



# 拟定收购 大信新都汇顺德店 和大信新都汇坦背店

2019年12月5日



# 免责声明

本演示材料（“**演示材料**”）编制于2019年12月5日，并且完全是基于此处所规定的目的而发布的，其并非是关于大信商用信托任何证券在新加坡或任何其他地方的一种要约或邀约，不得作为任何合同或承诺的基础予以采信，亦不得用于任何其他用途。本演示材料以整体性为显著特征，并且应在与下列文件相结合的情况下进行阅读：大信商用信托年报（发布于2019年4月3日）；截止2019年9月30财务期间的未审计财务报表（发布于2019年11月13日）；以及大信商用信托于2019年12月5日针对大信新都汇顺德店和大信新都汇坦背店拟定收购项目及拟定面向Aqua Wealth控股有限公司发行和私募新股份单位（详见下文）事宜而向股份单位持有人（详见下文）所发出通知的完整文本。

## 重要声明

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，有可能提高或降低。作为大信商用信托的受托管理人的大信商用信托管理有限公司（“**受托管理人**”）、作为大信商用信托的发起人的中山市大信管理投资有限公司（“**发起人**”）以及其各自的任何关联人，均并未就股份单位而做出任何保证或承诺。投资于股份单位的行为是存在风险的，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，股份单位的持有人（“**股份单位持有人**”）无权要求受托管理人赎回或回购其股份单位。按照预期，股份单位持有人仅能通过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，并非是关于股份单位拥有高流通性市场的一种保证。

本演示材料中所列的信息包含与大信商用信托资产相关的历史信息，并且，此等信息不得视为是关于此等资产的未来机绩效或业绩的一种指标。相对于大信商用信托的未来绩效来说，大信商用信托的以往绩效并非一种必然性参考指标。本演示材料中所包含的以往绩效信息仅是基于演示之目的而列出的，而不得作为关于未来绩效的一种指标予以采信。

本演示材料中可能会包含涉及已知和未知风险、不确定性和其他因素的前瞻性声明，而此等因素则有可能导致大信商用信托、受托管理人或行业业绩，与此等前瞻性财务声明和财务信息所明示或暗示的任何未来业绩或绩效知晓存在明显差异。此等前瞻性声明和财务信息，是以关于受托管理人的当前和未来商业战略以及大信商用信托、受托管理人或发起人的未来经营环境方面的大量假设为基础的。由于此等声明和财务信息所反映的是受托管理人与/或发起人对于未来事件的当前看法，因此，此等声明和财务信息必然会涉及风险、不确定性和假设。实际未来绩效有可能与此等前瞻性声明和财务信息之间存在明显差异。潜在投资人在做出投资决定时不得过度依赖于此等前瞻性声明。

本演示材料中的信息是于编制本演示材料之日提供的（但有其他规定的情况除外），并且有可能在并未另行通知的情况下发生变更，因此，我们无法就其完整性或全面性做出任何保证。本演示材料中所列的信息不得任何合同的基础进行使用。此处所包含的任何被内容，均不得视为是关于以往或未来的一种声明、保证或承诺，并且，我们亦并未就此处所包含信息的公平性、准确性、完整性或充分性做出任何保证。另外，本演示材料中的任何内容均不得视为是一种法律、商业、税务或财务建议，因此，您应就相关事务而向独立专业顾问进行咨询。

本演示材料并非是关于在美国销售股份单位的一种要约。股份单位并未且亦将不会按照1993年美国《证券法》（“**《证券法》**”）进行登记，并且，除非通过豁免于遵守《证券法》项下登记要求的交易，否则，亦不会在美国发或销售。

# 目录

收购概述 4

-----  
主要收购理由 8

\*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

顺德店



# 收购概述



坦背店

# 交易总览

拟定收购需要在**2019年12月20日**举行的特别股东大会上得到股份单位持有人的批准

拟定收购	<ul style="list-style-type: none"><li>从卖方收购持有物业的Singapore Holdco（根据Circular<sup>(1)</sup>的定义）的100%股份：<ul style="list-style-type: none"><li>位于佛山市顺德区的大信新都汇顺德店；以及</li><li>位于中山市东升镇的大信新都汇坦背店</li></ul></li></ul>
总约定物业价值 <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>3.75亿新元</li></ul>
总收购成本	<p>3.33亿新元，包含：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>6,510万新元的股份对价（代表现金支出）；</li><li>2.478亿新元现有债务的偿还；</li><li>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；</li><li>预计1,770万新元的专业及其他费用和支出</li></ul>
融资方式	<ul style="list-style-type: none"><li>债务、股权融资和内部资金相结合</li><li>股权融资采取私募配售</li></ul>



# 物业汇总

位于佛山市和中山市的2处资产

出租率 (1)

