

良好定位，
迎接成长

2019年综合年度报告



AXIS-REIT 2019年财政年

数据一览



市值
2,540,393,000令吉



所管理的资产总值
3,085,681,000令吉



所管理的
空间总面积
9,537,666
平方尺



2019年投资物业的
公允价值收益
101,553,000令吉

最新资讯

扣税后净收益

35% 增加
至209,200,000令吉

每单位配息

增加 **5.9%**
至每单位9.26仙



2019年投资物业的
公允价值收益
59,700,000
令吉

单位持有人基础



1,435,250,288
已发行单位总数



RM1.77
于2019年12月31日的
单位价格



加权平均租约届满期
(按租金收入计算)
6 年



2019年
每单位配息
9.26 仙



A  IS
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

我们的物业资产





中马区

1



Menara Axis

办公楼

112,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 2, Jalan 51A/223

Section 51A

46100 Petaling Jaya

Selangor

2



Axis Business Campus

办公楼/工业

80,600,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 13A & 13B, Jalan 225

Section 51A

46100 Petaling Jaya

Selangor

Axis Business Park

办公楼/工业

121,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 10, Jalan Bersatu 13/4

Section 13

46200 Petaling Jaya

Selangor

3





Axis Technology Centre

办公楼/工业

61,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor

4

Axis Vista

办公楼/工业

57,500,000 令吉

按最新估值的账面价值

5

No. 11, Jalan 219, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor



Crystal Plaza

办公楼

113,700,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 4, Jalan 51A/223, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor



6

Infinite Centre

办公楼/工业

43,500,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 1, Jalan 13/6, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor

7





8

Quattro West

办公楼

56,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 4, Lorong Persiaran Barat
46100 Petaling Jaya
Selangor



9

Strateq Data Centre

办公楼/工业

57,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13
46200 Petaling Jaya, Selangor

The Annex

办公楼/工业

20,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 4, Jalan 19/1, Section 19
46300 Petaling Jaya, Selangor

10



11

Wisma Academy Parcel

办公楼/工业

74,500,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 4A, Jalan 19/1, Section 19
46300 Petaling Jaya, Selangor



Wisma Kemajuan

办公楼/工业

65,600,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 2, Jalan 19/1B, Section 19
46300 Petaling Jaya, Selangor

12

Axis Aerotech Centre @ Subang

制造设施

89,500,000 令吉

按最新估值的账面价值

Jalan Aeroangkasa 4
Seksyen U3, 40150 Shah Alam
Selangor

13





Axis Mega Distribution Centre
货仓物流

314,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 7316 (PT 3609)
Persiaran Sijangkang Utama
42500 Telok Panglima Garang
Selangor

14

Axis MRO Hub
制造设施

53,300,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 3, Jalan Keluli 15/16, Section 15
40200 Shah Alam, Selangor

15





16

**Axis Shah Alam Distribution
Centre 1**
制造设施

37,200,000 令吉
按最新估值的账面价值

Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A
Taman Perindustrian Subang (Lion Industrial Park)
Section 22, 40300 Shah Alam
Selangor

Axis Shah Alam Distribution Centre 2
货仓物流

48,300,000 令吉
按最新估值的账面价值

Lot No. 10 & 12, Jalan Pahat 16/8A
Lot No. 11 & 13, Jalan Gudang 16/9
Section 16, 40200 Shah Alam, Selangor

17





Axis Shah Alam Distribution Centre 3

货仓物流

192,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot No. 22202
Jalan Gambus 33/4
Off Jalan Bukit Kemuning, Batu 8.5
40400 Shah Alam, Selangor

18

Axis Shah Alam Distribution Centre 4

货仓物流

86,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot PT 5038-5041, Jalan Teluk Datuk 28/40, Off Persiaran Sepang
Seksyen 28, 40400 Shah Alam, Selangor

19





20

Axis Northport Distribution Centre 1

货仓物流

78,100,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 19, Lebuhraya Hishamuddin 1
Selat Klang Utara
42000 Pelabuhan Klang, Selangor

Bukit Raja Distribution Centre

货仓物流

108,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian
Bukit Raja Selatan, Seksyen 7
40000 Shah Alam, Selangor

21





22

Fonterra HQ

办公楼/工业

20,600,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 23, Jalan Delima 1/1
Subang Hi-Tech Industrial Park
Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor

Axis Industrial Facility @ Rawang

制造设施

42,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 795 & 796 Jalan Monorail
Kawasan Industri Sungai Choh
48000 Sungai Choh Rawang, Selangor

23





24

Emerson Industrial Facility Nilai
制造设施

35,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 13111 & Lot 13112
Mukim Labu
Kawasan Perindustrian Nilai 1
71800 Nilai, Negeri Sembilan

Senawang Industrial Facility
货仓物流

21,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot 73 & 74, Persiaran Bunga Tanjung 1, Senawang Industrial Park
70400 Seremban, Negeri Sembilan



25

北马区





**Axis Facility
@ Batu Kawan**
货仓物流

16,000,000 令吉

最新估值的账面价值

PMT 770, Jalan Cassia Selatan 6/4
Taman Perindustrian Batu Kawan
14110 Bandar Cassia, Penang

26

**Bayan Lepas Distribution
Centre**
货仓物流

61,600,000 令吉

按最新估值的账面价值

88A, Lintang Bayan 9
Lintang Bayan Lepas Industrial Park
Phase IV 11900 Bayan Lepas
Penang

27





28

Axis Hypermarket @ Sungai Petani

霸级市场

49,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Jalan Lencongan Barat
08000 Sungai Petani, Kedah

Seberang Prai Logistics Warehouse 1

货仓物流

24,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Plot 24, Tingkat Perusahaan 6
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4
13600 Seberang Prai Tengah, Penang

29



30

Seberang Prai Logistics Warehouse 2

货仓物流

9,400,000 令吉

按最新估值的账面价值

Plot 23, Tingkat Perusahaan 6
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4
13600 Seberang Prai Tengah
Penang



31

Seberang Prai Logistics Warehouse 3

货仓物流

69,500,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park
14000 Bukit Mertajam, Penang



东海岸区



32

Wasco Facility @ Kuantan

制造设施

155,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Sub Lot 2, Kawasan Perindustrian MIEL, Gebeng
KM25, Jalan Kuantan-Kemaman
P.O. Box 240, 25720 Kuantan, Pahang



南马区



33

**Axis Steel Centre
@ SiLC**
制造设施

163,000,000 令吉
按最新估值的账面价值

No. 27, Jalan SiLC 1/5
Kawasan Perindustrian SiLC
79200 Nusajaya, Johor

34

**Beyonics i-Park Campus
– Block A**
制造设施

16,500,000 令吉
按最新估值的账面价值

No. 95, Jalan i-Park 1/10
Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulajaya
Johor



35

**Beyonics i-Park Campus
– Block B**
制造设施

15,000,000 令吉
按最新估值的账面价值

No. 96, Jalan i-Park 1/10
Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulajaya
Johor





36

**Beyonics i-Park Campus
– Block C**
制造设施

14,000,000 令吉
按最新估值的账面价值

No. 97, Jalan i-Park 1/10
Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya
Johor

37



Beyonics i-Park Campus – Block D
制造设施

25,000,000 令吉
按最新估值的账面价值

No. 98, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor



38

**Beyonics i-Park Campus
– Block E**
制造设施

32,000,000 令吉
按最新估值的账面价值

No. 93, Jalan i-Park 1/10
Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya
Johor



39

D8 Logistics Warehouse

货仓物流

40,100,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot D8, Jalan Tanjung A/4
Distripark A, Port of Tanjung Pelepas
81560, Gelang Patah, Johor



40

D21 Logistics Warehouse

货仓物流

29,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Lot D21, Jalan Tanjung A/3
Distripark A, Port of Tanjung Pelepas
81560, Gelang Patah, Johor



41

FCI Senai

制造设施

25,400,000 令吉

按最新估值的账面价值

PLO 205, Jalan Cyber 14
Kawasan Perindustrian Senai IV
81400 Johor



Indahpura Facility 1

制造设施

8,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No.69, Jalan i-Park 1/7, Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor

42



43

Kerry Warehouse
货仓物流

38,200,000 令吉
按最新估值的账面价值

PLO 731, Jalan Nikel 2
Kawasan Perindustrian Pasir Gudang
81700 Pasir Gudang, Johor



44

Niro Warehouse
货仓物流

27,700,000 令吉
按最新估值的账面价值

PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate
81700 Pasir Gudang, Johor

Nusajaya Tech Park Facility 1

制造设施

42,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

Nos. 1, 3 & 5, Jalan Teknologi Perintis 1, Taman Teknologi Nusajaya
79200 Iskandar Puteri, Johor

45



46

Nusajaya Tech Park Facility 2

制造设施

15,500,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 14, Jalan Teknologi Perintis 1/3, Taman Teknologi Nusajaya
79200 Iskandar Puteri, Johor



Pasir Gudang Logistics Warehouse 1

货仓物流

47

21,300,000 令吉

按最新估值的账面价值

PLO 563, Jalan Keluli 8
Pasir Gudang Industrial Estate
81700 Pasir Gudang
Johor

Tesco Bukit Indah

霸级市场

48

106,000,000 令吉

按最新估值的账面价值

No. 1, Jalan Bukit Indah 15
81200 Johor



www.axis-reit.com.my

备制者：

AXIS REIT MANAGERS BERHAD

200401010947 (649450-W)
作为 Axis-REIT之管理公司

Penthouse Menara Axis
No. 2 Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor, Malaysia

电话：+603 7958 4882 传真：+603 7957 6881
电邮：info@axis-reit.com.my

内容



关于此报告

- 2 报告理念与框架
- 2 范围与界线
- 2 实质性
- 2 前瞻性声明
- 3 图标导航
- 4 企业资料



业务简介

- 8 关于Axis-REIT
- 10 Axis-REIT的显著特点
- 11 Axis-REIT 的架构
- 12 Axis 团队组织架构
- 14 董事局成员
- 16 董事背景简介
- 26 主要管理层背景简介
- 32 Axis团队
- 34 我们的营商模式



策略性业绩回顾

- 36 致单位持有人信函



管理公司的讨论与分析

- 42 首席执行官的回顾
- 44 财务回顾
- 56 业务回顾
- 60 投资回顾
- 65 投资者关系与媒体报导
- 71 市场展望与优先事项
- 72 物业组合的额外信息
- 76 伊斯兰教义合规报告
- 77 伊斯兰教义顾问报告



扫描此二维码，
连线下载综合
年度报告



物业详情

- 80 Axis-REIT物业组合详情



风险与策略

- 90 营运环境
- 92 接触利益相关者
- 96 2021年策略计划
- 100 风险
- 104 实质性评估
- 105 永续发展声明



治理

- 142 企业治理总览声明
- 154 审计委员会报告
- 159 风险管理与内部监管声明
- 162 董事责任声明



财务报表

- 164 管理公司报告
- 168 财务状况报表
- 169 损益及其他综合收益表
- 172 资产净值变动表
- 173 现金流量表
- 175 财务报表附注
- 222 管理公司声明
- 223 法定声明
- 224 信托公司报告
- 225 独立审计师报告



其他信息

- 228 单位持有人统计数据
- 230 常见问题
- 233 词汇表
- 234 第八届年度大会通知
· 附上代表委托书

关于此报告

2019财政年是我们展开综合报告旅程的第一年，这是我们要改善报告方式与披露的持续努力之一。我们期望利益相关者可更加洞察Axis-REIT的策略、商业模式，以及短期、中期与长期的价值创造。

报告理念与框架

AXIS房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”）2019年综合年度报告（简称“IAR”）是由Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”或“管理公司”）以Axis-REIT之管理公司的身份编制。2019年IAR是根据国际综合报告委员会（简称“IIRC”）国际<IR>框架（简称“<IR>框架”）所编制。借着采纳<IR>框架，此报告旨在针对本基金财务与非财务表现交付透明、简明且平衡的概述。此报告遵守马来西亚证券交易所（简称“证交所”）主板上市要求（简称“MMLR”）、马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）上市房地产投资信托指南、马来西亚企业治理守则（简称“CG CODE”）、《马来西亚财务报告准则》（简称“MFRS”）以及国际财务报告准则（简称“IFRS”）。

范围与界限

2019年 IAR涵盖2019年1月1日至2019年12月31日（简称“2019年财政年”）期间，除非另有注明。此报告涵盖Axis-REIT所有物业与营运业务的环境、社会与治理（简称“ESG”）数据。包含在此的只限于多元租户物业与受Axis-REIT经营控制公用区的环境相关数据。

实质性

当我们根据MMLR进行实质性评估时，我们亦采用<IR>框架的实质性概念，以促进简明且平衡披露。除了接触利益相关方得到的投入，纳入此IAR的实质课题亦考虑到透过风险管理框架而鉴定的风险，这些风险足以在短期、中期与长期影响我们创造价值的能力。

前瞻性声明



本报告包含前瞻性声明，其特征是使用诸如“可能”、“预测”、“预期”、“预计”、“也许”、“相信”、“预料”、“期望”、“继续”、“将会”、“估计”、“瞄准”和其他类似词语表达。由于Axis-REIT的业务在不住转换与改变的环境营运，其中存在的不确定性，可能导致实际结果与这些前瞻性声明反映的结果有所不同。

图标导航

六大资本



财务



人力



知识



制造



社会与关系



自然

2021年策略计划



资本管理



投资



发展



房地产



设施管理

永续发展事宜



经济表现



优质资产与服务
- 新收购



优质资产与服务
- 现有资产



负责任的
供应链管理



商业道德



拥抱创新与
科技



网络安全



职业健康与安全



租户满意度



人才开发



雇员健康与
敬业度



社区活动与
伙伴关系



能源与碳排放量



垃圾管理



水源管理



资源管理

风险



财务



合规



信息技术



人力资源



营销与品牌
推广



发展



房地产



ESG



投资



企业资料

管理公司的董事局

- ▶ **YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin**
独立非执行主席
- ▶ **Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**
执行副主席
- ▶ **Leong Kit May**
首席执行官/ 执行董事
- ▶ **Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**
非独立非执行董事
- ▶ **Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**
独立非执行董事
- ▶ **Mohd Sharif Bin Hj Yusof**
高级独立非执行董事
- ▶ **Alvin Dim Lao**
非独立非执行董事
- ▶ **Alex Lee Lao**
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事
- ▶ **Jancis Anne Que Lao**
Alvin Dim Lao的替代董事

管理公司的审计委员会

- ▶ **Mohd Sharif Bin Hj Yusof**
主席
- ▶ **YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin**
- ▶ **Alvin Dim Lao**

管理公司的薪酬委员会

- ▶ **Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**
主席
- ▶ **Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**
- ▶ **Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**

管理公司的执行委员会

- ▶ **Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**
主席
- ▶ **Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**
- ▶ **Leong Kit May**

管理公司的提名委员会

- ▶ **Mohd Sharif Bin Hj Yusof**
主席
- ▶ **YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin**
- ▶ **Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**

Axis-REIT的管理公司

- ▶ Axis REIT Managers Berhad

管理公司的主要营运地址

- ▶ Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话：603-7958 4882
传真：603-7957 6881

管理公司的注册办事处

- ▶ Level 7, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur
电话：603-2084 9000
传真：603-2094 9940

管理公司的公司秘书

- ▶ Rebecca Leong Siew Kwan
(SSM PC No. 202008000587)
(MAICSA 7045547)

Axis-REIT的信托公司

- ▶ **RHB TRUSTEES BERHAD**
Level 10 Tower One
RHB Centre
Jalan Tun Razak
50400 Kuala Lumpur
电话：603-9280 5933
传真：603-9280 5934
网址：www.rhbgroup.com

Axis-REIT的伊斯兰教义顾问

- ▶ **BIMB SECURITIES SDN BHD**
Level 32, Menara Multi-Purpose
Capital Square
No. 8, Jalan Munshi Abdullah
50100 Kuala Lumpur
电话：603-2613 1600
传真：603-2613 1799

Axis-REIT的注册处

- ▶ **BOARDROOM SHARE REGISTRARS SDN BHD**
11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13
46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话：603-7890 4700
传真：603-7890 4670
网址：www.boardroomlimited.com/my

Axis-REIT的物业管理公司

- ▶ **AXIS PROPERTY SERVICES**
Suite 6.04, Penthouse
Wisma Academy
No. 4A, Jalan 19/1
46300 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan

Axis-REIT的审计师

- ▶ **KPMG PLT**
Level 10, KPMG Tower
No. 8, First Avenue Bandar Utama
47800 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan

Axis-REIT的内部审计师

- ▶ **BAKER TILLY MONTEIRO HENG GOVERNANCE SDN BHD**
Baker Tilly Tower, Level 10
Tower 1 Avenue 5
Bangsar South City
59200 Kuala Lumpur

Axis-REIT的税务代理

- ▶ **PRICEWATERHOUSECOOPERS TAXATION SERVICES SDN BHD**
Level 10, 1 Sentral, Jalan Rakyat
Kuala Lumpur Sentral
P.O. Box 10192
50706 Kuala Lumpur

Axis-REIT的主要银行家

- ▶ Maybank Islamic Berhad
- ▶ CIMB Islamic Bank Berhad
- ▶ HSBC Amanah Bank Malaysia Berhad
- ▶ Public Islamic Bank Berhad

股票名称与股票编号

- ▶ AXREIT 5106

投资者关系部

欲知关于Axis-REIT的更多详情，敬请联系：

- ▶ **Leong Kit May**
首席执行官/执行董事

或

- ▶ **Chan Tze Wee**
投资与投资者关系高级经理

联络处

Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话：603-7958 4882
传真：603-7957 6881
电邮：info@axis-reit.com.my

网址

www.axis-reit.com.my





业务简介

8	关于Axis-REIT	16	董事背景简介
10	Axis-REIT的显著特点	26	主要管理层背景简介
11	Axis-REIT的架构	32	Axis团队
12	Axis团队组织架构	34	我们的营商模式
14	董事局成员		





AIS

关于Axis-REIT

愿景

务求让Axis-REIT单位持有人取得的总回报，足以媲美全球最成功的房地产投资信托，并成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托。



使命

透过积极增长物业组合，贯彻最高标准的企业治理，奉行最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值，持续提供配息给单位持有人。

关于我们

Axis房地产投资信托（以下称为Axis-REIT或“本基金”）是马来西亚证交所首家上市的房地产投资信托基金，于2005年8月3日上市。此房地产投资信托基金拥有48项多元化的物业组合，遍布于巴生河流域、柔佛、檳城、森美兰和吉打。

本基金按照契约组成，主要受到适用的证券法令、证监会上市房地产投资信托指南、证交所上市条例、存票条规及相关税收法律与条规所监管。

作为 Axis-REIT之管理公司的 Axis REIT Managers Berhad和作为 Axis-REIT之信托公司的RHB Trustees Berhad，于2005年6月15日签署订立组成 Axis-REIT的契约。此契约于2005年6月16日向证监会注册，就此标志着 Axis-REIT在马来西亚正式成立。Axis-REIT随后于2008年12月11日重新归类为伊斯兰房地产投资信托。

Axis-REIT的有效期限为，发生契约中列明的任何情况之时或者Axis-REIT成立999年之时，以何者先发生为准。

Axis REIT Managers Berhad 是Axis-REIT的管理公司，在2007年资金市场与服务法令下持有伊斯兰基金经理执照，以管理房地产投资信托基金。

为单位持有人提供稳定及续增的收益分配；
以及

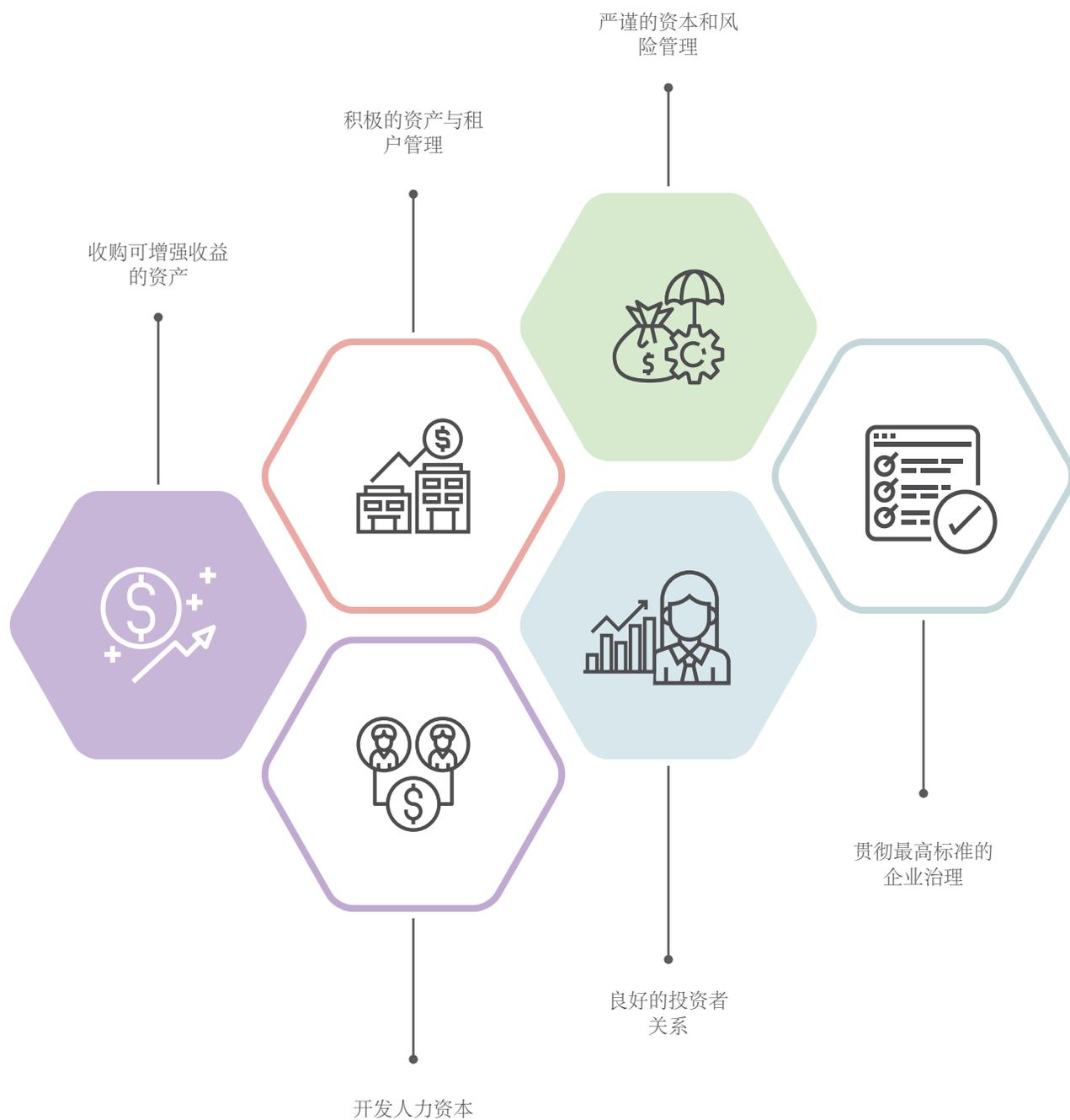
实现本基金每单位资产净值取得长期增长

Axis REIT Managers Berhad 是Axis-REIT的管理公司，在2007年资金市场与服务法令下持有伊斯兰基金经理执照，以管理房地产投资信托基金。



六大管理原则

凭借以下六大管理原则，管理公司承诺交付长期可持续的配息，同时保持资本的稳定性：



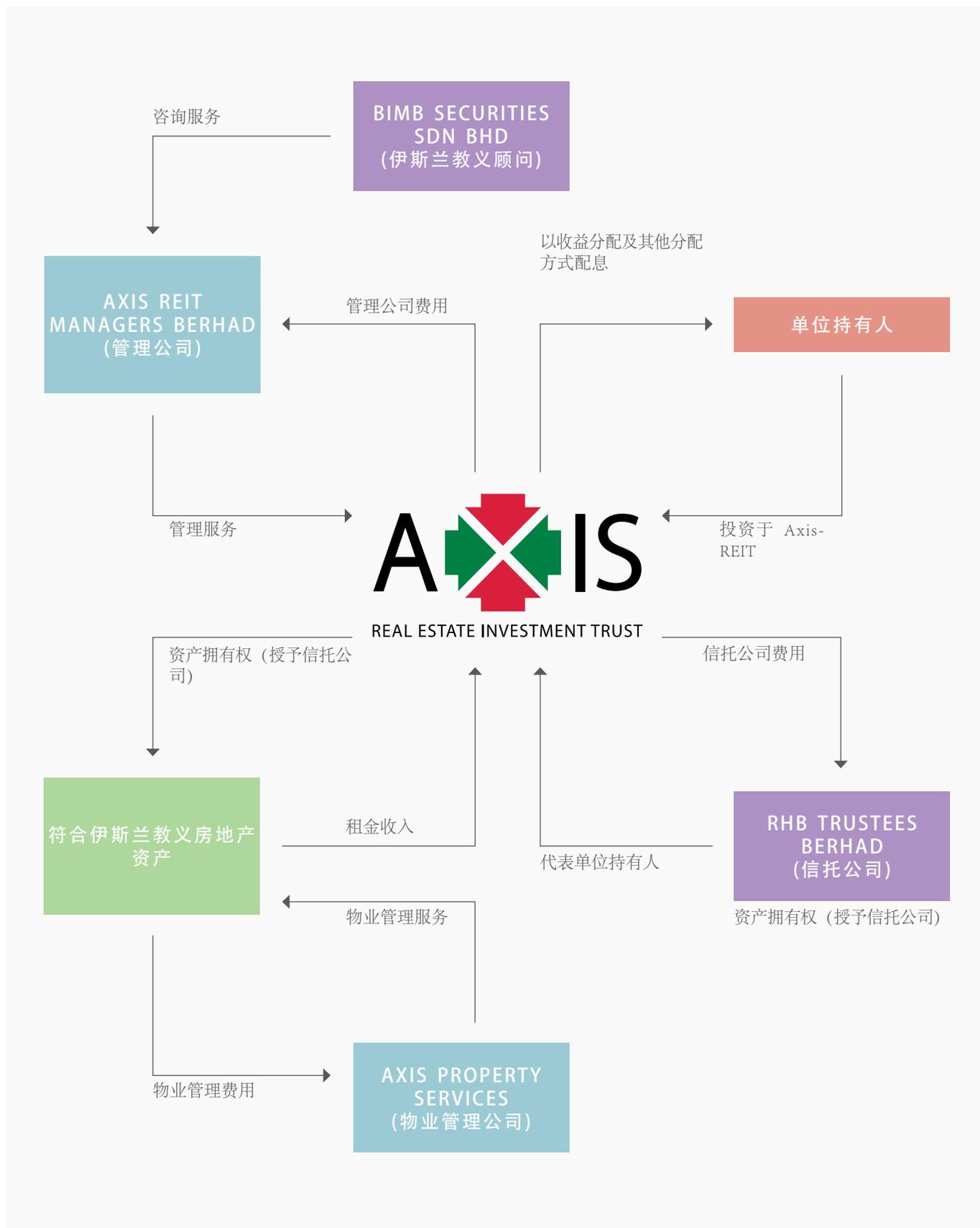
Axis-REIT的显著特点

基金类别	房地产投资信托
基金类型	收益及成长
本基金的愿景	务求让Axis-REIT单位持有人取得的总回报，足以媲美全球最成功的房地产投资信托，并成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托。
本基金的使命	透过积极增长物业组合，贯彻最高标准的企业治理，奉行最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值，持续提供配息给单位持有人。
已发行的基金规模	1,435,250,288 单位
市值	2,540,393,000令吉
所管理的资产总值	3,085,681,000令吉
获允许投资	至少75%的本基金资产总值，于任何时候均须投资在可带来持续性租金收入的房地产
首次公开招股散户售价	每单位0.625令吉（相等于单位分拆前的每单位1.25令吉）
财政年截止日期	12月31日
配息政策	季度分配收益： 第一季至第三季—至少为现财政年迄今可分配收益的95% 第四季—至少为现财政年迄今可分配收益的99%
融资限制	不超过本基金资产总值的50%
重估政策	投资物业须由独立注册估值师每财政年重新估值至少一次
最低初始投资额	100 单位
挂牌	证交所主板
证交所股票编号	AXREIT 5106

Axis-REIT 的架构

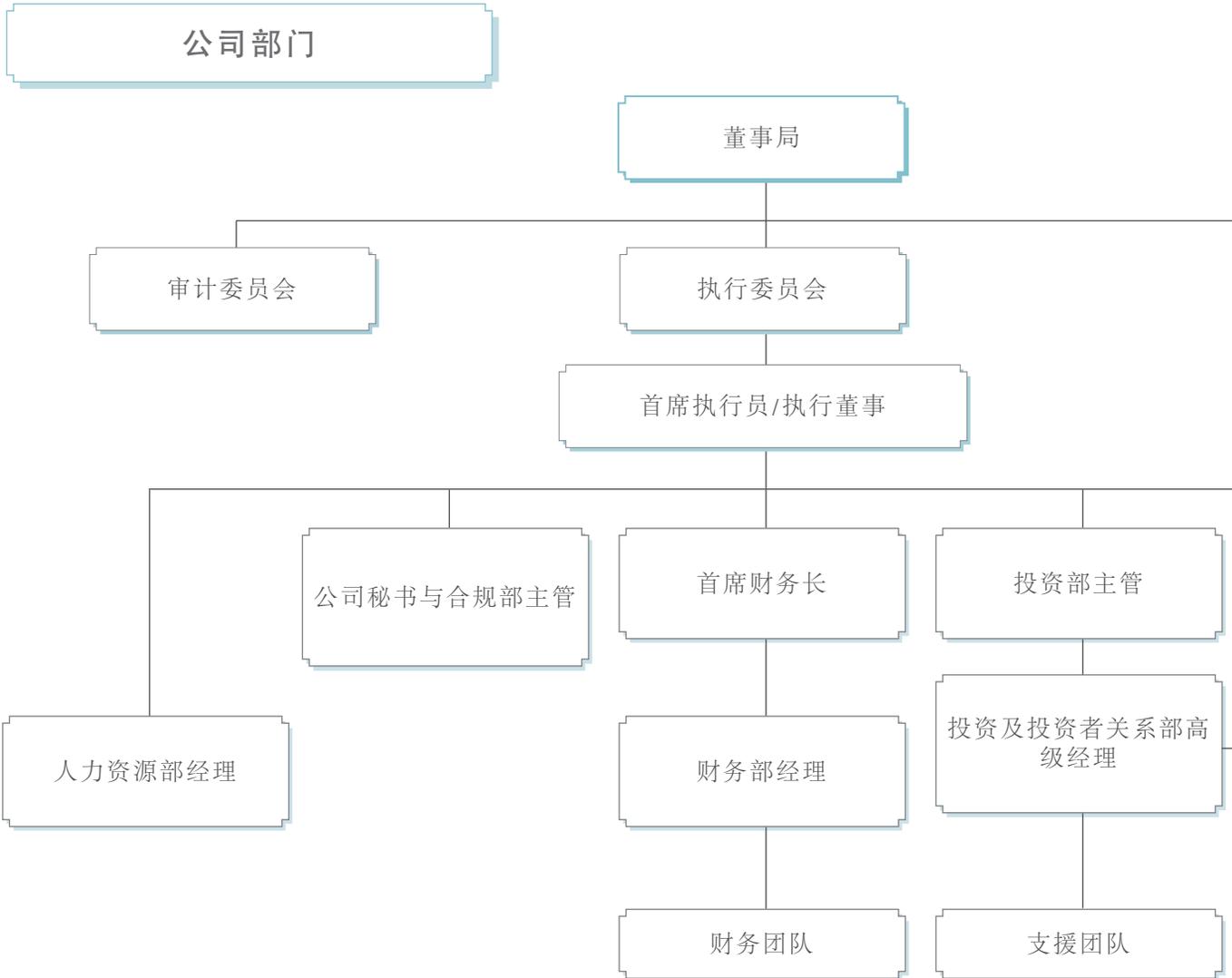


业务简介

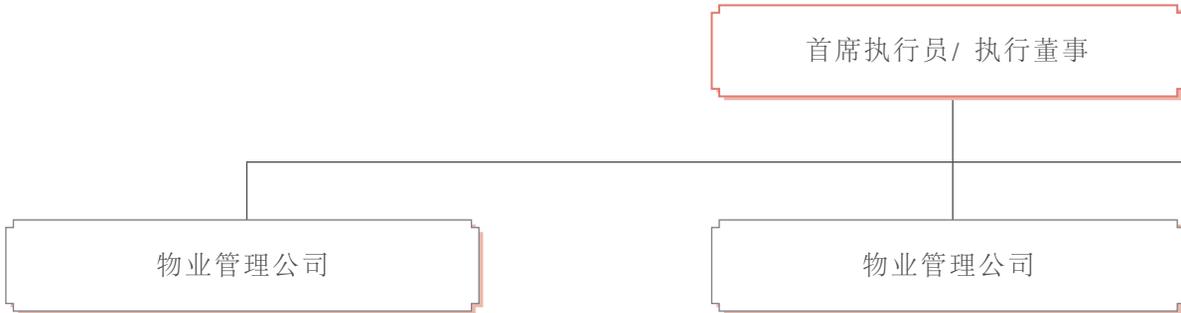


AXIS 团队组织架构

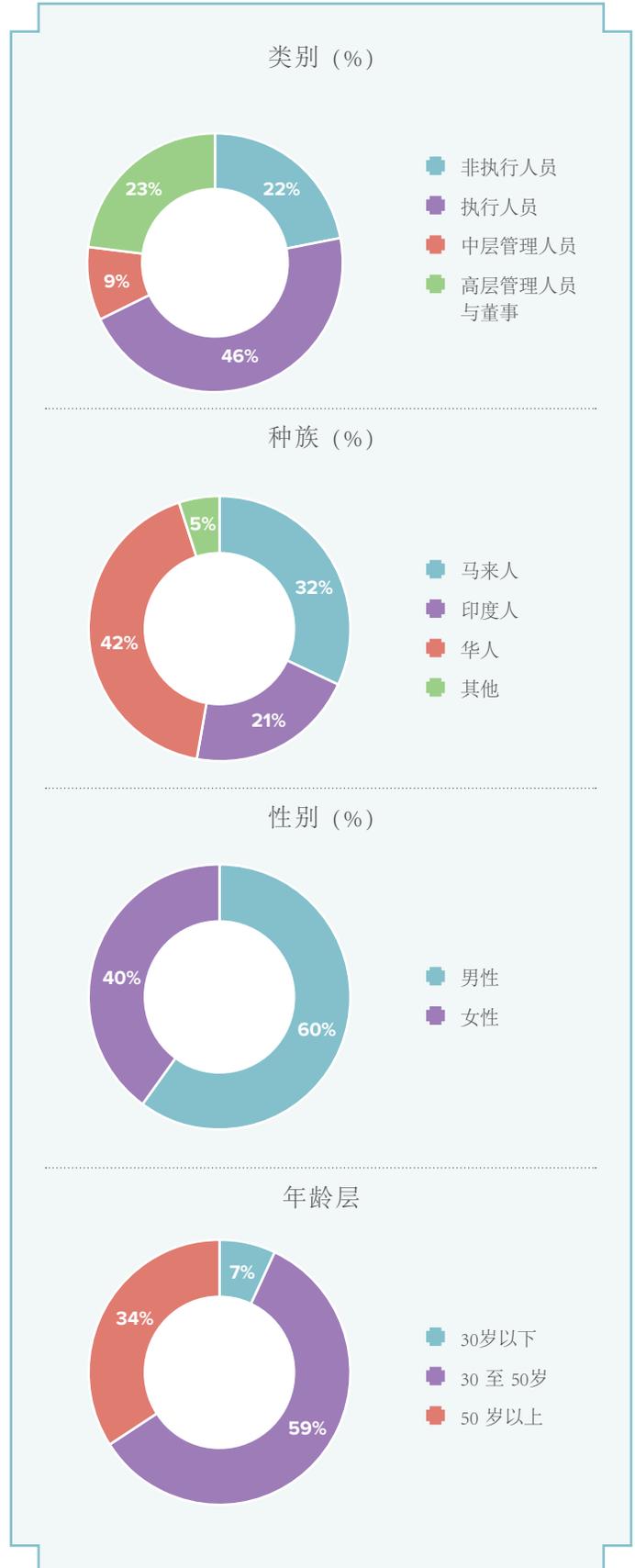
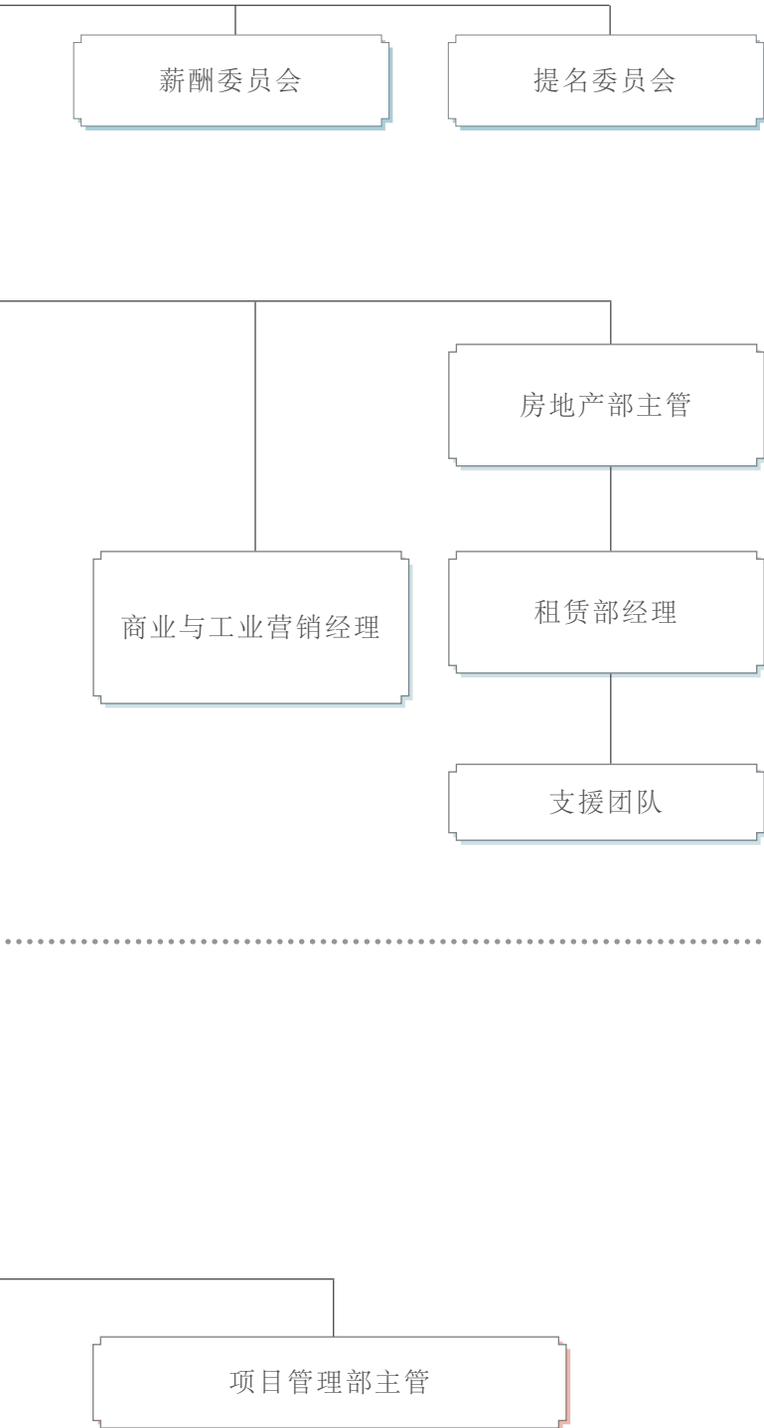
业务简介



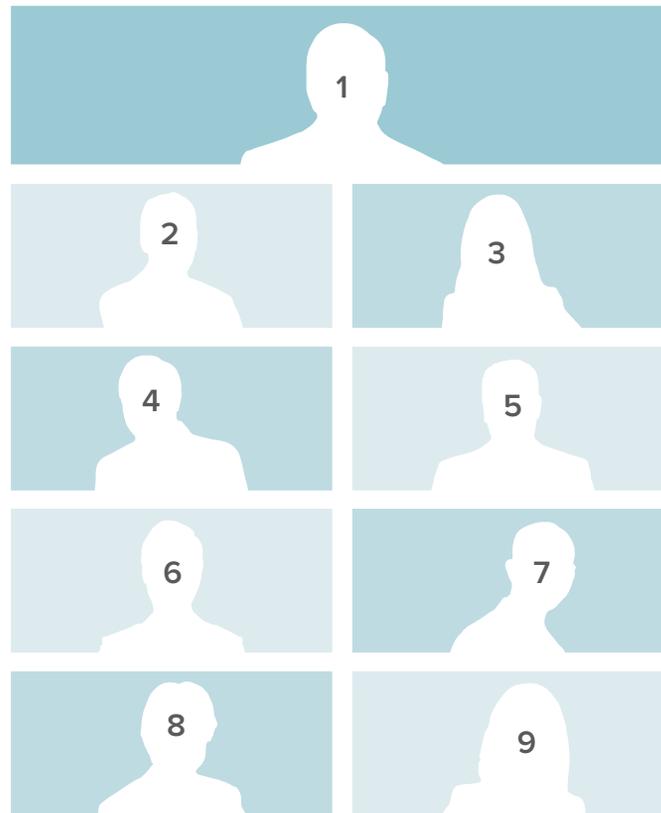
物业管理部



AXIS 团队组织架构



董事局成员



**YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN
BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN**
独立非执行主席



**DATO' ABAS CARL GUNNAR
BIN ABDULLAH**
执行副主席



LEONG KIT MAY
首席执行官/ 执行董事



**STEPHEN TEW PENG HWEE
@ TEOH PENG HWEE**
非独立非执行董事



**DATUK SERI FATEH ISKANDAR
BIN TAN SRI DATO' MOHAMED MANSOR**
独立非执行董事



ALVIN DIM LAO
非独立非执行董事



MOHD SHARIF BIN HJ YUSOF
高级独立非执行董事



ALEX LEE LAO
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
的替代董事



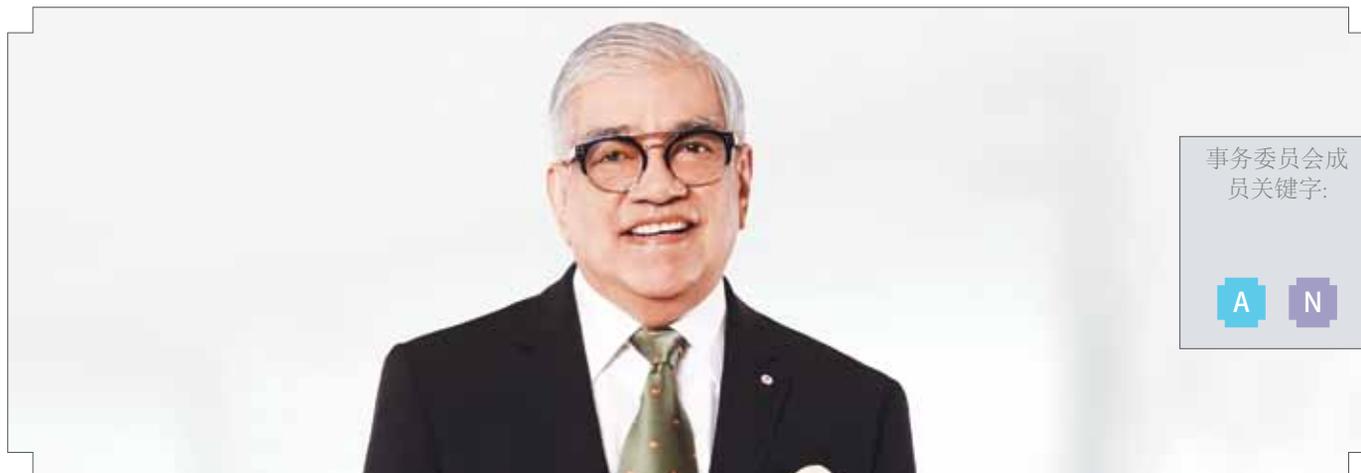
JANCIS ANNE QUE LAO
Alvin Dim Lao的替代董事





董事背景简介

业务简介



事务委员会成员关键字:
A N

YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN

独立非执行主席

	国籍: 马来西亚人
	年龄: 84岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2007年8月10日

事务委员会成员

- > 审计委员会成员
- > 提名委员会成员

学术/专业资格

- > 贝尔法斯特女王大学理学学士 (经济学)

工作经验/职业

Tunku Shahabuddin 在 Esso (M) Ltd 开始他的职业生涯, 担任经济师。随后他在马来亚银行集团属下一家财务公司担任经理, 借此踏足金融业。Tunku Shahabuddin 过后自己创业, 业务涉及制造、生产、贸易、建筑、金融服务与信息技术等领域。

他目前担任 Strateq Group 与 Strateq Systems Sdn Bhd 执行主席。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

其他会员籍/委任/参与

- > 国立科学与工业研究院 (如今称为 SIRIM) 的前任创始会员
- > 雪兰莪赛马公会前任主席
- > 目前担任雪兰莪赛马公会国际事务主席
- > 马来西亚澳洲商业理事会永久荣誉主席
- > 国际旅游联盟亚太区前任会长
- > 奥地利前任名誉总领事

荣誉勋衔:

- > Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) (登嘉楼)
- > Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) (森美兰)
- > 澳洲综合类勋章的荣誉官员勋章
- > 2000年澳洲贸易委员会国际商业人士大奖得主

董事背景简介



DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH

执行副主席

	国籍: 挪威人/马来西亚永久居民
	年龄: 60岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2005年3月15日

事务委员会成员

- > 执行委员会主席
- > 薪酬委员会成员

学术/专业资格

- > 瑞典哥德堡大学化学文凭
- > 挪威奥斯陆大学行销文凭

工作经验/职业

从 1985 年至 1993 年, Dato' Abas Carl Gunnar 担任 Jotun Powder Coatings (M) Sdn Bhd 董事经理。在 1989 年, 他开始与跨国公司 APV Hills & Mills 合作开展建设与租约项目。1992年, 他与 Stephen Tew Peng Hwee 和其他投资者组建团队并建造了 Crystal Plaza。随后由他们发展的 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis 更成为了 Axis-REIT 上市后的核心物业组合。

Dato' Abas Carl Gunnar 也是多家私人公司的董事和股东, 有关公司从事物业发展和物业投资。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

其他会员籍/委任/参与

- > 无

董事背景简介



事务委员会成员
关键字:

E

LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

	国籍: 马来西亚人
	年龄: 43岁
	性别: 女性
	首度受委进入董事局的日期: 2011年11月15日

事务委员会成员

- > 执行委员会成员

学术/专业资格

- > 澳洲皇家墨尔本理工大学商业学士 (会计)
- > 澳洲认证执业会计师
- > 马来西亚会计师公会特许会计师
- > 亚太房地产协会房地产投资与金融证书
- > 马来西亚估价师、评估师、房地产经纪与物业经理局的注册物业经理

工作经验/职业

Kit May 一开始在 Ernst & Young 任职而展开她在审计行业的事业，在此累积了审计与会计方面的经验。2001 年，她加入了 UOA 公司集团，专注于集团物业领域各个方面的物业营运，包括发展、建设和投资。2005 年，她参与了成功让 UOA REIT 上市的企业计划。

Kit May 于 2006 年加入 ARMB，并于 2008 年擢升为首席财务长。同一年，由她带领的团队将 Axis-REIT 打造成全球首家伊斯兰办公/工业房地产投资信托。她继续承担更重大的管理职责，于 2011 年 11 月进入管理公司董事局，担任执行董事。在董事局的传承计划下，Kit May 受推选为 ARMB 下一任的首席执行官 (CEO)。在准备接此重任之际，她于 2015 年担任 ARMB 的首席营运员，并于 2016 年 1 月 1 日起担任首席执行官。

在本基金扩展以成为马来西亚首屈一指的工业物业业主、管理公司与发展商之际，Kit May 继续带领 Axis-REIT 迈向新高峰。最近显著的成就包括本基金于 2016 年成功首次涉足产业发展项目，成功完成并移交两项“兴建并租赁”项目，第三项尚在进行中，预计于 2020 年竣工。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

- > 马来西亚房地产投资信托管理公司协会副主席

董事背景简介



事务委员会成员关键字:



业务简介

**STEPHEN TEW PENG HWEE
@ TEOH PENG HWEE**

非独立非执行董事

	国籍: 马来西亚人
	年龄: 58岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2004年10月25日

事务委员会成员

- > 执行委员会成员
- > 薪酬委员会成员

学术/专业资格

- > 英国营销学院文凭

工作经验/职业

Stephen于1982年开始担任房地产经纪，直至今日拥有了自己的房地产经纪公司 Hectares & Stratas Sdn Bhd。他专为投资收益而建造了许多楼宇，让多家跨国公司租用。在 1992 年，他与 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 和其他投资者合作建立了 Crystal Plaza。之后由他们所发展的 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis，更成为了 Axis-REIT 上市后的核心物业组合。

Stephen亦是多家私人公司的董事和股东，这些公司主要从事投资控股

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

- > 马来西亚房地产经纪人协会 (“MIEA”) 前会长
- > 马来西亚估价师、评估师、房地产经纪局前委员 (1998-2004)

荣誉勋衔:

- > 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖”(2015年)

董事背景简介

业务简介



事务委员会成员关键字:



**DATUK SERI FATEH ISKANDAR
BIN TAN SRI DATO' MOHAMED MANSOR**

独立非执行董事

	国籍: 马来西亚人
	年龄: 51岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2006年11月20日

事务委员会成员

- > 薪酬委员会主席
- > 提名委员会成员

学术/专业资格

- > 澳洲昆士兰大学商学士/法学士 (荣誉)
- > 澳洲昆士兰大学工商管理硕士

工作经验/职业

大家更习惯称他为Datuk Seri FD Iskandar, 他目前是证交所主板上市的产业公司——Glomac Berhad (简称“Glomac”)担任集团董事经理/首席执行官。加盟Glomac之前,他在澳洲担任律师,随后返回马来西亚加入Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (简称“KPS”)担任企业经理。他于1992离开KPS加入Glomac担任业务发展总经理,并于1997年2月受委进入GLOMAC董事局,随后于2000年6月担任现有的董事经理/首席执行官职位迄今。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > Glomac Berhad

其他会员籍/委任/参与

- > 吉隆坡市政局城市顾问委员会成员
- > 马来西亚建筑发展局 (CIDB) 董事局成员
- > 马来西亚房地产及房屋发展商协会(简称“REHDA”)前任会长
- > REHDA雪兰莪分会委员会成员
- > GreenRE Sdn Bhd主席
- > 马来西亚澳洲商业理事会前任副主席
- > 利商特工队(PEMUDAH)联合主席,负责法律与服务方面事务
- > 马来西亚产业机构创办董事

荣誉勋衔:

- > 2012年马来西亚产业之商业大奖
- > 东盟商业理事会产业卓越奖 (2013年)
- > 企业家大奖-马来西亚亚太产业与房地产 (2013年)

- > 《国际领导》杂志颁发2014年全球领导力大奖-商业产业发展组别
- > 亚太品牌基金会颁发Brand Laureate 品牌标志性企业领导大奖
- > 《国际领袖》杂志颁发2015年全球领导力大奖之年度大师级开发人奖项
- > 《THE BIZZ》颁发2016年全球领袖商人与全球商业领袖奖项
- > 获APEA颁发马来西亚2017年亚太创业家精神奖
- > 荣获EdgeProp.my: 马来西亚房地产业领袖楷模
- > 2018年产业透视大奖: 业界卓越奖
- > TEPEA2018顶尖产业发展商大奖 (由EdgeProp.my颁发)
- > MSWG 2018年东盟企业治理大奖
- > 2018/2019年东盟产业大奖: 创意发展商兼卓越领导力
- > 2019年产业透视大奖: 声名显赫发展商
- > 2019年产业透视大奖: 业界卓越奖
- > 2019年iProperty发展卓越奖: 公众票选最佳发展商
- > 2019年iProperty发展卓越奖: 最佳滨水发展

董事背景简介



ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

	国籍: 菲律宾人
	年龄: 48岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2011年12月30日

事务委员会成员

- > 审计委员会成员

学术/专业资格

- > 西澳大学信息技术与统计学位
- > 马萨诸塞理工学院的斯隆管理学院工商管理硕士

工作经验/职业

Alvin目前是D&L Industries Inc. (简称“D&L”)的总裁兼首席执行官,这是从事食品、塑料与汽溶胶行业的产品定制与专业化公司,在菲律宾股票交易所上市。在此之前,他是D&L的首席财务长兼执行副总裁,并从2016年8月担任此职位。

Alvin亦是LBL Prime Properties Incorporated首席财务长,这是多元的产业发展公司,专注于菲律宾的工业、礼宾与商业项目。他也是菲律宾股票交易所上市公司 Xurpas, Inc的独立董事。

在加入D&L及其集团成员公司之前,他任职于新加坡国家电脑局,而随后更被借调到新加坡高等法院的电脑信息服务部。他协助管理最高法院的电脑网络规定,也协助落实新加坡高科技法院。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

其他会员籍/委任/参与

- > 菲律宾企业家组织前任会长兼现任会员
- > 华莱士商业论坛与菲律宾理工俱乐部(菲律宾马萨诸塞理工学院校友会)会员

董事背景简介

业务简介



MOHD SHARIF BIN HJ YUSOF

高级独立非执行董事

	国籍: 马来西亚人
	年龄: 80岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2007年8月10日

事务委员会成员

- > 审计委员会主席
- > 提名委员会主席

学术/专业资格

- > 英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员
- > 马来西亚会计师公会特许会计师

工作经验/职业

Mohd Sharif 曾于 1967 至 1971 年期间为雪兰莪州政府服务, 并于 1972 至 1973年期间出任 Anglo Oriental Sdn Bhd高级会计师一职, 更于 1973 至1977年期间加入 Bumiputera Merchant Bankers Berhad 担任企业融资执行员的职位。之后他加入了 Manulife Insurance Malaysia Berhad (前称 British American Life & General Insurance Company Berhad), 担任高级副总裁及公司秘书长达 12 年之久。

自1989年起, 他在家族公司Setia Raya Sdn Bhd担任董事。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > Atlan Holdings Berhad
- > AYS Ventures Berhad

其他会员籍/委任/参与

- > 无

董事背景简介



ALEX LEE LAO

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
的替代董事

	国籍: 菲律宾人
	年龄: 74岁
	性别: 男性
	首度受委进入董事局的日期: 2005年3月22日

事务委员会成员

> 不适用

学术/专业资格

> 菲律宾理工学院化学工程理学士

工作经验/职业

Alex Lee Lao目前是D&L Industries Inc. (简称“D&L”)的董事,这是从事食品、塑料与汽溶胶行业的产品定制与专业化公司,在菲律宾股票交易所上市。他在制造、营销与分销等行业拥有逾40年的丰富经验,其中包括染色、化学品、胶粘剂、气溶胶、油漆、油墨、纸张、纺织品、橡胶、粉末涂料、洗涤剂、塑料、相关产品以及食品与饮料。

Alex亦是多家私人公司的董事,这些公司从事产业发展与产业投资。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

> 无

其他会员籍/委任/参与

> 无



董事背景简介

业务简介



JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao的替代董事

	国籍: 菲律宾人
	年龄: 43岁
	性别: 女性
	首度受委进入董事局的日期: 2014年10月20日

事务委员会成员

> 不适用

学术/专业资格

- > 西澳大利亚柏斯科廷科技大学商业学士
- > 美国纽约时装技术学院美术学士 (优异成绩毕业)
- > 牛津布鲁克斯大学房地产投资金融研究生文凭
- > 新加坡欧洲工商管理学院(INSEAD)执行人员金融课程

工作经验/职业

Jancis目前是 LBL Prime Properties Incorporated (“LBL”)项目发展主管，这是家多面向产业发展公司，在菲律宾涉及工业、礼宾与商业各项目。

加入LBL之前，Jancis在纽约建筑公司Davis Brody Bond任职，专注机构与商业项目。随后，她转职到Saks Fifth Avenue，她在此参与零售奢侈品牌的租赁和项目管理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

> 无

其他会员籍/委任/参与

- > 菲律宾企业家组织现任会员

其他披露

1. Alvin Dim Lao是Alex Lee Lao在ARMB董事局的代表，后者是ARMB最终主要大股东。他是Alex Lee Lao的侄儿。Alvin的替代董事Jancis Anne Que Lao是Alex Lee Lao的女儿。
除了上述所披露的信息，ARMB没有任何董事与ARMB其他任何董事与/或主要股东，与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系。
2. ARMB没有任何董事与Axis-REIT具有利益冲突。
3. ARMB没有任何董事在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
4. ARMB没有任何董事于2019年12月31日财政年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。
5. ARMB每位董事于2019年12月31日财政年期间出席董事会的记录，收录在此年度报告的企业治理总览声明。
6. ARMB每位董事持有Axis-REIT单位的详情，收录在此年报的单位持有人统计数据。

事务委员会成员关键字： 审计委员会 提名委员会 执行委员会 薪酬委员会

主要管理层背景介绍



LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

-  国籍: 马来西亚人
-  年龄: 43岁
-  性别: 女性
-  首度受委进入董事局的日期
2011年11月15日

学术与专业资格

澳洲皇家墨尔本理工大学商业学士（会计）
 澳洲认证执业会计师
 马来西亚会计师公会特许会计师
 亚太房地产协会房地产投资与金融证书
 马来西亚估价师、评估师、房地产经纪与物业经理局的注册物业经理

工作经验

Kit May是ARMB的首席执行官/执行董事。请参阅董事背景介绍章节，以了解她的背景简介详情。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

马来西亚房地产投资信托管理公司协会副主席

主要管理层背景介绍



NIKKI NG
首席财务长

-  国籍: 马来西亚人
-  年龄: 42岁
-  性别: 女性
-  首度受委任为主要高级人员的日期: 2012年6月1日

学术与专业资格

英国牛津布鲁克斯大学会计学士 (荣誉)
马来西亚会计师公会合格考试
马来西亚会计师公会特许会计师
亚太房地产公会房地产投资金融证书

工作经验

Nikki加盟ARMB担任会计师，并于2012年重新调职为信贷管理主管。她于2015年升任代财务主管，并于翌年正式受委任为财务主管。她于2017年1月18日担任ARMB首席财务长。

