

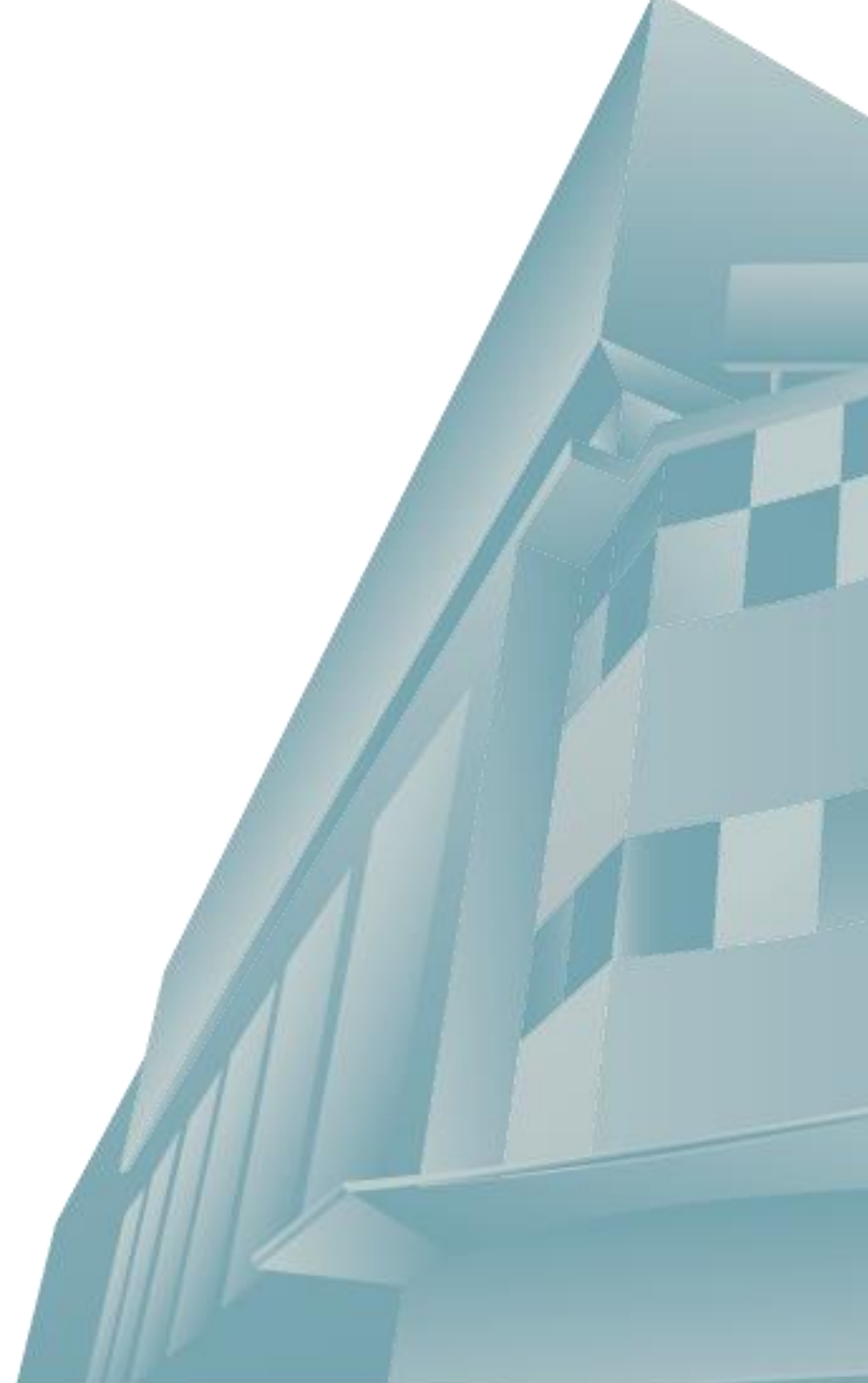


DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

大信商用信托

2018年度财务业绩表现

2019年2月24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 year ended 31 December 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.

目录



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

2018年主要业绩亮点

4

财务表现

5

投资物业组合

11

展望

22

附加信息

28



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

*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

2018年主要业绩亮点

总收入
(S\$'000)

净收入
S\$('000)



99.1%
出租率

71,288

57,323

▲ 23.6% Y-o-Y

▲ 23.1% Y-o-Y



9.0%⁽¹⁾
年化分配收益率

可分配收入
(S\$'000)

单位派息⁽²⁾



32.3%
杠杆率

21,217

7.22
分(新元)

▲ 17.8% Y-o-Y

▲ 0.8% Y-o-Y

备注:

(1) 基于2018年每股份单位分配额新元7.22分(含分配豁免)和新元0.80的募股价格。

(2) 2018年的每单位分配额是基于分配豁免情况下295,095,068个单位予以计算。

财务表现



大信新都汇·远洋店

财务表现

财政年	2018年	2017年	变化 (%)
S\$'000	实际	实际	
总收入	71,288	57,696	23.6
净物业收入	57,323	46,560	23.1
可分配收入	21,217	18,009	17.8
DPU (分) (含分配豁免)	7.22	7.16	0.8
DPU (分) (不含分配豁免)	3.81	3.25	17.2
年化分配收益率 (%) 基于0.8新元的募股价且含分配豁免	9.02	8.95	0.8

- 2018财政年的净物业收入同比增长23.1%，主要归功于2017年6月收购石岐店的全年贡献以及小榄店的表现

资产负债表 (截至2018年12月31日)

	S\$'000
投资物业 ⁽¹⁾	1,478,716
现金及现金等价物	69,192
其他资产	31,528
总资产	1,579,436
贷款及借款	500,511
其他负债	302,977
总负债	803,488
净资产	775,948
已发布和可发布的单位数 ('000)	558,906
单位资产净值⁽²⁾ (S\$)	1.39

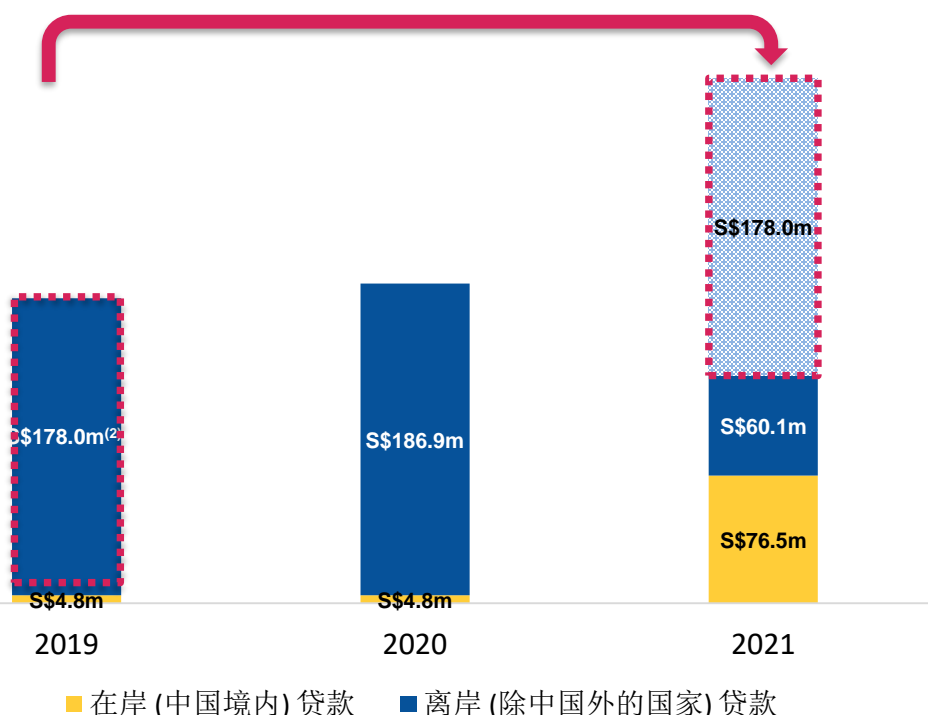
备注:

- (1) 投资性物业的估值下降, 主要是由于小榄店的估值下降和人民币汇率的变动。该购物中心的某些大的重要租户如苏宁到期续约, 并签署了长期租约, 虽然这些租约的新的租金价格高于续约前的租金, 但是仍旧低于一般或小型租户的平均市场租金, 因此带来估值的变动。
- (2) 单位净值低于上年同期, 主要归因于投资性物业估值下降及汇率变动。

资产负债表 (截至2018年12月31日)

- 离岸 (除中国外的国家) 贷款的首个到期部分成功续贷，并缩窄息差70个基点
- 续贷后，离岸贷款平均期限由0.8年延长至1.6年

债务期限简介⁽¹⁾



总杠杆率 32.3%

综合贷款利率

境内贷款 5.5%

境外贷款 5.4%

加权平均期限到期 (年期限)

在岸 (中国境内) 贷款 2.5

离岸 (除中国外的国家) 贷款 0.8

备注:

(1) 2019年1月18日，信托管理人签订补充协议，将离岸银团贷款（离岸（除中国外的国家）贷款，总计相当于4.3亿新元）的1.066亿新元和5,240万美元贷款到期日延长两年，即从2019年1月19日至2021年1月19日（续贷）。贷款的延期也将整体离岸贷款的平均期限由0.8年延长至1.6年。

(2) 包括1.066亿新元和5,240万美元的贷款（相当于7,140万新元，基于2018年12月31日 SGD/USD 1.3623的汇率）。

分配细节

分配周期

2018年7月1日至2018年12月31日

单位派息

3.63 分 (新元)

分配时间表

最后交易日期

2019年3月13日 (周三) 下午5点

除权日期

2019年3月14日 (周四) 上午9点

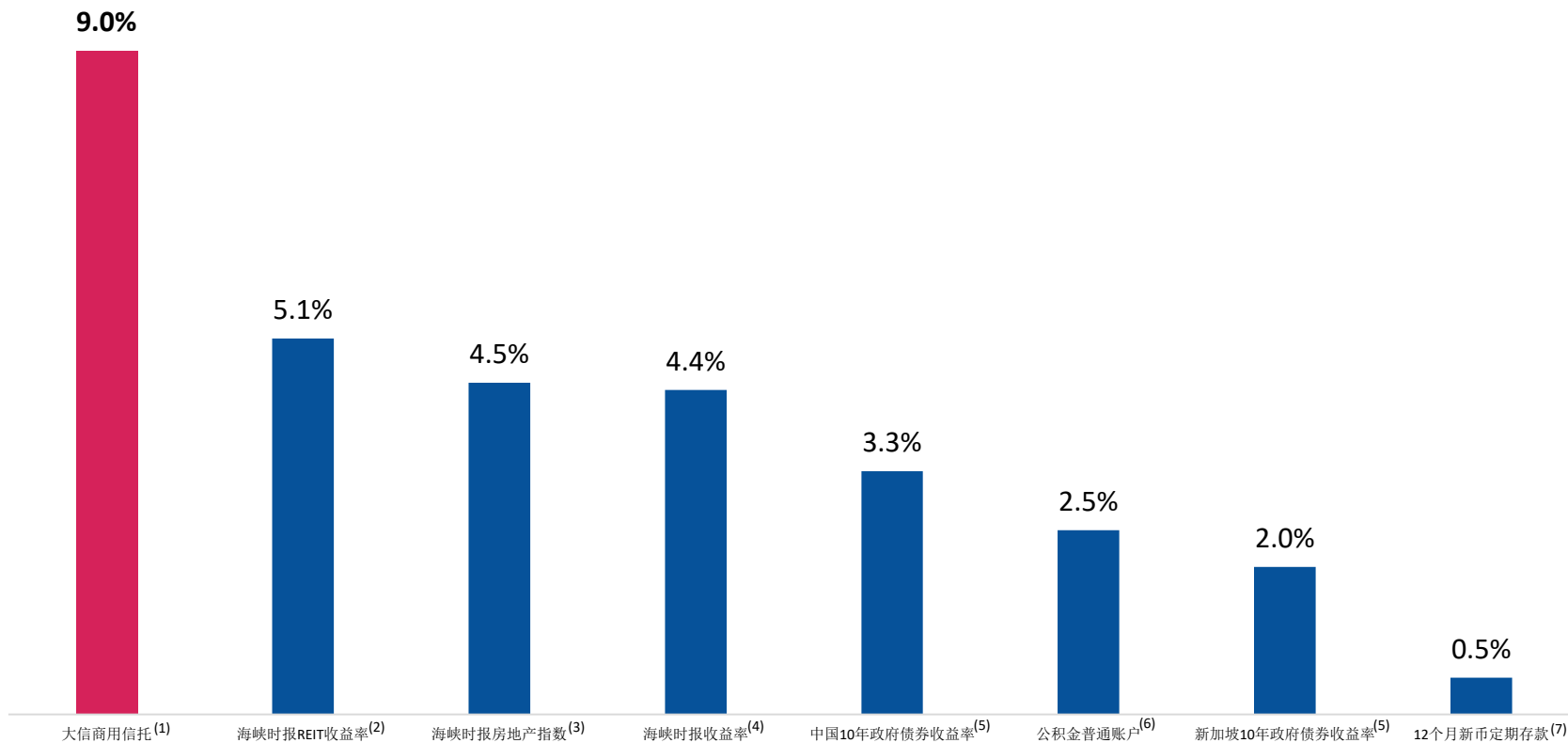
登记结束日期

2019年3月15日 (周五) 下午5点

分配付款日期

2019年3月28日 (周四)

投资收益率



备注: (1) 基于2018年每股份单位分配额新加坡元7.22分 (含分配豁免) 和上市募股价格新加坡元0.80予计算。

(2) 截至2018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2018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。

(4) 截至2018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2018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2018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

