



大信商用信托

2019年第四季度和年度财务结果

2020年2月28日



重要声明

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。

Contents

04 2019年主要亮点

06 财务表现

12 投资物业组合概况

20 前景

25 补充信息



主要亮点



2019年前主要业绩亮点



总收入
7,601万新元



净物业收入
5,998万新元



杠杆率
36.5%



分配收益率
8.53%⁽¹⁾



每股份单位分配额
6.82⁽²⁾
分(新元)



98.8%
投资物业组合出租率

备注:

1. 以2019年的6.82分(含分配放弃承诺)的年化每股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础。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%。
2. 2019年的实际每单位派息是基于以下期间的每单位派息之和: (i) 2019年1月1日至2019年3月31日期间, 含分配放弃承诺为1.70分(新元); (ii) 从2019年4月1日至2019年6月30日, 含分配放弃承诺为1.69分(新元); (iii) 从2019年7月1日至2019年9月11日期间, 含分配放弃承诺为1.37分(新元); (iv) 由2019年9月12日至2019年12月31日期间, 含分配放弃承诺为0.34分(新元); (v) 从2019年10月1日至2019年12月31日, 含分配放弃承诺为1.72分(新元)。





财务绩效

财务表现

除非有其他规定，否则以千新元为单位	2019年	2018年	变化(%)
总收入	76,007	71,288	6.6
净物业收入	59,982	57,323	4.6
可分配收入	23,270	21,217	9.7
每股份单位分配额 (分) (含分配放弃承诺)	6.82	7.22	(5.5)
每股份单位分配额 (分) (不含分配放弃承诺)	3.95	3.81	3.6
年化分配收益率 (%) 基于0.80新元的募股价且含分配放弃承诺	8.53 ⁽¹⁾	9.02	(5.5)

- 2019年总收入同比增长6.6%，主要由于2019年9月收购的斗门店的贡献以及来自小榄店的租金收入增加

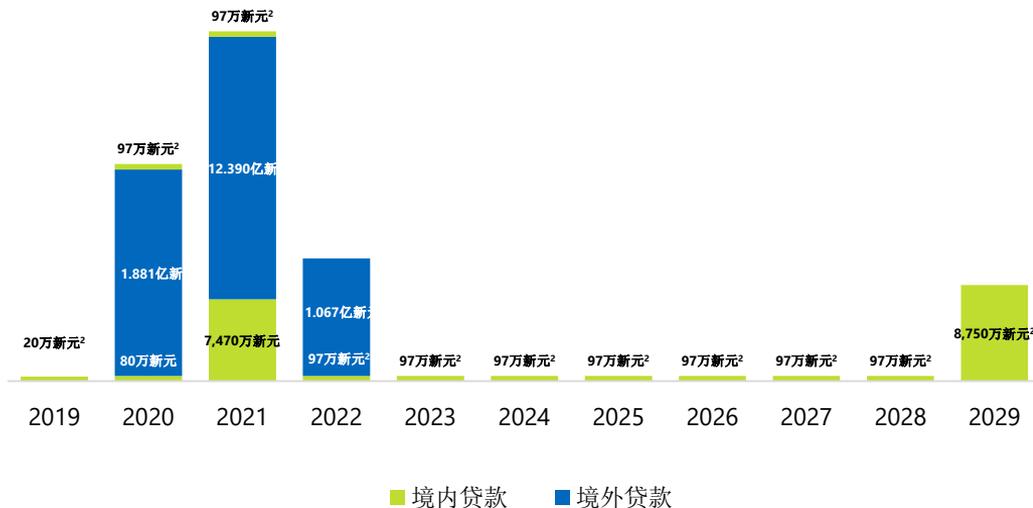
备注:

- 以2019年的6.82分(含分配放弃承诺)的年化每股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础。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%。
- 信托海外经营的实际结果，是以截止2019年12月31日(2019年)的5.0592的平均人民币/新元汇率进行换算的(2018年前: 4.9112)。

资产负债表

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
每股份单位净资产价值（新元）	1. 37

债务期限简介(1)



杠杆率 (1)	36.5%
加权平均期限到期(年) (不包括与收购斗门店有关的贷款)	
境内贷款	1.5
境外贷款	0.6
加权平均期限到期(年) (与收购斗门店有关的贷款)	
境内贷款	9.0
境外贷款	2.7
加权平均期限到期(年) (贷款总额)	
境内贷款	5.7
境外贷款	1.3

