



大信商用信托

投资者路演
2020年5月



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2019年12月31日大信商用信托财务结果以及大信商用信托于2019年5月18日公告的业务汇报相结合的情况下进行阅读。

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。



目录

04 大信商用信托概览

22 投资物业组合概况

27 财务表现

35 拟收购交易进展

42 未来展望

*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。



大信商用信托 概览

- 拥有5间购物商城，皆位于粤港澳大湾区(“大湾区”)
- 是粤港澳大湾区唯一一支在新交所主板上市的房地产信托
- 资产总建筑面积为602,836 平方米
- 发起人为大信置业，隶属大信控股有限公司（以下简称大信控股），持有信托约60%的股份
 - 拥有商业、地产、建筑、物业服务、零售、酒店、餐饮、金融、科技、教育、医疗、出行等实业生态链的大型民营企业

- **资产地理位置优越，零售市场受惠于粤港澳大湾区发展规划**
 - 大湾区推动区域经济发展带来人口和旅游业增长
 - 随着与深圳和香港等城市高水平互联互通，中山市成长潜力巨大
- **发起人实力雄厚 - 深耕大湾区**
 - 超过16年商业运营经验的多元化大型民营企业
 - 开发运营中山市首家购物中心
 - 与时俱进，已建立完善的零售生态链
- **优先购买权资产 (ROFR) 充沛，为大信商用信托提供增长条件**
 - 覆盖三个城市的17个项目
- **管理层经验丰富，风险管控严格**
 - 积极管理，不定期进行资产升值与改造，优化空间利用
 - AEI以及租约内置租金上调机制，提供有机增长
 - 与租户关系良好，维持很高的出租率，加权平均租期分布良好

大湾区唯一一支在新交所主板上市的房地产信托

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



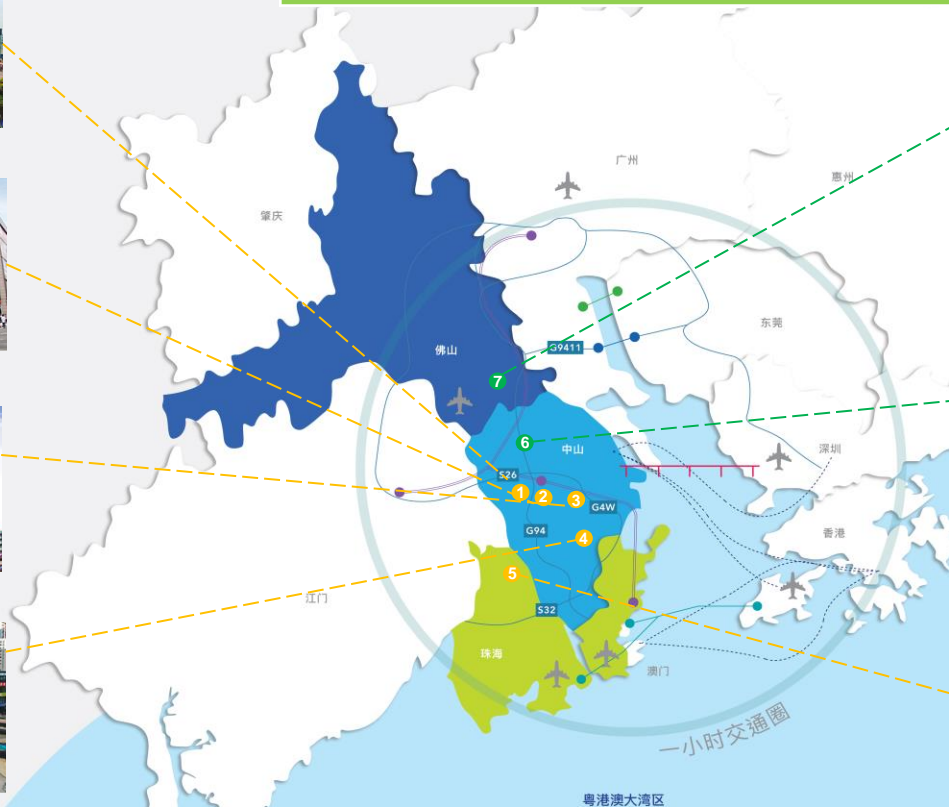
中山市和珠海市的5个购物商场⁽¹⁾

出租率: 96.8%⁽¹⁾

总建筑面积: 602,836 平方米⁽¹⁾

拟定收购完成后的扩大投资资产组合

总建筑面积: 793,752 平方米



7. 拟定收购：大信新都汇顺德店



6. 拟定收购：大信新都汇坦背店



5. 大信新都汇斗门店



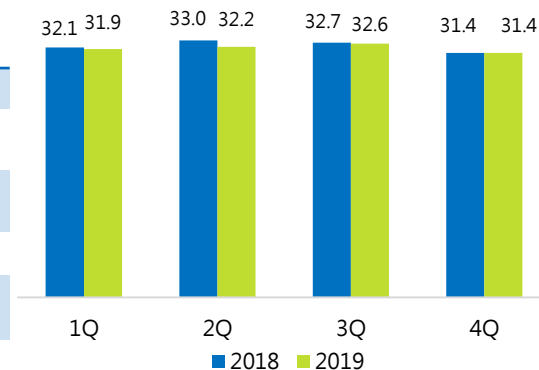
备注：
1. 截至2020年3月31日。



- 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 ⁽¹⁾ (百万人民币)	2,994.0
出租率 ⁽²⁾	97.9%
2019年收入 (百万人民币)	128.1
知名租户品牌	屈臣氏、星巴克、肯德基和信轩酒家

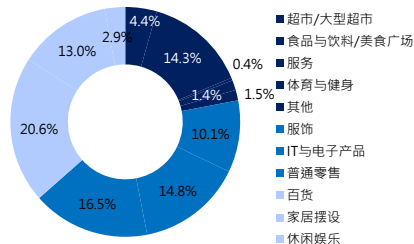
2018-2019 季度收入 (人民币百万)



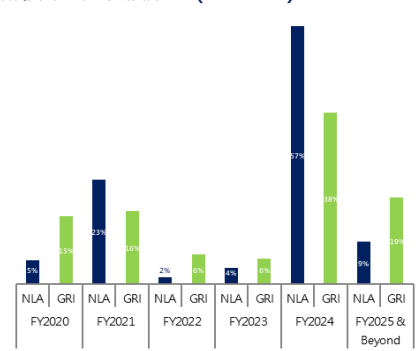
备注:
1. 截至2019年12月31日。
2. 截至2020年3月31日。



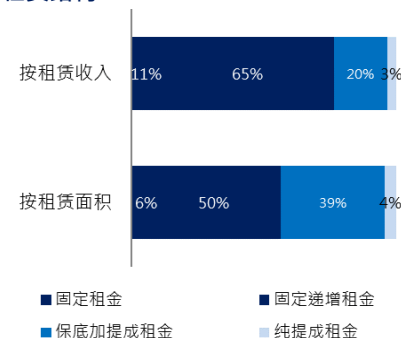
业态组合(按收入)



加权平均到期情况 (WALE)



租赁结构

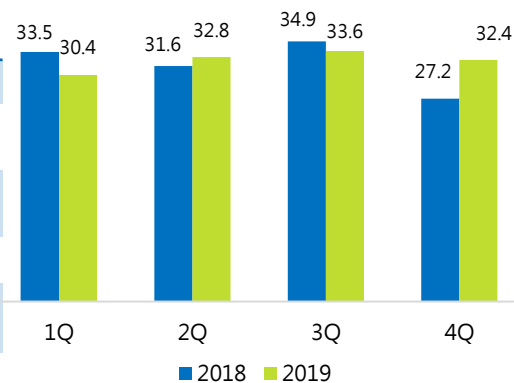




- 大信新都汇小榄店位于中山市小榄镇。就居住人口而言，是最大的中山市郊区域镇之一

开业时间	2005年9月
建筑面积 (平方米)	108,690
估值 ⁽¹⁾ (百万人民币)	2,273.5
出租率 ⁽²⁾	97.9%
2019年收入 (百万人民币)	129.1
知名租户品牌	周大福、麦当劳、肯德基、必胜客和海底捞

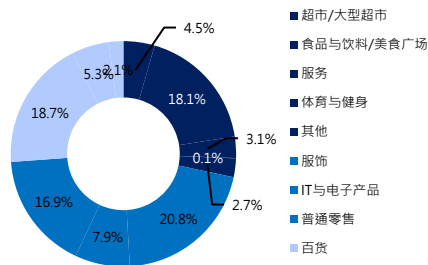
2018-2019 季度收入 (人民币百万)



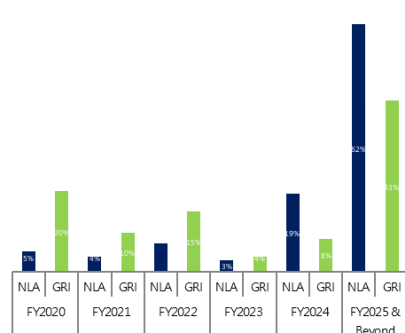
备注：
1. 截至2019年12月31日。
2. 截至2020年3月31日。



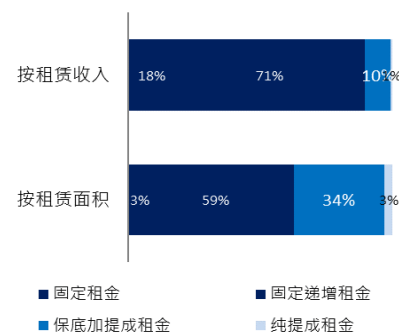
业态组合(按收入)



加权平均到期情况 (WALE)



租赁结构





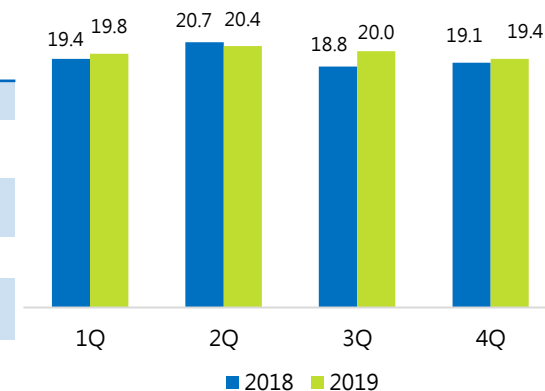
- 大信新都汇远洋店地理位置优越，位于中山核心区-东区
- 定位为中高端的体验式购物中心

开业时间	2014年12月
建筑面积 (平方米)	180,338
估值 ⁽¹⁾ (百万人民币)	1,805.0
出租率 ⁽²⁾	95.0%
2019年收入 (百万人民币)	79.6

