吉宝房地产信托
投资者陈述

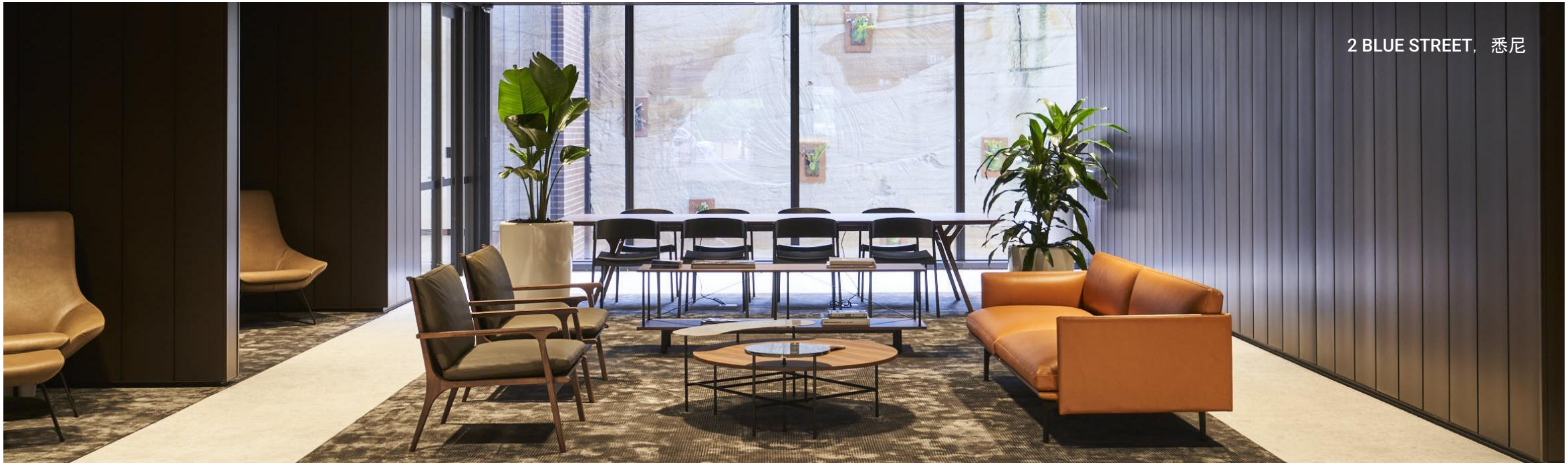
2025年8月



Keppel REIT

目录

1. 2025年上半年主要亮点
   - 第3页
2. 财务摘要
   - 第5页
3. 资产组合摘要
   - 第9页
4. 市场回顾
   - 第16页
5. 附加信息
   - 第21页



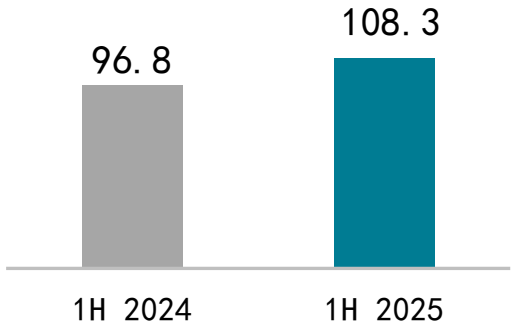
2025年上半年主要业绩亮点

- 业绩表现强劲，得益于总体运营实力及255 George Street 的贡献
- 新加坡资产表现依旧强劲，并通过持续稳定的租金调升率和有效的经营管理，促进并推动了整体业务的进展。

净房地产收入

108. 3百万新元

同比+11. 8%

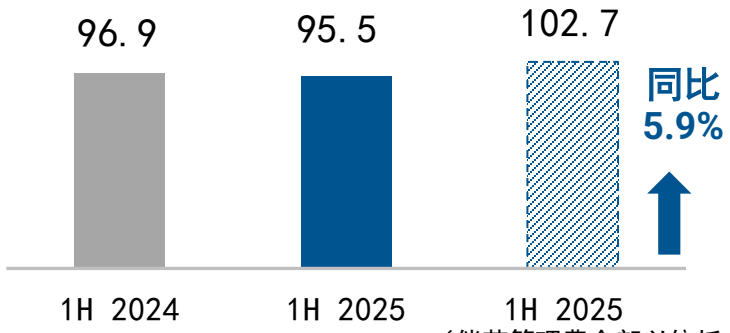


单位：百万新元

运营可派发收入

95. 5百万新元

同比（1. 4%）



每单位派息

2. 72分（新元）

2025年上半年

总杠杆率

41. 7%

截至2025年6月30日

加权平均债务成本

每年3. 51%

2025年上半年

固息债的占比

63%

截至2025年6月30日

2025年上半年主要业绩亮点

保持高水平

的资产组合承诺出租率



相较于2025年3月31日
96.0%

强劲

的租赁调升率



保持较长

的资产组合加权平均租赁期(1)



相较于2025年3月31日
4.7年

积极

的租赁策略



2025年上半年
已承诺租赁

© Keppel REIT

(1) 按已应占承诺总租金计算。



KEPPEL BAY TOWER，新加坡

02

财务摘要

得益于稳健的运营和255 George Street的贡献，表现持续强劲

- 房地产及净房地产收入录得增长，主要受益于255 George Street的贡献及2 Blue Street出租率的提升
- 分占联营公司业绩增加，主要受新加坡中央商业区资产租金上调及借贷成本下降所推动
- 倘若管理费全部以信托单位支付，运营可派发收入将提升**5.9%**

（单位：百万新元）	2025年上半年	2024年上半年	+/(-)
房地产收入(1)	**136.5**	125.1	9.1%
净房地产收入	**108.3**	96.8	11.8%
单位持有人应占的净房地产收入	**98.9**	87.2	13.4%
分占联营公司业绩(2)	**49.3**	43.4	13.6%
分占合资公司业绩(3)	**11.8**	11.5	2.7%
借贷成本	**(46.3)**	(41.3)	12.1%
运营可派发收入(4)	**95.5**	96.9	(1.4%)
周年纪念派息(5)	**10.0**	10.0	–
可派发收入(包括周年纪念派息)(4)	**105.5**	106.9	(1.3%)
每单位派息(分)	**2.72**	2.80	(2.9%)
运营可派发收入（假设管理费全部以信托单位支付）	***102.7***	*96.9*	*5.9%*

(1) 涉及直接持有资产的收入，包括 Ocean Financial Centre、Keppel Bay Tower、2 Blue Street、Pinnacle Office Park、8 Exhibition Street办公楼的50%权益及三个相邻商铺的100%权益、Victoria Police Centre的50%权益、T Tower、KR Ginza II，以及于2024年5月9日收购的255 George Street的50%权益。

(2) 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。

(3) 涉及吉宝房地产信托持有的8 Chifley Square与David Malcolm Justice Centre的50%权益。

(4) 吉宝房地产信托的管理人已选择，自2025财政年度起，其25%的管理费用将以现金形式收取。

(5) 吉宝房地产信托于2022年10月25日宣布，将于5年内共计分派1亿新元的周年纪念派息。每年分派2000万新元，每半年分派一次。

严谨的资本管理

- 以澳元、韩元及日元计值的贷款分别占总贷款(1)的**~17%、~3%及~2%**
- 专注于可持续发展的资金占总贷款(1)的**84%**

截至2025年6月30日	
加权平均债务成本	每年3.51%
总杠杆率	41.7%
加权平均到期期限	3.0年
固定利率贷款	63%
利率敏感度(2)	+/−25个基点 = 每单位派息每年将减少/增加约0.09分
利息覆盖率(3)	2.6倍
利息覆盖率敏感度(4) −息税折旧摊销前利润减少10% −利率上升100个基点(5)	 2.3倍 1.9倍



