Keppel DC REIT



投资者陈述

2025年11月

目录

1. 主要亮点
2. 财务摘要
3. 资本管理
4. 资产组合摘要
5. 前景
6. 补充资料

指数成分股：

FTSE 海峡时报指数 (新加坡)

富时EPRA Nareit 全球发达市场指数

MSCI新加坡小型股指数

GPR 250 指数系列

奖项和认证：

1

2

1. 吉宝数据中心房地产投资信托使用MSCI ESG Research LLC或其联属公司（“MSCI”）的任何数据，以及本文件使用的MSCI标识、商标、服务标志或指数名称，并不构成MSCI对吉宝数据中心房地产投资信托的赞助、认可、推荐或推广。MSCI服务和数据是MSCI或其信息提供商的财产，按“原样”提供且无担保。MSCI名称和标识是MSCI的商标或服务标志。
2. 吉宝数据中心房地产投资信托管理私人有限公司通过吉宝基金管理与投资签约加入联合国负责任投资原则组织。

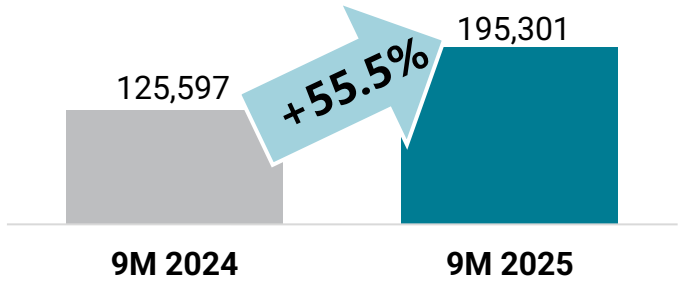
© Keppel DC REIT

01 主要亮点

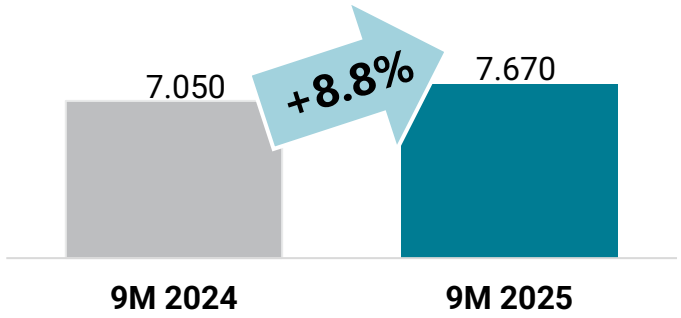
主要亮点

为单位持有人创造价值

可派发收益（千新元）[1]



每单位派息（分）[2]



战略投资组合优化

95.8%

投资组合出租率稳定



~57亿新元

资产管理规模[3]

为未来增长布局

29.8%

总杠杆率[4]

2.9%

债务成本[5]

1. 可派发收益包含资本支出储备以及与新加坡吉宝数据中心7和8相关的潜在预付土地溢价（“潜在预付土地溢价”）。吉宝数据中心房地产投资信托每半年宣布一次派息。
2. 每单位派息按资本支出储备和潜在预付土地溢价后的可派发收益计算。由于 2025 年 10 月 22 日新增上市的约1.8 亿股按比例优先发售单位（该等单位自 2025 年 7 月 1 日起有权获得可分配收入），每单位派息已考虑扩大后的单位持有基数。若未进行优先发售，按优先发售前单位持有基数计算的经调整每单位派息应为 7.872分。
3. 于2025年9月30日。包含债务证券投资以及预计于 2025 年底完成收购的东京数据中心3。
4. 按总借款及递延付款占已交保证金物业的百分比计算，两者均未考虑与续约要约相关的租赁负债。
5. 代表 2025 年第三季度的平均债务成本。

© Keppel DC REIT

投资组合增长与再平衡



东京数据中心3

- 收购位于日本东京大都圈印西市的超大规模数据中心，该中心设有内置租金递增条款
- 预计 2025 年底完成收购



新加坡吉宝数据中心7和8

- 2025年9月收购剩余权益
- 税务透明化申请及土地租赁续约如计划进展当中



NetCo 债券及优先股

- 拟进行资产剥离，以专注于数据中心资产
- 须满足买卖协议项下的若干条件，方告完成

© Keppel DC REIT

02 财务摘要

财务业绩强劲

（千新元）	2025年前9个月	2024年前9个月	变化百分比
总收入	322,440	234,125	+37.7
房地产费用	(42,227)	(37,019)	+14.1
房地产净收入[1]	280,213	197,106	+42.2
财务收入	12,112	9,827	+23.3
财务成本	(36,444)	(38,921)	(6.4)
可派发收益[2]	195,301	125,597	+55.5
每单位派息[3,4]（分）	7.670	7.050	+8.8
经调整每单位派息[3,4]（分）	7.872	7.050	+11.7

1. 广东数据中心的租金及票息收入继续在 “总收入” 及 “财务收入” 项下确认，相应的坏账拨备分别在 “房地产收入” 及 “其他信托支出” 项下确认。对2025年前9个月的每单位派息的影响为 0.716 分。
2. 可派发收益包括资本支出储备和潜在预付土地溢价。吉宝数据中心房地产投资信每半年宣布一次派息。
3. 根据合格单位持有人在预留资本支出储备金与潜在预付土地溢价两者后的应享权益计算得出。
4. 每单位派息已考虑到单位持有基数的扩大，该扩大源于 2025 年 10 月 22 日上市的额外 1.806 亿股新的按比例优先发售单位，这些单位自 2025 年 7 月 1 日起有权享有可派发收益。若未进行优先发售，按优先发售前单位持有基数计算的经调整每单位派息应为 7.872分。