Nikki的职责涉及监督ARMB财务部门的日常运作，包括财务分析、管理报告、信用管理以及预算控制。她在企业融资、资本管理、监管合规与财库职务等事务上与首席执行官密切地合作。

加入ARMB之前，她曾在 Paxelent Corporation Berhad 担任财务经理，从中累积了金融管理与企业规划等经验。在此之前，她任职于IGB Corporation Berhad长达6年。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无



JACKIE LAW
房地产部主管

-  国籍: 马来西亚人
-  年龄: 55岁
-  性别: 女性
-  首度受委任为主要高级人员的日期: 2012年12月1日

学术与专业资格

英国赫瑞瓦特大学设施管理理学硕士
亚太房地产公会房地产投资金融证书

工作经验

Jackie负责 Axis-REIT 物业组合的房地产管理策略与营运。身为房地产部主管，她带领本基金的组合管理与租赁职务，包括监管涵盖关怀租户、留住租户续租、忠诚与满意度达到最高水平等方面的REIT物业管理职能。她亦协助首席执行官评估潜在收购计划。

Jackie在房地产管理与营运具备多方面的丰富经验，包括营销、租约管理、项目管理与设施管理。她自1994年起在 Axis 集团成员公司的产业发展与管理领域担任多项行政管理职务。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无

主要管理层背景介绍

**REBECCA LEONG**

公司秘书 兼合规部主管

- 国籍: 马来西亚人
- 年龄: 41岁
- 性别: 女性
- 首度受委任为主要高级人员的日期: 2016年11月1日

学术与专业资格

- > 马来西亚特许秘书与行政人员公会会员
- > 马来西亚特许秘书与行政人员公会执业证书持有人

工作经验

Rebecca于2016年加入ARMB，担任公司秘书与合规部主管。她负责ARMB 与 Axis-REIT的企业合规事务。在此之前，她自2006年4月20日起就担任 ARMB的外聘公司秘书，当时她受雇于企业秘书事务所——Archer Corporate Services Sdn Bhd (简称“Archer”)。她在Archer的12年期间，她处理一系列公共与私人公司的企业秘书事务，工作范围包括企业咨询、企业治理与行政管理，以及须符合法定与监管规定以及上市义务的企业合规等等。

在加盟Archer之前，Rebecca任职于Signet & Co Sdn Bhd，这亦是企业秘书事务所，她从中开始累积了企业秘书事务的实际操作经验。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

**TAN KEE HONG**

投资部主管

- 国籍: 马来西亚人
- 年龄: 33岁
- 性别: 男性
- 首度受委任为主要高级人员的日期: 2019年7月17日

学术与专业资格

- > 墨尔本大学商业学士学位 (会计与金融)
- > 马来西亚会计师公会会员
- > 澳洲认证执业会计师

工作经验

Kee Hong领导投资团队，他的主要职责是为 Axis-REIT 物色并采购新投资，为本基金建立强大的渠道，寻找适合的潜在收购目标。

他在 Ernst & Young 担任审计师，奠定了事业基础，并通过在2011年加入 ARMB 担任会计师，取得了房地产投资信托领域的经验。他于2013年晋升为 ARMB 财务经理，此后加入 S P Setia Berhad 担任企业事务和投资者关系经理，之后担任 Agile Motion Sdn Bhd 负责业务发展的企业策略高级经理。

Kee Hong于2019年7月重新加入 ARMB 担任投资部主管。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

主要管理层背景介绍

**CHAN TZE WEE**

投资与投资者关系部高级经理

- 🇲🇾 国籍: 马来西亚
- 👤 年龄: 40岁
- ♀ 性别: 女性
- 📅 首度受委任为主要高级人员的日期: 2016年1月1日

学术与专业资格

- > 曼彻斯特大学法学士
- > 英国曼彻斯特大学营销硕士学位

工作经验

Tze Wee于2014年7月份加入ARMB。身为物色潜在资产以供Axis-REIT收购的投资团队成员，她的主要职责是鉴定、评估与完成有关的资产收购，就是透过接触潜在涉及各方，例如房地产顾问、产业发展商、商务委员会，以及行业协会。她也是ARMB投资者关系部的主管，负责Axis-REIT的投资者关系事务。

Tze Wee是在广告界，即 Saatchi & Saatchi 与 Ogilvy Group 开始她的职场生涯。她曾是马来西亚产业机构的投资促进副会长，当时带领组成市场情报部门，并引领中国与新市场的商业开发议程。加入ARMB之前，她花了两年时间为开创云端计算软件商——Workflow International Limited 设立并经营上海办事处。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

**LOW AY KEAN**

人力资源部经理

- 🇲🇾 国籍: 马来西亚
- 👤 年龄: 45岁
- ♀ 性别: 女性
- 📅 首度受委任为主要高级人员的日期: 2015年12月1日

学术与专业资格

- > 马来西亚博特拉大学经济学士
- > 马来西亚人力资源管理学院人力资源管理专业文凭

工作经验

Ay Kean负责ARMB人力资源与行政管理的职务，包括人力、招募与筛选，薪酬与福利、培训、员工福利、工业关系事务以及一般的办公室管理。

加盟ARMB之前，她曾任职于多个组织的人力资源部，包括 Malaysian Bulk Carriers Berhad, Zelan Berhad, Kurihara 与 Cybervision Sdn Bhd。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无



主要管理层背景介绍

**SELINA KHOR**

Axis-REIT的物业经理

- 🇲🇾 国籍: 马来西亚
- 🔍 年龄: 61岁
- ♀ 性别: 女性

学术与专业资格

- > 澳洲皇家墨尔本理工大学估价专科证书
- > 马来西亚估价师、评估师及房地产经纪委员会注册估价师、房地产经纪兼物业经理

工作经验

Selina是 Axis Property Services的注册拥有人，后者自2007年1月1日起受委任为Axis-REIT的物业管理公司。她负责 Axis-REIT组合的所有物业管理。她与物业管理公司Axis Facilities Management Sdn Bhd（简称“AFM”）密切合作，以提供物业管理服务，包括物业维修与管理、装修项目与增值举措。

Selina在物业有逾25年的丰富经验，曾任职于Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd，当时她曾担任多项职务，包括注册估价师、房地产经纪与物业经理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

**SIVA SHANKAR PALANY**

Axis Facilities Management Sdn Bhd设施管理部主管

- 🇲🇾 国籍: 马来西亚
- 🔍 年龄: 47岁
- ♂ 性别: 男性

学术与专业资格

- > 吉隆坡基建大学学院房地产管理学士
- > 马来西亚皇家测量师学会学位会员
- > 国际项目管理学院认证国际项目经理
- > 马来西亚估价师、评估师及房地产经纪局注册物业经理

工作经验

Siva Shankar负责AXIS- REIT组合所有物业的设施管理与营运。他在马来西亚与文莱的房地产专业服务业拥有20年的丰富经验，其中包括物业管理、项目管理、物业尽责调查与建筑规范合规。

Siva Shankar于2011年加盟AFM之前，曾任职于Jones Lang Wootton Malaysia，担任高级物业经理，以及文莱的 Jerudong Park Medical Centre担任房地产经理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

主要管理层背景介绍

**LOH YEN FERN**

Axis Facilities Management Sdn Bhd项目管理部主管

- 🌐 国籍: 马来西亚
- 🔍 年龄: 48岁
- ♀ 性别: 女性

学术与专业资格

- > 澳洲皇家墨尔本理工大学建筑经济学士
- > 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

工作经验

Yen Fern负责项目管理、规划、成本计算与Axis-REIT组合物业的增值工程。她在马来西亚建筑与建造业拥有逾20年的工作经验，她的专长是项目规划、管理与设施管理。

加入Axis Facilities Management Sdn Bhd之前，她曾任职于Syarikat Pembinaan Woh Heng Sdn Bhd，担任工料测量师，以及曾在FSBM Holdings Berhad先是担任商业分析员，随后升级为商业单位（物业）主管。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- > 无

其他披露

ARMB没有任何主要高级管理人员：

1. 与ARMB其他任何董事与/或主要股东，与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系。
2. 与ARMB与/或Axis-REIT有任何利益冲突。
3. 在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
4. 于2019年12月31日财政年期间受到相关监管当局的公开制裁或罚款。



AXIS 团队





我们的营商模式

我们的营商模式旨在以永续发展的方式为利益相关者创造价值。我们通过有效管理资本以建立竞争优势来做到这一点。在我们的使命和愿景引导下，同时考虑到我们的营运和监管环境，我们的治理和风险管理框架可确保有效执行 Axis-REIT 2021年策略计划。

业务简介

我们的资源

财务资本

Axis-REIT多元化的资金来源，包括单位持有人资本、伊斯兰债券，以及来自本地与国外伊斯兰金融机构的循环信贷便利与定期融资便利。

单位持有人资本 RM1,583,791,000	融资总额 RM885,859,000
-----------------------------------	------------------------------

制造资本

我们与供应商、监管当局和本地社区的关系让Axis-REIT及其利益相关者之间建立协同合作

48项物业组合	3项兴建并租赁发展计划成为支柱
----------------	------------------------

社会与关系资本

我们与供应商、监管当局和本地社区的关系让Axis-REIT及其利益相关者之间建立协同合作

100% 接触本地供应商	与监管当局、媒体、分析员以及本地社区经常沟通	共有 573 小时的雇员义工服务时数在2019年社区服务计划
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

人力资本

我们熟练且经验丰富的雇员，对高生产力与高效能劳动力作出贡献，最终推动营商成功。

劳动力规模 74 名雇员	培训与开发的投资 40,134令吉	已制定职业安全与健康 (“OSH”) 政策与程序
-------------------------	------------------------------	---------------------------------

知识资本

我们支持 Axis-REIT营运的流程与系统，是竞争优势，以推动营商成功。

租户管理门户网站 HelloAxis	透过数码化市场平台与利益相关者以及潜在客户沟通
-------------------------------	--------------------------------

自然资本

在物业组合内有可用的**能源与水源**，帮助促进租户的日常运作。

营运与监管环境

营商

借着以下方式采取审慎且主动的资本管理

对开销要求与融资需要作出**定期评估与预测**

收购可增强收益的物业同时纳入ESG的考量因素

有效且高效管理

兴建并租赁项目

综合全面地挑选供应商与评估程序

与利益相关者**经常沟通**

拥抱 **多元化且包容的劳动力**

定期的OSH 培训课程给服务提供者与承包商，并监督是否遵守适用的法律与条例

定期**监督**多元租户建筑物的电力与水源使用量

愿景、使命与管理六大原则

2021 年策略计划

活动

对冲策略来管理利润率并稳定配息

定期维修活动与资产增值举措 (简称“AEIs”)

一年两次举行分析员汇报会

年度社区服务

定期的表现与事业发展检讨

提供雇员福利利益与接触活动

改良网站质量与推行数码化营销活动

安装精明系统与流程，以减少消耗电力与水源

GOVERNANCE & RISK MANAGEMENT

产出/结果

给利益相关者的价值

营收：
222,464,000 令吉

物业净收益：
191,708,000 令吉

每单位配息：
9.26 仙

通过投资者与金融市场的信心，持续获得财务资本与可持续回报。

受管理空间：
9,537,666 平方尺

组合租用率：
92%

注重策略性地点以符合租户商业需求的强大价值主张。

租户保留率：84%

兴建并租赁项目数量：
自2017年财政年来有3个项目

与外在利益相关者建立强大合作伙伴关系，帮助业务可持续成长，并遵守监管当局的要求。

社区服务接触了926名受惠者

加强供应链管理

遵守适用的条规与
条例

创建就业机会并增强雇员技能，同时确保安全与福祉。

男女比例：
21:16

每位雇员的平均培训
时数：
7.5个小时

除了加强与房地产经纪及企业主的关系，也为租户提供卓越的客户服务。

可记录的工作相关事故数量，雇员与承包商比例：0:2

提出的课题，已
解决与尚未解决
比例：366:11

网站访客流量：
比2018年增加124%

增强对获取和消费自然资源的韧性和适应能力，

减少电力消耗co：
0.23%

526,261 平方尺
的屋顶空间安装了
太阳能板

同时保护我们经营所在社区的健康和福祉。

策略性业绩回顾 致单位持有人信函



尊贵的单位信托持有人，

我们谨Axis REIT Managers Berhad董事局（简称“董事局”）欣然提呈Axis-REIT截至2019年12月31日财政年首个综合年度报告。

自2016年开始推出永续发展报告以来，我们过渡到综合报告是本基金踏出“下一步”的自然发展。在2019年初，本基金的市值已超过2,000,000,000令吉门槛，被归类为大型公司，因此推出综合报告也表示我们迈步向前，接受严格的企业监管要求和责任。

此报告旨在以整体且全面的观点展现Axis-REIT的业务和价值创造模型，探讨我们如何利用财务、制造、知识、人力、社会和自然资本资源。它提出了影响本基金的主要挑战和机遇，是管理层监督和改善本基金业绩，使利益相关者以透明、综合和整体的方式跟踪基金进展的一种方式。

回顾过去，2019年在全球宏观经济的大环境下显得充满挑战，企业因外围贸易紧张局势和商品相关行业持续疲软而面临不利因素。这些进展打击投资者的交投情绪，导致金融市场走势波动不定，进而造成营商策略与扩充计划面对不明朗局面。

即使面对重重挑战，马来西亚经济仍保持坚韧，取得不俗的国内生产总值成长。这主要得归功于坚稳的国内需求、服务与制造领域表现坚韧，有利的劳动市场状况，以及马来西亚国家银行采取适度宽松的货币政策。

组合投资

凭着专注于工业物业的组合，Axis-REIT 在大部分情况下都免受全球经济与政治不明朗因素造成的短期波动所影响。处于策略性地点的工业获持续需求，已帮助我们的组合带来坚韧的收入来源。配合我们要透过物业组合成长，持续提供配息给单位持有人的使命，我们已继续专注于壮大并加强身为此领域领导者的地位。

策略性业绩回顾
致单位持有人信函

就此而言，我们于2019年完成两项收购，皆是在柔佛努沙再也的制造设施，总值55,800,000令吉。这两项收购加强我们在快速成长的马来西亚依斯干达区域的地位，扩充我们在柔佛的立足点，按可出租净面积（简称“NLA”），柔佛目前占了我们物业组合四分之一以上。

除了收购计划，我们在这一年着手第三项产业发展计划——按照 Federal Express Services (M) Sdn Bhd (简称“FedEx”) 的规格与要求“兴建并租赁”货仓设施。这项新建项目，称为 Axis Facility @ Batu Kawan 准备要在2020年2月移交。此发展对本基金显得特别重要，因为这提升我们身为工业空间类别可靠且有能力产业发展伙伴的声誉。

加上了这三项物业，让我们的组合共达到48项物业。本基金的组合估值，截至2019年12月31日较前一年上扬6.9%至3,000,000,000令吉。除了新增物业助力，有关增幅有部分来自物业组合的101,600,000令吉的重估收益，包括最近完成的产业发展计划 Axis Mega Distribution Centre 与 Axis Aerotech Centre @ Subang 的更高估值。

组合管理

有了新加的物业，Axis-REIT的组合仍专注于工业物业，而办公楼物业仍保持稳定，其中位置优越的A级办公楼空间获持续需求，出租率有所改善。

我们将继续维持积极的投资组合管理计划，以优化基金现有资产的绩效。我们的方法包括利益相关者关系管理，积极的资产维修和翻新以及策略性AEI，以维持较高的租户满意度和物业吸引力，以及维护投资组合的估价。

我们与现有租户密切合作，以了解并预期他们的商业空间需要。我们也接触人脉广泛的房地产经纪，善用数码化营销，来增加品牌形象与影响力。在这一年，我们共花费9,100,000令吉在资产翻新与AEIs。

这些努力使我们成功地获得了2,040,000平方尺的租赁空间，相当于96%的空间，包括在这一年内即将到期或将要续租的租赁与续约。这些续约包括续租1,800,000平方尺，等于84%租户保留率。

在这些努力的成果下，本基金的组合租用率高达92%，我们整个组合的租金获得调升2%，而加权平均续约届满期（简称“WALE”）延长至6年。



财务表现

我们的投资与组合管理努力，换来Axis-REIT在2019年财政年再次取得强劲的财务表现。本基金于2019年的营收成长5.6%至222,500,000令吉。在净利方面，2019年财政年的已实现净收益报115,200,000令吉，较前一年稍升1.5%。偏低的成长率主要是遵循会计准则MFRS 16作出租约奖励调整所致。若不纳入这些调整，2019年财政年的已实现净收益将达到116,200,000令吉，较前一年健全地增长8.6%，与本基金营收的成长同步。

本基金2019年财政年的每单位配息（简称“DPU”）达9.26仙，高于2018年财政年的8.74仙。根据 Axis-REIT于2019年12月31日的单位收市价RM1.77的计算，这相等于5.2%配息率。考虑到Axis-REIT的单位在这一年出色的资本收益，单位持有人的回报高达19.4%。

正如前几年的做法，董事局于2019年财政年宣布收益分配再投资计划（IDRP），让Axis-REIT单位持有人再投资将一部分最终配息再投资到本基金的新单位。此项IDRP预计于2020年3月10日完成。

Axis-REIT的资产负债表保持强劲，2019年12月31日的融资仍处于28.7%明显偏低水平，这是因为本基金使用在这一年私下配售计划所得资金，摊还融资。因此，我们的资产净值（简称“NAV”）上扬24.9%至2,100,000,000令吉，或每单位1.45令吉。这反映出在这一年完成了前述的私下配售计划，以及我们物业组合的重估收益，推高了单位持有人资本。



策略性业绩回顾

致单位持有人信函

展望与前景

放眼未来，我们乐观看待本基金在来年与未来的前景。我们对此展望的前提是面对任何外围经济与地缘政治不利因素之际，期望马来西亚经济保持坚韧，而且本地工业物业的需求动力可保持正面。尤其是，包括以下期望：

- 1) 在坚挺的本地需求、制造领域的持续投资，与正面的劳动市场状况下，我国制造领域继续成长。

若持续进行中的全球贸易紧张关系升级，本地制造与物流领域的基础优势与稳定，也会让马来西亚有可能是潜在贸易流向转移与进口替代的受惠者。

- 2) 持续且迅速发展的电子商务，也支持首选工业物业的需求。

各项报告估计马来西亚的互联网零售在近十年来增长超过10倍，并将持续地倍数成长。消费者日益习惯上网购物，越来越多的电子商务渠道，正改变着零售业格局，进而改写供应链的动力。

这些进展都推动在主要城市地区交通四通八达处于策略性位置工业物业的需求。

- 3) 基于2020年全球成长存在下行风险，马来西亚国家银行保持适度宽松货币政策。这可从央行于2020年1月决定降低隔夜政策利率看出一斑，这是支持经济成长的预先防范举动。

良好定位，迎接成长

鉴于广大经济与业界的动力，我们考量到当前宏观经济情况与市场机遇，已采取各项步骤，助本基金处于良好定位，迎接成长。其中包括：

- 1) 加强我们作为首屈一指工业 REIT 的地位。

Axis-REIT 是我国首屈一指的工业 REIT，有 91% 的组合持有工业物业地契。我们欲加强在此分类的龙头地位，并建立健康的收购计划来壮大我们的工业物业组合。在 2019 年，我们鉴定七项收购目标，估值达 288,300,000 令吉。此项收购行动在持续进行中，预计在 2020 年上半年完成，同时第三项产业发展计划——Axis Facility @ Batu Kawan 预料在 2020 年 2 月移交。

这些收购与发展项目，符合我们要策划并壮大处于策略性位置，备受追捧工业资产的策略，以更好地服务客户，进而推高盈利，为基金单位持有人带来配息增长。

- 2) 优化本基金的资本结构，以支持我们的成长志向。

正当我们组合扩充努力取得动力之际，我们已采取必要步骤来优化本基金资本结构，以支持策略成长计划。

有鉴于此，我们于 2019 年第四季完成筹资计划，筹得 336,200,000 令吉，用来减少本基金的短期融资，并有更大空间在未来展开收购。

我们已于 2019 年 1 月完成伊斯兰债券发行，在 7 年伊斯兰中期票据筹获 240,000,000 令吉票面价值。此伊斯兰债券发行，助重组本基金的融资概况，减少涉足短期融资，加强融资到期概况。



完成收购

2项物业

柔佛努沙再也



着手

第3项兴建并租赁

发展

策略性业绩回顾
致单位持有人信函

作为资本最优化的部分努力，我们也借机锁定当前低融资利率，增加本基金涉足固定利率便利。

整体而言，这些努力有助加强本基金的融资概况，提供足够的融资空间进行扩充计划。

在宏观经济与市场动力支持，以及本基金以良好定位迎接吸引人的机遇，并加强资本结构，我们有望迈向具生产力的一年。我们会继续为Axis-REIT单位持有人交付可持续的成长，就是从现在资产的有机增长、借着收购可增强收益物业来壮大组合，寻求符合“兴建并租用”发展项目，以带来稳定且可持续的额外收益来源。

风险

在寻求机遇来扩充与成长之余，我们承认我们的营商模式与营运业务存有各项风险。管理层制定并保持一份全面的风险登记册，以确保所有现有与潜在的实质风险都被鉴定、监督且减缓，我们会留意最新情况，以确保跟进这些会影响本基金的实质性风险。为了确保Axis-REIT掌握各层面的风险，我们在风险登记册纳入ESG层面，以加强我们的风险管理能力。此努力标示着我们在Axis-REIT校准可持续发展旅程的重大里程碑。欲知我们所面对的风险，以及我们如何管理这些风险，请参阅此报告的第100至103页。

可持续发展的管理

我们持续追求成长之际，亦多加留意我们与利益相关者以及周遭社区的互联性。我们持续承诺会确保创造价值模式可持续发展，并迈步向前，将ESG事宜纳入我们的行事方案里。

我们的可持续发展委员会监管我们在可持续发展与ESG事宜的一切努力。可持续发展委员会已鉴定出本基金实质性ESG事宜，检查其影响力，以及如何影响我们的营商模式，并整合到我们的营商与风险管理策略。我们相信这对本基金可持续发展与长期成长至关重要。欲知Axis-REIT可持续发展举措的更多详情，敬请参阅此报告的第105至139页。

鸣谢与表扬

自我们成立以来，就奠定可持续成长的基石。这是扎根在我们的愿景、使命与六大管理原则。这些年来，这些理念引导着我们的决策与策略性计划，铺平本基金的成长与成功道路。每一年，我们收成以往努力的成果之际，我们亦持续撒种，定位Axis-REIT在未来年日持续成长。

借着Axis-REIT整个团队的专注与投入，从高瞻远瞩董事局成员，到真材实干的管理层团队，有献身精神的营运人员，是让这些成就化为现实的功臣。他们的努力帮助我们能够实际有效地善用资本与市场机遇，来维持与壮大收益来源，符合了我们要提供持续配息给基金单位持有人的使命。

我们欲表达对全体外部利益相关者的感激之情，从租户、承包商、房地产伙伴、投资界成员与媒体，还有周遭广大社区的支持与合作，都让我们感激不尽。我们期望来年继续得到您们的持续支持。

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin
主席

2020年2月14日

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

2020年2月14日





A IS

CRYSTAL PLAZA



管理公司的讨论 与分析

- 42 首席执行官回顾
- 44 财务回顾
- 56 业务回顾
- 60 投资回顾
- 65 投资者关系与媒体报导
- 71 市场展望与优先事项
- 72 物业组合的额外信息
- 76 伊斯兰教义合规报告
- 77 伊斯兰教义顾问报告

管理公司的讨论与分析

首席执行官回顾

市场回顾

马来西亚产业市场近年来的表现起落参半。某些次分类，例如特定地点的住宅与零售产业面对供求失衡，而位于策略性地点的首选物业仍持续有强劲的出租率与投资者需求。

身为房地产资产的业主与经营者，Axis-REIT的表现明显地受到马来西亚产业市场表现所影响。即便如此，在很大程度上，我们专注于工业物业让我们免受更广泛的房地产市场负面影响，因为工业物业需求仍保持蓬勃，而且此领域仍持续取得健康且高单位数收益。

我们目前 91%的组合是工业地契，本基金从工业物业分类有利的根本需求动力所支撑，其中包括：

- 1) 表现坚韧的本地制造领域，持续吸引强劲投资，并为工业物业带来持续需求；
- 2) 电子商务生意量增长，而且日渐先进复杂，可支持货仓空间与物流资产的需求，以满足更短交货期的期望；
- 3) 日渐采纳工业4.0，可带来现代化工业与货仓设施的需求；
- 4) 对节能建筑物的意识与需求日渐增加；以及
- 5) 马来西亚国家银行适度宽松政策，降低了融资成本，有利于我们的资产收购计划。

良好定位，迎接成长

在此大环境下，我们持续寻求并善用 机遇来追求我们的目标，即实现Axis-REIT的目标，通过组合成长来提供持续的股息，同时维持高度企业治理、卓越资本与风险管理，同时保存资本价值。

我们欣然报告我们仍坚持不懈，并持续在2019年完成这些目标。在这一年的主要重点与成就如下所示：

- 在2019年2月13日移交 Axis-REIT的第二项发展项目Axis Aerotech Centre @ Subang给Upeca Aerotech Sdn Bhd。此发展包括制造厂连同办公建筑物，总建筑面积为 178,978.6平方尺。此设施根据Upeca Aerotech Sdn Bhd的规格建造，交换条件是固定的20年租约期限，可选择两次续租期限，每次各6年。
 - 成功完成收购柔佛的两项制造设施。这些收购的合计收购价为55,800,000令吉，为我们组合累积增加146,762平方尺空间，WALE 为四年。
 - 着手我们的第三项“兴建并租赁”发展项目——FedEx的44,000 平方尺配送货仓。此设施名称为Axis Facility @ Batu Kawan准备在2020年2月移交。此设施按照FedEx的规格与要求，交换条件是初期固定租约期限达10年，可选择进一步续租多五年。
- 此发展对Axis-REIT意义重大，以打造本基金在“兴建并租赁”工业物业是能干又可靠发展商的声誉。再加上我们持续的组合扩充，也加并扩展我们在工业空间资产的领先地位。
- 在2019年有2,100,000平方尺可出租净面积须续租/到期，成功保留其中的96%租约。这包括续租 1,800,000平方尺，相等于84%租户保留率。在商讨租约条款时，房地产团队达到正面的2%租金调升，有助提升了组合收益率与营收。在新租约开始、续租租赁与新收购下，组合的WALE达6年（包括可出租净面积与租金），延长了本基金的租金收益能见度。



管理公司的讨论与分析
首席执行官回顾

- 建立强大的收购渠道，于2019年12月31日有七项收购在进行中，预计在2020年中完成。这些收购的合计楼面面积为1,400,000平方尺，收购标价达288,300,000令吉，一旦完成，这些额外物业将加添Axis-REIT受管理空间共达10,900,000平方尺，资产总值达3,400,000,000令吉。
- 本基金营收按年增长5.6%至222,500,000令吉，扣税后净收益（不包括租约奖励调整）为116,200,000令吉。本基金将116,900,000令吉可分配收益的99.9%用来派息，实际上将2019年每单位配息提升至9.26仙（较2018年财政年的8.74仙提高了5.9%）。根据本基金于2019年12月31日的1.77令吉单位价格计算，这相等于5.2%的配息率。
- 透过在2019年顺利完成本基金第七项私下配售计划与第三项伊斯兰债券发行，最优化我们的资产负债表以取得成长。整体而言，这些努力重组本基金的融资概况支持固定利率，长期融资便利。此外，私下配售计划，加上2019年财政年101,600,000令吉重估收益，也降低了本基金融资至28.7%，有效地将本基金定位为掌握充裕融资空间，以进行收购计划。

整体而言，这些努力最终造就了2019年营运和财务表现再创新高，更重要的是，Axis-REIT策略性地定位，以在未来几年进一步增长，再攀高峰。

2019年的主要重点

2019年第一季度		2019年第二季度	
 完成并移交第二项“兴建并租赁”发展 - Axis Aerotech Centre	 宣布派发2.35仙DPU	 宣布派发2.36仙DPU	 接受献议收购三项物业
 完成第三项伊斯兰债券履行达240,000,000令吉，无评级，7年伊斯兰中期票据			
2019年第三季度		2019年第四季度	
 完成收购柔佛努沙再也两项物业	 与FedEx签署协议，进行第三项“兴建并租赁”发展 - Axis Facility @ Batu Kawan	 签署买卖协议以收购三项物业	 为 Axis Facility @ Batu Kawan 取得完工证明书
 宣布派发2.35仙DPU		 为2019年末期收益分配申请 IDR P	 完成第七次分两批的私下配售
 签署买卖协议收购一项物业	 宣布派发2.20仙DPU		 重估收购达101,600,000令吉



管理公司的讨论与分析

财务回顾

在2019年一整年, Axis-REIT寻求充分利用当前宏观经济环境与工业物业坚韧需求情况, 善用本身组合与资产负债表的优势。这些努力建基在以往多年的成就, 助本基金达到有史以来最强劲的业绩表现。本基金营收上扬5.6%至222,500,000令吉, 物业净收益增长 4.9%至191,700,000令吉。可供分配的净收益上涨 8.2%至116,900,000令吉。本基金全年DPU为9.26仙, 高于前一年的8.74仙, 根据2019年12月31日的1.77令吉单位收市价计算, 相等于5.2%股息率。

	2018年财政年	2019年财政年
扣税后已实现净收益 (不包括租约奖励调整) ('000令吉)	107,046	116,209
每单位股息 (DPU) (仙)	8.74	9.26

下表列出本基金主要财务业绩的速览:

业绩摘要

	2015	2016	2017	2018	2019
营收 ('000令吉)	165,675	171,340	172,715	210,588	222,464
物业营运开销 ('000令吉)	(23,746)	(27,048)	(26,512)	(27,827)	(30,756)
物业净收益 ('000令吉)	141,929	144,292	146,203	182,761	191,708
盈利收益 ('000令吉)	744	678	984	725	1,434
投资物业的公允价值变动 ('000令吉)	3,193	25,206	25,441	35,607	94,064
按摊销成本计算之金融负债净收益/ (亏损) * ('000令吉)	(683)	2,446	1,163	3,687	(2,348)
脱售投资物业的净亏损('000令吉)	-	-	(419)	-	-
衍生产品的公允价值变动 ('000令吉)	(81)	(201)	206	(306)	(933)
物业与投资净收益('000令吉)	145,102	172,421	173,578	222,474	283,925
非物业开销 ('000令吉)	48,465	50,129	51,018	63,026	70,474
扣税前净收益 ('000令吉)	96,637	122,292	122,560	159,448	213,451
扣税后净收益细分:					
- 已实现的扣税后收益 ('000令吉)	91,537	90,186	90,796	113,442	115,179
- 未实现的扣税后收益 ('000令吉)	5,027	32,106	31,764	41,537	94,059
可供分配收益 ('000令吉)	92,154	91,122	92,668	108,011	116,872
每单位收益 (已实现 + 未实现) ("EPU") (仙)	8.81	11.09	10.97	12.57	16.61

管理公司的讨论与分析
财务回顾

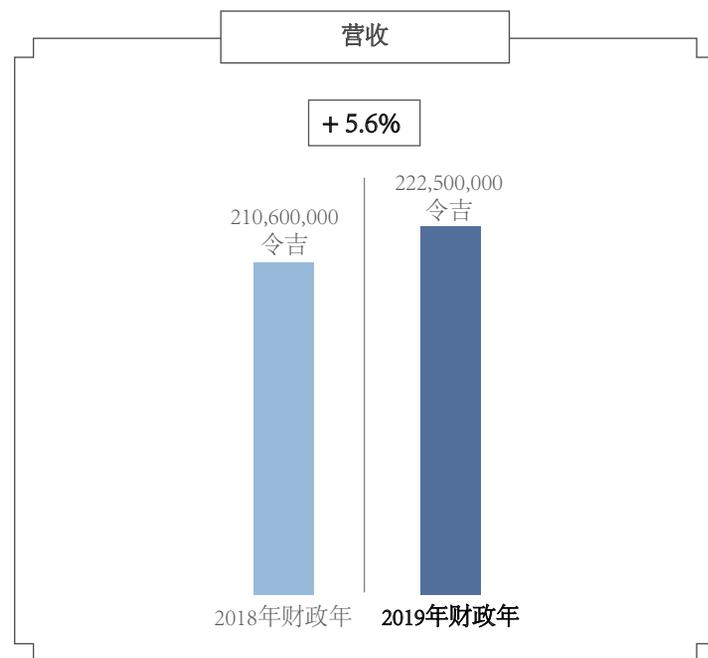
	2015	2016	2017	2018	2019
收益分配 ('000令吉)	92,114	91,067	92,457	107,825	116,752
每单位配息 (“DPU”) (仙)	8.40	8.25	8.26	8.74	9.26
配息率 (根据12月31日的收市价) (%)	5.12	5.12	5.51	5.60	5.23
每单位收益率 (根据12月31日收市价) (%)	5.37	6.89	7.31	8.06	9.38
管理开支比率 (“MER”) (%)	1.36	1.25	1.31	1.30	1.29
年度总回报 ** (%)	-4.75	3.20	-1.70	9.83	19.40
平均总回报 (3年) (%)	8.35	9.58	-1.08	3.78	9.18

* 遵循MFRS第139条款的要求，已折扣租户的存入保证金之未实现收益/ (亏损)

** 根据单位价格与每单位配息率的波动。

营收: 升高11,900,000令吉 (+5.6%)

Axis-REIT的营收于2019年财政年按年增长5.6%至222,500,000令吉，推动力包括这一年间完成收购的增量收益，以及来自Axis Mega Distribution Centre, Axis Aerotech Centre的全年贡献，以及2018年财政年完成物业收购所作贡献。这些收购与发展项目共同地在2018年财政年增加本基金受管理空间达1,262,377平方尺 (按年增加+15.6%)，并于2019年财政年进一步增加190,762平方尺 (按年增加+2.0%)。这些因素的结合效应，加上整个组合获正面租金调升，抵销了租用率下降的冲击。



管理公司的讨论与分析

财务回顾

营收成份: 租金收入占营收的 95%

租金收入贡献211,500,000令吉, 或营收的95%, 余额来自停车场收入与其他收入。

	2015 '000令吉	2016 '000令吉	2017 '000令吉	2018 '000令吉	2019 '000令吉
租金收入 #	156,459	161,201	159,491	199,527	211,475
停车场收入	5,800	6,475	7,817	5,890	6,355
其他收入	3,416	3,664	5,407	5,171	4,634
合计	165,675	171,340	172,715	210,588	222,464

包含遵循MFRS第16条款的要求而认列的租金收入, 以直线法确认为收益, 包括免租期。

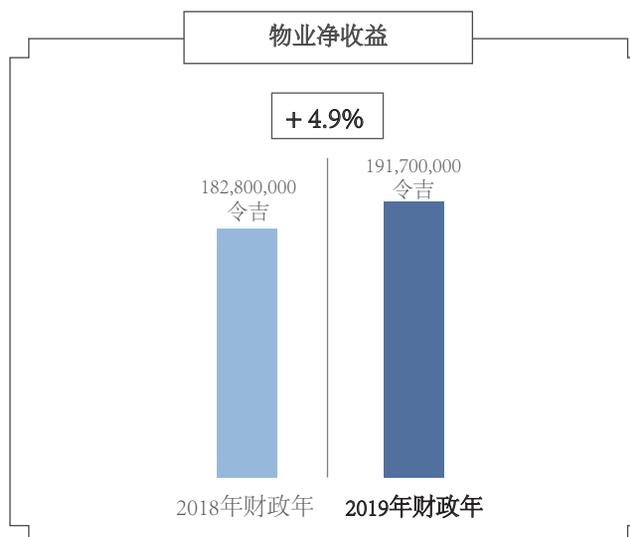
物业营运开销: 升高2,900,000令吉

在这一年承受的物业营运开销按年增加2,900,000令吉, 至30,800,000令吉, 主要是配合组合增长, 维修费与其他开销微升。

	2015 '000令吉	2016 '000令吉	2017 '000令吉	2018 '000令吉	2019 '000令吉
门牌税与地税	4,698	4,898	5,072	5,407	5,495
物业管理公司费用与现场职员成本	6,062	6,249	5,905	6,900	7,633
保安费	1,948	1,855	1,981	2,305	2,742
伊斯兰保险	1,348	1,544	1,168	1,521	1,393
维修及其他费用	9,690	12,502	12,386	11,694	13,493
合计	23,746	27,048	26,512	27,827	30,756

物业净收益: 升高8,900,000令吉

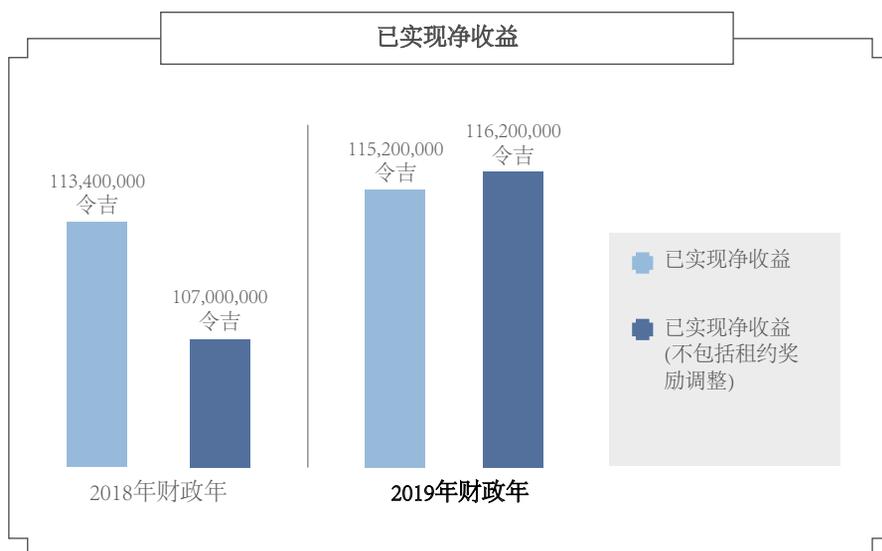
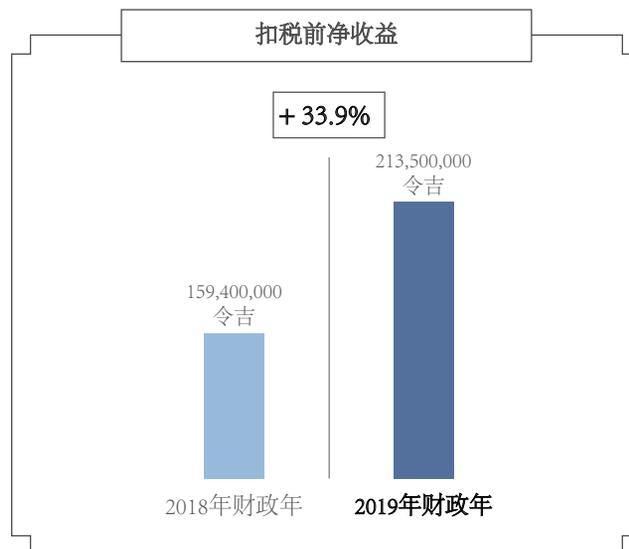
因着上述的动作, 2019年财政年的物业净收益按年上扬 4.9%至191,700,000令吉。



扣税前净收益: 受到投资物业公允价值的未实现收益所推升

Axis-REIT于2019年财政年录得213,500,000令吉扣税前净收益, 较前一个财政年增长33.9%。

推动力是本基金投资物业公允价值激增138.6%, 包括刚完成“兴建并租赁”发展, 即Axis Mega Distribution Centre与Axis Aerotech @ Subang的更高估值。这两项物业占了增幅的28.3%。同时, 本基金非物业开销增加11.8%至70,500,000令吉。



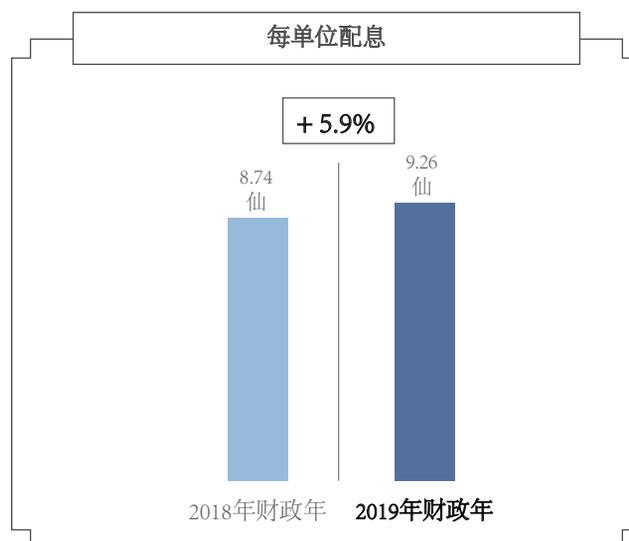
不包括租约奖励调整的净收益: 增8.6%至116,200,000令吉

在净利方面, Axis-REIT扣税后已实现净收益上扬1.5%至115,200,000令吉, 受到遵循MFRS 16作出租约奖励调整所累。若不包括这些调整, 2019年财政年的净收益将为116,200,000令吉, 对比2018年财政年的107,000,000令吉, 较前一年健全地成长8.6%, 与本基金的营收成长同步。

每单位配息 (DPU) : 更高的9.26仙 (按年+5.9%)

本基金2019年财政年的可分配净收益为116,900,000令吉, 而本基金发放116,800,000令吉, 相等于99.9%派息率。

本基金为2019年财政年每单位配息9.26仙, 较2018年财政年的8.74仙增加5.9%, 根据本基金于2019年12月31日的1.77令吉收市价计算, 相等于5.2%配息率。



管理公司的讨论与分析

财务回顾

正如前几年的做法，Axis-REIT 宣布2019年财政年推行收益分配再投资计划（IDRP）。此IDRP适用于在单位持有人手中，无需缴税的1.10仙的末期每单位配息（DPU），单位持有人可选择：

- 将1.10仙末期DPU悉数再投资到本基金的新单位；
- 将末期DPU中的0.55仙可选部分再投资在本基金新单位，并以现金接收余额部分的0.55仙；或
- 选择不参与IDRP选项，以现金悉数接收1.10仙末期DPU。

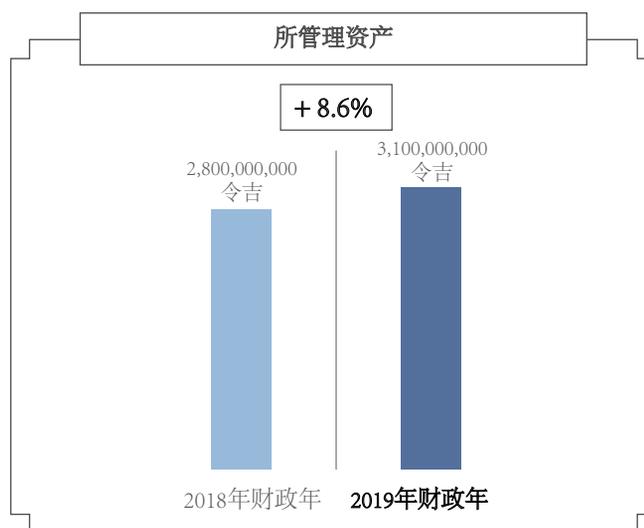
2019年IDRP给单位持有人的献议价是每单位1.67令吉，比本基金单位的前五天成交量加权平均市价折扣6.0%。2019年IDRP预计将于2020年3月10日完成。

财务状况

资产总值: 3,100,000,000令吉

Axis-REIT在2019年财政年保持强劲财务状况，健全的资产负债表令本基金处于有利定位，以迎接未来几年的成长。

持续投资在组合，加上本基金投资物业公允价值增值，提振了本基金于2019年12月31日资产总值达3,100,000,000令吉 - 比2018年12月31日的2,800,000,000令吉增加8.6%。



资产类型	组合收益率 (%)	
	总值	净值
办公楼	9.8	7.0
办公楼/工业	9.5	7.3
货仓物流	9.5	8.4
制造设施	8.7	7.9
霸级市场	8.9	8.3
平均值	9.2	7.9

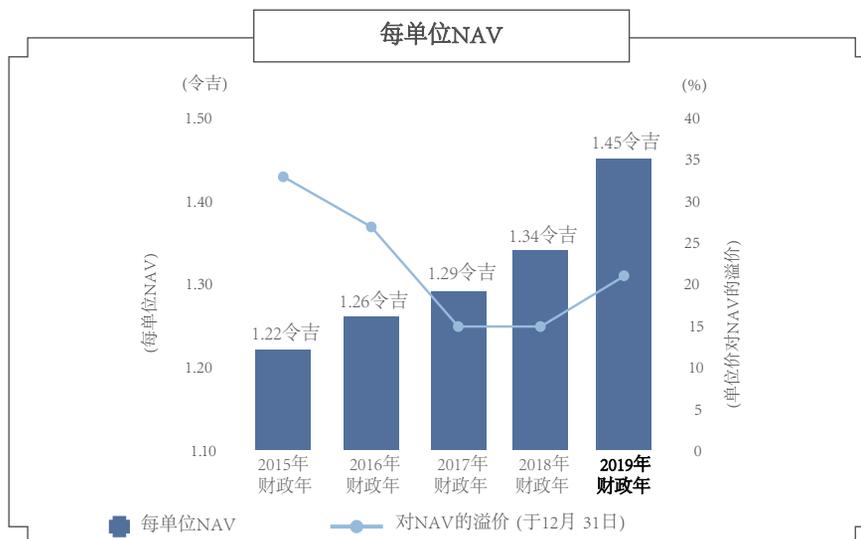
组合收益率: 平均净收益率为7.9%

工业物业获持续租户需求，助物业收益率保持可观，在2019年财政年，本基金组合的平均收益率总值与净值分别报 9.2%与 7.9%。

每单位NAV: 1.45令吉

本基金的资产净值（NAV）增加24.9%至2,100,000,000令吉，这是随着顺利完成第七次分两批私下配售计划，用来减少融资，加上2019年财政年可观的101,600,000令吉重估收益。

因此，本基金每单位NAV于2019年12月31日增至1.45令吉。按此水平，根据Axis-REIT于2019年12月31日的收市价计算，单位价格对比NAV的溢价为22%。



管理公司的讨论与分析
财务回顾

绩效摘要

	2015	2016	2017	2018	2019
资产总值 ('000令吉)	2,141,493	2,244,274	2,549,609	2,840,463	3,085,681
资产净值 ('000令吉)	1,352,485	1,392,971	1,591,136	1,664,081	2,078,764
流通单位 ('000 单位)	1,099,793	1,105,174	1,232,327	1,237,285	1,435,250
每单位资产净值					
- 于12月31日 (令吉)	1.22	1.26	1.29	1.34	1.45
- 年内最低资产净值 (令吉)	1.22	1.23	1.25	1.29	1.33
- 年内最高资产净值 (令吉)	1.25	1.26	1.29	1.34	1.45
于12月31日的每单位市场价值 (令吉)	1.64	1.61	1.50	1.56	1.77
年内最高交易价 (令吉)	1.85	1.81	1.72	1.59	1.99
年内最低交易价 (令吉)	1.55	1.50	1.45	1.19	1.55

组合估值: 48项物业, 估值3,000,000,000令吉

于2019年12月31日, Axis-REIT的组合包括48项物业, 合计的可出租净面积为9,500,000平方尺。组合遵循证监会的上市房地产投资信托指南, 以及MFRS 140, 每年进行重估。在2019年财政年, 对我们投资物业的独立估值显示组合价值为2,990,600,000令吉, 包括101,600,000令吉重估收益。

	2015	2016	2017	2018	2019
物业数量	34	39	40	45	48
可出租净面积 ('百万平方尺)	7.0	7.6	8.1	9.3	9.5
重估前的组合账面价值 (百万令吉)	2,041.2	2,163.0	2,451.8	2,755.9	2,889.0
重估后的组合账面价值 (百万令吉)	2,047.0	2,192.9	2,482.2	2,798.5	2,990.6
未实现收益/(亏损) ('000令吉)	5,791	29,861	30,395	42,558	101,553
组合的投资支出总额 (百万令吉)	1,776.0	1,895.6	2,151.0	2,424.8	2,515.3
累积重估收益/(亏损) (百万令吉)	272.7	301.5	331.2	373.7	475.3

基金组合估值按物业细分列明在第 72至 75页。



管理公司的讨论与分析

财务回顾

融资概况

	2015	2016	2017	2018	2019
融资总额 ('000令吉)	731,814	780,665	842,594	1,059,367	885,859
资产总额 ('000令吉)	2,141,493	2,244,274	2,549,609	2,840,463	3,085,681
融资比率	34.2%	34.8%	33.0%	37.3%	28.7%
实际利润率#	4.28%	4.25%	4.21%	4.32%	4.37%
短期融资的百分比	55%	58%	71%	77%	43%
中期至长期融资的百分比	45%	42%	29%	23%	57%

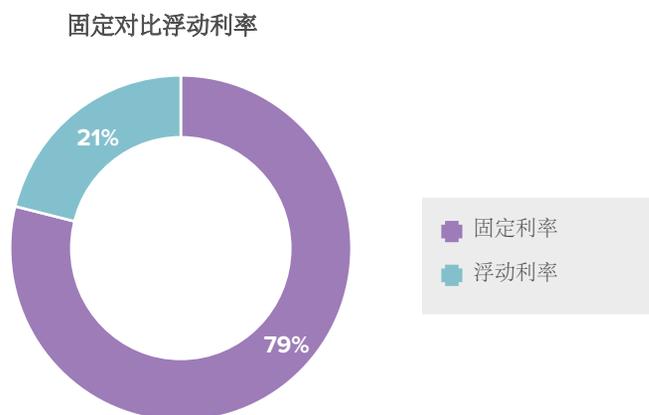
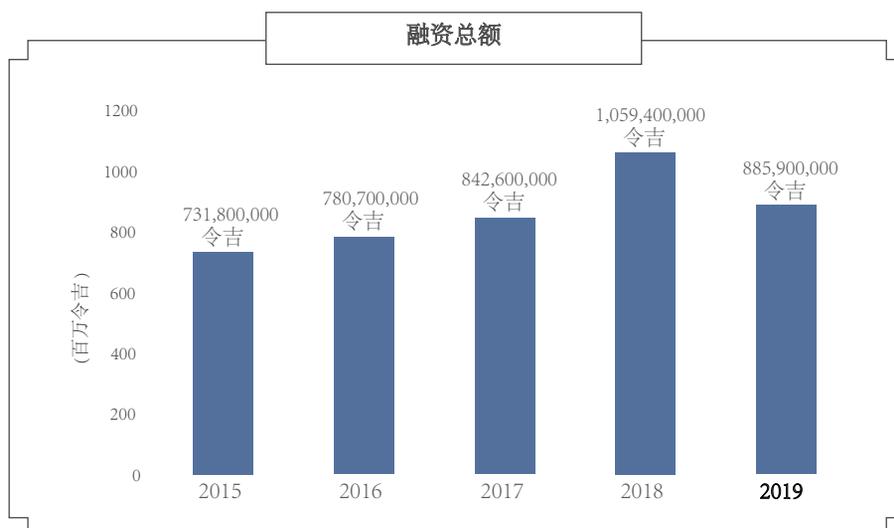
为了方便比较，实际利润率包括附带的融资成本。

融资总额: 减少173,500,000令吉，处于885,900,000令吉

于2019年12月31日，本基金承诺的融资便利达885,900,000令吉，低于2018年财政年的1,100,000,000令吉。在这一年，我们积极地管理本基金的融资便利，以优化本基金的资本结构，这是考虑到国家银行降低隔夜政策利率的举动，以及本基金面临的组合扩充计划。

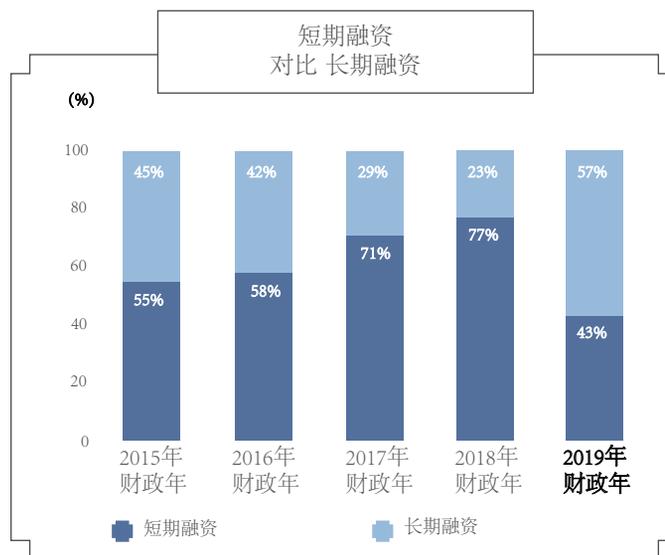
考虑到这些因素，并留意到本基金于2018年12月31日的融资达到 37.3%，我们借此机会：

- (i) 锁定利润率。我们重新平衡本基金的融资便利，倾向固定利率便利，从而扭转固定与浮动利率便利的比例。从2018年财政年杪的31%，固定融资于2019年财政年占融资总额更高的 79%。
- 此举不仅可以利用降低利润率来减少本基金的融资成本，还可保护本基金免受不利的利润率变动影响，确保收益保持稳定以及单位持有人的配息。

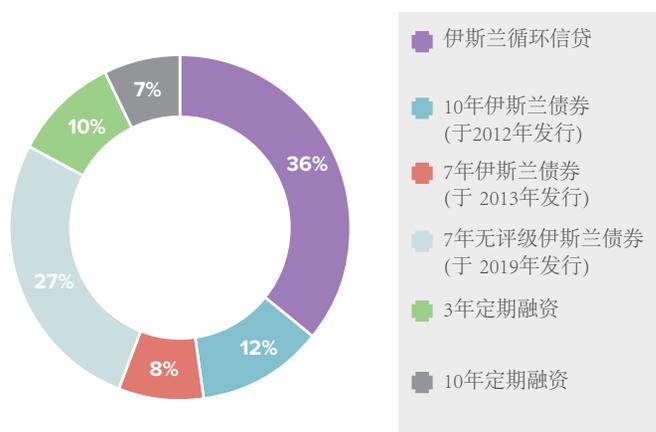


管理公司的讨论与分析
财务回顾

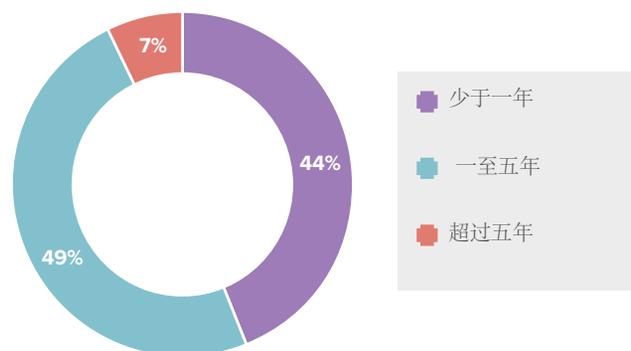
- (ii) (ii) 本基金增加涉足长期融资，将本基金短期与中/长期融资比例，从前一年的77%与23%，转至2019年12月31日的43%与57%。这是透过第三次发行伊斯兰债券，发行240,000,000令吉7年无评级伊斯兰中期票据，以用来再融资短期融资便利。
- (iii) 着手第七次私下配售计划。此配售计划发行198,000,000新单位，发售价1.72令吉给各个外国与本地机构基金。此项配售计划，分两批，于2019年11月与12月完成，总共筹获336,700,000令吉，用来减少本基金现有融资便利。



融资概况



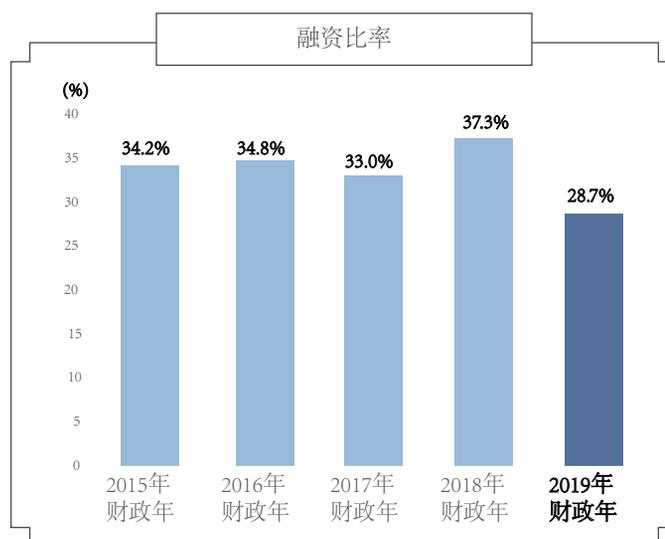
按到期时间划分的融资概况



融资比率：降低至 28.7%

整体而言，我们的资本优化措施减少本基金融资比率至28.7%，这是近年来的最低年终水平，远远低于证监会对上市房地产投资信托指南所限定的50%限额。

这铺平了进一步收购与成长的道路，在本基金达到证监会限定的50%融资限定之前，尚有空间进一步寻求657,000,000令吉融资便利。



管理公司的讨论与分析

财务回顾

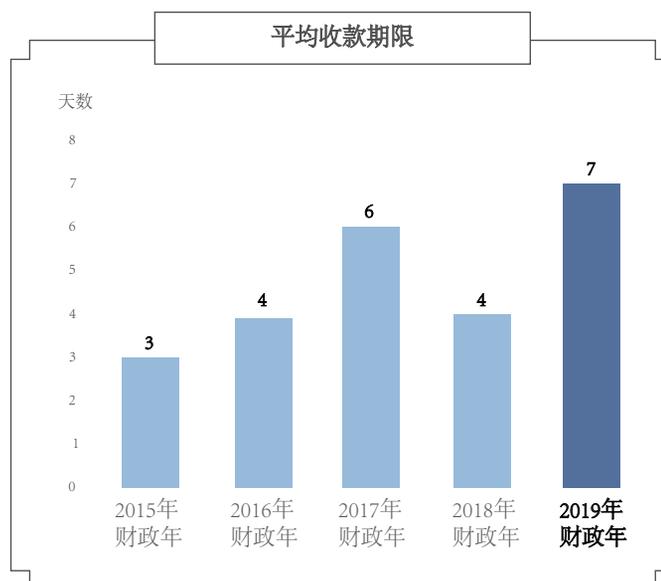
流动性与信贷状况

本基金于2019年月有31日的现金结存与短期伊斯兰存款达52,500,000令吉，以及已承诺但未提取循环融资便利达411,000,000令吉。

我们持续参照我们的策略计划来监督流动性，以确保本基金有充足融资资源与信贷便利，以符合融资与营运资本承诺。

除了现金结存与信贷便利，我们亦监督租金收入收款，并管理本基金的租户与信贷风险。

在2019年财政年，本基金平均收款期限保持为可管理的7天，而贸易应收账款降低至4,200,000令吉。我们对租户与信贷风险管理采取严谨方式，已将贸易应收账款减值损失保持在微乎其微水平。在2019年财政年，本基金的名义上拨回的减值损失为26,000令吉。

