

发展今天 塑造明天

综合年度报告
2023



12 第十二届

年度大会



线上

广播地点：

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



日期与时间

星期四

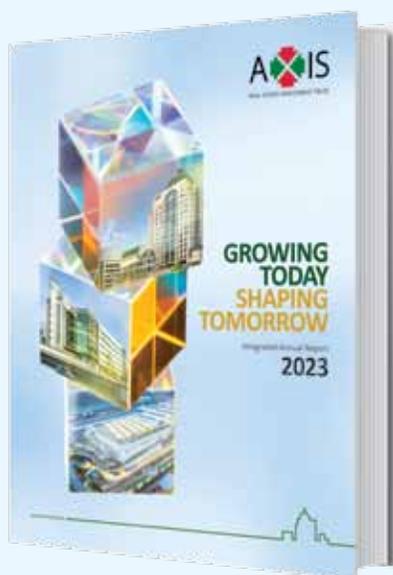
2024年4月25日

上午10时正

(马来西亚时间)

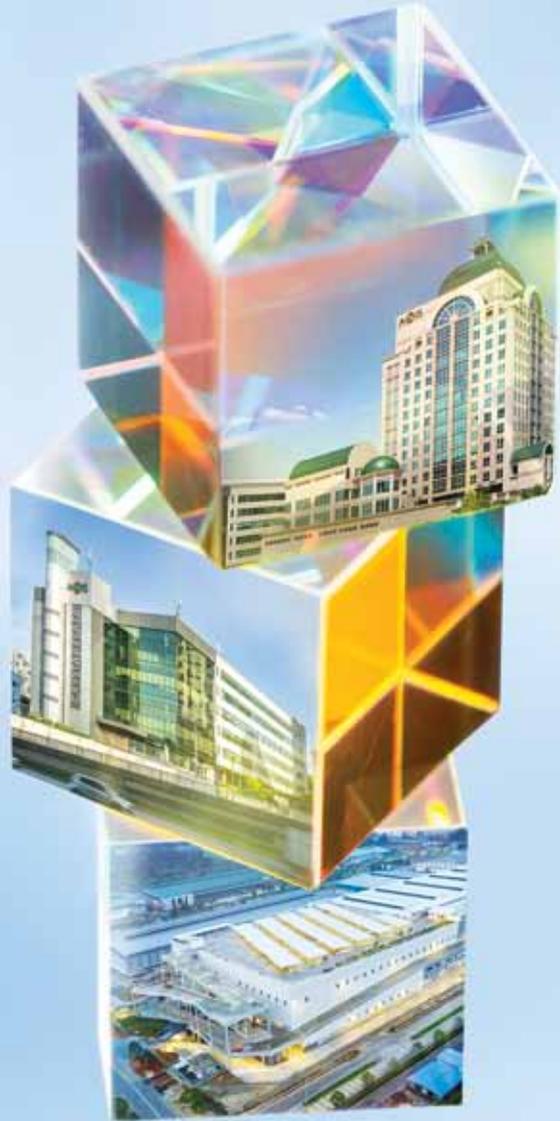


主题解说



“发展今天，塑造明天”是2023年综合年度报告的主题，这简要描述我们的承诺，即确保今天投资的各项举措将塑造有韧性和可持续发展的企业，为全体利益相关者创造长期价值。

封面以令人眼前一亮的等距立方体展示我们的物业，这些物业与我们卓越的物业和资产管理专业技能互相辉映，相得益彰，构成Axis-REIT 作为马来西亚首屈一指工业物业投资信托基金的基本要素。



我们的 物业组合

于2023年12月31日



我们的 物业分布图

| | | | |
|---|--------|---|----|
|  | 办公楼 | ▶ | 3 |
|  | 办公楼/工业 | ▶ | 12 |
|  | 制造设施 | ▶ | 21 |
|  | 物流货仓 | ▶ | 24 |
|  | 霸级市场 | ▶ | 2 |

62 物业总数

各区域物业数量

| | | |
|---|------|----|
|  | 中马区 | 31 |
|  | 北马区 | 6 |
|  | 东海岸区 | 1 |
|  | 南马区 | 24 |

中马区



办公楼

Crystal Plaza
Menara Axis
Quattro West



办公楼/工业

Axis Business Campus
Axis Business Park
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam
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 @ Nilai
Axis Industrial Facility @ Rawang
Axis Industrial Facility 1 @ Meru

Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam
Axis Shah Alam Distribution Centre 1
Emerson Industrial Facility Nilai



物流货仓

Axis Facility 2 @ Bukit Raja
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
Bukit Raja Distribution Centre 2
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

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
Indahpura Facility 4
Nusajaya Tech Park Facility 1
Nusajaya Tech Park Facility 2



物流货仓

D8 Logistics Warehouse
D21 Logistics Warehouse
D37c Logistics Warehouse
DW1 Logistics Warehouse
Kerry Warehouse
Niro Warehouse
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1
Pasir Gudang Logistics Warehouse 2
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang



霸级市场

Axis Hypermarket @ Johor

中马区

 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

可出租净面积

205,176平方尺

收购价

56,400,000 令吉

租用率

92.49%

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

74,600,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

250

主要租户

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

 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 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 178,471平方尺 | 71,400,000令吉 | 53.90% |

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

91,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

250

主要租户

- DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
- Malvern Pathology Labs Sdn Bhd
- Orient Overseas Container Line (Malaysia) Sdn Bhd
- Philips Malaysia Sdn Bhd
- The University of Nottingham in Malaysia Sdn Bhd

**QUATTRO WEST**

No. 4, Lorong Persiaran Barat,
46100 Petaling Jaya, Selangor

账面价值

61,800,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 104,196平方尺 | 39,800,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2007年11月30日

投资支出总额

52,200,000令吉

停车场车位数量(停车位)

130

主要租户

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



办公楼/工业



AXIS BUSINESS CAMPUS

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

账面价值

81,300,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 155,113平方尺 | 32,500,000令吉 | 74.82% |

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

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



AXIS BUSINESS PARK

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

账面价值

121,900,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 329,767平方尺 | 84,600,000令吉 | 86.70% |

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

- ClickAsia Sdn Bhd
- FUJIFILM Business Innovation Asia Pacific Pte Ltd
- Hitachi eBworx Sdn Bhd
- Zitron Enterprise (M) Sdn Bhd

 办公楼/工业


AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ SHAH ALAM

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

账面价值

51,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 159,939平方尺 | 52,500,000令吉 | 75.07% |

物业组合详情:

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

54,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

88

主要租户

- Asia Pacific Aircraft Component Services Sdn Bhd
- Posim Petroleum Marketing Sdn Bhd



AXIS TECHNOLOGY CENTRE

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

账面价值

65,600,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 170,730平方尺 | 49,000,000令吉 | 91.76% |

物业组合详情:

收购日

2010年11月15日

投资支出总额

54,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

318

主要租户

- Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd
- Hitachi Energy Malaysia Sdn Bhd
- Ingress Motors Centre Sdn Bhd
- NZ New Image Sdn Bhd
- Otis Elevator Company (M) Sdn Bhd



AXIS VISTA

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

账面价值

62,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 118,557平方尺 | 32,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2008年12月9日

投资支出总额

37,800,000令吉

停车场车位数量(停车位)

**

主要租户

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



FONTERRA HQ

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

账面价值

23,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|-------------|--------|
| 35,710平方尺 | 7,200,000令吉 | 84.71% |

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

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

** 此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



办公楼/工业



INFINITE CENTER

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

账面价值

45,500,000 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

37,400,000令吉

停车场车位数量(停车位)

182

主要租户

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

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 104,903平方尺 | 37,000,000令吉 | 100% |

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



THE ANNEX

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

账面价值

21,700,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 45,400平方尺 | 12,000,000令吉 | 60.35% |

物业组合详情:

收购日

2012年10月1日

投资支出总额

13,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

31

主要租户

- Sports Garage Sdn Bhd



办公楼/工业



WISMA ACADEMY PARCEL

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

账面价值

75,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 235,040平方尺 | 73,000,000令吉 | 80.64% |

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

- [Achieva Technology Sdn Bhd](#)
- [Ban Leong Technologies Sdn Bhd](#)
- [Dataprep \(Malaysia\) Sdn Bhd](#)
- [Ingram Micro Malaysia Sdn Bhd](#)



WISMA KEMAJUAN

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

账面价值

67,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|--------|
| 198,777平方尺 | 29,000,000令吉 | 70.95% |

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 \(Malaysia\) Sdn Bhd](#)
- [Konica Minolta Business Solutions \(M\) Sdn Bhd](#)
- [Swap Logistics Distribution Sdn Bhd](#)



制造设施



AXIS AEROTECH CENTRE @ SUBANG

Jalan Aeroangkasa 4,
Seksyen U3, 40150 Shah Alam, Selangor

账面价值

93,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 178,979平方尺 | 72,900,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2018年2月7日

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Upeca Aeratech Sdn Bhd



AXIS FACILITY 2 @ NILAI

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

账面价值

52,600,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 246,500平方尺 | 50,000,000令吉 | 100% |

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

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



制造设施



AXIS INDUSTRIAL FACILITY @ RAWANG

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

账面价值

60,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 282,152平方尺 | 42,000,000令吉 | 100% |

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



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ MERU

Lot 6119, Jalan Haji Salleh/KU8, Batu 5 1/2, Pekan Meru, 41050 Klang, Selangor

账面价值

41,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 193,015平方尺 | 41,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2022年12月2日

投资支出总额

41,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Jemaramas Jaya Sdn Bhd



制造设施



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 2 @ SHAH ALAM

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

账面价值

17,000,000 令吉

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

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



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

41,000,000 令吉

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

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

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



制造设施



EMERSON INDUSTRIAL FACILITY NILAI

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

账面价值

46,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 291,642平方尺 | 26,500,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2012年8月30日

投资支出总额

27,500,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd



物流货仓



AXIS FACILITY 2 @ BUKIT RAJA

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

账面价值

52,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 150,692平方尺 | 37,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2020年3月17日

投资支出总额

47,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Atlas Lines Services (M) Sdn Bhd



物流货仓



AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

406,000,000

 令吉

| | 物业组合详情: | | | 停车场车位数量 (停车位) * |
|------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | 收购价 (仅限土地) 85,000,000 令吉 | 收购日 2010年10月15日 | 投资支出总额 347,000,000 令吉 | |
| | 可出租净面积 | 租用率 | 主要租户 | |
| 第一阶段 | 515,000 平方米 | 100% | • Nestlé Products Sdn Bhd | |
| 第二阶段 | 竣工后估计 达509,035 平方米 | 发展计划进行中 预计于2024年第一季度竣工 | | |

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

** 此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



AXIS NORTHPORT DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值

96,400,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 339,194平方尺 | 65,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2009年10月20日

投资支出总额

68,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- [Northport \(Malaysia\) Bhd](#)



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

52,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 164,400平方尺 | 45,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2015年3月31日

投资支出总额

47,600,000令吉

停车场车位数量(停车位)

**

主要租户

- [Tele-Paper \(M\) Sdn Bhd](#)
- [Total Logistics Services \(M\) Sdn Bhd](#)



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

199,000,000

 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|---------------|--------|
| 689,219平方尺 | 183,000,000令吉 | 96.20% |

物业组合详情:

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

190,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

**

主要租户

- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
- Furi Global Sdn Bhd
- J&T Distribution Solution Sdn Bhd



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

97,500,000

 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 262,000平方尺 | 87,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2018年6月4日

投资支出总额

88,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户 • J&T Express

(Malaysia)
Sdn Bhd

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

** 此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 5

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

账面价值

98,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 285,249平方尺 | 95,000,000令吉 | 100% |

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



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

117,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 456,435平方尺 | 71,800,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2009年12月14日

投资支出总额

81,000,000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



BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE 2

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

账面价值

268,000,000 令吉

| 可出租 净面积 | 投资支出总额 | 租用率 |
|------------|---------------|------|
| 620,096平方尺 | 236,400,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2021年3月31日

收购价(发展前)

120,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- SPX Xpress (Malaysia) Sdn Bhd (formerly known as Shopee Express Malaysia Sdn Bhd)



SENAWANG INDUSTRIAL FACILITY

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

账面价值

26,100,000 令吉

| 可出租 净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 148,011平方尺 | 18,500,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2018年12月5日

投资支出总额

19,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Denso Wiper Systems (Malaysia) Sdn Bhd

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

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

19,800,000 令吉

投资支出总额

14,700,000 令吉

可出租净面积

44,000 平方尺

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2019年12月19日

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

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)
*

账面价值

70,000,000 令吉

主要租户

- DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 1

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

账面价值

24,900,000 令吉

可出租净面积
106,092平方尺

收购价
17,400,000令吉

租用率
100%

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



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 2

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

账面价值

9,900,000 令吉

可出租净面积
41,893平方尺

收购价
6,900,000令吉

租用率
100%

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

85,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2012年2月15日

投资支出总额

64,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd

 霸级市场


AXIS HYPERMARKET @ SUNGAI PETANI

Jalan Lencongan Barat
08000 Sungai Petani, Kedah

账面价值

52,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2007年9月7日

投资支出总额

39,200,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- TF Value-Mart Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

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

162,000,000 令吉

可出租净面积

建筑物

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

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28日

投资支出总额
6,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

账面价值

7,500,000令吉

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

159,000,000 令吉

可出租净面积
688,011平方尺

收购价
153,500,000令吉

租用率
100%

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

- Chai & Chai Trading
Sdn Bhd

**BEYONICS I-PARK CAMPUS
- BLOCK A**

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

账面价值

19,500,000 令吉

可出租净面积
67,260平方尺

收购价
14,200,000令吉

租用率
100%

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



制造设施



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK B

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

账面价值

17,600,000 令吉

可出租净面积
60,967平方尺

收购价
12,900,000令吉

租用率
100%

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



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK C

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

账面价值

16,000,000 令吉

可出租净面积
55,476平方尺

收购价
11,700,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

12,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision
(Malaysia) Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK D

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

账面价值

30,400,000 令吉

可出租净面积
104,606平方尺

收购价
22,100,000令吉

租用率
100%

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



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK E

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

账面价值

38,500,000 令吉

可出租净面积
132,706平方尺

收购价
31,500,000令吉

租用率
100%

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



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

17,000,000 令吉

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|-----------|--------------|------|
| 57,545平方尺 | 12,980,000令吉 | 100% |

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



FCI SENAI

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

账面价值

26,500,000 令吉

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 136,619平方尺 | 12,300,000令吉 | 100% |

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



INDAHPURA FACILITY 1

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

账面价值

9,000,000 令吉

可出租净面积
33,448平方尺

收购价
7,200,000令吉

租用率
100%

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



INDAHPURA FACILITY 2

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

账面价值

9,300,000 令吉

可出租净面积
35,339平方尺

收购价
8,500,000令吉

租用率
100%

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



制造设施



INDAHPURA FACILITY 4

No. 89A, Jalan i-Park 1/6, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai Johor.

账面价值

18,300,000 令吉

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|--------------|--------------|------|
| 59,955.91平方尺 | 16,300,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2022年3月8日

投资支出总额

16,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- HQPack Sdn Bhd



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

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 104,694平方尺 | 42,000,000令吉 | 100% |

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



制造设施



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

可出租净面积
42,068平方尺收购价
13,800,000令吉租用率
100%

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



物流货仓



D8 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

40,500,000 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

31,800,000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

47,700,000 令吉

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 174,920平方尺 | 27,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2008年4月30日

投资支出总额

49,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Maersk Logistics & Services Malaysia Sdn Bhd

**D37C LOGISTICS WAREHOUSE**

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

账面价值

68,000,000 令吉

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 222,723平方尺 | 65,000,000令吉 | 100% |

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



DW1 LOGISTICS WAREHOUSE

Plots DW1 and DW2, Jalan Tanjung A/2, Distripark A,
Pelabuhan Tanjung Pelepas, 81560 Gelang Patah, Johor.