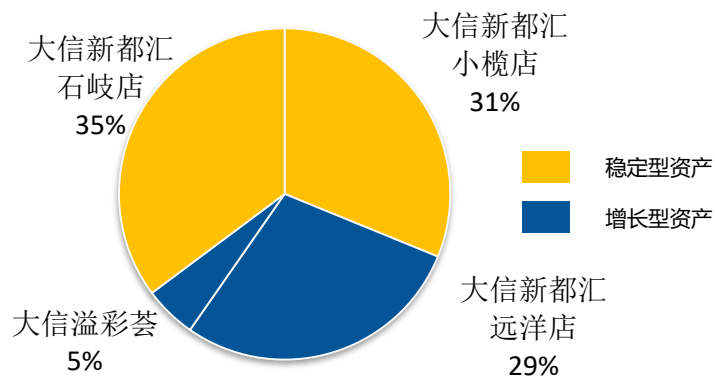


大信新都汇·石岐店

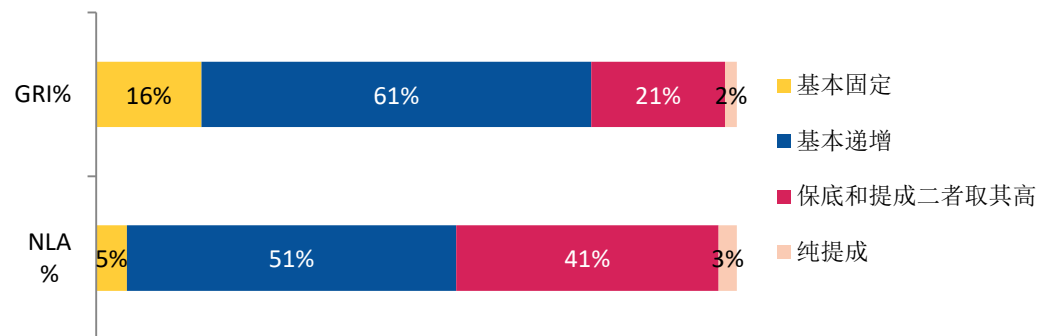
投资组合详情

	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 (平方米)	119,682	108,690	180,338	25,857	434,567
净可出租面积 (平方米)	84,481	74,823	68,405	12,294	240,003
估值 ⁽¹⁾	3,030.5百万人民币 (600.2百万新元) ⁽²⁾	2,293.0百万人民币 (454.2百万新元) ⁽²⁾	1,825.0百万人民币 (361.5百万新元) ⁽²⁾	317.5百万人民币 (62.8百万新元) ⁽²⁾	7,466.0百万人民币 (1,478.7百万新元) ⁽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	98.9%	99.2%	99.3%	98.3%	99.1%
租约到期 (年) (按净可出租面积/租金 收入总额)	4.7/3.7	6.3/4.4	9.3/5.9	2.9/1.9	6.4/4.3

各项目净可出租面积在投资组合中的占比



租赁结构



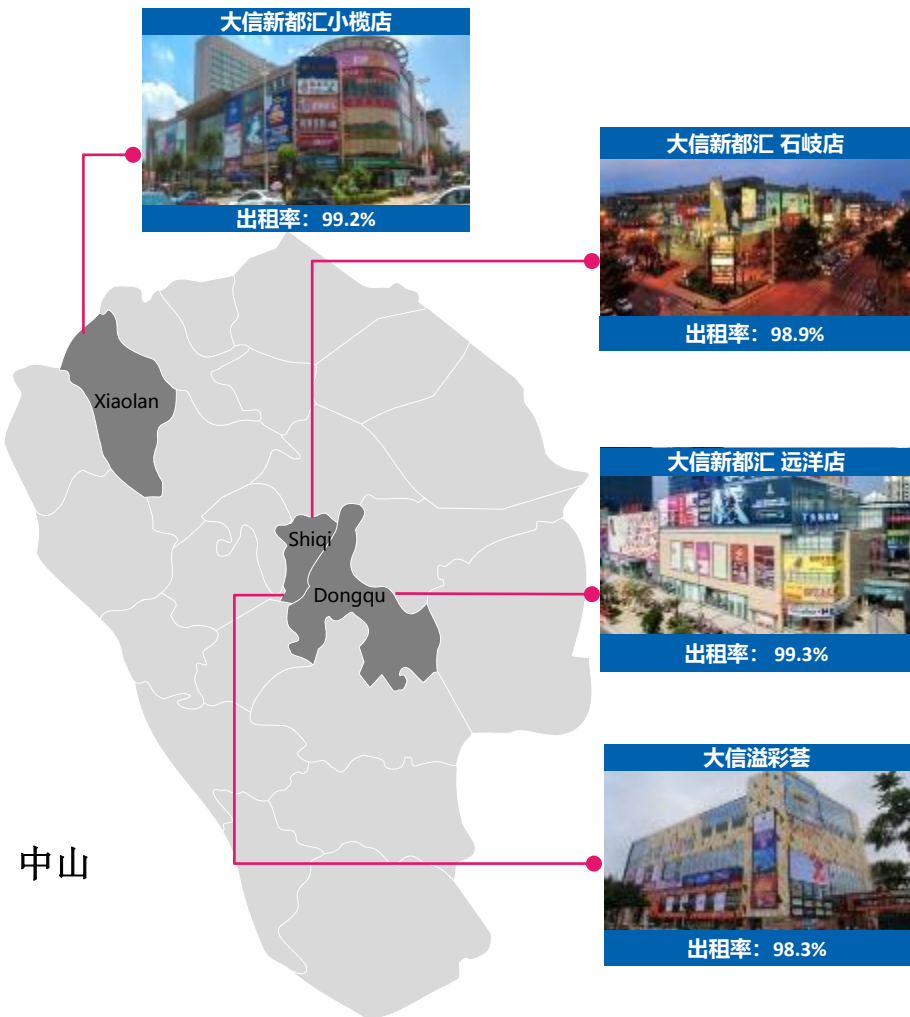
备注: (1) 基于高力国际 (香港) 有限公司出具的截至2018年12月31日的独立估值。
(2) 基于截至2018年12月31日人民币与新加坡元的闭市汇率5.0490。

高出租率且业态多样化的投资组合

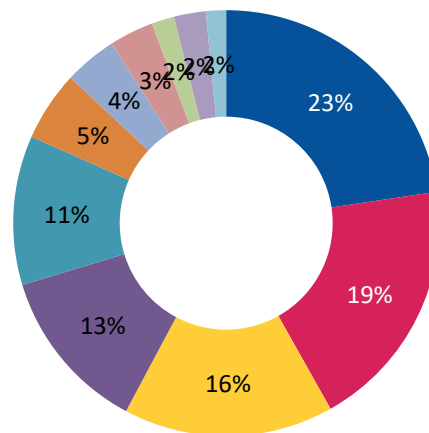


DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

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)。

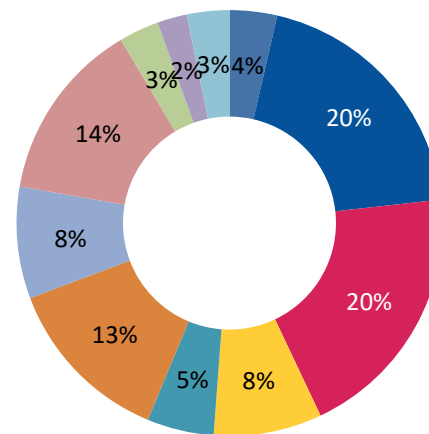


业态结构
(按净可出租面积)