知名租户品牌

海底捞、家乐福、金逸电影院、星巴克、麦当劳、耐克和阿迪达斯

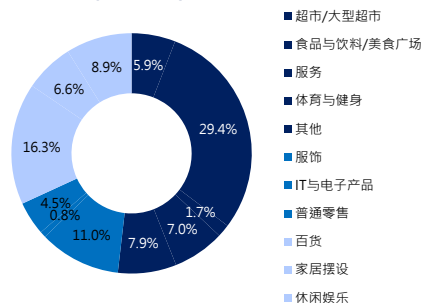
2018-2019 季度收入 (人民币百万)



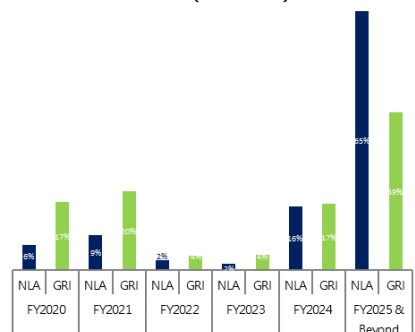
备注：
1. 截至2019年12月31日。
2. 截至2020年3月31日。



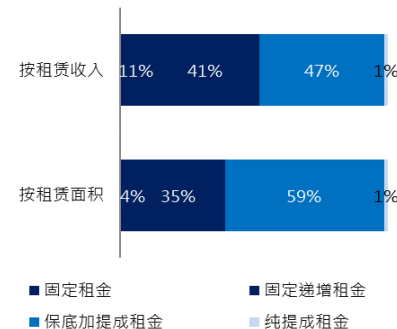
业态组合(按收入)



加权平均到期情况 (WALE)



租赁结构

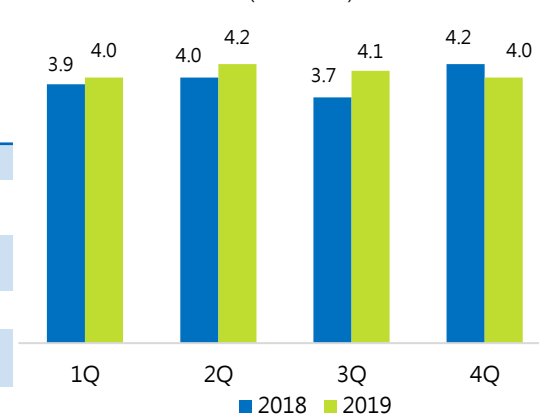




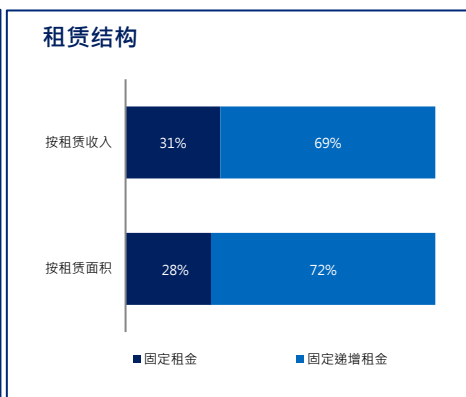
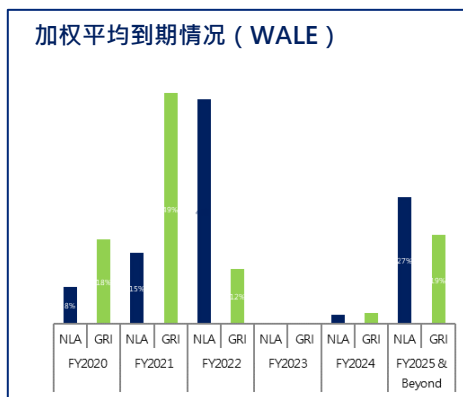
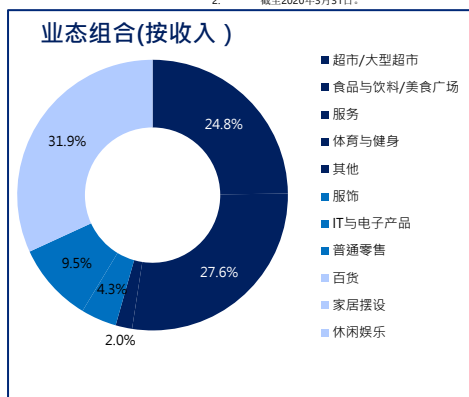
- 大信溢彩荟位于中国电子科技大学（中山学院）的对面
- 原本是家具商城，但经过资产提升计划后转变成时尚购物商城

开业时间	2015年5月
建筑面积 (平方米)	25,857
估值 ⁽¹⁾ (百万人民币)	309.5
出租率 ⁽²⁾	91.9%
2019年收入 (百万人民币)	16.3
知名租户品牌	新华书店、Big E都市潮玩和信轩

2018-2019 季度收入 (人民币百万)



备注：
1. 截至2019年12月31日。
2. 截至2020年3月31日。





- 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

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)	2,100.0
出租率 ⁽²⁾	97.1%
2019年收入 (百万人民币)	31.5 ⁽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

备注：

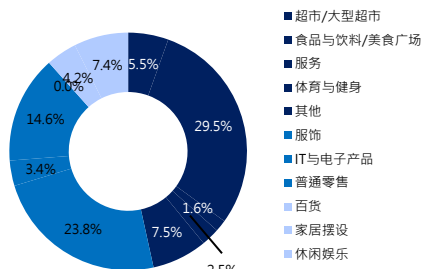
- 截至2019年12月31日。
- 截至2020年3月31日。
- 信托在2019年9月12日完成收购大信·新都汇斗门店，以上指的是2019年9月13日至2019年12月31日的总收入。

于2019年9月12日收购的理由：

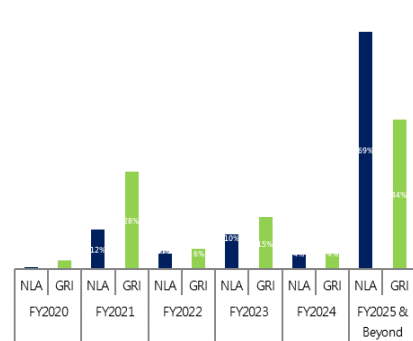
- ✓ 区内**唯一**规模**以上**购物中心；
- ✓ 首次跨出中山，进一步提升**收入多元化**；
- ✓ **优惠**的收购价格；
- ✓ 对投资组合财务及运营方面的**正面影响**；



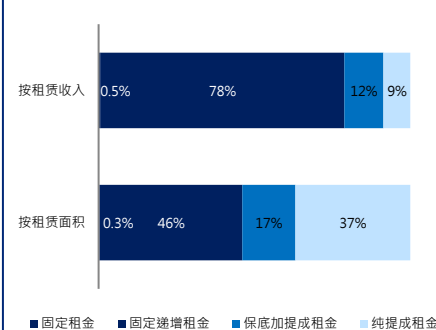
业态组合(按收入)



加权平均到期情况 (WALE)



租赁结构



大信新都汇顺德店 – 拟定收购



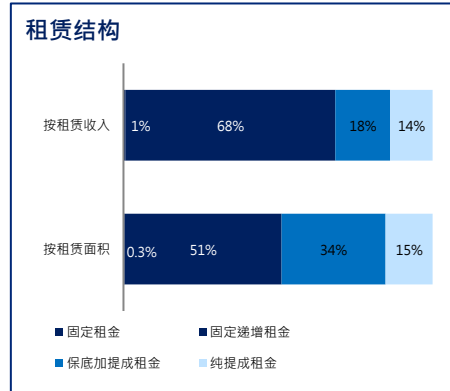
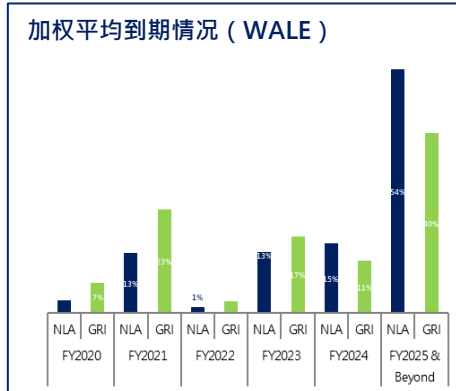
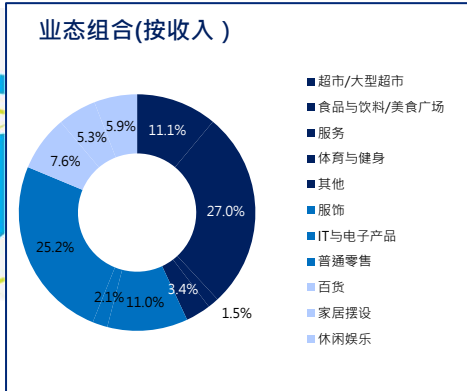
- 位于佛山市顺德区大良镇，也是顺德区人口最多的区域所在
- 大良镇及附近的容桂镇拥有大型住宅区、学校以及相对成熟的商业区

开业时间	2018年11月
建筑面积 (平方米)	177,276
估值 ⁽¹⁾ (百万人民币)	2,533.0
出租率 ⁽¹⁾	99.1%
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

备注：
1. 截至2019年12月31日。

投资理由：

- ✓ 顺德商务区中轴，依托**顺德强劲的经济基础**和发展速度；
- ✓ 进一步巩固信托在**大湾区**的布局；
- ✓ **优惠**的收购价格；
- ✓ 极具特色的**建筑立面**；
- ✓ 对投资组合财务及运营方面的**正面影响**；



