



DASIN RETAIL TRUST  
大信商用信托



# 大信商用信托

截止2019年6月30日第二季度  
及半年财务结果

2019年8月11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6月30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”）、星展银行有限公司（“星展银行”或“唯一财务顾问”）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、直接或间接损失或损害），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、直接或间接损失或损害），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、新加坡证券交易所有限有限公司（“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 上半年主要亮点

06 财务绩效

12 投资物业组合概况

19 前景

30 补充信息



# 主要亮点



大信新都汇·远洋店

# 2019年上半年主要业绩亮点



总收入

**3,520万新元**



净物业收入

**2,850万新元**



杠杆率

**33.0%**



分配收益率

**8.55%<sup>(1)</sup>**



每股份单位分配额

**3.39<sup>(2)</sup>**  
分(新元)



**98.4%**

投资物业组合出租率



# 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年上半年	2018年上半年	变化(%)
总收入	35,247	37,064	(4.9)
净物业收入	28,456	31,191	(8.8)
可分配收入	10,651	10,505	1.4
每份单位分配额 (分) (含分配放弃承诺)	3.39	3.59	(5.5)
每份单位分配额 (分) (不含分配放弃承诺)	1.90	1.89	0.5
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	8.55 <sup>(1)</sup>	9.05	(5.5)

- 2019年上半年收益同比减少的主要原因在于，人民币与新元之间的汇率差异以及大信新都汇小榄店的资产优化措施（即基于直线法而于此此前所计算已产生租金收入的一次性转回的影响）。
- 大信新都汇小榄店的已产生租金收入的一次性转回，主要是因为与一项旨在吸纳知名租户进而优化租户组合比例的资产优化举措所导致的建筑面积为2,500平方米的区域临时封闭而产生的。
- 2019年上半年的净物业收入率约为81%，高于约为80%的估测年化净物业收入率。

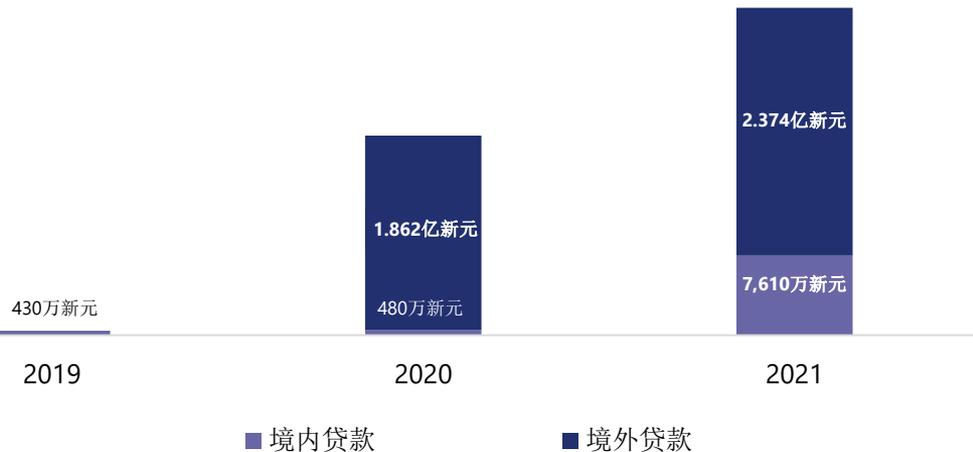
备注:

(1) 以2019年上半年的3.39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新元的募股价为基础。基于截止2019年6月28日的0.88新元的收盘价，大信商用信托的分配率为7.77%。  
(2) 信托海外经营的实际结果，是以截止2019年6月30日上半年的4.9805的平均人民币/新元汇率进行换算的。

# 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6月30日
投资物业	1,451,722
现金和现金等价物	87,962
其他资产	8,220
总资产	1,547,904
贷款和借款	500,251
其他负债	297,456
总负债	797,707
净资产	750,197
已发行和待发行股份单位数量（千）	561,349
每股份单位净资产价值（新元）	1.34

## 债务期限简介(1)



杠杆率 <sup>(1)</sup>	33.0%
加权平均期限到期 (年)	
境内贷款	2.0
境外贷款	1.1

# 分配详情

分配期间

2019年1月1日至2019年6月30日

每股份单位分配额

3.39 分（新元）

## 分配时间表

最后一个非除权交易日

2019年8月20日（周二）下午5点

除权日

2019年8月21日（周三）上午9点

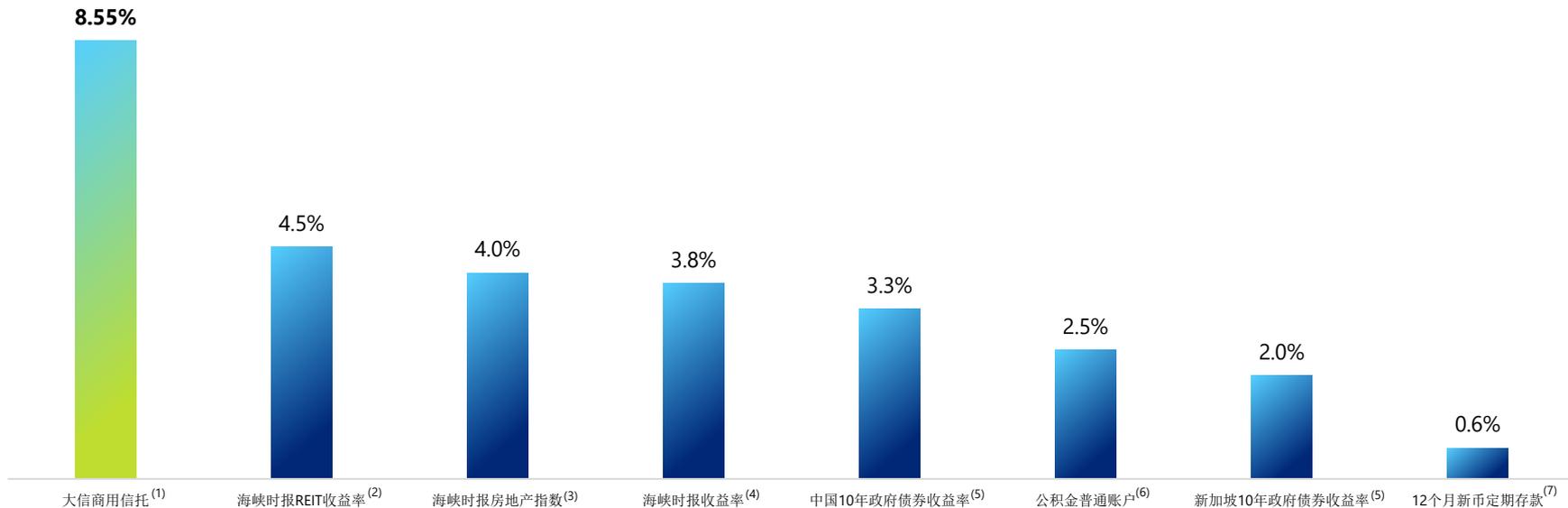
登记册封闭日期

2019年8月22日（周四）下午5点

分配项支付日

2019年9月27日（周五）

# 与其他投资相比的收益率



备注:

- (1) 以2019年上半年的3.39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新元的每股价格为基准。基于截止2019年6月28日的0.88新元的收盘价，大信商用信托的分配率为7.77%。
- (2) 截至2019年6月28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6月28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2019年6月28日海峡时报指数12个月总股息的平均收益率。
- (5) 截至2019年6月28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6月28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



