Keppel REIT

吉宝房地产信托
投资者演示资料

2023年6月



目录

- 概述 3
- 2023年第一季度主要亮点 7
- 财务与投资组合摘要 9
- 附加资料 18

IMPORTANT NOTICE: The past performance of Keppel REIT is not necessarily indicative of its future performance. Certain statements made in this presentation may not be based on historical information or facts and may be "forward-looking" statements due to a number of risks, uncertainties and assumptions. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, competition from similar developments or shifts in expected levels of property rental income, changes in operating expenses, including employee wages, benefits and training, property expenses and governmental and public policy changes, and the continued availability of financing in the amounts and terms necessary to support future business.

Prospective investors and unitholders of Keppel REIT ("Unitholders") are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on the current view of Keppel REIT Management Limited, as manager of Keppel REIT (the "Manager") on future events. No representation or warranty, express 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 Manager, the trustee of Keppel REIT 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 value of units in Keppel REIT ("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 Manager to redeem their Units while the Units are listed. It is intended that Unitholders may only deal in their Units through trading on Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST"). Listing of the Units on SGX-ST does not guarantee a liquid market for the Units.

指数成分股：

FTSE ST Large & Mid Cap Index

FTSE4GOOD Developed & FTSE4GOOD ASEAN 5 Index

FTSE EPRA Nareit Global Developed Index

GPR 250 Index Series

MSCI Singapore Small Cap Index

概述



Marina Bay Financial Centre，
新加坡

位于亚太地区的多元化优质商业投资组合

总额91亿新元的优质投资组合，扎根于不同市场以提升收入稳定性及长期增长机会



T Tower, 首尔
99.4%权益
出租率：96.1%

韩国
3.1%

日本
1.0%



KR Ginza II, 东京
98.5%权益
出租率：36.3%



Ocean Financial Centre
79.9%权益
出租率：98.5%

Pinnacle Office Park, 悉尼
100.0%权益
出租率：89.5%





8 Chifley Square, 悉尼
50.0%权益
出租率：82.0%

新加坡
78.7%

Blue & William, 悉尼
100.0%权益
（2023年4月3日实际竣工）



澳大利亚
17.2%



Marina Bay Financial Centre
33.3%权益
出租率：97.1%



8 Exhibition Street, 墨尔本
50.0%权益
出租率：94.4%



One Raffles Quay
33.3%权益
出租率：100.0%





David Malcolm Justice Centre, 柏斯
50.0%权益
出租率：100.0%

Keppel Bay Tower
100.0%权益
出租率：98.2%



Victoria Police Centre, 墨尔本
50.0%权益
出租率：100.0%

注：截至2023年3月31日的资料。

执行良好的资产投资组合优化战略

2006
在新交所上市
>6亿新元的资产管理规模
4项位于新加坡的资产

2007
收购：One Raffles Quay（33.3%），新加坡

2009
增持：Prudential Towers，新加坡

2010
扩展至澳大利亚：
- 77 King Street（100%），悉尼
- 275 George Street（50%），布里斯本

资产置换：Keppel Towers及GE Tower置换MBFC 1及2座和MBLM[1]（33.3%），新加坡

2011
收购：
- 8 Chifley Square（50%），悉尼
- Ocean Financial Centre（87.5%），新加坡

2012
增持：Ocean Financial Centre（持有99.9%），新加坡

2013
收购：
- David Malcolm Justice Centre（50%），柏斯
- 8 Exhibition Street（50%），墨尔本

2014
收购：MBFC 3座（33.3%），新加坡

出售：Prudential Tower，新加坡

购入：3亿4,910万新元
售出：5亿1,200万新元
(+47%)

2015
收购：8 Exhibition Street的三个相邻商铺（100%），墨尔本

2016
出售：77 King Street，悉尼

购入：1亿1,600万澳元
售出：1亿,6000万澳元（+38%）

2017
收购：Victoria Police Centre（50%），墨尔本

2018
出售：Ocean Financial Centre 20%的少数股权（持有79.9%），新加坡

购入：4亿6,020万新元
售出：5亿3,730万新元（+17%）

2019
扩展至韩国：
T Tower（99.4%），首尔

出售：Bugis Junction Towers，新加坡

购入：1亿5,950万新元
售出：5亿4,770万新元（+243%）

2020
收购：Pinnacle Office Park（100%），悉尼

2021
收购：
- Keppel Bay Tower（100%），新加坡
- Blue & William（100%），悉尼

出售：275 George Street，布里斯本

购入：1亿6,600万澳元
售出：2亿6,400万澳元
(+59%)

2022
扩展至日本：
KR Ginza II（98.5%），东京

2023
资产管理规模达91亿新元
12项位于新加坡、澳大利亚、韩国及日本的资产

(1) 指Marina Bay Link Mall。

致力于提供稳定收益和可持续回报

投资组合优化

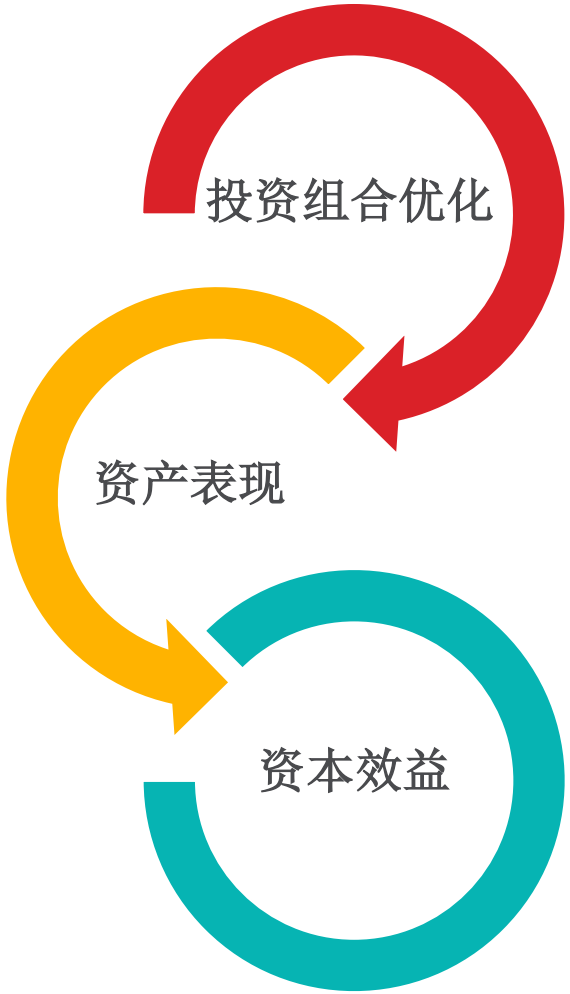
- 通过战略性的收购及出售资产，以加强吉宝房地产信托的优质投资组合和改善收益率
- 以新加坡和不同市场的优质中央商务区资产为基础，为投资组合提供稳定收益和长期市值的上升

