Keppel DC REIT

投资者陈述

2024年9月



目录

主要亮点	3
财务摘要	6
资产组合摘要	9
资本管理	13
前景	17
补充资料	22

指数成分股：

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。

主要亮点

主要亮点

稳健的财务增长



- 2024年上半年每单位派息[1]：4.549分
- 新加坡的一项重大合同成功续约并取得超过40%的租金调升率
- 稳健的财务状况、灵活的财务策略，以支持未来增长

积极的资产组合管理



- 资产组合出租率[2]：97.5%
- 资产组合加权平均剩余租赁期[3]：6.4年（按可出租面积计）
- 积极调整并利用正向结构性趋势(如生成式人工智能）来优化资产组合的表现

价值创造



- 以约3.6%的具吸引力的资本化率出售Intellicentre Campus
- 澳洲数据中心票据投资；初始收益率约7%，并与年度消费者价格指数（CPI）挂钩
- 首次进军日本市场，通过收购东京数据中心1，提升每单位派息收益

1. 按扣除资本支出储备后的可派发收益计算。
2. 收购东京数据中心1后，资产组合出租率将提升至97.6%。
3. 按租金收入计算的加权平均剩余租赁期为4.1年，原因是服务器托管资产的租金收入比例较高，而合同期通常较短。

收购东京数据中心1

位于东京的超大规模数据中心

- 资产位于东京西部的一个主要数据中心枢纽内
- 2019年建成的永久产权多层物业
- 按三重净租赁（土建租赁数据中心）方式整体租赁给一家《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）
- 东京是亚洲乃至全球顶尖数据中心市场之一，需求旺盛但供应不足[1、2、3]

- 首次进军日本市场，亚洲第二大数据中心枢纽
- 有机会实现正租金调升率，并有进一步有机增长的潜力
- 增强资产组合指标和收入韧性
- 收购将提升每单位分配收益

收购土建租赁数据中心98.47%的永久产权	
收购价格[4]	100%基准: 234亿日元 (2亿100万新元) KDCR有效权益[5]230亿日元（1亿9,790万新元)
估值	100%基准: 240亿日元 (2亿610万新元)[4]
净可出租面积	约190,166平方英尺
资产加权平均剩余租赁期	约7年
收购完成日期	2024年7月31日

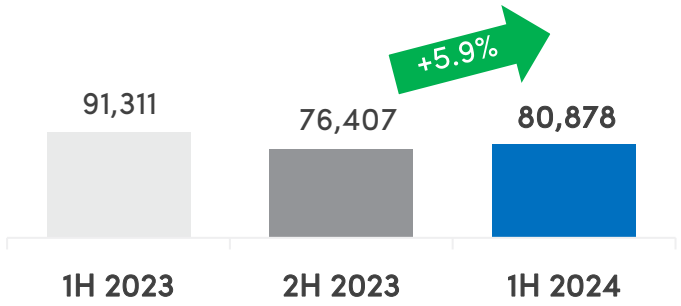
1. 451 Research，2024 年第一季度。
2. 《全球数据中心市场比较》，戴德梁行，2024年3月。
3. 投资数据中心 (Investing in Data Centres)，世邦魏理仕研究部，2024年5月。

4. 按截至2024年6月30日100日元兑0.859新元的汇率计算。
5. 该物业剩余1.53%的有效权益将由吉宝有限公司收购。

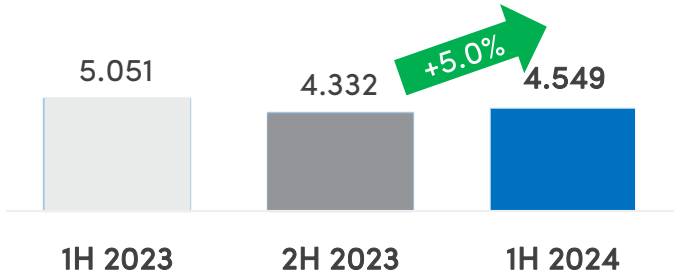
财务摘要

韧性财务业绩

可派发收益（千新元）[1]



每单位派息（分）[2]



	1H 2024 vs 2H 2023			同期比较		
(千新元)	1H 2024	2H 2023	+/(-)%	1H 2024	1H 2023	+/(-)%
总收入	**157,180**	140,743	+11.7	**157,180**	140,464	+11.9
房地产费用	(24,531)	(23,145)	+6.0	(24,531)	(13,111)	+87.1
房地产净收入	**132,649**	117,598	+12.8	**132,649**	127,353	+4.2
财务收入	5,492	5,380	+2.1	5,492	5,549	(1.0)
财务成本	(25,907)	(25,803)	+0.4	(25,907)	(22,715)	+14.1
可派发收益[3]	**80,878**	76,407	+5.9	**80,878**	91,311	(11.4)
每单位派息[2、3]（分）	**4.549**	4.332	+5.0	**4.549**	5.051	(9.9)

2024年上半年相对2023年下半年

- 资产组合呈现强劲的正租金调升，为韧性财务业绩提供了支撑。作为吉宝租赁的一部分，续签新加坡的一项重大合同录得超过40%的正租金调升率
- 2024年上半年总收入增加，主要由于整体资产组合的稳健正租金调升率和递增率，以及收到的与DXC纠纷有关的和解金[3]引起的可变租金增加
- 广东的数据中心2024年上半年收入扣除亏损拨备[4]，对2024年上半年每单位派息的影响为0.638分
- 每单位派息增加主要由于上述原因，部分被2024年上半年国外收入较为不利的对冲所抵销

2024年上半年同比

- 每单位派息减少主要由于广东数据中心计提亏损拨备、财务成本较高以及外币兑新元贬值，而这部分被强劲的正租金调升率和递增率带来的租金增加以及收到的DXC和解金[3]引起的可变租金增加所抵销

1. 可派发收益包括资本支出储备。吉宝数据中心房地产投资信托每半年公布一次派息。
2. 按扣除资本支出储备后的可派发收益计算。
3. 与DXC纠纷有关的 1,330万新元（含增值税）的和解金已全部收到。扣除相关费用和增值税后，2024财年可派发收益约 1,120万新元将按两等份进行分配，每半年一次。
4. 租金收入及息票收入继续在“总收入”及“财务收入”项下确认，并分别在“房地产费用”及“其他信托费用”项下相应扣除亏损拨备。