大信新都汇远洋店

# 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)	85,410	73,566	68,893	12,511	240,380
估值 <sup>(1)</sup>	2,991.0百万人民币 (589.3百万新元) <sup>(2)</sup>	2,264.5百万人民币 (466.2百万新元) <sup>(2)</sup>	1,805.0百万人民币 (355.7百万新元) <sup>(2)</sup>	307.0百万人民币 (60.5百万新元) <sup>(2)</sup>	7,367.5百万人民币 (1,451.7百万新元) <sup>(2)</sup>
停车位数量	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	98.3%	98.2%	99.1%	97.3%	98.4%
加权平均租约期 限(年) 净可出租面积/总 租金收入	4.2/3.3	5.7/4.1	8.8/4.9	3.5/2.4	6.0/3.9

备注:

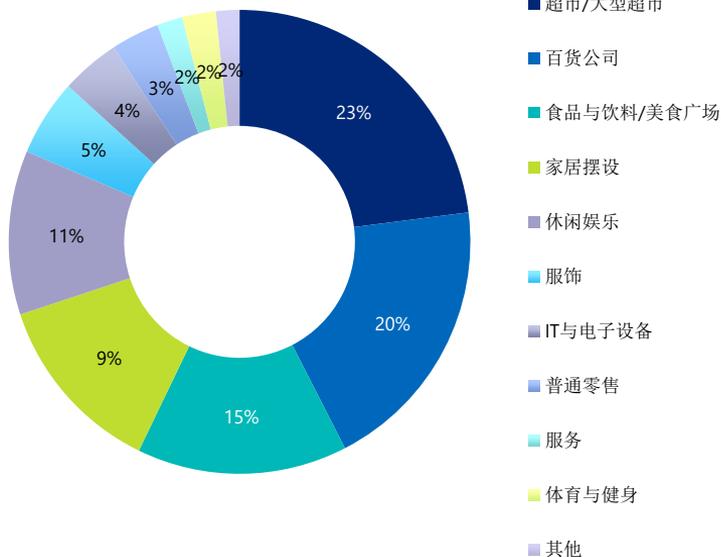
(1) 以截止2019年6月30日高力国际物业顾问(香港)有限公司独立估值为基础。