- 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

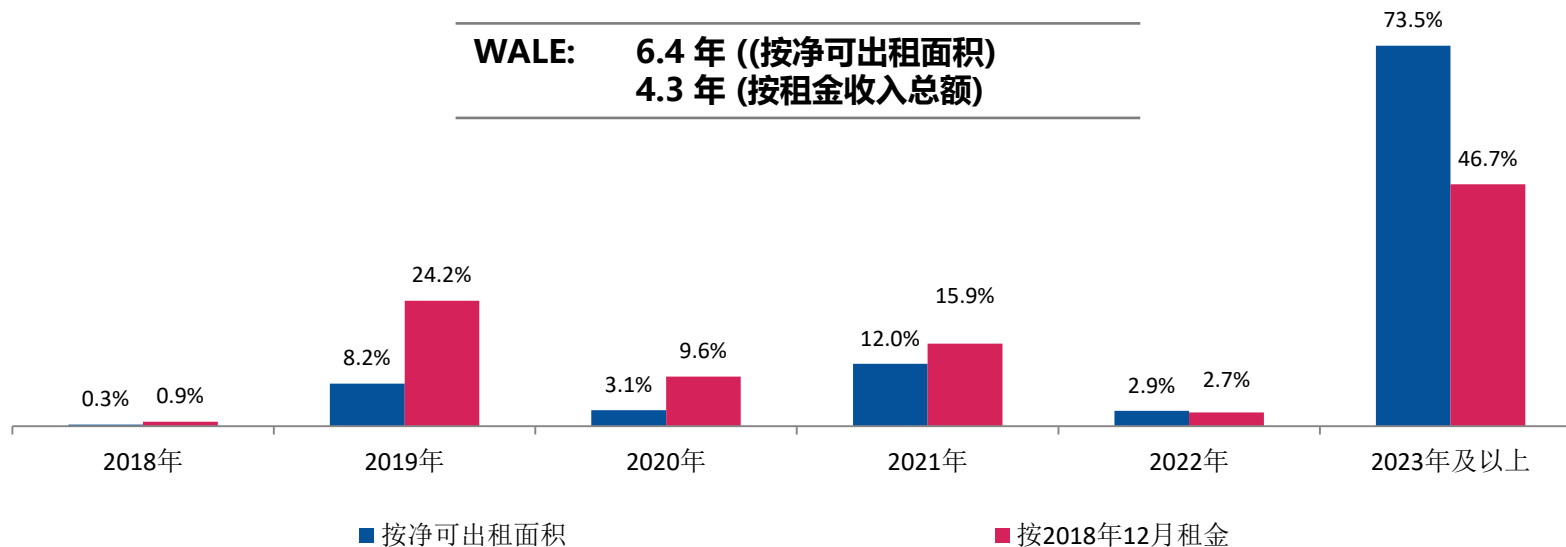
业态结构



- 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)

WALE: 6.4 年 ((按净可出租面积)
4.3 年 (按租金收入总额)



截至2018年12月31日	租赁数量	租金总额 ⁽²⁾	
		RMB' 000	总收入的百分比
2018 年 ⁽¹⁾	16	228	0.9%
2019 年	268	6,254	24.2%
2020 年	84	2,479	9.6%
2021 年	83	4,120	15.9%
2022 年	13	689	2.7%
2023 年 及以后	73	12,081	46.7%

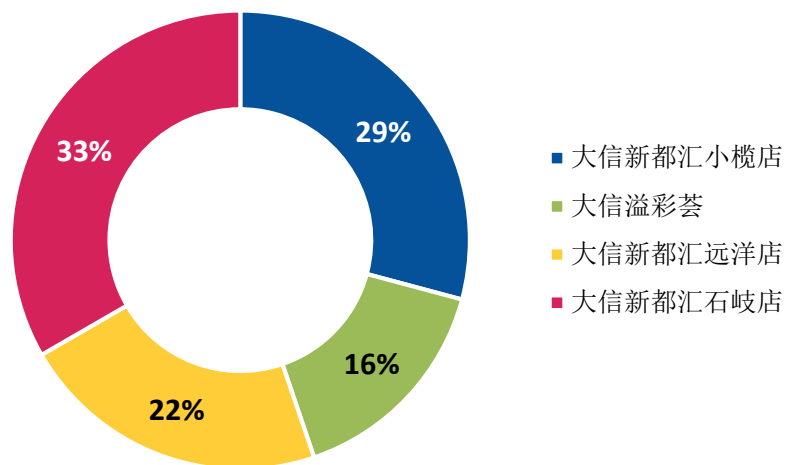
备注: (1)该部分为 2018 年 12 月 31 日到期的租约。

(2) 按2018年12月租金。

租约更新递增情况

	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	84	8.7%
大信新都汇小榄店	45	18.4%
大信新都汇远洋店	63	7.0%
大信溢彩荟	96	7.5%
大信新都汇石岐店	288	8.2%

信托项目2018年续约租户占比⁽²⁾



备注: (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12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12月/按租户个数统计占比。

保留关键和优质租户

关键和优质租户的续约反映了我们与租户的紧密关系，这将为信托提供稳定的租金收入

持续的资产升级改造

对小榄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

不断地引进新品牌

新的零售品牌不断引入物业，以增加对购物者的吸引力

出租率仍保持高水平

通过积极的资产管理和租赁策略，实现了99.1%的强劲投资组合出租率



优质商家的续约

- 随着国美、苏宁易购、周六福、简爱必胜客等主力商家的续约，为商场租金稳定增长提供了保障





持续的资产升级改造（小榄店）

- 将4楼1,785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
- 调整原家居业态约2,442平方米面积，引入知名餐饮品牌—海底捞
- 将3楼约4,775平方米的位置升级为集美妆、服饰、餐饮为一体的综合性业态组合“越界”

位于3楼的综合性业态组合“越界”



持续的资产升级改造（石岐店）



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

- 将一层和负一层将约5,621平方米的空间重新配置，引入更多体验式业态，改善整体购物体验
- 此外，Nome以及其它新的流行零售品牌也被引入以增强商场的吸引力

引入更多体验式零售概念



丰富的营销活动



DASIN RETAIL TRUST
大信尚信託



小榄店明星签唱会



石岐店明星见面会



远洋店圣诞节表演



溢彩荟创意集市

新引进商家 (部分)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



溢彩店



石岐店



远洋店



远洋店

展望



年终清盘40套, 抄底一口价

热烈祝贺三三广场由大润发接手
3楼大润发运营盛大招商

开通电子现金3小时内停车免费

简爱家居 简爱家居

大信通, 购物优惠从此不错过

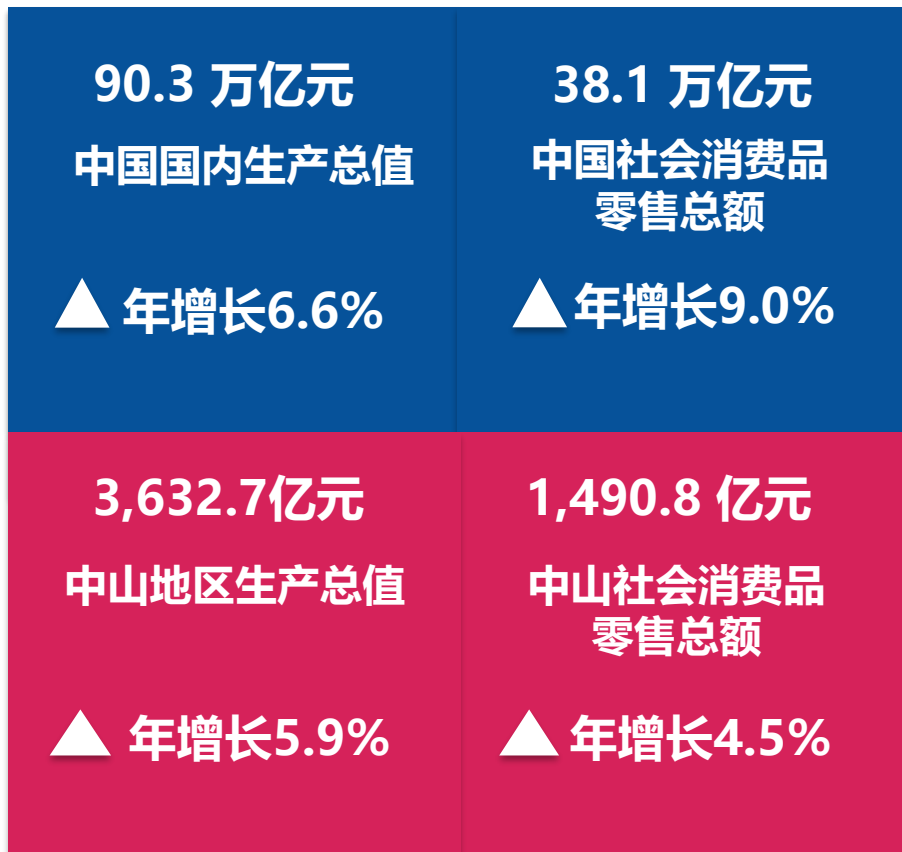
百货 BARGAIN STORE

大润发入口 WELCOME TO DART

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GDP增长6.6%
- 2018年全国零售总额增长9.0%
- 2018年城镇可支配收入和人均支出分别增长7.8%和6.8%