总约定物业价值为3.75亿港元

强化在大湾区范围内的立足点

- 大信新都汇顺德店：99.3%
- 大信新都汇坦背店：92.3%

独立估值折扣



# 物业汇总

物业	大信新都汇顺德店	大信新都汇坦背店
位置	中国广东省佛山市顺德区彩虹路1号	中国广东省中山市东升镇坦背西二马路153号
开业时间	2018年11月	2018年3月
总建筑面积	约177,276平方米	约13,640平方米
净可出租面积	约66,678平方米	约8,952平方米
楼层数	九层（地上六层和地下三层）	地上四层
停车位数量	约1,411个	-
经批准土地用途	零售、批发、餐饮、酒店、商务金融、娱乐和其他商业服务、新闻和出版	商业和住宅
土地使用权期满时间	2057年3月6日	2038年9月23日 <sup>(1)</sup>
估值	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 道衡估值<sup>(2)</sup>：4.875亿新元（人民币25.30亿元）<sup>(3)</sup></li> <li>▪ 仲量联行<sup>(4)</sup>：4.865亿新元（人民币25.25亿元）<sup>(3)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 道衡估值<sup>(2)</sup>：1,410万新元（人民币7,300万元）<sup>(3)</sup></li> <li>▪ 仲量联行<sup>(4)</sup>：1,460万新元（人民币7,560万元）<sup>(3)</sup></li> </ul>
约定物业价值	3.643亿新元（人民币18.908亿元）	1,070万新元（人民币5,560万元）
出租率	99.3%	92.3%
加加权平均租约剩余到期时间	按照2019年8月的总租金收入计算为5.2年 按照净可出租面积计算为9.0年	按照2019年8月的总租金收入计算为7.7年 按照净可出租面积计算为7.5年
知名租户品牌	金逸影城、永旺、苏宁易购、海底捞火锅、星巴克、哈根达斯、必胜客和肯德基	大信信和超市和信轩酒家
2018财年模拟净物业收入率 <sup>(5)</sup>	4.3%	10.7%

备注：

1. 坦背物业的经营登记土地使用权从1998年9月24日起算，并且将会于2068年9月23日期满。根据中国有关法律法规，所授予土地使用权的最长期限取决于土地用途类型。坦背物业最初属于一个住宅和商用物业混合项目的一部分，并且土地使用权期限为70年。在对混合项目的土地使用权进行分离的情况下，有关部门针对属于商业用途的坦背物业而仍授予了70年的土地使用权。我们无法保证未来政府当局将不会撤销额外的30年土地使用权。受托管理人已就此而与卖方及发起人进行协商，以在根据40年土地使用权（期满于2038年9月23日）进行估值的基础上收购坦背物业。2038年9月23日之后的任何剩余土地使权益，均应属于大信商用信托所有。

2. 道衡中国（香港）有限公司。

3. 以1.00新元=人民币5.19元的示意性的汇率为基础。

4. 仲量联行企业评估及咨询有限公司。

5. 2018财年的模拟净物业收入率，是通过以2018财年物业的模拟净物业收入除以约定物业价值的方式计算的。模拟净物业收入和净物业收入率仅是基于演示之目的而提供的，而不得视为是关于未来净物业收入的一种声明、估测或预测。