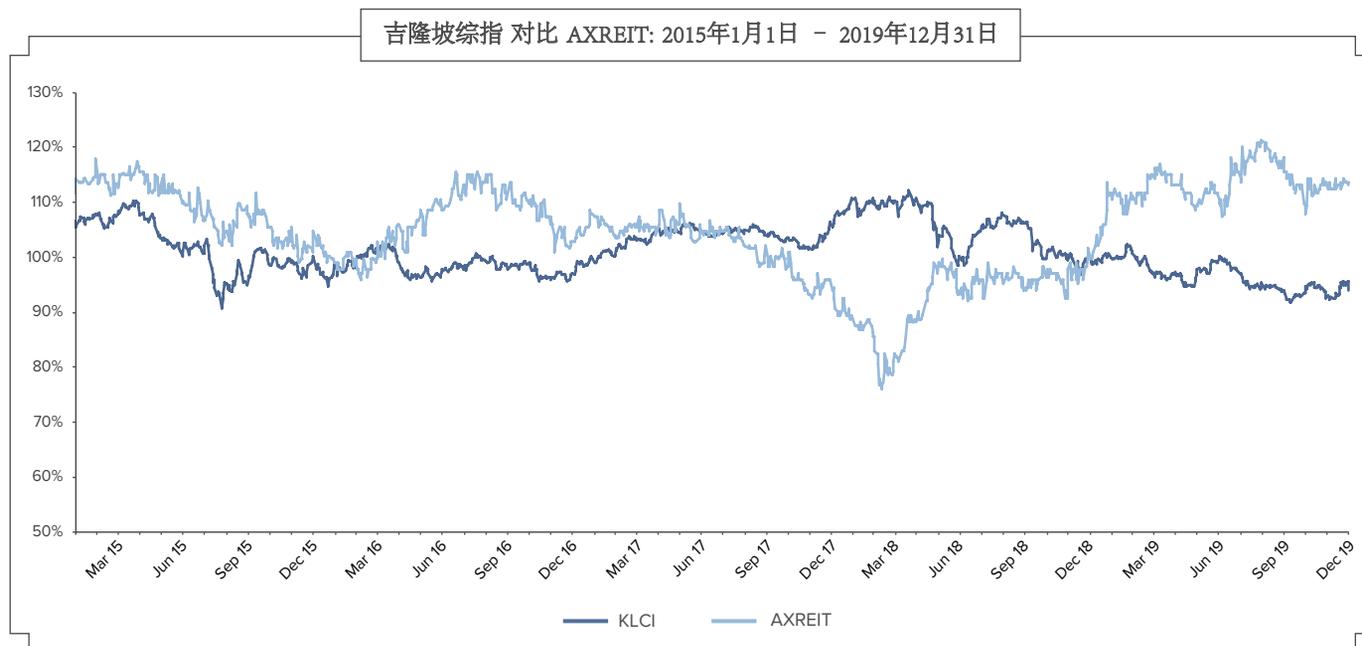


贸易应收账款减值损失	2015	2016	2017	2018	2019
贸易应收账款减值损失/坏账注销/ (拨回) ('000令吉)	188	474	(369)	215	(26)
贸易应收账款 ('000令吉)	4,016	1,469	2,628	4,630	4,207
营收 ('000令吉) #	163,077	166,685	167,761	197,241	216,005
贸易应收账款减值损失/坏账注销 占营收% (%)	0.12	0.28	-	0.11	-
平均收款期限 (天数)	3	4	6	4	7

不包括租约奖励与未开单的应收租约收入

单位价格表现: +13.5%, 表现超越富时大马吉隆坡综合指数

Axis-REIT的单位价格于2019年的表现超越富时大马吉隆坡综合指数(简称“FBMKLCI”)。其价格上扬13.5%，反观FBMKLCI则下跌6.0%，因为在全球宏观经济出现不利因素与低利率环境下，投资者转向抗跌股。股价上涨，提升本基金市值跨越2,000,000,000令吉门槛，让Axis-REIT归类为大型公司。



单位价格与成交量概述

- 2019年1月2日单位开市价是1.46令吉
- 2019年12月31日的收市价是1.77令吉
- 2019年的最高交易价是于8月份的1.99令吉
- 最低交易价是1月份的1.55令吉
- 按年的单位持有人数量增加25%，从2018年12月31日的4,585人，增至2019年12月31日的5,715人
- 随着本基金第七次私下配售计划发出的额外单位，单位持有数量增至 1,435,250,288单位。

5年单位价格表现摘要

	2015	2016	2017	2018	2019
单位收市价					
- 于12月31日 (令吉)	1.64	1.61	1.50	1.56	1.77
- 最高交易价 (令吉)	1.85	1.81	1.72	1.59	1.99
- 最低交易价 (令吉)	1.55	1.50	1.45	1.19	1.55
每单位资产净值(令吉)	1.23	1.26	1.29	1.34	1.45
市值 (*000令吉)	1,803,661	1,779,329	1,848,490	1,930,165	2,540,393

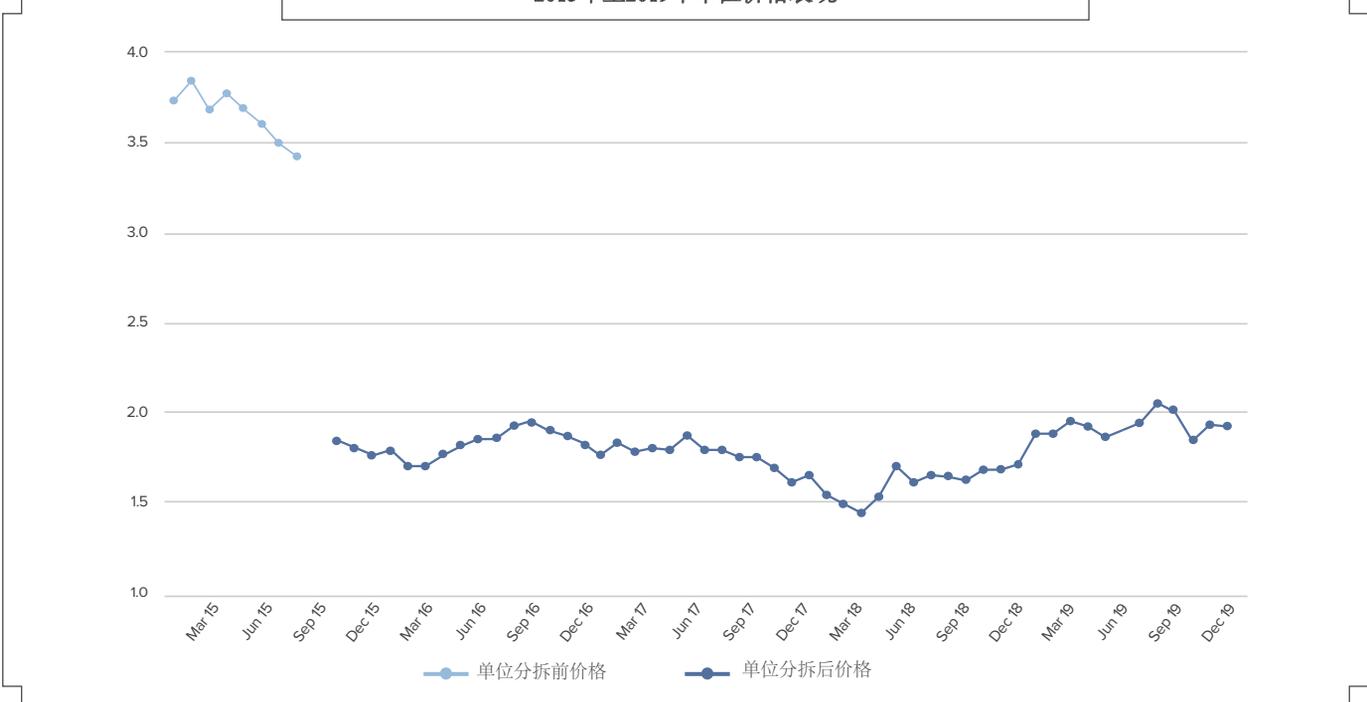


管理公司的讨论与分析

财务回顾

管理公司的讨论与分析

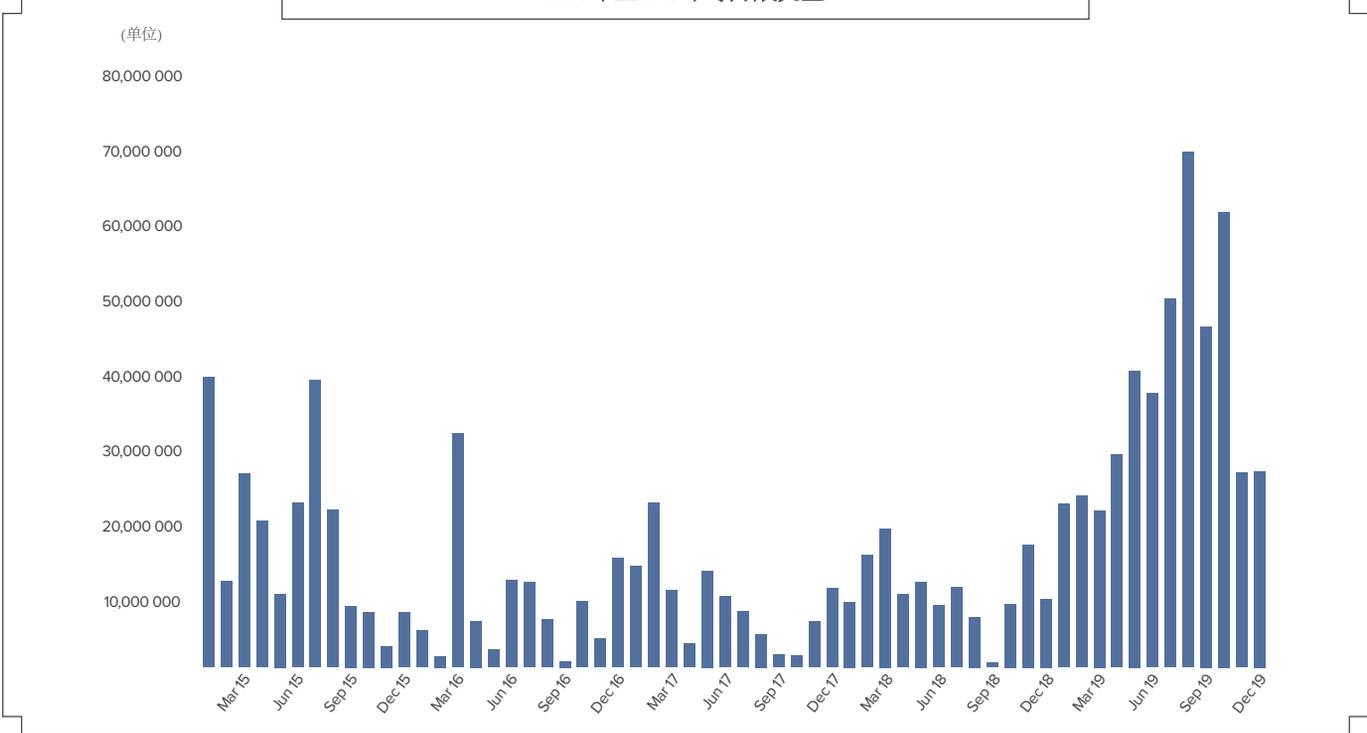
2015年至2019年单位价格表现



成交量摘要

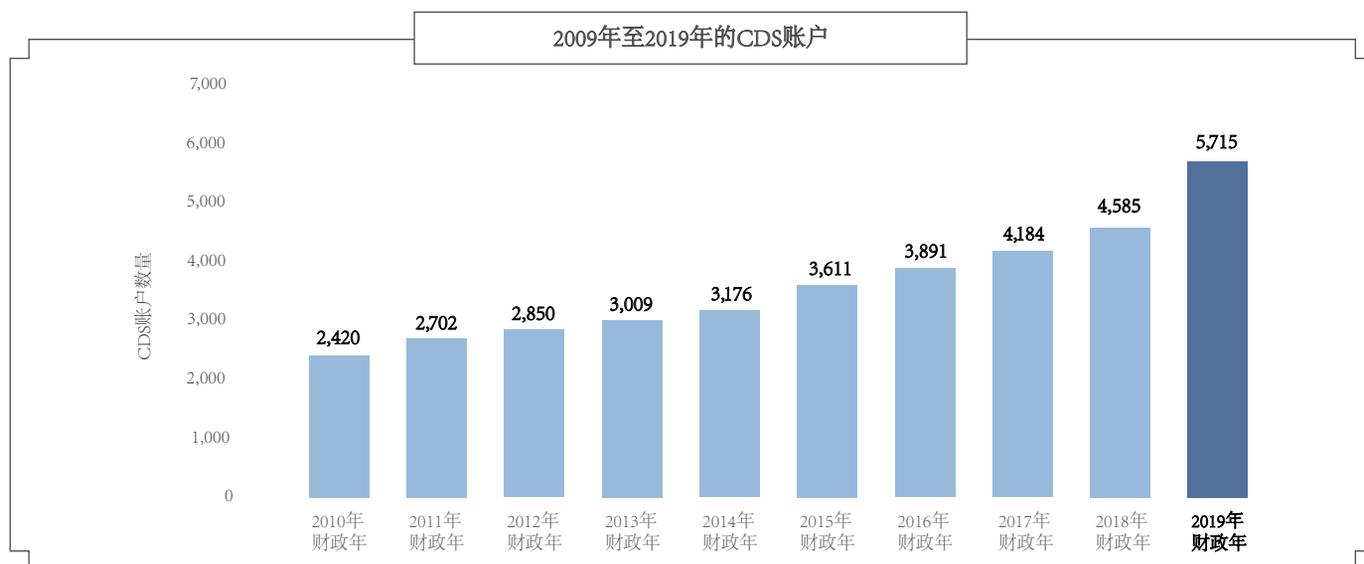
Axis-REIT于2019年的成交量总共达到463,962,900单位。
 每月平均成交量: 38,663,575
 最高单月成交量: 70,178,000 (2019年8月)
 最低单月成交量: 22,410,800 (2019年3月)

2015年至2019年每月成交量



中央存票系统账户摘要

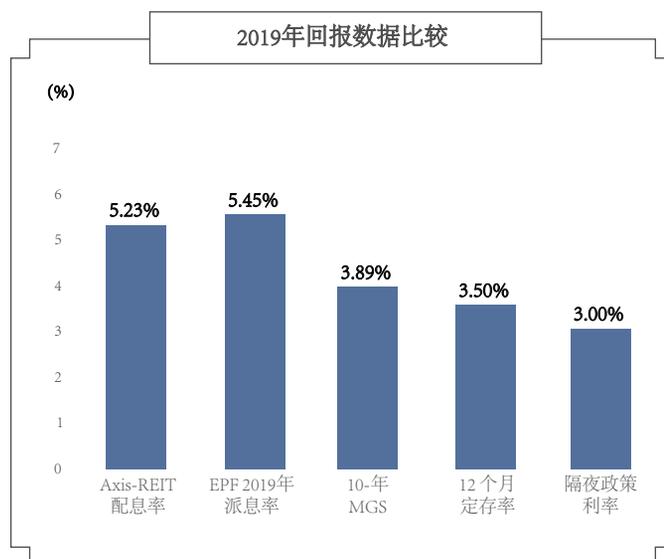
交易Axis-REIT单位的中央存票系统（CDS）账户数量，从2018年的4,585个账户，增至2019年的5,715个账户，我们将此归功于在这一年交付业绩与配息的强劲业务记录，以及投资者对抗跌股购兴日增。



给予单位持有人的年度回报: 可圈可点的5.2%配息率

Axis-REIT持续交付可观回报给单位持有人的使命，2019年财政年的累积DPU达到9.26仙。根据本基金于2019年12月31日的1.77令吉单位收市价计算，配息率为5.2%，与马来西亚资金市场的其他投资工具相比，显得有竞争力，尤其是在当前低利率的环境中。

除了收益分配，Axis-REIT单位持有人在2019年财政年可享有的回报是本基金单位价格在这一年显著增值，总回报（配息率 + 单位价格走势）达19.4%。



管理公司的讨论与分析

业务回顾

组合总览

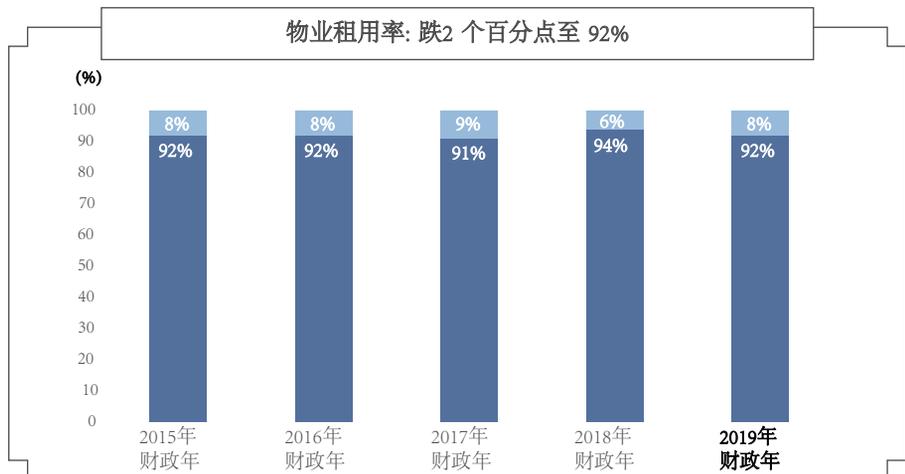
组合规模	:	48 项物业
所管理空间总面积	:	9,537,666 平方尺
租户数量	:	152
租用率	:	92%
营收	:	222,464,000 令吉
物业净收益	:	191,708,000 令吉

Axis-REIT能否达成其目标、使命与愿景，取决于物业组合的表现与成长。在2019年财政年，本基金的组合增添3项物业到组合内，将组合的物业数量增至48项，于2019年12月31日所管理空间达到9,500,000平方尺。

我们管理物业组合的方式是专注于保持高水平的租户满意度与保留率，让组合租用率偏高，带来正面的租金调升。有鉴于此，配合积极的物业与租户管理努力，我们在2019年采取数项举措如下所示：

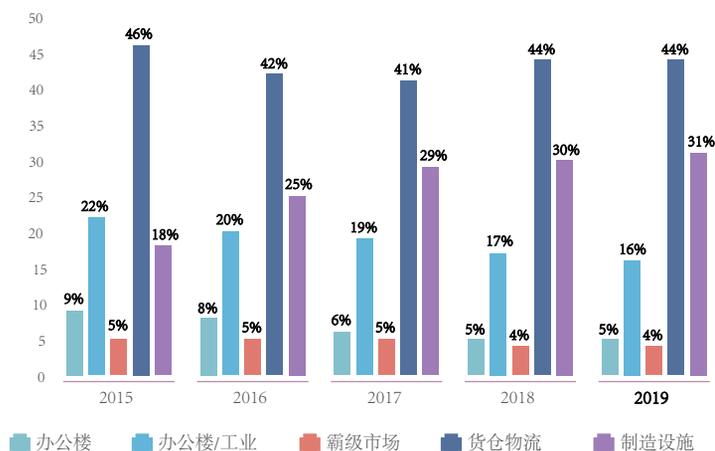
- (i) 改良 ‘Hello Axis’，以改善接触租户，并更有效地追踪租户管理绩效；
- (ii) 着手推行数码营销计划，以改善我们的营销影响力与绩效；
- (iii) 持续资产维修纪律与资产增值举措（AEIs）。

- 在这一年，Axis-REIT的组合增加三项物业，所管理空间扬升2.0%至9,500,000平方尺。
- 额外的190,762平方尺来自在这一年完成收购的 Nusajaya Tech Park Facilities 1 与 2，以及发展Axis Facility @ Batu Kawan。



- Axis-REIT的组合租用率于2019年12月31日处于 92%，低于2018年12月31日的 94%。
- 造成跌势的原因是随着租户违约，重新交还Axis Industrial Facility @ Rawang。Axis-REIT已采取必要步骤，减轻来自此物业的潜在损失。

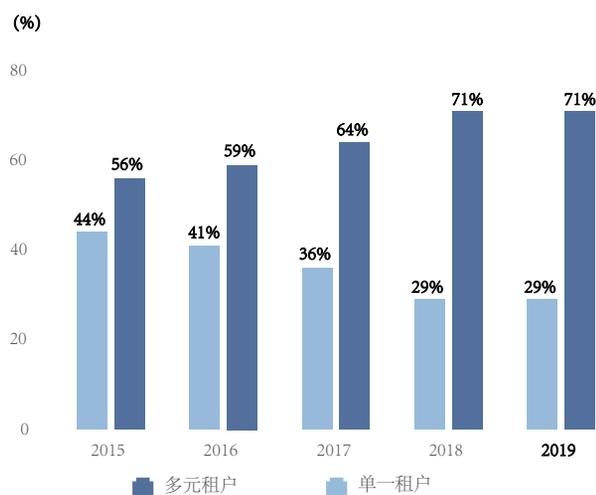
物业多元化
类型与租户保持稳定



- Axis-REIT物业的焦点仍是工业物业，按NLA计算，于2019年12月31日占了组合的91%比重。
- 在物业类型方面，组合仍稳定并集中在货仓/物流物业、制造设施与办公楼/工业物业。

- 单一租户物业比重保持为71%。这些物业提供稳定、长期有机租金收入成长，因为他们的租约通常是长期，且有事先同意的租金递增，而且维修费由租户承担，而运营成本通常较低。
- 这些单一租户物业通常是由跨国企业或官联公司租用，违约风险较低。
- 本基金租户群保持稳定且多元化，于2019年12月31日为152名租户。
- 十大租户(按营收贡献) 占了总营收的 46.4%。

物业多元化
多元租户对比单一租户物业



我们2019年财政年的十大租户:

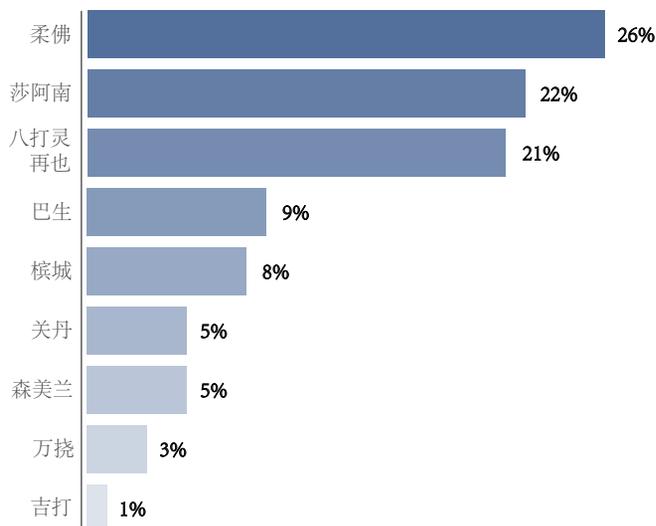
1. Nestle Products Sdn Bhd	6. Pos Logistics Berhad
2. LF Logistics Services (M) Sdn Bhd	7. Tesco Stores (Malaysia) Sdn Bhd
3. Yongnam Engineering Sdn Bhd	8. Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
4. Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd	9. Teraju Sinar Sdn Bhd
5. Upeca Aerotech Sdn Bhd	10. Northport (Malaysia) Berhad



管理公司的讨论与分析

业务回顾

物业多元化，按地理位置



- 在地理位置多元化方面，Axis-REIT的组合分布在马来半岛首要工业区。
- 在这一年完成的收购位于努沙再也，加强进驻快速成长的马来西亚依斯干达区，而Axis Facility @ Batu Kawan则加强我们在北马区的立足点，符合我们的策略，即在高成长潜能的主要工业区壮大本基金组合。
- 放眼未来，进行中的收购将继续以此策略为基础，包括在东马的首次物业收购行动。

租赁承诺

在2019年财政年，我们组合里的2,100,000平方尺空间到期需续租。透过积极的组合管理，房地产团队得以将96%空间，即2,040,000平方尺合约租赁续租，其中包括1,800,000平方尺租赁续租，租户保留率达84%。房地产团队的努力下，也成功将租金高升2%，正面地将组合加权平均租约届满期（WALE）延长至6年，包括可出租净面积（NLA）与租金收入两方面。欲知我们管理租户的更多详情，敬请参阅第107至110页的永续发展声明。

按地点的组合租约届满概况，2019年至2021年

物业	2019年	占NLA总数的%	占每月租金收入的%	2020年	占NLA总数的%	占每月租金收入的%	2021年	占NLA总数的%	占每月租金收入的%
八打灵再也	602,715	6.35	12.18	595,064	6.27	10.33	476,711	5.02	9.03
莎阿南	526,567	5.55	5.06	412,015	4.34	4.22	523,447	5.51	5.50
柔佛	171,000	1.80	1.79	468,936	4.94	3.25	474,539	5.00	3.96
汝来	291,642	3.07	1.41	-	-	-	-	-	-
檳城	395,225	4.16	3.22	205,151	2.16	2.60	-	-	-
吉打	138,000	1.45	1.85	-	-	-	-	-	-
合计	2,125,149	22.38	25.51	1,681,166	17.71	20.40	1,474,697	15.53	18.49

按物业类型的组合租约届满概况, 2019年至2021年

物业	2019年	占NLA总数的%	占每月租金收入的%	2020年	占NLA总数的%	占每月租金收入的%	2021年	占NLA总数的%	占每月租金收入的%
办公楼	199,499	2.10	6.05	126,359	1.33	3.11	116,091	1.22	3.27
办公楼/工业	403,216	4.25	6.12	468,705	4.94	7.23	360,620	3.80	5.77
货仓物流	1,092,792	11.51	10.06	1,086,102	11.44	10.06	700,087	7.37	6.48
制造设施	291,642	3.07	1.41	-	-	-	297,899	3.14	2.97
霸级市场	138,000	1.45	1.87	-	-	-	-	-	-
合计	2,125,149	22.38	25.51	1,681,166	17.71	20.40	1,474,697	15.53	18.49

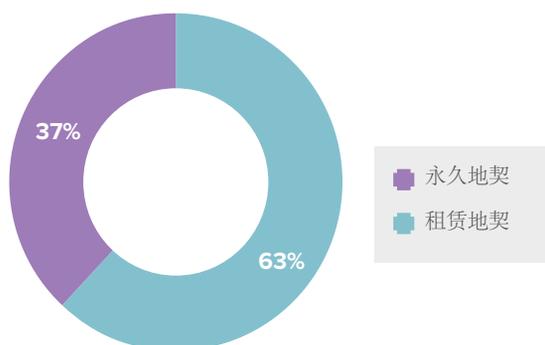
组合WALE: 更长于 6 年

于 2019年12月31日, 本基金组合的 WALE (按 NLA) 已延长至6.0 年, 较前一年为5.5年。

	2015	2016	2017	2018	2019
按NLA (年)	3.89	4.33	5.25	5.53	5.99
按租金 (年)	3.99	4.45	5.87	5.57	5.97

土地使用权管理: 稳定, 租赁地契物业的平均剩余租赁期是 49年。

本基金37%的物业位于永久地契地段。剩余的63%组合持有租赁地契, 本基金积极地监督并管理其组合的租约到期概况。在2019年财政年, 由于组合的租赁地契物业平均的剩余期限是49年, 最短的剩余租赁期限是令人自在的30年, 所以在这一年没有完成任何地契期限更新。



租赁地契组合的土地使用权概况

- 租赁地契物业数量: 30
- 平均的剩余租约期限: 49年
- 剩余租约期限的中值: 47年
- 最长的剩余租约期限: 90年
- 最短的剩余租约期限: 30 年



管理公司的讨论与分析

投资回顾

在马来西亚广大产业市场，工业资产的投资者需求仍保持竞争力—市场数据显示在2019年首九个月的工业物业成交量窜升15.2%，这期间有4,707单位成交。交易集中在大吉隆坡区与柔佛。整体而言，这些地区占了交易总值的53.4%。

我们持续投资以壮大并加强Axis-REIT的物业组合。基于本基金仍坚定地专注于工业资产，我们会优先注重筛选卓越资产，以改善整体的组合素质。我们的筛选过程会确保收购可增强收益的资产，提供产生收益的潜能，并策略地加强整体组合，包括地理位置与可使用的基础建设。在第113页至115页的永续发展声明，我们讨论收购的尽职调查程序，以确保我们符合目标，为组合筛选卓越资产。

除了资产收购，本基金亦寻求产业发展项目来壮大组合，此举可让本基金针对租户的特定需要，开发商业空间解决方案。

在2019年财政年，Axis-REIT在组合内认列的投资价值为59,700,000令吉，包括在这一年完成收购的55,800,000令吉物业，以及为本基金第三项产业发展项目的用地支付3,900,000令吉土地成本。除此之外，本基金在2019年财政年投资9,100,000令吉在资产增值举措（AEIs），并已承诺进一步投资288,300,000令吉在预计于2020年上半年完成的收购。

资产收购: +2 项物业收购，价值55,800,000令吉

Axis-REIT在这一年完成两项收购。两项产业皆是位于柔佛努沙再也的制造设施，合计收购价为55,800,000令吉。整体而言，这两项产业约增加147,000平方尺可出租净面积（NLA）在我们的组合。在2019年财政年完成的物业收购详情，列明在下一页。



于2019年完成收购的主要详情

物业称	: Nusajaya Tech Park Facility 1
地址	: No. 1, 3 & 5, Jalan Teknologi Perintis 1, Taman Teknologi Nusajaya, 79200 Iskandar Puteri, Johor
物业详情	: 3间独立的2层楼单位设施, 办公室在二楼
物业类型	: 航天相关制造与服务
物业楼龄	: 2 年
地契详情	: No 1 - HS(D) 548711, PTD 4487, No 3 - HS(D) 548710, PTD 4486, No 5 - HS(D) 548709, PTD 4485, Mukim Tanjung Kupang, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor
土地使用权	: 永久地契
可出租净面积	: 104,694 平方尺
现有用途	: 航天相关制造与服务, 以及附属业务
租用率	: 100%
主要租户	: GKN Engine Systems Component Repair Sdn Bhd
租赁/租约期	: 6年固定期限
加权平均租约届满期 (WALE)	: 5 年
收购日	: 2019年9月30日
收购价	: 42,000,000令吉
估值日	: 2019年5月31日
估值	: 42,000,000令吉
独立估价师	: C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd
卖主	: Nusajaya Tech Park Sdn Bhd



Nusajaya Tech Park Facility 1



管理公司的讨论与分析

投资回顾

物业名称	: Nusajaya Tech Park Facility 2
地址	: No. 14, Jalan Teknologi Perintis 1/3, Taman Teknologi Nusajaya, 79200 Iskandar Puteri, Johor
物业详情	: 2层楼设施, 办公室在二楼
物业类型	: 食品配料制造, 加工与储存
物业楼龄	: 3 年
地契详情	: HS(D) 548702, PTD 4475, Mukim Tanjung Kupang, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor
地契详情	: 永久地契
可出租净面积	: 42,068 平方尺
现有用途	: 食品配料制造、加工与储存
租用率	: 100%
主要租户	: Sternmaid Asia Pacific Sdn Bhd
租赁/租约期限	: 5 年固定期限
加权平均租约届满期 (WALE)	: 3.5 年
收购日	: 2019年9月30日
收购价	: 13,800,000令吉
估值日	: 2019年5月31日
估值	: 15,500,000令吉
独立估价师	: C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd
卖主	: Nusajaya Tech Park Sdn Bhd



Nusajaya Tech Park Facility 2

土地收购: 取得第三项兴建并租赁项目

2019年7月15日, Axis-REIT签署协议, 以便在檳城峇都加湾为FedEX发展货仓设施。称为 Axis Facility @ Batu Kawan, 此项目是新建发展, 根据FedEX的规模兴建, 包括位于2.5英亩地段的44,000平方尺货仓设施。作为回报, FedEx承诺在此物业签下10 + 5年租约。

此设施的工程于2019年8月开始, 并于2019年12月30日顺利拿到实际完工证书。此设施预计于2020年2月移交交给租户。

Axis Facility @ Batu Kawan

特点	: - 根据FedEX规格设计并兴建的定制物流货仓 - 安装雨水收集系统, 用来清洗送货卡车
设施类型	: 物流货仓
土地面积	: 2.5英亩
土地使用权	: 30年 (从 PDC的分租地段)
可出租净面积	: 44,000 平方尺
于2019年12月31日的发展成本	: 14,550,000令吉
预计移交日	: 2020年2月杪

为了促进这项发展, Axis-REIT于2019年7月15日与檳城发展机构(简称“PDC”)签署租约协议, 以在檳城峇都加湾租赁一块工业地, 作为Axis Facility @ Batu Kawan的用地。

此地段目前正等待檳城州政府转让地契。Axis-REIT已获证监会豁免符合证监会的上市房地产投资信托指南, 有关指南规定一项REIT可通过租约安排投资房地产, 前提是有关租约须在土地局注册。

收购价余额于2019年12月19日支付给 PDC, 让本基金截至2019年财政年杪的组合总数规模达到 48项物业。

放眼未来, 虽然2019年财政年完成收购的数量较前一年来得低, 投资团队持续在奠定基础, 以便在2020年有高生产力的收购。我们已开发可观的七项进行中物业收购, 总价达288,300,000令吉, 预计于2020年上半年完成。在这些收购以外, 我们的投资团队也鉴定了潜在收购目标, 共计135,000,000令吉, 若管理公司认为可行, 则将检讨与执行。



Axis Facility @ Batu Kawan



管理公司的讨论与分析

投资回顾

完成发展: 正式启用 Axis Aerotech Centre @ Subang

在2019年6月12日, 管理公司连同Upeca Aerotech Sdn Bhd (简称“Upeca”)主持 Axis Aerotech Centre @ Subang正式启用礼。

此项先进设施是Axis-REIT的第45项物业, 亦是第二项兴建并租赁发展项目。此物业出租给 Upeca的租约 20年, 并可选择续租。此设施根据Upeca的设计与规格兴建, 占地 7英亩, 建筑面积将近 180,000平方尺, 位于梳邦 Malaysia International Aerospace Centre Technology Park。Axis-REIT费时8个月建筑此设施, 并顺利于2019年2月13日移交。



Axis Aerotech Centre @ Subang 移交仪式



与Upeca联手主持 Axis Aerotech Centre @ Subang的正式启用礼

资产增值举措: 投资总额9,100,000令吉

在2019年财政年除了完成物业与土地收购, 本基金亦投资在资产增值举措 (AEIs), 以保存现有组合的价值, 并继续让租户高度满意。因此, 这些为建筑物增值的举措, 将环境冲击降至最低。欲知我们减少能源与水供使用量, 也减少垃圾的环保举措, 请查阅永续发展声明, 以了解更多详情。

在2019年财政年, Axis-REIT进行四项主要的资产增值举措 (AEIs)。欲知这些举措的详情, 请参阅此报告第112页的永续发展声明。

管理公司的讨论与分析 投资者关系与媒体报导

由投资者关系与企业信息披露政策所引导，我们在2019年一整年持续接触投资者与广大的投资社区。这些努力是配合我们企业治理目标，以传播及时、透明且全面披露本基金实质性信息。

		
投资者大会	一对一会谈与私人团体会议/ 实地视察/投资巡展	分析员汇报
5	56	2
		
REIT / 产业 / 中小企业 / 业界活动	年度大会	单位持有人会议
7	1	1

除了各项接触投资者的活动与会议，Axis-REIT继续在证交所上市公司公告页面与本身的企业网站www.axis-reit.com.my发布及时最新消息。



7月25日的媒体与分析员汇报



4月30日的年度大会

投资研究报告

目前有11家研究公司研究Axis-REIT，而我们的投资者关系团队继续接触分析员社区，旨在就本基金业绩、策略与展望保持清楚的沟通。

研究公司

- Affin-Hwang Investment Bank
- Alliance Investment Bank
- CIMB Investment Bank
- Hong Leong Investment Bank
- CLSA
- UOB Kay Hian Research
- Kenanga Investment Bank
- Maybank Kim Eng Investment Bank
- MIDF Research
- RHB Research
- KAF



管理公司的讨论与分析

投资者关系与媒体报导

投资者接触与外展

Axis-REIT 积极地参与各业界主题活动，尤其是金融与监管、房地产，以及政府投资为中心的活动。

投资者外展计划包括各项一对一会谈、团体会议、电话会议，以及安排实地视察。

在2019年，管理团队参与以下公开与私人活动。

日期	Events
1月3日	CIMB 第十一届年度大马企业日
1月24日	投资者会议与实地视察: B&I Capital
2月13日	投资者实地视察: Maybank Group到访 Axis Aerotech Centre
3月19至20日	2019年投资大马
3月22日	投资者会议: AffinHwang团体会议
4月3日	在2019年金融业财务规划座谈会分享成功的秘诀
4月9日	投资者会议: CLSA
5月14日	投资者会议: KAF
5月24日	投资者会议: Franklin Templeton
7月1日	投资者会议: B&I Capital
7月29日	投资者会议: Allianz Hong Kong
7月31日	投资者会议: Terra Nova Capital
8月1日	2019年LHAG 税务, SST与关税研讨会
8月2日	投资者会议: Hong Leong Assurance
8月16日	投资者会议: Hong Leong Investment Bank
8月28日	投资者会议: Affin Hwang Asset Management
9月3日	投资者会议: M&G Investments UK
9月3-4日	2019年亚太产业领袖峰会
9月13日	投资者会议: RHB Research
9月24日至10月11日	配售巡展: 吉隆坡、新加坡、香港
9月25日	投资者会议: Philip Securities Pte Ltd
9月26日	2019年亚太第6版REIT, 新加坡
9月27日	投资者会议: Sumitomo Mitsui Asset Management
10月8日	投资者会议: Macquarie Capital Securities
10月22日	马来亚银行2020年全球市场经济展望
10月30日	MIRA 第9届投资者关系大奖
10月31日	MRMA-APREA 大马 REIT论坛



管理公司的讨论与分析
投资者关系与媒体报导

Table with 2 columns: 日期 (Date) and Events. Rows include dates from 11月1日 to 12月17日 and corresponding events like '企业责任条文与反贪污的汇报' and '投资者会议: Amundi'.

研究报告

Collage of research reports from various firms including UOB KayHian, ATIN HAWAII CAPITAL, CGSCIMB, PUBLIC INVESTMENT BANK, RHB, CLSA, and Maybank Research. Each report snippet includes titles like 'Axis REIT FY19 Win Expectations' and 'Acquisition-driven growth ahead'.

管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析
投资者关系与媒体报导

媒体报导精萃

在2019年，我们持续接触媒体，透过新闻稿及时传播有关Axis-REIT的最新消息。此举扩大我们的通讯接触面，有助打造Axis-REIT品牌，以及公众更认识我们的业务。以下是新闻剪报精萃。

Axis REIT's NPI rose 1.8% in 3Q; trust declares third income DPU of 2.35 sen

BY JUSTIN LIM

KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust's (Axis REIT) net property income (NPI) rose 1.8% in the third quarter ended Sept 30, 2019 (3QFY19) to RM47.87 million from RM47.03 million a year ago, after adding three more properties to its portfolio during the period.

Total income increased by 2.9% year-on-year to RM53.86 million from RM52.35 million, with property income reaching RM53.64 million versus RM52.13 million previously, its stock exchange filing showed. The REIT's net income, however, fell 12.07% to RM26.15 million from RM29.74 million a year ago.

It announced a third income distribution per unit (DPU) of 2.35 sen for 3QFY19 — down one sen from the 2.36 sen it announced in 3QFY18 — which will be paid on Nov 29. The payout represents 99.8% of the REIT's realised income available for distribution generated from its operations during 3QFY19. For the cumulative nine months ended Sept 30, 2019, the REIT's NPI rose 13.2% to RM144.52 million, from RM127.65 million in the same period last year, as total trust income grew 11.7% to RM161.83 million from RM144.89 million; property income rose to RM160.95 million versus RM144.34 million previously.

"The increase in property income as compared with the preceding year's corresponding period was mainly due to the commencement of lease on Axis Mega DC on June 1, 2018, Axis Aerotech Centre@Subang on Dec 16, 2018 and rental from three newly-acquired properties since the end of 3Q 2018. [A] 3% positive rental reversion has been recognised year to date. This has offset the rental loss from Axis Industrial Facility@Rawang (formerly known as Scomi Facility@Rawang) as the tenant has redelivered vacant possession in July," Axis REIT said.

Going forward, the manager of the REIT is optimistic that in view of the current satisfactory performance of Axis REIT's existing investment portfolio and its growth strategy to actively pursue quality acquisitions, it will be able to maintain its current performance for FY19.

As at Sept 30, Axis REIT's portfolio comprises 47 properties, with RM3 billion worth of assets under management and 92% portfolio occupancy, with a weighted average lease expiry of six years.

Axis REIT's unit price closed unchanged at RM1.80, valuing the trust at RM2.23 billion. The counter saw some 620,600 units traded.



Axis REIT 3Q NPI up 1.8%, declares 2.35 sen DPU

Justin Lim / theedgemarkets.com
October 21, 2019 2:36 pm +08

KUALA LUMPUR (Oct 21): Axis Real Estate Investment Trust's (Axis REIT) net property income (NPI) rose 1.8% in the third quarter ended Sept 30, 2019 (3QFY19) to RM47.87 million from RM47.03 million a year ago, after adding three more properties to its portfolio during the period.

Total income increased by 2.9% year-on-year to RM53.86 million from RM52.35 million, with property income reaching RM53.64 million versus RM52.13 million previously, its stock exchange filing showed. The REIT's net income, however, fell 12.07% to RM26.15 million from RM29.74 million a year ago.

It announced a third income distribution per unit (DPU) of 2.35 sen for 3QFY19 — down one sen from the 2.36 sen it announced in 3QFY18 — which will be paid on Nov 29. The payout represents 99.8% of the REIT's realised income available for distribution generated from its operations during 3QFY19.

For the cumulative nine months ended Sept 30, 2019 (9MFY19), the REIT's

Analysts maintain calls on Axis REIT

ANALYSTS maintain their bullish call on Axis REIT, saying the trust's performance is strong and its growth strategy is sound. The group is seeing strong growth in its portfolio, and the trust's unit price is expected to rise in the coming months. The trust's net income is expected to increase in the next quarter, and the trust's dividend yield is expected to remain attractive.



Axis REIT is continuously adding new industrial assets which provide long-term average 10% stability due to the long-term nature of its assets.



Axis-REIT laksana bahagian akhir penempatan bagi raih RM63.8 juta

Tarikh kemaskini: 05/11/2019

KUALA LUMPUR, 5 Nov — Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) melaksanakan bahagian akhir langkah penempatannya, bersamaan dengan tiga peratus daripada jumlah terbitan saham sebanyak 1.23 bilion unit, untuk meraih RM63.84 juta.

Dalam kenyataan hari ini, Axis-REIT berkata penempatan itu merupakan tambahan kepada terbitan terkini sebanyak 1.3 peratus daripada jumlah unit yang ditawarkan pada 31 Oktober, dengan semua hasil yang diraih akan digunakan untuk membayar balik peransuran.

"Penempatan akan dibuat kepada pemegang unit Axis-REIT, selepas mendapat kelulusan daripada pemegang unitnya pada mesyuarat pemegang unit yang akan diadakan kemudian, bukannya mereka tidak dapat menyertai bahagian pertama sebanyak 1.3 peratus pada 31 Oktober penamatan Penangan 5,0403 Kupon Penyeranaan," katanya.

Axis-REIT berkata pemegang unit utama, iaitu Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (KWAP), merupakan pelabur utamanya dan menyokong kepercayaan dalam langkah penempatan sebelum ini.

"Diakhiri, Axis-REIT berhasrat untuk memberikan peluang yang sama kepada mereka untuk mengutip bahagian pada harga sama sebagai bahagian pertama penempatan," katanya.

Tiada terbitan unit-unit baharu menerbitkan sehingga 20 juta

"Jumlah hasil yang diraih dan untuk meneruskan pengembalian pelaburannya, untuk membiayai..."



今日财经 大陆 国内 社会 地方 国际 财经 科技 创投 创投 创投 创投

头条 财经 创投

发行近2.5亿新单位 爱可思产托拟筹4.3亿

【香港29日讯】爱可思产托 (AXREIT, 5106, 主要资产托) 计划发行2亿4745万新单位, 以筹集4亿3300万令吉, 其中大部分资金将用于偿还贷款。

爱可思产托向马交证交所报备指出, 截至上月底, 新发行单位将占总发行1亿3700万单位的20%。

以每单位1.75令吉定价计算, 爱可思产托可从配售中将得4.3305万令吉, 其中4亿2829万令吉将用于偿还收购资产及发展项目的银行贷款, 偿还期限为12个月, 而其余470万令吉则用于营运地盘的支出。

截至今年9月底, 爱可思产托的银行借贷总额为11亿9000万令吉。

根据该公司截至9月底, 现有银行借贷的每年平均利率 (profit rate) 4.36%, 上述借债计划将帮助公司节省约1867万令吉营运成本。

爱可思产托给投资者在今年4月底的在7周年年度股东大会上已批准上述分配及发行新单位 (已发行资金规模的最高20%)。

管理公司的讨论与分析

4 HOME BUSINESS

Axis REIT hungry for more assets

Axis REIT hungry for more assets

The trust has already announced seven acquisitions this year

BY TAN XUE YING

KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust (REIT) is talks with several parties on buying more assets, a clear indication that it does not intend to slow down in its acquisition spree.



Leong Si May told The Edge Financial Daily: "We are always combing through the market for potential acquisitions, particularly warehouses and manufacturing facilities in our core areas. The Edge file photo

Axis REIT to raise RM63.84 mil from new units proposed placement

Axis REIT is also currently undertaking a RM15.8 million built-out development of a single-story warehouse facility with office space for Federal Express Services (M) Sdn Bhd in Batu Kawan, Penang.

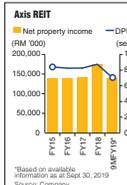


BERNAMA

December 10, 2019

看好強穩需求
AXIS產託推7工業產業

【吉隆坡訊】AXIS產託（ASREIT）日前在股東年會中表示，看好工業產業需求強穩，將繼續推展7項工業產業發展計劃，進一步提高投資組合中的工業產業比重。



Axis REIT Net property income (RM '000) and DPU (sen) from FY15 to FY20 (forecast). Source: Company

warehouse logistics (44% of NLA) and manufacturing facilities (31%), with the rest being offices, hypermarkets, and other industrial types. The trust's footprint can be traced in Selangor (54.7%), Johor (26%), Penang (7.9%), Pahang (5.3%), Negri Sembilan (4.6%), and Kedah (1.5%).

On the private placement undertaken by Axis REIT, involving up to 37.12 million new units or a 3% stake in the Employees Provident Fund of Retirement Fund Inc, Leong said it would raise RM63.84 million, of which RM63.14 million will be used to repay borrowings to make way for future acquisitions.

Axis REIT continues to offer attractive dividend yield at 5.4%



ANALYSTS are mixed over Axis Real Estate Investment Trust's (REIT) latest fourth quarter results ended Dec 31, 2019.

Affin Hwang Capital was positive on the company for its strong management team and attractive 5.4% yield expected for 2020. The research house has maintained its buy recommendation on the company with a target price of RM1.97.

However, MIDF Research has maintained its neutral view on the REIT, reviving lower

估值與基金同，每股6.984元今午的報收。樂嘉美指出，加上之前配股發售，公司共共獲得了16%新股，已達年度目標。

她表示，截至2019年9月30日公司的負債率為49%。整個新發售計劃，總共可籌得約4.49億元。她表示，截至2019年9月30日公司的負債率為49%。

產業組合租賃穩定 针对产业组合的情况，乐嘉美表示，公司的产业组合租赁情况稳定，与6年前第一波IPO融资后，整体组合中17%的租金空间将在明年进行续租，当中30%已完成续租。

Axis REIT continues acquisition spree

Axis REIT continues acquisition spree. January 23, 2020 10:34 am +08

This article first appeared in The Edge Financial Daily on January 23, 2020.



From left: Axis REIT manager (Investment and Investor relations) Chan Teo Wei Tan, Axis REIT chairman Tarek Shuhaimin, Tanika Ravee Barhamudin, Leong, Axis REIT chief financial officer Wai Ng and head of real estate Jackie Lee at the Axis REIT Managers' 8th QEP19 Quarterly results briefing in Kuala Lumpur yesterday. Photo by Kenny Yap

UR: Axis Real Estate Investment Trust (Axis REIT) has identified RM140 million assets to buy this year, continuing its acquisition spree that lifted its assets under in RM3.09 billion last year. The focus, it said, remains on properties sought by the

配股集資減債 雅飾仍有舉債空間
高層預計2020年，工業房地產市場將維持強勁增長，這可能使雅飾有更多收購機會。

Axis Mega DC 2 a key catalyst to Axis REIT's growth earnings

Table with financial data for Axis Real Estate Investment Trust, including Revenue, Net Profit, and REIT metrics for 2018, 2019, and 2020 (est).



管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析

投资者关系与媒体报导

奖项殊荣与认可

Axis-REIT深感荣幸于2019年获得以下表扬嘉奖:

- 2019年产业透视杂志(Property Insight)卓越发展商大奖: 最佳房地产投资信托
- 2019年亚太最佳房地产投资信托大奖: 马来西亚最佳工业房地产投资信托
- 2019年亚太最佳房地产投资信托大奖: 马来西亚最佳伊斯兰房地产投资信托
- 2019年星洲企业楷模奖 - 产业卓越奖
- 2019年全国企业年报大奖 (NACRA) - 优异奖
- 2019年《The Asset》杂志ESG奖项 - 钛金奖



在2019卓越发展商大奖荣获最佳房地产投资信托殊荣

管理公司的讨论与分析

市场展望与优先事项

放眼未来，我们谨慎地乐观看待广大业界趋势与本基金的商业状况。基于制造领域持续扩张，而且电子商务持续处于倍数成长轨道，我们预期工业物业需求保持坚韧。网上零售日益先进且有竞争力，将支持策略性地点货仓设施的需求，可让Axis-REIT受惠。欲知其他市场与业界趋势的更多详情，敬请参阅此报告的第90至91页。

对Axis-REIT而言，2020年是蓄势待发，迎接成长的一年，而我们已预定完成收购多七项物业，价值288,300,000令吉，并于2020年2月杪完成第三项“兴建并租赁”产业发展项目。这些举动将推动营收、净利，以及组合成长，和我们要带来稳定且可持续配息与资本稳定性的目标一致。

我们受到2021年策略计划引导 -就此而言，我们着手于以下专注领域，以便为单位持有人带来可永续发展的成长:

有机成长	借收购而成长	发展项目
从现有资产追求有机成长，改善租户满意度与保留率，提升整体物业的租用率，保存组合的资本价值	积极地打造渠道，物色有吸引力的收购目标，专注于守纪律的资产筛选，以取得收益、可增强收益的收购，来壮大并加强组合。	寻求适合的“兴建并租赁”发展项目，与声誉卓著且强大的伙伴合作，可带来稳定且可持续的新收入来源。

欲知Axis-REIT的2021年策略计划的更多详情，请参阅此报告的第96至99页。

在追求成长之际，我们对可影响我们营商模式、业务营运与达到本基金目标的潜在风险仍保持警惕。最近与持续中的新型冠状病毒爆发的疫情，正是不可预知、不可预见且无处不在风险事项的首要例子。

除了即时且沉重的健康与社会影响，疫情爆发亦可能严重影响经济与财务，且已影响旅游、航空与零售业。政府在制定振兴经济配套来回此情况，仍可能对广大经济与一般商业状况产生延伸效应。

对Axis-REIT而言，我们正密切监督整体情况，优先注重全体职员、租户、承包商与利益相关者的健康与安全。我们将持续评估情况，并采取必要步骤来调整策略。其实，我们日常的责任之一就是要在Axis-REIT缔造安全与重视健康的环境。欲知我们现有的健康与安全举措，请参阅永续发展声明第124至126页。

虽然有这些风险，我们将继续专注努力达到本基金的使命，以便持续配息给单位持有人，并将由六大管理原则所引导，即：

严谨的资本和风险管理	贯彻最高标准的企业治理	积极的资产与租户管理
良好的投资者关系	收购可增强收益的资产	开发人力资本



管理公司的讨论与分析

物业组合的额外信息

序号		物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 ('000令吉)	物业运营 开销 ('000令吉)	物业净 收益 ('000令吉)	重估前的 账面价值 ('000令吉)	重估后的 账面价值 ('000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (RM' 000)	投资支出 总额 (包括增值) ('000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) ('000令吉)	使用权	剩余租约 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
1	Menara Axis	9,240	2,573	6,667	112,277	112,000	-277	90,175	21,825	租赁地契	46	15
2	Axis Business Campus	5,010	1,460	3,550	80,513	80,600	87	63,317	17,283	租赁地契	48	25-34
3	Axis Business Park	9,890	2,418	7,472	120,814	121,000	186	101,906	19,094	租赁地契	41	17-21
4	Axis Technology Centre	2,665	923	1,742	55,149	61,000	5,851	50,613	10,387	租赁地契	48	9-29
5	Axis Vista	3,273	423	2,850	57,484	57,500	16	34,441	23,060	租赁地契	47	46
6	Crystal Plaza	8,707	1,703	7,004	114,280	113,700	-580	68,514	45,186	租赁地契	40	24
7	Infinite Centre	4,224	1,107	3,117	43,483	43,500	17	36,808	6,692	租赁地契	46	33
8	Quattro West	2,887	1,096	1,791	56,000	56,000	0	51,126	4,874	租赁地契	53	37
9	Strateq Data Centre	5,198	324	4,874	57,000	57,000	0	42,729	14,271	租赁地契	49	20
10	The Annex	307	273	34	20,092	20,000	-92	13,531	6,469	租赁地契	43	37
11	Wisma Academy Parcel	7,122	2,240	4,882	74,418	74,500	82	77,287	-2,787	租赁地契	43	23
12	Wisma Kemajuan	5,511	1,659	3,852	65,611	65,600	-11	37,954	27,646	租赁地契	46	26
13	Axis Aerotech Centre @ Subang	6,968	246	6,722	74,418	89,500	15,082	73,075	16,425	租赁地契	47	1
14	Axis Mega Distribution Centre	20,505	1,736	18,769	300,393	314,000	13,607	258,766	55,234	租赁地契	72	2
15	Axis MRO Hub	4,163	538	3,625	53,401	53,300	-101	53,640	-340	租赁地契	66	27

管理公司的讨论与分析
 物业组合的额外信息

序号		物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业净 收益 (‘000令吉)	重估前的 账面价值 (‘000令吉)	重估后的 账面价值 (‘000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (RM’000)	投资支出 总额 (包括增值) (‘000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000令吉)	使用权	剩余租约 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
16	Axis Shah Alam Distribution Centre 1	2,501	188	2,313	32,700	37,200	4,500	22,507	14,693	永久地契	-	25
17	Axis Shah Alam Distribution Centre 2	3,469	528	2,941	48,439	48,350	-89	47,020	1,330	租赁地契	47	35
18	Axis Shah Alam Distribution Centre 3	15,954	2,072	13,882	185,500	192,000	6,500	187,011	4,989	永久地契	-	5-12
19	Axis Shah Alam Distribution Centre 4	6,319	306	6,013	83,000	86,000	3,000	84,270	1,730	永久地契	-	7-28
20	Axis Northport Distribution Centre 1 (formerly known as Axis Steel Centre)	5,318	818	4,500	78,040	78,100	60	66,917	11,183	租赁地契	83	28
21	Bukit Raja Distribution Centre	7,067	345	6,722	105,224	108,000	2,776	78,427	29,573	永久地契	-	13-25
22	Fonterra HQ	1,348	189	1,159	19,000	20,600	1,600	11,196	9,404	永久地契	-	20
23	Axis Industrial Facility @ Rawang (formerly known as Scomi Facility @ Rawang)	1,538	458	1,080	44,000	42,000	-2,000	42,696	-696	永久地契	-	9-18
24	Emerson Industrial Facility Nilai	3,077	309	2,768	32,800	35,000	2,200	27,443	7,557	租赁地契	76	12-21
25	Senawang Industrial Facility	1,712	97	1,615	21,000	21,000	0	18,933	2,067	永久地契	-	20



管理公司的讨论与分析

物业组合的额外信息

序号		物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业净 收益 (‘000令吉)	重估前的 账面价值 (‘000令吉)	重估后的 账面价值 (‘000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (RM’000)	投资支出 总额 (包括增值) (‘000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000令吉)	使用权	剩余租约 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
26	Axis Facility @ Batu Kawan	-	-	-	14,545	16,000	1,455	14,545	1,455	租赁地契	30	-
27	Bayan Lepas Distribution Centre	4,975	773	4,202	60,176	61,600	1,424	50,318	11,282	租赁地契	43	19
28	Axis Hypermarket @ Sg Petani (formerly known as Giant Hypermarket)	3,512	211	3,301	49,000	49,000	0	38,973	10,027	永久地契	-	12
29	Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,639	105	1,534	20,500	24,000	3,500	17,821	6,179	租赁地契	34	18
30	Seberang Prai Logistics Warehouse 2	647	49	598	8,200	9,400	1,200	7,384	2,015	租赁地契	34	23
31	Seberang Prai Logistics Warehouse 3	6,687	1,002	5,685	67,202	69,500	2,298	62,555	6,945	租赁地契	33/49	14-16
32	Wasco Facility @ Kuantan	14,191	942	13,249	155,000	155,000	0	157,619	-2,619	租赁地契	90	5-17
33	Axis Steel Centre @ SiLC	14,444	564	13,880	163,000	163,000	0	155,949	7,051	永久地契	-	9
34	Beyonics i-Park Campus Block A	1,357	150	1,207	16,000	16,500	500	14,470	2,031	永久地契	-	4
35	Beyonics i-Park Campus Block B	1,231	136	1,095	14,500	15,000	500	13,115	1,885	永久地契	-	4

管理公司的讨论与分析
 物业组合的额外信息

序号		物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业净 收益 (‘000令吉)	重估前的 账面价值 (‘000令吉)	重估后的 账面价值 (‘000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (RM’000)	投资支出 总额 (包括增值) (‘000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000令吉)	使用权	剩余租约 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
36	Beyonics i-Park Campus Block C	1,123	129	994	13,000	14,000	1,000	11,934	2,066	永久地契	-	4
37	Beyonics i-Park Campus Block D	2,109	224	1,885	23,800	25,000	1,200	22,504	2,496	永久地契	-	4
38	Beyonics i-Park Campus Block E	2,669	179	2,490	32,000	32,000	0	32,099	-99	永久地契	-	2
39	D8 Logistics Warehouse	3,483	321	3,162	33,000	40,100	7,100	30,689	9,411	租赁地契	36	11
40	D21 Logistics Warehouse	3,005	310	2,695	29,000	29,000	0	28,413	587	租赁地契	36 [#]	15
41	FCI Senai	1,936	166	1,770	22,000	25,360	3,360	12,693	12,667	租赁地契	48	12
42	Indahpura Facility 1	541	57	484	8,000	8,000	0	7,343	657	永久地契	-	3
43	Kerry Warehouse	2,738	334	2,404	34,092	38,200	4,108	33,725	4,475	租赁地契	54	6
44	Niro Warehouse	1,773	229	1,544	20,000	27,700	7,700	15,234	12,466	租赁地契	32	16
45	Nusajaya Tech Park Facility 1	794	88	706	42,773	42,000	-773	42,773	-773	永久地契	-	2
46	Nusajaya Tech Park Facility 2	281	39	242	14,105	15,500	1,395	14,105	1,395	永久地契	-	3
47	Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	1,568	228	1,340	17,083	21,300	4,217	13,814	7,486	租赁地契	48	14
48	Tesco Bukit Indah	7,788	491	7,297	97,045	106,000	8,955	76,969	29,031	永久地契	-	9
	Total	222,464	30,756	191,708	2,889,057	2,990,610	101,553	2,515,346	475,265			

[#] Fixed land lease of 30 years until 23 March 2025 with an option to renew for a further term of 30 years.



