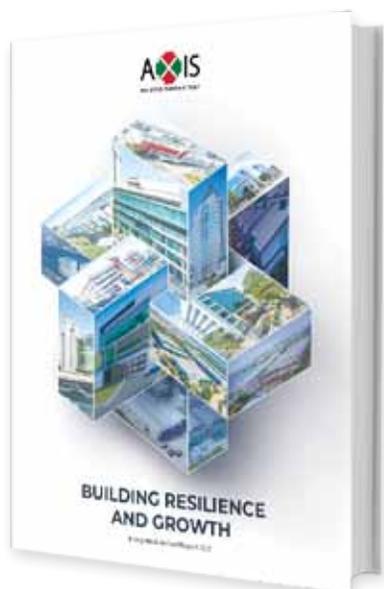




# 展现抗逆力，稳步成长

2021年综合年度报告

# 封面设计含义



## 展现抗逆力，稳步成长

IAR2021主题和封面描绘出AXIS-REIT致力于整合资源，发挥协同效应，展现抗逆力，稳步成长，确保为全体利益相关者创造永续价值。

# 此报告内容

## 关于我们的报告

第1章 02 - 03

## 我们的背景和从事的业务

第2章 04 - 25

关于Axis-REIT	04
Axis-REIT的显著特点	06
Axis-REIT的结构	07
企业资料	08
Axis团队组织结构	10
董事背景介绍	12
主要管理层背景简介	22

## 展现抗逆力

第3章 26 - 65

COVID-19 - 在新常态下迈步向前	26
主席与首席执行官致单位持有人信函	28
管理公司的讨论与分析	32
• 首席执行官的回顾	
• 财务回顾	
• 业务回顾	
• 投资回顾	
• 投资者关系与媒体报导	
• 市场展望	
伊斯兰教义合规与伊斯兰教义顾问报告	64

## 推动价值创造

第4章 66 - 133

营运环境	66
风险与商机	72
• 接触利益相关者	
• 商业风险与商机	
策略 - 2022 - 2023年商业计划	82
创造价值与永续发展目标	86
管理永续发展事宜	88

## 创造价值的领导风范

第5章 134 - 156

企业治理总览声明	134
审计委员会报告	147
风险管理与内部监管声明	152
董事责任声明	156

## 财务报表

第6章 157 - 229

管理公司报告	158
财务状况表	162
损益及其他综合收益表	163
资产净值变动表	166
现金流量表	167
财务报表附注	169
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	226

## 其他信息

第7章 230 - 265

物业组合详情	230
单位持有人统计数据	233
2021年产业市场总览	235
常见问题	263
词汇表	265

## 第十届年度大会通知

266 - 269

## 附上代表委托书



## 第十届 年度大会

### 广播地点:

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

### 时间:

星期四, 2022年4月28日, 上午10时正 (马来西亚时间)

## 数据 一览



市值

**3,170,977,000 令吉**



所管理的资产总值

**3,838,760,000 令吉**



所管理的空间总面积

**11,374,703 平方尺**



2021财政年的收购总额

**223,195,000 令吉**



2021财政年投资物业的公允价值收益

**67,787,000 令吉**



加权平均租约届满期 (按租金收入计算)

**5年**



2021财政年每单位配息

**9.49 仙**



Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang 是2021财政年最新完成的物业收购。

更多详情参阅第56页

# 我们的 物业分布图

## CENTRAL REGION



### 办公楼

Menara Axis  
Crystal Plaza  
Quattro West



### 办公楼/工业

Axis Business Campus  
Axis Business Park  
Axis Technology Centre  
Axis Vista  
Fonterra HQ  
Infinite Center  
Strateq Data Centre  
The Annex  
Wisma Academy Parcel  
Wisma Kemajuan



### 制造设施

Axis Aerotech Centre @ Subang  
Axis Facility 2 @ Bukit Raja  
Axis Facility 2 @ Nilai  
Axis Industrial Facility @ Rawang  
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam  
(前称 Axis MRO Hub)  
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam  
(前称 Axis Industrial Facility @  
Shah Alam)  
Axis Shah Alam Distribution Centre 1  
Bukit Raja Distribution Centre 2  
Emerson Industrial Facility Nilai



### 物流货仓

Axis Mega Distribution Centre  
Axis Northport Distribution Centre 1  
Axis Shah Alam Distribution Centre 2  
Axis Shah Alam Distribution Centre 3  
Axis Shah Alam Distribution Centre 4  
Axis Shah Alam Distribution Centre 5  
Bukit Raja Distribution Centre  
Senawang Industrial Facility

## 北马区



### 物流货仓

Axis Facility @ Batu Kawan  
Bayan Lepas Distribution Centre  
Seberang Prai Logistics Warehouse 1  
Seberang Prai Logistics Warehouse 2  
Seberang Prai Logistics Warehouse 3



### 霸级市场

Axis Hypermarket @ Sungai Petani

## 东海岸区



### 制造设施

Wasco Facility @ Kuantan

# 物业 总数

# 58

**03** 办公楼

**11** 办公楼/  
工业

**20** 物流  
货仓

**22** 制造  
设施

**02** 霸级  
市场

南马区



办公楼/工业

Indahpura Facility 3



制造设施

Axis Steel Centre @ SILC  
Beyonics i-Park Campus – Block A  
Beyonics i-Park Campus – Block B  
Beyonics i-Park Campus – Block C  
Beyonics i-Park Campus – Block D  
Beyonics i-Park Campus – Block E  
Beyonics i-Park Campus – Block F  
FCI Senai  
Indahpura Facility 1  
Indahpura Facility 2  
Nusajaya Tech Park Facility 1  
Nusajaya Tech Park Facility 2



物流货仓

D8 Logistics Warehouse  
D21 Logistics Warehouse  
D37c Logistics Warehouse  
Kerry Warehouse  
Niro Warehouse  
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1  
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang



霸级市场

Axis Hypermarket @ Johor  
(前称 Tesco Bukit Indah)



# 中马区

办公楼

## MENARA AXIS

No. 2, Jalan 51A/223  
Section 51A  
46100 Petaling Jaya  
Selangor

账面价值  
**112,500,000** 令吉

可出租净面积  
**178,406**平方尺.

收购价  
**71,400.00** 令吉

租用率  
**76.20%**

### 物业组合详情:

#### 收购日

2005年8月3日

#### 投资支出总额

91,300,000 令吉

#### 停车场车位数量 (停车位)

250

#### 主要租户

- Orient Overseas Container Line (M) Sdn Bhd
- Philips Malaysia Sdn Bhd
- DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
- Malaysian Palm Oil Council

🏢 办公楼



## CRYSTAL PLAZA

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

账面价值  
**113,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

73,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

250

主要租户

- DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
- Asiaworks Malaysia Sdn Bhd
- Price Solutions Sdn Bhd

可出租净面积  
204,851平方尺

收购价  
56,400,000令吉

租用率  
45.82%



## QUATTRO WEST

No. 4, Lorong Persiaran Barat  
46100 Petaling Jaya  
Selangor

账面价值  
**60,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2007年11月30日

投资支出总额

51,500,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

130

主要租户

- Kenanga Investment Bank Bhd
- MIMS Medica Sdn Bhd
- Roca Malaysia Sdn Bhd
- Etika Sdn Bhd
- Media Mulia Sdn Bhd

可出租净面积  
104,196平方尺

收购价  
39,800,000令吉

租用率  
100%

🏢 办公楼/工业



## AXIS BUSINESS CAMPUS

Lot 13A & 13B, Jalan 225  
Section 51A  
46100 Petaling Jaya  
Selangor

账面价值  
**80,700,000** 令吉

### 物业组合详情

#### 收购日

2006年6月30日

#### 投资支出总额

63,400,000令吉

#### 停车场车位数量 (停车位)

441

#### 主要租户

- Krohne (M) Sdn Bhd
- FJ Benjamin (M) Sdn Bhd
- Carl Zeiss Sdn Bhd
- Grabcar Sdn Bhd

可出租净面积  
155,113平方尺.

收购价  
32,500,000令吉

租用率  
74.82%



## AXIS BUSINESS PARK

No. 10, Jalan Bersatu 13/4  
Section 13  
46200 Petaling Jaya  
Selangor

账面价值  
**121,100,000** 令吉

### 物业组合详情:

#### 收购日

2005年8月3日

#### 投资支出总额

102,100,000令吉

#### 停车场车位数量 (停车位)

432

#### 主要租户

- Fujifilm Business Innovation Asia Pacific Pte Ltd
- Alcon Laboratories (M) Sdn Bhd
- Hitachi eBworx Sdn Bhd
- Zitron Enterprise (M) Sdn Bhd

可出租净面积  
329,767平方尺

收购价  
84,600,000令吉

租用率  
80.56%

 办公楼/工业



# AXIS TECHNOLOGY CENTRE

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

账面价值  
**64,000,000** 令吉

可出租净面积  
170,730平方尺

收购价  
49,000,000令吉

租用率  
52.13%

#### 物业组合详情

收购日

2010年11月15日

投资支出总额

53,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

318

#### 主要租户

- Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd
- Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd
- NZ New Images Sdn Bhd
- Ingress Motors Centre Sdn Bhd

🏢 办公楼/工业



可出租净面积  
118,557平方尺

收购价  
32,000,000令吉

租用率  
100%

## AXIS VISTA

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

账面价值  
**58,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2008年12月9日

投资支出总额

35,200,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*\*

主要租户

- Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd
- DirectD Retail & Wholesale Sdn Bhd
- Sports Direct MST Sdn Bhd



可出租净面积  
35,710平方尺

收购价  
7,200,000令吉

租用率  
84.71%

## FONTERRA HQ

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

账面价值  
**22,800,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2007年11月16日

投资支出总额

11,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

- Fonterra Brands (Malaysia) Sdn Bhd

🏢 办公楼/工业



# INFINITE CENTER

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

账面价值  
**45,000,000** 令吉

可出租净面积  
140,417平方尺

收购价  
25,500,000令吉

租用率  
97.32%

#### 物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

37,100,000令吉

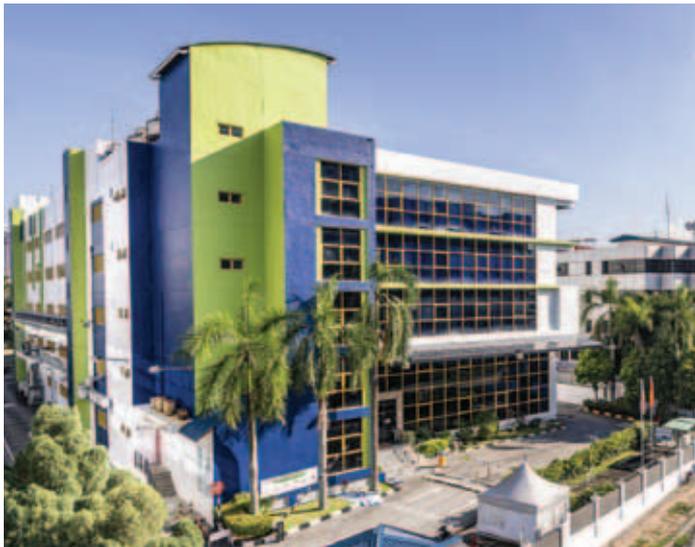
停车场车位数量 (停车位)

182

#### 主要租户

- Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd
- C. Melchers GmbH & Co
- Procurri Malaysia Sdn Bhd

🏢 办公楼/工业



## STRATEQ DATA CENTRE

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

账面价值  
**68,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2008年1月25日

投资支出总额

42,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Strateq Data Centre Sdn Bhd

可出租净面积  
104,903平方尺

收购价  
37,000,000令吉

租用率  
100%



## THE ANNEX

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

账面价值  
**21,500,000** 令吉

物业组合详情

收购日

2012年10月1日

投资支出总额

13,600,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

31

主要租户

• Sports Garage Sdn Bhd

可出租净面积  
45,400平方尺

收购价  
12,000,000令吉

租用率  
60.35%

🏢 办公楼/工业



可出租净面积  
236,075平方尺

收购价  
73,000,000令吉

租用率  
71.99%

## WISMA ACADEMY PARCEL

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

账面价值

**75,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2012年10月1日

投资支出总额

77,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

407

主要租户

- Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd
- Ban Leong Technologies Sdn Bhd
- Ingram Micro Malaysia Sdn Bhd
- Achieva Technology Sdn Bhd



可出租净面积  
198,777平方尺

收购价  
29,000,000令吉

租用率  
70.69%

## WISMA KEMAJUAN

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

账面价值

**66,000,000** 令吉

物业组合详情

收购日

2005年12月16日

投资支出总额

38,000,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

254

主要租户

- Fossil Time Malaysia Sdn Bhd
- Hawley & Hazel Marketing (M) Sdn Bhd
- Swap Logistics Distribution Sdn Bhd
- Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd



# AXIS AEROTECH CENTRE @ SUBANG

Jalan Aeroangkasa 4  
Seksyen U3  
40150 Shah Alam  
Selangor

账面价值  
**91,000,000** 令吉

可出租净面积  
178,978.60平方尺

收购价  
73,100,000令吉  
(包括土地与附带  
成本)

租用率  
100%

物业组合详情

收购日

2018年2月7日

投资支出总额

73,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Upeca Aerotech Sdn Bhd

制造设施



可出租净面积  
149,605平方尺

收购价  
37,000,000令吉

租用率  
100%

## AXIS FACILITY 2 @ BUKIT RAJA

No 4, Solok Waja 3  
Kawasan Perindustrian Bukit Raja  
41050 Klang  
Selangor

账面价值  
**39,000,000** 令吉

### 物业组合详情

#### 收购日

2020年3月17日

#### 投资支出总额

37,700,000令吉

#### 停车场车位数量 (停车位)

\*

#### 主要租户

- Lion Steelworks Sdn Bhd

## AXIS FACILITY 2 @ NILAI

Lot No. 749, Kawasan Perindustrian Nilai II  
71800 Nilai  
Negeri Sembilan

账面价值  
**51,000,000** 令吉

### 物业组合详情

#### 收购日

2020年2月28日

#### 投资支出总额

50,900,000令吉

#### 停车场车位数量 (停车位)

\*

#### 主要租户

- K-Plastics Industries Sdn Bhd



可出租净面积  
246,500平方尺

收购价  
50,000,000令吉

租用率  
100%

制造设施



可出租净面积  
282,152平方尺

收购价  
42,000,000令吉

租用率  
100%

## AXIS INDUSTRIAL FACILITY @ RAWANG

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

账面价值

**50,000,000** 令吉

物业组合详情

收购日

2016年11月15日

投资支出总额

51,500,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Shuangfei Wire Harness Sdn Bhd



可出租净面积  
161,280平方尺

收购价  
52,500,000令吉

租用率  
100%

## AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ SHAHALAM (formerly known as Axis MRO Hub)

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

账面价值

**53,300,000** 令吉

物业组合详情

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

53,600,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

88

主要租户

• SR Technics Malaysia Sdn Bhd

制造设施



### AXIS INDUSTRIAL FACILITY 2 @ SHAH ALAM (formerly known as Axis Industrial Facility @ Shah Alam)

Lot 16, Jalan Pengapit 15/19  
Seksyen 15  
40200 Shah Alam  
Selangor

账面价值  
**13,800,000** 令吉

物业组合详情

收购日  
2020年12月3日  
投资支出总额  
12,300,000 令吉  
停车场车位数量 (停车位)  
\*

主要租户  
• GT-Max Construction Sdn Bhd

可出租净面积 41,061 平方尺 | 收购价 11,900,000 令吉 | 租用率 100%



### AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值  
**40,500,000** 令吉

物业组合详情

收购日  
2007年7月31日  
投资支出总额  
22,500,000 令吉  
停车场车位数量 (停车位)  
\*

主要租户  
• Upeca Aerotech Sdn Bhd

可出租净面积 110,406 平方尺 | 收购价 18,500,000 令吉 | 租用率 100%

制造设施



## BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE 2

No 3, Jalan Keluli Satu,  
Kawasan Perindustrian Bukit Raja Selatan,  
40000 Shah Alam, Selangor

账面价值

**122,000,000** 令吉

物业组合详情

收购日

2021年3月31日

投资支出总额

121,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• FIW Steel Sdn Bhd

可出租净面积  
326,231平方尺

收购价  
120,000,000令吉

租用率  
100%



## EMERSON INDUSTRIAL FACILITY NILAI

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

账面价值

**42,000,000** 令吉

物业组合详情

收购日

2012年8月30日

投资支出总额

27,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Emerson Process Management  
Manufacturing (M) Sdn Bhd

可出租净面积  
291,642平方尺

收购价  
26,500,000令吉

租用率  
100%

 物流货仓



# AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值  
**316,000,000** 令吉

可出租净面积  
515,000 平方尺

收购价  
85,000,000 令吉

租用率  
100%

发展成本  
(第一阶段)  
171,800,000 令吉

#### 物业组合详情

收购日

2010年10月15日

投资支出总额

258,700,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Nestlé Products Sdn Bhd

 物流货仓



## AXIS NORTHPORT DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值

**91,500,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2009年10月20日

投资支出总额

67,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• [Northport \(Malaysia\) Berhad](#)

可出租净面积  
339,194平方尺

收购价  
65,000,000令吉

租用率  
100%



## AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 2

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

账面价值

**48,400,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2015年3月31日

投资支出总额

47,000,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• [Total Logistics Services \(M\) Sdn Bhd](#)

• [Tele-Paper \(M\) Sdn Bhd](#)

可出租净面积  
164,400平方尺

收购价  
45,000,000令吉

租用率  
100%

 物流货仓



## AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 3

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

账面价值

**198,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

187,500,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

- POS Logistics Berhad
- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd

可出租净面积  
685,082平方尺

收购价  
183,000,000令吉

租用率  
100%



## AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 4

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

账面价值

**93,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2018年6月4日

投资支出总额

84,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

- J&T Express (Malaysia) Sdn Bhd

可出租净面积  
262,000平方尺

收购价  
83,000,000令吉

租用率  
100%

物流货仓



可出租净面积  
285,249平方尺

收购价  
95,000,000令吉

租用率  
100%

## AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 5

Lot 45 (177) Jalan Utas 15/7  
Seksyen 15, 40200 Shah Alam  
Selangor

账面价值

**95,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2020年11月10日

投资支出总额

96,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• One Total Logistics (M) Sdn Bhd



可出租净面积  
456,435平方尺

收购价  
71,800,000令吉

租用率  
100%

## BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

**113,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2009年12月14日

投资支出总额

80,200,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• LF Logistics Services (M) Sdn Bhd

 物流货仓



## SENAWANG INDUSTRIAL FACILITY

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

账面价值

**24,600,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2018年12月5日

投资支出总额

18,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Denso Wiper Systems (Malaysia) Sdn Bhd

可出租净面积  
148,011平方尺

收购价  
18,500,000令吉

租用率  
100%



# 北马区

物流货仓

## AXIS FACILITY @ BATU KAWAN

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

账面价值  
**19,000,000** 令吉

可出租净面积  
44,000平方尺

收购价  
14,700,000令吉  
(包括土地与附带  
成本)

租用率  
100%

物业组合详情:

收购日

2019年12月19日

投资支出总额

14,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• [Federal Express Services \(M\) Sdn Bhd](#)

 物流货仓



# BAYAN LEPAS DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值  
**65,000,000** 令吉

可出租净面积  
205,151平方尺

收购价  
48,500,000令吉

租用率  
100%

#### 物业组合详情:

收购日

2012年1月17日

投资支出总额

51,000,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

#### 主要租户

• DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd



可出租净面积  
106,092平方尺

收购价  
17,400,000令吉

租用率  
100%

## SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 1

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

账面价值

**24,600,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2010年3月5日

投资支出总额

17,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• LF Logistics Services (M) Sdn Bhd



可出租净面积  
41,893平方尺

收购价  
6,900,000令吉

租用率  
100%

## SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 2

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

账面价值

**9,800,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2010年3月5日

投资支出总额

7,400,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• LF Logistics Services (M) Sdn Bhd

物流货仓



### SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 3

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

账面价值  
**76,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日  
2012年2月15日  
投资支出总额  
63,900,000令吉  
停车场车位数量 (停车位)  
\*

主要租户  
• [Schenker Logistics \(M\) Sdn Bhd](#)

可出租净面积 | 收购价 | 租用率  
395,225平方尺 | 59,000,000令吉 | 100%

霸级市场



### AXIS HYPERMARKET @ SUNGAI PETANI

Jalan Lencongan Barat  
08000 Sungai Petani  
Kedah

账面价值  
**49,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日  
2007年9月7日  
投资支出总额  
39,000,000令吉  
停车场车位数量 (停车位)  
\*

主要租户  
• [TF Value-Mart Sdn Bhd](#)

可出租净面积 | 收购价 | 租用率  
138,000平方尺 | 38,000,000令吉 | 100%



# 东海 岸区

制造设施

## WASCO FACILITY @ KUANTAN

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

账面价值

**158,000,000** 令吉

可出租净面积  
506,753平方尺

收购价  
155,000,000令吉

租用率  
100%

物业组合详情:

收购日

2017年12月5日

投资支出总额

157,600,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd



# 南马区

办公楼/工业

## INDAHPURA FACILITY 3

75 (Plot 111), Jalan i-Park 1/8,  
Kawasan Perindustrian i-Park,  
Bandar Indahpura,  
81000 Kulai, Johor

账面价值  
**7,000,000** 令吉

可出租净面积  
24,950平方尺

收购价  
6,700,000令吉

租用率  
100%

物业组合详情:

收购日

2021年2月26日

投资支出总额

6,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Perodua Sales Sdn Bhd

制造设施



## AXIS STEEL CENTRE @ SiLC

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

账面价值  
**163,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2014年12月30日

投资支出总额

155,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Yongnam Engineering Sdn Bhd

可出租净面积  
688,011平方尺

收购价  
153,500,000令吉

租用率  
100%



## BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK A

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

账面价值  
**19,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

14,500,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd

可出租净面积  
67,260平方尺

收购价  
14,200,000令吉

租用率  
100%

制造设施



可出租净面积  
60,967平方尺

收购价  
12,900,000令吉

租用率  
100%

## BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK B

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

账面价值  
**17,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

13,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



可出租净面积  
55,476平方尺

收购价  
11,700,000令吉

租用率  
100%

## BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK C

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

账面价值  
**15,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

11,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd

制造设施



可出租净面积  
104,606平方尺

收购价  
22,100,000令吉

租用率  
100%

## BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK D

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

账面价值

**29,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

22,500,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



可出租净面积  
132,706平方尺

收购价  
31,500,000令吉

租用率  
100%

## BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK E

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

账面价值

**37,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2018年8月9日

投资支出总额

32,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd

制造设施



可出租净面积  
57,545平方尺

收购价  
12,980,000令吉

租用率  
100%

## BEYONICS I-PARK CAMPUS-BLOCK F

92 (Plot 132), Jalan i-Park 1/10,  
Kawasan Perindustrian i-Park,  
Bandar Indahpura,  
81000 Kulai, Johor

账面价值  
**15,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2021年3月3日

投资支出总额

13,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



可出租净面积  
136,619平方尺

收购价  
12,300,000令吉

租用率  
100%

## FCI SENAI

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

账面价值  
**25,600,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2007年11月15日

投资支出总额

12,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd

制造设施



## INDAHPURA FACILITY 1

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

账面价值

**8,200,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2018年8月9日

投资支出总额

7,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Oerlikon Balzers Coating Malaysia Sdn Bhd

可出租净面积  
33,448平方尺

收购价  
7,200,000令吉

租用率  
100%



## INDAHPURA FACILITY 2

74 (Plot 112), Jalan i-Park 1/8,  
Kawasan Perindustrian i-Park,  
Bandar Indahpura,  
81000 Kulai, Johor

账面价值

**9,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2021年1月12日

投资支出总额

8,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• KES International Sdn Bhd

可出租净面积  
35,339平方尺

收购价  
8,500,000令吉

租用率  
100%

制造设施



## NUSAJAYA TECH PARK FACILITY 1

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

账面价值  
**42,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日  
2019年9月30日  
投资支出总额  
42,800,000令吉  
停车场车位数量 (停车位)  
\*

主要租户

- GKN Engine Systems Component Repair Sdn Bhd

可出租净面积  
104,694平方尺

收购价  
42,000,000令吉

租用率  
100%



## NUSAJAYA TECH PARK FACILITY 2

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

账面价值  
**15,500,000** 令吉

物业组合详情:

收购日  
2019年9月30日  
投资支出总额  
14,100,000令吉  
停车场车位数量 (停车位)  
\*

主要租户

- SternMaid Asia Pacific Sdn Bhd

可出租净面积  
42,068平方尺

收购价  
13,800,000令吉

租用率  
100%



# D8 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值  
**40,100,000** 令吉

可出租净面积  
171,000平方尺

收购价  
30,000,000令吉

租用率  
100%

物业组合详情:

收购日

2011年3月1日

投资支出总额

31,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Schenker Logistics (Malaysia)  
Sdn Bhd

 物流货仓



## D21 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

**42,100,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2008年4月30日

投资支出总额

48,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• [Maersk Logistics & Services Malaysia Sdn Bhd](#)

可出租净面积  
174,920平方尺

收购价  
27,000,000令吉

租用率  
100%



## D37C LOGISTICS WAREHOUSE

Plot D37c, Jalan DPB 3, Distripark B  
Pelabuhan Tanjung Pelepas, 81560  
Gelang Patah, Johor

账面价值

**66,200,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2020年6月9日

投资支出总额

66,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• [Schenker Logistics \(Malaysia\) Sdn Bhd](#)

可出租净面积  
222,723平方尺

收购价  
65,000,000令吉

租用率  
100%

物流货仓



## KERRY WAREHOUSE

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

账面价值

**39,500,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2017年7月24日

投资支出总额

33,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Kerry Ingredients (Malaysia) Sdn Bhd

可出租净面积  
163,000平方尺

收购价  
33,000,000令吉

租用率  
100%



## NIRO WAREHOUSE

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

账面价值

**29,200,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2008年4月30日

投资支出总额

17,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Niro Ceramic (M) Sdn Bhd

可出租净面积  
167,193平方尺

收购价  
14,500,000令吉

租用率  
100%

 物流货仓



## PASIR GUDANG LOGISTICS WAREHOUSE 1

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

账面价值

**22,700,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2008年8月4日

投资支出总额

13,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd

可出租净面积  
130,743平方尺

收购价  
12,500,000令吉

租用率  
100%



## XIN HWA WAREHOUSE @ PASIR GUDANG

Plot 823 & Plot 828, Jalan Nikel 2,  
Kawasan Perindustrian Pasir Gudang,  
81700 Pasir Gudang,  
Johor

账面价值

**75,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2021年10月21日

投资支出总额

76,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

• Xin Hwa Trading & Transport Sdn Bhd

可出租净面积  
464,613平方尺

收购价  
75,000,000令吉

租用率  
100%

霸级市场



可出租净面积  
233,579平方尺

收购价  
75,600,000令吉

租用率  
100%

**AXIS HYPERMARKET  
@ JOHOR**  
(formerly known as Tesco Bukit Indah)

No. 1, Jalan Bukit Indah 15  
81200 Johor

账面价值  
**106,000,000** 令吉

物业组合详情:

收购日

2010年10月1日

投资支出总额

77,000,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

\*

主要租户

- Lotuss Stores (Malaysia) Sdn Bhd

# 关于 我们的报告



这是自2019年开始推出综合报告以来的第三份综合年度报告。随着我们继续实现基金的主要目标，过渡到综合报告是发展历程的重要一步。这反过来又使我们能够制定有影响力的目标和雄心壮志，通过将永续发展问题纳入商业模式、策略和日常活动，在业务中展现抗逆力，稳步成长，并扩大我们作为马来西亚领先工业房地产投资信托基金的地位，在短期、中期和长期内为所有利益相关者创造共享价值。

配合Axis-REIT致力于永续发展与保护环境，点击链接：[www.axis-reit.com.my/annualreport2021.php](http://www.axis-reit.com.my/annualreport2021.php) 以读取IAR2021数码版报告。

## 报告理念与框架

此2021综合年度报告（简称“IAR2021”或“报告”）是由Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”或“管理公司”）代表Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”），根据国际综合报告委员会（简称“IIRC”）国际综合报告框架（简称“<IR>框架”）所备制。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。

备制IAR2021时的参考资料如下：

- 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（简称“REIT”）
- 马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）
- 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”）
- 全球报告倡议（简称“GRI”）标准

## 范围与界线

### 报告期

此报告每年备制并发布。IAR2021涵盖本基金从2021年1月1日至2021年12月31日期间，截至2021财政年（简称“2021财政年”）的财务与非财务信息，除非另有注明。

### 报告界线

此报告涵盖本基金的主要活动与管理公司在管理本基金的业务运作。在有注明的情况下，有些数据只限于管理公司直接经营管理下的多元租户物业公共区。

### 目标读者

此报告主要是提供所需信息给Axis-REIT单位持有人与长期投资者。我们亦在此提供可为其他主要利益相关者创造价值的相关信息。

## 财务与非财务报告

IAR2021不仅提供财务报告，也包括对Axis-REIT创造价值有着显著影响的非财务表现指标、风险、机会与可归功于利益相关者的成果。其中包括属于Axis-REIT并由管理公司管理的所有物业的环境、社会与治理（简称“ESG”）披露。

## 实质性，风险与策略

在2021财政年，鉴于2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）疫情冲击深远和经营环境的其他变化，我们进行实质性评估，以确定对Axis-REIT和利益相关者都很重要且相关的实质永续发展事项。根据新的实质性矩阵所确定的永续发展事项，我们进一步审查和更新风险登记册和业务策略，以确保非财务风险和机会被纳入管理公司的风险管理方法和策略 - 2022 - 2023年商业计划。有关实质性评估过程的细节和ESG的更多详情披露，可参阅此报告的“推动价值创造”章节。

## 报告中的除外事项或变动

自2020综合年度报告以来，报告中没有主要的除外事项或变动。然而，我们重组内容结构，以更有效地传达信息，并纳入我们在业务范围内处理新出现永续风险和机会所作努力的总览。

## 董事局责任声明

ARMB董事局（简称“董事局”）认同其有责任确保此报告的完整性，以董事局之见，此报告探讨了对本基金创造价值能力至关重要的课题，并公平地展示了其综合表现。此报告于2022年2月16日获董事局批准

扫描二维码或点击链接：[www.axis-reit.com.my/annualreport2021.php](http://www.axis-reit.com.my/annualreport2021.php)，以读取数码版报告。



保证声明

KPMG PLT是被委任审计Axis-REIT 2021 财政年财务报表的法定审计师。审计工作仅限于本报告第162至229页的综合财务报表。我们尚未就非财务信息取得外部保证，但我们认同独立验证可加强可信度，并将于2023财政年就特定指标寻求可永续发展保证。

前瞻性声明

此报告包含就本基金财务状况、业绩、营运与业务所作的前瞻性声明。这些声明与预测涉及风险与不确定性，因为与各个事项有关，也取决于未来发生的情况而定。由于我们的业务在不断转换与改变的环境营运，可能导致实际结果或发展与这些前瞻性声明所表达或暗示的结果有所不同。因此，所有前瞻性声明未获Axis-REIT审计师评估，亦未向其呈报。

反馈式意见与联络方式

您的反馈意见对我们很重要，欢迎您提出任何询问。敬请浏览[www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)以获得更多信息，或透过电邮 [info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)联系我们。

图标导航

这些图标代表可获得的更多信息:



可在线上获得更多信息



可在本报告获得额外信息

六大资源:



财务



人力



知识



制造



社会与关系



自然

策略支柱:



发展



资本管理



房地产



设施管理



投资



治理

永续发展事宜:



经济表现



社区活动与伙伴关系



多样化与包容



负责任的供应链管理



租户满意度



商业道德



人权与劳工实践



能源与碳排放



优质资产与服务-新收购



垃圾管理



网络安全与资料保护



水源管理



职业健康与安全



优质资产与服务-现有资产



人才开发

风险:



财务



环境



环球



投资



房地产管理



人力资源与资讯科技



发展

# 关于 AXIS-REIT

## 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发展的配息，同时保持资本的稳定性：



收购可增强收益的资产



积极的资产与  
租户管理



严谨的资本和  
风险管理



贯彻最高标准的  
企业治理



良好的投资者关系



开发人力资本

## 我们的愿景

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投资者首选的房地产投资信托。

## 我们的使命

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。



物业总数

58



办公楼

3

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、存管条规及相关税收法律与条规所监管。

Axis REIT Managers Berhad和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 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，主要是拥有并投资在工业与办公楼房地产。

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。

为单位持有人提供稳定及续增的收益分配。

实现本基金每单位资产净值取得长期增长。

本基金的首要目标包括：



霸级市场

2



制造设施

22



物流货仓

20



办公楼/工业

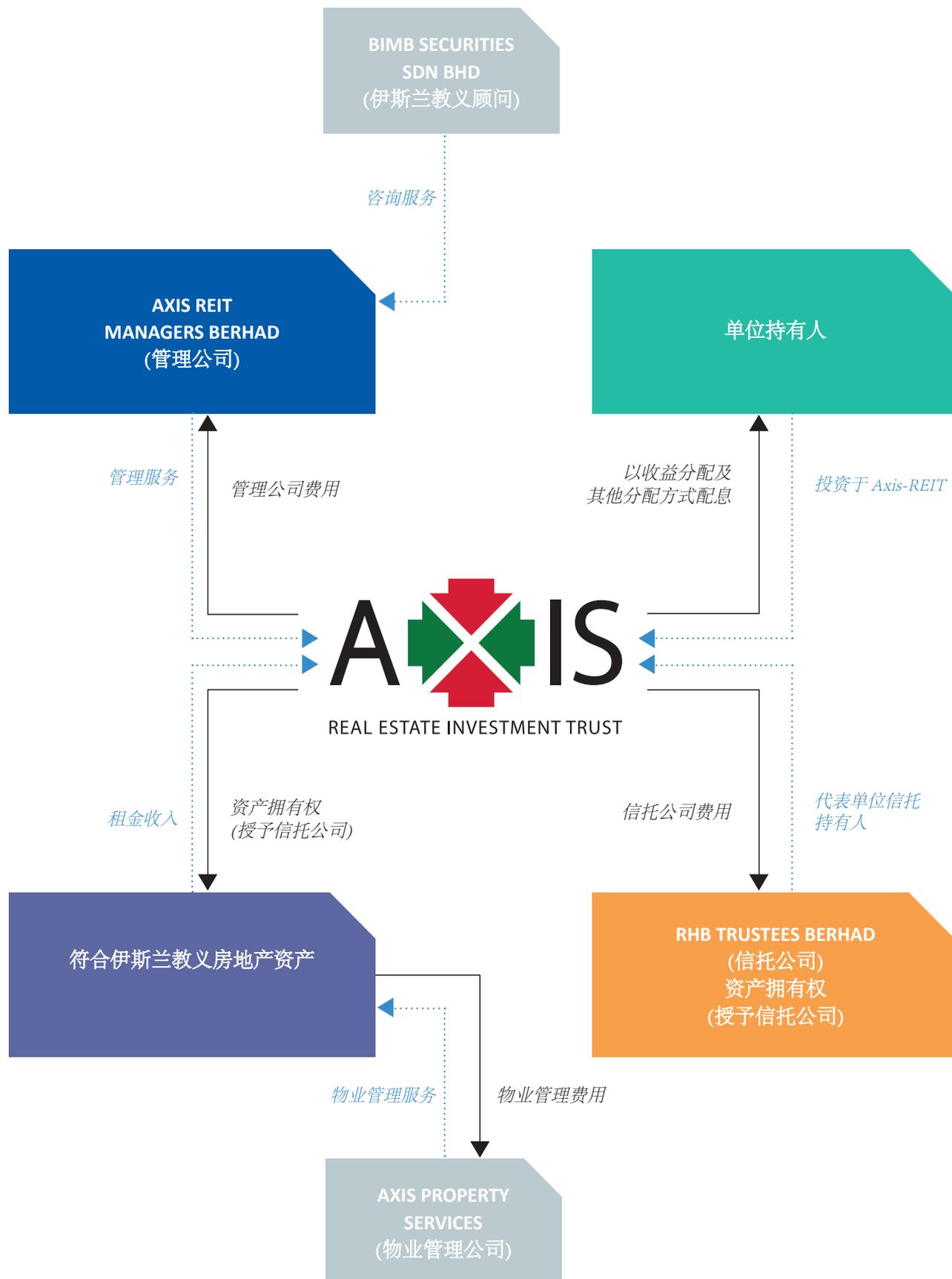
11

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
财务报表  
其他信息

# 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	1,634,524,115 单位
市值	3,170,977,000 令吉
所管理的资产总值	3,838,760,000 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经常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	<p><b>季度分配收益:</b></p> <p>第一季至第三季—至少为现财政年迄今可分配收益的95%</p> <p>第四季—至少为现财政年迄今可分配收益的99%</p>
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的结构



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

**Maxine Teoh Sui Vern**

Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng  
Hwee 的替代董事



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  
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**

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



#### 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

802, 8th Floor  
Block C, Kelana Square  
17 Jalan SS7/26  
47301 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
电话: 603-7803 1126  
传真: 603-7806 1387  
电邮: eadvisory@epsilon.com

#### 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  
网址: www.bimbsec.com.my

#### 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  
电邮: BSR.Helpdesk@  
boardroomlimited.com

#### AXIS-REIT的物业管理公司

**Axis Property Services**  
Penthouse, Menara Axis  
No. 2, Jalan 51A/223  
46100 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  
OCBC Al-Amin Bank Berhad

#### 股票名称与股票编号

AXREIT 5106

#### 投资者关系部

欲知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

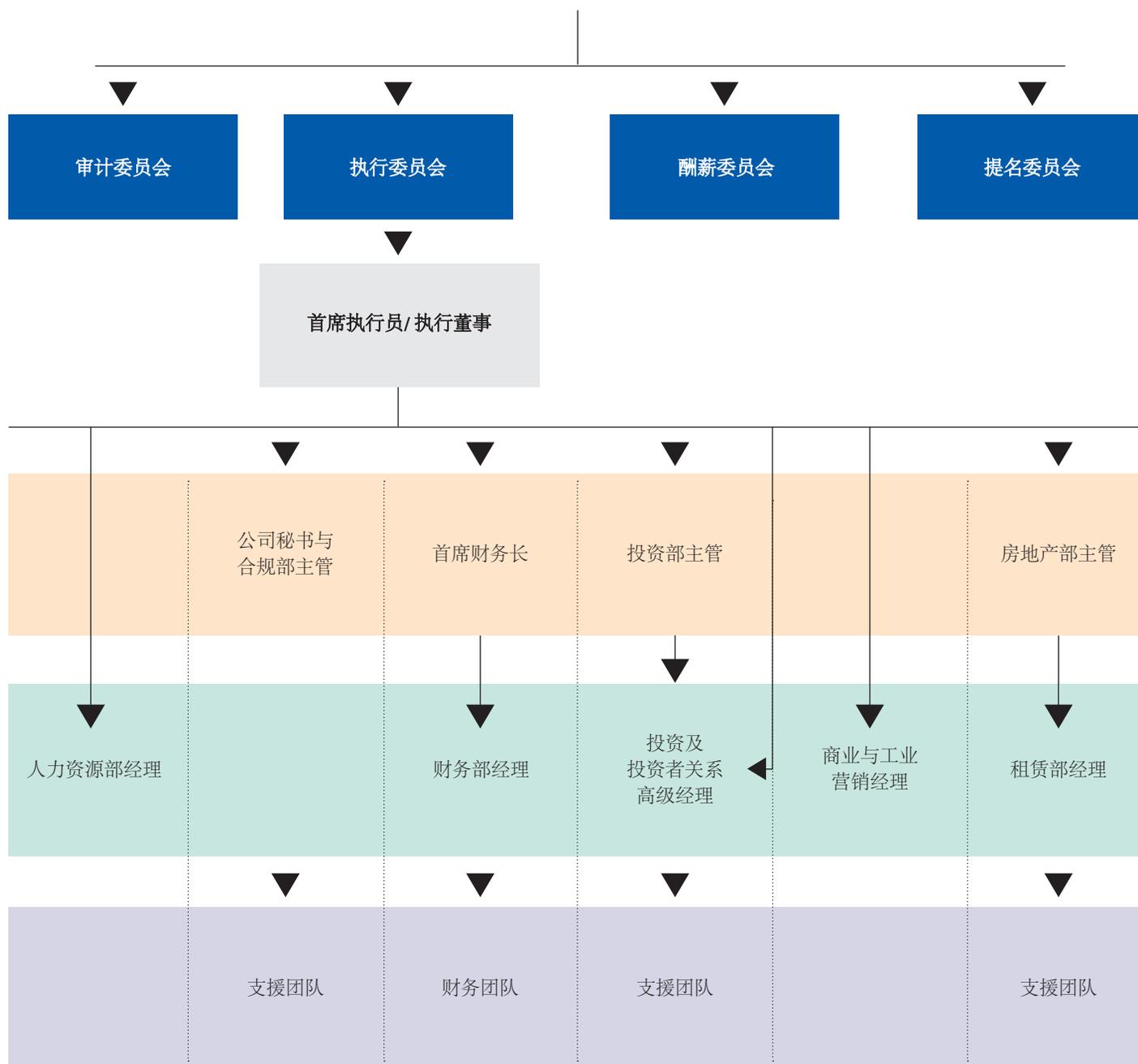
#### 网址

www.axis-reit.com.my

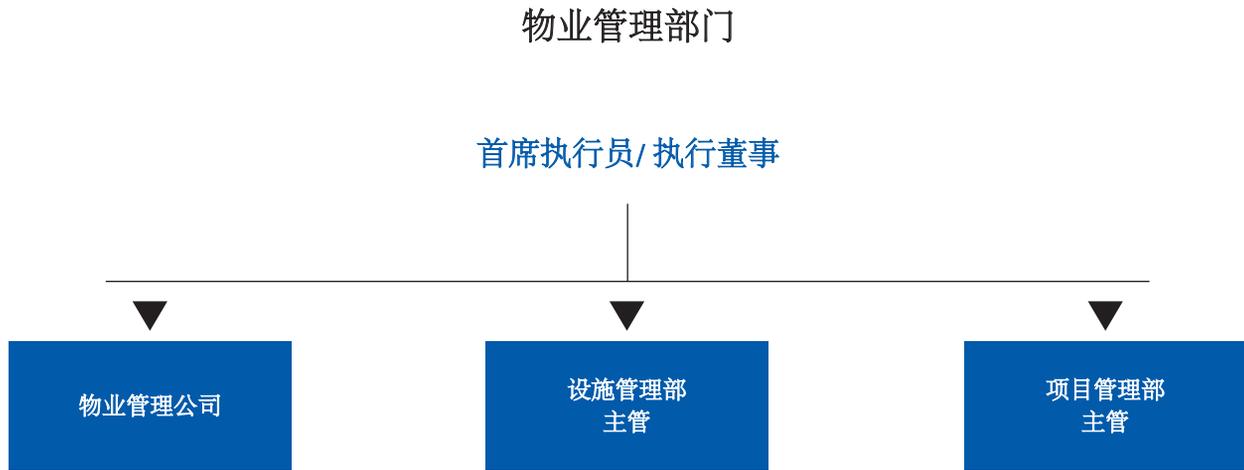
# AXIS 团队 组织结构

## 公司部门

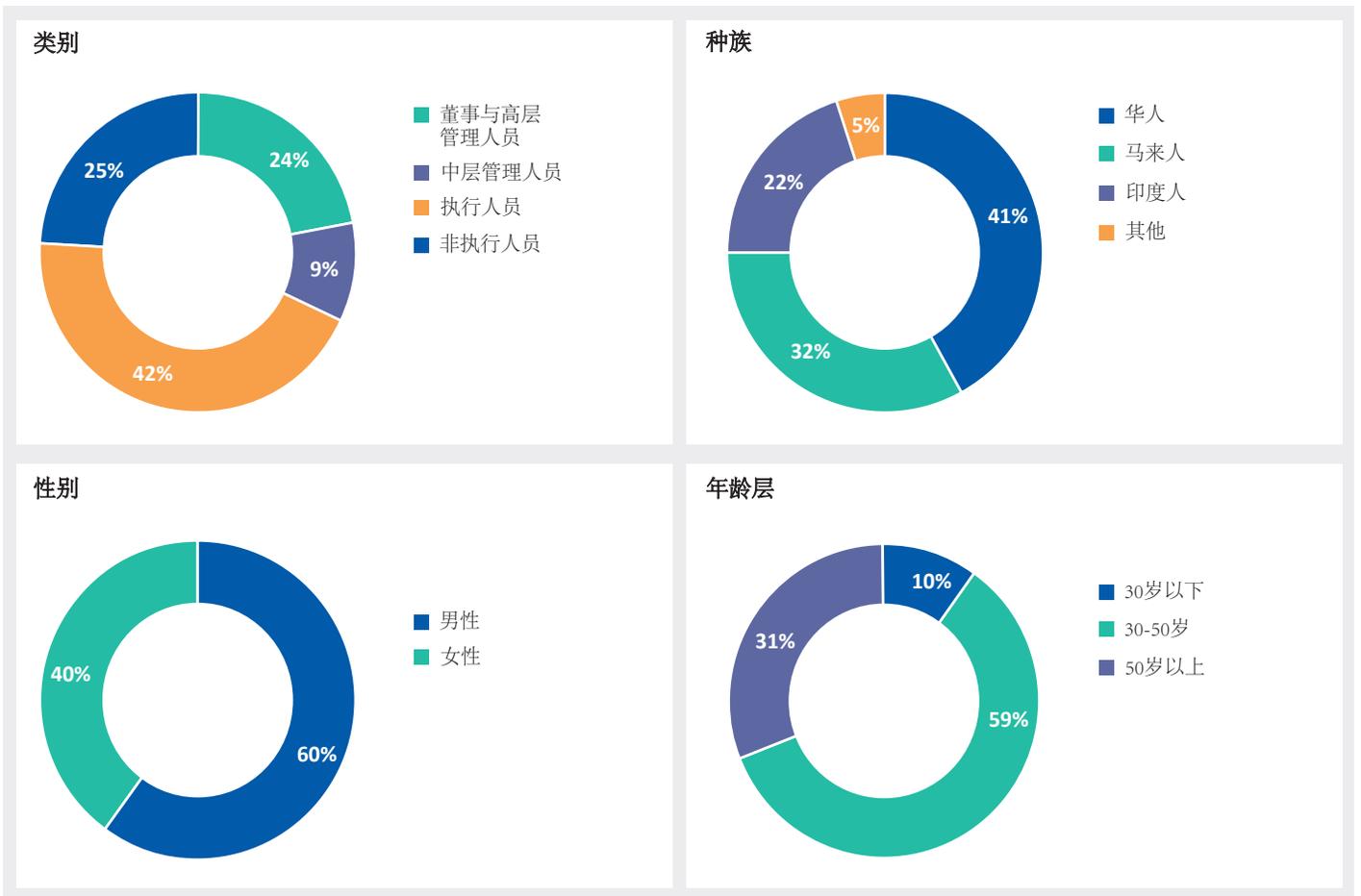
### 董事局



## AXIS团队组织结构



## AXIS团队背景分析



委任日期

2007年8月10日



## YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN

独立非执行主席

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。

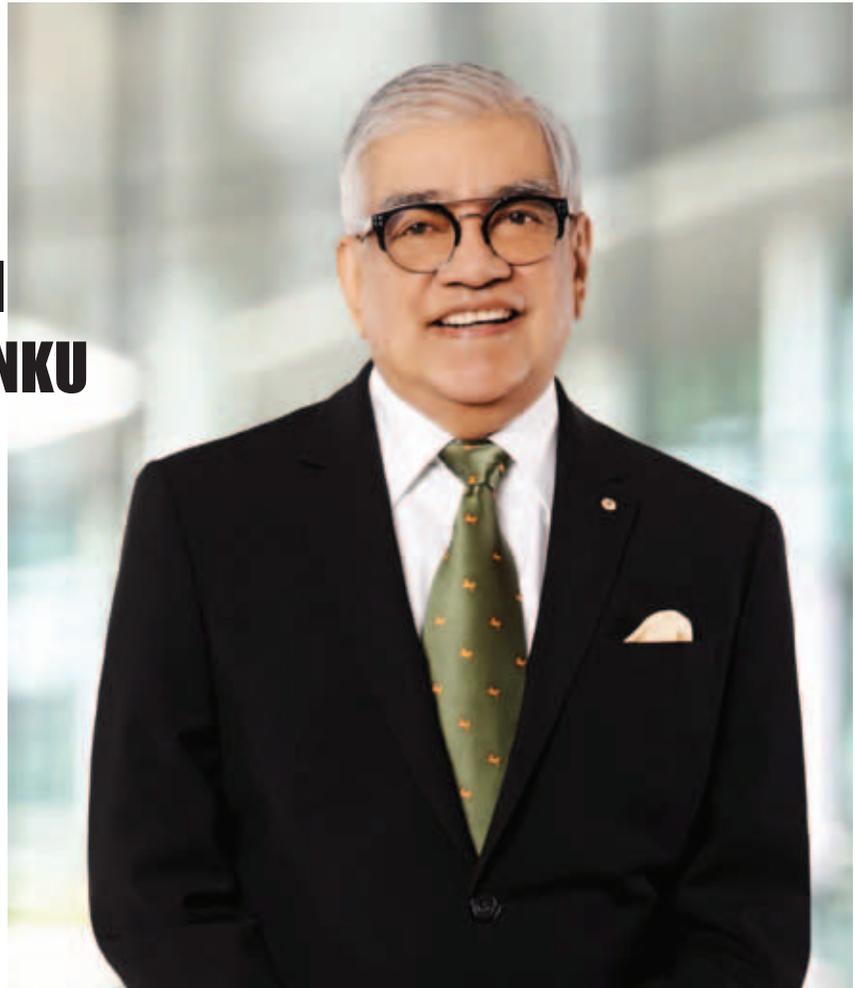
他目前担任 Strateq Sdn Bhd执行主席兼董事。

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）的创始兼前会员
- 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

董事委员会  
成员关键字

CA 审计委员会主席

CE 执行委员会主席

A 审计委员会

E 执行委员会

## 董事背景简介

### 委任日期

2005年3月15日



# DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH

执行副主席

### 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

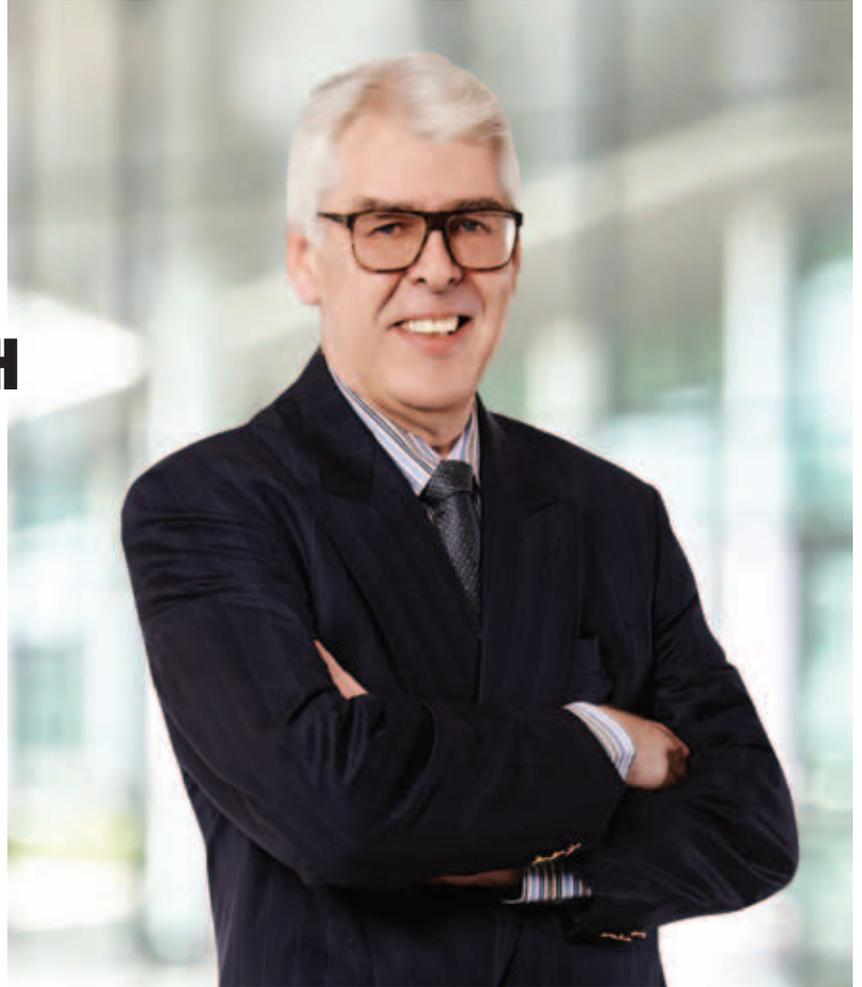
### 工作经验/职业

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以发展 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

提名委员会主席

薪酬委员会主席

不适用

提名委员会

薪酬委员会

委任日期

2011年11月15日



## LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

### 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。她成功引领 Axis-REIT



渡过疫情考验，本基金得以持续成长，业务营运展现抗逆力。她还在推动基金投资组合的扩展方面发挥重要作用，特别是在房地产开发方面，在她积极监督下，至今成功收购、完成并顺利移交三项“兴建并租赁”项目，还有更多项目正在筹备中。

### 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（简称“MRMA”）前副主席（2017-2020）
- MRMA 委员会成员

### 荣誉勋衔:

- 2020 年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）
- 2020 年大马投资者关系协会（MIRA）投资者关系大奖：投资者关系最佳首席执行官

### 董事委员会 成员关键字



审计委员会主席



审计委员会



执行委员会主席



执行委员会

## 董事背景简介

### 委任日期

2004年10月25日



# STEPHEN TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE

非独立非执行董事

### 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 和其他投资者组建团队以发展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)

**CN** 提名委员会主席

**CR** 薪酬委员会主席

**NA** 不适用

**N** 提名委员会

**R** 薪酬委员会

委任日期

2006年11月20日



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

## 独立非执行董事

### 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”）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
- 马来西亚建筑研究院（CREAM）主席
- 马来西亚房地产及房屋发展商协会（简称“REHDA”）前任会长
- 马来西亚REHDA 赞助人
- 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BrandLaureate 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

## 董事委员会 成员关键字



审计委员会主席



执行委员会主席



审计委员会



执行委员会

## 董事背景简介

### 委任日期

2011年12月30日



# ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

### 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、塑料与气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于2021年担任LBL Prime Properties Incorporated执行副总裁兼财务主管，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。他之前担任此公司的首席财务长。

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

 提名委员会主席

 薪酬委员会主席

 不适用

 提名委员会

 薪酬委员会

委任日期

2007年8月10日



# MOHD SHARIF BIN HJ YUSOF

高级独立非执行董事

### 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

董事委员会  
成员关键字



审计委员会主席



执行委员会主席



审计委员会



执行委员会

## 董事背景简介

### 委任日期

2005年3月22日



# ALEX LEE LAO

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的替代董事

### 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、塑料与气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



 提名委员会主席

 薪酬委员会主席

 不适用

 提名委员会

 薪酬委员会

委任日期

2014年10月20日



## JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao 的替代董事



### 学术/专业资格

- 西澳洲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

### 董事委员会 成员关键字



审计委员会主席



执行委员会主席



审计委员会



执行委员会

### 其他披露

- 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。
  - Maxine Teoh Sui Vern是Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee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。

- ARMB没有任何董事与ARMB和/或Axis-REIT具有利益冲突。

## 董事背景简介

### 委任日期

2020年7月1日



# MAXINE TEOH SUI VERN

Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee 的替代董事

### 学术/专业资格

- 布里斯托大学法学士（荣誉法学士）
- BPP大学律师专业培训课程
- 辩护律师（中殿律师学院）
- 马来西亚高庭执业律师资格

### 工作经验/职业

自2020年4月以来，Maxine一直在自己的事务所——Maxine & Co.从事产权转让法律事务，为客户提供法律咨询与服务。

在开创本身的事务所之前，Maxine从2017年至2018年在Naqiz & Partners Advocates & Solicitors担任产权转让实习律师。此后，她在房地产中介机构Hectares & Stratas Sdn Bhd担任法律事务专员，直至2020年3月。



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

**CN** 提名委员会主席

**CR** 薪酬委员会主席

**NA** 不适用

**N** 提名委员会

**R** 薪酬委员会

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2021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2021年12月31日财政年期间出席董事会议的记录，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。

## 主要管理层 背景介绍



### LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事



首度受委进入董事局的日期

2011年11月15日

#### 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

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（简称“MRMA”）前副主席 (2017-2020)
- MRMA委员会成员

#### 荣誉勋衔:

- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）
- 2020年大马投资者关系协会（MIRA）投资者关系大奖：投资者关系最佳首席执行官



### NIKKI NG

首席财务长



首度受委任为主要高级管理人员的日期

2012年6月1日

#### 学术/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
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

#### 工作经验

Nikki带领ARMB财务部门，推动管理报告、财务分析、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。

Nikki加盟ARMB担任会计师，并于2012年重新调职为信贷控制主管。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。

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

#### 荣誉勋衔:

- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（马来西亚）

## 主要管理层背景介绍



### JACKIE LAW

房地产主管



首度受委任为主要高级管理人员的日期  
 2012年12月1日

#### 学术/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

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



### REBECCA LEONG

公司秘书兼合规部主管



首度受委任为主要高级管理人员的日期  
 2016年11月1日

#### 学术/专业资格

- 特许公司治理公会（前称：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（简称：MAICSA）特许秘书
- 马来西亚公司委员会（SSM）执业证书持有人
- 特许公司治理专业人士（CGP）

#### 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。她还通过与指定的法律事务顾问和内部审计师密切合作，协助首席执行官处理公司法律事务、内部审计和风险管理。。

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



首度受委任为主要高级管理人员的日期  
 2019年7月17日

#### 学术/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



### CHAN TZE WEE

投资与投资者关系部  
高级经理



首度受委任为主要高级管理人员的日期  
2016年1月1日

#### 学术/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-Workflowww 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

#### 荣誉勋衔:

- 2021年MIRA投资者关系奖：最佳投资者关系专业人员（中型资本股）



### LOW AY KEAN

人力资源部经理



首度受委任为主要高级管理人员的日期  
2015年12月1日

#### 学术/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的人力资源、办公室行政和资讯科技的全面工作。这些职能包括人力、招聘和筛选、薪酬和福利、培训、雇员福利、劳资关系事务和一般办公室行政，以及监督ARMB的资讯科技系统。

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



### SELINA KHOR

Axis-REIT的物业经理



#### 学术/专业资格

- 澳洲皇家墨尔本理工大学估价专科文凭
- 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在物业有将近40年的丰富经验，从1982年开始任职于Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd。在成立Axis Property Services之前，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

## 主要管理层背景介绍



### SIVA SHANKAR PALANY

Axis Facilities Management Sdn Bhd  
设施管理部主管



#### 学术/专业资格

- 吉隆坡基建大学学院房地产管理学士
- 马来西亚估价师、评估师及房地产经纪局的注册物业经理
- 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

#### 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逾25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



### LOH YEN FERN

Axis Facilities Management Sdn Bhd  
项目管理部主管



#### 学术/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
- 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

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25年的工作经验，她的专长是项目规划、管理与设施管理。

加入AFM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庭成员关系；
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2021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。



Menara Axis

**随着  
COVID-19于  
2020年被宣  
布为大流行  
病时，Axis-  
REIT迅速实施  
三方面的应对  
措施，** 以满足我们人员的需求，确保本基金和租户的业务得以持续进行，并在最急需之处提供援助。我们试图通过了解并平衡利益相关者的需求与本基金的使命，来实现可永续发展的成果。

自疫情爆发以来，我们的首要任务是保护员工、租户、供应商和承包商的安全。为此，我们实施必要的安全规程作为标准作业程序（“SOPs”），并向员工提供个人防护设备（“PPE”）。同样紧迫的是，在前所未有的封锁限制下，需要支持租户和管理公司的业务得以持续，我们通过实施在家办公和隔间办公安排，同时押后缴租和豁免季票停车场租金的选项来施予援手。

#### 2021: 加强应对措施

在步入2021年时，原本期望计划在全国各地推广疫苗接种的前提下，一切会恢复到“业务如常的状态”，但国内COVID-19病例激增令这个期望被迫推迟。庆幸的是，2020年应对COVID-19措施的成功经验，成为我们的借鉴来完善策略，使本基金能够在新常态下继续前进。这就需要在遵守标准作业程序和保护利益相关者在任何时候皆安全之间取得平衡，同时善用各类工具和科技，

使本基金在疫情后的复苏处于有利地位。

为此，在2021年期间，我们保持COVID-19应对措施，并纳入加强版举措，以推进和拥抱“新常态”的营运条件。这些改进措施包括支持政府的全国疫苗接种计划，鼓励员工和所有到访多元租户物业的访客接种疫苗（以及随后的疫苗加强剂），并鼓励单一租户物业用户也这样做。我们还实施每两周一次的检测，通过向所有员工提供家用COVID-19检测试剂盒，来确保工作环境保持安全。

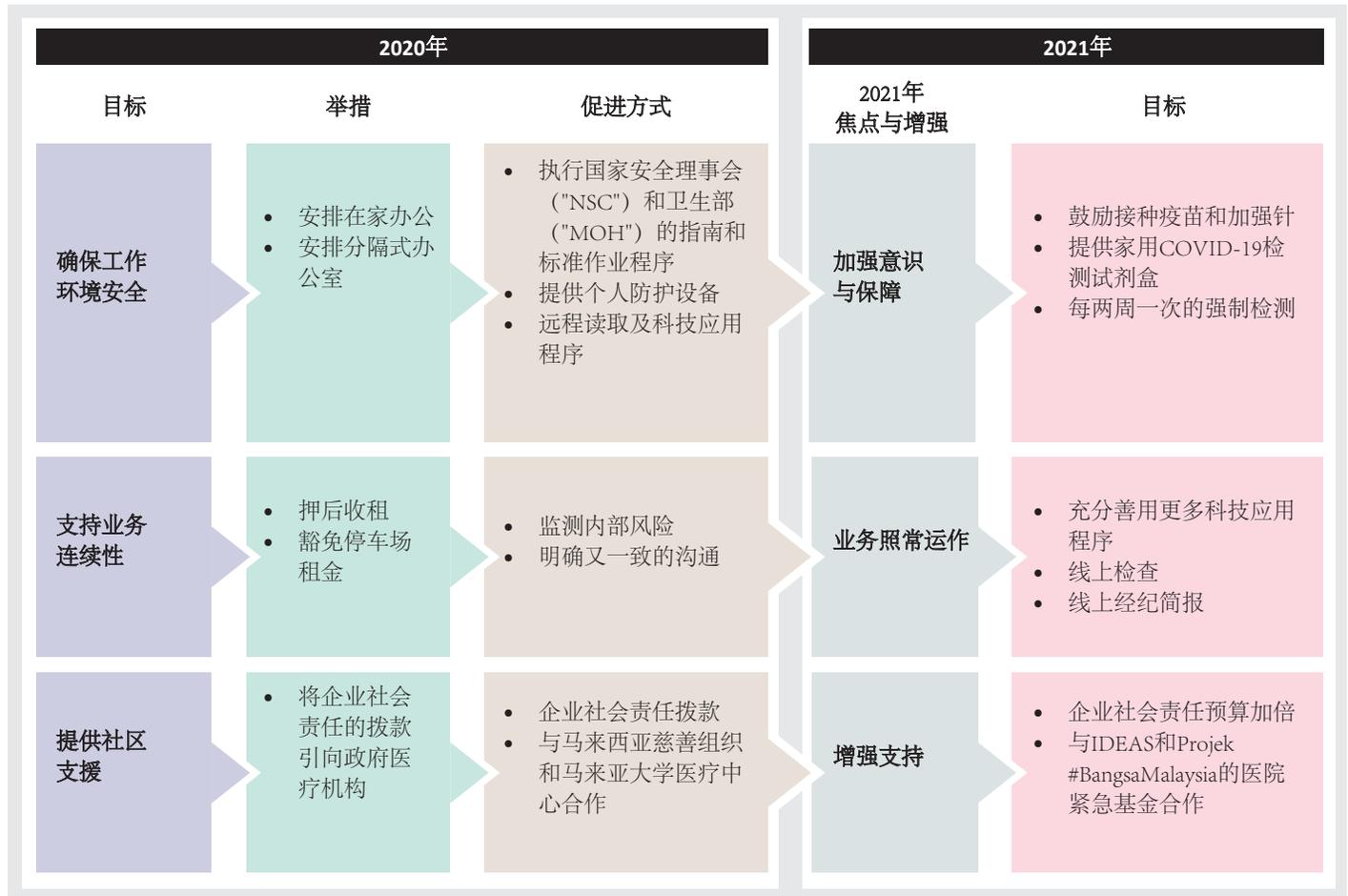
我们继续倡导业务连续性，采用创新解决方案来克服干扰和行动限制。这包括继续我们于2020年启动的隔间办公安排，将员工安置在三个独立的办公地点，以减少每个办公地点的实际人数。我们利用科技解决方案来实现无缝体验和不间断营运，例如通过虚拟检查和房地产经纪简报来推动数码化营销活动，并进一步加强“Hello Axis”门户网站，以持续改善租户管理和服务。我们还继续支

## COVID-19 - 在新常态下迈步向前

持租户、承包商和服务供应商，通过持续沟通来了解他们的需求，并巩固关系以更加合作愉快。

鉴于2021年中期国内COVID-19病例激增的情况下，公共医疗系统仍承受着沉重压力，管理公司挺身而出，为巴生谷各家医院捐赠急需的医疗设备和用品。Axis-REIT将年度的企业社会责任（“CSR”）拨款翻倍至200,000令吉，将资金输送到IDEAS社区项目和Projek #BangsaMalaysia的医院紧急基金，以透明、有效和高效的方式为最迫切的需要提供援助。

### COVID-19应对举措的摘要：2020年-2021年



### 前景展望

在撰写本报告时，仍然存在许多变数，大家对于出现新的COVID-19变种病毒感到担忧。然而，世界各地正努力接受新常态，预计将进入一种新环境，就是将COVID-19当作地方流行病来管理。这将奠定基础，有助经济领域持续重新开放，经济可望持续复苏。

对于Axis-REIT来说，我们乐观看待工业物业的前景，并将继续积极管理我们应对COVID-19的措施，以确保本基金处于有利地位，从经济复苏中获益，并抓紧工业房地产领域的商机。

# 主席与首席执行官 致单位持有人信函



## 回顾2021： 发展抗逆力， 稳步成长

全世界于2021年面对  
COVID-19疫情持续干扰  
和阻力时，Axis-REIT凭着  
强大基本面，又再一年展  
现抗逆力，稳步成长。

尊贵的单位信托持有人，

我们谨代表Axis REIT 董事局欣然提  
呈本基金截至2021年12月31日财政  
年综合年度报告。

对Axis-REIT来说，与疫情有关的行动管制令一再延长所带来的影响，仍在可管理范围，因为与面向消费者的业务相比，本基金以工业为主的投资组合和租户组合受行动管制令（“MCO”）的影响较轻微。事实上，旷日持久的疫情反而突显市场对有弹性和高效供应链的需求，这对货仓和物流业来说是件好事。漫长的MCO也促使企业重新审视他们的工作安排，这导致公司做出决定，合理调整业务空间需求，多样化办公地点，使卫星市和二线地点的小型办公室受益。

在此大环境下，我们能够借鉴2020年的经验和成就，在管理短期营运挑战的同时，

专注于执行策略计划，以期所有利益相关者实现有利的长期成果。

我们欣然报告，本基金在2021财政年度取得强劲的财务和营运指标。总营收增长了6%，达到创纪录的246,200,000令吉，而实现的净收入增长了9%，达到1,362,000,000令吉。Axis-REIT的资产负债表优势为物业组合的持续增长铺平道路，本基金在这一年增加了超过900,000平方英尺的可出租净面积（“NLA”），扩大了其在工业空间领域的领导地位。

尽管投资者的交投情绪不稳定，但本基金还是顺利完成发行伊斯兰债券和股权私募活动。这些活动共为本基金筹集了544,700,000令吉，储足资金，而处于有利地位，以尽享近期的发展、收购和改进机会。这些企业活动得以成功，得归功于投资者对本基金的信心——这反映了他们信任本基金稳固的基本面、健全的长期策略以及强有力的管理和领导。