# 主要收购理由



# 主要收购理由

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

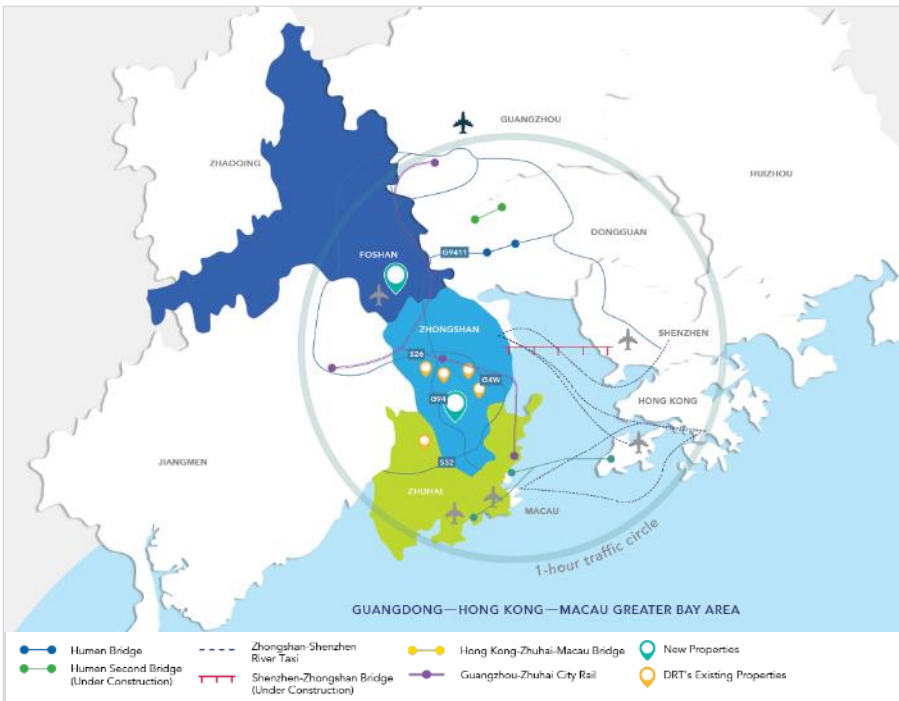
对投资组合收益的正面影响

7

提升市值及流通单位数量

# 巩固其在大湾区的立足点

大湾区因良好的地理位置而可以受益于周边城市（例如广州、深圳、香港及澳门）的强大购买力并能吸引稳定的海外客流

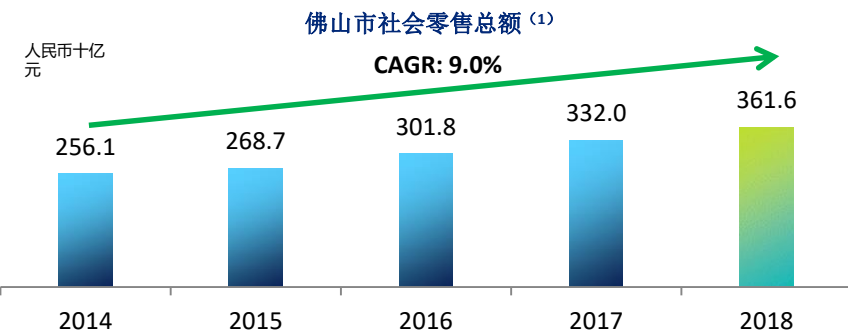
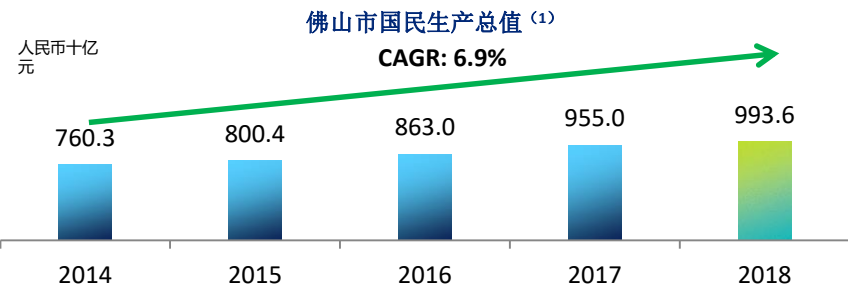


- 在从2018年到2023年的期间内，**佛山市**和**中山市**的人口预计会以超过全国平均水平的速度增长；
- 佛山市和中山市的预测净流入人口，预计会在近期进一步刺激消费需求；
- 拟定收购项目将会使大信商用信托的发展区域进一步延伸至中山和珠海市以外；
- 位于大湾区的投资物业组合资产数量的增加，可以进一步强化其在该区域中的立足点；

# 巩固其在大湾区的立足点（续）

## 佛山市

2018年佛山市国民生产总值 <sup>(1)</sup>	人民币9,936亿元
国民生产总值 复合增长率（2014-2018） <sup>(1)</sup>	6.9%
社会零售总额 复合增长率（2014-2018） <sup>(1)</sup>	9.0%
截止2018年年底佛山市居民人口 <sup>(1)</sup>	~770万



佛山市重点基础设施图

### ■ 强势经济增长<sup>(1)</sup>

- 顺德在2018年的人均国民生产总值高于全国平均水平；
- 顺德城镇居民人均可支配收入在2018年高于全国和广东省平均水平，意味着顺德居民拥有较强的购买力和较高的生活水平；
- 佛山市位于大湾区西部先进装备制造业带中；

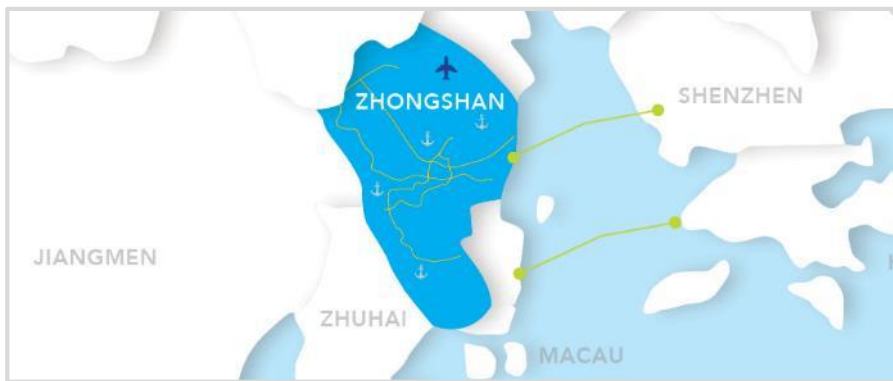
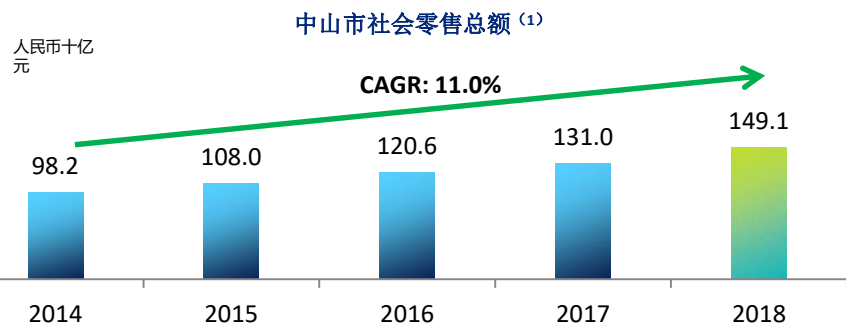
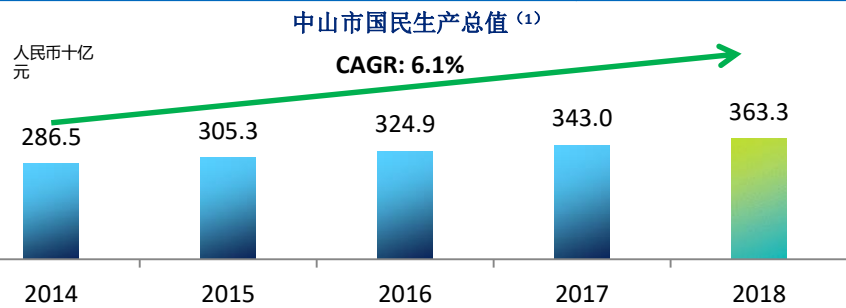
### ■ 有利的地理位置<sup>(1)</sup>