大信新都汇坦背店 – 拟定收购



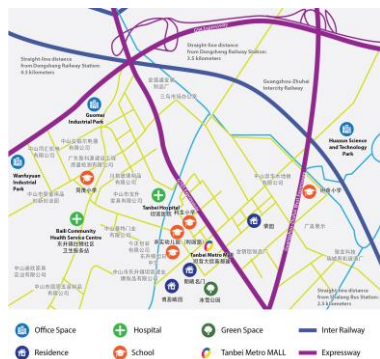
- 东升镇第一个购物商城
- 有大量处于规划阶段的拟建学校、医院和商业区

开业时间	2018年3月
建筑面积 (平方米)	13,640
估值 ⁽¹⁾ (百万人民币)	77.2
出租率 ⁽¹⁾	97.4%
知名租户品牌	信和超市、信轩

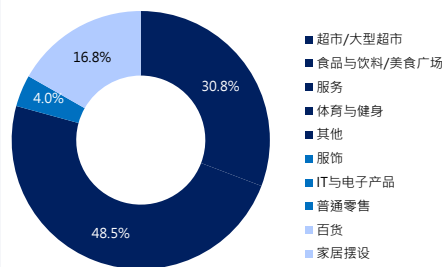
备注：
1. 截至2019年12月31日。

投资理由：

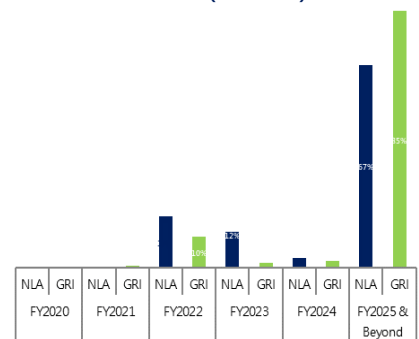
- ✓ 镇区内唯一购物中心，周边居住社区密集；
- ✓ 便利的交通带来更好的通达性；
- ✓ 优惠的收购价格；
- ✓ 对投资组合财务及运营方面的**正面影响**；



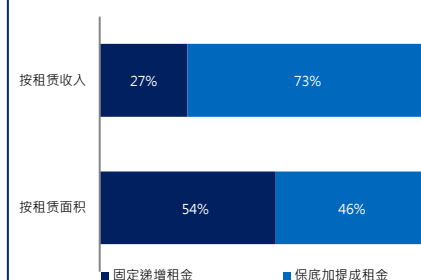
业态组合(按收入)



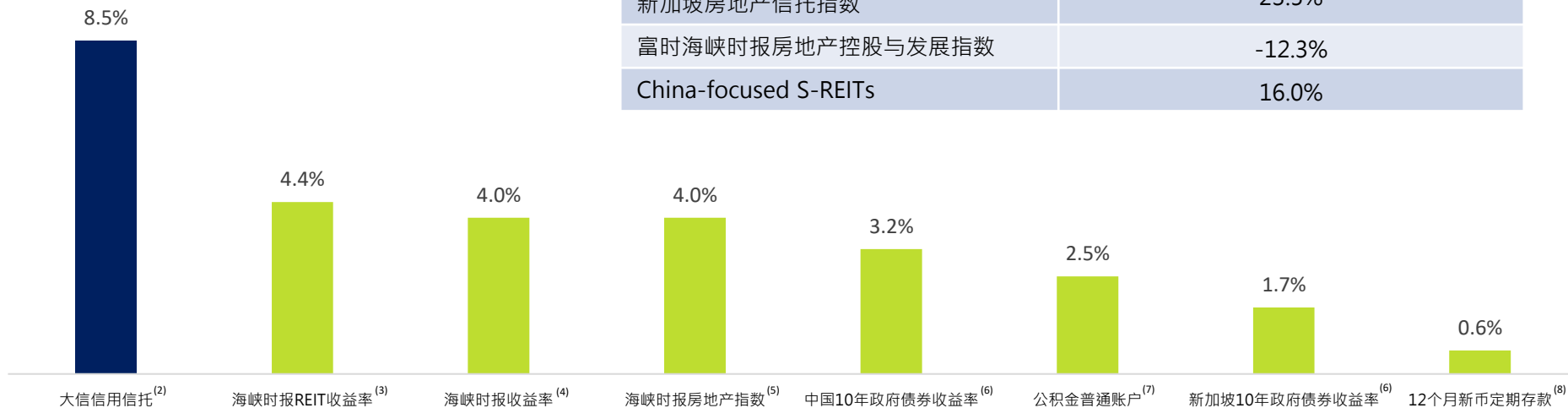
加权平均到期情况 (WALE)



租赁结构



与其他投资相比的收益率

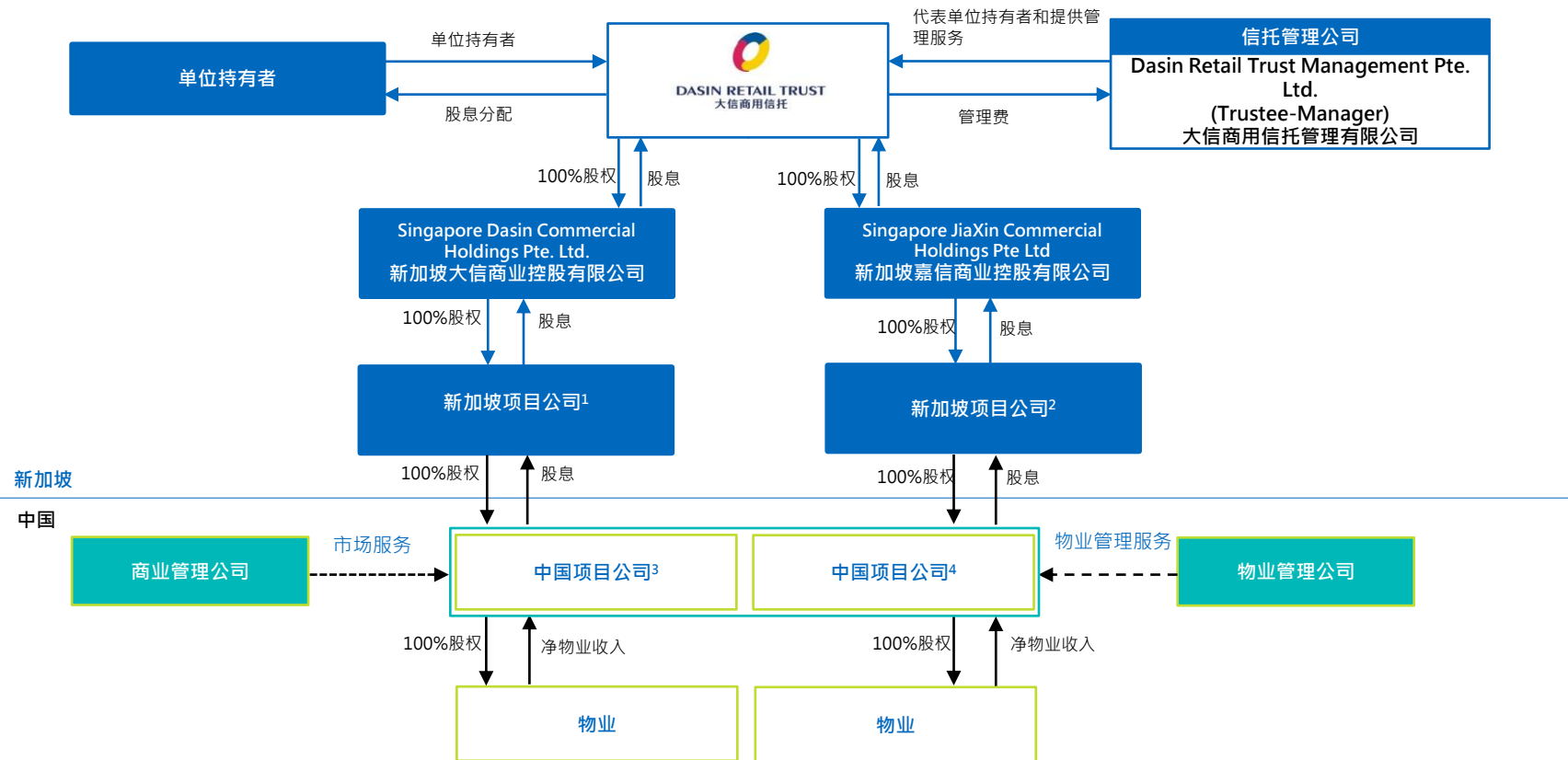


	自上市以来至2020年5月15日的总回报 ⁽¹⁾
大信商用信托	24.9%
海峡指数	-5.3%
新加坡房地产信托指数	23.5%
富时海峡时报房地产控股与发展指数	-12.3%
China-focused S-REITs	16.0%

备注：

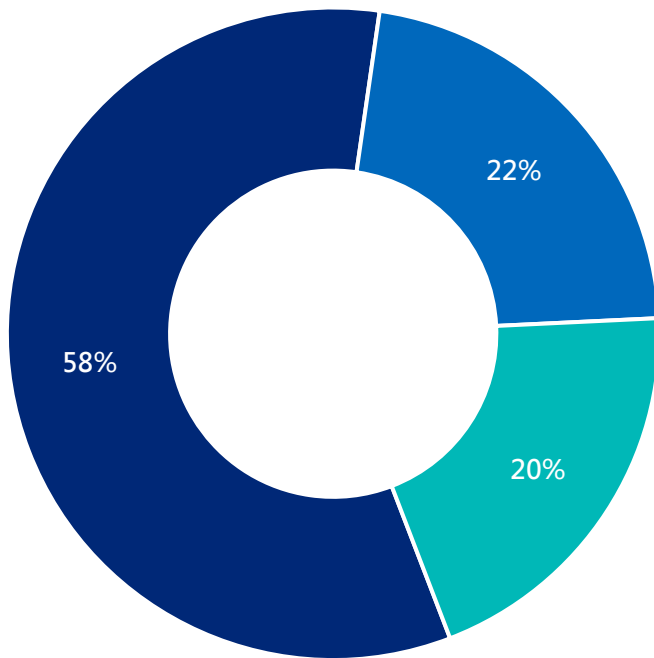
1. 大信商用信托于2017年1月20日上市。
2. 以2019年的6.82分(含分配放弃承诺)的年化每份单位分配额以及截止首次公开募股时0.80新元的募股价格为基准。基于截止2019年12月31日的0.835新元的收盘价。大信商用信托的分配率为8.17%。
3. 截至2019年12月31日海峡时报REIT指数12个月总股息的平均收益率。
4. 截至2019年12月31日海峡时报指数12个月总股息的平均收益率。
5. 截至2019年12月31日海峡时报房地产指数12个月总股息的平均收益率。
6. 截至2019年12月31日中国10年政府债券的收益率和新加坡10年政府债券。
7. 普通公积金-普通账户存款利率。
8. 截至2019年12月31日新币定期存款利率12个月总股息的平均收益率。

信托结构



备注:

1. 包括溢信投资有限公司、概信投资有限公司、远信投资有限公司、溢信管理有限公司、概信管理有限公司、盛信控股有限公司、盛信管理有限公司和盛信物业有限公司。
2. 包括嘉信控股有限公司、嘉信投资有限公司和嘉信管理有限公司。
3. 包括中山市信腾商业管理有限公司、中山市信瑞商业管理有限公司、中山市远信商用物业有限公司、中山市溢彩大信新都汇商业管理有限公司、中山市小榄大信新都汇商业管理有限公司、中山市石岐大信新都汇商业管理有限公司和中山市信控商业管理有限公司。
4. 包括珠海新名扬投资有限公司和珠海市斗门大信新都汇商业管理有限公司。