## 主席与首席执行官致单位持有人信函

# 主要的营运与财务重点摘要

完成收购5项工业物业，总价为223,200,000令吉，为投资组合的工业空间增加908,678平方尺可出租净面积。

在2021财政年度，实现了**营收和净收入的持续增长**。营收增长6%至246,200,000令吉，而实现的净收入增长9%至136,200,000令吉。

2021年财政年宣布**每单位配息 (DPU) 共9.49仙**，根据本基金于2021年12月31日的收市价计算，相等于**4.9%配息率**。

每单位资产净值 (NAV) 增加5%至1.55令吉。

顺利推出本基金的**第4批伊斯兰债券 (Sukuk)**，筹获210,000,000令吉。

顺利完成**188,000,000单位的发行和私下配售**，筹获所得共为334,700,000令吉。

取得**1,750,000万平方尺空间的续租**，并有5.6%的租金上调。

于2021年12月31日，**投资组合的出租率提高到96%**，加权平均租约届满期为5年。

通过治理推进ESG议程，作为Axis-REIT第六个策略支柱，将人权和劳工实践作为新的永续发展事项，并将多样性和包容性作为改进事项。

### 物业组合重点摘要

凭着Axis-REIT的声誉、营运专长和财务实力，本基金得以在建设物业组合的努力中，抓紧广泛的机会。这些有利条件，让管理公司能够尽享本基金的优势和强大扩张能力来寻求重大收购和发展目标，以加强其组合，扩大其在工业房地产领域的领导地位。在目前的环境中，这一点尤为有用，因为电子商务迅速发展，市场急需更强化的供应链，推动了其对货仓和物流工业物业的购兴和需求。

在供应方面，疫情也促使更多企业采用轻型资产模式，导致房地产资产脱售活动增加。这使得市场上出现一些有规模又有吸引力的工业物业，而这些物业原本是由私人持有的。

在此大环境下，我们欣然宣布Axis-REIT的第四个发展项目，将于2022年和2023年财政年度进行。这项耗资130,000,000令吉的项目涉及重新发展Axis-REIT最近收购的Bukit Raja第2配送中心 (Bukit Raja Distribution Centre 2)，使其成为620,096平方尺的货仓。Shopee Express Malaysia Sdn Bhd (“Shopee Express”) 已就这个即将到来的发展项目签订了15年租约。此项目是本基金的里程碑，不仅因为这是迄今最大的发展项目，也可通过首屈一指的区域电子商务企业，一举涉足快速增长的电子商务领域。此项目也将是我们首个涉及将物业组合内的现有资产大事重建并翻新的发展项目。

在这一年里，本基金还完成收购5项物业，总代价为223,200,000令吉，使投资组合达到58项物业。这5项物业补足现有以工业为重点的投资组合，为柔佛和巴生谷投资组合的工业空间，增加了908,678平方尺可出租净面积，以致于2021年12月31日管理的总空间提高到11,400,000平方尺。

资产增值举措 (简称“AEIs”) 使我们能够通过结构、机械和美学升级和翻新来保护并提升物业。在2021年，我们投资19,400,000令吉的AEIs在现有资产组合，我们欣然留意到，大多数AEIs包含了永续发展元素，如安装节能和节水装置，以优化成本节约和减少管理公司的对环境的影响。

展望未来，本基金将继续寻找并追求收购和发展商机，专注于租期长、契约强的物流和制造设施，支持配送最后一里路且地点优良的货仓，以及具有未来重新发展和提升潜力的办公室、商业园和工业物业。

### 业务回顾

Axis-REIT已经并将继续吸引并留住强大租户。目前的租户名单包括跨国公司和大型本地公司。本基金的品牌、策略组合和提供全面的商业空间解决方案和服务的能力，也继续推动续约和吸引新租户，并获得偏高的租户满意度评分。

在2021财政年，Axis-REIT成功获得1,750,000万平方尺的续租。这些努力，加上收购新物业，使本基金的组合租用率提高到96%，并确保整个投资组合有5.6%的租金上调。

### 财务重点摘要

Axis-REIT的投资和营运表现，反映在本基金2021财政年的强劲财务业绩。营收按年增加6%至246,200,000令吉，而已实现净收入按年增加9%至136,200,000令吉，这是因为2020年和2021年新购入物业的收入增加、入住率提高、租金上调和物业营运成本下降。

本基金宣布2021财政年的每单位配息（简称“DPU”）总额为9.49仙，按年增长8.5%。根据本基金于2021年12月31日的单位收市价，这意味着具有竞争力的配息率为4.9%。

Axis-REIT的资产负债表仍然强劲，于2021财政年成功配股和发行伊斯兰债券后，净资产为2,500,000,000令吉。于2021年12月31日，Axis-REIT的融资比率为30.9%，大大低于法定上限，使本基金能够抓紧任何合适的收购和发展机会。每单位资产净值（“NAV”）增加5%，达到1.55令吉，本基金在年终时以NAV的25%溢价交易。

### 风险管理与永续发展

我们相信，在短期内，疫情所带来的影响将继续成为宏观经济层面的关键风险因素，这将需要持续监测。管理公司一直采取全面的方法来识别和了解财务和非财务风险，以及这些风险如何在短期、中期和长期内影响本基金。为此，我们定期进行重要性评估，以评估风险优先事项，确保风险框架与时俱进，并与更广泛的宏观经济和经营环境相称。

近两年来发生的前所未有的事件之后，我们于2021财政年进行一次新的实质性评估，以审查我们在不稳定形势中的地位和优先事项。评估的结论是，经济表现仍然是我们的首要优先事项，而职业健康和安全在当前疫情肆虐之际，重要性明显提高。在日常运作中越来越多地应用和依赖科技的情况下，网络安全和数据保护也受标记为高度风险事项。

### 在商业策略中纳入ESG考量

随着ESG意识提高，我们看到许多公司和企业正在加速推动披露和衡量他们的环境、社会和治理影响。对于Axis-REIT来说，我们已接受以整体和全面的方式来处理和评估业务和营运，以确保长期的永续发展和价值创造。

为此，我们不断审查业务策略，并确保我们越来越多地将有影响力的ESG考虑因素与有意义的目标和里程碑相结合。这些策略和目标被纳入业务和运营策略，以确保它们与我们的经济目标保持一致。

在2021财政年，我们颁布“治理”作为Axis-REIT的第六个策略支柱，以维护管理公司的条规、责任和程序，并保障我们的诚信、道德和网络安全守则。

在这一年里，管理公司扩大其ESG事项，增加人权和劳工实践作为新的永续发展事项，以保护员工的权利，并确保整个价值链的公平劳工实践。我们还引入多样性和包容性作为改进事项，以加强业务的基础，并强调须公平对待每个员工，享有平等机会。我们加强网络安全框架，制定了新的资讯科技（“IT”）指南，以提高数据的完整性和保密性，并确保业务的连续性。我们还制定了证监会所规定的网络卫生检查表。

在物业现场，我们继续在业务中加强对永续发展的考量。为了补充我们分别自2019年和2020年以来正在进行的能源和水源效率举措，我们于2021年实施加强垃圾管理的努力，追踪产生的垃圾量，作为建立减少垃圾目标的第一步。

至于投资活动，我们通过资产收购过程中实施初步的尽职调查评估评分系统，加强了收购策略的永续发展保证。我们亦提高对供应商的要求，在年度供应商评估过程中包括对遵守我们的供应商行为准则和采用ESG/永续发展做法的评估。

通过这些改进，我们完善工作重点，不仅努力针对解决这些问题，而且更好地向利益相关者传达我们的优先事项，并确保在业务策略以及整个价值链中承诺并应用ESG事项。

## 主席与首席执行官致单位持有人信函

### 2022年前景与策略

由于较高的疫苗接种率降低了COVID-19的严重性和死亡率，以及医药治疗改善患者康复结果，全世界似乎正在适应与COVID-19共存，作为“新常态”。

我们以更强大基本面进入2022年，马来西亚的GDP预计将在2021年的复苏基础上，在未来一年出现更强劲增长。官方预测认为，在经济领域重新开放和外在需求恢复推波助澜下，我国的GDP增长在5.5%至6.5%之间。商品价格复苏、劳动力市场情况改善，以及实施可带来乘数效应的基础设施项目，皆可让马来西亚经济受益。

然而，仍有一些下行风险——特别是与疫情难以预测的本质有关的风险，以及全球利率正常化和中国经济增长减速——这些都有可能对全球经济复苏产生影响。尽管如此，总的来说，我们对本基金未来一年的前景持乐观态度。

我们的策略将继续专注于在营运、财务和ESG事项建立抗逆力，并将通过以下方式实现这一目标：

- 1 依靠本身优势，善用各种机会，扩大在工业空间领域的领导地位，包括评估在产业发展和收购的重新发展机会；
- 2 与租户合作，实施有效又有影响力的AEI，以满足他们的要求和需要，同时保持资本纪律；
- 3 确保最佳和有效的资本结构，密切监测利润率走势，并最大限度地提高现金流的效率，以确保本基金有足够的空间用于经营和扩张活动；以及
- 4 在所有活动中推进ESG议程，包括通过实体资产（通过确保建筑和物业的环境永续发展，以达到绿色建筑标准）和治理（通过确保内部和整个价值链对ESG事项的承诺），并探索可持续融资方案的可能性。

### 表扬与鸣谢

谨此代表董事局感谢全体员工，感谢他们在这个充满挑战的时代不断努力适应并坚持不懈地工作。Axis-REIT近两年的表现，证明了团队的承诺和奉献。我们也要感谢租户、供应商、房地产经纪人和社区合作伙伴，感谢他们的持续合作，与我们达到互惠互利的成果。

我们也很感谢业界和媒体伙伴于2021年透过以下奖项认可我们的表现：

- 2021年The Edge十亿令吉俱乐部  
三年来税后盈利增长最高奖(房地产投资信托类别)
- 2021年十亿令吉俱乐部  
三年来股东回报率最高 (房地产投资信托类别)
- 2021年 The Asset ESG 企业奖  
金奖
- 2021年MIRA投资者关系奖  
最佳投资者关系公司(中型资本股)
- 2021年MIRA投资者关系奖  
最佳投资者关系专业人员(中型资本股) - Chan Tze Wee
- 2021年PwC 马来西亚建筑信托奖  
入选(FBM中型70指数)

Axis-REIT持续展现抗逆力，稳步成长，表明管理公司有能力在有效管理短期干扰的同时，坚持不懈地实现本基金的使命和目标。这反映了本基金坚实基础和健全策略，以及管理公司利用这些优势让所有利益相关者受益的能力。

我们期待着2022年再接再厉，为未来几年更强劲增长奠定基础，因为我们继续努力为长期建设和为本基金的永续价值创造定位。

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin**  
主席

**Leong Kit May**  
首席执行官/执行董事

2022年2月16日

## 首席执行官回顾



尽管这一年来，  
旷日持久的疫情  
带来严峻挑战，  
但Axis-REIT在  
2021年继续展现  
抗逆力，稳步  
成长。

虽然整体的宏观经济环境面对挑战，但工业房地产领域出现一些商机。这包括马来西亚制造业复苏，供应链本地化和/或多样化，以及电子商务持续增长，都共同支撑了市场对优质制造业和物流货仓资产的需求。

同时，市场对分散式办公空间的兴致增加，有利于吉隆坡郊区的办公资产所有者，因为市场数据显示，截至2021第三季度，吉隆坡外围<sup>1</sup>地区的办公室出租率略有上升。更重要的是，长期封锁也促使企业重新审视运营策略，包括决定合理调整运营规模和采用轻资产运营模式。这反过来又为独特的、有规模的工业资产创造了投资机会。

<sup>1</sup> Savills研究(2021)。2021年产业市场总览。

## 管理公司的讨论与分析



Axis Business Campus

在2021年商业计划指导下，我们欣然报告，我们能够善用这些条件以及本基金的固有优势，在2021财政年取得稳固的财务和营运成绩。

除了财务和营运指标外，我们也欣然注意到我们在环境、社会和治理（ESG）议程的进展，这表明我们的策略计划和日常营运越来越多地纳入了ESG考量。这包括引入人权和劳工实践作为新的永续发展事项，并增加多样性和包容性以及网络安全作为改进事项，以便与时俱进，应对本基金和整体行业目前所面对的主要问题和风险。为了支持这些努力，我们还引入了“治理”作为Axis-REIT的六大策略支柱，以维护管理公司的条规、责任和程序，确保我们以永续方式整合这些ESG考量。

有关我们在ESG方面的进展详情，请见此报告第66至133页的“推动价值创造”章节。



Axis Technology Centre



■ 2021年 第一季    ■ 2021年 第二季

## 2021财政年的业绩重点摘要

主要业绩指标显示，虽然在2021财政年面对挑战与不明朗因素，我们仍取得稳定成长与业务表现。



## 管理公司的讨论与分析



■ 2021年 第三季    ■ 2021年 第四季

每单位配息(DPU)

9.49仙

按年+8.5%

总资产

3,800,000,000  
令吉

按年+14.1%

每单位资产净值

1.55令吉

按年+5%

融资成本

3.63% 年利

按年-26 基点

租金调升

+5.6%

组合租用率

96%

## 财务回顾

2021年是另一个充满挑战的一年，但我们欣然报告Axis-REIT取得强劲财务业绩，而且前景看俏。

虽然宏观经济环境不明朗又面对挑战，但Axis-REIT在这一年里仍持续增长。本基金的营收和净物业收益有所改善，分别按年增长6%和7.2%，达到246,200,000令吉（2020财政年：232,200,000令吉）和212,900,000令吉（2020财政年：198,500,000令吉）。本基金的收益分配总额增加9.3%，达到138,000,000令吉（2020财政年：126,200,000令吉），而2021财政年全年DPU增加8.5%，达到9.49仙。根据Axis-REIT于2021年12月31日的单位收市价为1.94令吉计算，配息率为诱人的4.9%。

管理公司继续严格挑选合适、可增强收益的收购目标，以提升盈利和资本增长。在这一年里，本基金完成5项物业收购，总收购价为223,200,000令吉。这些物业在收购完成后就立即产生收益，为Axis-REIT的2021财政年收益做出贡献。本基金的投资物业在2021财政年也录得67,800,000令吉的未实现重估收益，反映出本基金物业投资组合的质量和其基本表现的实力。

营收 ('000令吉)		净物业收益 ('000令吉)		已实现净收益 ('000令吉)	
232,234	246,195	198,518	212,881	124,938	136,211
2020财政年	2021财政年	2020财政年	2021财政年	2020财政年	2021财政年

收益分配 ('000令吉)		每单位配息 (仙)	
126,203	137,985	8.75 仙	9.49 仙
2020财政年	2021财政年	2020财政年	2021财政年

本基金主要财务业绩速览列在下表：

### 业绩摘要：

	2017	2018	2019	2020	2021
总营收 ('000令吉)	172,715	210,588	222,464	232,234	246,195
物业营运开销 ('000令吉)	(26,512)	(27,827)	(30,756)	(33,716)	(33,314)
净物业收益 ('000令吉)	146,203	182,761	191,708	198,518	212,881
盈利与其他收益 ('000令吉)	984	725	1,434	875	804
投资物业的公允价值变动 ('000令吉) *	25,441	35,607	94,064	10,796	63,197
按摊销成本计算之金融负债净收益/ (亏损) ** ('000令吉)	1,163	3,687	(2,348)	(428)	(1,705)
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)	206	(306)	(933)	(905)	1,746
物业与投资净收益 ('000令吉)	173,578	222,474	283,925	208,856	276,923
非物业开销 ('000令吉)	51,018	63,026	70,474	66,285	72,884
扣税前净收益 ('000令吉)	122,560	159,448	213,451	142,571	204,039

## 管理公司的讨论与分析

	2017	2018	2019	2020	2021
扣税后净收益细分:					
-已实现的扣税后收益('000令吉)	90,796	113,442	115,179	124,938	136,211
-未实现的扣税后收益('000令吉)	31,764	41,537	94,059	17,126	64,153
可供分配收益('000令吉)	92,668	108,011	116,872	126,390	138,224
每单位收益(已实现+未实现) (简称“EPU”) (仙)	10.97	12.57	16.61	9.86	13.80
收益分配('000令吉)	92,457	107,825	116,752	126,203	137,985
每单位配息(简称“DPU”) (仙)	8.26	8.74	9.26	8.75	9.49
配息率(根据12月31日的收市价) (%)	5.51	5.60	5.23	4.31	4.89
每单位收益率(根据12月31日收市价) (%)	7.31	8.06	9.38	4.86	7.11
管理开支比率(简称“MER”) (%)	1.31	1.30	1.29	1.27	1.25
年度总回报*** (%)	(1.70)	9.83	19.40	19.63	0.24
平均总回报(3年) (%)	(1.08)	3.78	9.18	16.29	13.09
平均总回报(5年) (%)	5.31	7.37	5.20	10.07	9.48

\* 扣除未开单的应收租约收入后。

\*\* 遵循马来西亚财务报告准则(简称“MFRS”)第139条款,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。

### 营收增加14,000,000令吉(+6%)至246,200,000令吉

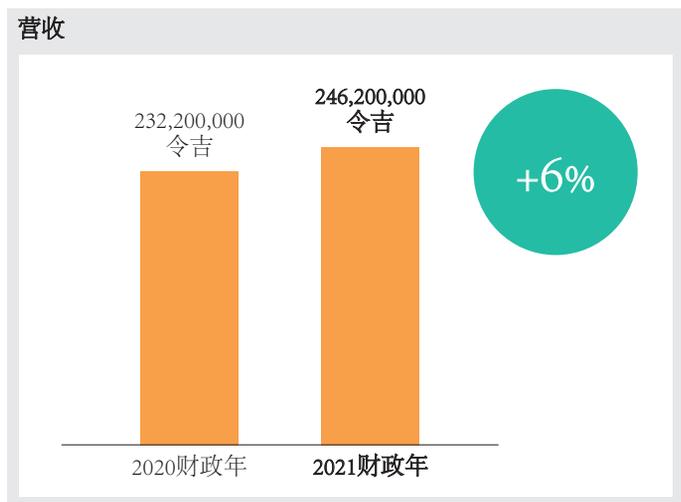
Axis-REIT的收益保持强韧,2021财政年营收增幅加速至6%,提振本基金营收达到246,200,000令吉(2020财政年:232,200,000令吉)。

2021财政年完成收购5项新物业增加了收入,以及2020财政年收购的物业作出全年营收贡献,推动了成长。租用率提高以及整体投资组合5.6%的租金上调也提升了2021财政年的租金收入。

### 营收组成部分:租金收入占总营收的96.5%

租金收入为总营收贡献237,700,000令吉或96.5%,余额来自停车场收入与其他收入。

停车场为租户提供长期(季票)停车服务,并为访客提供按小时计算停车服务。本基金停车场收入在2021财政年按年下跌11.7%至4,100,000令吉,主要是由于在MCO期间,多元租户物业的访客量下降。



	2017 '000令吉	2018 '000令吉	2019 '000令吉	2020 '000令吉	2021 '000令吉
租金收入	159,491	199,527*	211,475*	224,001*	237,669*
停车场收入	7,817	5,890	6,355	4,615	4,075
其他收入	5,407	5,171	4,634	3,618	4,451
<b>合计</b>	<b>172,715</b>	<b>210,588</b>	<b>222,464</b>	<b>232,234</b>	<b>246,195</b>

\* 遵循MFRS16的要求，包括免租金期间，以直线法确认为租金收入。

#### 物业营运开销：由于没有一次过成本而略微降低

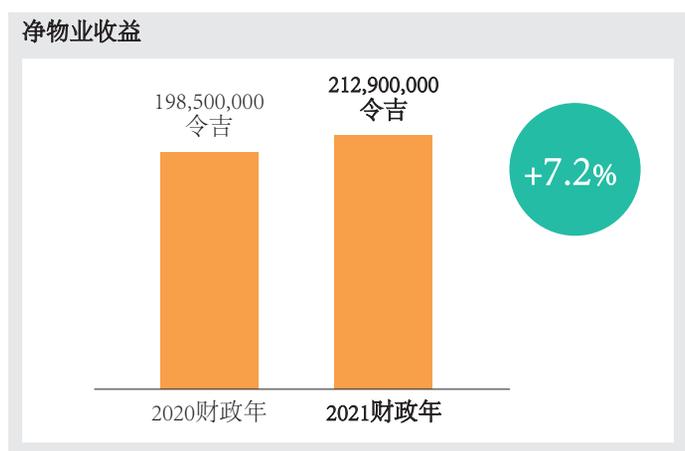
尽管本基金的物业组合有所增长，但在2021财政年承担的物业营运费用略有下降，比一年前减少了400,000令吉或1.2%。下降的原因是没有出现类似2020财政年承担将近1,000,000令吉的一次过成本，以修复物业组合中两项物业的挡土墙倒塌并损坏车道。

自疫情爆发以来，管理公司加强对多元租户物业的防范措施，增加清洁次数，使用抗病毒和抗菌的清洁产品。这些措施一直在实施，稍微增加了本基金的维修费用，但幅度并不显著。

	2017 '000令吉	2018 '000令吉	2019 '000令吉	2020 '000令吉	2021 '000令吉
门牌税与地税	5,072	5,407	5,495	6,203	7,039
物业管理公司费用与现场职员成本	5,905	6,900	7,633	8,221	8,467
保安	1,981	2,305	2,742	3,147	2,903
伊斯兰保险	1,168	1,521	1,393	1,451	1,447
维修与其他费用	12,386	11,694	13,493	14,695	13,458
<b>合计</b>	<b>26,512</b>	<b>27,827</b>	<b>30,756</b>	<b>33,716</b>	<b>33,314</b>

#### 净物业收益：扬升7.2%，超越营收涨幅

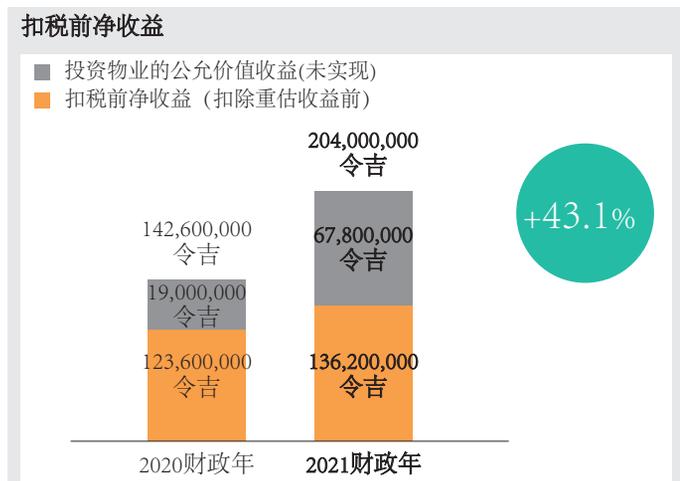
在上述物业成本减少导致赚幅略微扩大后，2021财政年度净物业收益为212,900,000令吉，比去年同期增长7.2%，表现超过营收增幅。



#### 扣税前净收益：增加61,400,000令吉，获未实现重估收益提振

Axis-REIT于2021财政年扣税前净收益比前一年激增43.1%至204,000,000令吉。

截至2021年12月31日，基金58项物业组合的未实现重估收益为67,800,000令吉，反映出本基金组合质量和其基本业绩的优势，从而支撑此增幅。



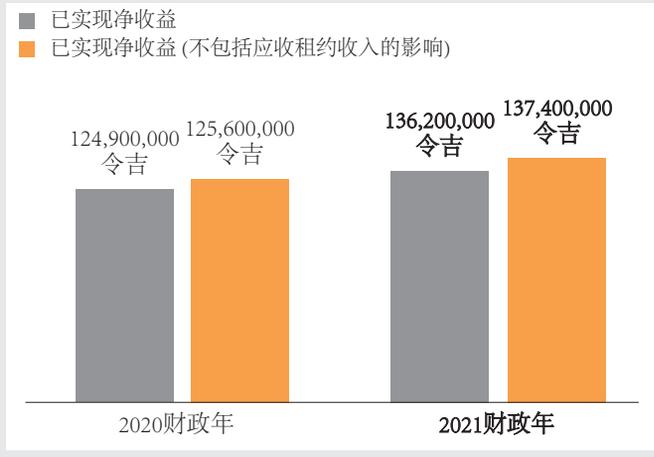
## 管理公司的讨论与分析

### 已实现净收益：上扬9%至136,200,000令吉

Axis-REIT扣税后已实现净收益（包括根据MFRS16租赁奖励调整影响）上升了9%，达到136,200,000令吉。

若不包括租赁奖励调整，2021财政年净收益为137,400,000令吉，相比2020财政年为125,600,000令吉，比前一年稳健地增长9.4%。

#### 已实现净收益



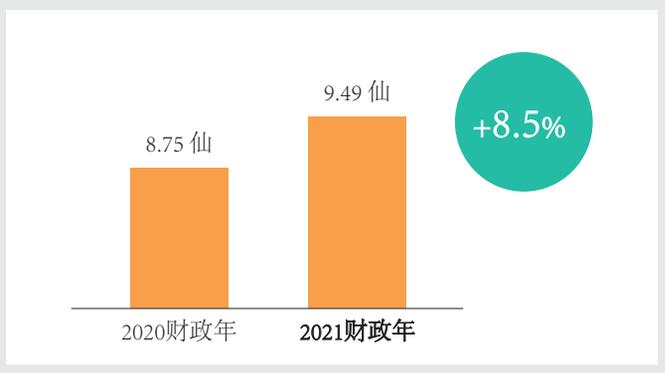
### 每单位配息：9.49仙，等于4.9%的诱人配息率

Axis-REIT于2021财政年的可分配净收益上扬至138,200,000令吉，本基金分配138,000,000令吉，等于99.8%派息率。

虽然随着2021财政年实施配售计划后，已发行单位数量有所增加，本基金于2021财政年每单位配息9.49仙，仍比2020财政年的每单位8.75仙DPU，高出8.5%。

根据2021年12月31日Axis REIT的单位收市价为1.94令吉，2021财政年的DPU相等于令人赞赏的4.9%配息率。

#### 每单位配息



配合2020财政年末期每单位配息（DPU）付款而应用收益分配再投资计划（简称“2020年IDRP”），顺利于2021年3月完成。依据2020年IDRP，共有4,150,222 IDRP单位于2021年3月12日在证交所上市。因此，随着完成2020年IDRP，Axis-REIT的发行单位总数从1,442,331,296，增至1,446,481,518。本基金从2020年IDRP保留11,700,000令吉资本，这笔款项已调配到其物业组合的资产增值举措（AEIs）。

虽然自2011年以来，本基金持续对其配息实施IDRP，但在2021财政宣布的配息没有IDRP选项。这是为了配合2021年12月完成的股票配售活动。在顺利完成这项工作后，管理公司打算于2022财政年恢复基金的IDRP计划。

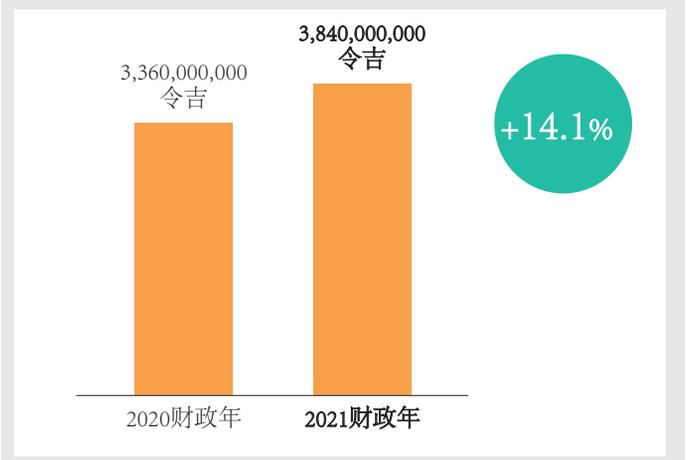
### 财务状况

#### 总资产：按年增长14.1%，至3,840,000,000令吉

Axis-REIT在2021财政年保持强劲的财务状况，健全的资产负债表，处于良好定位，迎接未来的成长。

持续投资在物业组合，加上物业公允价值上升，使本基金总资产于2021年12月31日达到3,840,000,000令吉一比一年前的3,360,000,000令吉增长了14.1%。

#### 所管理资产



### 物业组合收益率:平均净收益率为7.5%

本基金物业组合的租金收益率相当稳定,在2021财政年,平均总收益率和净收益率分别为8.7%和7.5%。

霸级市场取得最高收益率,以8.2%的净收益率位居组合之首,其次是物流货仓物业的8.1%和制造设施的7.6%。

尽管商业环境充满挑战,办公楼的收益率也保持稳定,总收益率和净收益率分别为8.4%和5.9%。

资产类型	物业收益率 (%)	
	总收益率	净收益率
办公楼	8.4	5.9
办公楼/工业	8.9	6.8
物流货仓	9.0	8.1
制造设施	8.4	7.6
霸级市场	8.8	8.2
平均	8.7	7.5

### 表现摘要

	2017	2018	2019	2020	2021
资产总值('000令吉)	2,549,609	2,840,463	3,085,681	3,364,083	3,838,760
资产总值('000令吉)	1,591,136	1,664,081	2,078,764	2,123,004	2,527,321
末期收益分配前每单位NAV 于12月31日(令吉)	1.29	1.34	1.45	1.47	1.55
末期收益分配后NAV('000令吉)	1,579,798	1,633,768	2,062,976	2,090,552	2,491,747
末期收益分配后每单位NAV 于12月31日(令吉)	1.28	1.32	1.44	1.45	1.52
流通单位('000单位)	1,232,327	1,237,285	1,435,250	1,442,331	1,634,524
- 年内最低每单位资产净值(NAV)	1.25	1.29	1.33	1.46	1.46
- 年内最低每单位资产净值(NAV)	1.29	1.34	1.45	1.48	1.55
每单位市场价值 - 于12月31日(令吉)	1.50	1.56	1.77	2.03	1.94
年内最高交易价(令吉)	1.72	1.59	1.99	2.25	2.11
年内最低交易价(令吉)	1.45	1.19	1.55	1.66	1.81

### 物业组合估值:58项物业,总值3,600,000,000令吉

在2021财政年,Axis-REIT投资223,200,000令吉,完成5项物业收购,于2021年12月31日,本基金的物业数量增至58项,合计可出租净面积为11,400,000平方尺—高于一年前的53项,合计可出租净面积为10,500,000平方尺。

Axis-REIT的物业组合每年都会按照证监会上市REITs指南和MFRS140进行重估。公允价值有任何增加或减少都作为投资物业重估的净增值或折旧计入损益表。在2021财政年,对我们投资物业进行的独立估值为3,600,000,000令吉,其中包括该年度的重估收益67,800,000令吉。

	2017	2018	2019	2020	2021
物业数量	40	45	48	53	58
可出租净面积(百万平方尺)	8.1	9.3	9.5	10.5	11.4
重估前的组合账面价值(百万令吉)	2,451.8	2,755.9	2,889.0	3,261.2	3,546.4
重估后的组合账面价值(百万令吉)	2,482.2	2,798.5	2,990.6	3,280.2	3,614.2
未实现收益('000令吉)	30,395	42,558	101,553	18,966	67,787
组合的投资支出总额(包括增值)(百万令吉)	2,151.0	2,424.8	2,515.3	2,786.0	3,052.2
累积重估收益(百万令吉)	331.2	373.7	475.3	494.2	562.0

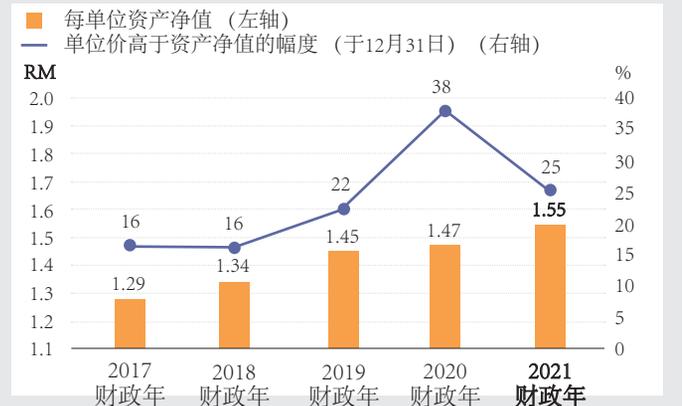
按物业分类的本基金组合估值参阅此报告第230页至232页。

### 每单位资产净值:于2021年12月31日为1.55令吉

于2021年12月31日,本基金的资产净值上升至2,500,000,000令吉,比一年前增长19%,相等于每单位资产净值为1.55令吉。

根据Axis-REIT在2021年12月31日的单位收市价为1.94令吉,本基金年终的交易价比其资产净值高出25%。

### 每单位资产净值



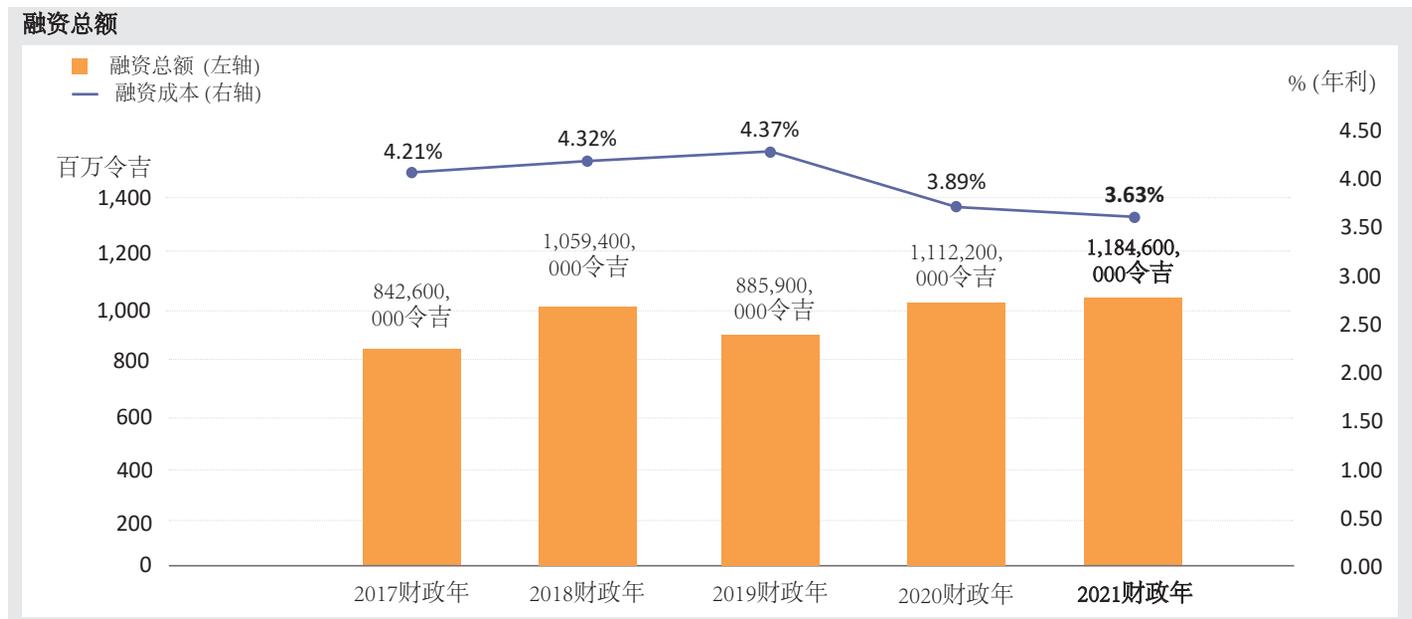
## 管理公司的讨论与分析

### Financing Profile

	2017	2018	2019	2020	2021
融资总额 (‘000令吉)	842,594	1,059,367	885,859	1,112,183	1,184,593
资产总额 (‘000令吉)	2,549,609	2,840,463	3,085,681	3,364,083	3,838,760
融资比率	33.0%	37.3%	28.7%	33.1%	30.9%
融资成本 (年利)*	4.2%	4.3%	4.4%	3.9%	3.6%
短期融资的百分比	71%	77%	43%	55%	47%
中期与长期融资的百分比	29%	23%	57%	45%	53%
无产权负担资产总数	15	19	16	25	19
无产权负担资产占资产总额的百分比	27%	28%	27%	44%	29%

\* 为了方便比较，融资成本包括附带的融资成本。

### 融资总额：1,180,000,000令吉在已承诺的融资便利



本基金通过将融资比率保持在30%至40%之间，以保持良好的财务状况和充足的流动性。

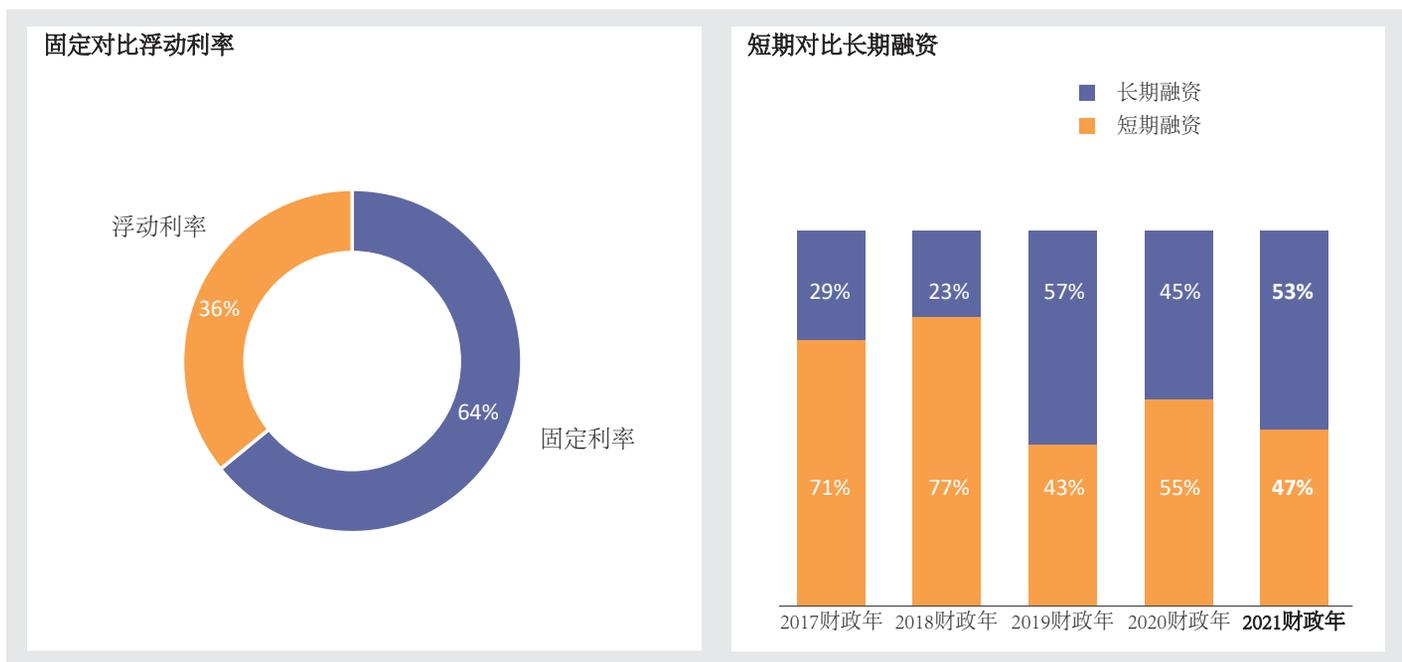
截至2021年12月31日，本基金已承诺的融资便利为1,180,000,000令吉（2020财政年：1,110,000,000令吉），融资比率为30.9%（2020财政年：33.1%）。

在2021财政年完成的5项物业收购，完全是使用现有的银行便利进行融资。

为了善用当前的低利率环境，管理公司锁定了融资利率，以重新平衡本基金的融资便利，使其倾向于固定利率的融资便利。因此，基金的固定利率融资比率已经上升，从2020年底占融资总额的53%，上升到2021年底的64%。这旨在保护本基金免受不利的融资利率变动所影响，并确保基金单位持有人的收入和配息保持稳定。

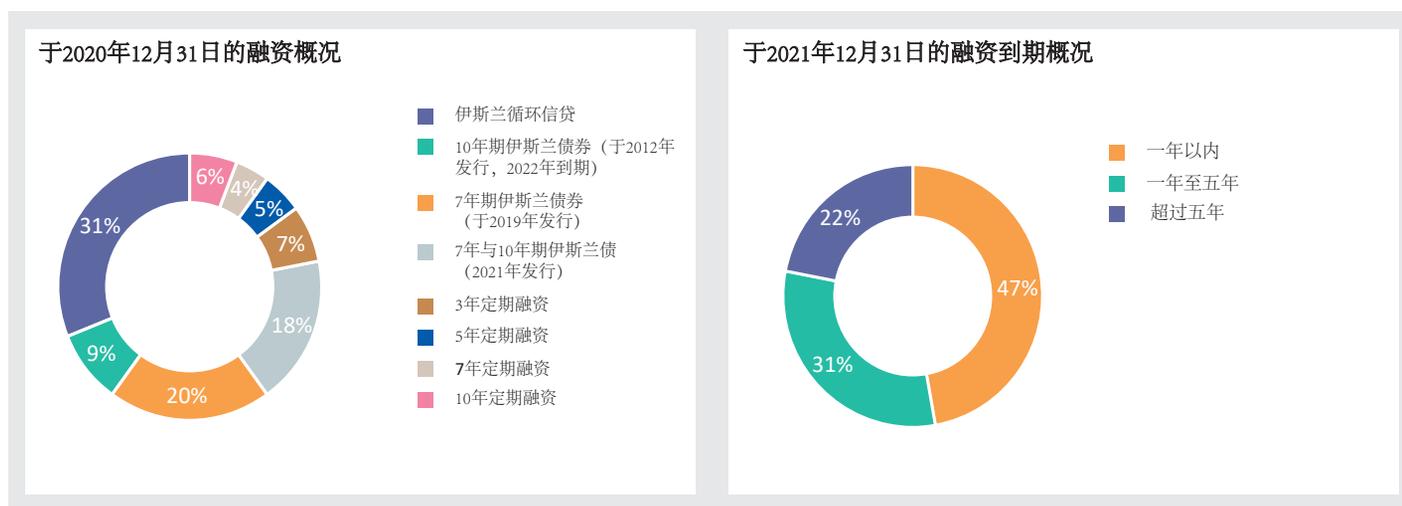
在这一年里，管理公司还寻求增加本基金的长期融资风险，将基金的短期与中期/长期融资比例从一年前的55:45转为2021年12月31日的47:53。这部分是通过第四批发行伊斯兰债券（筹集了210,000,000令吉的7年期和10年期无评级伊斯兰中期票据）来实现的，该债券用来再融资现有的短期融资便利。

为了配合审慎的资本管理策略，我们在2021财政年进行第8次私下配售活动。这次配售活动以1.78令吉的发行价向各机构基金发行188,000,000新单位。配售活动于2021年12月完成，筹集334,700,000令吉所得款项，用于缩减基金现有的融资便利，并为未来的收购和发展提供更大的融资空间。



本基金对资本管理采取审慎又严谨的态度，以确保其资金结构在财务上保持灵活，并减轻集中风险。我们已经加强资本管理，以确保本基金的资产负债表保持稳健，并为任何意料之外的挑战和机会做好准备。

于2021年12月31日，我们的融资组合（未计入附带的融资成本）包括560,000,000令吉的伊斯兰债券发行（7年期和10年期），260,800,000令吉定期融资便利和365,500,000令吉的循环信贷便利。



#### 融资比率：于2021年12月31日，融资比率降低至30.9%

Axis-REIT继续采取审慎的财务策略，将其融资比率保持在远低于证监会上市房地产投资信托基金指南所规定的上限。

于2021年12月31日，本基金融资比率为30.9%，比一年前的33.1%有所下降。

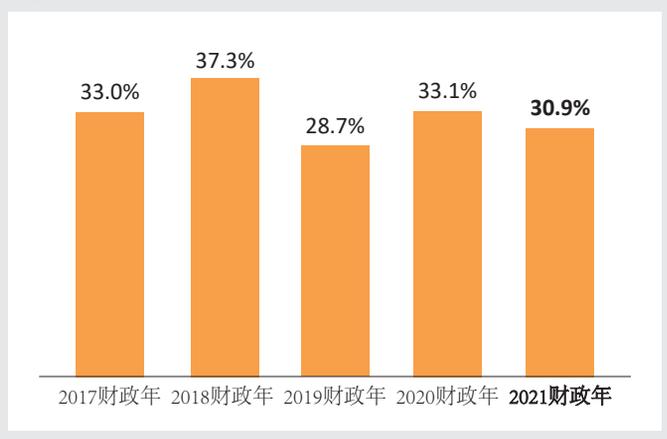
本基金相对较低的融资比率为进一步的收购和增长铺平道路，因为如此一来，本基金在融资比率突破证监会规定的50%的上限之前，有余力进一步获得734,800,000令吉的融资。

## 管理公司的讨论与分析

值得一提，在2020年期间，证监会宣布暂时提高房地产投资信托基金的融资比率，将上限提高到60%，直到2022年12月31日。

本基金的融资成本为3.6%年利，所有的融资便利都有物业抵押。

融资比率



### 流动性与信用状况

于2021年12月31日，本基金的现金余额和短期伊斯兰存款为196,000,000令吉。其中，137,000,000令吉是2021年12月完成的股权配售活动所得款项余额。这笔所得款项已被存入持牌银行的伊斯兰存款，等待2022年1月的短期融资赎回。加上已承诺但未提取的465,000,000令吉融资便利，本基金有足够的流动资金来满足其营运资本和业务需要，并支持物业组合的增长。本基金的融资便利在未来10年内良好错开到期的时间，平均到期时间为3.5年。

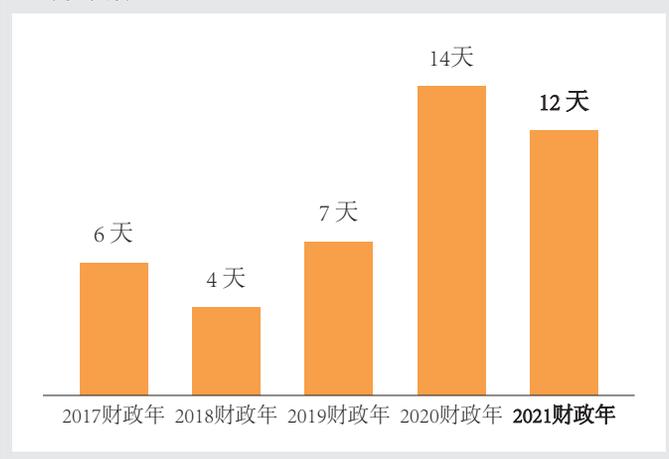
我们会根据策略计划来持续监测本基金的流动性，并确保本基金拥有充裕的财务资源与信贷便利来符合融资与营运资本承诺。

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

在2021财政年，本基金的平均收款期保持在可管理的12天，而截至2021年12月31日，贸易应收款项为8,100,000令吉，部分未付款项随后于2022年1月和2月付清。

我们对租户与信贷风险管理采取严谨方法，让贸易应收款项的减值保持在微乎其微水平。在2021财政年，本基金的贸易应收款项的减值损失为44,000令吉，相等于本基金年度总营收的不到0.02%。密切关注应收款项加上完善的内部信贷控制程序，带来如此卓越的成绩。

平均收款期

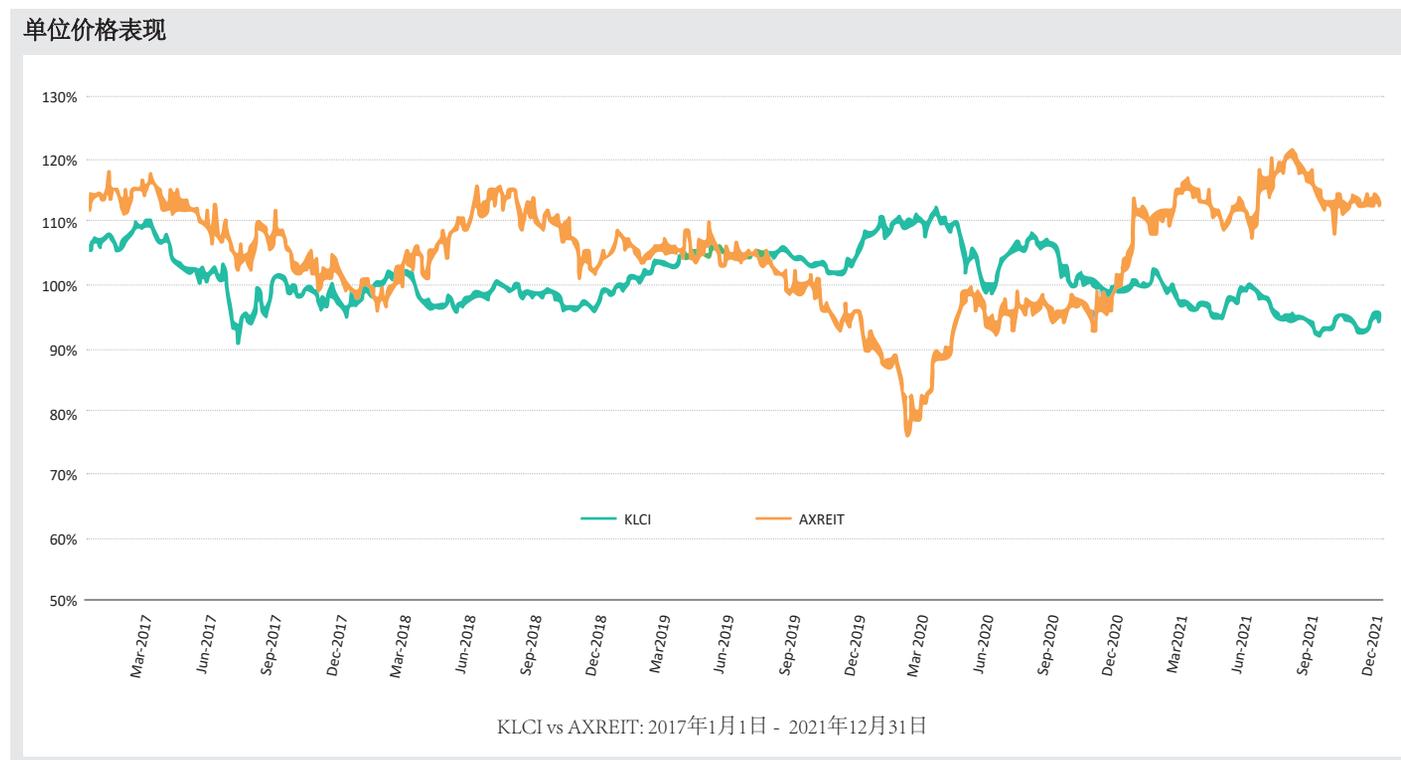


贸易应收账款减值损失	2017 (‘000令吉)	2018 (‘000令吉)	2019 (‘000令吉)	2020 (‘000令吉)	2021 (‘000令吉)
贸易应收账款减值损失/坏账注销/ (拨回)	(369)	215	(26)	70	44
贸易应收账款	2,628	4,630	4,207	8,379	8,107
贸易应收账款	167,761	197,241	216,005	224,712	242,747
贸易应收账款减值损失/坏账注销/ (拨回) 占总营收%	-	0.11	-	0.03	0.02
平均收款期 (天)	6	4	7	14	12

### 单位价格表现与年度回报重点

Axis-REIT 单位价格在2021年继续跑赢富时大马交易所吉隆坡综合指数("KLCI")，与2020年的主题相似，即在COVID-19疫情造成持续不确定性的情况下，投资者倾向于抗跌股和高息股。

据观察，经济活动在2021年第四季度有所回升，当时我国大多数州属都在国家复苏计划的最低限制阶段运作。马来西亚中央银行("BNM")在整个2021年没有对隔夜政策利率("OPR")进行任何调整。因此，在2021年结束时，我国一直保持着1.75%现行利率的低利率环境。



### 单位价格与成交量总览

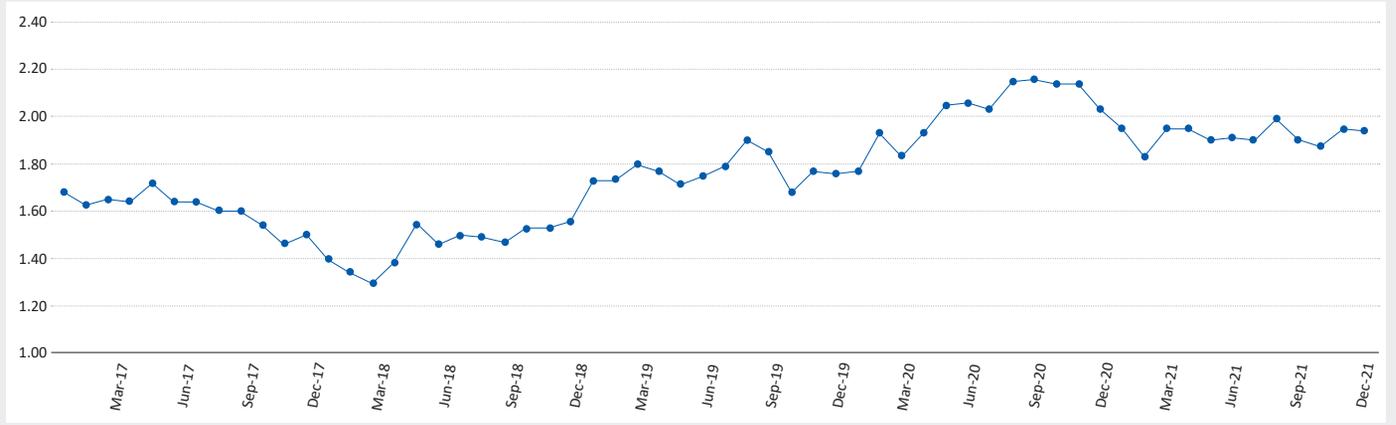
单位开市价	2.10 令吉	2021年1月4日
单位收市价	1.94 令吉	2021年12月31日
最高交易价	2.11 令吉	2021年1月4日
最低交易价	1.81 令吉	2021年3月4日
单位持有人数量	10,521	2021年12月31日
单位持有数量	1,634,524,115	2021年12月31日

### 近5年单位价格表现摘要

	2017	2018	2019	2020	2021
于12月31日的单位收市价 (令吉)	1.50	1.56	1.77	2.03	<b>1.94</b>
最高价 (令吉)	1.72	1.59	1.99	2.25	<b>2.11</b>
最低价 (令吉)	1.45	1.19	1.55	1.66	<b>1.81</b>
资产净值 (令吉)	1.29	1.34	1.45	1.47	<b>1.55</b>
市值 ( '000令吉)	1,848,490	1,930,165	2,540,393	2,927,933	<b>3,170,977</b>

## 管理公司的讨论与分析

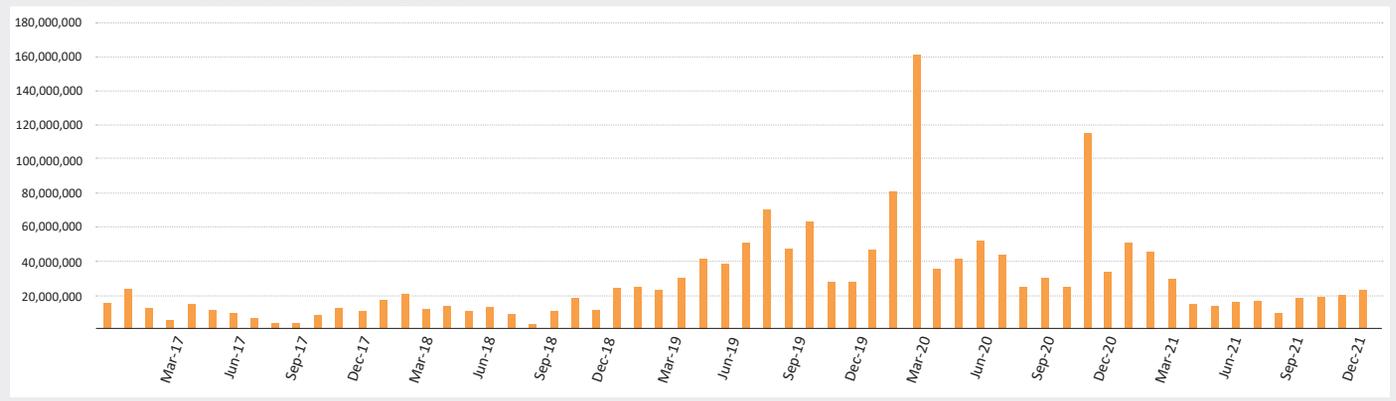
5年来单位价格走势 (令吉)



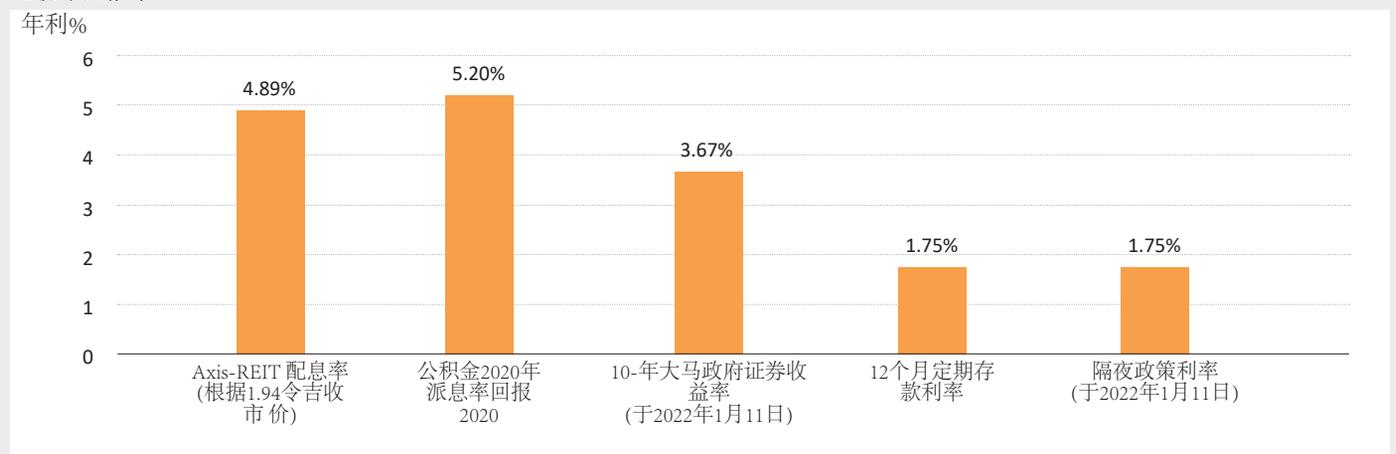
2021年成交量摘要

总成交量	271,079,600	不适用
平均月度成交量	22,589,967	不适合
最高月度成交量	50,502,000	2021年1月
最低月度成交量	8,822,600	2021年8月

2017财政年 - 2021财政年每月成交量 (单位)



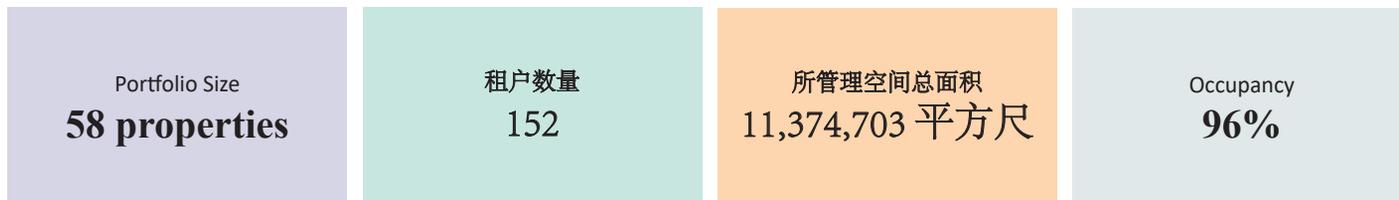
比较年回报率



Axis-REIT继续交出优渥回报给单位持有人，2021年财政年的累积每单位配息 (DPU) 达9.49仙。根据本基金于2021年12月31日的1.94令吉收市价计算，相等于4.9%配息率。

## 业务回顾

### 物业组合总览



管理Axis-REIT物业组合，是本基金业务的核心。管理公司确保这些物业为租户提供有利的商业空间解决方案，并借此为本基金带来收入和成长。

这些年来，我们已经建立起位于策略位置的优质工业和办公楼组成的物业组合。再加上我们擅长营运，本基金已经吸引了不少知名的租户，并确立了自己在马来西亚工业房地产投资信托基金的领先地位。我们将继续依靠这些优势来发展物业组合，并保留和吸引新租户。我们还努力了解新兴的业界趋势，以及租户不断变化的需求，以确保物业组合和解决方案保持切合时宜。

在目前环境而言，这一点尤为重要，因为瞬息万变的宏观经济环境、电子商务快速增长，而且对供应链的需求增强，推动市场更加需要地点具有策略意义的货仓和物流物业。

除了保护和加强物业，以便租户满意度和留租率达到高水平，我们还寻求进一步拥抱“新常态”，这包括善用科技来规避COVID-19疫情所带来的干扰。我们也在加强ESG议程，将更多永续发展因素纳入日常运作，这不仅有利于Axis-REIT自身的永续发展目标，也有利于利益相关者的目标。这些举措包括：

- (i) 扩大数码营销活动，增加虚拟物业浏览和经纪简报，以照常开展业务，同时尽量避免需要面对面会议；以及
- (ii) 在营运和物业组合纳入更多的ESG考量，包括配合正在进行的资产增值举措（简称“AEI”），改造能源和水供装置，以及启动垃圾管理监测工作。我们还在努力确保ESG议程延伸到供应链，这将包括要求供应商遵守永续发展事项。

在此背景下，我们欣然报告2021年财政年的强劲营运指标，其中的亮点包括：

整个物业组合的租用率提高，截至2021年12月31日，出租率上升5个百分点，达到96%；

- 租户留租率为89%，整个物业组合的租金上调为5.6%。
- 我们的物业组合增加5项物业，增加超过900,000平方尺的可出租净面积（NLA），使组合达到58项物业，于2021年12月31日，所管理空间面积达11,400,000平方尺；以及
- 在我们2021年度进行的大多数资产增值举措，纳入ESG考量。

#### 所管理空间：增长8.6%，达到11,400,000平方尺

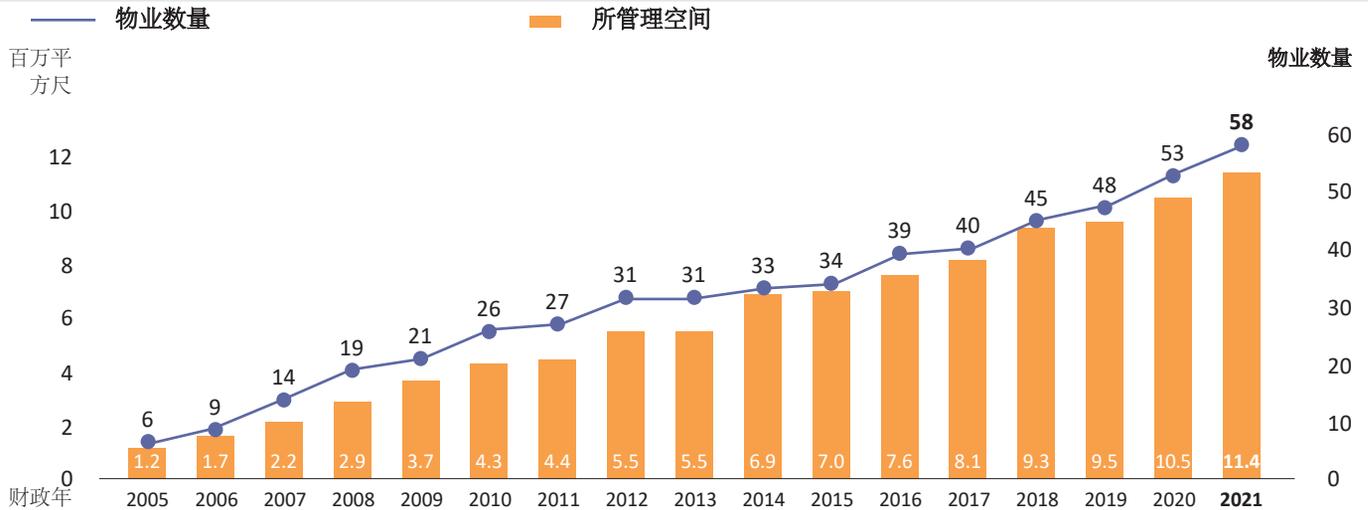
在2021财政年期间，本基金在其组合增加了5项物业，使其数量达到58项物业，所管理空间总面积增加8.6%，达到11,400,000平方尺。

旷日持久的疫情促使许多企业审查其运营模式，更多公司选择轻资产策略。这导致了一些有规模又独特的工业房地产资产上市，否则这些资产将继续由私人持有。

我们欣然报告，靠着本基金的经营和财务优势，完成收购这些物业，进一步增强我们的物业组合。

## 管理公司的讨论与分析

### 所管理空间

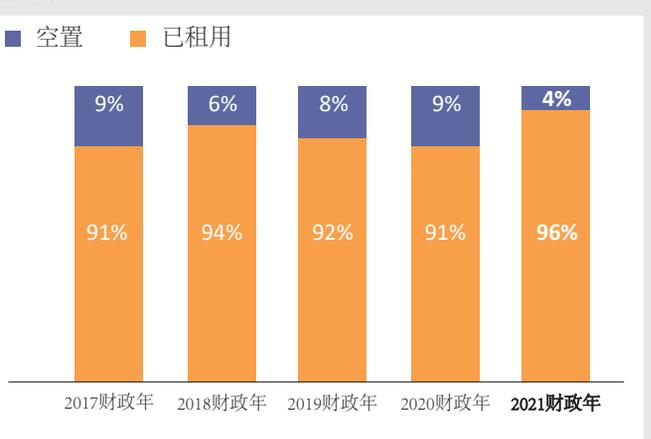


### 物业组合租用率：从91%改善至96%

于2021年12月31日，本基金的物业组合租用率从一年前的91%上升到96%，上升了5个百分点，归功于我们获得新租约和完成物业收购。

显著改善也是由于我们顺利确保1,750,000平方英尺租约在2021财政年期间获续租，这意味着留租率达到89%。Axis-REIT还成功为2021年到期须续约的2%可出租净面积，找到替代租约。

### 租用率



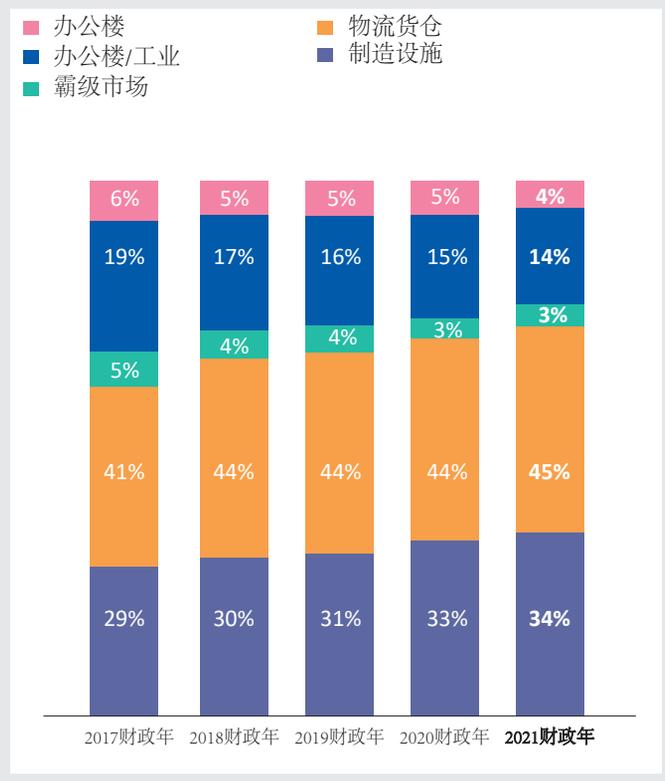
### 按类型划分的组合多元化：持续专注于工业物业

Axis-REIT近年来的收购策略主要集中在工业类型的物业，在2021财政年完成的所有收购都涉及办公楼/工业、制造设施和物流货仓物业。

随着在2021财政年完成的收购，基金物业组合有92%的物业（按可出租净面积计算）带有工业产权。

就物业类型而言，物流货仓和制造设施分别占物业组合的45%和34%（按可出租净面积计算）。

### 按类型划分的组合多元化



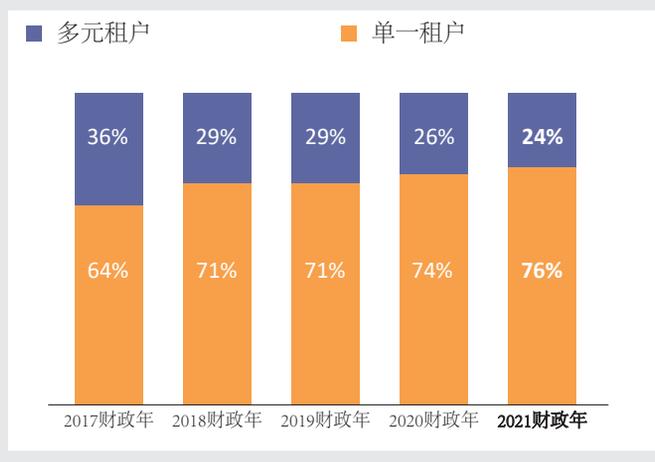
### 按租赁类型划分的组合多元化：单一租户物业的比例有所上升

本基金最近的收购策略倾向于工业资产。因此，Axis-REIT物业组合的单一租户物业比例有所上升，因为本基金收购了更多的制造设施和物流货仓，这些通常是单一租户物业。