伊斯兰教义合规报告

2008年12月11日，Axis-REIT成为首家被归类为伊斯兰业房地产投资信托的马来西亚房地产投资信托。自Axis-REIT获重新归类之后，我们获得寻求遵循伊斯兰教义投资途径的机构投资者与散户投资者的踊跃参与。

在回顾财政年，BIMB Securities Sdn Bhd (简称“BIMB Securities”) 代替IBFIM成为本基金的伊斯兰教义顾问。BIMB Securities是证监会认证的合格注册伊斯兰教义顾问。

BIMB Securities的服务包括:

- 对所有与伊斯兰教义规定有关的事宜，包括Axis-REIT的架构、投资流程与其他营运及行政事宜上，为管理公司提供专业指导；
- 评估所有新租户与/或Axis-REIT欲收购的新物业，以确保新租户的所有活动与/或未获准的组合/供款情况保持在证监会属下伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）可容忍的基准；
- 在Axis-REIT年度报告提供认证，以证明本基金有能力遵守证监会的上市房地产投资信托指南；
- 当某项投资、证件、系统、程序与/或流程出现任何争议或不确定性，向证监会属下的伊斯兰教义咨询理事会征询意见；以及
- 协助并出席任何由管理公司、证监会与/或其他相关当局召开的特别会议。

负责Axis-REIT伊斯兰教义事宜的指定人士——Ir. Dr. Muhamad Fuad bin Abdullah，目前亦是负责BIMB Securities所有伊斯兰教义事宜的指定人士。他于2011年6月受委为BIMB Securities的伊斯兰教义咨询委员会。他于1977年毕业于英国南安普敦大学，获得电子工程学学士学位，并于1982年获得电子工程学哲学硕士学位。他亦于1994年从约旦大学考获伊斯兰教义文学学士（Jayyid）学位。1996年从苏格兰阿伯丁大学获得穆斯林文明哲学博士学位。目前他担任MIDF集团成员公司伊斯兰教义委员会主席。他是证监会属下的注册伊斯兰教义顾问（2019-2022年）。

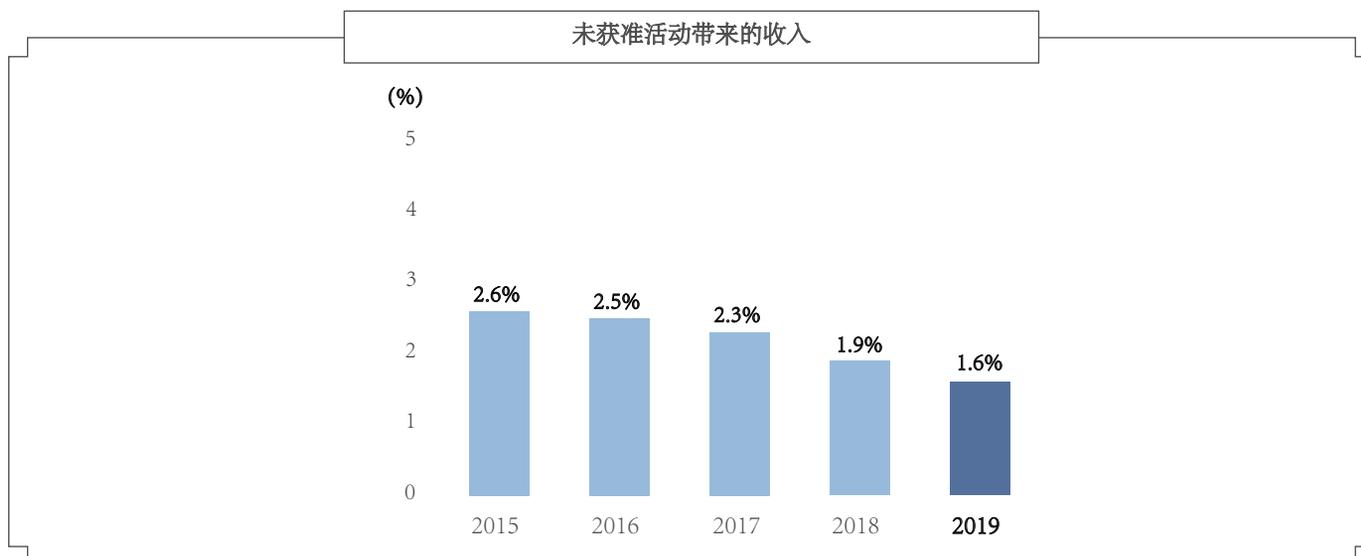
管理公司欣然报告:

- 在BIMB Securities的指导下，Axis-REIT在2019年财政年未获准活动所带来的收入减至1.63%；而且
- 回顾财政年间的Axis-REIT伊斯兰基金管理业务，遵循伊斯兰教义的原则进行。

根据伊斯兰教义顾问的确认:

- BIMB Securities与Axis-REIT之间没有利益冲突；以及
- BIMB Securities在过去5年没有任何犯罪记录，在2019年财政年期间也未受到相关监管当局的公开制裁或罚款。

下表显示近5年来未获准活动带来的收入水平:



伊斯兰教义顾问报告

致AXIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (“Axis-REIT”) 单位持有人

我们是截至2019年12月31日财政年（简称“2019年财政年”）由Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）所管理的Axis-REIT之伊斯兰教义顾问。

我们的职责是确保管理公司的流程与程序符合伊斯兰教义原则。

以我们之见，管理公司已按照伊斯兰教义的原则经营与管理 Axis-REIT，并在截至2019年12月31日财政年顺应证监会属下伊斯兰教义咨询理事会 (SACSC) 批注的适用原则、概念与条规。

此外，我们欲通知，就2019年财政年：

1. Axis-REIT的投资组合，未包括非房地产的资产；
2. 不符合伊斯兰教义租金的百分比是1.63%，低于不符合伊斯兰教义租金的20%可容忍基准；以及
3. 没有收购不符合伊斯兰教义的物业。

伊斯兰教义顾问代表，
BIMB SECURITIES SDN BHD

IR. DR. MUHAMAD FUAD ABDULLAH
伊斯兰教义事宜指定人士

吉隆坡
日期：2020年2月14日







物业详情

80 Axis-REIT物业组合详情

80 中马区

84 北马区

84 东海岸区

84 南马区



Axis-REIT 物业组合详情

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出总额 包括增值, 截至 2019年12月31日 (‘000令吉)	按最新估值的 账面价值 (‘000令吉)	
中马区					
1	Menara Axis	03/08/2005	71,400	90,175	112,000
2	Axis Business Campus	30/06/2006	32,500	63,317	80,600
3	Axis Business Park	03/08/2005	84,600	101,906	121,000
4	Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	50,613	61,000
5	Axis Vista	09/12/2008	32,000	34,441	57,500
6	Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	68,514	113,700
7	Infinite Centre	03/08/2005	25,450	36,808	43,500
8	Quattro West	30/11/2007	39,800	51,126	56,000
9	Strateq Data Centre	25/01/2008	37,000	42,729	57,000
10	The Annex	01/10/2012	12,000	13,531	20,000

* 这些是单一租户物业, 停车场由租户管理。



Axis-REIT 物业组合详情

	可出租净面积 (平方米)	停车场 车位数量 (停车位)	于2019年 12月31日的 租用率	主要租户
	181,168	250	78%	Orient Overseas Container Line (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
	155,113	441	85%	Krohne (M) Sdn Bhd MIG Network & Consultancy Sdn Bhd Grab Car Sdn Bhd
	330,725	432	90%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Alcon Laboratories (M) Sdn Bhd
	170,730	318	50%	Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd NZ New Image Sdn Bhd Helukabel Malaysia Sdn Bhd
	118,557	*	100%	Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd Extrovest Communications Sdn Bhd Sports Direct MST Sdn Bhd
	204,977	250	77%	Tenaga Nasional Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd
	140,417	182	100%	Procurri Malaysia Sdn Bhd Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd C Melchers Gmbh & Co
	104,196	130	43%	Kenanga Investment Bank Bhd MIMS Medica Sdn Bhd Roca Malaysia Sdn Bhd
	104,903	*	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd
	45,400	31	60%	Sports Garage Sdn Bhd

服务
 物流
 消费品
 制造

Axis-REIT 物业组合详情

物业名称	收购日期	收购价 ('000令吉)	投资支出总额 包括增值, 截至 2019年12月31日 ('000令吉)	按最新估值的 账面价值 ('000令吉)
中马区 - 雪兰莪				
11 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	77,287	74,500
12 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	37,954	65,600
13 Axis Aerotech Centre @ Subang	07/02/2018	19,876 [#]	73,075	89,500
14 Axis Mega Distribution Centre	15/10/2010	85,000	258,766	314,000
15 Axis MRO Hub	18/12/2014	52,500	53,640	53,300
16 Axis Shah Alam Distribution Centre 1	31/07/2007	18,500	22,507	37,200
17 Axis Shah Alam Distribution Centre 2	31/03/2015	45,000	47,020	48,350
18 Axis Shah Alam Distribution Centre 3	18/12/2014	183,000	187,011	192,000
19 Axis Shah Alam Distribution Centre 4	04/06/2018	83,000	84,270	86,000
20 Axis Northport Distribution Centre 1 (前称Axis Steel Centre)	20/10/2009	65,000	66,917	78,100
21 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	78,427	108,000
22 Fonterra HQ	16/11/2007	7,200	11,196	20,600
23 Axis Industrial Facility @ Rawang (前称 Scomi Facility @ Rawang)	15/11/2016	42,696	42,696	42,000

[#] 土地租约

* 这些是单一租户物业, 停车场由租户管理。



物业详情

Axis-REIT 物业组合详情

	可出租净面积 (平方米)	停车场 车位数量 (停车位)	于2019年 12月31日的 租用率	主要租户
	236,075	407	70%	Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (Malaysia) Sdn Bhd
	199,008	254	76%	Total Oil Malaysia Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd Brightstar Distribution Sdn Bhd
	178,978.60	*	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
	515,000 (第一阶段)	*	100% (第一阶段)	Nestlé Products Sdn Bhd
	161,280	*	100%	SR Technics Malaysia Sdn Bhd
	110,406	*	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
	164,400	*	100%	Total Logistics Services (M) Sdn Bhd Tele-Paper (M) Sdn Bhd
	685,082	*	100%	POS Logistics Berhad LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	254,233	*	100%	Teraju Sinar Sdn Bhd
	339,194	*	100%	Northport (Malaysia) Berhad
	456,435	*	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	35,710	*	85%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
	302,621	*	0%	



物业详情

服务

物流

消费品

制造

Axis-REIT 物业组合详情

物业名称	收购日期	收购价 ('000令吉)	投资支出总额 包括增值, 截至 2019年12月31日 ('000令吉)	按最新估值的 账面价值 ('000令吉)
中马区 - 森美兰				
24 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,443	35,000
25 Senawang Industrial Facility	05/12/2018	18,500	18,933	21,000
北马区				
26 Axis Facility @ Batu Kawan	19/12/2019	3,916 [#]	14,545	16,000
27 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	50,318	61,600
28 Axis Hypermarket @ Sungai Petani (前称Giant Hypermarket)	07/09/2007	38,000	38,973	49,000
29 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,821	24,000
30 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,384	9,400
31 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	15/02/2012	59,000	62,555	69,500
东海岸区				
32 Wasco Facility @ Kuantan	05/12/2017	120,000	157,619	155,000
南马区				
33 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	153,500	155,949	163,000
34 Beyonics i-Park Campus Block A	28/01/2016	14,231	14,470	16,500
35 Beyonics i-Park Campus Block B	28/01/2016	12,899	13,115	15,000
36 Beyonics i-Park Campus Block C	28/01/2016	11,737	11,934	14,000
37 Beyonics i-Park Campus Block D	28/01/2016	22,133	22,504	25,000
38 Beyonics i-Park Campus Block E	09/08/2018	31,500	32,099	32,000

[#] 土地租约

* 这些是单一租户物业, 停车场由租户管理。



物业详情

Axis-REIT 物业组合详情

	可出租净面积 (平方米)	停车场 车位数量 (停车位)	于2019年 12月31日的 租用率	主要租户
	291,642	*	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd
	148,011	*	100%	Nippon Wiper Blade (M) Sdn Bhd
	44,000	*	0%	Federal Express Services (M) Sdn Bhd (预计于2020年3月1日启用)
	205,151	*	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
	138,000	*	100%	TF Value-Mart Sdn Bhd
	106,092	*	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	41,893	*	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	395,225	*	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
	506,753	*	100%	Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
	688,011	*	100%	Yongnam Engineering Sdn Bhd
	67,260	*	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
	60,967	*	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
	55,476	*	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
	104,606	*	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
	132,706	*	100%	Beyonics Precision Malaysia Sdn Bhd

服务

物流

消费品

制造



Axis-REIT 物业组合详情

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出总额 包括增值，截至 2019年12月31日 (‘000令吉)	按最新估值的 账面价值 (‘000令吉)
南马区(续)				
39 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,689	40,100
40 D21 Logistics Warehouse	30/04/2008	27,000	28,413	29,000
41 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,693	25,360
42 Indahpura Facility 1	09/08/2018	7,200	7,343	8,000
43 Kerry Warehouse	24/07/2017	33,000	33,725	38,200
44 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,234	27,700
45 Nusajaya Tech Park Facility 1	30/09/2019	42,000	42,773	42,000
46 Nusajaya Tech Park Facility 2	30/09/2019	13,800	14,105	15,500
47 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	04/08/2008	12,500	13,814	21,300
48 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,969	106,000

额外信息:

- (i) 物业地契的详情，可参阅网站www.axis-reit.my/type.php
- (ii) 产权负担的详情，包含在财务报表附注4

* 这些是单一租户物业，停车场由租户管理。

Axis-REIT 物业组合详情

	可出租净面积 (平方尺)	停车场 车位数量 (停车位)	于2019年 12月31日的 租用率	主要租户
	171,000	*	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
	174,920	*	100%	Damco Logistics Malaysia Sdn Bhd
	136,619	*	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
	33,448	*	100%	Oerlikon Balzers Coating Malaysia Sdn Bhd
	163,000	*	100%	Kerry Ingredients (Malaysia) Sdn Bhd
	167,193	*	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
	104,694	*	100%	GKN Engine Systems Component Repair Sdn Bhd
	42,068	*	100%	SternMaid Asia Pacific Sdn. Bhd.
	130,743	*	100%	Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd
	233,579	*	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd



物业详情

服务

物流

消费品

制造



风险与策略

90	营运环境	100	风险
92	接触利益相关者	104	实质性评估
96	2021年策略计划	105	永续发展声明





营运环境

全球商业环境瞬息万变的动力影响着我们开展和营运业务以及管理利益相关者的方式。有鉴于此，我们精心设计了策略，以主动应对这些外在影响，同时善用可能出现的任何机会来保持行业领先地位。

宏观经济格局

受到持续进行中的贸易紧张关系与外围不明朗因素日渐明显所冲击，马来西亚的经济成长步伐于2019年第三季放缓至 4.4% (2019第二季: 4.9%)¹。服务与制造领域持续支撑着国家经济成长。从2017年至2019年9月，制造业的贡献保持相当平稳，占国家国内生产总值 (GDP)¹ 的 22.3%至 22.4%之间。

连结到策略



资本管理



发展



投资



房地产

对业界的影响

虽然经济成长放缓，制造领域在2019年首三季有671个项目获批准。这些项目涉及的投资总额为57,700,000,000令吉¹，提供 54,162¹个就业机会。雪兰莪吸引最多投资，占了总数的16,400,000,000令吉 (或 28.5%)，其次是檳城 (13,300,000,000令吉或23.0%)、吉打 (7,800,000,000令吉或13.5%)、柔佛 (7,700,000,000令吉或13.3%) 以及霹靂 (4,800,000,000令吉或 8.4%)¹。制造业所展现的坚韧力支撑着工业物业的需求，尤其是雪兰莪、檳城、吉打与柔佛的快速成长地区。

我们未来的应对之道

- 审慎的资本管理
- 物业收购继续专注在快速成长工业区首要资产的工业货仓与制造设施

数码化

数码化与自动化已稳定地转化马来西亚的工业定位，迈向更高附加价值的工业活动²。政府大力支持此项转型，在2020年财政预算案拨款550,000,000令吉在精明自动化按比例补助金与资本扣税奖励，进一步推动自动化业务程序³。此外，未来几年预计崛起的电子商务，将会增加高效能物流设施的需求，以便快速地流动商品，以便在密集的城市占地面积尽量善用空间⁴。

连结到策略



发展



投资



房地产



设施管理

对业务的影响

持续崛起与翻新的科技创新与电子商务，推动高效能、策略性位置先进设施的需求。这促使未来的兴建、资产收购与AEI也需要应付这类需求。加强工业营运并减少依赖劳工，将在长期改变工业空间的使用。

我们未来的应对之道

- 研究翻新改进现有的物业，在适合的情况下，支持数码化与自动化程序与功能



气候变化

全球而言，极端气候，例如洪水、飓风与海洋水位升高，以及气候模式变化，例如不规律的降雨、大风与高温日渐普遍。今年登上头条新闻的气候大灾难包括澳洲东南部的热浪、美国的多利安飓风与伊朗的洪水泛滥，共夺走千万性命与/或大量被迫迁移⁴。在马来西亚，好几个州属面对水供短缺与紧张，让城市水源管理与区内分配更趋复杂⁵。

连结到策略



资本管理



发展



投资



房地产



设施管理

对业务的影响

气候危害有可能影响房地产投资的价值。资本投资在修理、替换与适应措施是有必要的，以便恢复我们物业的功能性与安全性。处于易受气候相关危害影响地点的物业，可能会降低吸引力，并可能影响适销性。

我们未来的应对之道

- 新收购的尽职调查时须考虑ESG的各个层面
- 采纳能源与水供高效设计

可永续发展的设计

对气候变化所带来的冲击日渐醒觉，再加上先进科技日益普遍，激励了市场对可永续发展建筑物的需求。发展商将可永续发展特点融合到发展内，以在资产的预计使用期限内，减少对环境的冲击，而无损其舒适性、耐用性与功能性⁶。同样的，业主与寻租者更加有环保意识。

连结到策略



资本管理



发展



投资



房地产



设施管理

对业务的影响

我们预计租户将日益需求/期望现有物业纳入更多可永续发展特点。我们亦预期此趋势将适用于未来“兴建并租赁”项目。这表示新建项目与现有建筑物的改装翻新工程都需要这方面的资本投资与业界专业知识。

我们未来的应对之道

- 与租户合作，在可能的情况下，纳入ESG特点到现有物业
- 与业界专业人士针对趋势、需求与消费者情绪的趋势定期沟通与交流

¹ Knight Frank (2019), 2019年产业市场回顾

² CBRE (2019), 2019年马来西亚房地产市场展望

³ 马来西亚储备金 (2019), 2020年预算案重点 <<https://themalaysianreserve.com/2019/10/11/budget-2020-highlights/>>

⁴ 《卫报》 (2019), 气候危机与2019年至少15项逾10亿美元灾难有关

⁵ 马来西亚国家水利科学研究院 (2019), 水荒指数 <<https://n-hydaa.nahrim.gov.my/NahrimPublic/snapshot/WsiOne3Public.php>>

⁶ PwC (2019), 2020年房地产打造未来

接触利益相关者

我们承诺与所有利益相关者维持良好沟通，因为我们相信这是建立可可持续发展业务的基本因素。我们接触利益相关者的方法、关注与回应如下表所示。

利益相关者群体	Axis-REIT的目标	关键关注	Axis-REIT的回应	接触方式	次数
董事局	接触董事局，为本基金的成长与策略，取得业界专业知识与深刻见解	<ul style="list-style-type: none"> • 财务表现 • 营商策略与成长 • 企业治理守则 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供有关基金财务表现与营商策略的定期通讯 • 提供更新消息，包括最新的企业治理与合规守则 	董事会议	每季
				年度大会 (“AGM”)	每年
高级管理层	建立强大且称职的领导团队来开发并执行营商策略与目标	<ul style="list-style-type: none"> • 财务表现 • 营商策略与成长 • 管理雇员 	<ul style="list-style-type: none"> • 保持活跃于接触业界专家、专业人士与顾问 • 监督关键绩效指标(简称“KPI”)并建立目标 • 鼓励业务部门之间密切合作，以促进效能与生产力 	管理层会议	每周



接触利益相关者

利益相关者群体	Axis-REIT的目标	关键关注	Axis-REIT的回应	接触方式	次数
雇员	提供公平机会的工作环境，认同个人才华，协助他们成长，并提高雇员留任，委身与忠诚程度	<ul style="list-style-type: none"> • 升迁机会 • 有竞争力的薪酬与福利 	<ul style="list-style-type: none"> • 与市场薪酬率同步 • 管理层从内部物色人选填补空缺，让员工有升迁机会 • 为全体雇员提供充分的培训 • 确保雇员表现评估是以公平方式进行 	团队建造活动	每年
				部门活动/培训	每季
				雇员表现评估	每年
租户	建立稳固情谊，满足租户对商业空间的需要	<ul style="list-style-type: none"> • 物业维修 • 迅速回应任何询问/投诉 	<ul style="list-style-type: none"> • 确保定期维修 • 租户的服务与便利设施若面对任何潜在干扰，会给予及时通知 • 赋能并确保设施经理随时都可联系上 	一对一会谈	持续进行中
				租户管理门户网站 'Hello Axis'	需要时
				佳节祝贺	需要时



接触利益相关者

利益相关者群体	Axis-REIT的目标	关键关注	Axis-REIT的回应	接触方式	次数
单位持有人	主动接触单位持有人，提供最新且透明的信息	<ul style="list-style-type: none"> 接触过程有透明度 基金的财务表现 及时传播重大披露信息 	<ul style="list-style-type: none"> 采纳监管条规、企业治理指南与国际报告标准 透过证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息 	年度大会	每年
				年度大会	需要时
				持续进行中	持续进行中
投资社群	通过各种通讯渠道，主动接触投资社群，确保及时并透明的信息披露	<ul style="list-style-type: none"> 接触过程有透明度 及时传播重大披露信息 	<ul style="list-style-type: none"> 采纳监管条规、企业治理与国际报告标准 透过证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息 	与本地及海外投资者一对一会面	一整年
				本地与海外投资者会议	一整年
				向分析员汇报	每半年
监管机构	接触监管当局，以确保管理公司知道并遵守条规与条例	<ul style="list-style-type: none"> 遵循监管条例 	<ul style="list-style-type: none"> 出席会议与活动跟进并了解最新条例 	一对一会面	需要时
				出席监管当局举办的讲座与大会	需要时
供应商	接触可靠值得信赖的供应商	<ul style="list-style-type: none"> 清楚了解所期望的工作范畴 遵守时间表 确保准时收到付款 	<ul style="list-style-type: none"> 密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表 与供应商举行进展会议 	投标	需要时
				一对一会面	需要时

接触利益相关者

利益相关者群体	Axis-REIT的目标	关键关注	Axis-REIT的回应	接触方式	次数
服务承包商/供应者	接触可提供卓越技术服务的称职服务承包商与供应者	<ul style="list-style-type: none"> • 清楚了解所期望的工作范畴 • 遵守时间表 • 确保准时收到付款 	<ul style="list-style-type: none"> • 与供应商进行进展会议 	供应商评估	每年
				一对一会面	需要时
				投标面试	需要时
行业协会与专业团体	跟进市场上的变化与最新进展。Axis-REIT也尽可能带领游说新的修正，让业界迈步向前	<ul style="list-style-type: none"> • 提供法律与条例更新与变化方面的信息 • 公平地向监管当局提出业界的需要与需求 	<ul style="list-style-type: none"> • 出席会议与活动，跟进并了解业界的最新实践做法 • 需要时提供反馈意见 	出席定时召开的会议与所举办的活动	需要时
媒体	为媒体朋友提供及时与精确的信息	<ul style="list-style-type: none"> • 收到Axis-REIT的最新消息与新闻 	<ul style="list-style-type: none"> • 聘请公关顾问负责报界，确保及时发布新闻稿，以及安排采访 	一对一会面	需要时
				新闻汇报会	需要时
				年度大会	需要时
地方社区	透过与地方上的非政府组织及慈善团体合作，扮演尽责企业公民的角色	<ul style="list-style-type: none"> • 商界长期支持以协助解决所面对的课题或给予持续支持 	<ul style="list-style-type: none"> • 接触各个社区团体，跟进地方社区所面对的课题 • 协助那些与管理公司使命有关，且在其财务能力范围内的项目 	年度大会	适当时
				紧急情况时作出贡献	适当时



2021年策略计划

Axis-REIT的2021年策略计划鉴定出五大支柱，界定专注的领域，以打造一个可持续的业务，并为利益相关者创造价值。奉行审慎资本管理，让租户享有卓越体验，并尽最大努力把握新收购与发展项目的商机，让我们为利益相关者创造价值，并将回报带给单位持有人。

发展

为了多元化本基金的物业组合，管理公司与租户合作，涉足“兴建并租赁”发展项目，以满足他们的业务需要。高效且有效的项目管理，确保发展项目的设计与成品具备最高品质，及时，且有成本效益，而新的建筑业可灵活地重新配置供未来用途。

风险与策略

连结到风险:



发展



房地产



ESG



合规



人力资源



信息技术

连结到可持续发展事宜:



优质资产与服务 - 新收购



商业道德



负责任的供应链管理



资源管理



职业健康与安全



能源与碳排放量

策略性专注领域

1. 筛选称职的承包商与顾问
2. 筛选容易维修保养且可持续发展的建筑材料
3. 符合租户规格且令他们满意

2019年的主要活动

1. 为特定承包商进行投标活动
2. 要求承包商提呈建议书，纳入可持续发展建筑材料
3. 管理承包商表现，以完成优质项目，且在预算内及时交货

更多信息:

- 优质资产与服务 - 新收购, 第113页
- 负责任的供应链管理, 第118页
- 商业道德, 第116页
- 能源管理, 第120页
- 职业健康与安全, 第124页
- 能源与碳排放量, 第133页

资本管理

管理公司采纳审慎且主动的资本管理策略，以支持本基金的营运要求与配息。基于市场状况不稳定且地缘政治发展尚在演变中，管理公司旨在透过有效地管理融资组合，以交付稳定且可永续的成长。

连结到风险:



财务



合规



人力资源



信息技术

连结到可持续发展事宜:



经济表现



商业道德

策略性专注领域

1. 密切监督利润率波动
2. 多元化融资来源

2019年的主要活动

1. 定期接触银行，以确保本基金具备充足流动性，以应付风险管理及潜在成长
2. 在短期与长期融资间，保持良好平衡的利差
3. 密切监督融资水平

更多信息:

- 财务回顾, 第44页
- 经济表现, 第105页
- 商业道德, 第116页

房地产

透过将组合定位为可善用长期机遇，管理公司积极地管理本基金组合。借着善用“兴建并租赁”发展项目与租户合作关系，管理公司能够策划成功的物业组合，以符合租户的业务需要，同时实现本基金的目标，即提供最可观回报给单位持有人。

连结到风险:



房地产



营销与品牌



合规



人力资源



信息技术

连结到可持续发展事宜:



租户满意度



商业道德



拥抱创新与科技

策略性专注领域

1. 打造强大的Axis-REIT品牌知名度
2. 与现有租户建立稳固情谊
3. 借着优质新建筑物，并取得可靠值得信赖租户来加强物业组合

2019年的主要活动

1. 定期接触并与房地产业界建立人脉
2. 透过数码化营销渠道增加接触，以积极地向潜在租户营销物业
3. 接触现有租户以扩展空间

更多信息:

- 租户满意度, 第107页
- 商业道德, 第116页
- 拥抱创新与科技, 第121页



2021年策略计划

设施管理

为了持守租户满意度，管理公司专注于保存物业价值，并透过积极主动交付服务，来提供卓越的租户体验。简单来说，租户是推动Axis-REIT成功与市场领先地位的动力，他们在管理公司服务与人员所经历的经验，对营商至关重要。

连接到风险:



房地产



ESG



合规



人力资源



信息技术

连接到可持续发展事宜:



优质资产与服务 - 新收购



商业道德



负责任的供应链管理



资源管理



租户满意度



职业健康与安全



能源与碳排放量



垃圾管理



水源管理

策略性专注领域

1. 推介并落实设施管理最佳守则
2. 切实遵守建筑规范
3. 加强OSH努力与措施

2019年的主要活动

1. 在装修/修理 /AEI期间，落实有利于环境的高效能源管理计划，以减少碳排放量，并节约电力与用水量
2. 定期维修与增强 ‘Hello Axis’ 租户管理门户网站
3. 开发培训课程给设施管理团队，以提升他们的技术与非技术技能
4. 筛选具备充分技能与丰富经验的优质供应商
5. 进行年度供应商评估
6. 推介供应商行为守则
7. 推介健康、安全与环境 (简称“HSE”)政策

更多信息:

- 优质资产与服务 - 现有资产, 第 111页
- 商业道德, 第116页
- 负责任的供应链管理, 第118页
- 资源管理, 第120页
- 租户满意度, 第107页
- 职业健康与安全, 第124页
- 能源与碳排放量, 第133页
- 垃圾管理, 第134页
- 水源管理, 第136页

投资

正当本基金在扩充其物业组合时，管理公司继续保持蓬勃与积极的收购计划渠道，善用其对业界的洞察力，以鉴定地点优良且有竞争优势的潜在收购目标。

连结到风险:



投资



发展



ESG



合规



人力资源



信息技术

连结到可持续发展事宜:



优质资产与服务 - 新收购



商业道德



负责的供应链管理



资源管理



风险与策略

策略性专注领域

1. 发展并保持蓬勃与积极的收购计划渠道
2. 增强工业资产组合，专注有未来增值潜能的物流与制造设施
3. 物色并评估位于策略地点，且有潜力取得更佳价值的办公楼/商业园

2019年的主要活动

1. 持续接触代理、产业业者与相关方
2. 为本基金取得优质收购目标
3. 保持并加强与职称且可及时交货的第三方顾问及尽职调查顾问之间的联系

更多信息:

- 投资回顾, 第60页
- 优质资产与服务 - 新收购, 第113页
- 商业道德, 第116页
- 负责的供应链管理, 第118页
- 资源管理, 第120页

风险

对Axis-REIT的表现、可永续发展与成功而言，能够在整体业务营运中有效地管理风险至关重要。有鉴于此，管理公司持续努力地改善并加强非财务风险管理的能力。在2019年，配合实质性评估，管理公司借着检讨风险登记，以纳入ESG层面并整合到现有风险参数，作为协调企业风险管理（简称“ERM”）的第一步。下表列出管理公司在2019年最实质性业务风险的摘要，加上缓解各项风险的措施，以及我们的策略与永续发展事宜。

风险	说明	影响	缓解措施
财务	融资成本上扬，以及因严谨的资本市场要求，而无法向银行取得融资的风险	<ul style="list-style-type: none"> 因现金流紧绌而无法符合财务义务 无法达到预计的DPU 	<ul style="list-style-type: none"> 密切监督内部融资水平 透过伊斯兰利润率掉期（简称“IPRS”）对冲利润率 透过私下配售的筹资活动来实施配售计划
投资	收购资产过程可能遇上一些情况而面对风险，例如没有遵守建筑物条例，不利的卖主与租户情况，以及环保与社会等后遗症	<ul style="list-style-type: none"> 不合规而遭罚款 影响整体的物业组合表现 物业价值与收益率下跌 额外资本支出以加强物业，得以遵守现有条例 交易告吹 声誉受损 	<ul style="list-style-type: none"> 在尽职调查过程，纳入ESG考量因素 借着称职的顾问与测量员进行初步尽职调查 取得执行委员会、信托公司与董事局批准
合规	无法遵守影响物业组合与本基金作为上市实体的适用法律与条例之风险	<ul style="list-style-type: none"> 因不合规而遭罚款 声誉受损 	<ul style="list-style-type: none"> 监督以确保遵守职业安全与健康法令、环境素质法令、建筑规范合规、地方议会的规章 定期接触相关监管当局、地方当局、地方议会、顾问、企业顾问与事务律师 董事与雇员定期出席汇报与培训，以便同步掌握适用条规与条例的最新进展
信息技术	因网络攻击与入侵行为而损失数据与信息之风险	<ul style="list-style-type: none"> 干扰日常作业 高昂财务开销来修复信息技术基本建设与数据损失 让租户与商业伙伴失去信心 	<ul style="list-style-type: none"> 仅向声誉卓越的供应商购买受批准且有许可证的硬件与软件 服务器每天备份和恢复





连结到策略

连结到可持续发展事宜



资本管理



经济表现



投资



优质资产与服务 - 新收购



负责任的供应链管理



投资



发展



设施管理



商业道德



职业健康与安全



房地产



资本管理



投资



发展



设施管理



网络安全



房地产



资本管理

风险

风险	说明	影响	缓解措施
人力资源	无法吸引并留住职称且有经验雇员的风险	<ul style="list-style-type: none"> 无法提供专业服务给租户 	<ul style="list-style-type: none"> 作出表现评估 提供培训课程给雇员 每年检讨薪酬结构
营销与品牌推广	传播不正确物业信息给潜在租户，以及营销/广告计划起不了作用的风险	<ul style="list-style-type: none"> 失去竞争优势 损害信用与声誉受损 	<ul style="list-style-type: none"> 定期接触房地产经纪及其他业界代表 Axis-REIT品牌工具箱作为引导政策，以进行营销与广告活动 及时更新网站与营销资料，以反映精确且最新的物业信息
发展	成本超出预算，以及延迟完成“兴建并租赁”发展项目的风险	<ul style="list-style-type: none"> 不利于现金流 减少利润 无法符合收益付款配息目标 	<ul style="list-style-type: none"> 在发展项目的整个时段，顾问及承包商定期会面 严格成本控制与监督 发出发展项目的进度报告
房地产	空置率提高、租金率下降与物业荒废的风险	<ul style="list-style-type: none"> 物业价值与收益率减少 投资者购兴降低 租户满意度下降 	<ul style="list-style-type: none"> 与租户、房地产经纪以及专业估价师保持良好关系 进行定期的物业维修与AEI来保存资产价值 由HSSE经理定期检查 安全
ESG	在供应商筛选、评估过程与日常业务，以及利益相关者期望管理公司进行企业社会责任计划所面对的风险	<ul style="list-style-type: none"> 因不遵守ESG条例与要求而遭罚款 失去在社区内运营的社会执照 失去竞争优势 	<ul style="list-style-type: none"> 在供应商评估与筛选过程，纳入ESG考量因素 探索各项举措以减少环境受到影响 举办企业社会责任课程



连结到策略

连结到可持续发展事宜



投资



发展



设施管理



职业健康与安全



商业道德



人才开发



资本管理



房地产



雇员健康与敬业度



房地产



拥抱创新与科技



投资



发展



优质资产与服务 - 新收购



负责任的供应链管理



资源管理



房地产



发展



设施管理



拥抱创新与科技



租户满意度



职业健康与安全



优质资产与服务 - 新收购



负责任的供应链管理



设施管理



投资



发展



能源与碳排放量



水源管理



垃圾管理



优质资产与服务 - 新收购



负责任的供应链管理



社区活动与伙伴关系



资源管理

实质性评估

Axis-REIT的实质性事宜是有可能在短期、中期与长期影响我们创造价值能力的课题。管理公司进行实质性评估过程，以确保所有利益相关者的观点与期望都受到尊重，而且我们的功能与业务单位将一直都会考虑到这些事宜。

第一步: 回顾现有永续发展事宜

首先，重温2018年进行的实质性评估流程，以确保留意到对Axis-REIT利益相关者最重要的课题、风险和机会以及随着时间的推移创造价值的能力。配合此回顾，实质事宜进行了精细化，以考虑到Axis-REIT的策略、治理、表现与前景，以及透过我们结构风险管理框架所鉴定的附带风险。此外，我们针对行业同辈进行了基准测试，并从全球报告评估标准和框架中得到启发，从而制定了Axis-REIT永续发展事宜的初步清单。这一年，Axis-REIT增加永续发展事宜（从2018年的10项），以反映纳入更多注重环境的事宜，因为这对我们的业界与业务营运日渐重要。在今年引介进来的环境事宜包括水源管理与垃圾管理。

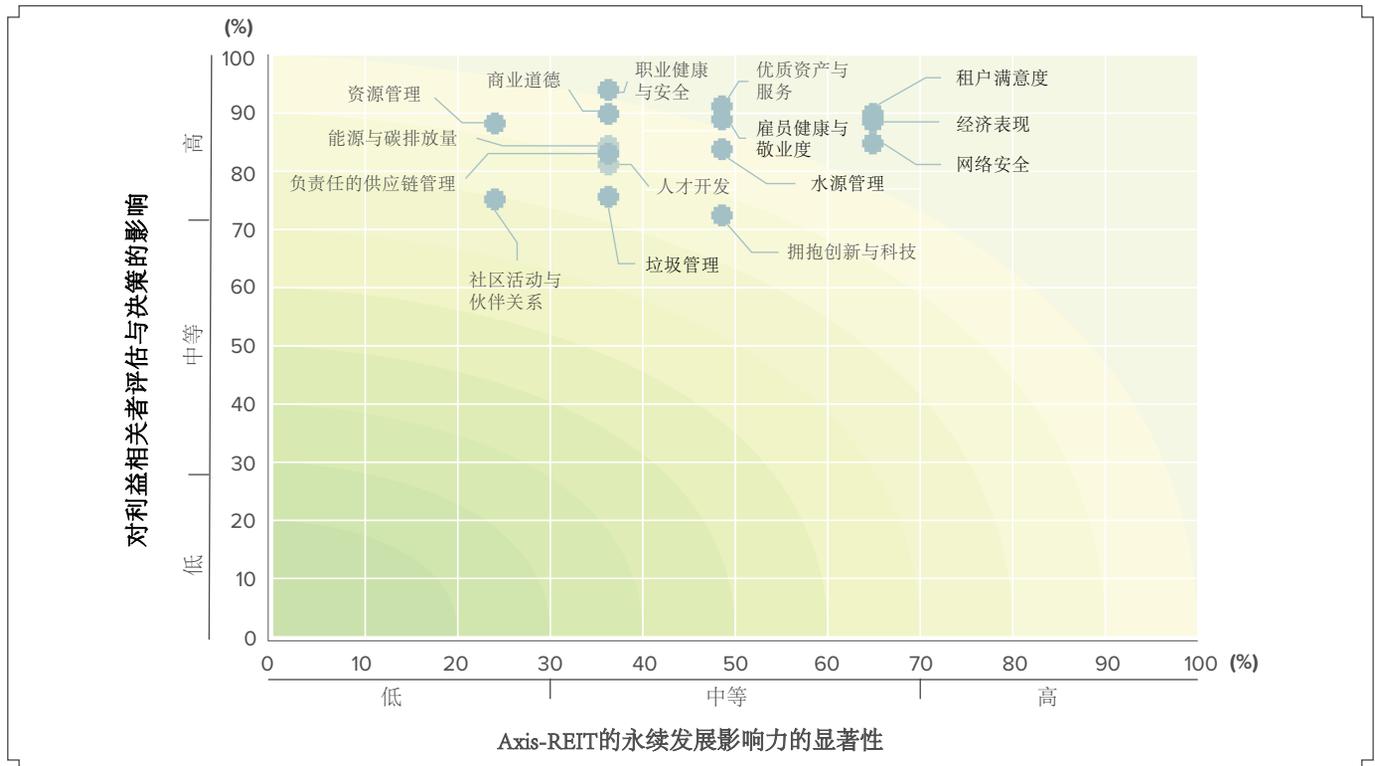
第二步: 利益相关者优先事项与接触

今年，接触了五个相关利益者群体，以检测他们对Axis-REIT永续发展事宜重要性的看法。我们通过在线调查与电话会议来接触董事局、高级管理层、雇员、租户，以及服务承包商与服务提供者。

第三步: 永续发展事宜的优先事项

为了进一步优先化这些永续发展事宜，高级管理层进行影响评估计划，研究这些事宜在短期、中期与长期对管理公司创造价值所带来的可能性及影响力。实质性评估过程的成果在以下的实质性矩阵表例证说明。

实质性图表 (2019年财政年)



根据以上图表，Axis-REIT的首要永续发展事宜是经济表现、租户满意度、网络安全、优质资产与服务(新收购与现有资产)、雇员健康与敬业度，以及职业健康与安全。请参阅永续发展声明，以了解永续发展举措与表现的更多信息。

风险与策略

永续发展声明

经济表现



风险与策略

管理公司透过审慎资本管理，仍然承诺交付长期可持续配息与资本稳定性。在2019年财政年，本基金取得222,500,000令吉营收，相比前一财政年为210,600,000令吉，增加5.6%。此外，获

分配的经济价值，与保留的经济价值分别增加 8.7%与 0.01%。有关本基金经济表现的进一步信息，敬请参阅综合年度报告 (IAR)第44页的财务回顾。

2019年的关键举措与措施

严守纪律的投资策略

为了确保本基金继续为Axis-REIT的利益相关者与单位持有人缔造财务回报，管理公司透过严守纪律的投资策略来管理财务资源。作为投资纪律的一部分，管理公司亦保持积极主动的组合管理来保存并加强本基金物业的价值，鉴定出正接近或已达到最优回报 的资产，以作为脱售与否的考虑。

成本纪律与最优化

管理公司亦对财务预计、预算采取谨慎的营运成本管理、并以业界最佳基准衡量组合效率比率。

营运资本与流通性的高效管理

为了确保营运资本与流通性支持业务活动与策略计划，本基金在短期与长期融资保持最佳平衡。

有效管理风险与治理框架

管理公司承认，有效的风险管理守则与治理框架是本基金业务的重要元素。因此，风险管理与治理框架详细列出万一出现有关风险时的方法，并确保我们有工具以有效地回应任何的不利进展。

永续发展声明

关键绩效指标 (KPI) 与目标

	2017 (‘000令吉)	2018 (‘000令吉)	2019 (‘000令吉)
产生的经济价值 (营收)	172,715	210,588	222,464
营运成本	26,512	27,827	30,756
雇员工资与福利	-	-	-
给资本提供者的付款	92,457	107,825	116,752
给政府的付款	9,778	7,168	6,263
社区投资	98	47	60
获分配的经济价值	119,066	135,699	147,568
获保留的经济价值	53,649	74,889	74,896

对业务与利益相关者的价值

Axis-REIT承诺要为利益相关者与营运所在的广大社区创造价值。除了配息给单位持有人，本基金身为工业与办公楼空间提供者，透过业务活动生成经济价值，间接地造就了贸易、就业机会与经济活动。

本基金的产业发展项目、组合投资与AEI直接地制造经济活动，在建筑、房地产与其他相关行业制造就业机会。我们收益分配的预扣税也增加政府金库，有利国家建设，而我们直接的社区捐款，尤其是教育领域的，都可创建长期价值。

2020年的展望与优先事项

在接下来一年，我们将继续注重落实严守纪律的投资策略，优化成本，营运资本与流通性的高效管理，以及有效地管理风险与治理框架。

租户满意度



租户是Axis-REIT的重要优先事项。管理公司持续致力于期望并提供能够满足租户业务需求的优质服务和空间解决方案。我们相信，这是维持较高租户满意度和保留率的关键要素。

房地产与设施管理团队携手合作，以照料租户的需要与要求。设施管理团队提供例常与特设维修，而房地产团队监督整体物业组合的资产管理与租赁功能。



2019年的关键举措与措施

除传统的营销方式外，营销团队亦使用数码营销平台将覆盖范围扩展到潜在新租户。这些平台包括Google Ads，物业网站的列表以及向代理经纪发送SMS和电子邮件，这些功能帮助房地产团队达到其租赁目标。IAR的“拥抱创新与科技”章节提供了我们参与数码营销平台的详细信息。

定期接触租户

Axis-REIT以网络运作的租户管理门户网站，称为“Hello Axis” (helloaxis.com.my)，是给租户的平台，以提出或监视服务请求、申请或终止季票停车、接收通告、提出投诉并了解有关场址紧急和疏散程序。通过此平台，我们能够在24小时内识别并回应租户提出的查询和维护问题。

配合租户管理策略，房地产团队将积极地接触租户，以了解他们的需求和关注事项，并获得他们的反馈意见。在适用的情况下，经理亦与他们讨论可能会在未来改善服务潜在计划。通过了解租户在建筑物设施和连通性等方面的优先事项，管理公司能够做出更明智的资源分配决策，以满足独特的市场需求。

资产增值举措 (AEI)

配合提高租户保留率的努力，管理公司积极地看待AEI，从而使本基金的房地产投资组合保持竞争力、相关性和受欢迎程度。2019年进行的AEI涉及重大装修工程，并改造建筑外观以及机械和电气系统更趋现代化，例如升级升降机和空调系统，并安装环保的传感器照明和水龙头。这些努力使我们的房地产保持了新颖和竞争力，并提高续租和空间扩展的可能性。

租户背景筛选

本基金能够成功得归功于租户背景。透过强大的租户筛选流程使管理公司可选择质量和信誉良好的租户。评估标准包括公司的财务背景，业务和行业性质以及业务可否永续发展。为了尽可能降低信用风险，在向潜在租户提供租赁前，会执行严格的信用评估流程。每年都会重复进行此评估过程，以监控每位租户的信用状况。下表详细介绍了租户提出的常见问题与他们的期望，以及我们如何协助解决。

永续发展声明

租户常见问题与期望	采取的纠正行动
家务管理	设施管理团队与承包商合作，定期检查、监督并改善Axis-REIT物业的家政服务。
室温	检查暖气空调（简称“HVAC”）系统功能，并采取必要的纠正行动。

关键绩效指标（KPI）与目标

今年，管理公司欣然报告，“Hello Axis”门户网站显示租户满意度有所提高。下表详细列出了租户提出、已获解决和尚未解决的课题以及总体满意度评级。对于“Hello Axis”门户网站，租户满意度评级从1（很差）到5（很好）。

建筑物类型	租户的在线服务要求			租户满意度评级
	提出的课题	已获解决	尚未解决	
2017				
多元租户	213	213	0	3.34
单一租户	58	58	0	3.84
总平均				3.59
2018				
多元租户	235	235	0	3.65
单一租户	69	69	0	4.07
总平均				3.86
2019				
多元租户	274	272	2	3.74
单一租户	103	94	9	4.43
总平均				4.09

2019年有11项课题尚未解决，因为租户是在年尾的最后几天提出有关课题。

永续发展声明

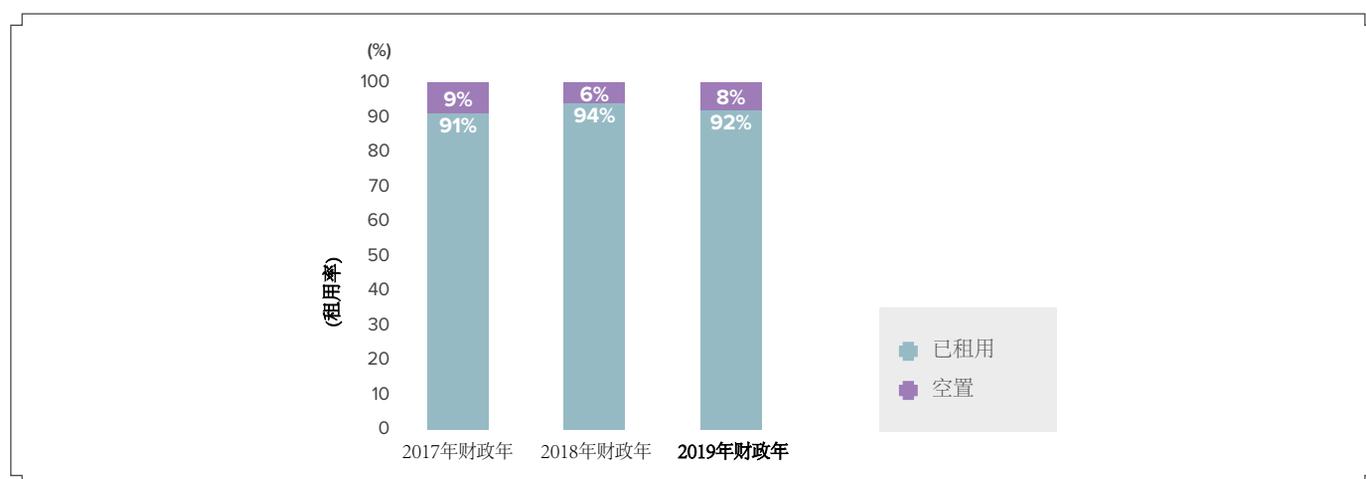
在2019年，管理公司扩大租户满意度调查，包括有关回应时间，物业的安全性，以及租户对Axis-REIT作为其首选商业空间合作伙伴的看法。要求租户以1（很差）至10（很好）对他们在Axis-REIT的体验打分，下表列出了调查结果：

	2018	2019
您如何评价Axis-REIT的服务？/您给我们的回应时间打几分？	6.87	6.95
您是否会向朋友与商业伙伴推荐Axis-REIT的组合物业与服务partners？	6.91	7.13
Axis-REIT是您的首选商业空间合作伙伴吗？	不适用	7.13
您给我们物业的安全与保安打几分？	不适用	7.11

在这一年，管理公司观察到课题回应时间有进步。多元租户建筑物，我们在24小时内回应了81%提出的课题，而单一租户建筑物，我们在24小时内回应95%提出的课题。

建筑物类型	2017		2018		2019	
	回应课题的时间		回应课题的时间		回应课题的时间	
	< 24 小时	> 24 小时	< 24 小时	> 24 小时	< 24 小时	> 24 小时
多元租户	87%	13%	81%	19%	81%	19%
单一租户	72%	28%	86%	14%	95%	5%

随着房地产团队在2019年努力取得2,040,000平方尺空间租赁，Axis-REIT物业组合的租用率于2019年12月31日处于92%。其中包括新租赁与续租，而团队成功在2019年达到84%租户保留率。



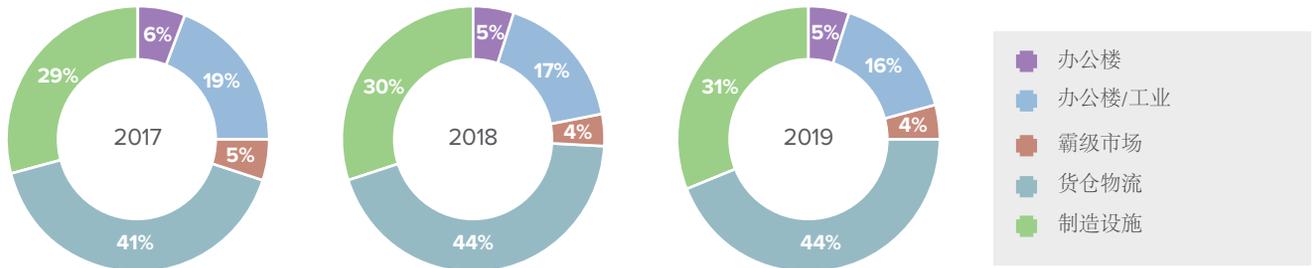
于2019年12月31日，Axis-REIT的租户群包括152家本地与国际公司，来自各行各业与地理位置，降低了行业集中的风险。



永续发展声明

身为工业空间提供者，本基金的组合是以办公楼/工业建筑物、货仓物流物业与制造设施为主导。这些物业的租户主要是本地与跨国企业公司，以及官联公司（“GLC”），他们都是本基金忠心且长期的租户，提供稳定收入来源与微乎其微的违约风险。我们最大的租户（按租金收入）来自物流与制造业。组合的十大租户（按收入贡献）包括第三方物流服务，制造电器与电子产品，提供各类工程与建筑服务。

按资产类型的组合多元化 (以可出租净面积计算)



风险与策略

对业务的价值



租户满意度高企，推动租户保留率，因此改善物业回报，对物业价值有正面影响。



与租户密切联系，让租用率与租金收入达到最高水平。



租户满意度高企，改善Axis-REIT作为国内首选商业空间合作伙伴的印象与品牌形象。

对利益相关者的价值

租户获得适合他们业务需要的卓越服务与工作空间解决方案。

2019年的展望与优先事项

未来一年，管理公司将继续注重提供卓越客户服务与定期接触租户，来改善租户满意度与保留率。

优质资产与服务 - 现有资产



本基金组合所提供资产的素质及伴随的服务，是一项REIT能否成功的关键。管理公司监督筛选与收购新资产与发展，保持现有资产与服务的素质所采用的方法，是要确保租户安全、受保护、干净且舒服的环境，详情如以下章节所述。

设施管理团队负责提供例常与特设维修服务，以保存并支撑Axis-REIT组合内所有物业的素质与实体状况。

团队与项目管理以及房地产团队密切合作，以提升、翻新与AEI，并在相关情况下，重新发展现有资产。

随着Axis-REIT扩充到“兴建并租赁”发展，项目管理团队负责从头到尾监督项目发展，以确保项目根据规格，按照期限且符合预算下完成。

2019年的关键举措与措施

现有资产预防式维修

Axis-REIT的预防式维修计划，旨在确保所有物业在使用期限内获得充足且有效的维修，而且是高效能地进行维修。此计划确保根据所分配的维修预算，在筛选维修策略上作出明智决定。维修工程一个月一次，或者按照营运与维修（简称“O&M”）手册。为了进一步增强物业设施与系统的功能性与耐用性，我们亦进行了以下举措：

- 每天检查 机械、电气与水管（简称“MEP”）系统与非MEP系统。
- 委任称职的服务承包商，并按照O&M手册所推荐般，进行例常检修与维修工作。
- 内部审计师进行年度预防式维修检查。
- 通过接触租户，定期沟通与收集反馈意见，以了解设施与系统的功能性。

我们建筑物经理会与服务提供者定期沟通，根据呈上的检修报告，征询改进相关课题的方法。设施管理团队密切监督进行例常维修工作的服务提供者与承包商，以确保他们的工作遵守O&M手册。此举是要建立有效的例常维修时间表，以缩短因系统与设备故障，以及电梯与空调系统故障而导致的停工期。此外，服务提供者与承包商，以及设施管理团队代表的每月会议，促进各方定期接触，以讨论改善他们服务素质与效能的各个层面。

为了确保管理公司雇员获得良好装备并掌握最新的技术与监管条例，设施管理团队每年进行至少四小时的培训时段，专注在健康与安全，以及技术与非技术技能的层面。欲知技术与非技术技能课程，请参阅此永续发展声明的职业健康与安全章节。

永续发展声明

资产增值举措 (AEI)

在报告年期间, AEI所承担的资本达9,100,000令吉。设施管理团队与项目管理团队于2019年监督以下关键提升、翻新与AEI:

AEI工程	说明
Axis Shah Alam Distribution Centre 2	安装新的洒水器系统
Wisma Academy	翻新厕所与公共区
Menara Axis	提升外观与公共区
Seberang Perai Logistics Warehouse 3	加强电气与机械系统

关键绩效指标 (KPI) 与目标

2019年的租用率持续高于 90%水平, 就显示了现有物业的增值与维修努力物有所值。这对全年租金收入与基金配息作出正面贡献。

	2017	2018	2019
租金收入 ('000令吉) #	154,537	186,180	205,016
每单位配息 (DPU) (仙)	8.26	8.74	9.26
租用率	91%	94%	92%

遵循《马来西亚财务报告标准》(“MFRS”)第16条款的要求, 不包括租约奖励调整与未开单的应收租约收入, 以直线法确认为收益。

对业务的价值

确保现有物业的素质获维修与保存。
减少因显著且紧急修理而承受不可预知与沉重的开销。
确保物业保持相关且竞争力。

对利益相关者的价值

妥善的建筑物维修, 以确保多元租户物业保持干净与安全, 进而保持租户满意度与保留率。
限制因建筑物破损/恶化而产生的危险与责任。
遵守政府与地方当局制造的相关监管准则。