■ 发起人 ■ 重大单位持有人 ■ 其他

重大单位持有人包括：

■ 东方资产

- 中国最大的国有资产管理公司之一，其主要投资策略包括投资于不良资产、股票、固定收益和房地产

■ 远洋资本

- 远洋资本隶属远洋集团，是国内领先的从事另类资产管理的专业投资机构，业务涵盖地产投资、股权投资、债权投资、投资顾问以及海外投资5个领域。曾获得“金牛奖”、“中国房地产基金品牌TOP10”、“TOP10房地产股权投资基金TOP10”等殊荣，目前管理资产规模近1000亿人民币⁽¹⁾

■ 海通证券

- 海通证券成立于1988年，截至2019年6月末，公司总资产突破6200亿元、归属母公司净资产突破1200亿元，分别排名行业第二、第三位。公司拥有卓越的综合性业务平台和成熟的海外业务平台，经营网点遍及全球14个国家和地区⁽²⁾

备注：

1. <http://www.sinoceancapital.com/>
2. <https://www.htsec.com/ChannelHome/1803/index.shtml>

实力雄厚的发起人

- 中山市大信控股有限公司(「大信控股」)创立于1984年，根植于粤港澳大湾区中心城市发展。
- 致力于成为以卓越商业地产实业为基础、具有领先商业投资运营能力、拥有完整商业生态链的多元化产业集团。
- “大信”系列品牌：大信·新都汇、大信置业、盛兴幕墙、力信建筑、格林装饰、新思维设计、大信物业、信和超市、信轩酒楼、大信食品、大信通、大信学校、大信医疗等。
- 2019年所获奖项：
 - ✓ 2019中国房地产开发企业商业地产运营10强
 - ✓ 2019中国房地产开发企业200强
 - ✓ 2019中国房地产开发企业典型项目：大信新都汇

零售是投资物业组合的业务核心



大信控股



大爱筑基 信行天下

信和超市



盛兴幕墙



优先购买权资产(ROFR)覆盖三个城市

11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

佛山

- 1个已完工的优先购买权项目

中山

- ★ 4大信商用信托资产物业组合
- 8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

澳门

- 2个已完工的优先购买权项目

珠海

- ★ 1大信商用信托资产物业组合

- ROFR项目都处在大湾区核心区域
- 多数ROFR项目都已开业，具备进入信托的前提条件
- 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**1.5倍**（按GFA）

建筑面积 (千平方米)



投资策略三个维度

1. 投资区域

- 中国包括港澳
- 目前聚焦大湾区

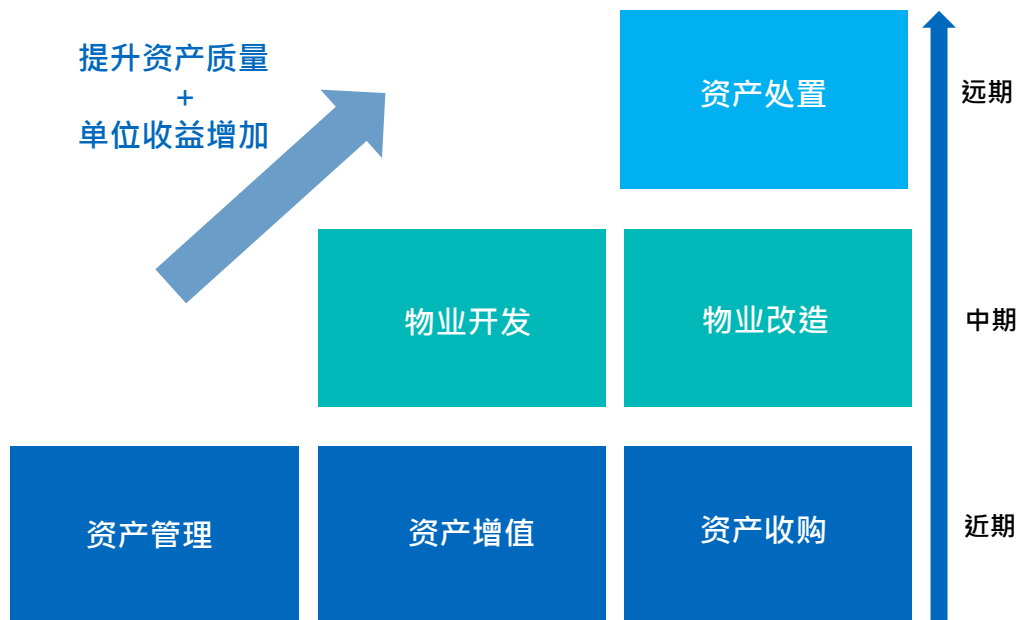
2. 资产类别

- 购物中心，覆盖更多收入群体的定位

3. 财务要求

- 提升整体组合收益率，有长期增长潜力

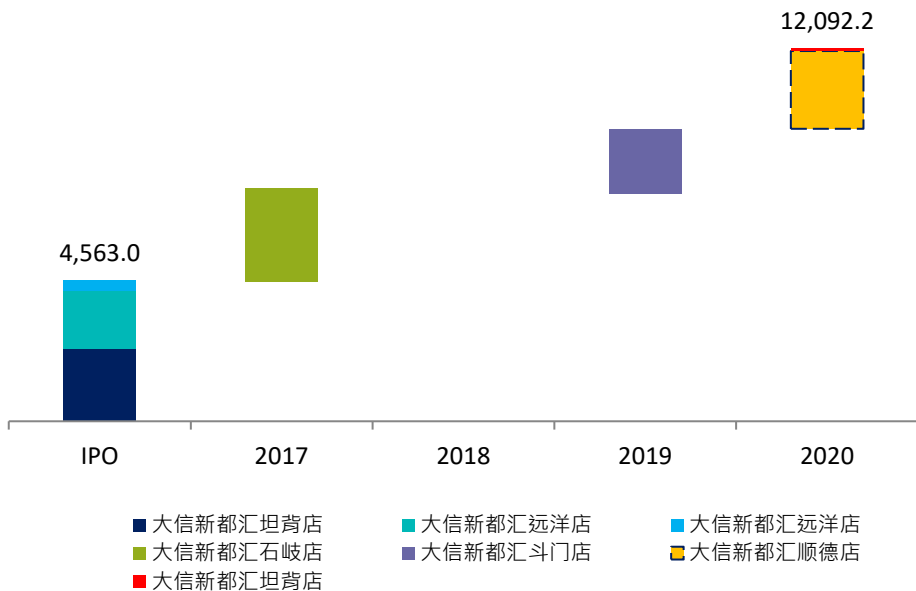
战略增长策略



投资物业组合估值

- 自2017年 IPO以来，信托通过积极的实施投资增长策略，扩大了所管理资产规模。如纳入拟收购资产，在3年的时间，信托投资物业组合估值扩展至上市之时的近3倍。

人民币百万



大信新都汇石岐店



大信新都汇小榄店



大信新都汇远洋店



大信新都汇远洋店



大信新都汇斗门店



大信新都汇顺德店



大信新都汇坦背店

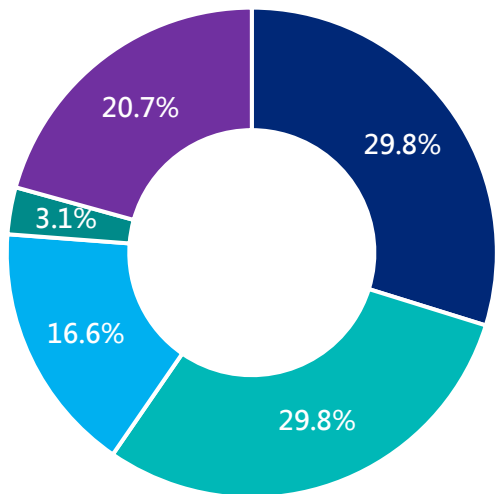


投资物业组合 概况

极佳业态组合比例及收入韧性

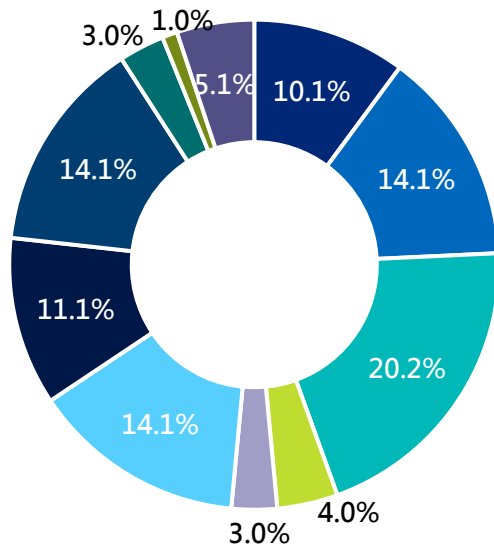
- 任何一处物业对于大信商用信托2020财年第一季度合并收入的贡献率均不会超过30%
- 业态组合比例极佳，且没有任何业态在总租金收入中所占比例超过25%

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

业态结构（按租金收入总额）⁽¹⁾



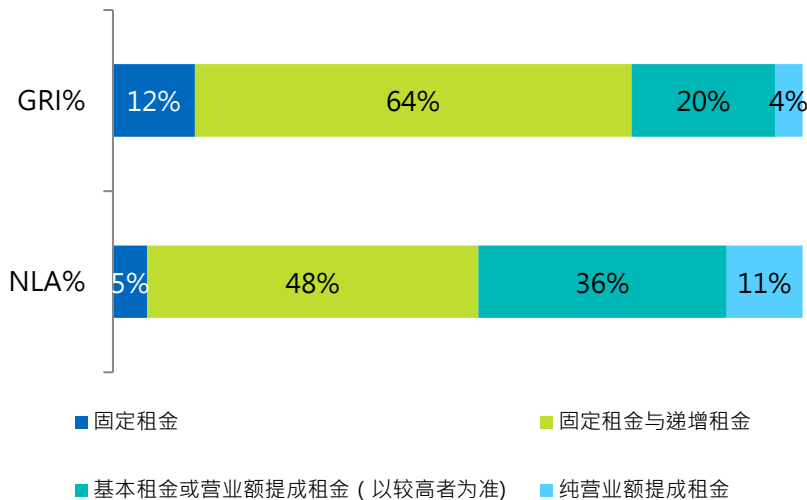
- 超市/大型超市
- 百货
- 家居摆设
- 休闲娱乐
- 普通零售
- 食品与饮料/美食广场
- 服饰
- 服务
- IT与电子产品