单一租户物业的租赁通常是较长期的租约，通常由跨国公司或大型本地公司租用，违约风险较低。这些租赁通常锁定预先商定的租金升幅，并且由于维修费用由租户承担，本基金的营运成本较低。

于2021年12月31日，单一租户物业占本基金物业组合的76%。

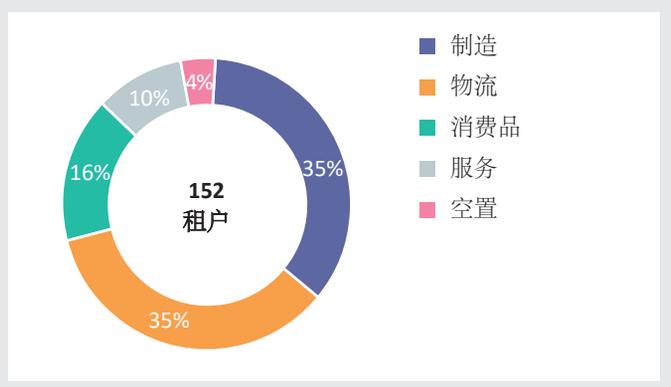
按租赁类型划分的物业组合构成



### 租户概况：152位租户；十大租户占营收的47%。

Axis-REIT 继续保留并吸引信誉良好公司加入其租户名单。于2021年12月31日共有152位租户，租户群保持稳定且多元化。

按租户行业划分的组合多元化



这些租户主要涉及制造和物流、消费品和服务业。

在2021财政年，以下公司是Axis-REIT按营收贡献计算的10大租户，占总收入的47%：

- Nestlé Products Sdn Bhd
- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
- Yongnam Engineering Sdn Bhd
- Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd
- Upeca Aerotech Sdn Bhd
- Pos Logistics Berhad
- Lotuss Stores (Malaysia) Sdn Bhd
- Northport (Malaysia) Berhad

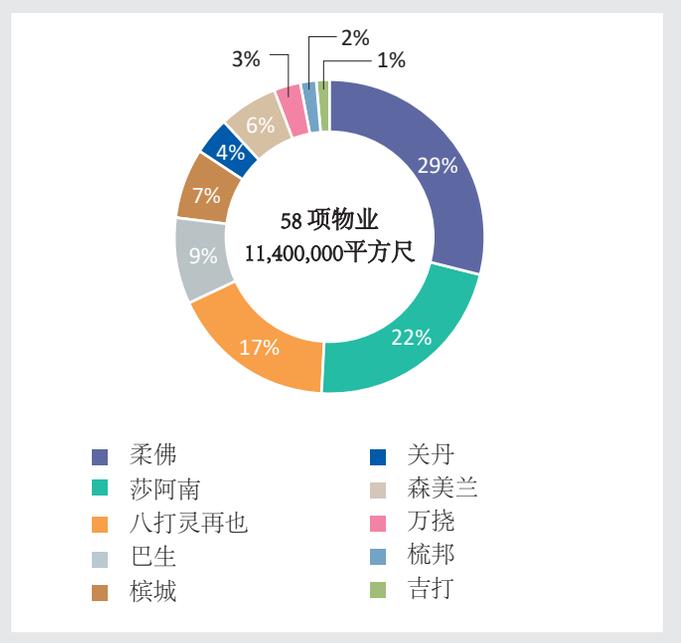
### 按地理位置划分的组合多元化：日益进驻主要工业区

我们物业组合的地理位置仍是马来半岛的主要工业区为主。

在2021财政年，我们继续增加在巴生谷和柔佛州主要工业区的物业，目前这两个地区占我们物业组合的53%和29%（按可出租净面积计算）。

正在进行的收购计划将继续集中在这些主要的工业中心。

按地理位置划分的组合多元化



## 管理公司的讨论与分析

### 已承诺的租赁

在2021财政年期间，我们的物业组合中有1,970,000平方尺的可出租净面积即将到期。Axis-REIT成功签订1,750,000平方尺的续租合约，即租户留租率为89%，并为2%的剩余空间找到替代租户。总体而言，物业组合录得5.6%的租金上调。

欲知我们如何管理租户的详情，请参阅此综合年度报告第92页至95页的“推动价值创造”章节。

### 按地点划分的组合租约届满概况，2021财政年至2023财政年

物业地点	2021年	占可出租 净面积 总数的%	占每月 租金收入 的%	2022年	占可出租 净面积 总数的%	占每月 租金收入 的%	2023年	占可出租 净面积 总数的%	占每月 租金收入 的%
八打灵再也	582,948	5.12	0.80	571,347	5.03	0.73	441,171	3.88	0.52
莎阿南	612,547	5.39	0.47	892,303	7.84	0.61	649,225	5.71	0.49
巴生	-	-	-	149,605	1.32	0.10	-	-	-
柔佛	772,475	6.79	0.41	514,924	4.53	0.28	-	-	-
汝来	-	-	-	291,642	2.56	0.11	-	-	-
檳城	-	-	-	395,225	3.47	0.24	205,151	1.80	0.21
<b>合计</b>	<b>1,967,970</b>	<b>17.30</b>	<b>1.68</b>	<b>2,815,046</b>	<b>24.75</b>	<b>2.07</b>	<b>1,295,547</b>	<b>11.39</b>	<b>1.22</b>

### 按物业类型划分的组合租约届满概况，2021财政年至2023财政年

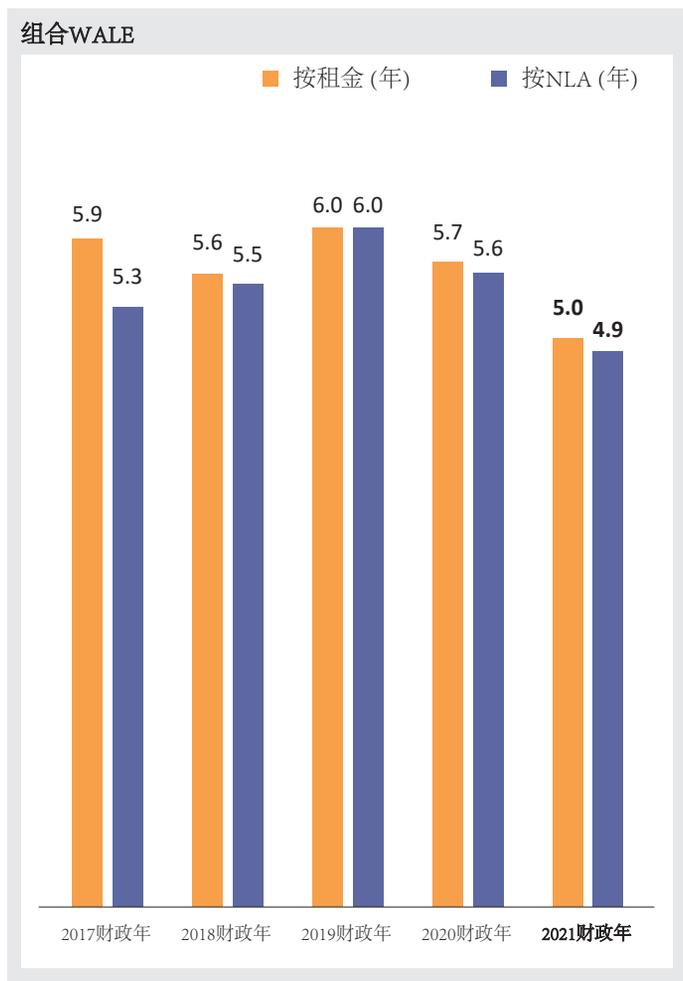
物业类型	2021年	占可出租 净面积 总数的%	占每月 租金收入 的%	2022年	占可出租 净面积 总数的%	占每月 租金收入 的%	2023年	占可出租 净面积 总数的%	占每月 租金收入 的%
办公楼	134,059	1.17	0.28	119,195	1.05	0.19	38,464	0.34	0.07
办公楼/工业	448,889	3.95	0.52	482,402	4.24	0.59	402,707	3.54	0.45
物流货仓	1,087,123	9.56	0.66	1,394,648	12.26	0.85	813,315	7.15	0.67
制造设施	297,899	2.62	0.22	818,801	7.20	0.44	41,061	0.36	0.03
霸级市场	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,967,970</b>	<b>17.30</b>	<b>1.68</b>	<b>2,815,046</b>	<b>24.75</b>	<b>2.07</b>	<b>1,295,547</b>	<b>11.39</b>	<b>1.22</b>

### 组合WALE: 在2021财政年稍微降低至5年

于2021年12月31日，本基金的组合WALE（按可出租净面积）略微下降至5年。

虽然2021财政年在保留租户和新租户方面取得了强劲成绩，但整体组合的WALE仍然保持稳定。短期租约的Bukit Raja Distribution Centre 2已被Axis-REIT收购，以探索其重建潜力。

有关 Bukit Raja Distribution Centre 2发展的详情，敬请参阅第57页



### 土地使用权概况: 租赁权的平均剩余租约为48年而保持稳定

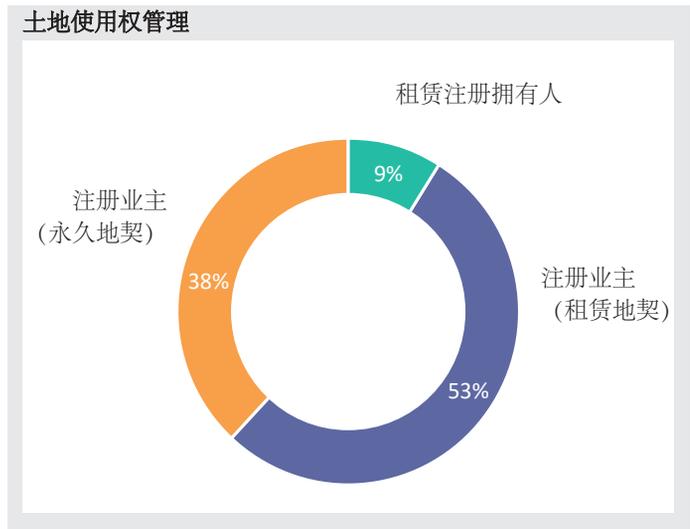
Axis-REIT的物业组合包括永久地契和租赁地契的物业，以及根据私人租赁合同持有的土地。

物业组合的53%拥有租赁地契，另有9%是根据私人租赁合同持有的物业，其余38%是永久地契物业。

管理公司积极监测和管理租赁物业的到期情况。在2021财政年，Axis-REIT将D21 Logistics Warehouse 的租赁期再延长30年。我们物业组合中的租赁地契物业平均有48年到期，其中最短的剩余租约为令人安心的28年。

### 组合的土地使用权概况

- 租赁地契物业数量: 31
- 私人租赁合同持有的物业数量: 5
- 永久地契物业数量: 22
- 租赁地契剩余期限平均数: 48年
- 租赁地契剩余期限中位数: 45年
- 租赁地契最长的剩余期限: 88年
- 租赁地契最短的剩余期限: 28年



## 管理公司的讨论与分析

### 投资回顾

在2021财政年，Axis-REIT完成收购5项物业，总价为223,200,000令吉。这些收购为组合增加约908,678平方尺的可出租净面积，并符合本基金策略，即收购位于主要工业区黄金地段，并具有四通八达交通便利和基础设施的A级物流和制造设施。在这一年里，本基金还投资了19,400,000令吉给资产增值举措（AEI），以维护和加强现有物业阵容。

目前物业组合中，我们正集中精力寻找机会来扩大发展管道，并重新发展那些时机已成熟的物业潜力。透过重建来发掘潜力的做法，对于那些位于主要工业区但需要改进和租约即将到期的老旧物业来说此举会更为理想。

我们之前的收购和未来的发展之间，产生越来越明显的协同效益。组合中的几项物业已经获得了兴趣浓厚的潜在租户的强烈兴趣，而我们即将为Shopee Express开发的Bukit Raja Distribution Centre 2 就是这样一个例子。该物业目前是生产设施，将被开发为物流货仓设施，出租给Shopee Express，租期15年。

除了2021年完成的5项物业收购外，还有2项物业收购正在进行中，预计将在2022年上半年完成。

在2021财政年完成的物业收购细节，请见以下几页：



于2021年完成收购的主要详情 (根据收购日的信息披露)

物业名称	Indahpura Facility 2
地址	74 (Plot 112), Jalan i-Park 1/8, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai, Johor
物业详情	单层的独立工厂，有个夹层办公楼和其他附属建筑
物业类型	制造设施
物业楼龄	约2年
地契详情	H.S.(D) 64289, PTD 107789, Mukim Kulai, Daerah Kulai, Johor
土地面积	约1.2英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	约35,339平方尺
现有用途	制造
租用率	100%
租户	KES International Sdn Bhd
租赁/租约期限	5年
加权平均租约届满期 (WALE)	2.9年
收购日	2021年1月12日
收购价	8,500,000令吉
卖主	Axis AME IP Sdn Bhd *

\* Axis AME IP Sdn Bhd是与管理公司某些董事有关的公司



## 管理公司的讨论与分析

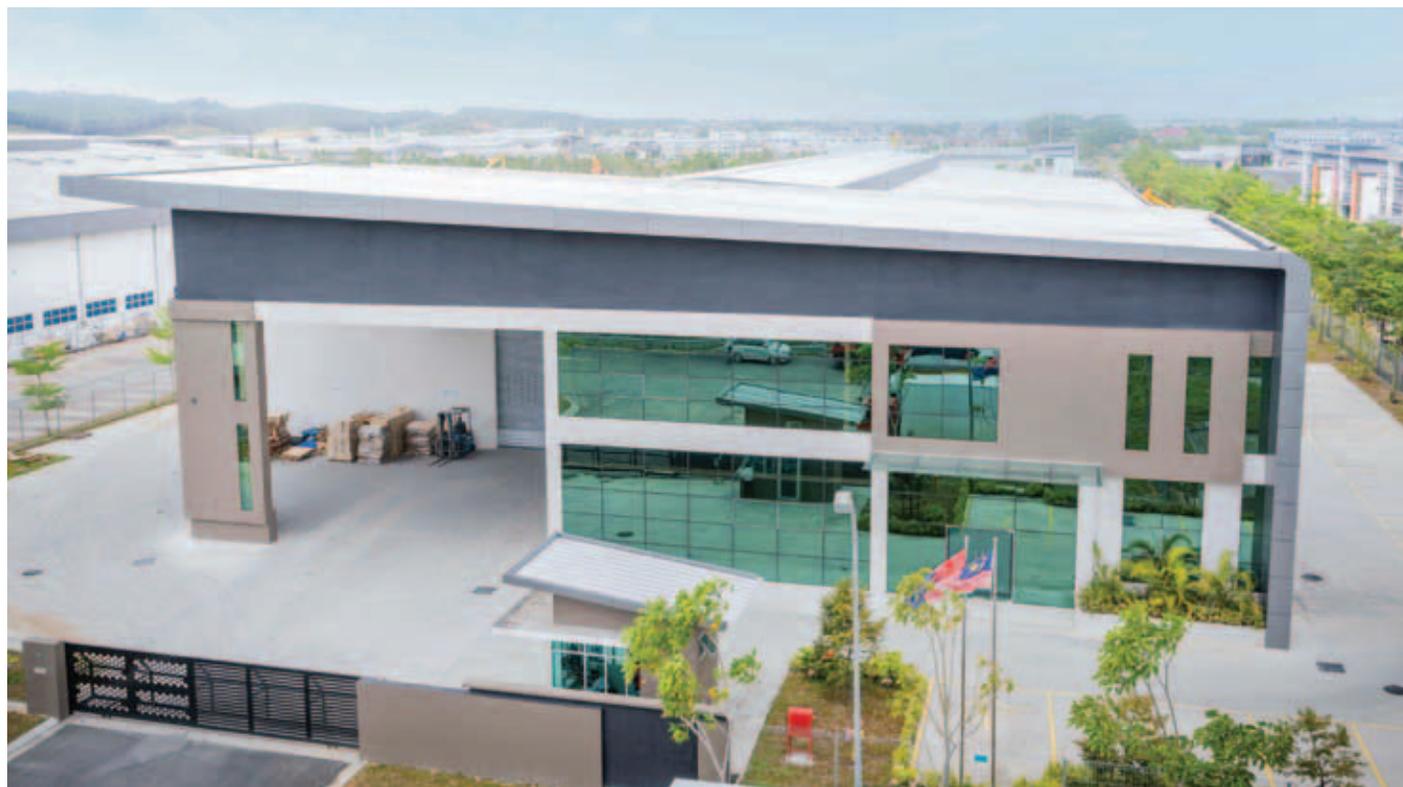
物业名称	Indahpura Facility 3
地址	75 (Plot 111), Jalan i-Park 1/8, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai, Johor
物业详情	单层的独立工厂，有个夹层办公楼和其他附属建筑
物业类型	办公楼/工业
物业楼龄	约 2 年
地契详情	H.S.(D) 64288, PTD 107788, Mukim Kulai, Daerah Kulai, Johor
土地面积	约 1.25 英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	约 24,950 平方尺
现有用途	汽车维修中心
租用率	100%
租户	Perodua Sales Sdn Bhd
租赁/租约期限	6 年
加权平均租约届满期 (WALE)	3.8 年
收购日	2021年2月26日
收购价	6,700,000 令吉
卖主	Axis AME IP Sdn Bhd *

\* Axis AME IP Sdn Bhd 是与管理公司某些董事有关的公司



物业名称	Beyonics i-Park Campus-Block F
地址	92 (Plot 132), Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai, Johor
物业详情	单层的独立工厂，有个夹层办公楼和其他附属建筑
物业类型	制造设施
物业楼龄	约5个月
地契详情	H.S.(D) 64390, PTD 107895, Mukim Kulai, Daerah Kulai, Johor
土地面积	约2.1 英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	约57,545 平方尺
现有用途	制造
租用率	100%
租户	Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd
租赁/租约期限	7 年
加权平均租约届满期 (WALE)	6.3 年
收购日	2021年3月3日
收购价	12,980,000令吉
卖主	Axis AME IP Sdn Bhd *

\* Axis AME IP Sdn Bhd是与管理公司某些董事有关的公司



## 管理公司的讨论与分析

物业名称	Bukit Raja Distribution Centre 2
地址	No. 3, Jalan Keluli Satu, Kawasan Perindustrian Bukit Raja Selatan, 40000 Shah Alam, Selangor
物业详情	单层独立货仓, 2栋单层独立厂房, 单层独立仓库, 以及3层办公楼和附属建筑。
物业类型	制造设施
物业楼龄	约22年
地契详情	GRN 77167, Lot 35931, Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor
土地面积	约20.75英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	约326,231平方尺
现有用途	制造
租用率	100%
租户	FIW Steel Sdn Bhd
租赁/租约期限	1年
加权平均租约届满期 (WALE)	1年
收购日	2021年3月31日
收购价	120,000,000令吉
卖主	FIW Steel Sdn Bhd



物业名称	Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang
Address	PLO 823 & PLO 828, Jalan Nikel 2, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, 81700 Pasir Gudang, Johor
物业详情	2栋单层独立货仓，附加一栋3层的办公楼和其他附属建筑
物业类型	物流货仓
物业楼龄	PLO 823 - 约5年; PLO 828 - 约3年
地契详情	PLO 823 - H.S.(D) 547492, PTD 221668, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor PLO 828 - H.S.(D) 572483, PTD 233328, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor
土地面积	约16.2英亩
土地使用权	PLO 823 - 60年租赁地契，租赁权于2074年11月30日到期 PLO 828 - 60年租赁地契，租赁权于2076年12月20日到期
可出租净面积	PLO 823 - 约263,347平方尺 PLO 828 - 约201,266平方尺
现有用途	物流
租用率	100%
租户	Xin Hwa Trading & Transport Sdn Bhd
租赁/租约期限	10年
加权平均租约届满期 (WALE)	10年
收购日	2021年10月21日
收购价	75,000,000令吉
卖主	Xin Hwa Trading & Transport Sdn Bhd



## 管理公司的讨论与分析

### Bukit Raja Distribution Centre 2发展项目

在2022年1月20日，Axis-REIT签订协议，将即将发展的Bukit Raja Distribution Centre 2，即占地620,096平方尺的货仓设施租赁给Shopee Express。此项目涉及将Bukit Raja Distribution Centre 2重新发展为货仓。Shopee Express则将租赁此物业15年作为回报。

此项目发展总值为130,000,000令吉，预计将于2022年第一季度动工，并于2023年8月31日之前完成并移交给Shopee Express。本基金于2021年3月收购Bukit Raja Distribution Centre 2。



Bukit Raja Distribution Centre 2拟议中货仓发展项目的构思图

### 资产增值举措 (简称“AEI”)

除了收购物业和土地之外，本基金还通过资产增值举措 (简称“AEI”) 维持并提高其物业组合的价值。在2021财政年期间，Axis-REIT在物业组合中进行了几项AEIs，涉及的投资总额为19,400,000令吉。

在2021财政年的 AEIs涉及：

- 翻新车道，包括维修八打灵再也的Axis Vista和Axis Technology Centre 的车道；
- 改善排水系统；
- 升级空调系统和闭路电视系统；以及
- 安装新的附带传感器的LED照明。

在规划和实施AEI时，我们纳入了适用的ESG考量，这将提高物业的整体特点和质量，并推动Axis-REIT的ESG议程和利益相关者的议程。

展望未来，我们将继续进行严谨的AEIs，并在举措中纳入更多ESG考量。

有关AEIs和纳入ESG考量的举措详情，列入此报告第88至133页的“管理永续发展事宜”章节。

## 投资者关系与媒体报导

### 投资者接触与外展

我们继续通过公司介绍和汇报积极与利益相关者接触，并参加各种行业主题活动。

在COVID-19疫情下，我们得以转换到线上会议和虚拟平台，无缝地继续与本基金投资者和更广泛投资社区接触，并推行投资者接触和外展举措。

我们的年度大会 ("AGM") 和单位持有人会议亦采用这种方式，这些会议通过线上广播举行，使用远程参与和电子投票设施，让所有符合条件的参与者能够登录门户网站，查看会议的网络直播，聆听会议进程，提交任何问题并以电子方式投票。

以下是管理层团队于2021年参与的公开与私人活动摘要。



除了这些活动与会议，Axis-REIT持续不时通过证交所上市公司公告页面与本身的企业网页  (www.axis-reit.com.my) 提供最新消息。

### 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群体，旨在就本基金业绩、策略与展望保持清楚的沟通。

#### 研究公司

- 1 Affin-Hwang Investment Bank
- 2 Alliance Investment Bank
- 3 CIMB Investment Bank
- 4 Hong Leong Investment Bank
- 5 CLSA
- 6 UOB Kay Hian Research

- 7 Kenanga Investment Bank
- 8 Maybank Kim Eng Investment Bank
- 9 MIDF Research
- 10 RHB Research
- 11 KAF

## 管理公司的讨论与分析

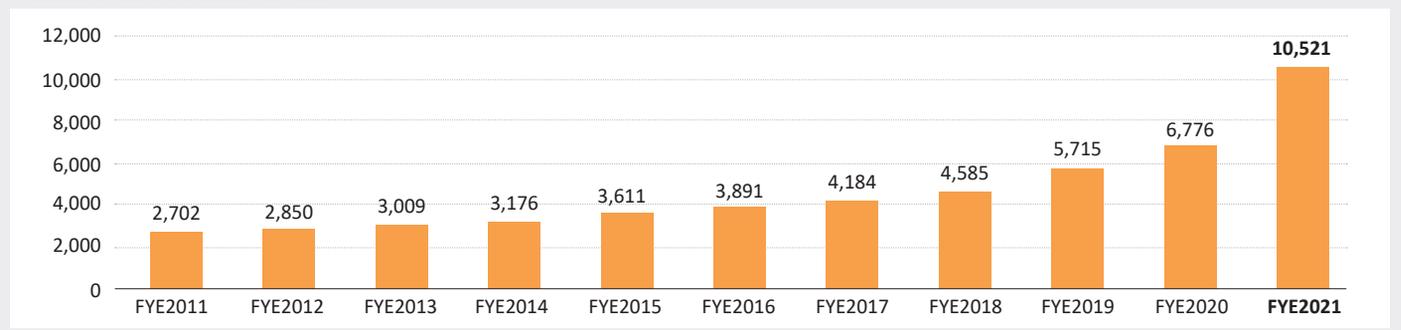
### 投资者接触与外展

在2021年，我们参与以下公开与私人活动：

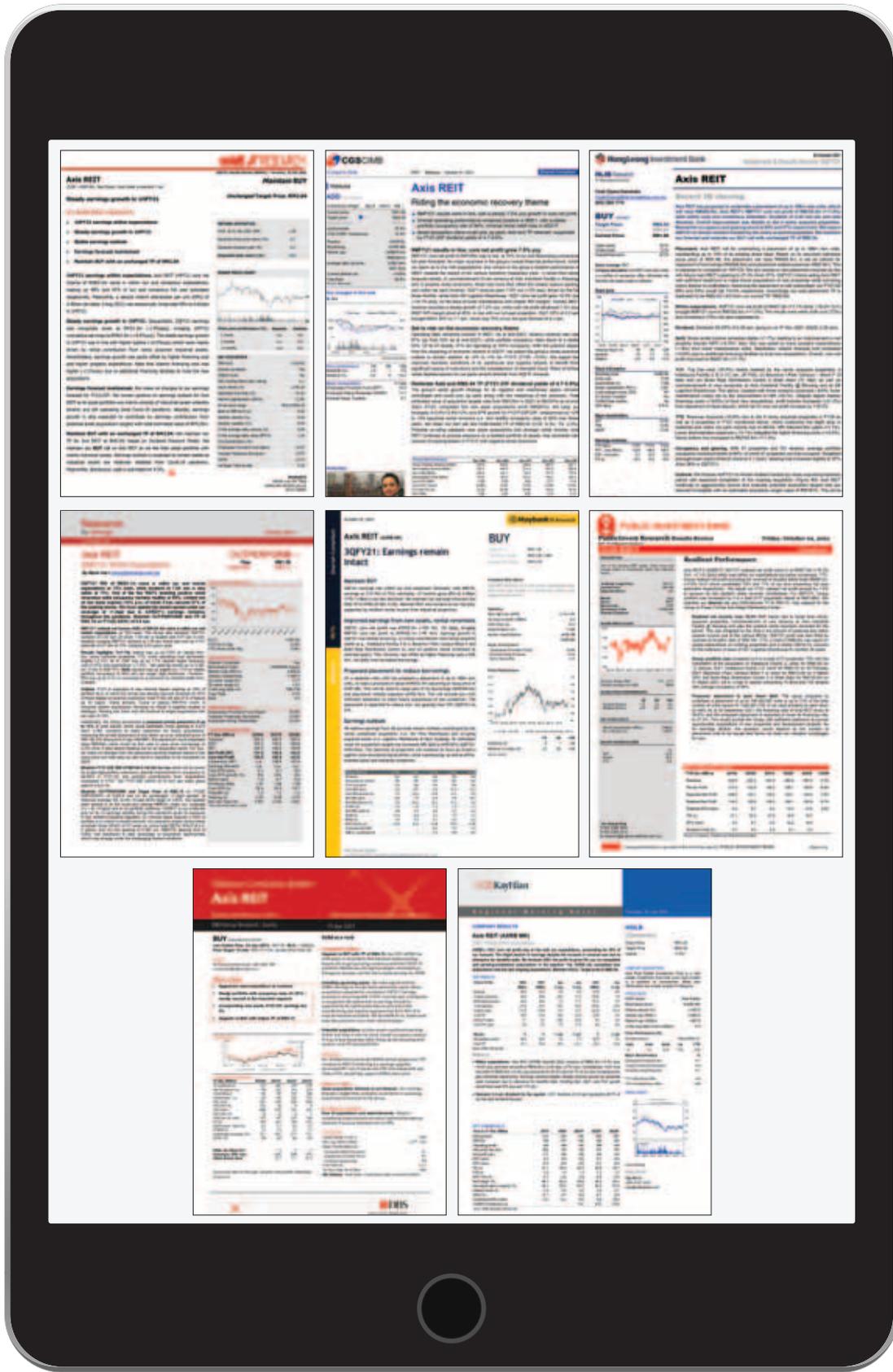
日期	说明
1月8日	CGS-CIMB 第13届年度大马线上企业日：团体会议
1月20日	2020财政年第四季业绩汇报：分析员与基金经理
2月2日	分析员与基金经理会议：B&I Capital
2月8日	2021年CGS-CIMB 伊斯兰教义投资企业对话：企业介绍
3月8日	2021年马来亚银行国际妇女节-包容多样化
3月16日	分析员与基金经理会议：马来亚银行团体会议
3月24日	分析员与基金经理会议：丰隆投资银行团体会议
4月9日	分析员与基金经理会议：三井住友 DS AM (通过 Affin-Hwang Investment Bank)
4月26日	伊斯兰教义审计最佳实践指南：伊斯兰资本市场(ICM)圆桌会议讨论
4月27日	CIMB 经济研讨会：做好定位，以迎接后Covid疫情经济
4月28日	Axis-REIT第9届年度大会
5月25日	分析员与基金经理会议：Terranova Capital
6月14日	分析员与基金经理会议：英国伦敦投资管理(通过AllianceDBS Research)
6月24日	2021年投资东盟 - 东盟交易所：超越疫情危机
7月21日	2021财政年第二季业绩汇报 - 分析员与基金经理
7月27日	2021年CGS-CIMB 大马虚拟投资者企业日：企业介绍
8月5日	2021年投资东盟：东盟宏观展望与东盟策略
10月14日	2021年投资大马系列一：“经济改革”
11月1-3日	分析员与基金经理会议：配售巡展会议
11月9日	2021年投资大马虚拟系列二：振兴大马成长动力
11月11日	区域房地产投资信托网络研讨会：马来西亚、新加坡、香港和中国的房地产投资信托的领军者——2022年值得关注事项（线上）
11月16-18日	2021年KPMG 亚太董事局领导力与保证峰会
11月22-26日	亚太地区不动产领导人大会
12月1日	Axis-REIT 单位持有人会议

由于上述接触与外展举措，2021财政年的中央存管系统账户持有人数量激增。

Number of CDS Account Holders



研究报告



# 管理公司的讨论与分析

## 媒体报导精萃



**Axis-REIT stays focused on what it does best**

Axis-REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

Asked the challenging environment, Leong says she finds out what we can expect from Axis-REIT in the days to come in an exclusive interview with *Living* following excerpt related for clarity.



**Axis REIT**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**Axis REIT acquisition strategy gaining speed**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.



**Riding on warehouse logistics boom**

Axis REIT is well-placed to ride the boom in warehouse logistics, which has been a key driver of growth in the real estate market.

Axis REIT is well-placed to ride the boom in warehouse logistics, which has been a key driver of growth in the real estate market.

Axis REIT is well-placed to ride the boom in warehouse logistics, which has been a key driver of growth in the real estate market.

**新购产业刷亮业绩 雅饰前景乐观**

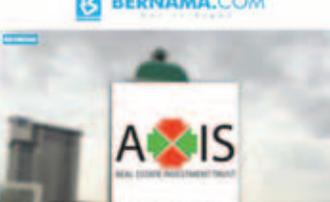
Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**AXIS产托3200万实物物流仓库**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.



**AXIS**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**AXIS 产托**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**AXIS产托末季派息2.25仙**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**Solid third quarter seen for Axis REIT**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**Axis REIT earnings growth projected at 10% for this year**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**Axis REIT says 4Q net income up 8.31%, declares DPU of 2.25 sen**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

**Axis-REIT to acquire logistic warehouse facility in Johor for RM32m**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.



**Axis REIT earnings growth projected at 10% for this year**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.



**Axis REIT says 4Q net income up 8.31%, declares DPU of 2.25 sen**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.



**Axis REIT says 4Q net income up 8.31%, declares DPU of 2.25 sen**

Axis REIT has completed four property acquisitions this year and it still has an active bid for more to expand its portfolio.

Having said so, Axis-REIT chief executive officer Leong Kie May says the acquisition plans are not "too hazy for the sake of being". Because only good assets that could add value to the group's portfolio will be considered.

### 奖项殊荣与认可

#### 2021年The Edge十亿令吉俱乐部

三年来税后盈利最高成长 (房地产投资信托类别)

#### 2021年The Edge十亿令吉俱乐部

三年来最高股东回报 (房地产投资信托类别)

#### 2021年The Asset ESG企业奖

金奖

#### 2021年大马投资者关系协会 (MIRA) 投资者关系大奖

最佳投资者关系公司 (中型资本股)

#### 2021年大马投资者关系协会 (MIRA) 投资者关系大奖

最佳投资者关系专业人员 (中型资本股) - Chan Tze Wee

#### 2021年PwC马来西亚建筑信托奖

入选 (FBM中型 70 指数)



## 市场展望

随着COVID-19被宣告为全球大流行病已将近两年大关，很明显，全世界正在迅速向前发展并适应新常态。在报告之时，每天的COVID-19病例达到了创新高水平。然而，我们注意到，当局并没有急于重新实施自疫情爆发以来定期实施的行动管制措施。相反，当局善用过去两年积累的经验和知识，依靠有效的标准作业程序、高疫苗接种率、具有成本效益的检测和更好地管理和治疗COVID-19患者，坚持逐步朝向重新开放经济。

展望未来，我们相信，市场动态、经营状况和对2022年经济持续复苏的预期，将继续有利于Axis-REIT。在此背景下，我们的策略——2022-2023年商业计划继续专注于为所有利益相关者创造价值，通过以下方式展现抗逆力，稳步成长：

- 优先考虑租户的满意度，以推动保留和新的租约，并提高租用率，以及支持租金上调。这包括与租户合作，计划和实施有效和有影响力的资产增值举措，以满足市场的需求和要求。
- 依靠Axis-REIT的专业知识和增长欲望，善用收购和产业发展机会，增加我们的优质工业资产组合，并扩大我们作为马来西亚领先的工业房地产投资信托基金的地位。在收购领域，我们将继续专注于确保策略性的、可增强收益的工业资产，而在发展领域，我们将寻求增建进行中的项目，包括在策略地点重建独特资产的潜在机会。
- 确保最佳和有效的资本结构，有足够的财政资源来支持营运要求和增长目标。对于2022-2023财政年，这将包括探索开发可永续融资机会的可行性，以符合本基金的ESG目标。
- 提高我们的ESG承诺，因为我们在业务策略和日常运作中进一步整合ESG考量。这将包括实施和报告更多量化的ESG目标，如垃圾管理，以及为我们的发展项目争取绿色建筑认证。本基金的目标还包括到了2023财政年时就特定的环境、社会和治理指标寻求外部保证。

虽然COVID-19和疫情管理将继续成为未来的关键风险因素，但我们乐观相信宏观经济和市场条件继续对Axis-REIT有利。我们的策略——2022-2023年商业计划继续使本基金从眼前商机受益，同时展现抗逆力，以及为所有利益相关者的长期增长和永续发展的价值创造奠定基础。

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

BIMB Securities Sdn Bhd (简称“BIMB Securities”)获本基金委任为伊斯兰教义顾问。BIMB Securities是马来西亚证券监督委员会(简称“证监会”)认证的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的结构、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Axis-REIT欲收购的新物业，以确保有关租户的所有活动与/或不允许活动的组合/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”)所设定的可容忍基准；
- 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(SAC)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1977年毕业于英国南安普敦大学，获得电子工程学士学位，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，他从2021年9月1日起，担任BIMB Securities的伊斯兰教义咨询委员会主席，同时也是Public Islamic Bank Berhad 与 AIA-Public Takaful Berhad 伊斯兰教义委员会成员。他是证监会属下的注册伊斯兰教义顾问。

管理公司欣然报告，根据伊斯兰教义顾问报告:

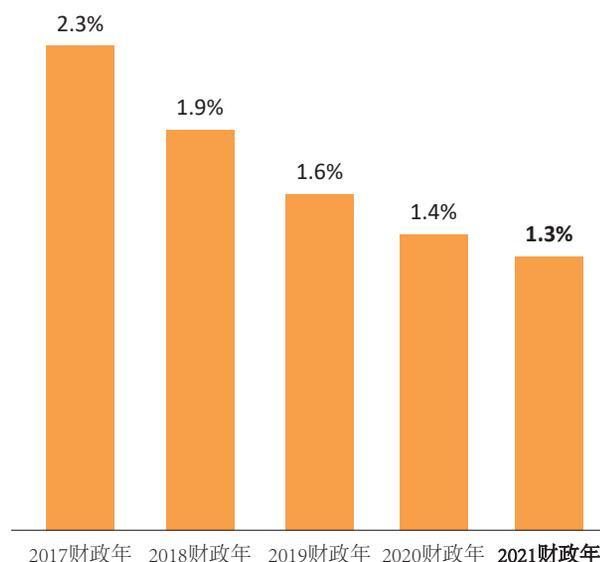
- 在 BIMB Securities的指导下，Axis-REIT在2021 财政年不允许活动所带来的收入减至1.3%；而且
- 回顾财政年间的Axis-REIT伊斯兰基金管理业务，遵循伊斯兰教义的原则进行。

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2021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年来不允许活动带来的收入水平:

不允许活动带来的收入



# 伊斯兰教义 顾问报告

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

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务

▶ 展现抗逆力

推动价值创造  
创造价值的领导风范  
财务报表  
其他信息

我们是截至2021年12月31日财政年（简称“2021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，根据我们在2021财政年的每月审查报告，管理公司已按照伊斯兰教义的原则经营与管理AXIS-REIT，并顺应证监会属下伊斯兰教义咨询理事会(SAC)批注的适用原则、概念与条规。

此外，我们欲通知，就2021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1.26%，低于不符合伊斯兰教义租金20%的可容忍基准；以及
3. 没有收购不符合伊斯兰教义的物业。

**BIMB SECURITIES SDN BHD伊斯兰教义顾问代表，**

**IR. DR. MUHAMAD FUAD ABDULLAH**

伊斯兰教义事宜指定人士

吉隆坡

日期：2022年2月16日

Axis-REIT的业务和营运受到宏观经济条件、自然环境以及全球和国内房地产市场不断变化的动态所影响和塑造。因此，我们评估经营环境的变化，以了解可能影响我们和利益相关者的外部因素，然后通过制定行动计划和管理方法来解决这些问题。这使我们能够抓住不断上升的机会，能够更好地成为马来西亚领先的房地产投资信托基金。



## 宏观经济格局

马来西亚经济在2021年第四季度出现反弹，国内生产总值与上年同期相比增长3.6%，并从2021年第三季度录得的4.5%的萎缩中恢复过来。政府放松抑制措施后经济活动恢复，劳动力市场获得改善，持续的政策支持，以及在全球科技业持续上升周期获得强劲的外部需求，都支撑经济反弹的因素。

在服务业和制造业的带动下，所有经济领域的增长都有所改善。在支出方面，主要是家庭支出和贸易活动改善，驱动了增长趋势。

2021年第四季的复苏使2021年全年的GDP增长达到3.1%，比2020年录得的萎缩5.6%有所恢复。

在2021年一整年，房地产投资信托基金在大马交易所仍是有吸引力的资产类别，年内总交易额超过3,800,000,000令吉，高于2021年的2,000,000,000令吉<sup>1</sup>。

### 管理公司的应对 (连结到永续发展事宜)

- 经济表现

### 连结到商业策略

- 发展
- 资本管理
- 房地产
- 投资

### 2022年展望

在全球需求持续扩张和国内经济活动改善的支持下，马来西亚经济复苏的势头预计将持续到2022年。然而，仍有来自COVID-19疫情的下行风险，可能破坏预期的经济复苏。

在房地产投资信托基金领域，马来西亚房地产投资信托基金的物业组合准备进一步扩大，特别是工业和物流资产、医疗和数据中心，以及市场上有良好又难得的购买机会时<sup>1</sup>。

我们继续专注于落实守纪律的投资策略，优化成本，确保高效管理营运资本与流动性，并持守有效的风险管理与治理框架。

<sup>1</sup> The Edge Market (2021年)。到目前为止，房地产投资信托基金的交易额超过3,800,000,000令吉。



## 数码化/科技变化

这场疫情扩大并加速我们使用科技的方式。这对房地产行业来说是件好事，改善了通讯能力，使业主、地主、买家、租户和经纪人能够快速有效地联系起来。这种大环境还推动大家接受和使用数码营销活动，如线上房源介绍，以及增强的虚拟物业浏览和经纪汇报。在这种疫情下，电子商务蓬勃发展，使货仓和物流企业受益。对数据中心的需求也增加了，因为在封锁期间，数码媒体的使用变得至关重要<sup>2</sup>。

移动科技继续改变着物业管理人与租户打交道的方式，他们在日常生活中已经习惯使用数码读取和数码应用。随着科技普及，只要点击智能手机，弹指间跟上物业更新，要提交服务请求几乎变得毫不费力。

随着日益依赖科技，机构组织须确保他们的网络和数码基础设施免受网络威胁和攻击。健全的基础设施对于保护敏感信息和维护利益相关者的数据保护显得至关重要。

### 管理公司的应对（连结到永续发展事宜）

- 租户满意度
- 网络安全与资料保护

### 连结到商业策略

- 房地产
- 治理
- 设施管理

### 2022年展望

我们已经通过外包IT服务供应商，建立了强大的IT系统和基础设施，以确保和保护本基金免受潜在的网络事件和安全漏洞所影响。Axis-REIT的IT基础设施将不断升级，以提高其安全性、性能、效率和可靠性。

我们将继续依靠 "Hello Axis "为租户管理提供高效又有效的渠道。这包括探索和升级该应用程序，以更好地服务于租户并改善营运。我们还将加强数码营销活动和沟通，以更好地服务利益相关者。

<sup>2</sup> The Edge Market (2021年)。马来西亚房地产投资信托基金缓慢而稳定地复苏。



## 气候变化

《格拉斯哥气候公约》是于2021年11月第26届缔约方大会（COP26）结束时通过的，其中包括“逐步减少未减退的煤炭”和“淘汰化石燃料补贴”的措辞。逐步取消化石燃料补贴预计将对马来西亚产生重大影响。在COP26会议期间，马来西亚还承诺履行COP26会议的甲烷减排承诺，这会影响我国的固体废物处理管理，这是我国第三大甲烷排放源。

全球温室气体（“GHG”）排放总量中约有39%是由房地产产生的。其中约有11%的排放量是由建筑材料（包括钢铁和水泥）的制造产生的，其余的则是由建筑本身和为建筑提供动力的能源产生的<sup>3</sup>。

气候变化影响着世上每个国家。研究显示，预计到了2030年，马来半岛的温度将上升3.6%。这反过来又会导致降雨模式不一致，到本世纪末，一些河流域在东北季风季节的河水排放将上升43%之多<sup>4</sup>。

气候变化带来的风险有实际风险和过渡风险。这些风险涵盖了建筑物营运和价值的每个方面。就实际风险而言，研究已经证明，与没有面临水灾威胁的类似房产相比，发生水灾会降低房产价值，并干扰资产营运。同时，转型到污染更少、更环保的经济时，也会面对转型风险。

实际风险和过渡风险都可能因着减少占用率、延长空置期、增加建筑维护成本、提高保险费/伊斯兰保险金缴款、增加投资以提高建筑抗风险能力等方式，影响房地产营收、营运成本和资本成本<sup>5</sup>。

市场越来越意识到，分辨出气候变化带来的财务影响，及其对企业的风险和机遇至关重要。除了转向需求永续建筑材料和做法外，房地产行业的一些业者正在采用气候和ESG报告框架，如GRESB（以前称为全球房地产永续发展基准），联合国可持续发展目标（简称“UNSDGs”）和气候相关金融披露专案组（简称“TCFD”）。

### 管理公司的应对（连结到永续发展事宜）

- 能源与碳排放量
- 垃圾管理
- 水源管理

### 连结到商业策略

- 发展
- 设施管理
- 投资
- 房地产

### 2022 年展望

Axis-REIT的企业风险管理框架将气候变化风险视为重要事项，我们在策略业务和营运层面持续监测和评估。

我们计划进行定期的建筑审计，涵盖所有的环境指标，如能源、水源和垃圾，以加强环境管理方法和数据披露的可信度。

我们还计划聘请能源顾问来评估Axis-REIT的能源消耗趋势，设定基线指标并帮助确定多元租户物业的能源强度降低目标。这将有助于我们建立适当的行动计划，解决本基金营运范围内的能源使用问题。

3 麦肯锡（2022年）。气候风险和房地产的机会。

4 PropertyGuru（2021年）。气候变化与房地产：我们所知道的和能够做的。

5 Clayton, J.; Devaney, S.; Sayce, S. and van de Wetering, J. (2021年)。气候风险与商业物业价值。



## 永续发展的设计与特点

随着环保意识增强，越来越多公司在其营运和供应链拥抱永续发展，对配备绿色功能建筑的需求将继续上升。租户也越来越需要能够补充其永续发展议程的房地产解决方案。这将导致房地产投资者优先考虑绿色投资，推动房地产业向未来的绿色建筑转型。

根据Jones Lang LaSalle Incorporated (“JLL”)的研究，72%<sup>6</sup>投资者同意绿色认证能推动更高的出租率、租金、租户留租率和更高的整体资产价值。此外，

70%的企业愿意在未来支付高额租金来租赁经过永续发展认证的建筑<sup>7</sup>。

鉴于目前对房地产资产的永续发展设计和/或功能的需求，房地产投资信托基金应将永续发展作为建筑收购、管理和翻新的标准。这将包括纳入可再生能源和绿色租赁<sup>8</sup>，通过监测和基准能源性能来提高能源效率，加快改造工作和加强数据能力。

### 管理公司的应对（连结到永续发展事宜）

- 能源与碳排放量
- 垃圾管理
- 水源管理
- 优质资产与服务—现有资产

### 连结到商业策略

- 发展
- 设施管理
- 投资
- 房地产

### 2022年展望

我们不断探索如何在业务中提高用水效率。这包括提出提高水质和效率的项目。

我们计划探索在合适情况下，在待重新发展的用地的新建筑回收/再利用建筑材料。

我们还将继续通过持续维护和定期的AEIs来维护和加强本基金的现有组合。这将导致更好地留住现有租户并吸引新租户。

管理公司还将考虑在即将到来的AEIs和新开发项目中纳入环境永续发展材料选项的可行性。

<sup>6</sup> 这些数据是通过对亚太地区550多个企业房地产参与者（478个租用户和76个投资者）的调查得出的，其中重点是澳洲、中国、印度、日本和新加坡。

<sup>7</sup> EdgeProp (2021年): JLL:缺乏科技和数据是房地产永续发展的障碍。

<sup>8</sup> 绿色租约是指包含业主和租户对物业的永续经营/使用承担具体责任/义务的租约条款，如节能措施、垃圾减少/管理和节水努力。



## 社会与人口结构变化

人口趋势，如千禧一代的崛起，影响了工作空间设计，他们的喜好和对先进科技功能的需求，改变了商业和办公房地产行业。例如，办公房地产正在采用创新科技，并将办公室设计从指定的办公桌转向带有休息区或共享办公空间和咖啡馆的更多非正式空间，以吸引和保留更多年轻员工<sup>9</sup>。

在2021年，马来西亚人口最多的3个州属是雪兰莪（20.1%）、沙巴（11.7%）和柔佛（11.6%）。<sup>10</sup>人口快速强劲增长的地区，是投资者和公司通过新设施和/或新分行寻求地域扩张的首选。这推动了商业房地产需求和价格上涨。

2021年第三季，大吉隆坡地区办公楼市场显示出微幅复苏的迹象，与此同时，与COVID-19相关的行动管制也有所放松。大吉隆坡地区办公楼出租率为74.5%，比2020年略微上升了0.1个百分点。同样，吉隆坡外围市场办公楼租用率也有所改善，2021年第三季度平均为72.7%，高于2020年的72.1%<sup>11</sup>。

随着COVID-19进入地方流行病阶段，放松行动管制导致租户逐渐增加办公室的租用率，允许工作人员回到遵照严格标准作业程序和安全措施的办公室。<sup>12</sup>

### 管理公司的应对（连结到永续发展事宜）

- 租户满意度

### 连结到商业策略

- 发展
- 房地产
- 设施管理

### 2022年展望

Axis-REIT将努力通过其优质物业组合以及卓越的物业和租户管理服务，提供卓越的房地产解决方案。

我们将继续与租户和房地产经纪接触，并与利益相关者和行业保持同步，以改善商业空间解决方案，加强租户服务和关系，并推高租户满意度。

<sup>9</sup> Schrodgers (2018年)。人口结构的变化如何影响房地产行业？

<sup>10</sup> 马来西亚统计局 (DOSM) (2021年)。当前人口估计，马来西亚，2021年。

<sup>11</sup> Savills Research (2021年)。2021年产业市场总览。

<sup>12</sup> The Edge Market (2021年)。The Edge | Knight Frank 吉隆坡与雪兰莪办公楼监测 (2021年第三季)：预计租金和租用率面对进一步压力。



## 全球疫情

我们在努力遏制病毒传播之际，COVID-19疫情给社会带来了“新常态”。在当前和COVID-19疫情后的世界中，保持安全、健康和卫生将成为工作场所规划的优先事项。

卫生部已经发布了COVID-19工作场所管理指南，工作场所管理层有责任确保所有预防措施遵守1994年职业安全与健康法（第514号法）和1988年传染病预防与控制法（第342号法）。在此指南下，雇主有责任根据房间的面积限制人数，并考虑到人身距离。这可能会导致办公场所的劳动力密度大大降低。

### 管理公司的应对（连接到永续发展事宜）

欲了解更多信息，请参考第88至133页关于管理永续发展事宜的详细讨论，以及我们对“COVID-19—在新常态下前进”的评论，第26至27页。

### 2022年展望

虽然办公楼供过于求的情况预计会持续下去，但鉴于物流企业的需求增加，工业物业分类将在2022年继续占据中心位置。<sup>15</sup>

我们的投资组合重点仍然是工业资产，如制造设施、货仓和配送中心。除了需求高涨外，此分类也更有抗逆力，因为租期较长，与其他商业领域相比，租户一般受疫情的影响较小。

同时，即使企业界较为接受在家办公的安排，但也不会取代高质量、现代化工作场所的重要性和必要性，这对吸引和留住人才仍然是至关重要的因素。<sup>13</sup>

2021年，吉隆坡和雪兰莪的办公空间平均租金有所下降，因为为抑制COVID-19疫情而实施长期封锁使市场条件恶化。<sup>14</sup> 吉隆坡的平均月租金从2020年的每平方米5.60令吉下降2%到2021年第三季的5.50令吉。同样，吉隆坡外围地区月租下降了6%，至每平方米4.80令吉（2020年：每平方米5.10马币）。

### 连接到商业策略

- 发展
- 资本管理
- 房地产
- 设施管理
- 投资

我们努力确保所有利益相关者在任何时候都得到保护和他安全，并将警惕地监测所有监管要求，相应地更新我们的政策和程序。我们保持灵活，并准备好部署业务连续性计划举措，如在家办公、分队安排和去密实化计划，这可能是未来的新常态。

管理公司还将继续确保供应商和承包商等外部各方遵守我们的健康、安全和环境（“HSE”）守则。



## 永续发展投资的成长

随着ESG的考量在公司营运获得越来越受重视和关注，房地产投资者也将ESG的考虑嵌入到物业生命周期的每个阶段，从尽职调查到收购，从租赁到资产管理。

### 管理公司的应对（连接到永续发展事宜）

- 优质资产与服务 - 新收购

### 2022年展望

随着我们继续推动本基金扩张工业地产的物业组合，也将纳入更多与ESG相关的投资标准，以确保Axis-REIT物业组合的新增物业符合ESG标准并为未来做好准备。

今天，更多金融投资者在投资策略中也在关注与ESG相关的考量。这包括碳中和、绿色租约、永续发展建筑材料、ESG或气候相关披露的监管要求、ESG风险管理、工作场所的健康、科技和治理。<sup>16</sup>

### 连接到商业策略

- 资本管理
- 投资

这些将包括评估目标物业的节能应用和功能、垃圾管理、水源消耗和现有租户的温室气体排放，以及在适用情况下纳入环境现场评估（“ESA”）。

管理公司还将在明年与金融机构探讨发展绿色融资和其他与绿色或永续发展相关融资的可行性。

欲知更多详情，敬请参阅第235-262页完整的2021年产业市场总览报告。

13 Savills (2020年)。COVID-19对商业房地产行业的影响。

14 EdgeProp (2021年)。办公空间租金的增长速度不明显。

15 The Edge Market (2021年)。Rahim & Co预见稳定的内生增长，2022年的重点是工业物业分类。

16 CBRE (2021年)。ESG与房地产：投资者需知的十大事项。

## 接触利益相关者

管理公司深知，在创造价值过程中，须采用兼容利益相关者的手法。利益相关者对我们的成功至关重要，因此，我们努力将接触利益相关者融入到业务营运的每个部分。创造长期的股东价值和满足利益相关者的期望，是我们作为首屈一指房地产投资信托基金的目标与核心宗旨。我们定期与利益相关者接触，以监测和解决任何出现的问题，并在此过程中更深入地了解他们的需求。

我们确定了管理公司的利益相关者群体，并考虑到他们对业务的影响，管理公司对他们的影响，以及我们与他们接触的程度。在2021财政年，我们进行了利益相关者优先事项排序和接触活动，以确定对Axis-REIT具有重要意义的永续发展事项。这项活动使我们能够重新组合一些利益相关者（例如，将供应商和承包商分为一组；将单位持有人和投资界分为另一组），以便更好地及时解决他们的关切和需求。下表列出利益相关者群体、他们关切事项和我们的回应：

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
董事局	为改善本基金的政策与成长前景，汲取业界专业知识与深刻见解	董事会议	每季	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 财务表现</li> <li>• 商业道德、策略与成长</li> <li>• 企业治理守则</li> <li>• 公平的劳工实践</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供有关基金财务表现与商业策略的定期通讯</li> <li>• 提供更新消息，包括最新的企业治理与合规守则</li> <li>• 创建强大的ESG主张</li> </ul>
		年度大会	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商业策略	管理层会议	每周	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 财务表现</li> <li>• 商业策略与成长</li> <li>• 管理雇员</li> <li>• 公平的劳工实践</li> <li>• 员工满足感</li> <li>• 健康与安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 保持活跃于接触业界专家、专业人士、顾问与雇员</li> <li>• 监督关键绩效指标（简称“KPIs”）并建立目标</li> <li>• 鼓励业务部门之间密切合作，以促进效能与生产力</li> </ul>
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	部门活动/培训	定期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 升迁机会</li> <li>• 有竞争力的薪酬与福利</li> <li>• 安全又有生产力的环境</li> <li>• 公平的劳工实践</li> <li>• 健康与安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 与市场薪酬率同步</li> <li>• 管理层从内部物色人选填补空缺，让员工有升迁机会</li> <li>• 为全体雇员提供充分的培训</li> <li>• 确保雇员表现评估是以公平方式进行</li> </ul>
		雇员表现评估	每年		
		公司网站	每天		
租户	建立稳固情谊，满足租户对商业空间的需要	实体与线上会谈	持续进行中	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物业维修</li> <li>• 迅速回应任何询问/投诉</li> <li>• 有利环境的做法</li> <li>• 经济表现</li> <li>• 能源管理</li> <li>• 碳排放信息披露</li> <li>• 场地的认证/审计</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 执行定期维修计划</li> <li>• 通知租户服务和设施可能受到的干扰</li> <li>• 赋能并确保设施经理随时都可联系上</li> <li>• 确保审计工作以道德方式进行</li> <li>• 解决 ESG 主张</li> </ul>
		租户管理网站 ‘Hello Axis’	按需要		
		佳节/企业祝贺	按需要		

## 风险与商机

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
投资社群	提供更新又透明的信息	线上 AGMs	每年	<ul style="list-style-type: none"> <li>接触过程有透明度</li> <li>公平反映基金的财务报表</li> <li>及时传播重大披露信息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
		线上单位持有人会议	按需要		
		透过证交所与Axis-REIT企业网站及时宣布	持续进行中		
		本地与海外投资者一对一实体与线上会谈	一整年		
		本地与海外投资者实体与线上会议	一整年		
实体与线上分析员汇报	一年两次				
监管机构	确保管理公司知道并遵守条规与条例	实体与线上会议	需要时	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵循监管条例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席会议（包括线上或实体）与活动跟进并了解最新条例</li> </ul>
		出席监管当局举办的线上讲座与大会	需要时		
供应商、服务提供者与承包商	<ul style="list-style-type: none"> <li>委任可靠值得信赖的供应商</li> <li>委任可提供卓越技术服务的称职服务承包商与提供者</li> </ul>	投标	需要时	<ul style="list-style-type: none"> <li>清楚了解所期望的工作范畴</li> <li>遵守时间表</li> <li>确保准时收到付款</li> <li>减少垃圾和回收工作</li> <li>节约能源问题</li> <li>质量管理体系</li> <li>预防式维护</li> <li>透明和公平的招标过程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表</li> <li>与供应商举行进展会议</li> <li>合约中解决ESG主张</li> </ul>
		一对一会面	需要时		
		投标面试	需要时		
		供应商评估	每年		

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
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	出席定时召开的会议与所举办的活动	需要时	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供法律与条例更新与变化方面的信息</li> <li>确保公平地向监管当局提出业界的需要与需求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席会议与活动，跟进并了解业界的最新实践做法</li> <li>必要时提供反馈意见</li> </ul>
媒体	为媒体朋友提供及时与精确的信息	一对一会面 新闻汇报会 年度聚会	需要时 需要时 适当时	<ul style="list-style-type: none"> <li>收到Axis-REIT的最新消息与新闻</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>聘请公关顾问负责接触报界，确保及时发布新闻稿，以及安排采访</li> </ul>
地方社区	透过支持地方上的非政府组织（简称“NGO”）及慈善团体，扮演尽责任企业公民的角色	推广员工志愿者计划 紧急情况时提供救济与支援来作出贡献	适当时 适当时	<ul style="list-style-type: none"> <li>商界长期支持以协助解决所面对的课题或支持所倡导的事业</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>接触各个社区团体，跟进地方社区所面对的课题</li> <li>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</li> </ul>

## 商业风险与商机

在管理Axis-REIT的过程中，我们每年都会仔细审查商业风险和利益相关者关注的问题，同时考虑到外部环境（在第66至71页“营运环境”中讨论）以及整个营运范围内的内部业务活动产生的因素。考虑到非财务风险对业务的潜在影响，管理公司已将ESG事项纳入多领域、全公司的风险管理流程。这是通过应用企业风险管理

（"ERM"）框架来完成的，该框架包括对所有业务单位财务和非财务风险的识别、评估和优先事项排序。同时，我们还制定了缓解行动，以应对所确定的每个关键风险。

下表说明了我们如何确定商业风险所产生的影响，并为2021财年制定风险缓解行动计划，此后，将这些风险转化为商业策略和永续发展事务的管理。

🔍 请参考第3页的图标导航



全球

连接到永续发展事宜



### 商业风险

- 不利的全球/国内经济状况导致租金下调、融资成本增加、租用率下降、缺乏有吸引力的收购机会、收购延迟和营运支出增加
- 由于缺乏ESG方面的考虑，营收目标无法达致
- 筹资活动认购不足/反应不佳
- 不遵守税收法规、公司法、反贪污法、2010年个人资料保护法（简称“PDPA”）和其他监管要求
- 业务连续性计划/策略不佳，导致对关键事件和紧急情况（如火灾、水灾、网络攻击）的反应不足
- 供应链管理不善，影响ESG事宜
- 来自利益相关者要求开展企业社会责任（简称“CSR”）活动的压力
- 社区对物业发展现场影响ESG感到不满

### 潜在影响

1. 负面影响现金流；需要时可能无法获得资金
2. 气候适应措施需要增加投资
3. 伊斯兰保险供款提高和没有可得的伊斯兰保障
4. 财务损失和现行法律的惩罚
5. 声誉受损
6. 易受外在威胁
7. 数据流失
8. 不利于企业永续经营
9. 投资者对本基金的购兴缺缺和/或对潜在投资者的吸引力下降
10. 供应商关系不佳
11. 在市场上失去竞争优势
12. 租户失去兴趣和/或物业价值减少
13. 失去在社区内营运的社会经营许可证

### 2021财政年的缓解举动

1. 2021年策略计划
2. 在风险估纳入ESG因素
3. 管理社区活动与伙伴关系
4. 改善职业健康与安全举措
5. 制定与气候影响有关的举措
6. 监测能源、水和垃圾管理过程
7. 保持本基金的社会经济影响和成本效益考量之间的总体平衡
8. 对关键人员进行持续培训，以掌握最新的条例
9. 与监管机构举行定期接触
10. 不断审查和评估疫情对业务的影响
11. 加强供应商评估，以包括社会和环境因素
12. 监测可能影响物业所在社区的发展
13. 实施业务连续性行动计划

### 商机

- 通过将ESG风险评估作为管理公司尽职调查过程的一部分，以提高本基金的吸引力，从而将非财务风险降到最低。
- 建立利益相关者的信心与信任

连接到策略支柱:



 财务

**商业风险**

- 大型设施面对再融资风险
- 银行为应对全球/国内金融环境进展而收紧贷款或收回短期融资
- 增加融资成本
- 现金不足/现金赤字
- 不符合上市要求、法定义务、会计标准、税收条规、伊斯兰教义条规和房地产投资信托基金的适用条例
- 无法达致盈利与每单位配息 (DPU) 目标
- 错过财务报告的最后期限
- 财务报告不准确
- 疏忽了供应商付款
- 损失资金

**潜在影响**

1. 融资水平提高，引发融资需求
2. 违反融资契约
3. 融资利率提高
4. 资产净值 (NAV) 减少
5. 可能有损声誉
6. 投资者购兴缺缺和/或对潜在投资者吸引力下降
7. 不利于现金流、盈利和收益分配付款
8. 无力履行付款义务
9. 面对相关法定立法的惩罚

 房地产管理

**商业风险**

- 物业价值下降
- 整体组合或特定物业空置率上升
- 声誉风险
- 租户关系欠佳
- 租金水平停滞不前
- 建筑物不能满足市场需求，久而久之失去吸引力
- 由于维护计划/策略不完善、通货膨胀、陈旧过时、收购时尽职调查不充分以及关税提高，导致运营成本增加
- 未坚持严守职业健康与安全 ("OHS") 标准
- 不符合相关条例
- 资产增值举措 (AEIs) 成本超支并展延
- 租户拖欠/逾期缴付租金
- 不符合消防认证规定
- 建筑物保安和安全控制措施不充分/故障
- 租户声誉与信用风险
- 第三方、供应商、供货商、承包商等在本基金场所 (办公室/场地/公共区域) 受到伤害/损害，导致法律诉讼、服务/交付物延误、生产力下降、实施停工令和/或负面媒体报道

**潜在影响**

1. 租金收入和盈利下降，不利于单位持有人的收益分配和回报
2. 物业不符合市场需求
3. 物业价值下降
4. 伊斯兰保险供款提高和没有可得的伊斯兰保障
5. 投资者的购兴减少，使筹资更困难
6. 本基金成长呆滞
7. 租户满意度下降，流失租户
8. 物业收益率逐渐下降，不利于本基金的竞争力

10. 遭有关当局质询、罚款和/或谴责
11. 伊斯兰教投资者退出，可能会降低本基金的市场价值
12. 潜在坏账和可疑债务以及法律费用增加
13. 气候适应措施的投资成本增加
14. 针对投资决策传播错误或误导性的信息。

### 2021财政年的缓解举动

1. 密切监测现金流状况和融资状况
2. 定期接触放贷的金融机构
3. 持续培训对关键人员，以了解适用条例的最新变更和更新。
4. 对所有拟议的投资应用相关的ESG风险评估
5. 持续遵守监管要求和其他相关程序

### 商机

- 通过优化本基金的物业组合来释放价值
- 降低营运成本，以保留现金供业务连续性发展

连结到策略支柱:



9. 偏高的停工期，增加空置率
10. 潜在的法律诉讼与相关当局惩罚
11. 为追讨坏账或驱逐租户而采取潜在成本昂贵且不可取的法律行动
12. 未严格守护租户和外部各方（如承包商、供应商和服务供应商）的健康和安全
13. 声誉可能受损
14. 缺乏对建筑生命周期的管理

### 2021财政年的缓解举动

1. 可比物业的跟踪估价
2. 密切监测产业市场的市场情报
3. 定期接触房地产经纪和顾问
4. 加强对供应商和承包商的评估，其中包括ESG方面的考量。
5. 通过AEI不断提高物业组合的质量和价值
6. 不断改善维修服务，确保对租户的需求做出迅速反应
7. 通过安全和健康培训持续改进
8. 与租户培养密切关系，并定期接触租户
9. 不断密切监测遵守消防安全的情况；更新消防证书和安全控制措施
10. 为外部各方开展安全意识活动
11. 确保所有建筑遵守SOPs。
12. 定期进行内部审计，以审查设施和项目管理下的运作过程和程序
13. 执行HSE政策，供货商/供应商遵守供应商行为准则的规定

### 商机

- 提高组织效率，促进信任和诚信
- 提高市场价值，吸引潜在的新租户
- 有效管理物业，建立良好的声誉，提高租户的兴致

连结到策略支柱:





## 投资

### 商业风险

- 在没有进行适当/充分的尽职调查的情况下收购物业
- 向高风险卖主收购物业（例如，财务不佳或高信用风险的卖主）
- 收购存在不符合建筑细则和监管要求的先前/潜在问题的物业
- 收购有繁琐监管限制的物业
- 收购租户背景欠佳的物业（例如，有高信用违约风险的租户或不符合伊斯兰教义的租户）。
- 开发不安全或不可永续发展的物业
- 未进行适当尽职调查就脱售物业
- 不符合监管要求
- 收购具有环境和社会风险的物业

### 潜在影响

1. 不利于物业组合的整体表现
2. 不当的延迟、成本和潜在的中止交易
3. 为符合现有建筑细则和有关当局的其他要求而改造物业而需承担额外资本支出
4. 无法满足伊斯兰教义的要求



## 人力资源 (简称“HR”)与资讯科技 (简称“IT”)

### 商业风险

- 关键人员辞职
- 员工的积极性和表现不佳或下降
- 未能吸引和留住顶尖人才
- 员工士气低落、迟到和偷懒问题
- 员工留任不力
- 员工挪用资金/资产
- 牵涉到工业法庭案件
- 生产力低下
- 员工绩效期望不明确
- 违反商业道德
- 员工安全和福利措施不足，导致诉讼、缺勤、生产力下降、停工令和/或负面媒体报道。
- IT系统和基础设施故障，导致关键数据流失，数据被盗，服务器故障，病毒攻击，网络事件/犯罪，暴露在恶意软件和诈骗中

### 潜在影响

1. 人力不足
2. 本基金表现逊色
3. 危及本基金增长
4. 日常开支成本增加
5. 偏高的耗损率
6. 员工的工作成就感低落
7. 耗时又耗费成本的工业法庭案件
8. 不利于业务营运、获利能力和永续发展

连接到永续发展事宜   

5. 收购后的维修成本偏高
6. 物业价值下降
7. 投资者购兴缺缺，而本基金吸引力下降
8. 租户不满意
9. 声誉受损
10. 潜在收购的尽职调查缺乏ESG评估

**2021财政年的缓解举动**

1. 在所有投资建议严格遵守现有的既定控制措施
2. 根据过去的土地使用情况，对待重新发展的用地进行ESG影响评估。
3. 适用所有潜在收购目标的内部投资尽职调查清单，包括ESG评估

**商机**

- 建立永续发展的物业组合，为利益相关者创造长期价值
- 有机会将投资重点扩大到绿色建筑和服务（例如，绿色融资）

连接到策略支柱: 

