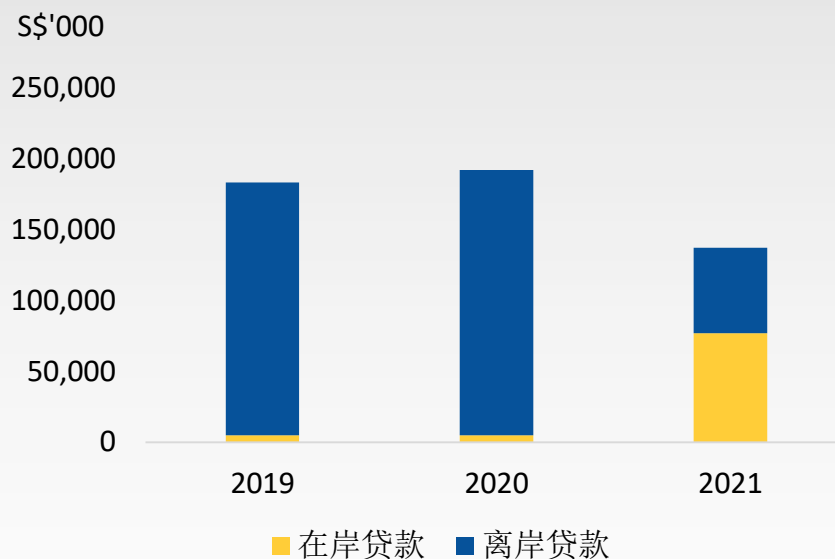
财政年	2018年第三季度			2018年九个月		
	实际	预测	变化 (%)	实际	预测	变化 (%)
S\$'000						
总收入	18,065	17,676	2.2	55,129	52,866	4.3
净收入	14,507	14,610	(0.7)	45,698	43,697	4.6
可供分配的款额	5,316	5,341	(0.5)	15,821	15,977	(1.0)
DPU (分) (含分配豁免)	1.81	1.83	(1.1)	5.38	5.47	(1.6)
DPU (分) (不含分配豁免)	0.95	0.96	(0.8)	2.84	2.88	(1.3)
年化分配收益率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

- 2018年九个月净收入高于预期4.3%，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：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。

资产负债表 (截至2018年9月30日)

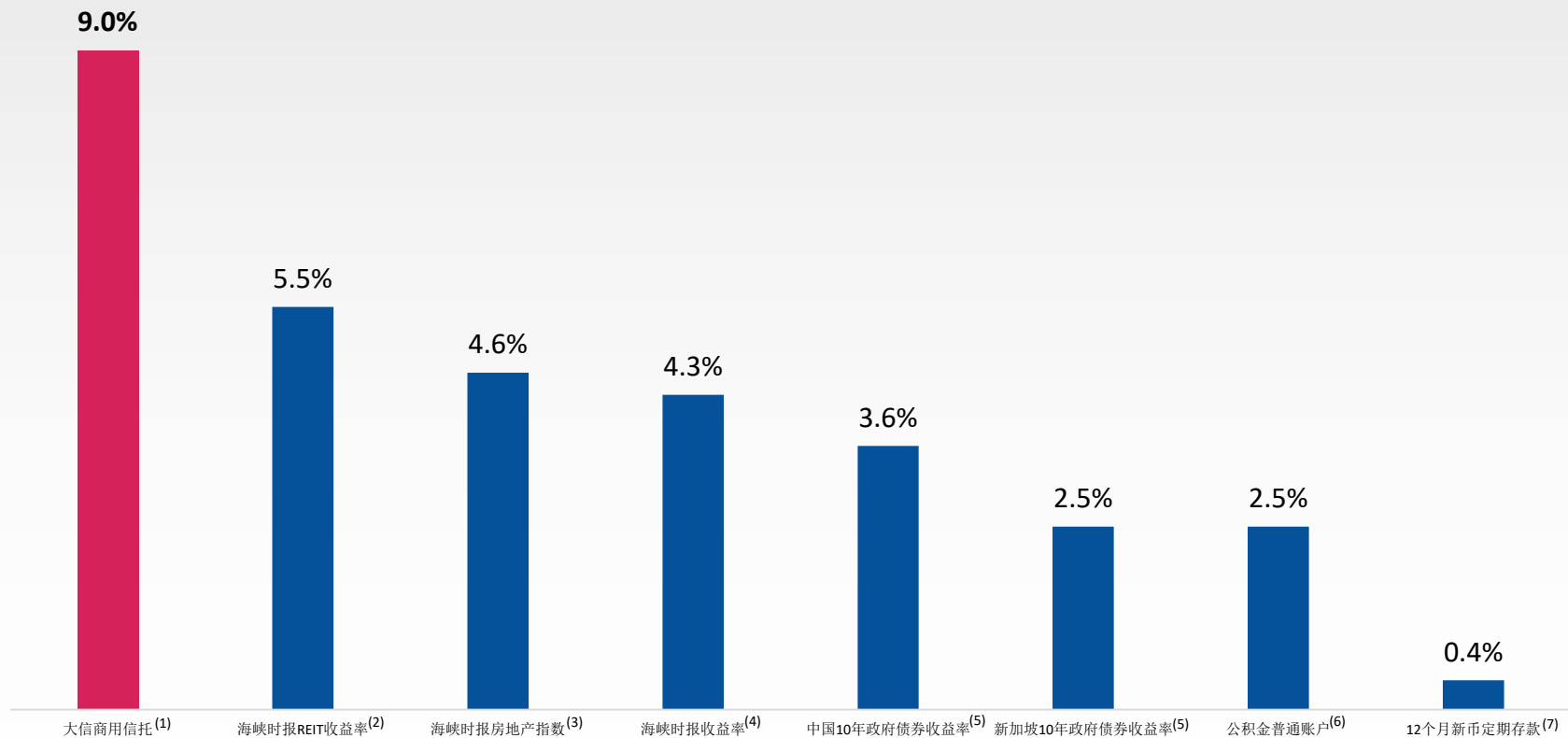
	S\$'000
投资物业	1,480,764
现金及现金等价物	43,138
其他资产	50,626
总资产	1,574,528
贷款及借款	498,487
其他负债	297,648
总负债	796,135
净资产	778,393
已发布和可发布的单位数 ('000)	557,649
单位资产净值 (S\$)	1.40