备注：
1. 以截止2020年3月31日的总租金收入为基础。

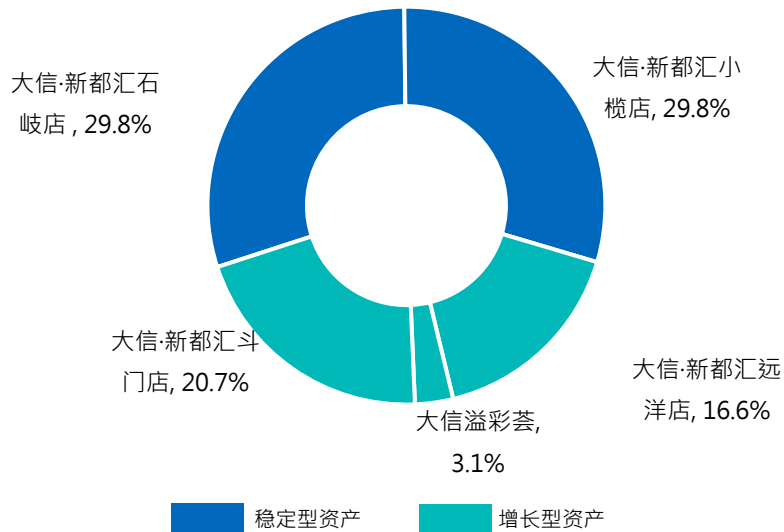
内在有机增长

- 以固定年租金和递增式定额租金为基础的租约，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4%的纯营业额提成租金预计将受COVID-19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



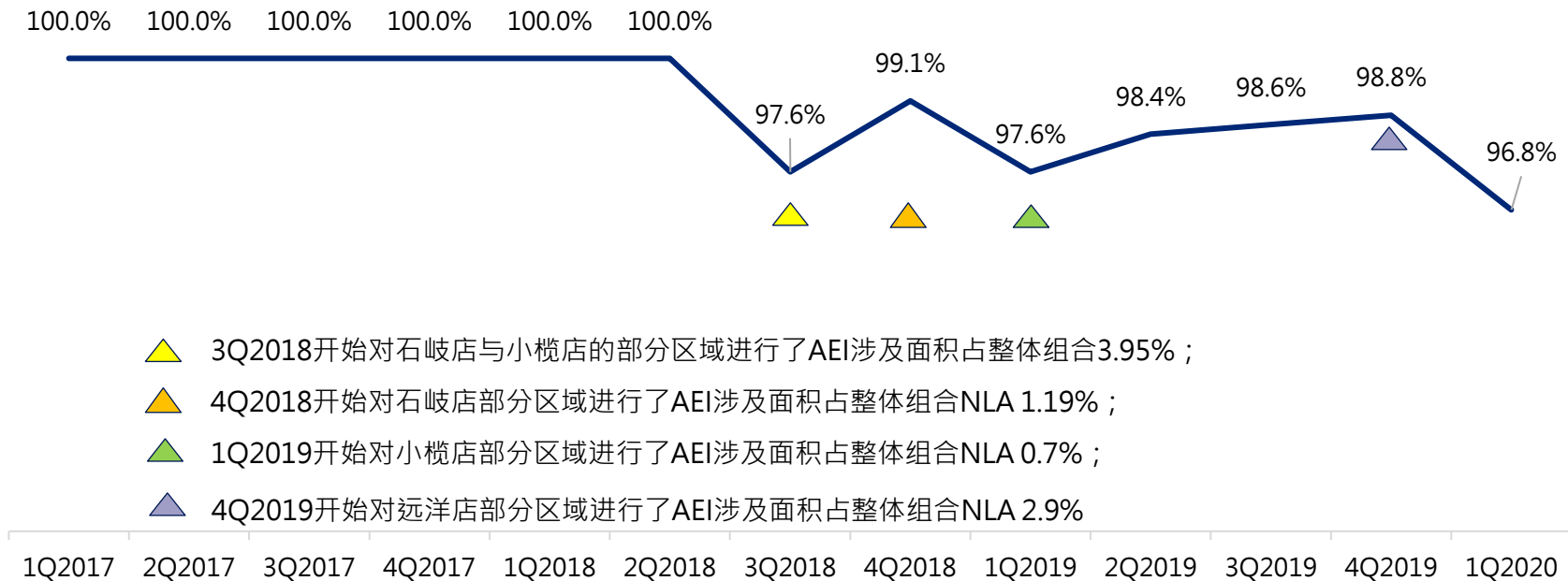
成熟资产和有增长潜力的平衡(1)



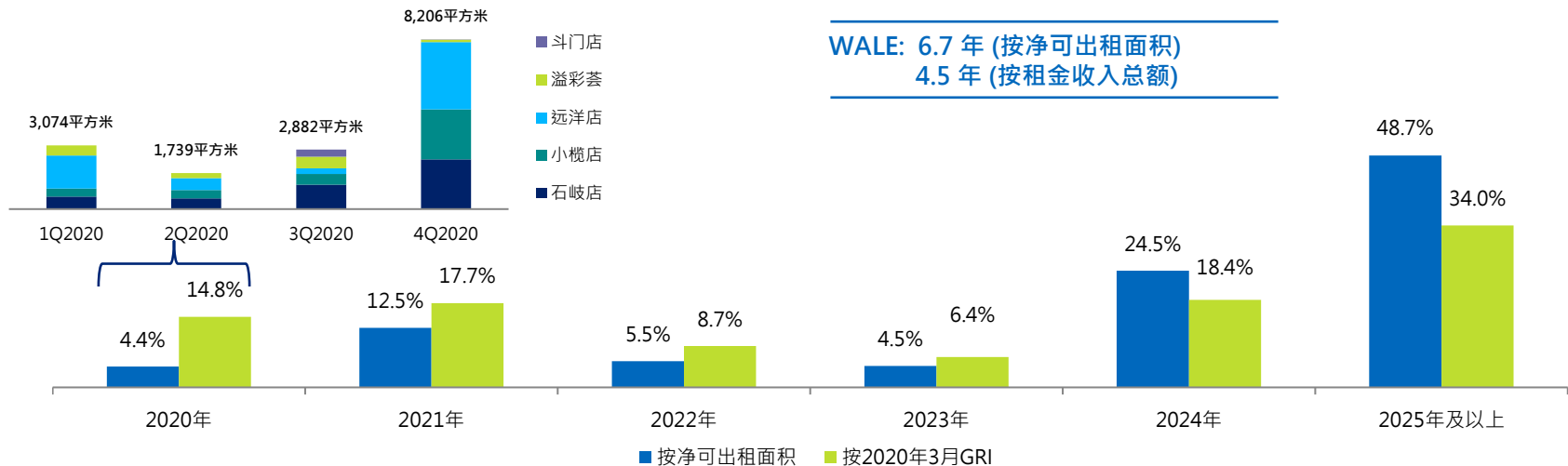
备注：
1. 以2020年第一季度的收入为基础。

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



加权平均租赁期 (WALE)



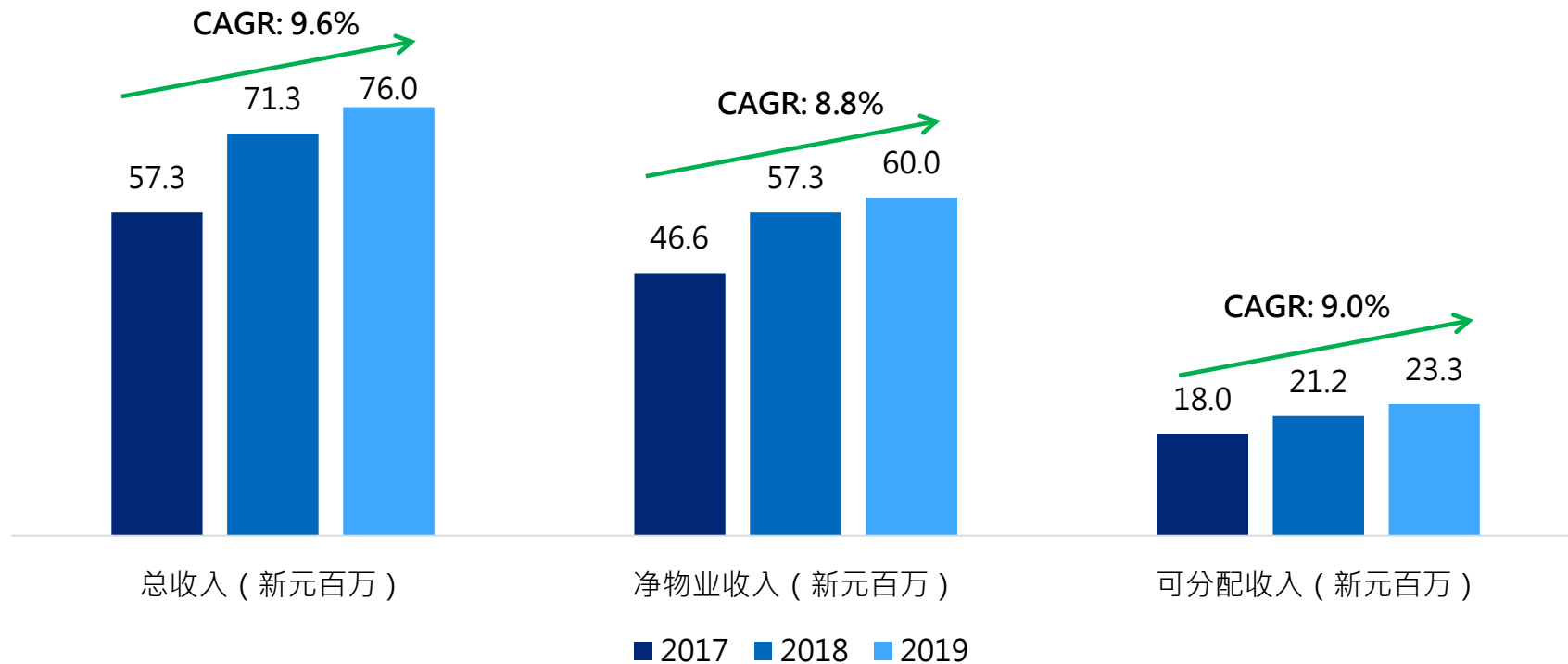
截止2020年3月31日	租赁数量	总租金收入 ⁽¹⁾	
		千人民币	在总额中所占比例
2020年	232	2,609	14.8%
2021年	240	3,136	17.7%
2022年	68	1,546	8.7%
2023年	47	1,123	6.4%
2024年	71	3,247	18.4%
2025年及以后	77	6,010	34.0%