中山市:

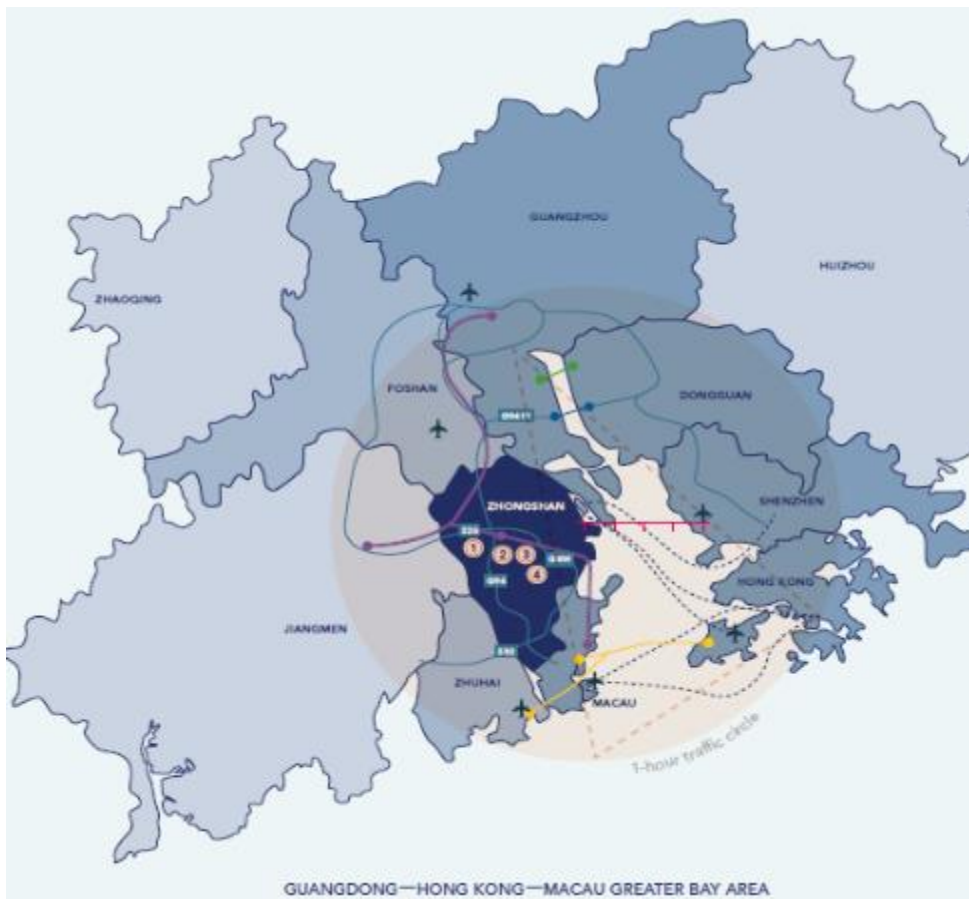
- 2018年GDP和零售额分别增长5.9%和 4.5%
- 2019年2月, 中国政府公布了备受期待的粤港澳大湾区发展总体规划
- 大湾区的发展预计将提升中山的经济增长

资源:

- (1) 国家统计局
- (2) 中山市统计局

大湾区总体规划

总体规划将大湾区发展成为世界级的创新，技术和经济活力中心

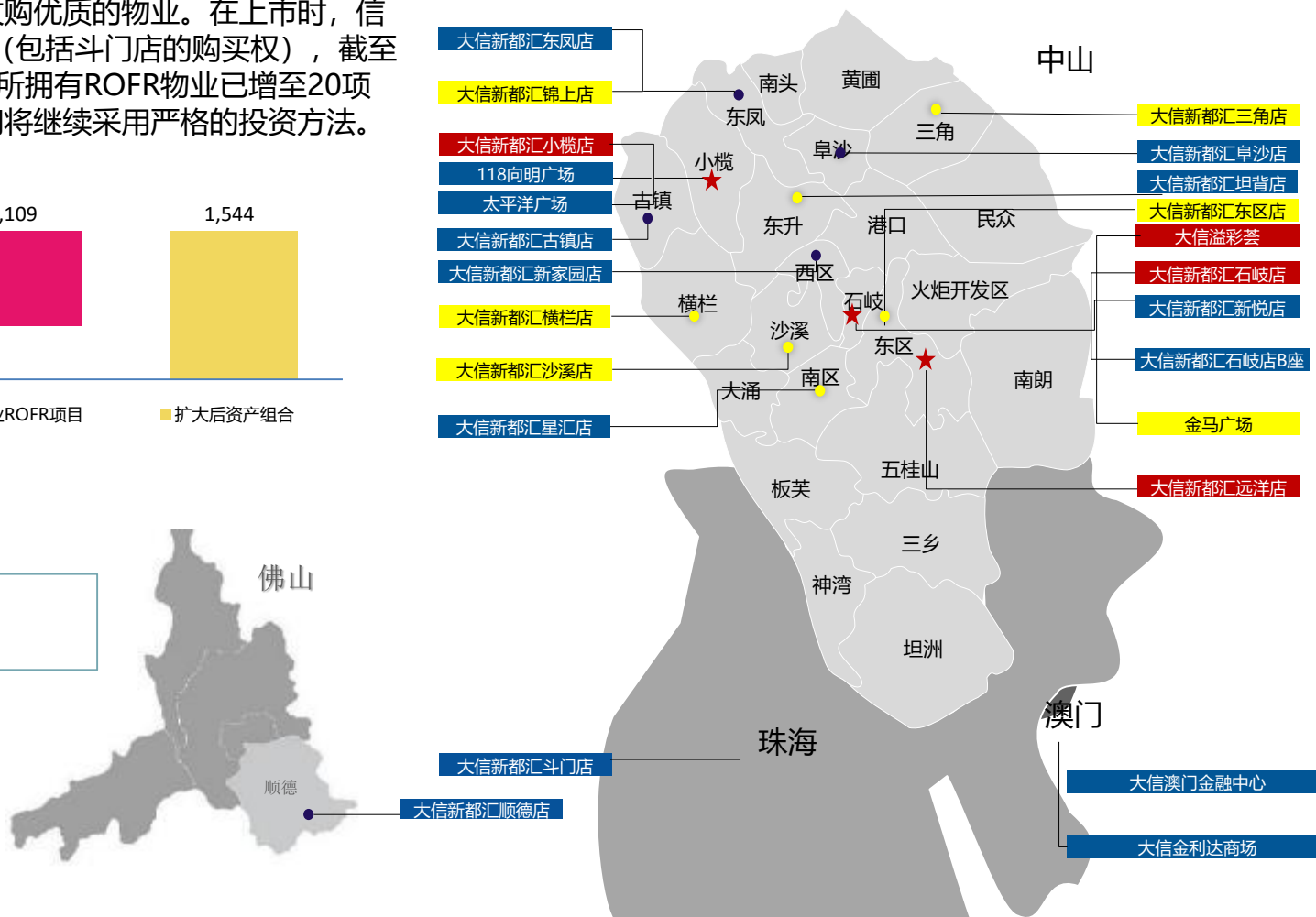
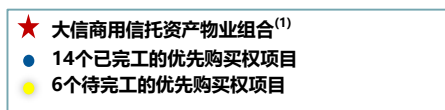
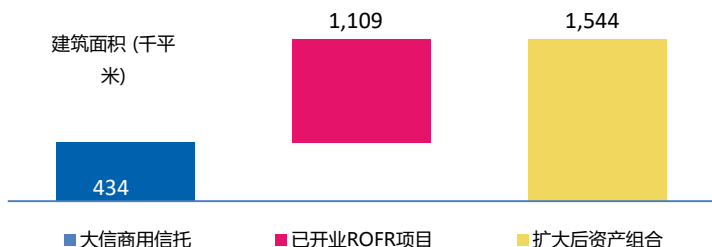