总杠杆率⁽¹⁾	32.5%
综合贷款利率	
境内贷款	5.3%
境外贷款	5.2%
加权平均期限到期 (年期限)	
在岸 (中国贷款) 贷款	2.8
离岸 (除中国外的国家) 贷款	1.0

备注: 总杠杆率是基于总贷款除以总资产予以计算的。

投资收益率



备注：(1) 基于2018年第三季度每份单位分派额新加坡元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。

投资物业组合



大信新都汇·石岐店

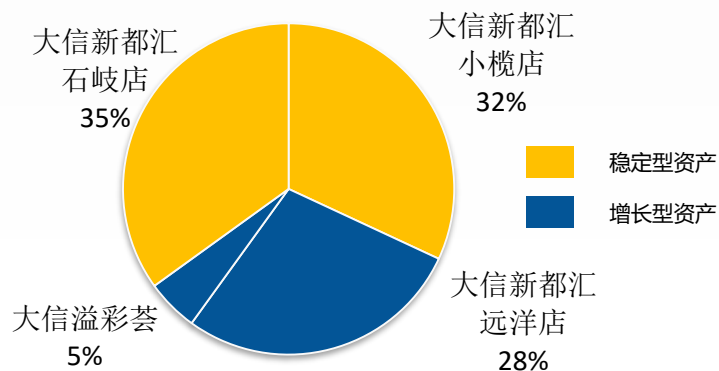
投资组合详情



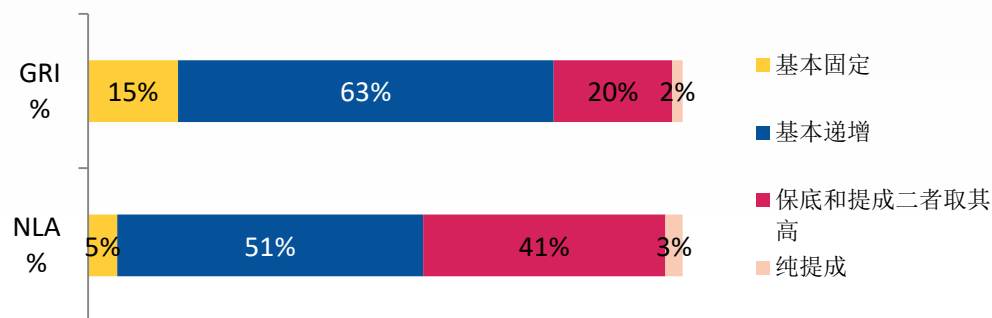
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

	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)	85,902	78,414	68,899	12,507	245,722
估值 ⁽¹⁾	2,980百万元 (593.3百万新) ⁽²⁾	2,312.5百万元 (460.0百万新元) ⁽²⁾	1,825百万元 (363.2百万新) ⁽²⁾	322百万元 (64.3百万新) ⁽²⁾	7,439.5百万元 (1,480.8百万新) ⁽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	98.7%	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



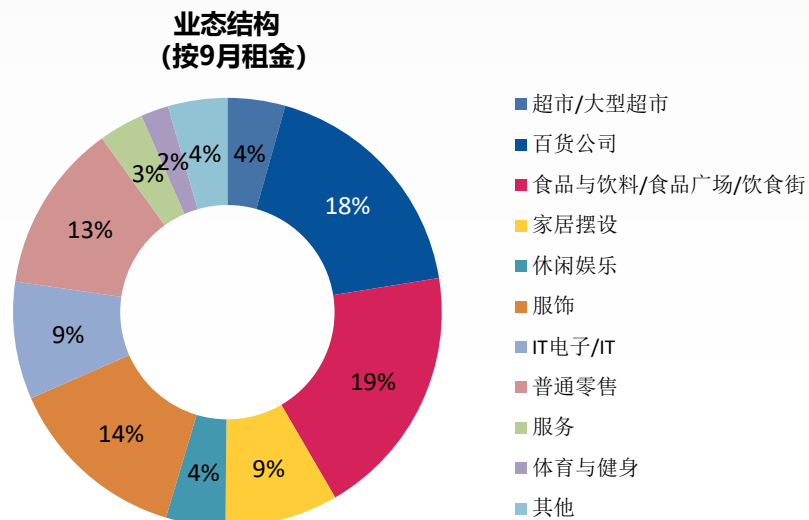
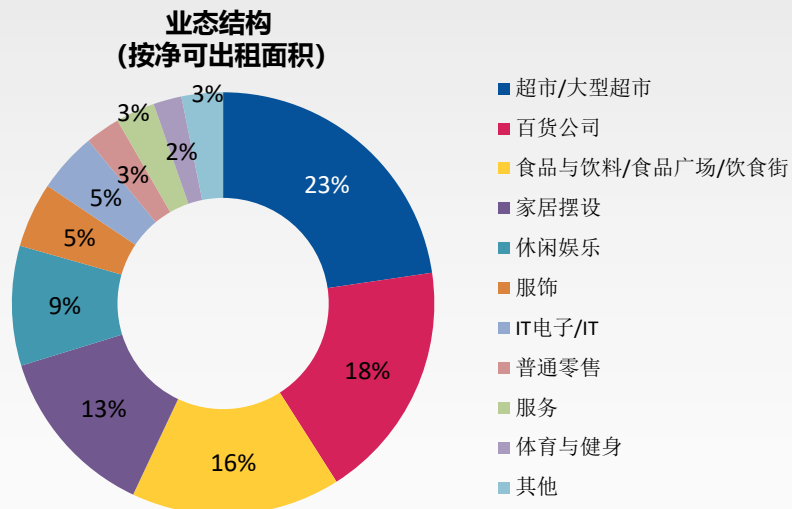
备注: (1) 基于高力国际 (香港) 有限公司出具的截至2018年6月30日的独立估值。