备注：
1. 以截止2020年3月31日的总租金收入为基础。

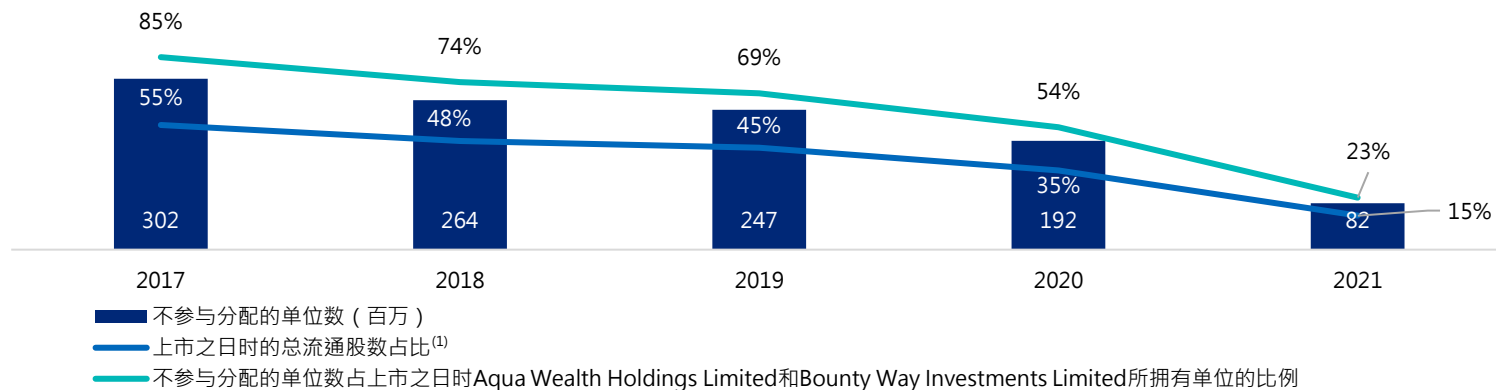
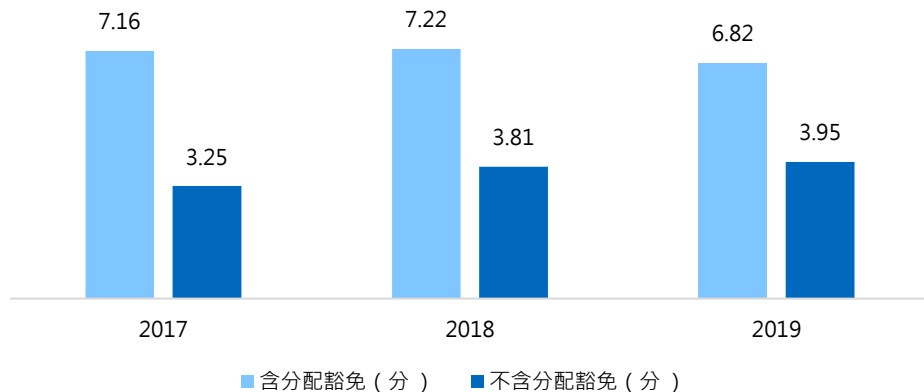


财务表现

总收入、净物业收入和可分配收入



不含分配豁免每股单位分配额持续增长

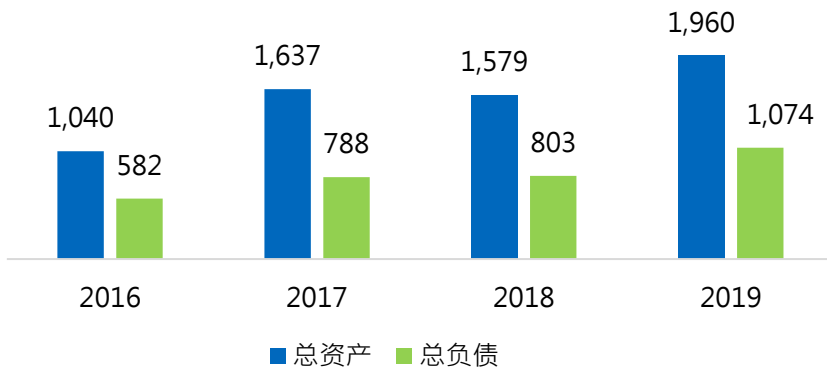


备注：

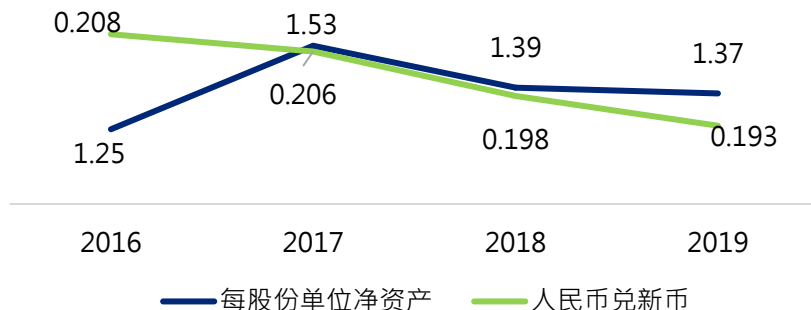
1. 截至上市日2017年1月20日，发行单位总数为549,606,331。

资产负债表

总资产/总负债 (新元百万)



每份单位净资产价值 (新元)



除非有其他规定，否则以千新元为单位

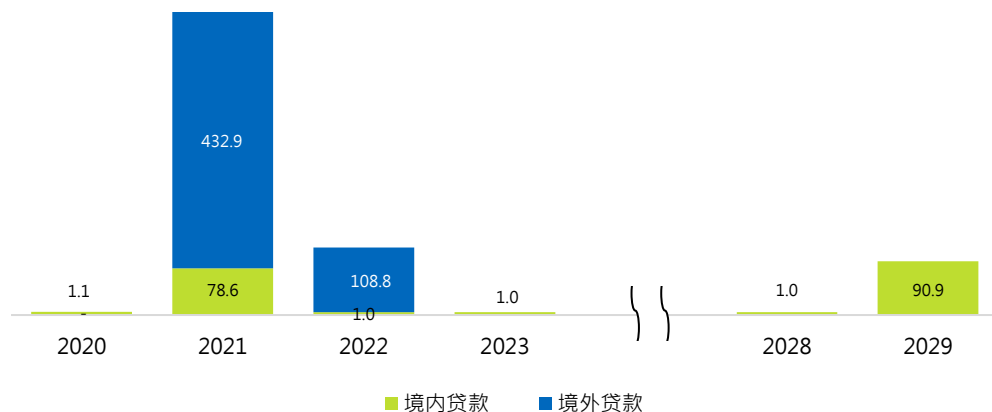
截止2019年12月31日

投资物业	1,831,173
现金和现金等价物	115,691
其他资产	13,540
总资产	1,960,404
贷款和借款	705,513
其他负债	369,163
总负债	1,074,676
净资产	885,728
已发行和待发行股份单位数量 (千)	648,628
每份单位净资产价值 (新元)	1.37

- 2021年之前没有重大到期贷款
- 受托管理人正在与银行积极磋商，以续期2021年1月到期的债务

债务到期情况 (截止2020年3月31日)

(单位：百万新元)



杠杆率 ⁽¹⁾	36.2%
加权平均期限到期(年)	
境内贷款	5.5
境外贷款	1.1

备注：
1. 杠杆率的计算方法是，以截至2020年3月31日总借款额729,790,000新元除以总资产额2,017,965,000新元。

新冠肺炎疫情(COVID-19)带来的挑战

除非有其他规定，否则以千新元为单位	2020年第一季度 ⁽¹⁾	2019年第一季度 ⁽²⁾	变化(%)
总收入	13,743	17,397	(21.0)
净物业收入	10,436	15,001	(30.4)
可分配收入	3,282	5,329	(38.4)
每份单位分配额(分) (含分配放弃承诺)	0.71	1.70	(58.2)
每份单位分配额(分) (不含分配放弃承诺)	0.50	0.95	(47.4)

- 总收入同比下降约21.0%，这主要是由于COVID-19的影响。因此，收入减少了约150万新元，并且在2020年2月和2020年3月向租户提供了约600万新元的租金回扣（包括向利害关系人和关联方的租金回扣160万新元）
- 此外，2020年4月已向租户发放了190万新元的租金回扣（包括给利害关系人和关联方20万新元）
- 跌幅部分被斗门店贡献的收入约410万新元所抵消。斗门店于2019年9月被大信商用信托收购
- 净物业收入同比下降约30.4%，主要原因是收入减少，斗门店贡献了约90万新元的物业费用，应收账款的额外减值损失约80万新元⁽³⁾，但被地方政府降低电费、降低土地税和房产税退税导致约60万新元的费用所抵消
- 2020年第一季度的汇兑亏损为1,410万新元（2019年第一季度：90万新元）。2020年第一季度由于在1.343亿美元及2.94亿港元贷款中新元兑美元及新元兑港元的汇率分别下跌，导致未实现汇兑损失达1,350万新元。未实现的汇兑差额不影响信托的可分配收入

备注：

1. 截至2020年3月31日的三个月财务期。本信托的海外业务实际业绩采用截至2020年3月31日的三个月的人民币/新元平均汇率5.0268换算（2019年第一季度：4.9479）。
2. 截至2019年3月31日的三个月财务期。
3. 截至2020年5月14日，截至2020年3月31日已收回约58%的应收账款。

2020年1月28日公告

- 1月26日起，大信新都汇的五间购物中心缩短营业时间为10:00—16:00
- 商场提供基本公共服务（如大型超市、部分餐饮等）
- 电影院、KTV、溜冰场、书城等人流密集型场所全天暂停营业。

2020年3月19日至5月15日的公告

- 2月24日起，石岐店、小榄店、斗门店和溢彩荟恢复正常营业时间；远洋店则于3月2日起恢复正常营业时间⁽¹⁾
- 大信商用信托将计划给符合条件的租户减免租金管理费。此外，我们将与商家积极互动，帮助商家开展各种形式的促销活动
- 截至2020年5月15日，四个购物中心⁽²⁾的所有KTV均已恢复运营