连接到永续发展事宜      

9. 来自投资者/银行/商业伙伴的兴趣减少了
10. 伊斯兰保险供款提高
11. 潜在的声誉受损
12. 纠正数据流失和IT系统故障的额外费用
13. 由于潜在的资料盗用或失去商业秘密而损失关键信息和技能

**2021财政年的缓解举动**

1. 与员工进行年度绩效审查，以确定优先事项排序和管理期望
2. 改进员工开发和留才计划
3. 对管理公司的反贪污框架进行内部审计，并改进举报渠道
4. 加强安全意识方案
5. 为员工和董事局进行网络安全意识培训
6. 更新网络风险政策和程序
7. 制定网络卫生做法检查表
8. 制定了IT指南，以管理IT基础设施的使用以及数据和信息管理

**商机**

- 转化全体员工，灌输更好的心态和文化
- 保持健康又安全的工作场所，吸引生力军加入
- 在所有数据用户实现安全操作应用程序，来保障组织的运作能力
- 升级资料保护基础设施，确保网络安全，以进行数据存储和传输

连接到策略支柱:      



## 发展

### 商业风险

- 项目完成后，已开发的物业使用率偏低或空无。
- 由于无法为租户提供高效和相关基础设施而丧失竞争优势
- 在开发项目缺乏考量到永续发展设计/材料
- 在开发项目使用了不可永续发展的材料
- 开发成本超支
- 项目延迟竣工
- 违反了对物业开发的监管限制

### 潜在影响

1. 对DPU和现金流产生不利影响
2. 潜在的声誉受损
3. 投资者购兴撤退
4. 租户承担高昂维修成本
5. 失去竞争优势
6. 对环境产生不利影响
7. 由于疏忽过失而可能面对法律行动
8. 融资水平出乎意料地增加



## 环境

### 商业风险

- 多元租户物业的电力和用水消耗增加
- 增加温室气体（GHC）排放
- 水质的恶化
- 缺水和供水中断
- 多元租户物业的日常垃圾管理不善
- 在多元租房物业、AEI和开发项目的有害废料管理不善

### 潜在影响

1. 营运成本增加
2. 温室气体排放增加
3. 租户对Axis-REIT节能措施缺乏认识
4. 更频繁地购买水供
5. 租户不满意
6. 在需要使用水源的地方，干扰租户业务运作



9. 违反规定，可能导致监管机构对付行动和/或惩罚

### 2021财政年的缓解举动

1. 专注长租期的“兴建并租赁”项目
2. 建筑规格按照当前市场需求
3. 不断监测和探索永续建筑产品
4. 选择开发项目使用的材料时纳入环境评估标准，如可节约资源和有利环境的材料
5. 排放前的水源污染管理，施工过程适当的建筑垃圾处理和防尘控制措施
6. 密切监测持续进行中项目，以确保符合商定的时间表
7. 定期接触顾问与承包商
8. 评估顾问与承包商的绩效

### 商机

- 吸引寻求高质量、可永续建筑的租户
- 使用可永续和节约资源的建筑产品，来优化长期成本节约

连结到策略支柱:



7. 对租户健康产生不利影响  
 8. 声誉可能受损  
 9. 因不遵守规定而被相关部门惩罚

### 2021财政年的缓解举动

1. 考虑使用可再生能源的举措
2. 设定能源/碳减排目标
3. 不断审查水箱储存量和使用节水装置
4. 评估水源处理的新科技
5. 实施垃圾监测举措

### 商机

- 通过使用节能装置，减少营运成本和对环境的影响
- 有资格获得绿色融资和其他与绿色或可永续发展相关的融资
- 使物业组合在未来能够抵御气候变化的影响

连结到策略支柱:



# 策略 – 2022 – 2023年商业计划

在2021财政年，我们审查并更新商业策略，以确保我们的计划和前景切合时宜，并反映当前的宏观经济条件和行业趋势。审查结果体现在Axis-REIT的策略—2022-2023年商业计划，这是为期两年的计划，制定本基金的即时方向、重点、目标和风险偏好。这次审查还促成治理成为本基金策略中新的第六个策略支柱。

下图将本基金的15项永续发展事宜（在第88至133页的管理永续发展事宜部分详细讨论）与Axis-REIT商业策略的6个策略支柱（即发展、资本管理、房地产、设施管理、投资和治理）对应起来。



根据这6个策略支柱，我们建立了各自的策略性专注领域、目标与关键绩效指标，以及未来两年的商业计划。

## 策略 - 2022年 - 2023年商业计划

支柱	策略性专注领域	2021财政年的主要活动	2022财政年的计划	2022财政年至2023财年目标与关键绩效指标 (简称“KPI”)
 <b>房地产</b> 通过成功的物业组合来满足利益相关者的需求并利用长期机会，从而实现最大回报	<ul style="list-style-type: none"> <li>建立强大的Axis-REIT品牌知名度</li> <li>与现有租户建立密切关系</li> <li>借着新项目来增强物业组合，并取得可信可靠租户</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>维持物业的租用率在90%以上</li> <li>在整体物业达到年度租金上调2%以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通过策略性AELs来增强物业价值</li> <li>取得一项发展项目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将租户满意度调查评分维持在70%以上</li> <li>租户对“Hello Axis”的满意度评分保持在80%以上</li> <li>将投资组合的出租率保持在90%以上</li> </ul>
 <b>资本管理</b> 在瞬息万变的市場情况与地緣政治发展中，实现积极的财务策略与稳定增长，以支持运营要求与配息	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切监测融资利率走势</li> <li>多元化融资来源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成新伊斯兰债券发行，以拉长本基金的融资到期概况</li> <li>充分利用本基金的资本结构，通过结合融资与股本，即收益分配再投资计划来融资收购与资产增值</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>评估发展绿色融资和其他绿色或永续发展相关融资的可行性</li> </ul>	到2023年，与金融机构一起探讨发展绿色融资和其他绿色或与永续发展相关融资的可行性
 <b>发展</b> 通过与租户合作，专注项目管理与“兴建并租赁”发展项目，以交出优质且符合未来需求的资产	<ul style="list-style-type: none"> <li>筛选称职的承包商与顾问</li> <li>筛选容易维修保养且可永续发展的建筑材料</li> <li>符合租户规格且令他们满意</li> </ul>	在发展项目的施工期，实施以下流程： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 排放前管理水污染物</li> <li>- 适当处理建筑垃圾处理和 控制灰尘控制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>适当的情况下，将回收/循环经济的考量纳入新建筑（适用于待重新发展的用地）</li> <li>将人权评估纳入供应商资格预审登记表和供应商评估表，从2022财政年开始生效</li> <li>在合适的情况下，考虑新建筑的绿色建筑标准</li> <li>通过培训、临时现场考察、审计等方式，监测承包商遵守ESGf要求（包括人权和劳工实践评估）的情况</li> </ul>	从2022财政年起，通过在资产增值举措纳入永续发展的考量因素，如能源和水源效率科技，来加强现有建筑

支柱	策略性专注领域	2021财政年的主要活动	2022财政年的计划	2022财政年至2023财政年目标与关键绩效指标 (简称“KPI”)
 <b>设施管理</b> 主动提供优质服务, 帮助维护物业与促进租户体验	<ul style="list-style-type: none"> <li>推介并落实设施管理最佳守则</li> <li>有效遵守建筑物法规</li> <li>加强职业健康与安全工作与措施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>实施增强的供应商注册和评估程序, 以更好地纳入ESG事宜并遵守行为准则</li> <li>展开垃圾测量、监测与报告举措</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期审计建筑--能源、水源、柴油和回收物品</li> <li>日常检查建筑, 查看硬体和软体服务</li> <li>为供应商、供货商、承包商等举办安全意识活动</li> <li>按处理方法和可回收性监测和记录垃圾产生情况</li> <li>探索 (多元租户物业) 水源处理的新科技</li> </ul>	委任独立顾问, 探讨环境指标的目标设定
 <b>投资</b> 通过积极且负责任的收购渠道, 扩充物业组合, 同时善用我们在业界的洞察力	<ul style="list-style-type: none"> <li>开发并保持蓬勃又活跃的收购渠道</li> <li>专注在具有未来增值或重建潜能的物流与制造设施, 来增强工业资产的组合</li> <li>寻找采购并评估位于策略位置, 且有潜能获得更高价值的办公楼/商业园区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成五 (5) 项可增强收益的收购计划, 总价达223,200,000令吉</li> <li>在投资条件纳入ESG考虑因素, 例如:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>在目标物业/地点处理化学废料</li> <li>安装环保设施, 如LED灯、太阳能电池板、雨水收集等</li> </ul> </li> <li>制定内部核对表, 包括ESG相关的投资标准</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在本基金的收购程序纳入以下与ESG相关的尽职调查流程:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>评估目标物业的节能应用和特点</li> <li>评估环境影响 (如适用)</li> <li>评估目标物业现有住户处理化学废料的情况 (如适用)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成价值300,000,000令吉的收购</li> <li>确保所有拟议的收购都按照管理公司的内部检查表检查 ESG合规情况</li> </ul>

策略 - 2022年 - 2023年商业计划

支柱	策略性专注领域	2021财政年的主要活动	2022财政年的计划	2022财政年至2023财年目标与关键绩效指标（简称“KPI”）
 <b>治理</b> 通过建立信任、透明和负责任的环境来维护商业诚信，以便为利益相关者创造长期价值	<ul style="list-style-type: none"> <li>正确处理个人资料/信息</li> <li>保护本基金的IT系统和数据免受潜在的网络攻击</li> <li>在管理公司组织结构的各个层面促进多样性和兼容性</li> <li>确保公平对待员工，为所有人建立有利的工作环境</li> <li>培养有竞争力的员工队伍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通过培训课程提高网络安全意识</li> <li>制定资讯科技（IT）指南</li> <li>采用了证监会建议的网络卫生惯例</li> <li>确定管理公司的多样性与兼容性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>审查遵守个人资料保护法(PDPA)的情况</li> <li>每年开展网络安全意识计划，并向董事局和员工提供资讯科技的最新消息</li> <li>定期向董事局报告网络事件和资讯科技供应商的纠正行动（如适用）</li> <li>每季度向董事局报告本基金网络安全绩效措施的状况</li> <li>评估私人敏感数据的端到端加密的可行性（根据证监会网络卫生检查表）</li> <li>与专业机构，如马来西亚公司董事协会和其他相关机构联系，在需要时帮助寻找合适的独立董事人选</li> <li>为管理公司董事局和管理层制定性别多元化政策</li> <li>建立程序来监测和管理Axis-REIT供应链与人权问题有关的事件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保持没有任何网络安全漏洞</li> <li>监测和报告遵守个人资料保护法（PDPA）的情况</li> <li>保持无任何歧视事件投报。</li> </ul>

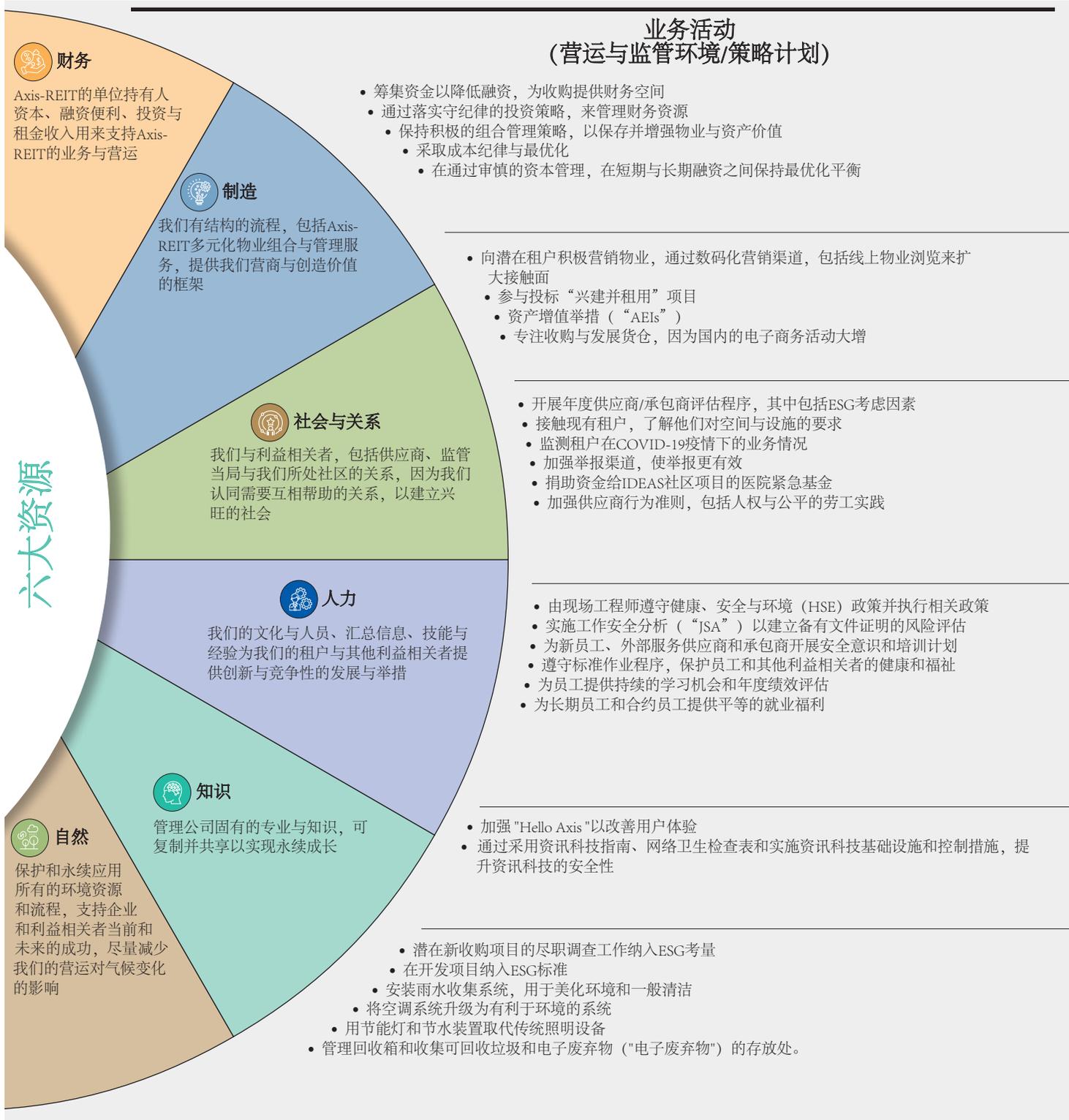
# 创造价值与 永续发展目标

Axis-REIT 的价值创造模式是由核心价值、宗旨、策略和成功的衡量标准所驱动。价值创造过程是综合思维的核心，将宝贵资源和关系转化为创造价值的结果。如何创造价值是由租户、投资者、员工、供应商和其他利益相关者来定义的。在制定价值创造模式时，力求将更广泛的议程纳入策略思维，包括有意义地接触各主要利益相关者，以了解彼此的相互依存关系以

及如何将其转化为我们的宗旨和策略。因此，我们将实质事项与联合国永续发展目标相联系，以确定我们可以做出最具影响力贡献的联合国永续发展目标。



创造和维持价值涉及管理公司和利益相关者之间的行动和沟通。在管理公司方面，我们努力维护不容侵犯的商业道德和诚信，以提高责任感和信誉。这对确保业务成功和永续发展至关



## 创造价值与永续发展目标

重要。我们继续关注SDG#16—和平、正义和强大体制。我们有各种内部控制和程序，以支持SDG#16的目标，大幅减少组织内的贪污和贿赂。这些控制措施包括制定和实施行为守则、举报政策、供应商行为准则以及反贿赂和反贪污政策，用于管理内部和外部利益相关者的行为，包括员工、供应商和服务供应商。

我们亦在2021财政年制定资讯科技准则和网络卫生惯例，以确保完整并负责地保护个人资料和信息，防止任何形式的网络安全漏洞。请参阅第106至107页的商业道德章节和第108至109页的网络安全与个人资料保护，以了解更多信息。

### 交付/成果

- 完成5项可增强收益的收购计划，总价达223,200,000令吉
- 营收与物业净收入分别增长6%与7.2%，至246,200,000令吉与212,900,000令吉
- 已分配的经济价值增加7.2% 至171,500,000令吉
- 流动资金保持充裕，达661,000,000令吉

### 对利益相关者的价值

- 本基金持续增长
- 继续向单位持有人分配收益

### UNSDGS



- 租户的租用率达到96%，租户留租率达89%
- 待租空间的可出租净面积中，成功租出91%，同时整个组合租金上调高达5.6%

- 强大的价值主张，重点放在策略地点与切合市场需求的发展项目



- 没有违反合规的事件
- 100% 本地供应商
- 供应商总数减少 8.6%，采购总值达19,600,000令吉
- 在15个时段里，共为供应商提供45个培训小时
- 本基金捐款，从2020财政年的100,000令吉增加一倍至2021财政年的200,000令吉
- 没有与歧视、童工和/或强迫劳动问题有关的事件或投诉报告

- 通过与供应商及其他利益相关者的强大伙伴关系，取得商业机会与成长
- 作为负责任又有道德的社会参与者，而作出贡献，



- 缺勤率维持在2020财政年的平均 1.0%
- 无身亡事故、失时工伤 (LTI)、工作受限、医疗个案或急救
- 没有因不遵守职业安全与健康相关法律和条例的行为而遭罚款或制裁
- 每名雇员的平均培训时段比前一年增加 40%
- 100% 雇员收到定期表现与职涯发展审查
- 2021财政年有2位新雇员，6%流失率
- 从中层到高层管理人员的性别薪酬比（男性对女性）为1:1

- 通过包容性的机会，以及优先考虑他们的安全和福祉，来提高员工满意度
- 与众不同的商业空间解决方案提供者



- ‘Hello Axis’ 服务要求的租户满意度保持为4.32分，满分为5分，超越年度目标得分为4分及以上
- 年度租户满意度调查得分，比2020财政年稍降1.2%，平均为7.31，满分为10分
- 加强资讯科技 (IT) 安全系统，没有发生网络安全漏洞事件

- 与房地产经纪及企业主加强关系而成为首选商业伙伴
- 为租户提供卓越又可靠的客户服务



- 用水量和用水强度 (WUI) 分别下降20%和17%
- 能源消耗、强度与范围2温室气体 (GHG) 排放水平与前一年相近
- 从多元租户物业的公共区域收集438公斤纸张、184公斤玻璃和196公斤金属、铝罐和塑料
- 收集82公斤电子废弃物
- 未曾因违反环境法律与法规而遭罚款或制裁

- 所有利益相关者在短期、中期和长期内，能够增强本基金对自然资源可用性的复原力与适应能力



# 管理永续 发展事宜

## 实质性永续发展事宜

我们以全面眼光来确定本基金的永续发展事宜，寻求深入了解这些事宜，及其如何在短期、中期和长期影响价值创造。我们在实质性评估过程采用综合方法。通过此过程，旨在制定一项策略，以建立展现抗逆力、可永续发展和长期获利的企业。

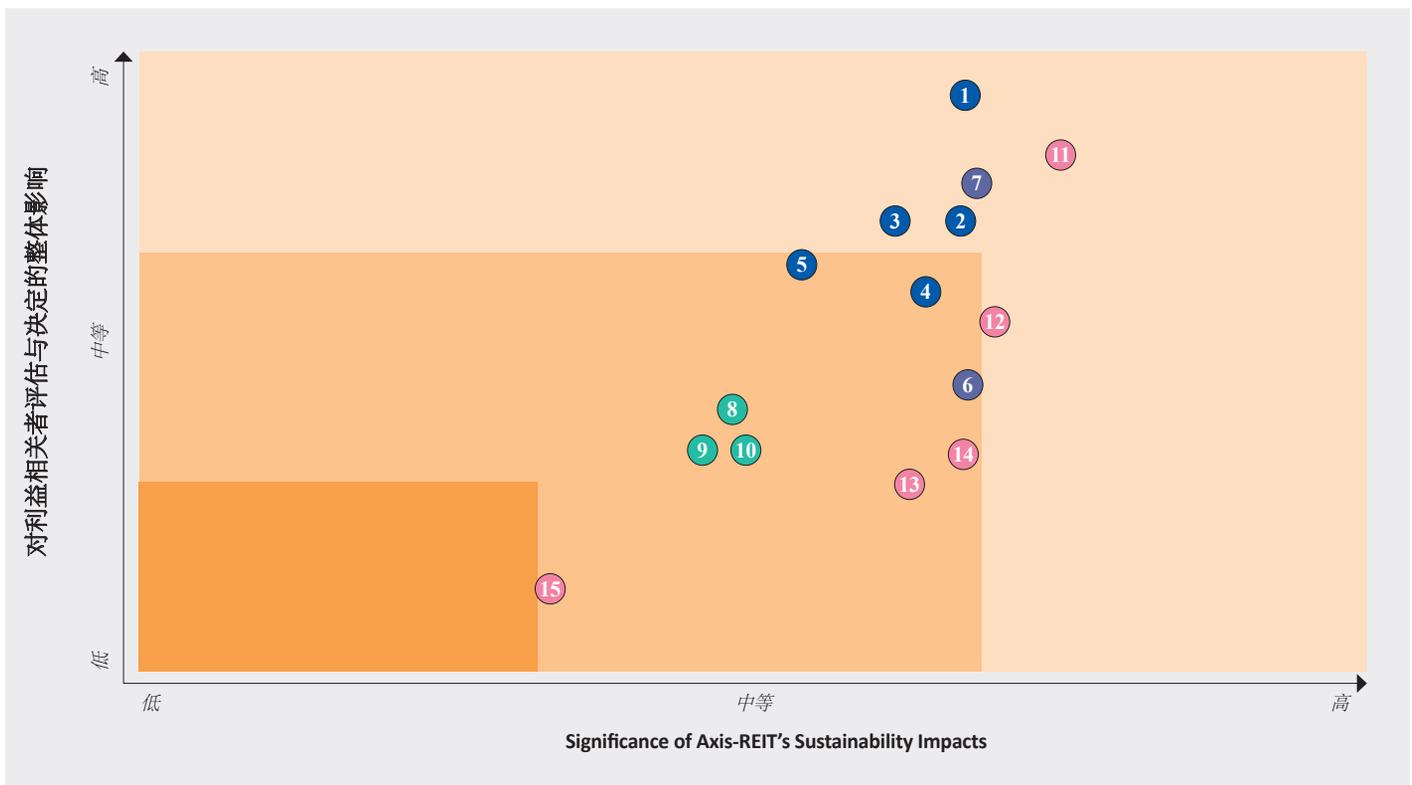
继2019财政年的上一次实质性评估过程之后，我们在本报告回顾期间进行一次新的实质性评估，以便在不断变化的宏观经济格局下，特别是爆发COVID-19疫情后，重新评估优先事项排序。

2021财政年的实质性评估，职业健康安全（OHS）成为Axis-REIT及其利益相关者的优先任务是意料中事，而对其他永续发展事宜的重视程度仍与2019财政年结果相似。在疫情期间越来越依赖科技的情况下，网络安全与资料保护亦日益重要。



在2021财政年，我们在矩阵中引入新的永续发展事宜 - 人权和劳工实践。此主题已成为显著又关键的问题，因此利益相关者更有必要了解我们如何处理此问题。我们还加入了多样性和兼容性（改进之前的“雇员健康和敬业度”永续发展事项），以便与永续发展目标5：男女平等保持一致。通过这些改进，我们完善了重点，不仅将努力引向这些问题，而且将优先事项排序更好地传达给利益相关者。

下表列出了Axis-REIT的实质性矩阵和当前重大永续发展事宜清单。



**实质性评估程序**

实质性评估程序包含以下四个步骤：

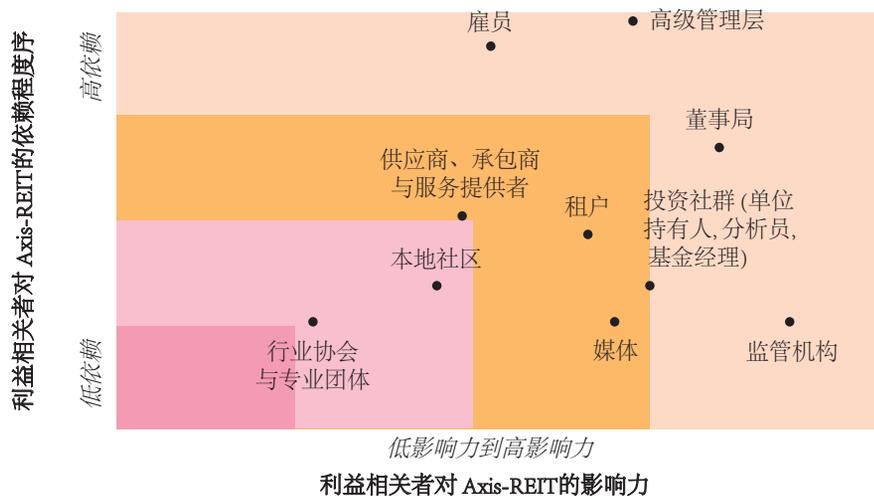
**① 审查与确定事宜**

实质性程序的第一步是审查目前的永续发展事宜，以评估其与Axis-REIT相关性。这是通过基准程序完成的，在这个程序中，我们将本基金与业内同行相比，以确定行界最相关问题。我们还确保与永续发展框架和指数保持一致，以便在报告这些事宜时跟上最新最佳做法。在评估事宜的相关性时，也考虑到了其他因素，如全球趋势。

**② 评估影响**

管理层进行影响评估工作，以确定这些风险和机会的可能造成的影响和发生的可能性，以及其会如何管理公司为所有利益相关者创造短期、中期和长期价值的潜力。

**③ 利益相关者优先事项与接触**



管理公司还进行了利益相关者优先排序活动，以了解利益相关者对矩阵整体结果的影响权重。下图呈现的利益相关者优先事项排序矩阵，使我们能够对利益相关者群体有个整体看法，以更能满足他们的期望。

这项活动使管理公司能够全面了解Axis-REIT的永续发展事项的重要性，并衡量和将利益相关者的反馈和考虑纳入评估过程。

由此，我们让主要利益相关者参与进来，收集他们对每个永续发展事项重要性的意见。今年，我们扩大参与范围，纳入更多参与者，以便更全面地了解利益相关者的优先事项排序。我们邀请了5个利益相关者群体—董事局、高级管理层、雇员、租户以及服务承包商和供应商—来衡量不同利益相关者群体对Axis-REIT永续发展事项重要性的看法。所有接触都是通过线上调查和电话会议进行，以保障利益相关者的健康与安全。

**④ 验证**

此程序的结果是Axis-REIT更新实质性矩阵（见第88页）。该矩阵从Axis-REIT及其利益相关者的角度显示出每个永续发展事宜的意义和重要性。然后，该矩阵提交给高级管理层，以进一步审议和批准采用。

管理公司将继续监测和管理所有确定的可持续发展事宜，并定期进行实质性评估，以确保准确地体现Axis-REIT的优先事项排序。

# 经济

## 经济表现

支持联合国可持续发展目标(简称“UNSDGs”)



勾勒到我们的资源



策略支柱



商业风险



全球报告倡议(简称“GRI”)

**201:**  
经济表现

**203:**  
间接经济影响



经历了年初不稳定的表现后，马来西亚在2021年下半年经济逐步复苏，因为国家政治和经济前景有所改善，而且与疫情有关的限制也有所放松。在我国境内，随着国家加快疫苗接种计划，疫情正在受到控制，为经济逐步复苏铺平道路。

这场疫情再次突显有效和有能力的管理至关重要，特别是在决策方面，涉及到采取经过计算的风险，为利益相关者创造长期价值，之后，适当地管理这些风险。对于Axis-REIT来说，有效的风险管理一直是营运的基本部分，我们采取全面方法，将财务和非财务风险纳入运营和财务策略。

在2021财政年，Axis-REIT的营收从上一年的232,200,000令吉上升6%到246,200,000令吉。新购入的物业、租户留租率和租用率提高，以及在此期间租金调升，都是促成业绩增长的功臣。已分配的经济价值和保留的经济价值也有所增长，分别为7.2%和3.4%，这主要是由于产生的经济价值和已分配给单位持有人的收益增加。

在这一年里，我们不断地修订预测和预期，以解决新出现的问题。虽然我们的租户与整个市场相比，表现出了相对的抗逆力，但他们的业务或多或少受到疫情影响。我们协助租户应对这些挑战的方法是发起并持续沟通。此举有助于我们与租户建立更紧密关系，能够更好地了解和支助他们的需求。

财务团队每月根据本基金策略和预测监测和报告经济业绩，并评估所使用的资源和受到的影响。财务团队还负责通过制定和实施审慎政策和程序来维护本基金的财务健全，并确保遵守有关当局实施的条规和条例。



有关本基金财务业绩的进一步信息，请参见IAR2021第36至45页的财务回顾章节。

#### 有效的风险管理与治理框架

管理公司依靠有效的风险管理和治理框架来确保业务和投资达到目标收益。我们的风险管理和治理框架全面解决了的内部控制和风险缓解问题，以确保管理公司追求和完成本基金的业务目标和使命不会受到不利干扰。

COVID-19对经济和商业活动产生深远影响，然而，Axis-REIT物业组合，以工业物业为重点，如制造设施和物流货仓，仍然保持着抗逆力。这场疫情还加速采用并发展电子商务，从而增加了对货仓的需求，提高这类工业物业的吸引力。

为执行必要的标准作业程序（简称“SOPs”）和遵守国家安全理事会的指南而承担额外费用没有对Axis-REIT的财务状况产生重大影响，到目前为止，与疫情有关的问题对Axis-REIT营运的整体影响，迄今尚可控制。在2021年杪到期的租约里，我们成功获得91%（按可出租净面积计算）续租，加上新租约和物业收购，截至2021年12月31日，整体组合租用率提高到96%。

#### 关键举措

##### 严守纪律的投资策略

通过实施严格的投资策略，管理公司确保本基金继续为单位持有人创造财务回报。这涉及到通过提高本基金物业价值和确认接近或已达到最佳回报的物业，来保持积极的物业组合管理策略，以便考虑出售，以及投资组合的多样化。

##### 成本纪律与最优化

管理公司根据财务预测和预算，谨慎和积极地管理营运成本，并将本基金的物业组合效率比率与业界最佳水平进行比较。我们亦努力管理Axis-REIT的资本结构，以实现融资和股权的最佳组合，满足投资和AEI要求。

##### 高效管理营运资本与流动性

我们确保资本结构和流动资金状况保持高效，支持业务活动和策略计划，平衡短期和长期融资与业务需求和融资利率前景。于2021年12月31日，本基金的流动资金状况仍然强劲，为661,000,000令吉，包括196,000,000令吉的现金和存款以及465,000,000令吉的未提取融资便利。

#### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

经济表现	2019财政年 (‘000令吉)	2020财政年 (‘000令吉)	2021财政年 (‘000令吉)
已产生的经济价值（营收）	222,464	232,234	246,195
营运成本	30,756	33,716	33,314
付款给资本提供者	116,752	126,203	137,985
付款给政府	6,263	7,085	8,118
社区投资	60	100	200
已分配的经济价值	147,568	160,019	171,499
已保留的经济价值	74,896	72,215	74,696

#### 展望

我们继续强调实施严守纪律的投资策略，优化成本，确保有效地管理营运资金和流动资金，并坚持有效的风险管理和治理框架。随着推进ESG议程，管理公司也将在未来一年与金融机构探讨发展永续融资的可行性。



## 租户满意度



### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

## 416: 客户健康与安全

租户满意度是评估房地产业者竞争力的风向标指标，也是确保本基金增长的关键驱动力。

管理公司通过提供优质服务和工作空间解决方案，努力满足并超越租户日益增长的期望。我们的目标是通过确保业务以租户为中心来保持租户满意度和留租率在卓越水平。与租户建立牢固关系，包括深入了解他们的需求和行为，并不断评估他们的反馈和要求。

房地产和设施管理团队负责满足租户的需求和要求。设施管理团队在MCO的各个阶段都保持运作，以支援租户，对需要特别维修事项作出反应。同时，房地产团队负责物业管理和租赁职能。他们得到工商营销经理支持，后者负责通过部署各种营销策略，包括数码平台的活动，扩大本基金对潜在新租户的影响力。

由于许多租户和员工在行管令和加强版行管令期间远程工作，我们在评估和解决租户的关切事项和反馈意见面临挑战。尽管如此，我们还是回应了通过“Hello Axis”提出的80%以上课题。在2021财政年期间，我们也达到评级目标，实现4.32分的服务请求满意度（满分5分）和7.31分的总体租户满意度（满分10分）。（详情请见“目标和关键绩效指标”章节）。

请参考第3页的图标导航。

关键举措

**1 通过 "Hello Axis" 移动应用程序定期与租户接触**

在行管令限制下，管理公司加倍努力，保持与租户定期接触，并监测进展。本基金的数码化租户管理应用程序 "Hello Axis" 有助一臂之力。尽管在行管令期间，加上远程工作安排而面对诸多限制，但通过 'Hello Axis'，管理公司能够监测和回应租户的即时需求和关切事项，并讨论潜在的改进计划。"Hello Axis" 不断有所更新和改良，在2021年期间，我们改进此应用程序，以改善用户体验。

**2 了解租户的优先事项**

管理公司业务和经营策略的关键因素是以租户为中心。这需要深刻了解租户的优先事项和需求，这反过来又使本基金能够提供满足独特市场需求的商业空间解决方案和服务。

**3 资产增值举措(简称 "AEIs")**

管理公司坚持其对AEIs的策略方针，以确保妥善维护物业，满足租户需求。在租户对ESG合规性的意识和要求不断提高的情况下，管理公司也在AEIs纳入更多永续发展倡议，特别是使用和安装环保材料、配件和装置方面。

**4 租户概况筛选**

Axis-REIT严格的租户筛选程序建立起高质量且有信用的租户组合。筛选过程使我们能够审查他们的财务背景、业务性质和永续性，以尽量减少信贷风险。这也有助于我们建立更紧密关系，更好地了解和支持他们的业务需求。

**5 利用数码化平台获取新的租赁线索**

管理公司继续善用数码化平台，接触房地产经纪和潜在新租户。工商营销经理制作数码化营销材料，为房地产经纪和潜在租户提供线上物业浏览，以免此事务因各阶段的行管令而遭搁置。在2021财政年，管理公司与主要房地产机构完成了12次一对一的线上经纪汇报，分享当前和未来的计划并讨论潜在的合作途径。

下表列出Axis-REIT租户时常提出的课题和期望，以及管理公司为解决这些课题所采取的纠正行动。

常见租户课题/期望	所采取的纠正行动
家政管理	定期检查、监测并改善Axis-REIT物业的家政管理。
受影响物业面对漏水问题	进行维修和整改工作，来解决这些问题。
电梯发生故障	不断改善受影响物业的电梯维护。
在厕所里抽烟	定期提醒租户不要在公共区吸烟，并在所有多元租户物业指定吸烟区。所有楼梯和厕所也都张贴禁止吸烟的告示牌。

### 目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

在2021财政年，管理公司保持‘Hello Axis’门户网站获得的租户满意评级为4.32分。下表显示已提出、获解决与未解决的课题，以及租户的整体满意评级。在‘Hello Axis’门户网站，租户须根据他们的体验，给予Axis-REIT评分，从最差的一（1）分到最佳的五（5）分。

#### ‘Hello Axis’ 租户满意度评级

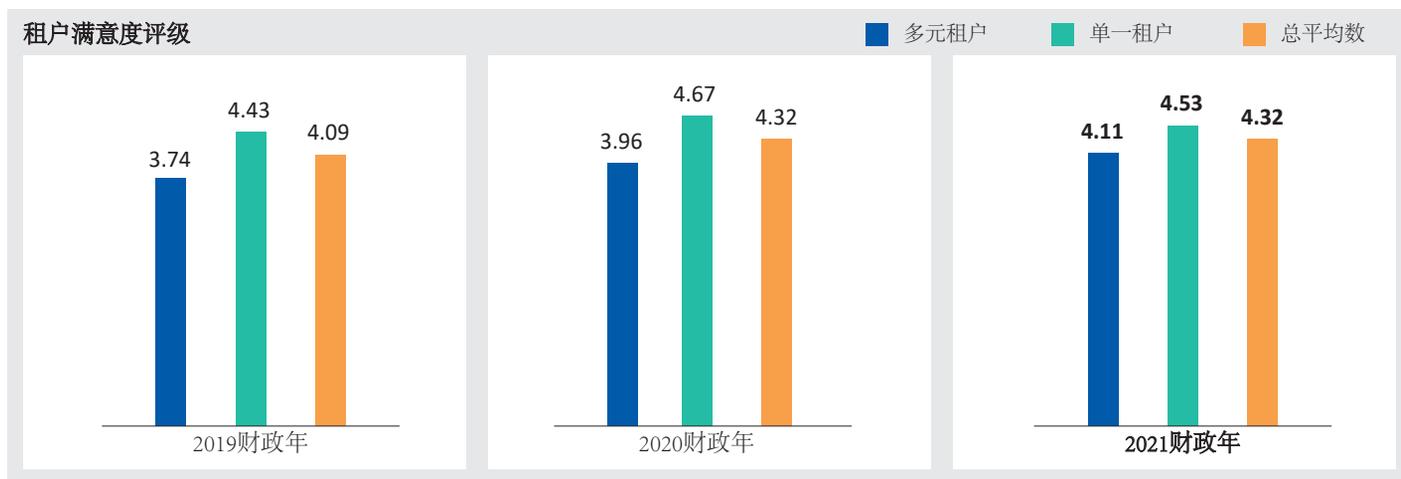
4

目标得分

4.32

2021财政年平均得分

建筑物类型	租户线上服务要求 (课题)		
	已提出	已解决	尚未解决
2019财政年			
多元租户	274	272	2
单一租户	103	94	9
2020财政年			
多元租户	114	112	2
单一租户	44	38	6
2021财政年			
多元租户	23	23	0
单一租户	127	127	0



在2021财政年，政府恢复实施冗长的行管令，导致租户选择或被迫在家办公。因此，由于多元租户物业的出勤率和人流减少，提出的服务要求单数量大幅下降。相比之下，单一租户物业的服务要求数量有所上升，主要是因为许多物流货仓和制造设施租户在2021财政年大部分时间里继续作为“必要服务”而营运。

在这一年里，管理公司观察到回应课题的时间减少，整个组合的租户提出的课题有84%在24小时内得到解决，而去年多元租户物业为96%，单一租户物业为86%。回应时间放慢，部分原因是由于采购设备和备件面对困难，以及在行管令和有条件行管令期间不容易聘用有许可证的承包商，据了解，许多承包商难以从有关当局获得许可证，以便在行动受管制期间出外工作。

建筑物类型	2019财政年		2020财政年		2021财政年	
	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	81%	19%	96%	4%	84%	16%
单一租户	95%	5%	86%	14%	84%	16%

2021年度租户满意度调查，管理公司重复2020年的相同问题，以衡量我们与前一年的表现。租户需要对他们在Axis-REIT的体验进行评分，评分标准为1（差）至10（佳）。我们欣然报告，尽管在2021年面临挑战，我们在2021财政年仍获得7.31分的租户满意度，超过了7分的目标得分。调查结果见下表：



租户满意度调查	2019财政年	2020财政年	2021财政年
服务与回应时间	6.95	7.23	<b>7.24</b>
会否向人推荐	7.13	7.42	<b>7.21</b>
首选的商业空间合作伙伴	7.13	7.33	<b>7.17</b>
安全与保安	7.11	7.52	<b>7.74</b>
COVID-19标准作业程序	不适用	7.48	<b>7.18</b>

调查显示，我们在所有问题的答案都获得7分以上，其中安全和安保得分有所提高，服务与回应时间的得分略有上升。然而，在COVID-19标准作业程序、会否向人推荐和首选商业空间合作伙伴方面的得分有所下降。

“Axis设施管理团队棒极了！感谢你们多年来的优质服务。”



-来自Wisma Academy Parcel的匿名租户

尽管经营环境充满挑战，但在管理公司成功获得新租约和续约后，Axis-REIT的物业组合租用率提高至96%。

租用率	目标	2019财政年	2020财政年	2021财政年
已租用	>90%	92%	91%	<b>96%</b>
空置	不适用	8%	9%	<b>4%</b>

### 展望

COVID-19疫情颠覆所有人的生活和工作方式，以及全球企业的运作方式。对于Axis-REIT来说，这意味着我们要集中精力适应这些变化，预测租户的需求，并作出有效和高效的反应。当务之急是确保物业组合有个安全的工作环境，遵守监管机构的指南和标准作业程序，同时为租户保持有利的营运环境。通过这些努力，我们寻求改进商业空间解决方案，改善租户服务和关系，并推高租户满意度评级。



## 优质资产服务 – 新收购



Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang

### 支持 UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

-

Axis-REIT 物业组合持续增长，是实现本基金使命和目标不可或缺的元素。管理公司通过严格筛选收购目标和发展项目来实现增长，而这些目标和项目对业务和利益相关者来说都是具有策略意义、可增强收益又可创造价值的举动。

管理公司也意识到，围绕着本基金物业组合的环境也带来风险和机遇，我们致力于确认、评估和管理这些风险，以支持本基金物业组合的抗逆力和保值。

管理公司有一套内部政策，指导对所有潜在新收购和发展项目的评估和评价。在2021财年，我们通过加入评分系统来评估所有潜在的物业组合，以加强收购尽职调查过程的政策。

这与本地监管部门对新项目进行环境影响评估的要求是一致的。

管理公司确保对所有新的物业收购和发展进行尽职调查和可行性研究。尽职调查过程是由合格顾问进行。经批准的物业收购和发展项目将受推荐给信托公司执行。

关键举措摘要如下：

**新物业收购的ESG标准**

**初步尽职调查评估评分系统**

在2021财政年，我们继续建立健康的潜在收购渠道，并完成5项可增强收益的收购，总代价为223,200,000令吉。

我们通过实施初步的尽职调查评估打分系统，加强并正式确定收购评估程序。这项评估是根据以下7个项目进行的，并记录在案：

- 审查公共交通网络和通道；
- 审查当前位置的水灾风险；
- 地点与天然水源的接近程度；
- 观察过去的土壤沉降问题；
- 观察来自邻近物业/土地的潜在危害；
- 观察绿色建筑设计，如雨水收集箱、LED灯和/或太阳能电池板的使用情况；以及
- 遵守适当地储存指定废料。

上述每个项目都将根据内部积分或评分清单进行相应评估和评级。

**环境现场评估（简称“ESA”）**

ESA是环境评估类别，以补充对新收购的尽职调查过程。进行ESA的主要目的是：

- 审查现场以往资料，必要时进行土壤和地下水取样，以确定现场污染情况。

- 确定现有和适用的地方和国家层面监管和合规。

ESA结果将决定管理公司的下一步行动，并在必要时纠正任何问题/责任。

**发展**

在2021年一整年，随着跨国营运商持续需求A级特定用途设施和货仓，管理公司密切审查涉及以下发展机会和潜在的兴建并租赁项目：

- 进行可行性研究，以评估建议的适宜性；
- 寻找符合要求的潜在土地/物业；

- 计算发展项目成本和营收预测；
- 协调对选中的物业尽职调查的现场检查。

然后，项目管理团队监督发展项目的整个流程，确保项目按照规格、按期和在预算内完成。

**目标与关键绩效指标（简称“KPIS”）**

Axis-REIT在2021财政年成功收购5项物业，还有2项物业收购正在进行中，应该在2022年上半年完成。已完成的物业收购的显著特点，参阅第51至56页管理公司的讨论与分析的投资回顾章节。

根据评分系统进行的尽职调查工作的数量

5

2020财政年

2

2021财政年

在2021财政年完成的5项物业收购的尽职调查工作，是在2020财政年进行的。在2021财政年进行的两次尽职调查是与正在进行的物业收购有关，这些收购计划在2022财政年上半年完成。

**展望**

旷日持久的COVID-19疫情对商界影响重大。对于Axis-REIT来说，这场疫情既带来挑战，亦有机遇，特别是在市场上的物业选择和质量方面。更多企业采用轻资产模式（从而释放资本，并将脱售资产后的所得重新投资于其业务），这使得市场上资产种类和质量更丰富。这为房地产投资者提供投资较新、近期竣工物业的机会，如规模较大的货仓，配备现代设施和基础设施。总的来说，团队保持严格审查建议书，根据本基金的投资标准严格评估每项建议书。

疫情也影响了收购评估过程，例如，由于行管令实施期间无法进行实体会议和实地视察，扰乱了初步审查和尽职调查过程。一旦行管令解除，管理公司实施严格SOPs，通过提供口罩、强制呈报所有的实地视察，并善用会议科技尽可能地减少实体会议，来保障团队在此类实地视察的健康和安全。

在整个封锁期间，通过持续接触供应商和顾问，缓解收购过程各个步骤被打断所带来的风险。此举促进交易谈判顺利进行，并在行动管制取消后恢复实地视察和检查。

放眼未来，我们期望通过扩大尽职调查的清单/程序来扩大与ESG相关的投资标准。一些可能纳入收购可行性审查的ESG措施包括：

- 审查当前用户/租户的废料管理，包括化学废料；
- 审查当前用户/租户的用水量；以及
- 对ESA的要求（若适用）。



优质资产服务 – 现有资产



Axis Shah Alam Distribution Centre 4

支持UNSDGS



勾勒到我们的资源



策略支柱



商业风险



GRI

-

管理公司负责保持本基金现有物业和服务的质量，以推动本基金的永续发展、获利能力和增长，并为利益相关者和投资者创造长期价值。这是通过定期维护以及策略性资产增值举措（简称“AEIs”）来实现，以确保Axis-REIT的物业组合切合时宜并符合当前市场需求。

其中一项改进是在现有物业加入永续发展特征，如节能和节水装置，以符合本基金日益承诺于实现ESG目标。管理公司在维护、升级和翻新现有物业的项目中，探索并投资于环保、节约资源的配件、装置和材料。这些投资不仅有助实现永续发展目标，优化营运成本，而且还帮助租户实现永续发展目标。

设施管理团队负责通过有计划的防范性和临时性维护服务，保持Axis-REIT物业组合所有物业的质量和实际状态。设施管理团队与项目管理和房地产团队一起，努力确保涉及现有资产的所有升级、整修、AEIs和重建项目按照操作手册的规定，在预算范围内如期进行。

在维护本基金现有财产的质量方面，我们有操作手册——这是内部制定的程序和政策，指导本基金在维护和改进举措方面的决策。制定这些程序和政策是为了确保Axis-REIT现有物业的营运和维护能够为租户提供安全、可靠、清洁和有利环境，同时以永续和高效方式保存并维护物业价值。

☞ 请参考第3页的图标导航。



Bukit Raja Distribution Centre

设施管理团队密切监督进行有计划的防范性维护工作的服务供应商和承包商，以确保所提供的服务符合商定规格，并符合操作手册的规定。他们与服务供应商和承包商定期沟通，以促进协商和解决所需的改进事项。此举建立有效有计划防范性维护时间表，以减少因系统和故障（如电梯和空调故障）而导致的停机时间。

### 关键举措

我们已建立预防性维护计划，以确保所有物业在其整个使用期内得到充分又有效维护，并有效地规划和执行维护工作。此计划以操作手册为指导，并确保根据获分配的维修预算，适当地决定要选择的维修策略。

管理公司通过以下措施不断维护和提升本基金物业组合的美感和功能，以保全其价值：



#### 多元租户物业

- 定期检查机械、电气和管道 ("MEP") 系统和非MEP系统；
- 保存遵守建筑物法规的最新记录；
- 只委任称职的服务承包商来承担操作手册所建议的例常服务和维护工作；
- 聘请内部审计师审查年度防范性维护检查；
- 定期与租户沟通和交流，以获得对设施和服务功能的反馈意见；
- 定期开展有关MEP服务的培训，以确保相关员工具备必要技术技能和知识来胜任其职责；以及
- 让伊斯兰保险业者进行年度建筑风险评估。



#### 单一租户物业

- 定期视察本基金单一租户物业组合，检查建筑物结构、整体状况和MEP系统；
- 保存遵守建筑物法规的最新记录；
- 向各租户发布月度报告，包括必要时的纠正措施；以及
- 聘请伊斯兰保险业者进行年度建筑风险评估。

设施管理团队代表每月与服务供应商和承包商开会，以促进定期参与，讨论改进领域，并确定必要的行动，以提高其服务质量和效率。管理亦为设施管理团队每年至少举办四次培训，以确保团队有能力并掌握最新科技和监管进展。这些课程通常侧重于健康与安全，以及技术和非技术技能。

### 目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

在2021财政年，管理公司在Axis-REIT物业组合进行10项AEIs项目。90%的AEI项目纳入了永续发展考量，如安装节能和节水装置，以优化成本节约并减少管理公司的对环境的影响。

10  
2021年的AEIs

90%  
纳入永续发展考量的  
AEIs 比例

在报告年度，AEIs所承担的资金总额为19,400,000令吉。设施管理和项目管理团队在2021年监督了以下AEIs：

<p><b>1 Axis Industrial Facility @ Rawang</b></p> <p>部分翻新工程包括将照明升级为节能LED灯，安装新的雨水收集系统和升级储水箱，以减轻雪兰莪州配水的影响。</p>	<p><b>2 D8 Logistics Warehouse</b></p> <p>升级消防系统，使其符合地方法规标准的FM全球标准。</p>
<p><b>3 Axis Mega Distribution Centre</b></p> <p>增加一个储水箱，以减轻雪兰莪州配水的影响。</p>	<p><b>4 Axis Technology Centre</b></p> <p>翻新沿着本查拉河的车道和重力墙。这些改进工程提高车道和装载区的地面负荷量，并防止本查拉河溢出的洪水。</p>
<p><b>5 Axis Vista</b></p> <p>翻新沿着本查拉河的车道和重力墙。这些改进工程提高车道和装载区的地面负荷量，并防止本查拉河溢出的洪水。</p> <p>将空调系统从传统的风冷组合式设备升级为变频冷气（VRV）系统，以便更加节能。</p>	<p><b>6 Straeq Data Centre</b></p> <p>对屋顶的钢筋混凝土板进行防水处理，并用绿色建筑认证的涂料粉刷建筑物的外墙。</p>
<p><b>7 Bayan Lepas Distribution Centre</b></p> <p>用绿色建筑认证的涂料粉刷建筑物的外墙。</p>	<p><b>8 Quattro West</b></p> <p>对屋顶的钢筋混凝土板进行防水处理。</p>
<p><b>9 Niro Warehouse</b></p> <p>升级屋顶系统，并将货仓的照明升级为节能的LED灯。</p>	<p><b>10 Kerry Warehouse</b></p> <p>将卸货高度调节板系统从手动系统升级为液压系统。</p>

## 展望

我们继续执行严格的标准作业程序，以保障所有AEIs供应商和员工的健康与安全，并确保遵守相关部门和行业的所有规定。这导致2021财政年项目推迟和延误，特别是在行管令期间，以及面对建筑业发展局（“CIDB”）和国际劳工部（“MITI”）发布的工作限制。由于与疫情有关的全球供应问题，我们也一直面临着建筑材料短缺，以及建筑业劳动力短缺，这影响了建筑和翻新AEI。承包商一直在寻求替代方案，包括从本地劳动力库雇用工人，但这导致整体成本升高。

在未来一年，管理公司计划探索在合适情况下，在待重新发展用地的新建筑回收/再利用建筑材料。我们还将考虑在即将到来的AEIs选对环境负责的材料之可行性。管理公司将继续通过持续维护和定期、有影响力的AEIs来维护和加强其现有的物业组合。



## 负责任的供应链管理

支持UNSDGS



勾勒到我们的资源



策略支柱





商业风险







GRI

204:

采购守则

308:

供应商环境评估



**我们承诺促进负责任的供应链管理，为利益相关者关系以及开展业务活动的方式定下基调。**

管理公司已制定检查和措施，以防止供应链中断，并减少整个营运和价值链暴露在风险中。管理公司认识到聘用信誉良好供应商非常重要，以减少法律、声誉和财务风险，因此，我们在评估供应商时纳入了ESG考虑。我们积极接触供应商和服务供应商，以加强采购货物和服务的方式。

我们与供应商持续沟通和密切合作，以确保他们了解Axis-REIT的价值观和期望。在2021财政年，我们将供应商行为准则应用于供应商评估过程。供应商行为准则包括与道德和商业诚信、举报、劳工标准、健康与安全以及环境影响有关的事项。供应商行为准则可在企业网站查阅。我们继续就其他各种主题和倡议与供应商接触，以支持并改善供应链框架。

遴选、委任和管理供应商和服务供应商属于设施管理和项目管理团队的职权范围。这些团队与健康、安全、保安和环境（“HSSE”）经理一起，定期与供应商和服务供应商会面，讨论他们的表现和其他营运问题。通过这类接触，我们加强与供应商和服务供应商的关系，并改善了租户服务。

☰ 请参考第3页的图标导航。

**关键举措**

在2021财政年，我们继续通过以下举措加强供应链的完整性和坚韧性：



**目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）**

管理公司确保其从信誉良好供应商和服务供应商采购的货物和服务符合严格的质量标准。为此，新的供应商和服务供应商要接受预先评估检查，包括CTOS筛选和背景调查，以评估他们的财务状况，并确定是否曾涉及道德违规行为。这亦评估他们的财务表现、回应能力、价格、交付、质量、售后服务和管理的有效性。只有得分令人满意的公司才可加入本基金的核准供应商名单。

对于现有供应商，管理公司进行年度评估过程，以确定在回应能力、价格、交付、质量、售后服务、管理的有效性和遵守管理公司的供应商行为准则等方面有改进机会。在评估之后，得分在55分及以上的供应商将保留在未来的合约。未能通过评估的供应商将被暂时停职或从批准的供应商名单中取消登记。这确保管理公司不断推动供应商的积极表现，并减少供应链的风险。

**供应商评估条件**

<p><b>1 回应性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>就报价/建议书要求</li> <li>就技术性/商业要求</li> </ul>	<p><b>2 价格</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定价</li> <li>条款与条件</li> <li>开账单/发货单</li> </ul>	<p><b>3 交付</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>及时性</li> <li>就交付的灵活性</li> <li>就要求的回应能力</li> <li>延迟解决方案</li> </ul>	
<p><b>4 素质</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>素质的一致性</li> <li>呈交必备的文件</li> <li>符合图测与HSE规定</li> <li>现场工作表现/工作素质</li> </ul>	<p><b>5 售后服务</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>技术支援与专业知识缺陷纠正</li> <li>其他支援/关闭</li> </ul>	<p><b>6 效能管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>专业行为与沟通</li> <li>有效地现场工作监督</li> <li>采纳ESG/永续发展举措、过程与程序</li> </ul>	<p><b>7 遵守供应商行为准则</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>质量标准</li> <li>商业道德</li> <li>遵守人权与劳工法</li> <li>遵守环境法, PDPA与HSE政策</li> </ul>

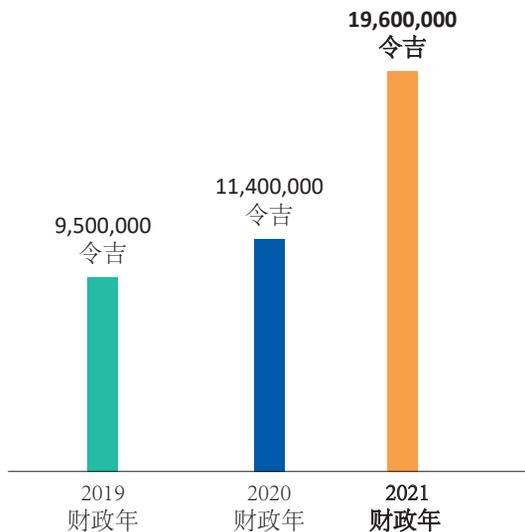
### 供应商统计数据

配合2021财政年供应商评估程序，管理公司评估其指定供应商所有140家公司，这些都是本地公司。经过这次评估，有19家公司因不遵守供应商行为准则、ESG评级不佳和/或业务营运过程和程序不尽人意而从指定供应商名单中除名。

财政年	2019	2020	2021
于1月1日的供应商数量	112	135	140
新供应商数量	23	11	7
暂停的供应商数量	0	0	0
除名的供应商数量	0	6	19
<b>供应商数量</b>	<b>135</b>	<b>140</b>	<b>128</b>

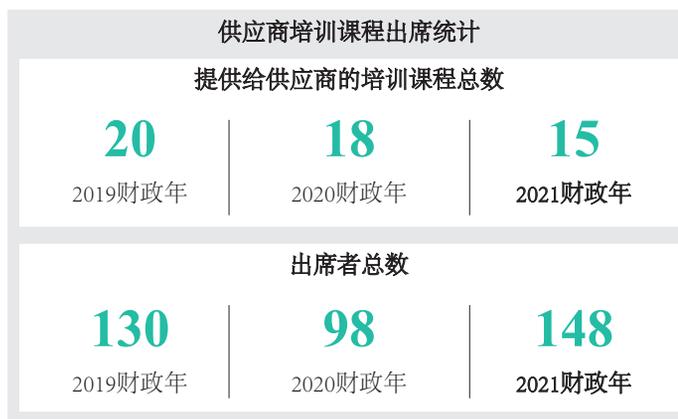
### 年度采购: 本地供应商

本基金采购总额从2020财政年的11,400,000令吉上升到2021财政年的19,600,000令吉，这与物业数量的增加相符，而且几个项目已从2020年推迟到2021年。管理公司尽可能聘用本地供应商，并欣然注意到，在近3个财政年度，100%采购是与本地供应商进行交易。



### 供应商培训

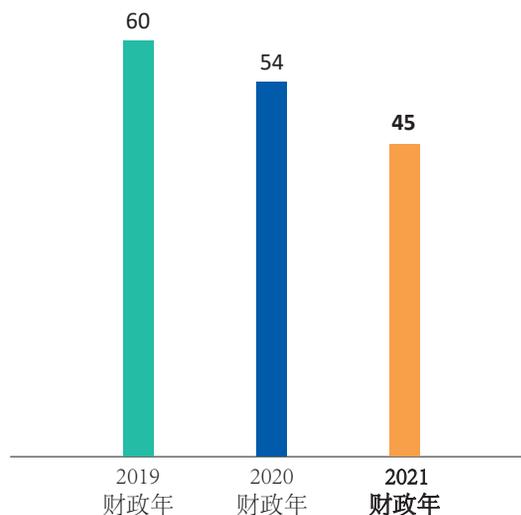
在2021财政年，供应商培训课程侧重于健康与安全，涵盖的主题包括装修指南、高空作业、电气安全、安全化学品处理和普遍遵守HSE政策。由于CIDB和MITI在行管令期间规定的工作限制，项目被搁置或推迟，因此，2021财政年的培训课程数量和时间有所减少。



注:

1. 由于空间有限，并非所有供应商都有出席培训活动。
2. 出席者总数包括出席超过一个培训活动的供应商。

### 培训时数



注:

1. 年度的培训小时数是假设1项活动等于3小时培训而估算出来。

### 根据ESG条件来筛选并审计供应商

管理公司认识到在评估供应商的表现时，纳入ESG相关条件的重要性。

我们定期审计供应商和服务供应商，以确定潜在风险并制定适当的缓解计划。这样的接触也有助于建立健全的商业策略和良好的工作关系。

因此，从2021财政年开始，我们开始根据其新采用的ESG条件评估所有供应商和服务供应商，以加强评估过程。

在2021财政年，根据ESG条件  
筛选新的和现有的供应商  
和服务供应商的百分比

100%

### 展望

自COVID-19疫情爆发以来，由于移工稀缺和雇用外籍工人受到限制，建筑领域经历劳工短缺。这迫使承包商寻求替代方案，如从本地劳动力库中寻找工人，但这对整体成本产生连锁反应。由于全球供应链的问题，我们还面临着建筑材料短缺，以及在各阶段行管令面临营运中断，我们正在寻求缓解这些挑战。

管理公司认识到采取强有力和一致的劳动管理方法的重要性，以维护人权原则。我们致力于保护和维护员工权利，确保整个供应链实践公平的劳工实践。为此，管理公司在供应商行为准则加入了一些条款，以确保供应商按照马来西亚劳工法对待他们的员工。

# 治理

## 商业道德

### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

### 205: 反贪污



管理公司致力于维护最高标准的治理、道德和诚信。我们接受最佳做法和健全的风险框架，以确保本基金资产和服务保持安全并受到保护。我们不断审查这些做法和框架，并确保我们贴近政治和经济形势。

我们关注工作场所的文化转变、数码化趋势、地缘政治、强化的数据安全和安保要求以及气候变化风险的影响，以确保我们的行为符合利益相关者的最佳利益。因此，而能够维护机构的完整性，增强投资者的信心，同时通过维护利益相关者的期望，维持长期的价值创造。

董事局负责管理和制定本基金的策略方向，并遵守概述董事局职能和责任的董事局宪章。管理公司承诺通过遵守行为准则，以最高诚信标准进行运作。该守则经董事局批准，适用于所有为管理公司和代表管理公司行事的雇员。其包含关于管理利益冲突、隐私和保密、礼物/娱乐以及每个雇员应具备的专业行为标准的政策。配合入职培训计划，管理公司全体新员工都需要了解此行为准则和其他相关政策内容。

除了董事局宪章和行为准则之外，管理公司还制定举报政策和反贿赂和反贪污政策，为员工、董事、供应商和租户提供举报任何不当行为、刑事犯罪或不良行为的途径。

举报政策概括了促进道德、负责任和安全的举报做法所需的治理和标准。此政策为利益相关者提供安全渠道来举报任何不当行为的情报，所有提出的关切事项都将受到公平对待，并让举报人保持匿名作为保护。在问题需要进一步调查的情况下，管理公司将进行必要检查和纠正措施。

我们的努力包括通过礼物和款待登记册监测礼物、公司款待和娱乐方面的贪污风险，这是于2020年启动的内部监测文件，以确保遵守ABC政策规定的礼物和款待费的核定限额。

我们的政策和程序每年都会进行审查，并在必要时进行更新。

行为准则、举报政策以及ABC政策，均可在企业网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my) 获得。

合规部门协助首席执行官（CEO）监督管理公司所采用的道德和治理事项、政策和程序得到遵守。合规部门在咨询相关专家后，负责对管理公司的企业政策提出修订建议，供董事局审议、评论和批准。

### 关键举措

内部审计师于2021年3月审查管理公司的反贪污框架，并得出结论，该框架没有任何不足之处。

在审查举报政策时，内部审计师建议管理公司建立辅助渠道以促进举报。管理公司接受了此建议，并在2021年7月修订其举报政策，包括专用电邮账户：integrity@axis-reit.com.my，作为举报辅助渠道，信息将直接传达给董事局主席和高级独立非执行董事。

在2021年10月，管理公司将人权的公平的劳工实践作为新的永续发展事项，因此，再次修订举报政策，这次扩大不当行为范围，将性骚扰和任何形式的歧视作为可能举报的不当行为之一。

管理公司亦提议修订其行为准则，以纳入与人权和公平的劳工实践有关的ESG要素，董事局于2022年1月给予批准。

董事局亦在2021年审查ABC政策，没有提出任何修改。自2020年6月1日实施ABC政策以来，在疫情与行动管制的限制下，没有太多的企业款待、娱乐或馈赠。

### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2021财政年，没有呈报违规案例。董事局主席和高级独立非执行董事向董事局确认，他们没有通过新设立的电子邮件渠道收到任何举报或投诉。

### 展望

管理公司将不断研究改进政策和程序，并确保符合首相署根据 2009 年马来西亚反贪污委员会法令发布的适当程序指南。

在接下来一年，管理公司打算确保在价值链遵守人权的公平的劳工实践。为此，我们将建立流程来监控和管理管理公司业务与人权问题相关的事件，并通过年度评价和评估来解决供应商的人权保护问题。

举报政策旨在：

- 1 为举报提供安全途径；
- 2 支持管理公司的价值观，并维护最高标准的诚信与责任感；
- 3 确保利益相关者可以在不惧怕遭报复的情况下提出关注课题；
- 4 处理所提出的关注课题时，提供明确又保密的流程。

管理公司对所有形式的贿赂和贪污行为持零容忍态度，并制定反贿赂与反贪污政策（简称“ABC政策”），以确保利益相关者了解并遵守我们的立场。我们承诺在所有商业交易和关系，以专业、公平和诚信的方式行事，并将不断维护所有与反贿赂和贪污有关的法律。



## 网络安全与资料保护



支持UNSDGS



勾勒到我们的资源



策略支柱



商业风险



GRI

**418:**  
客户隐私权

科技已成为工作场所日益不可或缺的一部分，可在各种平台以及在包括偏远地区在内的庞大人员网络实现有效又高效协作。然而，科技和应用范围扩大也增加网络攻击风险，并威胁到组织收集和使用信息或数据的安全性。

管理公司认为，管理数据隐私和加强网络安全弹性对于保护利益相关者的数据和信息至关重要。租户和员工信息的隐私和安全是重中之重，我们仍然专注于实施数据安全措施，

以防止业务和人员受到与网络安全相关的威胁。管理公司警惕地监控和调查可能影响业务的数据泄露，我们不断增强网络安全能力以解决漏洞和降低风险。

以下是在2021财政年更新或制定的一些政策和程序：

管理公司现有的网络风险政策和程序，提供网络风险的管理准则，已于2021年4月21日正式更新并获得董事局批准。

2021年还发布了新的IT指南，以管理信息的完整性和保密性，并通过防止未经授权的访问、使用和披露高度敏感的信息，确保业务的连续性。这些IT指南准则适用于我们所有能接触到Axis-REIT信息的员工、供应商、承包商和供货商。

今年，我们亦制定网络卫生检查表，作为管理公司在检测和预防网络安全事件方面采取最佳做法的指南，并根据证监会的要求制定适当策略和预防措施。

人力资源部门与IT服务供应商一起负责确保员工和利益相关者的数据隐私和受保护。这包括所有与信息安全有关的事项，保护举措和实施强有力的网络安全措施，以保护本基金和管理公司的数据。

### 关键举措

我们努力确保最高安全性，以保护重要和机密的信息免受网络威胁。为此，我们采用最新和适合的科技基础设施和软件，并通过培训和宣传计划确保员工对网络风险有足够了解和认识。在2021财政年期间采取的举措包括：

- 1 聘请IT服务供应商审查管理公司的网络风险政策和程序。
- 2 聘用IT服务供应商为本基金建立高端数据保护系统。这个按订阅的解决方案结合下一代防病毒（NGAV），终端检测和回应（EDR），管理的威胁狩猎，综合威胁情报和IT卫生。此系统提供实时保护，防止恶意活动。
- 3 保护租户数据，确保信息存储和只有相关部门才能读取。为了增加安全性，租户信息也储存在指定地点，只有获授权人士可以读取。
- 4 聘请IT服务供应商，根据证监会发布的IT警报更新管理公司防火墙，以减轻最新威胁，如勒索软件和分布式拒绝服务（DDoS）攻击。
- 5 散播有关数据保护和隐私最新发展的电邮和通信，以教育和提高员工认识网络安全威胁和风险。这些工作强调线上安全的重要性，并概述了在日常运作尽量减少网络安全风险的方法。
- 6 实施适当的IT基础设施和内部控制，以减少因网络安全漏洞（如数据流失、盗窃和网络钓鱼）而导致的不必要成本风险。
- 7 在2021年7月21日为董事局和高级管理层进行网络安全意识培训，并在2021年7月28日为所有员工进行关于最新网络风险政策和程序以及全新IT指南的培训。

### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

我们的网络安全和资料保护目标是保障信息和数据的安全，并将风险和网络安全漏洞降到最低。这反过来又能防止严重依赖数据的业务工作流程受到干扰，并减少停机时间和数据及网络恢复所产生的额外费用。我们在2021年财政年度实现此目标，没有发生任何网络安全漏洞事件，我们将通过严格的网络安全政策、基础设施和系统，以及对员工的意识培训，努力保持此目标。



0  
2021财政年，网络安全漏洞的事件

### 展望

随着越来越多商业活动在COVID-19疫情中走向数码化，网络安全风险是个不断存在和增加的威胁。管理公司对此采取积极态度，并建立全面的网络安全框架，以监测、评估和应对任何潜在的威胁和事件。其中包括确保遵守PDPA规定。

放眼未来，我们打算评估私人和敏感资料端到端加密的可行性，并将继续定期报告网络事件和2022财政年的纠正措施。这些报告将每季度提交给董事局。管理公司也将继续通过适当培训计划，建立员工对网络安全威胁和发展的认识。