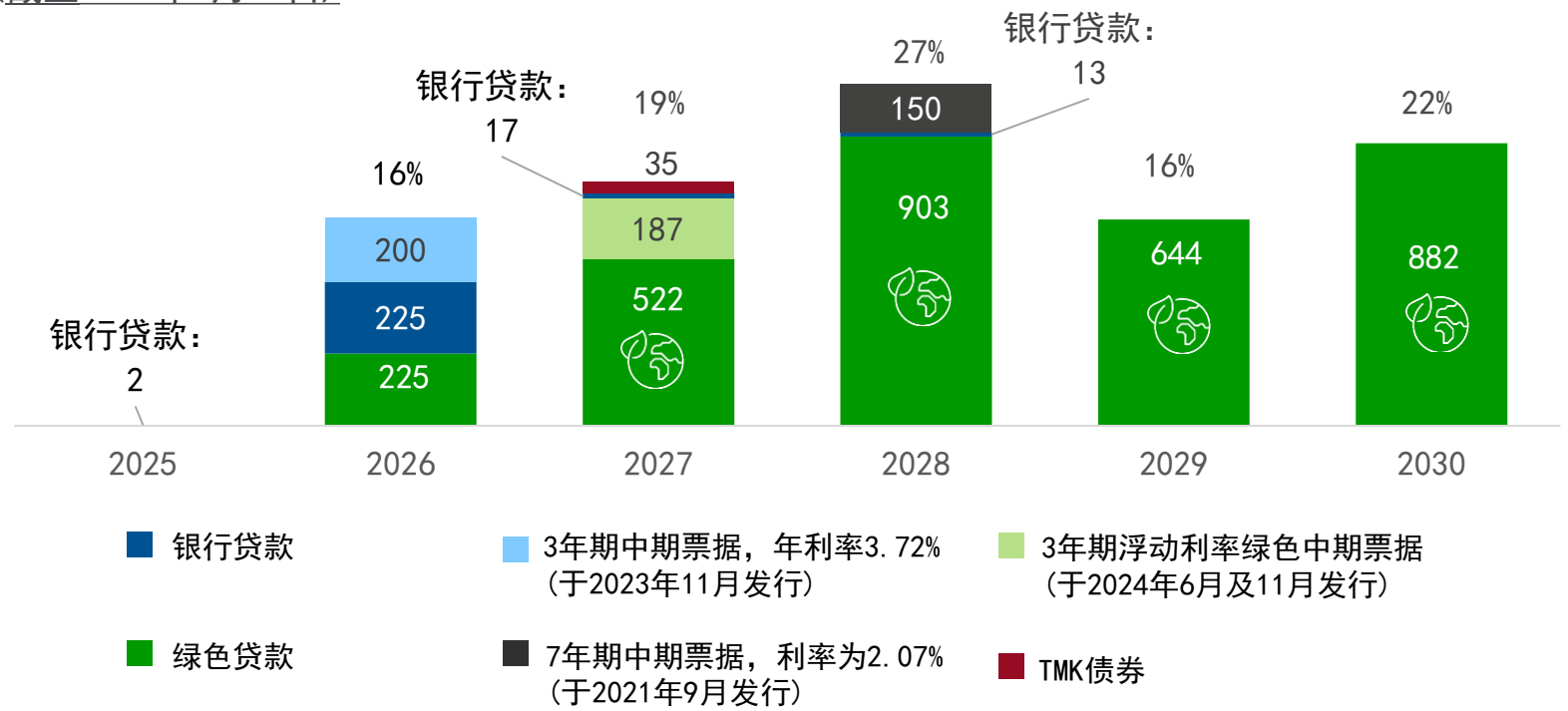
(1) 包括吉宝房地产信托应占于联营公司的外部贷款。
(2) 指适用于浮动利率贷款的SORA、BBSW及CD（91天）利率的变动。
(3) 定义为过去12个月的息税折旧摊销前利润（不包括衍生工具及房地产的公平值变动及外汇换算的影响），除以过去12个月的利息开支、贷款相关费用及混合证券派息。
(4) 根据新加坡金融管理局于2024年11月28日发布的《集体投资计划守则》。
(5) 假设所有已对冲及未对冲借款，以及永久证券的利率变动100个基点。

© Keppel REIT

债务期限分布均衡

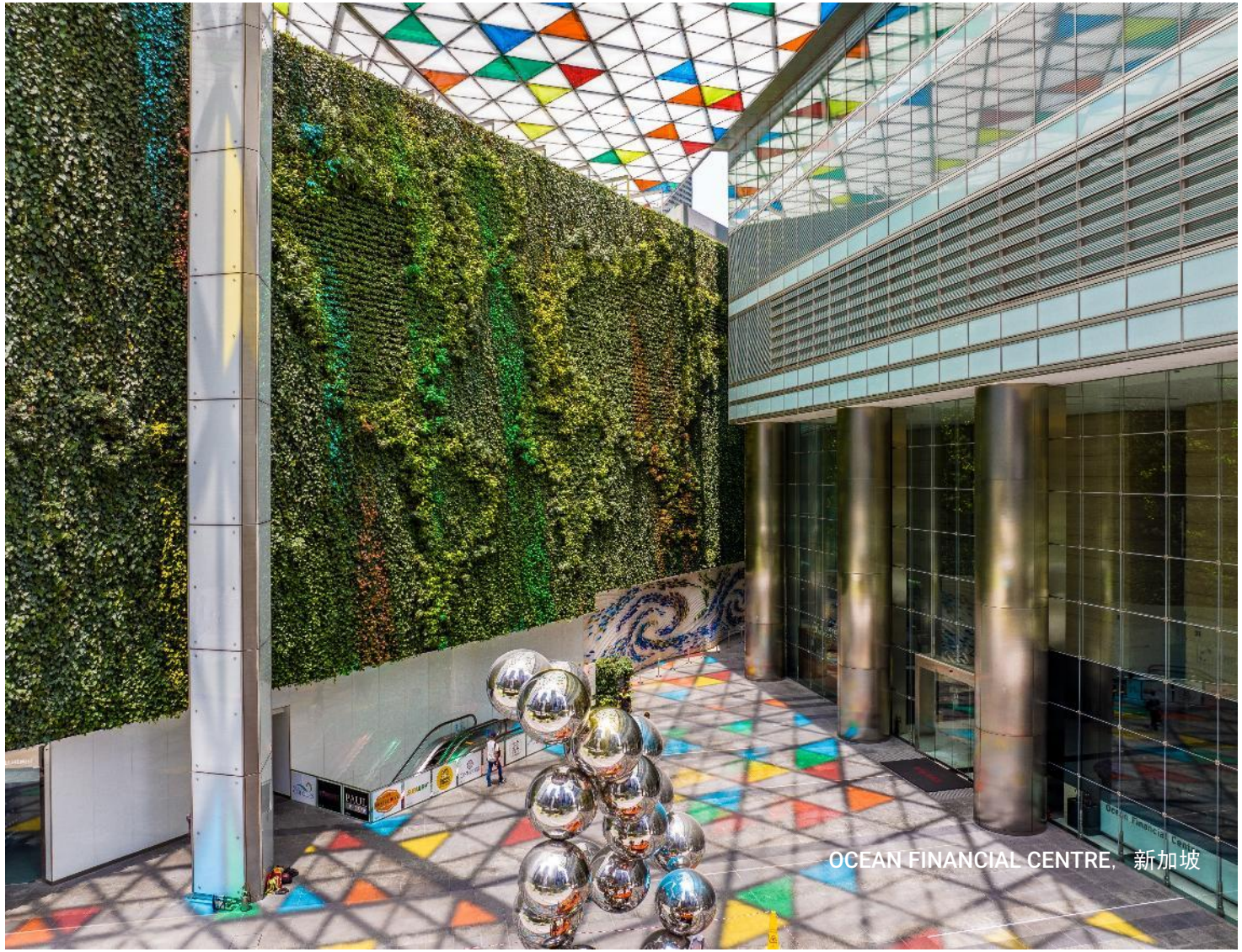
- 已于2025年上半年到期的贷款已顺利完成再融资，且再融资利差较低
- 2025年剩余期间无重大借款到期

债务期限概况（百万新元）
（截至2025年6月30日）





© Keppel REIT



OCEAN FINANCIAL CENTRE，新加坡

03

资产组合摘要

位于亚太地区的多元化优质商业资产组合

总额94亿新元的优质资产组合，扎根于不同市场以提升收入稳定性与长期增长机遇

韩国 3.0%

日本 0.9%

澳大利亚 17.5%

新加坡 78.6%

T Tower，首尔
99.4%权益
出租率：98.5%



KR Ginza II，东京
98.5%权益
出租率：100.0%



8 Chifley Square，悉尼
50%权益
出租率：100.0%



255 George Street，悉尼
50%权益
出租率：99.0%(1)



Pinnacle Office Park，悉尼
100%权益
出租率：82.5%(2)



Ocean Financial Centre
79.9%权益
出租率：96.1%



2 Blue Street，悉尼
100%权益
出租率：92.1%(3)



Marina Bay Financial Centre
33.3%权益
出租率：99.2%



8 Exhibition Street，墨尔本
50%权益
出租率：92.4%



David Malcolm Justice Centre，柏斯
50%权益
出租率：100.0%





Keppel Bay Tower
100%权益
出租率：91.8%



One Raffles Quay
33.3%权益
出租率：97.2%



Victoria Police Centre，墨尔本
50%权益
出租率：100.0%

注：截至2025年6月30日的资料。

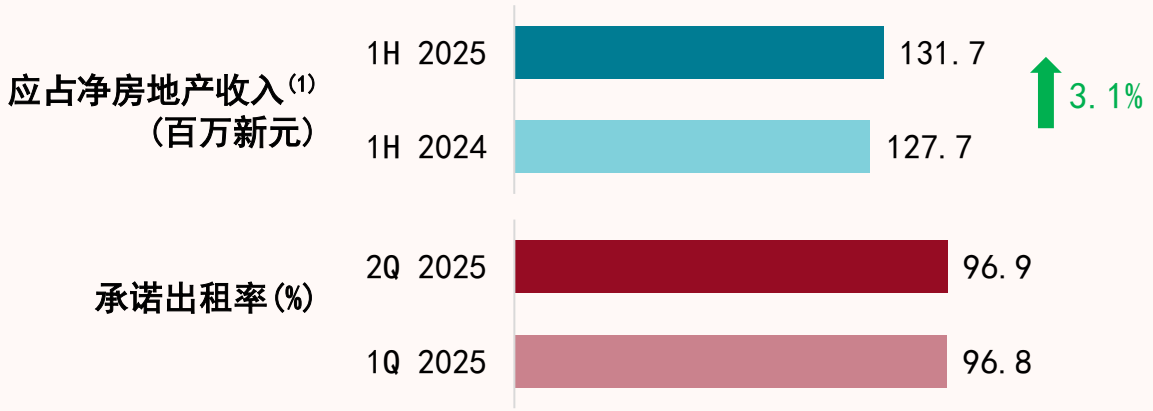
(1) 自2024年12月1日起，255 George Street就一项特定租约收取为期19个月的租金保证。