2025年前9个月对比2024年前9个月

- **房地产净收入增加**，主要原因是：
  i. 收购新加坡吉宝数据中心 7 、8 及东京数据中心1；
  ii. 合同续约及租金递增带来更大贡献；及

  部分抵消因素包括：
  i. 剥离Intellicentre Campus和Kelsterbach数据中心；及
  ii. 2024年收到新加坡吉宝数据中心 1 的一次性纠纷和解款，在本期间无此项目

- **可分派收益及每单位派息增加**主要得益于以下项目的贡献：
  i. 收购及
  ii. 投资组合的强劲表现

- 澳大利亚数据中心票据带来的**财务收入增加**

- **财务成本降低财务成本下降；**主要由于利率降低及偿还贷款节省的利息；及
  被2024年的新收购贷款部分抵销

© Keppel DC REIT

03 资本管理

灵活的资本管理

关键指标	于2025年9月30日	与 2025 年 6 月 30 日相比的变化	
总杠杆率[1]	29.8%	▼改善 20 个基点	由于偿还银行贷款
平均债务成本[2]	2.9% (3Q 2025) 3.0% (9M 2025)	▼改善 10 个基点	由于浮动利率债务的利率下降
过去 12 个月利息覆盖倍数（ICR）	6.6倍	▲改善 +0.7 倍	由于EBITDA增加和财务成本降低

- 优先发售募集4.045亿新元，认购率约为168%，新单位于2025年10月22日上市

对利息覆盖率的敏感性

	减少	基本情况	增加
EBITDA变动10%	6.0倍	**6.6倍**	7.3倍
利率变动 100 个基点[3]	9.9倍	**6.6倍**	5.0倍

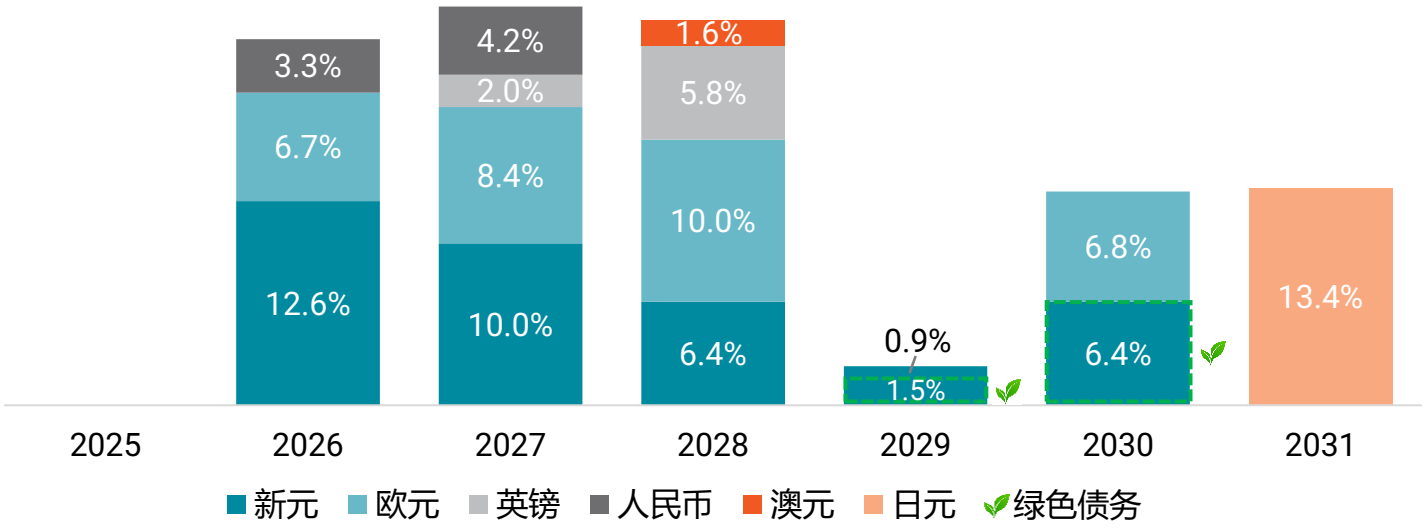
1. 根据借款总额及延期付款占所持资产的百分比计算，两者均未考虑与续约要约相关的租赁负债。
2. 包括前期债务融资摊销，不包括租赁费用。
3. 假设所有对冲及未对冲借款的平均利率变动 100 个基点。