派息详情

派发
2024年1月1日至6月30日期间

每单位派息	4.549分
除息日期	2024年8月2日
登记日期	2024年8月5日
付款日期	2024年9月23日

资产组合摘要

稳健资产组合绩效

高资产组合出租率

97.5%[1、3]

健康资产组合加权平均剩余租赁期

6.4年[2]

最佳合同类型组合

合同类型	占租金收入%[4]	加权平均剩余租赁期[5] (年)
服务器托管	66.7%	1.9
带设备租赁	22.2%	10.7
土建租赁	11.1%[3]	5.1

新加坡服务器托管数据中心呈现强劲的正租金调升

- 新加坡的一项重大合同续订录得超过40%的正租金调升率
- 继续乘借良好的基本面及结构性顺风，推动强劲的租金调升

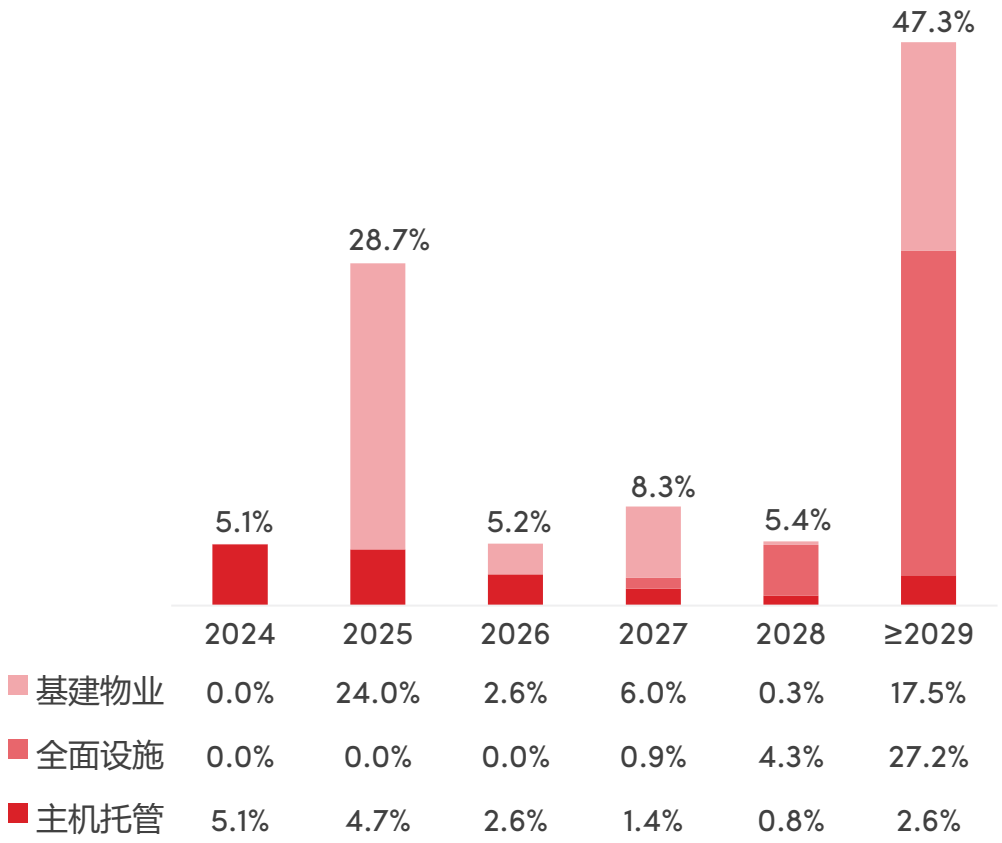
积极调整及管理资产组合，提高资产组合弹性

- 日本的收购增强了地域多元化
- 资产组合整体呈现正租金调升
- 积极管理合同到期事宜，扩大资产可选择性，包括针对 Gore Hill 数据中心即将到期的一项大合同 (占资产组合可出租面积的约0.6%) 提前执行出租策略

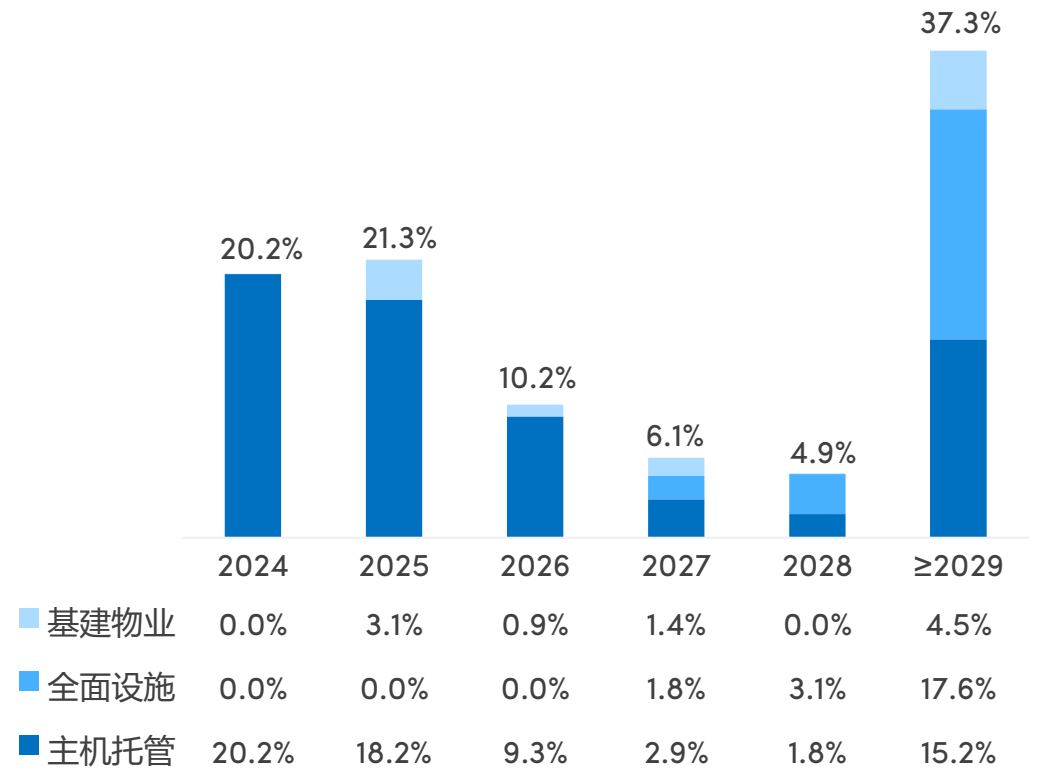
1. 截至2024年6月30日。
2. 按可出租面积计。按租金收入计算的加权平均剩余租赁期为4.1年，原因是服务器托管产的租金收入比例较高，而合同期通常较短。
3. 收购东京数据中心1后，资产组合出租率将增至97.6%，土建租赁的比例将增至12.6%。
4. 于2024年6月。根据与物业客户签订的协议，将吉宝租赁转至相关客户。
5. 按截至2024年6月30日的可出租面积计。

