



大信商用信托投资者路演

2019年5月



03 中国和中山经济概况

10 投资亮点

19 财务表现

26 投资物业组合

中国和中山经济概况



中国经济受益于过去几年的快速增长趋势，预计近期将保持相对稳定的增长水平，从之前基于国家主导投资的经济模式转变为国内消费驱动的经济模式

- 中国经济在过去几年中经历了显著增长，其名义GDP从2014年的人民币64.7万亿元增加到2018年的人民币88.6万亿元。
- 预计2018年中国的实际GDP增长率约为6.6%，预计未来五年将保持在5.6%至6.2%之间。
- 根据国际货币基金组织（IMF）的数据，到2023年，中国的名义GDP预计将达到人民币131.7万亿元。
- 中国的人均GDP从2014年的人民币47,314.8元增加到2018年的人民币63,469.1元，复合年增长率为7.6%。预计到2023年这个数字将增加到人民币92,707.1元。
- 中国零售业作为国民经济的重要组成部分之一，预计将继续增长，2023年消费品零售额达到人民币61,572.6亿元。

中国的GDP和人均GDP增长

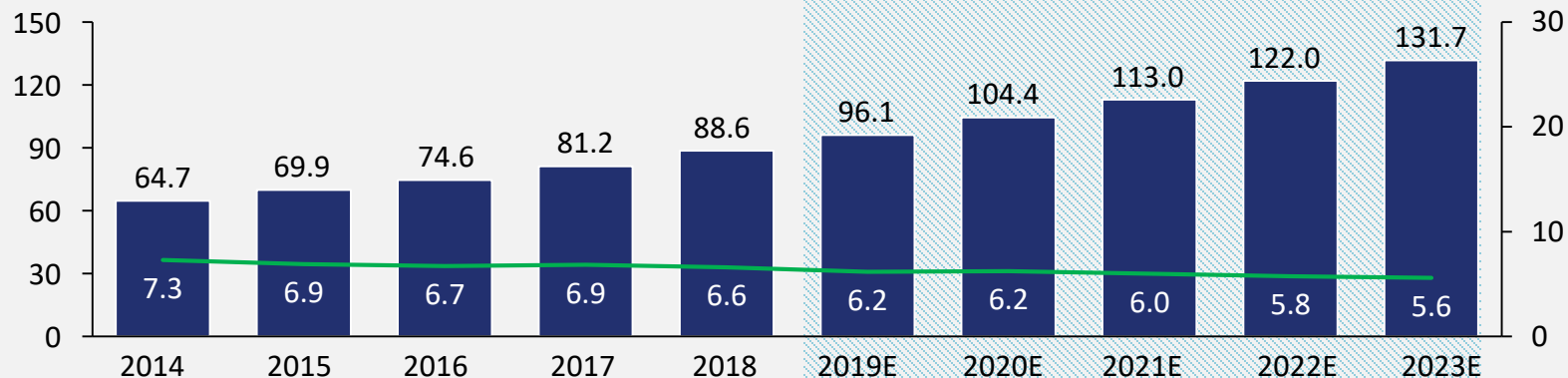


DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

名义GDP和实际GDP增长率，中国，2014-2023E

■ 名义GDP (LHS) — 实际GDP增长率 (RHS)

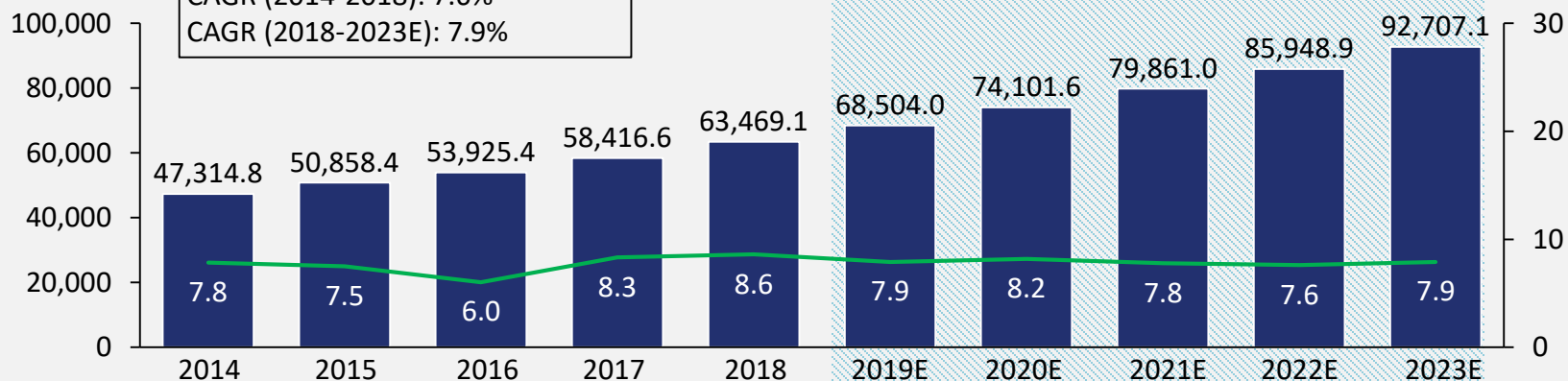
人民币万亿



人均GDP和人均GDP增长率，中国，2014-2023E

■ 人均GDP (LHS) — 年增长率 (RHS)

人民币





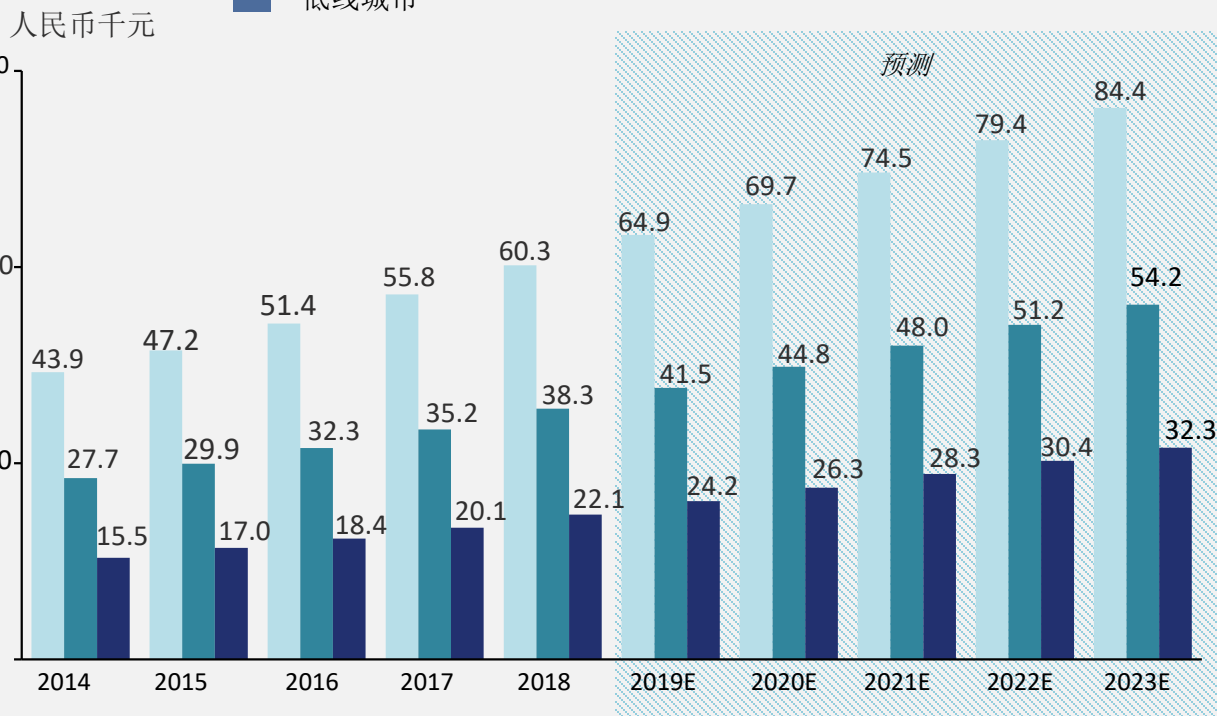
中国零售业的驱动因素：中国人均可支配收入

中国的人均可支配收入在过去几年中随着经济的持续发展而迅速增长，二线城市和低线城市的人均可支配收入增长最快

一线，二线和三线城市的人均可支配收入
(包括城乡户)，中国，2014-2023E

CAGR	2014-2018	2018-2023E
一线城市	8.3%	6.9%
二线城市	8.4%	7.2%
低线城市	9.3%	7.9%

- 中国人均可支配收入呈现不同的增长速度，二线城市和低线城市的可支配收入增长速度快于一线城市。
 - 一线城市的平均可支配收入从2014年的人民币4.39万元增加到2018年的人民币60.3万元，复合年增长率为8.3%，预计未来五年将以6.9%的复合年增长率到2023达到人民币84.4千元。
 - 二线城市的平均可支配收入从2014年的人民币27.7千元增加至2018年的人民币38.3万元，复合年增长率为8.4%，预计未来五年将以7.2%的复合年增长率到2023年达到人民币54.2千元
 - 2018年，低线城市的平均可支配收入达到人民币221.1万元，2014年至2018年的复合年均复合增长率高达9.3%。预计未来低线城市的强劲势头将持续。