账面价值

391,000,000 令吉

可出租净面积

1,150,391平方尺

收购价

390,000,000 令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2022年4月25日

投资支出总额

395,600,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Equalbase PTP Sdn Bhd

 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

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 163,000平方尺 | 33,000,000令吉 | 100% |

物业组合详情:

收购日

2017年7月24日

投资支出总额

36,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Kerry Ingredients (M) Sdn Bhd

**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

| 可出租净面积 | 收购价 | 租用率 |
|------------|--------------|------|
| 167,193平方尺 | 14,500,000令吉 | 100% |

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

 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

23,500,000 令吉

可出租净面积
130,743平方尺

收购价
12,500,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2008年8月4日

投资支出总额

14,000,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd



PASIR GUDANG LOGISTICS WAREHOUSE 2

Plot 78, Jalan Keluli, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, 81700 Pasir Gudang, Johor Bahru.

账面价值

36,000,000 令吉

可出租净面积
276,000平方尺

收购价
32,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2022年3月7日

投资支出总额

32,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Venice Tulip Sdn Bhd



物流货仓



XIN HWA WAREHOUSE @ PASIR GUDANG

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

可出租净面积
464,613平方尺

收购价
75,000,000令吉

租用率
100%

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)

*

账面价值

78,600,000 令吉

主要租户

- Xin Hwa Trading & Transport Sdn Bhd

 霸级市场


AXIS HYPERMARKET @ JOHOR

No. 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor

账面价值

108,500,000 令吉

可出租净面积

233,579平方尺

收购价

75,600,000令吉

租用率

100%

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



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

此报告 内容

关于我们的报告

02

我们的背景和从事的业务

04

| | |
|----------------|----|
| 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 |
| 董事局 | 12 |
| 董事背景简介 | 14 |
| 主要管理层背景简介 | 23 |
| 物业管理团队 | 27 |

发展今天，塑造明天

28

| | |
|------------------|----|
| 我们的气候旅程 | 28 |
| 主席与首席执行官致单位持有人信函 | 32 |
| 管理公司的讨论与分析 | 37 |
| • 首席执行官回顾 | 37 |
| • 财务回顾 | 39 |
| • 业务回顾 | 51 |
| • 投资回顾 | 57 |
| • 投资者关系与媒体报导 | 63 |
| • 市场展望与优先事项 | 68 |
| 伊斯兰教义合规报告 | 70 |
| 伊斯兰教义顾问报告 | 71 |

推动价值创造

72

| | |
|---------------------|-----|
| 营运环境 | 72 |
| 接触利益相关者 | 78 |
| 实质性评估 | 82 |
| 风险与商机 | 86 |
| 2024年至2025年企业策略 | 97 |
| 创造价值与可持续发展目标 | 104 |
| 管理实质可持续发展事宜 | 106 |
| • 经济 | 106 |
| • 治理 | 123 |
| • 环境 | 129 |
| • 社会 | 141 |
| 特定关键绩效指标的独立有限保证报告 | 159 |
| Bursa LINK可持续发展绩效报告 | 162 |

创造价值的领导风范

164

| | |
|-------------|-----|
| 企业治理总览声明 | 164 |
| 审计委员会报告 | 180 |
| 风险管理与内部监管声明 | 185 |
| 董事责任声明 | 188 |

财务报表

189

| | |
|------------|-----|
| 管理公司报告 | 190 |
| 财务状况表 | 194 |
| 损益及其他综合收益表 | 195 |
| 资产净值变动表 | 197 |
| 现金流量表 | 198 |
| 财务报表附注 | 200 |
| 管理公司声明 | 246 |
| 法定声明 | 247 |
| 信托公司报告 | 248 |
| 独立审计师报告 | 249 |

其他信息

253

| | |
|---------------------|-----|
| 物业组合详情 | 253 |
| 单位持有人统计数据 | 257 |
| 2023年产业市场总览 | 259 |
| ESG表现数据 | 302 |
| 全球报告倡议组织 (GRI) 内容索引 | 307 |
| TCFD披露内容索引 | 310 |
| 常见问题 (FAQ) | 311 |
| 词汇表 | 314 |

第十二届年度大会通知

315

附上代表委托书

319

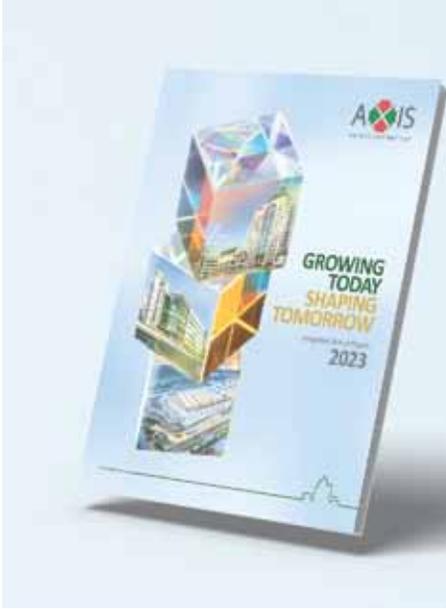


扫描码

以进入Axis-REIT网页

www.axis-reit.com.my/investor/agm.php

关于我们的报告



这是自2019年开始综合报告历程以来的第五份综合年度报告。我们通过将可持续发展课题纳入Axis-REIT的策略和商业模式，继续增长和提高物业组合的弹性。如此一来，我们在短期、中期和长期内为所有利益相关者创造共享价值，并扩大我们作为马来西亚首屈一指工业物业投资信托基金的地位。

配合Axis-REIT致力于可持续发展与保护环境，[点击链接www.axis-reit.com.my/annualreport2023.php](http://www.axis-reit.com.my/annualreport2023.php)以读取IAR2023数码版报告



扫描二维码或点击链接以阅读本报告的数码版

报告理念与框架

此2023综合年度报告（简称“IAR2023”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IAR2023的参考资料如下：

- 马来西亚证券交易所（简称“证交所”）主板上市条例（简称“MMLR”）
- 证交所可持续发展报告指南（第三版）
- 气候相关财务信息披露工作组（简称“TCFD”）建议
- FTSE4Good Bursa Malaysia 指数的环境、社会和治理（简称“ESG”）指标
- GRESB
- 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”）
- 证监会的《伊斯兰资金市场产品和服务指南》（简称“ICMPS指南”）

- 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。IAR2023涵盖本基金从2023年1月1日至2023年12月31日期间，截至2023财政年（简称“2023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

IAR2023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2023年，我们进行实质性审查，以确定对Axis-REIT和利益相关者都很重要且相关的实质可持续发展事宜。我们的实质性评估程序每两年进行一次，并每年审查一次，以确保所鉴定的可持续发展事宜反映我们当前的营运环境。根据实质性矩阵所确定的可持续发展事宜，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2024年至2025年企业策略。有关实质性评估计划的细节和ESG的更多详情披露，可参阅此报告的“推动价值创造”篇章。

关于我们的报告

报告中的除外事项或变动

自2022综合年度报告以来，报告中没有主要的除外事项或变动。由于实质可持续发展事宜的管理部分，范围扩大和计算方法有变化，数据和数字进行重述。重述内容已在相应篇章中予以强调。

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，此报告探讨对本基金创造价值能力至关重要的课题，并公平地展示其综合表现。此报告于2024年2月20日获董事局批准。

保证声明

就 2023 财政年而言，我们已委托Baker Tilly Monteiro Heng PLT开展可持续发展保证业务 (可持续发展保证)，以获得独立有限保证，从而提高选定非财务指标和披露信息的可信度。他们的独立有限保证报告见第 159 页。我们将继续对其他非财务指标和披露信息进行独立有限保证。

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外聘审计师评估，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 以获得更多信息，或透过电邮 info@axis-reit.com.my联系我们。

图标导航

| | |
|--|---|
| <h3>六大商业资本</h3> <ul style="list-style-type: none">  财务资本  制造资本  社会与关系资本  人力资本  知识资本  自然资本 | <h3>实质可持续发展事宜</h3> <ul style="list-style-type: none">  经济表现  水源管理  租户满意度  垃圾管理  优质资产与服务 - 新收购  职业健康与安全  优质资产与服务 - 现有资产  人才开发  负责任的供应链管理  多元化与包容性  商业道德  人权与劳工实践  网络安全与资料保护  社区活动与伙伴关系  能源与碳排放 |
| <h3>策略支柱</h3> <ul style="list-style-type: none">  房地产  资本管理  设施管理  投资  发展  治理 | <h3>风险</h3> <ul style="list-style-type: none">  全球  人力资源与资讯科技  财务  发展  房地产管理  环境  投资 |

Further information is available where you see these icons:

-  可在线上获得更多信息
-  可在本报告获得其他信息

关于 Axis-REIT

AXIS-REIT 是首家在马来西亚证交所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。

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。

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、ICMPS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。



关于 Axis-REIT



本基金的首要目标包括:



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。

六大管理原则

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



收购可增强收益的资产



严谨的资本和风险管理



良好的投资者关系



积极的资产与租户管理



贯彻最高标准的企业治理

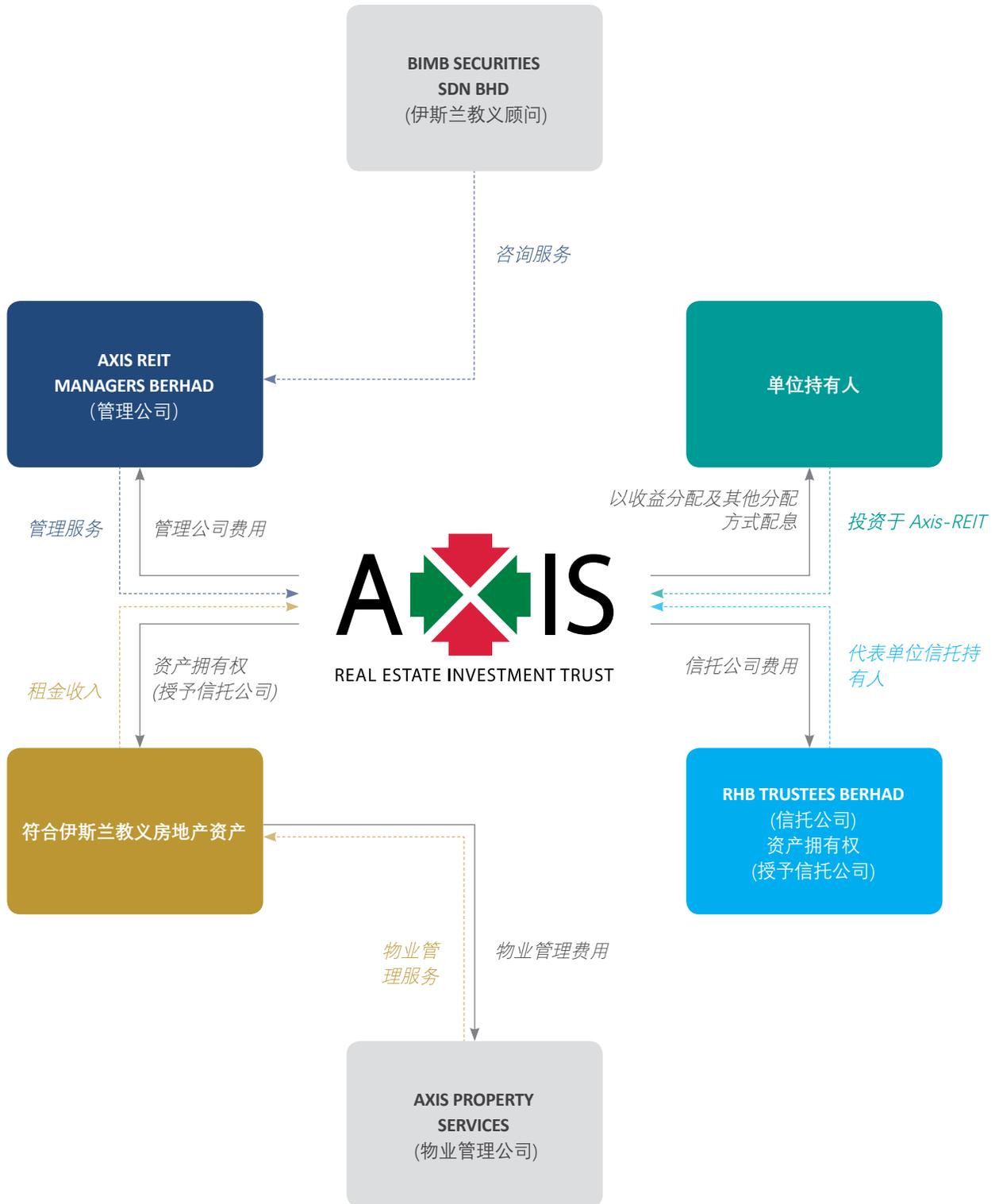


开发人力资本

Axis-REIT的显著特点

| | |
|------------|---|
| 基金类别 | 房地产投资信托 |
| 基金类型 | 收益及成长 |
| 本基金的愿景 | 务求让Axis-REIT单位持有人取得的总回报，足以媲美全球最成功的房地产投资信托，并成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托 |
| 本基金的使命 | 透过积极增长物业组合，贯彻最高标准的企业治理，奉行最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值，持续提供配息给单位持有人 |
| 发行单位数量 | 1,747,492,159 单位 |
| 市值 | 3,128,011,000令吉 |
| 所管理的资产总值 | 4,522,893,000令吉 |
| 资产净值 | 2,826,002,000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>季度收益分配：</p> <p>第一季至第三季 至少为本财政年迄今可分配收益的95%</p> <p>第四季 至少为本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 |
| 挂牌 | 证交所主板 |
| 证交所股票代码 | AXREIT 5106 |

Axis-REIT 的结构



企业资料

管理公司的董事局

**Dato' Carl Gunnar Myhre @ Dato' Abas
Carl Gunnar Bin Abdullah**
执行主席

**Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng
Hwee**
非独立非执行副主席

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

Alvin Dim Lao
非独立非执行董事

Lim Keng Hwee
高级独立非执行董事

Devika A/P K Sothinathan
独立非执行董事

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

Takim Khan Myhre
Dato' Carl Gunnar Myhre @ Dato'
Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的
替代董事

MANAGER OF AXIS-REIT

Axis REIT Managers Berhad

管理公司的执行委员会

**Dato' Carl Gunnar Myhre @ 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

Lim Keng Hwee
主席

Alvin Dim Lao
Devika A/P K Sothinathan

管理公司的提名委员会

Lim Keng Hwee
主席

**Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
Devika A/P K Sothinathan**

管理公司的薪酬委员会

Devika A/P K Sothinathan
主席

**Dato' Carl Gunnar Myhre @ Dato' Abas Carl
Gunnar Bin Abdullah**
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

管理公司的主要营运地址（总部）

Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Tel No : 603-7958 4882
Fax No : 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
Tel No : 603-7803 1126
Fax No : 603-7806 1387
Email : eadvisory@epsilonas.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
Tel No : 603-9280 5933
Fax No : 603-9280 5934
Website : www.rhbgroup.com
Email : rhbt.reits@rhbgroup.com

AXIS-REIT的伊斯兰教义顾问

BIMB Securities Sdn Bhd
Level 32, Menara Bank Islam
No. 22 Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur
Tel No : 603-2726 7814
Fax No : 603-2088 8033
Website : www.bimbsec.com.my
Email : shariah@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
Tel No : 603-7890 4700
Fax No : 603-7890 4670
Website : www.boardroomlimited.com
Email : 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

企业资料

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, Menara TH 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
Alliance Islamic Bank Berhad
RHB Islamic Bank Berhad

股票名称与股票编号

AXREIT 5106

投资者关系

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
Tel No : 603-7958 4882
Fax No : 603-7957 6881
Email : info@axis-reit.com.my