租约到期分布良好

按可出租面积计[1]



按租金收入计[1]

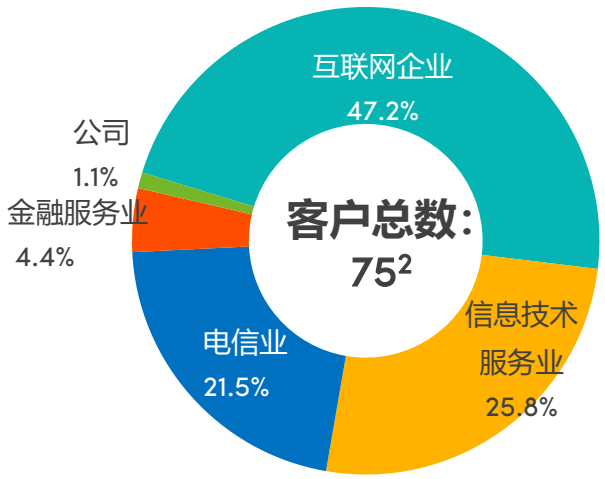


1. 截至2024年6月30日。

多元化的全球客户群

- 大部分租金收入来自投资等级或同等信用等级的客户

按贸易行业的租金收入[1]



排名	前十大客户	贸易行业	租金收入[1]
1	《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	38.8%
2	政府相关连接解决方案供应商	电信业	7.5%
3	服务器托管供应商	信息技术服务业	7.4%
4	政府相关连接解决方案供应商	电信业	5.9%
5	《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	5.0%
6	《财富》500 强企业（全球信息技术基础设施服务提供商）	信息技术服务业	4.1%
7	《财富》世界500强企业	电信业	3.2%
8	跨国服务器托管供应商	信息技术服务业	3.0%
9	跨国服务器托管供应商	信息技术服务业	3.0%
10	《财富》世界500强企业（超大规模云服务商）	互联网企业	2.9%

1. 于2024年6月。根据与物业客户签订的协议，将吉宝租赁转至相关客户。
2. 截至2024年6月30日的独立客户数。与多个数据中心签订合同的客户按一个客户计算。

资本管理

灵活财务管理

关键指标	截至2024年6月30日	自2024年3月31日起变动
总杠杆率[1]	35.8%	-180个基点
平均债务成本	3.5% (2024年第二季度和年初至今)	-
加权平均债务期限	3.1年	-0.1年
加权平均对冲期限	2.7年	-0.2年
利息覆盖率 *(过去12个月)*	5.1倍	+0.5倍

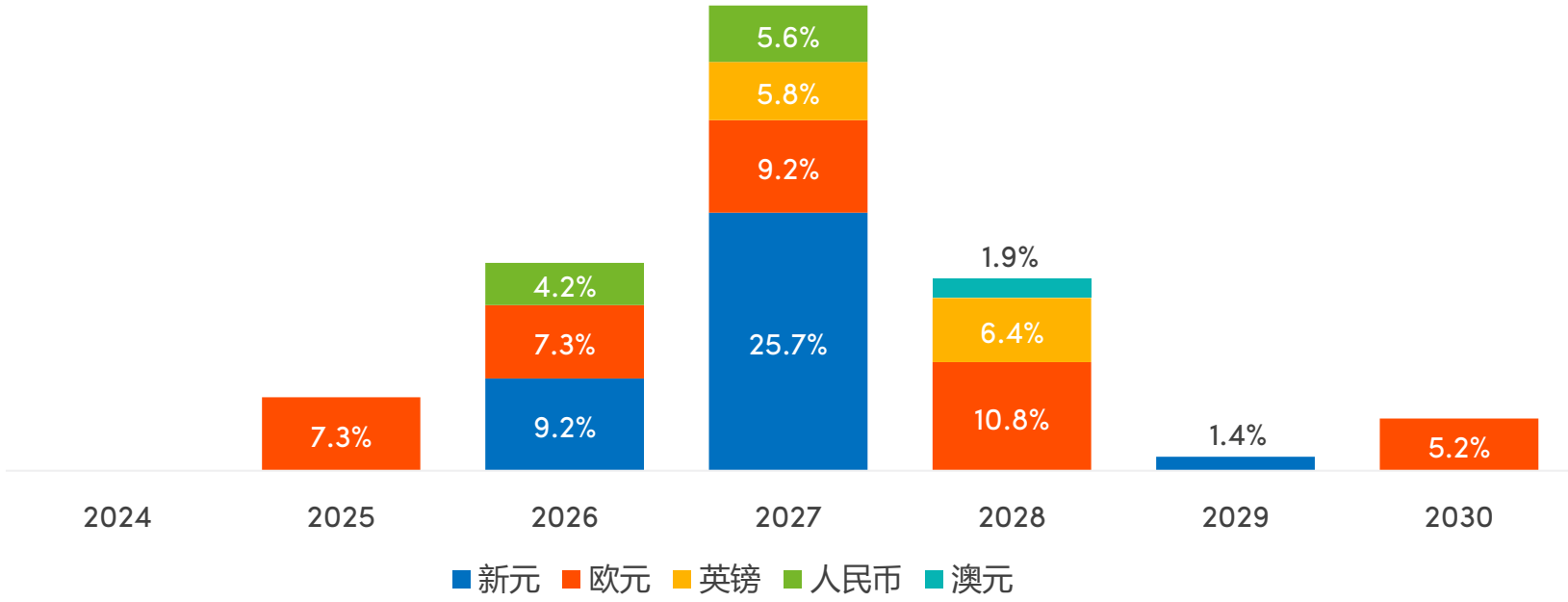
- 截至2024年6月30日，总杠杆率有所改善，主要是由于偿还Intellicentre Campus约5,850万新元的债务和其他欧元计值债务，以优化资产负债表，从而促进未来增长