中国三大经济圈

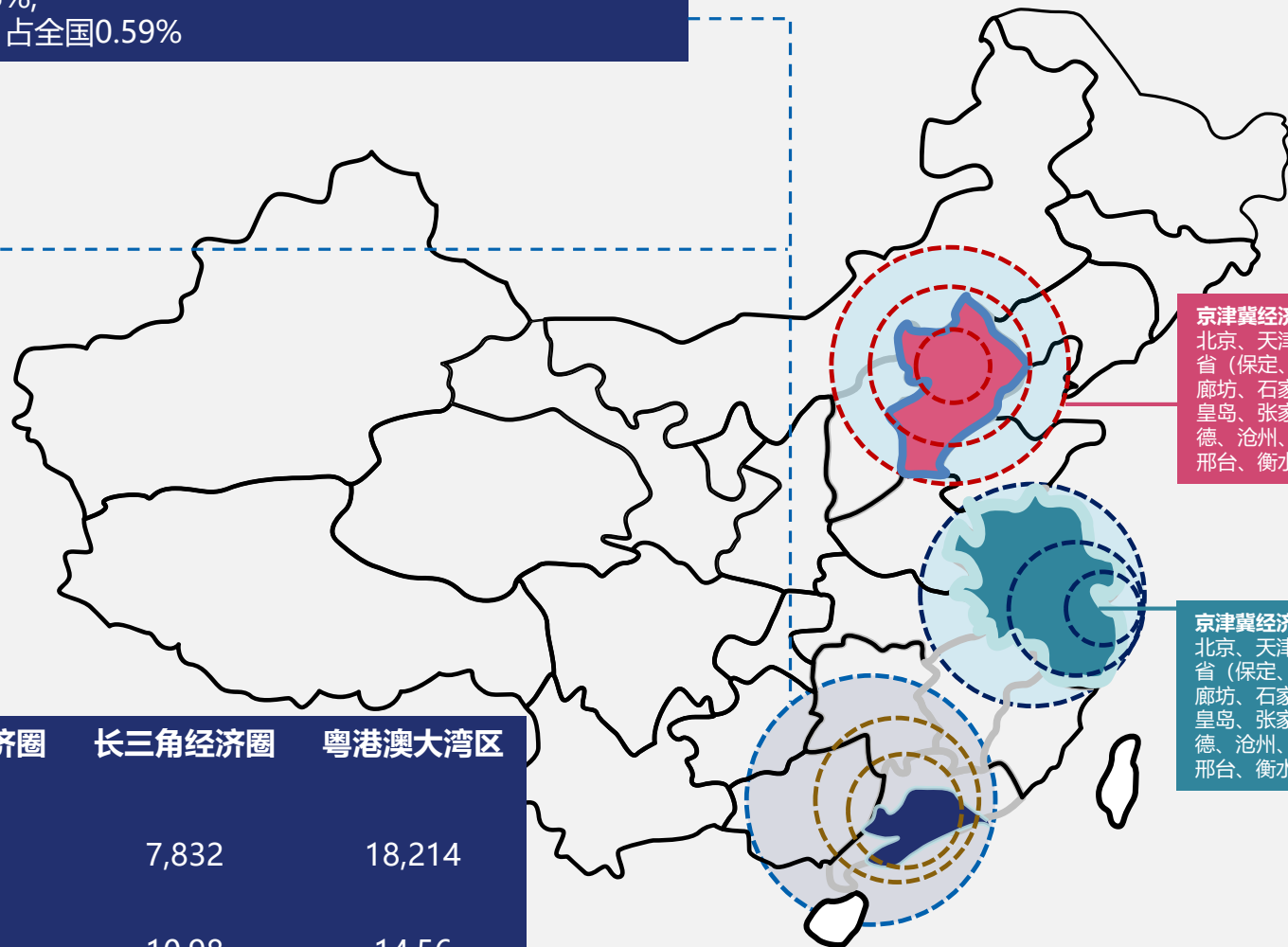
GDP: 10.2万亿元, 占全国12.24%;
社会消费品零售总额: 3.2万亿元, 占全国8.62%;
总人口: 0.7亿人, 占全国5%;
总面积: 5.65万平方公里, 占全国0.59%

粤港澳大湾区:

香港、澳门、中山、深圳、珠海、江门、佛山、东莞、广州、惠州、肇庆

京津冀经济圈:
 北京、天津、河北省 (保定、唐山、廊坊、石家庄、秦皇岛、张家口、承德、沧州、邯郸、邢台、衡水)

京津冀经济圈:
 北京、天津、河北省 (保定、唐山、廊坊、石家庄、秦皇岛、张家口、承德、沧州、邯郸、邢台、衡水)



京津冀经济圈 长三角经济圈 粤港澳大湾区

GDP/面积
(万元/平方公里)

3,799

7,832

18,214

GDP/人口
(万元/人)

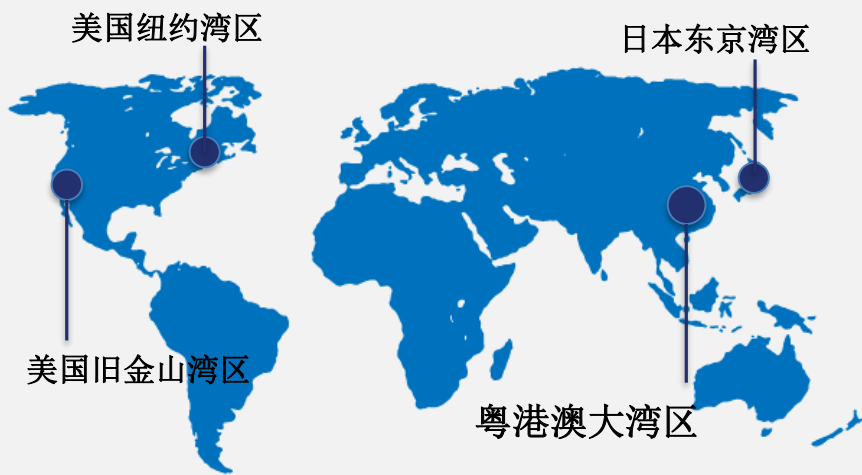
7.31

10.98

14.56

粤港澳大湾区是中国建设世界级城市群和参与全球竞争的重要空间载体，与美国纽约湾区、旧金山湾区和日本东京湾区比肩的世界四大湾区之一。

世界领先海湾地区的比较，2017年⁽³⁾



	粤港澳大湾区	东京湾区	纽约湾区	旧金山湾区
区域，平方公里	56,084.0	13,562.0	13,562.0	18,041.9
人口，百万	69.6	42.1	23.7	7.8
人口密度，每平方公里的人	1,241.0	3,102.8	687.1	687.1
GDP，十亿美元	1,515.6	1,461.6	1,718.0	562.0
人均GDP，美元	21,775.2	34,734.9	72,489.5	72,355.2

- ✓ 2016年粤港澳大湾区经济增速分别是纽约湾区、东京湾区、旧金山湾区的2.26倍、2.19倍和2.93倍⁽¹⁾;
- ✓ 2018年，人均国内生产总值和人均国内生产总值分别高达1.5万亿美元和21,775美元。
- ✓ 粤港澳大湾区的进出口贸易额约是东京湾区的3倍以上；区域港口集装箱吞吐量约是世界三大湾区总和的4.5倍⁽²⁾。