2020年的展望与优先事项

在未来一年, 管理公司将继续透过坚持维修与定期AEI来维修并增值现有组合。长期而言, 这可为基金带来更好的回报。

优质资产与服务 - 新收购



风险与策略

Axis-REIT物业的素质是本基金成就的组成部分。管理公司筛选与收购新物业与发展，以及维持现有物业与服务素质的方式，详情列在下述章节。

投资团队的主要职责就是为本基金物色并取得新物业，建立适合投资的蓬勃渠道，作为壮大Axis-REIT资产组合的潜在收购目标，供管理公司考虑。投资团队在投资策略的正常过程中，为本基金鉴定潜在脱售机会。在评估收购机会时，他们受到以下投资条件所引导：



永续发展声明

2019年关键举措与措施

新资产收购

资产收购的尽职调查程序，是奠定成功收购高素质且可增强收益资产的基础。在鉴定了可行资产，并获得董事局、信托公司与伊斯兰教义顾问批准后，即开始广泛的尽职调查程序，以确保有关收购符合本基金的投资条件。尽职调查程序涉及以下程序—土地测量、估值、财务、建筑物技术层面，以及法律尽职调查。

在此过程中，管理公司密切监督环绕在会妨碍现场业务营运，并不利于租户健康的污染与影响因素。此举将大大地降低不可预见环境破坏的可能性，以免冲击现有与未来租户。

兴建并租赁发展

鉴于市面上的“A级”资产有限，进军“兴建并租赁”项目可让本基金策划并定制本身的“A级”资产，以满足客户独特业务需要与目的。

项目管理团队就各个层面提出意见，例如土木与结构成份，以及“兴建并租赁”发展项目的材料挑选，同时听取设施管理团队，以及租户与顾问的意见。随后进行可行性研究，以确定由顾问与承包商提议的概念与构思是否可行，以确保有关项目在营运与技术上皆可行，也符合经济效益。

由于Axis-REIT寻求在“兴建并租赁”项目纳入环保举措，管理公司已按照租户要求，而纳入收集雨水系统与发光二极管照明系统，以及遵守其它业界最佳守则与地方当局的要求。

个案研究

在2019年，管理公司取得第三项“兴建并租赁”项目—为FedEx兴建附带办公空间的单层货仓设施。建筑工程于2019年8月展开，预计于2020年2月份竣工并移交。在完成建筑工程后，Axis-REIT将分租地段，连同物流货仓设施给FedEx。

承担的资本总额: 14,550,000令吉¹

- 定制兴建的物流货仓，按照FedEx的规格设计与兴建。
- 安装雨水收集系统，以清洗送货卡车。
- 发展2.5英亩地段，总建筑面积为44,000平方尺。

这对管理公司与Axis-REIT来说都是重大里程碑，我们确保此项货仓设施发展项目达到最高标准，也符合FedEx业务需要与要求的期望。团队努力地确保项目如期完成，至本报告截稿时，正等待完工证。



¹ 承担的资本总额包括土地成本

关键绩效指标 (KPI) 与目标

在这一年进行广泛尽职调查计划后，管理公司顺利收购了两项物业。新收购的显著特点如下所示。此外，管理公司已在檳城峇都加湾着手第三项“兴建并租赁”项目。

	第一项收购	第二项收购	发展项目
物业名称	Nusajaya Tech Park Facility 1	Nusajaya Tech Park Facility 2	Axis Facility @ Batu Kawan
用途	航天相关制造与服务	制造、加工与储存食品原料	物流货仓
现有租户	GKN Engine Systems Component Repair Sdn Bhd	Sternmaid Asia Pacific Sdn Bhd	Federal Express Services (M) Sdn Bhd
收购价/ 发展成本 (包括土地)	42,000,000令吉	13,800,000令吉	14,550,000令吉

对业务的价值

借着2019年完成的两项收购，本基金所管理的空间增加146,762平方尺，而这些收购所增加的营收，对本基金整体的每单位配息 (DPU) 作出正面贡献。

在这一年，本基金亦着手并完成 Axis Facility @ Batu Kawan的发展。此项 44,000 平方尺货仓设施，预计于2020年2月移交，并从2020年3月开始，以固定，10+5年租约租给FedEx。

添加此类优质“兴建并租赁”资产到Axis-REIT的组合，可提高本基金的回报。

对业务的价值

管理公司健全的尽职调查程序可提高透明度，并管理本基金收购的素质。此举亦让尊贵投资者对潜在收购渠道与成长建立信心与可预测性。

遵循政府与地方当局所设定的相关监管准则。

2020年展望与优先事项

放眼未来，管理公司放眼纳入更多 ESG资格条件到尽职调查程序。这是配合Axis-REIT的努力，以更全面地评估并减轻ESG风险。管理公司将考虑资格条件包括危险废弃物与土壤污染，也会考虑到有关物业之前十年的前租用者、其业务性质与所涉及的行业。

制造领域的投资总额持续上扬，我们的收购策略将专注于工业货仓与制造设施，作为我们的首选资产类别。



永续发展声明

风险与策略



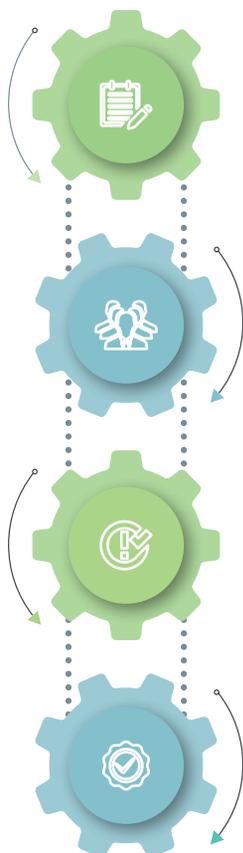
奉行良好企业治理的要求，让营商面对展现合规、问责与透明度的压力。有鉴于此，我们密切留意并确保我们的业务符合所有适用的条规与条例。

2019年关键举措与措施

管理公司承诺于持守最高标准的行为守则（简称“COC”）。这适用于代表管理公司的全体雇员。其中包括管理利益冲突、隐私与保密、礼物/娱乐政策，以及每位雇员应有的行为准则。在入职训练时，所有新雇员须了解我们COC，HSE政策与其他相关政策的各项元素。

管理公司为雇员、董事、供应商与租户建立举报政策，以投报任何的不当行为、刑事罪行或舞弊行为。有关政策要求公正合理地处理所有提出的问题，并让举报人保持匿名。如果有关问题需要进一步调查，管理公司将进行必要的检查和纠正措施。

举报程序:



一旦鉴定可能发生舞弊，举报人（出于诚信并合理地相信）可通过信函直接呈报给董事局主席、高级独立非执行董事或首席执行官。管理公司的雇员亦可向直属上司作出报告。

一名雇员将受委派处理此事，举报人将获通知谁受委派处理此事，而随后行动将在调查程序下展开。举报人的身份在未经事先同意下不会被披露，在特别情况下（例如须在法庭上提供证据），举报人与负责处理此事的雇员，以其他方式举行对话来解决此案件。

未获解决的课题将呈报给高级独立非执行董事。

所有具有法律效力的报告，包括所采取的决定与行动，文件均须存档，必要时，必须实施步骤，避免类似事件重演。

关键绩效指标 (KPI) 与目标

管理公司欣然 报告在2019年没有任何违反道德或诚信的个案。我们将此归功于现有的综合政策，以及雇员在所有层面奉行专业行为。

对业务的价值



降低在管理公司与Axis-REIT层面，因违反道德与/或诚信而蒙受财务损失的风险。



降低有损本基金声誉与表现的交易舞弊。



持守强大的商业道德与诚信，以营造和谐氛围，让雇员可奉行符合道德的商业守则与行为。



良好的企业治理，推高雇员士气并提高生产力，激发他们对管理公司领导更有信心。这可在组织内培养更好的协同作用，以达到本基金设定的目标。



永续发展声明

对利益相关者的价值

管理公司展现高水准的责任性与透明度，已赢得商界、监管当局、资金市场与广大群众的信任。

2020年展望与优先事项

在寻求改善合规管理与监督过程之余，我们正在制定反贿赂政策与架构，预计在2020年6月可敲定。行为准则（COC）也正在受检讨，以纳入针对董事的反贿赂条款。此外，我们亦在更新Axis-REIT的信托契约，以遵守当前的条规与条例。



风险与策略

负责任的供应链管理

2019年的关键摘要/成就:

- 有效的供应商与服务提供者事先评估与监督过程。

连结到资本:



连结到策略:



连结到风险



我们的供应商与服务提供者是业务营运的一部分，也是确保租户满意度的重要元素，并可对本基金的成功作出贡献。在鉴于此，管理公司正在实施检查与措施，以避免供应链受干扰，并减少整个供应链面对的风险。

设施管理与项目管理团队负责筛选、委任并管理他们的供应商、承包商与服务提供者，他们都对本基金具备不同功能。

新制定的供应商行为准则注重采购活动，是以符合道德、透明且向社会负责的方式履行。其详列素质标准、健康与安全守则，以及对管理公司的供应商、服务提供者与其他雇员在与管理公司做生意时遵守商业道德。

2019年关键举措与措施

为了确保新供应商与服务提供者符合我们的素质标准，所有供应商与服务提供者须经过信贷情报服务公司(CTOS)的筛检与背景调查，以评估他们的财务稳定与鉴定违反道德的可能性，作为事先评估过程。其他评估条件包括财务表现、回应能力、定价、交付、素质、售后服务与管理效能。

至于现有供应商，管理公司会进行年度供应商评估程序，以鉴定可改进的领域，例如回应能力、价格、交付、素质、售后服务与管理效能。在评估后，分数在55及以上的供应商可获保留为获准供应商，以便日后再雇用。若无法通过评估的供应商，将暂停采用或从获准供应商名单上除名。这是为了确保管理公司继续推动正面的供应商表现，并降低供应链风险。

供应商评估条件:

<p>1 回应性</p> <ul style="list-style-type: none"> 就报价/建议书要求 就技术性/商业要求 	<p>2 价格</p> <ul style="list-style-type: none"> 定价 条款与条件 开账单/发货单 	<p>3 交付</p> <ul style="list-style-type: none"> 及时性 就交付要求的灵活性 延迟解决方案
<p>4 素质</p> <ul style="list-style-type: none"> 素质的一致性 呈交必备文件 符合图测与HSE规定 现场工作表现/工作素质 	<p>5 售后服务</p> <ul style="list-style-type: none"> 技术支援与专业知识 缺陷纠正 其他支援/关闭 	
<p>6 管理效能</p> <ul style="list-style-type: none"> 专业行为与沟通 有效地现场工作监督 	<p>7 财务 (CTOS筛检)</p> <ul style="list-style-type: none"> 背景检查 财务实力 	

管理公司相信要与供应商及服务提供者建立长期合作关系。为了持续与供应商及服务提供者合作愉快，设施管理团队、HSSE经理与设施经理会见服务提供者与承包商，讨论他们的表现与面对的问题，包括付款与出发货单事宜。这类定期接触与对话时段，增强我们与供应商及服务提供者的关系，降低成本，并改善租户服务。

关键绩效指标 (KPI) 与目标

管理公司通过接触本地供应商以支持本地经济活动。在报告年，管理公司完全接触本地供应商与服务提供者，以供给其发展项目、维修工程与AEI，就地采购支出总额达 18,500,000令吉。结果，就地采购让管理公司可更有效地管理技术能力与材料供应而从中受惠。

	2017	2018	2019
本地供应商	100%	100%	100%
采购支出 ('000令吉)	17,252	14,998	18,529



永续发展声明

对业务的价值

有效的供应链管理通过所提供服务的素质与及时性，直接影响租户满意度。

严谨地筛选供应商，可减少因不道德供应商而有损声誉的风险。

有效的供应链管理可将AEI与产业发展项目的成本超支与延误降至最低点。

对利益相关者的价值

租户获保证会在及时情况下，获得专业维修服务。

AEI与产业发展项目及时交付，符合预算，且根据所同意的范畴。

2020年展望与优先事项

放眼未来，管理公司对供应商与服务提供者/承包商的尽职调查策略，将纳入更多ESG层面，以减少供应链当中的ESG风险。

资源管理

2019年的关键摘要/成就:

- 为新发展项目与AEI获取优质建筑材料，节能产品与再生能源组件。

连结到资本:



制造



财务

连结到策略:



发展



设施管理

连结到风险



发展



ESG

随着我们透过“兴建并租赁”发展项目壮大基金的物业组合，资源管理成了项目管理之一部分。鉴定并监督资源，有助减少成本并提高赚幅，同时降低我们业务营运对环境的影响。管理公司注重本地采购供发展项目，以示我们对本地经济的支持。

至于“兴建并租赁”发展与资产增值项目，项目管理团队与设施管理及房地产团队密切合作，以确保有关项目按照预定的规格、期限与预算完成。

2019年关键举措与措施

在这一年，管理公司继续探索可永续发展建筑材料与设计的选项，以减少对环境的冲击，并显著地节省成本。我们参与好些大会与业界相关对话，以了解行业内的最新进展。这将确保我们跟得上当前市场趋势，并在吸引租户方面，保持竞争力。

管理公司与其服务提供者（例如：顾问、建筑师、发展商、二手承包商）合作，以加强物业特点来迎合租户要求，在需要的情况下，纳入可持续发展的设计与特点。因此，管理公司进行可行性研究，以鉴定可持续发展概念，以及承包商与/或建筑师提出概念的可行性，以确保项目在营运与技术层面皆属可行，且符合经济效益。

对业务的价值

产业发展与AEI采用优质材料、节能产品与再生能源组件，推动长期节省维修成本。

对利益相关者的价值

有效且高效的资源管理，支持租户满意度，让我们的物业解决方案可符合他们商业空间需求。

2020年展望与优先事项

在未来的“兴建并租赁”发展与AEI，管理公司竭力在设计与材料筛选方面纳入可持续发展为考量因素。这将纳入探索选项，以使用可减少影响环境并显著节省营运成本的永续发展建筑材料与设计。

拥抱创新与科技

2019年的关键摘要/成就:

- 网站访客流量增加124%
- 加强‘Hello Axis’租户管理门户网站

连结到资本



财务



知识



社会与关系

连结到策略:



房地产

连结到风险



房地产



营销与品牌

房地产市场与消费者不断地在演变，在先进新颖科技下，需要不断推陈出新并有所表现。我们在创新的投资，确保我们跟得上最新科技，以便更好地服务需求瞬息万变的客户，并在业界保持相关性。

营销团队负责协助房地产团队找到潜在新租户，创建新的途径以互动，并接触新受众与现有利益相关者。营销团队也安排租户与经纪代理接触计划。设施管理团队负责设施管理与维修，提升并积极地回应租户透过Axis-REIT租户管理门户网站——“Hello Axis”提出的课题。



永续发展声明

2019年关键举措与措施

在2017年推介, ‘Hello Axis’ 大幅地改善了管理公司物业管理业务的业务效率。这是高效能求助台管理系统, 在可接受的服务水平协议(简“SLAs”)下, 提供积极主动解决方案, 以促进优质客户协助与支持。此门户网站提供实时数据, 每天24小时, 每个星期7天可使用, 让管理公司与租户追踪维修工程进度, 是沟通的绝佳平台。此门户网站简化各种耗时、繁琐、周而复始程序, 可节省支援团队的时间, 并有效地处理租户投诉与要求。这可降低处理与追踪服务要求的时间, 提高租户满意度, 并加强品牌形象与客户忠诚度。

在2019年, 管理公司通过实施更有效能的监督与追踪特点来进一步加强 ‘Hello Axis’, 让一项课题从提出到最终解决方案的行动/纠正努力, 整个过程更具有透明度。管理公司亦推动移动版 ‘Hello Axis’, 让技术人员在完成任务后更新他们负责的, 这可简化原本耗时、周而复始的程序, 节省租户支援团队在处理租户投诉与要求所需付出的时间与努力

除了传统营销, 管理公司开始使用数码化营销平台, 与利益相关者及潜在租户沟通。营销平台的例子包括Google Ads、产业网站、短信群发与电邮群发。这些数码化营销平台让管理公司接触更多经纪代理与潜在租户, 并更有效地监督营销接触面。这有助房地产团队通过加强与经纪代理的关系, 促进与企业主的沟通, 来接触到他们的目标对象。这让房地产团队通过经纪代理或来自业务的直接电话, 而鉴定新业务线索与潜在租户, 从询问线索所带来的数据, 是以每周方式监看, 并每一季呈交给董事局。

关键绩效指标 (KPI) 与目标

在这一年, 网站访客流量与2018年相比, 增加124%。我们将此归功于网站素质改善、Google Ads与搜索引擎最优化举措。将近一半的流量是网络使用者经由 Google Ads引导至我们网站的租赁页面。

网站访客流量



↑ 124%

与2018年相比

对业务的价值

自从于2019年数码化后, 要求视察物业的询问增加逾一倍。大部分业务线索是从数码化广告计划以及经纪代理通讯行动而得来的。

对利益相关者的价值

让有兴趣视察Axis-REIT物业的潜在租户更方便接触到我们。

‘Hello Axis’ 促进各项租户服务功能, 例如可随时呈交维修要求。

2020年展望与优先事项

管理公司将继续在 ‘Hello Axis’ 的优势上作出努力, 并在有需要时, 探索潜在的改进。

在2019年, 有些潜在客户的新开发来自线上/数码化营销, 以及我们与房地产经纪代理的人脉。因此, 在2020年, 管理公司将专注于改善数码化营销计划, 并保持与房地产经纪代理联系策略。



在日渐数码化的世界，网络安全与资料隐私日益受到关注。在此大环境下，管理公司相信管理资料隐私并加强网络安全坚韧度，帮助建立利益相关者对我们产生信任显得至关重要。

人力资源部门负责监督资料隐私并保护其雇员与利益相关者。所有与信息安全、保护举措与相关风险有关的一切事宜，都受到监督，以缔造强劲且坚韧管理环境。管理公司的网络风险政策与程序强调清楚的条规与指南，要以负责任的态度去获得、传递并管理信息与资料。

2019年关键举措与措施

	<p>管理公司与外包供应商合作，为本基金建立资料保护系统。我们为资料与信息保护设定防火墙与防毒系统。这些系统都定期受检讨与更新。</p>		<p>管理公司的外包信息技术供应商根据证监会就最新威胁所作出的提议来更新防火墙，例如勒索软件与分布式拒绝服务(简称“DDoS”)攻击。</p>
	<p>为了保护我们租户个人资料，所有信息储存，只有相关部门可取用。在附加保安下，租户信息储存在指定地点，只限获授权人士可取用。</p>		<p>为了教育与更新雇员认识潜在网络威胁与风险，管理公司就资料保护与隐私的最新进展发出电邮。有关电邮是为了提高觉醒，以认识网络安全的重要性，并勾勒出在日常营运中降低网络风险的方法。</p>

关键绩效指标 (KPI) 与目标

我们欣然报告在2019年没有资料外泄或丢失、隐私漏洞或不合规事件。

永续发展声明

风险与策略

对业务的价值



适当的信息技术（IT）基本建设与互联网管理，以降低因网络安全漏洞，例如资料丢失、盗取与网络钓鱼而承受不必要支出的风险。



防止大量依赖信息与数据的业务流程受到干扰。



减少停机时间，避免额外成本去恢复数据与网络。

对利益相关者的价值

建立 Axis-REIT与利益相关者之间的信任与信心，形成商业合作伙伴与合作关系。

2020年展望与优先事项

提升服务器基本建设，以改善表现、效能与可靠度。

提高网络安全培训课程给雇员，以教育雇员认识网络安全的风险，要如何避免这些风险，以及在日常业务应该奉行的安全最佳守则。

职业健康与安全

2019年的关键摘要/成就:

- 实施HSE政策
- 保持零工作意外身亡事故
- 继续 给予职员与承包商员工OSH培训与入职训练

连结到资本:



人力



社会与关系

连结到策略:



设施管理



发展

连结到风险



人力资源



合规



房地产

管理公司雇员、服务提供者与租户的健康与安全至关重要。我们已经推行注重安全的强大文化，并透过持续的培训、监管与监督来全力支持，以确保大家都具备必要技术与知识，以便安全地执行他们的工作任务。

设施管理团队负责为本基金的业务与多元租户建筑物缔造安全、健康且有利的环境。我们受到Axis-REIT的 HSE政策所引导，此政策确立并实施各项课程的指南与程序，来降低工作场所与职业危害，并教导全体雇员认识安全准则。

2019年关键举措与措施

安全至上文化与工作环境

为了在我们的营运内缔造并保持安全且健康的环境，管理公司聘请合格的健康、安全、保安与环境（简称“HSSE”）经理，以进行定期的工作场所检查，以确保雇员与服务提供者与承包商遵守Axis-REIT的HSE政策与业界对安全与健康奉行的最佳守则。我们的投标文件有列明HSE的规定与期望，让相关承包商遵守，而HSE事宜会在开始工程之前（动员前）与执行工作的期间进行沟通。HSE事宜包括强调HSE规划、风险评估与管理、营运管理，以及查证与持续改进的元素。为了促进安全至上文化与工作环境的其他举措如下所示：



实行工作安全分析（“JSA”）政策，要求承包商在开始工程前，先确立备有文件证明的风险评估。



承包商受促委任称职人员负责监管HSE事宜，以致力于遵守HSE。



Axis-REIT的内部装修工作手册，可让相关人士参阅，以确保他们遵守HSE的期望与规定。



在我们的建筑物内保持遵守相关当局针对设备与活动要求的合规记录，包括职业安全与健康局（“DOSH”）、消防局（BOMBA）与建筑业发展局（“CIDB”）。



提供个人防护设备（“PPE”）给雇员，以及确保在我们的工程地点与资产工作的承包商与二手承包商的工人，获得必要的PPE装备。



从以往意外事故来学习教训，并期望各相关人士，包括雇员与承包商会作出改进。

安全教育与培训

为了加强雇员安全意识，并且为了避免工作场所意外事故，管理公司在这一年定期为设施管理团队举办OSH相关培训课程。此课程一般上包括健康与安全，以及技术与非技术的HSE相关事宜。其中包括安全与紧急疏散、安全使用电气系统、电梯操作与管理，以及业界对高处工作（“WAH”）和密闭场地活动所奉行的最佳守则。至于专门化技术与知识，我们差派雇员代表出席外部举办的培训课程。

新雇员、外部服务提供者与承包商在开始建筑物维修、检修与翻新工程前，须先参加HSE入职训练课程。如此一来，管理公司扮演好角色，以制止工作场所危害，并减少在我们业务与物业内的意外事故。



永续发展声明

关键绩效指标 (KPI) 与目标

在报告年，管理公司没有雇员、承包商与二手承包商相关的受伤事故。然而，有两宗承包商与二手承包商工作相关事故。有关事故是因为在工作场地以及使用工具与设备时疏忽安全所致。我们已采取的纠正措施包括为承包商与二手承包商进行安全汇报提醒。此外，我们也提升工具与设备，以改善安全使用与特点。

管理公司也欣然报告没有工作相关损害健康个案，而雇员的整体缺勤率也下降了。

	2017		2018		2019	
	男	女	男	女	男	女
缺勤率(%) ¹	3.59	3.64	2.00	2.53	1.69	1.98

¹ ，按照GRI标准的定义，展示在报告期间相对于雇员原本应该工作的天数，以百分比形式呈现。

对业务的价值



对利益相关者的价值

展现管理公司在管理其雇员的健康与安全义务时所承担的问责与责任感。

展现致力于奉行健康与安全原则的承诺。

2020年展望与优先事项

实现并保持正面的HSE安全表现。

在整体业务里，保持遵守DOSH, DOE 与CIDB的条规与条例。

由受批准的培训提供者举办正式的HSE培训课程，来反复灌输对HSE规定的正面认知与知识。

在维修工程与AEI进行期间，根据投标文件来监督服务提供者与承包商的合规情况。

建立危害识别，风险评估和风险控制（“HIRARC”）程序。

人才开发

2019年的关键摘要/成就:

- 每位雇员平均培训7.5个小时

连结到资本:



人力



财务



知识

连结到风险



人力资源

雇员开发是管理公司所注重的优先事项。在追求持续成功之际，我们承认人力开发至关重要，以确保我们具备必要技术专业与知识，以支持未来成长。

人力资源部门与部门主管负责创建学习与人力开发的机会，旨在确保雇员获装备，掌握相关技能，对齐业务需要。

2019年关键举措与措施



进行年终表现评估，以评定全体雇员的表现，他们的职场生涯需要与规划。评估程序让我们得以追踪雇员的优势与弱点，鉴定职业发展的最佳人选，提供可改进部分的反馈意见。



透过部门主管与CEO提出的要求而提供学习机会，来解决技术与能力差距，并匹配雇员专业需要、工作要求与业界需求。



除了培训课程，我们为雇员提供在职训练。管理公司的每位新雇员皆获委派一位伙伴来教导他们执行任务时所需具备的技术、知识与技能。

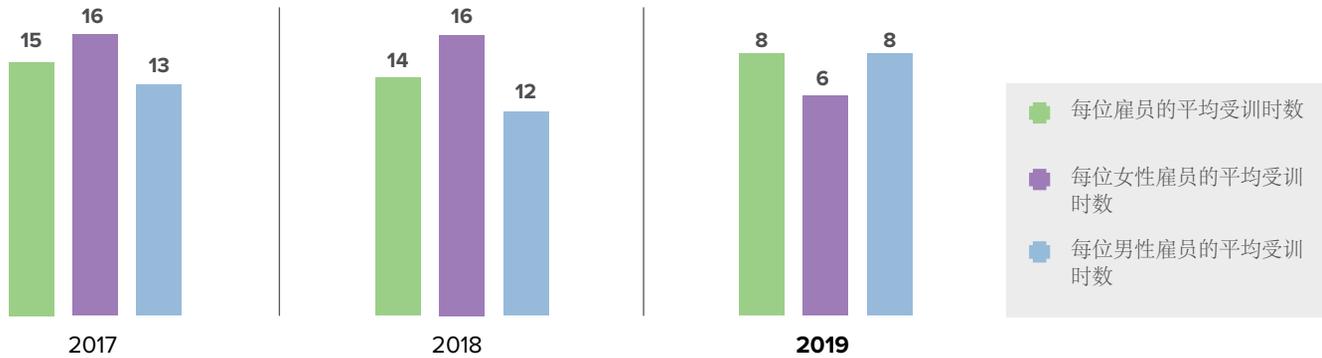


永续发展声明

关键绩效指标 (KPI) 与目标

在报告年，培训与开发课程所涉及的投资总额达到40,134令吉。以下图表说明每位雇员的平均受训时数，按男女雇员，以及雇员类别。

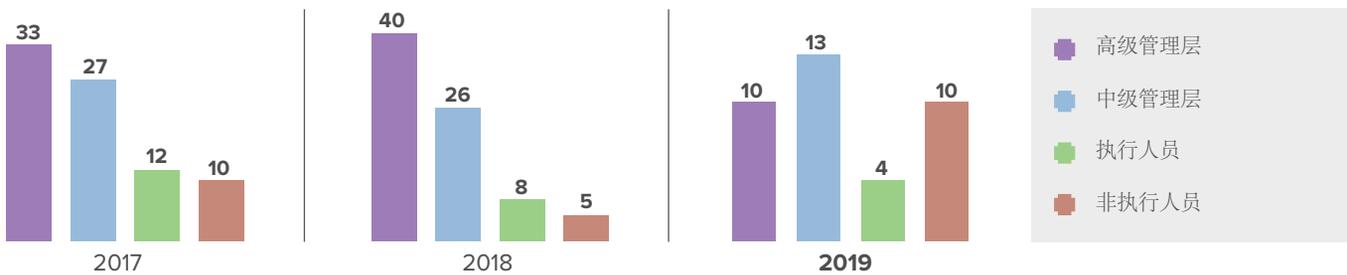
每年按性别的平均受训时数



每年按性别的总受训时数



按雇员类别的每年平均受训时数



在2019年，全体雇员获得定期表现与职业开发检讨。我们确保全体雇员收到建设性反馈意见，以确保他们继续受到激励，推动并与组织的目标保持一致。

	2017		2018		2019	
	女	男	女	男	女	男
雇员收到定期表现与职业开发检讨 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%





对业务的价值

透过学习与开发以提升雇员的技术与技能，更有效能、效率与生产力来履行任务，从而改善他们的表现。



提供机会自我开发，来改进雇员的满意度与士气。

培训与开发被当作是额外的雇员福利，进而可减少员工流失率，因为雇员会感觉受重视并投入他们的专业职责。

对利益相关者的价值

管理公司奉行公平的雇员待遇与政策。雇员士气高昂且高生产力，将为租户带来更佳服务。

2020年展望与优先事项

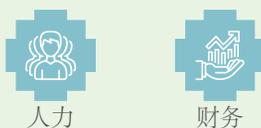
确保每位雇员至少参加一个培训时段。

雇员健康与敬业度

2019年的关键摘要/成就:

- 雇员流失率处于5%的低水平

连结到资本:



连结到风险



管理公司的雇员是业务的支柱，因此管理公司有责任创建有利的工作环境，能够让雇员全面发挥潜能并感觉到获得赋能授权。为了做到这一点，管理公司十分注重雇员福利与工作平等机会。

人力资源部管理雇员利益与福利的所有层面，处理组织内全体雇员的相关事宜。界定管理公司的政策，以及雇员利益与额外津贴的雇员手册，引导我们的就业惯例。

永续发展声明

2019年关键举措与措施



管理公司奉行“开放”政策，欢迎雇员向部门主管或人力资源经理提出关注课题或反馈意见。此政策鼓励雇员与管理层有效地沟通，并在工作场所奠定信任与长期关系的强大基础。

其他通讯方式包括在脸书 (Facebook) 发帖，散播最新消息、活动详情与基金进展。



管理公司也透过举办诸如羽毛球与室内足球的体育活动，以持续帮助雇员在工作与生活之间取得平衡。



管理公司的雇员福利，包括 团体人身意外保险，团队住院、残疾与残障保障、退休金与育婴假。



除了保障雇员福利与健康，管理公司举办年度旅游并庆祝主要佳节，例如农历新年、开斋节与屠妖节，全公司参与的举措，以拉近与雇员的关系。



庆祝农历新年

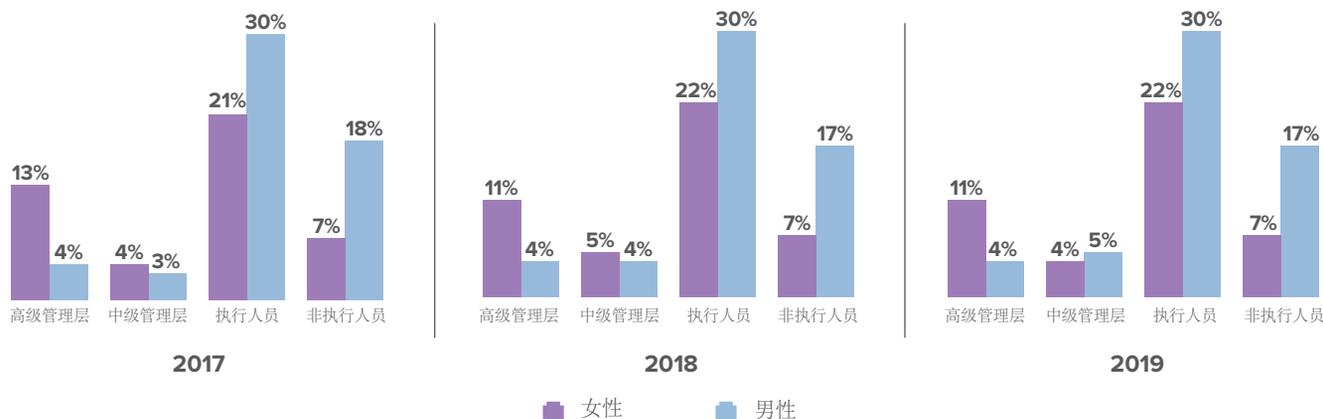


庆祝开斋节

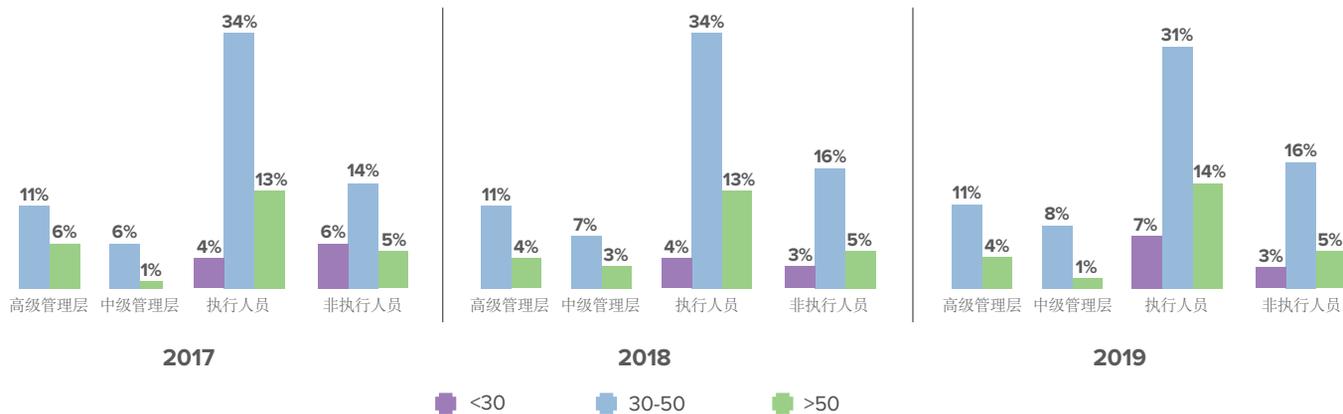
关键绩效指标 (KPI) 与目标

我们抱持的信念是所聘请的年轻与经验丰富员工要达到平衡的组合。雇员的性别、年龄层与类别如下所示。

性别

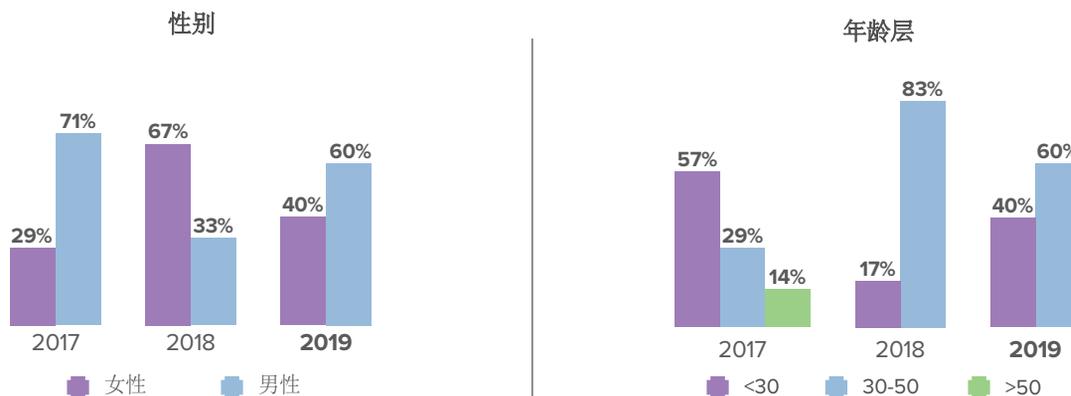


年龄层



新雇员的性别与年龄分布如下所示。

新雇员



永续发展声明

在报告年，管理公司的雇员流失率为5%。人力资源部持续与将要离职的雇员沟通，以了解在雇佣常规、雇员福利与利益可改进之处。

按性别与年龄层的流失率

	性别					
	2017		2018		2019	
	女性	男性	女性	男性	女性	男性
雇员流失率	36%	64%	100%	0%	60%	40%

雇员类别	年龄层								
	2017			2018			2019		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
雇员流失率	18%	73%	9%	0%	100%	0%	0%	80%	20%

对业务的价值

提供雇员额外津贴与利益至关重要，以吸引并留住称职的雇员。



优先注重健康的生活方式，以改进雇员的士气与生产力。



对利益相关者的价值

确保管理公司奉行公平的就业待遇与政策。

雇员士气高昂与高生产力，就会提供更佳服务给Axis-REIT的租户。

2020年展望与优先事项

放眼未来，管理公司要在2020年设立雇员体育俱乐部。这是配合其目标，工作生活两平衡，以及培养更健康生活方式的习惯。

能源与碳排放量



风险与策略

电流供应是确保建筑物服务可靠且值得信赖的必要与关键要素。管理公司费尽心思以确保租户获得优质服务。这意味着我们寻求降低排放量，投资再生能源并改善基金的组合，更具韧性去应对气候与环境相关课题，例如水灾。

设施管理团队负责监督多元租户建筑物的用电量。该团队记录并报告这些建筑物的每月用电量。若每月用电量有任何不寻常激增，会作出调查，若有必要，将采取纠正措施，以免再次发生。

2019年关键举措与措施



在公共区将传统照明改为发光二极管 (LED) 照明



出租屋顶空间给租户以安装太阳能板。于2019年12月31日，我们物业组合里，有526,261平方尺屋顶空间出租供安装太阳能板。



进行定期检查，以确保所有设备状态良好，并替换陈旧的设备、照明感应器等。



在厕所与大厅安装照明感应器。



与国家能源公司合作检查多元租户物业的电表。

关键绩效指标 (KPI) 与目标

在2019年，本基金组合多元租户建筑物合计电力消耗量约减少0.23%，而电力强度减少0.23%。

合计耗电量	2017	2018	2019
电力消耗 (千瓦小时)	5,021,454	4,271,018	4,261,125
电力强度 (千瓦小时/平方尺)	2.73	2.32	2.31

注：
配合改良的计算方法，2017年与2018年的电力消耗与电力强度已经重列：电力消耗 (千瓦小时)/可出租净面积 (平方尺)

永续发展声明

这一年，在管理公司加强能源效率举措下，GHG排放与GHG排放强度减少0.23%。

合计GHG排放	2017	2018	2019
GHG 排放范围 2 (二氧化碳公吨)	3,485	2,964	2,957
GHG强度范围 2 (二氧化碳公斤/平方尺)	1.89	1.61	1.61

注:

1. 配合电力消耗计算方法改良，2017年与2018年的GHG排放与强度范围2已经重列。
2. 使用的排放因素取自马来西亚绿色科技公司（马来西亚绿色科技）于2016年4月对马来西亚半岛电网连接基线（年份：2014年）所作研究的排放因素。

对业务的价值

管理本基金物业内的能源使用，确保建筑物具有能源效率，降低能源与财务资源的损失，更加节省成本。

对利益相关者价值

有效的能源管理确保Axis-REIT利益相关者对管理公司的服务感到满意，因为此举可确保建筑物服务保持稳定与可靠。

2020年展望与优先事项

管理公司将继续监督多元租户建筑物的电力消耗，并鉴定可改善能源效率的机会。

垃圾管理

2019年的关键摘要/成就:

- 继续减少垃圾以及环保举措与活动

连接到资本:



财务



自然

连接到策略:



设施管理

连接到风险



ESG

Axis-REIT的业务营运无可避免会制造大量垃圾。随着本基金的组合不断壮大，垃圾管理至关重要，以减少对环境与生态系统的冲击。因此，管理公司继续努力鉴定机会，来改善环境管理，并加强资源的维护与效率。

2019年关键举措与措施



管理公司在多元租户建筑物内追求环保管理活动，鼓励我们的雇员与租户将纸张、塑料、金属、玻璃与办公室废弃物资源回收。此举措减少制造垃圾，也教育雇员与租户透过简单的举措，就可协助环保工作走得更长远。

管理公司确保所有的垃圾是由持有执照的垃圾承包商处理。管理公司亦要求承包商根据监管当局的规定，以负责任的方式处理垃圾。



与多元租户建筑物的废弃物收集商签署的服务协议，管理公司要求在获授权地点，妥善地丢弃垃圾。



对业务的价值

减少制造与丢弃在垃圾填埋场的垃圾。



避免罚款，以及营运业务的重要执照不会被暂停/吊销。



改善品牌与形象，因为公众日渐注意商界处理垃圾的做法。



对利益相关者的价值

减少对空气、周遭土壤与水源的污染。

保持环境与周遭设施安全又干净，让Axis-REIT的租户感到舒适。

2020年展望与优先事项

放眼未来，管理公司寻求鉴定改进机会，以进一步减少垃圾，并改良垃圾管理与处理方式。

永续发展声明

风险与策略

水源管理

<p>2019年的关键摘要/成就:</p> <ul style="list-style-type: none"> 在Axis Aerotech Centre @ Subang与Axis Facility @Batu Kawan安装雨水收集系统 	<p>连结到资本:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>自然</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>财务</p> </div> </div>	<p>连结到策略:</p> <div style="text-align: center;">  <p>设施管理</p> </div>	<p>连结到风险</p> <div style="text-align: center;">  <p>ESG</p> </div>
---	---	--	---

水源是我们业务中重要的自然资源。在我们的建筑物设施，例如空调系统、洗手间设施、清洁、景观美化与防火都需要大量水源。鉴于水源需求不断上扬，尤其是在面对水荒情况的地区，管理公司需要保存水源，并采取多重步骤来减少浪费水源。

设施管理团队负责管理多元租户建筑物的水源使用。此团队记录并报告这些建筑物的每月用水量。若每月用水量不寻常升高，就会作出调查，并采取适当的纠正措施，以免重复发生。

2019年关键举措与措施

<p>每个月都进行维修检查，以确保作为用水量最多的空调系统以最优化水平操作。</p> 	<p>定期检查，以确保所有设施状态良好，有必要时，修理与/或替换旧的水管、有感应器的水龙头与其他设备。</p> 
<p>在 Axis Mega Distribution Centre, Axis Aerotech Centre @ Subang 与 Axis Facility @ Batu Kawan 安装雨水收集系统，以收集雨水来重复使用。</p> 	<p>在 Crystal Plaza与 Wisma Academy Parcel探索水源效能项目，以确保供应获得保障，以及减少用水量。在这一年间，我们提高这些物业蓄水箱的容量，从而可在制水时应付两天需用增加到四天。</p> 

关键绩效指标 (KPI) 与目标

Axis-REIT的合计用水量与密度比前一年增加3%。放眼未来，管理公司将继续监督并执行水源效能举措，以减少消耗量。

合计用水量	2017	2018	2019
用水量 (立方米)	112,091	94,754	97,206
用水密度 (立方米/每平方尺)	0.061	0.051	0.053

注:
计算方法: 用水量 (立方米)/可出租净面积 (每平方尺)

对业务的价值

有效且高效能水源管理是日益重要的事务。有效的水源管理让我们得以保存水源，并且更加节省成本。如此一来，若水源不足时，营运将照常，对Axis-REIT的租户与雇员形成的干扰降至最低点。

对利益相关者的价值

透过管理公司有效的水源管理努力，在水源不足的情况下，我们能够减少对Axis-REIT租户日常业务的干扰。我们定期的检查，也能够向Axis-REIT租户与利益相关者证明管理公司的能力。

2020年展望与优先事项

管理公司将继续努力探索在建筑物设施内节约用水量的机会，以及奉行良好的节省用水习惯。

社区活动与伙伴关系

2019年的关键摘要/成就:

- 社区接触举措有926位受惠者
- 在社区接触有574个小时雇员义工服务时数

连结到资本:



社会与关系

连结到风险



ESG

Axis-REIT仍承诺扮演负责任企业公民的角色，我们会为本身所营运的环境着想，包括当地社区的需要。

2019年的主要企业社会责任（CSR）计划



1. 捐血运动: Axis-REIT定期提供空间给捐血运动，并且向租户与访客提倡捐血的重要。在2019年，我们赞助两项捐血运动，分别在第二季与第四季举行。



永续发展声明

2. 消防局竞走 (Larian Bomba) : Axis-REIT捐助1,400令吉给Larian Bomba - 这是由马来西亚消防局于2019年8月18日举办的活动。我们的捐款是要支持消防局推动健康生活的举措。此活动约吸引6,000名来自社区与消防局的参与者。

3. 学校捐款: Axis-REIT于2019年捐助合计10,000令吉善款给吉隆坡富都女中建校基金。有关捐款旨在支持该校的努力, 为学生创建更有利的学习环境。共有619名学生从建校基金受惠。

除了慈善事业与推动捐血运动, 我们的企业社会责任 (“CSR”) 计划专注在本地社区的安全与健康。



4. AXIS消防安全与紧急疏散训练: 在2019年4月13日, 我们为雇员与租户举办消防与紧急疏散训练时段。由Code Red Survival Academy进行, 这是在我们社区提高健康与安全醒觉系列时段的第一炮。



5. AXIS 女性安全课程: 在2019年6月22日, 我们为租户与职员举办女性安全课程。此课程是由Code Red Survival Academy负责进行, 包括在女性面对犯罪行为时的简单防卫技巧, 以及可采取的保护人身安全措施。



6. AXIS 孩童的安全课程：在2019年8月，我们与马来西亚国际搜寻与救援（“MISAR”）合作，为职员、租户与社区的孩子举办孩童安全课程。此训练对象中4至11岁的孩童，涉及的课题包括消防与逃生，人身安全、地震时的安全应对之道，以及如何安全使用手扶梯。共有160名孩童从此课程中获益。



关键绩效指标 (KPI) 与目标

在2019年，社区举措的数量较前一年大量增加。每位雇员的平均义工服务时数为6小时。

	2018	2019
受患者数量	258	926
合计的雇员义工服务时数	416	573

对业务的价值

改善商业声誉与形象，协助推高雇员士气，进而对生产力有正面效应。

对利益相关者的价值

提供机会给雇员、租户与社区学习健康与安全事宜，并透过在社会举措付出时间与努力，借机“回报”社区。

受患者直接受惠方式是收到捐款。

促进雇员与本地社区及租户互动，以协助加强了解与和谐关系。

2020年展望与优先事项

Axis-REIT竭力举办并支持更多社区计划，以促进雇员与周遭社区的健康与安全。



i INFINITE CENTER





治理

- 142 企业治理总览声明
- 154 审计委员会报告
- 159 风险管理与内部监管声明
- 162 董事责任声明



企业治理总览声明

身为Axis-REIT管理公司的ARMB，欣然呈献已由董事局批准的企业治理总览声明，由此洞察管理公司在管理Axis-REIT时所采取的最佳实践。

管理公司认同，高效能的企业治理文化是确保其表现，进而促进Axis-REIT成功与永续的关键。管理公司承诺达到高标准的企业治理，并采取符合最佳实践原则的全面企业治理架构。

以下章节描述管理公司的主要企业治理架构、实践与政策，大部分以2017年4月26日生效的马来西亚企业治理守则（简称“CG Code”）为依据：



原则A——董事局领导力与实效力

在按照契约执行管理公司职责时，董事局的责任总览如下：

Axis-REIT管理公司与董事局

ARMB是依据构成Axis-REIT的信托契约（简称“契约”）之条款，受委任为Axis-REIT的管理公司。依据此契约，管理公司有义务诚实行事，尽职尽责，并须符合Axis-REIT单位持有人的最佳利益。

在2007年资金市场与服务法令（CMSA）下持有执照的管理公司，也须遵守并符合证监会所监管的资金市场最低行为标准。

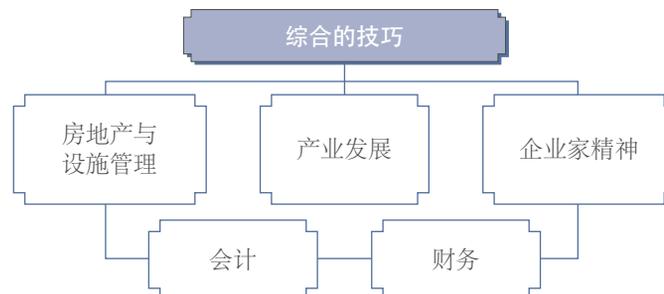
管理公司对本基金的资产具备一般权力。管理公司的主要责任是管理Axis-REIT的资产与负债，让Axis-REIT单位持有人受益。在董事局领导下，管理公司的主要职责是制定本基金的策略方向，并向Axis-REIT的信托公司推荐按照协定策略的收购、脱售与增值与发展行动。管理公司也负责本基金的业务策划、资本管理与风险管理。



企业治理总览声明

董事局成员组合

于2019年12月31日，董事局成员包括：



董事局结合了不同专业背景的执行与非执行董事，让管理层可以善用他们的专业与广泛的营商经验，以商讨呈交给董事局的课题。董事局履行其受托领导职责的角色与责任在董事局宪章有详细阐述，可在Axis-REIT的企业网站www.axis-reit.com.my 取得。

采纳最佳实践

在2019年财政年，Axis-REIT的市值上扬并跨越2,000,000,000令吉门槛。在考虑到根据马来西亚企业治理守则的定义，Axis-REIT在截至2020年12月31日财政年（简称“2020年财政年”）将成为大型公司，董事局于2019年4月份的会议上，已考虑并通过了以下事项：

- 采纳综合报告，以改善年度报告的信息素质
- 促进由一位独立方对董事局作出每年评估

董事局的每年评估

在2019年10月，董事局聘请了第三方顾问 Archer Consulting Group Sdn Bhd (简称“ACG”)，以便对董事局、董事局委员会与每位董事作出独立评估。ACG通过与这些董事面对面访谈与电子会议来进行评估。根据评估结果，并由董事局的提名委员会评估后，董事局推荐无需改动其成员组合。

独立董事占了董事局阵容的三分之一，符合了证监会上市房地产投资信托指南。董事局认为现有的组合令人满意，任何拟议的组合修改，将会根据董事局的规模、必备技能与胜任力，作出谨慎又深入的检讨。

对于在董事局拥有30%的女性董事，董事局在董事局宪章将性别视为提高董事局效率的重要因素，并承诺至少委任一位女董事。

董事局主席与首席执行官（“CEO”）

主席与首席执行官由不同人士担任，以保持有效的职责分工。此职责划分于董事局宪章有清楚定义，摘要如下所示：

董事局主席	首席执行官
<ul style="list-style-type: none"> • 在所有层面的角色与职责，给予董事局领导。 • 确保董事局成员齐心协力与管理层合作，以建设性方式解决策略、业务营运、财务表现与风险管理课题。 • 在维系管理公司与利益相关者外在关系方面扮演一定角色 	<ul style="list-style-type: none"> • 有全面执行的责任，以执行董事局制定的业务政策与方向，同时管理Axis-REIT的所有营运决策。。 • 须与各部门主管密切合作，透过每个星期的跨部门会议以检讨与营运课题、资本管理、投资提案、租赁活动、设施与项目管理相关的课题

企业治理总览声明

策略规划与目标设定

在2019年财政年的初期，董事局检讨并批准了Axis-REIT的预算，这是每个部门执行管理公司与Axis-REIT商业计划时的财务蓝图与目标。在整个财政年，管理公司也受到Axis-REIT的2021年策略计划所引导，此计划于2016年8月获董事局批准。此2021年策略计划设定长期的五年举措，朝向将本基金所管理的资产于2021年增长至5,000,000,000令吉，提供指导原则给首席执行官与高级管理层，专注于交出最佳表现、生产力与业绩。

管理公司进一步在2019年准备综合报告，首席执行官与高级管理层专注于综合思考组合内各部门单位的全盘关系。在综合报告的差异评估过程中，管理层检讨其策略焦点领域，以实现2021年策略计划，并在过程中纳入与ESG事宜有关的非财务风险，并鉴定影响Axis-REIT业务与营运的财务风险。

在此报告的风险与策略章节列出策略焦点领域。



资本管理



投资



项目管理



房地产



设施管理

董事局会议与程序

董事局于2019年财政年每一季都会安排会面，以检讨、讨论并批准发布Axis-REIT的季度与年度财务报告。它也检讨拟议中的收购与脱售、企业计划与年度预算、资本管理建议、物业报告、投资者关系报告、管理公司及Axis-REIT与前一年获准预算案相比的表现，以及管理层收到的其他建议书。首席执行官在每次的董事局会议上带领业务表现报告。身为管理公司各个部门主管的首席财务长、房地产主管、投资主管，以及投资与投资者关系经理皆出席董事局会议，以汇报他们的报告，并检讨与讨论提呈给董事局的课题与事项。透过这种方式，董事局能够监视、评估与监督管理层在治理管理公司与Axis-REIT业务的表现。

在每次董事局会议之前，董事局的执行委员会将会面并检讨所有来自董事局的报告与建议书，然后编制全面的执行委员会报告在董事局会议上呈给董事。这类执行委员会报告包含财务与营运最新资讯、建议与推荐供董事局考虑、商讨与决定。

所有会议日期已事先确定下来，以便董事们可有效地安排并承诺他们的时间。此事受到董事局宪章所管治，并列明时间承诺的期望。出门在外的董事可选择透过电话与视频会议安排来参与开会。

公司秘书在不少过七天提前发出会议通知与议程给全体董事，而在发出会议通知后，尽快在会议日期前五个营业日之内，编制相关会议文件并发送给全体董事。
取得信息与忠告

全体董事局成员可在董事局会议上取得有关管理公司与Axis-REIT的所有资料，并透过确立的渠道提出询问。电子邮件是最常使用来向董事发布及时信息的方式。管理公司的财务团队发布每个月财务报告让董事局获得最新资讯，并让董事局监督与评估本基金的表现与前景。全体董事可透过保存企业文件的公司秘书取得管治本基金与管理公司的规章制度，以及其他董事所批准的政策。管理公司也设有金融家与顾问小组，以提供有关融资、资本市场、法律、物业估值与工程尽职审查方面的忠告。透过专家忠告，董事局可确保其决策机制有效且注重实际成果。

公司秘书兼合规部主管

董事局获得具备专业资格且称职的公司秘书（亦是管理公司的合规部主管）所支持。她负责确保董事局会议、董事局委员会与股东/单位持有人会议的程序、企业政策与程序、应用规章制度都获得遵守。公司秘书出席2019年财政年每一次的董事局会议与董事委员会会议，随后备制会议记录以寻求相关主席批准。公司秘书也透过实质会议与电邮帮助董事局跟进相关法律与规定的最新监管条例。身为管理公司的合规部主管，她也透过与受委任的外聘事务律师及专业顾问协调并密切合作，以在法律与企业合规事宜上协助首席执行官。

在2019年4月的董事局会议上，公司秘书劝请董事局采取大型公司的最佳实践。董事局采纳的最佳实践如上所述。

在这一年中，法律领域的显著新发展是引入了2009年马来西亚反贪污法（简称“MACC法令”）第17A条文，此条文通常对商业组织施加新的企业责任，以免止其未能预防贪污。公司秘书确保在管理层和董事局会议期间提请管理层和董事局留意此项新的法律发展。她亦向董事局汇报了首相署发布的“适当程序指南”，作为记录。

除了确保管理公司的风险管理框架会纳入贪污风险为考量，董事局亦接触其事务律师，以咨询并协助管理公司，作好准备迎接2020年6月生效的新监管条例。

事务律师在2019年财政年采取的步骤：

- 为董事与管理层举办认知培训课程。
- 与管理层及管理公司的其他执行人员进行面谈，以了解管理公司的业务与营运。
- 检讨管理公司现有的行为守则、举报政策与其他相关政策。

董事局致力于配合“适当程序指南”，在2020年6月前为管理公司落实反贪污框架。

企业治理总览声明

董事局宪章、行为守则与举报政策

政策	范围
董事局宪章	清楚说明董事局、其董事与董事局委员会的职责
行为守则	勾勒对管理公司及其人员所期望的专业行为的条规、适当做法与道德行为
举报政策	帮助管理层报告与申诉记录，所发现财务报告、合规有可能处理不当的事宜，或任何其他不当行为

这些政策也可在Axis-REIT的企业网站取得。这些政策正在受检讨，以纳入解决反贪污风险的政策、过程与程序。

董事局薪酬与薪酬政策

由于Axis-REIT是由ARMB外部管理，它没有任何雇员，而董事为ARMB董事局成员。管理公司由董事局策略性领导，确保它委任经验丰富并符合资格的人员处理日常事务。管理公司的全体董事与雇员是由管理公司支付薪酬，非本基金支付。管理公司是私人持有的公司。

负责决定管理公司董事局薪酬政策架构的薪酬委员会详情，列在下述薪酬委员会章节。

配合记录在管理公司董事局宪章的董事局薪酬政策，薪酬委员会在其会议上，检讨执行委员会提呈的年度薪酬建议书。身为独立非执行董事的薪酬委员会主席，运用其经验与涉猎以带领检讨执行委员会提呈的建议书。董事局认为，薪酬委员会主席有助于检讨过程的独立要素。

董事局薪酬政策于2019年财政年保持不变，薪酬委员会对首席执行官与其他董事进行相同的检讨薪酬配套的程序。在检讨首席执行官的薪酬时，她对Axis-REIT的领导、表现与所作贡献都是薪酬委员会评估的关键指标。董事费是根据各项市场因素进行检讨。所有提议过后推荐给董事局作最终决定，而涉及利益的董事免除表决权，并由公司秘书记录在案。

高级管理层的所有薪酬事宜是由执行委员会检讨与决定，若有需要，可根据个案情况，寻求董事局指导与/或批准。

下表是2019年财政年董事薪酬（包括薪金、其他报酬、费用、开会津贴与实物福利）的简要总览：

每年薪酬的范畴	执行董事	非执行董事
50,000令吉 - 200,000令吉	1	5
200,001令吉 - 400,000令吉	—	—
400,001令吉 - 600,000令吉	—	—
600,001令吉及以上	1	—

注：由于董事与高级管理层的薪酬是由作为私人持有公司的管理公司支付，所以董事与高级管理层的个人薪酬未在此披露。管理公司相信上述总览已给予充足的公众信息披露，而不披露个人薪酬是保障管理公司与其执行员利益的必要做法。