(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

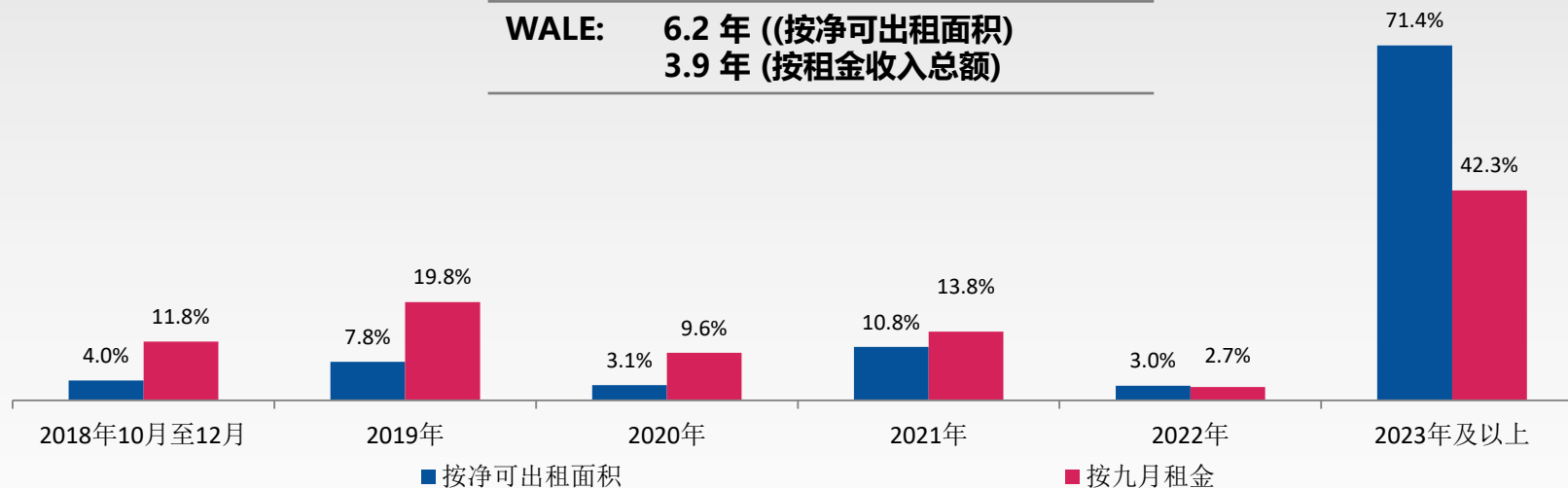


多样化的业态组合，单一业态不超过投资组合的25%(按照NLA和GRI统计)。



加权平均租赁期 (WALE)

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~5967.6平方米的增值改造计划
- 将4楼1249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零售选择

重新配置空间以增强餐饮选项



通过广泛的活动增强购物者的体验



DASIN RETAIL TRUST
大信尚用信託



石岐店百人蛋糕DIY



小榄店13周年庆典



远洋店甜品美食节



溢彩荟粤语好声音比赛

通过新引进商家优化租户组合



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



展望



潮人专柜

Leonidas

ATLOVE 摩天咖啡

YISHION

摩天轮咖啡
简爱家居 简爱家居

大信通
大信通, 购物优惠从此不错过

楼上五楼

大信·美食汇

百货
DEPARTMENT STORE

欢迎光临
大润发

地下停车场

大润发入口
WELCOME TO RT-Mart

年终清盘40套, 抄底一口价
8976
8888

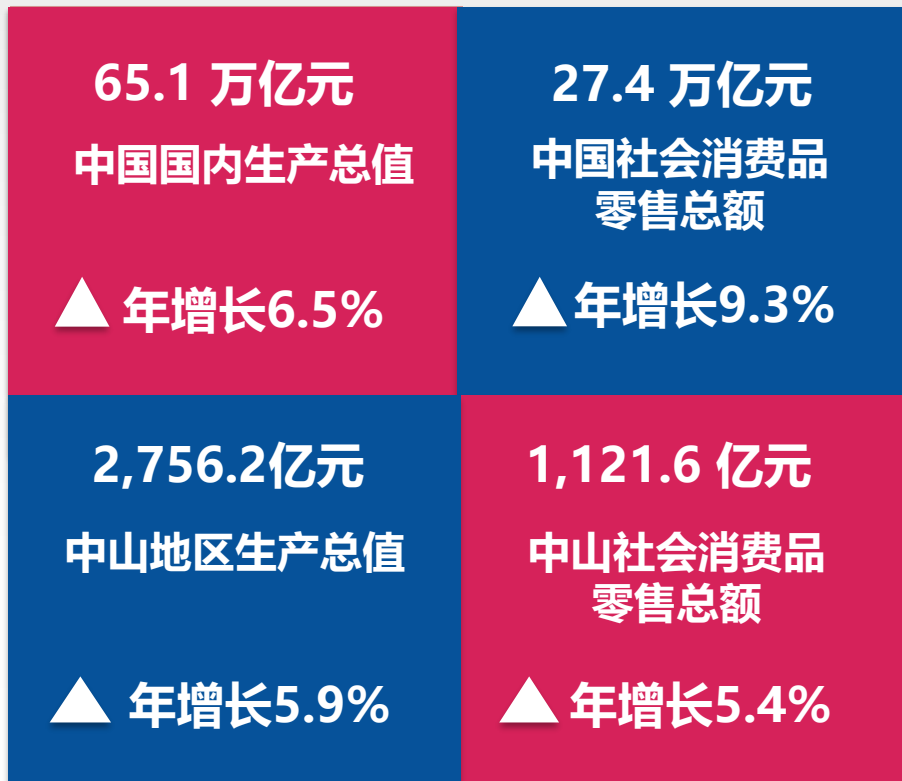
3楼大信潮流酷客盛大招商

开通电子现金3小时内停车免费

大信新都汇·小榄店

未来展望

- 中国/中山市国民经济



中国:

- 2018年第三季度GDP稳定增长6.5%
- 2018年1-9月全国零售总额增长9.3%
- 2018年1-9月城镇可支配收入和人均支出分别增长7.9%和6.5%

中山市:

- 2018年1-9月GDP和零售额分别增长5.9%和5.4%
- 港珠澳大桥于10月正式通车
- 预计将促进粤港澳大湾区的经济发展

资源:

- (1) 国家统计局
- (2) 中山市统计局

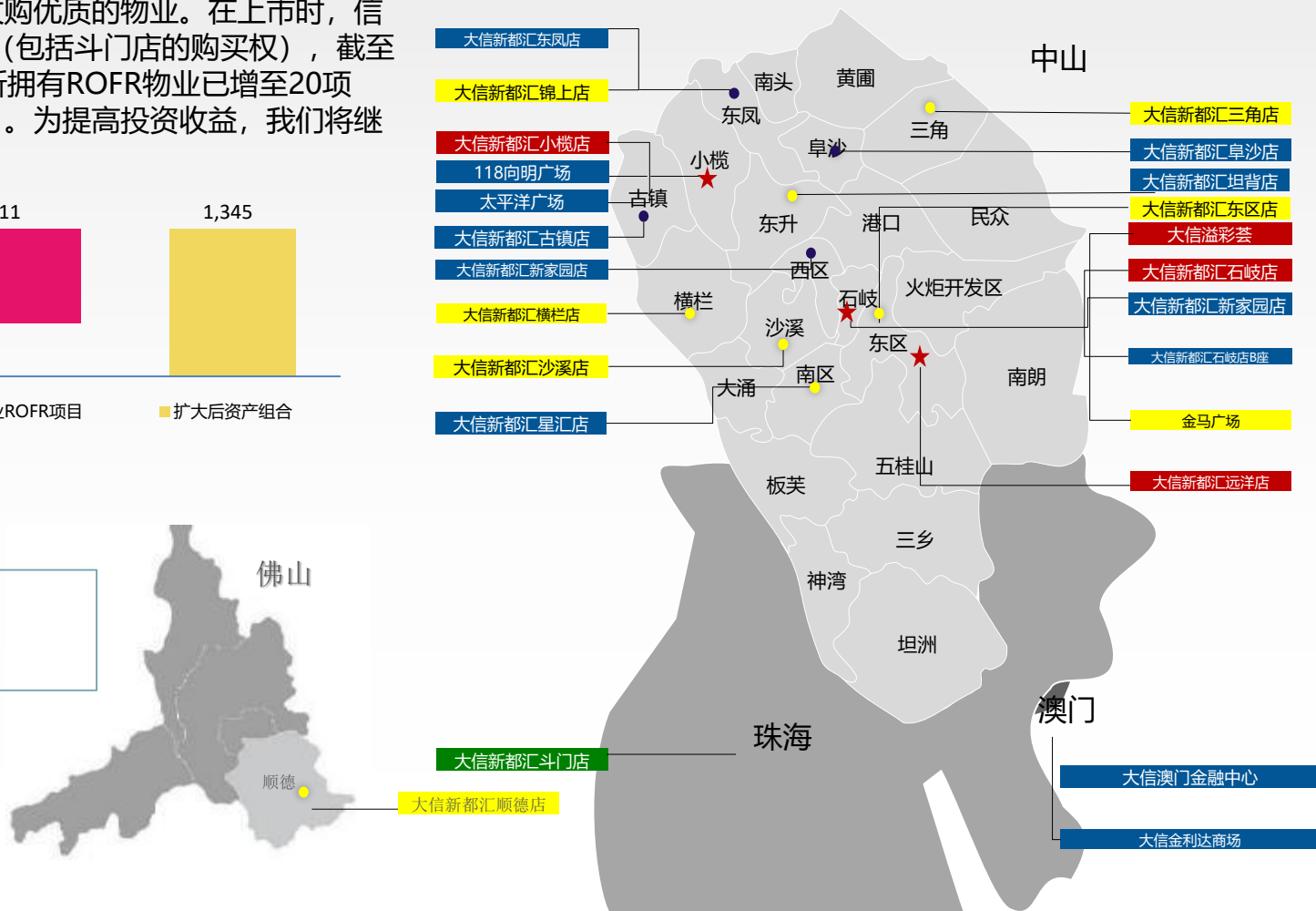
优先购买权资产 (ROFR) 覆盖四个城市

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)。为提高投资收益, 我们将继续采用严格的投资方法。



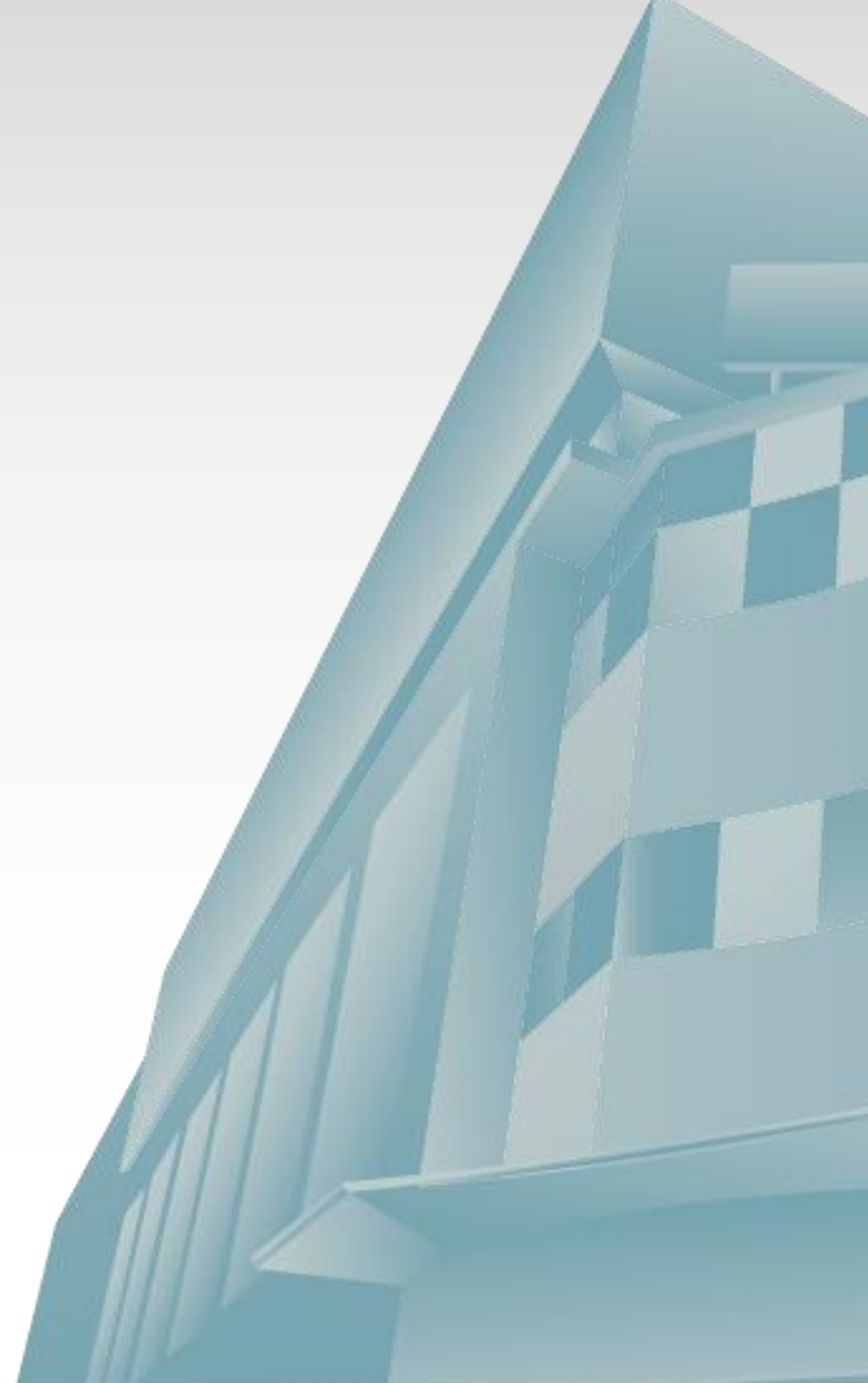
- ★ 大信商用信托资产物业组合
- 大信新都汇斗门店的优先购买权
- 12个已完工的优先购买权项目