中国政府的扶持政策

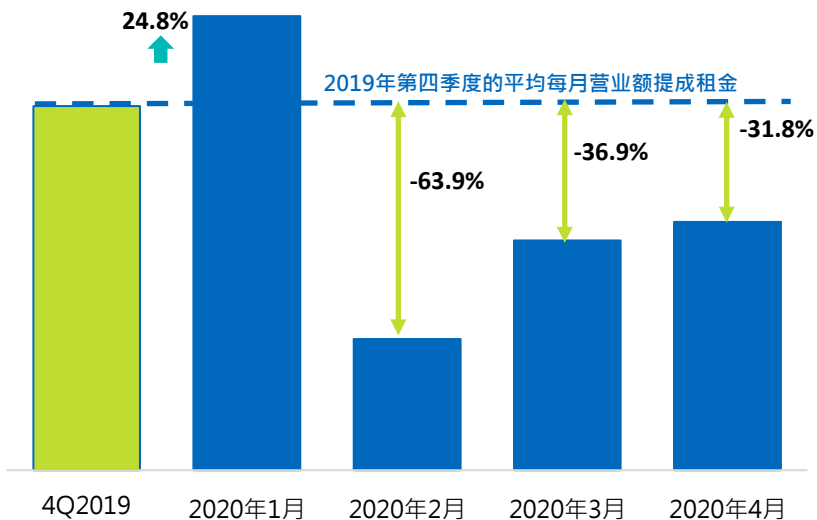
- 从2020年2月1日至3月31日，在中山市的四个购物中心免征房产税和土地税
- 在2020年2月1日至6月30日期间，雇主的医疗保险费按50%计算，而在中国的子公司则可免除雇主所需承担的社会保险费，包括养老金、医疗和工伤保险
- 电费统一按原到户电价水平的95%结算

信托将继续评估COVID-19大流行的影响，并将根据《上市手册》第703条的规定，适时宣布对其业务、运营和资产价值的重大变化

备注:

- 除了电影院、KTV、溜冰场、书城等人流密集型场所还暂停营业
- 石岐店、小榄店、远洋店和溢彩荟

购物商城按营业额提成租金的恢复情况



在COVID-19期间推动消费者流量的举措



- 通过流媒体应用程序“大信荟”，在购物中心现场与超过47万多名会员进行实时互动交流以推动商户销售
- 举办了超过42场由网红主持的现场直播带货，促进商户销售

备注:

1. 包括增值税。
2. 从2020年3月1日至2020年4月28日。



拟收购交易进展



1

巩固其在大湾区的立足点

2

项目良好的战略位置和竞争优势

3

扩大投资组合并提供更好的收入韧性

4

投资组合出租率，WALE和土地使用期限的改善

5

极具优惠的收购价格

6

对投资组合收益的正面影响

7

提升市值及流通单位数量

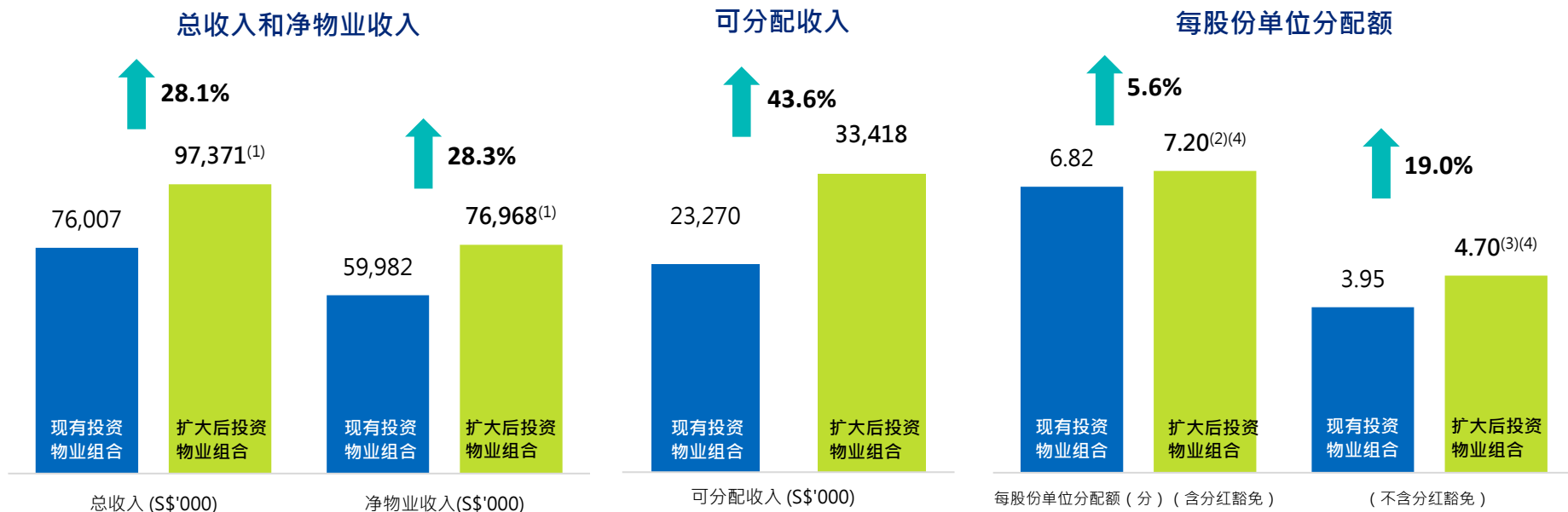
<p>拟定收购</p>	<ul style="list-style-type: none"> 从卖方收购持有物业的Singapore Holdco (根据 Circular⁽¹⁾的定义)的100%股份： <ul style="list-style-type: none"> 位于佛山市顺德区的大信新都汇顺德店；以及 位于中山市东升镇的大信新都汇坦背店
<p>总约定物业价值⁽¹⁾</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.75亿新元
<p>总收购成本</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.33亿新元，包含： <ul style="list-style-type: none"> 6,510万新元的股权对价（代表现金支出）； 2.478亿新元现有债务的偿还； 需以股份单位的拟向受托管理人支付的240万新元的收购费； 预计1,770万新元的专业及其他费用和支出；
<p>融资方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> 债务、股权融资和内部资金相结合 股权融资采取私募配售方式
<p>交易进展</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2019年11月：公布收购大信新都汇顺德店和大信新都汇坦背店 2019年12月：拟定收购在特别股东大会上获得了单位持有人的批准 2020年5月：更新了信托业务发展近况并更新收购模拟财务影响



备注：

- “Circular”指于2019年12月5日发给单位持有人的circular。
- “约定物业价值”系指：由有意愿买方和有意愿卖方之间在考虑独立估价师（详见Circular）的估值结果的基础上，通过谈判方式而针对各处物业所约定的物业价值。

对投资组合收益的正面影响(Pro forma 2019财年)



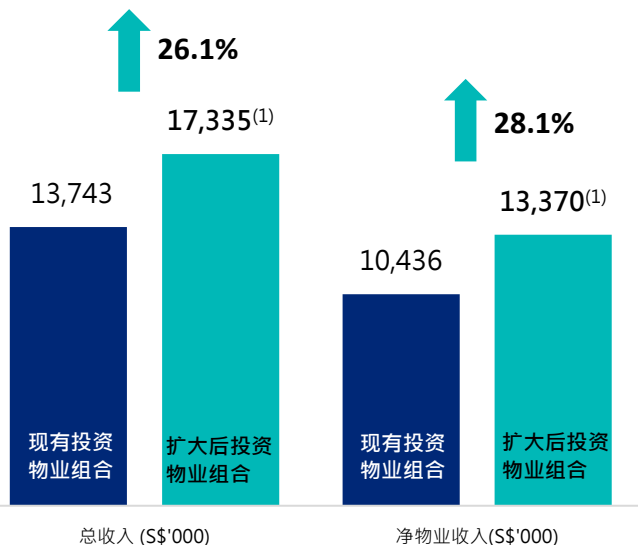
仅用于说明性目的：拟议收购对2019财年大信商用信托的每份单位分配额的备考财务影响，就好像拟议收购于2019年1月1日完成，并且好像大信商用信托持有物业至2019年12月31日一样。如上。

备注：

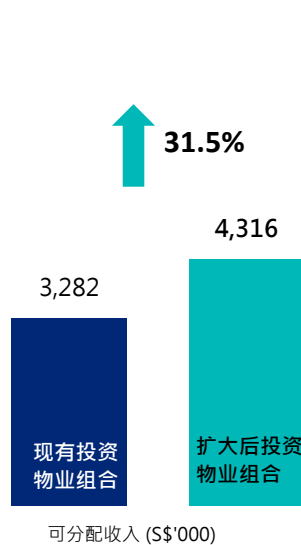
- 如适用，假设 (a) 顺德物业及坦背物业于2019财政年度的出租率为99.0%，与2019年12月31日的出租率为99.1%相若；(b) 根据租赁协议在免租期内免除的预期租金被加回以获得2019财年的模拟收益，此租赁协议初始条款中授予的免租期自2019年9月之时或之前结束；(c) 顺德物业及坦背物业的其他收入是根据2019财政年度的实际财务表现而作出的某些调整，其中包括根据2019年6月至12月之间获得的平均停车场收入使停车场收入正常化；(d) 顺德物业及坦背物业的经营开支（不包括物业税）约占顺德物业及坦背物业租金收入的8.0%；(e) 自2019年1月1日起支付受托人费和管理基本费。
- 每份单位分配额按以下各期的单位派息总和计算：(i) 2019年1月1日至2019年3月31日期间，分配豁免为1.81分；(ii) 由2019年4月1日至2019年6月30日，派发豁免为1.81分；(iii) 自2019年7月1日至2019年9月11日，分配豁免为1.46分；(iv) 2019年9月12日至2019年9月30日期间，分配分为0.36美分；(v) 由2019年10月1日至2019年12月31日，派发豁免为1.81分。
- 派发可分配收入时已考虑Aqua Wealth and Bounty Way于2019年12月31日持有的247,323,000单位，可获豁免分配。每份单位分配额基于以下期间的每份单位分配额总和：(i) 2019年1月1日至2019年3月31日期间：无1.15美分的分派豁免；(ii) 2019年4月1日至2019年6月30日的期间，无1.15美分的分派豁免；(iii) 从2019年7月1日至2019年9月11日，无0.93美分的分派豁免；(iv) 2019年9月12日至2019年9月30日期间，无0.24美分的分派豁免；(v) 从2019年10月1日至2019年12月31日，无1.24美分的分配豁免。
- 截至2019年12月31日，已发行单位总数包括 (a) 约310万个购置费单位，假设已以每单位0.7810新元的说明性发行价发行；(b) 已发行约1,157,000单位支付给受托管理人的基本管理费，假定已按示例性发行价每单位0.8488新元-0.8819新元发行（基于10天交易量加权平均价格（VWAP），最高31,2019年3月30日/6月30日/9月30日/12月31日），以及 (c) 根据私募发行的约1.201亿新单位，假定已按示例性发行价每单位0.7810新元发行。
- 现有投资组合是指达信零售信托于2019年12月31日/2020年3月31日持有的五处物业。
- 扩大投资组合是指现有投资组合连同顺德物业和坦背物业（以下简称“物业”）一起。