(2) 以截止2019年6月30日人民币/新元的5.0750的收盘汇率为基础。

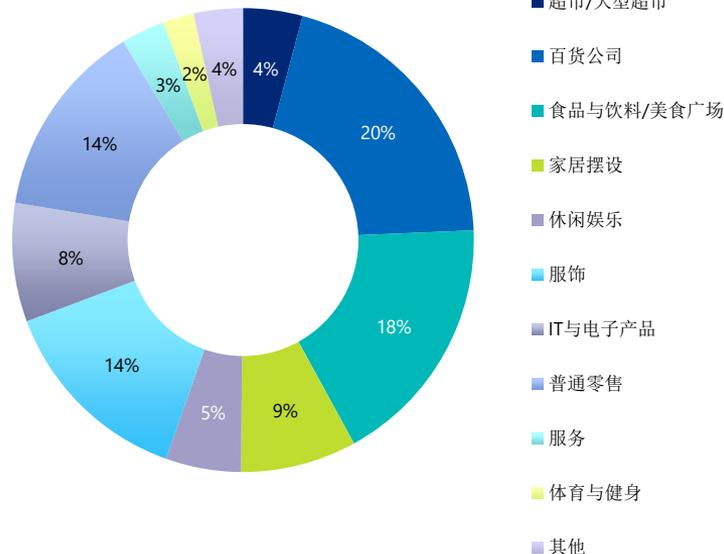
# 强势投资物业组合出租率及极佳业态组合比例

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）<sup>(1)</sup>



业态结构（按租金收入总额）<sup>(2)</sup>



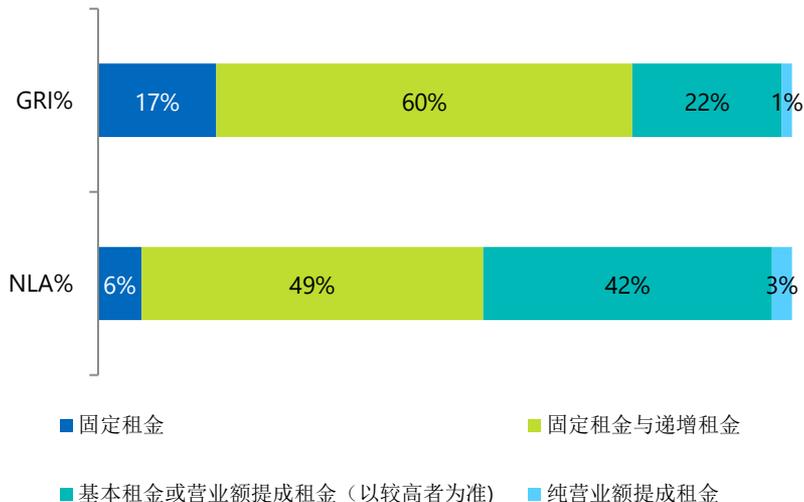
备注：

- (1) 以截止2019年6月30日的净可出租面积为基础。  
(2) 以截止2019年6月30日的总租金收入为基础。

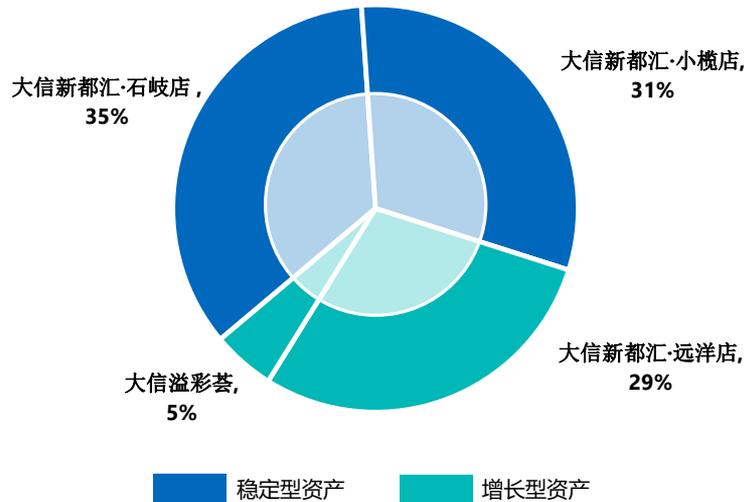
# 内在有机增长率

- 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

### 租赁结构按净可出租面积计算

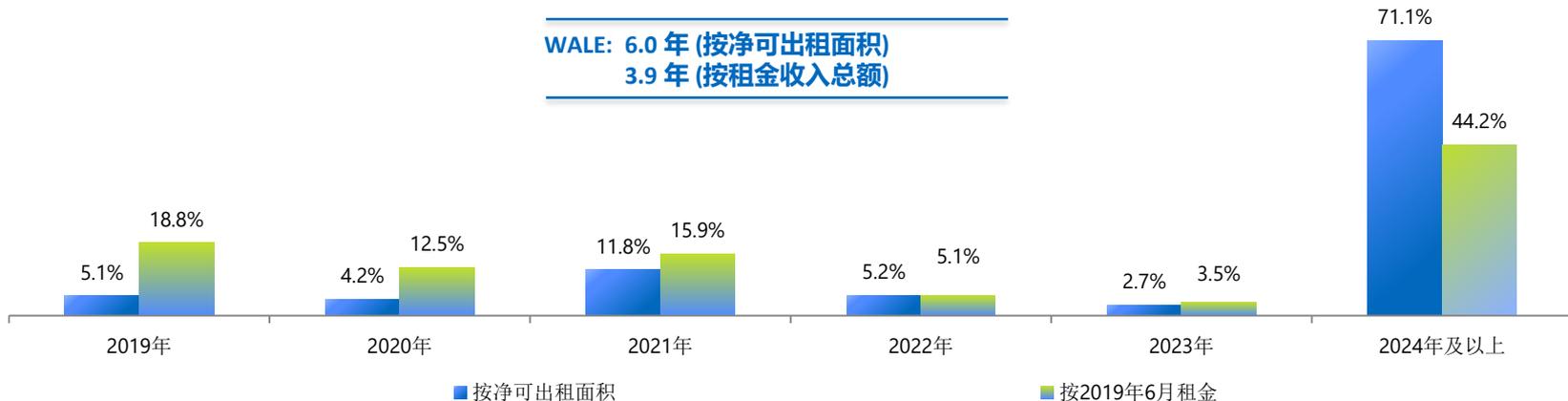


### 净可出租面积（按零售面积划分）



# 加权平均租赁期 (WALE)

WALE: 6.0 年 (按净可出租面积)  
3.9 年 (按租金收入总额)



截止2019年6月30日	租赁数量	总租金收入 <sup>(1)</sup>	
		千人民币	在总额中所占比例
2019年	198	5,001	18.8%
2020年	134	3,330	12.5%
2021年	91	4,227	15.9%
2022年	29	1,370	5.1%
2023年	18	922	3.5%
2024年及以后	95	11,770	44.2%

# 各种活动和庆典



大信新都汇小榄店创意绘画活动



大信新都汇石岐店庆典活动



大信新都汇远洋店账户周年庆典活动



大信溢彩荟猪猪侠的奇幻乐园活动

# 新店展示





大信新都汇斗门店

# 前景

- 中国2019年上半年的国民生产总值稳定增长6.3%至人民币45.1万亿元<sup>(1)</sup>。
- 2019年上半年的国家零售销售额增长8.4%至人民币19.5万亿元<sup>(1)</sup>。
- 2019年上半年城市居民人均可支配收入和支出的增长率分别为8.0%和6.4%<sup>(1)</sup>。
- 2019年7月，美联储宣布降息25个基点<sup>(2)</sup>。美国和中国之间持续的贸易紧张局势可能导致进一步的外汇波动。
- 作为信托管理人主动资本管理策略的一部分，信托管理人将继续管理人民币，美元和新元与外汇风险相关的风险以及利率波动。

## 拟定大信新都汇斗门店收购项目

- 在2019年6月30日，大信商用信托宣布了大信新都汇斗门店拟定收购项目，这意味着信托有机会在珠海市斗门区收购一处优质购物商城。
- 该收购项目将会使信托的经营地区延伸至中山市以外，并增加其位于快速发展的粤港澳大湾区（“大湾区”）内的资产数量，进而强化其区域立足点。更多信息请参阅信托管理人于2019年8月1日发布的致股东通函。

# 拟定大信新都汇斗门店收购项目

## -主要收购理由

### 1. 巩固其在大湾区的立足点

将扩大其在中山以外的业务，并增加其在大湾区的投资组合资产，从而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

- 地理位置优越，交通便利
- 周边配套设备完善
- 强大的运营绩效和租户组合

收购事项符合信托管理人在大中国区收购优质创收房地产物业的策略，该物业提供具吸引力的现金流量及收益率，以提升单位持有人的回报及改善未来收入及资本增长的潜在机会。

### 3. 扩大投资组合并提供更好的收入韧性

预期收购事项将使大信商用信托（“DRT”）受益于进一步的多元化收入来源及降低的资产集中度风险。

### 4. 投资组合出租率，WALE和土地使用期限的改善

- 出租率从97.6%提高到98.1%
- WALE将从4.0年增加到4.4年（按2019年3月的总租金收入计算）
- 现有投资组合的剩余土地使用期限将延长2.2年，从24.4年延长至26.6年（截至2019年3月31日净物业收入）

### 5. 极具优惠的收购价格

信托管理人认为，鉴于认可价格基于独立估值师对于物业所作独立估值的折让，该物业收购价格极具吸引力。

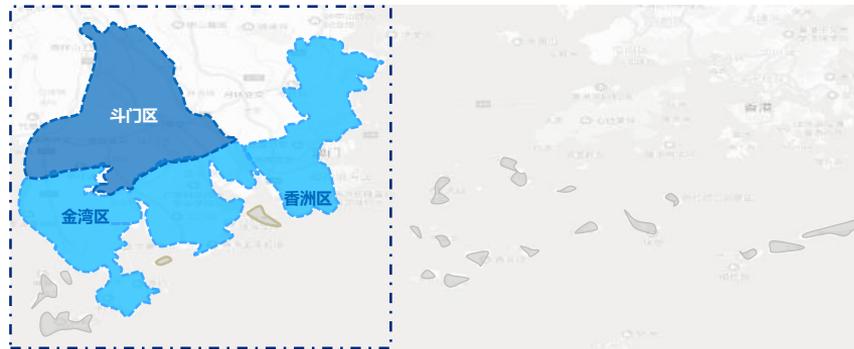
### 6. 对投资组合收益的正面影响

- 在拟议交易后，虽然大信商用信托的扩大投资组合的2018财年预估每股份单位分配额（含分配放弃承诺）将保持不变，但预估DPU（不含分配放弃承诺）将由3.81分增加至4.27分
- 对净物业收益率的正面影响，从3.9%上升到4.0%

### 7. 提升市值及流通单位数量

所发行单位总数的增加导致市值增加和自由流通单位的增加，可能会改善单位的交易流动性。

2018年GDP总值	人民币 2,915 亿
同比GDP增长率	8.0%
2018年末常住人口	1,891,100



- 作为大湾区的一部分，**珠海**具有区域发展优势，受益于香港、澳门、广州和深圳等邻近城市的消费购买力。截至2018年底，珠海的国内生产总值同比增长8.0%至人民币2,915亿元，常住人口为1,891,100<sup>(2)</sup>。
- 根据省政府的发展计划，珠海预计将从旨在支持大湾区合作和发展的政府支持政策中获益。
- 该物业所在的**斗门区**是珠海第二大常住人口区。该区位于珠海、中山和江门的交汇处，而且位于广东、香港和澳门的核心圈内。截至2018年底，斗门区GDP增长8.0%至人民币388亿元。消费品零售总额同比增长7.3%至人民币140亿元<sup>(3)</sup>。