(2) Pinnacle Office Park D座大楼的资产优化工程已于2025年第一季度完成，该大楼目前正在进行招租。

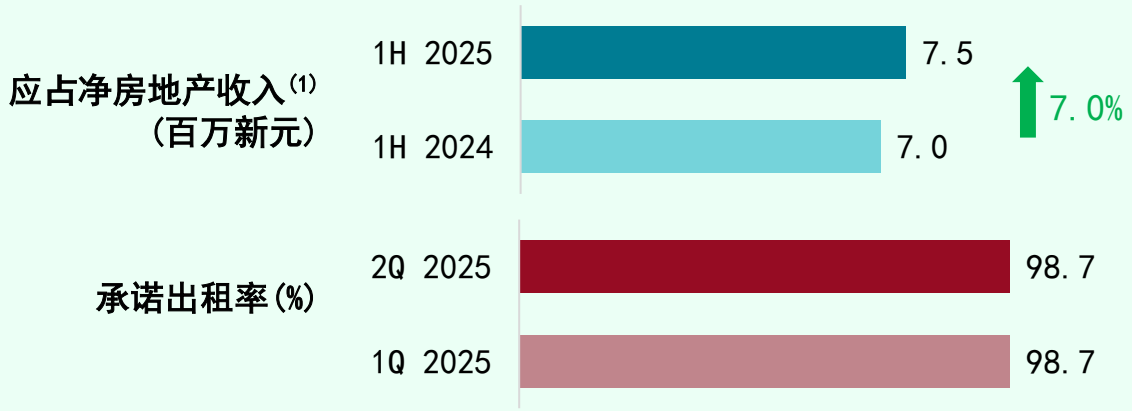
(3) 2 Blue Street 于2023 年4月3日实际竣工，获得对未出租面积从实际竣工日期起长达三年的租金保证。

按地区划分的表现明细

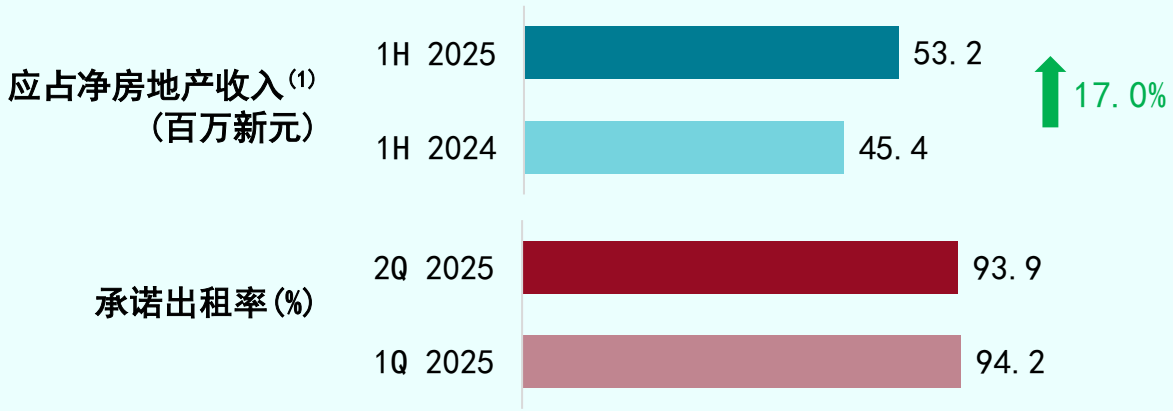
新加坡资产组合



北亚资产组合



澳大利亚资产组合



表现评论：

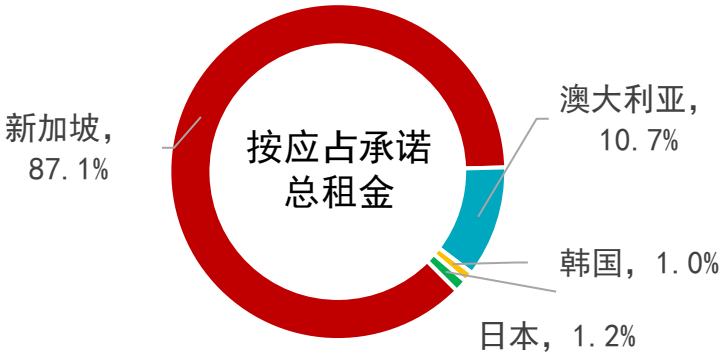
- 新加坡：租金上涨带动业绩增长
- 澳大利亚：由于255 George Street的贡献及2 Blue Street出租率的增加，净房地产收入有所上升，但部分增幅受到新元升值的影响而被抵销
- 北亚：与2024年上半年相比，出租率的提升推动了净房地产收入的增长

(1) 单位持有人应占净房地产收入、吉宝房地产信托应占联营及合资公司净房地产收入以及租金保证。

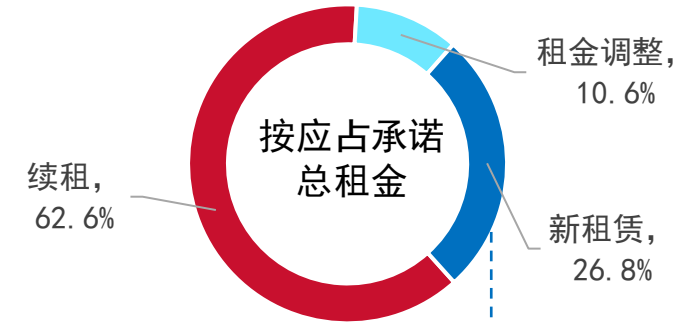
© Keppel REIT

2025年上半年资产组合表现
（按应占承诺总租金）

承诺租赁，按地区划分(1)



承诺租赁，按类别划分(1)



承诺租赁

~ 1, 159, 600平方英尺

（应占~559, 000平方英尺）

续约租金调整率

+12. 3%

续租率

76. 7%

新租赁需求及扩张分别来自于：

银行、保险及金融服务	40. 0%
科技、媒体及通信	30. 6%
房地产及物业服务	7. 9%
制造及分销	4. 2%
能源、天然资源、航运与海事	3. 7%
零售及餐饮	3. 4%
服务业	3. 3%
会计及咨询服务	1. 8%
法律	1. 2%
其他	3. 9%
合计	**100. 0%**

截至2025年6月30日

95. 9%

资产组合承诺出租率

9. 0年

十大租户的加权平均租赁期

4. 8年

资产组合加权平均租赁期

- 新加坡资产组合：2.9年
- 澳大利亚资产组合：10.1年
- 韩国资产组合：3.0年
- 日本资产组合：3. 1年

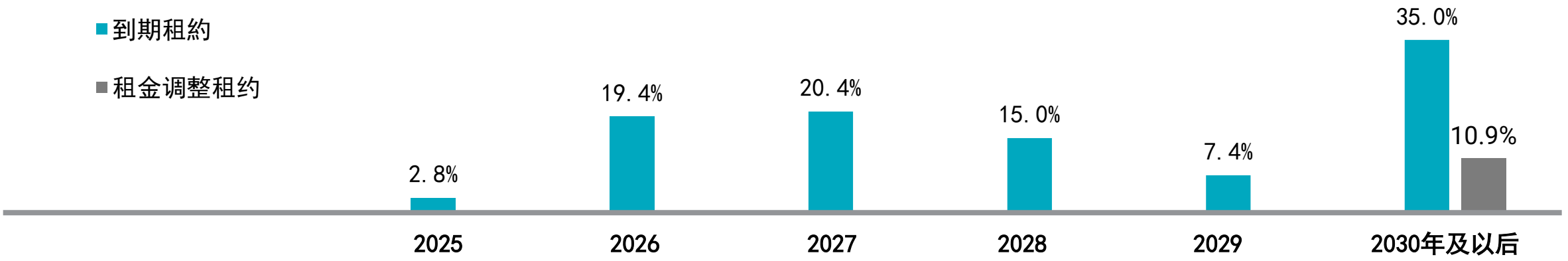
注：有关按应占承诺净可出租面积划分的明细，请参阅第28页。
（1）不包括租期为12个月或以下的租赁。

© Keppel REIT

租约到期分布良好
（按应占承诺总租金）

- 在2025年上半年， 新加坡办公楼平均签约租金(1)为每平方英尺每月12.77新元，得益于各行各业对优质办公空间的稳定需求
- 新加坡办公楼租约的平均到期租金(2)（每平方英尺每月）：2025年为11.37新元，2026年为12.12新元，2027年为11.31新元

截至2025年6月30日的租约到期日与租金调整
（按应占承诺总租金）



租约到期日与租金调整（按应占承诺净可出租面积）						
到期租约	2.4%	20.3%	18.7%	12.4%	7.2%	34.9%
租金调整租约	–	–	–	–	–	13.8%