分配细节

分配周期⁽¹⁾

2019年9月12日至2019年12月31日

单位派息⁽¹⁾

2.06 分（新元）

分配时间表

最后交易日期

2020年3月12日（周四）下午5点

除权日期

2020年3月13日（周五）上午9点

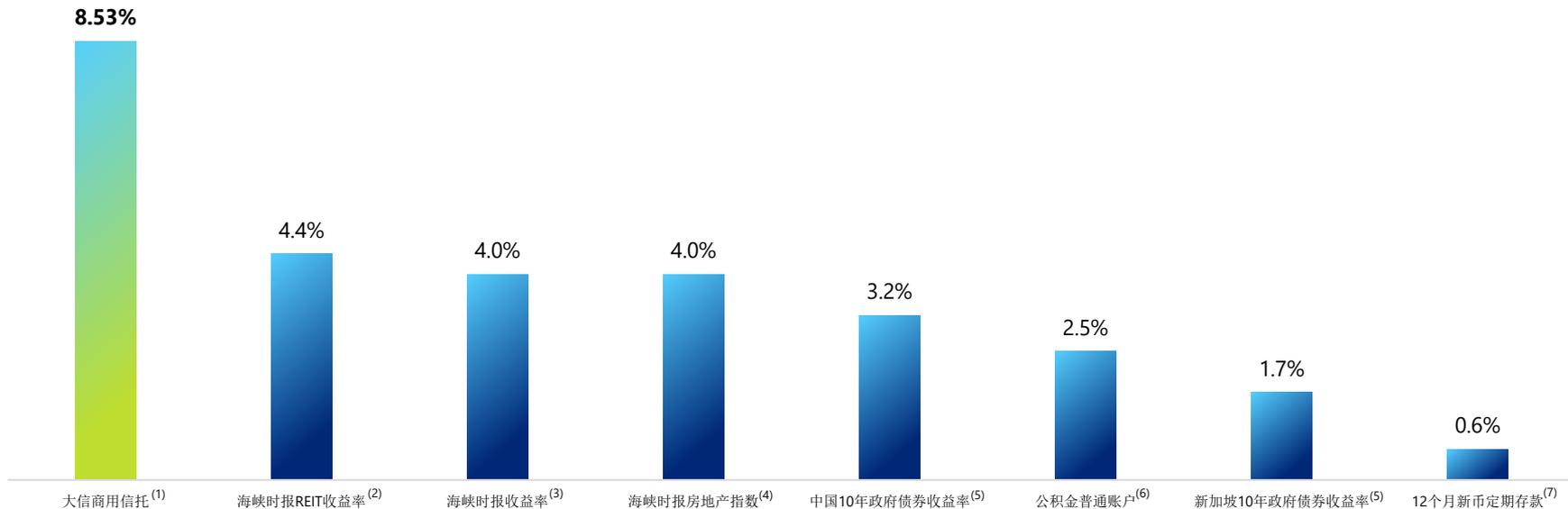
登记结束日期

2020年3月16日（周一）下午5点

分配付款日期

2020年3月30日（周一）

与其他投资相比的收益率



备注:

1. 以2019年的6.82分(含分配放弃承诺)的年化每股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础。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%。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 普通公积金-普通账户存款利率。
7. 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。

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	大信商用信托
建筑面积 (平方米)	119,682	108,690	180,338	25,857	168,269	602,836
净可出租面积 (平方米)	84,851	73,414	68,893	12,471	76,867	316,497
估值 ⁽¹⁾	2,994.0百万人民币 (578.2百万新元) ⁽³⁾	2,273.5百万人民币 (439.1百万新元) ⁽³⁾	1,805.0百万人民币 (348.6百万新元) ⁽²⁾	309.5百万人民币 (59.8百万新元) ⁽²⁾	2,100.0百万人民币 ⁽²⁾ (405.5百万新元) ⁽²⁾⁽³⁾	9,482.0百万人民币 (1,831.2百万新元) ⁽²⁾
停车位数量	545	626	1,991	-	1,200	4,362
开业时间	2004年5月	2005年9月	2014年12月	2015年5月	2018年10月	-
出租率	98.5%	99.4%	98.6%	96.3%	99.0%	98.8%
加权平均租约 期限(年) 净可出租面积/ 总租金收入	3.9/3.1	5.5/4.1	8.4/5.9	3.3/2.2	11.1/5.2	7.0/4.3

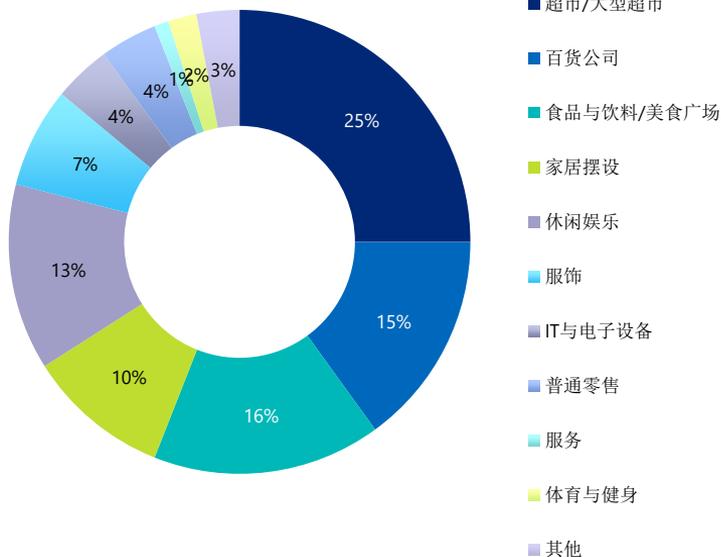
备注:

1. 以截止2019年12月31日高力国际物业顾问(香港)有限公司的独立估值为基础。
2. 以截止2019年12月31日仲量联行企业评估和咨询有限公司的独立估值为基础。
3. 以截止2019年12月31日人民币/新元的5.1781的收盘汇率为基础。