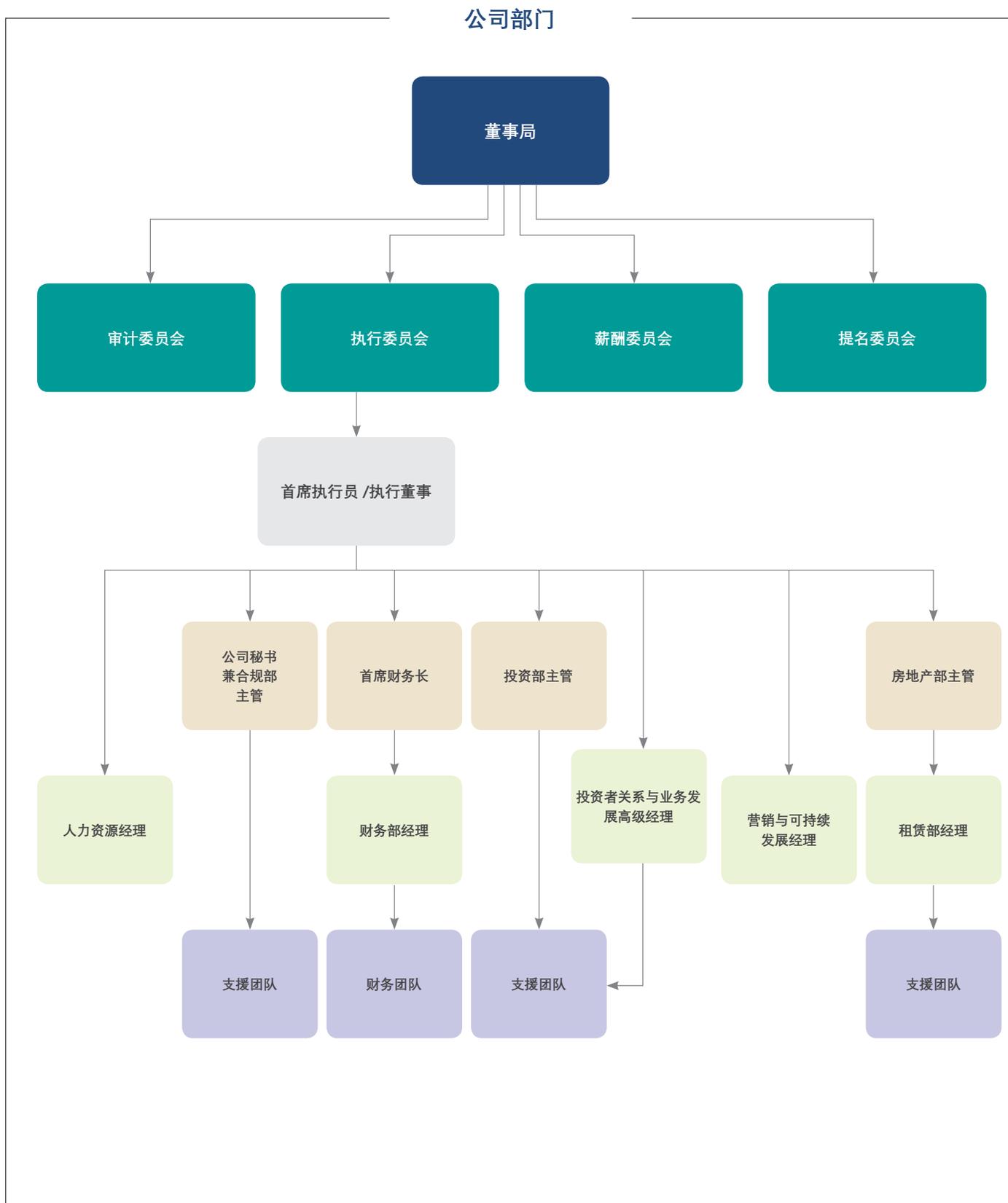
网址

www.axis-reit.com.my



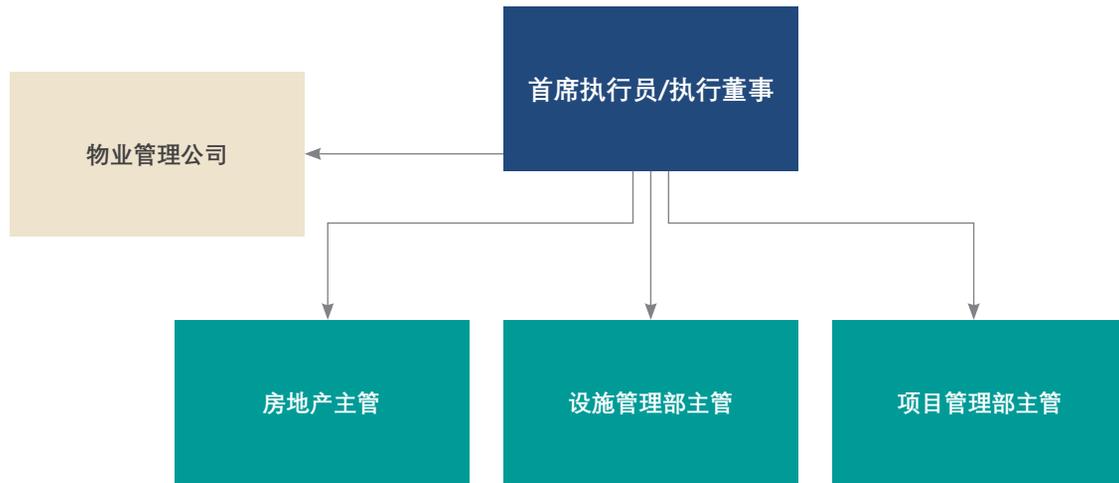
DW1 Logistics Warehouse

Axis 团队组织结构



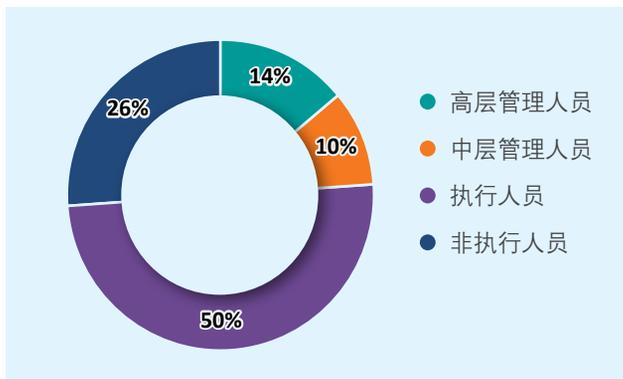
Axis 团队组织结构

物业管理部門

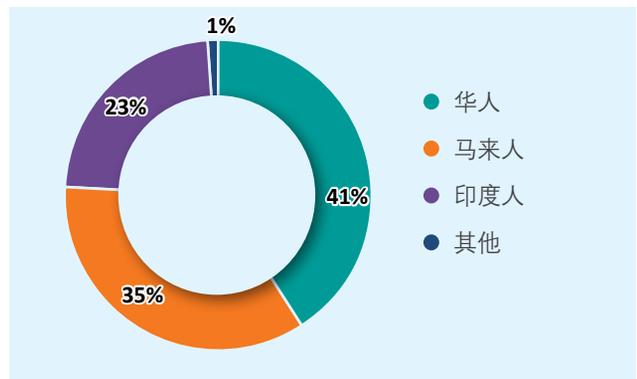


AXIS 团队背景分析

类别



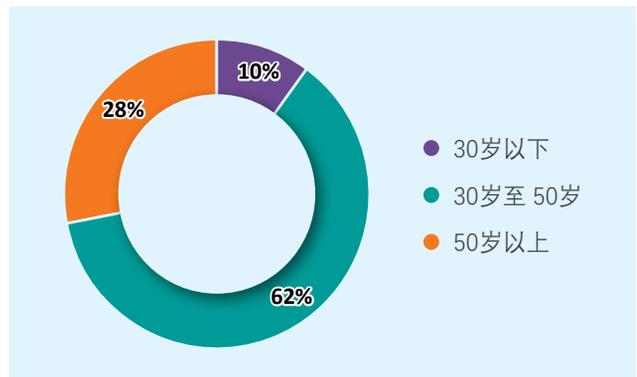
种族



性别

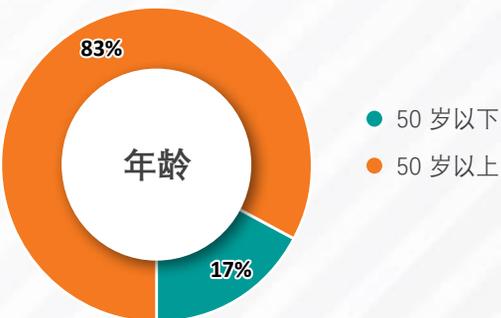
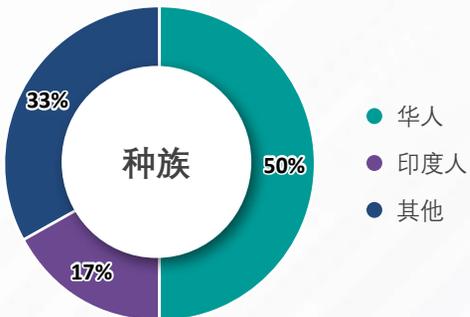
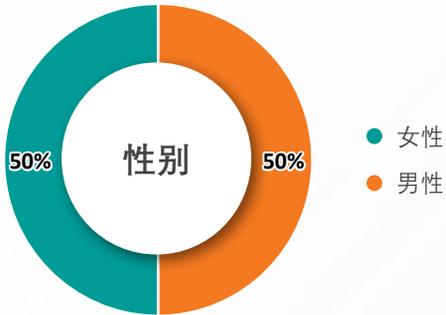


年龄



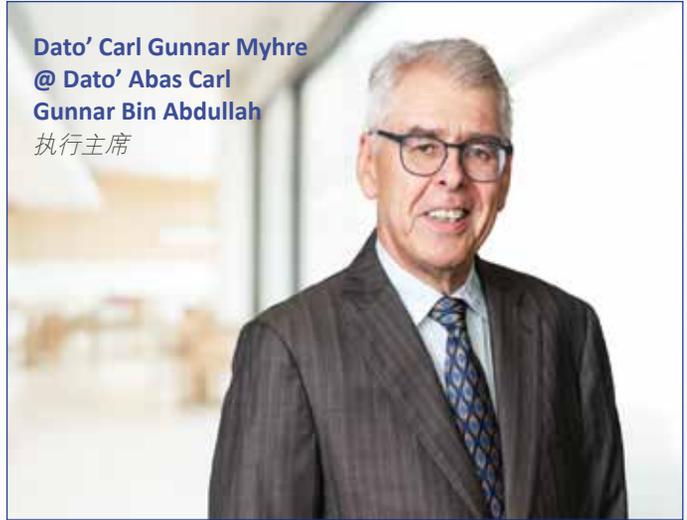
董事局

董事背景分析



注：董事背景分析不包括 3 位替代董事。

Dato' Carl Gunnar Myhre
@ Dato' Abas Carl
Gunnar Bin Abdullah
执行主席



Stephen Tew Peng Hwee
@ Teoh Peng Hwee
非独立非执行副主席



Leong Kit May
首席执行官/执行董事



董事局

Alvin Dim Lao

非独立非执行董事



Jancis Anne Que Lao

Alvin Dim Lao的替代董事



Lim Keng Hwee

高级独立非执行董事



Maxine Teoh Sui Vern

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



Devika A/P K Sothinathan

独立非执行董事



Takim Khan Myhre

Dato' Abas Carl Gunnar
的替代董事



董事背景简介

DATO' CARL GUNNAR MYHRE @ DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH

执行主席



首度受委进入董事局的日期:

2005年3月15日

董事委员会成员:

- 执行委员会主席
- 薪酬委员会成员

年龄/性别/国籍:

64岁/男性/挪威人/ 马来西亚永久居民

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, 他透过与跨国公司 APV Hills & Mills 合作开展建设与租约项目, 而首次进军马来西亚的物业发展。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 上市时的核心物业组合。

身为执行主席, Dato' Abas Carl Gunnar 领导董事局处理策略事务, 并监督Axis-REIT落实业务策略和营运目标。此前, 他自 2006 年 11 月 20 日起担任董事局执行副主席, 并于 2023 年 5 月 30 日接任执行主席一职。

Dato' Abas Carl Gunnar还在其他实体中拥有权益, 是一些从事物业发展、物业投资和沉香树种植的私人公司的董事和股东, 并在一家位于美国纽约, 专长于全球股票的基金管理公司拥有权益。

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

荣誉勋衔

- 无

董事背景简介

STEPHEN TEW PENG HWEE
@ TEOH PENG HWEE

非独立非执行副主席

**首度受委进入董事局的日期:**

2004年10月25日

董事委员会成员:

- 执行委员会成员
- 薪酬委员会成员
- 提名委员会成员

年龄/性别/国籍:

62岁/男性/马来西亚人

学术/专业资格

- 英国营销学院文凭
- 马来西亚估价师、评估师、房地产经纪与物业经理局的注册房地产经纪兼物业经理

工作经验/职业

Stephen于1982年开始担任房地产经纪，直至今日他已成为办公楼和工业物业领域专家，建立了自己的业务。他于1992年成立房地产经纪公司 Hectares & Stratas Sdn Bhd, 专注于商业与工业物业服务。

Stephen擅长发展许多特定用途的建筑，已经吸引许多跨国公司租用，以及建造了许多带来投资收益的高质量物业组合。

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 上市时的核心物业组合。

在2023年5月30日被重新委任为非独立非执行副主席之前，Stephen一直担任 ARMB 董事局的非独立非执行董事。Stephen亦是多家私人公司的董事和股东，这些公司主要从事房地产投资，包括零售商场、酒店和物业发展项目。他亦对太阳能发电有兴趣，并拥有两家知名的贸易公司：Seng Hup Lightings 与 Victron Outdoor Furniture。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

- 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖” (2015年)

董事背景简介

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

董事委员会成员：

- 执行委员会成员

年龄/性别/国籍：

47岁/女性/马来西亚

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，在此累积了审计与会计方面的扎实经验。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，她积极参与了成功让 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/工业物业投资信托。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。她还在推动基金物业组合的扩展方面发挥重要作用，特别是在物业发展方面，在她积极监督下，至今成功收购、完成并顺利移交 4 项发展项目，还有一项发展项目正在进行中。

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

- 目前担任马来西亚房地产投资信托管理公司协会（简称“MRMA”）副主席
- 马来西亚雷丁大学房地产理学士课程的业界顾问

荣誉勋衔

- 2023 年 KSI 马来西亚房地产杰出领袖奖
- 2023 年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（亚太区）— 白金奖
- 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）投资者关系奖：投资者关系最佳首席执行官

董事背景简介

ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

**首度受委进入董事局的日期:**

2011年12月30日

董事委员会成员:

- 审计委员会成员

年龄/性别/国籍:

52岁/男性/菲律宾人

学术/专业资格

- 西澳大学资讯科技与统计学位
- 麻省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

- D&L Industries Inc.