- 7个待完工的优先购买权项目





DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

附加信息



关于发起人

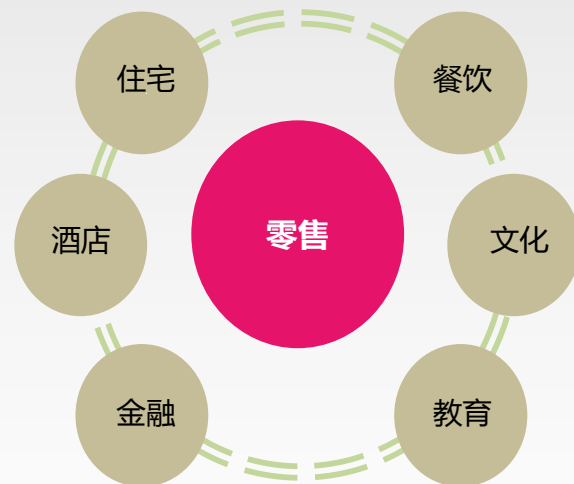
大信置业秉承“大爱筑基，信行天下”的理念稳健经营，已成为一家以商业地产为核心的大型民企，并逐步构建起住宅、建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化、医疗及其他产业等完善的商业生态链。

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



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，2018财政年第三季度的总估值为人民币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