资产表现

- 采取积极的租赁和成本管理策略以带动个别资产表现
- 实施有前瞻性的措施并提升可持续性

资本效益

- 优化资本结构，降低借贷成本，提高回报
- 管理债务期限和对冲组合以降低风险



2023年第一季度主要亮点

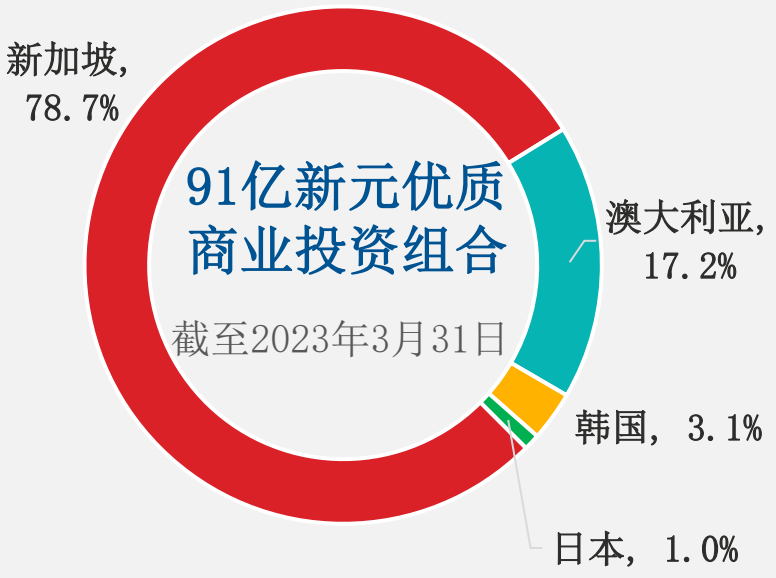


Keppel Bay Tower，新加坡

2023年第一季度主要亮点

具有韧性的优质商业投资组合

扎根于新加坡、澳大利亚、韩国和日本的主要商业区



强劲营运指标

高出租率

96.3%

截至2023年3月31日

长加权平均租赁期

5.8年

十大租户的加权平均租赁期为10.3年

截至2023年3月31日

楼宇落成

Blue & William

自2023年4月3日起，为吉宝房地产信托贡献收入

审慎资本管理

健康的总杠杆率

38.7%

截至2023年3月31日

总利率

2.86%（每年）

截至2023年3月31日，75%的贷款均为固定利率

信托单位回购

950万份

2023年第一季度购买及注销的信托单位数量

财务与投资组合摘要

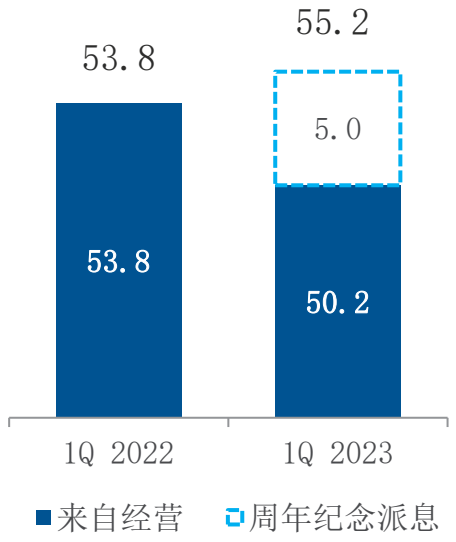


Blue & William，悉尼

营运表现稳健提升净房地产收入

- 2023年第一季度，净房地产收入同比增长1.3%，这是因为在2022年已承诺租赁的租金收入增加，并且截至2023年3月31日总出租率达到96.3%，高于2022年3月31日的95.1%
- 2023年第一季度，运营可派发收入为**5,020万新元**，低于2022年第一季度，主要因为较高借贷成本所致
- 包括周年纪念派息5百万新元(1)在内，可派发收入为**5,520万新元**，较2022年第一季度增加**2.6%**

可派发收入（百万新元）



（单位：百万新元）	2023年第一季度	2022年第一季度	+/(-)
房地产收入(2)	57.7	54.5	5.9%
净房地产收入	45.0	44.2	1.8%
减：归属于非控股权益	（4.5）	（4.2）	7.1%
归属于信托单位持有人的净房地产收入	40.5	40.0	1.3%
利息收入(3)	2.0	4.1	(51.2%)
分占联营公司业绩(4)	19.7	23.0	(14.3%)
分占合资公司业绩(5)	6.0	5.8	3.4%
借贷成本	（15.4）	（12.1）	27.3%
运营可派发收入	**50.2**	**53.8**	**(6.7%)**
周年纪念派息	5.0	–	N.m.
可派发收入（包括周年纪念派息）	**55.2**	**53.8**	**2.6%**

(1) 为感谢信托单位持有人的支持与庆祝吉宝房地产信托于2026年成立20周年，吉宝房地产信托将在为期5年的期间内实施周年纪念派息，共计为1亿新元。每年分派2千万新元，每半年分派一次；5百万新元为每季度按比例计算的金额。

(2) 房地产收入涉及来自直接持有资产的收入，包括Ocean Financial Centre、8 Exhibition Street办公楼50%权益及三个相邻商铺的100%权益、Victoria Police Centre的50%权益、Pinnacle Office Park、T Tower、Keppel Bay Tower与在2022年11月30日完成收购的KR Ginza II。

(3) 主要包括向联营公司垫款的利息收入。该减少主要由于一间联营公司于2023年1月偿还垫款所致。

(4) 分占联营公司业绩涉及吉宝房地产信托持有的One Raffles Quay与Marina Bay Financial Centre的三分之一权益。该减少主要由于较高借贷成本所致。

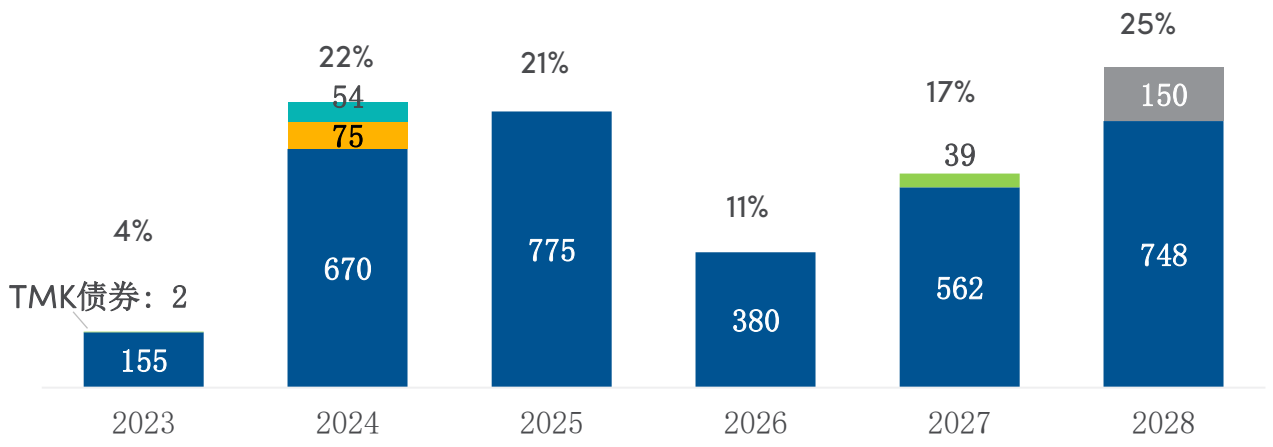
(5) 分占合资公司业绩涉及吉宝房地产信托持有的8 Chifley Square与David Malcolm Justice Centre的50%权益。