# 环境

## 能源与碳排放量

### 支援UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

**302:**  
能源



管理公司采取全面方法，确保为本基金利益相关者创造可永续发展的价值。这包括确保本基金的物业组合具有能源效率，并可永续发展，从而优化其营运成本，同时在全球气温上升、气候变化和极端天气事件中减少对环境的影响。

考虑到全球房地产行业造成的温室气体排放量占全球年排放量的30%，并消耗全球约40%能源，作为房地产产业者，这一点显得极其重要<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 联合国环境规划署(UNEP)(2016)。可永续发展的房地产投资。资料来源：<https://www.unepfi.org/publications/investment-publications/property-publications/sustainable-real-estate-investment-2/>

## 管理永续发展事宜

本基金物业组合所有系统和装置全面遵守1990年电力供应法（第447号法令）与1994年电力条例，并拥有相关证书和每年更新的运作许可证。每栋大楼所有装置和电气系统由在能源委员会（“EC”）注册的合格电工负责操作。此外，这些系统与装置也由合格独立监理工程师进行审核，有关工程师亦已在EC注册。

设施管理团队负责管理本基金的能源与碳排放量事宜，并委任HSE经理管理并监督能源使用与合规课题的所有事宜。他们追踪物业组合每月用电量，来确保负责任地使用能源，并减少本公司的碳排放量。若每月用电量有任何不寻常激增，会及时作出调查，若有必要，将采取纠正措施，以免再次发生。

### 关键举措

管理公司积极监测，并在适当的时候采取举措，以提高物业组合的能源效率，减少其能源和碳排放量。其中包括以下举措，来减少其运营的范围1和范围2温室气体排放：



用装有运动传感器的LED照明取代多元租户物业公共区的传统照明。这是配合定期AEIs而持续进行的举措。



配合特定单一租户物业翻新工程，将传统照明更换为LED照明。



定期检查、测试和校准所有MEP系统，以确保设备和系统有效操作。



向租户出租屋顶空间以安装太阳能电池板。于2021年12月31日，整个物业组合中有529,489平方尺的屋顶空间出租用于安装太阳能板。



在特定建筑物内将空调系统升级为环保系统。



翻新并清洗多元租户物业所有发电机组的柴油罐，以确保更有效地使用燃料和降低排放。



从2021财政年起，记录所有多元租户物业的柴油消耗量。

在报告年度内，没有因不遵守环境法律和/或条例而被罚款或惩罚，我们也没有发现任何不遵守环境法律和/或条例的领域。



Axis Shah Alam Distribution Centre 3

管理公司以积极态度来探索和投资节能应用和举措，并采取许多举措来确保其多元租户物业的永续能源使用。这包括将ESG考量纳入管理公司AEIs的一部分，如安装资源节约型的配件和设备，以及根据年度能源消耗模式设定能源削减目标。这些举措的细节在接下来章节披露。

### 管理与气候有关的风险和机会

由于认识到气候变化对业务营运的影响，以及管理此类风险的重要性，管理公司已逐渐将气候变化风险纳入Axis-REIT的企业风险管理（ERM）流程。管理公司致力于通过实施短期、中期和长期的相关行动计划来减少其整体碳排放量并提高其能源效率。作为一个起点，我们已制定计划，通过征求独立顾问意见，确定设立Axis-REIT的能源减碳目标的可行性。这将为管理公司提出方向，以有效管理本基金多元租户物业的能源使用，同时与国际最佳实践标准和框架（如全球房地产可持续评估体系（GRESB））保持一致。

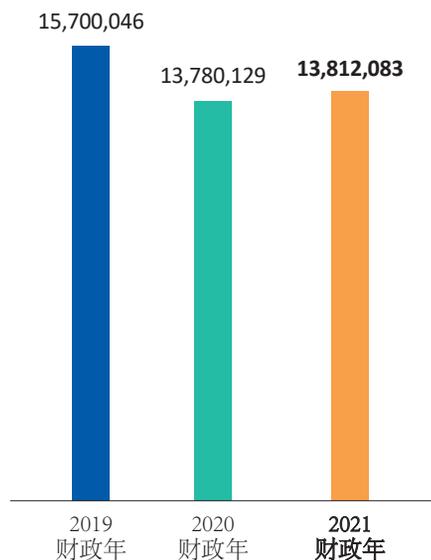
### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

#### 年度能源消耗

在2021财政年，管理公司开始部署计量表，每月记录每个发电机组的柴油水平。因此，Axis-REIT在2021财政年的总体能源消耗的报告范围已经扩大到包括位于本基金多元租户物业，总共12台发电机组的燃料消耗。

Axis-REIT于2021财政年的能源消耗和强度与上一年相似，主要是由于在行管令期间，本基金多元租户物业实施节能装置，而且人流量减少。

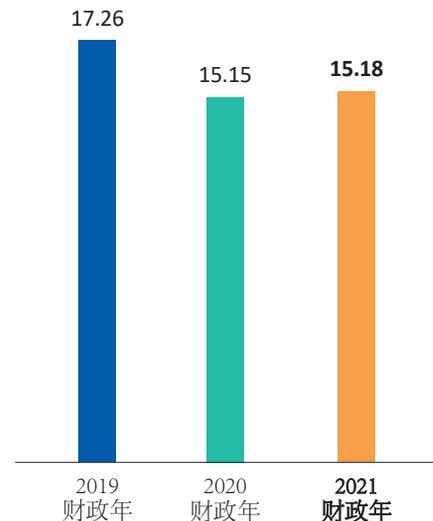
年度能源消耗（兆焦耳）



注:

- 能源总消耗量包括不可再生的能源（即购买的电力和柴油）。Axis-REIT不消耗可再生能源。
- 电力消耗来自10个多元租户物业的电费账单。
- 发电机组的燃料消耗数据是通过燃料表的读数来确定。
- 由于发电机组不经常使用，燃料消耗微不足道（主要是在停电和每周的卸载/上载测试期间作为备用能源）。
- 为了标准化，购买的电力（以千瓦时为单位）和发电机组燃料消耗（以升为单位）的消费数据被转换为兆焦耳（MJ）。转换系数来自于温室气体议定书范围2指南、2006年IPCC国家温室气体清单指南和马来西亚国家石油贸易公司2009年的燃料属性数据表。
- 能源总消耗量计算方法是根据GRI标准。

年度能源排放强度（兆焦耳/平方尺）



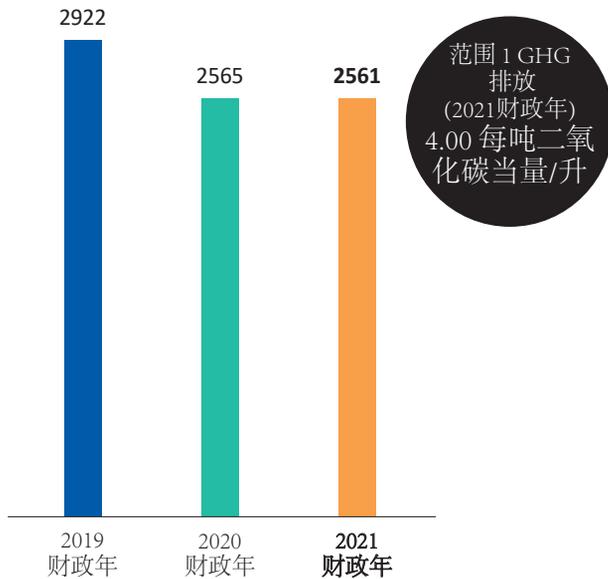
注:

- 能源强度合计是通过能源总消耗量除以多元租户物业的公共总面积来计算。
- 由于以前差异，2020财政年的数据已被重列并重新计算。
- 由于发电机组不经常使用，燃料消耗微不足道（主要是在停电和每周的卸载/上载测试期间作为备用能源）。

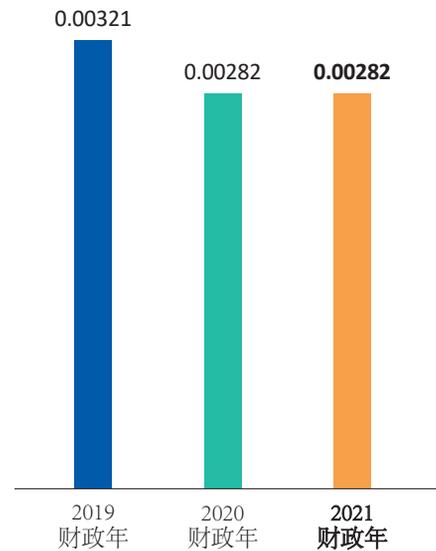
### 年度范围1和范围2温室气体排放

2020财政年和2021财政年的范围2温室气体排放量大大降低，这与Axis-REIT的多元租户物业公共区的用电量下降成正比。与2019财政年相比，范围2温室气体排放下降，也降低了Axis-REIT的整体排放强度。

年度范围2的GHG排放强度 (每吨二氧化碳当量/平方尺)



年度 GHG排放强度 (结合范围1与范围2) (每吨二氧化碳当量/平方尺)



注:

1. 温室气体 (GHG) 排放追踪二氧化碳 (CO<sub>2</sub>) 排放。这是根据IPCC第五次评估报告 (2014年) 中相应的全球变暖潜能值 (GWP) 计算。
2. 2019年和2020年的范围1温室气体排放数据不可用, 因为管理公司从2021年开始才开始测量其发电机组的柴油消耗。
3. 与范围2的温室气体排放相比, 范围1的温室气体排放微不足道, 因为发电机组的使用并不频繁 (主要是在停电和每周的卸载/上载测试期间作为备用能源)。
4. 范围1温室气体排放的排放系数来源, 是源自2006年IPCC国家温室气体清单指南。
5. 外购电力的排放系数, 源自2017年马来西亚清洁发展机制 (CDM) 电力基线。

注:

1. 温室气体 (GHG) 排放强度合计是根据所有多元租户物业公共区范围1和范围2的总排放量计算。
2. 与范围2的温室气体排放相比, 范围1的温室气体排放微不足道, 因为发电机组的使用并不频繁 (主要是在停电和每周的卸载/上载测试期间作为备用能源)。

展望

由于行管令一再延长, 某些节能项目已被搁置或推迟。管理公司打算在未来几年重新启动这些项目。

管理公司也将继续监测Axis-REIT物业组合所有多元租户物业的电力和燃料消耗情况, 并着手提高能源效率。在2022财政年, 管理公司计划聘请能源顾问来评估Axis-REIT的能源消耗趋势, 设定基线指标, 并帮助管理公司为其所有多元租户物业设定能源强度降低目标。这将有助于制定适当的行动计划, 以解决其营运范围内的能源使用问题。



## 水源管理



### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

### 303: 水源与废水

管理公司一直非常重视水源保护和分配的永续发展策略。在2021年更要注重这一点，因为在马来西亚几个州属，包括我们物业所在地，都出现水供中断和水源短缺的情况，突显了各州属的水源管理问题。

充足的高质量水源供应，对Axis-REIT确保业务连续性和租户满意度至关重要。水源本身也在本基金的AEIs和日常业务营运发挥着关键和广泛作用，如空调系统、洗手间设施、清洁、建筑、消防和许多其他基本功能。随着城市化进程的加快和水源枯竭，管理公司致力于节约用水和提高质量，以尽量减少任何形式的水源浪费和污染，特别是在供水有限的地区。

我们以内部守则为指导，监测和节省管理公司旗下物业的用水量。这包括跟踪Axis-REIT的多元租户物业的每月用水量。冷却塔系统的水质也由合格的服务供应商每周检查一次，每6个月将水样送到实验室进行详细检验。

设施管理和项目管理团队负责监督整个管理公司营运的水源管理事项。项目管理团队负责将水源管理措施纳入本基金的新开发项目。设施管理团队负责制备并分析多元租户物业的月度用水记录和报告。

在报告年度内，没有关于不遵守地方环境法律和条例的案例呈报。

### 关键举措

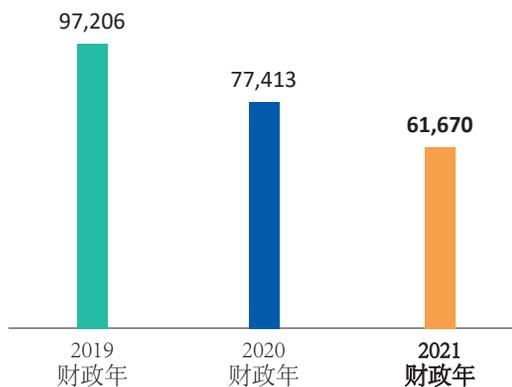
我们节约用水的方法主要是强调优化用水，以减少物业组合的整体用水量。管理公司也在采取额外措施，以尽量减少水供中断影响租户和日常业务运作。这些措施包括：

- 1 提升 Axis Vista 空调系统。过时的水冷式机组设备（简称“WCPU”）用新的风冷组合式设备（ACPU）取代，后者不再使用水作为冷却剂；
- 2 每月维护检查，以确保用水量最多的空调系统以最佳水平运作；
- 3 定期检查，确保所有设备状态良好，并在必要时维修和/或更换旧管道、感应水龙头和其他设备；
- 4 在单一租户物业Axis Industrial Facility @ Rawang安装额外水箱，配合其在2021财政年的翻新计划。安装额外水箱是为了减轻雪兰莪州断水和配水的影响。此外，还安装了雨水收集系统，以节约园林绿化和一般清洁用水。此外，为了防止雨季水灾的破坏，管理公司还创建额外的水径流排放点；
- 5 在Axis Mega Distribution Centre增加储水箱，以减轻雪兰莪州断水和配水的影响。

### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

与前一年相比，多元租户物业于2021财政年的用水量和用水强度都大幅下降（分别下降20%和17%）。这要归功于这些物业的低人流量和行管令期间的低用水量，以及正在进行的节水措施，如加强空调系统，再加上管理公司的其他节约用水努力。

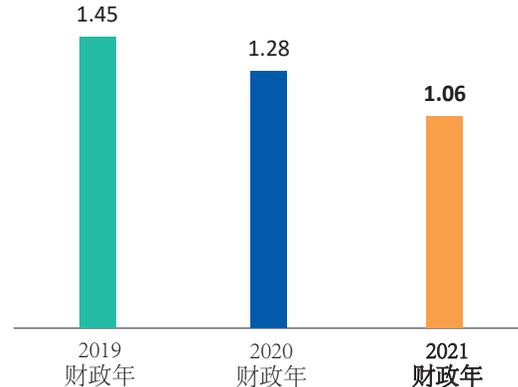
年度用水量（立方米）



注：

1. 年度总用水量来自本基金10个多元租户物业的水费单
2. 总用水量的计算方法符合GRI标准。

年度用水强度（立方米/平方尺）



注：

1. 用水强度（WUI）的计算方法是将总用水量除以多元租户物业公共区总面积。
2. 用水强度的计算方法基于能源与环境设计领导力（LEED）评级系统和能源之星（商标为 ENERGY STAR）-- 由美国环境保护署（EPA）和美国能源部（DOE）实施的计划。

### 展望

管理公司正在不断探索在其业务范围内提高用水效率的方法。这包括提出提高水质和效率的项目，以及制定计划，聘请顾问为本基金多元租户物业在未来几年的减水目标制定基线指标。管理公司还计划进行定期的建筑审计，涵盖所有的环境指标，如能源、水源和垃圾，以提高管理公司的环境管理方法及其数据披露的可信度。

大多数与水源有关的改进计划，由于行管令和在此期间难以获得承包商的营运许可而被搁置下来。这包括计划中的多元租户物业清洁活动，以及对水源处理科技的探索。未来一年里，这些计划将被审查，并在可行的情况下重新启动。



垃圾管理



支持 UNSDGS



勾勒到我们的资源



策略支柱



商业风险



GRI

306:  
垃圾

永续发展的垃圾管理和策略使Axis-REIT通过减少产生废弃物来保护自然资本。减轻这些影响是至关重要的，因为本基金的业务营运，从发展新物业和AEIs时产生的建筑废弃物，到日常营运产生的办公室废弃物，都会产生大量垃圾。

随着本基金的增长，管理公司通过不断改善其价值链中的垃圾管理法，努力减少Axis-REIT的生态足迹。通过在材料、供应商和租户选择方面实施ESG要求和标准来实现此目标。在其多元租户物业内，管理公司实施垃圾测量、监测和报告措施，以确定垃圾流，并在可能的情况下，通过五个“R”行动--拒绝、减少、再利用、重新使用和回收，最大限度地减少丢弃到垃圾填埋场的废弃物。

设施管理和项目管理团队负责管理公司的垃圾管理举措。多元租户物业的垃圾管理主要由设施管理团队管理。同时，正在进行AEIs和开发物业产生的垃圾，以及正在进行的新开发项目产生的废弃物由项目管理团队管理。

管理公司与第三方服务供应商合作，收集多元租户物业产生的一般垃圾、可回收物和电子废弃物。一般垃圾每隔一天收集一次，而可回收物和电子废弃物则每月收集两次。收集的废弃物的重量由各设施经理记录和确认，并由HSSE经理审核。

请参考第3页的图标导航。

## 管理永续发展事宜

管理公司已经实施垃圾管理举措，作为持续进行中的活动，以更好地监测、跟踪并随后减少产生垃圾。这些举措是：



管理公司为多元租户物业的租户提供回收箱，用于处理可回收材料，如纸张、塑料、金属和玻璃。我们亦设立收集电子废弃物和其他材料的存放处，如仓库木材储存托盘。我们通过醒目告示牌和向租户发送通知，鼓励大家使用这些设施；



自2021年1月起，管理公司已开始根据承包商提供的重量记录，监测和记录多元租户物业产生的可回收垃圾和电子废弃物。以下“目标与关键绩效指标”章节披露2021财政年期间收集到可回收垃圾和电子废弃物的重量。这有助于我们跟踪回收趋势并确定需要改进之处。



管理公司确保一般垃圾由有执照的垃圾承包商收集并在授权地点处理。管理公司还要求其承包商按照法规要求负责地丢弃垃圾；



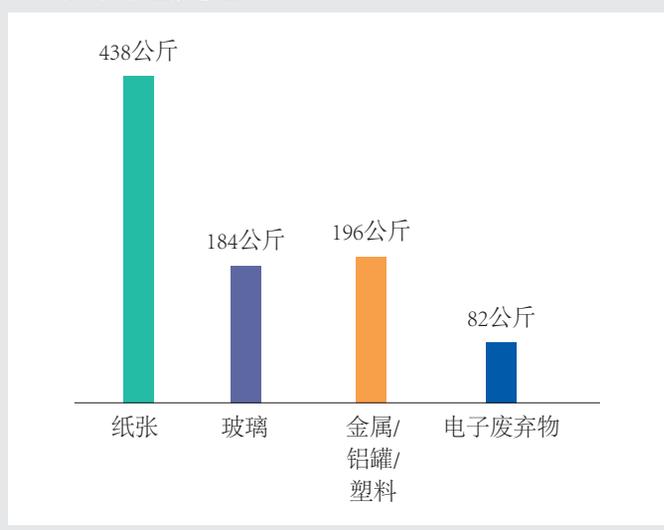
作为减少纸张使用的举措，管理公司向租户分发电子通告，而不是纸本版。我们还将监测清单和组织内的沟通材料转为电子格式。这包括从2021年起向单位持有人提供电子版年度报告。

在2021财政年，没有关于垃圾管理而遭罚款或违规案件投报。

### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2021财政年，管理公司开始收集可回收垃圾的定量数据。这包括无害垃圾，如纸张、玻璃、金属、铝罐和塑料，以及危害垃圾，如电子废弃物。与其他类型的可回收垃圾相比，记录的电子废弃物数量较少（2021年为82公斤），因为租户自行安排，聘请外部供应商收集电子废弃物用于转售用途。

2021年可回收垃圾总量



注：

1. 垃圾的数据直接取自垃圾承包商的发票上记录的重量的。
2. 电子废弃物类型包括灯泡、发射器、旧电脑、灯具、电线、复印机墨粉/墨盒、电器开关和继电器以及印刷电路板（PCB）。

### 展望

从2022财政年开始，管理公司正在研究待重新发展用地发展项目的建筑材料回收和再利用的举措。这将有可能减少施工阶段产生的大量建筑废弃物，从而使Axis-REIT的生态足迹最小化。

管理公司寻求聘请外部顾问，探讨为业务制定减少垃圾目标的可行性。我们还计划评估现有和潜在租户的化学废料处理程序，以确保安全的操作环境，并尽量减少任何不符合环境条例的风险。

我们还将继续按其丢弃方法和可回收性来衡量和监测垃圾的产生，以改善本基金多元租户物业的垃圾管理做法。我们打算在2022财政年通过宣传活动提高员工、租户和服务提供者的意识，并促进良好的回收习惯。

# 社会



## 职业健康与安全

### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



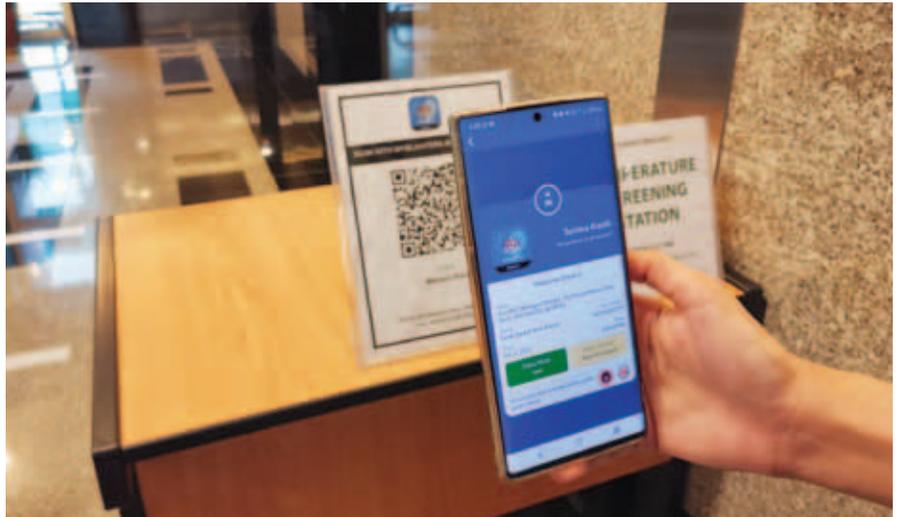
### GRI

## 403: 职业健康与安全

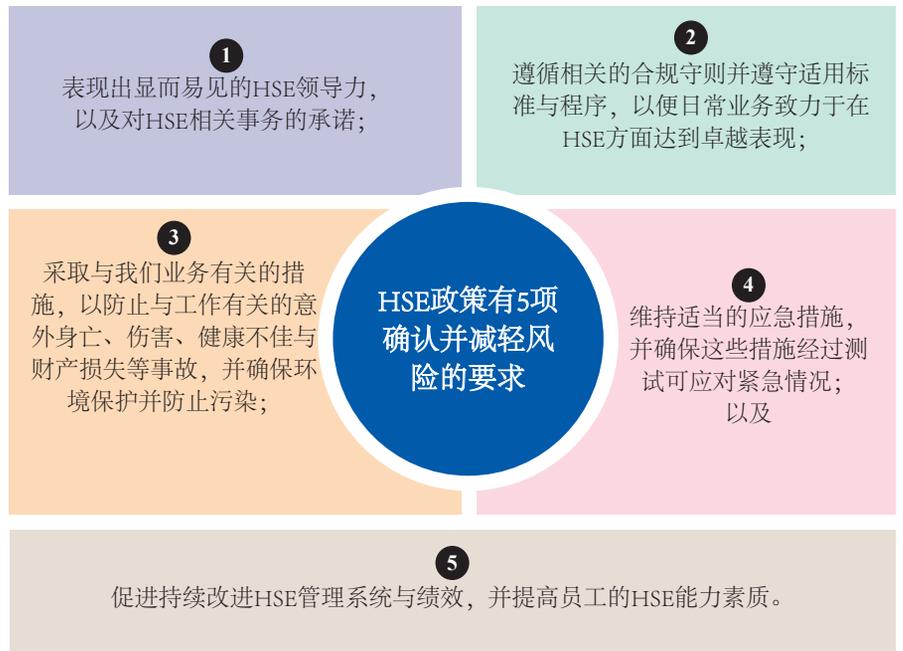


作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托基金的管理者，我们极其重视员工的安全和福祉。我们将此作为员工敬业度、留才和效率、利益相关者满意度以及基金声誉的关键驱动力。

为此，管理公司实施各种健康和安全措施，以尽可能保护所有员工、租户、供应商、承包商、服务提供者和访客。这些措施符合政府勾勒的法律和推荐。



管理公司通过其健康、安全与环境（简称“HSE”）政策处理职业健康与安全（简称“OHS”）事务。此政策是根据马来西亚1994年职业健康和安全管理法制定，设定了保障所有利益相关者的健康、安全和福祉的要求。我们努力满足并超越这些要求，旨在确定和减少可能导致健康和安全管理事件的风险。这主要是通过以下方式实现：



旷日持久的COVID-19疫情突显明确的职业健康安全政策和措施至关重要。在这一年里，我们继续优先考虑员工和利益相关者的安全和福祉，保持高度警觉，以便在面对任何出乎意料的挑战时，可快速又有效地作出反应。

设施管理团队负责监督为本基金的业务和多元租户物业提供安全、健康和有利的环境。在HSE政策的指导下，所有员工和工人都必须遵守严格的健康和安全管理政策和标准，并负责任地行事。

为了在日常业务内缔造并保持安全又健康的环境，管理公司聘请合格的健康、安全、保安与环境（简称“HSSE”）经理，定期检查工作场所，以确保员工、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。

## 关键举措

### 安全文化与工作环境

2021年期间，管理公司旨在实行设施管理的最佳守则，其中包括有效地遵守建筑的合规守则。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其他举措如下所示：

- 要求承包商在开始工程前，提供工作安全分析（“JSA”），详细说明风险评估；
- 承包商受促委任称职人员负责监管HSE事宜，以致致力于遵守HSE事宜；
- 管理公司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；
- 按照法律要求检查、维修和校准电气设备，以尽量减少面对危险；
- 在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”）、消拯局（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；以及
- 就过去事故案例研究举行“经验教训”交流会，并详细说明包括雇员和承包商在内相关各方所需改进之处。在发放工作许可证之前的动员前入职培训中举行这些交流会。



在2021财政年，共为**148位学员**举行**15**场“经验教训”交流会。

### 安全教育与培训

所有新员工、外部服务供应商和承包商在开始建筑维修、服务和翻新工程的现场工作之前，都必须接受基本的HSE入职培训。

此外，在2021财政年，管理公司还举办职业健康安全培训，以解决设施管理团队的工作场所事故防范和缓解问题。这些培训项目由合格、经过培训的导师进行，涵盖诸如人体工程学培训、安全工作守则以及技术和非技术HSE相关事项。管理公司还包括安全和紧急疏散、安全使用电气系统、电梯操作和管理，以及高空作业和密闭空间活动的行业最佳做法。

管理公司还派员工代表参加由外部培训机构组织的专业技能和知识课程。

在本报告期内，设施管理团队参加关于安全意识的培训。通过这些努力，管理公司致力于实现零死亡和工作场所事故。

下表总结在这一年开展/参加的健康和安全培训项目。

#### Axis-REIT的HSSE入职训练 (所有承包商在开始工作前)

管理公司的HSSE规定的培训，其中包括法律规定和管理公司的安全规定

#### 人体工程学受训人员 (HSSE经理)

工作场所人体工程学重要性的培训；完成培训后，HSSE经理获认证为初始人体工程学风险评估员

#### 安全工作守则 (所有清洁人员和设施管理工作人员)

由HSSE经理和清洁承包商每月为清洁人员和设施管理工作人员举办，与他们作业和工作有关的安全守则现场培训课程

#### 每日汇报 (所有的设施管理、保安和清洁人员)

由各建筑的设施经理/电工每日汇报安全工作守则、个人防护设备规定和所有安全规定

#### 新保安人员的入职训练

由HSSE经理和设施经理进行的指导计划，使新的保安人员熟悉建筑设计、MEP服务、消防系统的使用、公共广播系统的公告、紧急联系电话、巡逻时间表、访客和交通管理。

### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在报告年度里，管理公司在员工、承包商与二手承包商相关的工伤记录皆为零。我们将此归功于成功实施的安全举措，以及利益相关者承诺在日常业务优先考虑职业健康安全。管理公司将继续举办职业健康安全培训和提高醒觉课程，并跟踪、报告和监测可改进的领域。

在这一年里，只要有员工确诊COVID-19，我们就会立即采取行动，如消毒和关闭工作场所，以减少COVID-19传染风险。有关我们为阻止COVID-19传播所采取的措施，请参阅第26至27页披露的进一步详情。

#### 工伤个案

2020财政年		2021财政年	
身亡事故	失时工伤	身亡事故	失时工伤
0	0	0	0
工作受限/医疗个案	急救个案	工作受限/医疗个案	急救个案
0	0	0	0

#### 非工伤个案

2020财政年		2021财政年	
火患/爆炸	物业/设备损坏	火患/爆炸	物业/设备受损
0	0	0	0
环境污染	接获传票	环境污染	接获传票
0	0	0	0

#### 缺勤率

2019财政年



2020财政年



2021财政年



注：

1. 按照GRI标准的定义，缺勤率是缺勤总天数，除以报告期间雇员原本应该工作的天数，以百分比形式呈现。

#### 安全工作天数



在报告年度，根据本地卫生和安全相关的法律和条例，我们遭罚款或违规案件的记录皆为零。

### 对抗COVID-19疫情的持续措施

在2021财政年，管理公司在马来西亚卫生部的COVID-19管理指南指导下，继续改善管理COVID-19的措施，以减少疫情对本基金的影响。这包括尽量减少COVID-19传播，保障员工、租户、供应商和访客健康和福祉的措施，例如：

- 1 继续在工作场所执行COVID-19防疫标准作业程序；
- 2 实施分队，员工分成两组，在各个阶段的行管令期间，轮流在家里和办公室办公；
- 3 在三个不同的办公地点派驻总部员工，以限制单一地点的员工数量，并确保遵守人身安全距离；
- 4 强制要求员工配戴口罩，由管理公司负责提供并补给口罩给全体员工。同时也要随时执行严格的个人卫生规程；
- 5 将实体会议和培训转移到通过 Microsoft Teams 和 Zoom 的线上会议；
- 6 鼓励员工随时观察自己的健康状况，并要求他们每两周在家里进行一次COVID-19 RTK抗原自行检测。有类似流感症状、体温超过37.5°C或测试结果呈阳性的员工，禁止进入办公室，并要求他们寻求医疗看护；
- 7 要求服务提供者开始在本基金任何物业工作之前进行RTK抗原自行测试；
- 8 要求所有员工、清洁和保安承包商全面接种疫苗。管理公司所有员工在2021年之前完全接种至少两剂疫苗，所有清洁和保安承包商在2021年10月全面接种；
- 9 检查所有员工、租户、供应商和访客的MySejahtera风险和疫苗接种情况。根据国家安全理事会的指导方针，只有完全接种疫苗的低风险个人或没有流感样症状的偶然接触者才允许进入多元租户物业。密切接触者、疑似病例、有流感样症状的偶然接触者、有流感样症状的低风险者、受观察者和COVID-19确诊病例的个人不得进入本基金的物业；
- 10 每天至少对经常接触的区域和物体表面进行三次清洁和消毒；
- 11 增加多元租户物业公共区和管理公司办公室的深层清洁和消毒频率，从每月一次增加到每月至少四次。在任何特殊事件发生后，或在任何物业有任何疑似病例报告时，会进行额外的消毒活动；
- 12 在所有多元租户物业的所有电梯安装自动消毒喷雾器；
- 13 限制办公室内椅子的数量和安排，如会议室和茶水间，以保持人身距离；以及
- 14 禁止将包裹直接送至办公室，而是在前厅指定一个专门站点，以鼓励非接触式送货。

管理公司还努力通过执行三项原则，即卫生、消毒和人身距离，根据卫生部和国家安全理事会的指南，确保所有利益相关者安全和健康。我们已经概述建筑物各个区域的安全措施。

 <p><b>设施管理 - 公共区维护</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 在公共区/服务区执行严格的卫生控制</li> <li>• 保持社交距离</li> <li>• 公共区的行动管制管理</li> </ul>	 <p><b>设施管理 - 供应商管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 强制使用个人防护设备，包括口罩和手套</li> <li>• 强制工人进行COVID-19测试，并将结果报告给建筑物管理部门</li> <li>• 为在所有物业工作的所有供应商完成疫苗接种</li> <li>• 定期对集中式劳工宿舍进行消毒</li> </ul>	 <p><b>设施管理 - 对租户的建议</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 严格遵守卫生部和NSC指南/标准作业程序</li> <li>• 在所有入口处实施行动管制、温度筛查和记录，以及MySejahtera风险状况和疫苗状况核查</li> <li>• 实行最高标准的个人卫生和家政服务</li> <li>• 在实施并审查标准作业程序方面，持续与建筑物管理部门合作</li> </ul>
--	--	--

所有实施的措施，都以卫生部和国家安全理事会的最新指南和标准操作依据，并相应地进行修订和更新，以适应当时的情况。

### 展望

未来一年，管理公司将继续监测和改善员工、租户、供应商和访客的HSE做法，并将继续对适应COVID-19疫情的最新发展做出回应。这包括为供应商、服务提供者和承包商提供安全意识课程。通过这些努力，管理公司旨在为所有人维持安全的工作场所。

 人力开发



支持UNSDGS



勾勒到我们的资源



策略支柱



商业风险



GRI

**404:**  
培训与教育

要推动本基金发展，员工扮演至关重要角色。因此，管理公司必须制定策略，不断提高员工技能和学习新技能，使其在市场上具有竞争优势。招聘、发展和授权员工不断磨练自己的技能，接受学习机会并超越关键绩效指标，以推动以人为本的业务，这是我们寻求解决的持续挑战，以支持本基金的增长。

管理公司推行各种培训课程，这些课程符合我们的愿景，即增强员工能力，激励员工超越职责的要求。投资在培训和敬业度活动，来推动员工生产力，反过来又转化为Axis-REIT品牌和声誉带来长期利益。通过技能发展，包括内部督导和辅导计划以及外部培训和机会创造，为员工提供了进一步发展事业的垫脚石。

人力资源部和各部门主管负责确定和创造学习和人力开发的机会，以确保员工具备符合业务需求的相关技能，也有助于员工保持敬业和积极，使其成长并发挥出最佳水平。

关键举措

管理公司持续进行的人力开发举措包括：



进行年度绩效评估，以评估所有员工的表现、职业需求和计划。评估过程使我们能够跟踪员工的优劣势，确定职业发展的最佳人选，并对需要改进之处提供反馈。



提供学习机会，可由或通过各部门主管以及首席执行官提出要求，以解决任何技能或能力差距，或使员工的能力与他们的抱负、专业需求、工作要求和行业需求相一致。



为员工提供在职培训。管理公司的所有新员工都会获分配到一位伙伴，帮助他们适应新职责。

培训课程 (2021财政年)	培训课程类型 (内部/外部)	次数	目标对象
网络风险政策和IT指南培训	内部	视需要安排	电脑用户
ESG工作坊	外部	每年	各部门主管，管理层
Yardi复习课程	内部	视需要安排	设施管理，Yardi用户

注：

1. 因着COVID-19疫情的情况，2021财政年的所有外部培训课程都在线上上进行。

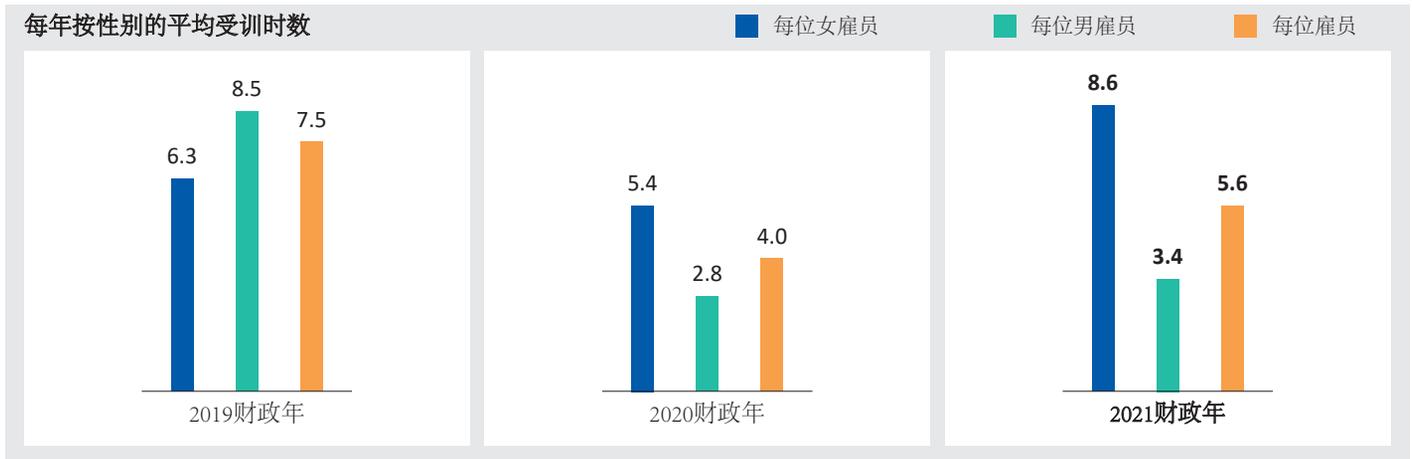
目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

KPI



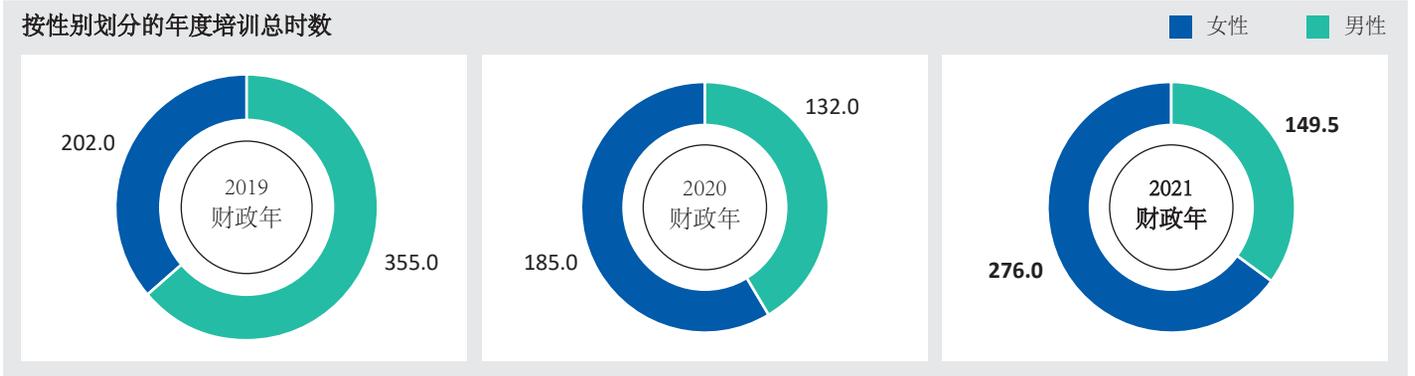
确保每位雇员每年至少参加**1**个培训课程

在2021财政年度，76名雇员平均每人完成了5.6个小时培训。这比2020财政年增加40%。按性别和就业类别的平均培训时数如以下图表所示：



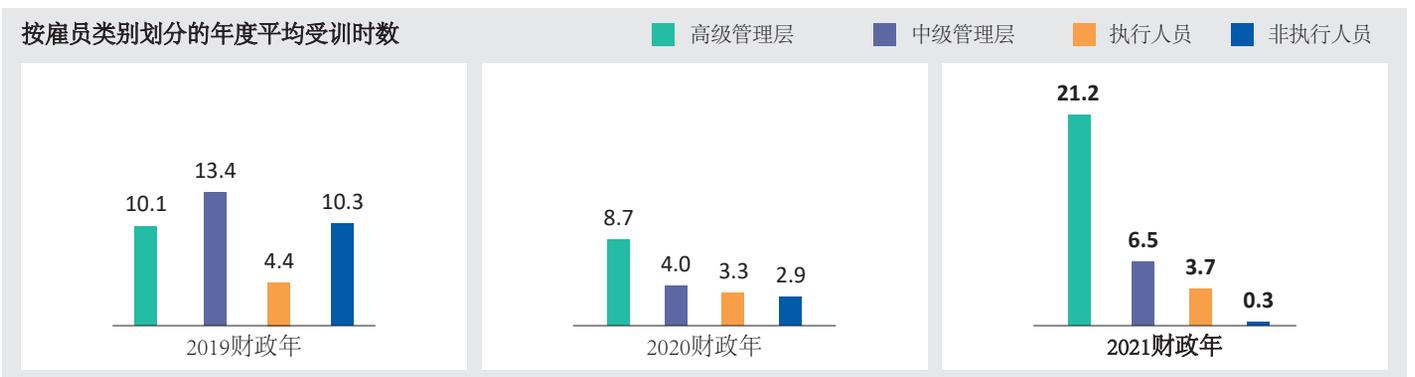
注：

1. 按性别的每位雇员平均培训时间是根据GRI标准披露的方法计算。



注:

1. 尽管雇员总数从2020财政年的79人减少到2021财政年的76人, 但2021财政年的总培训时间比2020财政年增加108.5小时, 因为在回顾期间完成更多的线上培训课程。



注:

1. 按雇员类别的每位雇员平均培训时间是根据GRI标准披露的方法计算。

在2021财政年, 雇员平均培训时间相对较少, 因为雇员大部分培训涉及到实际操作或实习培训, 由于实行政令, 这些培训无法进行。

与往年一样, 所有雇员在2021财政年都接受年度绩效和职业发展评估。这些评估为管理层提供平台, 以向雇员反映对其表现的反馈, 同时了解雇员的抱负和限制, 以便更好地进行个人发展和职业发展规划。这有助于提高雇员满意度, 生产力和业绩获改善, 以及本基金有更好业绩。

### 年度绩效和职业发展评估



### 展望

在COVID-19疫情期间, 我们将培训限制于可在线上进行的课程, 而推迟了需要实际操作或面对面互动的课程。

管理公司将进一步改善员工的发展, 确保向员工提供必要的培训课程, 根据当时的情况, 以实体或线上方式进行。这将有助于装备员工掌握技术和软技能, 使他们能够在满足的业务需求的同时, 亦充分发挥其潜力。



## 多样性与兼容性



### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

**401:**  
就业

**405:**  
多样性与平等机会

人们对工作场所多样性和兼容性的商业案例的意识不断提高。这被视为推动增长的关键因素，也是竞争优势。管理公司员工队伍包括性别、种族和文化的平衡组合，因为我们相信要建立由不同背景和经验人士组成的兼容性工作场所。

从这种多样性获得更广泛洞察力加强业务基础，并带来更有效和创新的解决方案。我们也强调每位雇员应获公平待遇和平等机会，相信这能建立起平等、开明和归属感，并在全公司通力合作下推动公司增长，迈向卓越，这与Axis-REIT的核心价值观保持一致。

管理公司以内部制定的政策为指导，促进所有雇员获平等机会，不容忍任何形式，因着年龄、种族、宗教或性别而作出霸凌或骚扰行为。雇员手册规定管理公司的政策以及雇员福利和待遇，指导我们的就业守则。通过这些政策，我们培养兼容并蓄的工作场所，在这里，多样性受到重视，并为所有员工提供平等机会，使他们可以充分发展潜力。

人力资源部门负责管理雇员福利的所有事宜，并处理组织内所有的雇员关系事务。除此之外，管理公司董事局宪章也承认董事局层面有必要保持性别多样性，并致力于根据马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）的建议，将女性在董事局层面的代表比例提高到30%水平。

### 关键举措

管理公司致力于促进多样性和兼容性，并对所有雇员一视同仁，不分性别、种族和就业类型（即长期与合约雇员）。坚持此承诺的举措包括将相同的雇员福利扩展到长期和合约雇员。这包括团体个人意外保险、团体住院、残疾和伤残保险以及育婴假。

### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

多年来，我们一直保持着合理的男女雇员比例，男性雇员比例仅次于女性雇员。然而，女性在高级管理层的比例很高，10%女性员工被委任为高级管理职位，而男性则为4%。大部分员工的年龄介于30至50岁之间，他们从多年的业界经验积累丰富的知识和经验。

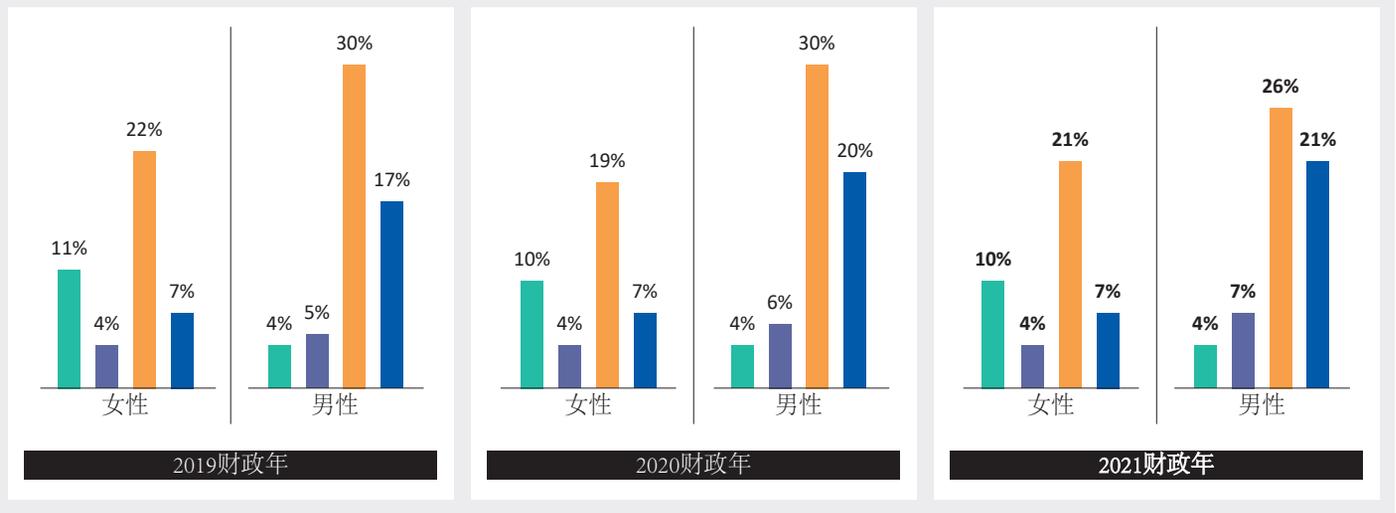
新员工和流失率普遍分布在男女和所有年龄组，除了在2020年COVID-19疫情高峰期，由于经济前景不明朗而没有员工辞职。



**10%** 女性员工获委任  
高级管理层职位

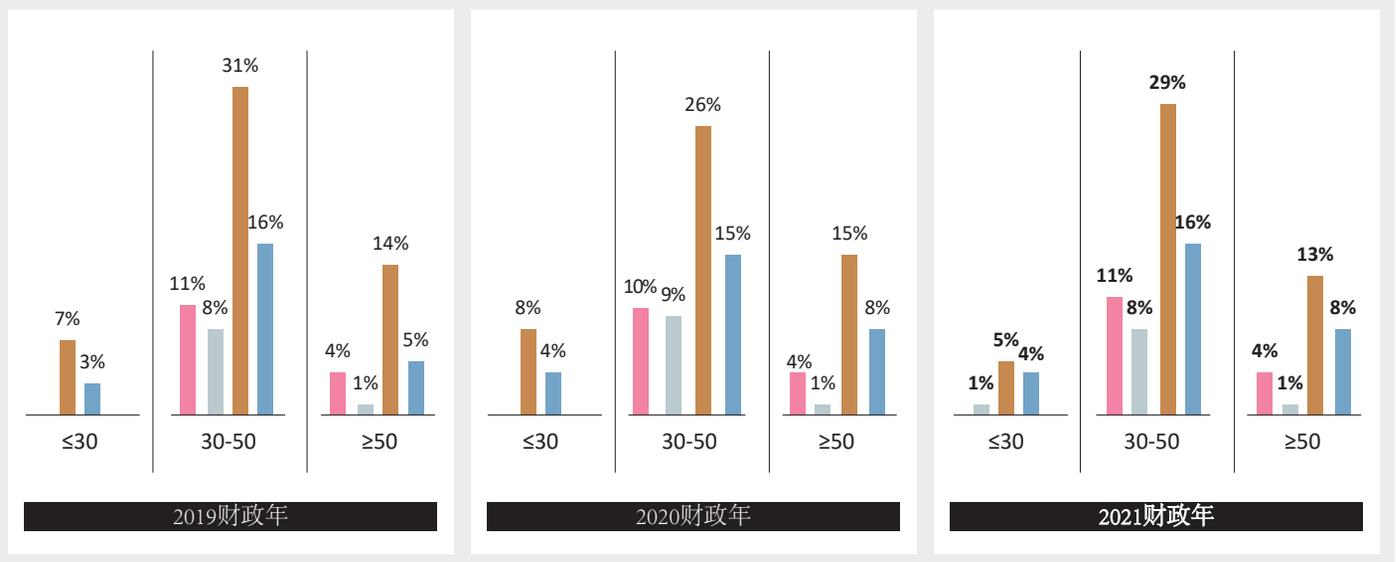
#### 按性别划分的雇员统计

■ 高级管理层 ■ 中级管理层 ■ 执行人员 ■ 非执行人员



#### 按年龄层划分的雇员统计

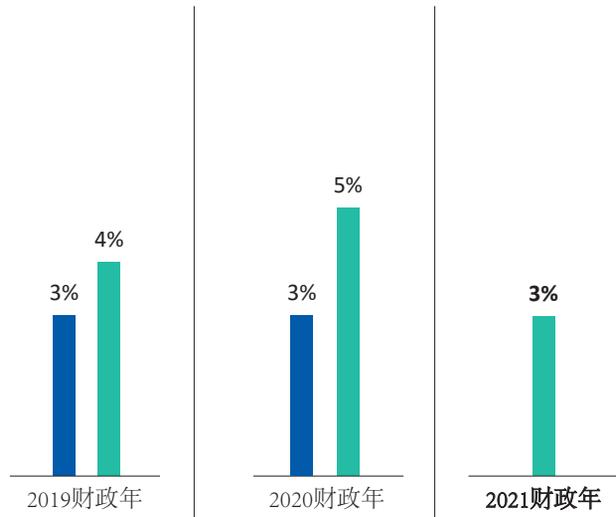
■ 高级管理层 ■ 中级管理层 ■ 执行人员 ■ 非执行人员



按性别和年龄层划分的新雇员

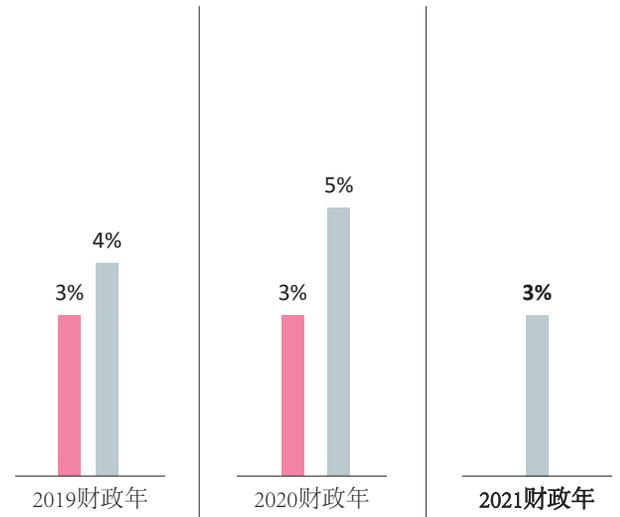
按性别划分的新雇员

■ 女性 ■ 男性



按年龄层划分的新雇员

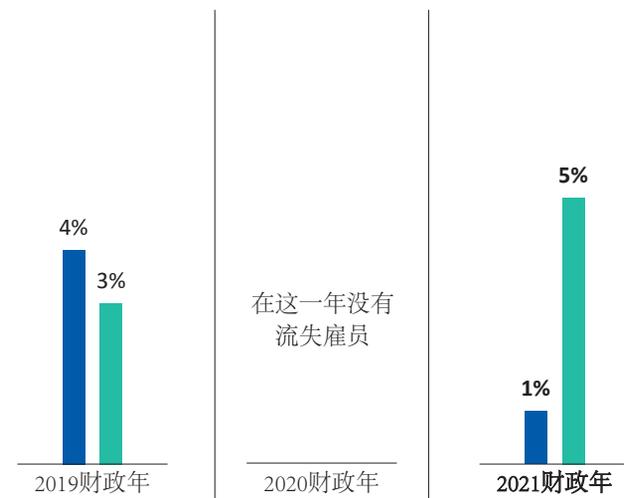
■ ≤30 ■ 30-50 ■ ≥50



按性别和年龄层划分的流失率

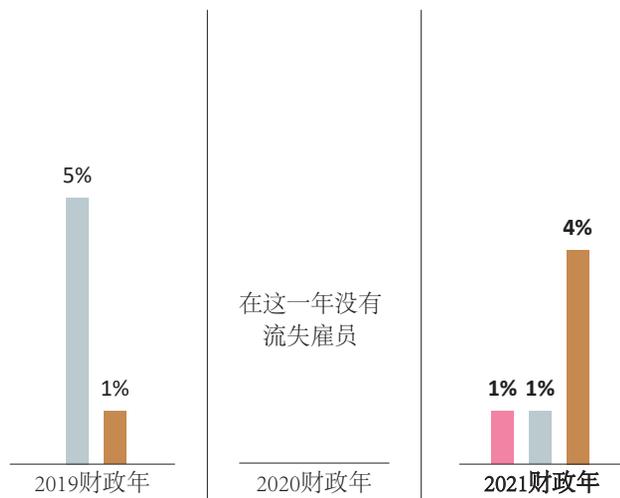
按性别划分的流失率

■ 女性 ■ 男性



按年龄层划分的流失率

■ ≤30 ■ 30-50 ■ ≥50



注:

1. 流失率是根据在这一年离职的雇员总数除以回顾年度结束时的雇员总数计算得出。
2. 本基金2019年、2020年与2021年的雇员总人数分别为74、79与76人。
3. 上表中的数字已凑足整数作为标准化统计。

### 育婴假



### 男女薪酬差距

雇员类别	男女雇员基本工资和薪酬的比例 (男女薪酬差距)
高级管理层 (男性对女性)	1:1
中级管理层 (男性对女性)	1:1
执行人员 (男性对女性)	1:0.8
非执行人员 (男性对女性)	1:0.8

注:

1. 数据仅根据于2021年12月的基本工资。
2. 计算方法是男性雇员的平均基本薪酬指数为1, 并将女性雇员的平均基本薪酬作为其比例进行比较。

### 展望

管理公司的优先任务, 是要建立有利于提高生产力的兼容并蓄工作环境。虽然早先成立体育俱乐部的计划在疫情期间不得不推迟, 但管理公司继续寻求机会, 增加整个员工队伍的参与和互动。这些措施包括制定性别多样性和兼容政策, 以促进和提高董事局和管理层的性别多样性。



## 人权与劳工实践



### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

**409:**  
强迫或强制劳动

**412:**  
人权评估

预计劳工实践和管理将在2022年对房地产业产生中至重度影响，这表明采取稳健且一致的劳动管理方法以维护人权原则的重要性。

管理公司致力于保护和维护雇员权利，并确保整个价值链执行公平的劳工实践。由于我们的业务完全位于马来西亚，就业守则严格遵守马来西亚1955年雇佣法令和国际劳工组织的劳动标准。我们还管理供应链，以确保承包商和供应商遵循这些标准，并严格禁止使用任何形式的童工或强迫劳动发生在我们的业务。

管理公司目前遵循1955年雇佣法、1994年职业、安全和健康法以及其他与劳动力人权有关的法令关于工作时间、工作条件和最低工资的规定要求。它还鼓励员工的工作与生活保持良好平衡，不向任何雇员支付少于最低工资。

虽然管理公司实行“开明”政策，让雇员向高级管理层提出他们的关切，但雇员也可善用既定的举报渠道，举报与人权有关的侵权行为，如性骚扰、歧视和危及健康和安全。

管理公司也有供应商行为准则，其中包括与人权有关的事项，如劳工标准、健康和卫生。这意味着管理公司的供应商也应根据马来西亚的雇佣法律对待其雇员，并避免违反这些法律的做法，包括强迫劳动和童工。

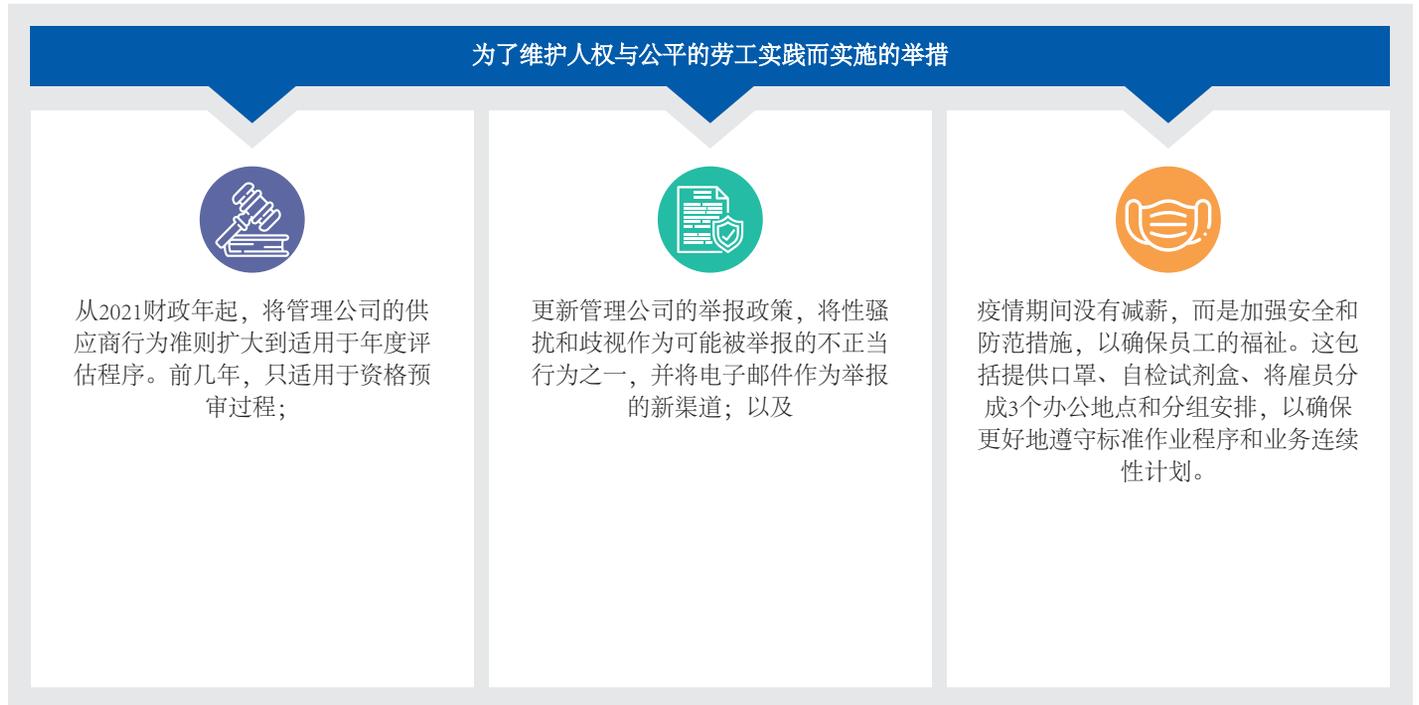
有关Axis-REIT的行为准则和供应商行为准则的进一步详情，请浏览网站

[www.axis-reit.com.my/index.php](http://www.axis-reit.com.my/index.php)

人力资源部负责监督与就业有关的事项，并确保我们的就业惯例符合本地的雇佣法律和劳工标准。

### 关键举措

管理公司为了维护人权与公平的劳工实践而实施的举措包括：



### 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2021财政年，管理公司没有收到任何来自雇员和外部各方（如供应商、社区和公众）投报有关歧视、童工或强迫劳动的事件。

### 展望

我们将建立监测和管理程序，处理管理公司业务及其供应链内与人权问题有关的事件。实现此目标的第一步将是在时机适当时，在供应商评估中引入可解决人权保护问题的额外ESG条件。



## 社区活动与伙伴关系



### 支持UNSDGS



### 勾勒到我们的资源



### 策略支柱



### 商业风险



### GRI

**413:**  
地方社区

作为商业实体，Axis-REIT的业务与地方社区相邻。管理公司认识到需要了解我们业务对周围社区带来的积极和消极影响，并在可能的情况下，接触他们一起评估他们的需求。

这将使管理公司更好地设计其企业社会责任举措，使其对周围社区的影响和利益最大化。管理公司致力于形成互利的伙伴关系，为企业以及广大利益相关者实现永续发展。

工商营销经理负责推动管理公司社区活动和伙伴关系工作，带头确认、参与和协助需要帮助的社区，并向本基金提出潜在的企业社会责任（CSR）倡议。

缓解医疗系统的压力，并协助确保继续提供足够的医疗服务。鉴于疫情告急，董事局和信托公司同意在2021财政年将企业社会责任预算翻倍，从100,000令吉提高至200,000令吉，并全部用于IDEAS社区项目和Projek #BangsaMalaysia的医院紧急基金，捐款100%用于为医院购买设备。

### 关键举措

2021年7月底，大马COVID-19确诊人数每天飙升新高，公共医疗系统不堪重负。Axis-REIT为巴生谷医院捐赠急需的医疗设备和消耗品，以

2021财政年 社区举措 详情	成果	目标对象
<p><b>200,000令吉</b> 捐献给COVID-19 医院紧急基金</p>	<p>为Tengku Ampuan Rahimah 医院 ("HTAR")、士拉央医院和Pusat Perubatan Universiti Malaya ("PPUM") 急救部门 购买急需的医疗设备</p>	<p>公共卫生系统的 COVID-19病患</p>

请参考第3页的图标导航。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

本基金的企业社会责任拨款用于为3家COVID-19医院配备以下物品：

物品	数量	医院
脉搏血氧仪	43	
氧气瓶	5	HTAR
运送病人的监测仪器	5	
Terumo容积泵（输液泵）	10	
生命体征检测仪/病人监护仪	5	士拉央医院
带心电图的生命体征检测仪/病人监护仪	3	
iElder 氧气调节器 Y	5	
iElder氧气调节器流量	5	
iElder静脉滴注架	10	
氧气浓缩器	3	PPUM
心电图机E30型	1	
Edan X系列便携式监护仪	1	
PT3300GS型担架	2	



向士拉央医院交送生命体征/病人监护仪和容积泵



移交设备到PPUM



移交给HTAR的运输病人的监测仪器



捐赠血氧仪给HTAR

展望

由于COVID-19疫情和由此产生的行动管制令，以致于无法在2021年开展往常的社区活动和活动，我们决定将资源用于最迫切需要和最有影响之处。本基金将其企业社会责任预算增加一倍，并将所有资金用于支持治疗COVID-19患者的公共卫生工作。在雪兰莪州加强版行管令下，大部分员工都受到行动管制，我们与声誉良好的非政府组织—民主和经济事务研究所（“IDEAS”）合作，此组织拥有网络并深入公立医院，能够以透明、有效和高效的方式将捐款输送到最急需之处。

展望未来，由于COVID-19危机尚未解除，管理公司将继续支持这种与冠病有关的高影响力项目，直到情况改善，管理公司可恢复其往常的社区项目和活动。

管理公司欣然提呈这一份已由董事局批准的企业治理总览声明，由此可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成功与永续发展的关键所在。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框架。

以下章节描述管理公司的主要企业治理框架、实践与政策，大部分以2021年4月28日生效的马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）为依据。此框架、实践与政策基本上符合MCCG。

## 原则 A 董事局领导力与实效力

### AXIS-REIT管理公司

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。

### 管理公司董事局

在按照契约执行管理公司职责时，董事局的责任总览如下：

#### 董事局的责任

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| 1 策略规划、支持长期的价值创造              | 7 财务与非财务报告系统     |
| 2 企业治理，加强符合道德、谨慎与专业行为         | 8 业务开发与成长策略      |
| 3 监管并监督高级管理层，朝向完成本基金的目标与使命    | 9 董事局与高级管理层的传承规划 |
| 4 业务计划与实行有关计划的结果              | 10 利益相关者的交流与接触   |
| 5 Axis-REIT物业组合的资产管理          | 11 监督永续发展与ESG事项  |
| 6 风险管理与内部监管，包括在决策过程设定风险偏好与承担力 |                  |

### 永续发展的治理结构

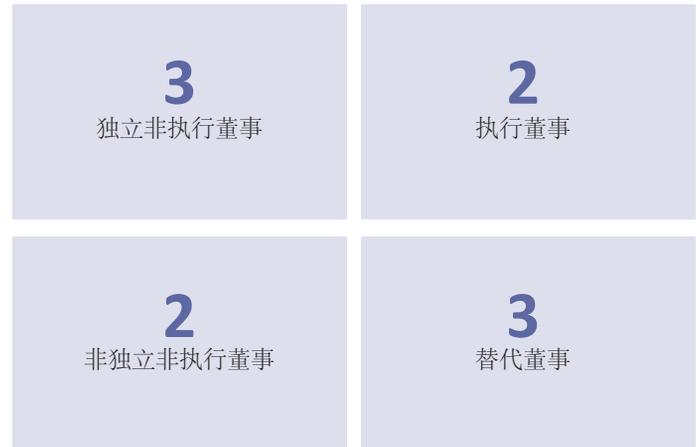
良好的环境、社会与治理（ESG）管理需要强大领导力，以确保业务愿景融入日常营运与决策中。董事局连同首席执行官及各部门主管（“HODs”），负责整个公司永续发展管理，因为此举可坚固利益相关者的信任和信心。



**2021财政年成果** 截至报告时，管理公司的永续治理结构没有更改。

### 董事局成员组合

于2021年12月31日，董事局成员包括：



**2021年成果** 2021财政年董事局成员组合没有更改。



董事局结合不同专业背景的执行与非执行董事，让高级管理层与董事局商讨各项课题时，可善用各位董事的专业与广泛的营商经验。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](http://www.axis-reit.com.my) 取得。

独立董事占了董事局阵容的三分之一，符合证监会上市房地产投资信托指南。董事局认为现有组合令人满意，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，作出谨慎又深入的审查。

原则A

董事局领导力与实效力

董事年度评估

董事局继续聘请第三方顾问 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从2021年9月29日至2021年10月13日通过电子会议来与这些董事进行评估。

2021财政年  
成果

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。

董事局主席与首席执行官

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

- 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高级管理层合作, 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对外关系方面扮演一定角色

首席执行官

- 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审查与营运课题、资本管理、投资提案、租赁活动、设施与项目管理相关的课题

策略规划与目标设定

2021财政年伊始, 董事局审查并批准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。

2021财政  
年成果

继2021年策略计划之后, 管理公司在KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd主持的策略工作坊评估其策略重点和为2021财政年制定的相应行动计划。根据上述工作坊的结果, 管理公司制定2022-2023年的行动计划和目标。有关该策略--2022-2023年商业计划的更多细节载于第82至85页。

在新的2022财政年, 董事局和高级管理层的绩效评估也将包括审查商定的永续发展和ESG目标的实现进度。

董事局会议与程序

董事局于2021财政年继续用线上会议方式开会, 通过Microsoft Teams这个会议平台举行了4次董事局会议。

在这些每季会议, 董事局履行包括以下的职责:

审查、讨论并批准发布Axis-REIT的季度与年度财务报告

审查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、投资者关系报告等

董事局  
职责

审查管理公司和Axis-REIT与前一年获批准预算相比的表现

审查高级管理层提出的其他建议

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高级经理皆出席董事局会议，以汇报他们的报告，并审查与讨论提呈给董事局的课题与事项。透过这种方式，董事局能够监督、评估与监测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审查所有来自高级管理层的报告与建议书，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。

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与条例，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调查方面的忠告。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、应用规章与条例都获得遵守。公司秘书出席2020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董事局与相关董事委员会主席批准。

#### 非执行董事之间的会议

### 2021财政年新进展

根据更新后的马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）新引入的建议，即鼓励非执行董事之间至少每年举行一次会议，讨论策略、治理和营运课题，在执行董事与高级管理层不在场的情况下，管理公司的非执行董事为此于2021年10月21日举行会议。