资源：

(1) 中国人民政府网站(http://www.gov.cn/xinwen/2018-07/03/content_5303202.htm)
 (2) 深圳梦综合南方日报、央视《辉煌中国》(http://www.sohu.com/a/218293747_331838)
 (3) 灼识咨询

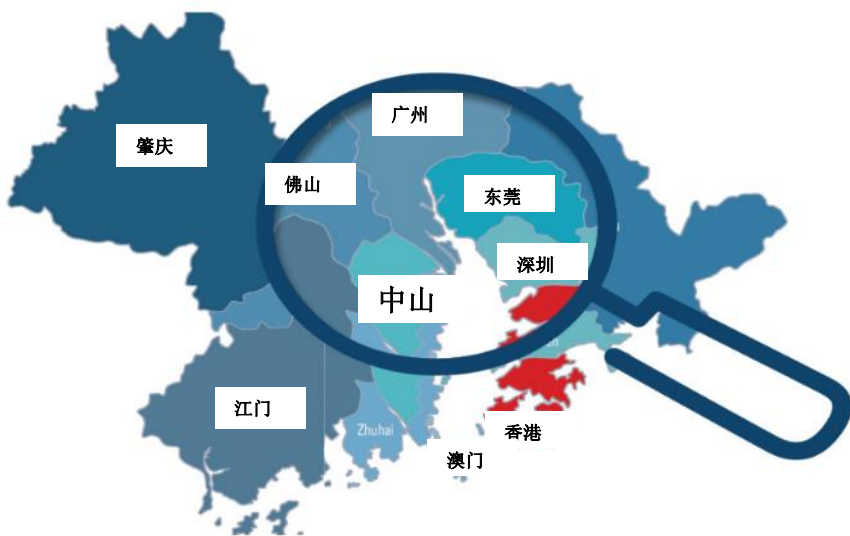
2018年中山市经济概况



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

随着近期大湾区综合运输网络的加强，中山将在先进制造，技术创新和运输方面发挥更加重要的作用

- 2018年中山市GDP为3,632.7亿元,同比增长**5.9%**;
- 第三产业增加值1790.9亿元,同比增长**7.6%**;
- 社会消费品零售总额1490.8亿元,同比增长**4.5%**;
- 外商直接投资项目584个, 增长**115.5%**。
- 根据中山市域组团发展规划（2017-2035年）草案，至2035年，中山市域常住人口将从目前的330万增长到550至600万。
- 2018年全市人口自然增长率为9.6%，高于全省的8.2%。更高于全国3.8%的增长率水平，这凸显了中山市作为宜居城市的吸引力。



投资亮点



大信新都汇·远洋店

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2019年3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，总估值约为人民币75亿元（15亿新元）。