- 完备的交通运输系统以及成熟的航空、铁路、公路、河流和公共交通运输网络；
- 佛山市高明区有一个新机场（广东省的主要机场之一）目前正处于规划阶段；

# 巩固其在大湾区的立足点（续）

## 中山市

2018年中山市国民生产总值 <sup>(1)</sup>	人民币3,633亿元
国民生产总值 复合增长率（2014-2018） <sup>(1)</sup>	6.1%
社会零售总额 复合增长率（2014-2018） <sup>(1)</sup>	11.0%
截止2018年年底中山市居民人口 <sup>(1)</sup>	~330万



中山市重点基础设施图

- **强势经济增长<sup>(1)</sup>**
  - 在过去5年中，中山市的国民生产总值在广东省所有城市中排名第6；
  - 中山市城镇居民人均可支配收入在2018年高于全国平均水平；
- **拥有良好交通运输条件的战略性地理位置<sup>(1)</sup>**
  - 中山是大湾区中的一个重要枢纽，其2018年的港口货物吞吐量达1.197亿吨；
  - 深圳-中山大桥处于建设过程中，且预计将会于2024年完工；
  - 连接深圳、佛山、广州和中山的地铁亦处于建设过程中；

# 项目良好的战略位置和竞争优势

## 大信新都汇顺德店



### 拥有良好交通运输条件的战略性地理位置 (1)

- 位于顺德区大良镇的大信新都汇顺德店，因周围便捷的交通运输网络而受益；
- 与顺德汽车站和顺德学院火车站之间的直线距离约为五千米，而另一个地铁站则在临近近的位置处于建设中；
- 预计地铁站和顺德店之间将有直接连接的人行通道；
- 喜来登酒店和洲际酒店均位于步行距离范围内；
- 商城的极佳地理位置可为购物者提供极大的便利，并且亦可吸引前往和来自顺德区的游客；

### 顺德区范围内拥有相当规模的人口聚集区 (1)

- 大良镇是区中心，并且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、大学和学院以及相对成熟的商业区；
- 大信新都汇顺德店与顺德区人民政府之间的直线距离约为一公里；
- 成熟的市政设施和大量的人口，为顺德物业提供了大量的潜在客户群；

# 项目良好的战略位置和竞争优势

## 大信新都汇坦背店



### 拥有战略性区位和良好的通达性<sup>(1)</sup>

- 位于东升镇中心战略位置上的大信新都汇坦背店与可受益于该镇的便捷路网，并且位于G105高速公路入口附近；
- 与东升汽车站和东升轻轨站之间的直线距离约为五千米；
- 基于极佳的地理位置，预计其将会吸引大量的客流；