原则A

董事局领导力与实效力

公司秘书也透过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。

2021财政  
年成果

以下2021财政年间，公司秘书向董事局汇报的一些重要条例更新：

- 证监会于2021年4月更新的MCCG主要更新内容
- 证监会发布的网络卫生守则指南
- 监管机构在行管令期间推出的纾缓措施来帮助上市公司

身为管理公司的合规部主管，公司秘书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。

企业政策

以下政策可在Axis-REIT企业网站取得：

政策	范围	2021财政年回顾
董事局宪章	清楚说明董事局、其董事与董事委员会的职责	<ul style="list-style-type: none"> <li>进行修订，以纳入在更新MCCG下引入的新修改</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>于2022年1月20日修订，以纳入2021财政年确定关于人权和劳工实践的新永续事项</li> </ul>
举报政策	帮助管理针对财务报告、合规、不当行为和其他不法活动等可能不当事宜所提交的报告和申诉	<ul style="list-style-type: none"> <li>参阅第107页，以了解修订详情</li> </ul>
反贿赂与反贪污政策	作为认出并处理管理公司日常业务和营运过程中可能出现贿赂和贪污行为的指南，以促进管理公司在任何时候皆致力于遵守合法和道德行为	<ul style="list-style-type: none"> <li>回顾期间未建议修改政策</li> </ul>

2021财政年制定的新指南

2021财政年新进展

随着证监会发布网络卫生守则指南，旨在为所有资金市场参与者提供指导，以制定全面策略和措施来管理网络风险，包括预防、检测和恢复措施，此后，管理公司与其IT服务供应商密切合作，评估和审查管理公司现有的IT程序和基础设施。因此，在2021年4月12日制定新的资讯科技准则。这些准则管治管理公司所有员工对IT系统、网络和设备的使用，目的是减少安全风险和网络威胁。

有关网络安全和资料保护的更多细节，见第108-109页。

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框架的薪酬委员会详情，列在“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，审查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审查执行委员会提呈的建议书。董事局认为，薪酬委员会主席对审查过程的独立要素作出贡献。

董事局薪酬政策于2021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审查薪酬配套的程序。在审查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审查。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审查与决定，若有需要，可根据个案情况，寻求董事局指导与/或批准。

## 2022财政年新焦点

在2022财政年，董事局和高级管理层的薪酬事宜不仅要考虑到本基金财务业绩，还要考虑可否实现本基金非财务表现的既定目标。

下表是2021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	4
200,001令吉 - 400,000令吉	-	1
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拥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利益之必要做法。

### 董事委员会与其职责

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：

#### 执行委员会

- 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
- 监视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

#### 审计委员会

- 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容易理解的评估
- 协助董事局在Axis-REIT与管理公司的内部监管、风险管理与治理流程

#### 薪酬委员会

- 向董事局推荐董事局执行与非执行董事，以及主要管理执行人员（若有）的薪酬政策框架
- 不时审查薪酬框架，确保管理公司吸引并留住具备卓越才能的人才

#### 提名委员会

- 确保管理公司招募、保留与提升最好的执行与非执行董事
- 审查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

原则A 董事局领导力与实效力

上述所有的董事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。

2021财政  
年成果

董事局在考虑了最新MCCG新引入的最佳守则，即建议董事局主席不应成为任何其他董事局委员会的成员后，决定维持审计委员会和提名委员会的现有组合，董事局主席也是这些委员会的成员。这是根据评估，主席已经展现出在董事局和董事局委员会层面各自扮演的角色，不会损害其客观性。

A 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2021财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一章节。

R 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MCCG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，尤其是审查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。

N 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。

在2021财政年的会议中，提名委员会进行以下活动，是此委员会的年度事务：

活动	成果
(i) 根据外部顾问ACG编制的评估结果 来审查对董事局、董事与董事委员会进行的绩效评估，	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事局的职务、管理公司的营运与管理过程所奉行的企业治理价值与实践达到令人满意的水平</li> <li>对董事局、董事局委员会和个别董事的评估令人满意</li> </ul>
(ii) 考虑拟议修订招聘标准	修订招聘标准，以符合更新的MCCG，特别是不鼓励委任活跃的政治人物
(iii) 通过ACG在评估过程中，采纳董事年度评估的条件（包括评估独立董事	评估条件扩展至包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>评估适合性与适当性</li> <li>董事局绩效的ESG 标准</li> </ul>

活动	成果
(iv) 审查现有董事成员组合，董事局与董事委员会的效能。	委员会没有推荐修改董事局的成员组合
(v) 考虑管理公司性别多元性，并牢记依据MCCG，女性在董事局的代表须达到30%目标	董事局将考虑制定计划，在未来两年内将董事局层面的性别多样性提高到30%，这在ESG策略—2022-2023年商业计划中得到体现
(vi) 审查董事局层面的传承计划	没有新建议
(vii) 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活动给管理公司的董事与高级管理层
(viii) 根据MMLR第15.20段落，审查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
(ix) 根据所做的评价对即将卸任的董事进行评估	在2022年度大会上，建议董事局重选卸任董事，供管理公司股东批准。

**评估独立董事**

在2021财政年，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的报告已表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委员会参与讨论与决策时，客观且独立地表达各自的观点。

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额外评估。董事局据此评估三位独立董事，并纳入考量他们在董事局的任期而认为他们仍是独立并适宜的。董事局认为，他们的独立性不会因在董事局长期担任独立董事的服务而有明显妥协，而他们的适宜性仍受到董事局重视。

在2021年12月31日，证监会发布适用于所有资金市场实体，全新的资金市场中介机构公司治理指南。这项指南要求管理公司在2022年7月1日前确保其董事局成员有30%女性。

此外，证交所于2022年1月19日修订主板上市条例（简称“MMLR”），强制性规定独立董事任期限制为12年，并须在2023年6月1日遵守。根据监管当局施加的这些新发展，董事局将在2022财政年相应地研究必要的合规问题。

**在2021财政年出席董事局与董事委员会会议**

请参阅此声明的附录，以了解每位董事于2021财政年出席董事局与董事局委员会会议的详情。

**董事培训**

董事局确保其成员获得适当的持续教育课程跟进最新进展，同时加强能力，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2021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。

管理公司的全体董事在2021财政年都遵守了必要的培训要求。详细情况请参见本声明的附录。

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结构扮演重要角色，此委员会于2021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2021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KPMG PLT在2021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，由高级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2021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
- 审计沟通的有效性
- 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2021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。

审计委员会在高级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。

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责里。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。审计委员会每一季审查风险登记册，以便向董事局作出报告。



有关管理公司的风险管理框架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审查。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，同时在会上提呈内部审计报告。审计委员会每季度向董事局报告一次内部审计审查的所有调查结果或意见。



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团队领袖面谈的结果，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2021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是来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的团队领袖 Kuan Yew Choong先生，他独立并有经验，且具备提供内部审计服务的专业资格。他是英国特许公认会计师公会资深会员与马来西亚内部审计师学会特许会员。

审计委员会将每年审查与更新内部审计师的雇用，包括他们的专业费用，此审查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有透明度的交流。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。

本基金亦根据契约的规定，善用企业网站向单位持有人公布其IAR和会议通知。

投资者关系

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。

为了让投资大众知悉Axis-REIT季度业绩报告的公布时间，管理公司在2021财政年每次董事局会议前五个交易日，宣布发表业绩报告的预定日期（简称“预定日”）。随着公布“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。

管理公司认为保守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、分析员及基金经理交流的更多详情，附在第51至62页的“投资者关系与媒体报导”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。营销团队负责进行各项接触利益相关者举措与活动。

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于2021年4月28日举行第九届年度大会 (AGM)，第二次以线上进行，以遵守证监会发布的“上市发行机构举行年度大会的指南与常见问题解答”。监管当局发布有关指南，以便上市发行机构可举行各自的年度大会，来符合适用法律与条例下的年度义务，同时也遵守行管令限制与COVID-19标准作业程序。

有关年度大会通告连同2020年度报告于2021年2月26日发出，同时有充足时间让单位持有人阅读2020年综合年度报告，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。

由 Boardroom Share Registrars Sdn Bhd 执行线上的年度大会，使用远程参与与电子化投票（简称“RPEV”）设施，合格参与者登入门户网站，观看年度大会网络广播的直播，聆听大会过程，呈交问题并用电子方式参与表决。

在年度大会上，管理公司提呈Axis-REIT于2020年12月31日财政年的财务表现报告，以及各项业务的最新消息与进展、疫情对业务与营运造成的影响，以及2021财政年的前景。单位持有人有机会提呈他们对年度大会议程有关的问题，寄到指定电邮地址。而流程也清楚列明在年度大会的行政指南。通过电邮收到的问题，在年度大会上由首席执行官亲自回答。首席执行官也解答在年度大会进行时，通过线上门户网站提出的问题，若未在年度大会上解答的问题，将通过电邮回复相关的单位持有人。



第九届年度大会会议记录摘要可从Axis-REIT企业网站取得。

2021年12月1日，Axis-REIT召开单位持有人大会，专门寻求单位持有人批准根据AXIS-REIT进行的拟议配售活动向Axis-REIT的主要单位持有人，即雇员公积金委员会和 Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) 分配新单位。这次会议也是使用RPEV设施以线上方式举行。会议进行方式以及单位持有人大会之前和期间的问答程序与第九届年度大会的方式相同。



单位持有人大会会议记录摘要可从Axis-REIT企业网站取得。

合规声明

管理公司在2021财政年管理Axis-REIT时，大量应用MCCG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2022年1月20日呈交给董事局并获得批准。

附录

在2021财政年出席董事局与董事局委员会会议

董事局成员

<p><b>YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin</b> 独立非执行主席</p> <p>出席次数:  3/4</p>	<p><b>Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah</b> (替代董事: Alex Lee Lao) 执行副主席</p> <p>出席次数:  4/4</p>	<p><b>Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee</b> (替代董事: Maxine Teoh Sui Vern) 非独立非执行董事</p> <p>出席次数:  4/4</p>
---	---	---

执行委员会成员

<p><b>Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah</b> (替代董事: Alex Lee Lao) 主席</p> <p>出席次数: 7/7</p>
<p><b>Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee</b> (替代董事: Maxine Teoh Sui Vern) 成员</p> <p>出席次数: 7/7</p>
<p><b>Leong Kit May</b> 成员</p> <p>出席次数: 7/7</p>

审计委员会成员

<p><b>Mohd Sharif Bin Hj Yusof</b> 主席</p> <p>出席次数: 5/5</p>
<p><b>YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin</b> 成员</p> <p>出席次数: 5/5</p>
<p><b>Alvin Dim Lao</b> (替代董事: Jancis Anne Que Lao) 成员</p> <p>出席次数: 5/5</p>

董事在2021财政年参与的培训课程

董事	日期	活动/事件
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2021年3月19-20日	2021年马来西亚年度房地产峰会 (线上)
	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
Leong Kit May	2021年1月8日	CGS-CIMB 第13届马来西亚年度线上企业日: 团体会议 (线上)
	2021年2月8日	CGS-CIMB 2021年伊斯兰教义投资企业对话: 企业汇报 (线上)
	2021年3月8日	马来亚银行2021年国际妇女节—兼容的多样性: 促进永续发展文化 (线上)
	2021年4月26日	MIA的伊斯兰教义审计最佳守则指南: 伊斯兰资金市场 (ICM) 圆桌讨论 (线上)
	2021年4月27日	CIMB经济研讨会——做好定位, 以迎接后COVID疫情经济 (线上)
	2021年6月24日	马来亚银行2021年投资东盟——东盟交易所: 超越疫情危机 (线上)
	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年7月27日	CGS-CIMB 马来西亚2021年线上投资者企业日 (线上)
	2021年8月5日	马来亚银行2021年投资东盟: 东盟宏观经济展望与东盟策略 (线上)
	2021年10月7日	租户纠纷——行管令期间的情况 (线上)
2021年10月14日	2021年投资马来西亚系列1——“经济改革”(线上)	

## 企业治理总览声明

**Leong Kit May**  
首席执行官/  
执行董事

出席次数:

4/4

**Datuk Seri Fateh Iskandar  
Bin Tan Sri Dato' Mohamed  
Mansor**  
独立非执行董事

出席次数:

4/4

**Mohd Sharif Bin Hj Yusof**  
高级独立非执行董事

出席次数:

4/4

**Alvin Dim Lao**  
(替代董事: Jancis Anne Que  
Lao)  
非独立非执行董事

出席次数:

4/4

### 提名委员会成员

**Mohd Sharif Bin Hj Yusof**  
主席

出席次数: 1/1

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin**  
成员

出席次数: 1/1

**Datuk Seri Fateh Iskandar  
Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**  
成员

出席次数: 1/1

### 薪酬委员会成员

**Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**  
主席

出席次数: 1/1

**Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**  
(替代董事: Alex Lee Lao)  
成员

出席次数: 1/1

**Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**  
(替代董事: Maxine Teoh Sui Vern)  
成员

出席次数: 1/1

董事	日期	活动/事件
Leong Kit May	2021年10月20日	房地产的TOD发展和市场可行性研究 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
	2021年11月9日	2021年投资马来西亚线上系列2: 振兴马来西亚的增长动力 (线上)
	2021年11月11日	区域房地产投资信托网络研讨会: 马来西亚、新加坡、香港和中国的房地产投资信托的领军者——2022年值得关注事项 (线上)
	2021年11月16-18日	2021年KPMG亚太区董事局领导力与保证峰会 (线上)
	2021年11月22-26日	亚太区房地产资产领导人大会 (线上)
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2021年3月23日	财政部/房屋及地方政府部工作坊 (与房屋有关)
	2021年4月8日	自愿申报特别计划 (SVDP), 税务审计和调查: 与内陆税收局 (IRB) 首席执行官对话 (线上)
	2021年4月20日	对报告与披露的期望增高 (线上)
	2021年5月5日	我们贸易伙伴的气候和永续发展志向 (线上)
	2021年5月10日	医疗保健抗逆力: 马来西亚在疫情下的日子——经得起考验 (线上)
	2021年5月24日	东盟在疫情后迈向绿色复苏 (线上)
	2021年5月29日	马来西亚房地产及房屋发展商协会(简称“REHDA”)全国理事会会议 (2021年5月) (线上)
	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年8月28日	REHDA 全国理事会会议 (2021年8月) (线上)
	2021年10月14至15日	2021年投资马来西亚 (系列1) 资金市场的对话--重建永续发展经济 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
	2021年10月23日	马来亚银行: 伊斯兰遗产规划: 保存财富和遗产 (线上)
	2021年11月11日	MIDE: 对话——智能城市经济的动力, 智能城市科技基础设施公司一奇集团 (Venturous集团) (线上)
2021年11月29日	Deloitte PLT: 预算案后简报 (线上)	

董事	日期	活动/事件
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
Alvin Dim Lao	2021年1月28日	JP 摩根菲律宾大会 (线上)
	2021年3月3日	野村证券东盟大会 (线上)
	2021年3月5日	瑞银集团 (UBS) 首席执行官 (CEO) / 首席财务长 (CFO) 论坛 (线上)
	2021年3月9日	中信里昂东盟大会 (线上)
	2021年3月12日	Regis CEO 圆桌会议系列 (线上)
	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年8月24日	野村证券菲律宾焦点大会 (线上)
	2021年9月28-29日	JPM 巨龙苏醒大会 (线上)
	2021年10月12-13日	Regis & Jefferies 菲律宾大会 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
	2021年11月18日	企业的加密资产行政汇报 (线上)
Alex Lee Lao	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
	2021年11月18日	企业加密资产行政汇报 (线上)
Jancis Anne Que Lao	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
	2021年11月18日	企业加密资产行政汇报 (线上)
Maxine Teoh Sui Vern	2021年3月18日	遗嘱、遗嘱认证、遗嘱管理书(LA)和小额遗产分配法 (SEDA) 的互动网络研讨会 (线上)
	2021年3月30日	雇员不当行为和内部调查 (线上)
	2021年4月21日	公司法令的进一步问题和最新发展 (线上)
	2021年4月30日	掌握房地产诉讼的最新动态 (线上)
	2021年6月1日	分层住宅业主的权益和管理机构的权力 (线上)
	2021年6月18日	房屋开发: 逾期交付和缺陷: 法律与实践 (线上)
	2021年6月25日	知识产权的10件事 (线上)
	2021年7月13日	反贪污委员会法令第17A条文——企业责任 (线上)
	2021年7月21日	ARMB网络安全意识课程 (线上)
	2021年10月21日	永续发展意识课程 (线上)
2021年11月29日	马来西亚租金收入与产业盈利税 (RPGT) 的征税问题 (线上)	

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年上市就自愿地成立了审计委员会。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要求。

有关审计委员会获董事局委予监督职责，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。

2021财政年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

成员：

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

## 2. 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。在2021财政年，根据2021年马来西亚企业治理守则（MCCG）的要求，更新了职权范围。



审计委员会的职权范围详情可在Axis-REIT的企业网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my) 取得。

## 3. 审计委员会会议

在2021财政年，审计委员会通过Microsoft Teams会议设施举行五次会议。审计委员会成员出席会议的记录列明在此年度报告的企业治理总览声明。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。

## 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、审查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以下任务：

### ▶ 财务报告：

- (a) 于2021财政年的每季会议中，审查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。

- (b) 审查截至2020年财政年的Axis-REIT经审计财务报表，此报表是根据Axis-REIT契约、适用的证监会条规与指南、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。

2020财政年的Axis-REIT经审计财务报表依据指定的规定，于2021年2月发行并分发给单位持有人。

在2021年1月19日的会议中，外聘审计师KPMG PLT向审计委员会汇报对Axis-REIT的2020财政年业绩所作审计的结果，并讨论了投资物业估值、营收列账与遵循伊斯兰债券契约合规的显著审计课题。

## 重点领域



重点放在COVID-19疫情造成前所未有的影响，以及其对房地产市场未来的未知影响，这反过来又影响了Axis-REIT在2020年度经审计财务报表的披露。

- (c) 审查2020财政年主要审计事项与其他审计专注领域。与前一年相比，2020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2020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。审计师在审计审查程序下，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。

## 重点领域



外聘审计师亦与本基金估价师小组讨论，以了解他们如何在估价中考虑到COVID-19疫情和市场不确定性的影响。

- (d) 跟进了解国际审计准则540（修订版）—审计会计估计和相关披露，该准则已在2020财政年度采用。

## ▶ 外聘审计师:

- (a) 于2021年4月20日举行的会议，对照事先决定的评估条件来评估KPMG PLT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2021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2021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（简称“AOB”）注册。
- (d) 于2021年10月20日举行的会议，与外聘审计师审查2021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2021财政年审计程序的潜在主要审计课题。
- (e) 审查Axis-REIT及其独资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad (“ARSB”) 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2021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。
- (f) 审计委员会也考虑于2021财政年适用于 Axis-REIT 与 Axis REIT Sukuk Berhad (ARSB) 的非审计费用，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：
- (i) 由KPMG PLT为Axis-REIT审查风险管理与内部监管声明
  - (ii) 由KPMG PLT的附属企业——KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd针对 Axis-REIT 2021财政年综合报告提供咨询服务
  - (iii) 由KPMG PLT在Axis-REIT第九届年度大会和Axis-REIT单位持有人大会上提供独立监票人服务
  - (iv) 由KPMG PLT审查在ARSB下伊斯兰债券计划的财务偿付比率

在适当考虑服务的性质后，审计委员会确认上述的非审计服务，不会对 KPMG PLT 身为 Axis-REIT 外聘审计师的独立性构成任何威胁而感到满意。

2021 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 ARSB 的费用	
审计	非审计	审计	非审计
133,000 令吉	158,000 令吉 <sup>^</sup>	10,000 令吉	12,000 令吉 <sup>^^</sup>

<sup>^</sup> 总额 130,000 令吉是与一家 KPMG PLT 相关企业提供综合报告的咨询费有关  
<sup>^^</sup> 与 ARSB 下建立的伊斯兰债券计划相关之财务偿付比率的审查费用

► 内部审计：

- (a) 每季度与内部审计师一起审查内部审计报告和后续审查报告，并确保管理层及时同意和执行建议的行动计划。

 于 2021 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 2021 年 4 月 20 日举行的会议向董事局推荐重新委任他们于 2021/2022 年担任 Axis-REIT 内部审计师。
- (c) 审计委员会在董事局批准之前，先审查 2021/2022 年审计周期的适用内部审计费。
- (d) 与内部审计师一起审查 2021/2022 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）。

► 风险管理与其他事宜：

- (a) 审查由管理层每季备制，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

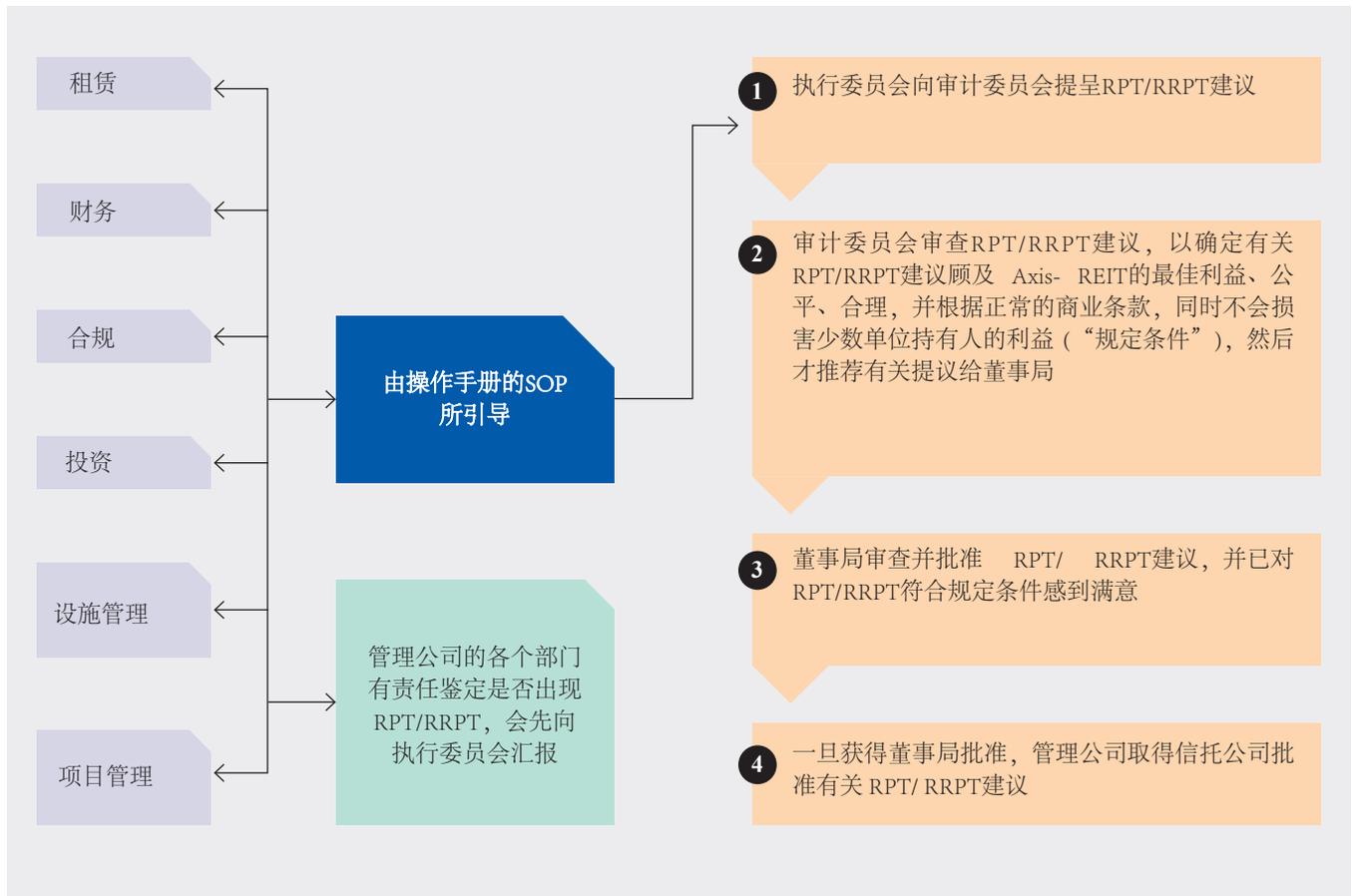
- (b) 每季审查涉及关联方利益的关联方交易（简称“RPTs”）和经常性 RPT（简称“RRPTs”）的清单。
- (c) 于 2021 年 1 月 19 日会议中，审查并向董事局推荐，批准并纳入 Axis-REIT 2020 年综合年度报告（于 2021 年 2 月发布）的审计委员会报告与风险管理与内部监管声明，以确保这些报告符合规定的监管要求，含有用资讯与有意义的披露。
- (d) 在每季会议中按照 Axis-REIT 收益分配政策，审查 Axis-REIT 收益分配，以确保在向董事局推荐建议前，有充足的已实现收益供分配。

5. 审查关联方交易

原则上并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、投资与委任均按本基金最佳条款进行，对本基金而言，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。

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，管理公司实施符合管治 RPT 和 RRPT 规定要求的最新内部程序和报告义务。

以下图表描述了由管理公司操作手册中包含的SOP管治的管控机制：



在某项RPT/RRPT涉及直接或间接利益的董事，将在相关董事局委员会或董事局会议上放弃对该交易的审议和投票。

全体董事须每季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。

审计委员会已按管理层的季度报告审查了所有RPT和RRPT，并且在2021财政年没有实质性RPT或RRPT要求单位持有人给予批准。

在2021财政年，审计委员会审查一项涉及收购位于柔佛州i-Park @ Indahpura物业的拟议RPT，该拟议收购已于2022年2月22日向证交所公布。

## 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。审计委员会这一年在管理层不在场的情况下，与外聘审计师于2021年1月19日及2021年10月20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2021年10月20日为同样目的安排私下会面。

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。

## 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审查。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、提名委员会于2021年10月20日，以及董事局于2021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审查内部控制系统、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审查、合规检查、风险评估与治理审查。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2021年10月20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 与内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(B) 段落

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。

## 风险管理与内部监管系统的主要元素

### 持续监测2019年新型冠状病毒(简称“COVID-19”)疫情带来的风险

管理公司警醒地管理此疫情引发的风险,不仅是在业务营运层面,也要确保员工与Axis-REIT多元租户建筑物租户的健康与安全。

除了确保Axis-REIT所管理的建筑物遵守马来西亚卫生部和马来西亚国家安全理事会(MKN)就COVID-19规定的准则和标准作业程序外,管理公司继续以线上方式开会讨论,以保持社交距离,也尽量减少第三方到访办公室。自从政府在2020年实行动管制后,管理公司根据马来西亚证券监督委员会规定的最低要求,在2021年9月底前实行有限的在家办公安排。从2021年10月1日起,所有员工开始在办公室工作,但仍将员工隔开在几个地方。管理公司还每两周向所有员工提供COVID-19自检试剂盒,作为健康和安全措施,以确保各办公室的安全工作环境。截至2021年12月31日,管理公司全体员工都已完全接种疫苗。

在管理物业组合方面,管理公司密切留意租金收取的流程,因为这与Axis-REIT的财务表现息息相关。

### 业务连续性计划

从2020年5月20日起采用的业务连续性计划(“BCP”),协助管理公司确保在发生干扰日常业务正常运作的事件后,业务营运仍得以持续,并能符合商业责任。管理公司作为资金市场服务执照持牌人,必须遵守马来西亚证券监督委员会(简称“证监会”)关于业务连续性的指导原则,管理公司有义务向证监会报告并随时更新BCP行动计划的最新进展。在政府于2021年实行动管制令期间,管理公司一直按要求向证监会报告。2021年10月1日,当雪兰莪州过渡到国家恢复计划的第三阶段时,该报告实际上已经停止。BCP在2021年4月进行修订,包括业务影响分析,在管理方面提供结构化的恢复计划。

### 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2021年12月31日财政年(简称“2021财政年”)更新/修订操作手册,纳入以下事项:

- ① 更新信贷控制政策,并纳入纾困程序;
- ② 在收购过程的尽职调查中纳入环境现场评估;以及
- ③ 由内部审计审查和建议产生的其他修正。

## 财务管制与业务管理

管理公司董事局于2021年1月召开的会议，批准了2021财政年的年度预算，这是每个部门在目标设定过程，仔细地审查全面营运而作出的预算。管理公司于2021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。

继2021年策略计划之后，管理公司在一次策略工作坊评估其策略性专注领域和为2021财政年制定相应行动计划。根据上述工作坊成果，管理公司制定了未来两年（2022-2023年）的行动计划。有关该策略-2022-2023年商业计划的更多细节载于第82至85页。

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。2021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2021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线上管理会议，审查营运活动、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。此外，设施管理团队在2021财政年另外举行了5次业务操作会议，以讨论Axis-REIT物业的设施管理课题。

管理公司的执行委员会也每季与管理层开会，以审查、评估与讨论业务最新进展、投资建议、财务表现并解决管理层于2021财政年所面对的主要营运、财务与其他主要管理课题。在2021财政年共举行7次会议，全部以线上方式进行。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的数据。

在这一年里，管理公司将YARDI系统升级到最新版本，增加新功能，如有能力生成加权平均租约届满期报告。升级后版本已经过测试，以确保这些程序能够有效地生成及时又准确的信息，供管理层在业务和财务上采取行动和决策。

为了管理其财务风险，Axis-REIT根据本基金的伊斯兰中期票据计划（简称“票据计划”），在2021财政年发行面值210,000,000令吉的伊斯兰中期票据，其中80,000,000令吉的期限为10年，130,000,000令吉的期限为7年（简称“第四批无评级伊斯兰债券”），面值高达3,000,000,000令吉的永久期限。第四批无评级伊斯兰债券的发行减少了Axis-REIT的短期融资风险，同时也加强了其融资到期概况。截至报告日，Axis-REIT根据伊斯兰债券计划，共发行面值560,000,000令吉的伊斯兰中期票据。

根据管理公司的资金管理策略，管理公司已成功实施并完成配售共计188,042,597新单位，此行动是根据Axis-REIT单位持有人在2021年4月28日举行的上届年度大会上获得发行新单位的一般授权，以及Axis-REIT单位持有人在2021年12月1日举行的单位持有人大会上获得的特别批准。配售所筹集的资金净额已用于缩减Axis-REIT的短期融资，并为未来的收购和发展提供空间。

## 资产标记

此资产标记计划预料可改善Axis-REIT物业组合的固定资产鉴定与追踪。资产标记计划在Axis Aerotech Centre @ Subang进行，并于2020年11月完成。待疫情好转后，资产标记计划将在Axis-REIT的其他物业进行。

## 投资监管

管理公司董事局审查、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，也有尽职调查程序，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。脱售也有一定程序，以确保Axis-REIT单位持有人的利益始终受到保护。管理层也在每月监督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。为了努力解决环境、社会和治理（“ESG”）方面的考量，管理公司在这一年里将环境现场评估纳入其投资决策政策。

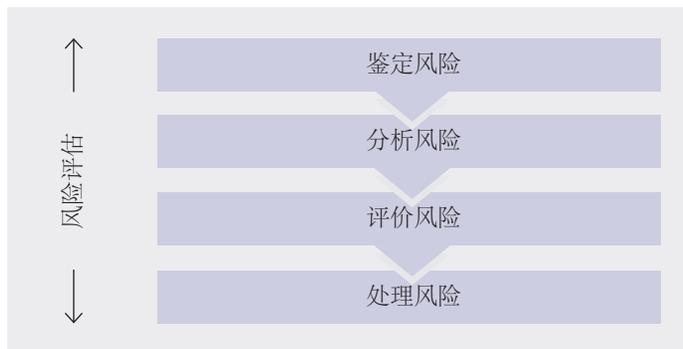
### 租户关系管理

管理公司定制线上租户管理门户网站‘Hello Axis’，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。此租户管理门户网站，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至关重要，是确保Axis-REIT未来租金收入的因素之一。在2021年进行的调查，管理公司也努力评估租户对于Axis-REIT多元租户建筑物租户实施的COVID-19 标准作业程序的满意度。

### 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，以便及时地应对商业风险，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、环境与风险管理系统。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。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。

以下描述提供了一些深入解说，管理公司如何在2021财政年期间持续监控和管理影响Axis-REIT的已鉴定关键风险：

- 已更新BCP以确保业务连续性（如上所详述）；
- 作为与COVID-19有关的预防措施，标准作业程序（SOP）已获更新，其中包括只允许在MySejahtera应用程序显示为低风险和偶然接触者，已完全接种疫苗的访客，可进入管理公司办公室；
- 改进供应商/承包商评估文件，以纳入ESG标准，以确保有个负责任的供应链；
- 资讯科技（简称“IT”）指南已于2021年4月根据证监会推出的网络卫生实践指南制定和批准。2021年7月21日，为董事局举办了网络安全意识培训，以使董事局了解当前IT趋势和威胁。2021年7月28日，为管理层和员工进行了关于管理公司IT政策的培训，使员工能够更好地管理和保护关键数据和IT系统。

### 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审查关于Axis-REIT营运、程序与过程的内部管理系统。内部审计师于2021财政年进行以下内部审计工作，并将审查与审计结果报告给审计委员会：

- 1 内部审计审查设施管理；
- 2 内部审计审查反贪污政策和程序的准备和遵守情况；
- 3 内部审计审查关联方交易；以及
- 4 内部审计审查账单和收款以及债务监测和控制。

上述内部审计没有发现任何实质性的弱点或不足之处。

内部审计师亦对之前的审计审查进行了内部审计跟进审查，每季度向审计委员会报告一次。

管理公司于2021财政年外包内部审计职务所蒙受的成本是67,000令吉。审查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，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框架的系统之充分性、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。

### 审查此声明

管理公司董事局已确保此声明依据主板上市条例第15.23段落进行审查，以纳入Axis-REIT的2021财政年综合年度报告。

此声明已于2022年2月16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 2021 财政年的财务报表已经按 2020 年1月17日的第四份主契约中的规定、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 2021 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

---

管理公司报告	158
财务状况表	162
损益及其他综合收益表	163
资产净值变动表	166
现金流量表	167
财务报表附注	169
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	226

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2021年12月31日财政年(简称“2021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) 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2021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。

除了持续蔓延的COVID-19疫情所带来的影响之外, 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。管理公司继续谨慎看待已导致全球经济走下坡, 目前仍在肆虐的COVID-19疫情局势演变。目前而言, 有关疫情对Axis-REIT的业务与营运影响微乎其微。然而, 万一COVID-19疫情状况延长或恶化, 可能会影响Axis-REIT未来一年的业务、财务状况、营运业绩与前景。

管理公司承诺通过以下已纳入环境、社会与治理要素的管理策略, 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, 除了扩展上述策略, 以纳入治理策略之外, 回顾财政年度采用的策略与政策没有修改。

## 董事

在2021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)

Maxine Teoh Sui Vern (Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事)

## 董事利益

于2021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22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利益的公司，与有关董事签约，而令该董事收到或有资格收到任何利益。

## 董事权益

管理公司董事于2021财政年在Axis-REIT单位的权益如下所示：

	单位数量			
	于 1.1.2021 '000 单位	已收购 '000 单位	已出售 '000 单位	于 31.12.2021 '000 单位
直接权益：				
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,812	409	-	24,221
- YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	-	-	20
- Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,500	760	60	57,200
- Alex Lee Lao	57,361	335	-	57,696
- Leong Kit May	43	-	-	43
- Jancis Anne Que Lao	1,957	959	-	2,916
- Maxine Teoh Sui Vern	4	4	-	8
间接权益：				
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	10,372	60	-	10,432
- Alex Lee Lao **	3,171	19	-	3,190

注：

- (i) 上述信息是根据董事依据2020年1月17日构成Axis-REIT的第四份主契约（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 Lao, Yin-Yong Lee 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，并以每个月滞延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21,650,000令吉，等于Axis-REIT从2021年1月1日至2021年12月31日期间年度资产净值的1.0%。

Axis-REIT收购或脱售的任何投资物业时，管理公司亦有权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完成五项收购，为此付给管理公司的收购费总额为2,232,000令吉。

除了管理公司应该要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，管理公司有权获得付还与本基金直接有关而且是业务上必需的费用、成本、收费、开支和支出。

## 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。

于本报告日期，管理公司并不知悉有任何情况：

- i) 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) 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2021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，而且以管理公司之见，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在2021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

2022年2月16日

# 财务 状况表

于2021年12月31日

	附注	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
<b>资产</b>			
<b>非流动资产</b>			
投资物业	4	3,614,230	3,280,240
设备	5	2,410	2,870
		<b>3,616,640</b>	<b>3,283,110</b>
<b>流动资产</b>			
应收款项、按金与预付款	6	26,166	41,165
现金与现金等价物	7	195,954	39,808
<b>总流动资产</b>		<b>222,120</b>	<b>80,973</b>
<b>总资产</b>		<b>3,838,760</b>	<b>3,364,083</b>
<b>融资来源:</b>			
<b>单位持有人资金</b>			
单位持有人资本	8	1,934,322	1,595,506
储备金		592,999	527,498
<b>单位持有人资金总额</b>		<b>2,527,321</b>	<b>2,123,004</b>
<b>非流动负债</b>			
租户按金		61,548	57,733
递延税项负债	9	12,797	9,122
融资	10	624,177	500,643
		<b>698,522</b>	<b>567,498</b>
<b>流动负债</b>			
租户按金		21,110	14,429
应付款项与应计项目	11	31,391	47,612
融资	10	560,416	611,540
<b>总流动负债</b>		<b>612,917</b>	<b>673,581</b>
<b>总负债</b>		<b>1,311,439</b>	<b>1,241,079</b>
<b>单位持有人总资金与负债</b>		<b>3,838,760</b>	<b>3,364,083</b>
<b>资产净值 ("NAV")</b>		<b>2,527,321</b>	<b>2,123,004</b>
<b>流通中单位数量 ('000 单位)</b>		<b>1,634,524</b>	<b>1,442,331</b>
<b>每单位资产净值 (令吉)</b>			
- 收益分配前		1.5462	1.4719
- 收益分配后		1.5221 #	1.4494

# 反映了于2022年1月14日支付的2021年第四次中期收益分配每单位2.03仙，以及于2022年2月28日支付的2021末期收益分配每单位0.38仙之后的每单位资产净值。

# 损益及其他 综合收益表

截至2021年12月31日年度

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
▶ 财务报表  
其他信息

	附注	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
营收	12	246,195	232,234
物业营运开销	13	(33,314)	(33,716)
<b>净物业收益</b>		<b>212,881</b>	<b>198,518</b>
盈利与其他收益		804	875
投资物业的公允价值变动	4.1.1	63,197	10,796
伊斯兰衍生产品公允价值变动		1,746	(905)
按摊销成本予以计量的金融负债净亏损		(1,705)	(428)
<b>净物业与投资收益</b>		<b>276,923</b>	<b>208,856</b>
管理公司费用	1(b)	21,650	21,147
信托公司费用	1(c)	1,121	1,111
审计费		143	133
非审计费			
- KPMG PLT		32	30
- KPMG PLT 的本地附属企业		130	104
税务代理费用		17	17
损失备抵重新计量净额		44	70
设备折旧	5	640	614
行政开销		2,398	2,599
伊斯兰融资成本		45,701	39,513
估值费		1,008	947
<b>非物业开销</b>		<b>72,884</b>	<b>66,285</b>
<b>税前净收益</b>		<b>204,039</b>	<b>142,571</b>
税项开销	14	(3,675)	(507)
<b>归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额</b>		<b>200,364</b>	<b>142,064</b>

# 损益及其他 综合收益表

截至2021年12月31日年度 (续)

	附注	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
<b>年度净收益组成部分如下:</b>			
已实现			
- 扣除租赁奖励调整前净收益		<b>137,353</b>	125,586
- 租赁奖励调整 (不可分配)		<b>(1,142)</b>	(648)
		<b>136,211</b>	124,938
未实现			
- 投资物业的公允价值变动, 按估值	4.1	<b>67,787</b>	18,966
- 按摊销成本予以计量的金融负债净亏损		<b>(1,705)</b>	(428)
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		<b>(3,675)</b>	(507)
- 伊斯兰衍生产品公允价值变动		<b>1,746</b>	(905)
		<b>64,153</b>	17,126
		<b>200,364</b>	142,064
<b>每单位收益 (仙)</b>	15	<b>13.80</b>	9.86
<b>每单位收益 (扣除管理公司费用之前) (仙)</b>	15	<b>15.29</b>	11.33
<b>净收益分配</b>			
合计每单位9.11仙的第一次、第二次、第三次和第四次中期收益分配, 分别于2021年5月31日、2021年8月30日、2021年11月30日与2022年1月14日 (2020年: 合计每单位6.50仙的第一次、第二次和第三次中期分配收益, 分别于2020年7月3日、2020年10月2日与2020年11月30日支付)			
		<b>131,774</b>	93,751
每单位0.38仙的末期收益分配于2022年2月28日支付 (2020年: 每单位2.25仙末期收益分配于2021年3月11日支付)。			
		<b>6,211</b>	32,452
	16	<b>137,985</b>	126,203

损益及其他综合收益表  
截至2021年12月31日年度 (续)

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
财务报表  
其他信息

	附注	2021	2020
每单位配息			
- 总额 (仙) - 中期		9.11	6.50
- 末期		0.38	2.25
	16	9.49	8.75
- 净额 (仙) * - 中期		9.11	6.50
- 末期		0.38	2.25
	16	9.49	8.75

\* 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	
	2021	2020
居民企业	无 <sup>^</sup>	无 <sup>^</sup>
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%

<sup>^</sup> 税务当期认列; 因此没有预扣税

# 资产净值 变动表

截至2021年12月31日年度

	单位持有人 资本总额 '000 令吉	可分配	不可分配	单位持有人 资金 '000 令吉
		已实现收益 '000 令吉	未实现收益 '000 令吉	
于2020年1月1日	1,583,791	16,094	478,879	2,078,764
年度净收益	-	124,938	17,126	142,064
年度综合收益总额	-	124,938	17,126	142,064
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	11,825	-	-	11,825
发行开销	(110)	-	-	(110)
单位持有人的配息	-	(109,539)	-	(109,539)
与单位持有人的总交易金额	11,715	(109,539)	-	(97,824)
于2020年12月31日/2021年1月1日	1,595,506	31,493	496,005	2,123,004
年度净收益	-	136,211	64,153	200,364
年度综合收益总额	-	136,211	64,153	200,364
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	342,518	-	-	342,518
发行开销	(3,702)	-	-	(3,702)
单位持有人的配息	-	(134,863)	-	(134,863)
与单位持有人的总交易金额	338,816	(134,863)	-	203,953
于2021年12月31日	1,934,322	32,841	560,158	2,527,321

附注 8

# 现金 流量表

截至2021年12月31日年度

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范

财务报表

其他信息

	附注	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
<b>营运业务的现金流量</b>			
税前净收益		204,039	142,571
经调整:			
伊斯兰融资成本		45,701	39,513
盈利收益		(801)	(875)
脱售设备的收益		(3)	-
投资物业公允价值变动	4	(67,787)	(18,966)
设备折旧	5	640	614
按摊销成本予以计量的金融负债净亏损		1,705	428
损失备抵重新计量净额		44	70
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(1,746)	905
<b>营运资本变动前的营业收益</b>		<b>181,792</b>	<b>164,260</b>
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		14,955	(1,910)
应付款项与应计项目		(14,475)	(1,299)
租户按金		8,791	7,297
<b>营运产生的现金</b>		<b>191,063</b>	<b>168,348</b>
<b>投资活动的现金流量</b>			
已收取的盈利收益		801	875
脱售设备所得款项		5	-
投资物业的收购	4	(226,950)	(263,253)
投资物业的增值	4	(39,253)	(7,411)
收购设备	5	(182)	(283)
伊斯兰抵押金减额/ (增额)		(8,789)	3,000
<b>投资活动所运用的现金净额</b>		<b>(274,368)</b>	<b>(267,072)</b>
<b>融资活动产生的现金流量</b>			
已支付的伊斯兰融资成本		(44,648)	(39,084)
(偿还) / 融资所得款项		(138,018)	296,000
发行/ (赎回) 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) 所得款项		209,414	(70,000)
偿还融资租赁负债		(39)	(105)
支付给单位持有人的收益分配		(134,863)	(109,539)
发行单位的所得款项		342,518	11,825
发行开销		(3,702)	(110)
<b>源自于融资活动的现金净额</b>		<b>230,662</b>	<b>88,987</b>

现金流量表  
截至2021年12月31日年度 (续)

	附注	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
现金与现金等价物的净增额/ (减额)		147,357	(9,737)
于1月1日的现金与现金等价物		23,253	32,990
于12月31日的现金与现金等价物	(i)	170,610	23,253

(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表中的金额所组成：

	附注	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
现金与银行结存	7	23,502	13,867
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	172,452	25,941
		195,954	39,808
扣除：存放于持牌银行的伊斯兰存款			
- 抵押	7	(25,344)	(16,555)
		170,610	23,253

第 169至 222页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

## 1. 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 2020 年 1 月 17 日签订的第四份主契约（“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、存管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

802, 8<sup>th</sup> Floor, Block C  
Kelana Square  
17 Jalan SS7/26  
47301 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan

### 主要营业地点

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

截至 2021 年 12 月 31 日财政年度的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其独资子公司 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 于 2005 年 8 月 3 日正式在马来西亚证券交易有限公司主板上市。

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。物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%（2020 年：1%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至 2021 年 12 月 31 日，年度管理公司费用为 21,650,000 令吉（2020 年：21,147,000 令吉），占每月资产净值的 1%（2020 年：1%）。

Axis-REIT 直接或间接收购或脱售的任何投资物业时，管理公司亦有权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%（2020 年：1% 或 0.5%）的收购费或脱售费。截至 2021 年 12 月 31 日，该年度的收购费为 2,232,000 令吉（2020 年：2,589,000 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 年度资产净值 0.05%（2020 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 2021 年 12 月 31 日年度的信托公司费用为 1,121,000 令吉（2020 年：1,111,000 令吉）。

本财务报表已于 2022 年 2 月 16 日获管理公司董事局批准。

## 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(简称“MFRSs”)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2021年4月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释与修订*

- 修订MFRS 16租赁—*在2021年6月30日之后与Covid-19相关的租金减免*

#### *从2022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 1, *首次采用马来西亚财务报告准则 (2018-2020年MFRS准则的年度改进)*
- 修订MFRS 3, *业务合并—参考概念上的框架*
- 修订MFRS 9, *金融工具 (2018-2020年MFRS准则的年度改进)*
- *租赁附带的说明范例 (2018-2020年MFRS准则的年度改进)*
- 修订MFRS 116, *物业、厂房与设备—预期用途前的所得金额*
- 修订MFRS 137, *规定,或有负债与或有资产—亏损合约—履行合约的成本*
- 修订MFRS 141, *农业 (2018-2020年MFRS准则的年度改进)*

#### *从2023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*
- 修订MFRS 17, *保险合同—MFRS 17和MFRS 9的初始应用—比较信息*
- 修订MFRS 101, *财务报表的列报—负债分类为流动负债或非流动负债与披露会计政策*
- 修订MFRS 108, *会计政策、会计估计变动及误差—会计估计的定义*
- 修订MFRS 112, *所得税—与单一交易产生的资产负债有关的递延税项*

#### *从年度期间开始生效或尚待确定生效日的MFRS、诠释和修订*

- 修订MFRS 10, *合并财务报表与MFRS 128, 对联号公司和合资企业的投资—投资者与其联号企业或合资企业之间的资产出售或出资*

Axis-REIT打算在适用情况下,从下述日期开始应用上述会计准则,诠释和修订:

- 对于从2021年4月1日和2022年1月1日或之后计起年度期间开始生效的修订,从2022年1月1日计起的年度生效;和
- 对于从2023年1月1日或之后计起年度期间开始生效的修订,从2023年1月1日计起的年度生效。

## 2. 编制基础 (续)

### (a) 合规声明 (续)

Axis-REIT不打算应用从2023年1月1日起年度开始生效的MFRS 17, 保险合同—MFRS 17和MFRS 9的初始应用—比较信息, 因为并不适用于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

除了财务报表附注3所披露的之外, 此财务报表是按过去成本为基础而编制。

### (c) 功能与呈报货币

此财务报表均以马来西亚令吉 (令吉) 呈报, 也是 Axis-REIT 的功能货币。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、收益与开销的呈报金额之判断、估计与假设。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审查。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。

### (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 特殊用途公司以代表Axis-REIT筹资。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目前有能力指导投资对象的活动, 有关活动对投资对象的回报造成显著影响, 因此, 它也视为对投资对象有实际权力。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (a) 合并基础 (续)

##### (ii) 合并交易之抵销

集团内部所产生的余额和交易，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 成为有关工具合同的一方时，才在财务状况表中予以认列。

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，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。

##### (a) 以摊销成本计量的金融资产

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约现金流量，并且其合约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。有关金融资产不会指定为以公允价值计量且其变动不会计入当期损益表。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。摊销成本会被减值亏损所减少。盈利收益、外汇盈利和亏损与减值会被计入损益。任何除列的盈利或亏损将计入损益。

盈利收益的认列是采用账面总金额的實際利润率，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的金融资产

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予以计量。这包括伊斯兰衍生金融资产。在初始认列时，如当一项金融资产并不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时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融资产按公允价值记入损益予以计量，若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的金融资产，之后将按公允价值予以计量。净盈利或亏损，包括任何盈利或股息收益，计入损益。

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)）。

### 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

初始认列金融负债类别如下所示:

##### (a) 按公允价值记入损益的金融负债

按公允价值记入损益类别, 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, 如当一项金融负债并不符合以摊销成本予以计量时, Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融负债, 按公允价值记入损益, 若:

- (i) 借此能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, 而主合约并非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记入损益。

在初始认列时被指定按公允价值记入损益的金融负债, 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) 以摊销成本计量的金融负债

不归类为按公允价值记入损益的其他金融负债, 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盈亏于损益表中认列。任何除列的盈亏也于损益表中认列。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (b) 金融工具 (续)

##### (iii) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流量的合约权利到期或转让，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盈亏将于损益表中认列。

当且仅当合约规定的债务解除、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。

##### (iv) 抵销

当且仅当Axis-REIT目前具有依法强制执行抵销金额的权利，而且其打算以净额结算，或者同步兑现资产与结算负债时，金融资产与金融负债才被抵消，并在财务状况表中呈报净额。

#### (c) 投资物业

##### 以公允价值列账的投资物业

投资物业是指拥有的物业或租赁合同的使用权资产，为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业资产，而不是以普通销售经营的方式或用在服务或商品生产或供应或供经营管理用途的物业。

拥有的投资性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。自行建造投资性物业的成本，包括材料与直接劳工成本、直接令有关投资性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。在租赁合约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。

### 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)

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。如果兴建中投资性物业的公允价值尚无法确定时，则以成本计量，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。

由Axis-REIT持有为使用权资产的投资性物业，其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。脱售物业净所得款项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的开支，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。

脱售的设备部件损益，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。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (d) 设备 (续)

##### (i) 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。

##### (ii) 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，而当该资产的一项部件具有不同使用年限时，该部件将分别进行折旧计量。

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。各类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 |

审计部将于年度期末时审查折旧方法、使用年限和残余价值，并予以适当调整。

#### (e) 租赁

##### (i) 租赁的定义

租赁是指在一定期间内，出租人将鉴定资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。为了评估有关合约是否将鉴定资产的使用权让渡，Axis-REIT将评估：

- 合约涉及鉴定资产的使用—可以是明示或暗示地指定，并且应在具有可区分的物理形态，或者显著代表一项具有可区分物理形态资产的几乎所有产能。如果供应方拥有实质性的替换权，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。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (e) 租赁 (续)

##### (i) 租赁的定义 (续)

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，其选择不分开非租赁组成部分，而是将租赁和非租赁组成部分作为单个租赁组成部分来考虑。

##### (ii) 认列与初始计量

###### (a) 身为承租人

Axis-REIT於租赁期开始认列使用权资产和租赁负债。使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用，以及拆除和搬迁基础资产或恢复基础资产或资产所在地点的估计成本，并扣除已收到的租赁奖励。

租赁负债最初以在起始日尚未支付的租赁付款额的现值计量，使用租赁隐含的利率折现，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。

计入租赁负债的租赁付款包括以下项目：

- 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
- 提前终止租赁的罚款，除非Axis-REIT合理地确定不会提前终止。

Axis-REIT从租赁负债中排除与基础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。

对于租赁期为12个月或更短的短期租赁和低价值的资产租赁，Axis-REIT选择不认列使用权资产和租赁负债。Axis-REIT在租赁期内以直线法将与这些租赁相关的租赁付款认列为支出。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (e) 租赁 (续)

##### (ii) 认列与初始计量 (续)

##### (b) 身为出租人

当Axis-REIT身为出租人时，它将在租赁开始时确定各项租赁是融资租赁或是经营租赁。

为了对各项租赁进行分类，Axis-REIT对租赁是否转移了与基础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，则该租赁为融资租赁；若不是，则为经营租约。

如果安排包含租赁和非租赁组成部分，则Axis-REIT将根据独立售价，采用MFRS 15分配合约的对价。

当Axis-REIT是中间出租人时，它将分别计入其在主租赁和转租中的权益。它参考主租赁产生的使用权资产，而不是基础资产评估转租的租赁分类。如果主租赁是Axis-REIT采用上述豁免的短期租赁，则将转租分类为经营租赁。

##### (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赁期限届满日之前，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，减值损失（如有）会定期减少使用权资产，并针对相关租赁负债的某些计量进行调整。

租赁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赁付款发生变化时，如果修改了实质固定租赁付款，或者如果Axis-REIT对根据残值担保预期支付金额的估计发生变化，或者如果Axis-REIT改变其是否将行使购买、延期或终止选择权的评估，则重新计量。

重新计量租赁负债时，对使用权资产的账面金额进行相应调整，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。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (e) 租赁 (续)

##### (iii) 后续计量 (续)

##### (b) 身为出租人

Axis-REIT将根据经营租赁收取的租赁付款在租赁期内按直线法确认为收入，作为“营收”的一部分。

#### (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。就现金流量表而言，现金与现金等价物都以扣除银行透支和伊斯兰抵押存款（若有）的净额呈报。

#### (g) 减值

##### (i) 金融资产

Axis-REIT为按摊销成本计量的金融资产和租赁合约资产计量其损失准备，确认预期信用损失的损失备抵。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来衡量损失备抵，这是资产预期使用期内所有可能违约事件导致的预期信用损失，但现金和银行结存除外。现金和现金等价物的信用风险，如果自初始确认以来没有显著增加，则按12个月的预期信用损失计量。

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估计贸易应收款项与租赁合约资产的预期信用损失。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (g) 减值 (续)

##### (i) 金融资产 (续)

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。

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可回收预期时被注销（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进行执法行动，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，使用税前折现率将估计的未来现金流量折现为其现值，该折现率反映了当前市场对货币时间价值与资产或现金生成单位特定风险的评估。

若某项资产的账面金额或其现金生成单位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。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (g) 减值 (续)

##### (ii) 其他资产 (续)

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。

#### (j) 营收

##### (i) 租金收入

租金收入包含从投资物业租赁而来的收入。

除非替代基础更能代表租赁资产的收益模式，否则投资物业获取的租金收入，将按其租赁期限以直线法认列于损益表。在租赁期内，租赁奖励认列为租金收入总额的组成部分。

##### (ii) 停车场收入

停车场收入在日常停车收款时予以认列，而季票停车则以交付服务时予以认列。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (j) 营收 (续)

##### (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认列。

##### (iv) 盈利收益

应计盈利收益按实际利润法认列于损益表。

#### (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。

物业管理费是按附注 1(a) 规定的适用公式以应计基准作出认列。

##### (ii) 管理公司费用

管理公司费用是按附注 1(b) 规定的适用公式以应计基准作出认列。

##### (iii) 信托公司费用

信托公司费用是按附注 1(c) 规定的适用公式以应计基准作出认列。

#### (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，以实际利润法于损益表中认列。

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。

合格资产在其进行准备用于其预期用途或销售所必需的活动持续进行时，有关的伊斯兰融资成本将被计入为相关的资产成本。若有关的准备活动中断或已完成时，伊斯兰融资成本的资本化将暂停或停止。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (l) 伊斯兰融资成本 (续)

特定伊斯兰融资的临时投资所获得的投资收入，在用于合格资产的支出中被扣除符合资本化条件的伊斯兰融资成本。

#### (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兑现之际，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兑现为止。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (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。

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 于计量日可获取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

	2021 '000 令吉	2020 '000 令吉
<b>按公允价值的土地与建筑物:</b>		
于1月1日	<b>3,280,240</b>	2,990,610
收购	<b>226,950</b>	263,253
增值	<b>39,253</b>	7,411
公允价值变动	<b>67,787</b>	18,966
于12月31日	<b>3,614,230</b>	3,280,240

包括在这一年间的收购费是2,232,000令吉(2020年: 2,589,000令吉)，是与支付给管理公司(附注1(b))的收购费有关。

包括在这一年间增值的是D21物流货仓租赁再延长30年的费用，金额为19,817,000令吉(2020年: 无)，以及发展成本为149,000令吉(2020年: 85,000令吉)，其中列入为物业成本相关的融资成本金额为零(2020年: 49,000令吉)。

4. 投资物业 (续)

2021

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2021年 12月31日 的租用率 %	于2021年 12月31日 的公允价 '000 令吉	于2021年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2021年 12月31日 公允价占 资产净值的 百分比 %
Menara Axis (c)	租赁地契	99	44	八打灵再也	商业办公楼	76.2	112,500	91,320	4.5
Crystal Plaza (a)	租赁地契	99	38	八打灵再也	商业办公楼	45.8	113,000	73,263	4.5
Axis Business Park (e) ^	租赁地契	99	39	八打灵再也	办公楼/工业	80.6	121,100	102,120	4.8
Infinite Center (b) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	97.3	45,000	37,075	1.8
Wisma Kemajuan (d) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	70.7	66,000	37,960	2.6
Axis Business Campus (e) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	80,700	63,411	3.2
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (j) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	40,500	22,507	1.6
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (k) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	1.9
FCI Senai (a) ^	租赁地契	60	46	士乃, 柔佛	制造设施	100.0	25,600	12,693	1.0
Fonterra HQ (f)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	22,800	11,264	0.9
Quattro West (h) ^	租赁地契	99	51	八打灵再也	商业办公楼	100.0	60,000	51,515	2.4
Strateq Data Centre (b) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	68,000	42,927	2.7
D21 Logistics Warehouse (a) ^y	租赁地契	60	34	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	42,100	48,263	1.7
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	30	巴西古当	物流货仓	100.0	29,200	17,051	1.2
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	46	巴西古当	物流货仓	100.0	22,700	13,814	0.9
Axis Vista (c) ^^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	58,000	35,228	2.3
Axis Northport Distribution Centre 1 (b) ^^	租赁地契	99	81	巴生	物流货仓	100.0	91,500	67,076	3.6
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	113,000	80,217	4.5
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	32	威省	物流货仓	100.0	24,600	17,821	1.0
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	32	威省	物流货仓	100.0	9,840	7,384	0.4
Axis Hypermarket @ Johor (a) ^^ *	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	106,000	76,997	4.2

4. 投资物业 (续)

2021

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2021年 12月31日 的租用率 %	于2021年 12月31日 的公允价值 '000 令吉	于2021年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2021年 12月31日 公允价值占 资产净值的 百分比 %
Axis Mega Distribution Centre (a) ^^	租赁地契	99	70	瓜拉冷岳	物流货仓	100.0	316,000	258,693	12.5
Axis Technology Centre (i) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	52.1	64,000	53,121	2.5
D8 Logistics Warehouse (a) ^	租赁地契	60	34	新山	物流货仓	100.0	40,100	31,711	1.6
Bayan Lepas Distribution Centre (g) ^	租赁地契	60	41	峇六拜	物流货仓	100.0	65,000	50,952	2.6
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (k)	租赁地契	60	31/47	威省	物流货仓	100.0	76,000	63,920	3.0
Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^	租赁地契	99	74	汝来	制造设施	100.0	42,000	27,443	1.7
Wisma Academy Parcel (a) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	72.0	75,000	77,326	3.0
The Annex (f) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	21,500	13,580	0.9
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (c) *	租赁地契	99	64	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,646	2.1
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (d)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	198,000	187,500	7.8
Axis Steel Centre @ SiLC (d) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	6.4
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (b)	租赁地契	99	45	莎阿南	物流货仓	100.0	48,350	47,048	1.9
Beyonics i-Park Campus Block A (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	19,000	14,469	0.8
Beyonics i-Park Campus Block B (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,000	13,115	0.7
Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	11,934	0.6
Beyonics i-Park Campus Block D (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	29,000	22,504	1.1
Axis Industrial Facility @ Rawang (c)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	50,000	51,450	2.0
Kerry Warehouse (a)	租赁地契	60	52	新山	物流货仓	100.0	39,500	33,821	1.6

4. 投资物业 (续)

2021

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2021年 12月31日 的租用率 %	于2021年 12月31日 的公允价值 '000 令吉	于2021年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2021年 12月31日 公允价值占 资产净值的 百分比 %
Wasco Facility @ Kuantan (c) ^	租赁地契	99	88	关丹	制造设施	100.0	158,000	157,619	6.3
Axis Aerotech Centre @ Subang (c)	租赁地契	49	45	梳邦	制造设施	100.0	91,000	73,075	3.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	93,000	84,270	3.7
Indahpura Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,200	7,343	0.3
Beyondics i-Park Campus Block E (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	37,000	32,099	1.5
Senawang Industrial Facility (f) ^^	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	24,640	18,933	1.0
Nusajaya Tech Park Facility 1 (a)	永久地契	-	-	依斯干达公主城, 柔佛	制造设施	100.0	42,000	42,773	1.7
Nusajaya Tech Park Facility 2 (a)	永久地契	-	-	依斯干达公主城, 柔佛	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.6
Axis Facility @ Batu Kawan (l)	租赁地契	30	28	新邦安拔, 檳城	物流货仓	100.0	19,000	14,706	0.8
Axis Facility 2 @ Nilai (h) ^^	租赁地契	99	68	汝来, 森美兰	制造设施	100.0	51,000	50,920	2.0
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (b)	租赁地契	99	68	巴生	制造设施	100.0	39,000	37,654	1.5
D37c Logistics Warehouse (e) ^^	租赁地契	41	34	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	66,200	66,094	2.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (b) ^	租赁地契	99	53	莎阿南	物流货仓	100.0	95,000	96,330	3.8
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (a) *	租赁地契	99	56	莎阿南	制造设施	100.0	13,800	12,256	0.5
Indahpura Facility 2 (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,000	8,733	0.4

4. 投资物业 (续)

2021

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2021年 12月31日 的租用率 %	于2021年 12月31日 的公允价值 '000 令吉	于2021年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2021年 12月31日 公允价值占 资产净值的 百分比 %
Indahpura Facility 3 (d)	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.0	7,000	6,821	0.3
Beyonics i-Park Campus Block F (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,277	0.6
Bukit Raja Distribution Centre 2 (e)	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.0	122,000	121,756	4.8
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (d)	租赁地契	60	53/55	巴西古当	物流货仓	100.0	75,000	76,388	3.0
合计							3,614,230	3,052,213	

#### 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2021年8月24日、2021年8月26日、2021年8月27日、2021年9月13日、2021年9月15日、2021年9月20日、2021年10月5日、2021年11月2日、2021年11月2日、2021年11月10日、2021年11月16日、2021年11月17日、2021年11月19日、2021年11月19日、2021年11月23日、2021年11月24日与2021年12月1日以投资估价法对D8 Logistics Warehouse, Beyonics i-Park Campus Block E, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Axis Mega Distribution Centre, Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam, Wisma Academy Parcel, FCI Senai, Niro Warehouse, Kerry Warehouse, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Hypermarket @ Johor, Nusajaya Tech Park Facility 1, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C and D, Indahpura Facility 1, Crystal Plaza, D21 Logistics Warehouse 与 Nusajaya Tech Park Facility 2展开了估值, 除了Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam是用成本估价法, 以及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。
- (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 (KL) Sdn Bhd分别于2021年8月23日、2021年8月23日、2021年8月27日、2021年9月21日、2021年9月21日、2021年11月1日与2021年11月9日以投资估价法对Axis Shah Alam Distribution Centre 2, Axis Shah Alam Distribution Centre 5, Infinite Center, Axis Northport Distribution Centre 1, Axis Facility 2 @ Bukit Raja, Strateq Data Centre 与 Axis Shah Alam Distribution Centre 4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2021年8月16日、2021年9月22日、2021年10月29日、2021年11月26日、2021年12月1日与2021年12月14日以投资估价法对Menara Axis, Wasco Facility @ Kuantan, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis Vista, Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 与 Axis Industrial Facility @ Rawang展开了估值, 除了Axis Vista是用比较估价法。
- (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CH Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2021年8月13日、2021年8月13日、2021年9月22日、2021年11月1日、2021年11月1日、2021年11月30日与2021年12月7日以投资估价法对Indahpura Facility 2, Indahpura Facility 3, Axis Steel Centre @ SiLC, Wisma Kemajuan, Beyonics i-Park Campus Block F, Axis Shah Alam Distribution Centre 3 与 Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang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2021年7月1日、2021年8月5日、2021年9月14日与2021年11月9日以投资估价法对D37c Logistics Warehouse, Axis Business Park, Axis Business Campus 与 Bukit Raja Distribution Centre 2 展开了估值, 除了Axis Business Campus 与 Bukit Raja Distribution Centre 2 是用比较估价法。

#### 4. 投资物业 (续)

- (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2021年9月2日、2021年9月17日与2021年11月10日以成本估价法对The Annex, Fonterra HQ 与 Senawang Industrial Facility展开了估值, 除了Senawang Industrial Facility是用投资估价法。
- (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2021年9月7日与2021年11月18日以成本估价法对Seberang Prai Logistics Warehouse 1 and 2 与 Bayan Lepas Distribution Centre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2021年8月20日、2021年11月3日与2021年11月26日以投资估价法对Axis Facility 2 @ Nilai, Quattro West与Emerson Industrial Facility Nilai展开了估值。
- (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2021年11月25日以成本估价法对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2021年9月7日以投资估值法对Axis Shah Alam Distribution Centre 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分别于2021年9月15日与2021年11月30日以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与Seberang Prai Logistics Warehouse 3展开了估值。
- (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VPC Alliance (Kajang) Sdn Bhd于2021年10月7日以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan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)。
- γ 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。在这一年间, 行使了选择权, 使用权延长多30年直至2055年3月23日。
- \* Axis Hypermarket @ Johor, Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 与 Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam, 前称分别是 Tesco Bukit Indah, Axis MRO Hub 与 Axis Industrial Facility @ Shah Alam。

4. 投资物业 (续)

2020

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2020年 12月31日 的租用率 %	于2020年 12月31日 的公允价值 '000 令吉	于2020年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2020年 12月31日 公允价值占 资产净值的 百分比 %
Menara Axis (e)	租赁地契	99	45	八打灵再也	商业办公楼	73.5	112,500	91,313	5.3
Crystal Plaza (a)	租赁地契	99	39	八打灵再也	商业办公楼	45.8	111,000	72,063	5.2
Axis Business Park (e)	租赁地契	99	40	八打灵再也	办公楼/工业	82.4	121,100	102,020	5.7
Infinite Center (b) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	97.6	43,700	37,006	2.1
Wisma Kemajuan (d) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	73.4	66,000	37,960	3.1
Axis Business Campus (i) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	80,640	63,411	3.8
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (j)	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	37,300	22,507	1.8
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (k) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	2.3
FCI Senai (a) ^	租赁地契	60	47	士乃, 柔佛	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	11,264	1.0
Quattro West (h)	租赁地契	99	52	八打灵再也	商业办公楼	100.0	59,000	51,126	2.8
Strateq Data Centre (b) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	65,000	42,729	3.1
D21 Logistics Warehouse (a) ^y	租赁地契	60	35	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	14,100	28,413	0.7
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	31	巴西古当	物流货仓	100.0	27,700	15,234	1.3
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	47	巴西古当	物流货仓	100.0	21,300	13,814	1.0
Axis Vista (c) ^^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,500	34,441	2.7
Axis Northport Distribution Centre 1 (b) ^^	租赁地契	99	82	巴生	物流货仓	100.0	91,500	67,075	4.3
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	108,000	79,798	5.1
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	33	威省	物流货仓	100.0	24,600	17,821	1.2
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	33	威省	物流货仓	100.0	9,840	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (a) ^^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	106,000	76,997	5.0
Axis Mega Distribution Centre (a) ^^	租赁地契	99	71	瓜拉冷岳	物流货仓	100.0	314,000	258,693	14.8

4. 投资物业 (续)