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

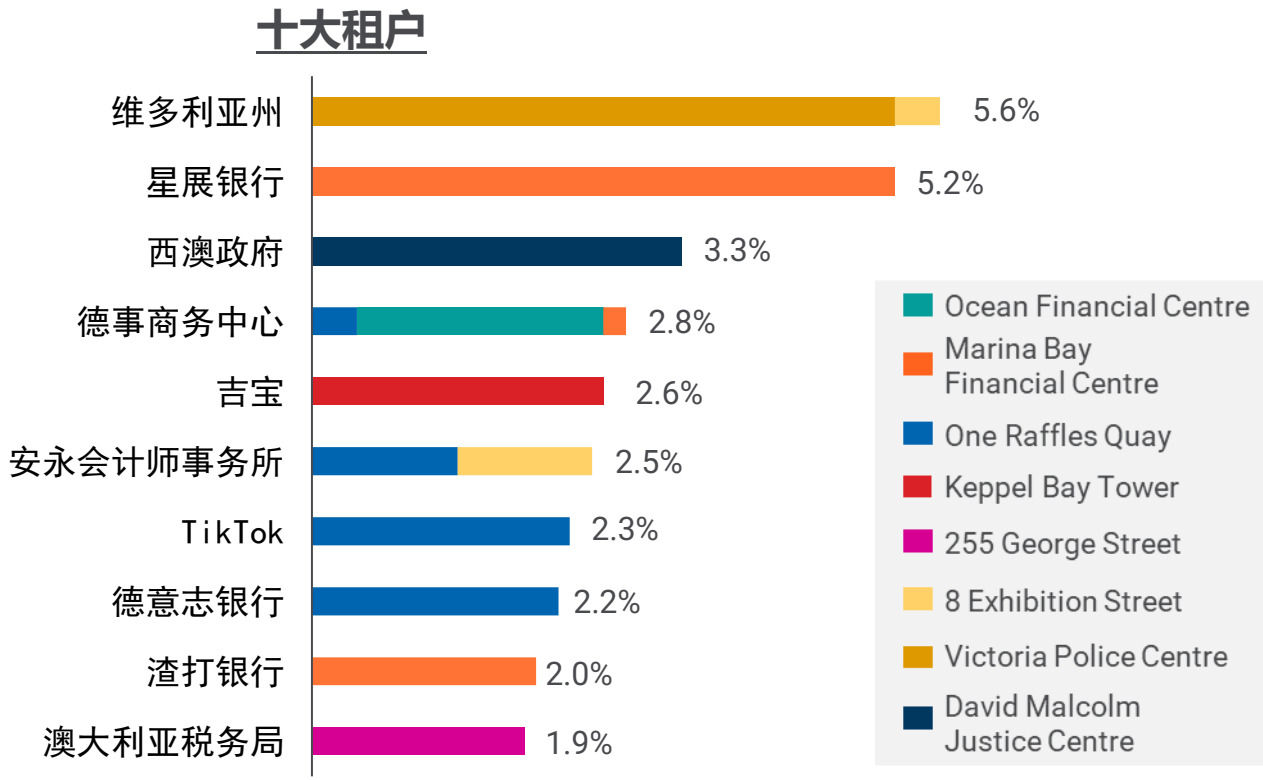
© Keppel REIT

高质且多元化的租户群
（按应占承诺总租金）

- 吉宝房地产信托的多元化租户客群包含494[(1)]名租户，其中多名租户为知名蓝筹股公司

租户业务行业	%
银行、保险及金融服务	35.1%
科技、媒体及通信	14.8%
政府机构	12.8%
能源、天然资源、航运与海事	7.7%
法律	6.8%
制造及分销	6.5%
房地产及物业服务	6.4%
会计及咨询服务	4.9%
服务业	2.0%
零售及餐饮	1.9%
其他	1.1%
合计	100.0%