### 东升镇人口聚居区的扩大<sup>(1)</sup>

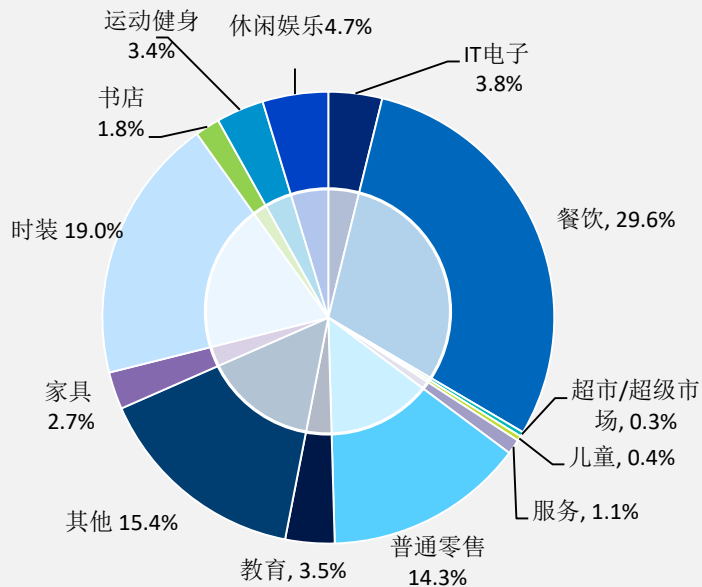
- 附近有众多住宅区及医院和学校；
- 另外，东升镇还有大量处于规划阶段的拟建学校、医院和商业区；
- 基于东升镇第一个购物商城的身份以及良好的地理位置，预计其会因人口聚集区的增长而极大受益；

# 强大的运营绩效和租户组合

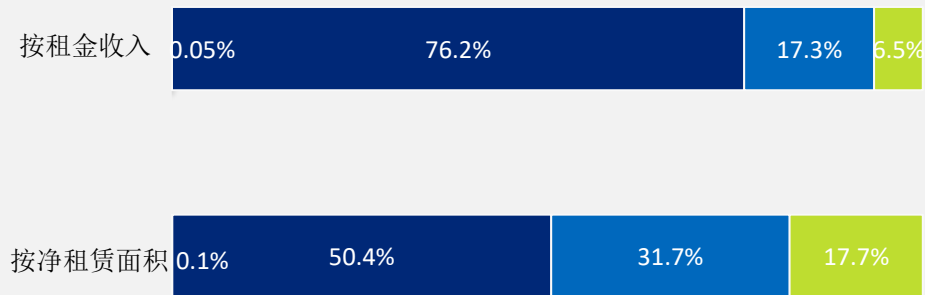
## 大信新都汇顺德店

- 出租率较高，约**99.3%** <sup>(1)</sup>

租户组合比例（按照租金收入） <sup>(1)</sup>



租约结构 <sup>(1)</sup>



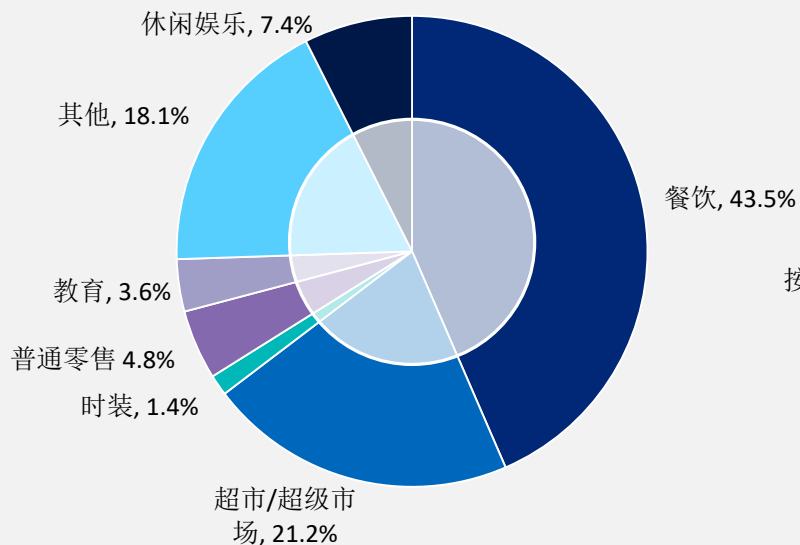
- 固定租金
- 固定租金与递增租金
- 基本租金或营业额提成租金（以较高者为准）
- 纯营业额提成租金