审慎的资本管理策略

- 总杠杆率为38.7%，处于健康水平
- 75%的贷款为固定利率
- 澳元、韩元和日元计值贷款分别占总贷款(1)~16%、~4%和~3%
- 在总贷款(1)中，专注于可持续发展的资金由2022年12月31日的~50%增加至62%
- 2023年无重大再融资需求，2023年到期债务主要集中于2023年第四季度到期

截至2023年3月31日	
利息覆盖率(2)	3.7倍
调整后的利息覆盖率(3)	3.2倍
总利率	每年2.86%
总杠杆率	38.7%
加权平均到期期限	3.0年
固定利率贷款	75%
利率敏感度(4)	+50基点= 每年每单位派息⬇~0.12新分／~2.0% (5)

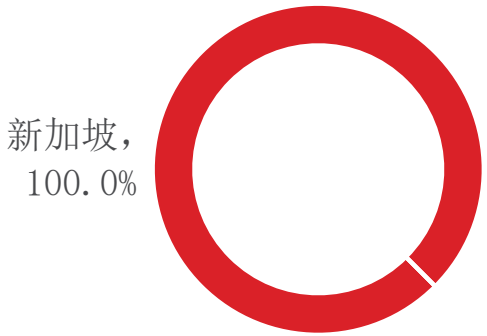
债务期限（百万新元）
截至2023年3月31日



(1) 包括吉宝房地产信托应占于联营公司的外部贷款。
(2) 定义为过去12个月的税息折旧及摊销前利润(EBITDA)（不包括衍生工具及房地产的公平值变动及外汇换算的影响），除以过去12个月的利息及贷款相关费用。
(3) 定义为过去12个月的EBITDA（不包括衍生工具及房地产的公平值变动及外汇换算的影响），除以过去12个月的利息开支、贷款相关费用及混合证券派息。
(4) 指浮息贷款所使用的 SOR/SORA/BBSW的变动。
(5) 按2022财年每单位派息5.92新分计算。

2023年第一季度商业投资组合表现

已承诺租赁，按地区划分(1)



已承诺租赁，按类别划分(1)



已承诺租赁

~205,500平方英尺

（应占~74,400平方英尺）

续租率

98%

新租赁需求及扩张分别来自于：

银行、保险及金融服务	27.8%
会计及顾问服务	25.6%
能源、天然资源、船运及海运	16.8%
科技、媒体及电讯	11.7%
房地产及物业服务	3.9%
零售及餐饮	2.4%
其他	11.8%

截至2023年3月31日

96.3%

投资组合承诺出租率

10.3年

十大租户的加权平均租赁期

5.8年

投资组合加权平均租赁期

- 新加坡投资组合：2.8年
- 澳大利亚投资组合：12.6年
- 韩国投资组合：3.2年
- 日本投资组合：2.9年

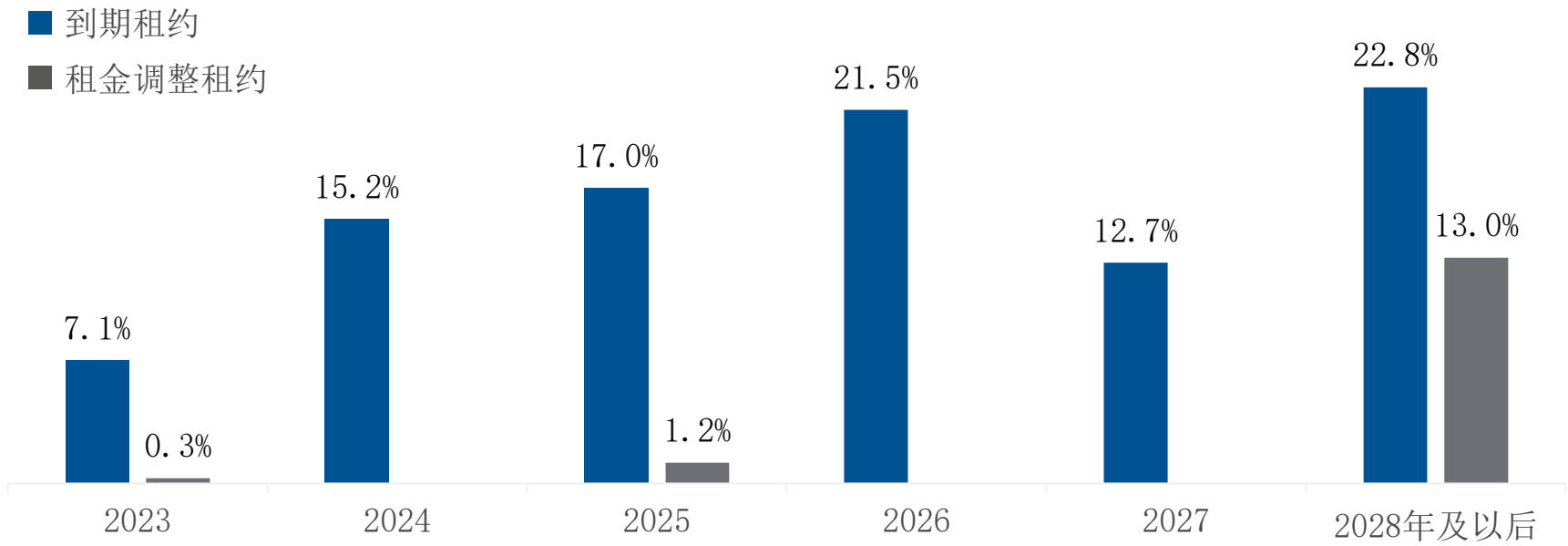
(1) 按已承诺应占面积计算。

分布良好的租约到期日

- 在2023年第一季度，新加坡办公楼平均签约租金(1)为**每平方英尺每月12.05新元**，反映市场对优质办公空间的需求稳定
- 新加坡办公楼租约的平均到期租金(2)（每平方英尺每月）：2023年为**11.66新元**、2024年为**11.04新元**及2025年为**11.13新元**

租约到期日与租金调整

(按已承诺应占净可出租面积)