其他会员籍/委任/参与

- 企业家组织（菲律宾分会）前主席和成员
- 华莱士商业论坛会员
- 菲律宾理工俱乐部（菲律宾麻省理工学院校友）主席
- 菲律宾管理协会（MAP）会员
- 菲律宾金融经理人协会（FINEX）会员
- 菲律宾学术协会（Akademiyang Filipino）会员

荣誉勋衔

- 无

董事背景简介

LIM KENG HWEE

高级独立非执行董事



首度受委进入董事局的日期：

2022年6月1日

董事委员会成员：

- 审计委员会主席
- 提名委员会主席

年龄/性别/国籍：

59岁/女性/马来西亚人

学术/专业资格

- 马来西亚注册会计师公会会员
- 马来西亚会计师公会特许会计师

工作经验/职业

Keng Hwee 是IFS咨询服务私人有限公司 (IFS) 的创始人和执行董事，该公司提供税务合规、咨询和顾问服务，包括会计、工资和其他外包服务。她还负责管理IFS的内部行政和人力资源部门。

Keng Hwee 于1988年在Kassim Chan & Co (现为：马来西亚德勤) 开始其职业生涯。在获得5年的审计经验后，她于1993年在系统商业训练中心 (现称：吉隆坡世纪学院) 担任讲师一职，转战学术界。

2000年，她重返企业服务领域，加入PFA企业服务私人有限公司 (PFA)，担任助理经理，负责会计和工资服务。她的职责不断提升，并在2005年受委为PFA董事，负责监督会计和工资外包业务部门。

2006年，Keng Hwee转到Symphony House Berhad (Symphony集团)，负责其子公司Symphony Incorporations Sdn Bhd的会计和工资部门。次年，她受委为Symphony Share Registrars Sdn Bhd (SSR) 的董事，负责客户管理、营运、合规、信息系统、人力资源和行政管理，并在2009年担任该公司的首席执行官。

2011年，她成为Symphony HRS Sdn Bhd (Symphony集团的国际薪酬外包部门) 的合规主管，然后在2012年创业，成立自己的公司IFS。

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

荣誉勋衔

- 无

董事背景简介

**DEVIKA A/P
K SOTHINATHAN**

独立非执行董事

**首度受委进入董事局的日期:**

2022年6月1日

董事委员会成员:

- 薪酬委员会主席
- 审计委员会成员
- 提名委员会成员

年龄/性别/国籍:

56岁/女性/马来西亚人

学术/专业资格

- 雷丁大学法学学士（法学荣誉学位）
- 林肯律师学院荣誉大律师
- 马来亚高等法院辩护律师和事务律师

工作经验/职业

Devika目前是 Sothi & Ang 律师事务所的合伙人，她自2006年以来一直担任此职务，她专注于产权转让、家庭法、公司法以及与遗嘱认证和管理有关的事务领域。

Devika于1991年开始在Shearn Delamore & Co实习，此后于1992年6月12日开始在 Sothi & Ang 事务所担任法律助理，直到2006年受委为该事务所合伙人。在担任法律助理期间，Devika主要从事民事诉讼和产权转让，同时也为事务所处理家庭和刑事事务。

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

荣誉勋衔

- 无

董事背景简介

JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao的替代董事



首度受委进入董事局的日期：

2014年10月20日

董事委员会成员：

- 无

年龄/性别/国籍：

47岁/女性/菲律宾人

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”)项目发展总监，这是一家房地产开发公司，在菲律宾专门从事开发、租赁和管理量身定制的工业、商业和礼宾物业。

身为项目发展总监，Jancis负责监督LBL项目从构思到完成和移交的整个过程。她推动公司的伙伴关系，促进与所有利益相关者的整体合作和沟通，以确保所有职能部门发挥效率和生产力。

Jancis还负责监督LBL的礼宾物业组合，以及其租赁和设施管理职能。她扮演重要角色，发展和实施LBL的可持续发展文化和策略，包括管理可持续发展认证和加强其资产的抗逆性。

加入LBL之前，Jancis在纽约建筑公司Davis Brody Bond任职，这是在文化、学术、研究、城市、企业、工业、保健和住宅项目中拥有多元化组合的建筑公司。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

- 企业家组织（菲律宾分会）现任会员

荣誉勋衔

- 无

董事背景简介

MAXINE TEOH SUI VERN

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

**首度受委进入董事局的日期:**

2020年7月1日

董事委员会成员:

- 无

年龄/性别/国籍:

30岁/女性/马来西亚人

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)
- 马来亚高等法院辩护律师和事务律师
- 在马来西亚公司委员会 (SSM) 注册的公司秘书/执业证书持有人

工作经验/职业

Maxine在她自己成立于2020年1月的公司Maxine & Co.从事产权转让法律事务。她专门从事产权转让、保险纠纷,以及欺诈和资产追回等方面事务。

她与业主和买家合作,并在整个转让过程及其他方面提供咨询。她还为客户提供保险相关事宜的建议,并协助处理房产收回案件。

Maxine也是马来西亚公司委员会的执业证书持有人,这使她能够根据2016年公司法担任公司秘书。身为公司秘书,她负责管理几家公司的法定和监管要求。

在创立本身的事务所之前,Maxine从2017年至2018年在Naqiz & Partners Advocates & Solicitors担任产权转让实习律师。此后,她在以办公楼、商业和工业物业服务而闻名的房地产代理机构Hectares & Stratas Sdn Bhd担任法律事务专员,直至2020年创立Maxine & Co。

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

荣誉勋衔

- 无

董事背景简介

TAKIM KHAN MYHRE

Dato' Carl Gunnar Myhre @ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事



首度受委进入董事局的日期：
2023年10月27日

董事委员会成员：
• 无

年龄/性别/国籍：
23岁/男性/马来西亚人

学术/专业资格

- 美国西方学院政治学文学士

工作经验/职业

Takim 的职业生涯从担任 ARMB 租赁执行员开始，在 Axis-REIT 物业组合租赁业务积累丰富的实际经验。

2023 年，他从美国西方学院 (Occidental College) 毕业，获得政治学文学士学位，随后开始了他在 ARMB 的职业生涯。

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

荣誉勋衔

- 无

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。
 - Takim Khan Myhre 是 Dato' Abas Carl Gunnar 的儿子。
 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。
- 除已披露并经审计委员会审查的关联方交易外，ARMB 的董事均与 ARMB 和/或 Axis-REIT 没有任何利益冲突，但执行主席 Dato' Abas Carl Gunnar 因其子 Takim Khan Myhre 先生受雇于 ARMB 而被认为存在利益冲突的情况除外。然而，这不会构成实际的利益冲突，因为 Dato' Abas Carl Gunnar 不会参与或以任何形式影响与其儿子雇佣条件、薪酬或福利有关的任何决策。
- 管理公司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）。
- 管理公司没有任何董事于 2023 年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。
- 管理公司每位董事于 2023 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。
- 管理公司每位董事持有 Axis-REIT 单位的详情，收录在此年报的“单位持有人统计数据”篇章。

主要管理层背景介绍

LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事
47岁/女性/马来西亚人



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。请参阅此报告的“董事背景介绍”篇章，以了解她的工作经验详情。

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

- 目前担任MRMA的副主席
- 马来西亚雷丁大学房地产理学士课程的业界顾问

荣誉勋衔

- 2023年 KSI 马来西亚房地产杰出领袖奖
- 2023年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官 (亚太区) – 白金奖
- 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) 投资者关系奖：投资者关系最佳首席执行官

NIKKI NG

首席财务长
46岁/女性/马来西亚人



首度受委进入董事局的日期:

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 (MIA) 资格考试
- 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在物业、房地产和企业界有超过20年工作经验，专注于财务会计和报告以及策略规划。

身为ARMB的首席财务长(CFO)，她带领财务团队，推动财库与资本管理、财务报告、信用管理以及预算控制等职能。她在企业融资与监管合规等事务上与首席执行官密切地合作。

Nikki于2008年加盟ARMB担任会计师，并于2012年重新调职为信贷控制主管。她于2016年升任财务主管，并于2017年担任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。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

荣誉勋衔

- 2023年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长 (亚太区) – 白金奖
- 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

59岁/女性/马来西亚人



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、资产增值举措和发展项目。

Jackie 与Axis-REIT物业经理紧密合作，确保本基金拥有妥善维护的物业组合，在产业市场上具有竞争力。

她在房地产管理与营运具备多方面的丰富经验，包括营销、租赁管理、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

45岁/女性/马来西亚人



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，当时她在企业秘书事务所——Archer Corporate Services Sdn Bhd (简称“Archer”)担任副总裁。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Archer任职期间，她还担任所负责公司的特许秘书。

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

主要管理层背景介绍

TAN KEE HONG

投资部主管

37岁/男性/马来西亚人



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

- 澳洲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，他负责执行Axis-REIT的物业组合策略，专注于核心的工业物业资产。这包括物色、评估和获得潜在的新投资，为基金建立强大的合适收购和开发目标管道，并根据市场优先事项的变化考虑脱售的可能性。

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，之后于2015年起担任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

投资者关系与业务发展部高级经理

44岁/女性/马来西亚人



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
- 亚太房地产协会研究所房地产投资金融证书

工作经验

Tze Wee领导ARMB的业务发展，负责在商业空间市场中尚未开发的细分市场寻找和善用策略机遇，以推动基金的增长。

她的主要职责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，以鉴定、评估与完成有关的资产收购，专注于非工业物业。

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。

在2024年加入ARMB之前，Tze Wee任职于广告界，即Saatchi & Saatchi与Ogilvy Group。她曾是马来西亚产业机构的投资促进副会长，当时带领组成市场情报部门，并引领中国与新市场的商业开发议程。加入ARMB之前，她花了两年时间为开创云端计算软件商——Workflow International Limited设立并经营上海办事处。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

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）

主要管理层背景介绍

LOW AY KEEAN

人力资源部经理

49岁/女性/马来西亚人



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（IT）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，与外包的资讯科技服务供应商密切合作，以确保强大和有弹性的资讯科技基础设施，有效的预防性维护和安全系统，以及及时的技术支持。

加盟ARMB之前，她曾任职于多个公共与私营组织的人力资源部，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

其他披露

管理公司没有任何主要高级管理人员：

1. 和管理公司其他任何董事与/或主要股东、与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系；
2. 和管理公司与/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. 在2023年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。

物业管理团队

SELINA KHOR

Axis Property Services
Axis-REIT 物业经理
65岁/女性/马来西亚人



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 设施管理 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

SIVA SHANKAR PALANY

设施管理部主管
Axis Facilities Management Sdn Bhd
51岁/男性/马来西亚人



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
- 马来西亚物业与设施经理学院会员
- 英国工作场所与设施管理学院附属会员
- 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，与 ARMB 及 Axis-REIT 物业经验密切合作。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、物业尽职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

项目管理部主管
Axis Facilities Management Sdn Bhd
52岁/女性/马来西亚人



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。她亦与 ARMB 和 Axis-REIT 的物业经理密切合作，以规划、执行和监督本基金的发展项目，并对潜在的资产收购进行尽职调查。

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

我们的气候旅程

随着气候变化的影响日益明显，商界、投资者和监管当局都意识到迫切需要以一致和可比的方式鉴定、评估、应对和报告与气候相关的风险和机遇。

这是因为企业正在亲身经历气候相关风险所带来的重大财务威胁，以及气候变化日益明显的影响。这反过来又推动通过结构化和一致的框架来量化和披露这些影响的需求。同时，急于做出明智、负责任的投资分配决策的投资者，也要求更清晰地披露气候风险及其影响。此外，世界各地的监管当局也承认需要建立标准化的可持续发展报告框架，以确保透明度、可靠性和可比性。

这些利益相关者要求在气候相关问题上加强问责和披露，这推动在各行业和领域采用气候相关财务披露工作组（简称“TCFD”）的建议。TCFD 的建议（如下图所示）被视为评估公司在朝向低碳经济转型过程中是否做好准备的重要工具，并有望成为沟通气候相关风险和机遇的通用语言。除披露信息外，其原则还为商界提供结构化途径，以在治理、策略、风险管理、关键绩效指标（KPI）和目标之中，纳入气候考量因素。

TCFD的核心建议



主题领域

| 治理 | 策略 | 风险管理 | 衡量指标与目标 |
|-----------------------|--|--------------------------|--|
| 披露有关组织对气候相关风险和机遇的管理情况 | 披露与气候相关的风险和机遇对有关组织的业务、策略和财务规划的实际和潜在影响（若有关信息是需予考虑的） | 披露有关组织如何鉴定、评估和管理与气候相关的风险 | 披露用于评估和管理与气候有关风险和机遇的衡量指标和目标（若有关信息是需予考虑的） |



推荐披露的信息

- | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> a. 说明董事局对气候相关风险和机遇的监督情况 b. 说明管理层在评估和管理气候相关风险和机遇方面所扮演的角色 | <ul style="list-style-type: none"> a. 描述有关组织已确定的短期、中期和长期气候相关风险和机遇 b. 描述与气候相关风险和机遇对有关组织的业务、策略和财务规划的影响 c. 考虑到不同的气候相关情境，包括摄氏2度或更低的情境，描述有关组织策略的适应性 | <ul style="list-style-type: none"> a. 描述有关组织鉴定和评估气候相关风险的流程 b. 描述有关组织管理气候相关风险的流程 c. 描述如何将鉴定、评估和管理气候相关风险的流程整合到有关组织的整体风险管理 | <ul style="list-style-type: none"> a. 披露有关组织根据其策略和风险管理流程，评估与气候相关的风险和机遇所使用的衡量指标 b. 披露范围 1、范围 2 以及（如适用）范围 3 温室气体 (GHG) 排放及相关风险 c. 描述有关组织用于管理气候相关风险和机遇的目标，以及对照目标的绩效 |
|--|---|--|---|

我们的气候旅程

有鉴于此，证交所于2022年9月为在主板市场上上市的公司制定与TCFD一致的气候相关财务风险强制披露规定。这些披露将从2025财政年开始分阶段实施，并在2027财政年全面实施。

身为Axis-REIT的管理公司，我们早已认识到可持续商业惯例和建立企业抗逆力的重要性，以应对气候变化对房地产行业影响。我们也明白有必要宣传在可持续发展管理方面的策略、行动和进展。这为Axis-REIT发布首份可持续发展报告铺平道路，我们于2016年将该报告与年度报告一并发布。

本基金2016年可持续发展报告为ESG报告奠定坚实基础，同时也为我们的综合业务思维定下基调，因为我们越来越多地将可持续发展因素纳入业务策略和计划中，并将其放在优先位置。这反过来又促成2019年过渡到综合报告，使我们能够全面综合地展示Axis-REIT的业务和价值创造模式，探讨我们如何善用各种资本资源，应对挑战和机遇，并管理影响本基金的重大风险。

可持续发展报告时间表

2016年

发布Axis-REIT首份可持续发展报告，并在本基金2016年度报告中发布，从而开始可持续发展报告工作

2021年

开始记录垃圾管理数据以进行绩效跟踪

2023年

承诺研究如何努力将温室气体排放量减少到接近零（碳中和），或到2050年或之前实现净零排放

报告实现2022/2023年能源、碳、水和垃圾目标的进展情况

展开差距分析，以期从2024年起分阶段采用TCFD建议

获得Axis Facility 2 @ Bukit Raja的最终绿色建筑认证，以及Axis Mega Distribution Centre（第一阶段和第二阶段）的临时认证

设定目标，每年为物业组合再获得一项绿色建筑认证

2019年

过渡到综合报告，发布Axis-REIT的第一份综合年度报告

开始记录能源和水资源消耗数据，以进行绩效跟踪和目标设定

2022年

制定Axis-REIT环境政策，重申我们对可持续发展的承诺

加入全球房地产可持续发展基准（GRESB）成为参与成员

被纳入FTSE4Good Bursa Malaysia指数和FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah指数的成分股

设定能源、碳足迹和水资源管理目标

在Axis-REIT物业组合加入首个获得绿色建筑认证的物业，即DW1 Logistics Warehouse，并为Axis Facility 2 @ Bukit Raja和Bukit Raja Distribution Centre 2获得临时绿色建筑认证

我们的气候旅程

自此，我们继续加强可持续发展举措和披露，使我们的报告符合证交所的要求、GRI 标准以及 TCFF 建议。

鉴于 2022 年 9 月发布的证交所可持续发展报告框架的新要求，我们在 2023 年进行 TCFF 差距评估，以评估我们在采纳 TCFF 建议方面的情况。这项评估为有效管理和处理与气候相关风险的挑战和机遇的综合策略奠定框架。考虑到 TCFF 建议的范围和规模，我们将采取分阶段的方式采纳建议，最终在 2027 年全面采纳，以符合证交所的要求。

根据 TCFF 差距评估的结果，首要任务是加强治理结构，认识到董事局在监督和管理气候相关风险和机遇方面起着关键作用。我们扩大了董事局在可持续发展方面的角色和职责，将气候相关事项纳入其中，以充分利用董事局在气候相关风险和机遇方面的宝贵见解和专业知识。同时，高级管理层负责识别、评估和管理与气候相关的风险和机遇，每季度向董事局提交的进度报告都包含这些最新信息。这确保董事局对环境、社会和治理相关事项的有效监督，也是董事局评估高级管理层在企业可持续发展策略方面的进展和成就的基础。

在 2023 年期间，董事局承诺确保管理公司将努力减少温室气体排放，使其接近零排放（碳中和），或在 2050 年或之前实现净零排放。同时，我们将 ESG 因素纳入相关董事的评估，并将 ESG 相关关键绩效指标纳入高级管理层和市场营销与可持续发展经理的绩效考核，绩效考核的总体结果将对高级管理层和市场营销与可持续发展经理产生财务影响，从而影响他们的加薪和/或奖金。这样做的目的是推动 ESG 和气候变化管理的问责制。

 有关董事局对气候相关事项进行监督的更多信息，请参阅本报告第 164 页至第 179 页的“企业治理总览声明”。

在业务层面，我们已采取前瞻性方法来应对气候变化的挑战，从短期、中期和长期角度来鉴定与气候相关的风险和机遇。2022 年，我们为能源消耗、范围 1 和 2 温室气体排放以及水资源管理设定 5 年期目标；2023 年，我们将目标扩展到垃圾管理和绿色建筑认证。