# 强大的运营绩效和租户组合

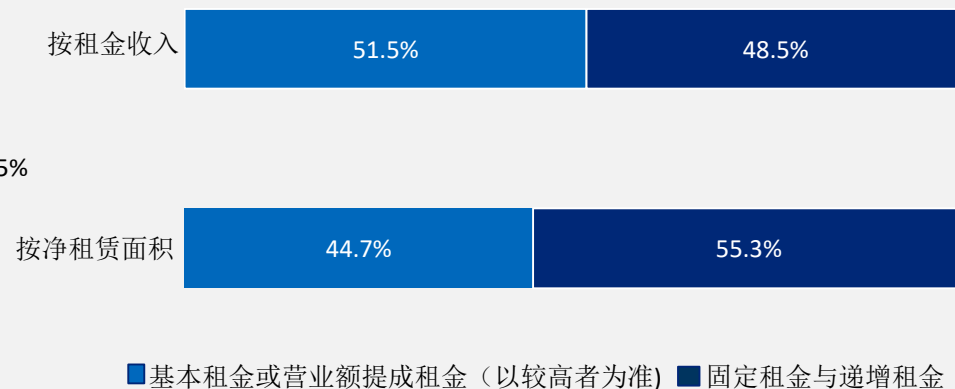
## 大信新都汇坦背店

- 出租率处于健康状态，约**92.3%** <sup>(1)</sup>

### 租户组合比例（按照租金收入）<sup>(1)</sup>



### 租约结构<sup>(1)</sup>

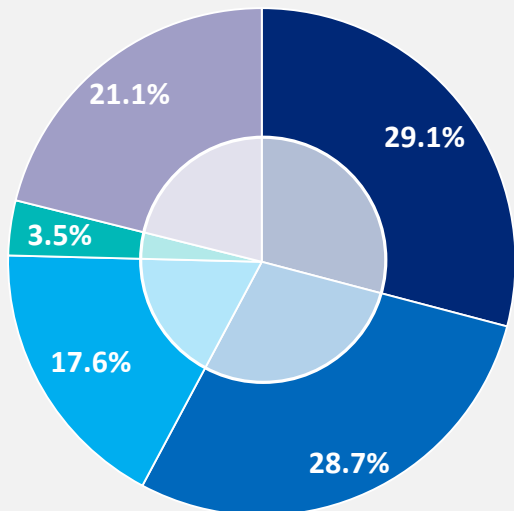




# 扩大投资组合并提供更好的收入韧性

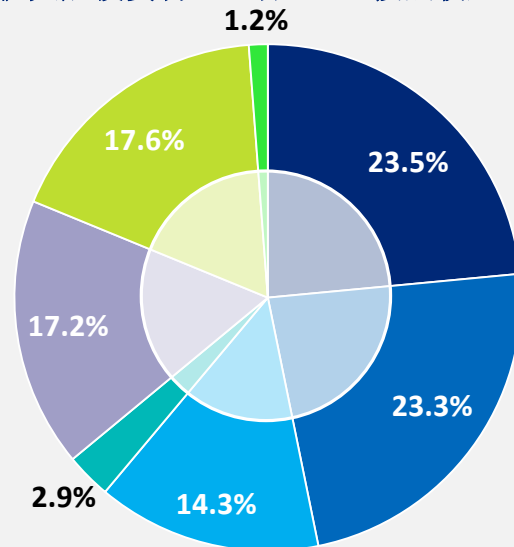
- 在收购之后，从模拟角度考虑任何一处单一物业对于**2018**财年大信商用信托合并收入的贡献率均不会超过**23.5%**，而与此相比收购之前则为**29.1%**

现有投资物业组合<sup>(1)</sup>（按照收入）



■ 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

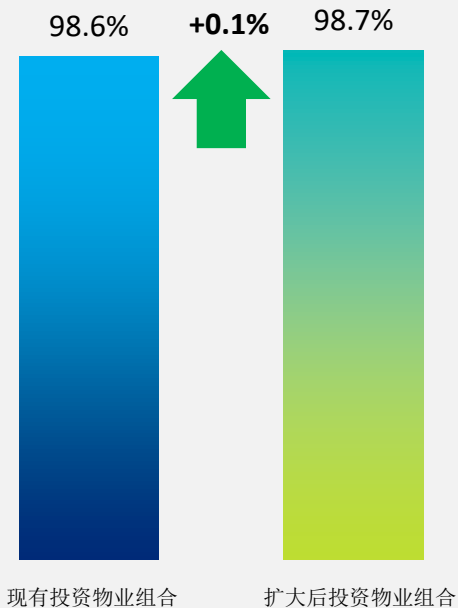
扩大后投资物业组合<sup>(1)</sup>（按照收入）



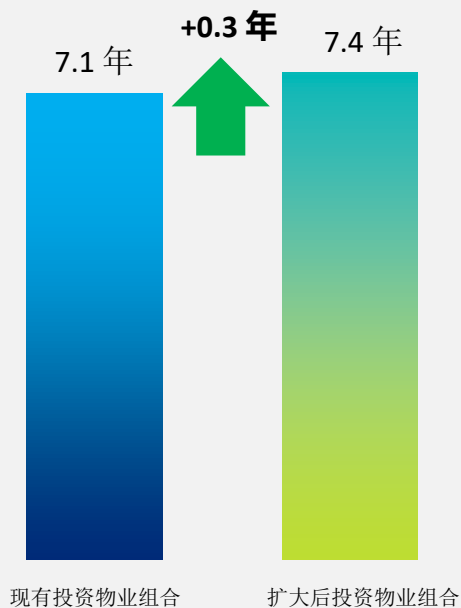
■ 大信新都汇石岐店 ■ 大信新都汇小榄店 ■ 大信新都汇远洋店  
■ 大信溢彩荟 ■ 大信新都汇斗门店 ■ 大信新都汇顺德店  
■ 大信新都汇坦背店