© Keppel DC REIT

良好的债务结构

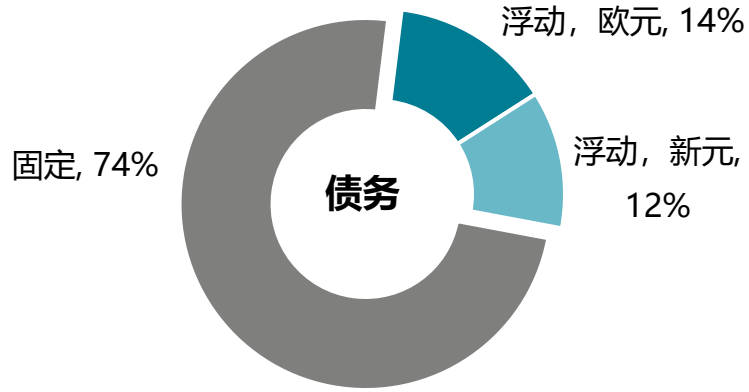
于2025年9月30日

债务到期情况



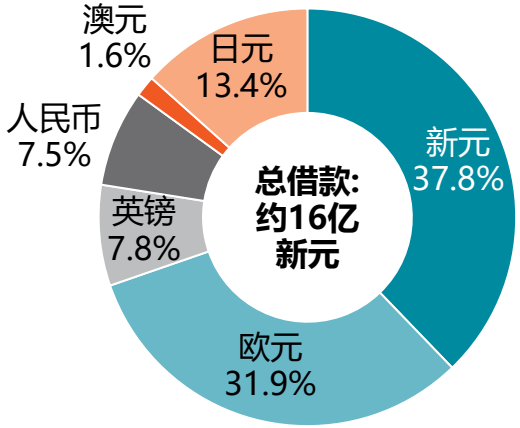
- 债务到期分布均衡，加权平均债务期限及对冲期限分别为 2.8 年及 3.0 年，状况良好

固定利率与浮动利率债务比例



- 按备考基准计算，利率下降 25 个基点将使 2025 年第三季度每单位派息增加约 0.4%[1]

债务货币细目



1. 按浮动利率借款计算，不包含房地产投资信托在2025年9月30日后可能发生的任何新提款、还款及/或借款再融资。

© Keppel DC REIT

04

投资组合摘要

通过动态优化创造价值

于2025年9月30日

高投资组合出租率[2]

95.8%

健康投资组合加权平均剩余租赁期[3]

6.7年

增强韧性、持续优化、扩大规模以实现增长

- **2025年第三季度无重大合同续约，投资组合租金调升率为 10%**
- **积极优化投资组合**，提高出租率及资产效率，以推动收入增长
- 已完成**新加坡吉宝数据中心1的30年土地租赁续约**
- 通过超大规模并购**实现战略性扩张**，增强业务韧性



在**新加坡吉宝数据中心8实施资产提升计划**，将部分未使用空间改造为数据机房

1. 按 2025年第三季度续约合同的租金收入除以到期合同此前的到期租金收入计算。
2. 基于投资组合客户的协议，就新加坡吉宝数据中心1至5、7及8而言，基于相关客户合同。
3. 按可出租面积计算。按租金收入计算的加权平均剩余租赁期限为4.5年，因为租金收入中较高比例来自服务器托管资产，此类资产的合同期限通常较短。

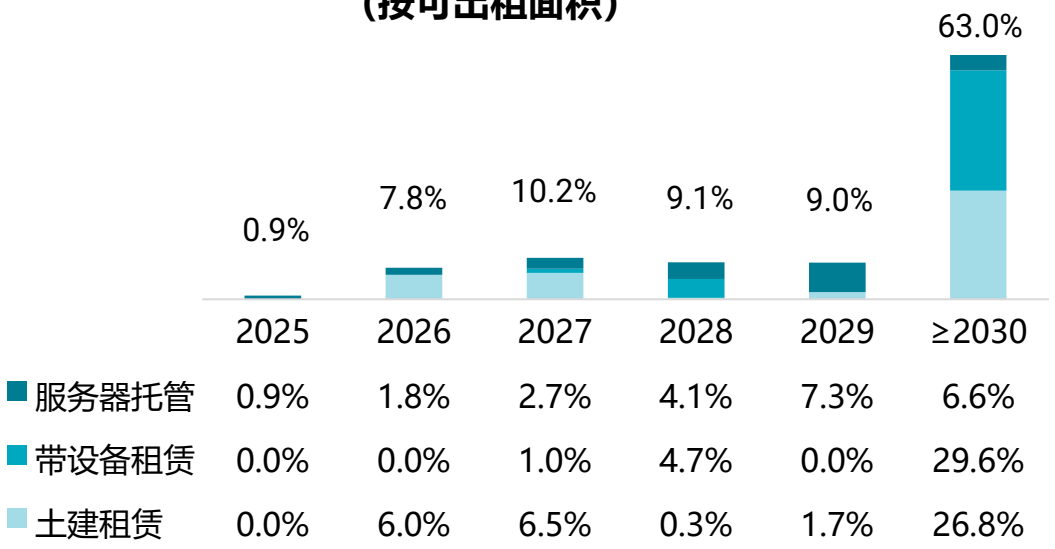
© Keppel DC REIT

投资组合合同类型及到期情况

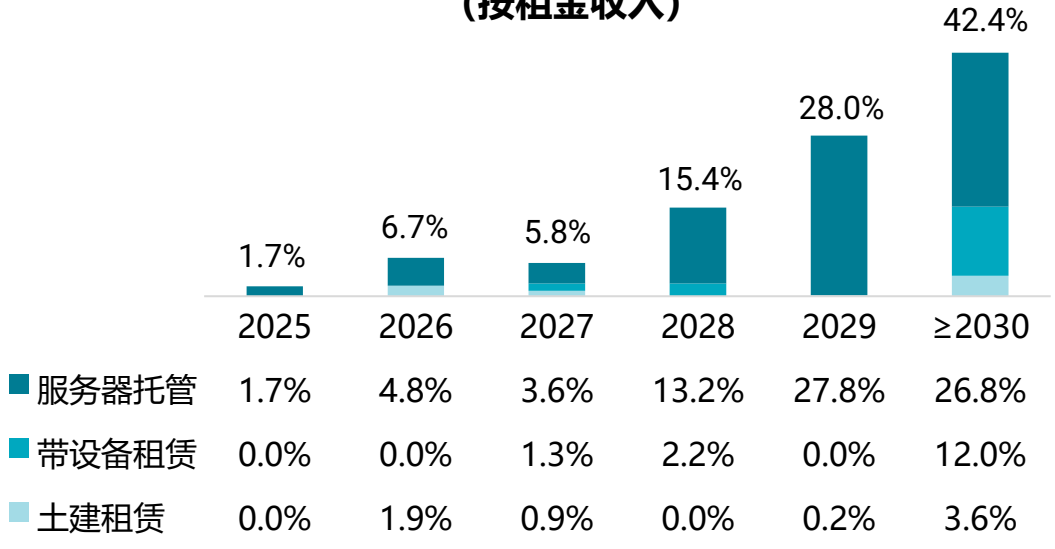
于2025年9月30日

投资组合合同类型	加权平均剩余租赁期[1,2]（年）	租金收入百分比[2]
服务器托管	3.4	77.8%
带设备租赁	9.4	15.6%
土建租赁	6.3	6.6%