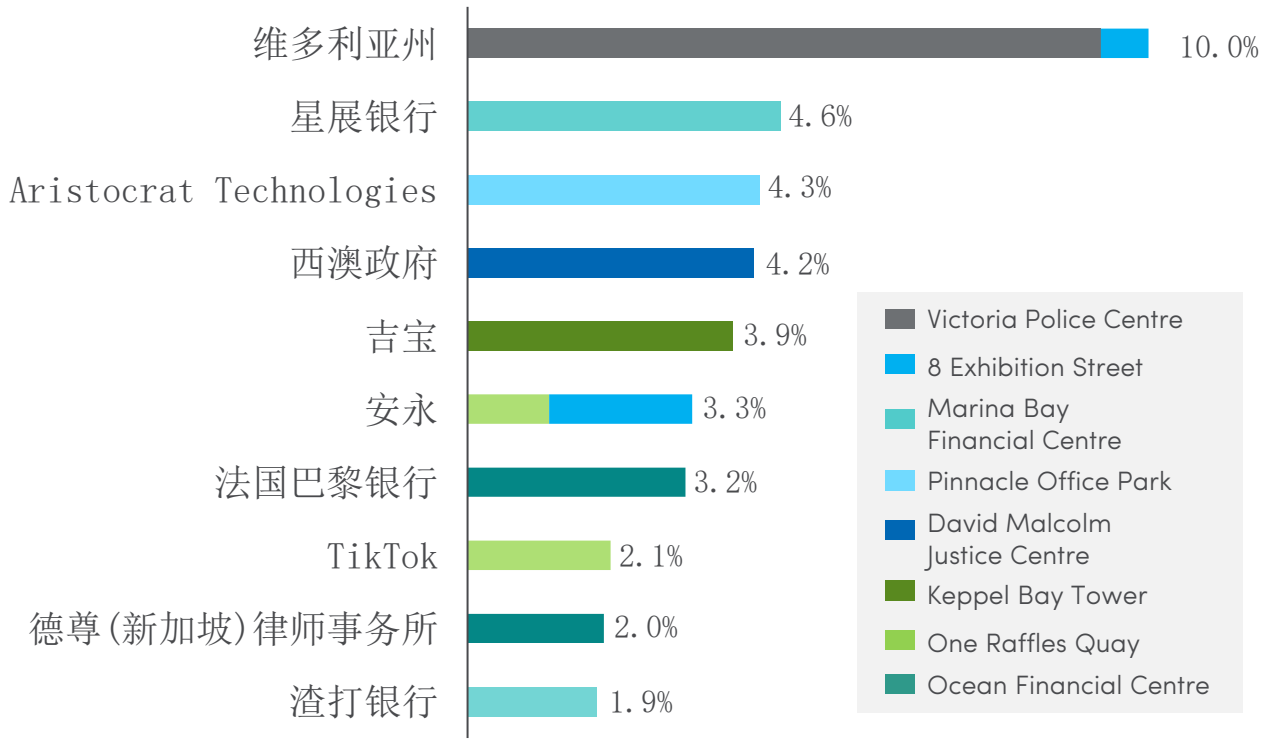
(1) Ocean Financial Centre、Marina Bay Financial Centre与One Raffles Quay的加权平均。
(2) 加权平均按Ocean Financial Centre、Marina Bay Financial Centre与One Raffles Quay的办公楼租约到期及租金调整的应占净可出租面积计算。

高质且多元化的租户客群

- 吉宝房地产信托的租户客群包括433(1)名租户，其中许多租户为知名蓝筹股公司
- 十大租户占可出租总面积的39.5%，占总租金的33.6%

租户业务分部	%
银行、保险及金融服务	28.0%
政府机构	14.8%
科技、媒体及电讯	14.3%
制造及分销	7.6%
法律	7.3%
能源、天然资源、船运及海运	6.7%
房地产及物业服务	6.6%
会计及顾问服务	5.3%
服务业	3.2%
零售及餐饮	2.7%
其他	3.5%
合计	100%

十大租户



附注：于2023年3月31日的所有数据及基于组合承诺净可出租面积。
(1) 拥有多份租约的租户入账为一名租户。

Blue & William 迎来实际竣工

- Blue & William 已于2023年4月3日实际竣工，并开始贡献收入
- 2022年12月，Blue & William 迎来首个主要租户，艾可飞（Equifax）
- 自实际竣工日期起三年内，空置空间均享有开发商的租金保证
- 目前正与数名潜在租户就剩余空间进行商讨





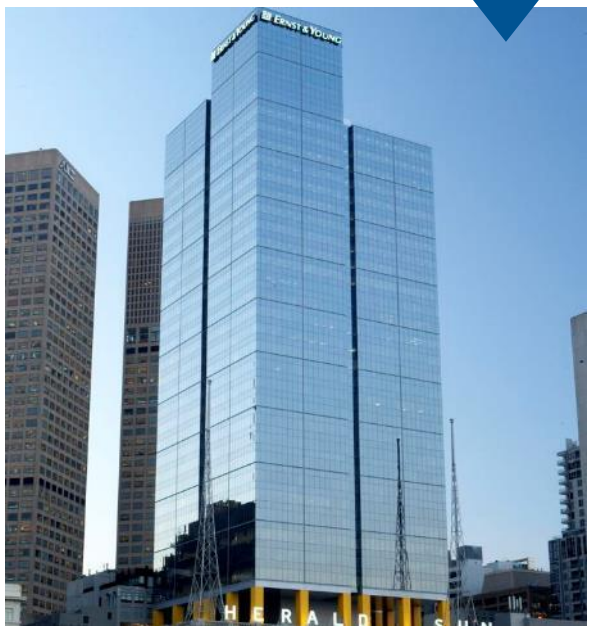
Blue & William的设计旨在达到澳大利亚绿色建筑委员会的设计与建造绿星评级的五星级，以及澳大利亚国家建筑环境评级系统(NABERS)基础建筑能源评级的5.5星级



站在户外露台，标志性悉尼海港大桥尽收眼底

推动可持续发展

8 Exhibition Street 荣获 WiredScore 认证的最高**铂金评级**。在吉宝房地产信托的投资组合中，8 Exhibition Street 是继 Keppel Bay Tower 之后第二个获得此评级的物业





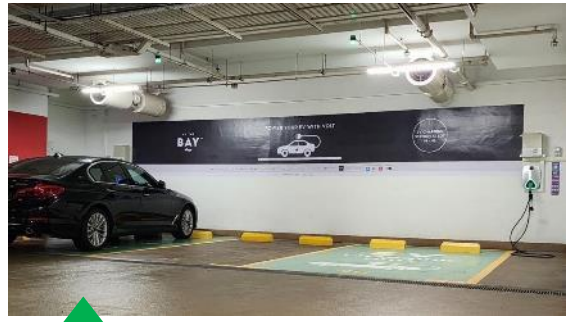
Keppel Bay Tower 荣获 SmartScore认证金奖，成为新加坡首个获得此殊荣的商业大厦

废弃物管理

为鼓励循环利用，Victoria Police Centre 推出多项措施，如张贴废弃物管理标志，布设回收箱等等







电动汽车充电站

Marina Bay Financial Centre 、One Raffles Quay与Ocean Financial Centre共配备12个电动汽车充电站，均已投入运营

具有环境、社会与治理(ESG)卓越表现的可持续和有前瞻性的投资组合

吉宝房地产信托ESG目标

保护环境

- 到2030年，与2019年相比，减少范围一和范围二50%排放
- 到2030年，与2019年相比，减少10%的能源消耗
- 到2030年，与2019年相比，减少5%的用水量
- 到2030年，可再生能源使用量增加至40%

诚信经营

- 至2023年，所有物业均通过绿色认证
- 专注于可持续发展的资金保持在50%
- 践行高水准企业治理与风险管理

人才与社群

- 每名员工接受平均至少20小时培训
- 助力所在社群发展
- 至少有大约30%的女性董事会代表

ESG指标

- MSCI环境、社会与治理评级维持在**“A”级**
- ISS治理风险评级维持在最低风险水平的“1”级，而环境、社会与企业治理评级维持在“Prime”
- 全球房地产可持续性标准(GRESB)— **绿星评级**；公开披露方面获得**“A”评级**