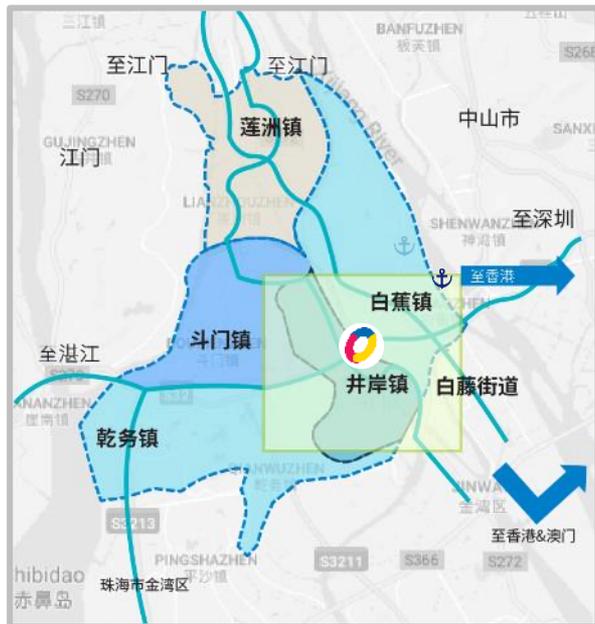
Sources:

1. 珠海统计局, <http://www.stats-zh.gov.cn/tjsj/zghj/>

2. 《2018年珠海市国民经济和社会发展统计公报》 published by the Statistics Bureau of Zhuhai at <http://www.stats-zh.gov.cn/tjsj/tjzl/tjpcgb/201904/P020190402320663300111.pdf>

3. 《2018年斗门区经济运行概况》 published by The People's Government of Doumen District, Zhuhai City at <http://www.doumen.gov.cn/doumen/tjxx/201902/7e7d40969f6e4eb4a5da5d64837eb2b9.shtml>

珠海市斗门区主要基础设施图示

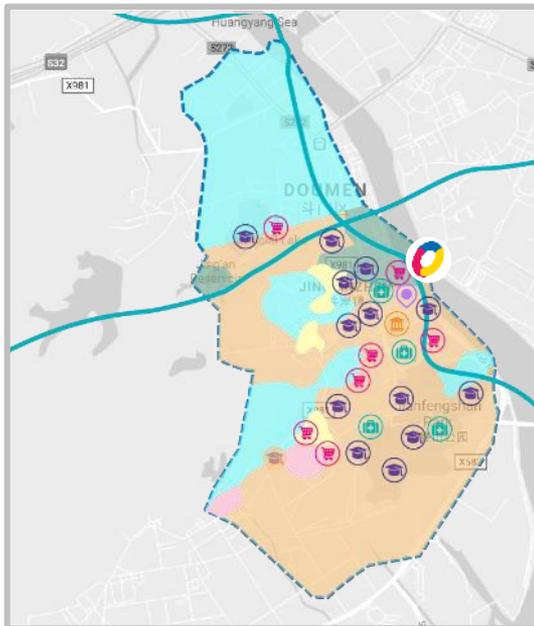


来源: 谷歌地图

— 现有高速公路

⚓ 现有港口

珠海市斗门区井岸镇主要基础设施图示



斗门区政府

医院

商业设施

井岸镇政府

学校

### 地理位置优越, 交通便利

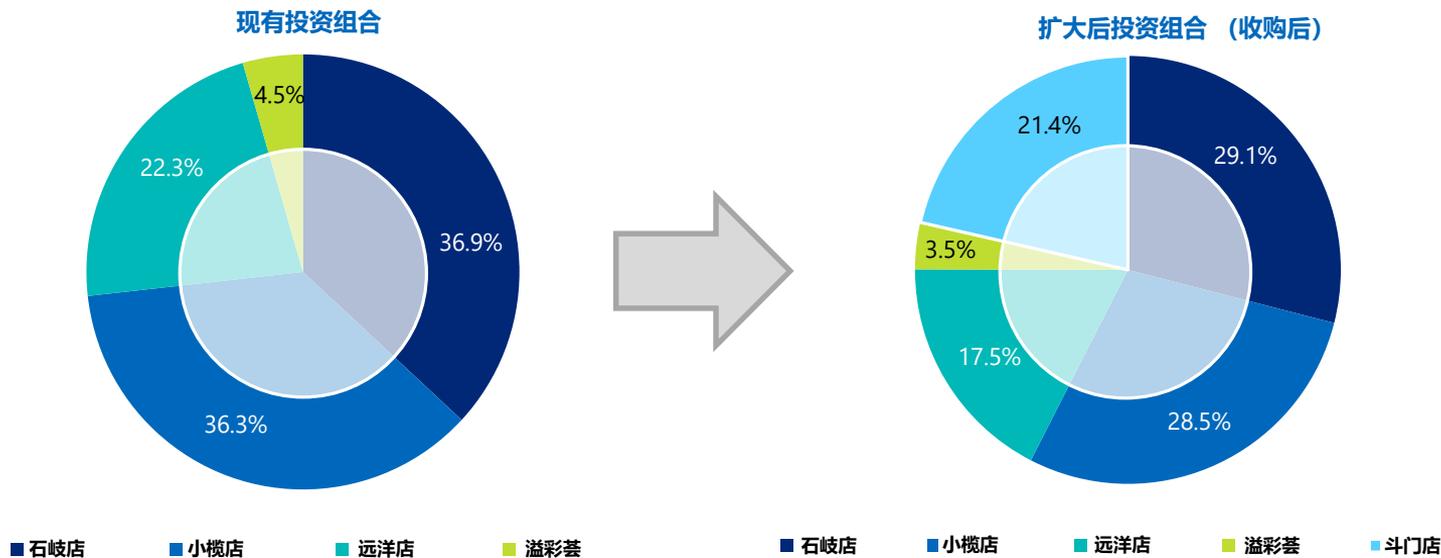
- 斗门新都汇购物中心位于中兴路, 这是一条交通十分畅通的主干道。中兴路可通过广东西部沿海高速公路轻松抵达, 该高速公路与物业附近的江门 - 珠海高速公路相交。该物业的战略地理位置使其附近和周边地区的购物者可以轻松到达, 从而有助于提供强大的客流量。

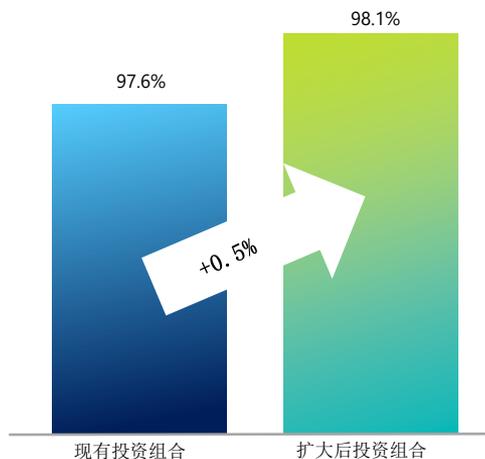
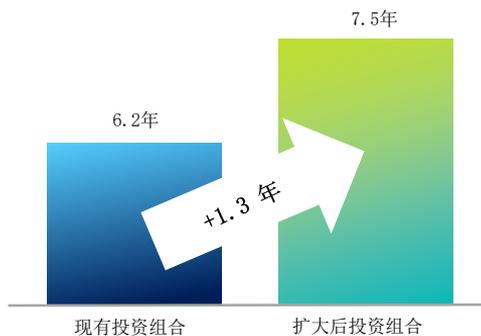
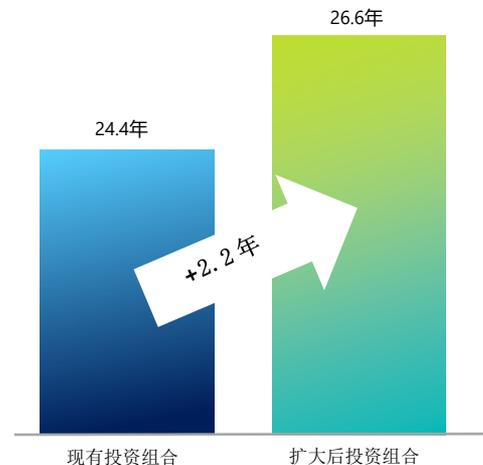
### 周边配套设施完善