- 广州，深圳，香港和澳门被确定为推动附近地区增长的核心引擎
- 大湾区的战略定位：
 - 充满活力的世界级城市群
 - 具有全球影响力的国际科技创新中心
 - “一带一路”建设的重要支撑
 - 内地与港澳深度合作示范区
 - 宜居宜业宜游的优质生活圈

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12月31日, 信托所拥有ROFR物业已增至20项。为提高投资收益, 我们将继续采用严格的投资方法。



备注: (1) 截至2019年2月23日的资料。

斗门店开业 (优先购买权资产)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

- 2018年10月日正式开业。面积为约167,794平方米
- 位于珠海市斗门区的战略位置
- 优先购买权资产之一，使得优先购买权的在营商场提升至13项
- 定位为中高端零售商场，住户大多是国际品牌包括星巴克、麦当劳、中影银河影城、大润发、苏宁易购、周大福、追风冰上世界



顺德店开业 (优先购买权资产)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

- 2018年12月30日正式开业
- 位于佛山市顺德区的中高端零售商场，总建筑面积约177,786平方米
- 顺德店的开业使得信托的优先购买权资产中的在营物业提升至14项





DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

附加信息



关于发起人

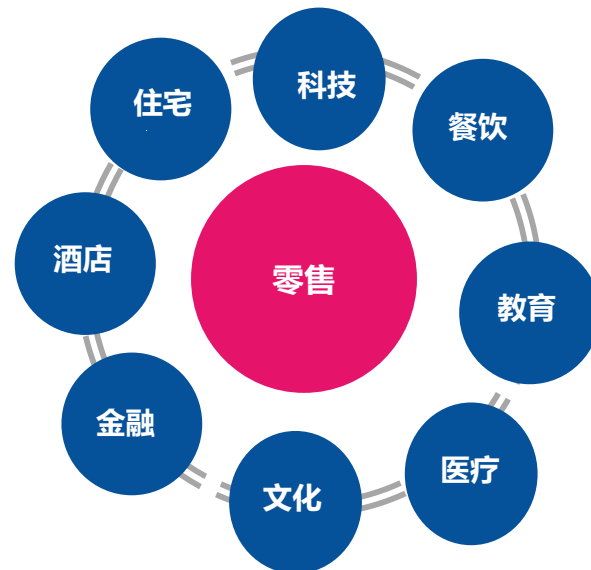
大信置业秉承“大爱筑基，信行天下”的理念稳健经营，已成为一家以商业地产为核心的大型民企，并逐步构建起住宅、建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化、医疗及其他产业等完善的商业生态链。

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200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12月31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，总估值为人民币74.7亿元（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

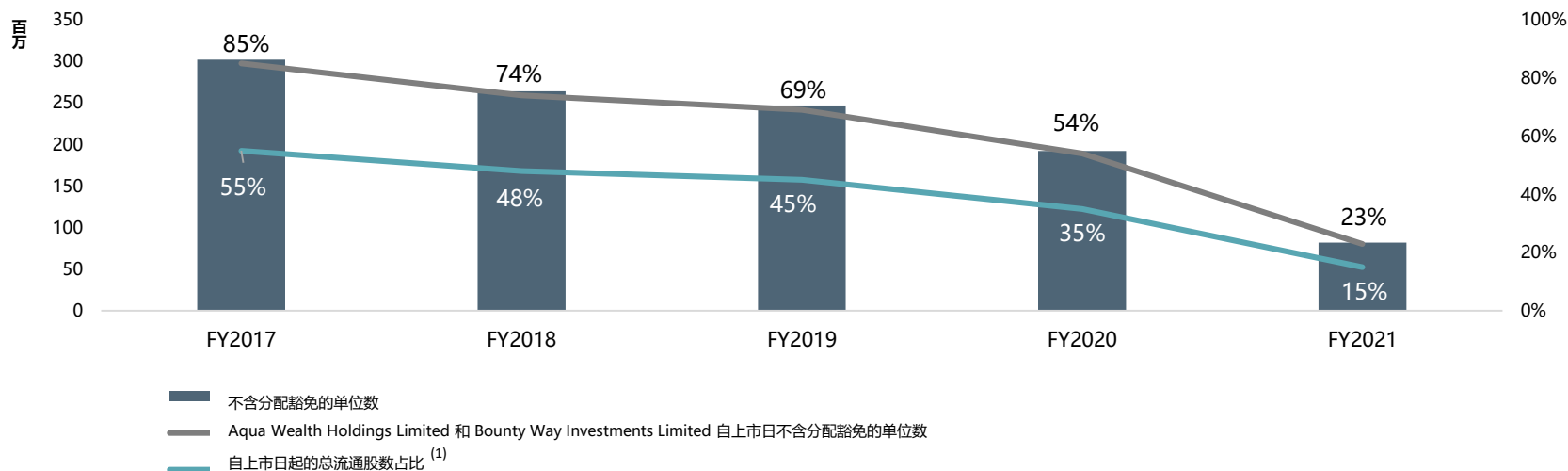
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。
- 大信新都汇远洋店和大信溢彩荟项目处于成长期