投资组合合同到期情况
（按可出租面积）



投资组合合同到期情况
（按租金收入）

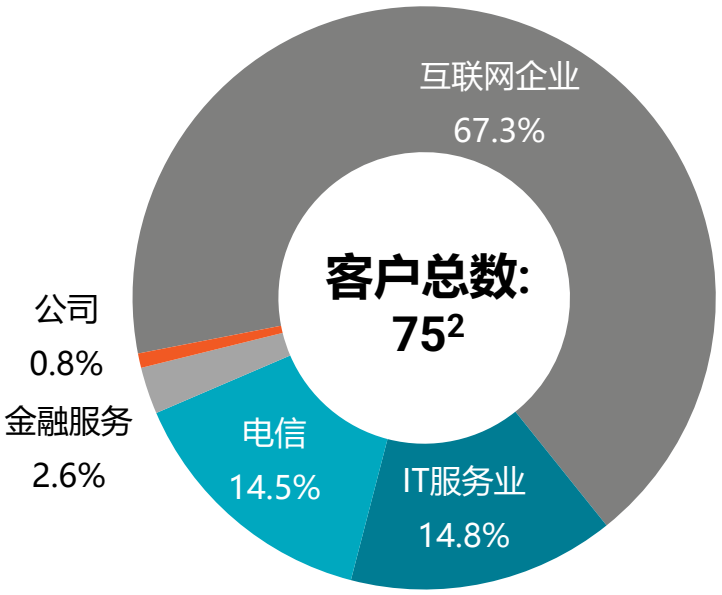


1. 按可出租面积计算。
2. 基于投资组合客户的协议，就新加坡吉宝数据中心1至5、7及8而言，基于相关客户合同。

© Keppel DC REIT

多元化全球客户群

按贸易行业划分的租金收入[1]



前十大客户[3]	贸易行业	租金收入[1]
《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	45.1%
《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	10.2%
《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	6.1%
政府相关连接解决方案供应商	电信业	5.3%
政府相关连接解决方案供应商	电信业	4.4%
互联网技术提供商（超大规模云服务商）	互联网企业	2.4%
《财富》世界500强企业	电信业	2.3%
跨国服务器托管供应商	信息技术服务业	2.2%
跨国服务器托管供应商	信息技术服务业	2.1%
《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	2.1%

1. 于2025年9月30日。基于投资组合客户的协议，就新加坡吉宝数据中心1至5、7及8而言，基于相关客户合同。
2. 截至2025年9月30日的独立客户数量。在多个数据中心拥有合同的客户计为一个独立客户。
3. 不包含广东数据中心的主租户，以反映与未收回租金收入相关的坏账拨备。

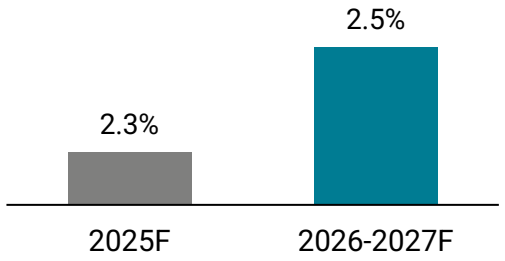
© Keppel DC REIT

05 前景

数字需求持续增长，推动结构性增长

全球金融环境宽松

全球增长预测改善

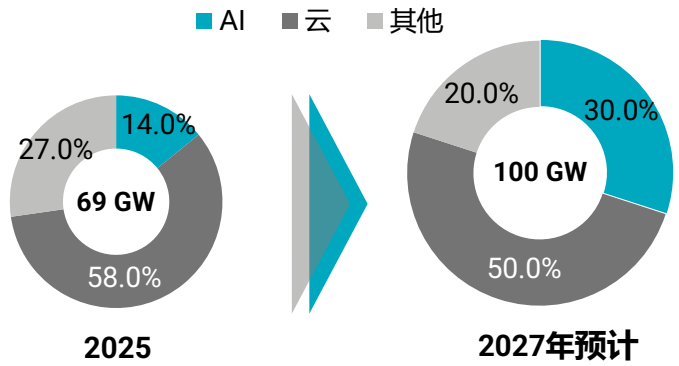


- 世界银行预测，随着贸易流动继续适应更高关税，**2026年至2027年全球增长率约为 2.5%**，贸易流动继续适应更高的关税[1]
- 2025年9月美联储降息25个基点，**全球金融环境趋于宽松**；市场预计到2026年底将再降息 100 个基点[1]

全球对数字基础设施的需求持续

- **预计到2027年，**数据中心**需求将增长至100GW。**云及传统工作负载将继续构成需求基础，占比70%，剩余30%来自人工智能(AI) [2]

全球数据中心需求[3]