ESG指数

- iEdge SG ESG Transparency Index and ESG Leaders Index
- iEdge-UOB APAC Yield Focus Green REIT Index
- Morningstar Singapore REIT Yield Focus Index
- Solactive CarbonCare Asia Pacific Green REIT Index

绿色认证与绿色融资

- 所有已在营运的物业均通过**绿色认证**
- 所有新加坡办公楼资产均维持**新加坡建设局绿色建筑标志(BCA Green Mark) 铂金级**认证
- 大部分已在营运的澳大利亚资产均获得澳大利亚国家建筑环境评级系统(NABERS Energy) 5星或以上的评级
- **全面使用可再生能源**：Keppel Bay Tower，8 Exhibition Street与Victoria Police Centre
- **碳中和**：8 Exhibition Street与Victoria Police Centre
- 吉宝房地产信托总贷款中，约有62%贷款属于**绿色贷款**

附加资料



Pinnacle Office Park，悉尼

为庆祝2026年吉宝房地产信托上市20周年，五年内额外分派1亿新元

- 自2006年上市以来，由于成功执行投资组合优化策略，累积了资本收益
- 为庆祝2026年吉宝房地产信托上市20周年，我们将从累积资本收益中分配1亿新元的周年派息，以答谢单位持有人的支持
- 每年分派2000万新元，每半年分派一次
- 吉宝房地产信托将继续贯彻投资组合优化策略，为单位持有人创造价值，并实现可持续总回报

在2022财年推动环境、社会与治理议程

保护环境

范围1及2排放减少16.8%(1)

耗水量减少28.7%(1)

回收废弃物15.3%

诚信经营

2022年9月成立董事会
环境、社会与治理委员会

吉宝房地产信托100%
已在营运的物业取得绿色认证

自2022年6月起取得50%
专注于可持续发展的资金

人才与社群

所有新加坡资产均
获得WELL健康安全评级

2022财年每名雇员完成
平均30.6小时培训

携手吉宝资本踊跃参与
>1,000小时的企业社会责任
活动

(1) 与2019年基准年相比。

新加坡投资组合估值（于2022年12月31日）

基于应占权益的估值	2022年6月30日（百万新元）	2022年12月31日（百万新元）	变动		2022年12月31日（新元每平方英尺）	资本化率(%)
			百万新元	%		
Ocean Financial Centre (79.9%权益)	2,086.2	2,140.5	54.3	2.6	3,067	3.40
Marina Bay Financial Centre (33.3%权益)	1及2座和MBLM[1]：1,711.0	1,757.0	46.0	2.7	3,057	3.30
	3座：1,285.0	1,310.0	25.0	1.9	2,948	3.25
One Raffles Quay (33.3%权益)	1,269.0	1,282.0	13.0	1.0	2,905	3.50
Keppel Bay Tower (100%权益)	685.0	710.0	25.0	3.6	1,838	3.55
新加坡投资组合	**7,036.2**	**7,199.5**	**163.3**	**2.3**		

(1) 指Marina Bay Link Mall。

海外投资组合估值（于2022年12月31日）

- 由于施工进度， Blue & William 估值上升16.0%

基于吉宝房地产信托权益的估值	当地货币（澳元／韩元／日元）		变动		百万新元		变动		2022年12月31日（每平方米）	资本化率(%)
	2022年6月30日	2022年12月31日	澳元／韩元／日元	%	2022年6月30日	2022年12月31日	百万新元	%		
8 Chifley Square[1] (50%权益)	235.0 百万澳元	227.5 百万澳元	(7.5) 百万澳元	(3.2)	231.5	209.2	(22.3)	(9.6)	23,534 澳元	4.75
Pinnacle Office Park[1] (100%权益)	313.0 百万澳元	305.0 百万澳元	(8.0) 百万澳元	(2.6)	308.3	280.5	(27.8)	(9.0)	8,740 澳元	5.38
Blue & William[1, 2] (100%权益)	198.2 百万澳元	230.0 百万澳元	31.8 百万澳元	16.0	195.2	211.5	16.3	8.3	n.a.	4.63
8 Exhibition Street[1, 3] (50%权益)	298.6 百万澳元	304.7 百万澳元	6.1 百万澳元	2.0	294.2	280.2	(13.9)	(4.7)	13,436 澳元	5.13[4]
Victoria Police Centre[1] (50%权益)	420.0 百万澳元	430.0 百万澳元	10.0 百万澳元	2.4	413.7	395.5	(18.3)	(4.4)	12,709 澳元	4.25
David Malcolm Justice Centre[1] (50%权益)	237.5 百万澳元	241.0 百万澳元	3.5 百万澳元	1.5	234.0	221.6	(12.3)	(5.3)	15,461 澳元	5.50
澳大利亚投资组合	**1,702.3** **百万澳元**	**1,738.2** **百万澳元**	**35.9** **百万澳元**	**2.1**	**1,676.9**	**1,598.6**	**(78.3)**	**(4.7)**		
T Tower[5] (99.4%权益)	2,746 亿韩元	2,759 亿韩元	13 亿韩元	0.5	304.5	286.4	(18.2)	(6.0)	每坪22.1 百万韩元	3.90
KR Ginza II[6] (98.5%权益)	n.a.	90 亿日元	n.a.	n.a.	n.a.	88.3	n.a.	n.a.	2.7 百万日元	2.70
总投资组合					**9,017.6**	**9,172.8**	**155.1**	**1.7**		

由于四舍五入至最接近的十分位，表中的数字相加未必等于总和。

(1) 按2022年6月30日的汇率1澳元兑0.9851新元及2022年12月31日的汇率1澳元兑0.9197新元计算。

(2) 发展中及基于2022年6月30日及2022年12月31日的“现状”估值。Blue & William于2023年4月3日实际竣工。

(3) 包括三个相邻商铺的100%权益。

(4) 指吉宝房地产信托于办公楼的50%权益。

(5) 按2022年6月30日的汇率1,000韩元兑1.109新元及2022年12月31日的汇率1,000韩元兑1.038新元计算。

(6) 按2022年12月31日的汇率100日元兑0.9849新元计算。

投资组合资料：新加坡物业

截至2023年3月31日	Ocean Financial Centre	Marina Bay Financial Centre[4]	One Raffles Quay	Keppel Bay Tower
应占净可出租面积（平方英尺）	697,892	1,019,008	441,496	386,223
所有权	79.9%	33.3%	33.3%	100.0%
主要租户[1]	法国巴黎银行、德尊(新加坡)律师事务所、德事商务中心	星展银行、渣打银行、汇丰银行	TikTok、德意志银行、安永	吉宝集团、Pacific Refreshments、宝马亚洲
地契年期	99年 2110年12月13日到期	99年 2104年10月10日[5]及 2106年3月7日[6]到期	99年 2100年6月12日到期	99年 2096年9月30日到期
购买价(收购时)（百万新元）	1,838.6[3]	1,426.8[5] 1,248.0[6]	941.5	657.2
估值[2]（百万新元）	2,140.5	1,757.0[5] 1,310.0[6]	1,282.0	710.0
资本化率[2]	3.40%	3.30%[5]；3.25%[6]	3.50%	3.55%