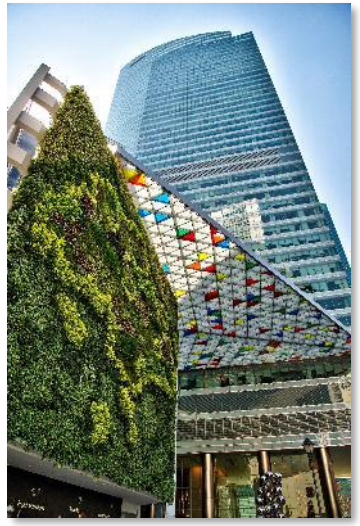
- 十大租户占应占承诺总租金的30. 4%



注：有关应占承诺新批出贷款的明细，请参阅第29页。
（1）拥有多份租约的租户均视作一名租户。

© Keppel REIT

Ocean Financial Centre与255 George Street租赁进展更新



Ocean Financial Centre

主力租户退租空间中，已有逾73%成功重新招租

实现强劲的双位数租金调整率

新租户来自银行、保险及金融服务、法律及科技、媒体及通信(TMT)行业

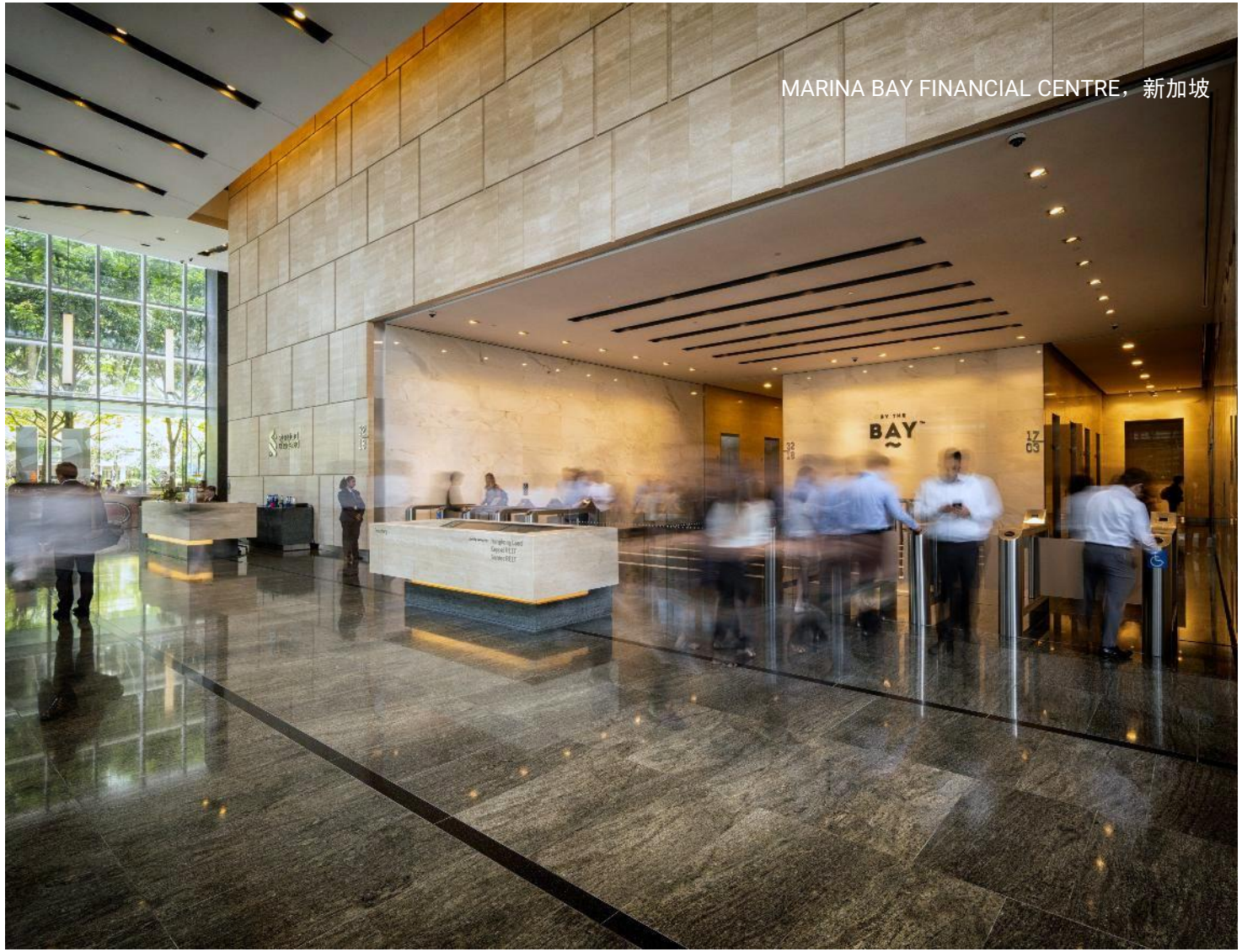


255 George Street

已完成 4 个装修套间，并在6个月内成功实现满租

租金水平超出前期预估

© Keppel REIT



MARINA BAY FINANCIAL CENTRE，新加坡

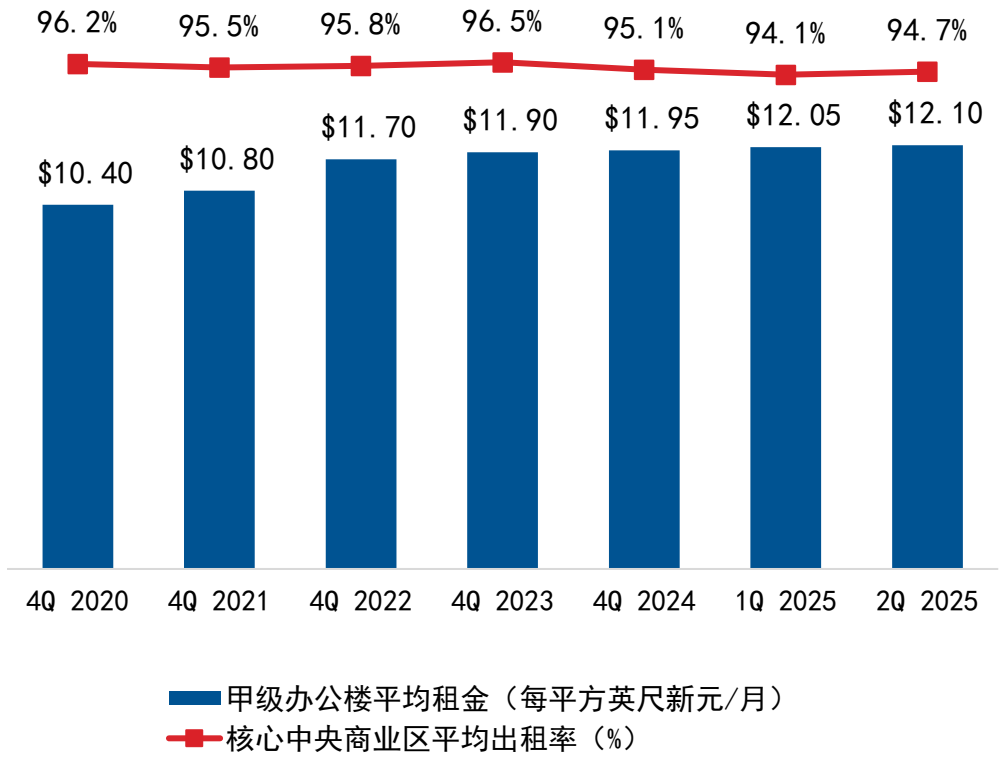
04

市场回顾

新加坡办公楼市场

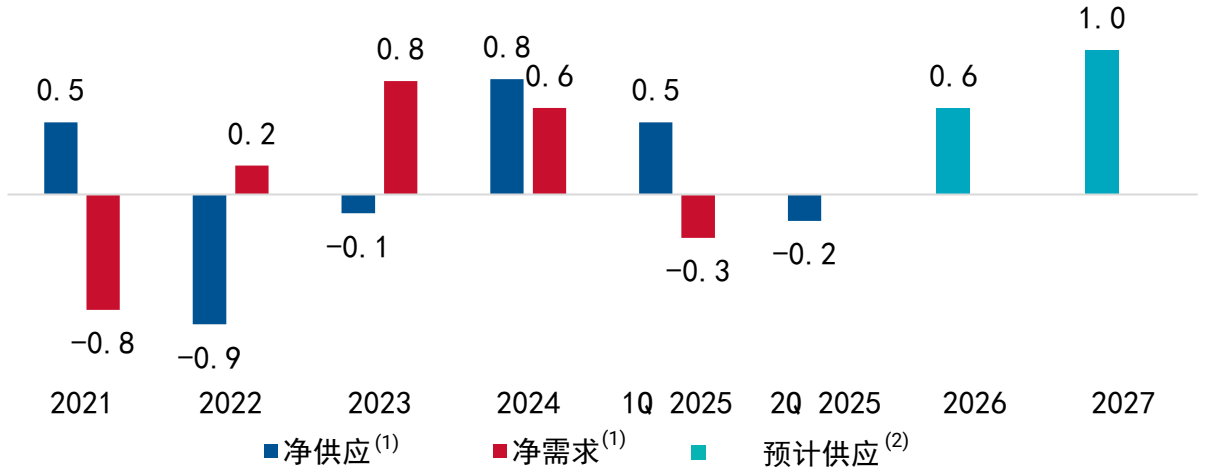
- 2025年第二季度，核心中央商业区甲级办公楼的平均租金增至每平方英尺12.10新元/月，而核心中央商业区(甲级)的平均出租率增至94.7%

甲级办公楼租金和核心商务区(甲级办公楼)出租率



资料来源：世邦魏理仕，2025年第二季度。

供应与需求（百万平方英尺）



中央商业区的主要未来供应(2)		平方英尺
2026年	Shaw Tower Redevelopment	441,700
	Solitaire on Cecil	196,500
2027年	Newport Tower	220,000
	The Skywaters	745,200