对投资组合收益的正面影响(Pro forma 1Q2020)

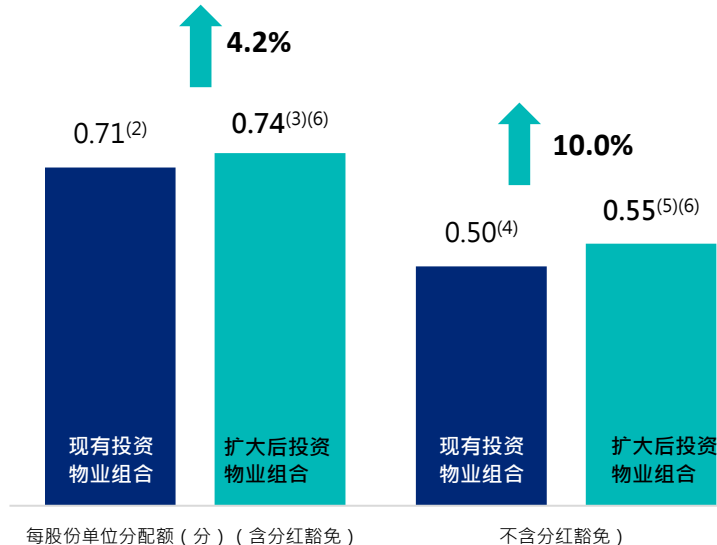
总收入和净物业收入



可支配收入



每份单位分配额



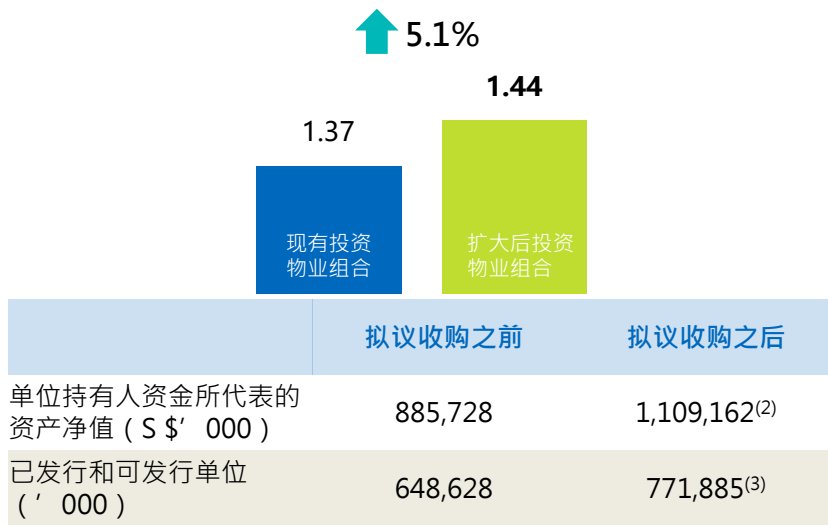
仅用于说明性目的：拟议收购对大信商用信托的2019年第一季度每份单位分配额的备考财务影响与拟议收购于2020年1月1日完成，以及大信商用信托在2020年3月31日之前持有该物业有关。

备注：

- 在适用的情况下，假设 (a) 截至2020年3月31日的所有租赁协议自2020年1月1日起生效；(b) 顺德物业及坦背物业的其他收入是根据2020年前三个月的实际财务表现而作出的调整；(c) 顺德物业及坦背物业的经营开支（不包括物业税）约占顺德物业及坦背物业租金收入的8.0%；(d) 自2020年1月1日起支付受托人费用和管理基本费用。顺德房地产和坦背房地产的租金收入包括因收入减少而导致的COVID-19产生的一次性影响180万新元。提供给房客租金回扣。
- 每份单位分配额按股份持有人应占可支配收入除以有权在分配豁免期末未分配的单位（发行和可发行）。截至2020年3月31日可参与分配的单位单位数为457,964,000，扣除Aqua Wealth 和 Bounty Way持有的192,362,000个分配豁免单位。
- 每份单位分配额按股份持有人应占可支配收入除以有权在分配豁免期末未分配的单位（发行和可发行）。截至2020年3月31日可参与分配的单位单位数为581,487,000，扣除Aqua Wealth 和 Bounty Way持有的192,362,000个分配豁免单位。
- 每份单位分配额以单位持有人应占可支配收入除以期末650,326,000（已发行和可发行）个单位得出。
- 每份单位分配额以单位持有人应占可支配收入除以期末773,850,000（已发行和可发行）个单位得出。
- 截至2020年3月31日，已发行单位总数包括 (a) 约310万个购置费单位，假设已按每单位0.7810新加坡元的示意性发行价发行，(b) 已发行约267,000个单位 支付给受托管理人的基本管理费，假设按至2020年3月31日每单位0.79983新元的 VWAP示意性发行价发行，并且 (c) 私募配售发行的约1.201亿新单位，假设以新单位每单位0.7810新元的说明性发行价发行。

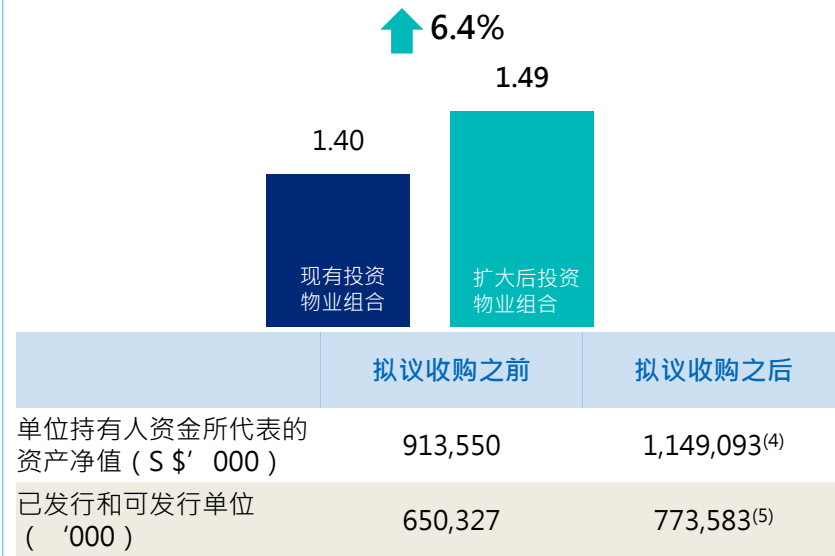
仅用于说明性目的：拟议收购事项于2019年12月31日对每单位资产净值的备考财务影响（拟议收购事项已于2019年12月31日完成）如下。

每单位资产净值⁽¹⁾（截至2019年12月31日的pro forma）



仅用于说明性目的：拟议收购事项于2020年3月31日对单位净资产值的备考财务影响（拟议收购事项于2020年3月31日完成）如下。

单位净资产值⁽¹⁾（截至2020年3月31日的pro forma）



备注：

1. 每单位净资产值是用净资产值除以已发行和可发行单位得出的。净资产中包括的投资物业是根据仲量联行和高力国际截至2019年12月31日的独立估值得出的。更多详细信息，请参见幻灯片11的备注1。受托管理人还委托了截至2019年12月31日的顺德店和坦背店的估值。由仲量联行进行的估值截至2019年12月31日分别为25.33亿元人民币和7.720万元人民币。
2. 假设大信商用信托为收购顺德物业和坦背物业提取了2.388亿新元的银行借贷，主要是偿还顺德控股公司和坦背控股公司的净负债总额2.590亿新元，以及收购费其中约240万新元以单位支付。
3. 截至2019年12月31日，已发行单位总数包括：(a) 约310万个收购费单位，假设已按示例性发行价每单位0.7810新元发行；(b) 根据配售发行的约1.201亿个新单位，假定已以每新单位0.7810新元的说明性发行价发行。
4. 假设大信商用信托提取与收购顺德物业和坦背物业相余的2.388亿新元的银行借款，主要是偿还顺德控股公司和坦背控股公司的总净债务中的2.590亿新元，以及收购费用约240万新元以单位支付。
5. 截至2020年3月31日，已发行单位总数包括：(a) 约310万个收购费单位，假设已按示例性发行价每单位0.7810新元发行；(b) 根据配售发行的约1.201亿个新单位，假定已以每新单位0.7810新元的说明性发行价发行。

提升市值及流通单位数量

不超过1.201亿⁽¹⁾

基于配售所发行的1.20亿
新单位和由一般授权发行的
其余10万新单位



通过增发
约312万⁽¹⁾单位
支付信托管理人
收购费用

~1.232亿⁽¹⁾
新单位



18.5%⁽¹⁾

占截至2020年5月15
日已发行单位总数比
例

所发行单位总数的增
加带来市值和自由流
通单位数的增加，可
能会改善单位的交易
流动性。



未来展望

中国

- 2020年第一季度经济数据因COVID-19防疫措施而下降
- 全球各大经济体于3月至5月陆续启动防疫措施，预计2020年第二季经济数据也会受影响
- 中国基本上已经控制住了新冠病毒的传播，但第二波反弹的风险仍然存在

经济刺激措施

- 中国政府迅速出台**抗疫、纾困与重建**三大类经济刺激措施
- **货币政策：**
 - 降低银行的存款准备金率和利率
- **财政政策：**
 - 加大技术导向的“新基建”投资和大城市都市圈建设
 - 通过减轻税收负担和提供补贴来降低业务成本
 - 改善社会保障体系和收入分配来支持持续性的消费需求增长
- 5月14日：落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》要求，进一步推进金融开放创新，深化内地与港澳金融合作，加大金融支持粤港澳大湾区建设力度，提升粤港澳大湾区在国家经济发展和对外开放中的支持引领作用

大信商用信托

- 预计短期内有不确定因素，商业环境仍具挑战
- 对2020年下半年的表现保持谨慎乐观态度
- 继续紧密观察，做好应对短期挑战的准备

应对措施

- 现有租赁结构以及业态结构抗压性高，继续优化租户结构
 - 与租户保持良好关系，紧密互动
- 经验丰富的地面团队，对于零售和消费趋势触觉灵敏
 - 线上线下融合发展，满足消费者需求变化
- 财务和运营实力健康
 - 严格把控成本管理及风险

谢谢

蔡显豪
投资人和公共关系经理
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