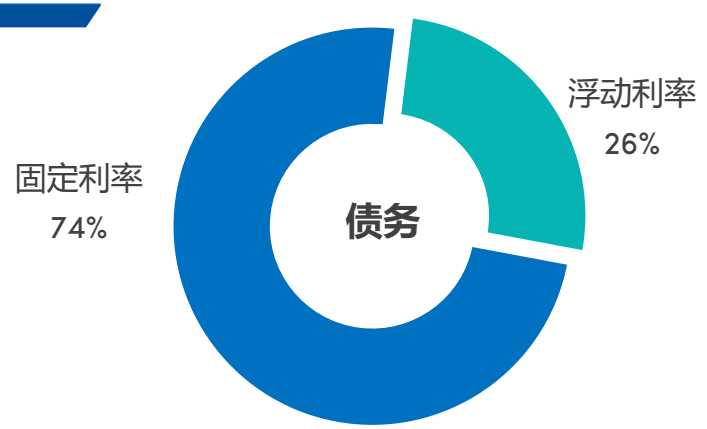
- 收购东京数据中心1后，按备考基准计，截至2024年6月30日的总杠杆率预计为39.2%，而平均债务成本下降到约为3.3%

1. 根据借款总额及延期付款占所持资产的百分比计算，两者均未考虑与地租选择权及延期要约相关的租赁负债。包括前期债务融资成本摊销但不包括租赁费用。

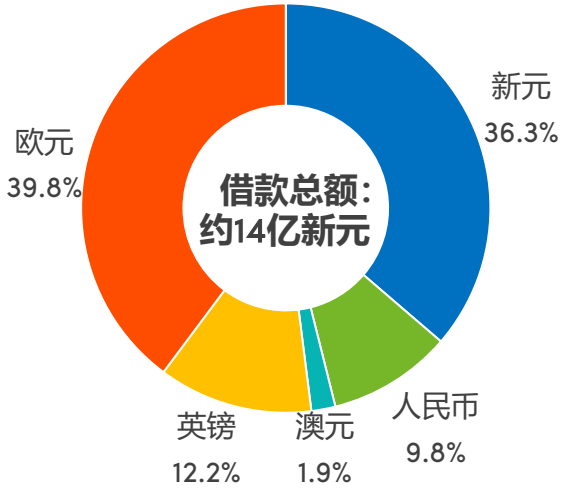
良好债务状况

债务到期情况
截至2024年6月30日





- 按备考基准计，利率变动100个基点将对2024年第二季度的每单位派息产生影响约2.3%[1]



- 于2024年7月，获得总额约250亿日元的7年期贷款融通用于收购东京数据中心1

1. 根据借款总额及延期付款占所持资产的百分比计算，两者均未考虑与地租选择权及延期要约相关的租赁负债。
2. 包括前期债务融资成本摊销但不包括租赁费用。

健康资产负债表

（千新元）	截至2024年6月30日	截至2023年12月31日	+/(-) %
投资物业	3,559,593	3,655,932	(2.6)
总资产	3,989,795	4,006,551	(0.4)
借款总额[1]及延期付款	1,408,436	1,478,492	(4.7)
总负债	1,577,071	1,652,590	(4.6)
单位持有人资金	2,369,306	2,310,980	+2.5
已发行单位（千份）	1,723,191	1,721,430	+0.1
每单位资产净值（新元）	1.37[2]	1.34[2]	+2.2
单位价格（最后一个交易日的收盘价）（新元）	1.80	1.95	(7.7)
资产净值溢价(%)	+31.4	+45.5	(14.1个百分点)

1. 借款总额指从贷款融通和多货币债务发行计划中提取的借款。截至2024年6月30日，未提取的信贷额度为5亿7750万新元。
2. 经调整每单位资产净值（不包括可分配金额）为1.33新元 (2023年12月31日：1.30新元)。

前景

数字化转型推动数据中心增长

- 生成式人工智能预计将成为重要的需求驱动因素，估计将占现有全球数据中心容量超大规模需求的约50%或以上。云服务提供商正在加快全球扩张计划，包括AWS计划自2024年至2039年在全球投资1,500亿美元，微软在2025年期间在日本投资29亿美元[1]。

- 在数字化、云计算和其他数据密集型服务的应用、5G网络和物联网的快速发展以及本地数据存储监管政策的推动下，亚太地区服务器托管数据中心市场规模预计将以13.3%的五年复合年增长率增长，由2023年的约10,233兆瓦关键信息技术容量增至2028年的19,069兆瓦[2]。