(1) 根据市区重建局截至2025年第二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。

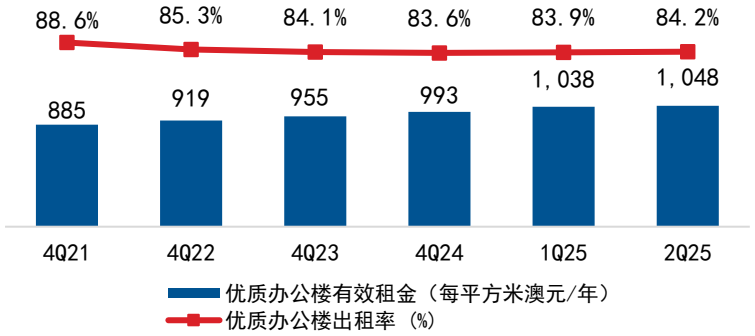
(2) 按世邦魏理仕关于核心中央商业区和中央商业区边缘的数据。

© Keppel REIT

澳大利亚办公楼市场

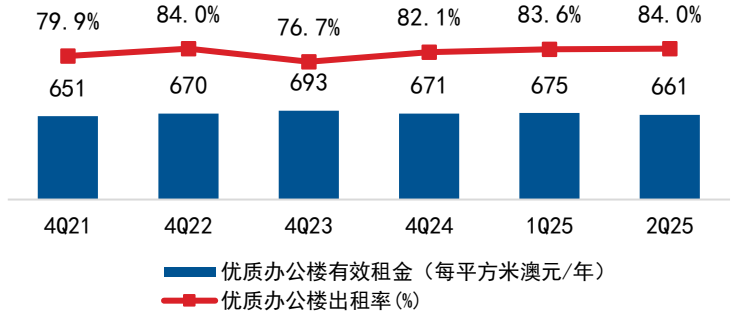
悉尼中央商业区

优质办公楼出租率为84. 2%



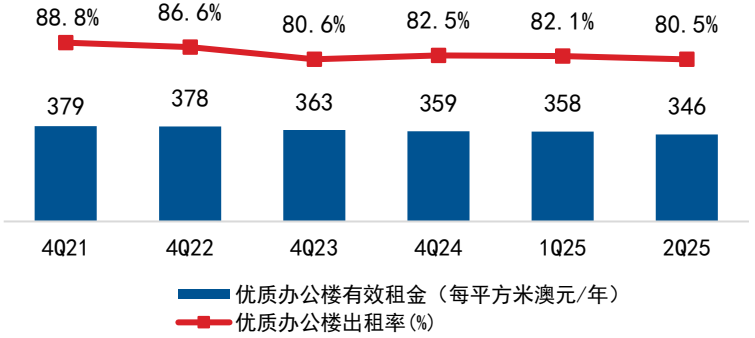
悉尼北部

优质办公楼出租率为84. 0%



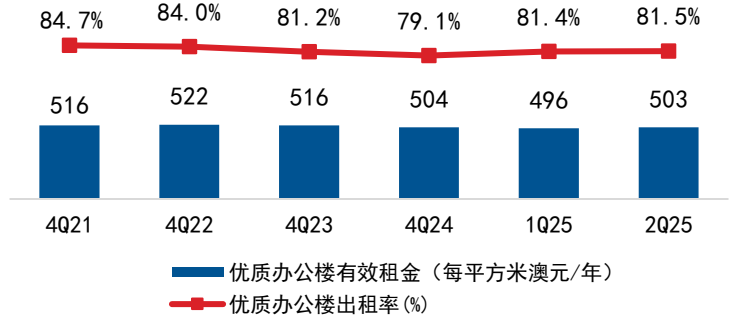
麦格理公园

优质办公楼出租率为80. 5%



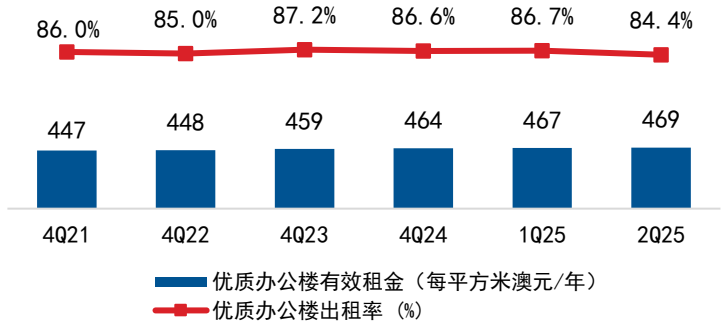
墨尔本中央商业区

优质办公楼出租率为81. 5%



柏斯中央商业区

优质办公楼出租率为84. 4%



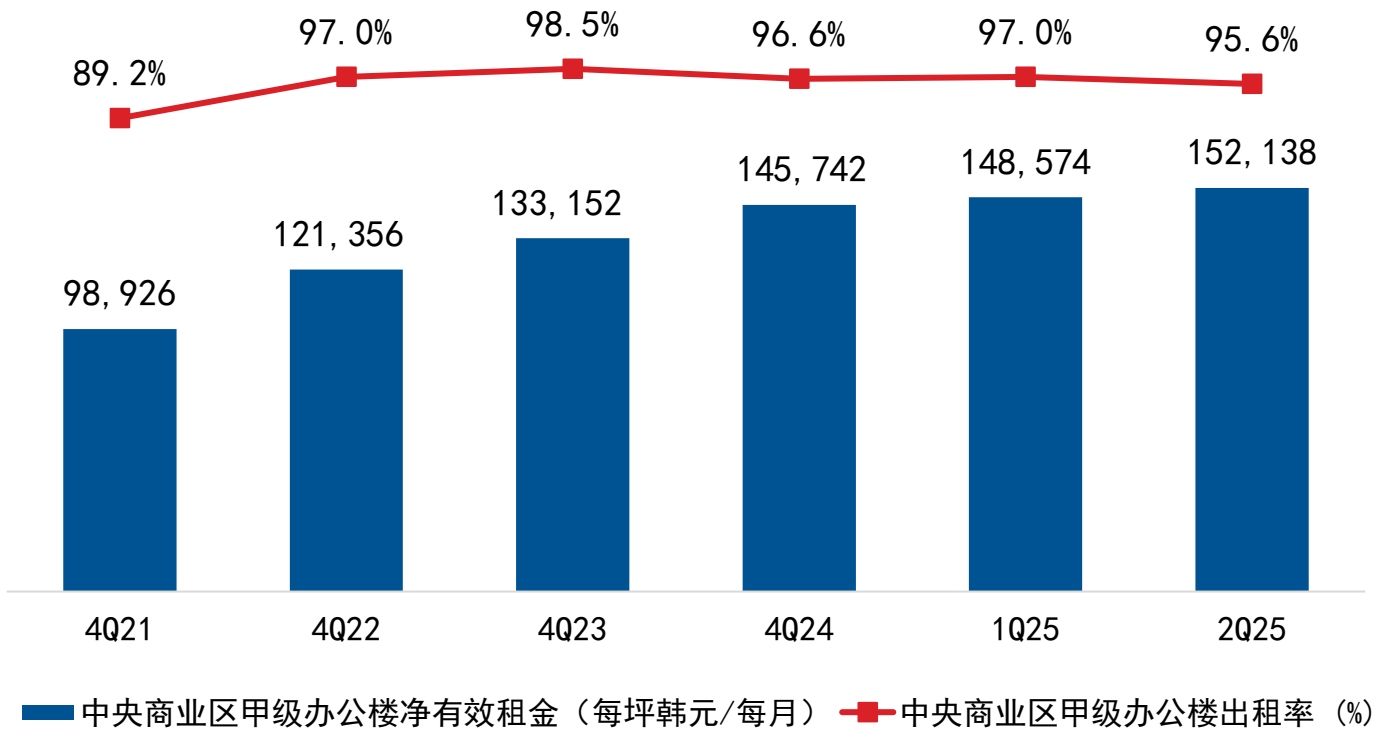
资料来源：仲量联行研究，2025年第二季度。

© Keppel REIT

首尔办公楼市场

- 2025年第二季度，中央商业区甲级办公楼空置率保持在较低水平，出租率为95. 6%

中央商业区甲级办公楼租金和出租率





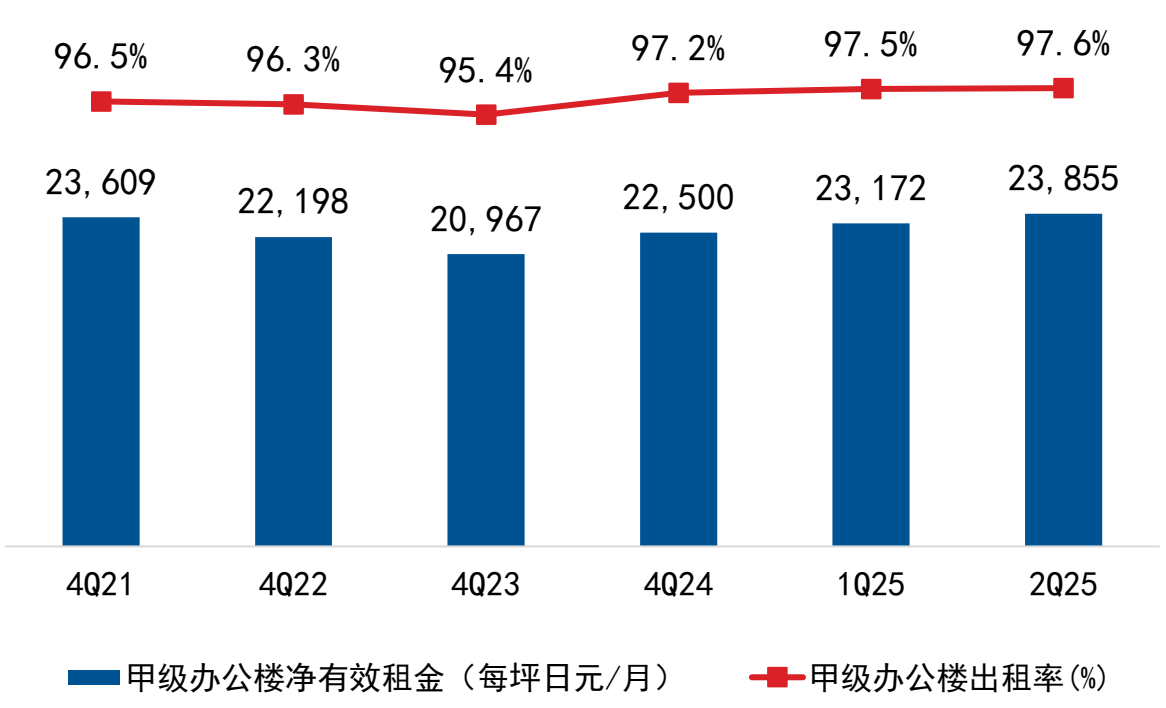
资料来源：仲量联行研究，2025年第二季度。

© Keppel REIT

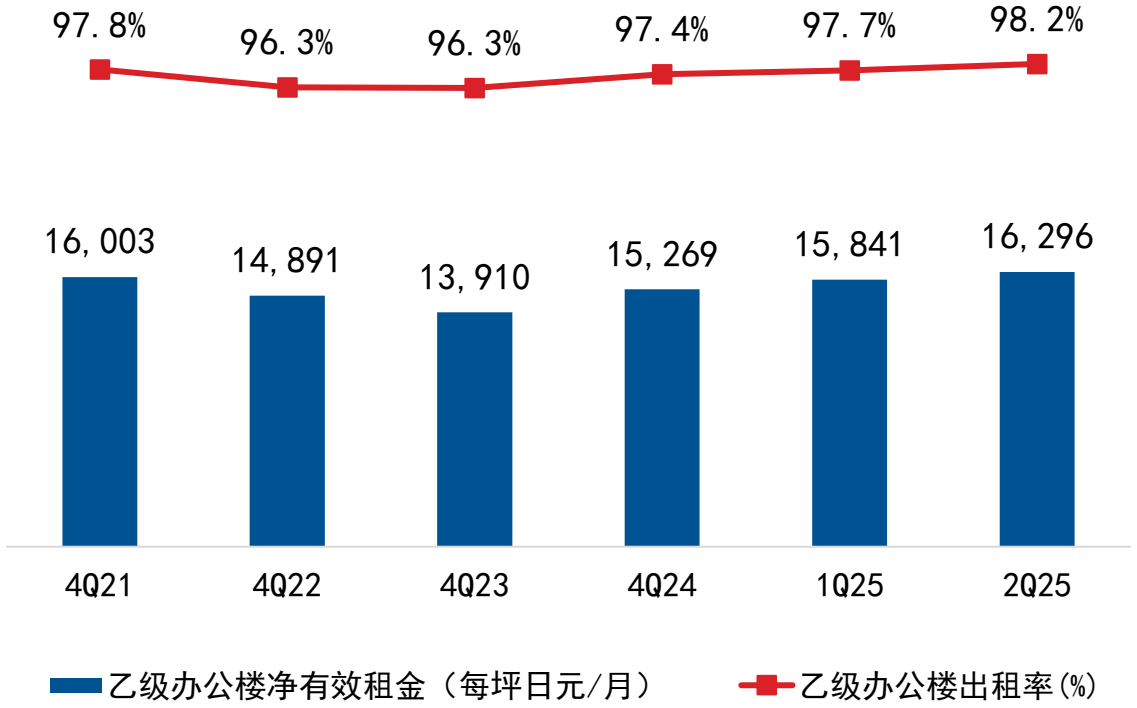
东京办公楼市场

- 2025年第二季度，东京核心五区甲级和乙级办公楼出租率持续保持在高水平，分别为97. 6%和98. 2%

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，2025年第二季度。

© Keppel REIT



05

附加信息

持续聚焦ESG的卓越表现以吸引优质租户

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**
- 在2025年新加坡治理与透明度指数（SGTI）中，吉宝房地产信托在房地产投资信托（REITs）与商业信托类别的排名保持在第8位

专注于可持续发展的资金

84%

截至2025年6月30日

ESG指数

- FTSE4GOOD Developed & FTSE4GOOD ASEAN 5 Index
- iEdge Singapore Low Carbon Index
- iEdge-OCBC Singapore Low Carbon Select 50 Capped Index
- iEdge-UOB APAC Yield Focus Green REIT Index
- Solactive CarbonCare Asia Pacific Green REIT Index

绿色认证

- **全部**资产都获得绿色认证，2023年4月实际竣工，尚处于认证阶段的2 Blue Street除外。持续专注于收购具备优质 ESG 资质的物业，2024 年所收购的 255 George Street 便是例证，该物业已获得 NABERS 5.5 星 能源评级
- 所有新加坡办公楼资产均维持**新加坡建设局的绿色建筑标志(BCA Green Mark)铂金认证**，其中， Keppel Bay Tower 与 Ocean Financial Centre 更荣获**绿色建筑标志铂金超低能耗（Super Low Energy）认证**
- **7 项物业全面采用可再生能源供电**，分别为：Keppel Bay Tower、8 Chifley Square、255 George Street、2 Blue Street、8 Exhibition Street、Victoria Police Centre 及 David Malcolm Justice Centre
- **5 项物业实现碳中和**，分别为：8 Chifley Square、Pinnacle Office Park (2 and 4 Drake Avenue)、8 Exhibition Street、Victoria Police Centre 及 David Malcolm Justice Centre

© Keppel REIT

2025年第二季度ESG活动



作为2025年“照亮新加坡”（i Light Singapore 2025）活动的一部分，**Ocean Financial Centre**将外墙点亮为红色，以响应 “Light Wash”倡议，并参与“Switch Off, Turn Up”活动， 期间不仅关闭了非必要照明，还将空调系统调整为更节能的设置