本报告第 106 页至第 158 页的“管理实质可持续发展事宜”篇章详细介绍这些目标以及在实现这些目标方面的表现。

2023 年期间，我们建立范围 3 温室气体排放（第 6 类商务旅行和第 7 类员工通勤）的数据收集流程，并将气候风险因素纳入我们对潜在收购和脱售的尽职调查评估。

展望未来，根据 2023 年展开的 TCFF 差距评估工作的建议，本基金将立即展开气候情境分析。气候情境分析将评估气候风险对本基金运营的潜在影响，以便制定有弹性的业务策略，并调整我们的路线图，以满足证交所的可持续发展报告要求。根据气候情境分析，我们旨在鉴定和评估可能对 Axis-REIT 的营运产生财务和非财务影响的实际风险和过渡风险。鉴定相关风险和机遇将使我们能够在面对与气候相关的挑战时加强财务业绩。我们还将扩大数据收集流程，纳入范围 3 温室气体排放的更多类别，并确定与气候适应和缓解投资相关的关键衡量指标，这将涉及潜在的财务方面，如需求转移、支出、资产估值和融资成本。

应对气候变化的举措



于 2023 年完成

- ✓ 继续尽可能优先考虑与可持续性挂钩的融资
- ✓ 在向租户提供的装修和翻新指南引入环境、社会和治理元素
- ✓ 展开 TCFF 准备情况评估，准备开始我们的 TCFF 报告之旅
- ✓ 符合绿色建筑认证目标
- ✓ 制定垃圾管理目标



2024 年的计划

- 继续努力实现减少能源、温室气体、水和垃圾的目标
- 进行气候情境分析，将气候相关因素纳入业务连续性规划 (BCP)
- 确定可能对 Axis-REIT 物业组合产生财务和非财务影响的实际风险和过渡风险

我们的气候旅程



2024年的计划

- 探讨在特定物业安装电动车充电设施
- 实现现有可持续发展相关融资机制预先商定的具体绩效目标 (SPT)
- 确保所有拟议收购项目均按照初步尽职调查评估清单进行ESG合规性筛选
- 优先考虑绿色建筑功能，增加基金投资组合绿色认证建筑的数量，目标是每年为物业组合获得至少一项绿色建筑认证
- 继续确保董事局、高级管理层和市场营销与可持续发展经理的业绩考虑到环境、社会和公司治理因素，包括财务和非财务影响，以推动环境、社会和公司治理以及气候变化管理方面的问责制

展望未来，我们将持续监测 2024 年的进展和表现，并在必要时重新评估这些目标和举措。在继续追求可持续发展目标的过程中，我们将紧跟气候相关报告要求的最新发展，包括《国际财务报告准则》可持续发展披露标准、《国际财务报告准则 S1--可持续发展相关财务信息披露的一般要求》和《国际财务报告准则 S2--气候相关披露》（简称“IFRS S1和S2”）等本地和国际准则。我们将继续推进全面采纳 TCFD 建议，以有效管理与气候相关的风险和机遇，为 Axis-REIT 的利益相关者实现可持续的价值创造。



Axis Mega Distribution Centre

主席与首席执行官致单位持有人信函

2023年
是Axis-REIT
策略优化
的一年。

在这一年里，我们专注于增强物业组合和营运业绩，并完成第四项发展项目和一项重大的资产增值举措（AEI）。我们欣然报告，尽管上半年面对经济和营运方面的不利因素，但我们仍能以更强劲的营运指标结束这一年，并在全年录得稳定的财务业绩。截至2023年12月31日财政年度，基金派发**每单位配息（DPU）8.65仙**，以基金在年末的**1.79令吉**单位收市价计算，收益率为**4.8%**，表现可圈可点。



Dato' Carl Gunnar Myhre
@ Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah
执行主席

Leong Kit May
首席执行官/ 执行董事

主席与首席执行官致单位持有人信函



尊贵的单位持有人，

我们谨代表Axis-REIT董事局欣然提呈本基金截至2023年12月31日财政年综合年度报告。

2023年，全球企业面临着挑战严峻的经济大环境。旷日持久的利率上扬周期、居高不下的通胀水平以及疲软的外围领域，都拖累了2022年疫情后的复苏动力。值得庆幸的是，马来西亚国内需求强劲，私人 and 公共消费以及投资持续增长，抵消疲软外在需求的冲击。2023年，国内和外国直接投资（FDI）持续流入制造业，支撑着工业物业资产获得持续需求。

在此背景下，Axis-REIT在2023年的策略重点转向优化营运和物业组合，并将可持续发展因素纳入考虑范围，以进一步加强本基金的应变能力，做好应对气候变化挑战和加强可持续发展信息披露的准备。

发展今天，塑造明天

在气候变化风险日益受到关注的情况下，我们努力确保今天的投资举措将在中长期内塑造有弹性和可持续的营运发展。2023年，我们将继续推进Axis-REIT的可持续发展议程，承诺到2050年或之前将温室气体排放量（范围1和范围2之和）减少至接近零（碳中和）或实现净零排放。

为此，我们将在现有努力的基础上，加强可持续发展举措，这些努力已经在6个策略支柱精准确定清楚与量化的可持续发展目标。这些现有目标包括每年多获得一项绿色建筑认证，以及实现明确的能源、水、温室气体排放和垃圾减少目标。

我们欣然报告，在2023年，我们实现了节能减排目标，Axis Facility 2 @ Bukit Raja 获得绿色建筑银级认证，Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）分别获得绿色建筑银级和绿色建筑金级临时认证。在本财政年度，我们亦成功达到与可持续发展挂钩的融资机制SPT要求，并根据SPT条款降低利润率，从而节省融资成本。

这些努力和成就共同彰显我们为基金单位持有人创造可持续长期价值的承诺。这些举措也有助于Axis-REIT继续成为FTSE4Good Bursa Malaysia指数和FTSE4Good Bursa Malaysia伊斯兰指数的成分股，这反过来又再次肯定我们在环境、社会和治理方面的良好做法，并提升了本基金在投资界的知名度。

物业组合重点摘要

2023年，我们专注于优化现有的物业组合。具体来说，我们集中火力确保第四项发展项目 – Bukit Raja Distribution Centre 2，以及涉及Axis Facility 2 @ Bukit Raja的主要资产增值举措（AEI）项目按时完工。我们欣然报告，Bukit Raja Distribution Centre 2，已于2023年8月1日竣工并移交交给SPX Xpress (Malaysia) Sdn Bhd（前身为Shopee Express Malaysia Sdn Bhd）（Shopee），比原定计划提前一个月，而Axis Facility 2 @ Bukit Raja的AEI也已如期竣工并出租。这两个项目竣工后增加本年度的管理面积，而物业组合数量则稳定在62项。

Crystal Plaza



主席与首席执行官致单位持有人信函

展望未来，我们已大致上完成Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的建设，预计将于2024年第一季度全面竣工。该物流货仓将是我们的第五项发展项目，建筑面积约为509,035平方尺，可细分为8个模块，以最大限度地满足租户的需求。截至2023年12月31日，Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）以及Axis Hypermarket @ Temerloh 和森美兰达城一项制造设施的收购交易仍在进行中，这将在2024年期间增加Axis-REIT的物业组合数量和管理面积。

营运重点摘要

虽然工业物业的需求动态依然乐观，但在2023年初，由于租户流失和终止一份长期租赁协议，基金的物业组合出租率确实经历波动。尽管存在这些不利因素，但我们欣然报告，我们能够迅速解决这些问题，并在年末实现更强劲的营运指标。

房地产团队成功续签153万平方尺可出租净面积（NLA），占2023年到期续租面积的97%。连同本年度开始的另外1,910,000平方尺空间的新租约，截至2023年12月31日，本基金物业组合出租率达到97%，比前一年高出2个百分点。此外，本年度整个物业组合租金调升5.8%，这进一步增强集团表现。



主要重点摘要



取得97% 租户保留率与 5.8% 租金调升。



物业组合出租率于2023年12月31日达到97%，比前一年高出2个百分点。



签署买卖协议收购Axis Hypermarket @ Temerloh 与森美兰达城的一项制造设施。收购Axis Hypermarket @ Temerloh 的交易于2024年1月16日完成，而收购达城制造设施的交易预计于2024年上半年完成。



于2023年8月1日完成并移交第四项发展项目—Bukit Raja Distribution Centre 2。



完成Axis Facility 2 @ Bukit Raja的主要AEI项目。



Axis Facility 2 @ Bukit Raja获得绿色建筑银级认证，Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）分别获得绿色建筑银级和绿色建筑金级临时认证。



在本基金2023财年第三次中期收益分配的同时，成功完成收益分配再投资计划（IDRP），认购率达67%，并保留了107,000,000令吉的资金，用于基金物业组合的AEI项目。



2023财年每单位配息为8.65仙，根据本基金年末单位收市价计算，配息率为4.8%。

我们致力于提供卓越的商业空间解决方案和服务，加上Axis-REIT的强劲品牌和物业组合，继续吸引并留住包括跨国公司、官联公司和大型上市公司在内的众多租户。

我们将继续积极主动地接触租户和房地产代理，提高他们对我们物业组合的认识和兴趣，并保持较高的租户满意度，以支撑租户保留率和租用率。这些活动还将有助于我们深入了解租户的需求和期望，从而引导我们有效地提升物业组合的影响力，例如采用资源节约型设备和装置以及可再生能源方案，以进一步提高租户满意度。

主席与首席执行官致单位持有人信函

财务重点摘要

尽管经济、投资和营运环境面临挑战，Axis-REIT在2023年交出稳定的财务业绩。由于新租约带来增量租金收入、2022年完成的收购项目带来的全年租金收入贡献，以及年内实现的租金调升，本年度收入小幅增长1.4%，达到2.884亿令吉。但租户流失以及Axis Steel Centre @ SiLC的长期租约于上半年终止，抵消了部分租金收入。在净业绩方面，物业净收入保持稳定，在2023年为245,400,000令吉（2022年：245,300,000令吉）。本基金宣布，2023财政年每单位配息总额为8.65仙，以2023年12月29日基金单位收市价1.79令吉计算，配息率为4.8%。

本年度，我们继续优先考虑与可持续发展挂钩的融资，又获得320,000,000令吉与可持续发展挂钩的定期融资便利。这些便利使我们与可持续发展挂钩的融资便利总额达到490,000,000令吉，几乎占我们融资便利总额的三分之一，进一步激励本基金实现其可持续发展承诺和目标。

于2023年12月31日，Axis-REIT的融资比率从去年同期的36.3%略微下降至34.4%，这是在2023年进行了100,000,000个新单位的私下配售和IDRP之后的结果。私下配售和IDRP总共筹集183,700,000令吉净收益，用于偿还本基金现有的短期融资以及为AEI提供资金。相对较低的融资比率，让本基金有足够的余地进一步收购和发展机会，并有能力在超越证监会规定的50%融资比率限制之前，再接受706,500,000令吉的融资融通。

风险管理

随着气候变化的影响日益受到关注，我们越来越重视物业组合和营运与气候相关的风险。这些风险已纳入我们的全面风险管理框架，有关框架同时应对财务和非财务的风险与机遇。

为使我们的报告披露与TCFD建议保持一致，我们在2023年进行TCFD差距分析，以更了解本基金采用TCFD一致报告的准备情况。有关TCFD差距分析也为本基金提供路线图，帮助我们在短期、中期和长期内采取下一步措施，以满足证交所规定在2027年之前对齐TCFD报告的指示。

TCFD差距分析中确定的下一步措施包括，本基金将进行气候情境分析，以确定影响本基金物业组合的气候相关风险，并确定可能影响其营运的实际风险和过渡风险。我们还将研究扩大范围3报告，以加快实现可持续发展目标的进度。

同时，我们在管理网络安全风险方面也保持警惕。我们聘请了外包IT服务提供商，以加强实施网络安全防御措施，确保我们的IT基础设施是最新的，并且适合使用。在这一年里，我们探讨实施资讯科技灾难恢复计划，并完成了对资讯科技流程的内部审计，以确定需要改进之处。我们还为员工开展网络安全意识和培训计划，并审查我们的个人资料保护政策和隐私通知。

2024年展望与策略

我们谨慎乐观看待2024年的前景，因为马来西亚的经济坚韧性和催化措施将支持投资活动。我们预计，物流和制造业持续获投资，以及数据中心物业等迅速崛起的细分市场，将推动地理位置优越的A级工业物业持续获需求。

我们的房地产和物业管理团队将继续积极主动地与租户和房地产代理建立更牢固关系，并获得更深刻见解，以了解租户和市场的期望、策略和挑战，这反过来将使我们能够定制商业空间解决方案，以更好地满足租户的需求。

在此背景下，我们将继续寻找收购和发展机会，以推动本基金在2024年年底达到5,000,000,000令吉的目标管理资产规模(AUM)。我们将继续定位我们的工业物业组合，以便从黄金工业地段的长期机遇中获益，这些地段通过未来的复兴计划拥有巨大增值潜力。同时，我们也将继续维护办公楼物业，在吉隆坡外围地区繁荣的商业中心提供优质的商业空间解决方案。

主席与首席执行官致单位持有人信函

表扬与鸣谢

我们衷心感谢前独立非执行主席YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin、前高级独立非执行董事 Mohd Sharif Bin Hj Yusof先生，以及前独立非执行董事Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor，他们都在本年度辞去各自的职务，以遵守证监会规定独立董事12年任期的上限。他们多年来专心致志提供建议、服务和领导，对本基金的策略和发展起着重要作用，我们衷心祝愿他们接下来的事业一切顺利。我们也对现任董事局成员表示感谢，鸣谢他们在推动基金发展的过程中不断分享宝贵的见解和专业知识。

一如以往，我们也非常感谢行业协会和媒体合作伙伴通过在 2023 年颁发以下奖项来肯定我们的努力和成就：

奖项与荣誉

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>2023年THE EDGE 十亿令吉俱乐部</p> <p>三年来最高的税后盈利增长 (房地产投资信托基金类别)</p> | <p>2023年ALPHA 东南亚借款公司发行机构奖项</p> <p>亚洲年度最佳房地产投资信托交易</p> | <p>2023 年 KSI 马来西亚房地产杰出领袖奖</p> <p>Leong Kit May</p> | <p>2023年THE ASSET ESG 企业奖</p> <p>金奖</p> |
| <p>2023年星洲企业楷模奖</p> <p>十大 (税后盈利)</p> <p>产业卓越奖</p> | <p>2023年全国企业年报奖 (NACRA) 卓越奖</p> <p>银奖 (市值少于 100 亿令吉的企业)</p> | <p>2023年最佳房地产投资信托大奖</p> <ul style="list-style-type: none"> 最佳工业物业投资信托 (马来西亚) - 白金奖 最佳首席执行官 (亚太区) - 白金奖 (市值少于 10 亿美元的企业) 最佳首席执行官 (亚太区) - 白金奖 (市值少于 10 亿美元的企业) 最佳伊斯兰房地产投资信托 (马来西亚) - 白金奖 | |

最后，我们衷心感谢各利益相关者——从我们的同事到基金单位持有人、租户、承包商、供应商、房地产代理、周边社区和业务合作伙伴——对本基金的持续信任。正是有了这些持续不断的支持，我们才能追求并实现 Axis-REIT 的愿景和使命。

Dato' Carl Gunnar Myhre @ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
执行主席

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

管理公司的讨论与分析

首席执行官回顾

尽管在2023年面临经济和营运挑战，然而 Axis-REIT 仍取得稳定业绩。我们集中精力从内部加强业务抗逆力，优化物业组合，完成正在进行的发展项目和主要的AEI，并加强可持续发展的抱负，以确保本基金可坚韧地面对与气候相关的风险和机遇。

在工资上涨、租户流失和长期租约终止的情况下，房地产团队能够灵活应对不断变化的市场状况和需求，取得97%的租户保留率，并在年内签订1,910,000平方尺新租约。通过这些努力，本基金物业组合出租率提高2个百分点，年末达到97%，整个物业组合的租金调升为5.8%。

在发展空间面积方面，我们完成第四项发展项目 – Bukit Raja Distribution Centre 2，这是拥有620,096平方尺面积的物流货仓，于2023年8月1日移交给Shopee，比原计划提前一个月。此外，我们亦完成Axis Facility 2 @ Bukit Raja的主要AEI项目，此项目已按计划全面出租。