- 与远洋店和溢彩荟的资产租金增长假设与之相关
- 分配豁免的总额将分配给其他单位持有人
- 分配豁免的总额也会分配予大股东所持有的不参与分配豁免的剩余单位

1 股息分配比例

2 分配豁免理由

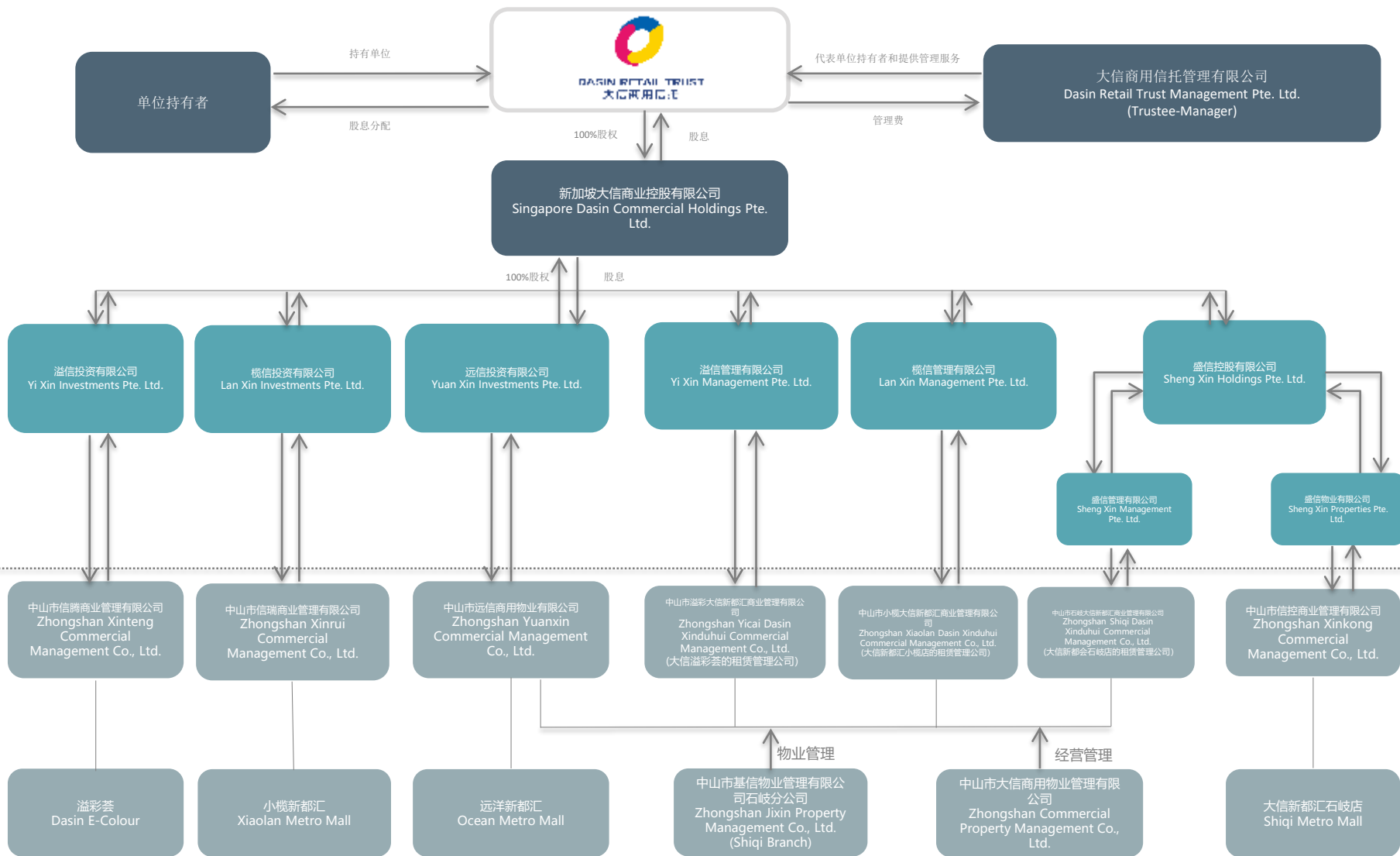
3 分配其他情况



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



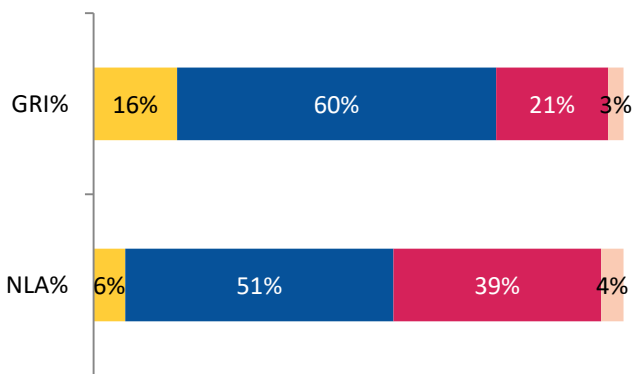
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年12月31日)

建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	84,481
估值 (百万新元)	600.2
出租率	98.9%
WALE (NLA/GRI)	4.7年/3.7年
土地使用期限	2041年7月27日

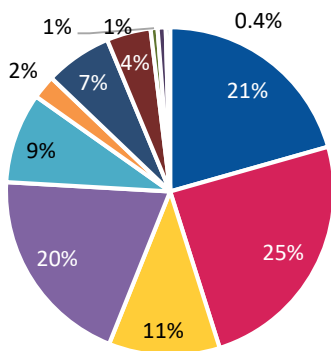


租赁类型



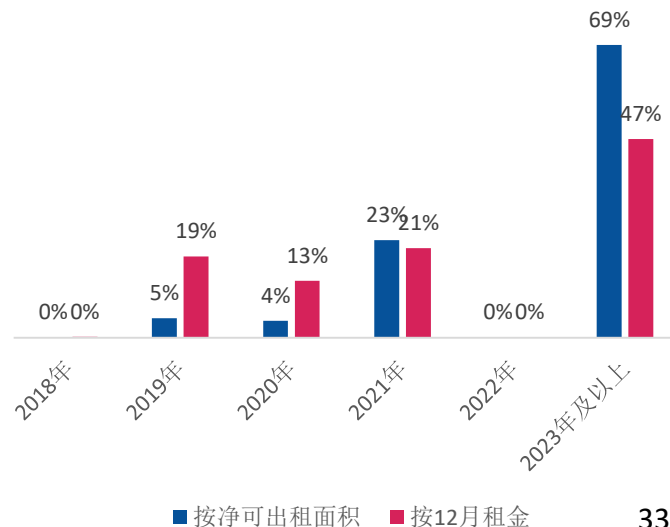
- 基本固定
- 基本递增
- 保底和提成二者取其高
- 纯提成

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
- 休闲娱乐
- IT电子/IT
- 服务
- 其他
- 百货公司
- 家居摆设
- 服饰
- 普通零售
- 体育与健身

各年到期租约占比



大信新都汇·小榄店



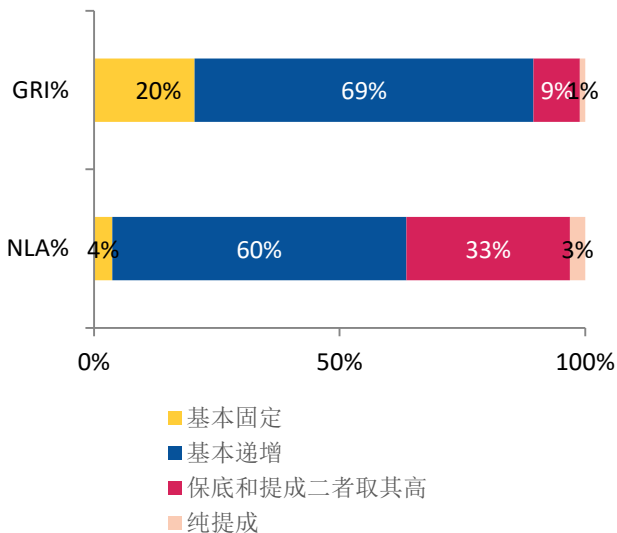
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年12月31日)

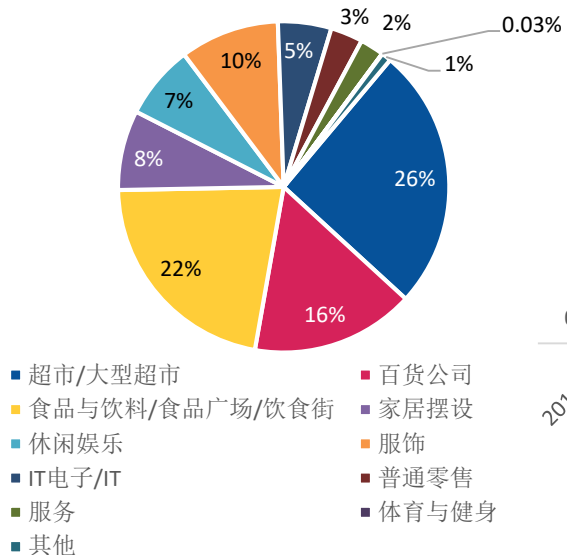
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	74,823
估值 (百万新元)	454.2
出租率	99.2%
WALE (NLA/GRI)	6.3年/4.4年
土地使用期限	2043年4月1日