# 投资组合出租率，WALE和土地使用期限的改善

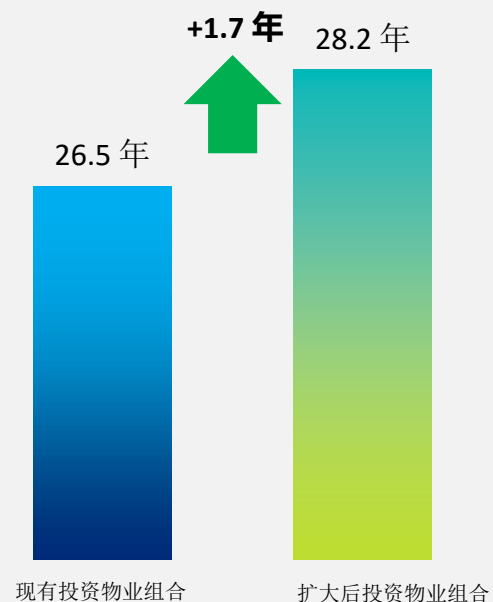
## 出租率 (1)



## 加权平均剩余租约期限 (1)



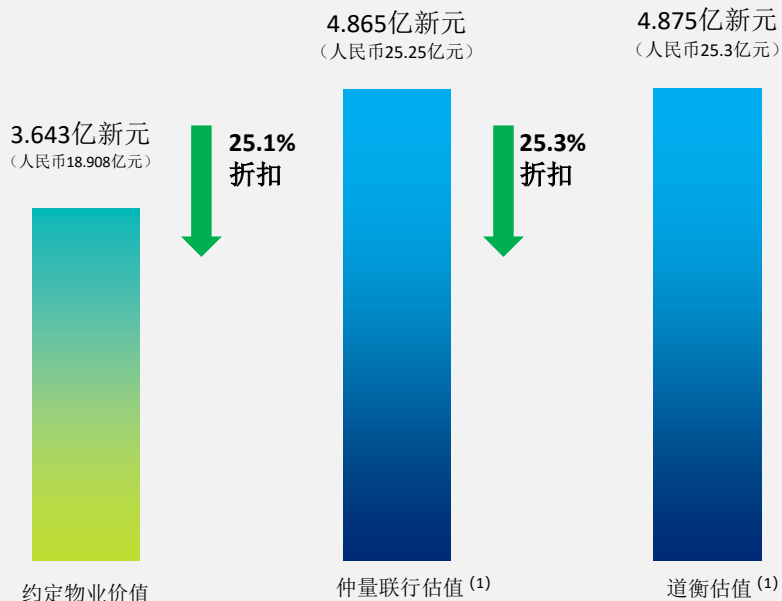
## 剩余土地租赁期限 (1)