亚太地区即将迎来大规模人工智能基础设施扩张

- **智能体人工智能兴起：**人工智能工作负载的需求占比从2023年的1.8%上升至2024年的6.2%[3]
- 在训练应用及大规模IT部署增长的推动下，**亚太地区人工智能工作负载占比从2024年第三季度的4.9%几乎翻倍至2025年第三季度的8.8%%**[3]
- “OpenAI for Countries”计划**正加速亚太地区人工智能基础设施建设**，韩国、日本及印度已宣布重大 “星际之门”数据中心项目[3]

资料来源：1.资料来源：世界银行，2。高盛，3.DC Byte

© Keppel DC REIT

谢谢

更多详情，请访问网站：
www.keppeldcreit.com

与我们联系：

重要声明：吉宝数据中心房地产投资信托的过往表现未必代表其未来表现。本投资者陈述资料中做出的某些陈述可能并非基于历史资料或事实，而是“前瞻性”陈述，存在诸多风险、不确定性和假设。此类因素的代表性示例包括（但不限于）总体行业和经济环境、利率趋势、资本成本和资本可获得性、同类企业的竞争、物业租金收入预期水平的变化、运营开支（包括员工工资、福利和培训）及物业开支的变化、政府和公共政策变化以及是否能够持续获得数量充足、条款适宜的资金来支持未来业务发展。

建议吉宝数据中心房地产投资信托的潜在投资者和单位持有人（“单位持有人”）不要过分依赖）此等前瞻性陈述，这些陈述基于吉宝数据中心房地产投资信托管理私人有限公司（作为吉宝数据中心房地产投资信托的管理人）当前对未来事件的看法。 对于本投资者陈述资料中包含的信息或意见的合理性、准确性、完整性或正确性，并未明示或默示作出任何陈述或保证，且亦不应对之加以依赖。因此，吉宝数据中心房地产投资信托的管理人、受托人及其各自的任何顾问、代表或代理均不对使用或依赖本投资者陈述资料或其内容或因与本资者陈述资料有关的其他原因而产生的任何损失而承担疏忽或其他方面的责任或义务。本投资者陈述资料所载资料可予更新、完善、修订、核实和修改，且该等资料可能会发生重大变动。吉宝数据中心房地产投资信托的单位（“单位”）价值及从中获得的收益可降亦可升。单位并非管理人或其任何联属公司的义务、存款或担保。投资单位存在投资风险，包括可能损失所投资的本金。

在单位上市期间，投资者无权要求管理人赎回其单位。单位持有人仅可通过新加坡证券交易有限公司（“新交所”）买卖单位。 单位在新交所上市并不保证该单位存在流通市场。

本演示资料中包含的信息系从吉宝数据中心房地产投资信托于2024年7月31日发布的英文版投资者陈述示资料翻译成中文。如果英文版与中文版存在任何不一致之处，应以英文版为准。吉宝数据中心房地产投资信托于2024年7月31日发布的英文版投资者陈述资料可在新交所网站（https://www.sgx.com/）上查阅。

Keppel DC REIT

06 补充资料

全球投资组合多元化，亚太地区布局强劲

吉宝数据中心房地产投资信托资产管理规模

约57亿新元[1]

10个国家的25个数据中心

资产管理规模明细[1]			
亚太地区	**83.1%**	**欧洲**	**16.9%**
新加坡	57.8%	德国	3.1%
澳大利亚	4.5%	爱尔兰	5.7%
中国	4.6%	意大利	1.1%
日本	15.9%	荷兰	4.4%
马来西亚	0.3%	英国	2.6%



吉宝资产[2]
- 新加坡
- 中国
- 印尼
- 日本
- 荷兰

欧洲

德国
- maincubes数据中心，奥芬巴赫

爱尔兰
- 吉宝都柏林数据中心1，都柏林
- 吉宝都柏林数据中心2，都柏林

意大利
- 米兰数据中心，米兰

荷兰
- 阿尔梅勒数据中心，阿尔梅勒
- 阿姆斯特丹数据中心
- 埃因霍温园区，埃因霍温

英国
- 卡迪夫数据中心，卡迪夫
- GV7数据中心，伦敦
- 伦敦数据中心，伦敦

亚太地区

新加坡
- 吉宝新加坡数据中心1
- 吉宝新加坡数据中心2
- 吉宝新加坡数据中心3
- 吉宝新加坡数据中心4
- 吉宝新加坡数据中心5
- 吉宝新加坡数据中心7
- 吉宝新加坡数据中心8
- DC1

澳大利亚
- Gore Hill 数据中心

中国
- 广东数据中心1、2、3

日本
- 东京数据中心1，东京
- 东京数据中心3，东京

马来西亚
- Basis Bay数据中心，赛城[3]

1. 于2025年9月30日。包括债务证券投资和收购东京数据中心3，预计将于2025年底完成。
2. 通过吉宝和吉宝私人数据中心基金。
3. 2025年1月2日宣布资产剥离；预计2025年第四季度完成。