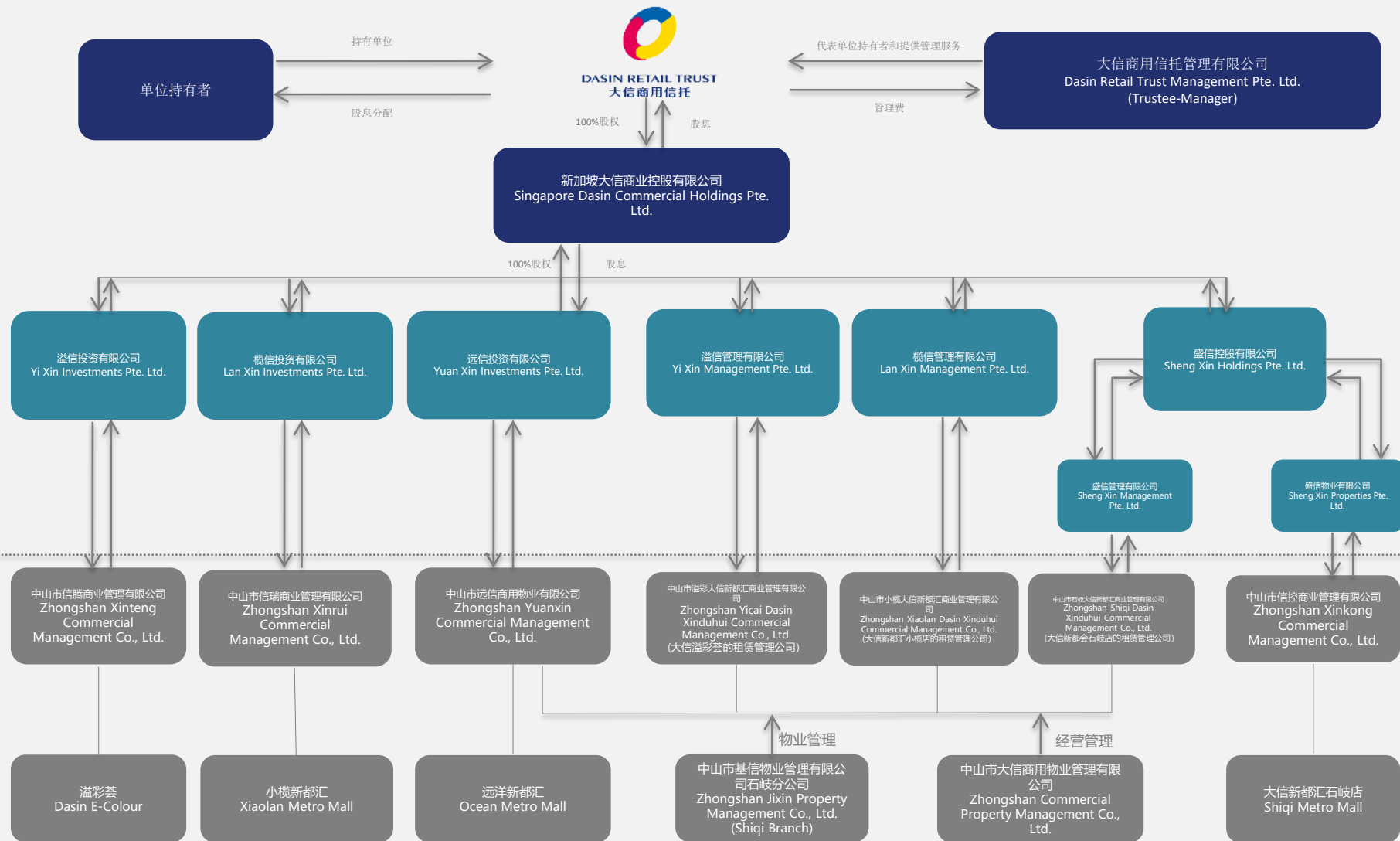


大信商用信托管理有限公司

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。

股权结构图



项目均位于粤港澳大湾区



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

1 大信·新都汇小榄店



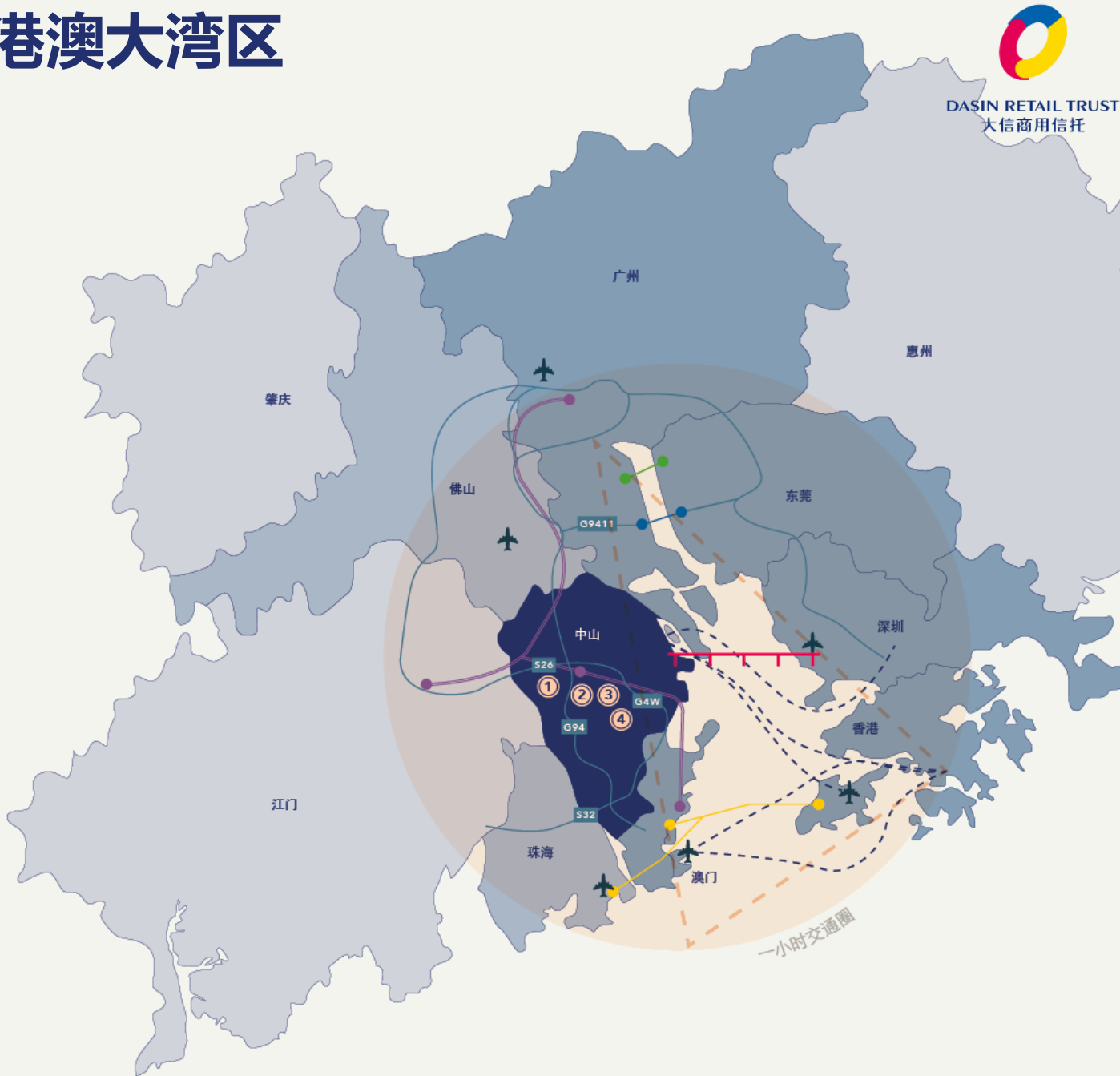
2 大信溢彩荟



3 大信·新都汇石岐店



4 大信·新都汇远洋店



粤港澳大湾区

优质的资产组合和强大的运营能力



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

主动资产管理

2019财政年第一季度的资产组合的出租率为97.6%。资产组合的平均租约期分别为6.2年（按净可出租面积计算）和4.0年（按总租赁收入计算），通过良好的运营管理，为股份单位持有人提供长期、可持续和具有吸引力的投资回报



石岐店



溢彩荟

持续的资产升级改造

信托管理公司与商业、物业经理人共同努力，在商场内优化商户组合从而带来更多消费人流。为了紧跟潮流，我们同商户开展紧密合作，升级商铺，包括远洋店升级IMAX影厅以提升观影体验，以及小榄店和石岐店的改造，引进知名餐饮品牌“海底捞”和其他知名租户进入商场。



远洋店



小榄店



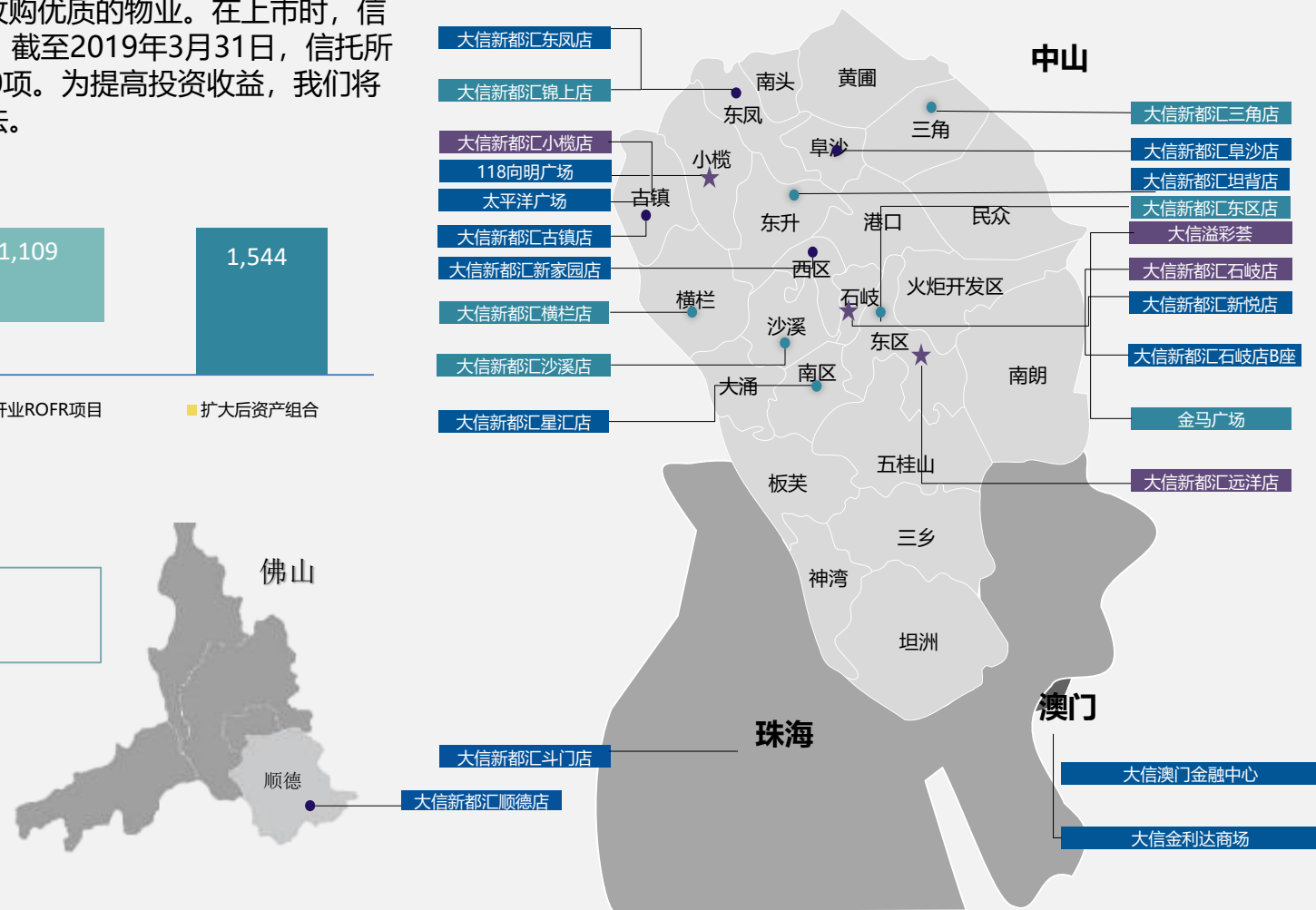
优先购买权资产 (ROFR) 覆盖四个城市

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，截至2019年3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。



- ★ 大信商用信托资产物业组合
- 14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



斗门店开业 (优先购买权资产)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

- 2018年10月正式开业。总建筑面积为约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



大股东对信托发展具有充足的信心



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

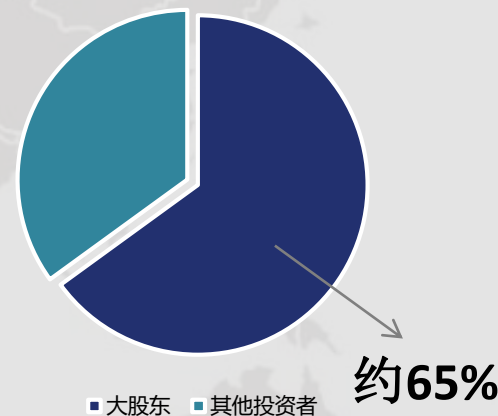
大信控股是一家以商业地产开发和运营为核心的多元化企业集团，经营范围包括了住宅、建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化、医疗等。2011年-2018年连续七年荣获“中国房地产开发企业商业地产综合十强”，其商业经营能力得到各方充分的认可。