- 斗门大信新都汇周边建有多个大型住宅小区。在斗门大信新汇大约2.0公里内有斗门区人民政府、井岸镇人民政府及其各部门机构、斗门区第二中学、斗门第四中学、斗门区实验中学、斗门区广播电视大学、斗门区人民医院、北澳公园、霞山公园等。周边完善的配套设施可满足消费者在市政服务、教育、医疗、餐饮和娱乐等方面的消费需求。
- 目前, 斗门区只有两个购物中心(包括斗门店), 斗门店远大于其竞争对手。该物业还有位于井岸镇的优势, 井岸镇是斗门区最大的常住人口。

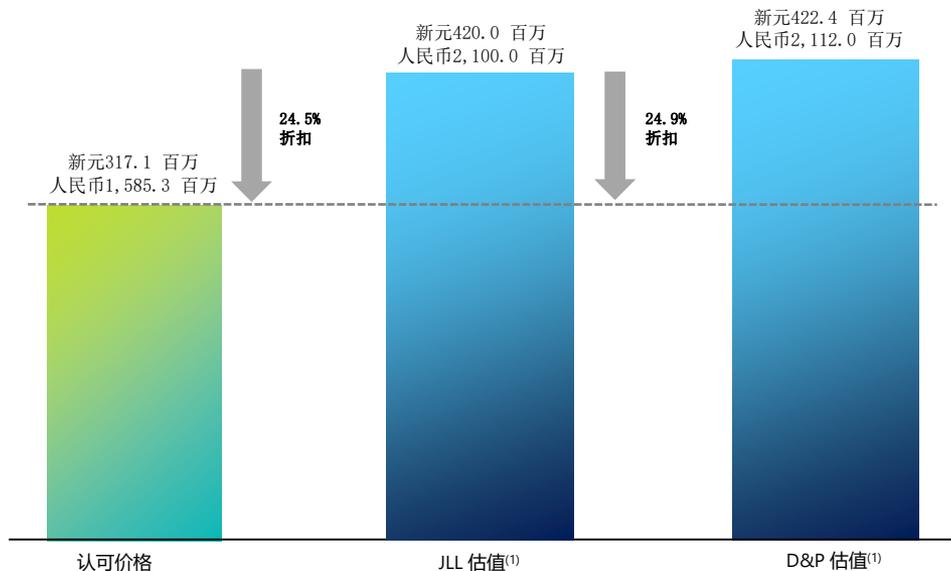
- 收购预计将使大信商用信托在收入来源进一步多元化和降低资产集中的风险。
- 基于FY2018模拟财务信息，收购后预期单一物业的综合收入占比不会超过29.1%，收购前为36.9%。

### DRT按备考基准计算的2018财年综合收入



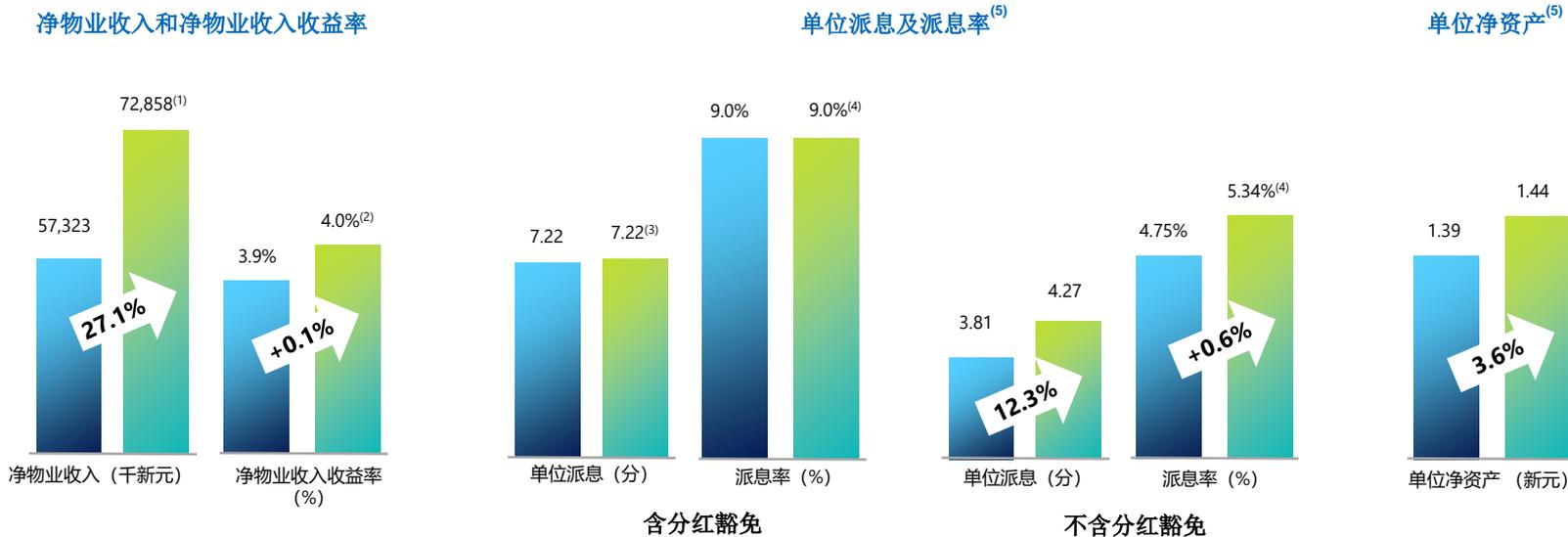
出租率<sup>(1)</sup>加权平均出租期 WALE<sup>(1)</sup>剩余土地年限<sup>(1)</sup>