© Keppel DC REIT

投资组合概览（截至2025年9月30日）

	利息	应占可出租面积（平方英尺）	客户数量[1]	出租率（%）	应占总收入[2]	估值[3]	租赁类型	加权平均剩余租赁期（年）[4]	地契年期	地契余期（年）	建成／最近一次翻新时间
亚太地区											
吉宝新加坡数据中心1，新加坡	100%	109,721	18	55.1	27.9百万新元	331.4百万新元	吉宝租赁／服务器托管	1.4	租赁产权（2055年9月30日到期）	30.0	2013
吉宝新加坡数据中心2，新加坡	100%	38,480	5	98.2	10.0百万新元	185.0百万新元	吉宝租赁／服务器托管	3.1	租赁产权（2051年7月31日到期）	25.8	2010
吉宝新加坡数据中心3，新加坡	90%	49,433	2	100.0	33.9百万新元	370.8百万新元	吉宝租赁／服务器托管	3.0	租赁产权（2052年1月31日到期）	26.3	2015
吉宝新加坡数据中心4，新加坡	99%	83,698	4	94.5	35.9百万新元	504.9百万新元	吉宝租赁／服务器托管	4.4	租赁产权（2050年6月30日到期）	24.7	2017
吉宝新加坡数据中心5，新加坡	99%	93,936	4	100.0	37.8百万新元	482.4百万新元	吉宝租赁／服务器托管	3.6	租赁产权（2050年8月31日到期）	24.9[5]	2015
吉宝新加坡数据中心7，新加坡	100%	77,024[6]	4	100.0	0.7百万新元	527.3百万新元	吉宝租赁／服务器托管	3.1	租赁产权（2040年7月15日到期）	14.8	2023
吉宝新加坡数据中心8，新加坡	100%	78,214[6]	3	100.0	0.5百万新元	486.5百万新元	吉宝租赁／服务器托管	4.3	租赁产权（2040年7月15日到期）	14.8	2024
DC1, 新加坡	100%	213,815	1	100.0	26.4百万新元	290.7百万新元	三重净租赁（带设备租赁）	10.5	租赁产权（2044年7月31日到期）	18.8	2016
Gore Hill 数据中心, 澳大利亚悉尼	100%	90,955	2	80.0	13.5百万新元	214.0百万澳元（188.3百万新元）	三重净租赁（土建租赁）／服务器托管	1.0	永久产权	-	2013
广东数据中心1，中国广东省	100%	221,689	1	100.0	11.6百万新元	人民币700.0百万元（130.8百万新元）	三重净租赁（带设备租赁）	11.2	租赁产权（2067年1月17日到期）	41.3	2019
广东数据中心2，中国广东省	100%	218,615	1	100.0	11.6百万新元	人民币700.0百万元（130.8百万新元）	三重净租赁（带设备租赁）	11.9	租赁产权（2067年1月17日到期）	41.3	2020
广东数据中心3，中国广东省	100%	221,847	1	100.0	0.5百万新元	人民币64.4百万元（12.0百万新元）	三重净租赁（土建租赁）	11.9	租赁产权（2067年1月17日到期）	41.3	2020
东京数据中心1, 日本东京	98.47%	187,257	1	100.0	2.6百万新元	236亿日元（210.7百万新元）	三重净租赁（土建租赁）	6.1	永久产权	-	2019
Basis Bay数据中心，马来西亚赛城	99%	48,193	1	40.2	1.2百万新元	53.7百万万马币（16.3百万新元）	服务器托管	1.7	永久产权	-	2009

1. 若干客户使用多个实体签署一个以上的服务器托管安排。
2. 除另有说明外，按吉宝数据中心房地产投资信托针对2024财年租金收入所享有的各自实际权益计算。
3. 除另有说明外，按截至2024年12月31日各自的最新独立估值及各自的所有权权益计算。Basis Bay数据中心的估值日期为2024年12月1日。对于吉宝新加坡数据中心8，估值以“现状”为基础，不包括约21百万新元的剩余装修费用。
4. 按可出租面积计。
5. 包括将吉宝新加坡数据中心5的期限再延长九年的提议。
6. 由于权益增至100%，并更新了测量以反映实际占用空间，因此估值有所提高。

投资组合概览（截至2025年9月30日）

	利息	应占可出租面积（平方英尺）	客户数量[1]	出租率(%)	应占总收入[2]	估值[3]	租赁类型	加权平均剩余租赁期（年）[4]	地契年期	地契余期（年）	建成／最近一次翻新时间
欧洲											
maincubes数据中心，德国, 凯尔斯特巴赫	100%	97,043	1	100.0	9.5百万新元	118.8百万欧元 (167.7百万新元)	三重净租赁（带设备租赁）	7.5	永久产权	-	2018
吉宝都柏林数据中心1，爱尔兰都柏林	100%	66,124	24	96.5	21.7百万新元	110.5白万欧元 (155.9百万新元)	服务器托管	3.7	租赁产权（2998年12月31日到期）	973.2	2020
吉宝都柏林数据中心2，爱尔兰都柏林	100%	28,484	3	98.3	13.8百万新元	103.9百万欧元 (146.6百万新元)	服务器托管	4.3	租赁产权（2997年12月31日到期）	972.2	2021
米兰数据中心，意大利米兰	100%	165,389	1	100.0	3.8百万新元	40.6百万欧元 (57.3百万新元)	两重净租赁（土建租赁）	2.3	永久产权	-	2004
阿尔梅勒数据中心，荷兰阿尔梅勒	100%	118,403	1	100.0	9.9百万新元	110.2百万欧元 (155.5百万新元)	两重净租赁（带设备租赁）	2.9	永久产权	-	2008
阿姆斯特丹数据中心，荷兰阿姆斯特丹	100%	141,698	8	94.8	2.9百万新元	29.0百万欧元 (40.9百万新元)	两重净租赁（土建租赁）	4.6	永久产权	-	2001
埃因霍温园区，荷兰埃因霍温	100%	98,577	4	100.0	3.6百万新元	26.9百万欧元 (38.0百万新元)	两重净租赁（土建租赁）	4.6	永久产权	-	2007
卡迪夫数据中心，英国卡迪夫	100%	79,439	1	100.0	5.4百万新元	15.6百万英镑 (26.6百万新元)	三重净租赁（土建租赁）	0.7	永久产权	-	2003
GV7数据中心，英国伦敦	100%	24,972	1	100.0	5.0百万新元	22.0百万英镑 (37.5百万新元)	三重净租赁（带设备租赁）	1.4	租赁权（2183年9月28日到期）	158.0	2000
伦敦数据中心，英国伦敦	100%	94,867	1	100.0	4.7百万新元	48.5百万英镑 (82.6百万新元)	三重净租赁（土建租赁）	13.7	永久产权	-	2016