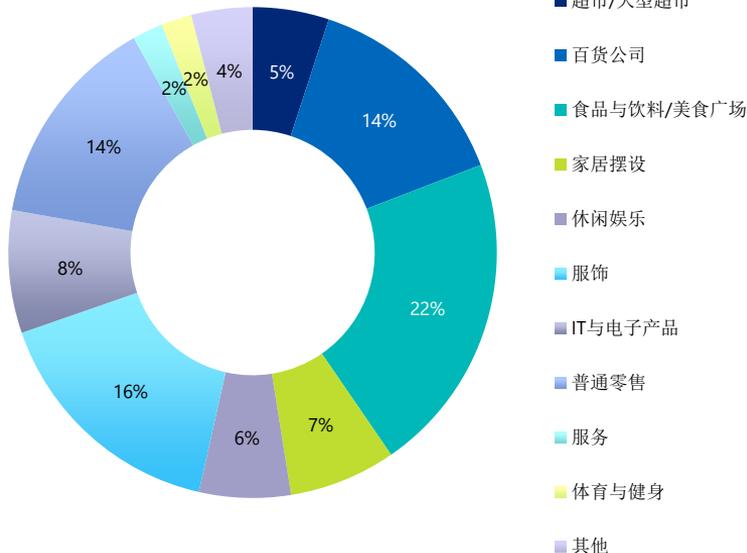
强势投资物业组合出租率及极佳业态组合比例

业态组合比例极佳，且没有任何行业在投资物业组合净可出租面积和总租金收入中所占比例超过25%

业态结构 (按净可出租面积)⁽¹⁾



业态结构 (按租金收入总额)⁽²⁾



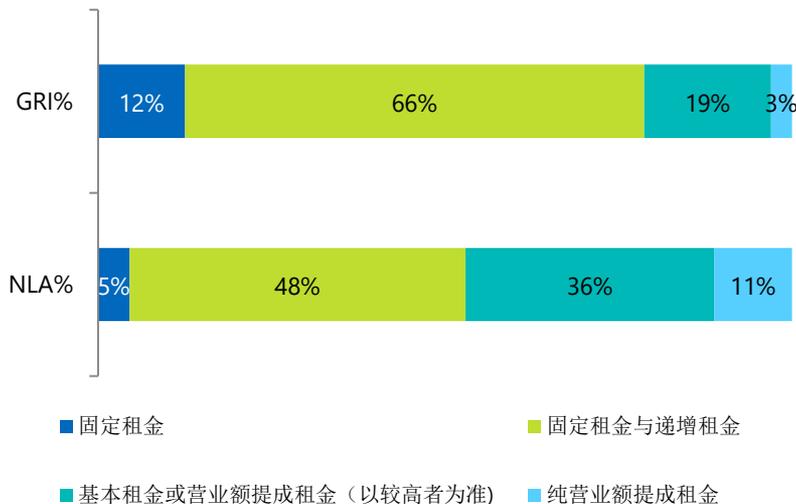
备注:

1. 以截止2019年12月31日的净可出租面积为基础。
2. 以截止2019年12月31日的总租金收入为基础。

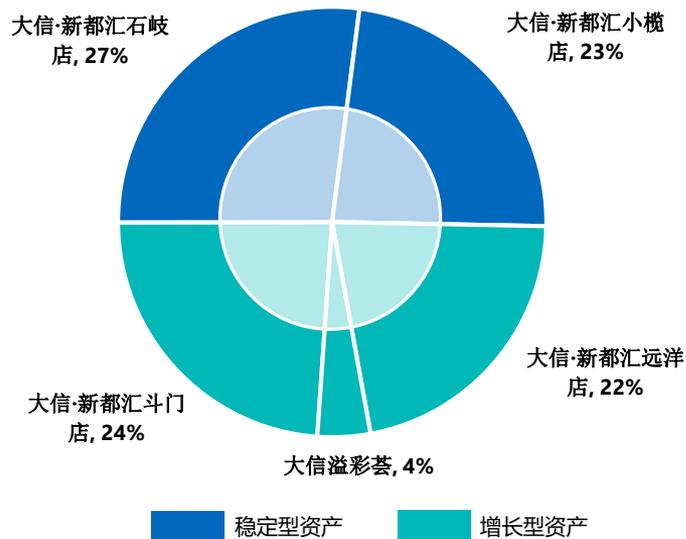
内在有机增长

- 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
- 包含营业额租金的其他租约，可确保租金收入拥有上升潜力

租赁结构

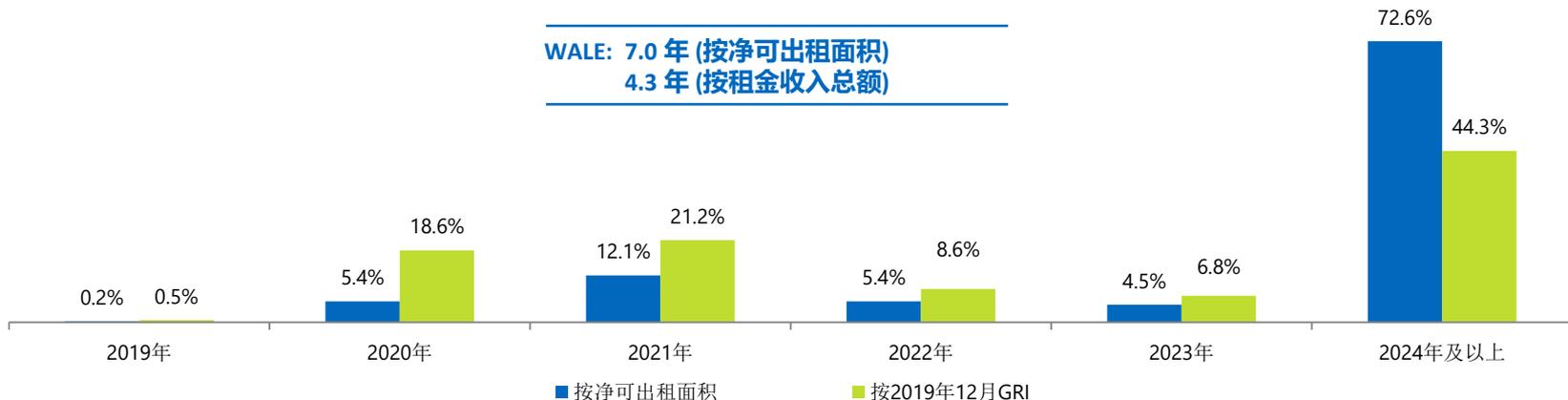


成熟资产和有增长潜力的平衡⁽¹⁾



加权平均租赁期 (WALE)