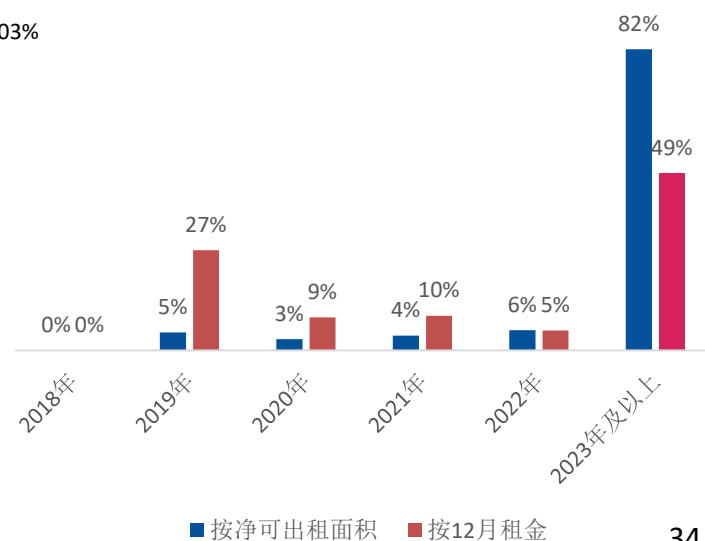
租赁类型



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



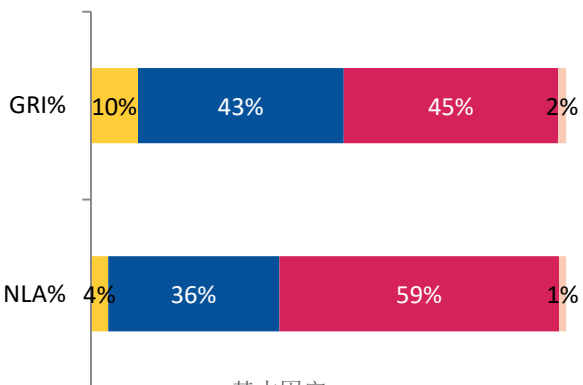
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年12月31日)

建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,405
估值 (百万新元)	361.5
出租率	99.3%
WALE (NLA/GRI)	9.3年/5.9年
土地使用期限	2046年2月21日

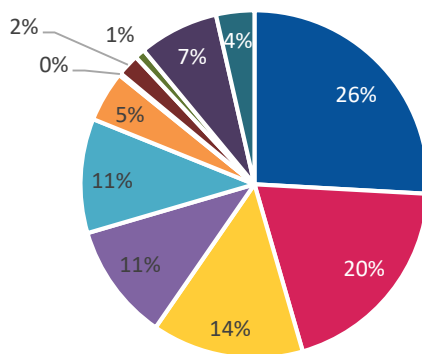


租赁类型



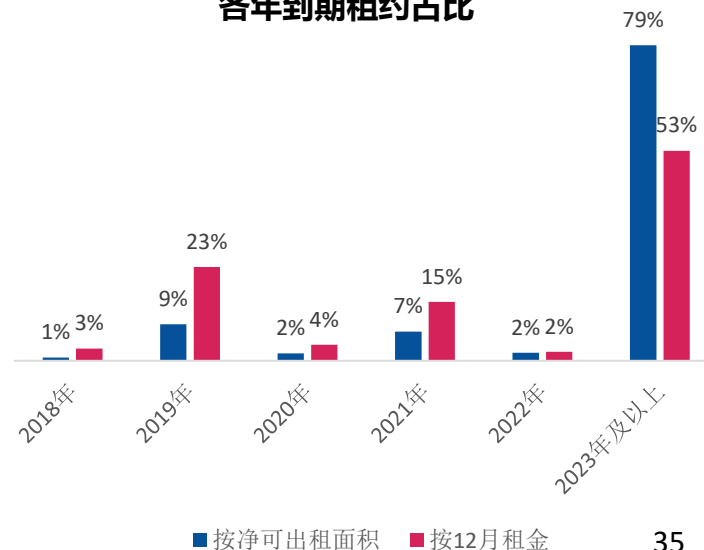
- 基本固定
- 基本递增
- 保底和提成二者取其高
- 纯提成

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
- 休闲娱乐
- IT电子/IT
- 服务
- 其他
- 百货公司
- 家居摆设
- 服饰
- 普通零售
- 体育与健身

各年到期租约占比



■ 按净可出租面积 ■ 按12月租金

大信新都汇·溢彩店



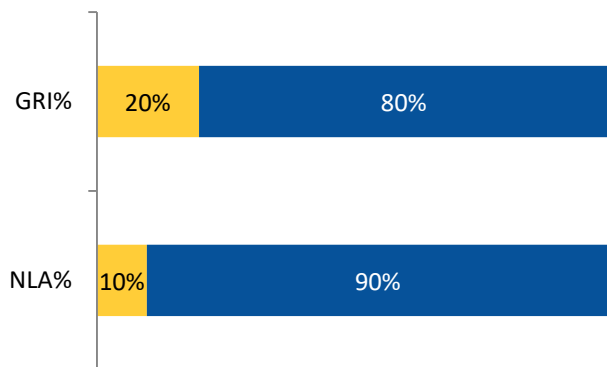
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2018年12月31日)

建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,294
估值 (百万新元)	62.8
出租率	98.3%
WALE (NLA/GRI)	2.9年/1.9年
土地使用期限	2045年7月28日

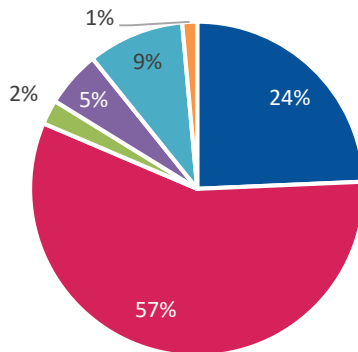


租赁类型



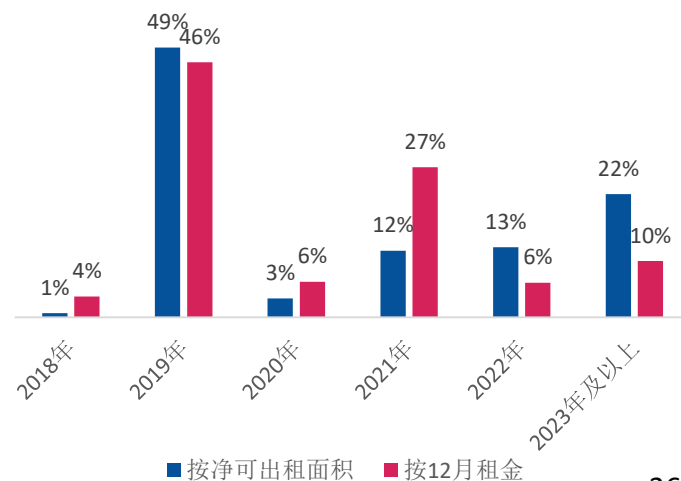
■ 基本固定 ■ 基本递增

业态结构 (按净可出租面积)



■ 食品与饮料/食品广场/饮食街 ■ 休闲娱乐
■ 服饰 ■ 普通零售
■ 服务 ■ 其他

各年到期租约占比



■ 按净可出租面积 ■ 按12月租金



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