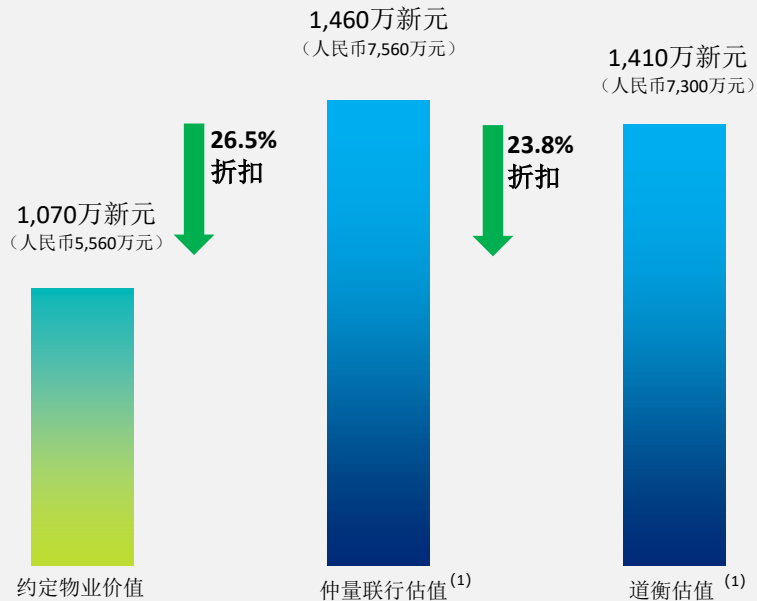
# 极具优惠的收购价格

- 鉴于约定物业价值对于独立估价师的物业估值的折扣，物业拥有极具吸引力的价格：

## 大信新都汇顺德店

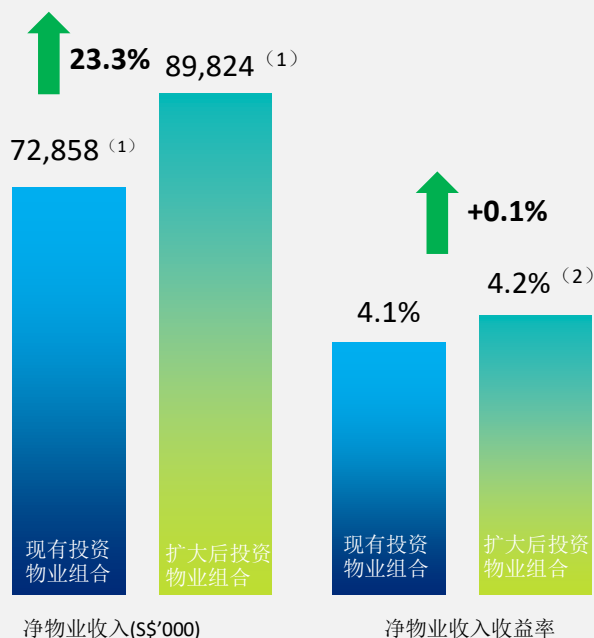


## 大信新都汇坦背店

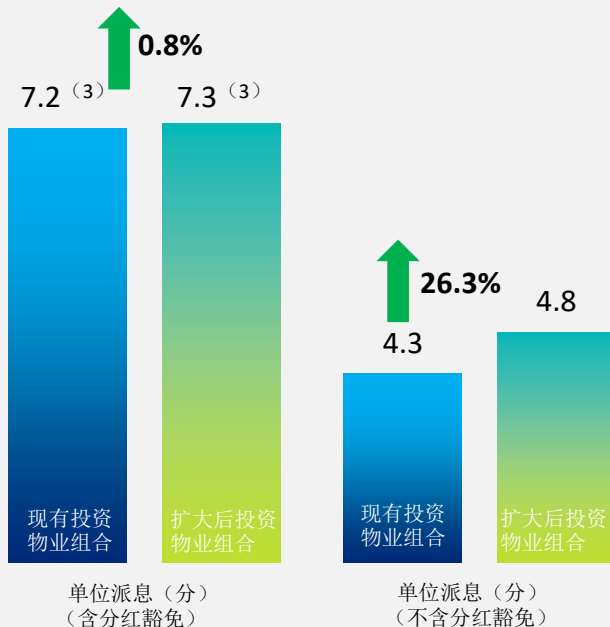


# 对投资组合收益的正面影响

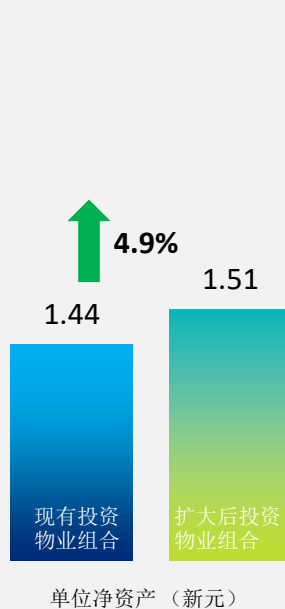
## 净物业收入和净物业收入收益率



## 单位派息



## 单位净资产<sup>(4)</sup>



### 备注:

- 适用时, 假设 (a) 斗门物业, 顺德物业和坦背物业开业于2018年1月; (b) 自2018年1月1日起已订立所有2019年9月30日的租赁协议; (c) 斗门物业于2018财政年度的营业额租金收入是根据截至2019年9月30日的首9个月的实际营业额租金, 并推断得出剩余3个月的; (d) 顺德物业及坦背物业的营业额租金收入是根据首8个月的实际营业额租金计算推算至12个月的; (e) 斗门物业的其他收入是基于截至2019年9月30日的前9个月的年化的实际财务业绩和其他调整; (f) 顺德物业及坦背物业的其他收入是根据前8个月的实际财务业绩及4个月的估计, 并作了一些调整; (g) 斗门物业的营运成本结构类似于2018年投资组合的稳定运营成本结构, 其运营费用 (不包括物业相关税) 约占斗门物业租金收入的14.0%; (h) 顺德物业及坦背物业的经营开支 (不包括物业相关税项) 约占顺德物业及坦背物业租金收入的8.0%; (i) 自2018年1月1日起支付受托人费和管理基础费 (有关更多详情, 请参阅Circular第7.1段)。
- 扩大后投资组合的2018财年模拟净物业收入率, 是通过以扩大后投资组合的2018财年模拟净物业收入 (物业的2018财年模拟净物业收入 (物业的2018财年模拟净物业收入与现有投资组合的2018财年净物业收入相加的结果) 除以扩大后投资组合的价值 (假设物业的价值即为总约定物业价值) 的方式计算的。模拟净物业收入和净物业收入率仅是基于演示目的而提供的, 并不能视为是关于未来净物业收入的一种声明或预测。
- 适用时, 假设为收购斗门物业而提取的2.10亿港元贷款的年利率为4.96%, 为收购顺德物业和坦背物业提取的2.255亿港元贷款的年利率为4.60%。每份单位分配额, 是在考虑截止2018年12月31日Aqua Wealth和Bounty Way所持有涉及分配放弃承诺的263,811,038个股份单位的情况下得出的 (有关更多详情, 请参阅Circular第7.1段)。
- 截止2018年12月31日的数据。

# 提升市值及流通单位数量

**不超过1.2亿<sup>(1)</sup>**

基于配售所发行的  
新单位



通过增发  
约300万<sup>(1)</sup>单位  
支付信托管理人  
收购费用

**~1.23亿<sup>(1)</sup>**  
新单位



**19.1%<sup>(1)</sup>**

占于截至最后实际可  
行日期已发行单位总  
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。



# 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  
电子邮件: liwen@dasintrust.com

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