WALE: 7.0 年 (按净可出租面积)
4.3 年 (按租金收入总额)



截止2019年12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
2019年	14	160	0.5%
2020年	273	6,156	18.6%
2021年	217	7,017	21.2%
2022年	68	2,854	8.6%
2023年	47	2,269	6.8%
2024年及以后	142	14,676	44.3%

资产升级改造（远洋店）

持续的资产升级改造



- 在2019年第4季度，通过对市场研究与定位，信托管理人在远洋店进行了升级改造
- 升级改造的工作包括将简爱家居区域改造为儿童教育城，同时也对远洋店的一些品牌进行升级，为购物者提供更多元化的零售选择
- 升级改造预计将于2020年第一季度完成



远洋店原简爱家居约9,085平方米的面积将重新配置为儿童教育区，以提升商场的竞争力及业态组合

增强购物者体验



大信新都汇远洋店名人活动



大信新都汇斗门店周年庆活动



大信新都汇石岐店迎新晚会活动



大信新都汇小榄店冬至汤圆DIY活动



大信溢彩圣诞节活动

新店展示





大信新都汇·斗门店

前景

前景

- 2019年中国经济的年增长率为6.1%，而国家零售销售额同比增长8.0%⁽¹⁾
- 2019年全国城市居民单位资本可支配收入和支出分别增长7.9%和7.5%⁽¹⁾
- 2019年，中山的GDP同比增长1.2%，而零售额则同比增长3.0%⁽²⁾
- 2019年，珠海市的GDP和零售额分别同比增长6.8%和6.3%⁽³⁾
- 2020年1月28日，为应对新型冠状病毒（COVID-19）在中国的传播，信托管理人公布了在其五个购物商场中采取的预防措施⁽⁴⁾
- 2020年2月24日，政府已将广东省新冠肺炎疫情防控应急响应级别由省重大突发公共卫生事件一级响应(最严重)降低为二级响应⁽⁵⁾
- 在符合政府的要求下，大信商用信托旗下五个零售商店中的四个（大信新都汇石岐店、小榄店、溢彩荟、斗门店）已恢复周日至周四的10:00至22:00和周五至周六的10:00至22:30的正常营业时间。大信新都汇远洋店也延长营业时间为周一到周日的10:00至21:00。
- 预计中国当局将推出一系列支持措施，以缓解新型冠状病毒肺炎造成的影响。这些财务措施⁽⁶⁾ 包括向金融体系注入现金促进流动性以及信贷放松，以支持民营、小微型企业以及制造企业。

数据来源：

1. 中国国家统计局。
2. 中山市统计局。
3. 珠海市统计局。
4. 2020年1月28日发布的“大信商用信托针对冠状病毒的预防措施”公告，网址为<http://tr.dasitrust.com/news.html/id/757056>。
5. 广东省卫生委员会官方网站http://wsjkw.gd.gov.cn/zwww_yqxx/content/post_2905977.html。
6. 中华人民共和国国务院和中国人民银行（PBOC）。

前景 (续)

- 信托管理人意识到新型冠状病毒肺炎对企业带来的挑战以及经济影响。与整个中国采取的各种防治和医疗措施相结合，信托的资产管理人、租户和各个行业的企业都在积极应对由新型冠状病毒肺炎造成的消极影响
- 作为具有社会责任感的企业，大信商用信托正在探索各种策略和措施（如资产升级改造计划），以支持和克服短期的逆境
- 信托管理人已开始远洋店的约9,085平方米的原简爱家居面积进行了升级改造，将重新配置为儿童教育区，以提升商场的竞争力及业态组合。远洋店的一些品牌也将进行升级，为购物者提供更多元化的零售选择。升级改造工作预计将于2020年第一季度完成
- 大信商用信托于2019年11月13日公布了收购大信新都汇顺德店和和坦背店，并在2019年12月20日获得了单位持有人的批准。战略性收购佛山市和中山市的资产后，将有望巩固信托在快速发展的大湾区中的立足点，并使大信商用信托的收入多样化，增强其资产组合的适应性
- 大信商用信托有发起人提供的18项完成和未完成的优先购买权资产，为信托提供增长潜力。这些资产包括位于粤港澳大湾区中山、顺德及澳门的12个完成的物业及6个未完成的物业。受托管理人将采取审慎的投资方式，向投资组合注入新的物业