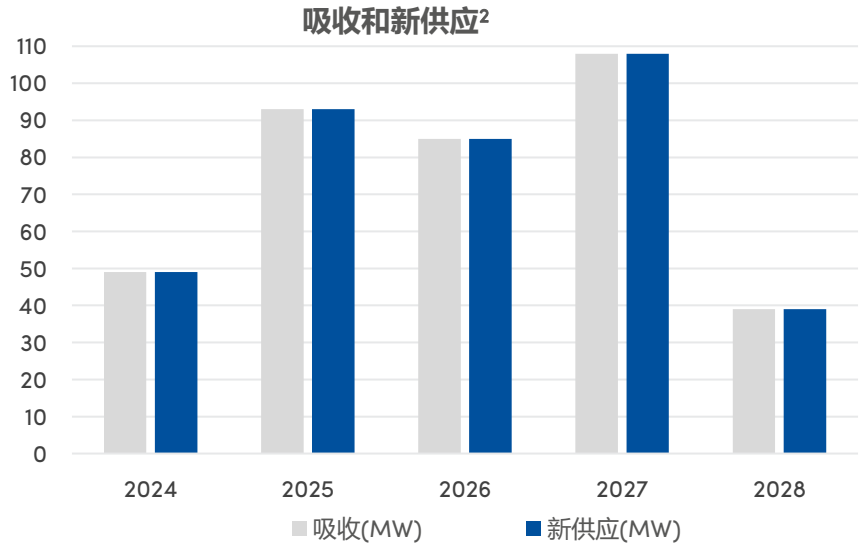
- 由于欧洲主要FLAPD市场（法兰克福、伦敦、阿姆斯特丹、巴黎和都柏林）的容量限制，过去一年欧洲的租金上涨了10%至15%。由于南欧地区新的云区域和海底电缆登陆，南欧（特别是米兰和马德里）有望在二级市场实现最大幅度增长[1]。

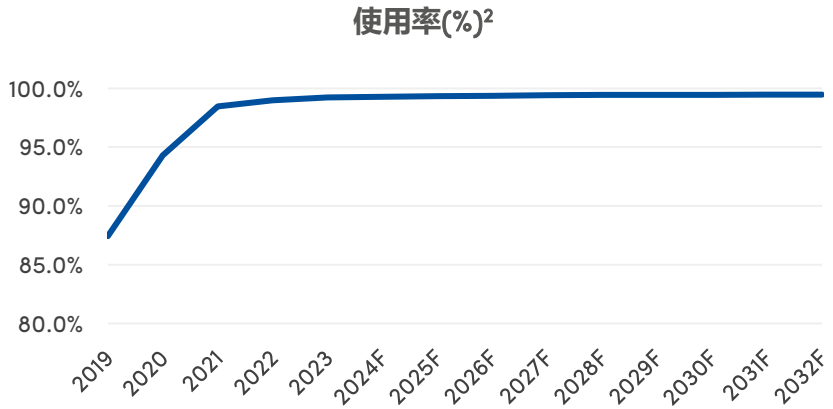
- 预计可持续性限制和监管框架将扩大，从而转向更为可持续的实践和技术[3]。

资料来源：1. DC Byte（2024年6月）；2. 第一太平戴维斯（2024年5月）；3.第一太平戴维斯（2024年5月）

新加坡数据中心市场

- 新加坡是一个区域性数据中心枢纽，总容量超过1.4吉瓦[1]，目前接近满租状态。
- 尽管自建管道容量巨大，新加坡仍以服务器托管数据中心市场为主，服务器托管容量占市场总容量的近60%[2]。
- 超大规模云服务商数仍然是重要的需求驱动因素，占2023年需求的41%，且由于新加坡在服务区域需求方面发挥着重要作用，预计这一比例将保持高位[2]。
- 新加坡数据中心市场预计依然供不应求，超大规模数据中心的租赁价格在260至400美元/千瓦/月之间，未来几年将呈上升趋势[2]。
- 电力限制仍然是一个重大挑战，人工智能的影响将进一步引发人们对电力可用性和可持续发展的担忧[2]。
- 新加坡推出绿色数据中心路线图，以发展可持续的数据中心市场，旨在短期内提供至少300兆瓦的额外容量—为利用绿色能源的运营商增加另外200兆瓦或以上的容量[3]。新加坡数据中心市场预计将继续受限于供应，尽管即将投入使用的500兆瓦将使市场增至2吉瓦左右，但基于历史市场增长情况，从长期来看仍然不足。
- 环境、社会和公司治理仍然是市场的关注焦点，资讯通信媒体发展局推动所有设施以1.3或更低的电源使用效率运作，并扩大绿色能源的使用[2]。





资料来源：1. 资讯通信媒体发展局（2024年5月），2. DC Byte（2024年6月），3. The Business Times（2024年5月）

多元化的全球资产组合，在亚太地区具备强大的影响力

吉宝数据中心房地产投资信托的资产管理规模

39亿新元[1]