2019年荣获的奖项包括：

- ✓ 中国房地产开发企业商业地产运营10强
- ✓ 中国房地产开发企业200强
- ✓ 中国房地产开发企业典型商业项目——大信新都汇



大股东持有大信商用信托约65%的已发行信托单位，表现了对大信商用信托充足的信心。



财务表现



大信新都汇·石岐店

2019年第一季度主要业绩亮点



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



总收入

S\$17.4m



净物业收入

S\$15.0m



97.6%

出租率



分配收益率

8.64%⁽¹⁾



单位派息

1.70⁽²⁾

分(新元)



杠杆率

31.9%

备注:

(1) 基于2019年第一季度年华每份单位分配额新元1.70分(含分配豁免)和新元0.80的募股价格。根据截至2019年3月29日的0.88新元的收盘价, DRT 2019年第一季度分配收益率为7.85%。

(2) 2019年第一季度的每单位分配额是基于分配豁免情况下312,830,528个单位予以计算。

财务表现



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

S\$'000 除非另有说明	2019年第一季度	2018年第一季度	变化 (%)
总收入	17,397	18,495	(5.9)
净物业收入	15,001	14,929	0.5
可分配收入	5,329	5,345	(0.3)
DPU (分) (含分配豁免)	1.70	1.83	(6.9)
DPU (分) (不含分配豁免)	0.95	0.96	(0.9)
年化分配收益率 (%) 基于0.80新元的募股价且含分配豁免	8.64 ⁽¹⁾	9.28	(6.9)

- 净物业收入同比增长0.5%，因为物业继续保持了良好的运营和同比降低了运营开支
- 总收入同比下降主要由于小榄店正在进行的资产升级改造，导致以前直线确认的应计租赁收入一次性调整，以及同比人民币对新元汇率变化的影响
- 小榄店一次性应计租赁收入一次性调整主要是由于约2,500平方米的建筑面积正在进行资产升级改造，以引入知名租户，以实现更多元化的业态组合

备注：

- (1) 基于2019年第一季度年华每份单位分配额新元1.70分（含分配豁免）和新元0.80的募股价格。根据截至2019年3月29日的0.88新元的收盘价，DRT 2019年第一季度分配收益率为7.85%。
- (2) 信托的境外实际收入结果是基于截至2019年3月31日人民币与新元汇率的年度平均值4.9479予以换算。

资产负债表



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

S\$'000 除非另有说明	截至2019年3月31日
投资物业	1,519,877
现金及现金等价物	78,496
其他资产	15,949
总资产	1,614,322
贷款及借款	502,239
其他负债	310,670
总负债	812,909
净资产	801,413
已发布和可发布的单位数 ('000)	560,153
单位资产净值 (S\$)	1.43

稳健的资本管理



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

- 2019年第一季度将离岸 (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
- 在2019年1月续贷后，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⁾



■ 在岸 (中国境内) 贷款 ■ 离岸 (除中国外的国家) 贷款

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7,160万新元，基于2019年3月31日SGD/USD 1.3662的汇率）。

(3) 总杠杆率是基于总贷款除以总资产予以计算的。

总杠杆率 ⁽³⁾	31.9%
综合贷款利率	

境内贷款 5.3%

境外贷款 5.5%

加权平均期限到期 (年期限)	
----------------	--

在岸 (中国境内) 贷款 2.3

离岸 (除中国外的国家) 贷款 1.4

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

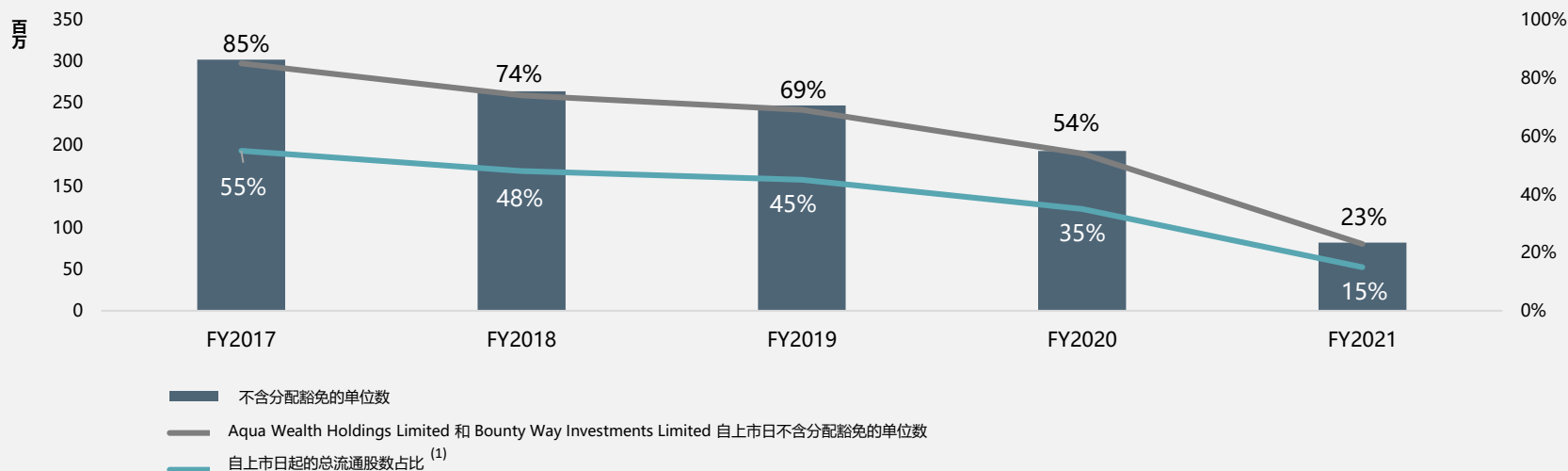
- 大股东 (Aqua Wealth Holdings Limited and Bounty Way) 会放弃他们的在信托的一部分股息，以保证其他小股东达到预期收益。
- 这表现出大股东对信托的长期收入增长的信心，与其他单位持有人有一致的利益。
- 大信新都汇远洋店和大信溢彩荟项目处于成长期

- 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



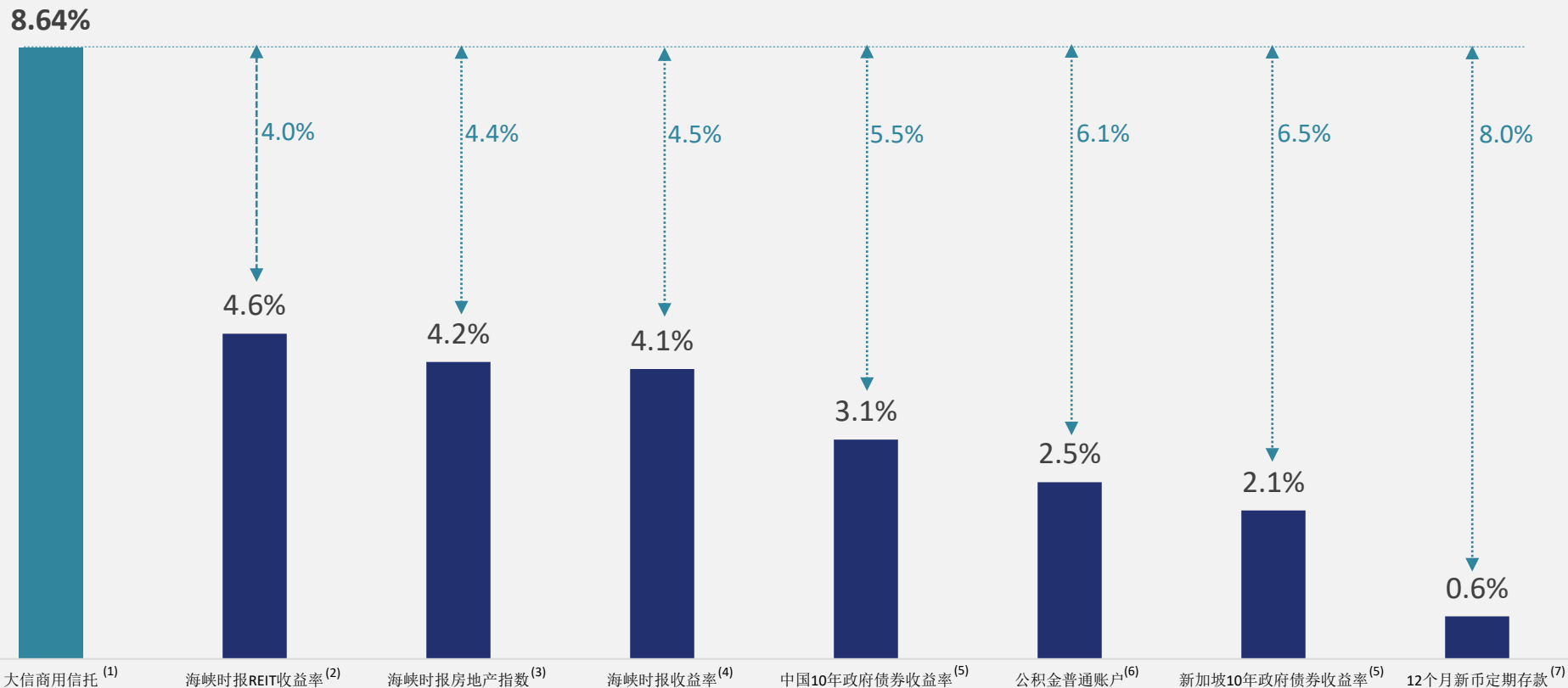
备注:

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

与其他投资相比有吸引力的投资收益率



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托



备注：(1) 基于2019年第一季度年华每份单位分配额新元1.70分（含分配豁免）和新元0.80的募股价格。根据截至2019年3月29日的0.88新元的收盘价，DRT 2019年第一季度分配收益率为7.85%。

(2) 截至2019年3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3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3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3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3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·远洋店

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)	85,409	74,425	68,866	12,511	241,212
估值⁽¹⁾	3,030.5百万人民币 (616.9百万新元) ⁽²⁾	2,293.0百万人民币 (466.9百万新元) ⁽²⁾	1,825.0百万人民币 (371.5百万新元) ⁽²⁾	317.5百万人民币 (64.6百万新元) ⁽²⁾	7,466.0百万人民币 (1,519.9百万新元) ⁽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	98.5%	95.0% ⁽³⁾	99.1%	98.0%	97.6%
租约到期 (年) (按净可出租面积/ 租金收入总额)	4.5/3.4	5.8/4.3	9.0/5.0	3.8/2.7	6.2/4.0



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

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2019年3月31日人民币与新加坡元的闭市汇率4.9125。

(3) 出租率下降主要是由于小榄店的资产增值计划。

高出租率且业态多样化的投资组合

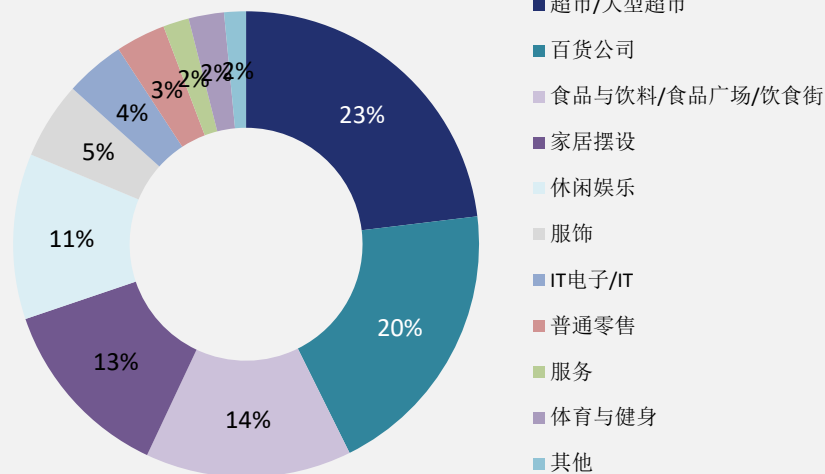


DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

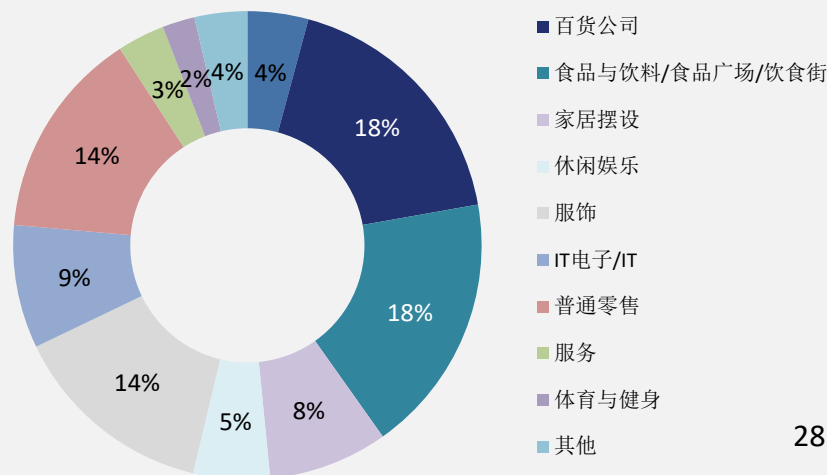
多样化的业态组合，单一业态不超过投资组合的25%(按照NLA和GRI统计)。



业态结构
(按净可出租面积)⁽¹⁾



业态结构
按租金收入总额⁽²⁾



备注:

(1) 基于截至2019年3月31日的净可出租面积。

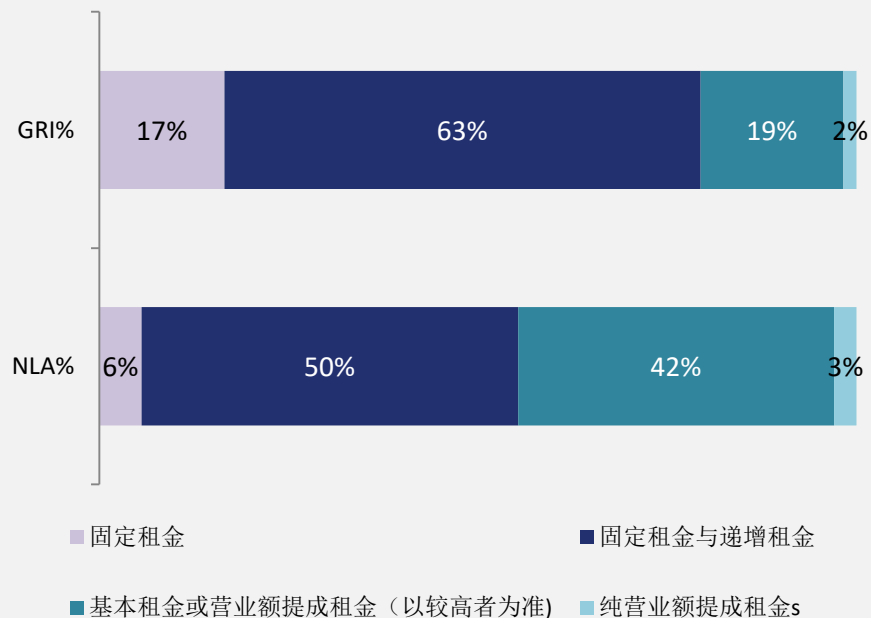
(2) 按2019年3月租金。



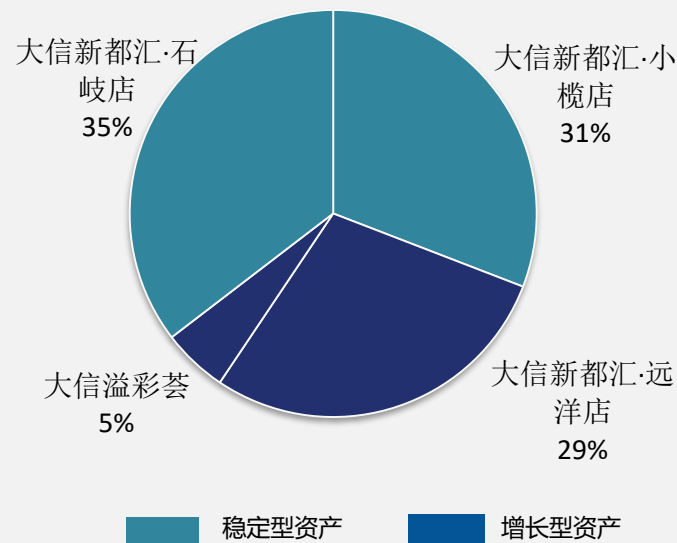
内在有机增长

- 年固定租金和固定租金与递增租金内的租赁提供收入稳定和有机增长
- 剩余租约与营业额提成租金成分提供了租金收入的潜在上升空间

租赁结构按净可出租面积计算



各项目净可出租面积在投资组合中的占比



备注:

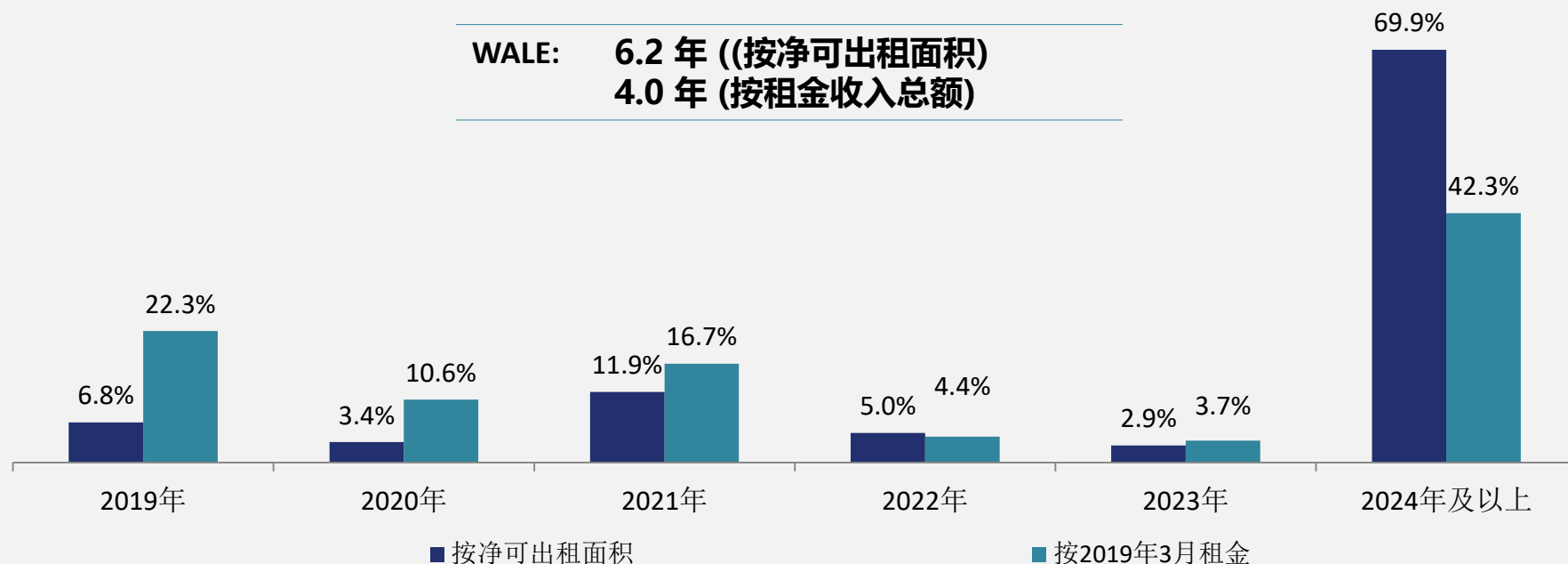
(1) 基于截至2019年3月31日的净可出租面积。

加权平均租赁期 (WALE)



DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

WALE: 6.2 年 ((按净可出租面积)
4.0 年 (按租金收入总额)



截至2019年3月31日	租赁数量	租金总额 ⁽¹⁾	
		RMB' 000	总收入的百分比
2019 年	238	5,762	22.3%
2020 年	109	2,750	10.6%
2021 年	88	4,320	16.7%
2022 年	19	1,136	4.4%
2023 年	20	952	3.7%
2024 年 及以后	84	10,929	42.3%

备注

(1) 按2019年3月租金。

大信新都汇·石岐店



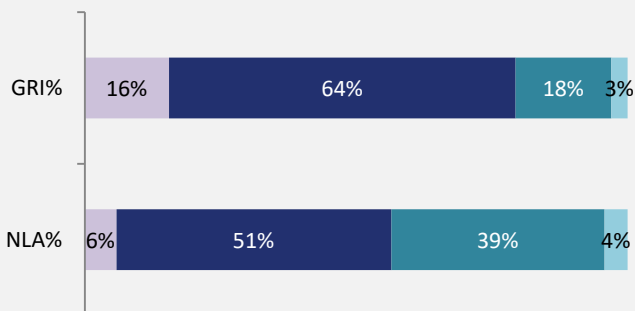
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3月31日)

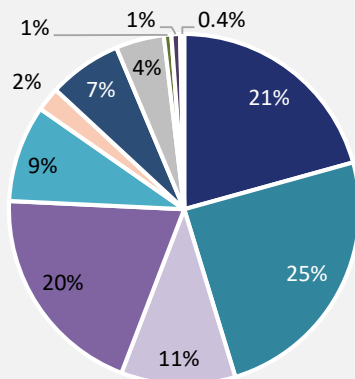
建筑面积 (平方米)	119,682
净可出租面积 (平方米)	85,409
估值 (百万新元)	616.9
出租率	98.5%
WALE (NLA/GRI)	4.5年/3.4年
土地使用期限	2041年7月27日



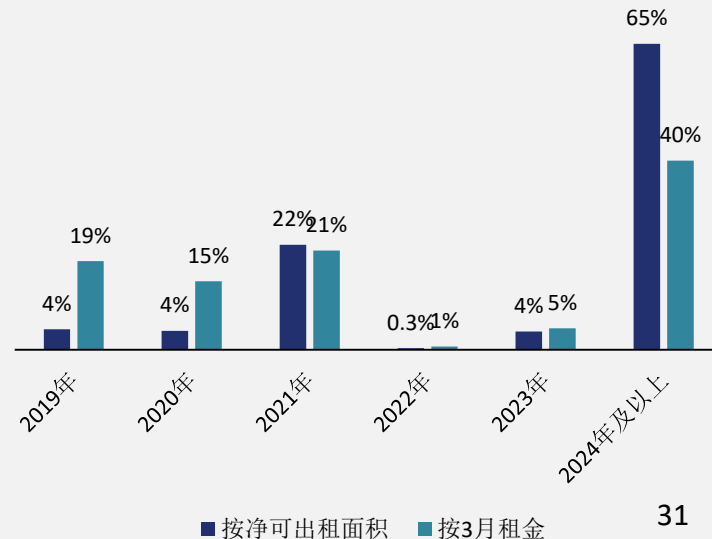
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



■ 固定租金

■ 固定租金与递增租金

■ 基本租金或营业额提成租金 (以较高者为准)

■ 纯营业额提成租金

■ 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

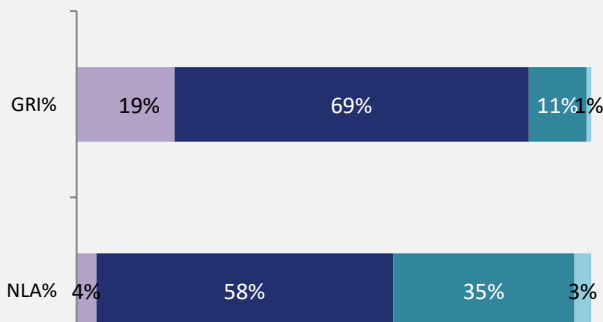
大信新都汇·小榄店

物业详情 (截至2019年3月31日)