拟定收购大信新都汇顺德店和大信新都汇坦背店



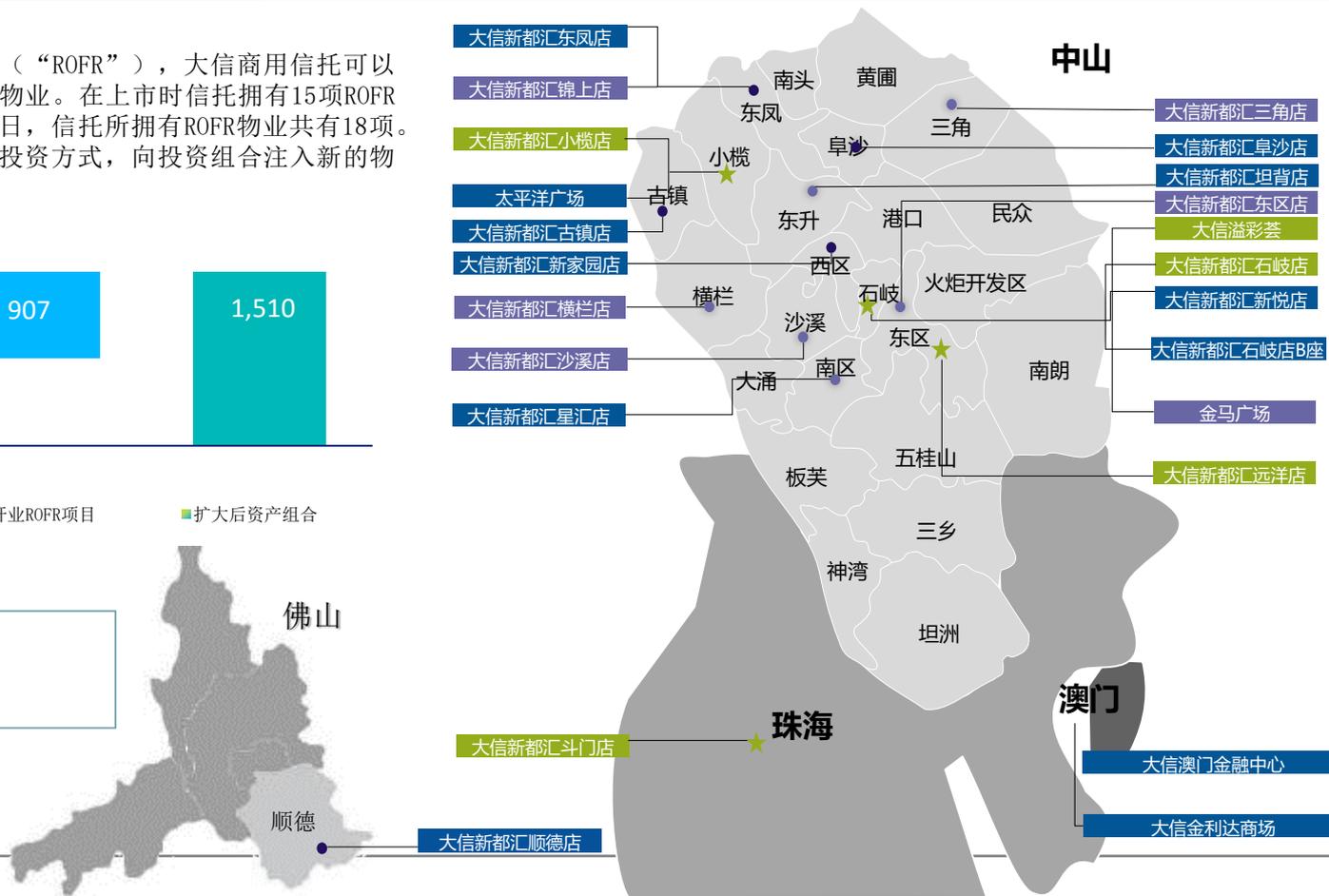
- 于2019年11月公布拟定收购大信新都汇顺德店和大信新都汇坦背店
- 单位持有人于2019年12月20日举行的特别股东大会上批准了拟议的收购
- 主要收购理由包括:
 1. 巩固其在大湾区的立足点
 2. 项目良好的战略位置和竞争优势
 3. 扩大投资组合并提供更好的收入韧性
 4. 投资组合出租率，WALE和土地使用期限的改善
 5. 极具优惠的收购价格
 6. 极具优惠的收购价格
 7. 提升市值及流通单位数量
- 有关拟议收购的更多信息，请参阅2019年12月5日发给单位持有人的circular和路演PPT：
 - 2019年12月5日的Circular：
http://ir.dasintrust.com/newsroom/20191205_074118_CEDU_X0T31V0N949HGRVX.3.pdf
 - 拟定收购大信新都汇顺德店和大信新都汇坦背店路演PPT：
http://ir.dasintrust.com/newsroom/20191205_074118_CEDU_X0T31V0N949HGRVX.4.pdf

优先购买权资产(ROFR)覆盖四个城市

通过发起人的优先购买权（“ROFR”），大信商用信托可以在合适的时间收购优质的物业。在上市时信托拥有15项ROFR资产，截至2019年12月31日，信托所拥有ROFR物业共有18项。受托管理人将采取审慎的投资方式，向投资组合注入新的物业。



- ★ 大信商用信托资产物业组合
- 12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





大信新都汇·石岐店

补充信息

实力雄厚的发起人

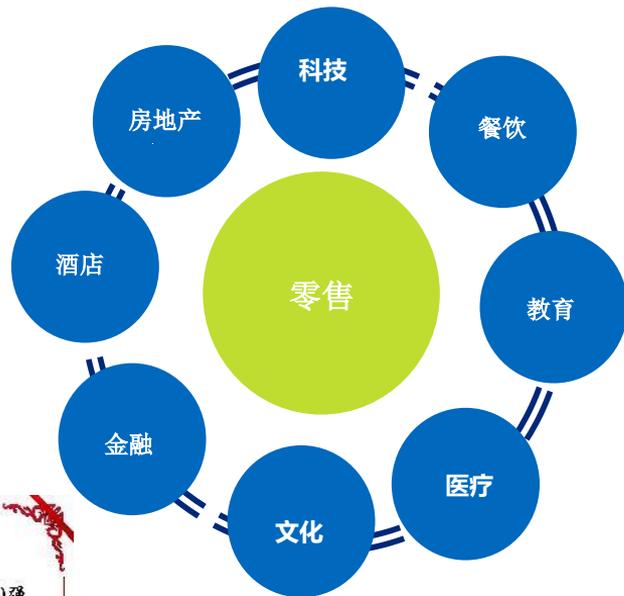
中山市大信控股有限公司(「大信控股」)创立于1984年,是一家拥有商业、地产、建筑、物业服务、零售、酒店、餐饮、金融、科技、教育、文化、医疗、出行等实业生态链的大型民营企业,以「更好的满足客户及城市发展的需求」为使命,致力于成为以卓越商业地产实业为基础、具有领先商业投资运营能力、拥有完整商业生态链的多元化产业集团。