遍布10个国家的23个数据中心

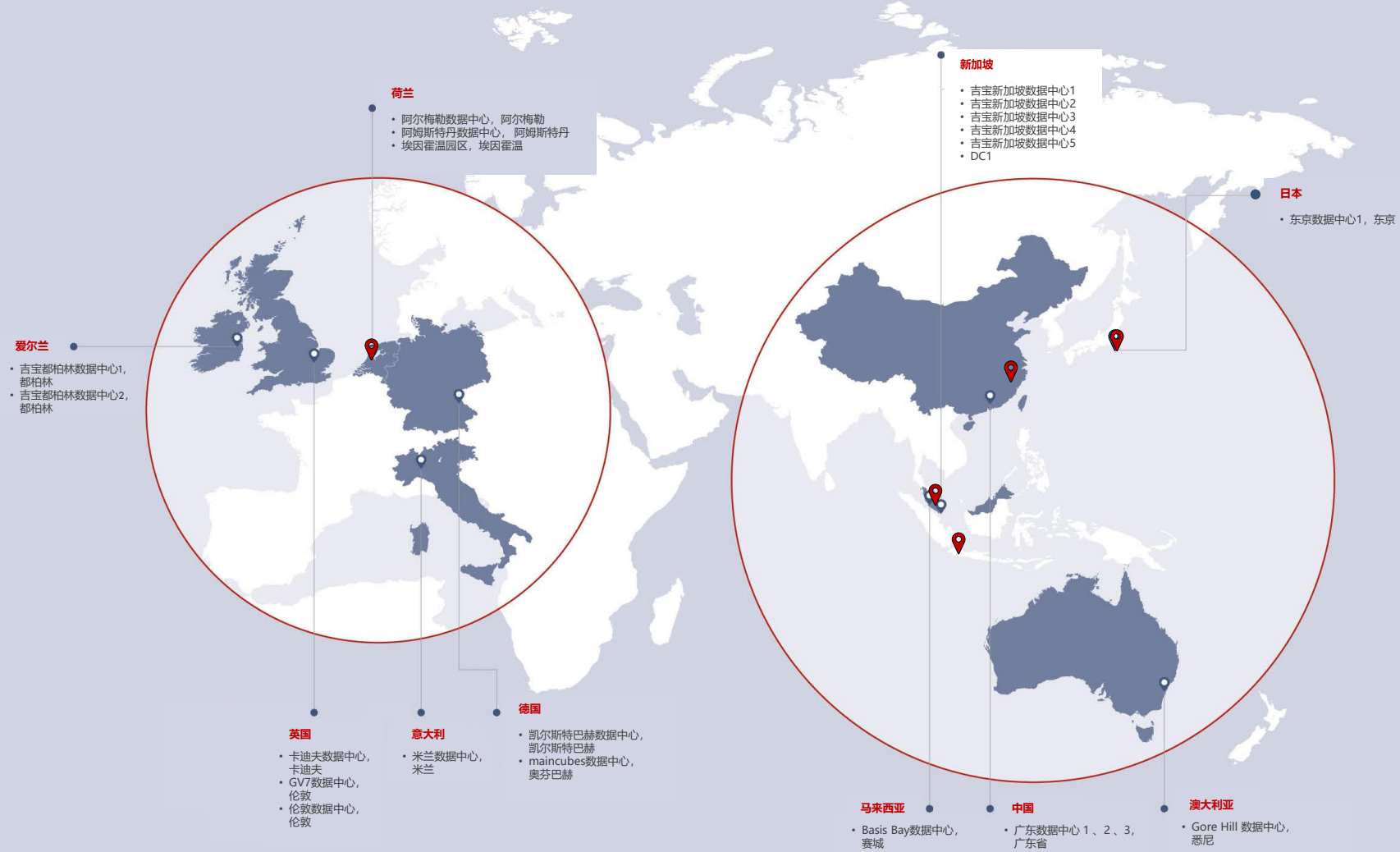
资产管理规模明细[1]			
亚太地区	**72.9%**	**欧洲**	**27.1%**
新加坡	52.9%	德国	6.4%
澳大利亚	7.4%	爱尔兰	7.9%
中国	7.1%	意大利	1.5%
马来西亚	0.4%	荷兰	6.7%
日本	5.1%	英国	4.6%