虽然物业组合数量稳定在62项物业，但Bukit Raja Distribution Centre 2竣工后，大大增加了管理面积。截至2023年12月31日，管理面积比去年同期增加4.9%，达到13,400,000平方尺。展望未来，第五项发展项目 – Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）亦有重大进展，预计于2024年第一季度落成。

有关项目与Axis Hypermarket @ Temerloh和森美兰达城一项制造设施（于2023年12月31日均在进行中）的收购项目一起，将在2024年增加本基金物业组合数量和管理面积。

除了营运和投资活动外，可持续发展仍是本基金的优先事项，我们致力于提高营运和物业组合的抗逆力，并开始根据TCFD建议调整信息披露。我们欣然注意到，在这一年中，我们获得一项最终绿色建筑认证和两项项临时绿色建筑认证，使物业组合中获得绿色建筑认证的物业总数达到4项。我们亦实现能源和碳减排目标，并达到我们在2022年获得的与可持续发展挂钩融资工具所规定的SPT条款，这使得本基金在本年度享有更低的融资工具利润率。

借着灵活应对经济和营运环境，促使助本基金在2023年取得稳定的业绩。营收从2022年的284,500,000令吉，微增1.4%至2023年的288,400,000令吉，净物业收益则稳定在245,400,000令吉（2022年：245,300,000令吉）。Axis-REIT宣布2023财政年的每单位股息（DPU）总额为8.65仙，根据本基金在此财政年结束时的单位价格计算，这相当于4.8%的分配收益率。

截至2023年12月31日，审慎的资本管理策略使融资比率保持在34.4%的适中水平，让基金有足够的余地再接受706,500,000令吉的融资贷款，用于未来的收购和发展机会。



Axis Technology Centre

管理公司的讨论与分析



2023年重点摘要

1Q

- 致力于在2023年1月开始Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 的建筑工程
- 宣布2023财政年第一次中期每单位配息(DPU)为2.05 仙
- 完成本基金第九个私下配售 100,000,000 新单位，并于2023年1月4日上市

2Q

- 宣布2023财政年第二次中期每单位配息为2.05仙
- 本基金第四项发展项目 - Bukit Raja Distribution Centre 2取得实际竣工证书

3Q

- 移交Bukit Raja Distribution Centre 2 并附上竣工与合规证书
- 宣布2023财政年第三次中期每单位配息为 2.15仙
- 对2023财政年第三次中期配息应用收益分配再投资计划 (IDRP)

4Q

- 签署买卖协议，以收购森美兰达城的一项物业，收购价48,000,000令吉
- 签署买卖协议，以25,750,000令吉收购 彭亨淡马鲁一项物业。此收购已于2024年1月16日完成。
- 物业组合于2023财政年录得81,300,000令吉重估收益
- 在2023年12月18日完成配合Axis-REIT 2023 财政年第三次中期配息而进行的2023年IDRP
- 宣布2023财政年末期每单位配息为2.40仙
- 大致上完成Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)的建筑工程

2023年业绩重点摘要

尽管2023年期间的营运环境充满挑战，主要绩效指标仍反映出本基金稳定增长和业务表现。



营收

288,400,000令吉

2022财政年: 284,500,000令吉



资产净值

2,830,000,000令吉

2022财政年: 2,570,000,000令吉



净物业收益

245,400,000令吉

2022财政年: 245,300,000令吉



扣税后净收益

217,800,000令吉

2022财政年: 190,400,000令吉



租金调升

+5.8%

2022财政年: +3.3%



每单位配息

8.65 仙

2022财政年: 9.75 仙



物业组合重估收益

81,300,000令吉

2022财政年: 27,800,000令吉



所管理的资产

4,520,000,000令吉

2022财政年: 4,260,000,000令吉



物业组合租用率

97%

2022财政年: 95%



所管理的空间

13,400,000平方尺

2022财政年: 12,700,000 平方尺

管理公司的讨论与分析

财务回顾

2023 年的企业经营环境充满挑战。在全球各地，长期的利率上扬周期将贷款利率推升至多年来的最高水平，而成本通胀则在工资上涨的推动下继续盘旋式上升。

尽管面临这些不利因素，我们欣然报告，Axis-REIT通过投资和管理优质物业，继续保有良好记录，为基金单位持有人和利益相关者带来可持续回报和物业组合增长。

Axis-REIT的物业组合在2023年保持稳定，在这一年完成第四项发展项目，即Bukit Raja Distribution Centre 2，以及Axis Facility 2 @ Bukit Raja的主要AEI，增加所管理的空间面积。

在此背景下，本基金营收按年微增1.4%至288,400,000令吉（2022年：284,500,000令吉），净物业收益则稳定在245,400,000令吉（2022年：245,300,000令吉）。收益小幅上扬源自于2022年完成的物业收购所带来的全年租金贡献，以及Bukit Raja Distribution Centre 2于2023年8月开始出租给Shopee。但由于Yongnam Engineering Sdn Bhd终止在 Axis Steel Centre @ SiLC 的长期租约，以及Axis Shah Alam Distribution Centre 3 的租户流失，上述收益被部分抵消。由于营运开支和融资成本增加，可用于分配的收益减少了5.7%。

本基金宣布2023财政年的每单位配息（DPU）为8.65仙（2022年：9.75仙），收益分配总额达150,800,000令吉（2022年：160,100,000令吉）。每单位配息降低，反映出可供分配的收益减少，以及100,000,000个新单位于2023年1月4日上市完成配售后，单位基础扩大。以2023年12月29日基金单位收市价1.79令吉计算，每单位配息总额为8.65仙，相当于4.8%的配息率。

管理公司将继续严守纪律，选择合适且可带来收益增长的收购和发展项目，以提高收益和推动资本增值。我们精心挑选具有显著长期投资和发展潜力的物业组合。这一策略的成功体现在本基金投资物业的评估价值持续升值，在 2023 年增加 81,300,000 令吉。这表明物业组合的质量及其基本业绩的优势，以及工业物业的稳健基本面，即需求持续强劲而供应有限。

我们继续把可持续发展作为资本管理策略的重点，因此在本年度获得高达320,000,000令吉的额外可持续发展挂钩融资便利。到目前为止，与可持续发展挂钩的融资便利总额已达 490,000,000 令吉，占融资便利总额的近三分之一。

重点摘要

营收

288,400,000令吉
2022财政年: 284,500,000令吉

净物业收益

245,400,000令吉
2022财政年: 245,300,000令吉

已实现净收益

145,400,000令吉
2022财政年: 157,600,000令吉

收益分配

150,800,000令吉
2022财政年: 160,100,000令吉

DPU

8.65 仙
2022财政年: 9.75仙 sen

管理公司的讨论与分析

本基金主要财务业绩速览列在下表：

业绩摘要

| | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| 总营收 ('000令吉) | 288,410 | 284,471 | 246,195 | 232,234 | 222,464 |
| 物业营运开销 ('000令吉) | (42,977) | (39,128) | (33,314) | (33,716) | (30,756) |
| 净物业收益 ('000令吉) | 245,433 | 245,343 | 212,881 | 198,518 | 191,708 |
| 盈利与其他收益 ('000令吉) | 1,494 | 797 | 804 | 875 | 1,434 |
| 投资物业的公允价值变动 ('000令吉令吉)* | 77,399 | 24,438 | 63,197 | 10,796 | 94,064 |
| 按摊销成本予以计量的金融负债净利/ (净亏) ** ('000令吉) | (2,627) | 4,654 | (1,705) | (428) | (2,348) |
| 衍生产品的公允价值变动 ('000令吉) | (2,463) | 2,027 | 1,746 | (905) | (933) |
| 物业与投资净收益 ('000令吉) | 319,236 | 277,259 | 276,923 | 208,856 | 283,925 |
| 非物业开销 ('000令吉) | 97,640 | 85,209 | 72,884 | 66,285 | 70,474 |
| 扣税前净收益 ('000令吉) | 221,596 | 192,050 | 204,039 | 142,571 | 213,451 |
| 扣税后净收益细分： | | | | | |
| - 已实现的扣税后收益 ('000令吉) | 145,375 | 157,550 | 136,211 | 124,938 | 115,179 |
| - 未实现的扣税后收益 ('000令吉) | 72,397 | 32,817 | 64,153 | 17,126 | 94,059 |
| 可供分配收益 ('000令吉) | 151,128 | 160,238 | 138,224 | 126,390 | 116,872 |
| 每单位收益 (已实现 + 未实现) (简称“EPU”) (仙) | 12.50 | 11.62 | 13.80 | 9.86 | 16.61 |
| 收益分配 ('000令吉) | 150,756 | 160,085 | 137,985 | 126,203 | 116,752 |
| 每单位配息 (简称“DPU”) (仙) | 8.65 | 9.75 | 9.49 | 8.75 | 9.26 |
| 配息率 (根据12月31日收市价) (%) | 4.83 | 5.45 | 4.89 | 4.31 | 5.23 |
| 每单位盈利率 (根据12月31日收市价) (%) | 6.98 | 6.49 | 7.11 | 4.86 | 9.38 |
| 管理开支比率 (简称“MER”) (%) | 1.20 | 1.22 | 1.25 | 1.27 | 1.29 |
| 年度总回报 (%)*** | 4.83 | (2.71) | 0.24 | 19.63 | 19.40 |
| 平均总回报 (3 年) (%) | 0.79 | 5.72 | 13.09 | 16.29 | 9.18 |
| 平均总回报 (5 年) (%) | 8.28 | 9.28 | 9.48 | 10.07 | 5.20 |

* 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盈利/ (亏损)。

*** 根据单位价格与每单位收益率的波动。

营收：稍微上扬至288,400,000令吉 (按年+1.4%)

Axis-REIT在2023年的营收为288,400,000令吉，比2022年的284,500,000令吉微增1.4%或3,900,000令吉。增长归功于2022年收购的房地产全年贡献，以及Bukit Raja Distribution Centre 2和Axis Facility 2 @ Bukit Raja的租约在年内开始生效。由于 Axis Shah Alam Distribution Centre 3 的租约于2022年底到期，以及 Axis Steel Centre @ SiLC 的长期租约于2023年上半年终止，2023年初出租率下降，部分抵消了上述增长。



管理公司的讨论与分析

租金收入为276,100,000令吉，占总营收的95.7%，其余则来自停车场收入和其他收入。

总营收被其他收入的急剧下降所抵消，该收入在2022年因为Bukit Raja Distribution Centre 2以及Axis Facility 2 @ Bukit Raja的AEI项目工地拆除工程所回收的回收材料销售而大幅飙升后，在这一年恢复正常。

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 | 2021年 '000令吉 | 2020年 '000令吉 | 2019年 '000令吉 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 租金收入* | 276,073 | 265,016 | 237,669 | 224,001 | 211,475 |
| 停车场收入 | 5,754 | 5,079 | 4,075 | 4,615 | 6,355 |
| 其他收入 | 6,583 | 14,376 | 4,451 | 3,618 | 4,634 |
| 合计 | 288,410 | 284,471 | 246,195 | 232,234 | 222,464 |

*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：增加3,800,000令吉，与管理面积增加、执行严格的营运标准作业程序（SOP），以及持续的工资通胀保持一致

本基金的物业营运开销按年增加9.8%，达43,000,000令吉，原因是2022年收购的物业全年确认营运开销，以及2023年物业组合的一次性建筑开销增加。维护和其他开销、物业管理开销，以及门牌税和地税开销是最大的支出类别，分别占2023年物业总营运开销的39.9%、22.3%和20.4%。保安和清洁开销按年增加 18.4%，原因是我们采取严格的清洁规程，以确保多元租户物业租户的健康。此外，工资上涨也是导致营运开销增加的主要因素。

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 | 2021年 '000令吉 | 2020年 '000令吉 | 2019年 '000令吉 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 门牌税与地税 | 8,770 | 8,056 | 7,039 | 6,203 | 5,495 |
| 物业管理公司费用与现场职员成本 | 9,569 | 9,512 | 8,467 | 8,221 | 7,633 |
| 保安与清洁开销 | 5,899 | 4,980 | 4,026 | 4,348 | 3,793 |
| 伊斯兰保险供款 | 1,585 | 1,498 | 1,447 | 1,451 | 1,393 |
| 维修与其他费用 | 17,154 | 15,082 | 12,335 | 13,493 | 12,442 |
| 合计 | 42,977 | 39,128 | 33,314 | 33,716 | 30,756 |

管理公司的讨论与分析

净物业收益：保持稳定在245,400,000令吉

净物业收益保持稳定在前一年的水平，2023年为245,400,000令吉，而2022年245,300,000令吉。



扣税前净收益：增长 15.4%，原因是 2023 年确认的物业组合重估收益增加

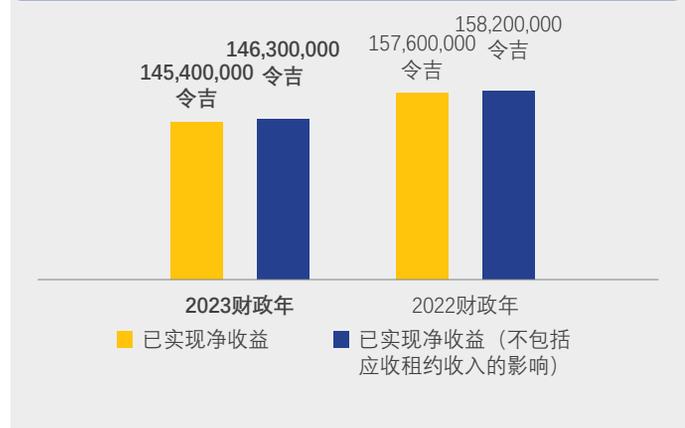
Axis-REIT在2023年的扣税前净收益按年增加15.4%至 221,600,000 令吉，受到投资物业公允价值未实现收益增加所提振。本基金2023年确认的重估收益81,300,000令吉，对比前一年为27,800,000令吉。



Axis-REIT 的扣税后已实现净收益（包括根据 MFRS16 进行租约奖励调整的影响）在 2023 年下降 7.7%，至 145,400,000 令吉。

若不包括租约奖励调整的影响，2023年的净收益将达146,300,000令吉，而2022年则为158,200,000令吉，比前一年下降7.5%。

已实现净收益



每单位配息 (DPU) : 8.65 仙，相等于可圈可点的4.8%配息率

2023 财政年可供分配的已实现收益总额达 151,100,000 令吉。本基金宣布的每单位配息总额为8.65 仙，比上一年的 9.75 仙下降 11.3%。较低的每单位配息反映Axis-REIT在2023年1月初完成配股后扩大的单位基础，以及较低的可分配收益。

以2023年12月29日Axis-REIT的单位收市价1.79令吉计算，本年度的每单位配息等于4.8%的可观配息率。

自 2005 年上市以来，截至 2023 年 12 月 29 日，Axis-REIT 的单位价格已从首次公开招股 (IPO) 时的 0.625 令吉（相当于单位分拆前的每单位 1.25 令吉）上涨至 1.79 令吉。包括已支付的配息总额在内，自 2005 年上市以来，基金单位持有人的累计总回报已超过 400%。

每单位配息



管理公司的讨论与分析

本基金宣布2023财政年的收益分配再投资计划 (IDRP)，适用于其第三次每单位配息 (DPU) 2.15仙，其中1.59仙在单位持有人手中须缴税，0.56仙无需缴税。2023年的IDRP让单位持有人有以下选项：

- 再投资1.00仙可选部分到本基金的新单位，并以现金收到剩余部分的1.15仙，或者
- 再投资0.50仙的一部分可选部分到本基金的新单位，并以现金收到剩余部分的1.65仙，或者
- 选择不参与IDRP选项，悉数以现金收到全部2.15仙第三次每单位配息。

2023年IDRP以每单位1.70令吉的吸引人价位献售给单位持有人，实际定价比本基金单位的5天成交量加权平均市价折价5.98%。2023年IDRP于2023年12月完成，而且按照此计划，共发行6,438,121个IDRP单位，并于2023年12月18日在证交所上市。因此，Axis-REIT发行单位总数从1,741,054,038增至1,747,492,159。本基金从2023年IDRP保留10,700,000令吉资本，用于其物业组合的资产增值举措 (AEI)。