企业治理总览声明

董事委员会与其角色

董事局委派董事委员会特定职务，以协助董事局履行其职责。有些受委派的特定职务如下：

<p>执行委员会</p> <ul style="list-style-type: none"> 依据董事局确立与批准的愿景与使命，治理管理公司与Axis-REIT的业务。 监视与监督管理公司与Axis-REIT的日常业务营运 管理内部人才与高级领导层/主要管理层团队及其传承计划 	<p>审计委员会</p> <ul style="list-style-type: none"> 协助董事局以确保向投资大众呈现Axis-REIT 的财务状况与前景是均衡且易于理解的评估 协助董事局在Axis-REIT与管理公司的内部监管、风险管理与治理程序
<p>薪酬委员会</p> <ul style="list-style-type: none"> 向董事局推荐董事局执行与非执行董事，以及主要管理执行员（若有）的薪酬政策架构 不时检讨薪酬架构，确保管理公司吸引并留住具备卓越才能的人才 	<p>提名委员会</p> <ul style="list-style-type: none"> 确保管理公司招募、保留与提升最好的执行与非执行董事 检讨董事局级别的传承计划 评估董事局结构、规模与组合 评估董事综合的技巧、知识与技能水平

上述所有的董事局委员会均受到各自职权范围所引导。审计委员会、提名委员会与薪酬委员会的职权范围，可在Axis-REIT的企业网站取得。



企业治理总览声明

▶ 审计委员会

审计委员会负有监督责任，确保管理公司的财务报告系统、内部监管与风险管理系统都健全。



审计委员会报告包含委员会于2019年财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一章节。

▶ 薪酬委员会

由于管理公司的董事薪酬是由管理公司支付，非本基金支付，管理公司的执行委员会扮演重要角色，向薪酬委员会建议相关的薪酬配套。就此而言，Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 与 Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee先生是薪酬委员会成员，而他们的任务就是代表执行委员会呈交薪酬建议供薪酬委员会考虑，并由独立主席详细审查。

董事局根据以上所述鉴定了薪酬委员会成员组合，并接受与CG Code所列明的推荐成员组合有所差异。对董事局而言，执行委员会的看法在讨论过程不可或缺，尤其是检讨首席执行官的薪酬提议。这是因为执行委员会监视Axis-REIT的主要管理活动与业务，因此，会更了解首席执行官的表现与贡献。

▶ 提名委员会

提名委员会主席是董事局的高级独立董事。他扮演重要角色，加强董事局的稳固关系与保持平衡。

提名委员会于2019年财政年进行以下活动，是此委员会的年度事务：



- 检讨对董事局、董事与董事局委员会进行的绩效评估。绩效评估的结果由管理公司的公司秘书记录在案，并呈报给提名委员会作进一步检讨。提名委员会对董事局的职务、管理公司的营运与管理程序所奉行的企业治理价值与实践水平感到满意



- 作出考虑后而没有推荐修改招募条件



- 通过外部顾问在评估过程中，采纳董事年度评估的条件（包括评估独立性与评估任其逾九年的董事）



- 检讨现有董事成员组合，董事局与董事局委员会的效能。委员会没有推荐修改董事局的成员组合



- 考虑管理公司性别多元性，并牢记依据CG Code，女性在董事局的代表须达到30%目标。董事局认为挑选适合人选进入董事局须根据功绩



- 检讨董事局级别的传承计划



- 评定董事们需要的培训。管理公司承诺要安排年度内部培训时段给管理公司的董事与高级管理层



- 根据MMLR第15.20段落，检讨审计委员会的任期与表现。评估结果没有显示任何例外情况



- 根据管理公司章程评估退休董事，并向董事局推荐各董事的重选



企业治理总览声明

评估独立董事

董事局也根据ACG作出的评估结果，对其三位独立董事进行年度评估，即 YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin, Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor 与 Encik Mohd Sharif Bin Hj Yusof。ACG的报告已显明根据所进行的面谈，这几位独立董事展现出他们在董事局与董事局委员会参与讨论与决策时，客观且独立地表达他们的观点。

由于在董事局任职独立董事已超过九年，全部三位独立董事亦须受到格外评估。董事局据此评估三位独立董事，并纳入他们在董事局的任期而认为他们仍是独立的。

董事局认为，他们的独立性不会因在董事局担任独立董事的服务任期长度而有明显妥协。因此，作为最佳实践，董事局将于管理公司2020年年度大会寻求管理公司的唯一股东批准，以让全部三位独立董事均留任。这将让对董事委任有控制权的唯一股东作出决定，这几位独立董事是否仍适合留在董事局担任现有角色。

由于管理公司是私人公司独资拥有子公司，所以在CG Code所提供的机制下，重新委任独立董事的两级投票流程，并不适用于管理公司。

在2019年财政年出席董事局与董事局委员会会议

董事局成员	职称	出席次数
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	3/4
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事: Alex Lee Lao)	执行副主席	3/4
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	非独立非执行董事	4/4
Leong Kit May	首席执行官/执行董事	4/4
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	3/4
Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao)	非独立非执行董事	2/4
执行委员会成员	职称	出席次数
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事: Alex Lee Lao)	主席	3/4
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	成员	4/4
Leong Kit May	成员	4/4
审计委员会成员	职称	出席次数
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	主席	4/4
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	4/4
Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao)	成员	3/4



企业治理总览声明

薪酬委员会成员	职称	出席次数
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	主席	1/1
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事: Alex Lee Lao)	成员	1/1
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	成员	1/1

提名委员会成员	职称	出席次数
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	1/1
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	1/1
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	1/1

董事培训

董事局确保其成员获得适当的持续教育课程，以提升知识并加强能力，同时更积极地参与董事局的商讨。公司秘书代表提名委员会，负责编制一系列有关治理、审计与风险管理、创新、法律与条例的培训主题给董事与审计委员会成员以供考虑。

公司秘书负责编制董事们已于2019年财政年参加的培训课程详情，以报告给提名委员会与董事局。2019年10月由Lee Hishammuddin Allen & Gledhill (简称“LHAG”)为全体董事举办MACC法令第17A条文影响的内部培训时段，主题为“适当程序指南”。

管理公司的全体董事已出席2019年财政年的培训课程。部分董事受邀为主讲人或参与大会与研讨会发表演说。董事参与演讲与培训课程的详情如下所示：

董事	日期	活动/事件
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2019年9月3-4日	2019年亚太产业领袖峰会
	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2019年3月15-16日	2019年马来西亚年度房地产峰会
	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”



企业治理总览声明

董事	日期	活动/事件
Leong Kit May	2019年1月3日	CIMB第 11届年度马来西亚企业日
	2019年3月 8日	妇女在法律的地位: 挑战与前景
	2019年3月20日	2019年投资马来西亚大会
	2019年4月3日	2019年财务规划座谈会: 在金融业成功的秘诀
	2019年8月1日	2019年LHAG税务、SST与关税研习会
	2019年9月3-4日	2019年亚太产业领袖峰会
	2019年9月26日	2019年第六版亚太房地产投资信托, 新加坡
	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”
	2019年10月22日	马来亚银行2020年全球市场经济展望
	2019年10月31日	2019年MRMA-APREA 马来西亚房地产投资信托论坛
	2019年11月1日	马来西亚证券监督委员会针对企业责任与条款与反贪污汇报会
2019年11月7日	2019年EY C-Suite论坛	
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2019年1月14日	KPMG - 与内陆税收局特别对话 (KPMG税务研讨会)
	2019年1月28日	国家房屋政策书籍推介礼
	2019年3月1日	2019年马来西亚产业展 (MAPEX) : 马来西亚房地产及房屋发展商协会(REHDA)居者有其屋活动开幕仪式
	2019年3月19日	马来亚银行: 2019年投资马来西亚 - 资金市场论坛
	2019年4月23日	首席执行官圆桌会议: 应对产业新格局: 克服挑战
	2019年6月29日	REHDA年度代表大会
	2019年8月15日	领导力圆桌会议 “在VUCA世代有竞争力的领导”
	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”
	2019年10月29日	AMInvestment 银行: 产业领域的宏观更新
	2019年11月19日	首席执行官系列 - 年度发展商大会: 中马区发展进度
	2019年11月20日	在MACC法令第17A条文下, 企业对贪污影响的责任: 商业更新与洞见



企业治理总览声明

董事	日期	活动/事件
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2019年8月6日	KPMG举办2019年ACI早餐圆桌会议
	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”
Alvin Dim Lao	2019年1月21日	JP 摩根菲律宾大会
	2019年2月27-28日	UBS的首席执行官/总财务长论坛
	2019年9月3-5日	APREA亚太产业领袖峰会
	2019年11月4日	2019年修订菲律宾企业守则
Alex Lee Lao	2019年11月4日	2019年修订菲律宾企业守则
Jancis Anne Que Lao	2019年8月-10月	商业房地产分析与投资 (在线短期课程)
	2019年10月2-3日	企业董事基本功 - 单元 C 会议室里的财经用语
	2019年10月21日	LHAG举办的“适当程序指南”

原则B——高效能审计与风险管理

高效能审计委员会

审计委员会在管理公司的治理架构扮演重要角色，此委员会于2019年财政年一整年里都在职权范围引导下履行其职责。



有关审计委员会如何在2019年财政年履行其职责的详情，附在审计委员会报告。

评估外聘审计师

评估Axis-REIT外聘审计师以重新雇用是管理公司的年度事务。

为了帮助审计委员会评估重新委任 Messrs KPMG PLT在2019年财政年担任外聘审计师，公司秘书制定两项获得审计委员会批准与采纳的评估工具。此工具包括由公司秘书与合伙人面谈，由管理层完成评估检查清单。这些评估成果将组成审计委员会评估外聘审计师的基础。

评估过程于2019年4月举行，评估工具处理以下资格条件：

- 外聘审计事务所的才干
- 审计过程、范围与规划的素质
- 审计通讯的有效性
- 审计师的独立性与客观性
- 审计师是否适合重新受委任

在适当的评估后，审计委员会向董事局推荐重新雇用 KPMG PLT 为Axis-REIT 于2019年财政年的外聘审计师，并推荐给Axis-REIT 信托公司以寻求批准。重新委任Axis-REIT外聘审计师无需寻求Axis-REIT单位持有人批准。

审计委员会在管理层不在场的情况下，与外聘审计师及内部审计师私下接触，也提供平台让审计委员会估计外聘审计师与管理层的工作关系，以及外聘审计师所展现的独立性。

风险管理与内部监管系统

高效能的风险管理是管理公司商业策略的基本要素，以确保没有任何干扰影响管理公司追求并成就Axis-REIT的商业目标与宗旨，并降低可能不利于Axis-REIT单位持有人的潜在损失，进而保存他们的投资。



企业治理总览声明

风险管理是管理公司的日常业务，并牢牢植在管理公司的营运职务里。风险管理的指标是风险登记册，由管理公司制定，以定期监督主要风险领域。审计委员会每一季检讨风险登记册，以便向董事局作出报告。



有关管理公司的风险管理架构详情包含在**风险管理与内部监管声明**。

内部审计职务外包给独立顾问事务所——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，以根据获批准的内部审计计划进行审计检讨。内部审计师直接向审计委员会报告，出席审计委员会每季会议，同时在会上提呈并讨论内部审计报告。审计委员会获委托监督内部管理职务的表现及其效能，以便每一季呈报给董事局。



内部审计活动的更多详情包括在**风险管理与内部监管声明**

评估内部审计职务的实效性与独立性

审计委员对内部审计职务的实效性与独立性进行年度评估。有关评估是根据与内部审计职务负责人面谈的结果，是由公司秘书使用经审计委员会采纳的评估工具来进行。

审计委员会对以下事项感到满意：

- (i) 内部审计团队成员没有任何关系与/或利益冲突，足以损害他们客观性与独立性；
- (ii) 受委派处理内部审计工作的员工人数与资源充足。
- (iii) 采用的内部审计方式在2019年财政年没有更改，而管理公司的内部审计职务按照业界最佳守则，对比内部审计专业实践的国际标准适用守则的指标。

- (iv) 负责管理公司内部审计职务的团队领袖，来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，他独立并有经验，且具备提供内部审计服务的专业资格。

审计委员会将每年检讨与更新内部审计师的雇用，包括他们的专业费用，此检讨过程将考虑内部审计师过去的服务，他们履行内部审计工作时的独立程度，以及他们与管理层的工作关系。

原则C——企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的信息披露与交流

管理公司建立优良文化，以向单位持有人及投资界持续作出信息披露与透明地交流。透过及时在证交所网站与本基金企业网站 www.axis-reit.com.my 发布公开消息，并透过新闻发布、分析员汇报与散户巡回展销，以及时并全面地披露有关Axis-REIT的重大消息。

企业网站

管理公司亦在企业网站备制企业治理章节，以提供相关信息，例如董事局宪章、行为准则、举报政策与职权范围。管理公司已委派专人负责更新本基金的企业网站，定期并及时地发布相关与切题的信息。

在2019年财政年，两项新政策，即供应商行为守则与HSE政策，加添到企业网站。已经或有意要与管理公司或Axis-REIT有业务往来或关系的利益相关者应该要阅读并理解这些公开公布的政策。董事局承诺透过管理公司的投资者关系部门促进有效的交流并积极主动地接触单位持有人与投资界，此部门由投资者关系与企业信息披露政策所引导，有关政策可在Axis-REIT企业网站取得

企业治理总览声明

增强管治投资者关系职务

为了让投资大众知悉Axis-REIT公布季度业绩报告的时机，管理公情事继续在2019年财政年里，在每次董事局会议前两个星期宣布业绩的预定日期（简称“预定日”）。这项做法在2020年财政年获得增强，推出“缄默期”。此“缄默期”在向证交所公布“预定日”之后，就会开始缄默期。在此期间，首席执行官与管理层团体，不得会见与/或涉及任何与投资者关系有关的通讯或安排。直到季度业绩宣布或传播给投资大众为止。因着有缄默期，宣布预定日的做法，从原本的预定日之前两个星期改为五个交易日。

管理公司认为保存价格敏感的信息非常重要，以防止无意或有意泄漏此类信息，因而实施了上述政策。



与单位持有人、投资界、分析员与基金经理交流的更多详情，附在此年度报告管理公司讨论与分析的章节。

与其他利益相关者接触及关系管理

管理公司也注重与其他利益相关者接触，例如雇员、Axis-REIT的租户与地方社区。这些接触为商业决策程序作出贡献，并带来洞察与点子，以符合利益相关者的期望与永续发展的目的。管理公司的营销团队负责进行各项营销举措与活动。

年度大会（AGM）与单位持有人大会

年度大会与单位持有人会议是主要集会，以让单位持有人获得优质信息，以更了解Axis-REIT的目标与宗旨、在这一年来达成的里程碑、面对的挑战以及本基金的前景。同时这类场合也是个平台，让单位持有人提出他们的期望与关注，让管理公司留意。

Axis-REIT的第七届年度大会于2019年4月30日召开。有关年度大会通告连同2018年年度报告于2019年2月28日发出，同时有充足的时间让单位持有人阅读2018年年度报告，并考虑在年度大会上提呈的决议。充分的说明性注释也在年度大会通告里，以方便单位持有人考虑寻求他们批准的决议。

在年度大会上，管理公司提呈最新的Axis-REIT于2018年12月31日财政年的财务表现报告，以及各项业务、进展与前景。董事局给予单位持有人机会在会上提出有关Axis-REIT的业务营运问题。管理公司的主席、首席执行官与其他董事均出席年度大会以回答提出的问题。高级管理团队，包括公司秘书皆扮演重要角色，以确保年度大会顺畅进行。



年度大会摘要包含在第七届年度大会会议记录摘要，而有关摘要可从Axis-REIT的企业网站取得。

在2019年12月3日，单位持有人大会举行，以寻求单位持有人批准配售新单位给Axis-REIT两大单位持有人——公积金局与公务员退休基金局。受委的主要顾问备制通告给单位持有人，并按照指定期限发布给全体单位持有人。

在会议上，单位持有人获解释推行配售计划的原因，以及对Axis-REIT的。配售新单位给公积金局与公务员退休基金局的普通决议以计票方式表决，并获得单位持有人批准。

在年度大会与单位持有人大会程序

年度股东大会和单位持有人会议上的所有表决程序均以电子方式进行，有系统地管理整个程序，以确保产生准确的表决结果。

合规声明

管理公司在2019年财政年管理Axis-REIT时，大量应用CG Code列明的原则与推荐的最佳实践，董事局对此感到满意。此声明于2020年1月20日呈交给董事局并获得批准。



审计委员会报告

由于认同审计委员会在组织内的企业治理过程中扮演着重要角色，ARMB董事局自2005年上市就以自愿方式成立了审计委员会。随着证交所于2018年4月9日经修订主板上市条例（简称“MMLR”），在房地产投资信托的管理公司成立审计委员会已是强制性要求。

有关审计委员会受委派监督董事局的责任，以确保Axis-REIT单位持有人的利益受到保护。

1. 审计委员会成员组合

审计委员会包含三位非执行成员，两位（包括主席）是董事局独立非执行董事。一位审计委员会成员有替代董事。

截至2019年12月31日的审计委员会成员如下所示：

主席:

- (a) Mohd Sharif Bin Hj Yusof
- 高级独立非执行董事

Members:

- (b) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin
- 非独立非执行董事
- (c) Alvin Dim Lao
- - 非独立非执行董事
(替代董事: Jancis Anne Que Lao 女士)

2. 审计委员会会议

在2019年财政年间，审计委员会举行四次会议。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理总览声明中列明。会议日期事先确定，以确保每位成员可以出席。会议文件在开会前五个营业日，以电子版与纸本方式传阅给全体审计委员会成员。

3. 职权范围

审计委员会有一套职权范围引导他们履行其职责与责任。有关职权范围于2019年10月更新，以纳入有关检讨非审计费用的强化步骤。



职权范围详情可在Axis-REIT的企业网站 www.axis-reit.com.my 取得。

4. 审计委员会在财政年内执行的活动摘要

审计委员会的主要职责是监督、监视、检讨与评估管理公司财务管理与报告系统的有效性、充分性，以及管理公司管理Axis-REIT所营运的风险管理与内部监管环境。审计委员会也受委派协助董事局监视外部与内部审计职务、利益冲突的情况，以及关联方交易。

审计委员会在回顾财政年期间，在履行职责与责任时执行了以下任务：

财务报告:

- (a) 于2019年财政年的每季会议中，检讨供公开发布的每季财务报告，以确保其遵循法律与监管报告规定，然后才推荐给董事局批准；



审计委员会报告

- (b) 检讨截至2018年12月31日财政年的Axis-REIT经审计财务报表，此报表是根据Axis-REIT契约、适用的证监会法规与指南、马来西亚财务报告准则（MFRS）和国际财务报告准则（IFRS）来编制，然后才推荐给董事局批准。2018年财政年的Axis-REIT经审计财务报表依据指定的规定，于2019年2月发行并分发给单位持有人。

在2019年1月17日举行的会议中，外聘审计师向审计委员会汇报对Axis-REIT的2018年财政年业绩所作审计，并讨论了投资物业估值、收入入账与遵循伊斯兰债券契约合规的显著审计课题。

- (c) 检讨2018年财政年主要审计事项与其他审计专注领域。与前一年相比，2018年财政年的经审计财务报表的主要审计课题没有修改。由于投资物业是本基金于2018年12月31日财务状况报表的单一最大资产类别，投资物业估值是Axis-REIT的最显著审计领域。审计师在他们审计检讨程序下，测试了管理公司所采用的估值程序，其中包括，根据每项物业的租用情况与/或状况来考虑其各别优点，再评估了其所使用的估值方法之适宜性。
- (d) 跟进了解新会计准则应用于Axis-REIT财务报表的情况，例如，《马来西亚财务报告准则》（MFRS）15条款（来自与客户签署合约的收入），MFRS 9（金融工具）与MFRS16（租约），以及2018年金融法令（于2018年12月27日在宪报上公布）对Axis-REIT投资物业的影响。外聘审计师确保审计委员会成员获汇报适用准则与条款对现财政年与之前财政年财务报表影响的评估结果。

外聘审计师

- (a) 于2019年4月23日举行的会议，对照评估条件来评估外聘审计师的适宜性与独立性。随着满意评估后，审计委员会向董事局推荐重新委任他们于2019年财政年担任Axis-REIT审计师，随后再推荐给Axis-REIT信托公司。



有关外聘审计师的评估更多详情，列明在企业治理总览声明

- (b) 得悉外聘审计师的确认，其事务所依据所有相关专业与监管规定的条款，在整个审计接触过程中的行为都保持独立性。
- (c) 根据公司秘书在证监会网站查证于2019年2月28日可得之注册审计师名单，确保Axis-REIT委任的外聘审计师已适当地向证监会旗下的审计监管局注册。
- (d) 于2019年10月21日举行的会议，与外聘审计师检讨2019年财政年的审计计划，以及展开回顾年间审计工作前的报告要求。投资物业估值是2019年财政年审计程序的潜在主要审计课题。
- (e) Axis-REIT及其独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad（为了发行伊斯兰融资工具——伊斯兰债券而成立的特别用途公司）于2019年财政年的审计费，并推荐给董事局寻求批准，之后再寻求Axis-REIT信托公司的批准。

审计委员会也考虑于2019年财政年适用于Axis-REIT与Axis REIT Sukuk Berhad的非审计费用，并满意于非审计费用并不显著，而是Axis-REIT与Axis REIT Sukuk Berhad须遵循相关规定的必要合规费用。

在这一年，审计委员会评估并考虑委任KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd（简称“KPMG MRC”）针对综合报告提供咨询服务的提议。有鉴于KPMG MRC是外聘请审计师Messrs KPMG PLT的附属企业，审计委员会根据职权范围，适当地检讨了有关聘请建议与相关的非审计费用。



审计委员会报告

审核委员会在确认为KPMG MRC所提供的服务而应支付的非审计费用，不会对Messrs KPMG PLT身为外聘审计师的独立性构成任何威胁之前，先考虑了KPMG MRC独立性水平、服务提供和圈定这家事务所的理由之相关因素。

2019年财政年的审计与非审计费用详情如下所述：

适用于Axis-REIT的费用		适用于Axis REIT Sukuk Berhad的费用	
审计	非审计	审计	非审计
123,000 令吉	113,600 令吉 [^]	10,000 令吉	12,000 令吉 ^{^^}

[^] An amount of RM103,600 is in respect of the consultancy fee for services rendered in connection with integrated reporting.

^{^^} Fee for the review of the Financial Service Coverage Ratio in relation to the Sukuk Programme established under Axis REIT Sukuk Berhad

内部审计：

- (a) 每季定期检讨，内部审计师作出内部审计报告，以确保推荐的行动计划获双方同意，并由管理层定时落实。



于2019年财政年进行的内部审计职务（外包）活动摘要包含在此年度报告的风险管理与内部监管声明；

- (b) 评估内部审计师，并于2019年4月23日举行的会议向董事局推荐重新委任他们于2019/2020年担任Axis-REIT内部审计师。审计委员会在董事局批准之前，先检讨2019/2020年审计周期的适用内部审计费。
- (c) 与内部审计师一起检讨2019/2020年内部审计计划，涵盖四个审计周期，并同意内部审计师所采用的方法（风险推动法）。

风险管理与其它事宜：

- (a) 检讨由管理层每季备制，含有风险登记册的风险管理报告。



管理公司的风险管理程序相关详情包含在风险管理与内部监管声明

- (b) 每一季检讨涉及管理公司董事，以及管理公司最终大股东或他们有关人士的关联方利益的关联方交易（简称“RPT”）清单与周期性关联方交易（简称“RRPT”）。

- (c) 于2019年1月17日会议中，检讨并向董事局推荐，批准并纳入Axis-REIT 2018年年度报告（于2019年2月发布）的审计委员会报告与风险管理与内部监管声明，以确保这些报告符合规定的监管要求，含有用资讯与有意义的披露。

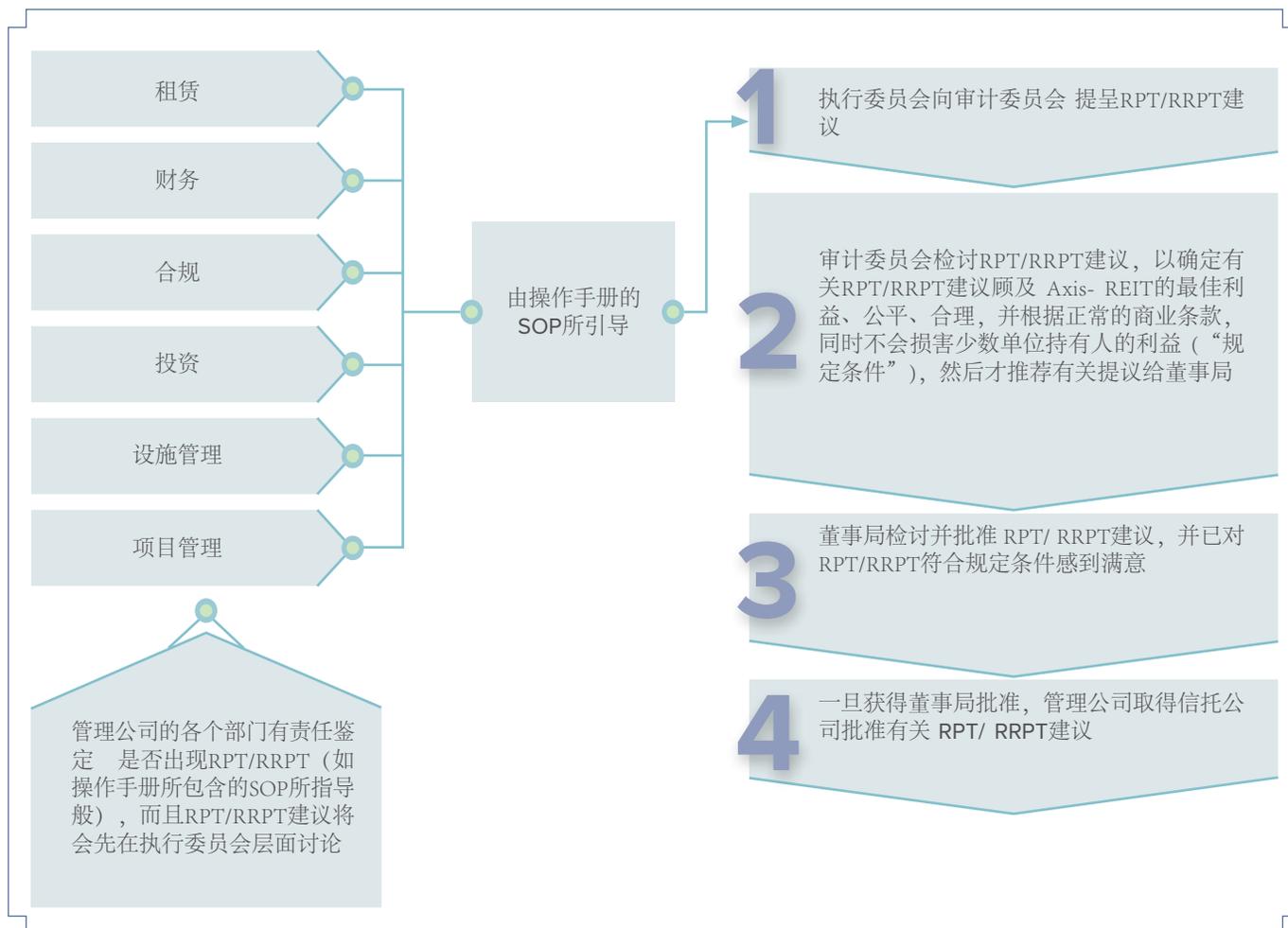
- (d) 在每季会议中按照Axis-REIT收益分配政策，检讨Axis-REIT 收益分配，以确保在向董事局推荐建议前，有充足的已实现收益供分配。

5. 检讨关联方交易

原则上同时依据证监会上市房地产投资信托指南，管理公司有责任确保所有RPT、交易、投资与委任均按房地产投资信托最佳条款进行，对REIT而言，并不逊于独立方之间的公平交易。管理公司亦须管理产生利益冲突的任何与所有情况。

审计委员会报告

以下图表描述了由管理公司操作手册中包含的SOP管治的管理机制：



随着证监会落实对上市房地产投资信托指南与经修订主板上市条例（简称“MMLR”）于2018年4月9日生效并适用，管理公司在2019年财政年执行以下管理：

- (i) 符合管治RPT和RRPT规定要求的最新内部程序和报告义务。
- (ii) 包含管理RPT和RRPT的SOP最新操作手册。

审计委员会已按管理层的季度报告检讨了所有RPT和RRPT，并且在2019年财政年没有实质性RPT或RRPT要求单位持有人给予批准。

全体董事须每季都需提供有关他们的利益与披露利益冲突情况的申报信函，而所有的申报与文档都保存在管理公司的法定记录。

6. 外聘审计师与内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外聘审计师及内部审计师维持正式且透明的关系。审计委员会可直接且无限制地接触外聘与内部审计师。审计委员会在这一年在管理层不在场的情况下，与外聘审计师及内部审计师于2019年1月17日及2019年10月21日会面，以讨论外聘审计师欲向委员会提出的课题、问题与保留事项（若有）。审计委员会也与内部审计师于2019年10月21日为同样的目的进行私下会面。

外聘与内部审计师都得到管理公司的充分合作，他们能够取得让他们有效执行职务的信息。



审计委员会报告

7. 审计委员会的年度评估

在受到董事局提名委员会评估之前，审计委员会将根据公司秘书备制的评估表格，对照审计委员会的职权范围来评估本身的表现。提名委员会对评估结果感到满意，有关结果将由董事局检讨。董事局在作出适当评估后，对审计委员会每位成员与整体的审计委员会勤奋且有效地按照审计委员会职权范围来执行职务感到满意。

此年度评估程序由审计委员会、提名委员会与董事局于2019年10月21日遵循MMLR第15.20段落进行。

8. 内部审计职务

管理公司的内部审计职务外包给独立顾问事务所——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd。有关外包的内部审计师有专业职责以协助董事局检讨内部管制系统、风险管理与管理公司在管理Axis-REIT的治理实践。

在有必要的情况下，内部审计师完成审计周期后，可推荐要如何改善现有过程与程序。他们的内部审计范围（风险推动法）包括在受鉴定的可审计领域进行财务管制检讨、合规检查、风险评估与治理检讨。年度内部审计计划呈交给审计委员会以寻求批准，然后才开始审计工作



内部审计活动的详情包含在风险管理与内部
监管声明

审计委员会于2019年10月21日对内部审计职务的有效性与独立性进行了年度评估，而评估结果亦已向董事局报告。



评估内部审计职务的实效性与独立性的详
情，披露在企业治理总览声明



风险管理及内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(b) 段落

引言

Axis 房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”）管理公司——Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）的董事局，承诺维持健全与高效制度的内部监管，以保障Axis-REIT单位持有人的利益，以及Axis-REIT的投资及资产。董事局最终负责管理公司在管理Axis-REIT的风险管理与内部监管制度，并由管理公司的审计委员会所协助，该委员会负责监督这些领域。

风险管理及内部监管系统的主要元素

操作手册

管理公司根据各部门的需要定制政策与程序，并纳入操作手册，概述了管理公司在管理Axis-REIT的责任范围。管理公司的管理团队（“管理层”）承诺于在操作手册引导下作业，并确保组织内的操作程序与实践保持一致。

管理公司在截至2019年12月31日财政年（简称“2019年财政年”）更新操作手册，纳入以下事项：

- (i) 更新停车场系统运作；以及
- (ii) 迁出租户的接管程序。

财务管制与业务管理

管理公司董事局于2019年1月召开的会议，批准了2019年财政年的年度预算，这是每个部门在目标设定过程，仔细地检讨全面的营运而作出的预算。管理公司于2019年财政年间在获批准的预算下管理Axis-REIT。每个月财务更新报告呈交给董事，以便可及时地评估本基金的表现与前景。管理层以每个月一次的方式密切地监督Axis-REIT各层面的实际财务表现。

管理公司仍承诺于落实2021年策略计划，这是管理公司追求企业目标而为Axis-REIT制定的长期5年举措。管理公司于2019年9月着手有关综合报告的永续发展培训课程，首席执行官（“CEO”）与管理层出席有关综合报告认知培训的一天研习会。有关团队随后于2019年10月会面，检讨风险、策略与关键绩效指标，这是涉及差距评估与路线图开发的过程，用于将业务和可永续风险重新对齐并整合到业务策略。管理层在此整合过程鉴定了2019年财政年的策略焦点领域。

管理公司亦具有财务限制的政策，以及营运与资本开销的核准授权。2019年财政年所有的主要营运与资本开销皆由管理公司的执行委员会推荐，并在落实前获得管理公司董事局批准。管理公司确立的授权限制就2019年财政年而言，没有作出修改。

由首席执行官举行，并由全体部门主管出席的管理会议，检讨营运活动、管理课题、财务表现与业务发展建议书，包括商讨管理公司在管理Axis-REIT时的相关优点、弱点、机会与威胁。另一营运会议由设施、项目与租赁团队出席，以检讨并讨论管理本基金组合内所有物业的设施与项目管理课题。

管理公司的执行委员会也每季与高层管理团队开会，以检讨、评估与讨论业务最新进展、投资建议、财务表现并解决管理团队于2019年财政年所面对的主要营运、财务与其他主要管理课题。重大课题带到董事局会议讨论，并由董事局作出最后决定。

Yardi Voyager系统是个同步平台，以获取并处理涵盖租户、债务管理、付款处理、财务报告、提前预算与财务，以及工作成本核算等的数据库。管理层对此系统作改良测试，以确保其程序具有效率，及时地生成精确资讯以让管理层在营运与财务上采取行动与作出决策。

在这一年，管理公司增强此系统内订购单程序，包括供应商行为守则与健康、安全与环境（简称“HSE”）政策，这是Axis-REIT的销售商、供应商与服务提供者须遵守的重要政策。此系统的另一项改良就是发给租户的出货单会有自动生成电邮通知。T此程序获验证，以确保其功能性。新旧职员接受培训，以确保此系统顺畅操作，对本基金的日常营运形成最少的干扰。

为了管理其财务风险，Axis-REIT配合本基金高达3,000,000,000令吉票面价值永久期限的伊斯兰中期票据计划（简称“伊斯兰债券计划”），于2019年财政年发出240,000,000令吉票面价值，为期7年的伊斯兰中期票据（简称“第3项无评级伊斯兰债券”）。此项第3项无评级伊斯兰债券发行，已减少了Axis-REIT涉足短期融资，并增强其融资到期组合。于本报告日期，Axis-REIT配合伊斯兰债券计划，共有420,000,000令吉票面价值伊斯兰中期票据。



风险管理及内部监管声明

配合管理公司的资本管理策略，管理公司成功实施并完成配售计划，以两批次配售Axis-REIT合计197,965,000 新单位，是履行在2019年4月30日举行的年度大会上获Axis-REIT单位持有人一般委托，以及2019年12月3日单位持有人大会上获Axis-REIT单位持有人的特别批准而发出新单位。这些配售的所得收入用来减少Axis-REIT的短期融资。

投资监管

管理公司董事局检讨、评估与决定策略性投资建议，包括由管理公司执行委员会推荐的收购与脱售计划。管理层在推荐给董事局考虑与批准之前，备有系统化的程序，以鉴定潜在收购，并评估建议收购的可行性。此外，也有尽职审查程序，以确保Axis-REIT收购可增强收益的资产，来提升本基金的物业组合阵容。脱售也有一定的程序，以确保Axis-REIT单位持有人的利益在脱售后也一直受到保护。管理层也在每季监督Axis-REIT组合每项物业的表现，包括物业收益率、组合效率与租用水平。

在回顾财政年，Axis-REIT着手第三项定制兴建物业，位于檳城峇都加湾工业区。于本报告日期，Axis Facility @ Batu Kawan (简称“此物业”)的发展已完成，并于2019年12月30日取得实际完工证。租约预计在2020年3月开始，只等待预期计可在2020年2月抄到手的完工及合格证。

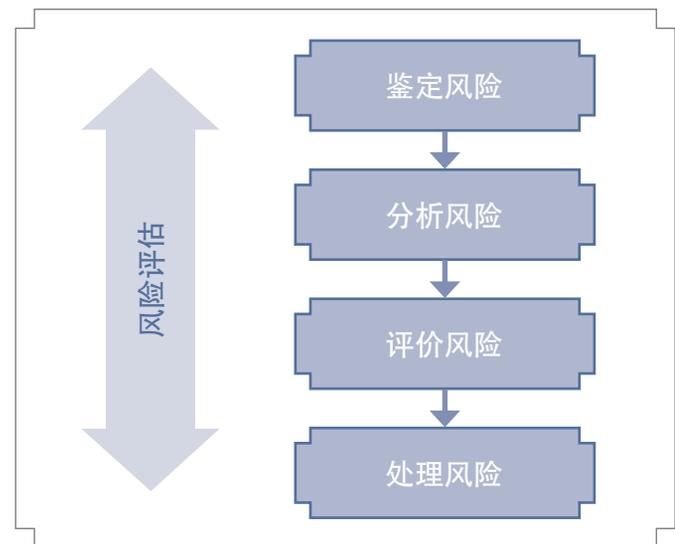
租户关系管理

管理公司定制线上租户管理门户网站“helloaxis.com.my”，可发布注意事项、一般反馈意见、物业维修与租户下载表格等。此租户网站减少业主与租户之间的印刷纸张作业，是朝向环境永续发展的环保举措。此租户管理门户网络，也提供平台让设施与租赁团队追踪来自租户的反馈与投诉，并解决与纠正租户提出的问题，也确保行动计划与跟进行动达到令人满意的水平。在回顾年间，Axis-REIT透过第三方服务提供者，展开租户满意度调查，以了解租户对其努力的觉醒，持续改善与租户的关系。管理公司进行的这些举措是要改善提供给租户的设施管理服务，并加强与租户的关系，因为其认同强大租户关系很重要，是确保Axis-REIT未来租金收入的因素之一。

风险管理与风险登记册

风险管理是管理层日常运作的一部分，以便及时地回应商业风险，无论这些风险是来自Axis-REIT本身的因素或者因Axis-REIT业务营运所在的商业环境产生变化。管理公司备有风险登记册，以协助管理层在风险管理过程中，鉴定风险、考虑风险发生的可能性、特定风险的实质性影响，以及有助降低受鉴定风险的行动计划。

风险登记册根据国际标准组织 (ISO) 31000—风险管理—原则与指南的相关指导而行。以下图表显示包含在风险登记册过程的风险管理程序：



管理公司每季更新风险登记册，专注于业务、房地产管理、财务、合规、信息技术与风险管理系统。风险登记册根据部门组成部分来间隔风险领域。所有部门主管负责各自的风险组成部分，并直接向首席执行官报告风险课题与减少风险的因素。最新状况每季更新到风险登记册，透过管理分析、管理行动计划，以及各个部门主管持续地监督业务而取得相关数据。在这一年，风险登记册获加强，以纳入社会与管治事宜相关的非财务风险。所有更新资料由协助首席执行官处理此领域的合规部主管负责编成，以供呈报用途，而包含执行摘要与周详风险登记册的风险管理报告，在每季会议上呈交给审计委员会与董事局。审计委员会于2019年财政年的每一次会议中检讨风险管理报告，而同样的报告也呈交给董事局。2019年财政年的风险管理检讨，没有出现重大的课题。

风险管理及内部监管声明

以下描述提供了一些深入解说，管理公司如何在2019年财政年期间持续监控和管理影响Axis-REIT的已鉴定关键风险：

- 制定并实施了HSE政策和供应商行为准则，以阐明就HSE要求对所有雇员在履行其营运职责方面的期望，以及对其他利益相关者在服务和商业行为方面的期望。这些政策要解决就Axis-REIT租户与物业相关的安全与保安风险，并确保销售商、供应商与服务提供者具有良好道德操守与优质服务；
- 检查租户背景的程序获改善，以确保对潜在租户进行高效的尽职调查过程（简称“认识你的客户”）。此举可让本基金取得可永续的租户群，并降低租户的信用风险；
- 遵守反洗钱法令的条款如今已加入与新租户签署的租赁合同。此举有必要以解决合规风险；
- 管理公司已更新并标准化了所有多元租户建筑物的灭火器追踪清单，从而增强了建筑物在消防安全方面的合规性；以及
- 管理公司已开始制定反贪污框架，以遵守马来西亚的反贪污法律。此框架是有必要的，以协助防止业务活动内发生贪污行为。

内部审计职务与其活动

根据协定的内部审计计划，外包的内部审计师已协助管理公司检讨关于Axis-REIT营运、程序与过程的内部管理系统。内部审计师于2019年财政年进行以下内部审计工作，并将检讨与审计结果报告给审计委员会：

1. 内部审计检讨项目与设施管理，以及建筑物保安与安全管理；
2. 内部审计检讨租金或租约程序，以及租户关系管理；
3. 内部审计检讨与关联方的交易、企业治理与风险管理程序，以及
4. 内部审计检讨出单与收款程序，以及债务监督与管理的财务管理。

上述内部审计没有发现任何实质性的弱点或不足之处。至于企业治理实践，内部审计师提出了意见，并且审计委员会和董事会分别对此进行了商讨和处理。

内部审计师亦对之前的审计检讨进行了内部审计跟进检讨，每季度向审计委员会报告一次。

管理公司于2019年财政年外包内部审计职务所蒙受的成本是67,000令吉。检讨此声明的审计委员会，对于回顾财政年期间没有显著的管制不足额，足以对Axis-REIT或管理公司的财务表现或业务营运形成实质影响感到满意。

风险管理及内部监管系统的鉴定

管理公司董事局已鉴定回顾财政年直至批准此声明期间的风险管理及内部监管架构的系统之充分性、有效性与完整性。管理公司的董事局已获得首席执行官与首席财务长保证，管理公司在管理Axis-REIT营运上的风险管理及内部监管系统，以所有实质层面而言正充分且有效地运作。

检讨此声明

管理公司董事局已确保此声明依据主板上市条例第15.23段落进行检讨，以纳入Axis-REIT的2019年财政年年度报告。

此声明已于2020年1月20日呈交董事局并获得批准。



董事责任声明

在备制此年度经审计财务报表

为遵循证交所主板上市条例第15.26(a) 段落的规定，董事局欣然宣布，Axis-REIT 截至 2019 年 12 月 31 日的财务报表已经按 2013 年 11 月 28 日签署的第三份主契约中的规定、于 2018 年 4 月 9 日生效的证监会上市房地产投资信托指南、适用的证券法令以及马来西亚已批准的适用会计准则进行编制，且真实及公正地反映了 Axis-REIT 截至 2019 年 12 月 31 日的业务状况，以及财政年度结束之营运业绩和现金流量。

董事们已经：

- 采用适当的会计政策，并一致地予以应用；
- 进行合理与审慎的判断和估算；
- 确定管理公司遵守所有已核准的相关会计准则，任何重大差异会在财务报表中披露和解释；以及
- 在持续经营的基础上展开财务报表的编制工作。

所有董事皆有责任采取上述步骤以保护 Axis-REIT 的资产，且须不断检测以防止欺诈和其他违规行为。





财务报表

164	管理公司报告	173	现金流量表
168	财务状况报表	175	财务报表附注
169	损益及其他综合收益表	222	管理公司声明
172	资产净值变动表	223	法定声明
		224	信托公司报告
		225	独立审计师报告

管理公司报告

身为Axis 房地产投资信托 (简称为“Axis-REIT”或“本基金”)的管理公司, Axis REIT Managers Berhad (简称为“管理公司”) 欣然呈献此报告连同Axis-REIT截至2019年12月31日财政年 (简称“2019年财政年”) 的经审计财务报表。

Axis-REIT主要为拥有并投资工业和办公楼房地产而成立。Axis-REIT的首要投资目标包括：

- a) 为Axis-REIT的单位持有人 (简称“单位持有人”) 提供稳定及续增的收益分配; 以及
- b) 实现本基金每单位资产净值 (NAV) 取得长期增长。

管理公司欣然报告, 本基金已于2019年财政年成功达到上述投资目标, 同时Axis-REIT的投资目标没有更改。截至本报告日期, Axis-REIT在回顾财政年度的事务状况也没有重大变化。

管理公司承诺通过以下的管理策略, 追求达到本基金的投资目标:

- a) 设施管理策略
- b) 房地产策略
- c) 发展策略
- d) 资本管理策略
- e) 投资策略

与前一年相比, 回顾财政年度采用的策略与政策没有修改。

董事

在2019年财政年直至本报告日期期间, 担任管理公司董事职务的人士如下所示:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
 Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
 Leong Kit May
 Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor
 Mohd Sharif Bin Hj Yusof
 Alvin Dim Lao
 Alex Lee Lao (Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事)
 Jancis Anne Que Lao (Alvin Dim Lao的替代董事)

董事利益

截至2019年财政年结束时, 不存在管理公司是其中一方, 致使管理公司的任何董事或全体董事可以通过收购Axis-REIT的单位或债券获得利益的任何安排, 而且在此财政年的任何时候都不存在此类安排。

自前个财政年结束, 除了Axis-REIT经审计财务报表附注24所披露的之外, 管理公司没有任何董事因着本基金或董事相关机构或董事为成员的事务所或董事拥有显著财务益的公司, 与有关董事签约, 而令该董事收到或有资格收到任何利益。

董事利益

管理公司董事于2019年财政年在Axis-REIT单位的利益如下所示：

	单位数量			
	于2019年 1月1日 '000 单位	已收购 '000 单位	已出售 '000 单位	于2019年 12月31日 '000 单位
直接利益:				
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	24,254	-	350	23,904
- YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	-	-	20
- Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,550	-	41	56,509
- Alex Lee Lao	56,387	350	-	56,737
- Leong Kit May	43	-	-	43
- Jancis Anne Que Lao	844	1,100	-	1,944
间接利益:				
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah*	10,304	-	-	10,304
- Alex Lee Lao#	3,153	-	-	3,153

注:

- (i) 上述信息是根据董事依据2013年11月28日构成Axis-REIT的第三份主契约（简称“契约”）规定所披露的信息而备制
- (ii) 除了上述披露的信息，管理公司的其他董事在Axis-REIT单位没有直接或间接的任何利益
- (iii) * 被视为拥有其配偶 Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益
- (iv) #被视为拥有其兄弟Yin-Yong Lee Lao 与 Leon Lee Lao直接持有单位之权益

管理公司费用

管理公司接收相等于Axis-REIT每年资产净值（NAV）1.0%的费用，按每月计算，并以每个月延滞方式支付给管理公司。在认购或出售Axis-REIT单位或任何收益与资本分配时，不会支付服务报酬款项给管理公司。

若管理公司费用调升至高过每年1.0%，则须寻求信托公司与单位持有人批准，并须在按照契约召开的单位持有人会议上获得大多数支持决议（由不少于三分二的单位持有人在决议中投票）。

回顾财政年度，管理公司费用总额是17,201,237令吉，等于Axis-REIT从2019年1月1日至2019年12月31日期间每年资产净值的1.0%。

管理公司亦有权从 Axis-REIT 收购或脱售的任何投资物业中，在完成收购或脱售后分别获得等于收购价或脱售价 1.0%或0.5% 的收购费或脱售费。在回顾财政年间，Axis-REIT完成了三项收购，为此付给管理公司的收购费总额为597,165 令吉。

除了管理公司应该提供或是管理公司在例常专业承担的一般费用与服务成本之外，管理公司有权获付还与本基金直接有关与业务上必需的费用、成本、收费、开支和支出。



管理公司报告

软佣金

在回顾财政年间，管理公司没有凭借本基金所进行的任何交易，向任何交易商或经纪收取任何软佣金。

其他信息

在备制Axis-REIT财务报表之前，管理公司采取合理步骤：

- i) 确定已采取适当步骤来注销坏账，且对呆账作出拨备，并对所有已知坏账已被注销，以及对呆账作出充足拨备感到满意；与
- ii) 确保所有流动资产不太可能会在日常业务中实现，包括Axis-REIT会计记录展示的流动资产价值，已以较低成本及可实现净值中列明。

截至本报告日期，管理公司并不知道有任何情况：

- i) 这将导致坏账注销金额或呆账拨备金额在很大程度上不足；与
- ii) 这将导致Axis-REIT财务报表的流动资产价值产生误导；与
- iii) 因此导致Axis-REIT的资产或负债的现在估值方法产生误导或不适当之处；与
- iv) 在此报告或财务报表未作其他处理，以致于Axis-REIT财务报表列明的金额有误导性。

于本报告日期，并不存在：

- i) 自财政年期间结束后，Axis-REIT资产的抵押已出现，并为其他人士的负债作为抵押；与
- ii) 自财政年期间结束后，就Axis-REIT任何或有负债已出现。

以管理公司之见：

- i) Axis-REIT没有任何或有负债或其他负债在2019年财政年期间结束后的12个月已可强制执行或可能变得可强制执行，以管理公司之见，当这些负债到期时，将或可能影响Axis-REIT的偿债能力；与
- ii) Axis-REIT截至2019年12月31日财政年的营运业绩，未受到任何本质上实质且不寻常的项目、交易或事件的显著影响；与
- iii) 财政年期间结束至本报告日期之间，未发生有关项目、交易或事件，会显著影响Axis-REIT在作此报告的财政年之营运业绩。

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意继续其职务。

代表Axis-REIT管理公司 — Axis-REIT Manager Berhad, 并按照董事局的决议而签署。

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

日期: 2020年2月14日



财务状况报表

于2019年12月31日

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	2,990,610	2,798,500
设备	5	3,201	3,021
		2,993,811	2,801,521
流动资产			
应收款项、按金与预付款	6	39,325	20,928
现金与现金等价物	7	52,545	18,014
总流动资产		91,870	38,942
总资产		3,085,681	2,840,463
融资来源:			
单位持有人资本	8	1,583,791	1,247,069
储备金		494,973	417,012
单位持有人资金总额		2,078,764	1,664,081
非流动负债			
租户按金		44,840	57,706
递延税项负债	9	8,615	4,402
融资	10	500,277	245,867
		553,732	307,975
流动负债			
租户按金		19,597	4,704
应付款项与应计项目	11	48,006	50,203
融资	10	385,582	813,500
总流动负债		453,185	868,407
总负债		1,006,917	1,176,382
单位持有人总资金与负债		3,085,681	2,840,463
资产净值 (NAV)		2,078,764	1,664,081
流通中单位数量 ('000 单位)		1,435,250	1,237,285
每单位资产净值 (令吉)			
- 收益分配前		1.4484	1.3449
- 收益分配		1.4374 [#]	1.3204

每单位资产净值反映的是应于2020年3月9日支付的2019年末期收益分配之每单位1.10仙已实现收益。

第175至 221页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

损益及其他综合收益表

截至2019年12月31日年度

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
收入	12	222,464	210,588
物业营运开销	13	(30,756)	(27,827)
净物业收益		191,708	182,761
盈利收益		1,434	725
投资物业的公允价值变动	4.1.1	94,064	35,607
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(933)	(306)
按摊销成本予以计量的金融负债净(亏损)/收益		(2,348)	3,687
净物业与投资收益		283,925	222,474
管理公司费用	1(b)	17,201	16,188
信托公司费用	1(c)	892	857
审计费		133	121
非审计费			
- KPMG PLT		22	17
- KPMG PLT或本地附属企业		104	-
税务代理费用		17	17
损失准备重新计量净额		(26)	215
设备折旧	5	570	472
行政开销		2,171	2,498
伊斯兰融资成本		48,360	41,754
估值费		1,030	887
非物业开销		70,474	63,026
税前净收益		213,451	159,448
税项开销	14	(4,213)	(4,469)
归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额		209,238	154,979



损益及其他综合收益表(续)

截至2019年12月31日年度

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
年度净收益组成部分如下:			
已实现			
- 扣除租约奖励调整前净收益		116,209	107,046
- 租约奖励调整 (不可供分配)		(1,030)	6,396
		115,179	113,442
未实现			
- 投资物业的公允价值变动, 按估值	4.1	101,553	42,558
- 按摊销成本予以计量的金融负债净 (亏损) /收益		(2,348)	3,687
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		(4,213)	(4,402)
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(933)	(306)
		94,059	41,537
		209,238	154,979
每单位收益 (仙)	15	16.61	12.57
流通中单位数量 ('000单位)		1,435,250	1,237,285
每单位收益 (扣除管理公司费用之前)			
- 总额 (仙)		17.97	13.89
- 净额 (仙)		17.97	13.89
净分配收益			
合计每单位8.16仙的第一次、第二次、第三次与第四次中期收益分配, 分别于2019年5月31日、2019年8月30日、2019年11月29日与2019年12月9日 (2018年: 每单位6.29仙于2018年6月4日、2018年9月7日与2018年12月10日支付)。			
		100,964	77,512
每单位1.10仙的末期收益分配于2020年3月9日支付 (2018年: 每单位2.45仙末期收益分配于2019年2月28日支付)。			
		15,788	30,313
	16	116,752	107,825

损益及其他综合收益表(续)
截至2019年12月31日年度

	附注	2019	2018
每单位配息			
- 总额(仙) - 中期		8.16	6.29
- 末期		1.10	2.45
	16	9.26	8.74
- 净额(仙)* - 中期		8.16	6.29
- 末期		1.10	2.45
	16	9.26	8.74

* 支付给以下类别单位持有人的配息将扣除预扣税:

	预扣税率	
	2019	2018
居民企业	N/A [^]	N/A [^]
居民非企业	10%	10%
非居民个人	10%	10%
非居民企业	24%	24%
非居民机构	10%	10%

[^] 按当前税率征税

第175至 221页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。



资产净值变动表

截至2019年12月31日年度

	单位持有人 资本总额 '000令吉	可分配 已实现 收益 '000令吉	不可分配 未实现 收益 '000令吉	单位持有人 资金总额 '000令吉
于2018年1月1日	1,240,253	7,600	343,283	1,591,136
年度净收益	-	113,442	41,537	154,979
年度综合收益总额	-	113,442	41,537	154,979
单位持有人的供款与配息				
单位发行	6,892	-	-	6,892
发行开销	(76)	-	-	(76)
单位持有人的配息	-	(88,850)	-	(88,850)
与单位持有人的总交易金额	6,816	(88,850)	-	(82,034)
于2018年12月31日/2019年1月1日	1,247,069	32,192	384,820	1,664,081
年度净收益	-	115,179	94,059	209,238
年度综合收益总额	-	115,179	94,059	209,238
单位持有人的供款与配息				
单位发行	340,500	-	-	340,500
发行开销	(3,778)	-	-	(3,778)
单位持有人的配息	-	(131,277)	-	(131,277)
与单位持有人的总交易金额	336,722	(131,277)	-	205,445
于2019年12月31日	1,583,791	16,094	478,879	2,078,764

附注 8

第175至 221页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

现金流量报表

截至2019年12月31日年度

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
营运业务的现金流量			
税前净收益		213,451	159,448
经调整:			
伊斯兰融资成本		48,360	41,754
盈利收益		(1,434)	(725)
脱售投资物业的公允价值变动	4	(101,553)	(42,558)
设备折旧	5	570	472
按摊销成本予以计量的金融负债净亏损/ (收益)		2,348	(3,687)
损失准备重新计量净额		(26)	215
伊斯兰衍生产品公允价值变动		933	306
营运资本变动前的营业收入		162,649	155,225
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		(18,371)	10,228
应付款项与应计项目		(3,130)	8,920
租户按金		(321)	(10,113)
营运产生的现金		140,827	164,260
已缴税款		-	(67)
营运活动产生的现金净额		140,827	164,193
投资活动的现金流量			
已收取的盈利收益		1,434	725
投资物业的收购	4	(61,087)	(198,787)
投资物业的增值	4	(29,374)	(74,076)
收购设备	5	(750)	(1,016)
(增加) /减少伊斯兰抵押金		(11,160)	3,437
投资活动所运用的现金净额		(100,937)	(269,717)
融资活动产生的现金流量			
已支付的伊斯兰融资成本		(48,069)	(42,405)
(偿还) /融资所得款项		(413,348)	301,851
发行/ (赎回) 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) 所得款项		239,420	(85,000)
融资租约负债的所得/ (还款)		33	(306)
支付给单位持有人的收益分配		(131,277)	(88,850)
发行单位的所得款项		340,500	6,892
单位发行开销		(3,778)	(76)
使用于/源自于融资活动的现金净额		(16,519)	92,106



现金流量表 (续)
截至2019年12月31日年度

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
现金与现金等价物的净增额/ (减额)		23,371	(13,418)
于1月1日的现金与现金等价物		9,619	23,037
于12月31日的现金与现金等价物	(i)	32,990	9,619

(i) 现金与现金等价物

现金流量表列出的现金与现金等价物由下列财务状况报表中的金额所组成:

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
现金与银行结存	7	20,948	8,314
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	31,597	9,700
		52,545	18,014
扣除: 存放于持牌银行的伊斯兰存款 - 抵押	7	(19,555)	(8,395)
		32,990	9,619



1. 概述通则

Axis 房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）是由 Axis REIT Managers Berhad（“管理公司”）与 RHB Trustees Berhad（“信托公司”），根据 2013 年 11 月 28 日签订的第三份主契约（“契约”）在马来西亚注册成立的房地产投资信托公司。此契约依照 1993 年证券监督委员会法令、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存票条规和税收法律与规定所监管。根据此契约第 26 条所规定，Axis-REIT 将持续运作直至信托公司与管理公司定夺其终止运作日期。Axis-REIT 的注册办事处及主要营业地点的地址如下：

注册办事处

Level 7, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur

主要营业地点

Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan

截至 2019 年 12 月 31 日财政年度的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 的财务报表。Axis REIT Sukuk Berhad 是成立于马来西亚的公司，其主要业务是代表 Axis-REIT 筹措融资。

Axis-REIT 主要参与多元化物业组合的投资活动，其首要目的是通过租金收入和长期资本增值实现极具吸引力的投资回报。Axis-REIT 在这一年的投资活动性质并无显著改变。

Axis-REIT 在 2005 年 8 月 3 日正式于马来西亚证券交易所有限公司主板上市。

Axis-REIT 已签署数份与管理 Axis-REIT 及其物业营运相关的服务协议。这些服务的收费结构如下

(a) 物业管理费用

根据契约，物业管理公司 Axis Property Services 为 Axis-REIT 旗下投资物业的管理工作收取费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会上市房地产投资信托指南要求而修订的 1981 年估价师、评估师和房地产代理法令之规定。产业管理费用于每月滞延支付。

(b) 管理公司费用

根据契约，管理公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值最高 1% (2018 年：1%) 的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至 2019 年 12 月 31 日，年度管理公司费用为 17,201,237 令吉（2018 年：16,188,142 令吉），占每月资产净值的 1% (2018 年：1%)。