(1) 按承诺总租金基准计算。
(2) 2022年12月31日的估值及资本化率。估值按吉宝房地产信托于相关物业的权益计算。
(3) 按吉宝房地产信托过往购买价格的79.9%。
(4) 包括Marina Bay Financial Centre (MBFC) 1、2及3座和Marina Bay Link Mall (MBLM)。
(5) 指MBFC 1及2座和MBLM。
(6) 指MBFC 3座。

投资组合资料：澳大利亚、韩国及日本物业

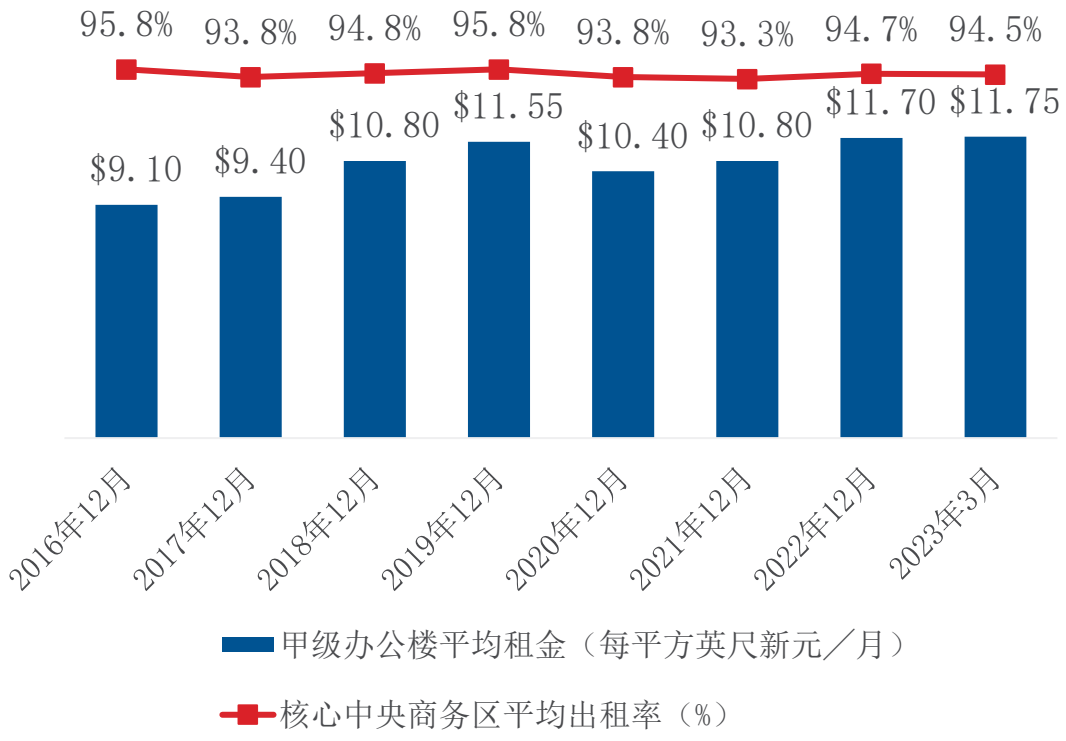
2023年3月31日	8 Chiefley Square, 悉尼	Pinnacle Office Park, 悉尼	Blue & William, 悉尼[3] *(2023年4月3日实际竣工)*	8 Exhibition Street, 墨尔本[4]	Victoria Police Centre, 墨尔本	David Malcolm Justice Centre, 柏斯	T Tower, 首尔	KR Ginza II, 东京
应占净可出租面积（平方英尺）	104,055	375,640	152,666	244,600	364,180	167,784	226,949	36,324
所有权	50.0%	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	99.4%	98.5%
主要租户[1]	Corrs Chambers Westgarth、昆士兰保险、新南威尔士州商会	Aristocrat Technologies、柯尼卡美能达、科尔斯超市	艾可飞	安永、亚马逊、维多利亚州 – 财政部	维多利亚州 – 财政部	西澳政府 – 工程部	韩泰集团、飞利浦韩国、SK通讯	Netyear集团
地契年期	99年，2105年4月5日到期	永久产权	永久产权	永久产权	永久产权	99年，2114年8月30日到期	永久产权	永久产权
购买价格（收购时）	165.0百万澳元 197.8百万新元	306.0百万澳元 289.9百万新元	327.7百万澳元 322.2百万新元	168.8百万澳元 201.3百万新元[4]	347.8百万澳元 350.1百万新元	165.0百万澳元 208.1百万新元	2,526亿韩元 292.0百万新元	88.3亿日元 84.4百万新元
估值[2]	227.5百万澳元 209.2百万新元	305.0百万澳元 280.5百万新元	230.0百万澳元[3] 211.5百万新元	304.7百万澳元 280.2百万新元[4]	430.0百万澳元 395.5百万新元	241.0百万澳元 221.6百万新元	2,759亿韩元 286.4百万新元	90亿日元 88.3百万新元
资本化率[2]	4.75%	5.38%	4.63%	5.13%[5]	4.25%	5.50%	3.90%	2.70%

(1) 按承诺总租金基准计算。
(2) 2022年12月31日的估值及资本化率。估值按吉宝房地产信托于相关物业的权益及1澳元兑0.9197新元、1,000韩元兑1.1038新元及100日元兑0.9849新元的汇率计算。
(3) 发展中及基于2022年12月31日的“现状”估值。
(4) 吉宝房地产信托拥有8 Exhibition Street办公楼50%权益及三个相邻商铺的100%权益。
(5) 指吉宝房地产信托于办公楼的50%权益。

新加坡办公楼市场

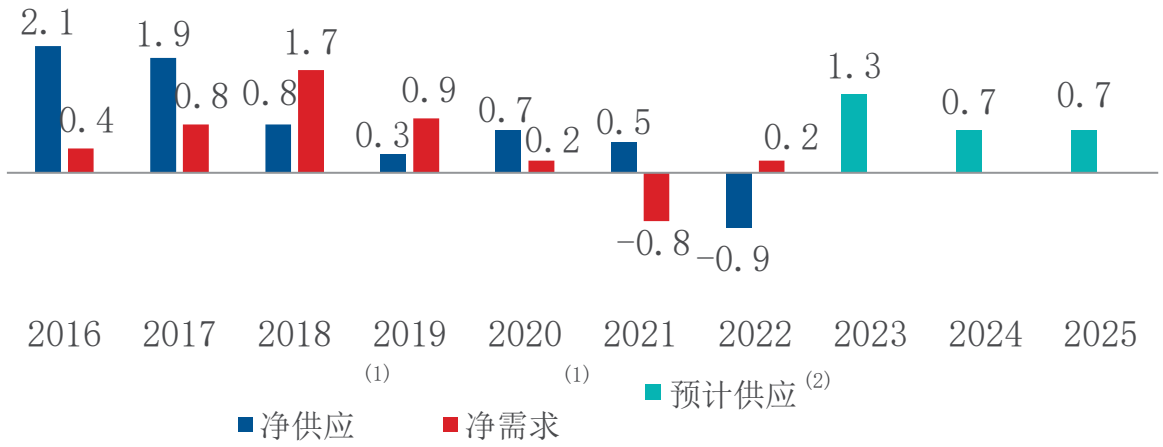
- 2023年一季度，核心中央商务区甲级办公楼的平均租金上升至每平方英尺11.75新元／月，而核心中央商务区的平均出租率下降至94.5%