可供收购的潜在数据中心资产

>20亿新元

通过吉宝[2]和吉宝的数据中心私募基金

开发和管理数据中心资产



吉宝的资产

- 新加坡
- 中国
- 印度尼西亚
- 日本
- 荷兰

1. 包括债券投资以及2024年7 月完成东京数据中心1的收购。
2. 吉宝已授予吉宝数据中心房地产投资信托优先购买权，以进一步获得收购其数据中心资产的机会。

谢谢

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。

更多详情，请访问网站：www.keppeldcreit.com

联系我们：

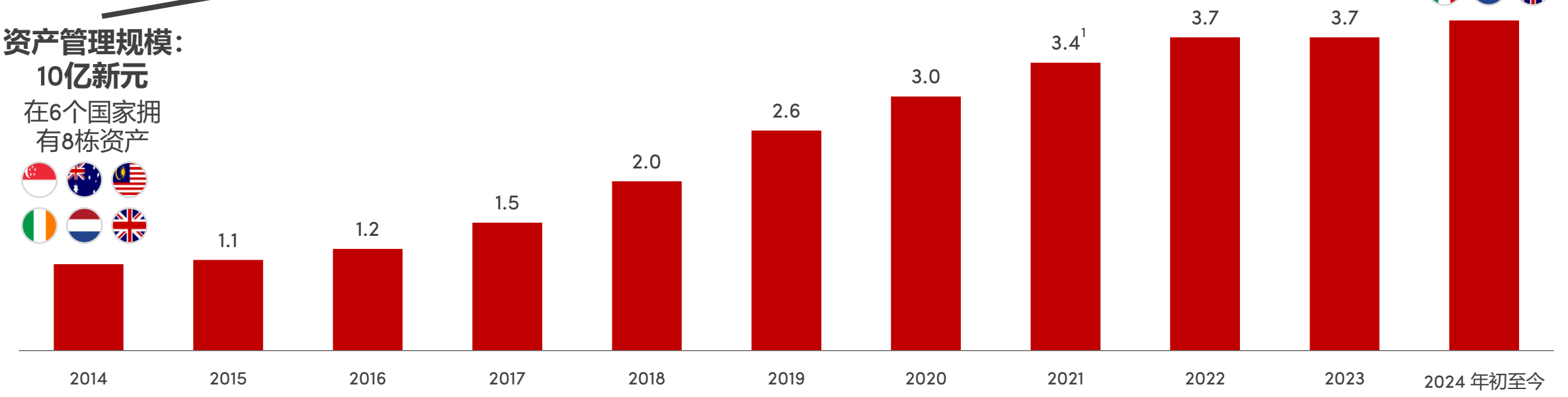
补充资料

吉宝数据中心房地产投资信托的资产管理规模自首次公开发售以来翻了两番

资产管理规模：
10亿新元
在6个国家拥有8栋资产

复合年增长率约13%

资产管理规模：
39亿新元[2]
在10个国家拥有23栋资产



1. 2021年9月出售了澳大利亚iseek数据中心。
2. 包括债券投资以及2024年7 月完成东京数据中心1的收购。

资产组合概览（截至2024年6月30日）

	所有权	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）	楼龄（年）
亚太地区											
吉宝新加坡数据中心1 新加坡	100%	109,721	21	75.1	17.0百万新元	339.7百万新元	吉宝租赁 / 服务器托管	1.7	租赁产权（2025年9月30日到期，可选择延长30年）	31.3[5]	~27（上一次大规模翻新是在2013年）
吉宝新加坡数据中心2 新加坡	100%	38,480	4	94.3	10.7百万新元	183.0百万新元	吉宝租赁 / 服务器托管	1.1	租赁产权（2051年7月31日到期）	27.1	~33（上一次大规模翻新是在2010年）
吉宝新加坡数据中心3 新加坡	90%	49,433	2	100.0	24.7百万新元	293.1百万新元	吉宝租赁 / 服务器托管	4.3	租赁产权（2052年1月31日到期）	27.6	~9
吉宝新加坡数据中心4 新加坡	99%	83,698	5	94.1	38.4百万新元	453.7百万新元	吉宝租赁 / 服务器托管	1.0	租赁产权（2050年6月30日到期）	26.0	~7
吉宝新加坡数据中心5 新加坡	99%	92,889	3	100.0	24.6百万新元	401.5百万新元	吉宝租赁 / 服务器托管	0.8	租赁产权（2050年8月31日到期）	26.2[6]	~9
DC1 新加坡	100%	213,815	1	100.0	25.9百万新元	289.5百万新元	三重净租赁（带设备租赁）	11.8	租赁产权（2044年7月31日到期）	20.1	~8
Gore Hill 数据中心 澳大利亚, 悉尼	100%	90,955	3	100.0	17.2百万新元	225.0百万澳元（198.6百万新元）	三重净租赁（土建租赁 / 服务器托管）	1.7	永久产权	-	~13
广东数据中心1 中国, 广东省	100%	221,689	1	100.0	12.7百万新元	人民币700.0百万元（131.1百万新元）	三重净租赁（带设备租赁）	12.5	租赁产权（2067年1月17日到期）	42.5	~5
广东数据中心2 中国, 广东省	100%	218,615	1	100.0	11.5百万新元	人民币700.0百万元（131.1百万新元）	三重净租赁（带设备租赁）	13.1	租赁产权（2067年1月17日到期）	42.5	~4
广东数据中心3 中国, 广东省	100%	221,847	1	100.0	0.6百万新元	人民币64.4百万元（12.1百万新元）	三重净租赁（土建租赁）	13.1	租赁产权（2067年1月17日到期）	42.5	~4
Basis Bay数据中心 马来西亚, 赛城	99%	48,193	1	40.2	1.4百万新元	57.7百万马币（16.6百万新元）	服务器托管	2.5	永久产权	-	~15

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2023财年各自的所有权权益计算。
3. 除另有说明外，按截至2023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。
5. 包括可选择延长的30年。
6. 包括9年的额外租期。

资产组合概览（截至2024年6月30日）

	所有权	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）	楼龄（年）
欧洲											
凯尔斯特巴赫数据中心 德国, 凯尔斯特巴赫	100%	540,869	1	100.0	8.1百万新元	56.2百万欧元 (82.0百万新元)	三重净租赁 (土建租赁)	1.5	永久产权	-	~35
maincubes数据中心 德国, 奥芬巴赫	100%	97,043	1	100.0	9.4百万新元	112.6百万欧元 (164.4百万新元)	三重净租赁 (带设备租赁)	8.8	永久产权	-	~6
吉宝都柏林数据中心1 爱尔兰, 都柏林	100%	66,124	24	97.9	20.0百万新元	108.0百万欧元 (157.6百万新元)	服务器托管	2.7	租赁产权 (2998年12月31日到期)	974.5	~24 (上一次大规模翻新是在2020年)
吉宝都柏林数据中心2 爱尔兰, 都柏林	100%	28,484	4	100.0	13.5百万新元	99.5百万欧元 (145.2百万新元)	服务器托管	5.4	租赁产权 (2997年12月31日到期)	973.5	~11 (上一次大规模翻新是在2021年)
米兰数据中心 意大利, 米兰	100%	165,389	1	100.0	4.9百万新元	40.4百万欧元 (59.0百万新元)	双重净租赁 (土建租赁)	3.5	永久产权	-	~26
阿尔梅勒数据中心 荷兰, 阿尔梅勒	100%	118,403	1	100.0	9.8百万新元	108.8百万欧元 (158.8百万新元)	双重净租赁 (带设备租赁)	4.2	永久产权	-	~16
阿姆斯特丹数据中心 荷兰, 阿姆斯特丹	100%	141,698	9	95.1	3.0百万新元	29.5百万欧元 (43.1百万新元)	双重净租赁 (土建租赁)	2.6	永久产权	-	~23
埃因霍温园区 荷兰, 埃因霍温	100%	83,841	3	100.0	3.4百万新元	37.2百万欧元 (54.2百万新元)	双重净租赁 (土建租赁)	4.2	永久产权	-	~49 (上一次大规模翻新是在2007年)
卡迪夫数据中心 英国, 卡迪夫	100%	79,439	1	100.0	5.4百万新元	19.5百万英镑 (33.0百万新元)	三重净租赁 (土建租赁)	7.0	永久产权	-	~21
GV7数据中心 英国, 伦敦	100%	24,972	1	100.0	5.0百万新元	33.4百万英镑 (56.5百万新元)	三重净租赁 (带设备租赁)	2.6	租赁产权 (2183年9月28日到期)	159.2	~37 (上一次大规模翻新是在2000年)
伦敦数据中心 英国, 伦敦	100%	94,867	1	100.0	4.6百万新元[5]	50.1百万英镑 (84.7百万新元)	三重净租赁 (土建租赁)	15.0	永久产权	-	~38

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2023财年各自的所有权权益计算。
3. 除另有说明外，按截至2023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。
5. 就伦敦数据中心而言，应占总收入包括租金支持。

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	维护运营成本	翻新资本支出
吉宝新加坡数据中心1	吉宝租赁[1]／服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：负担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心2	吉宝租赁[1]／服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：负担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心3	吉宝租赁[1]／服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：负担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心4	吉宝租赁[1]／服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：负担所有费用；负责设施管理	✓	✓	✓	✓
吉宝新加坡数据中心5	吉宝租赁[1]／服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：负担所有费用；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(就两位客户而言)	服务器托管[2]	• 客户：支付租金 • 业主：负担所有费用；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	✓	-	-	-
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：承担预先约定的设施管理费、保险及房产税	✓	✓	✓	✓