管理公司亦有权从 Axis-REIT 直接或间接收购或脱售的任何投资物业中，在完成收购或脱售后分别获得相等于收购价或脱售价 1% 或 0.5% (2018 年：1% 或 0.5%) 的收购费或脱售费。截至 2019 年 12 月 31 日，该年度的收购费为 597,165 令吉（2018 年：1,951,000 令吉），占收购价的 1%。收购费包含在已收购投资物业的收购成本之中（附注 4）。

(c) 信托公司费用

根据契约，信托公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值 0.05% (2018 年：0.05%) 的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至 2019 年 12 月 31 日年度的信托公司费用为 892,000 令吉（2018 年：857,000 令吉）。

本财务报表已于 2020 年 2 月 14 日获管理公司董事局批准。



财务报表附注

2. 编制基础

(a) 合规声明

Axis-REIT财务报表根据契约的规定、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则(MFRS)与国际财务报告准则进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易所有限公司上市条例的适用信息披露规定。

以下是马来西亚会计准则理事会(MASB)发布,但尚未被Axis-REIT采用的会计准则、修订与诠释:

从2020年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- 修订MFRS 3, 企业合并 - 业务的定义
- 修订MFRS 101, 财务报表列报与 MFRS 108, 会计政策、会计估计变更与误差 - 实质的定义
- 修订MFRS 9, 金融工具, MFRS 139, 金融工具: 认列与计量以及 MFRS 7, 金融工具: 披露 - 利率基准改革

从2021年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- MFRS 17, 保险合同

生效期尚待确定的MFRS、诠释和修订

- 修订MFRS 10, 合并财务报表; 以及MFRS 128, 联号公司与合资企业之投资 - 一名投资者及其联号公司或合资企业之间的资产出售或捐助

Axis-REIT 计划在适用情况下采用上述的会计准则、修订与诠释, 从2020年1月1日开始的年度期间采用那些从2020年1月1日或过后生效的会计准则、修订与诠释。

Axis-REIT不打算采用从2021年1月1日开始之年度期间生效的MFRS 17, 保险合同, 因为这并不适用于Axis-REIT。

开始采用所适用的会计准则、修订与诠释, 预计将不会对 Axis-REIT 本期和前期的财务报表造成重大影响。

(b) 计量基础

若无另外注明, 此财务报表是按过去成本为基础而编制。

(c) 记账与呈报货币

此财务报表均以马来西亚令吉(令吉)呈报, 也是 Axis-REIT 的记账货币。除非另有注明, 所有财务信息均以令吉呈报并已进位到最接近的千位数。

(d) 估计与判断的应用

为遵从 MFRS 准则, 管理公司在编制财务报表时需作出影响会计政策以及资产、负债、收益和开销的呈报金额之判断、估计和假设。实际结果可能与这些估计有所出入。

估计及相关假设将持续地予以定期检讨。会计估计之修订将在该估计修订年度和任何受影响的未来时期一同认列。

除了如同于附注4披露的投资物业估值数据以外, 在会计政策应用上并无对财务报表中的认列数目造成显著影响的估计不确定性和关键判断。

3. 主要会计政策

除非另有说明，载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

由于采用MFRS 16，租赁，与之前财务报表相比，Axis-REIT签署的租赁合同的会计政策有所变动。采用MFRS 16，对Axis-REIT财务报表没有实质性影响。

(a) 合并基础

(i) 子公司

Axis-REIT为筹集资金以收购投资物业，设立了Axis REIT Sukuk Berhad 特殊用途公司。Axis REIT Sukuk Berhad 已合并为犹如Axis-REIT的子公司。

子公司为Axis-REIT所控制的实体，包括结构化实体。在控制开始的日期直至控制结束的日期，子公司的财务报表将列入合并财务报表中。

在控制实体方面，Axis-REIT可通过参与实体的活动并行使其权利以承担或享有实体的可变回报。惟有评估控制权的潜在表决权属实质性的才会受到考量。

尽管在表决时未有多数票，但Axis-REIT认为它拥有实权针对投资对象所开展并对投资对象的回报造成显著影响的活动给予直接指示。

(ii) 合并交易之抵销

集团内部所产生的结余和交易，以及源自集团内部交易的未实现收益和费用将于编制Axis-REIT财务报表中予以抵销。

(b) 金融工具

(i) 认列与初始计量

金融资产或金融负债只在Axis-REIT成为有关工具之契约条文的其中一方时，方可在财务状况报表中予以认列。

金融资产（除非是不含重大融资成分的贸易应收款项）或金融负债按公允价值予以首次计量，如果有关项目不是按公允价值记入损益表，则应增减与收购或发行有关的交易成本。不含融资成分的贸易应收款项按交易价格予以首次计量。

(ii) 金融工具分类与后续计量

金融资产

金融资产的归类按初始认列决定，而非于初始认列后重新归类，除非Axis-REIT改变商业模式以管理金融资产，在此情况下，受影响的金融资产将在商业模式变动的首个报告期限的第一天就重新归类。



财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融资产 (续)

(a) 摊销成本

摊销成本类别包括在业务模式中持有的金融资产，其目标是持有资产以收取合同现金流量，并且其合同条款在指定日期产生仅仅支付本金和未偿还本金利息的现金流量。有关金融资产未按照损益表指定公允价值。随着初始认列，这些金融资产将使用实际盈利法，按摊销成本予以计量。摊销成本为减值亏损所减少。盈利收益、外汇赚利与亏损与减值于损益表中认列。任何除列的赚利或亏损将于损益表中认列。

盈利收益的认列是采用账面总金额的实际利润率，除了金融资产的信用减值（见附注3(g)(i)），实际利润率适用于摊销成本。

(b) 按公允价值记入损益表

未按照上述摊销成本予以计量的所有金融资产，将按公允价值记入损益表予以计量。这包括伊斯兰衍生金融资产。在初始认列时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融资产，以其他方式符合以摊销成本或按公允价值记入其他综合收益予以计量，正如按公允价值记入损益表予以计量一样，若然此举会消除或显著减少可能产生的会计错配。

归类为按公允价值记入损益表的金融资产，之后将按公允价值予以计量。净赚利或亏损，包括任何盈利或股息收益，于损益表中认列。

所有金融资产，按公允价值记入损益表予以计量的除外，须作减值评估（见附注3(g)(i)）。

金融负债

初始认列金融负债类别如下所示：

(a) 按照损益表的公允价值记账

按公允价值记入损益表的类别，包括作为伊斯兰衍生工具的金融负债与在初始认列时特别指定归属此类别的金融负债。

在初始认列时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融负债，以其他方式符合以摊销成本予以计量的要求，正如按公允价值记入损益表：

- (i) 借此消除或显著减少可能产生的会计错配；
- (ii) 根据记录在案的风险管理或投资策略，管理一组金融负债或资产和金融负债，并以公允价值为基础评估其业绩，并在此基础上在内部向Axis-REIT提供有关Axis-REIT的信息给主要管理人员；或
- (iii) 一项合约包含一项或多项嵌入性伊斯兰衍生产品，而主合同并非MFRS 9范畴下的金融资产，嵌入性伊斯兰衍生产品显著修改现金流量，而分开认列并未被禁止。

归类为按公允价值记入损益表的金融负债，之后将以公允价值予以计量，而赚利或亏损，包括任何伊斯兰融资成本于损益表中认列。

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融负债 (续)

(a) 按照损益表的公允价值记账 (续)

在初始认列时被指定按公允价值记入损益表的金融负债，除非处理影响负债信用风险的变化会造成或扩大会计错配，否则Axis-REIT确认金融负债的公允价值变动金额，可归因于其他综合收益中信用风险的变化，以及损益中公允价值变动的剩余金额。

(b) 摊销成本

不归类为按公允价值记入损益表的其他金融负债，之后将以实际盈利法按摊销成本予以计量。

伊斯兰融资成本与外汇赚利与亏损，于损益表中认列。任何除列的赚利或亏损，也于损益表中认列。

(iii) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流量的合同权利到期或转让，或无法保留金融资产的控制权，或金融资产所有权上所有的风险和报酬转移给另一方时，则该项金融资产或部分金融资产将被除列。当金融资产除列时，其账面金额与收到的代价总额之间的差异（包括所有获得的新资产扣除所有的新负债）与任何按权益认列的累计损益将于损益表中认列。

当且仅当合同规定的债务解除、撤销或到期时，金融负债或其中部分负债将被除列。金融负债被除列，也是当条款修改或修改后负债的现金流量显著差异，根据修改后条款的新金融负债将以公允价值认列。当金融负债除列时，其金融负债账面金额的差额可能消失，或转移给另一方，且已付代价包括任何已转移的非现金资产或已承担的负债，于损益表中认列。

(c) 投资物业

以公允价值列账的投资物业

投资物业是指拥有或使用权的资产在租约合同下，为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业，但不在正常经营过程供出售用途，在商品或服务的生产或供应或供经营管理用途。

拥有的投资物业最初以成本予以计量。成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。自行建造投资物业的成本，包括材料与直接劳工成本、直接令有关投资物业进入可使用状态的任何其他成本，以及资本化融资成本。在租约合同下符合投资物业定义的有权使用资产，其初始计量方法与其他使用权资产类似。

随后，投资物业按公允价值计量，其中任何变动在其产生期间在损益表认列。如果兴建中投资物业的公允价值尚无法确定，则以成本计量在兴建中投资物业，直至其公允价值能够确定或建筑工程完成为止，以较早者为准。



财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(c) 投资物业 (续)

以公允价值列账的投资物业 (续)

由Axis-REIT持有为使用权资产的投资物业公允价值，反映预期的现金流量。因此，若一项物业获得的估值减去预期将要支付的所有款项，Axis-REIT将任何已认列的租约负债加回去，以使用公允价值模式得出投资物业的账面金额。

当投资物业被脱售或永久性停止启用，且脱售后也不产生未来经济利益时，则该投资物业将被除列。脱售物业净收益和账面金额之间的差额将在项目除列期间于损益表中认列。

(d) 设备

(i) 认列与计量

设备物项按成本扣除所有累计折旧和所有累计减值亏损予以计量。

成本包括资产购置的直接相关开支，以及让该资产达到运营条件并实现其拟定用途而直接相关的其他成本，同时也包括从场址拆除和取出物品以及重新安装的费用。

需以软件操作的设备，则购买软件的费用也融为其成本的一部分。

当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各（主要）部件将作为单独的物项计量。

脱售设备部件的损益，是以脱售所得款项与其账面金额作对比后再以净额认列于损益表中。

(ii) 后续成本

更换某设备物项零件的所需成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该零件将来能为 Axis-REIT 带来经济效益，且其成本能够可靠地予以计量。替换零件账面金额于损益表中除列。设备的日常维护成本在产生时也于损益表中认列。

(iii) 折旧

折旧是按资产成本扣除其残余价值而计量。个别资产的主要部件将受到评估，而当设备物项的一项部件具有不同使用年限时，该部件将作为单独的物项进行折旧计量。

具有不同使用年限的个别主要设备部件之折旧将按直线法于损益表中认列。当前物项与比较物项的预计使用年限呈列如下：

• 办公设备、家具与设置	10年
• 停车场设施	10年
• 软件	10年

审计部将于报告期期末时对折旧方法、使用年限和残余价值作检讨，并予以适当调整。

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租约

Axis-REIT在这一年采纳MFRS 16。采纳MFRS 16并没有对财务报表产生显著影响。

现财政年

(i) 租约的定义

如果一项合约让渡在一段时间内对某项受鉴定资产具有使用权以换取对价，则该合约是或包含租约。为了评估有关合约是否让渡对某项受鉴定资产具有使用权，Axis-REIT将评估：

- 合约涉及对已受鉴定资产的使用-可以是明示或暗示地指定，并且应在物理形态上可区分或者在物理形态上代表几乎所有产能。如果供应方拥有实质性的替代权，则资产不受鉴定；
- 客户在整个使用期限内，有权得到大部分的经济效益；而且
- 客户有权指导资产的使用。当客户拥有与更改资产使用方式和目的最相关的决策权时，客户拥有此权利。在极少数情况下，如果预先决定了如何使用资产以及出于何种目的使用该资产，则在客户有权操作该资产的情况下，客户有权指示使用该资产；或客户以预先确定资产使用方式和用途的方式设计资产。

在包含租约组成部分的合约成立时或在重新评估时，Axis-REIT会根据其相对独立价格将合约中的对价分配给每个租赁和非租赁组成部分。然而，对于以Axis-REIT为承租人的物业租赁，其选择不分开非租约组成部分，而是将租约和非租约组成部分作为单个租约组成部分来考虑。

(ii) 认列与初始计量

(a) 身为承租人

Axis-REIT在租约起始日认列资产使用权和租约负债。资产使用权按成本进行初始计量，该成本包括为在起始日或之前进行的任何租约付款而调整的租约负债的初始金额，加上已发生的任何初始直接成本，以及拆除和搬迁旗下资产或恢复旗下资产或资产所在地点的估计成本，减去收到的任何租约奖励。

租约负债最初以在起始日尚未支付的租约付款额的现值计量，使用租约隐含的利率折现，或者如果无法确定利率，则使用Axis-REIT的增量融资利率进行折现。一般上，Axis-REIT使用其增量融资利率作为折现率。

计入租约负债的租约付款包括以下项目：

- 固定付款，包括实质固定付款减去任何应收的奖励；
- 取决于指数或利率的可变量租赁付款，在起始日使用指数或利率进行初始计量；
- 预期在残值担保下应支付的金额；
- Axis-REIT合理地确定要行使的购买期权下的行使价；以及
- 提前终止租约的罚款，除非Axis-REIT合理地确定不会提前终止。



财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租约 (续)

现财政年 (续)

(ii) 认列与初始计量 (续)

(a) 身为承租人 (续)

Axis-REIT从租约负债中排除与旗下资产未来表现或用途相关的可变量租约付款。反而这些付款在履行或使用发生的期间内在损益中认列。

对于租期为12个月或更短的短期租约和低价值资产的租约，Axis-REIT选择不认列使用权资产和租约负债。Axis-REIT在租约期内以直线法将与这些租约相关的租约付款认列为支出。

(b) 身为出租人

当Axis-REIT身为出租人时，它将在租约开始时确定每项租约是融资租约还是经营租约。

为了对每项租约进行分类，Axis-REIT对租约是否转移了与旗下资产所有权有关的所有实质上风险和回报进行了全面评估。若是这种情况，则该租约为融资租约；若不是，则为经营租约。

如果安排包含租约和非租约组成部分，则Axis-REIT将根据独立售价，采用MFRS 15分配合约中的对价。

当Axis-REIT是中间出租人时，它将分别计入其在主租约和转租中的权益。它参考主租约产生的使用权资产，而不是旗下资产评估转租的租约分类。如果主租约是Axis-REIT采用上述豁免的短期租约，则将转租分类为经营租约。

(iii) 后续计量

(a) 身为承租人

使用权资产随后从起始日开始至使用权资产可用年限结束或租约期限届满日之前，采用直线法进行折旧。使用权资产的估计可用年限与物业，厂房和设备的估计年限相同。此外，使用权资产会定期减少减值损失（如有），并针对租约负债的某些重新计量进行调整。

租约负债采用实际利润法摊销成本计量。当指数或利率的变化导致未来租约付款发生变化，实质固定租约付款发生修订或Axis-REIT对预期金额的估计发生变化时，将重新进行重新计量。应以残值担保或Axis-REIT更改其是否行使购买，延期或终止选择权的评估来支付。

重新计量租约负债时，对使用权资产的账面金额进行相应的调整，或者如果使用权资产的账面金额已减至零，则计入当期损益。

(b) 身为出租人

Axis-REIT将根据经营租约收取的租约付款在租约期内按直线法确认为收入，作为“营收”的一部分。

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租约 (续)

前财政年

(i) 融资租赁

Axis-REIT 将包含所有假设风险和回报的所有权之租约归类为融资租赁。在初始认列时，租约资产以相等于其公允价值或当前最低租金的较低者的金额予以计量。初始认列之后，此项资产则将根据适用的会计政策予以计量。

以赚取租金收入或获取资本增值为目的或两者兼具的租赁地契土地，尽管被归类为投资物业，但其实质上属于融资租赁。

(ii) 经营租约

Axis-REIT 将不包含所有假设风险和回报的所有权之租约归类为经营租约；且除了经营租约持有的物业权益外，租约资产并不认列于 Axis-REIT 的财务状况报表中。以赚取租金收入或获取资本增值为目的或两者兼具的营运租约持有的物业权益，被归类为投资物业并以公允价值模式予以计量。

(f) 现金与现金等价物

现金与现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的伊斯兰存款与结存，以及价值变动风险不大的高流动性且符合伊斯兰教义的投资。出于现金流量表为目的，现金与现金等价物都以银行透支和伊斯兰抵押存款的净额呈报（若有）。

(g) 减值

(i) 金融资产

Axis-REIT 为按摊销成本和租赁合约资产予以计量的金融资产，确认预期信用损失的损失准备金。预期信用损失是信用损失的概率加权估计。

Axis-REIT 按相等于终身预期信用损失的金额计量损失准备金，但自初始认列后信用风险未显著增加的现金和银行余额则除外，这些余额以12个月预期信用损失予以计量。贸易应收款项及租赁合约资产的损失准备金，始终按相等于终身预期信用损失的金额予以计量。

在确定金融资产的信用风险自初始认列以及估计预期信用损失后是否显著增加时，Axis-REIT 会考虑相关且可得合理且可支持的信息，而无需过多的成本或努力。这包括定量和定性信息和分析，基于 Axis-REIT 的以往经验和知情信用评估，并包括前瞻性信息（若有）。

终身预期信用损失是指在资产预期使用期内所有可能发生的违约事件导致的预期信用损失，而12个月预期信用损失是由于报告日期后12个月内可能发生的违约事件导致的预期信用损失部分。估计预期信用损失时考虑的最长期限是 Axis-REIT 面临信用风险的最长合约期。

Axis-REIT 使用参考以往信用损失经验的拨备矩阵估计贸易应收款项的预期信用损失。

按摊销成本予以计量的金融资产减值亏损于损益表中认列，而资产的账面金额则透过使用拨备账目予以减少。



财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(g) 减值 (续)

(i) 金融资产 (续)

在每个报告日, Axis-REIT评估以摊销成本列账的金融资产是否为信用减值。当一项或多项事件对金融资产的估计未来现金流量产生不利影响时, 金融资产即为信用减值。

金融资产的账面总金额在没有实际的复苏预期的情况下被注销(部分或全部)。一般情况下, Axis-REIT确定债务人没有资产或收入来源可以产生足够的现金流来偿还时就会加以注销金额。但是, 注销的金融资产仍可能受到执法活动的约束, 以符合Axis-REIT收回到期金额的程序。

(ii) 其他资产

其他资产的账面金额(按公允价值予以计量的投资产业除外)将于每个报告期末时作出审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此迹象, 则应对资产的可回收金额作出估算。

出于减值测试为目的, 所有资产将重组为若干最小规模的组合, 并在持续使用时生成现金流入量, 且与其他生成现金流入量的资产或现金生成单位保持个别的独立计量。

资产或现金生成单位的可收回账面金额, 是按其使用价值或公允价值两者中较大值的数额扣除脱售成本后的所得。在评估使用价值时, 将采用反映当前市场评估之金钱价值及资产或现金生成单位的具体风之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现至其现值。若某项资产的账面金额或其现金生成单元超过其可收回的账面金额, 则将其确认为减值亏损。减值亏损于损益表中认列。

在前期认列的减值亏损将于每个报告期末时进行评估, 以审查是否有任何迹象表明损失已经降低或不复存在。在最近一次认列了减值亏损后, 用于确定可收回账面金额的估算若有更改, 则减值亏损将予以拨回。

若已无任何认列的减值亏损迹象, 则减值亏损可在资产的账面金额不超过已确定的账面金额扣除折旧或摊销的所得之条件范围内实现拨回。减值损失的拨回将记入该拨回被认列的财政年度之损益表中。

(h) 股本工具

归类为股本的工具按初始认列的成本予以计量, 之后不再重新计量。

(i) 发行开销

归类为股本的发行工具之直接相关成本, 认列为股本的扣除费用。

(ii) 单位

单位归类为股本。

(i) 拨备

若因过去事件而负起了能够可靠估算的现有法定或推定义务, 而需以额外的经济效益来履行该义务时, Axis-REIT 将予以拨备之确认。采用反映当前市场评估之金钱时间价值及资产特定风险之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现后, 方可鉴定拨备的数额。折现转回认列为融资成本。



3. 主要会计政策 (续)

(j) 营收

(i) 租金收入

在租约期内，租约奖励确认为租金收入总额的组成部分。

除非有更加能够体现租约资产最大利益的会计法，否则投资物业获取的租金收入，将按其租约期限以直线法确认为于损益表。

(ii) 停车场收入

停车场收入在日常停车收款时予以确认，在季票停车交付服务时予以确认。

(iii) 其他收入

其他收入包括来自服务、标牌出租、补偿开销与其他相关收入。其他收入在交付服务时予以确认。

(iv) 盈利收益

应计盈利收益按实际利润法确认为于损益表。

(k) 开销

(i) 物业开销

物业开销包括物业管理费、门牌税与地税，以及应由 Axis-REIT 承担的与投资物业相关的其他物业开销。

物业管理费采用附注 1(a) 规定的适用公式并按应计基准作出确认。

(ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注 1(b) 规定的适用公式并按应计基准作出确认。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注 1(c) 规定的适用公式并按应计基准作出确认。

(l) 伊斯兰融资成本

非直接归因于收购、建筑与生产合格资产时所产生的伊斯兰融资成本，按该产生期间以实际利润法于损益表中确认

直接归因于收购、建筑与生产合格资产的伊斯兰融资成本，即这些合格资产需要大量时间来准备以作为预期用途或销售，将资本化为这些资产的部分成本。

在合格资产承受支出时，作为合格资产部分成本的伊斯兰融资成本即开始资本化，正在承受伊斯兰融资成本，并且正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动是持续进行的过程。若正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动中断或完成，伊斯兰融资成本的资本化将暂停或停止。

特定伊斯兰融资的临时投资所产生的投资收入，在等待合格资产的支出之际，从符合资本化条件的伊斯兰融资成本中扣除。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(m) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务合并相关，或其项目直接于股本或其他综合收入表中认列，否则当期所得税和递延所得税将于损益表中认列。

当期所得税是指在报告期末采用已颁布或实质上已执行的税率，及按往年度应付税收的一切调整而支付的应纳税收入或亏损的应纳或应收的年度税务。

若财务状况报表与其计税基础中的资产与负债的账面金额之间存在暂时性差异，则递延所得税将按债务法进行认列。递延所得税无法在下列的暂时性差异情况中予以认列：在商誉的初始确认之时；非业务合并中对会计与应纳税之损益毫无影响的资产或负债的初始认列之时。递延所得税是在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的法律，按应用于暂时性差异拨回时的税率予以计量。

当投资物业按会计政策附注3(c) 对其账面的公允价值予以计量时，除了可折旧、不出售兼具有持续获取经济利益目的资产以外，递延所得税的数额将根据以报告日账面值出售的资产之税率进行认列。在所有其他情况之下，递延所得税将按资产与负债之账面金额的预期变现或结算，在报告期末根据已颁布或实质上已执行的税率予以计量。递延税金资产与负债不予以贴现计算。

在涉及由同一个税务当局向同一个纳税实体征收所得税，或向不同的纳税实体征收，但该实体有意按净额为当期税金负债与资产作结算、或其税金资产与负债将同步变现之际，若存有法定权利将当期税金负债与资产以净额抵消，则递延税金资产与负债亦可抵销。

递延税金资产可在实现未来应纳税利润而使暂时性差异予以抵扣的条件范围内进行认列。递延税金资产将于每个报告期末时作出审查，并逐步削减直至其相关税项收益无法变现为止。

(n) 每单位收益

Axis-REIT展示基本每单位收益 (简称“EPU”)。

基本EPU计算方法是将归于Axis-REIT单位持有人的年度净收入，除以该年度内流通单位加权平均数来计算。

(o) 公允价值计量

资产或负债的公允价值需要根据在计量日之市场参与者之间的有序交易中出售资产所获取的价格或转移负债所支付的价格来确定。该计量假定出售资产或转移负债是于主要市场，或在主要市场不存的情况下于最有利的市场中达成交易。

至于非金融资产，其公允价值计量考量了市场参与者创造经济效益的能力，而该能力是实现最大交易量和最高活跃度，或通过出售给另一名市场参与者实现最大交易量和最高活跃度。

3. 主要会计政策 (续)

(o) 公允价值计量 (续)

Axis-REIT使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中:

- 第1级: Axis-REIT于计量日可获得同类资产或负债在活跃市场中的(未经调整)报价。
- 第2级: 在第1级所包含的资产或负债的报价以外的,可直接或间接观察的输入值。
- 第3级: 有关资产或负债的不可观察输入值。

Axis-REIT将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

4. 投资物业

	2019 '000令吉	2018 '000令吉
按公允价值的土地与建筑物:		
于1月1日	2,798,500	2,482,200
收购	61,087	198,787
增值	29,470	74,955
公允价值变动	101,553	42,558
于12月31日	2,990,610	2,798,500

包括在这一年间的收购是597,165令吉(2018年: 1,951,000令吉),是与支付给管理公司(附注1(b))的收购费有关。

包括在增值的是Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre承受的356,000令吉(2018年: 24,629,000令吉)发展成本,其中零金额(2018年: 422,000令吉)与融资成本的资本化有关,以及在Axis Aerotech Centre @ Subang承受的9,718,000令吉(2018年: 42,806,000令吉),其中38,000令吉(2018年: 457,000令吉)与融资成本资本化有关,以及Axis Facility @ Batu Kawan承受的10,337,000令吉(2018年: 无),其中58,000令吉(2018年: 无)与融资成本资本化有关。



财务报表附注

4. 投资物业(续)

2019

物业	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2019年 12月31日 的租用率 %	于2019年 12月31日 的公允 价值 '000令吉	于2019年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2019年 12月31日 的公允 价值占 资产净值 百分比 %
Menara Axis (e)^^^	租赁地契	99	46	八打灵再也	商业办公楼	78.2	112,000	90,175	5.4
Crystal Plaza (a)^^^	租赁地契	99	40	八打灵再也	商业办公楼	76.8	113,700	68,514	5.5
Axis Business Park (e)^^^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	90.3	121,000	101,906	5.8
Infinite Centre (b)^^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	43,500	36,808	2.1
Wisma Kemajuan (e)^^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	75.6	65,600	37,954	3.2
Axis Business Campus (i)^^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	85.1	80,600	63,317	3.9
Axis Shah Alam DC 1 (f)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	37,200	22,507	1.8
Axis Hypermarket (k)^^^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	2.4
FCI Senai (a)^^	租赁地契	60	48	柔佛士乃	制造设施	100.0	25,360	12,693	1.2
Fonterra HQ (f)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	20,600	11,196	1.0
Quattro West (h)^^^	租赁地契	99	53	八打灵再也	商业办公楼	43.5	56,000	51,126	2.7
Strateq Data Centre (b)^^	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	42,729	2.7
D21 Logistics									
Warehouse (h)^^y	租赁地契	60	36	丹绒柏勒巴斯	货仓/物流	100.0	29,000	28,413	1.4
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	32	巴西古当	货仓/物流	100.0	27,700	15,234	1.3
Pasir Gudang Logistic									
Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	48	巴西古当	货仓/物流	100.0	21,300	13,814	1.0
Axis Vista (e)^^^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,500	34,441	2.8
Axis Northport Distribution									
Centre 1 (h)^^^ **	租赁地契	99	83	巴生	货仓/物流	100.0	78,100	66,917	3.8
Bukit Raja Distribution									
Centre (a)^^^	租赁地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	108,000	78,427	5.2
Seberang Prai Logistic									
Warehouse 1 (g)^^	租赁地契	60	34	威省	货仓/物流	100.0	24,000	17,821	1.2
Seberang Prai Logistic									
Warehouse 2 (g)^^	租赁地契	60	34	威省	货仓/物流	100.0	9,400	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (a)^^^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	106,000	76,969	5.1
Axis Mega Distribution									
Centre (a)^^^	租赁地契	99	72	瓜拉冷岳	货仓/物流	100.0	314,000	258,766	15.1



4. 投资物业(续)

2019

物业	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2019年 12月31日 的租用率 %	于2019年 12月31日 的公允 价值 '000令吉	于2019年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2019年 12月31日 的公允 价值占 资产净值 百分比 %
Axis Technology Centre (i)^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	49.9	61,000	50,613	2.9
D8 Logistics Warehouse (a)^	租赁地契	60	36	新山	货仓/物流	100.0	40,100	30,689	1.9
Bayan Lepas Distribution Centre (e)^	租赁地契	60	43	峇六拜	货仓/物流	100.0	61,600	50,318	3.0
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	33/49	威省	货仓/物流	100.0	69,500	62,555	3.3
Emerson Industrial Facility Nilai (j)^	租赁地契	99	76	汝来	制造设施	100.0	35,000	27,443	1.7
Wisma Academy Parcel (c)^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	70.2	74,500	77,287	3.6
The Annex (c)^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	20,000	13,531	1.0
Axis MRO Hub (e)	租赁地契	99	66	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,640	2.6
Axis Shah Alam DC 3 (c)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	192,000	187,011	9.2
Axis Steel Centre @ SiLC (l)^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	7.8
Axis Shah Alam DC 2 (e)	租赁地契	99	47	莎阿南	货仓/物流	100.0	48,350	47,020	2.3
Beyonics i-Park Campus Block A (d)^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	16,500	14,470	0.8
Beyonics i-Park Campus Block B (d)^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,115	0.7
Beyonics i-Park Campus Block C (d)^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,000	11,934	0.7
Beyonics i-Park Campus Block D (d)^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	25,000	22,504	1.2
Axis Industrial Facility @ Rawang (c) **	永久地契	-	-	万挠	制造设施	0.0	42,000	42,696	2.0
Kerry Warehouse (a)	租赁地契	60	54	新山	货仓/物流	100.0	38,200	33,725	1.8
Wasco Facility @ Kuantan (a)^	租赁地契	99	90	关丹	制造设施	100.0	155,000	157,619	7.5

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2019

物业	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2019年 12月31日 的租用率 %	于2019年 12月31日 的公允 价值 '000令吉	于2019年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2019年 12月31日 的公允 价值占 资产净值 百分比 %
Axis Aeratech Centre @ Subang (h)*	租赁地契	49	47	梳邦	制造设施	100.0	89,500	73,075	4.3
Axis Shah Alam DC 4 (h)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	86,000	84,270	4.1
Indahpura Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,000	7,343	0.4
Beyonics i-Park Campus Block E (d)^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	32,000	32,099	1.5
Senawang Industrial Facility (e)	永久地契	-	-	申那旺	货仓/物流	100.0	21,000	18,933	1.0
Nusajaya Tech Park Facility 1 (d)	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.0	42,000	42,773	2.0
Nusajaya Tech Park Facility 2 (d)	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.7
Axis Facility @ Batu Kawan (h)	租赁地契	30	30	檳城新邦安拔	货仓/物流	100.0	16,000	14,545	0.8
Total							2,990,610	2,515,346	



4. 投资物业(续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Rahim & Co. International Sdn. Bhd. 分别于2019年7月24日、2019年7月26日、2019年8月2日、2019年8月28日、2019年8月28日、2019年8月28日、2019年8月29日、2019年9月4日、2019年10月21日与2019年12月6日以投资估价法对D8 Logistics Warehouse, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Mega Distribution Centre, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Niro Warehouse, Kerry Warehouse, FCI Senai, Tesco Bukit Indah, Wasco Facility @ Kuantan 与 Crystal Plaza 展开了估值, 除了Axis Mega Distribution Centre包含已发展部分称为Nestle Distribution Centre的第一期场地, 以及剩余地段尚未发展的第二期场地, 是分别用投资估价法与比较估价法估值。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 PA International Property Consultants Sdn. Bhd.分别于2019年8月15日与2019年9月5日以投资估价法对Strateq Data Centre 与Infinite Centre 展开了估值。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2019年7月31日, 2019年8月20日, 2019年11月20日与2019年12月2日以投资估价法对Axis Shah Alam DC 3, Axis Industrial Facility @ Rawang, Wisma Academy Parcel与The Annex展开了估值, 除了Axis Industrial Facility @ Rawang用成本估价法估值, 而The Annex是用比较估价法估值。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2019年9月25日, 2019年9月25日, 2019年11月25日与2019年11月27日以投资估价法对Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 与 E, Indahpura Facility 1, Nusajaya Tech Park Facility 1 与 2 展开了估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2019年7月23日, 2019年9月5日, 2019年10月30日, 2019年11月7日, 2019年11月14日, 2019年11月21日, 2019年12月3日与2019年12月6日以投资估价法对Axis Vista, Bayan Lepas Distribution Centre, Axis MRO Hub, Senawang Industrial Facility, Axis Shah Alam DC 2, Wisma Kemajuan, Axis Business Park 与 Menara Axis展开了估值。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 KGV International Property Consultants (M) Sdn Bhd分别于2019年8月19日以投资估价法对Fonterra HQ展开了估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd分别于2019年10月14日与2019年10月15日以投资与成本估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 1 与 2 与 3展开了估值。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 PPC International Sdn. Bhd.分别于2019年7月22日、2019年8月19日、2019年8月20日、2019年10月22日、2019年11月21日与2019年12月31日以投资估价法对D21 Logistics Warehouse, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis Northport Distribution Centre 1, Axis Shah Alam DC 4, Quattro West 与 Axis Facility @ Batu Kawan展开了估值, 除了Axis Shah Alam DC 4是用成本估价法估值。
- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd于2019年11月21日同一天以成本估价法对Axis Business Campus与Axis Technology Centre展开了估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Knight Frank Malaysia Sdn Bhd于2019年11月7日与2019年12月4日以投资估价法对Emerson Industrial Facility Nilai与Axis Shah Alam DC 1展开了估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Penang) Sdn Bhd于2019年9月26日以投资估价法对Axis Hypermarket 展开了估值。



财务报表附注

4. 投资物业(续)

- (l) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Johor) Sdn Bhd于2019年10月22日以投资估价法对 Axis Steel Centre @ SiLC展开了估值。
- ^ 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承押的物业 (附注 10) 。
- ^^ 此为伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业 (附注 10) 。
- ¥ 固定的30年土地使用权直至2025年3月23日, 可选择延长30年期限。
- *
- 固定的30年土地使用权, 可自动更新与/或延长多19年直至2066年12月30日。
- ** Axis Hypermarket, Axis Northport Distribution Centre 1 与 Axis Industrial Facility @ Rawang前称分别为Giant Hypermarket, Axis Steel Centre 与 Scomi Facility @ Rawang。

4. 投资物业(续)

2018

物业	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2018年 12月31日 的租用率 %	于2018年 12月31日 的公允 价值 '000令吉	于2018年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2018年 12月31日 的公允 价值占 资产净值 百分比 %
Menara Axis (e)^	租赁地契	99	47	八打灵再也	商业办公楼	68.4	110,000	87,898	6.6
Crystal Plaza (a)^	租赁地契	99	41	八打灵再也	商业办公楼	70.8	113,500	67,734	6.8
Axis Business Park (c)^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	68.4	120,600	101,692	7.2
Infinite Centre (a)^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	87.0	42,500	35,825	2.6
Wisma Kemajuan (e)^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	71.7	65,400	37,744	3.9
Axis Business Campus (i)^	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	68.5	80,000	62,804	4.8
Axis Shah Alam DC 1 (f)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	32,700	22,507	2.0
Giant Hypermarket (g)^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	2.9
FCI Senai (f)^	租赁地契	60	49	柔佛士乃	制造设施	100.0	22,000	12,693	1.3
Fonterra HQ (c)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	19,000	11,196	1.1
Quattro West (a)^	租赁地契	99	54	八打灵再也	商业办公楼	50.2	56,000	51,126	3.4
Strateq Data Centre (f)^	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	42,729	3.4
D21 Logistics Warehouse (h)¥	租赁地契	60	37	丹绒柏勒巴斯	货仓/物流	100.0	29,000	28,413	1.7
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	33	巴西古当	货仓/物流	100.0	20,000	15,234	1.2
Pasir Gudang Logistic Warehouse 1 (d)	租赁地契	60	49	巴西古当	货仓/物流	100.0	17,000	13,731	1.0
Axis Vista (e)^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,300	34,256	3.4
Axis Steel Centre (h)^	租赁地契	99	84	巴生	货仓/物流	100.0	78,000	66,877	4.7
Bukit Raja Distribution Centre (a)^	永久地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	105,000	78,203	6.3
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 (c)^	租赁地契	60	35	威省	货仓/物流	100.0	20,500	17,821	1.2
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 (c)^	租赁地契	60	35	威省	货仓/物流	100.0	8,200	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (k)^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	97,000	76,924	5.8
Axis Mega Distribution Centre (a)^	租赁地契	99	73	瓜拉冷岳	货仓/物流	100.0	300,000	258,373	18.0

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2018

物业	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2018年 12月31日 的租用率 %	于2018年 12月31日 的公允 价值 '000令吉	于2018年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2018年 12月31日 的公允 价值占 资产净值 百分比 %
Axis Technology Centre (e)^\	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	48.0	55,000	50,464	3.3
D8 Logistics Warehouse (d)^\	租赁地契	60	37	新山	货仓/物流	100.0	33,000	30,689	2.0
Bayan Lepas Distribution Centre (e)^\	租赁地契	60	44	峇六拜	货仓/物流	100.0	60,000	50,142	3.6
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	34/50	威省	货仓/物流	100.0	67,000	62,353	4.0
Emerson Industrial Facility Nilai (j)^\	租赁地契	99	77	汝来	制造设施	100.0	32,800	27,443	2.0
Wisma Academy Parcel (a)^\	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	77.2	73,000	75,869	4.4
The Annex (a)^\	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	20,000	13,439	1.2
Axis MRO Hub (e)	租赁地契	99	67	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,539	3.2
Axis Shah Alam DC 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	185,500	187,011	11.1
Axis Steel Centre @ SiLC (k)^\	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	9.8
Axis Shah Alam DC 2 (e)	租赁地契	99	48	莎阿南	货仓/物流	100.0	47,200	45,782	2.8
Beyonics i-Park Campus Block A (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	16,000	14,469	1.0
Beyonics i-Park Campus Block B (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,500	13,115	0.9
Beyonics i-Park Campus Block C (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	13,000	11,934	0.8
Beyonics i-Park Campus Block D (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	23,800	22,504	1.4
Scomi Facility @ Rawang (b)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	44,000	42,696	2.6
Kerry Warehouse (b)	租赁地契	60	55	新山	货仓/物流	100.0	34,000	33,633	2.0
Wasco Facility @ Kuantan (c)	租赁地契	99	91	关丹	制造设施	100.0	155,000	157,619	9.3



4. 投资物业(续)

2018

物业	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2018年 12月31日 的租用率 %	于2018年 12月31日 的公允 价值 '000令吉	于2018年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2018年 12月31日 的公允 价值占 资产净值 百分比 %
Axis Aerotech Centre @ Subang (h)*	租赁地契	49	48	梳邦	制造设施	100.0	64,700	63,357	3.9
Axis Shah Alam DC 4 (h)	永久地契	-	-	莎阿南 新山	货仓/物流 制造设施	100.0	83,000	84,270	5.0
Indahpura Facility 1 (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,000	7,343	0.5
Beyonics i-Park Campus Block E (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	32,000	32,099	1.9
Senawang Industrial Facility (e)	永久地契	-	-	申那旺	货仓/物流	100.0	21,000	18,933	1.3
合计							2,798,500	2,424,789	



财务报表附注

4. 投资物业(续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Malaysia) Sdn. Bhd. 分别于2018年8月27日、2018年8月20日、2018年10月11日、2018年10月11日、2018年11月7日、2018年7月5日、2018年7月5日与2018年11月13日以投资估价法对 Crystal Plaza, Infinite Centre, Quattro West, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Mega Distribution Centre, Wisma Academy Parcel, The Annex与 Axis Shah Alam DC 3展开了估值, 除了The Annex是用比较估价法估值。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 PA International Property Consultants Sdn Bhd分别于2018年8月28日与2018年12月3日以投资估价法对Scomi Facility @ Rawang 与 Kerry Warehouse展开了估值。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Rahim & Co. Chartered Surveyors Sdn. Bhd分别于2018年8月30日, 2018年10月12日, 2018年10月16日, 2018年10月16日与2018年12月4日以投资估价法对Axis Business Park, Fonterra HQ, Seberang Prai Logistics Warehouse 1, Seberang Prai Logistics Warehouse 2 与 Wasco Facility @ Kuantan展开了估值, 除了Seberang Prai Logistic Warehouse 1 and 2是用成本估价法估值。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2018年7月10日, 2018年7月10日, 2018年8月20日, 2018年7月13日, 2018年12月4日与2018年12月4日以投资估价法对Niro Warehouse, Pasir Gudang Logistic Warehouse 1, D8 Logistics Warehouse, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 及d E 与 Indahpura Facility 1展开了估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2018年8月30日, 2018年10月11日, 2018年11月9日, 2018年11月9日, 2018年11月5日, 2018年11月5日, 2018年12月19日与2018年12月17日以投资估价法对Wisma Kemajuan, Axis Vista, Axis Technology Centre, Bayan Lepas Distribution Centre, Axis MRO Hub, Axis Shah Alam DC 2, Menara Axis 与 Senawang Industrial Facility展开了估值。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 KGV International Property Consultants (M) Sdn Bhd分别于2018年8月28日, 2018年7月6日与2018年10月11日以投资估价法对Axis Shah Alam DC 1, FCI Senai 与 Stratseq Data Centre展开了估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd分别于2018年8月29日与2018年10月31日以投资与成本估价法对Giant Hypermarket 与 Seberang Prai Logistic Warehouse 3展开了估值。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 PPC International Sdn. Bhd.分别于2018年7月16日, 2018年12月14日, 2018年12月24日与2018年12月21日以投资估价法对D21 Logistics Warehouse, Axis Steel Centre, Axis Shah Alam DC 4 与 Axis Aerotech Centre @ Subang展开了估值, 除了Axis Aerotech Centre @ Subang与 Axis Shah Alam DC 4是用成本估价法与比较估价法估值。
- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd于2018年8月21日以成本估价法对Axis Business Campus展开了估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Knight Frank Malaysia Sdn Bhd于2018年12月14日以投资估价法对Emerson Industrial Facility Nilai展开了估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Johor) Sdn Bhd分别于2018年11月2日与2018年12月18日以投资估价法对Tesco Bukit Indah 与 Axis Steel Centre @ SiLC展开了估值。

4. 投资物业(续)

^ 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承押的物业（附注 10）。

^^ 此为伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业（附注 10）。

¥ 固定的30年土地使用权直至2025年3月23日，可选择延长30年期限。

* 固定的30年土地使用权，可自动更新与/或延长多19年直至2066年12月30日。

下列与投资物业相关的部分于损益表中认列：

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
营收	12	222,464	210,588
物业营运开销	13	(30,756)	(27,827)
投资物业的公允价值变动	4.1.1	94,064	35,607

4.1 公允价值信息

截至2019年12月31日，归类为第3级公允价值的投资物业值达2,990,610,000令吉（2018年：2,798,500,000令吉）。第3级公允价值是根据 MFRS13以不可观察输入值归类。

第3级公允价值

下表显示了第3级公允价值的对账：

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
于1月1日		2,798,500	2,482,200
收购		61,087	198,787
增值		29,470	74,955
		2,889,057	2,755,942
于损益表中认列的收益与亏损 公允价值变动 - 未实现	4.1.1	101,553	42,558
于12月31日		2,990,610	2,798,500

4.1.1 呈现在损益表的 94,064,000令吉 (2018: 35,607,000令吉) 公允价值变动，是已抵销7,489,000令吉 (2018: 6,951,000令吉)未开单的应收租约收入。



财务报表附注

4. 投资物业(续)

4.1 公允价值信息(续)

下表列出用以确认第 3 等级公允价值的估值技术，以及估值模型所使用的主要不可观察输入值。

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值与公允价值计量之间的相互关系
<p>a) 投资法以接受估价物业相关的收入和支出数据作为考量，并通过资本化过程对其价值进行估算。资本化将收入金额转换成估计价值，进而对收入（一般为净收入）与其关联的某种定义的数值类型作出分析。此程序将考虑分析数据的直接关系（称为资本化率）、收益率或贴现率（反映投资回报率的计量）或两者兼施。替代原则在一般应用中，在相称的、给定的风险水平上找出产生最高回报的收入来源的最可能的数值。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 风险调整后的资本化率介于5.75% - 8.00% (2018年: 6.00% - 7.50%)。 • 风险调整后的贴现率介于 6.15% - 8.50% (2018年: 6.50% - 8.00%)。 	<p>估值的公允价值将会增加或（减少），倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 风险调整后的资本化率下降或（上扬）。 • 风险调整后贴现率下降或（上扬）。
<p>b) 比较法以类似或替代物业的销售情况以及相关的市场数据作为考量，并通过涉及比较的程序展开估值。一般上，接受估值的物业将与开放市场上已完成交易的类似物业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。以此方式所作的估值将受到用于比较的物业交易的时间和特性（例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等）的极大影响。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 调整后的土地价值介于每平方米 70 - 300令吉 (2018年: 每平方米 介于145至300令吉)。 	<p>估算的公允价值将会增加或（减少），倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 调整后的每平方米价格上扬或（下降）。

4. 投资物业(续)

4.1 公允价值信息(续)

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值与公允价值计量之间的相互关系
c) 成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到物业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> • 土地价值介于每平方米41令吉至251令吉 (2018年: 每平方米45令吉至243令吉)。 • 主楼面面积成本介于每平方米70令吉至210令吉 (2018年:每平方米70令吉至320令吉)。 • 折旧率介于1.5%至 30% (2018年: 2% 至 5%)。 	估算的公允价值将会增加或 (减少), 倘若 <ul style="list-style-type: none"> • 土地价值上扬或 (下降)。 • 主楼面面积成本上扬或 (下降)。 • 折旧率下降或 (上扬)。

Axis-REIT 对第三级公允价值所采用的估值程序

投资物业的公允价值由获证券监督委员会批准的外部兼独立的注册估值师所确定, 而该估值师必须持有受认证的专业资格且对物业的所在地和类别具有近期估值的经验。Axis-REIT 投资物业产品组合中的每项物业在每个历年都必须进行估值一次。

最高交易量和最佳活跃度

Axis-REIT 当前的物业已实现其最高交易量和最佳活跃度; 且目前并无其他因素可表明, 不同的使用可进一步扩大投资物业的最高价值。



财务报表附注

5. 设备

	办公室设备、 家具与配件 '000令吉	停车场 设施 '000令吉	软件 '000令吉	合计 '000令吉
成本				
于2018年1月1日	30	3,394	795	4,219
附加	913	103	-	1,016
于2018年12月31日/2019年1月1日	943	3,497	795	5,235
附加	481	269	-	750
于2019年12月31日	1,424	3,766	795	5,985
累计折旧				
于2018年1月1日	15	1,389	338	1,742
年度折旧	44	348	80	472
于2018年12月31日/2019年1月1日	59	1,737	418	2,214
年度折旧	121	369	80	570
于2019年12月31日	180	2,106	498	2,784
账面金额				
于2019年12月31日	1,244	1,660	297	3,201
于2018年12月31日	884	1,760	377	3,021

租赁设备

于2019年12月31日, 租赁设备的账面净金额为553,689令吉 (2018年: 672,927令吉)。

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
贸易			
贸易应收款项		4,207	4,630
租赁合同资产	6.1	5,366	6,396
		9,573	11,026
非贸易			
其他应收款项		4,747	5,130
按金	6.2	23,418	2,524
预付款		1,587	2,248
		29,752	9,902
		39,325	20,928

6.1 租赁合同资产是与Axis-REIT在已由租户租用却于报告日尚未开单的场址租金收入有关。租金收入是以直线式认列, 包括免租期间。租金将按照租赁协议的开单条款开单。

6. 应收款项、按金与预付款 (续)

6.2 包括缴付给潜在新收购投资物业的20,466,000令吉 (2018: 410,000令吉)按金。

7. 现金与现金等价物

	2019 '000令吉	2018 '000令吉
现金与银行结余	20,948	8,314
存放于持牌银行的伊斯兰存款	31,597	9,700
	52,545	18,014

存放于持牌银行的300,000令吉 (2018年: 300,000令吉) 伊斯兰存款乃作为银行授予 Axis-REIT 银行便利的质押 (附注10) ; 存放于持牌银行的金融服务储备金账户中的19,255,000令吉 (2018年: 8,095,000令吉) 则是备用以支付由特殊用途公司—Axis-REIT Sukuk Berhad发行至少12个月的伊斯兰债券 (Sukuk) 的债券服务支付 (附注 10)。

8. 单位持有人资金总额

8.1 单位持有人资本

	2019 单位数量 '000	2018 单位数量 '000
已发行并缴足:		
于1月1日	1,237,285	1,232,327
为筹措现金而发行	197,965	-
收益分配再投资计划 (“IDRP”) 下发行	-	4,958
于12月31日	1,435,250	1,237,285
	2019 '000令吉	2018 '000令吉
已发行并缴足:		
于1月1日	1,247,069	1,240,253
已发行新单位:		
197,965,000 单位 @ 每单位1.72令吉	340,500	6,892
(2018年: 4,958,485 单位 @ 1.39令吉)		
发行开销	(3,778)	(76)
于12月31日	1,583,791	1,247,069

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位

主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有单位详情与价值如下所示。

	2019		2018	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
Axis-REIT主要 单位持有人直接持有的单位:				
Lembaga Tabung Haji	74,263	131,446	71,996	112,314
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	134,296	237,704	97,580	152,225
Employees Provident Fund Board	200,386	354,683	198,262	309,289
Axis-REIT主要单位持有人间接持有的单位:				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i)	32,197	56,989	35,077	54,720
管理公司董事直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,904	42,310	24,254	37,836
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	35	20	31
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,509	100,021	56,550	88,218
Alex Lee Lao (ii)	56,737	100,424	56,387	87,964
Leong Kit May	43	76	43	67
Jancis Anne Que Lao (iii)	1,944	3,441	844	1,317
管理公司董事间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (iv)	10,304	18,238	10,304	16,074
Alex Lee Lao (v)	3,153	5,581	3,153	4,919
管理公司董事直系亲属直接持有的单位:				
Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)	10,231	18,109	10,231	15,960
Leon Lee Lao	2,307	4,083	2,307	3,599
Lao, Yin-Yong Lee	846	1,497	846	1,320
Tan Siew Geok	925	1,637	925	1,443
Jeanette Ivy Robertson Lomax	255	451	515	803
Amanda Tan Myhre	73	129	73	114
John Lee Lao	1,187	2,101	1,187	1,852
Dean Lee Lao	2,403	4,253	2,403	3,749
Edward Teoh Eu Shang	5	9	6	9
Maxine Teoh Sui Vern	4	7	7	11
Adrian Teoh Eu Min	6	11	12	19

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位 (续)

附注:

- (i) 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有。
- (ii) Alex Lee Lao 是Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。
- (iii) Jancis Anne Que Lao是Alvin Dim Lao的替代董事。
- (iv) 被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu (又名Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益。
- (v) 被视为拥有其兄弟Lao, Yin-Yong Lee与 Leon Lee Lao直接持有单位之权益。
- (vi) 前一个财政年披露为主要单位持有人的Amanahraya Trustees Berhad - Amanah Saham Bumiputera, 于2019年8月2日停止成为主要单位持有人。 Amanahraya Trustees Berhad - Amanah Saham Bumiputera目前持有39,450,000单位 (2018年: 110,000,000 单位), 市场价值为69,826,500令吉 (2018年:M171,600,000令吉)。

市场价值是由单位数量乘以2019年12月31日的1.77令吉(2018年:1.56令吉)的市场价格来确定。

9. 递延税项负债

对于通过出售来变现的投资物业, 有关投资物业递延税项资产或负债的计量是根据房地产增值税(简称“RPGT”)税率。Axis-REIT的营商模式是持有投资物业以赚取租金收入, 亦是为了长期资本成长。因此, 不预期会出售持有少于5年的投资物业。

根据2019年12月于宪报上公布的2019年财政法令, 已明确规定, 对于一项信托的信托人出售持有超过5年的投资物业, 规定的RPGT税率为10%。2019年财政法令亦明确规定, 2000年1月1日之前购买的房地产收购价格将根据2013年1月1日的市场价值。

有鉴于此, Axis-REIT已认列额外的4,213,000令吉递延税项开销, 正如附注14所披露般。



财务报表附注

10. 融资

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
非流动			
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	10.1	350,000	180,000
融资租约负债	10.2	140	55
定期融资	10.3	151,500	66,500
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	(814)	(500)
- 定期融资	10.3	(549)	(188)
		500,277	245,867
流动			
担保循环信贷	10.4	315,500	813,344
融资租约负债	10.2	104	156
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	10.1	70,000	-
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	(22)	-
		385,582	813,500
		885,859	1,059,367

10.1 伊斯兰中期票据 (简称 “伊斯兰债券”)

Axis-REIT 独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad 有票面价值不超过3,000,000,000令吉的伊斯兰中期票据计划 (简称 “伊斯兰债券计划”)。这是于2012年7月13日开始的永久性计划。伊斯兰债券的详情如下所示。

第一项伊斯兰债券

2012年7月13日, Axis REIT Sukuk Berhad 依据伊斯兰债券计划发行了面值110,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行 110,000,000 令吉的第一项伊斯兰债券是为 Axis-REIT 的现有融资便利进行再融资。第一项伊斯兰债券共分四批, 并于2012年7月4日分别获得了由 RAM Rating Services Behad (RAM) 给予 AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。预期到期日为发行日算起的 10 年, 法定到期日则是发行日算起的 12 年。

与 110,000,000 令吉第一项伊斯兰债券相关的 1,277,000 令吉交易成本, 将于发行第一项伊斯兰债券的 10 年预期期限内进行摊销并记入损益表。

第一项伊斯兰债券正如财务报表附注4所阐述, 是由投资物业以及其它由CIMB Investment Bank Berhad (简称 “主理银行”) 法律顾问所推荐的, 以及由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad和主理银行共同商定的抵押条款所担保。

第二项伊斯兰债券

2013年8月15日, Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划发行了面值 155,000,000 令吉的伊斯兰债券。

10. 融资 (续)

10.1 伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”) (续)

第二项伊斯兰债券 (续)

发行 155,000,000 令吉的伊斯兰债券是为 Axis-REIT 的现有融资便利进行再融资。第二项伊斯兰债券共分五批，并分别获得了由RAM于2013年7月25日给予 AAA、AAA、AA1、AA2 和AA3 的长期评级。70,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日算起的 7 年，法定到期日则是发行日算起的9.5年；而 85,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日算起的 5 年，法定到期日为发行日算起的 7.5 年。

与 155,000,000 令吉伊斯兰债券相关的 525,000 令吉交易成本，将于发行第二项伊斯兰债券的 7 年和 5 年预期期限内进行摊销并记入损益表。

在截至2018年12月31日财政年间，Axis-REIT运用现有的循环信贷便利赎回5年期的 85,000,000 令吉第二项伊斯兰债券。第二项7年，总额70,000,000令吉的伊斯兰债券预计于2020年8月14日到期。

第二项伊斯兰债券正如财务报表附注4所阐述，是由投资物业与其他由主理银行法律顾问所推荐，以及由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的抵押条款所担保。

第三项伊斯兰债券

2019年1月7日，Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行了面值240,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行第三项面值240,000,000令吉的伊斯兰债券是用来再融资 Axis-REIT的现有融资便利。第三项伊斯兰债券无评级，预计到期日是从发行日计起的7年，而法定到期日是从发行日计起的9年。

与240,000,000令吉第三项伊斯兰债券相关的579,000令吉交易成本，将于发行第三项伊斯兰债券的7年预期期限内进行摊销并记入损益表。

第三项伊斯兰债券正如财务报表附注4所阐述，是由投资物业以及其他由主理银行法律顾问所推荐的，以及由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的抵押条款所担保。

10.2 融资租赁负债

融资租赁负债的融资成本为3.5%年利 (2018年: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下:

	未来 最低 租赁 付款额 2019 '000令吉	融资 成本 2019 '000令吉	最低租约 付款额 的现有价值 2019 '000令吉	未来 最低租约 付款额 2018 '000令吉	融资 成本 2018 '000令吉	最低租约 付款额 的现有价值 2018 '000令吉
一年以内	118	14	104	177	21	156
一年至五年	168	28	140	71	16	55
	286	42	244	248	37	211



财务报表附注

10. 融资 (续)

10.3 定期融资

为数66,500,000令吉的定期融资如财务报表附注 4 所阐述, 是以投资物业作担保, 应偿还日期为 2025 年 1 月 28 日。与定期融资相关的交易成本为314,000 令吉, 并于 10 年预期期限内进行摊销并记入损益表。

在此财政年间, 取得一项为数85,000,000令吉的新定期融资, 如财务报表附注4所阐述, 是以投资物业作担保, 应偿还日期为2022年5月14日。与定期融资相关的交易成本为504,000令吉, 并于3年预期期限内进行摊销并记入损益表。

10.4 具担保的循环贷款

具担保之循环信贷如财务报表附注 4 所阐述, 是以投资物业作担保。

10.5 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

	于2018年 1月1日 '000令吉	融资 现金流量 的净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于 2018年 12月31日/ 2019年 1月1日 '000令吉	融资 现金流量 的净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于2019年 12月31日 '000令吉
伊斯兰债券	264,304	(85,000)	196	179,500	239,420	244	419,164
融资租约负债	517	(306)	-	211	33	-	244
定期融资	66,280	-	32	66,312	84,496	143	150,951
具担保的循环贷款	511,493	301,851	-	813,344	(497,844)	-	315,500
融资活动产生的总负债	842,594	216,545	228	1,059,367	(173,895)	387	885,859

11. 应付款项与应计项目

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
流动			
贸易			
贸易应付账款		25,373	25,121
非贸易			
其他应付账款及应计开销	11.1	21,408	24,790
伊斯兰衍生产品		1,225	292
		22,633	25,082
		48,006	50,203

11.1 其他应付账款及应计开销包含了分别应支付予管理公司和物业管理公司的2,054,000令吉 (2018年: 1,680,000令吉) 和 673,000令吉 (2018年: 652,000令吉)。这些金额均为无抵押, 免息, 并于每月滞延支付。