甲级办公楼租金和核心中央商务区出租率



资料来源：世邦魏理仕，2023年第一季度。

供应与需求（百万平方英尺）



中央商务区的主要未来供应(2)		平方英尺
2023	IOI Central Boulevard Towers	1,258,000
2024	333 North Bridge Road	40,000
	Keppel South Central	650,000
2025	Shaw Tower Redevelopment	435,000
	Newport Tower	262,600

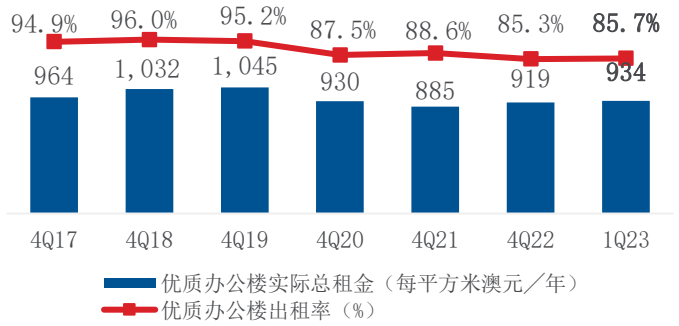
(1) 根据市区重建局于2022年第四季度核心市中心及中央区其他区域办公楼的过往净供需的数据。供应按年内库存变动净额计算，并可能包括因拆除或更改用途而从市场剔除的办公楼库存。