物业的认可价格、独立估值及折价



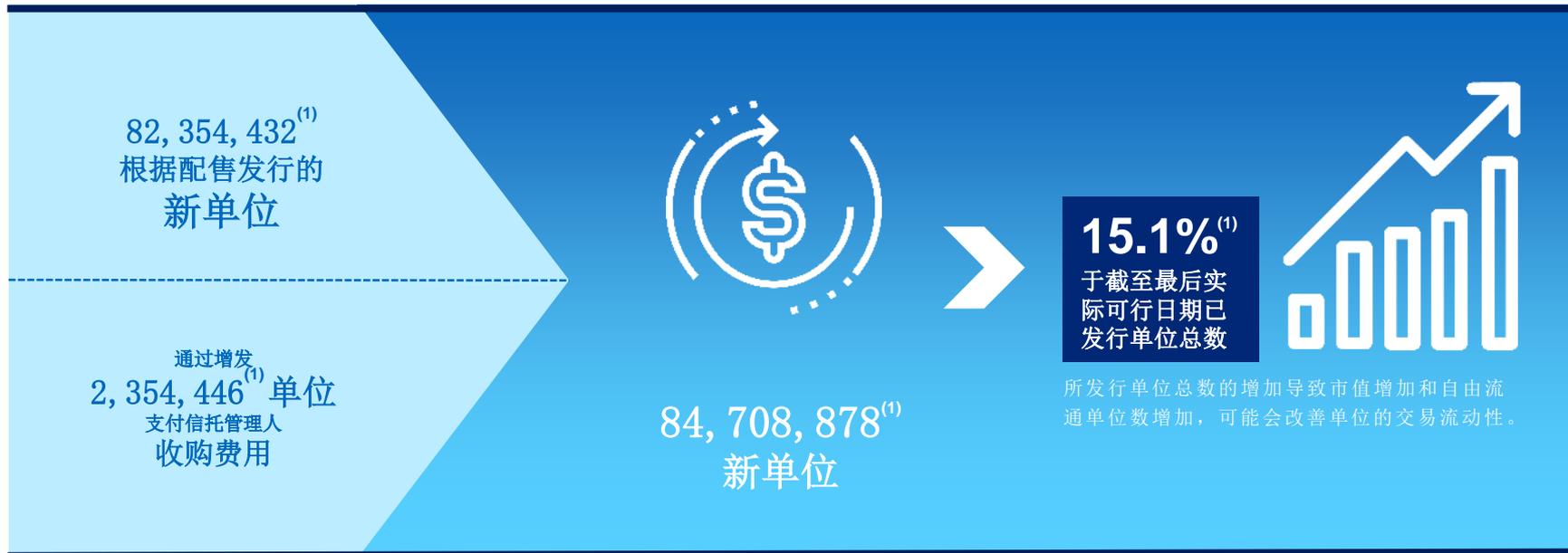
认可价格	新元317.1 百万 (人民币1,585.3 百万)
JLL 估值 (时点: 2019年3月31日)	新元420.0 百万 (人民币2,100.0 百万)
D&P 估值 (时点: 2019年3月31日)	新元422.4 百万 (人民币2,112.0 百万)

鉴于认可价格基于独立估值师对于物业所作独立估值的折让，该物业提供极具吸引力的收购价格。



备注:

- 假设 (a) 该物业已于2018年1月开始运营; (b) 所有租赁协议(2019年3月1日之时)于2018年1月1日之时已经在效; (c) 2018财年的提成租金收入是根据2019年第一季度的实际提成收入及使用2019年1月的营业额来假设剩余9个月提成租金的; (d) 其他收入乃根据2019年第一季度的年度实际财务表现及其他调整; (e) 该物业已达到类似于现有投资组合的稳定经营成本结构, 营运开支(不包括物业相关税项)约占该物业租金收入的14.0%; (f) 受托人费及管理基本费自2018年1月1日起支付; 和 (g) 每年4.96%的利息应以210.0百万新元贷款支付。
- 2018财年扩大投资组合的备考净物业收入收益率是通过将扩大后的投资组合的预计净物业收入(计算方法是将2018财年物业的备考净物业收入加入到2018财年的扩大投资组合的净物业收入中)除以扩大后的组合资产价值(物业价值按认可价格计入)计算得出的。预计净物业收入和净物业收入收益率仅供说明用途, 不应被解释为对未来净物业收入的表示或预测。
- 每单位分配额是在考虑到Aqua Wealth和Bounty Way截至2018年12月31日持有的含分配豁免的263, 811, 038个单位后得出的。
- 派息率是基于DRT每单位0.80新元的发售价格计算的。
- 数据时间为截至2018年12月31日的数据。



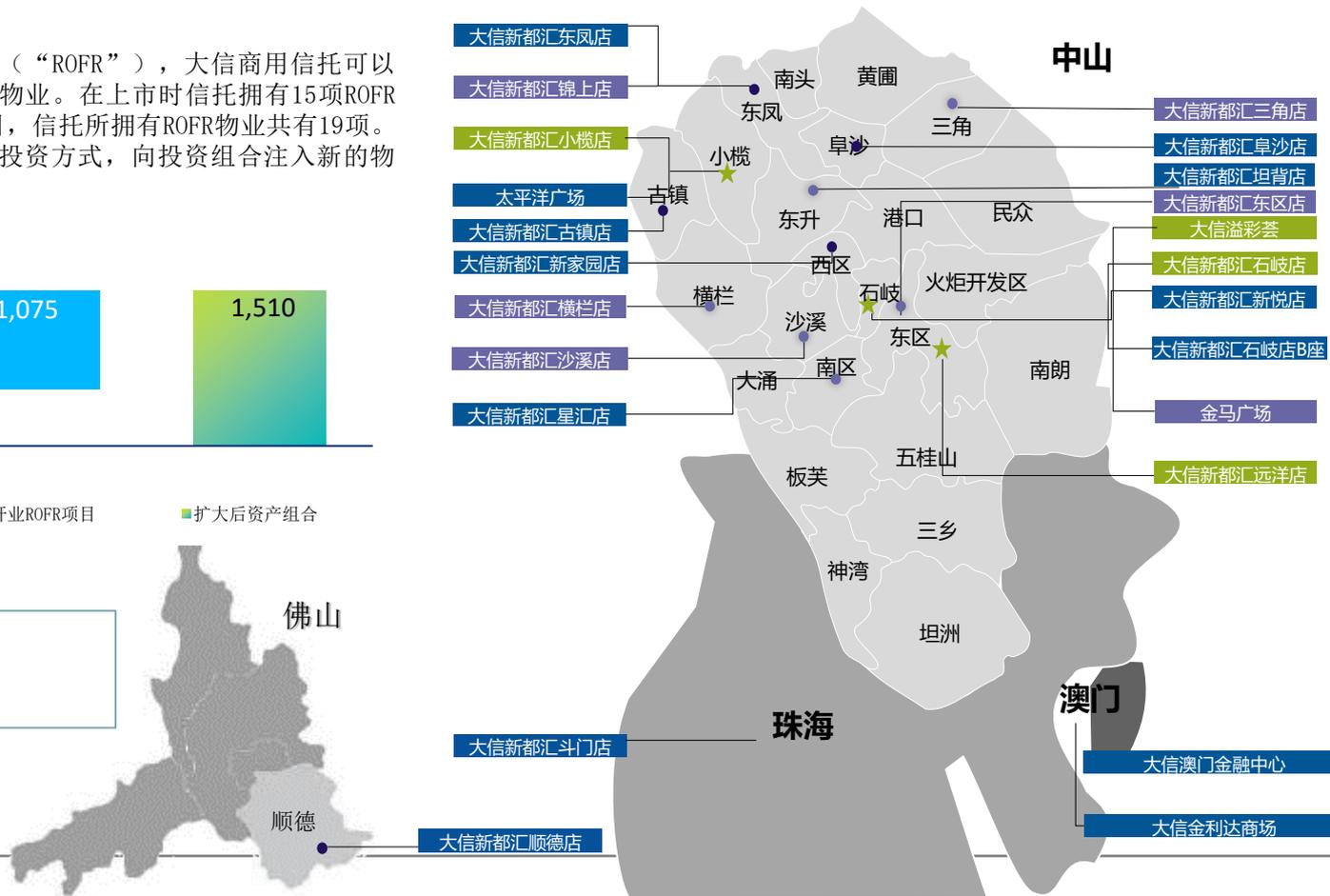
# 优先购买权资产（ROFR）覆盖四个城市

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6月30日，信托所拥有ROFR物业共有19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。