为庆祝NAIDOC周，**David Malcolm Justice Centre**携手司法部，展出由在押艺术家创作的作品，彰显他们与社区及文化之间的深厚联系

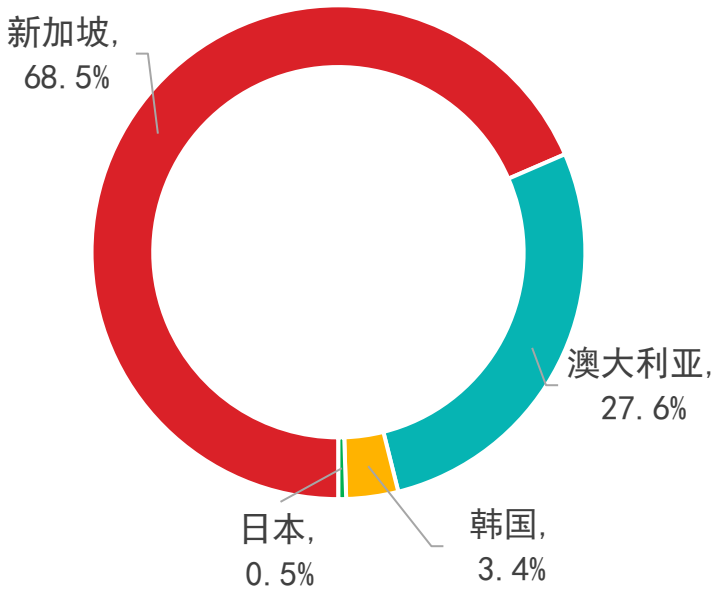


2025年5月22日，作为“绿动新加坡”（Go Green SG）的一部分，志愿者齐聚西海岸公园，共同种植了100棵树，响应国家公园局发起的“百万树木运动”（OneMillionTrees movement）

© Keppel REIT

按物业划分的应占净房地产收入

应占净房地产收入
按地区划分
（2025年上半年）



	1H 2025 千新元	%	1H 2024 千新元	%
Ocean Financial Centre	36, 773	19. 1	37, 841	21. 0
Marina Bay Financial Centre	56, 711	29. 5	53, 814	29. 9
One Raffles Quay	23, 040	12. 0	22, 568	12. 5
Keppel Bay Tower	15, 188	7. 9	13, 524	7. 5
255 George Street(1)	10, 867	5. 6	2, 970	1. 7
8 Chifley Square	4, 566	2. 4	3, 932	2. 2
2 Blue Street(2)	7, 195	3. 7	6, 460	3. 6
Pinnacle Office Park	6, 304	3. 3	6, 702	3. 7
8 Exhibition Street	5, 081	2. 6	5, 321	3. 0
Victoria Police Centre	11, 882	6. 2	12, 476	6. 9
David Malcolm Justice Centre	7, 265	3. 8	7, 580	4. 2
T Tower	6, 459	3. 4	6, 028	3. 3
KR Ginza II	1, 046	0. 5	985	0. 5
合计	**192, 377**	**100. 0**	**180, 201**	**100. 0**

(1) 于2024年5月9日收购。包括2025年上半年0. 9百万新元及2024年上半年0. 2百万新元的租金保证。
(2) 包括2025年上半年1. 0百万新元及2024年上半年4. 9百万新元的租金保证。

© Keppel REIT

健康的资产负债表

（单位：百万新元）	截至2025年6月30日	截至2024年12月31日	+/（–）
信托持有资产 (1)	**9,610**	9,643	(0.3%)
总资产	**8,348**	8,458	(1.3%)
借贷 (2)	**4,005**	3,973	0.8%
总负债	**2,807**	2,816	(0.3%)
单位持有人的资金	**4,792**	4,891	(2.0%)
每单位调整后资产净值（新元） (3)	**1.21**	1.24	(2.4%)

(1) 包括对联营及合资公司的权益。
(2) 包括在联营公司层面的借贷，但不包括借贷前期费用未摊销的部分。
(3) 截至2025年6月30日的每单位调整后资产净值不包括将于2025年9月支付的2025年上半年派息。截至2024年12月31日的每单位调整后资产净值不包括已于2025年3月支付的2024年下半年派息。

© Keppel REIT

新加坡资产组合资料

截至2025年6月30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）	696, 506	1, 017, 542	442, 486	386, 224
所有权	79. 9%	33. 3%	33. 3%	100. 0%
主要租户[1]	德事商务中心、法国巴黎银行、德尊（新加坡）律师事务所	星展银行、渣打银行、汇丰银行	TikTok、德意志银行、安永会计师事务所	吉宝、Pacific Refreshments、BMW Asia Pte Ltd
地契年期	99年租期至2110年12月13日届满	99年租期至2104年10月10日[5]及2106年3月7日届满[6]	99年租期至2100年6月12日届满	99年租期至2096年9月30日届满
购买价（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, 168. 5（每平方英尺3, 109新元）	1, 810. 0（每平方英尺3, 157新元）[5] 1, 388. 0（每平方英尺3, 123新元）[6]	1, 316. 7（每平方英尺2, 976新元）	740. 0（每平方英尺1, 916新元）
资本化率[2]	3. 40%	3. 25%[7]	3. 15%	3. 55%

（1）按承诺总租金计算。
（2）截至2024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资产的权益计算。
（3）按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) Tower 1、Tower 2 、Tower 3及 Marina Bay Link Mall (MBLM)。
（5）指 MBFC Tower 1、Tower 2及MBLM。
（6）指 MBFC Tower 3。
（7）MBFC Tower 1、Tower 2 及 Tower 3 办公楼的资本化率 。

© Keppel REIT

澳大利亚、韩国及日本资产组合资料

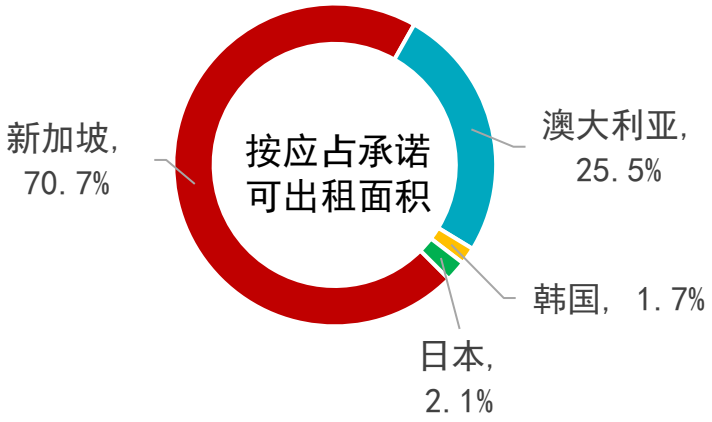
截至2025年6月30日	255 George Street，悉尼	8 Chifley Square，悉尼	2 Blue Street，悉尼	Pinnacle Office Park，悉尼	8 Exhibition Street[3]，墨尔本	Victoria Police Centre，墨尔本	David Malcolm Justice Centre，柏斯	T Tower，首尔	KR Ginza II，东京
应占净可出租面积（平方英尺）	209, 878	104, 424	152, 132	372, 850	244, 520	364, 180	167, 784	226, 949	38, 096
所有权	50. 0%	50. 0%	100. 0%	100. 0%	50. 0%	50. 0%	50. 0%	99. 4%	98. 5%
主要租户[1]	澳大利亚税务局、昆士兰银行、新南威尔士州房地产与开发局	澳大利亚储备银行、Eltav Investments、NSW Business Chamber	艾可飞、Pacific National、BBC Studios Australia	Aristocrat Technologies、柯尼卡美能达、Douglas and Mann Pty Ltd	安永会计师事务所、UBS AG、世邦魏理仕	维多利亚州－财政部	西澳政府－工程部	韩国医疗纠纷调解与仲裁机构、SK电讯、飞利浦韩国	CEISIEC GK、Net Year Group、New Rule Lab
地契年期	永久产权	99年租期至2105年4月5日届满	永久产权	永久产权	永久产权	永久产权	99年租期至2114年8月30日届满	永久产权	永久产权
购买价	363. 8百万澳元 321. 0百万新元	165. 0百万澳元 197. 8百万新元	327. 7百万澳元 322. 2百万新元	306. 0百万澳元 289. 9百万新元	168. 8百万澳元 201. 3百万新元[3]	347. 8百万澳元 350. 1百万新元	165. 0百万新元 208. 1百万新元	2526. 0亿韩元 292. 0百万新元	88. 0亿日圆 84. 4百万新元
估值[2]	367. 5百万澳元 323. 4百万新元 （每平方米18, 894澳元）	210. 5百万澳元 185. 2百万新元 （每平方米21, 707澳元）	254百万澳元 223. 5百万新元 （每平方米17, 908澳元）	225. 0百万澳元 198. 0百万新元 （每平方米6, 508澳元）	278. 7百万澳元 245. 2百万新元[3] （每平方米12, 152澳元）[4]	405. 0百万澳元 356. 4百万新元 （每平方米11, 971澳元）	238. 0百万澳元 209. 4百万新元 （每平方米15, 269澳元）	2988. 0亿韩元 280. 9百万新元 （每坪23. 9百万韩元）	97. 0亿日圆 86. 5百万新元 （每平方米2. 7百万日元）
资本化率[2]	6. 50%	5. 88%	6. 13%	7. 25%	5. 88%[4]	5. 13%	6. 00%	4. 30%	2. 70%

(1) 按承诺总租金计算。
(2) 截至2024年12月31日的估值及资本化率，估值按吉宝房地产信托于各物业的权益以及汇率1澳元兑0. 8799新元、1, 000韩元兑0. 940新元及100日元兑 0. 8915新元计算。
(3) 吉宝房地产信托拥有8 Exhibition Street办公楼的50%权益及三个相邻商铺的100%权益。
(4) 指吉宝房地产信托于该办公楼的50%权益。