(2) 按世邦魏理仕有关核心中央商务区和中央商务周边数据。

澳大利亚办公楼市场

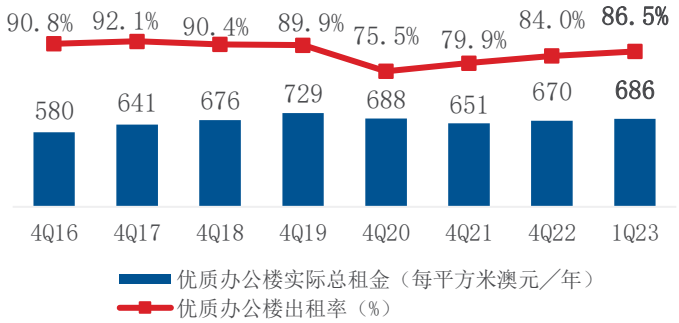
悉尼中央商务区

优质办公楼出租率
上升至85.7%



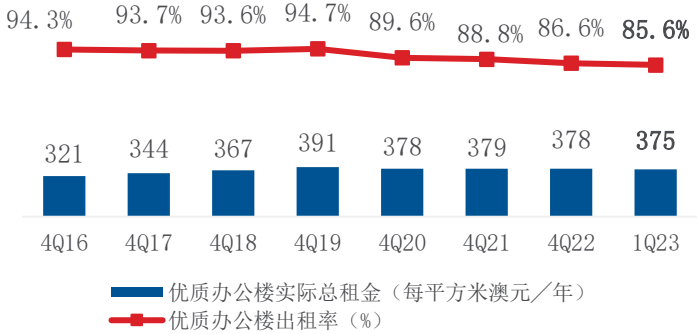
悉尼北部

优质办公楼出租率
上升至86.5%



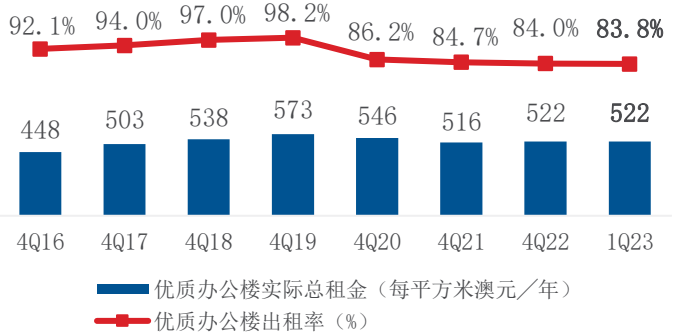
麦格理公园

优质办公楼出租率
下降至85.6%



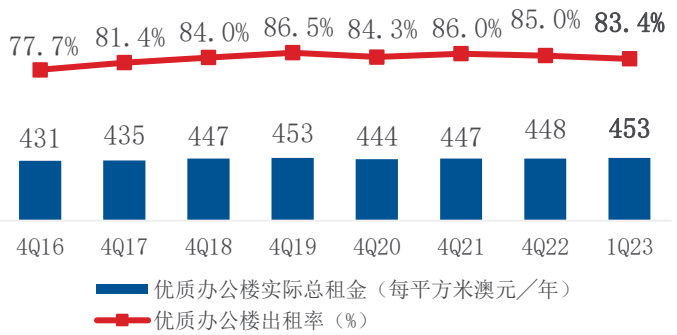
墨尔本中央商务区

优质办公楼出租率
下降至83.8%



柏斯中央商务区

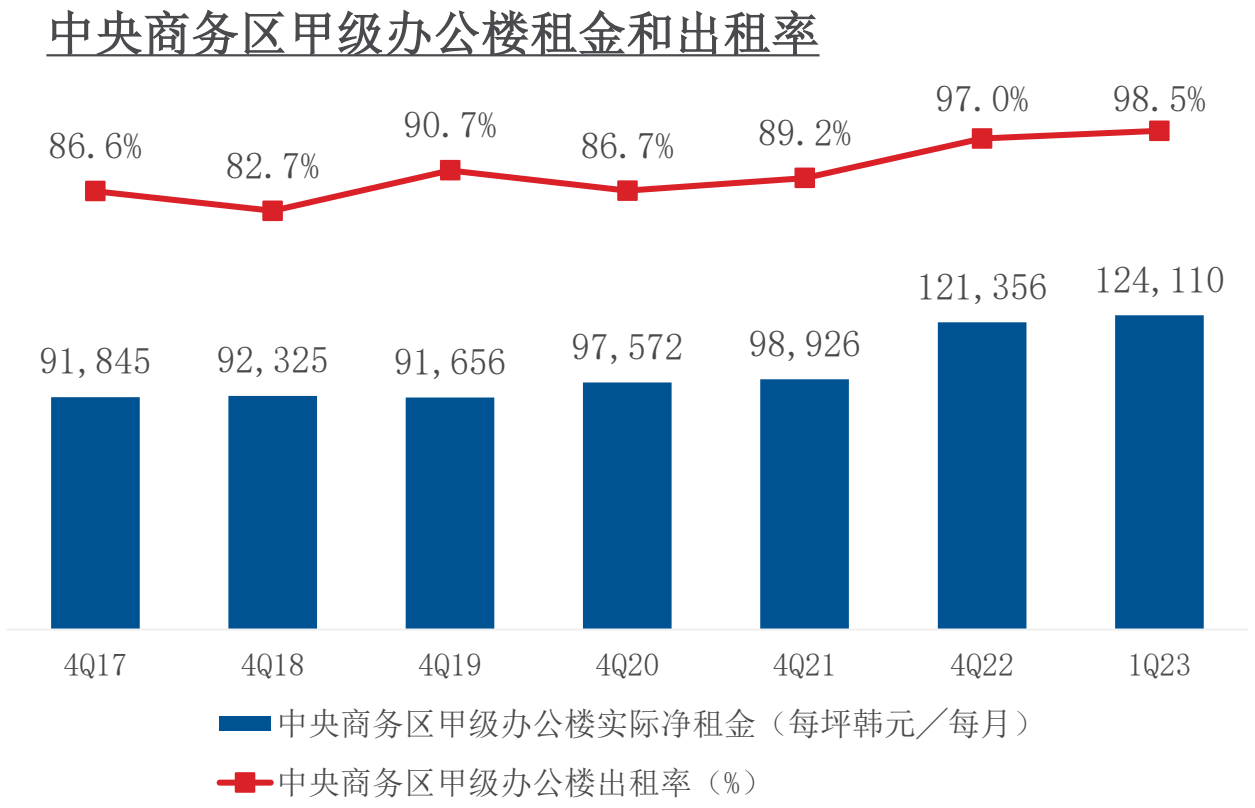
优质办公楼出租率
下降至83.4%



资料来源：仲量联行研究，2023年第一季度。

首尔办公楼市场

- 2023年第一季度中央商务区甲级办公楼出租率上升至98.5%



资料来源：仲量联行研究，2023年第一季度。

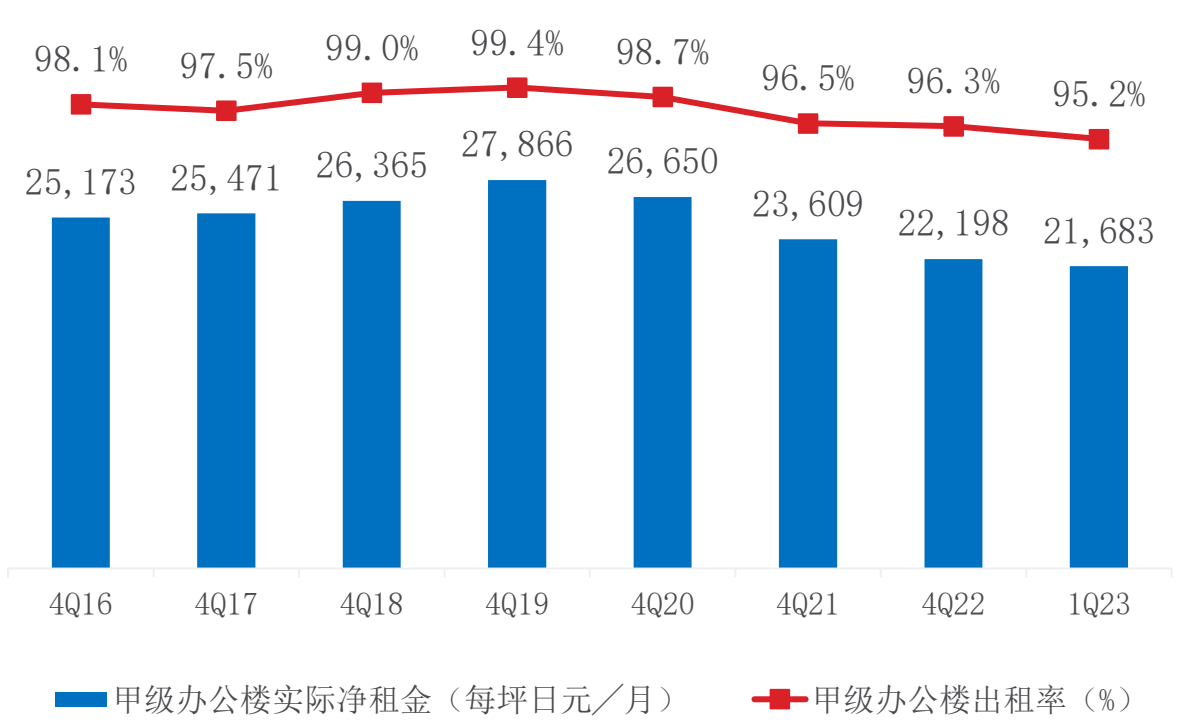


T Tower，首尔

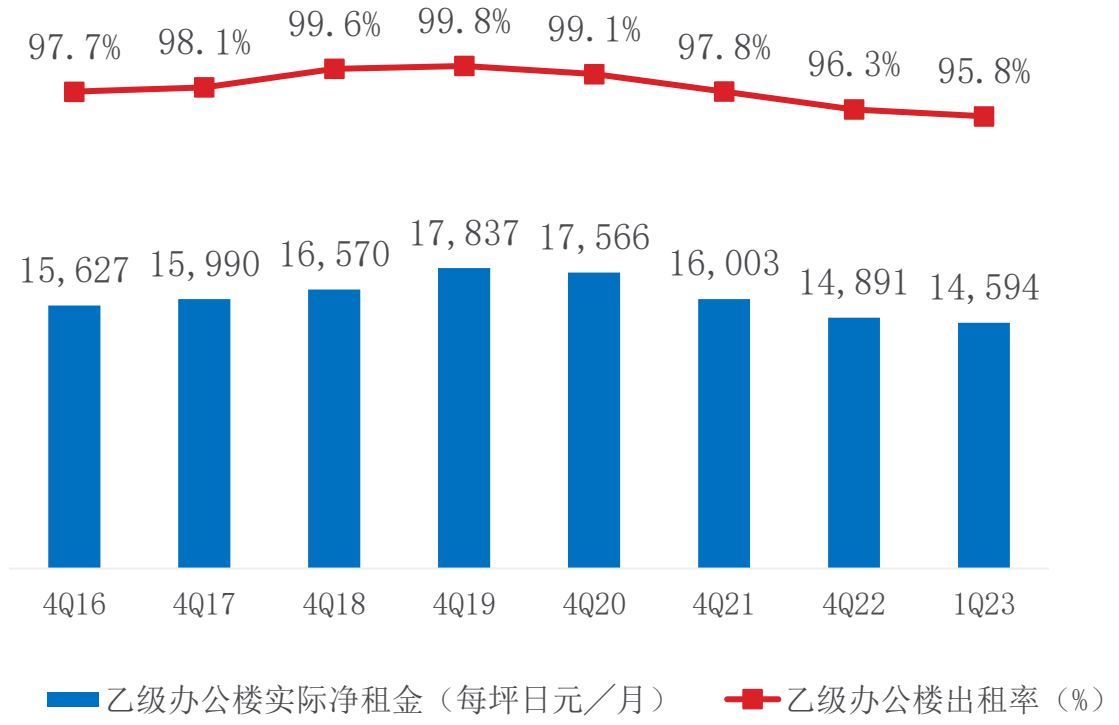
东京办公楼市场

- 2023年第一季度，东京核心五区甲级和乙级办公楼的出租率分别下降至95.2%及95.8%

东京核心五区甲级办公楼租金和出租率



东京核心五区乙级办公楼租金和出租率



资料来源：仲量联行研究，2023年一季度。

谢谢



Ocean Financial Centre，
新加坡