建筑面积（千平方米）



- ★ 大信商用信托资产物业组合
- 13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





# 补充信息

# 实力雄厚的发起人

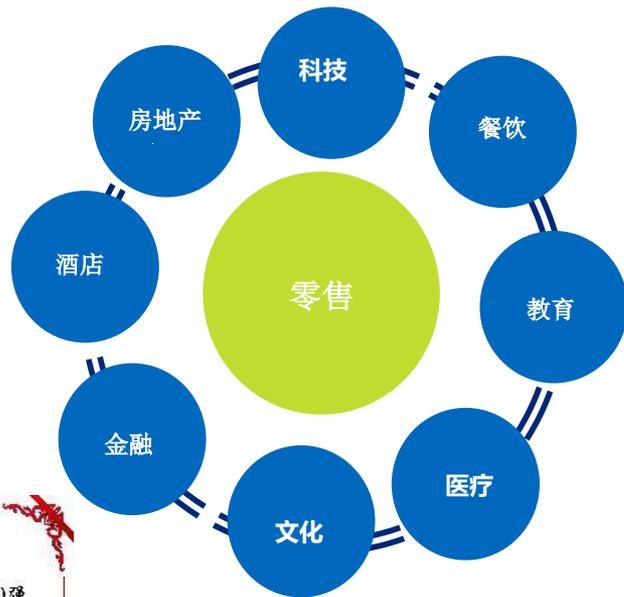
基于在过去30年中所形成的以诚实和诚信为基础的理念，大信置业已成为一家侧重于商业地产的大型私营企业，并且正在逐步构建涵盖建筑、科技、金融、酒店、餐饮、零售、教育、文化和医疗领域的完整商业链。

自2012年起，大信置业将其经营地域从中山市的11个城镇和城区扩展到了珠江三角洲、全国及多个海外地区。基于完整的商业生态链，大信置业目前是中国10大商业地产运营公司之一。

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6月30日，信托的投资物业组合由位于中国广东省中山市的四处零售商城组成，且估值约为人民币74亿元（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

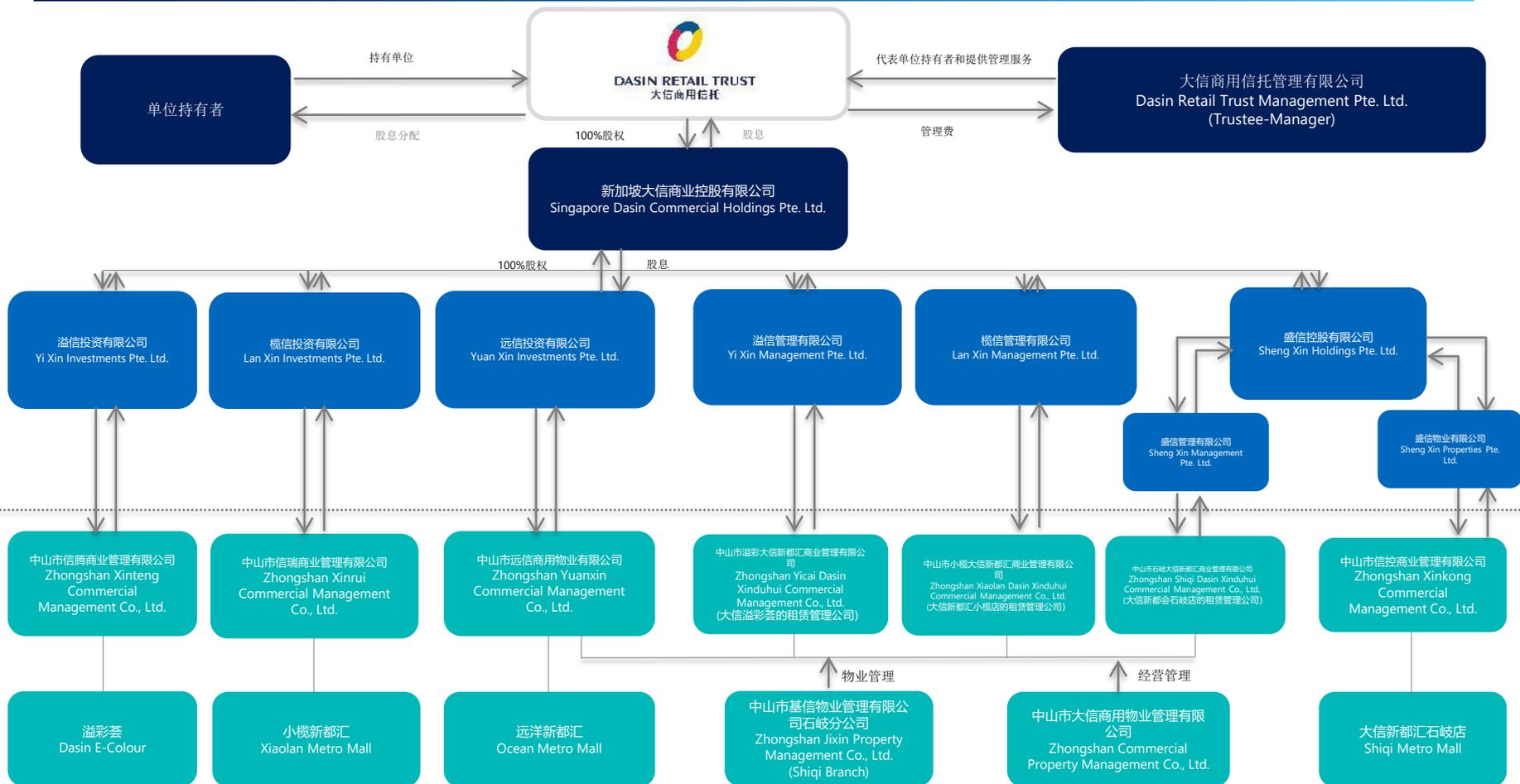
## 3 其他条件



# 信托结构

新加坡

中国



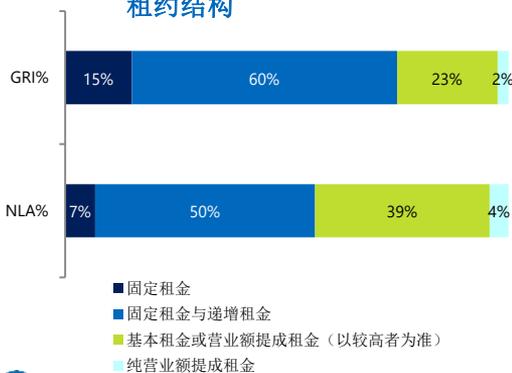
# 大信·新都汇石岐店

## 物业详情（截至2019年6月30日）

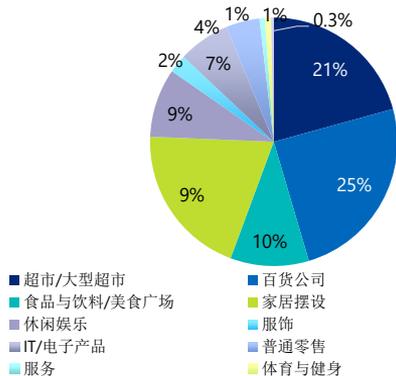
建筑面积（平方米）	119,682
净可出租面积（平方米）	85,409
估值（百万新元）	589.3
出租率	98.3%
加权平均租约期限（净可出租面积/总租金收入）	4.2/3.3（年）
土地使用期限	2041年7月27日