1. 若干客户使用多个实体签署一个以上的服务器托管安排。
2. 除另有说明外，按吉宝数据中心房地产投资信托针对2024财年租金收入所享有的各自实际权益计算。
3. 除另有说明外，按按截至2024年12月31日各自的最新独立估值及各自的所有权权益计算。
4. 按可出租面积计。

© Keppel DC REIT

合同安排概览

亚太地区	合同安排	说明	业主责任			
			房产税	房屋保险	维护运营支出	翻新资本支出
吉宝新加坡数据中心1	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心2	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心3	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心4	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心5	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心7	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心8	Keppel租赁[1]/服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
DC1	三重净租赁	• 客户：支付租金，负责设施管理及除建筑物外壳保险外的所有开支	-	✓	-	-
Gore Hill 数据中心（就一位客户而言）	三重净租赁	• 客户：支付租金及所有开支；负责所在区域的设施管理	-	-	-	-
Gore Hill 数据中心（就一位客户而言）	服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
广东数据中心 1、2、3	三重净租赁	• 客户：支付租金及除房产税（承租人须承担一定阈值）外的所有开支；负责设施管理	✓	-	-	-
东京数据中心1	三重净租赁	• 客户：支付租金及所有开支；负责设施管理	-	-	-	-
Basis Bay数据中心	服务器托管[2]	• 客户：支付租金；负责设施管理 • 业主：承担事先商定的设施管理费、保险费及房产税	✓	✓	✓	✓

1. 指吉宝数据中心房地产投资信托与吉宝承租人签订的有关吉宝新加坡数据中心1至5、7、8的租约。由于总租约的安排，吉宝数据中心房地产投资信托将在吉宝及其客户及／或供应商之间分担收入及／或支出的变动。
2. 服务器托管安排通常由使用服务器托管空间安装服务器及其他关键任务信息技术设备的最终客户签订。吉宝数据中心房地产投资信托通常负责这些服务器托管安排所涉及的设施管理，但 Basis Bay 数据中心由客户负责设施管理的情况除外。

© Keppel DC REIT

合同安排概览

欧洲	合同安排	说明	业主责任			
			房产税	房屋保险	维护运营支出	翻新资本支出
maincubes数据中心	三重净租赁	• 客户：支付租金及所有开支；负责设施管理	-	-	-	-
吉宝都柏林数据中心1	服务器托管[1,2]</g	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝都柏林数据中心2	服务器托管[1,2]</g	• 客户：支付租金 • 业主：承担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
米兰数据中心	两重净租赁	• 客户：支付租金及除房屋保险及业主房产税外的所有开支；负责设施管理	✓	✓	-	-
阿尔梅勒数据中心	两重净租赁	• 客户：支付租金及除房屋保险及业主房产税外的所有开支；负责设施管理	✓	✓	-	-
阿姆斯特丹数据中心	两重净租赁	• 数据中心客户：支付租金及除房屋保险及业主房产税外的所有开支；负责所在区域的设施管理	✓	✓	-	-
埃因霍温园区	两重净租赁	• 数据中心客户：支付租金及除房屋保险及业主房产税外的所有开支；负责所在区域的设施管理	✓	✓	-	-
卡迪夫数据中心	三重净租赁	• 客户：支付租金及所有开支；负责设施管理	-	-	-	-
GV7数据中心	三重净租赁	• 客户：支付租金及所有开支；负责设施管理	-	-	-	-
伦敦数据中心	三重净租赁	• 客户：支付租金和所有支出；负责设施 管理	-	-	-	-

1. 服务器托管安排通常由使用服务器托管空间安装服务器及其他关键任务信息技术设备的最终客户签订。吉宝数据中心房地产投资信托通常负责这些服务器托管安排所涉及的设施管理，但 Basis Bay 数据中心由客户负责设施管理的情况除外。
2. 吉宝数据中心房地产投资信托已与吉宝都柏林数据中心1、2 的客户签订服务器托管安排。

© Keppel DC REIT

环境、社会和公司治理亮点

环境管理

范围1、2及3排放
2024年同比**下降15.5%**，原因是新加坡一位重要客户正在进行升级工程

用电效率（PUE）
服务器托管资产自2019年起实施重大资产升级工程，**已实现实PUE降低10%及以上的目标。**

可再生能源
虚拟购电协议首个利用爱尔兰自身资源将可再生能源引入电网的数据中心运营商。2025年4月，承诺达成第4份爱尔兰虚拟购电协议

诚信经营

GRESB
自首次申报以来，已连续第4年获得**Green Star**认证。

绿色认证
2024年，新加坡和都柏林的**6处资产**均维持绿色认证

绿色融资
2025年2月宣布**首个绿色融资框架**

人才与社区

工作场所零死亡
2025年第3季度**零死亡**、零重大事故

社区影响
为爱尔兰的神经变异学生**筹集超过40,000欧元善款**。

社区服务时长
2025年前9个月，与吉宝基金管理及投资平台联合投入**1,200多小时社区服务时长**

© Keppel DC REIT

ESG目标和承诺

环境管理

- 使报告与**IFRS可持续发展披露标准**中与气候相关的披露要求保持一致
- 至2030年，与2019年相比，**范围1和范围2排放量减少50%**
- 至2030年，**将服务器托管资产的可再生能源量**提高**到50%或以上**
- 至2025年，与2019年相比，将进行重大资产改善工程的服务器托管资产的**实际电源使用效率降低10%或以上**