逾35年来,大信控股秉承“大爱筑基,信行天下”的理念稳健经营,植根于粤港澳大湾区中心城市发展并逐步辐射内陆经济发达区域,目前正迈向全国化布局。

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



关于大信商用信托

于2017年1月20日在新加坡证券交易有限公司（“新加坡证券交易所”）主板上市的大信商用信托（“信托”），是直接立足于粤港澳大湾区的唯一一家在新加坡证券交易所上市的中国商业地产公司。

信托的营业范围包括，在大中国区（含中国大陆、香港和澳门）范围内投资、持有或开发主要用于零售用途的土地、未完工开发项目以及可产生收入的地产项目，且初始侧重领域为零售商城。截止2019年12月31日，信托的投资物业组合由位于中国广东省珠海市和中山市的五处零售商城组成，且估值约为人民币95亿元（18亿新元）。



大信商用信托管理有限公司

Dasin Retail Trust Management Pte. Ltd.

大信商用信托是由作为受托管理人的大信商用信托管理有限公司（“受托管理人”）负责管理的。受托管理人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（“股份单位持有人”）提供具有吸引力的投资回报率，并实现每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”），其在零售商城经营方面拥有丰富的经验。

分配政策

- 每半年分配一次；
- 在2018财年，向股份单位持有人分配100%的可分配收入
- 在2019财年及此后，向股份单位持有人分配至少90%的可分配收入

- 主要股份单位持有人Aqua Wealth 控股有限公司和 Bounty Way投资有限公司)将会基于其他股份单位持有人的利益，放弃其部分大信商用信托的分配权。
- 表达主要单位持有人对长期收入增长的信心，与其他单位持有人的利益一致。

- 租金增长假设与大信新都汇远洋店和大信溢彩荟两处增长型资产之间存在密切关系。
- 已放弃分配项的总额，将会分配给其他股份单位持有人。
- 为避免异议，此等已放弃分配额亦将会基于在任何特定年度内不属于分配放弃承诺涵盖范围内的股份单位，而分配给各个主要股份单位持有人。