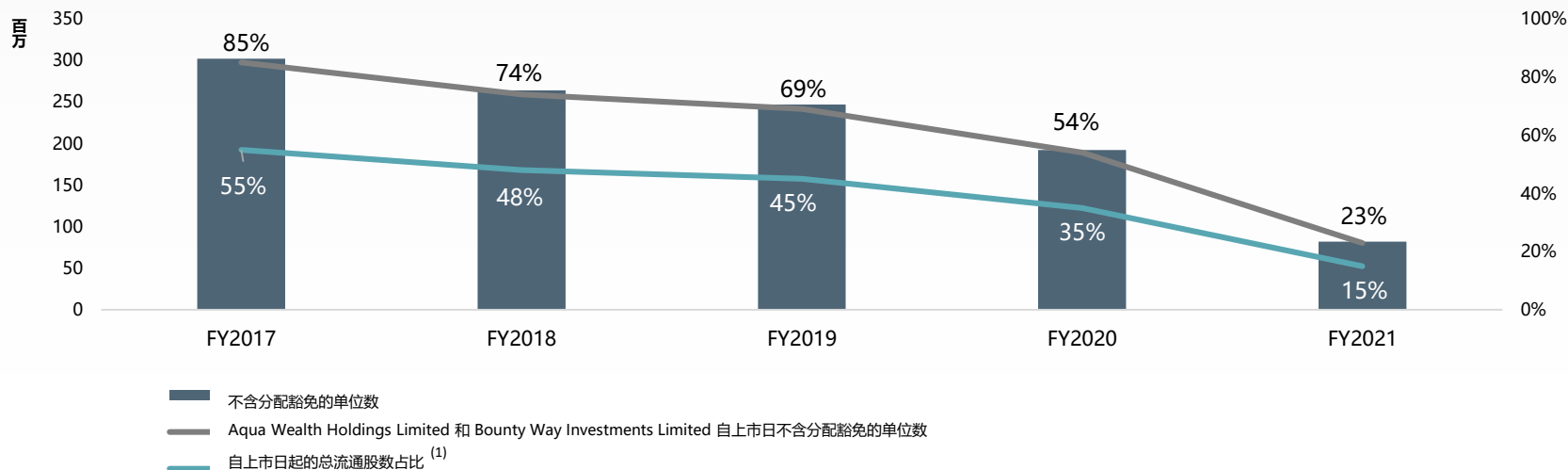
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。

- 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

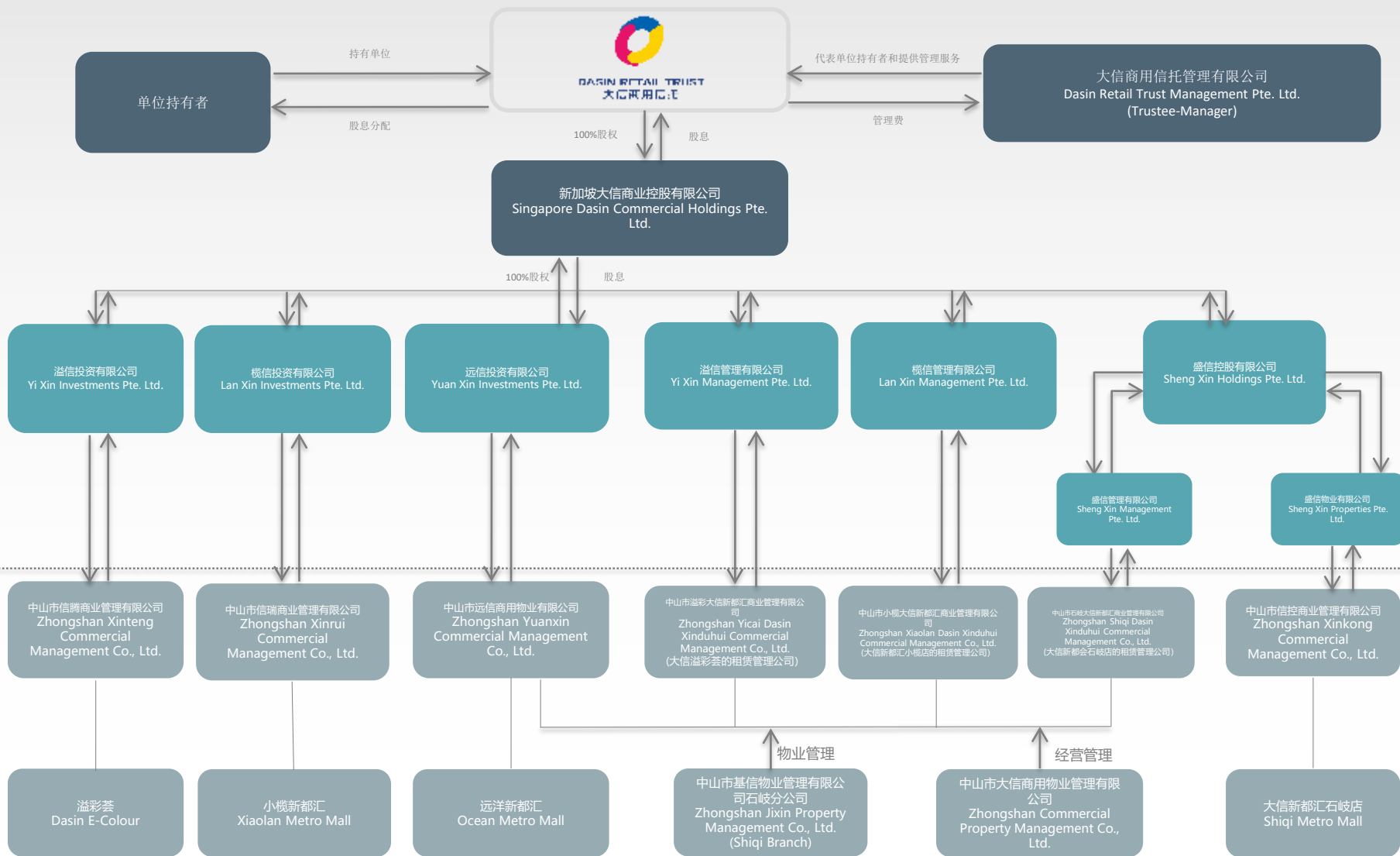
3 分配其他情况



备注:

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

股权结构图



大信新都汇·石岐店



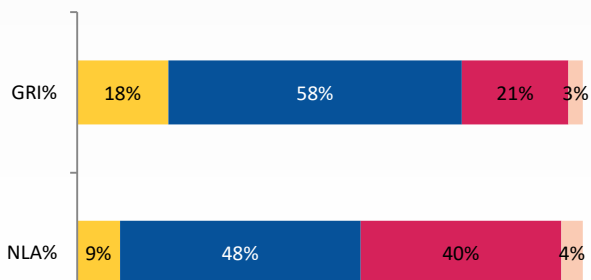
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