所管理的资产：上扬6.1%至4,520,000,000令吉

Axis-REIT 的财务状况保持稳健，为支持物业组合的抗逆力和生产力做好充分准备。

过去 18 年的严谨投资推动本基金资产管理规模持续增长。截至 2023 年 12 月 31 日，本基金所管理的资产规模达 4,520,000,000 令吉，比去年同期的 4,260,000,000 令吉增长 6.1%。投资物业占基金所管理的资产规模 4,440,000,000 令吉或 98.2%。这些产业包括 57 项工业物业、2 个霸级市场和 3 个办公楼，策略性地分布在马来西亚半岛的主要工业和商业中心。



物业组合收益率：平均净收益率稳定地处于7.6%

本基金物业组合的租金收益率保持稳定，在2023年的总收益率与净收益分别是8.9%与7.6%。

霸级市场的收益率最出色，净收益率达8.8%，其次是制造设施与物流货仓物业，净收益率分别为8.1%与7.6%。

虽然吉隆坡区的办公楼空间有供应过剩的隐忧，本基金办公楼物业的收益率仍保持稳定，净收益率将近7%。

| 资产类型 | 物业组合收益率 (%) | |
|--------|-------------|------|
| | 总收益率 | 净收益率 |
| 办公楼 | 9.6 | 6.7 |
| 办公楼/工业 | 9.4 | 6.8 |
| 物流货仓 | 8.6 | 7.6 |
| 制造设施 | 8.9 | 8.1 |
| 霸级市场 | 9.4 | 8.8 |
| 平均 | 8.9 | 7.6 |

每单位资产净值：于2023年12月31日为1.62令吉

本基金的资产净值于2023年12月31日达到2,830,000,000令吉，比前一年增加10.1%，每单位资产净值达1.62令吉。

根据 Axis-REIT 于2023年12月31日的单位收市价为1.79令吉，本基金年终的交易价比其资产净值高出10.5%。



管理公司的讨论与分析

表现摘要

| | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|-----------------------------------|-------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 资产总值 ('000令吉) | 4,522,893 | 4,255,673 | 3,838,760 | 3,364,083 | 3,085,681 |
| 末期收益分配前资产净值('000令吉) | 2,826,002* | 2,571,839* | 2,527,321* | 2,123,004 | 2,078,764 |
| 末期收益分配前每单位资产净值 - 于12月31日 (令吉) | 1.62* | 1.57* | 1.55* | 1.47 | 1.45 |
| 末期收益分配后的资产净值('000令吉) | 2,784,063 | 2,533,362 | 2,491,747 | 2,090,552 | 2,062,976 |
| 末期收益分配后的每单位资产净值 - 于12月31日 (令吉) | 1.59 | 1.54 | 1.52 | 1.45 | 1.44 |
| 流通单位 ('000 单位) | 1,747,492 | 1,641,054 | 1,634,524 | 1,442,331 | 1,435,250 |
| - 年内最低每单位资产净值 (令吉) | 1.56 | 1.53 | 1.46 | 1.46 | 1.33 |
| - 年内最高每单位资产净值 (令吉) | 1.62 | 1.57 | 1.55 | 1.48 | 1.45 |
| 每单位市场价值 - 于12月31日 (令吉) | 1.79 | 1.79 | 1.94 | 2.03 | 1.77 |
| 年内最高交易价 (令吉) | 1.94 | 2.00 | 2.11 | 2.25 | 1.99 |
| 年内最低交易价 (令吉) | 1.77 | 1.78 | 1.81 | 1.66 | 1.55 |

* 在第四次与末期收益分配之前

物业组合估值：62项物业，总值4,400,000,000令吉

本基金的物业组合每年都会按照证监会的上市房地产投资信托基金指南和MFRS140进行重估。物业组合的公允价值变化作为投资物业重估的净收益或损失计入本基金损益表。在2023年，对投资物业进行的独立估值为4,400,000,000令吉，其中包括该年度的重估收益81,300,000令吉。物业组合的价值比一年前的4,200,000,000令吉，增长了6.2%。

| | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|--------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| 物业数量 | 62 | 62 | 58 | 53 | 48 |
| 可出租净面积 (百万平方尺) | 13.4 | 12.7 | 11.4 | 10.5 | 9.5 |
| 重估前的物业组合账面价值 (百万令吉) | 4,362.8 | 4,158.2 | 3,546.4 | 3,261.2 | 2,889.0 |
| 重估后的物业组合账面价值 (百万令吉) | 4,444.1 | 4,186.0 | 3,614.2 | 3,280.2 | 2,990.6 |
| 未实现收益/ (亏损) ('000令吉) | 81,311 | 27,819 | 67,787 | 18,966 | 101,553 |
| 物业组合的投资支出总额(包括增值) (百万令吉) | 3,773.0 | 3,596.2 | 3,052.2 | 2,786.0 | 2,515.3 |
| 累积重估收益 (百万令吉) | 671.1 | 589.8 | 562.0 | 494.2 | 475.3 |

本报告第 253 至 256 页提供本基金物业组合的详细情况。

管理公司的讨论与分析

融资概况

| | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 融资总额 ('000令吉) | 1,554,974 | 1,546,020 | 1,184,593 | 1,112,183 | 885,859 |
| 所管理的资产 ('000令吉) | 4,522,893 | 4,255,673 | 3,838,760 | 3,364,083 | 3,085,681 |
| 融资比率 | 34.4% | 36.3% | 30.9% | 33.1% | 28.7% |
| 融资成本 (年利) * | 4.2% | 3.9% | 3.6% | 3.9% | 4.4% |
| 短期融资的百分比 | 52% | 53% | 47% | 55% | 43% |
| 中期与长期融资的百分比 | 48% | 47% | 53% | 45% | 57% |
| 无产权负担物业总数 | 22 | 23 | 19 | 25 | 16 |
| 无产权负担物业占所管理资产的百分比 | 36% | 42% | 29% | 44% | 27% |

* 为了方便比较，融资成本包括附带的融资成本。

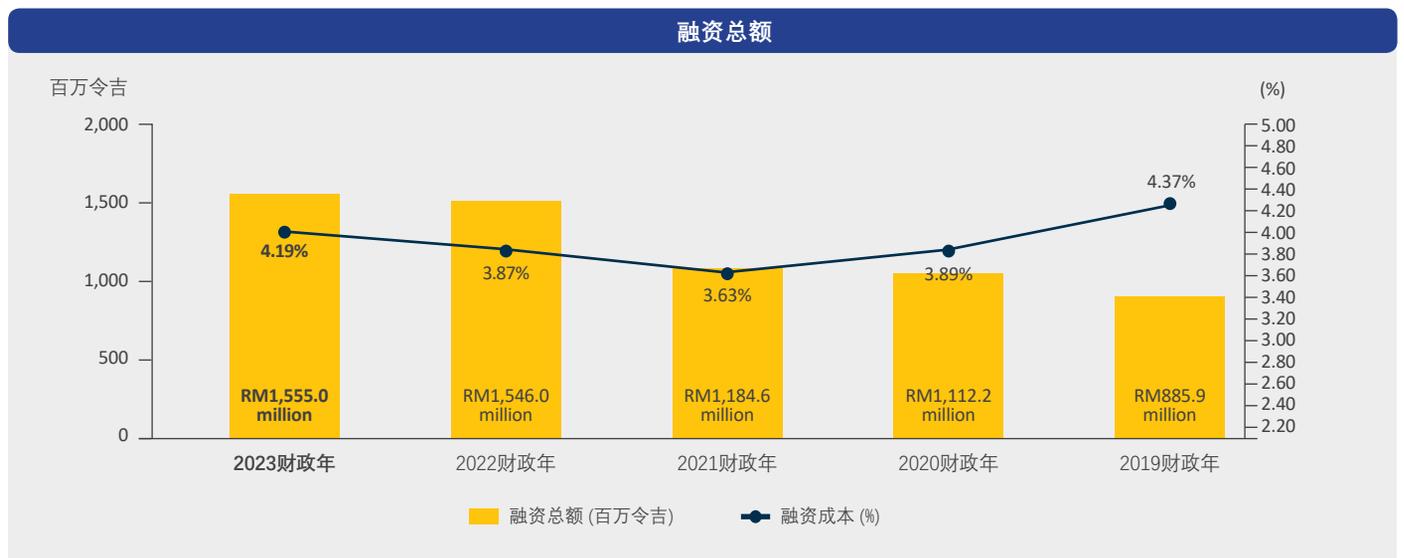
融资总额：1,550,000,000令吉

本基金通过将融资比率保持在30%至40%之间，以维持良好财务状况和充足流动性。

截至2023年12月31日，本基金的融资总额为1,550,000,000令吉（2022年：1,550,000,000令吉）。借着更高的所管理资产，于2023年12月31日的融资比率为34.4%，相比2022年12月31日为36.3%。

于2023年12月31日，Axis-REIT已发行但尚未届满的伊斯兰债券金额为450,000,000令吉。

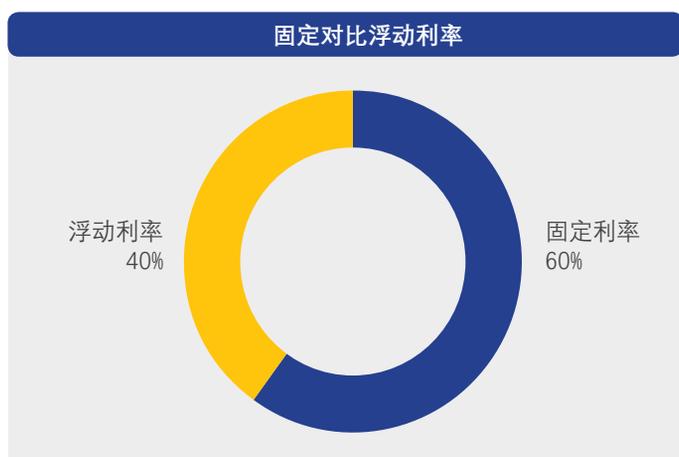
Axis-REIT刻意地努力使其资金来源多元化，分散其融资期限，以减少再融资风险，并使其融资义务与现金计划相一致。截至2023年12月31日，本基金现有融资便利的平均期限为2.5年。



管理公司的讨论与分析

配合其ESG倡议，Axis-REIT在可能的情况下，越来越多地将可持续发展的考量纳入其整体业务营运，包括其资本管理策略。

为此，基金在本年度进一步获得额外的可持续发展挂钩融资便利达320,000,000令吉，使可持续发展挂钩融资便利总额达490,000,000令吉，相当于基金截至2023年12月31日经审核融资总额的31.5%。可持续发展挂钩融资便利的条款包含预先商定的SPT，我们欣然报告，在回顾财政年度，我们成功地达到SPT的要求，并享受到根据SPT条款降低利润率所带来的融资成本节约。

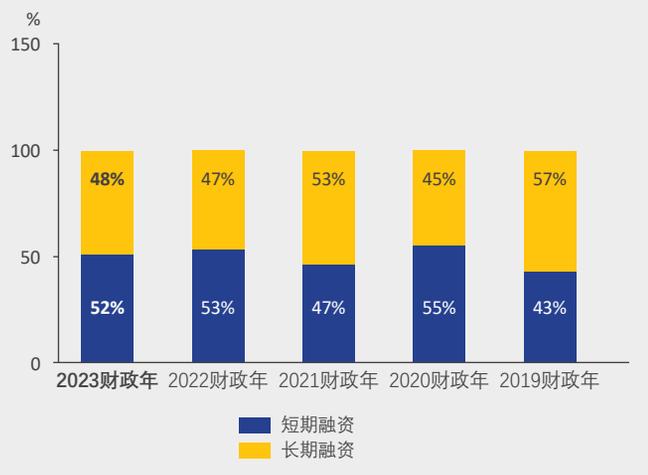


配合资本管理策略，本基金通过审慎混合固定和浮动利率融资来管理其融资成本。鉴于高通胀和自2022年5月以来持久的利率上行周期，我们在2023年1月通过伊斯兰利润率掉期（IPRS）将现有贷款的200,000,000令吉进一步锁定为固定利率。这是为了减轻基准利率持续上升所带来的利润率上升风险。

通过最新的IPRS，本基金60%的融资现在都锁定在固定利润率。此外，我们亦将基金融资总额的48%保留为长期融资便利，以储备流动资金，满足收购和发展项目的需要。

截至2023年12月31日，本金融资组合的实际年利率为4.2%，比2022年的3.9%上升0.3个百分点。上升的主要原因是自2022年5月以来，隔夜政策利率累计上调125个基点，影响了本基金浮动利率贷款的融资成本。

短期对比长期融资



为了配合审慎的资本管理策略，我们在2022年进行了第九次私下配售活动。这次配售活动以每单位1.75令吉的发行价向各机构基金发行100,000,000个新单位。市场询价活动已于2022年12月结束，新单位已于2023年1月4日发行并在证交所主板上市。配售活动筹集到的所得资金总额为175,000,000令吉，用于缩减基金现有的短期融资便利，并为未来的收购和发展项目提供融资空间。

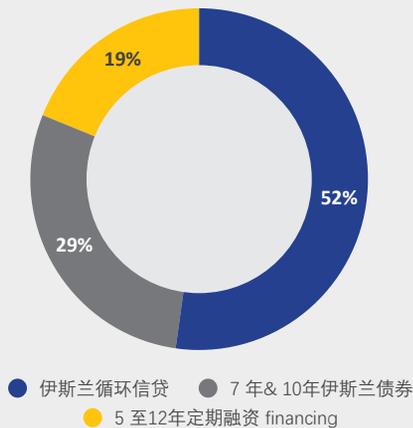
本基金对资本管理采取审慎又严谨的态度，以确保其资金结构具有财务灵活性，并减轻集中风险。我们加强资本管理，以确保本基金的财务状况稳健，为任何意想不到的挑战和机会做好准备。

本基金与广泛的金融机构网络保持热络关系。这种多元化使我们能够善用各家金融机构的优势和能力来支持Axis-REIT的业务策略和增长。

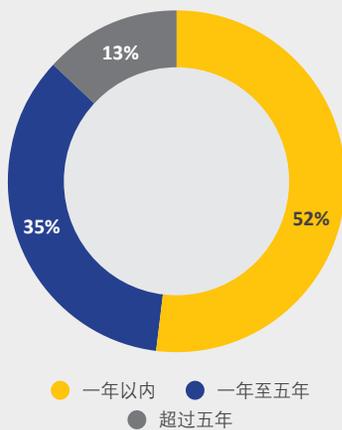
截至2023年12月31日，我们的融资组合（未计入融资的附带成本）包括450,000,000令吉的伊斯兰债券发行（期限为7年和10年），293,800,000令吉的定期融资和814,500,000令吉的循环信贷便利。在2023年1月4日完成的第九次私下配售所得资金净额已用于在2023年1月赎回现有的短期循环信贷便利。

管理公司的讨论与分析

于2023年12月31日的融资概况



于2023年12月31日的融资到期概况



融资比率：于2023年12月31日，降低至34.44%

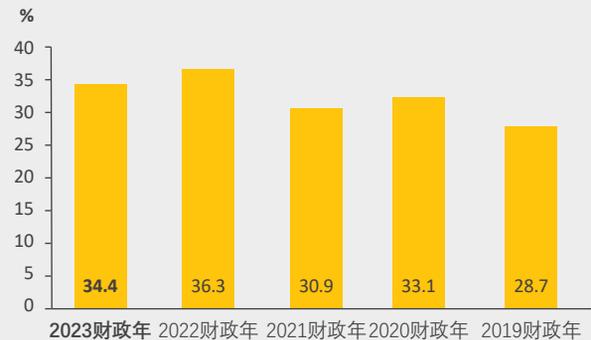
Axis-REIT坚持其审慎的财务策略，将其融资比率保持在证监会上市房地产投资信托基金指南所规定的限额以下。

截至2023年12月31日，本基金的融资比率为34.4%，比一年前的36.3%有所下降。随着2023年完成配股与收益分配再投资计划（IDRP），加上2023年12月31日的所管理资产有所上扬，融资比率也因而下降。