财务报表附注

12. 营收

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
投资物业的租金收入			
- 依照租赁合同开单的租金收入		205,016	186,180
- 租约奖励调整	12.1	(1,030)	6,396
- 未开单的应收租约收入		7,489	6,951
停车场收入		6,355	5,890
其他收入		4,634	5,171
		222,464	210,588

12.1 属于不可分配的 6,396,000令吉租约奖励调整，已于截至2018年12月31日的前一个财政年按直线法确认为营收。此笔金额在租赁期限内摊销。

13. 物业营运开销

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
门牌税		4,369	4,169
服务合约与维修		9,416	7,295
物业管理费	1(a)	4,368	3,960
物业管理报销		3,265	2,940
水电费		3,023	3,630
其他		6,315	5,833
		30,756	27,827

14. 税务开销

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
当期税务开销			
- 前一年的拨备		-	67
递延税务开销			
- 本年度	9	4,213	4,402
合计税务开销		4,213	4,469



财务报表附注

14. 税务开销 (续)

所得税开销对账	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
税前净收益		213,451	159,448
采用马来西亚24%税率的所得税		51,228	38,268
不可扣税开销		1,063	983
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响		(17,652)	(10,205)
豁免所得税的影响	14.1	(34,639)	(29,046)
前一年的拨备不足		-	67
房地产增值税 (简称“RPGT”)		-	67
需缴付RPGT的投资物业公允价值累计赚利		3,156	-
RPGT税率变动的的影响		4,348	4,402
为RPGT变更投资物业估值基准日的影响		(3,291)	-
		4,213	4,469

114.1 根据2006年12月31日宪报公布的“2006年财政法”修订的《1967年所得税法》第61A条款，在为期一年的评估年度内，若分配给单位持有人的房地产投资信托或产业信托基金的总收入达到90%或更高时，则该评估年度的房地产投资信托或产业信托基金的总收入将予以免税。

15. 每单位收益

每单位收益是根据本年度的209,238,000令吉 (2018年: 154,979,000令吉) 净收益和本年度的1,260,031,178 (2018年: 1,232,612,086) 加权平均尚流通单位计算而得。

16. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于:	2019 '000令吉	2018 '000令吉
物业净收益		
- 本年度	191,708	182,761
- 上年度 (已扣税)	186	211
盈利收益	1,434	725
	193,328	183,697
扣除: 非物业开销	(70,474)	(63,026)
前一年已缴税款	(67)	-
	122,787	120,671
对可供配息收益的调整:		
- 设备折旧	570	472
- 损失准备净计量	(26)	215
- 其他非现金项目	(6,459)	(13,347)
	116,872	108,011
扣除: 未分配收益	(120)	(186)
	116,752	107,825
每单位配息总额 (仙)	9.26	8.74
每单位配息净额 (仙)	9.26	8.74

17. 投资组合周转率

	2019	2018
投资组合周转率 (“PTR”) (倍)	0.03	0.01

投资组合周转率 (“PTR”) 是以每季度为基准, 根据 Axis-REIT 该年度投资物业的总收购和总脱售之平均值, 对比该年度的平均资产净值计算而出。

由于各房地产投资信托的PTR 计算基准有所不同, 因此没有一个健全的基准, 可供 Axis-REIT 与其他房地产投资信托的PTR 进行准确比较。

18. 管理开销比率

	2019	2018
管理开销比率 (“MER”) (%)	1.29	1.30

MER 是以每季度为基准, 根据 Axis-REIT 承担的总费用, 包括管理公司费、信托公司费用、审计师费、税务代理费和行政费, 对比该年度的平均资产净值计算而出。若将 Axis-REIT 的 MER 与使用不同计算基准的其他房地产投资信托的 MER 作比较, 其比较结果则不完全正确。



财务报表附注

19. 营运分部

分部信息由Axis-REIT管理公司董事局根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部的业绩，Axis-REIT管理公司董事局将重点放在分部的投资物业上。这鉴定了Axis-REIT根据MFRS 8 - 营运分部的经营分部的基准。

由于投资物业的经济特性和服务性质都是相似的，因此管理公司董事局认为 Axis-REIT 只有一项可呈报的营运分部，即已在财务状况报表以及损益及其他综合收益表中呈列的“投资物业之租赁”栏目。

因此，没有编制任何营运分部的信息，因为Axis-REIT只有一项可呈报的分部。

由于Axis-REIT全部的投资物业都位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布的信息。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

金融工具在MFRS 9下分类的分析如下所示：

- (a) 按摊销成本予以计量的金融资产（简称“FAAC”）；
- (b) 按摊销成本予以计量的金融负债（简称“FLAC”）；与
- (c) 记入损益表的公允价值（简称“FVTPL”）。

	账面金额 '000令吉	FAAC/FLAC '000令吉	FVTPL '000令吉
2019			
金融资产			
应收款项与按金	32,372	32,372	-
现金与现金等价物	52,545	52,545	-
	84,917	84,917	-
金融负债			
租户按金	64,437	64,437	-
应付款项与应计项目	48,006	46,781	1,225
融资	885,859	885,859	-
	998,302	997,077	1,225
2018			
金融资产			
应收款项与按金	12,284	12,284	-
现金与现金等价物	18,014	18,014	-
	30,298	30,298	-
金融负债			
租户按金	62,410	62,410	-
应付款项与应计项目	50,203	49,911	292
融资	1,059,367	1,059,367	-
	1,171,980	1,171,688	292

20. 金融工具 (续)

20.2 源自金融工具的净收益和亏损

	2019 '000令吉	2018 '000令吉
净收益/(亏损)：		
记入损益表的公允价值	(933)	(306)
按摊销成本予以计量的金融资产	1,460	510
按摊销成本予以计量的金融负债	(50,708)	(38,067)
合计	(50,181)	(37,863)

20.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用其金融工具时所面对的风险如下：

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

20.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合同义务，而让 Axis-REIT 承担财务损失的风险。Axis-REIT 承受的信贷风险主要来自于租户的应收款项。Axis-REIT 持续对其租户进行年度信贷评估，一般上只要求租户按金而无要求其它抵押物。

应收款项

风险管理目标、政策、以及风险管理流程

管理层采纳高效的信贷政策，并持续不断地监察所面对的信贷风险。

在每次报告日，Axis-REIT评估任何贸易应收款项是否为信贷减值。

当没有实际可收回相关款项的预期时，信贷减值贸易应收款项的账面总金额会在考虑租户按金后予以注销（部分或全部）。当 Axis-REIT 鉴定欠债人没有资产或收入来源足以产生足够现金流量来摊还要注销的金额时，通常就会以这种方式来处理。虽然如此，予以注销的贸易应收款项仍须面对执法行动。

与前一年相比，没有显著变动。

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至报告期末时，面对最大信贷风险的应收款项以其账面金额记入财务状况报表中。

管理层已采取适当步骤，确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值予以计量。Axis-REIT 采用账龄分析以监控贸易应收款项的信贷质量。逾期超过 90 天仍有重大结余的贸易应收款项被视为具有较高风险，并将单独进行监控。

截至报告期末时，由贸易应收款项带来的信贷风险金额达4,207,000令吉（2018年：4,630,000令吉），并以租户按金作抵押。



财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

减值损失的认列与计量

于2019年12月31日应收款项所面对的信贷风险与预期信贷亏损 (简称“ECL”) 如下表所示。

	账面 总金额 '000令吉	损失准备 '000令吉	净结存 '000令吉
2019			
逾期 1 - 30天	1,195	-	1,195
逾期 31 - 60天	1,212	-	1,212
逾期 61 - 90天	1,116	-	1,116
	3,523	-	3,523
信贷减值			
逾期超过90天	1,333	(649)	684
	4,856	(649)	4,207
2018			
逾期 1 - 30天	2,825	-	2,825
逾期 31 - 60天	359	-	359
逾期 61 - 90天	306	-	306
	3,490	-	3,490
信贷减值			
逾期超过 90天	1,815	(675)	1,140
	5,305	(675)	4,630

在某些贸易应收款项中，由于租户有按金作为抵押，Axis-REIT不认列任何损失准备。

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

减值损失的认列与计量 (续)

本财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下:

	2019 '000令吉	2018 '000令吉
于1月1日结存	675	460
损失准备净计量	(26)	215
于12月31日结存	649	675

面对遭遇重大财务困难且拖欠付款的租户时，视之为减值的应收款项进行个别处理。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT 会先利用收到的按金抵销最久一笔的未偿还应收款项，接着剩下的余额将全额减值。以应收款项的备抵账户记录减值损失。除非 Axis-REIT 对可能收回的金额感到满意，否则被视为不可收回的金额将直接根据应收款项注销。

现金与现金等价物

现金与现金等价物持有在银行与金融机构。截至报告期期末时，面对最大信贷风险的现金与现金等价物以账面金额显示在财务状况报表。

这些银行与金融机构的信贷风险偏低。因此，Axis-REIT 认为损失准备不显著，因此没有作出拨备。

20.5 流动性风险

流动性风险为 Axis-REIT 无法履行已到期的金融义务之风险。Axis-REIT 面对的流动性风险主要来自于应付账款项与应计项目、租户按金及融资。

Axis-REIT 管理公司对现金与现金等价物、以及被视为足以为 Axis-REIT 的业务提供资金的银行信贷进行监控并将其保持于特定水平，以便能分配收益予单位持有人，同时缓解现金流量的波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券监督委员会上市房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。



财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结了截至报告期末时以未折现合同付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料：

	账面金额 '000令吉	合同利 润率 %	合同 现金流量 '000令吉	1年以内 '000令吉	1 - 2年 '000令吉	2 - 5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债							
2019							
<i>非衍生产品金融负债</i>							
应付款项与应计项目	46,781	-	46,781	46,781	-	-	-
租户按金*	64,437	-	77,890	19,597	12,123	14,643	31,527
循环信贷	315,500	3.92 - 4.12	316,563	316,563	-	-	-
定期融资	150,951	3.92 - 4.20	172,584	6,154	6,154	93,724	66,552
融资租赁负债	244	3.50	286	122	47	117	-
伊斯兰债券	419,164	4.18 - 4.65	500,089	87,634	16,193	145,622	250,640
	997,077		1,114,193	476,851	34,517	254,106	348,719
<i>衍生产品金融负债</i>							
伊斯兰衍生产品	1,225	-	1,225	1,225	-	-	-
	998,302		1,115,418	478,076	34,517	254,106	348,719

* 租户按金的账面金额以4.19% (2018年: 4.24%) 年利的估算利润率折现。

20. 金融工具 (续)

20.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结了截至报告期期末时以未折现合同付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料:

	账面金额 '000令吉	合同利 润率 %	合同 现金流量 '000令吉	1年以内 '000令吉	1 - 2年 '000令吉	2 - 5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债							
2018							
<i>非衍生产品金融负债</i>							
应付款项与应计项目	49,911	-	49,911	49,911	-	-	-
租户按金*	62,410	-	78,214	4,704	25,810	12,423	35,277
循环信贷	813,344	4.14 - 4.46	816,263	816,263	-	-	-
定期融资	66,312	4.15	82,116	2,567	2,567	7,701	69,281
融资租赁负债	211	3.50	248	177	71	-	-
伊斯兰债券	179,500	4.18 - 4.61	201,563	7,974	76,454	117,135	-
	1,171,688		1,228,315	881,596	104,902	137,259	104,558
<i>衍生产品金融负债</i>							
伊斯兰衍生产品	292	-	292	292	-	-	-
	1,171,980		1,228,607	881,888	104,902	137,259	104,558

* 租户按金的账面金额以4.19% (2018年: 4.24%) 年利的估算利润率折现。



财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险

市场风险是指，对 Axis-REIT 的财务状况或现金流量产生影响的市场价格变动，例如利率的风险。

无论 Axis-REIT 是否为符合伊斯兰教义的房地产投资信托，利率始终是对其财务状况或现金流量造成影响的总体经济指标。

利率风险

Axis-REIT 面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如伊斯兰存款，以及与利率相关的金融负债如伊斯兰债券、定期融资、循环信贷及融资租约负债。利率风险由管理公司进行持续管理，首要目标是限制盈利收益与融资成本受到利率不利波动走势所影响的程度。

风险管理目标、以及管理风险的政策与流程

Axis-REIT 订立了 50,000,000 令吉、100,000,000 令吉与 50,000,000 令吉（2018 年：总额为 50,000,000 令吉与 100,000,000 令吉名义合同金额的利润率掉期协议）的名义合同金额的伊斯兰衍生产品（利润率掉期）协议，以实现 Axis-REIT 可接受的固定利率及浮动利率组合。有关掉期协议分别于 2020 年 5 月、2021 年 4 月、2022 年 4 月到期。

所面对的利率风险

根据截至报告期末时的账面金额，Axis-REIT 受到利率影响的金融工具之利率概况如下所示：

	2019 '000令吉	2018 '000令吉
金融资产		
<i>固定利率工具</i>		
存放于持牌银行的伊斯兰存款	31,597	9,700
金融负债		
<i>固定利率工具</i>		
融资租约负债	244	211
定期融资	85,000	-
伊斯兰债券	420,000	180,000
	505,244	180,211
<i>浮动利率工具</i>		
定期融资	66,500	66,500
循环信贷	315,500	813,344
	382,000	879,844

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 未将任何固定利率之金融负债按公允价值记入损益表，同时Axis-REIT 也未以公允价值会计模式将伊斯兰衍生产品指定为套期工具。因此于报告期期末时出现的利率变动，不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度分析

于报告期期末时，利率波动每 100 个基点 (bp) 造成损益增加或 (减少) 的数额如下所示。

	收益或亏损	
	增加 100个基点 '000令吉	减少 100个基点 '000令吉
2019		
浮动利率工具	(3,820)	3,820
利润率掉期	2,000	(2,000)
2018		
浮动利率工具	(8,798)	8,798
利润率掉期	1,500	(1,500)

20.7 公允价值信息

基于这些金融工具的短期性质，其现金及现金等价物、应收款项与按金、应付款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。



财务报表附注

峇里峇拉

20. 金融工具 (续)

20.7 公允价值信息 (续)

下表对按公允价值列账的金融工具和不按公允价值列账的金融工具作分析, 也同时披露了财务状况报表中相关工具的公允价值和账面金额。

	按公允价值列账的金融工具的公允价值				不按公允价值列账的金融工具的公允价值				公允价值合计 '000令吉	账面金额 '000令吉
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉		
2019										
金融负债										
租户按金	-	-	-	-	-	-	64,437	64,437	64,437	64,437
伊斯兰衍生产品	-	1,225	-	1,225	-	-	-	-	1,225	1,225
融资	-	-	-	-	-	-	871,532	871,532	871,532	885,615
融资租约负债	-	-	-	-	-	-	273	273	273	244
	-	1,225	-	1,225	-	-	936,242	936,242	937,467	951,521
2018										
金融负债										
租户按金	-	-	-	-	-	-	62,410	62,410	62,410	62,410
伊斯兰衍生产品	-	292	-	292	-	-	-	-	292	292
融资	-	-	-	-	-	-	1,020,898	1,020,898	1,020,898	1,059,156
融资租约负债	-	-	-	-	-	-	248	248	248	211
	-	292	-	292	-	-	1,083,556	1,083,556	1,083,848	1,122,069

20. 金融工具 (续)

20.7 公允价值信息 (续)

第2级公允价值

伊斯兰衍生产品

利润率掉期的公允价值是按经纪人的报价而确定。若要为报价展开合理性测试，则必须根据合同的条款和到期日对预计未来现金流量进行贴现，以及在计量日采用市场利率对类似工具进行计量。

第1级与第2级公允价值之间的转让

本财政年度没有出现第1级与第2级公允价值之间的转让 (2018年：没有任何一方的转让)。

第3级公允价值

下表列出了在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模式中关键的不可观察输入值。

不按公允价值列账的金融工具

类型

估值技术和所用输入值说明

租户按金、融资与融资租赁负债

根据报告日期中Axis-REIT伊斯兰融资便利的当前市场利率计量之贴现现金流量。

上述使用的贴现率已纳入Axis-REIT的信贷风险与工具的流动性风险。这些风险的输入值不可观察，因为没有相同或类似的工具作为比较基准。



财务报表附注

21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是要保持强大的资本基础以及确保 Axis-REIT 持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

Axis-REIT 2019年的策略与2018年的一致。管理公司董事持续监督资本与负债比率，并在预期需要融资时，在考量到资金市场投资者的意愿后，会考虑进行新的配售计划，以筹集资本。内部融资比率远低于证券监督委员会上市房地产投资信托指南中所规定的50%比率。于报告期结束时，融资比率如下所示：

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
总融资	11	885,859	1,059,367
总资产价值		3,085,681	2,840,463
融资比率 (%)		28.71	37.30

Axis-REIT在财政年度内的资本管理方法与往常一致，并无变动。

22. 营运租约

以出租人身份出租

Axis-REIT 根据营运租约来出租其投资物业（附注 4）。属于不可取消租赁的未来最低租约应收款项如下所示：

	2019 '000令吉
1年以内	196,167
1至2年	171,759
2至3年	134,306
3至4年	108,310
4至5年	104,756
5年以上	743,375
	1,458,673

	2018 '000令吉
1年以内	188,045
1至5年	438,717
5年以上	684,616
	1,311,378

23. 资本承诺

	2019 '000令吉	2018 '000令吉
资本支出承诺		
投资物业		
已签约但未拨备与付款		
- 一年内	159,834	26,831

24. 关联方

出于财务报表为目的，若 Axis-REIT 有能力直接或间接地控制或联合控制某方，或在作出财务和营运决策时对该方产生重大影响，或反之亦然，或 Axis-REIT 及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为 Axis-REIT 的关联方。关联方可以是个人或实体。

关联方的核心管理人定义为有权并负责以直接或间接方式来规划、指挥和控制Axis-REIT的活动。核心管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及管理公司和信托公司高级管理层的特定人员。

主要关联方交易

关联方交易已列为一般业务，且其交易的条款和条件与非关联方交易并不存在实质上的差异。

除了在财务报表其他处披露的主要关联方交易如下所示：

	附注	2019 '000令吉	2018 '000令吉
向管理公司董事的关联方购买投资物业	24.1	-	(38,700)
向管理公司董事所控制的公司收到或应收到的租金收入		5,526	5,526

24.1 截至2018年12月31日财政年间，收到献议信函以拟议收购3项物业，总收购价是45,150,000令吉。Axis-REIT随后收购了2项物业。这些收购以38,700,000令吉总收购价完成。



管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第 168至221 页的财务报表已根据 2013年11月28日签订的第三份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制，以对截至2019年12月31日的 Axis房地产投资信托的财务状况及其在该日截止的该年度之财务业绩和现金流量呈现真实与公正的观点。

谨代表管理公司，
Axis REIT Managers Berhad，
依照管理公司董事的决议而特此签署：

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

Leong Kit May
董事

吉隆坡，

日期: 2020年2月14日



法定声明

本人，**Ng Choy Tip**，乃 Axis REIT Managers Berhad 的执行人员，主要负责Axis房地产投资信托的财务管理，并在此郑重声明，依本人所深知及确信的，第168至221页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭借《1960年法定声明法令》的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

Ng Choy Tip于2020年2月14日在雪兰莪州八打灵再也签署并郑重发出此声明。

Ng Choy Tip

在本人（宣誓官姓名如下）面前宣誓：



信托公司报告

致Axis房地产投资信托单位持有人
(成立于马来西亚)

我们在截至2019年12月31日的财政年度担任Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)的信托公司。以我们所深知及确信, Axis REIT Managers Berhad(简称“管理公司”)依照2013年11月28日签订的第三份主契约(简称“契约”)、证券监督委员会上市房地产投资信托指南与适用证券法令有关管理公司和信托公司在投资权力方面的限制,在该财政年度内对 Axis-REIT 进行管理。

我们已确定,管理公司对Axis-REIT所有物业进行了评估,且是依照契约及其他监管要求完成的。

我们亦确认,截至2019年12月31日的财政年度所公布和支付的收益分配皆符合且反映了Axis-REIT的目标。截至2019年12月31日的财政年度宣布了五次的配息,详情如下:

- 1) 第一次中期收益分配,每单位2.35仙,于2019年5月31日支付;
- 2) 第二次中期收益分配,每单位2.36仙,于2019年8月30日支付;
- 3) 第三次中期收益分配,每单位2.35仙,于2019年11月29日支付;
- 4) 第四次中期收益分配,每单位1.10仙,于2019年12月9日支付;与
- 5) 末期收益分配,每单位1.10仙,于2012年3月9日支付。

谨代表信托公司,
RHB Trustees Berhad
(公司注册编号: 200201005356 (573019-U))

Tony Chieng Siong Ung
董事

吉隆坡,

日期: 2020年2月14日



独立审计师报告

致Axis房地产投资信托单位持有人
(成立于马来西亚)

财务报表审计的报告

意见

我们已对Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)财务报表第168至221页,包含截至2019年12月31日的财务状况报表、损益及其他综合收入表,资产净值变动表和现金流量报表,以及重要的会计政策和其他说明信息展开了审核。

依我们所见,财务报表已根据马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则进行了正规编制,更已真实与公平地反映了Axis-REIT截至2019年12月31日的财务状况,及该年度的财务业绩和现金流量实情。

形成意见的基础

我们按照马来西亚与国际受批准的审计准则进行了审计。我们在这些准则下的责任,在我们的*审计师报告之审计财务报表的审计师责任*章节有更详尽的叙述。在发表审计意见的基础上,我们确信已获得了充足且恰当的审计证据。

独立性与其他道德职责

按照大马会计师协会(关于专业道德、行为与守则)细则(简称“细则”)以及与国际道德准则董事会给予专业会计师的道德准则(简称“IESBA Code”),我们独立于Axis-REIT,而我们按照细则与IESBA Code符合了其他的道德职责。

关键审计事项

主要审计事项是按我们的专业判断,在审计Axis-REIT现财政年财务报表时最重要的事项。我们的审计旨在对Axis-REIT财务报表形成一个整体意见,因此我们不会对这些事项提供个别意见。

投资物业的估值

请参阅财务报表附注4。

Axis-REIT拥有48项投资物业组成的组合,包括坐落在马来西亚的办公楼/工业建筑物与物流货仓。投资物业是财务状况报表示单一最大类别的资产,于2019年12月31日达2,990,610,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价师的公允价值列明。

估值过程涉及判断决定要运用哪些适当估价方法与采用哪些假设来预估。估价对采用的关键假设高度敏感,即假设的微幅变化可显著地影响估值。这是关键的审计事项,因为有些关键假设是根据不可观察输入值,因此在评估这些不可观察输入值时,需要明智判断。

我们在审计中如何处理此事项:

我们评估Axis REIT Managers Berhad(简称“管理公司”)筛选外部估价师、决定估价的工作范围,以及检讨并接纳外部估价师报告的过程。

我们根据外部估价师在受认同专业团体的会员籍来评估他们的资格与能力。我们也审查估价师与Axis-REIT签署的雇用条款,以决定是否有什么事项会影响了估价师的客观态度或对他们的工作范围付诸了一些限制。



独立审计师报告

关键审计事项 (续)

我们在审计中如何处理此事项：(续)

我们也评估所采用的估价方法是否适当，须考虑到每项物业租用情况与/或状况的各自优势。我们用估价时运用来支持租赁协议与地契契约的预计现金流量来测试其适当性。我们将估价时用的资本化率与以往数据及业界可得数据相比较，来挑战其资本化率。若有关比率超出预期范围，我们将采取进一步程序，以了解额外因素的效应，并在必要时，与估价师作进一步讨论。

我们也考虑在固有的主观性与估计的主要假设数据在财务报表披露的充分性。这包括关键的不可观察输入值与公允价值的关键，是否传达了不明朗因素。

财务报表与审计师报告之外的信息

管理公司负责其他信息。其他信息包括年度报告(惟不包括财务报表与我们的审计报告)。

我们对财务报表的意见，并不涵盖年度报告，而我们并不会表达任何形式的保证结论。

就我们对财务报表的审计而言，我们的责任是阅读上述所鉴定的其他信息，并考虑其他信息是否与财务报表，或与我们在审计时所得到的认知，明显地不一致或有明显的误导之处。如果根据我们在审计时所履行的工作，我们得到的结论是年度报告确实有实质性误导的声明，我们需要作出报告。就此方面，我们没有任何报告。

管理公司对Axis-REIT财务报表的责任

管理公司的责任是根据2013年11月28日签订的第三份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制Axis-REIT的财务报表，并呈现真实与公正的观点。管理公司也负责内部管制，因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报表时，免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报表时，管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力，在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并运用持续经营基础的会计，除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务，或别无选择下只能二选一。

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任

我们的目的是要取得合理的确信，以便确保Axis-REIT的财务报表整体上都免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明，并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信，惟无法保证依据马来西亚与国际受批准的审计准则来进行审计，就能够侦察出所有的实质性误导声明。误导性声明可来自欺骗与错误，若在个别或累积下，预期会合理地影响以此财务报表为基础的使用者之经济决定。

根据马来西亚与国际受批准的审计准则的审计工作之一部分，我们运用专业判断，并在审计过程保持专业的质疑精神，我们也：

- 鉴定并评估Axis-REIT的财务报表出于欺骗或错误的实质性误导声明的风险，并设计与履行审计程序来回应这些风险，并取得审计证据，以足够并适合作为提供意见之基础。未能侦察出于欺骗的实质性误导声明的风险，高于出于错误的实质性误导声明的风险，因为若是涉及欺骗，可能会有共谋、伪造、刻意地遗漏、错误陈述或无视内部的管制。
- 取得内部管制对审计的共识，以便设计出适当于各种情况的审计程序，惟这并不是要对管理公司内部管制的效率表达意见。

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任 (续)

- 评估会计政策的适当性与管理公司作出的会计估计以及披露的合理性。
- 根据取得的会计证据，以管理公司运用持续经营基础的会计作出适当性的结论，无论是否有实质性不明朗事件或情况存在，可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在，我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT的财务报表相关披露，或者有关披露是不充分，我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而，未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- 评估Axis-REIT的财务报表的整体呈现、结构与内容，包括披露，以及Axis-REIT的财务报表是否公允地呈现旗下交易与事件。
- 就Axis-REIT内的实体或业务营运的财务信息，取得充足的适当审计证据，以对Axis-REIT的财务报表表达意见。我们负责集团审计的方向、监督与表现。我们对审计意见全权负责。

我们与管理公司交流，包括计划中的审计范围与时间，以及重大的审计结果，包括在我们审计过程中是否鉴定出内部控制有重大的不足之处。

我们也提供管理公司一份声明，表明我们已遵循有关独立性的相关道德要求，并与他们交流可能合理地影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及在适用情况下提供相关的保护独立性措施。

从我们与管理公司交流的事项，我们决定哪些事项是审计Axis-REIT的现财政年财务报表时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

其他事项

本报告根据Axis-REIT的信托契约，纯粹只为Axis-REIT单位持有人而编制，此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人承担任何的责任。

KPMG PLT
(LLP0010081-LCA & AF 0758)
特许会计师

Chan Chee Keong
核准编号: 03175/04/2021 J
特许会计师

八打灵再也,

日期: 2020年2月14日



单位持有人统计数据

单位持有人统计数据

于2020年1月31日

已发行并缴足单位 1,435,250,288单位 (表决权: 一个单位一票)

持有单位的分布

持有单位的规模	单位持有人的 人数	占单位持有人 总数的比例%	持有单位 数量	持有 单位%
少于100	576	9.94%	11,135	微不足道
100 - 1,000	1,229	21.22%	638,523	0.04%
1,001 - 10,000	2,391	41.28%	10,254,131	0.71%
10,001 - 100,000	1,089	18.80%	32,105,589	2.24%
100,001至少于已发行单位的5%	505	8.72%	1,139,406,665	79.39%
已发行单位的5%及以上	2	0.04%	252,834,245	17.62%
	5,792	100.00%	1,435,250,288	100.00%

30大单位持有人

单位持有人名字	持有单位 数量^	%
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	137,296,325	9.57%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	115,537,920	8.05%
LEMBAGA TABUNG HAJI	69,256,800	4.83%
TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	56,509,010	3.94%
ALEX LEE LAO	52,995,267	3.69%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EXEMPT AN FOR AIA BHD.	52,169,422	3.63%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	39,450,000	2.75%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (AMUNDI)	27,963,659	1.95%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND	27,318,212	1.90%
MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - MTRUSTEE BERHAD FOR PRINCIPAL DALI EQUITY GROWTH FUND	25,717,200	1.79%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA 3	24,909,314	1.74%
PERMODALAN NASIONAL BERHAD	21,821,600	1.52%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	20,611,710	1.44%
MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND	20,300,000	1.41%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC STRATEGIC SMALLCAP FUND	14,935,595	1.04%
DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	13,982,650	0.97%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	13,377,440	0.93%
HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	13,251,831	0.92%
TOKIO MARINE LIFE INSURANCE MALAYSIA BHD	12,749,135	0.89%
CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI	12,317,100	0.86%
CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - RHB TRUSTEES BERHAD FOR MANULIFE INVESTMENT SHARIAH PROGRESS FUND	12,074,432	0.84%

单位持有人统计数据

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - ASN UMBRELLA FOR ASN EQUITY 3	12,044,562	0.84%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,033,598	0.84%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	10,829,050	0.75%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (ABERDEEN)	10,411,725	0.73%
KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,231,119	0.71%
AMANAHA RAYA BERHAD - KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH	9,800,094	0.68%
AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - PLEDGED SECURITIES ACCOUNT - AMBANK (M) BERHAD FOR DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	9,369,288	0.65%
HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR AFFIN HWANG AIIMAN GROWTH FUND	8,697,100	0.61%
CIMB ISLAMIC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - CIMB ISLAMIC TRUSTEE BERHAD - KENANGA SYARIAH GROWTH FUND	8,337,689	0.58%
	876,298,847	17.62%

[^] 根据非综合基础的证券账户

主要单位持有人 (10%及以上)

主要单位持有人名字	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	191,931,003	13.37%	-	-
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	137,296,325	9.57%	34,107,712 ^{^^}	2.38%

^{^^} 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有

董事权益

董事/替代董事姓名	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (董事)	20,000	微不足道	-	-
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (董事)	23,904,426	1.67%	10,303,759 [*]	0.72%
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	56,509,010	3.94%	-	-
Leong Kit May (董事)	42,614	微不足道	-	-
Mohd Sharif Bin Hj Yusof (董事)	-	-	-	-
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (董事)	-	-	-	-
Alvin Dim Lao (董事)	-	-	-	-
Alex Lee Lao (替代董事)	56,736,865	3.95%	3,153,025 ^{**}	0.22%
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	1,944,012	0.14%	-	-

^{*} 被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu (又名Ka Ya-Shih) 及女儿Amanda Tan Myhre在Axis-REIT直接持有单位之权益

^{**} 被视为拥有其兄弟Lao, Yin Yong Lee与 Leon Lee Lao在 Axis-REIT直接持有单位之权益

备注:

配合证交所的要求, 单位持有人统计数据于2020年1月31日备制, 以便有关信息形成的日期, 须不迟于年度大会通告日期的6个星期之前。

常见问题 (FAQ)

► Axis-REIT相隔多久支付一次收益分配?

从2009年1月1日起, Axis-REIT改变了现有的收益分配政策, 自截止过户日期起一个月内, 从以往的每半年支付一次, 改为目前的每季度支付一次。若收益分配再投资计划 (IDRP) 与收益分配在同一期间展开, 则收益分配将在截止过户日期起的1个月后不迟于5个交易日内支付。然而, 在特殊情况下, 例如Axis-REIT于该年内发行新单位, 可能需要宣布特别收益分配, 以及在不同时期付款, 以便将收益分配给现有单位持有人, 这是为了避免资本扩大对现有单位持有人带来稀释影响。

► 收益分配如何支付?

通过直接入账 / 支票向每单位持有人进行付款, 并附上一张列名权益和总 / 净应付金额的分配税务单。

► 是否有不同类型的收益分配?

是的。在基金层面, 所分配的收益可源自于以下渠道:

- 本年度已实现税前收入;
- 本年度免税收入, 若有;
- 已缴税的‘累计保留利润’部分;
- 含有免税收入的‘累计保留利润’部分。

► 单位持有人的税务处理是如何的?

根据2009年1月8日宪报公布的“2009年财政法案”修订的《1967年所得税法》第109D(2)条款, 适用于收入分配的预扣税率如下所示, Axis-REIT处于免税层级:

预扣税将按以下单位持有人类别的所得分配中扣除:

单位持有人类型	预扣税率		
	2019	2018	2017
居民企业	无 [^]	无 [^]	无 [^]
居民非企业	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%
非居民企业	24%	24%	24%
非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人将享有税收透明待遇, 但仍须缴付现行公司税率。

► 如何计算我所获得的配息?

截至2019年12月31日财政年度, 总配息为每单位9.26仙, 其中3.06仙源自于资本免税额、工业建筑物免税额与免税盈利收益, 因此不须缴税。

单位持有人类型	假设: 10,000 Axis-REIT单位	
	总配息	扣除预扣税后单位持有人的净配息
居民企业*	926.00	926.00
居民个人/机构	926.00	864.00
海外企业	926.00	777.20
海外机构	926.00	864.00
海外个人	926.00	864.00

* 居民企业单位持有人将享有税收透明待遇, 但仍须缴付现行公司税率。

常见问题 (FAQ)

▶ 我的2019年净配息率是多少？

截至2019年12月31日财政年，每单位净配息是9.26仙。

单位持有人类型	根据 0.625令吉 首次公开 招股 (IPO) 价格之 净配息率*	根据 2019年 12月31日 1.77令吉 收市价 的净配息率
居民企业	14.82% [^]	5.23% [^]
居民个人/机构	13.82%	4.88%
海外企业	12.44%	4.39%
海外机构	13.82%	4.88%
海外个人	13.82%	4.88%

* 从1.25令吉重列以反映单位分拆

[^] 居民企业单位持有人将享有税收透明待遇，但仍须缴付现行公司税率。

▶ 单位持有人可在哪里查阅Axis-REIT的契约？

管理公司与信托公司的主要营业地点在平常办公时间内，均有提供Axis-REIT的契约供投资者查询。

▶ Axis-REIT当前的总发行单位数量共多少？

共有1,435,250,288单位在市面流通。

▶ 新单位如何发行？

管理公司可不时提出建议，以按持有比例向单位持有人发行附加权益或红利单位的方式，或以配售给任何人的方式，或以代价发行方式供认购或透过证券监督委员会上市房地产投资信托指南所允许的其它方式，增加单位数量。新单位发行是让Axis-REIT用来融资收购或平衡本基金的融资股本比例。

Axis-REIT发行更多新单位前，必须根据契约先获得信托公司和单位持有人的批准，也须符合适用法律和条款规定。

▶ 身为单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权利；获取Axis-REIT的基金报告；以及根据自己在Axis-REIT的权利比例参与Axis-REIT的终止计划，从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利。单位持有人亦有权参与表决单位持有人大会上呈交的决议。

▶ 如何修订契约？

任何契约修订涉及重大投资目标的改变，或者该修订可能对单位持有人的权利造成重大或不利的的影响，除非有不少于三分之二(2/3)的单位持有人人数，根据契约在正式召开和举行的会议上决议通过修改契约，否则不得修改契约的条文。在不需要单位持有人通过修改契约的情况，除非获得信托公司及管理公司证实，并依他们所见，新建议的修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会导致信托公司或管理公司对单位持有人所承担的责任造成重大影响，否则一律不得进行任何修订。

▶ Axis-REIT何时需要召开年度大会 (AGM)？

管理公司应于每一年或自上次大会相隔15个月内召开年度大会 (AGM) 并在大会上，把以最近4个月内的数据所编制的Axis-REIT的经审计年度财务报表分发给单位持有人。

▶ 谁可召开单位持有人大会？

信托公司或管理公司随时可召开单位持有人大会，惟须符合契约。单位持有人可在获得50人或全体单位持有人的十分一（以较少者为准）向管理公司申请以要求召开单位持有人大会。在符合契约规定下，在收到有关呈交给管理公司注册办事处的要求后，管理公司可在21天内召开单位持有人大会。

▶ 管理公司可以在Axis-REIT单位持有人大会上表决吗？

不可以。除非有关会议是为了提议罢黜管理公司。然而，管理公司的关联方（定义见契约）则有权投票，只要他们和大会上提呈寻求批准的交易之结果不涉及任何利益（与其他单位持有人利益冲突）。



常见问题 (FAQ)

► 为何Axis-REIT被重新归类为伊斯兰房地产投资信托?

Axis-REIT被归类为伊斯兰房地产投资信托:

- a. 为扩大Axis-REIT的投资者群体以纳入符合伊斯兰教义的本地基金，同时吸引符合伊斯兰教义的外国基金的投资兴趣。
- b. 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长。
- c. 成为全球首个符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的办公楼工业房地产投资信托。

► 哪些是证监会颁布的上市房地产投资信托指南对伊斯兰房地产投资信托的主要合规要求?

主要的合规要求如下:

- a. 来自不合规业务的租金不得超过证监会属下伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）所规定的20%基准；
- b. 如果所有租户皆全面经营不符合伊斯兰教义的业务，伊斯兰房地产投资信托将不允许拥有有关房地产，即使收购后不符合伊斯兰教义的租金百分比仍少于20%门槛；
- c. 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款、融资工具，均须遵守伊斯兰教义；
- d. 伊斯兰房地产投资信托须采用伊斯兰保险方案，为其房地产投保，除非没有可得或商业可行的伊斯兰保险。

► 若房地产的租户经营伊斯兰教义许可及不许可的混合业务，伊斯兰房地产投资信托是否允许拥有（购置）这类房地产?

伊斯兰房地产投资信托允许拥有（购买）其租户经营伊斯兰教义许可或不许可的混合型业务。不过，在购买其租户经营混合业务的房地产前，该伊斯兰房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的合规性评估。

► 何谓非许可活动?

按照伊斯兰教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被归类为非许可活动:

- (a) 传统银行业；
- (b) 传统保险业；
- (c) 赌博；
- (d) 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- (e) 猪肉与猪肉相关业务；
- (f) 非清真食品与饮料；
- (g) 烟草与烟草相关业务；
- (h) 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- (i) 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- (j) 其他被认为不符合伊斯兰教义的业务。

► Axis-REIT是否必须要遵守证监会对伊斯兰房地产投资信托所列出的额外规定?

是的。之前证监会颁布的伊斯兰房地产投资信托指南实际地提供投资在伊斯兰房地产投资信托的伊斯兰教义指南。由于Axis-REIT是上市房地产投资信托，因此这已为证监会对上市房地产投资信托指南所取代，这对上市伊斯兰房地产投资信托设下额外规定。

词汇表

<IR> 框架	: 国际 <IR> 框架
AEIs	: 资产增值举措
AFM	: Axis Facilities Management Sdn Bhd
AGM	: 年度大会
ARMB或管理公司	: Axis REIT Managers Berhad, 作为Axis-REIT管理公司
Axis-REIT/本基金/本信托	: Axis房地产投资信托
证交所	: 马来西亚证券交易所有限公司
CDS	: 中央存票系统
契约	: 由信托公司与管理公司于2013年11月28日签订的第三份主契约以构成Axis-REIT
DPU	: 每单位配息
ESG	: 环境、社会与治理
FYE	: 财政年截止
GDP	: 国内生产总值
融资比率	: 融资对总资产比率
IDRP	: 收益分配再投资计划
伊斯兰房地产投资信托	: 符合伊斯兰教义咨询理事会认可的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的房地产投资信托
MER	: 管理开支比率
NAV	: 资产净值
可出租净面值	: 扣除公共区, 例如走廊、便利设施空间与建筑物内的管理层办公室的总楼面面积
物业管理经理	: Axis Property Services
REIT(s)	: 房地产投资信托
RM与Sen	: 分别为令吉与仙
SAC	: 伊斯兰教义咨询理事会
证监会	: 马来西亚证券监督委员会
证监会上市房地产投资信托指南	: 证监会上市房地产投资信托指南: 证监会于2018年3月15日颁布的房地产投资信托指南, 并可能不时修订
Axis-REIT信托公司/信托公司	: RHB Trustees Berhad, 作为Axis-REIT的信托公司
单位	: 由契约构成在Axis-REIT不可分割的权益
单位分拆	: 将原有一单位分拆为两个单位, 并已于2015年9月9日完成
单位持有人	: 单位的持有者
WALE	: 加权平均租约届满期



第八届年度大会通告

兹通告Axis房地产投资信托(简称为“Axis-REIT”)第八届年度大会将于2020年4月23日(星期四)上午10时,在Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel, Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan举行, 议程如下:

普通事项

接纳Axis-REIT截至2019年12月31日财政年度的经审计财务报表连同其所附上的报告。

特别事项

考虑并酌情通过(无论是否经修订)下列决议案为Axis-REIT的普通决议:

普通决议一

提议更新授权以分派并发行不超过Axis-REIT获准基金规模20%的Axis-REIT的新单位(简称“单位”), 以方便推行配售计划(简称“提议更新授权”)

“根据马来西亚证券交易所有限公司(简称“证交所”)的主板上市条例, 并须在事先获得批准下, 谨此批准Axis-REIT管理公司(简称“管理公司”)董事分派并发行新单位, 以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金(简称“提议配售”), 而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下, 决定配售的对象、配售条款与条件, 前提是此决议所发行的新单位, 与之前12个月发行的单位累积数量, 不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%;

有关授权, 一旦获得更新, 将持续有效直至:

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新授权, 直至Axis-REIT下一次年度大会结束时, 此授权将失效, 除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过, 有关授权获得更新; 或
- (ii) 此提议更新授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改,

以最先发生者为准;

在拟议中配售下所发行的新单位(简称“配售单位”) 在分派并发行后, 将与原本存在的单位地位平等, 惟配售单位将无权享有在配售单位分派与发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息;

特此授权管理公司董事与RHB Trustees Berhad(简称“信托公司”)(均代表Axis-REIT行事) 执行提议更新授权, 包括惟不限于创建必要的新单位, 并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意, 同时更进一步, 管理公司董事与信托公司(均代表Axis-REIT行事) 将执行、总结、完成并采取所有提议更新授权的相关举动与事宜(包括执行必要的相关文件)。”

第八届年度大会通告

普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 138,425,476 新单位，供收益分配再投资计划（简称“IDRP”）用途，借此提供Axis-REIT单位持有人选择，将他们的收益分配再投资为新单位（简称“提议更新IDRP 授权”）

“依据单位持有人于2015年8月21日所给予的批准，其中包括更新授权以分派并发行新单位，供IDRP用途，特此批准管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）更新授权，以授权董事局不时依据IDRP分派并发行新单位，而且有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售条款与条件，前提是此决议所发行的新单位累积数量，不超过138,425,476新单位，包括配合2019年11月14日至2019年12月31日期间末期配息（已于2020年1月20日宣布）而在IDRP下发出新单位的数量；

有关授权在更新后持续有效直至：

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新IDRP授权，直至Axis-REIT下一次年度大会结束时，此授权将失效，除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过，有关授权获得更新；或
- (ii) 此提议更新IDRP授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改，

以最先发生者为淮；

在提议更新IDRP授权下所发行的新单位在分派并发行后，将与原本存在的单位地位平等，惟此配售单位将无权享有在有关单位分派并发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息；

特此授权管理公司董事与RHB Trustees Berhad (简称“信托公司”) (均代表Axis-REIT行事) 执行提议更新IDRP授权，包括惟不限于创建必要的新单位，并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新IDRP授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意，同时更进一步，管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）以执行、总结、完成并采取所有提议更新IDRP授权的相关举动与事宜（包括执行必要的相关文件）。”

奉董事局命令

AXIS REIT MANAGERS BERHAD (200401010947 (649450-W))

Axis房地产投资信托的管理公司

Rebecca Leong Siew Kwan

特许秘书

(SSM PC No. 202008000587) (MAICSA 7045547)

吉隆坡

2020年2月28日



第八届年度大会通告

备注:

- (1) 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决, 并有资格委任不超过二 (2) 人, 不论是否是单位持有人, 作为代表出席会议并参与表决。
- (2) 若单位持有人是一家机构, 其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决, 并有资格委任不超过二 (2) 人 (不论是否是单位持有人), 作为代表出席会议或参与表决。
- (3) 若单位持有人委任二 (2) 名代表, 但未注明一名代表所代表的持有单位数量, 有关委任将无效。
- (4) 若单位持有人是按1991年证券业 (中央存票) 法令定义的获授权代名人 (简称“获授权代名人”), 他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少一 (1) 名代表 (惟不超过二 (2) 名) 代表。
- (5) 如果单位持有人是豁免获授权代名人, 以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位 (简称“综合账户”), 而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户, 委任的代表数目则不受限制。
- (6) 只有名字出现在截至2020年4月16日的Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人, 并有资格出席此Axis-REIT年度大会, 并在会上发言与表决, 或委任代表出席会议并参与表决。
- (7) 代表委托书须由委任者亲笔书写, 若委任者是机构, 则由获适当授权人士亲笔书写, 而代表委托书须由盖上公司印章, 或由获适当授权主管人或授权律师亲笔签署。
- (8) 正本的代表委托书须完整填写并签名, 在指定举行会议时间不少于四十八 (48) 小时前, 寄存到管理公司的注册办事处, 地址是Level 7, Menara Milenium, Jalan Damanlela, Pusat Bandar Damansara, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur方为有效 (以传真方式呈交的代表委托书将不受理)。

注解:

普通事项

依据马来西亚证券监督委员会发出的上市房地产投资信托指南第13.18(b)条款, Axis-REIT截至2019年12月31日财政年的经审计财务报表连同附上的报告在年度大会上提呈给单位持有人, 只供讨论用途, 因此此年度大会的普通事项无须进行表决。

除了上述的普通事项, 此年度大会没有执行其他的普通事项。

特别事项 – 普通决议一: 提议更新授权

- (a) 管理公司提议寻求单位持有人更新授权, 以分派并发行不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%, 方便Axis-REIT透过拟议中配售来筹资。提议更新授权将赋予董事权利灵活地随时透过拟议中配售分派并发行新单位, 而且有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下, 决定配售的对象、配售条款与条件, 前提是依据提议更新授权所发行的新单位, 与之前12个月发行的单位, 累积数量不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%。
- (b) 管理公司董事已依据在2019年4月30日举行的第七届Axis-REIT年度大会取得单位持有人批准的全面委托, 实施一项配售计划, 发行160,850,000新配售单位, 并于2019年11月15日在证交所上市。从此配售计划筹措所得, 用来减少Axis-REIT为融资房地产收购而进行的现有银行融资 (包括应支付的融资成本), 并为将来投资提供更多举贷空间。

第八届年度大会通告

- (c) 有了此提议更新授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准发行新单位来筹资，因此避免延误与承担额外成本。管理公司可在有需要时灵活地通过拟议中配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹获的所得收入，在扣除估计开销后，可在董事绝对酌情下用作：
- (i) 摊还Axis-REIT现有的银行融资（包括应付的融资成本），有关便利是用来融资房地产收购的；
 - (ii) 未来投资；
 - (iii) 资本性支出，包括发展成本；与
 - (iv) 营运资本用途。

特别事项 - 普通决议二：提议更新IDRP授权

- (a) 管理公司提议更新授权，以分派并发行高达138,425,476新单位，相等于Axis-REIT现有已发行基金规模总数1,435,250,288单位的9.64%左右，供IDRP用途。提议更新IDRP授权，赋予董事权利灵活地随时在IDRP下分派并发行新单位，前提是依据提议更新IDRP授权所发行的单位累计数量，不超过138,425,476新单位，包括配合2019年11月14日至2019年12月31日期间末期配息（简称“2019年末期配息”）（已于2020年1月20日宣布）而在IDRP下发出新单位的数量。
- (b) 单位持有人于2019年4月30日举行的第七届年度大会上，经批准授权依据IDRP分派并发行不超过138,425,476新单位。Axis-REIT于2020年1月20日宣布派发供2019年末期配息运用了2019年IDRP（简称“2019年IDRP”）。配合2019年IDRP将于2020年3月9日（作为2019年末期配息付款日）发出的新单位实际数量目前尚无法确定，须根据合格单位持有人的票选而定，而合格单位持有人是指2020年2月4日下午5时正，名字出现在Axis-REIT存票人名册的存票人。
- (c) 考虑到前述情况，可在提议更新IDRP授权下发行的剩余新单位将达138,425,476新单位，减去2019年IDRP发行的新单位数量，并且须符合来临年度大会上获得单位持有人批准提议更新IDRP授权。
- (d) 依据2019年IDRP连同末期配息发出新单位筹集所得收入（扣除相关发行费用后），将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。
- (e) 若在来临年度大会上获更新授权，配合提议更新IDRP授权发行新单位所筹集的任何所得收入，将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。

个人资料通告

鉴于管制商业交易中处理个人资料的2010年个人资料保护法令（简称“法令”）已生效，此法令适用于身为Axis-REIT管理公司的我们，即Axis REIT Managers Berhad.

我们所处理的个人资料可能包括您的姓名、联络资料与通信地址，以及来自任何文件的其他个人资料。我们可能使用，或可能向雇用来处理发出年度大会通告、发送2019年年度报告与举行Axis-REIT年度大会的人士披露您的个人资料。因此，我们须取得您的个人资料，以供以上所述用途。

在符合此法令规定下，若您欲询问您的个人资料，敬请透过以下方式与我们联系：

通信处 : Axis REIT Managers Berhad
Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan

电话/传真号码 : 603-7958 4882/603-7957 6881

电邮地址 : pdpa@axis-reit.com.my





REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(在马来西亚法律下构成的房地产投资信托)

代表委托书

*我/我们 (*身份证号码/护照号码/公司注册编号)

身为Axis房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”) 单位持有人特此委托:

(*身份证号码/护照号码) (电话/手机号码)

或如果他/她未能出席, 则委任大会主席*为我/我们的代表, 以代表我/我们出席于2020年4月23日 (星期四) 上午10时, 在Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel, Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan 举行的Axis-REIT第八届年度大会或其任何续会, 并代表我/我们参与表决。

决议		支持	反对
普通决议一	提议更新授权		
普通决议二	提议更新IDRP授权		

请在上表适当的格子打“X”, 以表达您表决的意愿。若未给予具体的表决意愿, 此代表可作出他/她认为适当的表决。

日期: 2020年 月 日

中央存票系统账户号码	持有Axis-REIT单位的数量

.....
单位持有人签名或盖上印章

* 请删除不适用者。

备注:

- 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决, 并有资格委任不超过2人, 不论是否是单位持有人, 作为代表出席会议并参与表决。
- 若单位持有人是一家机构, 其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决, 并有资格委任不超过2人 (不论是否是单位持有人), 作为代表出席会议或参与表决。
- 若单位持有人委任2名代表, 但未注明每一名代表所代表的持有单位数量, 有关委任将无效。
- 若单位持有人是按1991年证券业 (中央存票) 法令定义的获授权代名人 (简称“获授权代名人”), 他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少1名代表 (惟不超过2名) 代表。
- 如果单位持有人是豁免获授权代名人, 以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位 (简称“综合账户”), 而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户, 委任的代表数目则不受限制。
- 只有名字出现在截至2020年4月16日的Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人, 并有资格出席此Axis-REIT年度大会, 并在会上发言与表决, 或委任代表出席会议并参与表决。
- 代表委托书须由委任者亲笔书写, 若委任者是机构, 则由获适当授权人士亲笔书写, 而代表委托书须盖上公司印章, 或由适当授权主管人或授权律师亲笔签署。
- 正本的代表委托书须完整填写并签名, 在指定举行会议时间不少于48小时前, 寄存到管理公司的注册办事处, 地址是Level 7, Menara Milenium, Jalan Damanlela, Pusat Bandar Damansara, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur方为有效 (以传真方式呈交的代表委托书将不受理)。

折此封口粘合

接着折此处

贴上邮票

Management Company of Axis Real Estate Investment Trust
Axis REIT Managers Berhad
c/o Securities Services (Holdings) Sdn Bhd
Level 7, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur

首先折此处

投资物业的地点

中马区

八打灵再也

- 1) Menara Axis
- 2) Axis Business Campus
- 3) Axis Business Park
- 4) Axis Technology Centre
- 5) Axis Vista
- 6) Crystal Plaza
- 7) Infinite Centre
- 8) Quattro West
- 9) Strateq Data Centre
- 10) The Annex
- 11) Wisma Academy Parcel
- 12) Wisma Kemajuan

莎阿南/巴生

- 13) Axis Aerotech Centre @ Subang
- 14) Axis Mega Distribution Centre
- 15) Axis MRO Hub
- 16) Axis Shah Alam Distribution Centre 1
- 17) Axis Shah Alam Distribution Centre 2
- 18) Axis Shah Alam Distribution Centre 3
- 19) Axis Shah Alam Distribution Centre 4
- 20) Axis Northport Distribution Centre 1
- 21) Bukit Raja Distribution Centre
- 22) Fonterra HQ

万挠

- 23) Axis Industrial Facility @ Rawang

汝来

- 24) Emerson Industrial Facility Nilai

申那旺

- 25) Senawang Industrial Facility

北马区

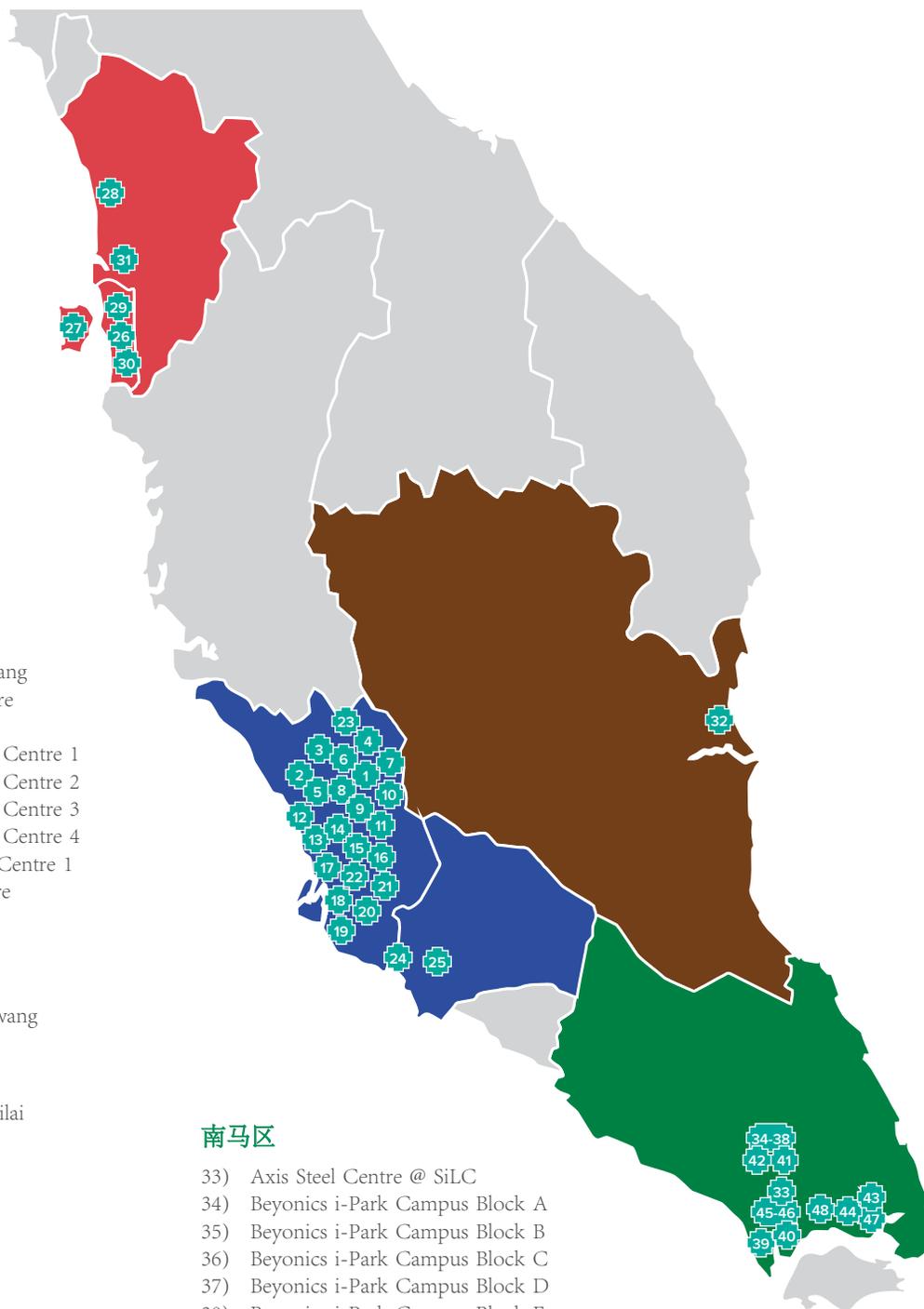
- 26) Axis Facility @ Batu Kawan
- 27) Bayan Lepas Distribution Centre
- 28) Axis Hypermarket @ Sungai Petani
- 29) Seberang Prai Logistics Warehouse 1
- 30) Seberang Prai Logistics Warehouse 2
- 31) Seberang Prai Logistics Warehouse 3

东海岸区

- 32) Wasco Facility @ Kuantan

南马区

- 33) Axis Steel Centre @ SiLC
- 34) Beyonics i-Park Campus Block A
- 35) Beyonics i-Park Campus Block B
- 36) Beyonics i-Park Campus Block C
- 37) Beyonics i-Park Campus Block D
- 38) Beyonics i-Park Campus Block E
- 39) D8 Logistics Warehouse
- 40) D21 Logistics Warehouse
- 41) FCI Senai
- 42) Indahpura Facility 1
- 43) Kerry Warehouse
- 44) Niro Warehouse
- 45) Nusajaya Tech Park Facility 1
- 46) Nusajaya Tech Park Facility 2
- 47) Pasir Gudang Logistics Warehouse 1
- 48) Tesco Bukit Indah



www.axis-reit.com.my

备制者:

AXIS REIT MANAGERS BERHAD

200401010947 (649450-W)

身为Axis-REIT管理公司

Penthouse Menara Axis
No. 2 Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor, Malaysia

电话: +603 7958 4882 传真: +603 7957 6881

电邮: info@axis-reit.com.my