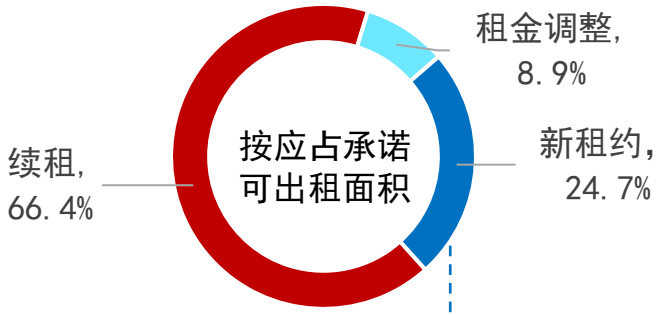
© Keppel REIT

2025年上半年资产组合表现
（按应占承诺可出租面积）

承诺租赁，按地区划分(1)



承诺租赁，按类别划分(1)



新租赁需求及扩张分别来自于：

银行、保险及金融服务	34. 3%
科技、媒体及通信	25. 4%
房地产及物业服务	15. 5%
制造及分销	5. 3%
能源、天然资源、航运及海事	4. 1%
零售及餐饮	2. 9%
服务业	2. 8%
会计及咨询服务	2. 0%
法律	0. 9%
其他	6. 8%
总计	**100. 0%**

截至2025年6月30日：

95.9%
资产组合承诺出租率

9.4年
十大租户的加权平均租赁期

5.6年
资产组合加权平均租赁期
- 新加坡资产组合：2.8年
- 澳大利亚资产组合：10.6年
- 韩国资产组合：2.8年
- 日本资产组合：2.6年

附注：有关按应占承诺总租金划分的明细，请参阅第12页。
（1）不包括租期为12个月或以下的租赁。

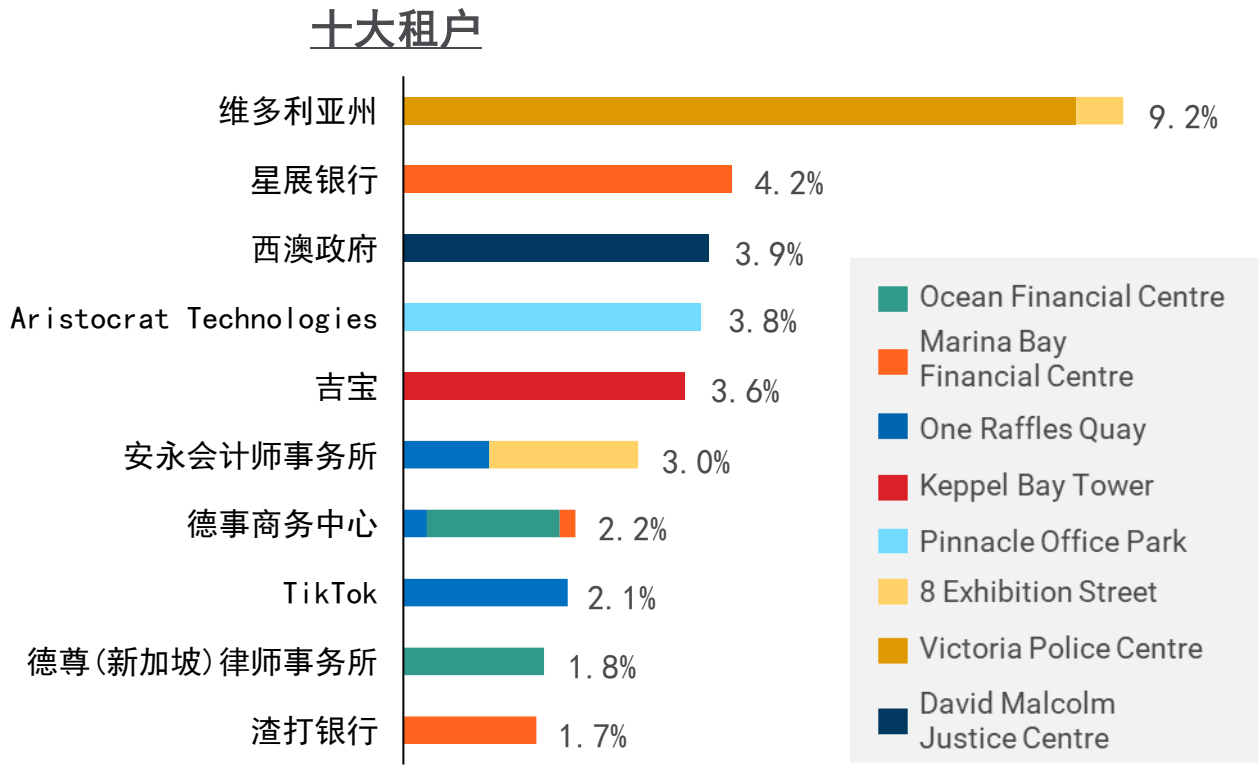
© Keppel REIT

高质及多元化的租户群
(按应占承诺净可出租面积)

- 吉宝房地产信托的多元化租户客群包含494[(1)]名租户，其中多名租户为知名蓝筹股公司

租户业务行业	%
银行、保险及金融服务	30.5%
政府机构	16.6%
科技、媒体及通信	16.4%
制造及分销	7.9%
能源、天然资源、航运及海事	6.8%
法律	5.9%
房地产及物业服务	5.7%
会计及咨询服务	5.2%
服务业	2.3%
零售及餐饮	1.5%
其他	1.2%
合计	100.0%

- 十大租户占应占承诺净可出租面积的35.5%



注：有关应占承诺总租金的明细，请参阅第14页。
(1) 拥有多份租约的租户均视作一名租户。

© Keppel REIT

致力于提供稳定收益和可持续回报

资产组合优化

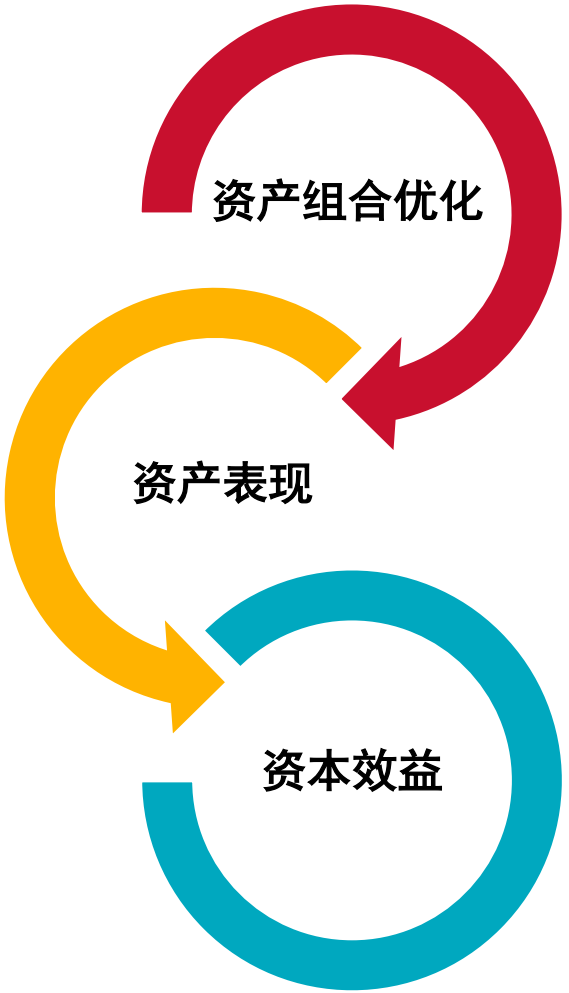
- 通过战略性的收购及出售资产，以加强吉宝房地产信托的优质资产组合和提高收益率
- 以新加坡和不同市场的优质中央商业区资产为基础，为资产组合提供稳定收益和长期市值的增长

资产表现

- 采取积极的租赁和成本管理策略以带动资产表现
- 实施必要措施使资产具有前瞻性并提升可持续发展性

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



© Keppel REIT

执行良好的资产组合优化战略

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
及275 George Street (50%)，
布里斯本



资产置换：
Keppel Towers及GE Tower置换MBFC Tower 1，Tower 2 及MBLM (33.3%)，新加坡
购入：
3亿5350万新元
售出：
5亿7300万新元（+62%）

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

2012
增持：
Ocean Financial Centre（至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 Tower 3 (33.3%)，新加坡
出售：
Prudential Tower，新加坡
购入：
3亿4910万新元
售出：
5亿1200万新元（+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：
1亿1600万澳元
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%的少数权益（持有79.9%），新加坡
购入：
4亿6020万新元
售出：
5亿3730万新元（+17%）

2019
扩展至韩国：
T Tower (99.4%)，首尔



出售：
Bugis Junction Towers，新加坡
购入：
1亿5950万新元
售出：
5亿4770万新元（+243%）

2020
收购：
Pinnacle Office Park (100%)，悉尼

2021
收购：
– Keppel Bay Tower，新加坡
– 2 Blue Street，悉尼
出售：
275 George Street，布里斯本
购入：
1亿6600万澳元
售出：
2亿6400万澳元（+59%）

2022
扩展至日本：
KR Ginza II (98.5%)，东京



2024
收购：
255 George Street (50%)，悉尼

2025年6月
价值94亿新元的资产组合
13项位于新加坡、澳大利亚、韩国及日本的资产

谢谢



Keppel REIT

重要提示

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.