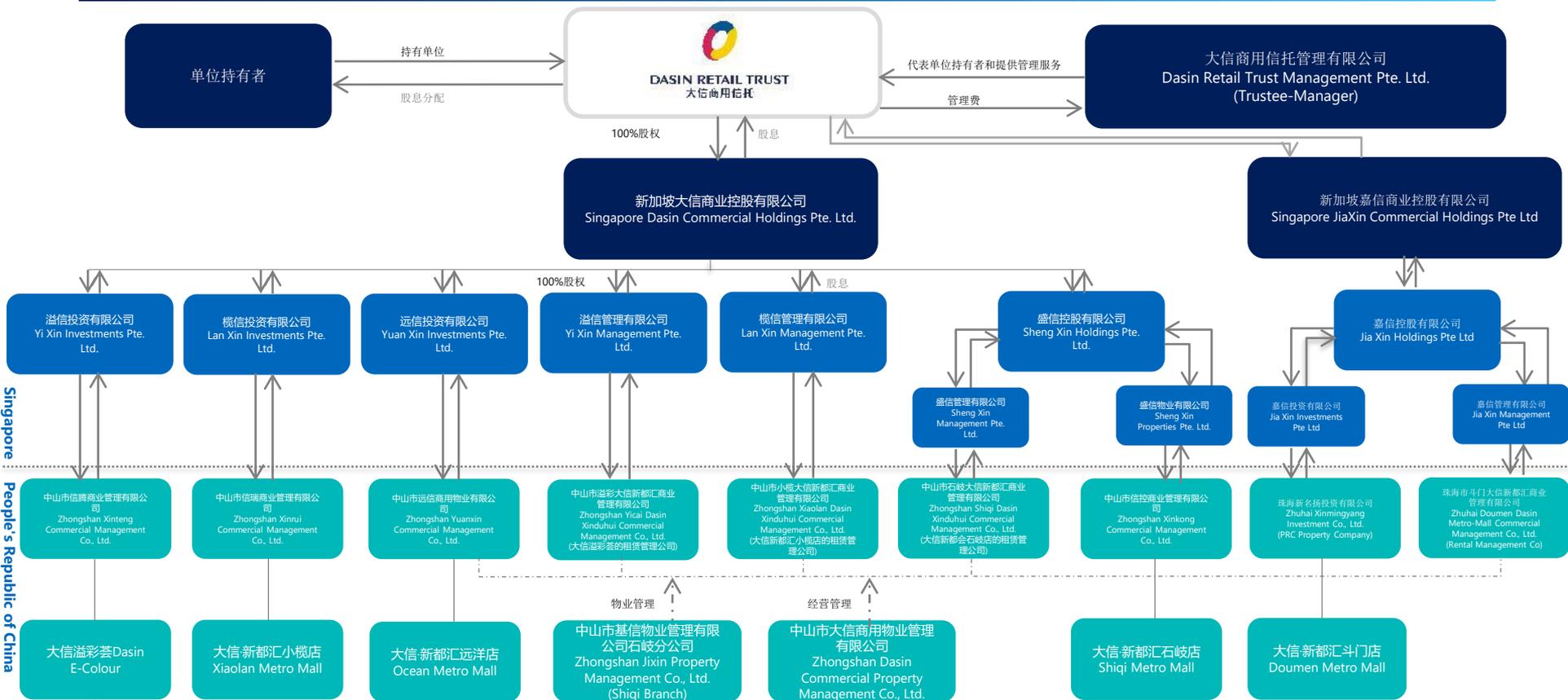
1 分配政策

2 分配放弃承诺安排

3 其他条件



信托结构



Singapore

People's Republic of China

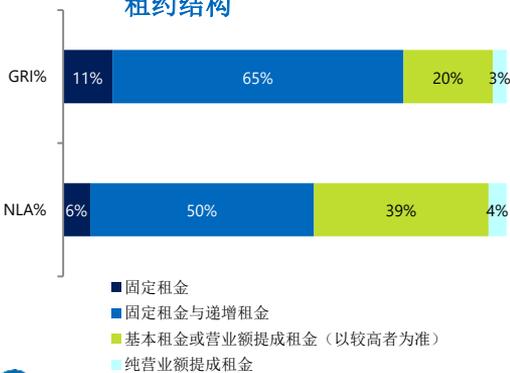
大信·新都汇石岐店

物业详情 (截至2019年12月31日)

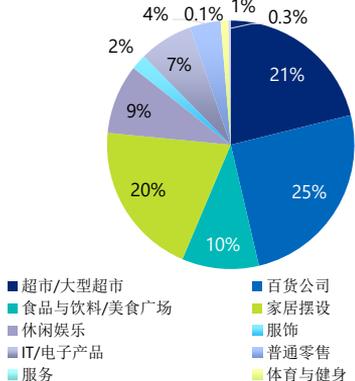
建筑面积(平方米)	119,682
净可出租面积(平方米)	84,851
估值(百万新元)	578.2
出租率	98.6%
加权平均租约期限(净可出租面积/总租金收入)	3.9/3.1 (年)
土地使用期限	2041年7月27日



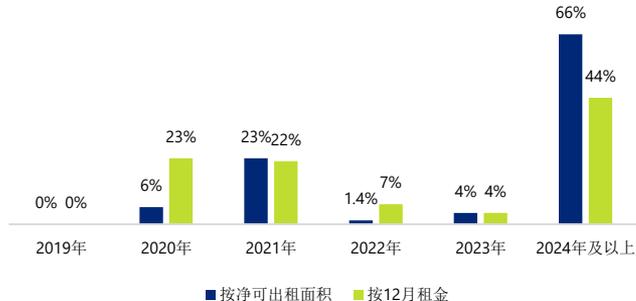
租约结构



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



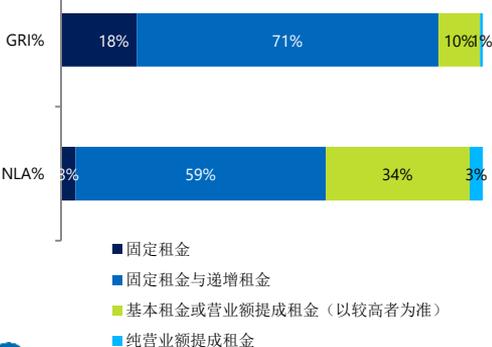
大信·新都汇小榄店

物业详情(截至2019年12月31日)

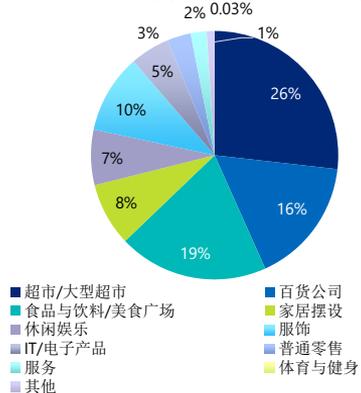
建筑面积(平方米)	108,690
净可出租面积(平方米)	73,414
估值(百万新元)	439.1
出租率	99.4%
加权平均租约期限(净可出租面积/总租金收入)	5.5/4.1 (年)
土地使用期限	2043年4月1日



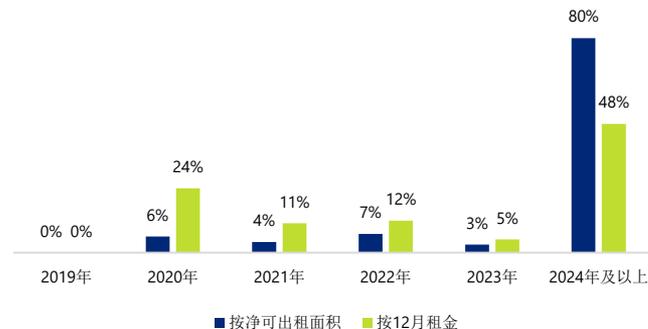
租约结构



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



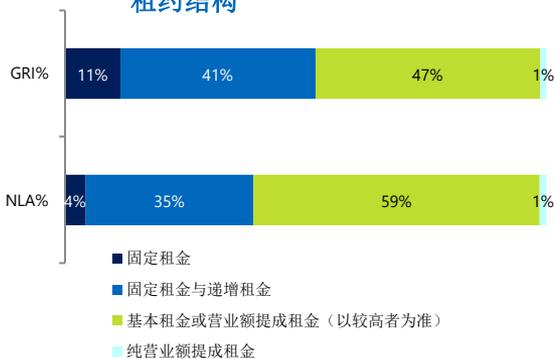
大信·新都汇远洋店

物业详情 (截至2019年12月31日)