2020

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2020年 12月31日 的租用率 %	于2020年 12月31日 的公允价值 '000 令吉	于2020年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2020年 12月31日 公允价值占 资产净值的 百分比 %
Axis Technology Centre (i) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	52.1	61,200	50,833	2.9
D8 Logistics Warehouse (a) ^	租赁地契	60	35	新山	物流货仓	0.0	40,100	30,689	1.9
Bayan Lepas Distribution Centre (g) ^	租赁地契	60	42	峇六拜	物流货仓	100.0	64,500	50,378	3.0
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (k)	租赁地契	60	32/48	威省	物流货仓	100.0	70,000	62,630	3.3
Emerson Industrial Facility Nilai (j) ^	租赁地契	99	75	汝来	制造设施	100.0	37,000	27,443	1.7
Wisma Academy Parcel (c) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	70.5	74,500	77,287	3.5
The Annex (c) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	20,000	13,563	0.9
Axis MRO Hub (c)	租赁地契	99	65	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,645	2.5
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (d)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	193,000	187,011	9.1
Axis Steel Centre @ SiLC (d) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	7.7
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (b)	租赁地契	99	46	莎阿南	物流货仓	100.0	48,350	47,020	2.3
Beyondics i-Park Campus Block A (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	16,500	14,470	0.8
Beyondics i-Park Campus Block B (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,115	0.7
Beyondics i-Park Campus Block C (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,000	11,934	0.7
Beyondics 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	43,009	2.0
Kerry Warehouse (a)	租赁地契	60	53	新山	物流货仓	100.0	38,200	33,725	1.8
Wasco Facility @ Kuantan (c) ^	租赁地契	99	89	关丹	制造设施	100.0	156,000	157,619	7.3

4. 投资物业 (续)

2020

物业名称	土地 使用权	租期 (年)	剩余 租期 (年)	地点	现有用途	于2020年 12月31日 的租用率 %	于2020年 12月31日 的公允价值 '000 令吉	于2020年 12月31日 的投资成本 '000 令吉	于2020年 12月31日 公允价值占 净资产值的 百分比 %
Axis Aerotech Centre @ Subang (c)	租赁地契	49	46	梳邦	制造设施	100.0	90,000	73,075	4.2
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (h)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	86,000	84,270	4.1
Indahpura Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,200	7,343	0.4
Beyondics i-Park Campus Block E (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	36,000	32,099	1.7
Senawang Industrial Facility (f)	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	22,300	18,933	1.1
Nusajaya Tech Park Facility 1 (d)	永久地契	-	-	依斯干达公主 城, 柔佛	制造设施	100.0	42,000	42,773	2.0
Nusajaya Tech Park Facility 2 (d)	永久地契	-	-	依斯干达公主 城, 柔佛	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.7
Axis Facility @ Batu Kawan (l)	租赁地契	30	29	新邦安拔, 檳城	物流货仓	100.0	18,950	14,598	0.9
Axis Facility 2 @ Nilai (h)	租赁地契	99	69	汝来, 森美兰	制造设施	100.0	51,000	50,920	2.4
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (b)	租赁地契	99	69	巴生	制造设施	100.0	39,000	37,654	1.8
D37c Logistics Warehouse (e)	租赁地契	41	35	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	66,100	66,094	3.1
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (b)	租赁地契	99	54	莎阿南	物流货仓	100.0	95,000	96,330	4.5
Axis Industrial Facility @ Shah Alam (a)	租赁地契	99	57	莎阿南	制造设施	100.0	12,800	12,257	0.6
合计							3,280,240	2,786,010	

#### 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2020年7月1日、2020年7月7日、2020年7月21日、2020年8月18日、2020年8月18日、2020年8月19日、2020年9月4日、2020年9月4日、2020年9月29日、2020年9月29日、2020年11月25日与2020年12月7日以投资估价法对Axis Industrial Facility @ Shah Alam, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Bukit Raja Distribution Centre, D8 Logistics Warehouse, FCI Senai, Axis Mega Distribution Centre, Niro Warehouse, Tesco Bukit Indah, Beyonics i-Park Campus Block E, Kerry Warehouse, Indahpura Facility 1, Crystal Plaza and D21 Logistics Warehouse展开了估值, 除了Axis Industrial Facility @ Shah Alam 是用成本估价法, 以及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。
- (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 (KL) Sdn Bhd分别于2020年7月21日、2020年8月21日、2020年8月26日、2020年8月28日、2020年7月21日与2020年10月27日以投资估价法对Strateq Data Centre, Axis Shah Alam Distribution Centre 5, Axis Shah Alam Distribution Centre 2, Infinite Centre, Axis Northport Distribution Centre 1 and Axis Facility 2 @ Bukit Raja展开了估值, 除了Axis Shah Alam Distribution Centre 5是用成本估价法。
- (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2020年7月16日, 2020年8月19日, 2020年9月10日、2020年9月25日、2020年9月30日、2020年11月3日与2020年11月13日以投资估价法对Axis Vista, Wasco Facility @ Kuantan, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis MRO Hub, Wisma Academy Parcel, The Annex 与 Axis Industrial Facility @ Rawang 展开了估值, 除了Axis Industrial Facility @ Rawang用成本估价法, 而The Annex是用比较估价法。
- (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2020年7月10日、2020年8月13日、2020年9月30日、2020年10月8日与2020年10月30日以投资估价法对Axis Steel Centre @ SiLC, Axis Shah Alam Distribution Centre 3, Nusajaya Tech Park Facility 1 and 2, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C 与 D 以及Wisma Kemajuan 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2020年9月11日、2020年9月30日与2020年10月2日以投资估价法对Menara Axis, D37c Logistics Warehouse与Axis Business Park 展开了估值。

#### 4. 投资物业 (续)

- (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2020年7月13日与2020年10月7日以投资估价法对Fonterra HQ与Senawang Industrial Facility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2020年8月19日与2020年10月6日以成本估价法对Seberang Prai Logistics Warehouse 1 与 2以及 Bayan Lepas Distribution Centre 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2020年9月11日、2020年11月1日与2020年11月11日以投资估价法对Axis Facility 2 @ Nilai, Quattro West 与 Axis Shah Alam Distribution Centre 4 展开了估值, 除了Axis Shah Alam Distribution Centre 4是用成本估价法。
  - (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2020年9月2日与2020年10月30日以成本估价法对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2020年7月9日与2020年8月18日以投资估价法对Axis Shah Alam Distribution Centre 1 与 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 (Penang) Sdn Bhd于2020年7月9日与2020年9月3日以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与 Seberang Prai Logistics Warehouse 3 展开了估值。
  - (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VPC Alliance (Kajang) Sdn Bhd 于2020年10月21日以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan 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) 。
- γ 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。

#### 4. 投资物业 (续)

下列与投资物业相关的部分于损益表认列:

	附注	2021 '000令吉	2021 '000令吉
营收	12	246,195	232,234
物业营运开销	13	(33,314)	(33,716)
投资物业的公允价值变动	4.1.1	63,197	10,796

##### 4.1 公允价值信息

于2021年12月31日, 投资物业的公允价值达3,614,230,000 令吉 (2020年: 3,280,240,000令吉), 根据 MFRS13 以不可观察输入值归类为第3级公允价值。

##### 第3级公允价值

下表显示了第3级公允价值的对账:

	附注	2021 '000令吉	2021 '000令吉
于1月1日		3,280,240	2,990,610
收购		226,950	263,253
增值		39,253	7,411
		3,546,443	3,261,274
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	67,787	18,966
于12月31日		3,614,230	3,280,240

4.1.1 呈现在损益表的63,197,000令吉 (2020年: 10,796,000令吉) 公允价值变动, 已抵销4,590,000令吉 (2020年: 8,170,000令吉) 未开单的应收租赁收入。

#### 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
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收入来源的最可能数值。	<ul style="list-style-type: none"> <li>风险调整后的资本化率介于5.50% - 7.25% (2020年: 5.50% - 7.25%)。</li> <li>风险调整后的还原资本化率介于5.75% - 7.50% (2020年: 6.00% - 7.50%)。</li> </ul>	估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> <li>风险调整后的资本化率下降或（上扬）。</li> <li>风险调整后还原资本化率下降或（上扬）。</li> </ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>调整后的土地价值介于每平方尺71至383令吉 (2020年: 每平方尺介于69至380令吉)。</li> </ul>	估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> <li>调整后的每平方尺价格上扬或（下降）。</li> </ul>

#### 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地价值介于每平方米52令吉至270令吉 (2020年: 每平方米27令吉至253令吉)。</li> <li>主楼面面积成本介于每平方米40令吉至250令吉 (2020年: 每平方米40令吉至250令吉)。</li> <li>折旧率介于1.5%至70% (2020年: 1.5%至75%)。</li> </ul>	估算的公允价值将会增加或(减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> <li>土地价值上扬或(下降)。</li> <li>主楼面面积成本上扬或(下降)。</li> <li>折旧率下降或(上扬)。</li> </ul>

#### 不确定与判断的主要估计

从某些外聘估价师获得的估价报告中还包括重要估值不确定性段落, 以强调鉴于存在着前所未有的判断依据, 在确定估价时比通常情况缺乏确定性, 须更加谨慎。由于2019年新型冠状病毒(简称“COVID-19”)疫情对房地产市场产生未知的未来影响, 外聘估价师也推荐对这些物业的估价作出频密审查。

#### 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聘兼独立的注册估价师所确定, 而该估价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。

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

最高交易量与最佳活跃度

Axis-REIT 的投资物业是位于马来西亚的办公楼/工业建筑物、物流货仓、霸级市场与制造设施。这些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。

Axis-REIT在经营租约下出租这些投资物业。在不可撤销租约下，未来最低租约应收款为：

	2021 '000令吉
一年以内	224,291
一至二年	174,043
二至三年	143,589
三至四年	110,234
四至五年	104,717
超过五年	639,272
未贴现的租赁应收款总额	1,396,146

	2020 '000令吉
一年以内	220,475
一至二年	179,626
二至三年	139,451
三至四年	122,086
四至五年	103,797
超过五年	710,845
未贴现的租赁应收款总额	1,476,280

5. 设备

	办公设备, 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
<b>成本</b>				
于2020年1月1日	1,424	3,766	795	5,985
添加	126	47	110	283
于2020年12月31日/2021年1月1日	1,550	3,813	905	6,268
添加	65	117	-	182
处置	(15)	-	-	(15)
于2021年12月31日	1,600	3,930	905	6,435
<b>累计折旧</b>				
于2020年1月1日	180	2,106	498	2,784
年度折旧	153	380	81	614
于2020年12月31日/2021年1月1日	333	2,486	579	3,398
年度折旧	159	390	91	640
处置	(13)	-	-	(13)
于2021年12月31日	479	2,876	670	4,025
<b>账面金额</b>				
于2021年12月31日	1,121	1,054	235	2,410
于2020年12月31日	1,217	1,327	326	2,870

**租赁设备**

于2021年12月31日, 租赁设备的账面净金额为180,000令吉 (2020年: 205,000令吉)。

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2021 '000令吉	2020 '000令吉
<b>贸易</b>			
贸易应收款项		8,107	8,379
租赁合同资产	6.1	3,576	4,718
		11,683	13,097
<b>非贸易</b>			
其他应收款项		3,004	12,126
按金	6.2	6,638	12,153
预付款		4,841	3,789
		14,483	28,068
		26,166	41,165

## 6. 应收款项、按金与预付款 (续)

- 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，包括免租期间的租约奖励（不是可供配息的利润之一部分）。租金将按照租赁协议的开单条款开单。
- 6.2 包括缴付给潜在新收购投资物业的3,726,000令吉（2020年：8,770,000令吉）按金。

## 7. 现金与现金等价物

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
现金与银行结存	23,502	13,867
存放于持牌银行的伊斯兰存款	172,452	25,941
	195,954	39,808

存放于持牌银行的 300,000 令吉（2020 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25,044,000 令吉（2020年：16,255,000令吉）则是备用以支付授予Axis-REIT定期融资以及由特殊用途公司—Axis REIT Sukuk Berhad（附注10）发行伊斯兰债券(Sukuk)之最低融资成本。

## 8. 单位持有人资金总额

### 8.1 单位持有人资本

	2021 单位数量 '000	2020 单位数量 '000
于发行并缴足：		
于1月1日	1,442,331	1,435,250
为筹措现金而发行	188,043	-
收益分配再投资计划（“IDRP”）下发行	4,150	7,081
于12月31日	1,634,524	1,442,331

	2021 '000令吉	2021 '000令吉
已发行并缴足：		
于1月1日	1,595,506	1,583,791
已发行新单位：		
188,042,597 单位 @ 每单位1.78令吉与 4,150,222 单位 @ 每单位1.88令吉 (2020年: 7,081,008 单位 @ 每单位1.67令吉)	342,518	11,825
发行开销	(3,702)	(110)
于12月31日	1,934,322	1,595,506

## 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。

	2021		2020	
	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	85,902	166,650	74,538	151,312
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	144,711	280,739	142,278	288,824
Employees Provident Fund Board	276,790	536,973	208,199	422,644
Axis-REIT主要单位持有人间接持有的单位:				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i)	33,005	64,030	34,871	70,788
管理公司董事直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	24,221	46,989	23,812	48,338
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	39	20	41
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	57,200	110,968	56,500	114,695
Alex Lee Lao (ii)	57,696	111,930	57,361	116,443
Leong Kit May	43	83	43	87
Jancis Anne Que Lao (iii)	2,916	5,657	1,957	3,973
Maxine Teoh Sui Vern (iv)	8	16	4	8
管理公司董事间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (v)	10,432	20,238	10,372	21,055
Alex Lee Lao (vi)	3,190	6,189	3,171	6,437
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)	10,359	20,096	10,299	20,907
Leon Lee Lao	2,336	4,532	2,322	4,714
Lao, Yin Yong Lee	854	1,657	849	1,723
Tan Siew Geok	836	1,622	832	1,689
Jeanette Ivy Robertson Lomax	255	495	255	518
Amanda Tan Myhre	73	142	73	148
John Lee Lao	1,202	2,332	1,195	2,426
Dean Lee Lao	2,433	4,720	2,419	4,911
Edward Teoh Eu Shang	1	2	1	2
Yolbars Khan Myhre	54	105	-	-
Takim Khan Myhre	54	105	-	-

## 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) Maxine Teoh Sui Vern是Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事。
- (v) 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。
- (vi) 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。

市场价值是由单位数量乘以2021年12月31日的每单位1.94令吉(2020年: 每单位2.03令吉)的市场价格来确定。

## 9. 递延税项负债

### 认列递延税项负债

递延税项负债归于投资物业。

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。

在这一年的暂时差异的变动

	于2020年 1月1日 '000令吉	认列于 损益表 (附注 14) '000令吉	于2020年 12月31日/ 2021年 1月1日 '000令吉	认列于 损益表 (附注 14) '000令吉	于2021年 12月31日 '000令吉
投资物业	8,615	507	9,122	3,675	12,797

## 10. 融资

	附注	2021 '000令吉	2020 '000令吉
<b>非流动</b>			
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	10.1	450,000	350,000
融资租赁负债	10.2	60	99
定期融资—有抵押	10.3	175,750	151,500
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	(895)	(606)
- 定期融资—有抵押	10.3	(738)	(350)
		<b>624,177</b>	<b>500,643</b>
<b>流动</b>			
循环信贷—有抵押	10.4	365,500	611,500
融资租赁负债	10.2	40	40
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	10.1	110,000	-
定期融资—有抵押	10.3	85,000	-
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	(68)	-
- 定期融资—有抵押	10.3	(56)	-
		<b>560,416</b>	<b>611,540</b>
		<b>1,184,593</b>	<b>1,112,183</b>

### 10.1 伊斯兰中期票据 (“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面值110,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行第一项面值110,000,000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。

第一项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业,以及由 CIMB Investment Bank Berhad (简称“主理银行”) 法律顾问所推荐,并由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他抵押条款所担保。

## 10. 融资 (续)

### 10.1 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) (续)

#### 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。

第三项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业，以及主理银行法律顾问所推荐，并由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他抵押条款所担保。

#### 第四项伊斯兰债券

2021年9月15日，Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行面值210,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行第四项面值210,000,000令吉的伊斯兰债券是用来再融资Axis-REIT的现有融资便利。第四项伊斯兰债券无评级，分成两批。80,000,000令吉债券的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11年；而130,000,000令吉债券的预期到期日为发行日算起的7年，法定到期日为发行日算起的8年。

与210,000,000令吉第四项伊斯兰债券相关的586,000令吉交易成本，将于发行第四项伊斯兰债券的10年和7年预期期限内进行摊销并记入损益表。

第四项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业，以及主理银行法律顾问所推荐，并由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他抵押条款所担保。

## 10. 融资 (续)

### 10.2 融资租赁负债

融资租赁负债的融资成本为3.5%年利 (2020年: 3.5%)。应付的融资租赁负债如下:

应付的融资租赁负债如下:

	未来最低 租赁付款额 2021年 '000令吉	融资成本 2021年 '000令吉	最低租赁 付款额的 现值 2021年 '000令吉	未来 最低租赁 付款额 2020年 '000令吉	融资成本 2020年 '000令吉	最低租赁 付款额的 现值 2020年 '000令吉
一年以内	47	7	40	47	7	40
一年至五年	70	10	60	117	18	99
	117	17	100	164	25	139

### 10.3 定期融资—有抵押

定期融资如财务报表附注 4 所阐述, 是以投资物业作抵押。

为数85,000,000令吉的定期融资, 应偿还日期为 2022 年5月14日, 而66,500,000令吉的定期融资, 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504,000令吉与314,000 令吉, 并于 3年与10 年预期期限内进行摊销并记入损益表。

在本财政年度, 我们获得59,250,000令吉和50,000,000令吉的新定期融资, 如财务报表附注4所阐述, 这些融资是以投资物业作抵押。应偿还日期分别为2026年3月31日和2028年3月28日。与定期融资相关的交易成本为451,000令吉和291,000令吉, 并分别于5年和7年的预期期限内进行摊销并记入损益表。

### 10.4 循环贷款—有抵押

循环贷款如财务报表附注4所阐述, 是以投资物业作抵押。

10. 融资 (续)

10.2 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

	于2020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2020年 12月31日/ 2021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2021年 12月31日 '000令吉
伊斯兰债券	419,164	(70,000)	230	349,394	209,414	229	559,037
融资租赁负债	244	(105)	-	139	(39)	-	100
定期融资—有抵押	150,951	-	199	151,150	108,508	298	259,956
循环信贷—有抵押	315,500	296,000	-	611,500	(246,526)	526	365,500
融资活动产生的总 负债	885,859	225,895	429	1,112,183	71,357	1,053	1,184,593

11. 应付款项与应计项目

	附注	2021 '000令吉	2020 '000令吉
<b>流动</b>			
<b>贸易</b>			
贸易应付账款		8,421	26,576
<b>非贸易</b>			
其他应付账款及应计开销	11.1	22,586	18,906
伊斯兰衍生产品		384	2,130
		22,970	21,036
		31,391	47,612

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RM2,149,000令吉 (2020年: 1,882,000令吉) 和 761,000令吉 (2020年: 737,000令吉)。这些金额均为无抵押, 免息, 并于每月滞延支付。

12. 营收

	2021 '000令吉	2020 '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	234,221	216,479
-租赁奖励调整	(1,142)	(648)
-未开单的应收租赁收入	4,590	8,170
停车场收入	4,075	4,615
其他收入	4,451	3,618
	<b>246,195</b>	<b>232,234</b>

13. 物业营运开销

	附注	2021 '000令吉	2020 '000令吉
门牌税		5,555	4,742
服务合约与维修		9,535	11,164
物业管理费	1(a)	4,921	4,556
物业管理报销		3,546	3,665
水电费		2,674	2,692
其他		7,083	6,897
		<b>33,314</b>	<b>33,716</b>

14. 税务开销

	附注	2021 '000令吉	2020 '000令吉
递延税务开销			
-本年度	9	3,675	507
合计税务开销		3,675	507
所得税开销对账			
税前净收益		204,039	142,571
采用马来西亚24%税率的所得税		48,969	34,217
不可扣税开销		1,239	1,087
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响		(8,344)	(8,974)
豁免所得税的影响	14.1	(41,864)	(26,330)
		-	-
房地产增值税（简称“RPGT”）需缴付RPGT的投资物业公允价值累计赚利		3,675	507
		3,675	507

14.1 根据2006年12月31日宪报公布2006年财政法所修订的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归属单位持有人的200,364,000 令吉（2020年：142,064,000令吉）税后净收入和本年度加权平均尚流通单位共1,451,867,807（2020年：1,440,996,352）计算而得。

## 16. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于:

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
物业净收益		
-本年度	212,881	198,518
-上年度	187	120
盈利与其他收益	804	875
	213,872	199,513
扣除: 非物业开销	(72,884)	(66,285)
	140,988	133,228
对可供配息收益的调整:		
-设备折旧	640	614
-损失备抵净计量	44	70
-其他非现金项目	(3,448)	(7,522)
	138,224	126,390
扣除: 未分配收益	(239)	(187)
	137,985	126,203
每单位配息总额 (仙)	9.49	8.75
每单位配息净额 (仙)	9.49	8.75

## 17. 管理开销比率

	2021	2020
管理开销比率 (“MER”) (%)	1.25	1.27

“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，可能不是适当的比较。

## 18. 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。这形成在MFRS 8，营运分部下，用以鉴定Axis-REIT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。

## 19. 金融工具

### 19.1 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) 记入损益的公允价值（简称“FVTPL”）。

2021	账面金额 '000令吉	FAAC/FLAC '000令吉	FVTPL '000令吉
<b>金融资产</b>			
应收款项与按金	17,749	17,749	-
现金与现金等价物	195,954	195,954	-
	<b>213,703</b>	<b>213,703</b>	-
<b>金融负债</b>			
租户按金	82,658	82,658	-
应付款项与应计项目	31,391	31,007	384
融资	1,184,593	1,184,593	-
	<b>1,298,642</b>	<b>1,298,258</b>	<b>384</b>
<b>2020年</b>			
<b>金融资产</b>			
应收款项与按金	32,658	32,658	-
现金与现金等价物	39,808	39,808	-
	72,466	72,466	-
<b>金融负债</b>			
租户按金	72,162	72,162	-
应付款项与应计项目	47,612	45,482	2,130
融资	1,112,183	1,112,183	-
	<b>1,231,957</b>	<b>1,229,827</b>	<b>2,130</b>

## 19. 金融工具 (续)

### 19.2 源自金融工具的净收益和亏损

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
净收益/ (亏损) :		
记入损益的公允价值	1,746	(905)
按摊销成本予以计量的金融资产	757	805
按摊销成本予以计量的金融负债	(47,406)	(39,941)
合计	(44,903)	(40,041)

### 19.3 金融风险

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

### 19.4 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约义务，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，而一般上除了租户按金，并无要求其它抵押。

#### 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。

19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

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8,107,000令吉（2020年：8,379,000令吉）。在考虑到已认列的损失备抵和其他支持可收回性的证据后，此风险得到租户按金的充分抵押。

减值损失的认列与计量

于2021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	损失备抵 '000令吉	净结存 '000令吉
<b>2021</b>			
逾期1 - 30天	1,960	-	1,960
逾期31 - 60天	849	-	849
逾期61 - 90天	9	-	9
	2,818	-	2,818
<b>信贷减值</b>			
逾期超过90天	6,052	(763)	5,289
	8,870	(763)	8,107
<b>2020</b>			
逾期1 - 30天	3,136	-	3,136
逾期31 - 60天	1,234	-	1,234
逾期61 - 90天	171	-	171
	4,541	-	4,541
<b>信贷减值</b>			
逾期超过90天	4,557	(719)	3,838
	9,098	(719)	8,379

在某些贸易应收款项中，由于租户有按金作为抵押，Axis-REIT不认列任何损失备抵。

## 19. 金融工具 (续)

### 19.4 信贷风险 (续)

#### 应收款项 (续)

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品 (续)

本财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下:

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
于1月1日	719	649
损失备抵净计量	44	70
于12月31日结存	763	719

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作个别处理。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。截至报告期末时，信贷风险的最大风险以账面金额显示在财务状况表。

这些银行与金融机构的信贷风险偏低。因此，Axis-REIT认为损失备抵不显著，因此没有作出拨备。

### 19.5 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。

19. 金融工具 (续)

19.5 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约付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料:

	账面金额 '000令吉	合约 利润率 %	合约 现金流量 '000令吉	1年内 '000令吉	1-2 年 '000令吉	2-5 年 '000令吉	5年 以上 '000令吉
<b>金融负债</b>							
<b>2021年</b>							
<i>非衍生产品金融负债</i>							
应付款项与应计项目	31,007	-	31,007	31,007	-	-	-
租户按金*	82,658	-	93,981	21,110	11,501	22,815	38,555
循环信贷—有抵押	365,500	2.65 – 2.89	366,334	366,334	-	-	-
定期融资—有抵押	259,956	2.67 – 4.20	283,531	91,366	5,103	135,675	51,387
融资租赁负债	100	3.50	117	47	47	23	-
伊斯兰债券	559,037	3.68 – 4.65	669,914	131,765	19,148	286,188	232,813
	<b>1,298,258</b>		<b>1,444,884</b>	<b>641,629</b>	<b>35,799</b>	<b>444,701</b>	<b>322,755</b>
<i>衍生产品金融负债</i>							
伊斯兰衍生产品	384	-	384	384	-	-	-
	<b>1,298,642</b>		<b>1,445,268</b>	<b>642,013</b>	<b>35,799</b>	<b>444,701</b>	<b>322,755</b>

\* 租户按金的账面金额以2.96% (2020年: 3.46%) 年利的估算利润率折现。

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析 (续)

下表总结了截至报告期末时以未折现合约付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料：

	账面金额 '000令吉	合约 利润率 %	合约 现金流量 '000令吉	1年内 '000令吉	1-2 年 '000令吉	2-5 年 '000令吉	5年 以上 '000令吉
<b>金融负债</b>							
<b>2020年</b>							
<i>非衍生产品金融负债</i>							
应付款项与应计项目	45,482	-	45,482	45,482	-	-	-
租户按金*	72,162	-	85,188	17,400	10,405	21,291	36,092
循环信贷—有抵押	611,500	2.65 – 4.12	612,902	612,902	-	-	-
定期融资—有抵押	151,150	2.67 – 4.20	163,259	5,333	87,865	70,061	-
融资租赁负债	139	3.50	164	47	47	70	-
伊斯兰债券	349,394	4.61 – 4.65	412,691	16,203	123,480	33,422	239,586
	<u>1,229,827</u>		<u>1,319,686</u>	<u>697,367</u>	<u>221,797</u>	<u>124,844</u>	<u>275,678</u>
<i>衍生产品金融负债</i>							
伊斯兰衍生产品	2,130	-	2,130	2,130	-	-	-
	<u>1,231,957</u>		<u>1,321,816</u>	<u>699,497</u>	<u>221,797</u>	<u>124,844</u>	<u>275,678</u>

\* 租户按金的账面金额以2.96% (2020年: 3.46%) 年利的估算利润率折现。

19. 金融工具 (续)

19.6 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 是否符合伊斯兰教义的房地产投资信托，利率始终是会影响其财务状况或现金流量的总体经济指标。

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 (2020年：总额为 100,000,000 令吉与 50,000,000 令吉名义合约金额的利润率掉期协议) 的名义合约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。有关掉期协议于 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：

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
<b>金融资产</b>		
固定利率工具		
存放于持牌银行的伊斯兰的存款	172,452	25,941
<b>金融负债</b>		
固定利率工具		
融资租约负债	100	139
定期融资—有抵押	144,250	85,000
伊斯兰债券	560,000	350,000
	704,350	435,139
浮动利率工具		
定期融资—有抵押循环	116,500	66,500
循环信贷—有抵押	365,500	611,500
	482,000	678,000

19. 金融工具 (续)

19.6 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。

	损益	
	增加100个基点 '000令吉	减少100个基点 '000令吉
<b>2021</b>		
浮动利率工具	<b>(4,820)</b>	<b>4,820</b>
利润率掉期	<b>500</b>	<b>(500)</b>
<b>2020</b>		
浮动利率工具	(6,780)	6,780
利润率掉期	1,500	(1,500)

19. 金融工具 (续)

19.7 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、应收款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。

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表中相关工具的公允价值和的账面金额。

	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		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	
<b>2021年</b>									
<b>金融负债</b>									
租户按金	-	-	-	-	-	-	82,658	82,658	82,658
伊斯兰衍生产品	-	384	-	384	-	-	-	384	384
融资	-	-	-	-	-	-	1,188,868	1,188,868	1,184,493
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	113	113	100
	-	384	-	384	-	-	1,271,639	1,272,023	1,267,635
<b>2020年</b>									
<b>金融负债</b>									
租户按金	-	-	-	-	-	-	72,162	72,162	72,162
伊斯兰衍生产品	-	2,130	-	2,130	-	-	-	2,130	2,130
融资	-	-	-	-	-	-	1,093,131	1,093,131	1,112,044
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	157	157	139
	-	2,130	-	2,130	-	-	1,165,450	1,167,580	1,186,475

## 19. 金融工具 (续)

### 19.7 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，则必须根据合约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 (2020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。

## 20. 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。

## 20. 资本管理 (续)

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。在2020年，证券监督委员会已宣布暂时提高上市房地产投资信托的融资比率，顶限提升到60%直至2022年12月31日。

于报告期结束时，融资比率如下所示：

	附注	2021 '000令吉	2020 '000令吉
总融资	10	1,184,593	1,112,183
总资产价值		3,838,760	3,364,083
融资比率 (%)		30.86	33.06

Axis-REIT在财政年度内的资本管理方法与往常一致，并无变动。

## 21. 资本承诺

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
<b>重大资本支出承诺</b>		
<b>投资物业</b>		
已签约但未能于以下期限付款：		
- 一年以内	34,800	45,199

## 22. 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其他实体。

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，以及管理公司与信托公司高级管理层的特定人员。

## 22. 关联方 (续)

### 主要关联方交易

除了在财务报表其他处披露的主要关联方交易如下所示：

	2021 '000令吉	2020 '000令吉
向管理公司董事的关联方购买投资物业	28,195	95,000
拟向管理公司董事的关联方建议收购投资物业所支付的订金	326	2,820
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

上述交易是在正常业务过程中进行的，并且是根据商定的条款和条件确定的。

## 23. 期后事项

Axis-REIT于2022年1月20日宣布，Axis-REIT正着手发展Bukit Raja Distribution Centre 2 ("BRDC2") (简称"拟议发展")。拟议发展项目需要建造一个单层货仓和附属建筑，加强现有的3层办公大楼，总建筑面积约为620,096平方尺。

同一天，RHB Trustees Berhad代表Axis-REIT与Shopee Express Malaysia Sdn Bhd ("Shopee") 签订15年的租赁协议 (简称"租赁协议")。Shopee已同意根据租约协议规定的条款和条件，在拟议发展项目完成后租下整个BRDC 2。

拟议发展项目预计将在2022年第一季度开始，并于2023年8月31日之前完成，以便移交给Shopee。

# 管理 公司声明

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
▶ **财务报表**  
其他信息

依管理公司董事所见，载于第162-222页的财务报表已根据2020年1月17日签订的第四份主契约、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2021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代表管理公司董事局签署：

---

**Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**  
董事

---

**Leong Kit May**  
董事

八打灵再也,

日期：2022年2月16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162-222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 2022 年 2 月 16 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)

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
▶ 财务报表  
其他信息

我们在截至 2021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 2020 年 1 月 17 日签订的第四份主契约 (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 2021 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 2021 年 12 月 31 日的财政年度宣布了五次的股息, 详情如下:

- 1) 第一次中期收益分配, 每单位2.23仙, 于2021年5月31日支付;
- 2) 第二次中期收益分配, 每单位2.40仙, 于2021年8月30日支付;
- 3) 第三次中期收益分配, 每单位2.45仙, 于2021年11月30日支付;
- 4) 第四次中期收益分配, 每单位2.03仙, 于2022年1月14日支付; 以及
- 5) 末期最终收益分配, 每单位0.38仙, 于2022年2月28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: 2022年2月16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)

### 财务报表的审计报告

#### 意见

我们已对Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）财务报表第1至64页，包含于2021年12月31日的财务状况表、损益及其他综合收入表、资产净值变动表和现金流量变动表，以及主要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2021年12月31日的财务状况，及该年度的财务业绩和现金流量。

#### 形成意见的基础

我们按照马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则进行了审计。我们在这些准则下的责任，在我们审计师报告的财务报表审计之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（包括国际独立准则）（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。

#### 关于关键审计事项

Axis-REIT拥有58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、物流货仓、霸级市场与制造设施。投资物业是财务状况表单一最大类别的资产，于2021年12月31日达3,614,230,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价的公允价值列明。

估价过程涉及判断决定要运用哪些适当估价方法与采用哪些基础假设来预估。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影响估值。

从某些外聘估价师获得的估价报告中还包括重要估值不确定性段落，以强调鉴于存在着前所未有的判断依据，在确定估价时比通常情况缺乏确定性，而须更加谨慎。由于2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）疫情对房地产市场产生未知的未来影响，外聘估价师也推荐对这些物业的估价作出频密审查。

## 关键审计事项 (续)

### 关于关键审计事项 (续)

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”) 筛选外聘估价师、决定估价的工作范围，以及审查并接纳外聘估价师估值报告的过程。

我们根据外聘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。

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。

我们与外聘估价师讨论，以了解他们估价时如何考虑到COVID-19疫情与市场不确定性所带来的影响，他们的估值报告有纳入重要估值不确定性段落。

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。其他信息包括在此年度报告的信息，却不包括Axis-REIT财务报表与我们的审计报告。

我们对Axis-REIT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。如果根据我们在此审计师报告日期之前对其他信息所履行的工作，我们得到的结论是有关其他信息确实有实质性误导的声明，我们就需要作出报告。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2020年1月17日签订的第四份主契约、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。

### 管理公司对Axis-REIT财务报表的责任（续）

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，就被视为实质性。

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，设计与履行审计程序来应对这些风险，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。
- 了解与审计有关的内部管制，以便设计出适于各种情况的审计程序，惟这并不是要对Axis-REIT内部管制的效率表达意见。
- 了解与审计有关的内部管制，以便设计出适于各种情况的审计程序，惟这并不是要对Axis-REIT内部管制的效率表达意见。
- 根据取得的会计证据，以对管理公司运用持续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。

### 审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任 (续)

- 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的财务报表是否真实而公允地呈现基础交易与事件。
- 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，以及在适用情况下采取行动剔除威胁或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士承担任何责任。

**KPMG PLT**  
(LLP0010081-LCA & AF 0758)  
特许会计师

雪兰莪八打灵再也

日期：2022年2月16日

**Chan Chee Keong**  
核准编号: 03175/04/2023 J  
特许会计师

# 物业 组合详情

于2021年12月31日

序号	物业名称	物业净收益			物业估值				土地使用权			
		营收 (‘000 令吉)	物业营 运开销 (‘000 令吉)	物业 净收益 (‘000 令吉)	重估前账 面价值 (‘000 令吉)	重估后账 面价值 (‘000 令吉)	未实现 收益/ (亏损) (‘000 令吉)	投资 支出 总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000 令吉)	使用权	剩余期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
1	Menara Axis	7,550	2,214	5,336	112,507	112,500	(7)	91,320	21,180	租赁地契	44	17
2	Axis Business Campus	3,859	1,391	2,468	80,640	80,700	60	63,411	17,289	租赁地契	46	27-36
3	Axis Business Park	9,862	2,431	7,431	121,200	121,100	(100)	102,120	18,980	租赁地契	39	19-23
4	Axis Technology Centre	2,684	1,006	1,678	63,487	64,000	513	53,121	10,879	租赁地契	46	11-31
5	Axis Vista	3,381	441	2,940	58,288	58,000	(288)	35,228	22,771	租赁地契	45	48
6	Crystal Plaza	5,407	1,606	3,801	112,200	113,000	800	73,263	39,737	租赁地契	38	26
7	Infinite Center	4,282	1,112	3,170	43,770	45,000	1,230	37,075	7,924	租赁地契	44	35
8	Quattro West	4,871	1,370	3,501	59,389	60,000	611	51,515	8,485	租赁地契	51	39
9	Strateq Data Centre	5,288	503	4,785	65,198	68,000	2,802	42,927	25,073	租赁地契	47	22
10	The Annex	233	254	(21)	20,017	21,500	1,483	13,580	7,920	租赁地契	41	39
11	Wisma Academy Parcel	5,940	2,244	3,696	74,539	75,000	461	77,326	(2,326)	租赁地契	41	25
12	Wisma Kemajuan	4,938	1,708	3,230	66,000	66,000	-	37,960	28,040	租赁地契	44	28
13	Axis Aerotech Centre @ Subang	6,968	257	6,711	90,000	91,000	1,000	73,075	17,925	租赁地契	45	3
14	Axis Mega Distribution Centre	20,507	1,708	18,799	314,000	316,000	2,000	258,693	57,307	租赁地契	70	4
15	Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (formerly known as Axis MRO Hub)	4,164	343	3,821	53,300	53,300	-	53,646	(345)	租赁地契	64	29
16	Axis Shah Alam DC 1	2,501	190	2,311	37,300	40,500	3,200	22,507	17,993	永久地契	不适用	27
17	Axis Shah Alam DC 2	3,589	528	3,061	48,378	48,350	(28)	47,048	1,302	租赁地契	45	37
18	Axis Shah Alam DC 3	14,971	2,090	12,881	193,489	198,000	4,511	187,500	10,500	永久地契	不适用	7-14
19	Axis Shah Alam DC 4	6,706	433	6,273	86,000	93,000	7,000	84,270	8,730	永久地契	不适用	9-30
20	Axis Northport Distribution Centre 1	5,714	452	5,262	91,500	91,500	-	67,076	24,424	租赁地契	81	30
21	Bukit Raja Distribution Centre	7,066	431	6,635	108,419	113,000	4,581	80,217	32,783	永久地契	不适用	15-27
22	Fonterra HQ	1,450	168	1,282	20,600	22,800	2,200	11,264	11,536	永久地契	不适用	22
23	Axis Industrial Facility @ Rawang	1,390	1,156	234	50,441	50,000	(441)	51,450	(1,450)	永久地契	不适用	11-20

物业组合详情  
于2021年12月31日

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
财务报表

其他信息

序号	物业名称	物业净收益			物业估值				土地使用权			建筑物 楼龄 (年)
		营收 (‘000 令吉)	物业营 运开销 (‘000 令吉)	物业 净收益 (‘000 令吉)	重估前账 面价值 (‘000 令吉)	重估后账 面价值 (‘000 令吉)	未实现 收益/ (亏损) (‘000 令吉)	投资 支出 总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000 令吉)	使用权	剩余期限 (年)	
24	Emerson Industrial Facility Nilai	3,198	237	2,961	37,000	42,000	5,000	27,443	14,557	租赁地契	74	14-23
25	Senawang Industrial Facility	1,712	79	1,633	22,300	24,640	2,340	18,933	5,707	永久地契	不适用	22
26	Axis Facility @ Batu Kawan	1,632	106	1,526	19,058	19,000	(58)	14,706	4,294	租赁地契	28	2
27	Bayan Lepas Distribution Centre	5,787	736	5,051	65,074	65,000	(74)	50,952	14,048	租赁地契	41	21
28	Axis Hypermarket @ Sungai Petani	3,412	192	3,220	49,000	49,000	-	38,973	10,027	永久地契	不适用	14
29	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	1,595	99	1,496	24,600	24,600	-	17,821	6,779	租赁地契	32	20
30	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	630	40	590	9,840	9,840	-	7,384	2,456	租赁地契	32	25
31	Seberang Prai Logistic Warehouse 3	6,704	676	6,028	71,290	76,000	4,710	63,920	12,080	租赁地契	31/47	16-18
32	Wasco Facility @ Kuantan	14,049	1,207	12,842	156,000	158,000	2,000	157,619	381	租赁地契	88	7-19
33	Axis Steel Centre @ SILC	14,215	595	13,620	163,000	163,000	-	155,949	7,051	永久地契	不适用	11
34	Beyonics i-Park Campus - Block A	1,348	161	1,187	16,500	19,000	2,500	14,469	4,531	永久地契	不适用	6
35	Beyonics i-Park Campus - Block B	1,222	144	1,078	15,000	17,000	2,000	13,115	3,885	永久地契	不适用	6
36	Beyonics i-Park Campus - Block C	1,115	142	973	14,000	15,000	1,000	11,934	3,066	永久地契	不适用	6
37	Beyonics i-Park Campus - Block D	2,095	244	1,851	25,000	29,000	4,000	22,504	6,496	永久地契	不适用	6
38	Beyonics i-Park Campus - Block E	2,664	275	2,389	36,000	37,000	1,000	32,099	4,901	永久地契	不适用	4
39	D8 Logistics Warehouse	1,585	350	1,235	41,122	40,100	(1,022)	31,711	8,389	租赁地契	34	13
40	D21 Logistics Warehouse	3,197	278	2,919	33,949	42,100	8,151	48,263	(6,163)	租赁地契	34	17

序号	物业名称	物业净收益			物业估值				土地使用权			
		营收 (‘000 令吉)	物业营 运开销 (‘000 令吉)	物业 净收益 (‘000 令吉)	重估前账 面价值 (‘000 令吉)	重估后账 面价值 (‘000 令吉)	未实现 收益/ (亏损) (‘000 令吉)	投资 支出 总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000 令吉)	使用权	剩余期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
41	FCI Senai	2,010	182	1,828	25,360	25,600	240	12,693	12,907	租赁地契	46	14
42	Indahpura Facility 1	545	69	476	8,200	8,200	-	7,343	857	永久地契	不适用	5
43	Kerry Warehouse	3,060	300	2,760	38,296	39,500	1,204	33,821	5,679	租赁地契	52	8
44	Niro Warehouse	1,818	166	1,652	29,517	29,200	(317)	17,051	12,149	租赁地契	30	18
45	Nusajaya Tech Park Facility 1	3,314	368	2,946	42,000	42,000	-	42,773	(773)	永久地契	不适用	4
46	Nusajaya Tech Park Facility 2	1,110	153	957	15,500	15,500	-	14,105	1,395	永久地契	不适用	5
47	Pasir Gudang Logistic Warehouse 1	1,569	276	1,293	21,300	22,700	1,400	13,814	8,886	租赁地契	46	16
48	Axis Hypermarket @ Johor (formerly known as Tesco Bukit Indah)	7,791	507	7,284	106,000	106,000	-	76,997	29,003	永久地契	不适用	11
49	Axis Facility 2 @ Nilai	3,744	128	3,616	51,000	51,000	-	50,920	80	租赁地契	68	6
50	Axis Facility 2 @ Bukit Raja	2,700	115	2,585	39,000	39,000	-	37,654	1,346	租赁地契	68	35
51	D37C Logistics Warehouse	5,149	351	4,798	66,100	66,200	100	66,094	106	租赁地契	34	3
52	Axis Shah Alam DC 5	6,231	497	5,734	95,000	95,000	-	96,330	(1,330)	租赁地契	53	30
53	Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (formerly known as Axis Industrial Facility @ Shah Alam)	840	99	741	12,800	13,800	1,000	12,256	1,544	租赁地契	56	39
54	Indahpura Facility 2	617	60	557	8,733	9,000	267	8,733	267	永久地契	不适用	3
55	Indahpura Facility 3	440	72	368	6,821	7,000	179	6,821	179	永久地契	不适用	3
56	Beyonics i-Park Campus - Block F	991	70	921	13,277	15,000	1,723	13,277	1,724	永久地契	不适用	1
57	Bukit Raja Distribution Centre 2	3,763	185	3,578	121,756	122,000	244	121,756	244	永久地契	不适用	22
58	Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang	1,022	119	903	76,388	75,000	(1,388)	76,388	(1,388)	租赁地契	53-55	3-5
	<b>Total</b>	<b>246,195</b>	<b>33,314</b>	<b>212,881</b>	<b>3,546,443</b>	<b>3,614,230</b>	<b>67,787</b>	<b>3,052,213</b>	<b>562,017</b>			

# 单位持有人 统计数据

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
财务报表

其他信息

## 列入存户记录的持有单位分析

于2022年1月31日

已发行并缴足单位 : 1,634,524,115 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 人总数比例%	持有单位 数量	持有 单位%
少于100	732	6.80%	14,308	Neg
100 - 1,000	2,889	26.84%	1,594,690	0.10%
1,001 - 10,000	4,938	45.88%	20,345,757	1.24%
10,001 - 100,000	1,690	15.70%	48,031,050	2.94%
100,001直至少于已发行单位的 5%	512	4.76%	1,260,587,501	77.12%
已发行单位的5% 及以上	2	0.02%	303,950,809	18.60%
	10,763	100.00%	1,634,524,115	100.00%

## 30 大单位持有人

单位持有人名字	持有单位 数量	%
1 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	159,240,206	9.74%
2 KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	144,710,603	8.85%
3 LEMBAGA TABUNG HAJI	76,212,982	4.66%
4 AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	63,280,000	3.87%
5 TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	57,200,025	3.50%
6 ALEX LEE LAO	53,907,920	3.30%
7 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (NOMURA)	36,169,680	2.21%
8 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EXEMPT AN FOR AIA BHD.	34,273,357	2.10%
9 PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	31,444,388	1.92%
10 PUBLIC SMALLCAP FUND	27,498,152	1.68%
11 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	27,175,249	1.66%
12 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (AMUNDI)	25,613,654	1.57%
13 PERMODALAN NASIONAL BERHAD	21,965,335	1.34%
14 PAMB FOR PRULINK EQUITY FUND	19,079,337	1.17%
15 MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240)	16,479,000	1.01%
16 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	16,118,531	0.99%
17 JPMCB NA FOR VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	15,251,500	0.93%
18 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (NP-OTHER-REITS)	15,245,800	0.93%
19 PERTUBUHAN KESELAMATAN SOSIAL	14,520,300	0.89%
20 ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	14,175,640	0.87%
21 JPMCB NA FOR VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	13,980,500	0.86%
22 TOKIO MARINE LIFE INSURANCE MALAYSIA BHD AS BENEFICIAL OWNER (PF)	13,885,724	0.85%
23 PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI	12,470,772	0.76%
24 PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,112,861	0.74%
25 AMANAH SAHAM MALAYSIA	11,203,700	0.69%

单位持有人名字	持有单位数量	%
26 URUSHARTA JAMAAH SDN. BHD. (AFFIN 2)	11,172,115	0.68%
27 AMANAH SAHAM MALAYSIA 3	10,668,737	0.65%
28 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR AFFIN HWANG AIIMAN GROWTH FUND (4207)	10,558,758	0.65%
29 KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,358,766	0.63%
30 MTRUSTEE BHD FOR AIIMAN TNB RBTF (EQ) (433139)	10,246,662	0.63%
	986,220,254	60.34%

<sup>^</sup> 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	279,405,825	17.09%	-	-
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	144,710,603	8.85%	33,004,829 <sup>^^</sup>	2.02%

<sup>^^</sup> 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)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	Neg	-	-
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (董事)	24,221,201	1.48%	10,432,311 <sup>*</sup>	0.64%
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	57,200,025	3.50%	-	-
Leong Kit May (董事)	43,144	Neg	-	-
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)	57,696,198	3.53%	3,189,560 <sup>**</sup>	0.20%
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	2,915,776	0.18%	-	-
Maxine Teoh Sui Vern (替代董事)	7,500	微不足道	-	-

<sup>\*</sup> 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

<sup>\*\*</sup> 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2022年1月31日编制, 以便有关信息形成的日期, 须不早于年度大会通告日期的6个星期之前。

## 市场指标

2021年，前所未有的COVID-19疫情仍未消退，马来西亚尚在努力克服疫情所带来的重重挑战。在价值530,000,000,000令吉的新刺激与援助配套，加上价值322,500,000,000令吉的2021年财政预算案措施的支持下，2021年首三个季度的季度国内生产总值（GDP）录得在335,000,000,000至343,000,000,000令吉之间。总体而言，2021年头三个季度的累计国内生产总值按年提高3%（2020年第一至第三季：-6.3%），表明经济正持续复苏。

由于疫情带来经济挑战，2021年的劳动力市场仍极不稳定。大体上，由于政府实施期限更长且更严格的行动管制令，失业率仍高企在4.5%-4.8%之间。

在2021年第一季的轻微变化之后，2021年第三季的总体通胀率增加2.2%，这是因为去年国内燃料零售价的偏低基数效应，以及电费分级回扣逾期失效。从月度轨迹来看，总体通胀率在2021年4月达到4.7%高峰。

从积极的方面来看，在制造业指数增加4%和电力指数增加0.4%支持下，马来西亚的工业生产指数（IPI）在2021年9月按年增长2.5%。

另一方面，商业状况指数（BCI）按年增长约12.4%，从2020年第三季的86.3上升到2021年第三季的97.0。自2021年第二季以来，BCI一直呈上升趋势，因为政府放松限制，企业在新常态下重获信心。

自2020年第三季以来，国家银行（BNM）始终将隔夜政策利率（OPR）维持在1.75%的历史低点，以支持经济度过当前的艰难时期。政府透过财政和金融措施双管齐下，继续缓冲经济对企业 and 家庭的影响，并为经济活动提供支持，国家银行继续使用其政策工具，来鼓励可持续的经济复苏。

自2021年10月初开始，马来西亚所有州属都已进入国家恢复计划的第四阶段，截至2021年底，97.6%的成人已全面接种疫苗。在这一阶段，政府与私人领域可在放松的标准作业程序（SOPs）的情况下，全面恢复运作。随着全面接种疫苗者可跨州出游，马来西亚在2022年将稳步向前，迎向国门开放的国际旅游。随着2021年第四季度经济复苏的势头，马来西亚国家银行（BNM）估计国内经济将在2021年达到3.0%至4.0%的年度增长率，并在2022年进一步扩大5.5%至6.5%。

政府持续推行支持性财政和货币政策的扶持下，再加上随后章节所讨论的积极外部因素，马来西亚经济有望在未来更强大且有弹性。

## 工业领域总览

作为马来西亚的主要经济火车头之一的制造业，继续表现出色，在2021年第一至三季吸引103,900,000,000令吉资本投资总额，与2020年第一至三季的64,800,000,000令吉相比，按年增长60.4%。前几年也有如此令人鼓舞的趋势，从2019年的988个批准项目，价值82,730,000,000令吉增加到2020年的1050个项目，价值91,260,000,000令吉，主要归功于外来直接投资（FDI）。

同样，在2021年第一季至第三季，外来直接投资约占马来西亚资本投资总额的88.3%（91,700,000,000令吉），而国内投资占资本投资总额的剩余11.7%（12,200,000,000令吉）。制造业外来直接投资的主要来源是新加坡、中国、奥地利、日本等等。

在2021年第一至至第三季，吉打州获得最高投资，达55,500,000,000令吉（占53.4%份额），其次是彭亨州的10,100,000,000令吉（占9.7%份额）和雪兰莪的6,000,000,000令吉（占5.7%份额）。这三个州属共吸引71,600,000,000令吉，占103,900,000,000令吉投资资本总额的68.9%。

强劲的外部需求推动制造业健康增长，由于疫情的缘故，E&E（电气和电子）产品、橡胶手套和医疗设备的需求激增，进一步支持制造业发展。随着全球转向新常态，电子商务蓬勃发展以及日常生活趋向数码化而促进的需求，预计工业领域在不久的将来会进一步繁荣昌盛。

## 制造领域：投资总览，2019年到2021年第三季

马来西亚	2019	2020	2021年第三季
获批准项目数量	988	1,050	522
国内投资 (百万令吉)	28,840.70	34,683.10	12,205.20
外来投资 (百万令吉)	53,891.90	56,579.90	91,743.90
<b>资本投资总额 (百万令吉)</b>	<b>82,732.60</b>	<b>91,263.10</b>	<b>103,949.10</b>

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

## 工业市场

### 1.0 大吉隆坡

#### 1.1 工业领域

大吉隆坡获批准的资本投资总额按年增长14.7%，从2019年的17,210,000,000令吉增至2020年的19,730,000,000令吉，与吉隆坡和雪兰莪两地同期获批准项目数量增幅同步。

截至2021年第三季，吉隆坡和雪兰莪的197个制造业项目获得批准，投资额为6,210,000,000令吉，这表明需要额外投资约13,600,000,000令吉，才可以超过2020年的投资。

#### 大吉隆坡：获批准的制造业项目，2019年到2021年第三季

州属	2019		2020		3Q 2021	
	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)
吉隆坡联邦直辖区	12	174.2	17	1,306.5	15	251.1
雪兰莪州	315	17,040.2	324	18,425.2	182	5,958.7
大吉隆坡	<b>327</b>	<b>17,214.4</b>	<b>341</b>	<b>19,731.7</b>	<b>197</b>	<b>6,209.8</b>

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA) 资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

雪兰莪于2021年宣布了以下值得一提的工业领域相关项目：

- LOGOS SE Asia Pte Ltd与Global Vision Logistics Sdn Bhd联营，在雪兰莪莎阿南16区发展价值1,500,000,000令吉的综合物流、货仓和电子商务中心。此项目将在三个面积共为71英亩的地块上发展，可出租净面积5,430,000平方尺。
- 玖龙纸业（控股）有限公司投资4,200,000,000令吉，在雪兰莪万津建立纸浆和造纸厂。连同他们在彭亨的制造设施，这些投资预计将在2022年开始运作时，带来2,180个就业机会。
- 台湾最大的物流基础设施发展商，永联物流开发 (ALP) 已投资700,000,000令吉在雪兰莪武吉拉惹27英亩的OMega物流园。这是配合该公司投资4,140,000,000令吉，为马来西亚物流业开发智能货仓解决方案的部分计划。
- 两发有限公司以28,000,000令吉收购位于雪兰莪加影的2.46英亩工业用地和37,000平方尺的钢铁加工厂。
- 雀巢马来西亚公司已投资150,000,000令吉，在其现有的雪兰莪莎阿南工业综合大厦内建立以植物为基础的食品厂。这个新的生产基地的建筑面积约为60,000平方尺，预计年产量为8,000吨。

## 1.1.1 总览

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：工业物业交易成交量与成交值，2019年到2021年第三季(p)

州属	工业物业类型	2019		2020		2021年第三季 <sup>(p)</sup>	
		成交量 (宗)	成交值(百 万令吉)	成交量 (宗)	成交值(百 万令吉)	成交量 (宗)	成交值(百 万令吉)
吉隆坡联邦 直辖区	排列式工厂	61	90.37	38	56.83	40	62.57
	半独立式工厂	13	72.00	8	42.18	7	32.35
	独立式工厂	15	110.90	11	86.93	14	139.53
	工业综合大厦	45	15.81	23	10.03	4	1.62
	其他 (1)	15	88.55	5	3.24	6	3.74
	<b>合计</b>	<b>149</b>	<b>377.62</b>	<b>85</b>	<b>199.21</b>	<b>71</b>	<b>239.81</b>
雪兰莪	排列式工厂	942	871.22	714	724.38	608	621.10
	半独立式工厂	407	1,517.60	287	1,175.63	270	983.04
	独立式工厂	206	3,676.32	151	1,827.63	144	1,993.26
	工业综合大厦	33	13.84	38	17.23	1	36.02
	其他 (1)	624	2,197.48	411	3,546.12	302	2,269.24
	<b>合计</b>	<b>2,212</b>	<b>8,276.47</b>	<b>1,601</b>	<b>7,291.00</b>	<b>1,325</b>	<b>5,902.66</b>
大吉隆坡	排列式工厂	1,003	961.59	752	781.21	648	683.67
	半独立式工厂	420	1,589.61	295	1,217.81	277	1,015.39
	独立式工厂	221	3,787.22	162	1,914.56	158	2,132.79
	工业综合大厦	78	29.65	61	27.26	5	37.64
	其他	639	2,286.03	416	3,549.36	305	2,272.98
	<b>合计</b>	<b>2,361</b>	<b>8,654.09</b>	<b>1,686</b>	<b>7,490.21</b>	<b>1,396</b>	<b>6,142.47</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：：

(1) “其他”包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p)= 初步数据

在大吉隆坡，2020年有1,686宗价值7,490,000,000令吉的工业物业交易转手，按年成交量下降28.6%，按年成交值下降13.4%（2019年：2,361宗，价值8,650,000,000令吉）。若要避免可能出现自2019年以来连续三年下降的趋势，2021年最后一季需有290宗交易，价值1,350,000,000令吉（截至2021年第三季：1,396宗交易，价值6,140,000,000令吉）。

同样，吉隆坡的工业物业成交值在2020年为199,210,000令吉，比2019年的377,620,000令吉大幅下降47.2%；而成交量则下降了43.0%，从2019年的149宗下降到2020年的85宗。然而，截至2021年第三季的总成交量为239,800,000令吉，已经比2020年的成交量高出约20.4%。

雪兰莪工业市场活动的降势不太明显，成交总值按年下降11.9%，从2019年的8,280,000,000令吉降至2020年的7,290,000,000令吉。这与2020年成交量减少27.6%至1,601宗（2019年：2,212宗）保持一致。

排列式工厂仍然是2019年至2021年第三季期间，两地成交量最多的物业类型，占合计工业成交量的42.5%至46.4%。然而，独立式工厂在过去三年录得最高的每宗成交值（约12,000,000至17,000,000令吉），而排列式工厂的每宗交易平均约为1,000,000令吉。

### 1.1.2 供应：现有与未来概况

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按类型划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

州属	工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2019	2020	2021年第三季	即将到来的 供应	拟议中
吉隆坡联邦 直辖区	排列式工厂	2,545	2,545	2,545	0	37
	半独立式工厂	412	412	412	0	0
	独立式工厂	511	511	511	0	0
	分层工厂大厦	1,670	1,670	1,670	0	0
	工业综合大厦	0	0	0	0	0
	集群式工厂	0	0	0	0	0
	<b>合计</b>	<b>5,138</b>	<b>5,138</b>	<b>5,138</b>	<b>0</b>	<b>37</b>
雪兰莪	排列式工厂	28,520	28,647	28,784	393	281
	半独立式工厂	6,598	6,694	6,772	266	824
	独立式工厂	5,213	5,273	5,337	266	477
	分层工厂大厦	263	263	264	247	0
	工业综合大厦	107	107	108	1	4
	集群式工厂	0	0	0	92	93
	<b>合计</b>	<b>40,701</b>	<b>40,984</b>	<b>41,265</b>	<b>1,265</b>	<b>1,679</b>
大吉隆坡	排列式工厂	31,065	31,192	31,329	393	318
	半独立式工厂	7,010	7,106	7,184	266	824
	独立式工厂	5,724	5,784	5,848	266	477
	分层工厂大厦	1,933	1,933	1,934	247	0
	工业综合大厦	107	107	108	1	4
	集群式工厂	0	0	0	92	93
	<b>合计</b>	<b>45,839</b>	<b>46,122</b>	<b>46,403</b>	<b>1,265</b>	<b>1,716</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2021年第三季度，吉隆坡直辖区和雪兰莪现有工业物业共有46,403单位，比2020年增加约281单位。其中主要是雪兰莪的排列式工厂（137单位）、半独立式工厂（78单位）和独立式工厂（64单位）。

在雪兰莪，截至2021年第三季度，现有累积的工业物业供应量为41,265单位。大部分的现有供应是排列式工厂（占69.8%，28,784单位），其次是半独立式工厂（占16.4%，6,772单位）和独立式工厂（占12.9%，5,337单位）。另一方面，雪兰莪的2,944单位主要是半独立式工厂（占37.0%，1,090单位），其次是独立式工厂（占25.2%，743单位）和排列式工厂（占22.9%，674单位）。总的来说，排列式工厂预计在不久的将来，会在雪兰莪工业供应居主导地位。

在吉隆坡直辖区，累积供应量自2019年以来一直保持在5,138单位。排列式工厂在吉隆坡直辖区的工业供应占主导地位，有2,545单位（占49.5%），其次是分层工厂大厦，有1,670单位（占32.5%），独立式工厂为511单位（占9.9%），半独立式工厂为412单位（占8%）。截至2021年第三季度，拟议中的排列式工厂供应量为37单位。

## 吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按县划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

州属	县/区	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2019	2020	2021年第三季	即将到来的 供应	拟议中
吉隆坡联邦直辖区	吉隆坡市	227	227	227	0	0
	八打灵再也	0	0	0	0	0
	安邦	0	0	0	0	0
	峇都	3,046	3,046	3,046	0	0
	蕉赖	0	0	0	0	0
	淡江	0	0	0	0	0
	吉隆坡	488	488	488	0	22
	八打灵	1,295	1,295	1,295	0	0
	文良港	82	82	82	0	15
	<b>合计</b>	<b>5,138</b>	<b>5,138</b>	<b>5,138</b>	<b>0</b>	<b>37</b>
雪兰莪	鹅唛	4,626	4,688	4,724	64	72
	乌鲁冷岳	7,357	7,363	7,391	6	18
	乌鲁雪兰莪	4,334	4,334	4,334	59	105
	巴生	8,375	8,438	8,618	417	884
	瓜拉冷岳	492	569	569	124	156
	瓜拉雪兰莪	244	251	253	267	315
	八打灵	14,325	14,378	14,413	289	0
	沙白安南	35	35	35	27	2
	雪邦	913	928	928	12	127
	<b>合计</b>	<b>40,701</b>	<b>40,984</b>	<b>41,265</b>	<b>1,265</b>	<b>1,679</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

就地理分布而言，截至2021年第三季度，占雪兰莪现有工业供应量近75%的前三个县是八打灵县（占34.9%，14,413单位）、巴生（占20.9%，8,618单位）和乌鲁冷岳（占17.9%，7,391单位）。在未来供应的2,944单位中，大部分位于巴生（占44.2%，1,301单位），其次是瓜拉雪兰莪（占19.8%，582单位）和八打灵（占9.8%，289单位）。

在吉隆坡直辖区，现有的5,138工业单位主要位于峇都区（占59.3%，3,046单位），其次是八打灵区（占25.2%，1,295单位）和吉隆坡市（占9.5%，227单位）。在37个拟议中的供应单位中，22单位在吉隆坡区，其余22单位则在文良港区。

### 1.1.3 资本价值

下表显示雪兰莪特定工业物业的普遍资本价值。

#### 雪兰莪：特定工业物业交易，2021年

序号	地点	物业详情	土地面积 (建筑面积)	使用权 <sup>(1)</sup>	成交日	售价 (百万令吉)
1	Persiaran Setia Makmur, Bandar Setia Alam	空地	19.55 英亩	FH	2021年9月	30.0
2	Lot 2 (21100), Lingkaran Sultan Hishamuddin Kapar Kawasan Perusahaan Selat Klang Utara	货仓	5.62 英亩	LH	2021年1月	26.1
3.	Eastern Gateway Industrial L Hub, Bukit Raja Prime Industrial Park Kapar, Klang	空地	4.96 英亩	FH	2021年7月	28.0
4.	Jalan Sungai Buaya Bandar Sungai Buaya, Bandar Serendah	空地	16.28 英亩	LH	2021年5月	20.5
5.	18, Jalan Pelukis U1/46 Temasya Industrial Park	独立式工厂	2.11 英亩	FH	2021年8月	36.0
6.	No.6, Jalan Kecapi, 33/2 Elite Industrial Area	独立式工厂	2.85 英亩	FH	2021年5月	27.3
7.	3, Jalan Keluli 1	独立式工厂	20.75 英亩	FH	2021年3月	120.0
8.	Lot 79, Jalan 13/6 Seksyen 13 Petaling Jaya	3片土地, 附独立式 工厂	1. 1.70 英亩 2. 4.90 英亩 3. 3.32 英亩	LH	2021年3月	1. 34.2 2. 98.7 3. 66.9
9.	Batu 13 1/2, Jalan Sg Besi Cheras Off Jalan Cheras Kajang	独立式工厂	2.63 英亩	FH	2021年2月	27.0
10.	No. 5176, Off Jalan Balakong Pekan Kajang	独立式工厂	2.46 英亩	FH	2021年2月	28.0
11.	Lot 78660, Jalan Tiang U8/93 Bukit Jelutong Damansara	空地	2.00 英亩	FH	2021年7月	18.0
12.	Lot 38218, Jalan Subang Utama 6 (Lion Industrial Park ) Sek. 22, Shah Alam	空地	2.01 英亩	FH	2021年7月	25.0
13.	9A, Jalan 51A/223 Seksyen 51/51A, Petaling Jaya Bandar Petaling Jaya	独立式工厂	1.50 英亩	LH	2021年4月	20.0
14.	25, Jalan E1/5 Kawasan Perindustrian Trian Tmn Ehsan Kepong	独立式工厂	0.90 英亩	FH	2021年2月	19.0
15.	No. 44717, Jalan Perusahaan 4, Perusahaan Batu Caves	独立式工厂	2.00 英亩	LH	2021年3月	18.0

资料来源：产业估价局/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：(1) FH = 永久地契; LH = 租赁地契

#### 1.1.4 租金价值

在新街场—陈秀莲路特定独立式工厂工业物业的租金要价，每平方米月租介于2.40令吉至3.20令吉之间。

- 在八打灵再也13区、19区和51A区的知名工业区，独立式工厂与货仓的租金要价，每平方米月租2.20令吉至3.00令吉之间。
- Temasya Glenmarie 与 Hicom Glenmarie 工业园区的独立式工厂与货仓租金要价，每平方米月租介于1.50令吉至2.10令吉之间，而莎阿南15区和16区类似厂房的租金要价，每平方米月租介于1.60令吉至2.00令吉之间。
- 梳邦高科技工业园的独立式工厂与货仓租金要价，每平方米月租介于1.60令吉至2.00令吉。
- 巴生港口特定工业区租金要价，每平方米月租介于1.20令吉至1.60令吉，而武吉拉惹工业区租金要价，每平方米月租介于1.50令吉至2.00令吉之间。
- 万挠特定工业物业，在Bukit Beruntung租金要价，每平方米月租介于1.00令吉至1.20令吉之间，而在Taman Industri Integrasi租金要价，每平方米月租介于1.50令吉至1.90令吉之间。
- 在无拉港方面，无拉港工业区租金要价，每平方米月租介于1.10令吉至1.50令吉，而陈明再也工业园每平方米月租介于1.50令吉至2.20令吉之间。
- 加影仙水港工业区的独立式工业物业租金要价，每平方米月租介于1.40令吉至1.60令吉。相比之下，士毛月租金要价，每平方米月租介于1.00令吉至1.50令吉之间。

## 2.0 柔佛

### 2.1 工业领域

在2021年第一季度至第三季度期间，柔佛州有110个项目，投资总额达4,640,000,000令吉，比起2020年第一季度至第三的5,400,000,000令吉，按年减少14.1%。

**柔佛：获批准的制造项目，2019年到2021年第三季**

柔佛	2019	2020	2021年第三季
获批准的项目数量	209	232	110
资本投资总额（百万令吉）	11,455.2	6,784.3	4,638.0

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

柔佛州在这一年宣布了以下值得一提的工业设施投资与扩充计划：

- 总部设在台湾的IT基础设施供应商——纬颖科技公司计划在柔佛4.80公顷的土地上发展服务器机架集成厂，投资总额达200,000,000令吉。此项目将采用智能制造科技的绿色建筑指数（GBI）建筑物，预计将于2023年开始生产。
- 国油气体有限公司（PGB）已批准一项最终投资决定，在柔佛居銮g建造新的压缩机站，总投资约460,000,000令吉。此项目旨在提高半岛天然气利用公司在南马区的天然气容量，估计将在2024年完成。

- 总部位于新加坡的数据中心服务提供商——Bridge Data Centres宣布在柔佛建设第四个超大规模数据中心（MY06）。此项目占地40英亩，将涉及价值2,500,000,000令吉的投资，预计将在2022-23年分阶段完成。
- Tiong Nam Logistics Solutions Sdn Bhd (TNLS)计划建造建筑面积约为1,090,000平方尺的货仓，建筑成本为200,000,000令吉。此项目将在位于柔佛士乃机场市自由商业区内的两块土地上进行，总面积为62.618英亩。
- 国油化工集团（PCG）和LG 化学有限公司达成协议，在柔佛边佳兰综合石化中心（PIC）建立丁腈橡胶制造厂；该厂将于2023年开始营运，丁腈橡胶（NBL）年产量将达到200,000吨。
- 日本山九集团将投资100,000,000令吉，在柔佛Medini中央商业区建立其在日本以外的第一个人力资源培训中心。该中心占地1.67公顷，预计将于2022年开始营运。
- AME Elite Consortium Bhd的子公司AME Construction Sdn Bhd获得价值359,000,000令吉合约，为Ye Chiu Non-Ferrous Metal (M) Sdn Bhd建造综合生产设施、物流货仓和办公楼。整个项目的建筑面积为2,550,000平方尺，预计将于2023年5月竣工。