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

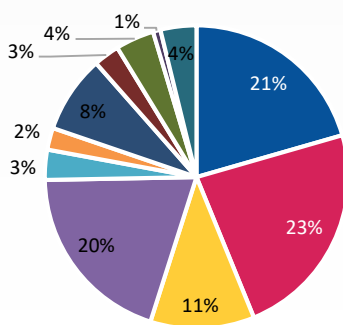


租赁类型



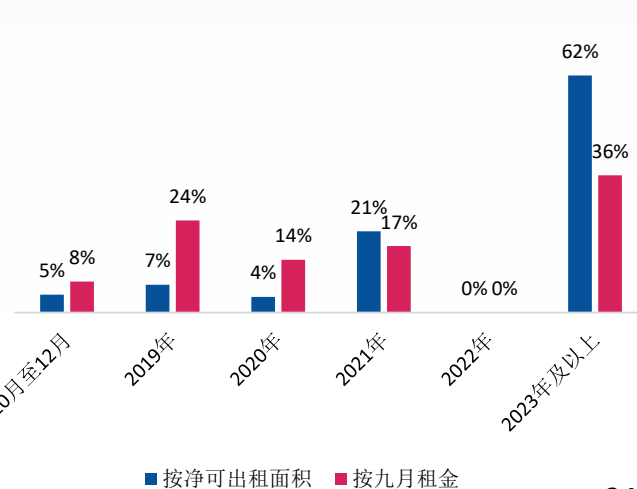
- 基本固定
- 基本递增
- 保底和提成二者取其高
- 纯提成

业态结构 (按净可出租面积)



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

各年到期租约占比



- 按净可出租面积
- 按九月租金

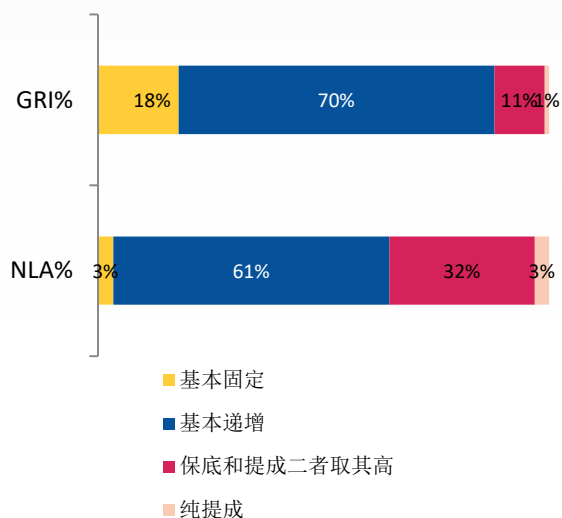
大信新都汇·小榄店

物业详情 (截至2018年9月30日)

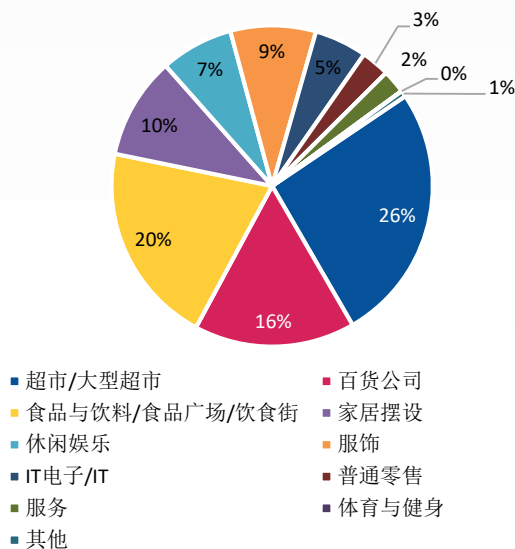
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	78,414
估值 (百万新元)	460.0
出租率	94.0%
WALE (NLA/GRI)	6.1年/4.5年
土地使用期限	2043年4月1日



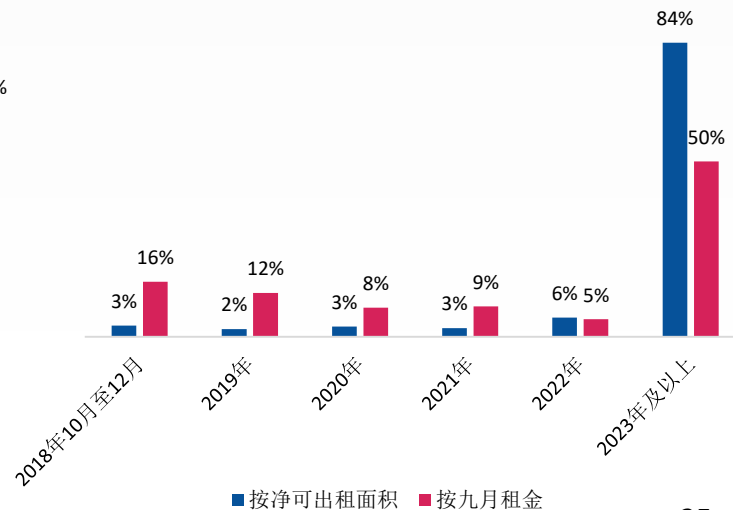
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