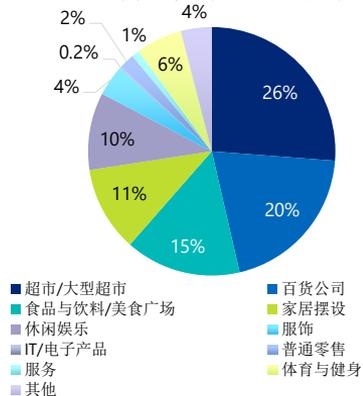
建筑面积(平方米)	180,338
净可出租面积(平方米)	68,893
估值(百万新元)	348.6
出租率	98.6%
加权平均租约期限(净可出租面积/总租金收入)	8.4/5.9 (年)
土地使用期限	2046年2月21日



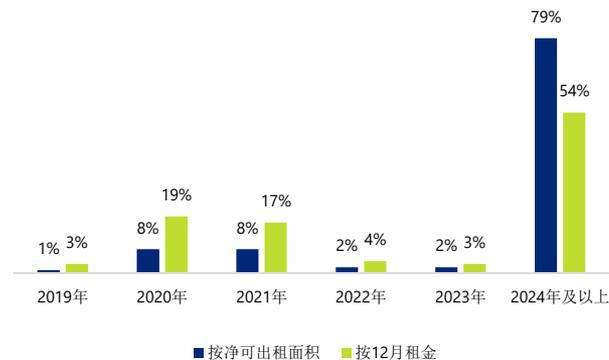
租约结构



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



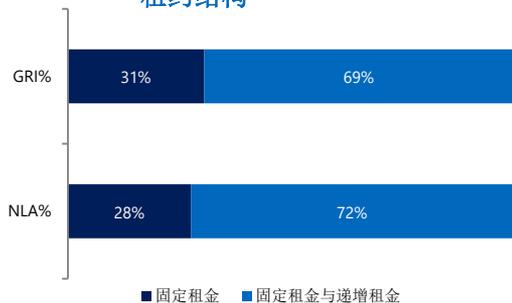
大信溢彩荟

物业详情 (截至2019年12月31日)

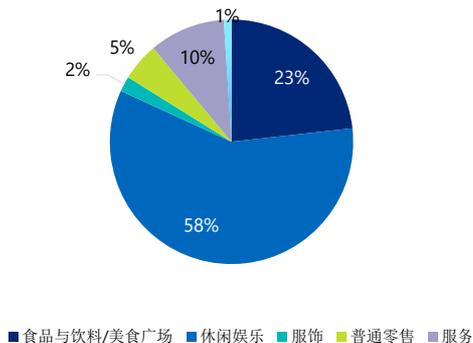
建筑面积(平方米)	25,857
净可出租面积(平方米)	12,471
估值(百万新元)	59.8
出租率	96.3%
加权平均租约期限(净可出租面积/总租金收入)	3.3/2.1 (年)
土地使用期限	2045年7月28日



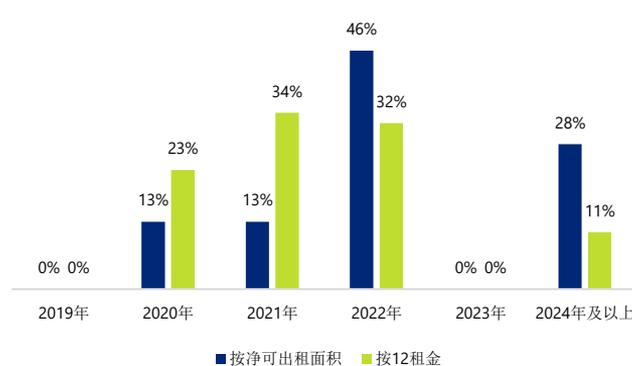
租约结构



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



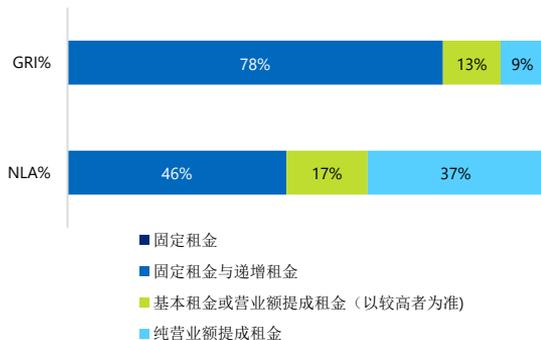
大信·新都汇斗门店

物业详情（截至2019年12月31日）

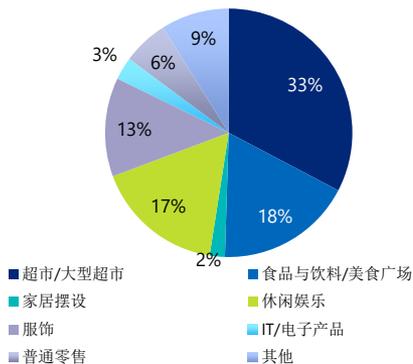
建筑面积(平方米)	168,269
净可出租面积(平方米)	76,867
估值(百万新元)	405.5
出租率	99.0%
加权平均租约期限(净可出租面积/总租金收入)	11.1/5.2 (年)
土地使用期限	2052年10月12日



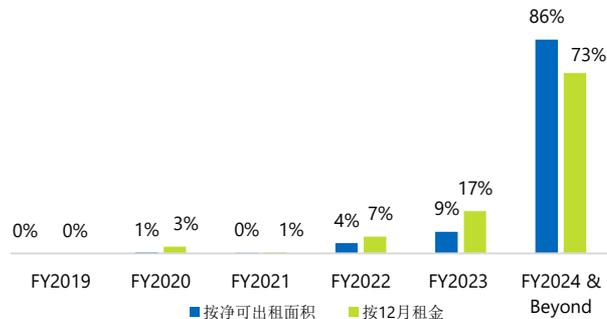
租约结构



业态结构（按净可出租面积）



各年到期租约占比



谢谢

主要联系人：

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