## 2.2 工业产业市场

### 2.2.1 总览

柔佛：工业物业交易成交量与成交值，2019年到2021年第三季(p)

工业物业类型	2019		2020		2021年第三季 <sup>(p)</sup>	
	成交量 (单位量)	成交值 (百万吉)	成交量 (单位量)	成交值 (百万吉)	成交量 (单位量)	成交值 (百万吉)
排列式工厂	291	197.39	184	146.96	135	91.00
半独立式工厂	257	525.79	167	326.82	121	238.00
独立式工厂	176	827.48	106	702.38	125	642.00
工业综合大厦	0	0	1	320.00	0	0
其他 (1)	292	508.88	182	672.78	198	610.00
<b>合计</b>	<b>1,016</b>	<b>2,059.54</b>	<b>640</b>	<b>2,168.94</b>	<b>579</b>	<b>1,581.87</b>

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：

(1) “其他”包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

在2020年，有640项工业物业易手，成交总值约为2,170,000,000令吉。成交量从2019年的1016单位到2020年的640单位，按年减少37%。相反，同期的成交总值增长5.31%，主要归功于一笔价值320,000,000令吉的工业综合大厦交易，而其他物业类型的交易活动有所下降。

随后，579宗交易在2021年第三季录得1,580,000,000令吉，其中“其他”类别录得最高份额的成交量为198单位（占34.2%），其次是排列式工厂（23.3%，135单位），独立式工厂（占21.6%，125单位），以及半独立式工厂（占20.9%，121单位）。

就各物业类型交易的成交值而言，独立式工厂在2021年第三季的金额最高，达642,000,000令吉。其次是“其他”类别有610,000,000令吉，半独立式工厂为238,000,000令吉，以及排列式工厂为91,000,000令吉。

## 2.2.2 供应：现有与未来概况

截至2021年第三季度，柔佛现有的工业物业累积供应量为18,179个单位，比2020年增加100单位。在新增单位中，90单位在新山，而其余10个单位在峇株巴辖。

柔佛：按类型划分的工业物业供应，2019年到2021年第三季度

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021年第三季度	即将到来的供应	拟议中
排列式工厂	8,037	8,038	8,063	256	122
半独立式工厂	4,538	4,628	4,674	346	312
独立式工厂	3,854	4,016	4,045	161	209
分层工厂大厦	0	0	0	0	0
工业综合大厦	424	425	425	0	6
集群式工厂	828	972	972	308	88
<b>合计</b>	<b>17,681</b>	<b>18,079</b>	<b>18,179</b>	<b>1,071</b>	<b>737</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

就地点分布而言，现有供应量最大的前三个县是新山（占62.6%，11,373单位），其次是古来（占13.3%，2,424单位）和峇株巴辖（占8.4%，1,530单位）。同样，未来供应的1,808单位的前三个地点是新山（65.2%，1,180单位）、古来（14.4%，260单位）和哥打丁宜（8.0%，144个单位）。

从工业物业类型的分布来看，现有供应主要是排列式工厂（占44.4%，8,063单位），其次是半独立式工厂（占25.7%，4,674单位）和独立式工厂（占22.3%，4,045单位）。然而，半独立式工厂占了未来供应的大部分（346单位是即将到来的供应，而312单位尚在拟议中），其次是集群式工厂（308单位是即将到来的供应，88单位在拟议中）和排列式工厂（256单位是即将到来的供应，122单位在拟议中）。

总的而言，在可预见的未来，新山仍将是拥有最多工业物业的地区，因为它拥有至少60%的现有工业供应，以及此州属几乎三分之二的未来供应。虽然目前的现有供应主要是排列式工厂类别，但在2019年至2021年第三季度期间，其供应增长速度一直落后于其他类型（半独立式工厂，独立式工厂和集群式工厂），在未来供应方面更是如此。

柔佛：按县划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021年第三季度	即将到来的供应	拟议中
峇株巴辖	1500	1,520	1,530	38	9
新山	10,966	11,283	11,373	703	477
居銮	987	987	987	0	57
哥打丁宜	395	395	395	62	82
古来	2,368	2,424	2,424	210	50
丰盛港	66	69	69	0	0
麻坡	173	173	173	26	21
笨珍	505	507	507	32	27
昔加末	513	513	513	0	14
东甲	208	208	208	0	0
<b>合计</b>	<b>17,681</b>	<b>18,079</b>	<b>18,179</b>	<b>1,071</b>	<b>737</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

### 2.2.3 资本价值

下表显示柔佛特定工业物业的普遍资本价值。

柔佛：特定的工业物业交易，2021年

序号	地点	物业详情	土地面积 (建筑面积)	使用权 <sup>(1)</sup>	成交日	售价 (百万令吉)
1.	Ptd 106708, Indahpura Industrial Park, Kulai	空地	4.04 英亩	FH	2021年9月	13.1
2.	Lot 6012, BT 15 ½, Jalan Sg Tiram, Johor Bharu	独立式工厂	1.15 英亩	FH	2021年8月	11.8
3.	Block A1-A5 (BLOK E), Batu 14, Tepi Jalan Muar – Tangkak	独立式工厂	9.52 英亩	FH	2021年5月	23.0
4.	Ptd 243589, Jalan Jelawat 1, Tmn Pasir Putih, Plentong	空地	11.93 英亩	FH	2021年5月	30.1
5.	2350, Jalan Selatan, Perindustrian Ringan Pulau, Tebrau	空地	4.98 英亩	FH	2021年5月	12.0
6.	No 1, Jalan Desa Tropika ½, Tmn Perindustrian Tropika, Plentong	独立式工厂	1.95 英亩	FH	2021年2月	10.6
7.	Pt 64992, Taman Perindustrian Murni, Senai, Kulaijaya	独立式工厂	0.98 英亩 (4,305.56 平方尺)	FH	2021年2月	10.0
8.	Lot 2941, Jalan Seelong/Senai, Kulai Jaya	空地	7.36 英亩	FH	2021年1月	16.0

资料来源：产业估价局/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：

(1) FH = 永久地契; LH = 租赁地契

## 2.2.4 租金价值

在2021年，巴西古当独立式工厂租金要价，每平方米月租介于1.00令吉至1.50令吉；反观，丹绒柏勒巴斯港口类似单位，每平方米介于1.50令吉至2.00令吉。

在振林山的租金要价，每平方米月租介于0.90令吉至1.40令吉，而努沙卓越工业区（Nusa Cemerlang）努沙再也南部工业物流园区（SiLC）每平方米月租介于1.00令吉至1.60令吉。

乌鲁地南Cemerlang工业区租金要价，每平方米月租介于0.80令吉至1.00令吉。

在士乃方面，士乃工业区租金要价，每平方米月租介于1.10令吉至1.30令吉。至于iPark @ Senai City，租金要每平方米月租1.40令吉至1.80令吉之间。在iPark @ Indahpura的类似工业物业，租金要价为每平方米月租1.20令吉至1.50令吉。

## 3.0 槟城

### 3.1 工业领域

#### 槟城：获批准的制造业项目，2019年至2021年第三季

截至2021年第三季，槟城吸引了80个项目，总值2,870,000,000令吉，不足前两年投资额和批准项目的一半。

槟城	2019	2020	2021年第三季
获批准项目数量	166	166	80
资本投资总额（百万令吉）	16,855.4	14,113.0	2,874.5

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

槟城于2021年宣布了以下值得一提的工业领域项目：

- 德成控股以46,960,000令吉收购槟城威省的9块毗连的工业地。这些土地面积约为19.6英亩，将用于发展其制造业务。
- 在2021年早些时候，阁代科技有限公司以27,730,000令吉向槟城发展公司收购11.57英亩租赁地契的土地。新获得的土地将用于Greatechs的产能扩充计划，于2022年建立起265,000平方尺的建筑物。
- 总部设在美国的Dexcom公司将在槟城峇都交湾工业区建立在美国以外的第一个生产基地。该工厂占地28英亩（11.33公顷），面积超过1,800,000平方尺，预计在2023年建成后将帮助DexCom满足全球动态血糖监测（CGM）的需求。
- QES Group Bhd的子公司QES Mechatronic Sdn. Bhd与美国应用工程公司联营，以4,700,000令吉收购槟城峇都交湾工业区的2英亩土地；该土地将用于扩大生产和分销业务。
- JHM Consolidation Berhad以21,560,000令吉现金代价从槟城发展公司收购9英亩土地。新设施将容纳新的电讯设备制造业务部门。JHM准备筹集92,000,000令吉，用于建造建筑面积为350,000平方尺的设施。

- 韩国半导体公司Simtech投资508,000,000令吉，建立在东南亚的第一家工厂；位于槟城峇都交湾工业区18英亩土地的工厂，预计将于2022年完工。该工厂将生产本区域首个用于动态随机存取存储器（DRAM）/NAND内存芯片的封装基板，以及用于内存模块/固态硬盘（SSD）设备的高密度互连（HDI）印刷电路板（PCB）。
- 英特尔公司将投资30,000,000,000令吉，在槟城峇六拜工业区建设新的先进芯片测试设施；该设施预计将于2024年开始生产。

### 3.2 工业产业市场

#### 3.2.1 总览

槟城：工业物业交易成交量与成交值，2019年至2021年第三季度<sup>(p)</sup>

工业物业类型	2019		2020		2021年第三季度 <sup>(p)</sup>	
	成交量 (宗)	成交值 (百万吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万吉)
排列式工厂	133	90.67	115	98.09	100	88.82
半独立式工厂	90	174.37	92	192.94	82	172.41
独立式工厂	45	391.09	47	369.61	56	481.00
工业综合大厦	15	6.82	8	4.01	16	98.21
其他 <sup>(1)</sup>	109	201.96	100	150.98	98	348.45
<b>合计</b>	<b>392</b>	<b>864.91</b>	<b>362</b>	<b>815.63</b>	<b>352</b>	<b>1,188.89</b>

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：

(1) “其他”包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

在2020年，槟城录得362宗工业物业交易，比2019年的392宗交易，按年减少7.6%。同样，成交值也按年减少5.7%，从2019年的864,900,000令吉降至2020年的815,600,000令吉。然而，截至2021年第三季度，槟城工业物业市场在2021年已有起色，截至2021年第三季度已经达到1,190,000,000令吉成交值，或比前一年高出45.8%。

在2021年第三季度，共有352宗工业交易，主要是排列式工厂（100宗）和“其他”类型（98宗），其次是半独立式工厂（82宗）和独立式工厂（56宗）。在总价值1,190,000,000令吉的交易中，独立式工厂贡献最大（占40.5%，481,000,000令吉），其次是“其他”（占29.3%，348,500,000令吉），半独立式工厂（占14.5%，172,400,000令吉），工业综合大厦（占8.3%，98,200,000令吉）和排列式工厂单位（占7.4%，88,800,000令吉）。

### 3.2.2 供应：现有与未来概况

截至2021年第三季度，槟城有9,606单位工业物业，于2020年新增99单位。增加的是排列式工厂（54单位），接着是半独立工厂（36单位）和独立式工厂（9单位）。

#### 槟城：按类型划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021年第三季度	即将到来的供应	拟议中
排列式工厂	5,099	5,117	5,171	14	12
半独立式工厂	1,640	1,850	1,886	142	138
独立式工厂	1,910	1,941	1,950	24	10
分层工厂大厦	511	511	511	0	0
工业综合大厦	71	71	71	1	0
集群式工厂	0	17	17	0	0
<b>合计</b>	<b>9,231</b>	<b>9,507</b>	<b>9,606</b>	<b>181</b>	<b>160</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

现有供应的大部分是排列式工厂（占53.8%，5,171单位），其次是独立式工厂（占20.3%，1,950单位）和半独立式工厂（占19.6%，1,886单位）。剩余的599个单位，占现有库存的6.2%，在过去三年中保持相对不变。就地区而言，槟城82.1%的现有工业物业集中在威中县（占56.0%，5,382单位）、威北县（占15.5%，1,488单位）和威南县（占10.6%，1,021单位）。

在即将到来的供应方面，在进行中的181单位主要是半独立式工厂（占78.5%，142单位），其次是独立式工厂（占13.3%，24单位）和排列式工厂（占7.7%，14单位）。这些即将到来的供应物业主要分布在威中县（96单位）、威南县（70单位）和威北县（14单位）。

拟议中供应的160单位包括半独立式工厂（占86.3%，138单位），排列式工厂（占7.5%，12单位）和独立式工厂（占6.3%，10单位）。同样，这些工厂中有52单位在威中县，49单位来自威北县，37单位在威南县，22单位在西南县。

威中县，以及附近的威北县与威南县共占了槟城工业物业的82.1%份额，由于槟岛土地面积有限，这几个地区将是近期内的主要工业地点。半独立式工厂供应，据称在2019年至2021年第三季度期间，比其他类别物业增长更加快速，并继续主导槟城341单位的未来工业物业（占82.1%，280单位）。

#### 槟城：按县划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021年第三季度	即将到来的供应	拟议中
东北	830	832	832	0	0
西南	857	882	883	1	22
威北	1,417	1,488	1,488	14	49
威中	5,252	5,382	5,382	96	52
威南	875	944	1,021	70	37
<b>合计</b>	<b>9,231</b>	<b>9,507</b>	<b>9,606</b>	<b>181</b>	<b>160</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

### 3.2.3 资本价值

下表列出檳城于2021年的特定工业物业交易。

#### 檳城：2021年特定的工业物业交易

序号	地点	物业详情	土地面积 (建筑面积)	使用权 <sup>(1)</sup>	成交日	售价 (百万令吉)
1	Batu Kawan Industrial Park	空地	2 英亩 (100,000 平方尺)	LH	2021年9月	4.79
2	Batu Kawan Industrial Park	空地	7.01 英亩		2021年9月	16.8
3.	1572, Jalan Besar-Sungai Bakap	独立式工厂	11.99 英亩	FH	2021年7月	35
4.	No. 1488, Jalan Besar Valdor	货仓	6.66 英亩	FH	2021年6月	23.3
5.	No. 5100-A, Lorong Mak Mandin 5	独立式工厂 与办公楼	3.35 英亩	LH	2021年3月	10.2
6.	Plot 345, Jalan Perindustrian Bukit Minyak 20	独立式工厂 与办公楼	1.50 英亩	LH	2021年2月	10.9
7.	383, Off Jalan Perusahaan Valdor	空地	22.68 英亩	FH	2021年1月	26.67
8.	Lot 640, Jalan Bukit Minyak	空地	4.43 英亩	FH	2021年1月	10.62
9.	1211, Lorong Perindustrian Bukit Minyak 21	独立式工厂	1.50 英亩	LH	2021年1月	11
10.	Lot 1015, Jalan Perindustrian Valdor	空地	12.18 英亩	FH	2021年1月	25.48
11.	Lot 393, Ladang Valdor, Sungai Jawi	独立式工厂 与办公楼	15.54 英亩	FH	2021年1月	58.8

资料来源：产业估价局/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：(1) FH = 永久地契；LH = 租赁地契

### 3.3.3 租金价值

在2021年，峇六拜工业区的独立式工厂租金要价，每平方米月租介于1.90令吉至4.40令吉之间。

威中县工业区独立式工厂租金要价，每平方米月租介于1.00令吉至1.61令吉，而北赖公业区每平方米月租介于1.80令吉至2.00令吉之间。

武吉敏惹工业区与檳城科学园类似工业物业的租金要价，每平方米月租介于1.50令吉至2.00令吉之间。

## 4.0 彭亨

### 4.1 工业领域

在2020年，彭亨批准30个制造业项目，比2019年的34个批准项目略有下降。同样地，2020年的资本投资总额按年微降3.2%，至4,780,000,000令吉。

然而，截至2021年第三季，该州吸引的资本投资总额约为10,120,000,000令吉，高于前两年的总和。

### 彭亨：获批准制造业项目，2019年至2021年第三季度

槟城	2019	2020	2021年第三季度
获批准项目数量	34	30	13
资本投资总额 (百万令吉)	4,943.0	4,784.5	10,118.6

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

彭亨宣布以下值得一提的工业领域相关项目：

- 世界手套国际集团城市与发展中心私人有限公司 (World Gloves International Group City and Development Hub Sdn Bhd, 简称“WGC”) 将投资100,000,000令吉，在其位于彭亨关丹的全新工业园区，世界手套城，发展配有货仓设施的手套制造厂。该工厂占地370英亩，预计在2022年第一季度竣工后，每月可生产200,000件手套。
- BASQ FT Petronas Chemicals Sdn Bhd (BPC)在彭亨关丹格宾工业区的Verbund基地，将乙基己酸 (2-EHA) 的产量翻倍，到了2024年年产量从30,000公吨倍增至60,000公吨，以满足日益增长的全球需求。
- 除了在雪兰莪的4,200,000,000令吉投资外，中国最大的纸和纸板制造商，玖龙纸业(控股)有限公司投资1,200,000,000令吉，收购彭亨文冬的现有纸浆和造纸厂。

## 4.2 工业产业市场

### 4.2.1 总览

#### 彭亨：工业物业交易成交量与成交值，2019年至2021年第三季度<sup>(p)</sup>

工业物业类型	2019		2020		2021年第三季度 <sup>(p)</sup>	
	成交量 (单位量)	成交值 (百万吉)	成交量 (单位量)	成交值 (百万吉)	成交量 (单位量)	成交值 (百万吉)
排列式工厂	59	21.90	23	10.74	20	8.09
半独立式工厂	7	7.15	16	10.25	6	5.51
独立式工厂	12	131.15	15	61.19	9	24.12
工业综合大厦	0	0.00	0	0.00	0	0.00
其他 <sup>(1)</sup>	111	283.21	78	101	71	45.27
<b>合计</b>	<b>189</b>	<b>443.41</b>	<b>132</b>	<b>183.17</b>	<b>106</b>	<b>82.99</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：

(1) 包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

彭亨的工业物业交易的总成交值大幅下降58.7%，从2019年的443,400,000令吉降至2020年的183,200,000令吉。同期的成交量也下降30.2%，为132宗交易。除了半独立式工厂成交量从2019年的7宗共7,150,000令吉，增加到2020年的16宗，价值10,250,000令吉外，所有工业物业类型的交易都有所下降。

截至2021年第三季度，彭亨有106宗工业物业交易，价值82,990,000令吉。在“其他”类别的工业物业中，成交量和成交值最高，有71宗，价值45,300,000令吉，其次是排列式工厂 (20宗，8,090,000令吉) 和独立式工厂 (9宗，24,120,000令吉)。然而，独立式工厂的成交值平均为2,680,000令吉，是同期所有类别中最高的。

#### 4.2.2 供应：现有与未来概况

彭亨：按类型划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021年第三季	即将到来的供应	拟议中
排列式工厂	2,294	2,312	2,312	100	174
半独立式工厂	406	406	412	0	16
独立式工厂	787	787	787	2	36
分层工厂大厦	0	0	0	0	0
工业综合大厦	72	73	73	0	3
集群式工厂	0	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>3,559</b>	<b>3,578</b>	<b>3,584</b>	<b>102</b>	<b>229</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2021年第三季，彭亨工业物业累积供应量为3,584单位，关丹的半独立式工厂单位比前一年略有增加6单位。在这种情况下，拥有最多工业物业的前三个县是关丹（占52.4%，1,877单位）、淡马鲁（占21.1%，755单位）和云冰（占6.1%，217单位）。同样地，在进行中的331单位中，有145单位或43.8%位于关丹，其次是云冰（占16.3%，54单位）和而连突（占15.7%，52单位）。

从物业类型的细分来看，2021年第三季的现有供应量主要由2,312单位排式工厂组成，占合计供应量的64.5%。其次是独立式工厂（占22.0%，787单位），半独立式工厂（占11.5%，412单位），以及工业综合大厦（占2.0%，73单位）。

未来供应的331单位之中，有274单位是排列式工厂，其次是38单位的独立式工厂，16单位半独立式工厂以及3单位工业综合大厦。

彭亨：按县划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021年第三季	即将到来的供应	拟议中
关丹	1,870	1,871	1,877	22	123
北根	61	61	61	1	9
云冰	217	217	217	41	13
马兰	67	67	67	0	1
淡马鲁	755	755	755	1	3
文冬	119	118	118	32	0
而连突	206	206	206	5	47
百乐	59	59	59	0	30
劳勿	63	81	81	0	3
立卑	105	105	105	0	0
金马仑	38	38	38	0	0
<b>合计</b>	<b>3,559</b>	<b>3,578</b>	<b>3,584</b>	<b>102</b>	<b>229</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

### 4.2.3 资本价值

以下是2021年超过1,000,000令吉的特定交易。

#### 彭亨：特定工业物业交易，2021年

序号	地点	物业详情	土地面积 (建筑面积)	使用权 <sup>(1)</sup>	成交日	售价 (百万令吉)
1	Lot 136955, Lorong Industri Tanah Putih Baru 16	半独立式工厂	0.25 英亩	LH	2021年10月	1.2
2	Lot 897, Jalan Pahang	独立式工厂	3.59 英亩	FH	2021年5月	6.3
3.	Lot 71578, Jalan Kuantan-Semambu	空置地段	0.99 英亩	LH	2021年3月	2.4
4.	No 10 & 12, Jalan Industri 3/5	空置地段	0.51 英亩	FH	2021年2月	1.1
5.	No 9, Jalan Jaya Gading 2	半独立式工厂	0.36 英亩	LH	2021年2月	2.4
6.	PT 18383 (P/L 6000), Jalan Industri 3	货仓	0.97 英亩	FH	2021年1月	2.3

资料来源：产业估价局/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：(1) FH = 永久地契；LH = 租赁地契

### 4.2.4 租金价值

彭亨独立式工厂的租金要价，每平方米月租一般上介于1.00令吉至1.60令吉之间，主要分布在关丹县。Semambu工业园的租金要价，介于每平方米月租1.00令吉至1.60令吉之间，而关丹工业区的租金要价，每平方米月租1.20令吉到1.50令吉之间。

## 5.0 森美兰

### 5.1 工业领域

在2020年，森美兰有48个制造业项目获批准，价值约6,180,000,000令吉，比2019年的资本投资显著增加73.3%。相反，该州在2021年第一季至第三季有19个制造业项目获批准，资本投资总额为1,690,000,000令吉，比2020年第一季至第三季录得的2,210,000,000令吉，按年减少约23.5%。

#### 森美兰：获批准的制造业项目，2019年至2021年第三季

森美兰	2019	2020	2021年第三季
获批准项目数量	44	48	19
资本投资总额 (百万令吉)	3,565.7	6,178.6	1,692.0

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

2021年宣布了值得一提的工业领域相关项目包括：

- 安世半导体 (Nexperia BV) (荷兰) 独资子公司, Nexperia Malaysia Sdn.Bhd.将扩大其在芙蓉的半导体制造设施, 建造210,000平方尺的新建筑。
- 子母牌牛奶马来西亚有限公司将投入400,000,000令吉, 在Bandar Enstek兴建新的制造设施。这座新的智能设施预计将按照工业4.0标准建造, 并将采取可持续发展举措, 如节能水电、零损耗加工和雨水重复使用。
- 佳护集团有限公司正在以35,500,000令吉收购乌克兰工业园的10英亩土地, 以配合集团扩大手套制造能力的计划。

## 5.2 工业产业市场

### 5.2.1 总览

森美兰：工业物业交易成交量与成交值，2019年至2021年第三季度<sup>(p)</sup>

工业物业类型	2019		2020		2021 第三季度 <sup>(p)</sup>	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
排列式工厂	97	41.47	108	44.64	93	39.04
半独立式工厂	38	38.78	47	56.11	42	87.71
独立式工厂	20	150.75	28	207.71	18	167.59
工业综合大厦	0	0	0	0	0	0
其他	195	304.81	136	207.03	75	160.96
<b>合计</b>	<b>350</b>	<b>535.81</b>	<b>319</b>	<b>515.49</b>	<b>228</b>	<b>455.30</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：

(p)：初步数据

其他包括工业空置地段与其他类型的工业物业。

在森美兰，2020年有319项工业物业易手，价值515,500,000令吉，成交量和成交值分别比前一年下降了8.8%和3.8%（2019年：350项成交，价值535,800,000令吉）。下降主要归因于“其他”工业物业，从2019年的195宗交易，价值304,800,000令吉降至2020年的136宗交易，价值207,000,000令吉，而其他类别在同一时期的成交量和成交值都有所增加。

截至2021年第三季度，该州的工业交易成交总值为455,300,000令吉，其中独立式工厂的成交总值最高，为167,600,000令吉（占36.8%），其次是“其他”工业物业（占35.4%，160,960,000令吉），半独立式工厂（占19.3%，87,710,000令吉），最后是排列式工厂（占8.5%，39,040,000令吉）。

相比之下，排列式工厂是交易最多的类型（93单位），尽管每宗交易的成交总值较低，约为420,000令吉。其次是“其他”（占32.8%，75宗）、半独立式工厂（占18.4%，42宗）和独立式工厂（占7.9%，18宗）。

### 5.2.2 供应：现有与未来概况

森美兰：按县划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021 第三季度	即将到来的供应	拟议中
排列式工厂	3,712	3,712	3,712	71	207
半独立式工厂	844	852	854	28	148
独立式工厂	739	743	747	0	277
分层工厂大厦	0	0	0	0	0
工业综合大厦	221	221	221	0	0
集群式工厂	0	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>5,516</b>	<b>5,528</b>	<b>5,534</b>	<b>99</b>	<b>632</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2021年第三季度，森美兰州现有工业物业的累积供应量为5,534单位，比前一年略微增两个半独立式工厂单位和芙蓉市的四个独立式工厂单位。前几年也出现这种趋势，其中半独立式工厂和独立式工厂分别增加了8单位和4单位，而其他单位类型在2019年至2021年第三季度期间保持不变。

就地点分布而言，该州大部分的现有供应位于芙蓉县（占80.9%，4,475单位），其次是仁保（占5.6%，312单位），波德申（占5.1%，282单位）和淡边（占4.8%，266单位）。在99个即将到来的供应中，有74单位在芙蓉，而剩下的25单位则在仁保县。至于拟议中的632单位的供应，其中575单位（占91.0%）是在芙蓉，其次是38单位（占6.0%）在仁保。

在类型分布方面，排列式工厂在现有供应中占主导地位（占67.0%，3,712单位），其次是半独立式工厂（占15.4%，854单位），独立式工厂（占13.5%，747单位）和工业综合大厦（占4.0%，221单位）。即将到来的99单位供应工厂主要由排列式工厂（71单位，占71.7%）和半独立式工厂（28单位，占28.3%）组成。在632单位拟议中的供应中，277单位是独立式工厂，其次是207单位排列式工厂和148单位半独立式工厂。

#### 森美兰：按县划分的工业物业供应，2019年至2021年第三季度

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2019	2020	2021第三季度	即将到来的供应	拟议中
日叻务	5	5	5	0	0
仁保	312	312	312	25	38
瓜拉庇劳	159	159	159	0	0
波德申	278	282	282	0	0
林茂	35	35	35	0	0
芙蓉	4,461	4,469	4,475	74	575
淡边	266	266	266	0	19
<b>合计</b>	<b>5,516</b>	<b>5,528</b>	<b>5,534</b>	<b>99</b>	<b>632</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

### 5.2.3 资本价值

森美兰州于2021年宣布了以下值得一提的工业物业交易。

序号	地点	物业详情	土地面积 (建筑面积)	使用权 <sup>(1)</sup>	成交日	售价 (百万令吉)
1	Setul, Negeri Sembilan	空置工业地	15.8 英亩	FH	2021年11月	34.5
2	No.15&19, Persiaran Bunga Tanjung, Senawang, Seremban	工业设施	10.0 英亩	FH	2021年7月	18.2
3.	PT 31154, Off Persiaran Negeri, Bandar Baru Nilai	工业综合大厦	4.0 英亩	FH	2021年7月	8.0
4.	PT 801, Jalan Seremban Tampin, Tuanku Jaafar Industrial Park	工业设施	2.0 英亩	FH	2021年5月	9.4
5.	Oakland Industrial Park, Seremban	工业地	2.03 英亩	FH	2021年2月	9.3

资料来源：产业估价局/第一太平戴维斯研究 (Savills Research) & 大马交易所  
注：<sup>(1)</sup> FH = 永久地契; LH = 租赁地契

### 5.2.4 租金价值

2021年，申那旺独立式工厂的租金要价，每平方米月租介于0.90令吉至1.30令吉之间。在汝来类似单位的租金要价，每平方米月租介于1.00令吉至1.50令吉。

## 6.0 工业市场前景展望

尽管受疫情影响，市场情绪整体疲软，但物业市场中的工业和货仓业表现最出色。电子商务突飞猛进，为物流业做出积极贡献，并导致工业产品获殷切需求，主要是最后一公里的物流服务供应商。

市场对工业物业的兴致仍强劲，这主要是因为工业发展的格局发生变化，以回应竞争激烈的市场需求，以及管理型工业园区所需的增值服务，如24小时安全监控、商业中心、绿色区域和工人宿舍。绿色工商业园（五）（Eco Business Park V）、Elmina商业园和The Compass @ Kota Seri Langat是大规模综合工业发展的例子，重塑了工业场景。

在新常态下更加注重数码化的世界中，在可预见的未来，工业物业的前景仍然保持乐观。

## 办公楼市场

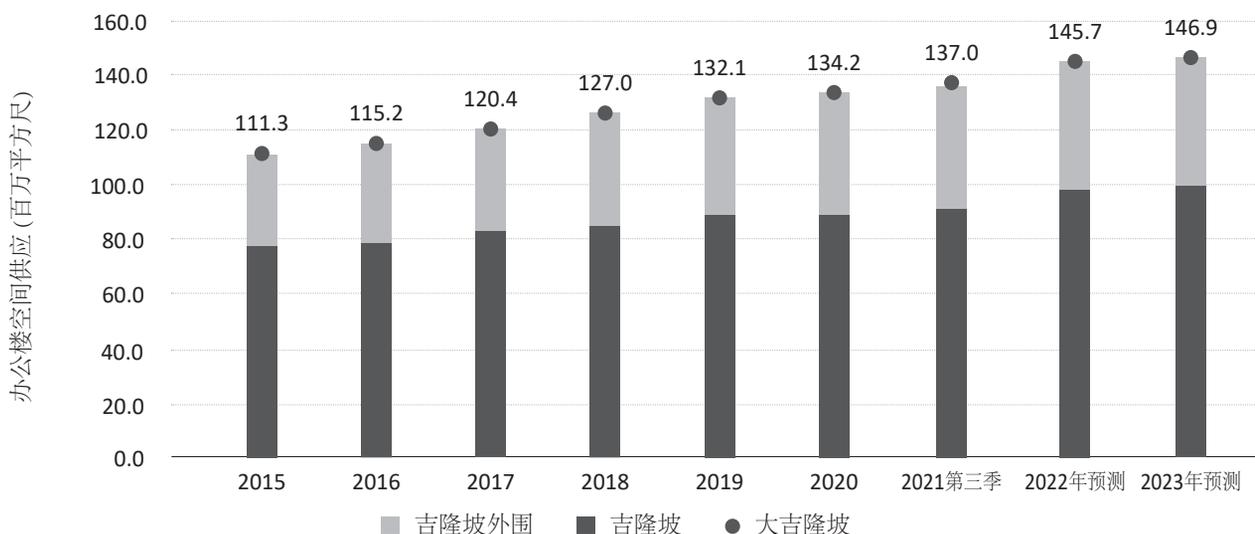
### 7.0 大吉隆坡

#### 7.1 供应：现有与未来概况

截至2021年第三季度，大吉隆坡现有的累积办公空间供应量约为137,000,000平方尺，其中67%位于吉隆坡（91,700,000平方尺）。这意味着大吉隆坡的整体增长按年为3.0%。

截至2021年第三季度，大吉隆坡有9栋新的办公楼竣工。其中三栋位于吉隆坡外围，即Q Tower、Imazium @ Damansara Uptown和Quill 9 Annexe，占了690,000平方尺。另一方面，有6栋大楼位于吉隆坡，分别是Menara Legasi、Menara Permata Sapura KLCC、TSLaw Tower、The Five @ Kompleks Pejabat Damansara、Plaza Conlay和Menara Great Eastern 2，共计2,060,000平方尺。

#### 大吉隆坡：办公楼空间累积供应，2015年至2021年第三季



资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

在未来两年（2022年至2023年），预计大吉隆坡的新办公楼落成量将达到约10,000,000平方尺，显示会有新增7%的供应量，其中吉隆坡占84%，约8,300,000平方尺，其余16%来自雪兰莪（1,500,000平方尺）。

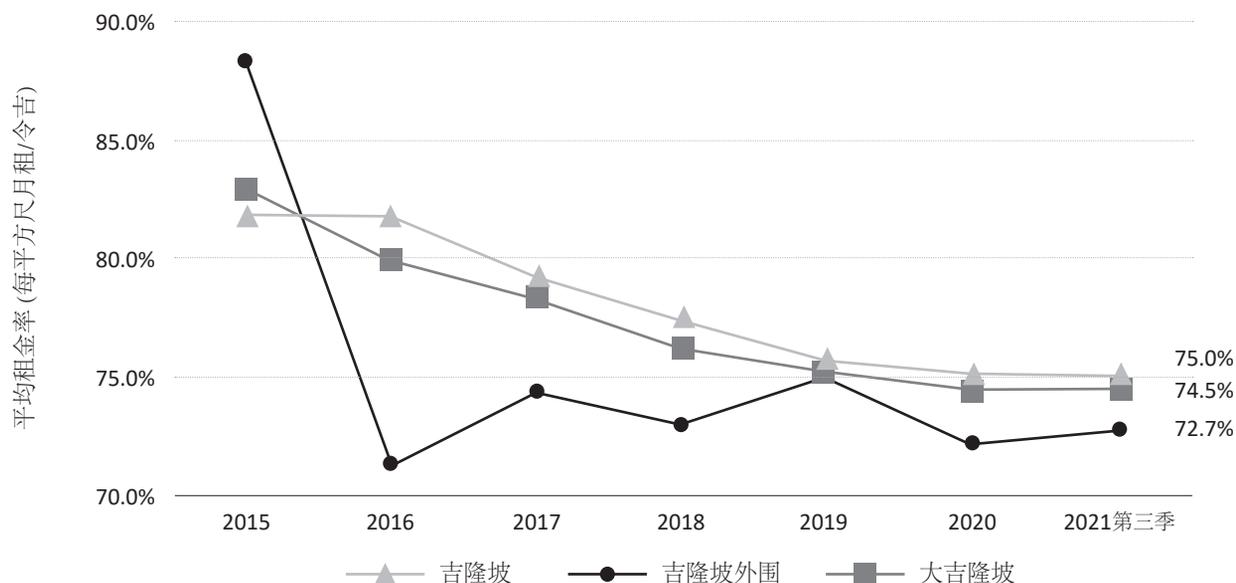
展望未来，13栋新的办公楼预计将在2022年竣工，其中5栋位于吉隆坡市区，6栋位于吉隆坡郊区，其余将位于吉隆坡外围。吉隆坡即将竣工的项目包括PNB 1194、Menara Warisan Merdeka 118 (PNB 118)、LQ Office和Affin HQ，均位于TRX；UOB Tower 2、Riviera City @ KL Central、Mutiar Centro、Pavilion Damansara Heights、The MET Corporate Towers @ KL Metropolis、Menara Sentral RAC和Aspire Tower。同时，TTDI Gateway Business Suites和Atwater Office Towers位于吉隆坡外围。

## 7.2 租用率

随着COVID-19限制放宽，大吉隆坡的办公楼租赁市场出现小幅复苏迹象。大吉隆坡的合计租用率为74.5%，与2020年相比，2021年第三季度租用率微增0.1%。同样，吉隆坡外围市场的办公楼租用率也略增至72.7%（2020年：72.1%）。

相比之下，尽管同期的办公空间供应有所增加，吉隆坡的租用率仅小幅下降0.1%至75.0%（2020年：75.1%）。

### 大吉隆坡：办公楼空间租用趋势，2015年至2021年第三季

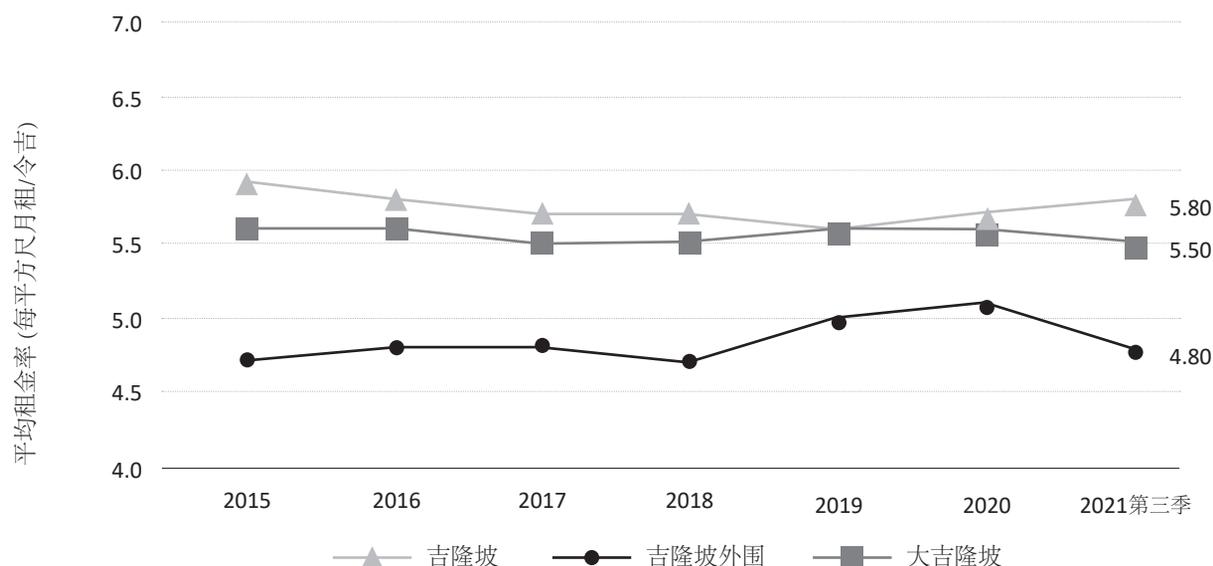


资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

## 7.3 租金率

大吉隆坡的平均租金在2021年第三季录得每平方米月租5.50令吉，比2020年的每平方米月租5.60令吉下降了2%。同样，吉隆坡外围的办公楼租金略微下降6%，至每平方米月租4.80令吉（2020年：每平方米月租5.10令吉）。

### 大吉隆坡：平均租金率，2015年至2021年第三季



资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

相反，与2020年相比，吉隆坡办公楼的租金要价略升0.1%，至每平方米月租5.80令吉。尽管如此，目前的疲软情绪限制了租金的增长，因为更多租户要求业主提供优惠。

#### 7.4 资本价值

尽管疫情带来不确定性，重要的办公楼交易仍然活跃。在2021年前九个月，有12项重大办公楼交易，金额为3,330,000,000令吉，其中9项是关联方交易。

**吉隆坡：主要的办公楼交易，于2021年第三季**

年	物业	地点	可出租净面积 (平方尺)	售价 (百万令吉)	买方
2021	Menara IGB & IGB Annexe	吉隆坡郊区	261,993 平方尺	RM189	IGB Commercial REIT
	Centrepoint South	吉隆坡郊区	232,237 平方尺	RM191	IGB Commercial REIT
	Centrepoint North	吉隆坡郊区	232,051 平方尺	RM197	IGB Commercial REIT
	Boulevard Properties	吉隆坡郊区	53,715 平方尺	RM78	IGB Commercial REIT
	Gardens South Tower	吉隆坡郊区	422,381 平方尺	RM392	IGB Commercial REIT
	Gardens North Tower	吉隆坡郊区	425,612 平方尺	RM382	IGB Commercial REIT
	Southpoint Properties	吉隆坡郊区	515,501 平方尺	RM574	IGB Commercial REIT
	Menara Tan & Tan	吉隆坡市区	339,385 平方尺	RM239	IGB Commercial REIT
	GTower	吉隆坡市区	746,194 平方尺	RM740	IGB Commercial REIT
	Hampshire Place Office	吉隆坡市区	239,253 平方尺	RM181	IGB Commercial REIT
	Level 37 of The Met Corporate Office Tower A	吉隆坡郊区	16,105 平方尺	RM19	Nextgreen Global Berhad
	Balai Berita Bangsar	吉隆坡郊区	327,310 平方尺	RM156	New Straits Times Press (Malaysia) Berhad

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

怡保花园有限公司在2021年4月出售了10座办公大楼，成交总值为3,160,000,000令吉给IGB商业房地产信托基金。这些办公大楼的可出租净面积合计约为3,470,000平方尺。

Nextgreen Global Berhad在2021年第二季购买了The Met Corporate Officer Tower A的第37层，包括12个分层的办公楼地段，面积为16,105平方尺，供其使用。在同一季度，新海峡时报出版社（马来西亚）有限公司以156,000,000令吉从PNB发展公司买回Balai Berita Bangsar，该项目曾在2018年出售给PNB发展公司。

#### 8.0 办公楼市场前景展望

第一太平戴维斯马来西亚公司在2021年进行的“打工族需求”调查结果显示，81%的上班族认为，随着马来西亚走出疫情，走向复苏，办公“始终”会需要实体工作场所，或至少在短期内是必要的。

调查还发现，虽然居家混合办公室办公的工作模式在可预见的未来将成为马来西亚的主流，但超过90%的受访者认为，在办公室环境中，可以更好地发挥创造力和通力合作、达成工作目标并实现职业发展。

鉴于重视质量的观点，预计更多公司将搬迁到提供灵活和先进科技工作环境的较新颖办公场所。此外，由于混合安排（居家办公和在办公室办公），人们将继续从工作空间优化的角度重新审视办公场所。

政府在2022年预算案宣布的激励、援助和税收减免措施预计将刺激今年的商业复苏。其中的亮点是，对提供至少比原租金折扣30%的建筑/商业单位业主的税收减免延长至6月30日。

为了确保企业在疫情中遵守标准作业程序 (SOPs)，政府还建议延长与办公场所翻新和更新费用有关的所得税扣减，最高可达300,000令吉，直至2022年12月31日。除此之外，在Safe@Work下注册的公司为员工住宿场所的租金支出方面，额外扣税额度最高为50,000令吉，这也获延长一年。

总的来说，在不久的将来，由于需求落后于供应，办公楼市场仍将是租户具议价能力的市场。随着国家进入新常态，位于优势地点的成熟办公楼可考虑进行翻新，或有可能被重新调整或重新使用，以发挥更大作用。

## 霸级市场分类

### 9.0 柔佛

#### 9.1 供应：现有

截至2021年第三季度，柔佛州霸级市场的累积空间供应量为5,530,000平方尺。供应量比前一年增加了0.4%，增加了21,980平方尺的空间，主要是在昔加末。

柔佛：霸级市场现有供应，2019年至2021年第三季度

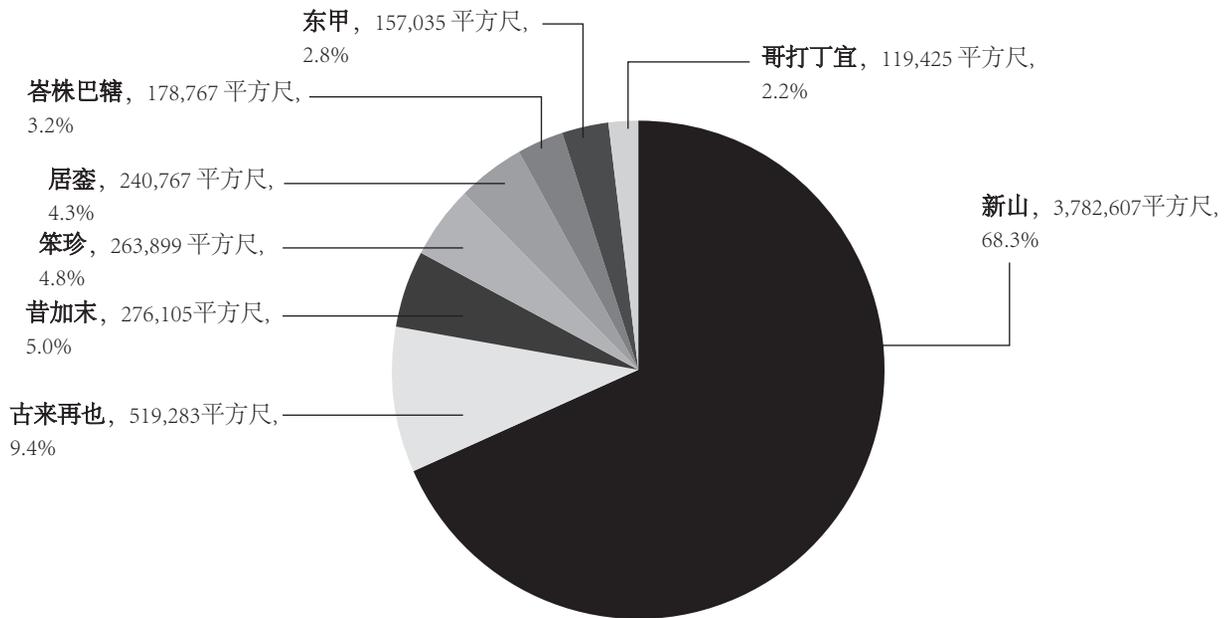
地点	2019		2020		2021第三季度	
	物业数量	估计物业数量 (平方尺)	物业数量	估计物业数量 (平方尺)	物业数量	估计物业数量 (平方尺)
新山	26	3,633,580	28	3,782,607	28	3,782,607
古来再也	4	519,283	4	519,283	4	519,283
哥打丁宜	2	119,425	2	119,425	2	119,425
笨珍	3	263,899	3	263,899	3	263,899
峇株巴辖	1	133,160	2	178,767	2	178,767
麻坡	0	0	0	0	0	0
居銮	3	240,767	3	240,767	3	240,767
丰盛港	0	0	0	0	0	0
昔加末	4	251,563	4	254,125	4	276,105
东甲	1	157,035	1	157,035	1	157,035
<b>合计</b>	<b>44</b>	<b>5,318,712</b>	<b>47</b>	<b>5,515,907</b>	<b>47</b>	<b>5,537,887</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

大多数现有的霸级市场都在新山，由大约28个霸级市场组成，合计面积为3,780,000平方尺。这相当于68.3%的市场份额。其次是古来再也（占9.4%），该地区拥有4家霸级市场，总面积为519,283平方尺。

昔加末、笨珍和居銮分别占霸级市场总面积的5.0%、4.8%和4.3%。其余地区包括峇株巴辖、东甲和哥打丁宜，分别占3.2%、2.8%和2.1%。

柔佛：按地点分布的霸级市场现有供应，2021年第三季度

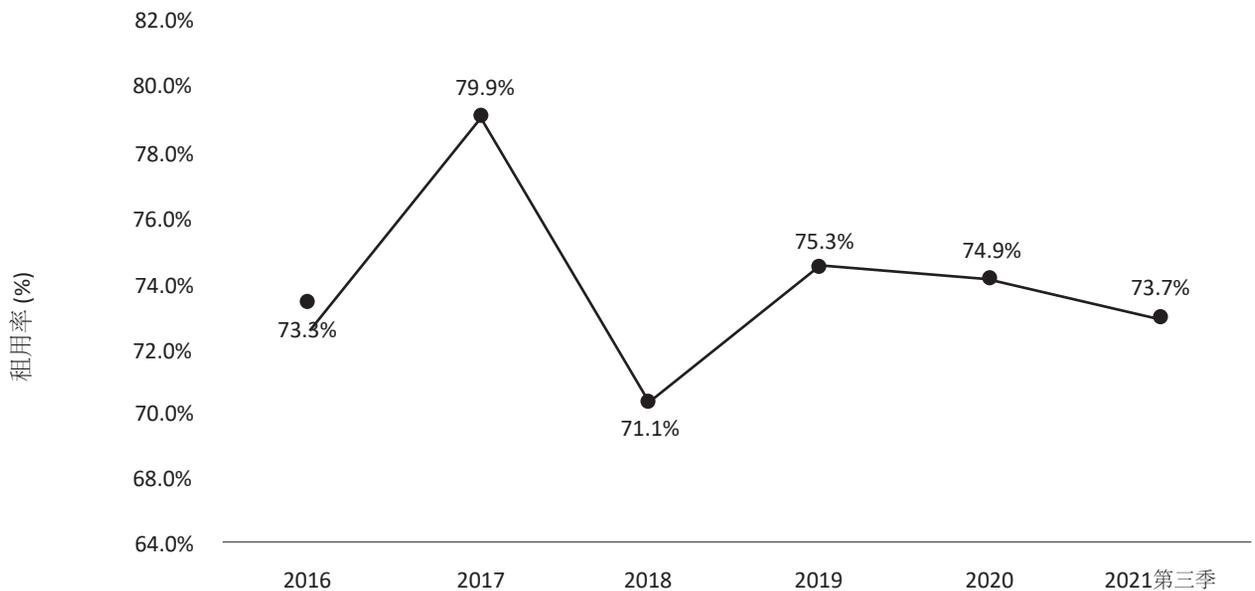


资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

## 9.2 租用率

柔佛购物中心（包括购物中心、商场和霸级市场）平均出租率在2021年第三季度下降1.6%至73.7%（2019年：74.9%）。这主要归因于东甲地区，当地平均租用率大幅下降39.0%。

柔佛：零售空间平均租用率，2016年至2021年第三季度



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

### 9.3 租金率

柔佛：特定霸级市场的租金水平，2020年至2021年上半年

霸级市场	楼层	平均楼面面积 (平方米)	租金范围 (令吉/每平方米/月租)	
			2020	2021上半年
<b>市中心黄金地段</b>				
AEON Big	地面层	161 - 969	4.27 - 20.53	4.27 - 20.53
<b>市中心二线地段</b>				
Econsave Taman Kota Emas	地面层	280 - 388	8.55 - 14.27	8.55 - 14.28
Pasaraya Borong NSK	地面层	205 - 2,992	2.88 - 11.91	2.88 - 11.91
	一楼	473 - 2,723	4.65 - 7.50	4.65 - 7.50
<b>郊区黄金地段</b>				
Giant Southern City	地面层	226 - 248	8.70 - 20.50	8.70 - 20.50
Giant Tampoi	地面层	108 - 807	3.50 - 34.16	3.50 - 34.16
Aeon Big	地面层	269 - 1,453	3.40 - 10.61	3.40 - 10.61
<b>郊区二线地段</b>				
Pasaraya Pandan	地面层	205 - 291	10.32-16.67	10.32 - 16.67
Mydin Pelangi Indah	地面层	258 - 1,496	3.91 - 16.24	3.91 - 16.24
	一楼	463 - 3,111	4.84 - 17.24	4.84 - 17.24
Lotus's Eco Tropic	地面层	183 - 6,254	2.20 - 18.00	2.20 - 18.00
Lotus's Desa Tebrau	地面层	118 - 1,905	2.40 - 23.85	2.40 - 23.85
	一楼	108 - 13,100	1.60 - 32.50	1.60 - 32.50
Lotus's Mutiara Rini	地面层	140 - 2,379	2.65 - 32.80	2.65 - 32.80
Lotus's Seri Alam	地面层	129 - 2,368	2.00 - 28.00	2.00 - 28.00
Lotus's Extra Plentong	地面层	334 - 1,195	2.60 - 5.40	2.60 - 5.40
	一楼	388 - 1,378	2.80 - 9.23	2.80 - 9.23
Lotus's Bukit Indah	地面层	108 - 1,959	4.67 - 15.50	4.67 - 15.50
	一楼	538 - 13,067	2.00 - 8.60	2.00 - 8.60
Lotus's Setia Tropika	地面层	194 - 1,292	1.80 - 21.80	1.80 - 21.80
Giant Plentong	地面层	140 - 2,454	7.81 - 53.86	7.81 - 53.86
	一楼	161 - 3,531	2.01 - 21.72	2.01 - 21.72
Lotus's Kulai	夹层	764	6.60	6.60
	一楼	409 - 667	4.80 - 7.40	4.80 - 7.40
Econsave Taman Daiman Jaya	地面层	140 - 258	8.48 - 15.48	8.48 - 15.48
Lotus's Parit Raja	一楼	269 - 1,507	2.10 - 12.00	2.10 - 12.00

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) /第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

位于郊区二线地段的Giant Plentong租金最高，达到每平方米月租53.86令吉，而位于郊区黄金地段的Giant租金相对较低，每平方米月租34.16令吉。

AEON Big的地面层商店租金水平，每平方米月租低至4.27令吉，到高至20.53令吉，而Mydin的地面层商店则在每平方米月租介于3.91令吉至16.24令吉之间。另一方面，位于郊区二线地段不同地点的Lotus霸级市场每平方米月租，低至1.60令吉到高至32.80令吉之间。

2020年至2021年下半年，整个霸级市场的租金没有明显增长。

## 10.0 吉打

### 10.1 供应：现有

截至2021年第三季，吉打州霸级市场的累积空间供应量为1,140,000平方尺。自2017年以来，供应量一直停滞不前。

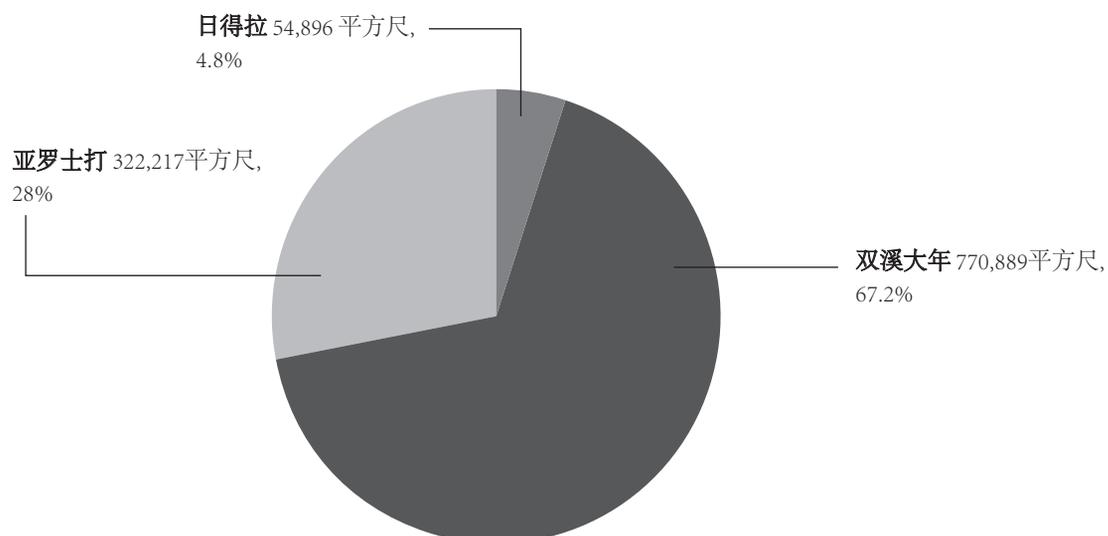
#### 吉打：霸级市场现有供应，2021年第三季

地点	物业数量	估计 NLA (平方尺)
亚罗士打	4	322,217
双溪大年	6	770,889
日得拉	1	54,896
<b>合计</b>	<b>11</b>	<b>1,148,002</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

大部分的现有供应位于双溪大年，占合计空间供应的67.2% (770,889平方尺)。剩下的28% (322,217平方尺) 和4.8% (54,896平方尺) 分别位于亚罗士打和日得拉。

#### 吉打：按地点分布的霸级市场现有供应

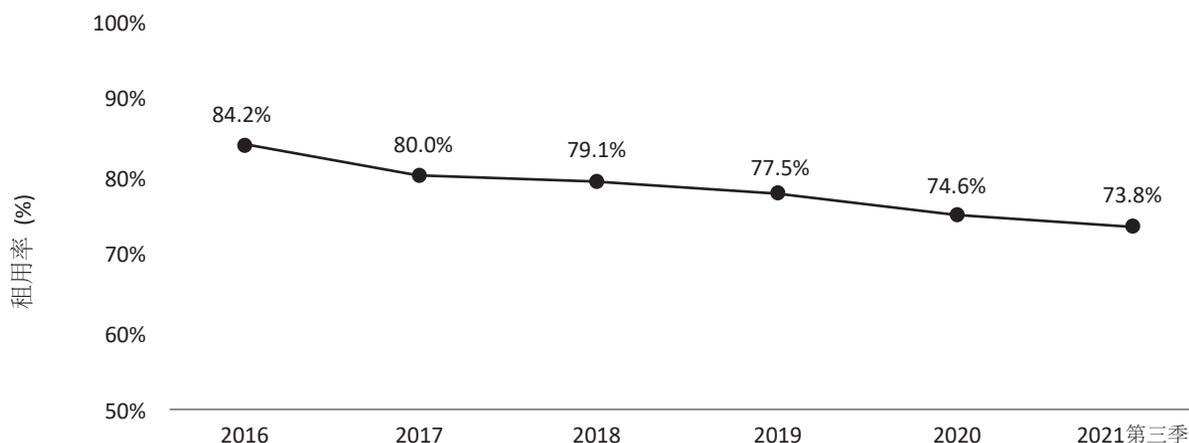


资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

## 10.2 租用率

截至2021年第三季度，吉打州的购物综合体（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均出租率为73.8%。自2017年以来，出租率一直处于下降趋势。

吉打：零售空间平均租用率，2016年至2021年第三季度



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

## 10.3 租金率

在吉打州中心城镇黄金地段的特定霸级市场，租金从低至每平方米月租1.50令吉到高至每平方米月租18.49令吉。

位于哥打士打的Mydin霸级市场的租金，每平方米月租介于6.90令吉至14.00令吉之间，而Lotus霸级市场租金，每平方米月租介于1.50令吉至18.49令吉之间。

吉打：特定霸级市场租金率，2020年至2021年上半年

霸级市场	楼层	楼面面积 (平方尺)	租金范围 (令吉/每平方米/月租)	
			2020	2021上半年
<b>哥打士打</b>				
Mydin	地面层	86 - 431	6.94 - 14.00	6.90 - 14.00
Lotus's Mergong	地面层	226 - 646	6.23 - 18.49	6.23 - 18.49
	一楼	377 - 646	8.38 - 12.73	8.38 - 12.73
Lotus's Stargate	地面层	301 - 829	1.50 - 5.00	1.50 - 5.00
<b>KUBANG PASU</b>				
Lotus's Jitra	地面层	592 - 2,260	1.90 - 7.50	1.90 - 7.50

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

### 霸级市场前景展望

当COVID-19疫苗在2021年2月开始推广，以及马来西亚政府在2021年8月放宽对全面接种疫苗者的行动管制时，消费者的信心有所回升。

根据马来西亚经济研究所（MIER）数据，消费者情绪指数在2021年第三季有明显改善，达到101.7点，超过MIER设定的100分乐观门槛。相比2020年第一季马来西亚消费者情绪指数有史以来最低的51.1点，大幅增加了50.6点，因为国家在2020年3月首次进入全面封锁状态，造成经济损失。

由于企业恢复活动，在不久的将来会有更好收入和工作机会，这种预期可能会促使消费者有更稳健的消费计划，增加消费者的购物欲望。

根据马来西亚统计局报告，马来西亚零售销售在2021年首10个月按年增长4.3%，达到437,400,000,000令吉，而在2020年同期则下降5.5%。在销售成交总值方面，超市/便利店的零售销售，个人用品，即服装、美容保健和家用设备，贡献最大份额。

柔佛州零售业，包括霸级市场预计将回升，特别是对于那些极度依赖在国外工作的马来西亚人和周末新加坡游客的新元消费的企业，因为马来西亚和新加坡的陆地边界最近在2021年11月29日重新开放。然而，由于出现了新的Omicron冠状病毒变体，人们担心边境可能会再次关闭。

在COVID-19的影响下，小型超市或便利店有所回升。一般相信其提供便利，排队结账更快，充足停车位，并且离家更近。已经观察到几家开业，特别是在住宅区内。这减少了购物者光顾霸级市场。

就霸级市场领域而言，食品杂货零售部门被认为是经得起疫情考验，这一重要领域在疫情期间反而销售激增。此外，在过去的封锁期间，堂食店受到了开关营业准则的影响，随着人们开始在家煮食，杂货经营者将进一步受益。

# 常见问题 (FAQ)

关于我们的报告  
我们的背景和从事的业务  
展现抗逆力  
推动价值创造  
创造价值的领导风范  
财务报表

▶ 其他信息

## 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一个月后不迟于五个交易日内支付。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 / 支票付款给每单位持有人, 并附上一张列明权益和总 / 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”下 1967 年所得税法第 109D (2) 修订条款, 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		
	2021	2020	2019
居民企业	无 <sup>*</sup>	无 <sup>*</sup>	无 <sup>*</sup>
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%

<sup>\*</sup> 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

## 如何计算我所获得的配息?

在 2021 年财政年, 总配息为每单位 9.49 仙, 其中 2.70 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 (令吉)	扣除预扣税后单位持有人的净配息 (令吉)
居民企业 <sup>*</sup>	949.00	949.00
居民非企业	949.00	881.10
非居民个人	949.00	881.10
非居民企业	949.00	786.04
非居民机构	949.00	881.10

<sup>\*</sup> 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

## 我的 2021 年净配息率是多少?

在 2021 财政年, 每单位净配息是 9.49 仙。

单位持有人类型	根据 0.625 令吉 IPO 价格之净配息率 <sup>*</sup>	根据 2021 年 12 月 31 日 1.94 令吉收市价计算的净配息率
居民企业 <sup>*</sup>	15.18%	4.89%
居民非企业	14.10%	4.54%
非居民个人	14.10%	4.54%
非居民企业	10.86%	4.05%
非居民机构	14.10%	4.54%

<sup>\*</sup> 从 1.25 令吉重列以反映单位分拆

## 单位持有人可在哪里查阅 Axis-REIT 的契约?

管理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 1,634,524,115 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, 来增加单位数量。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与单位持有人的批准，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，从 Axis-REIT 变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利，以参与Axis-REIT的终止计划。单位持有人亦有权参与表决单位持有人大会上提交的决议。

### 如何修订契约？

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；或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本基金财政年结束的四 (4) 个月内或自上次大会相隔 15 个月内召开年度大会 (AGM) 并在大会上，把以最近四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处事处的要求后，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）。

### 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：

- 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；
- 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长。
- 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：

- 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；
- 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；
- 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款、货币市场工具及融资便利，均须遵守伊斯兰教义；
- 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：

- 传统银行业；
- 传统保险业；
- 赌博；
- 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- 猪肉与猪肉相关业务；
- 非清真食品与饮料；
- 烟草与烟草相关业务；
- 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- 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 房地产投资信化
证交所	马来西亚证券交易所有限公司
CDS	中央存管系统
契约	由信托公司与管理公司于2020年1月17日签订的第四份主契约以构成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	融资对总资产的比率
IAR2021	2021年综合年度报告
IDRP	收益分配再投资计划
伊斯兰 REITs	遵守伊斯兰教义咨询理事会 (SAC) 批注的适用原则、概念与条规的REITs。
MER	管理开支比率
NAV	资产净值
可出租净面积	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
p.a.	每年
物业管理公司	Axis Property Services
REIT(s)	房地产投资信托
令吉与仙	分别为马来西亚令吉与仙
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

兹通告Axis房地产投资信托（简称为“Axis-REIT”）第十届年度大会（简称“AGM”）将于2022年4月28日（星期四）上午10时（马来西亚时间），在广播地点（Boardroom, Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia）通过直播和线上远程投票方式进行，议程如下：

## 普通事项

接纳Axis-REIT截至2021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）。”**

### 普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 127,194,246 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127,194,246新单位；

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，以最先发生者为准；

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）。”

By Order of the Board of

**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)

八打灵再也

2022年2月28日

## 第十届年度大会通告

### 备注:

- (1) 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议，并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，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。由于第十届年度大会以线上方式举行，无法在年度大会上通过远程参与及电子化投票设施来出席并表决的个人单位持有人，可委任大会主席为他/她的代表。
- (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，并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，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。
- (3) 若单位持有人是按1991年证券业（中央存管）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。
- (4) 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。
- (5) 由企业单位持有人、获授权代名人或豁免获授权代名人委任的代表无须是大会主席。
- (6) 若单位持有人委任2名代表，但未注明每名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- (7) 只有名字于2022年4月21日登记在Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，才有资格出席Axis-REIT第十届年度大会，并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- (8) 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人士亲笔签署。
- (9) 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 11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 方为有效（以传真方式呈交的代表委托书恕不受理）。

### 其他信息:

敬请参考Axis-REIT企业网站 (<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>) 的单位持有人行政指南，以了解第十届年度大会以线上方式举行的更多详情。代表委托书亦可在同一链接下载。

### 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2021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) 管理公司董事已根据全面委托实施配售活动，并在2021年4月28日召开的Axis-REIT第九届年度大会上获得单位持有人批准，其中188,042,597新配售单位已于2021年12月20日在证交所上市。这次配售活动所得款项用来部分偿还Axis-REIT的现有银行融资（包括应付的融资成本），这些融资用来为收购房地产提供资金，同时也为未来投资提供更大融资空间。
- (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款项，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127,194,246 新单位，相等于 Axis-REIT 现有已发行基金规模总数1,634,524,115 单位的7.78%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127,194,246 新单位，
- (b) 单位持有人于2021年4月28日举行的第九届年度大会上，经批准授权依据IDRP分派并发行不超过131,344,468新单位。Axis-REIT于2021年1月20日宣布2020年10月1日至2020年12月31日期间的末期配息（简称“2020年末期配息”）运用了 IDRP（简称“2020年IDRP”）。根据2020年IDRP，将于2021年3月11日（作为2020年末期配息付款日）共发行4,150,222新单位。在截至2021年12月31日财政年，没有对任何已宣布和已支付/应支付的收益分配应用IDRP。
- (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127,194,246 新单位，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) 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、代表委托书与举行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

中央存管系统账户号码	持有Axis-REIT单位的数量

\* 我/我们 (个人/机构全名) \_\_\_\_\_

\* 身份证号码/护照号码/公司注册编号) \_\_\_\_\_ 联系号码 \_\_\_\_\_

电邮 \_\_\_\_\_

地址 \_\_\_\_\_

身为Axis房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”) 单位持有人特此委托:

全名 (大写) :	身份证号码/护照号码:	持有单位比例	
		单位数量	百分比 (%)
地址:			
电邮:	联系号码:		

### \*或如果他/她未能出席

全名 (大写) :	身份证号码/护照号码:	持有单位比例	
		单位数量	百分比 (%)
地址:			
电邮:	联系号码:		

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2022年4月28日 (星期四) 上午10时 (马来西亚时间), 在广播地点 (Boardroom, Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia) 以线上方式举行的Axis-REIT第十届年度大会或其任何续会, 并代表我/我们在会上发言 (以实时输入文字方式) 和参与表决, 以考虑并酌情通过 (无论是否经修订) 下列普通决议:

### 表决说明

序号	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: 2022年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_  
单位持有人签名或盖上印章

\* 请删除不适用者

**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2人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决。由于第十届年度大会以线上方式举行，无法在年度大会上通过远程参与及电子化投票设施来出席并表决的个人单位持有人，可委任大会主席为他/她的代表。
- (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在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 由企业单位持有人、获授权代名人或豁免获授权代名人委任的代表无须是大会主席。
- (6) 若单位持有人委任2名代表，但未在代表委托书注明每一名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- (7) 只有名字于2021年4月21日记录在Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，才有资格出席此Axis-REIT第十届年度大会，并在会上发言（以实时输入文字方式）与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- (8) 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人士亲笔签署。
- (9) 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11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia方为有效（以传真方式呈交的代表委托书将不受理）。

**其他信息:**

敬请参考Axis-REIT企业网站 (<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>) 的单位持有人行政指南，以了解第十届年度大会全面以线上方式举行的更多详情。代表委托书亦可在同一链接下载。

先折此封口

**AFFIX  
STAMP**

Management Company of Axis Real Estate Investment Trust  
**Axis REIT Managers Berhad**  
c/o Boardroom Share Registrars Sdn Bhd  
11th Floor, Menara Symphony  
No. 5 Jalan Prof. Khoo Kay Kim  
Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
Malaysia

再折此封口粘合



[www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)

备制者:

**Axis REIT Managers Berhad**

(200401010947 (649450-W))

作为Axis-REIT的管理公司

Penthouse Menara Axis

No. 2, Jalan 51A/223

46100 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan, Malaysia

电话 : +603 7958 4882

传真 : +603 7957 6881

电邮 : [info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)