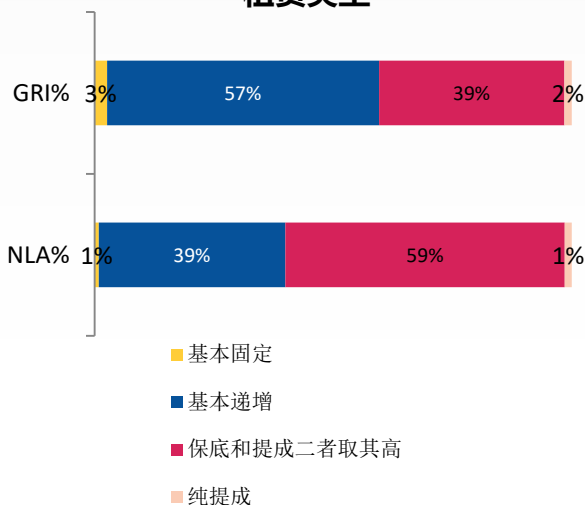
大信新都汇·远洋店

物业详情 (截至2018年9月30日)

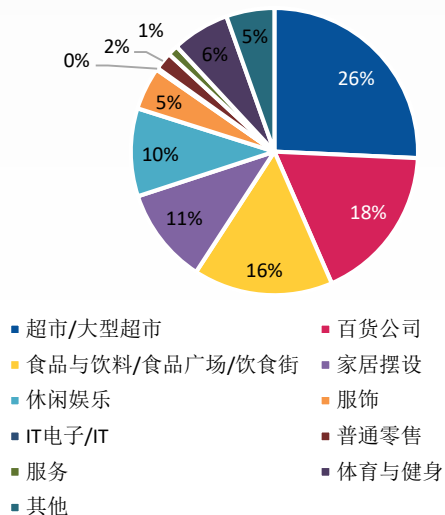
建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,899
估值 (百万新元)	363.2
出租率	99.9%
WALE (NLA/GRI)	9.5年/5.1年
土地使用期限	2046年2月21日



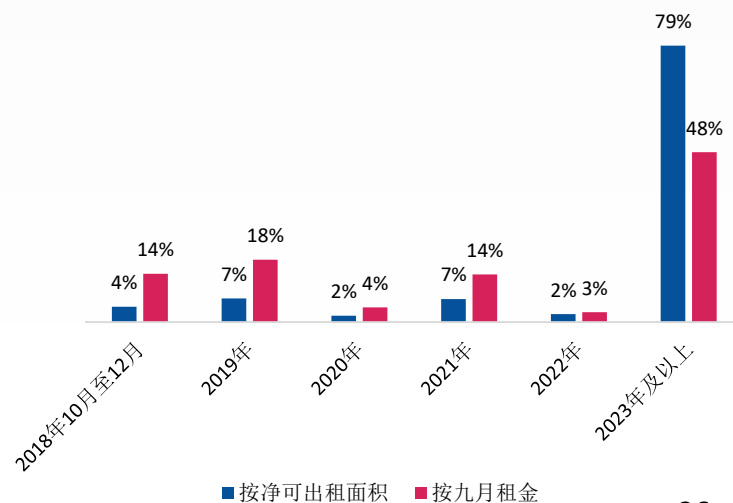
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



大信新都汇·溢彩店



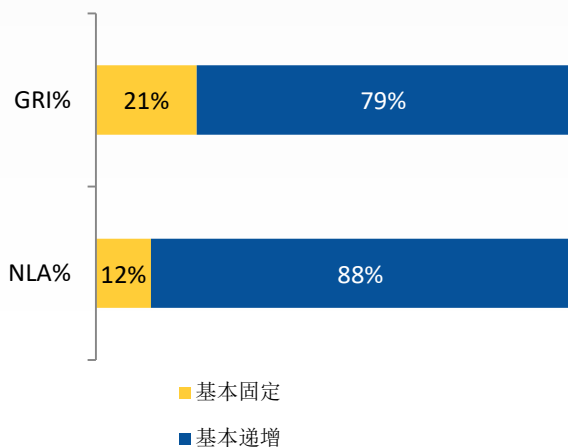
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年9月30日)

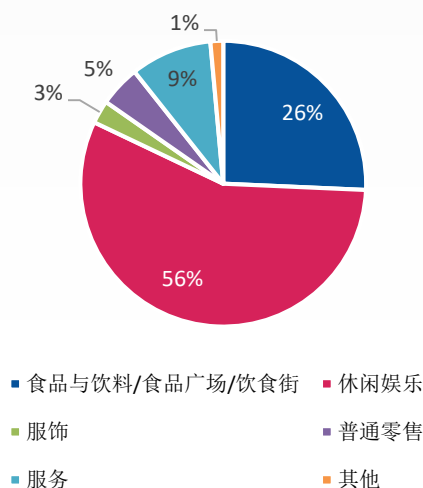
建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,507
估值 (百万新元)	64.3
出租率	99.5%
WALE (NLA/GRI)	3.1年/2.1年
土地使用期限	2045年7月28日



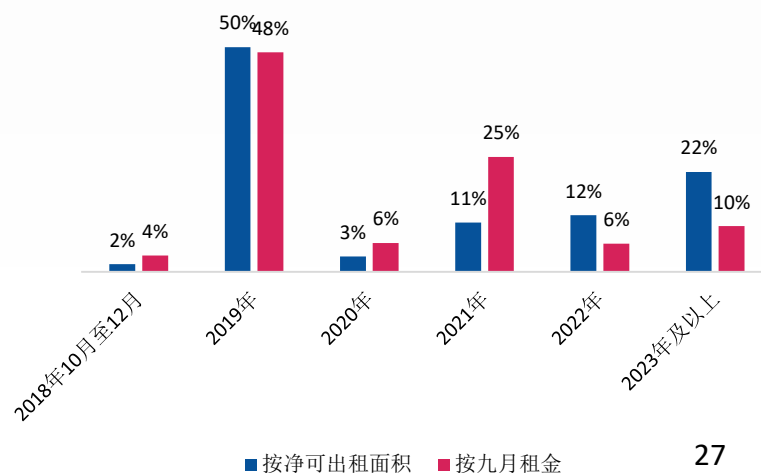
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比





DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

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