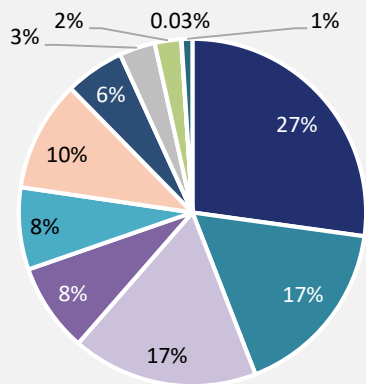
建筑面积 (平方米)	108,690
净可出租面积 (平方米)	74,425
估值 (百万新元)	466.9
出租率	95.0%
WALE (NLA/GRI)	5.8年/4.3年
土地使用期限	2043年4月1日



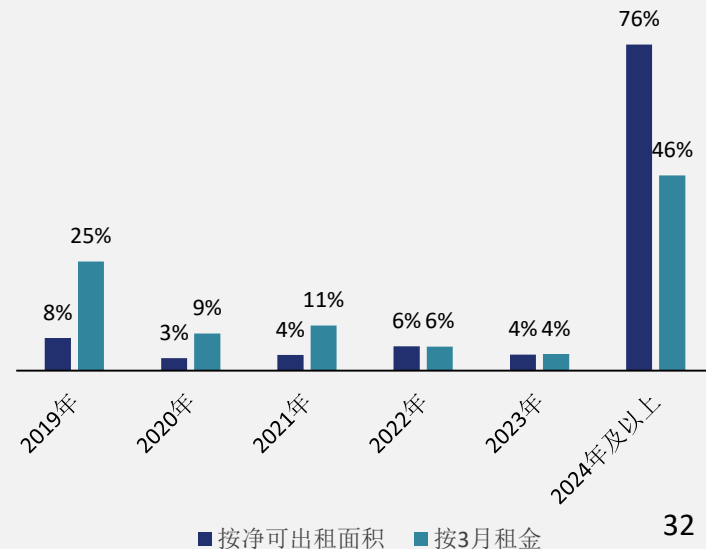
租赁类型



业态结构 (按净可出租面积)



各年到期租约占比



■ 固定租金

■ 固定租金与递增租金

■ 基本租金或营业额提成租金 (以较高者为准)

■ 纯营业额提成租金

■ 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

■ 按净可出租面积 ■ 按3月租金

大信新都汇·远洋店



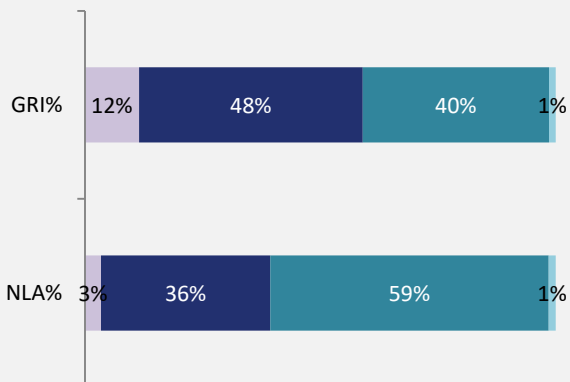
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3月31日)

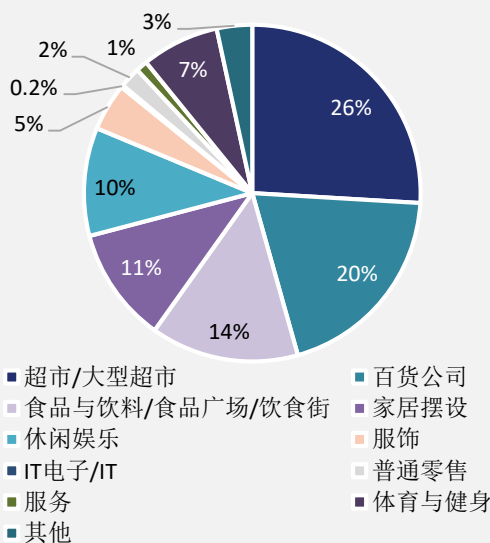
建筑面积 (平方米)	180,338
净可出租面积 (平方米)	68,866
估值 (百万新元)	371.5
出租率	99.1%
WALE (NLA/GRI)	9.0年/5.0年
土地使用期限	2046年2月21日



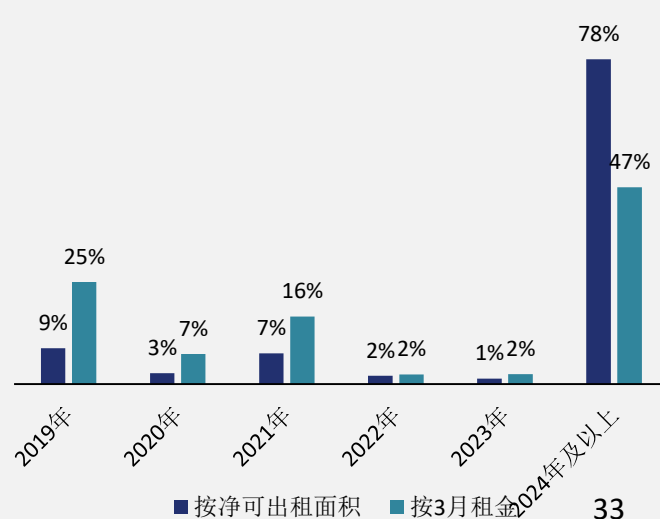
租赁类型



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



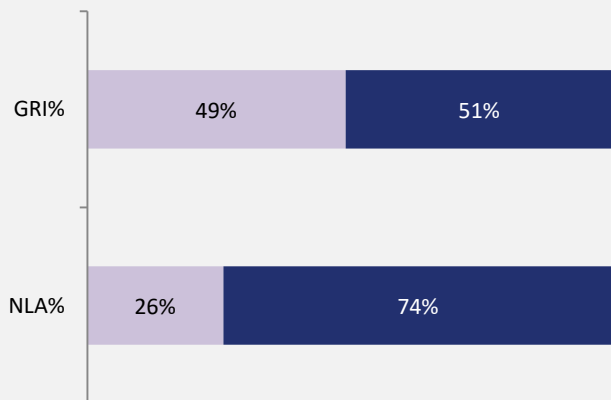
DASIN RETAIL TRUST
大信商用信托

物业详情 (截至2019年3月31日)

建筑面积 (平方米)	25,857
净可出租面积 (平方米)	12,511
估值 (百万新元)	64.6
出租率	98.0%
WALE (NLA/GRI)	3.8年/2.7年
土地使用期限	2045年7月28日

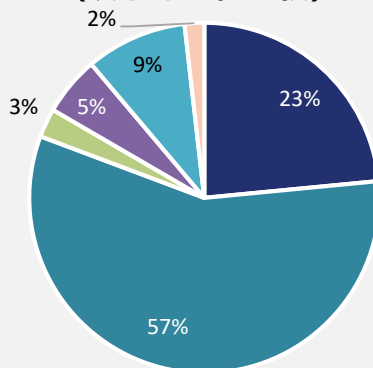


租赁类型



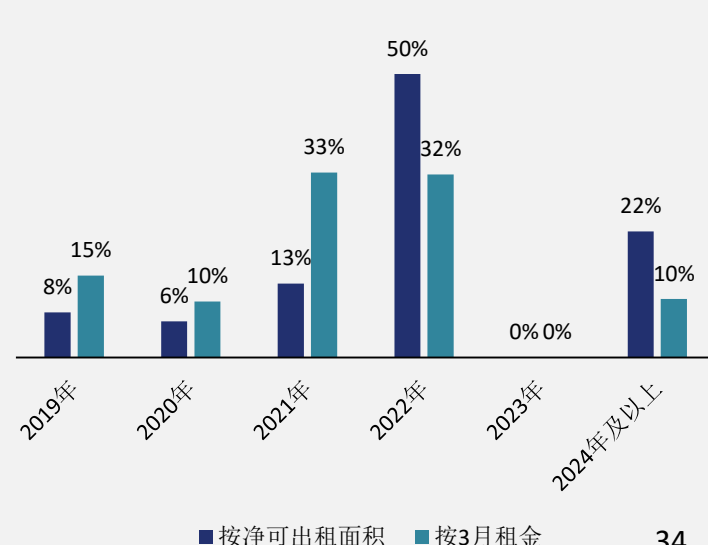
■ 固定租金 ■ 固定租金与递增租金

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3月租金

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