1. 指吉宝数据中心房地产投资信托与吉宝承租人分别就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及吉宝新加坡数据中心5签订的租约。由于吉宝租赁的传递性质，吉宝数据中心房地产投资信托将在很大程度上享受吉宝承租人与相关客户之间的相关服务器托管安排的利益并承担相关责任。
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。

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	维护运营成本	翻新资本支出
凯尔斯特巴赫数据中心	三重净租赁	• 客户：支付租金及所有开支；负责设施管理	-	-	-	-
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]	• 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]	• 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	双重净租赁	• 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	双重净租赁	• 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	双重净租赁	• 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	双重净租赁	• 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：支付租金及所有开支；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。

环境、社会和公司治理目标与承诺

环境管理

- 使报告符合**气候相关财务披露工作组**的建议
- 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2024年达到**员工志愿服务时间超过500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
- 2024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

环境、社会和公司治理摘要

环境管理

- 使报告符合**气候相关财务披露工作组**的建议
- 为都柏林资产采购**可再生能源**；支持为所有资产引入可再生能源的举措
- 2023年**GRESB**房地产评估中获得三星评级及绿星评级，较2022年有所提升
- 在首次CDP完整提交报告中获得了出色的B-级评分
- 吉宝都柏林数据中心1、 2 获得**LEED** v4.1 运营+维护金级认证

诚信经营

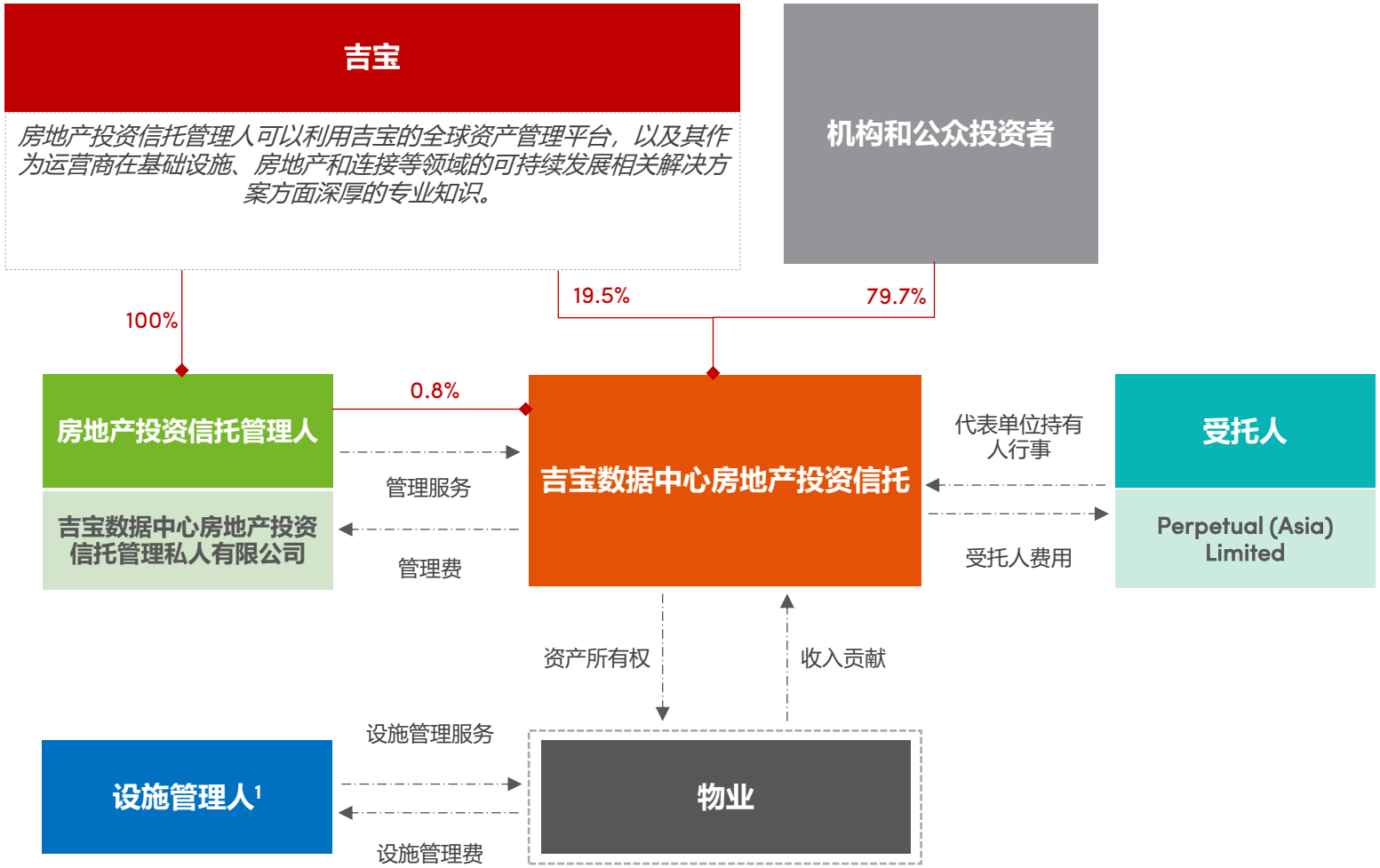
- 专业的**环境、社会与治理董事委员会**
- 新加坡服务器托管资产持续努力，以确保新加坡建设局绿色建筑标志(BCA Green Mark)认证续期
- [1] MSCI ESG RATINGS AA（CCC B BB BBB A AA AAA）
- 2024年上半年，与分析师及机构投资者合作**超过600次**，与散户投资者合作**超过1,300次**
- 维持**强健的公司治理**及**高标准的商业道德规范**
- 在房地产投资信托和商业信托类别下，**2023年新加坡治理与透明度指数 (SGTI)** 中的排名从第12位**提升到第11位**
- 通过**与可持续发展表现挂钩的贷款**对借款进行再融资

人才与社区

- **占约30%的女性董事会代表**
- 2024年上半年，携手吉宝基金管理与投资平台参加了**超过600小时的社区活动**
- 2023年达到了**工作场所零死亡事故**
- 2023年达到了每名员工接受平均**约32小时的培训**

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。

吉宝数据中心房地产投资信托结构 （截至2024年6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。