诚信经营

- 至2025年，所有新加坡服务器托管资产获得并保持绿色认证; 至2030年，**所有服务器托管资产获得绿色认证**
- **年度客户满意度**调查**为满意级别以上**
- 年度客户满意度调查中，客户对所有服务器托管物业**实体安全性的不满意度为零**
- 坚持**强有力的公司管治、稳健的风险管理，**同时与**利益相关者保持及时和透明的沟通**
- **发生数据泄露**和**违反数据隐私法的事件为零**
- **发生欺诈、腐败、贿赂**和**违反法律法规的事件为零**

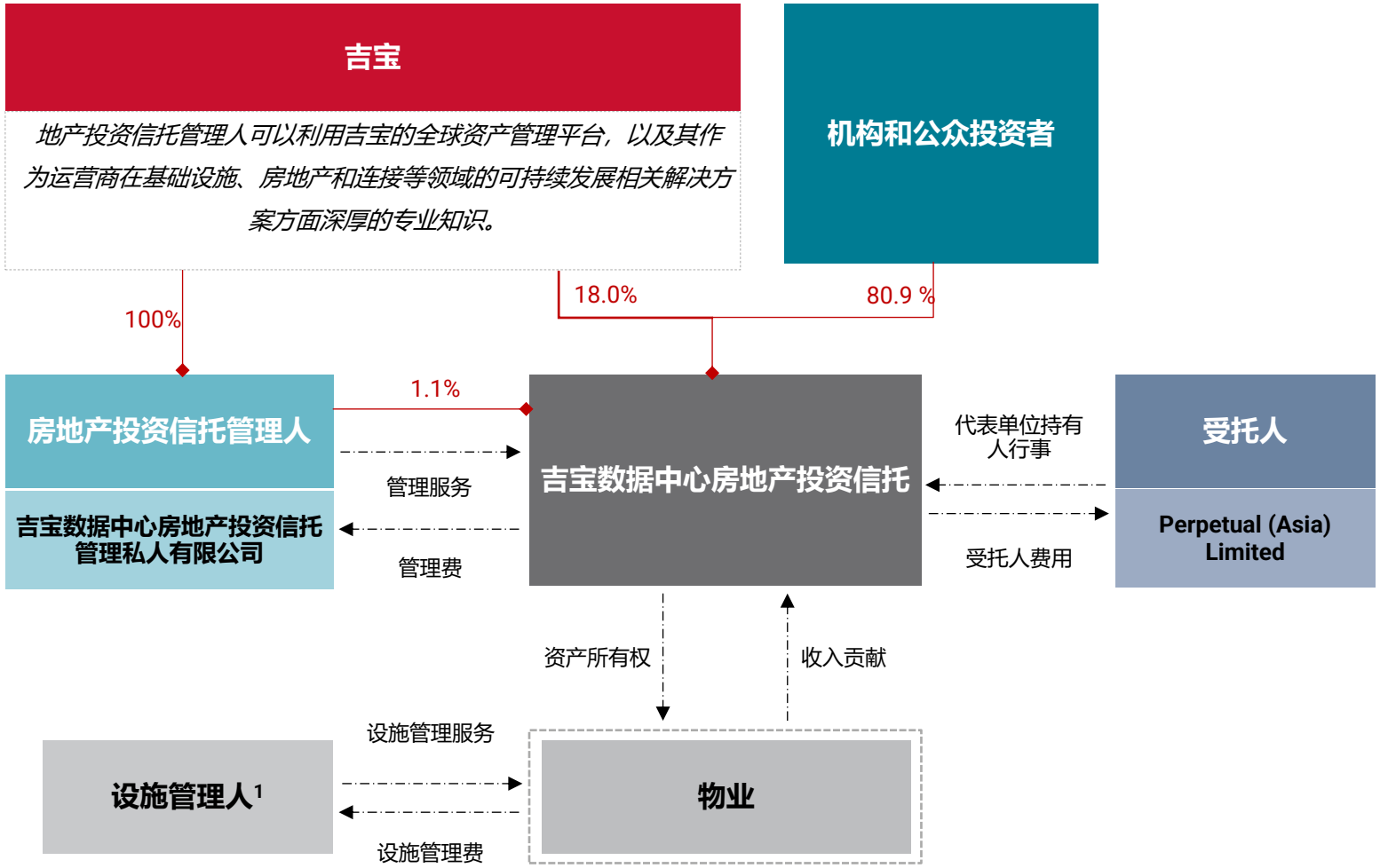
人才与社区

- 参与当地社区活动，助力吉宝基金管理与投资平台在2025年达到**员工志愿服务时间超过800小时**的目标
- 董事会**女性代表占约30%**
- 采用**吉宝零死亡事故策略**，为所有利益相关者提供安全健康的环境
- 2025年达到每名员工接受平均**20小时的培训**
- 开展**员工敬业度调查**，跟踪并提高员工敬业度

© Keppel DC REIT

吉宝数据中心房地产投资信托结构

于2025年9月30日



1.设施管理人乃根据就各自物业签订的设施管理协议委任。

© Keppel DC REIT