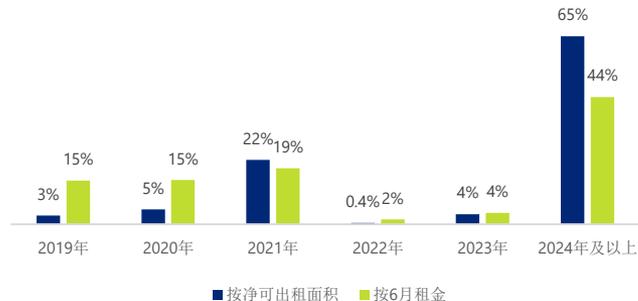
### 租约结构



### 业态结构（按净可出租面积）



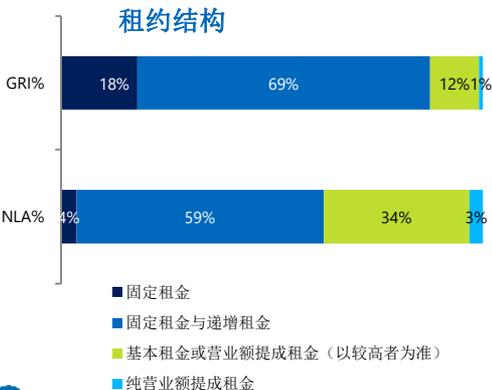
### 各年到期租约占比



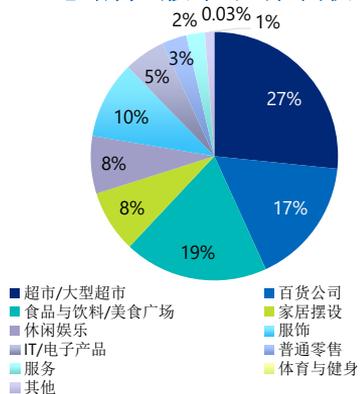
# 大信·新都汇小榄店

## 物业详情（截至2019年6月30日）

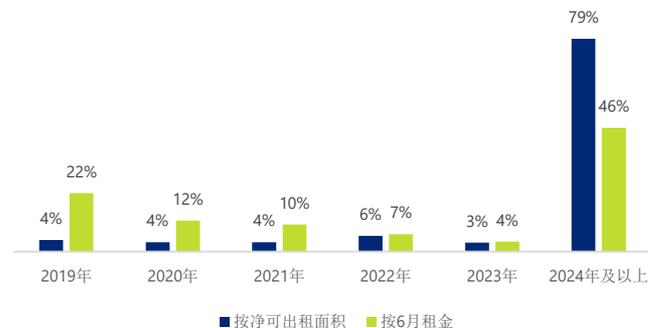
建筑面积（平方米）	108,690
净可出租面积（平方米）	73,566
估值（百万新元）	466.2
出租率	98.2%
加权平均租约期限（净可出租面积/总租金收入）	5.7/4.1（年）
土地使用期限	2043年4月1日



### 业态结构（按净可出租面积）



### 各年到期租约占比



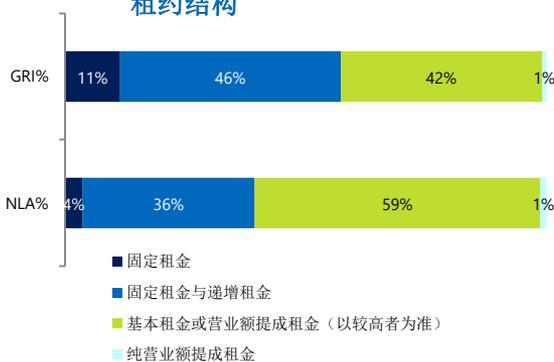
# 大信·新都汇远洋店

## 物业详情（截至2019年6月30日）

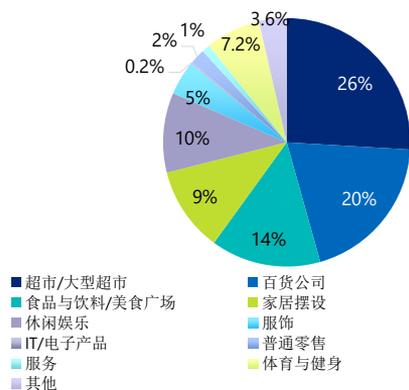
建筑面积（平方米）	180,338
净可出租面积（平方米）	68,893
估值（百万新元）	355.7
出租率	99.1%
加权平均租约期限（净可出租面积/总租金收入）	8.8/4.9（年）
土地使用期限	2046年2月21日



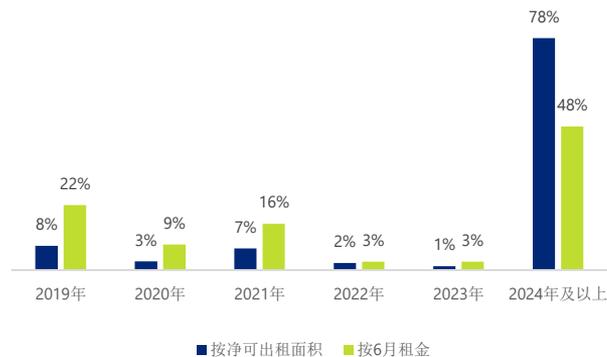
### 租约结构



### 业态结构（按净可出租面积）



### 各年到租约占比



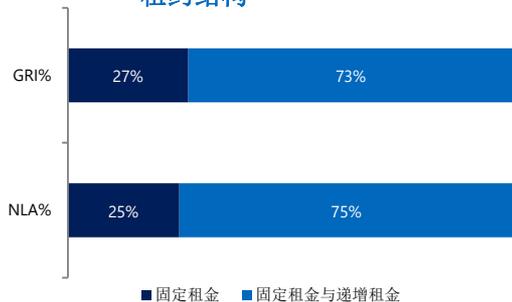
# 大信溢彩荟

## 物业详情（截至2019年6月30日）

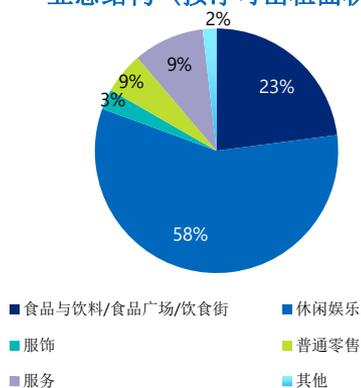
建筑面积（平方米）	25,857
净可出租面积（平方米）	12,511
估值（百万新元）	60.5
出租率	97.3%
加权平均租约期限（净可出租面积/总租金收入）	3.5/2.4（年）
土地使用期限	2045年7月28日



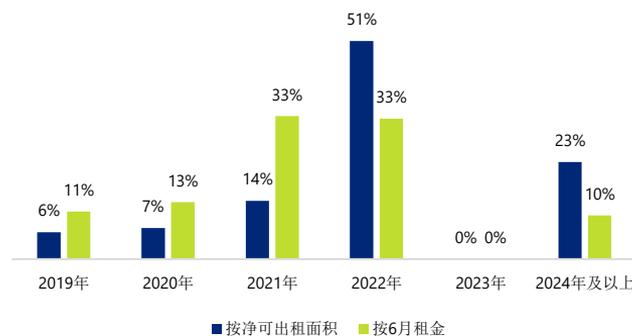
### 租约结构



### 业态结构（按净可出租面积）



### 各年到期租约占比



# 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](mailto: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](mailto:howe.chua@dasintrust.com)