本基金的融资比率相对较低，有利于进一步的收购和增长，因为这使基金在突破证监会规定的50%融资比率限制之前，有余地再接受706,500,000令吉的融资贷款。

本基金的融资成本为每年4.2%，所有的融资便利都有物业作担保。

融资比率



流动性与信用状况

截至2023年12月31日，本基金的现金余额和短期伊斯兰存款为51,700,000令吉。连同已承诺但未提取的541,000,000令吉的融资便利，本基金有足够流动资金来满足其营运资金和业务需求，并支持物业组合增长。本基金的融资便利在未来10年内错落有致地到期。

我们根据策略计划不断监测本基金的流动性，以确保本基金有足够财务资源和信贷便利来符合融资和营运资本承诺。

除了现金余额和信用便利外，我们还监测租金收入的收取，并管理本基金的租户和信用风险。

平均收款期



管理公司的讨论与分析

本基金在 2023 年应收款项的收账情况有所改善，贸易应收款项总额减少 85.2%，从 2022 年 12 月 31 日的 6,500,000 令吉，减少到 2023 年 12 月 31 日的不到 1,000,000 令吉，2023 年 12 月的平均收账期为 1 天。

我们积极管理资产和租户有助于留住租户，并将整体租金收缴率保持在 97.8% 的高水平。

与此同时，我们严格的信用风险管理方法、高度重视应收款项以及完善的内部信用控制流程，将应收款项的减值保持在最低水平。尽管如此，在 2023 年，基金录得 4,200,000 令吉的应收款项减值损失。这相当于基金年度总营收的不到 1.5%，主要是由于 Axis Steel Centre @ SiLC 的单个租户拖欠长期租约所致。该租约已被终止，并于 2023 年 6 月收回空置的物业。

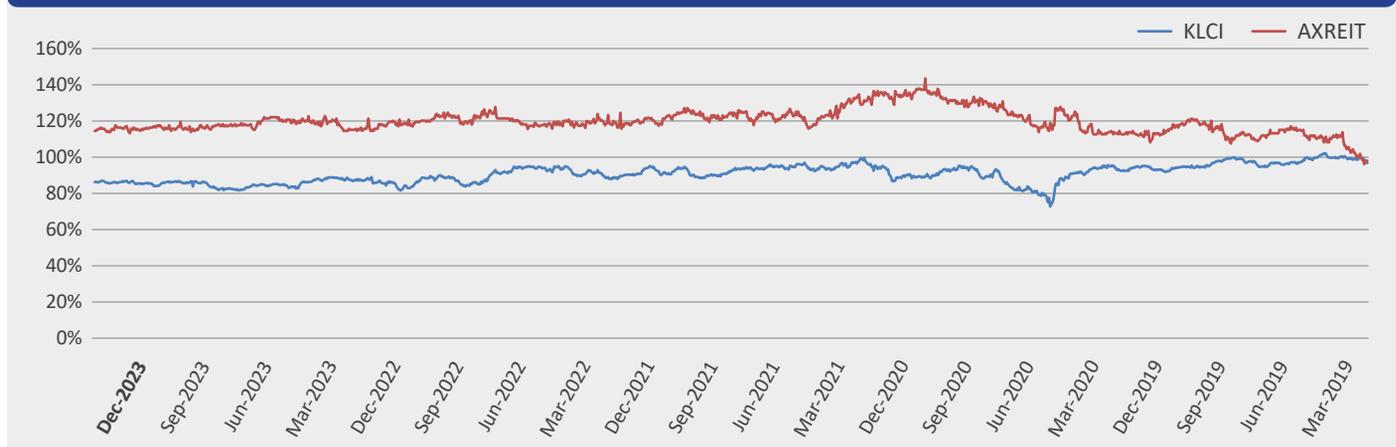
| 贸易应收款项减值损失 | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|-------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| 贸易应收款项减值损失/坏账注销/(回拨) ('000 令吉) | 4,202 | 1,225 | 44 | 70 | (26) |
| 贸易应收款项('000令吉) | 957 | 6,479 | 8,107 | 8,379 | 4,207 |
| 未扣除租约奖励和未开具账单的应收租约收入调整前的总营收('000令吉) | 285,401 | 281,723 | 242,747 | 224,712 | 216,005 |
| 贸易应收款项减值损失/坏账注销/(回拨) 占总营收 % | 1.47 | 0.43 | 0.02 | 0.03 | - |
| 平均收账期 (天) | 1 | 11 | 12 | 14 | 7 |

管理公司的讨论与分析

单位价格表现与年度回报重点

Axis-REIT单位在2023年期间的交易范围较窄，最低成交价为1.77令吉，最高则为1.94令吉。这与过去一年半来，富时大马吉隆坡综合指数 (FBM KLCI) 在1400点至1500点之间的窄幅震荡走势一致。在全球货币政策收紧和经济放缓的情况下，由于担心外国资金外流，隔夜政策利率 (OPR) 在年内只调高了一次，从2.75%调高25个基点至2023年5月的3.00%。在审慎的利率管理背景下，投资者对提供保守回报的金融工具缺乏购兴。

单位价格表现



2023年单位价格与成交量总览

单位开市价

1.79令吉

2023年1月3日

单位收市价

1.79令吉

2023年12月29日

最高交易价

1.94令吉

2023年4月18日

最低交易价

1.77令吉

2023年11月8日

单位持有人数量

12,247

于2023年12月31日

发行单位数量

1,747,492,159

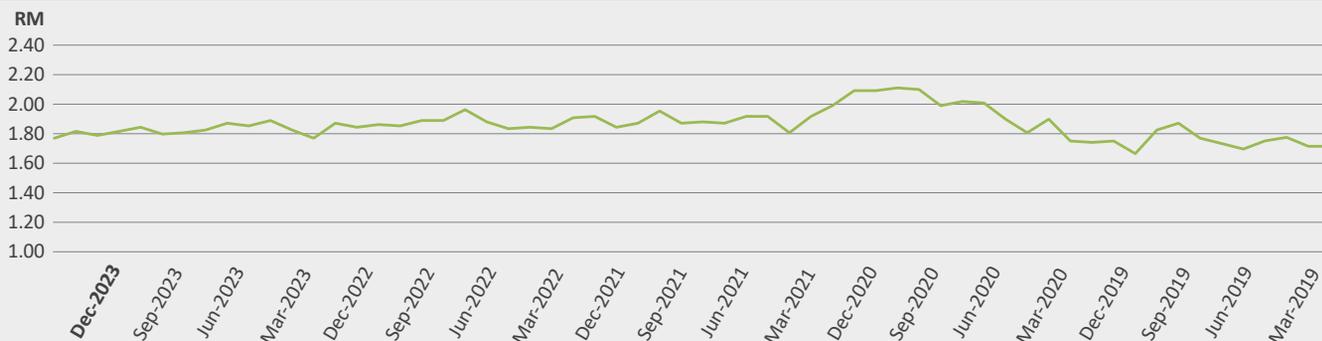
于2023年12月31日

近5年单位价格表现摘要

| | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 于12月31日的单位收市价 (令吉) | 1.79 | 1.79 | 1.94 | 2.03 | 1.77 |
| 最高交易价 (令吉) | 1.94 | 2.00 | 2.11 | 2.25 | 1.99 |
| 最低交易价 (令吉) | 1.77 | 1.78 | 1.81 | 1.66 | 1.55 |
| 每单位资产净值 (令吉) | 1.62 | 1.57 | 1.55 | 1.47 | 1.45 |
| 市值 ('000令吉) | 3,128,011 | 2,937,487 | 3,170,977 | 2,927,933 | 2,540,393 |

管理公司的讨论与分析

5年来单位价格走势



年来每月成交量



2023年成交量摘要

总成交量

230,477,800

平均每月成交量

19,206,483

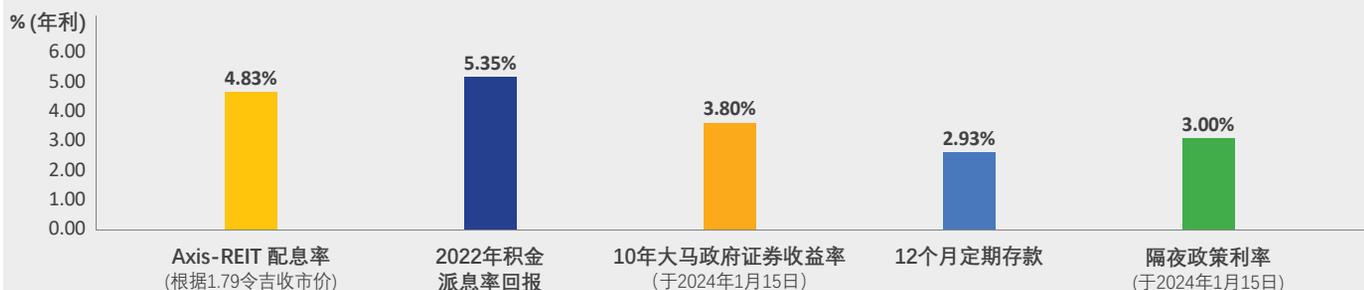
最高月度成交量

33,224,000
2023年11月

最低月度成交量

10,121,300
2023年6月

年度回报比较数据



Axis-REIT继续为单位持有人提供有竞争力的回报，2023财政年的累积每单位配息（DPU）达8.65仙。根据本基金在2023年12月29日的收市单位价格1.79令吉，这意味着配息率为4.8%。

管理公司的讨论与分析

物业组合总览



业务回顾

Axis-REIT 是马来西亚首屈一指的工业物业投资信托基金，在马来西亚半岛拥有 62 项办公楼和工业物业。我们的物业组合主要包括物流货仓和制造设施，策略性地分布在主要工业区。此外，亦有位于繁荣卫星商业中心的办公楼/工业地产。

2023 年，我们的物业组合保持稳定，虽然年内物业组合数量没有增加，但我们完成发展并移交Bukit Raja Distribution Centre 2。有关物业竣工时已全部租出，为物业组合增加 620,096 平方尺的物流货仓面积。再加上重新测量 Axis Facility 2 @ Bukit Raja, Axis Shah Alam Distribution Centre 3 与Wisma Academy 地段的空间而增加的4,812 平方尺，于 2023 年 12 月 31 日，我们所管理的物业组合总面积增长 4.9%，达到 13,400,000 平方尺。本年度，我们还签署买卖协议，以收购另外两项物业。于 2023 年 12 月 31 日，这些收购正在进行中，并将在 2024 年增加物业组合数量和管理面积。

Axis-REIT以其强大的物业组合和专业的营运能力赢得无懈可击的声誉，租户名单不乏跨国公司、全球物流公司和大型上市公司。截至 2023 年 12 月 31 日，我们共有 173 个租户，主要涉及物流、制造和消费品行业。我们定期与租户接触，了解他们的策略和计划。从这些接触中获得的洞察力，以及从我们的代理网络、行业领导者和研究中收集的市场情报，为我们带来宝贵优势，帮助我们预测并应对不断变化的行业趋势和租户需求。

在此背景下，加上制造业持续投资对工业地产的需求，我们的物业组合继续保持强劲的出租率、较高的租户满意度和续租率，以及租金调升。有关 Axis-REIT 物业组合营运指标的详情，将在以下几页中讨论，其中的重点包括



更高的组合租用率，
于2023年12月31日，
上涨两个百分点至
97%



租户留租率偏高，
房地产团队成功取得2023年
到期的
97% 空间
(按可出租净面积计算)
续租。



更高的租金，
整体物业组合的租金上调
5.8%



年度
租户满意度
2023年调查得分为
10分得7.61分
超越我们的7分目标，而
Hello Axis t租户满意度得分
也超越目标，
5分得4.31分，而我们的目标
是4分。

管理公司的讨论与分析

在加强承诺和推进环境、社会和公司治理议程的过程中，我们将物业组合的可持续发展作为营运和发展工作的策略重点。因此，我们在日常运营中纳入可持续发展的考虑因素，设定能源和水资源运用的效率目标，以及温室气体排放和减少垃圾的目标。我们亦加强投资标准，将可持续发展因素纳入收购目标和发展项目的评估中，并在发展项目和资产增值举措（AEIs）加入可持续发展的特点和元素。

通过这些举措，我们欣然看到我们在实现可持续发展目标方面取得积极进展，目前的物业组合拥有 4 个获得绿色建筑认证的物业（已获得临时或最终认证）。2023 年，我们在可持续发展方面取得的主要成就包括：



Axis Facility 2 @ Bukit Raja 获得绿色建筑银级认证，这是 2023 年的主要 AEI。



Axis Mega Distribution Centre (第一阶段) 和 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 分别获得绿色建筑银级和绿色建筑金级临时认证。



多元租户物业超越能源消耗和温室气体排放目标。我们的目标是在 5 年内（2022-2026 年）实现能源消耗和温室气体排放量（范围 1 和 2 的总和）至少减少 1%。与 2019 年设定的基线数据相比，我们在 2023 年实现这些目标，总能耗降低了 13.5%，范围 1 和 2 温室气体排放量减少了 15.2%。



在 2023 年展开的 9 项主要 AEIs，将可持续性考虑因素纳入其中 8 项。



本年度获得一份绿色租约（即包含环境、社会和公司治理因素的租约），即 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 租约。

截至 2023 年 12 月 31 日的绿色建筑认证物业



**DW1 LOGISTICS
WAREHOUSE**

- GBI 认证



**AXIS FACILITY 2 @
BUKIT RAJA**

- 绿色建筑银级认证



**BUKIT RAJA
DISTRIBUTION
CENTRE 2**

- 绿色建筑金级认证*



**AXIS MEGA
DISTRIBUTION CENTRE
(PHASE 1)**

- 绿色建筑银级认证*



**AXIS MEGA
DISTRIBUTION CENTRE
(PHASE 2)**

- 绿色建筑金级认证*

* 临时认证。

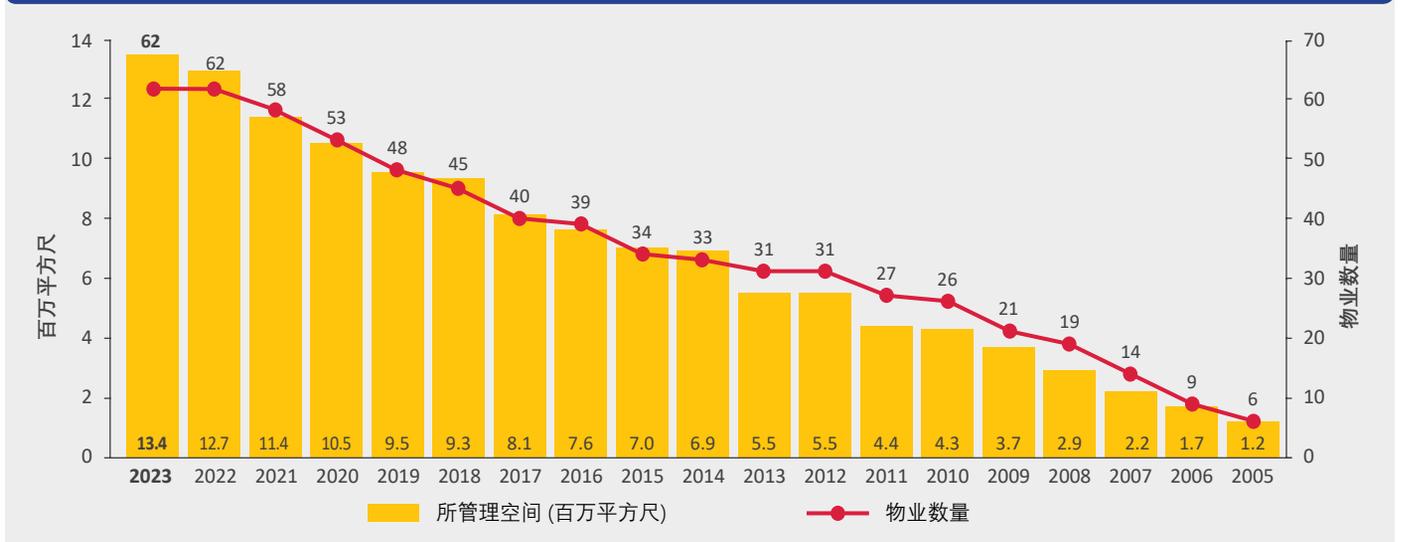


本报告第 106 页至第 158 页的“管理实质可持续发展事宜”篇章详细介绍可持续发展举措、目标和成果

展望未来，我们将保持动力来采取可持续发展措施，目标是每年为物业组合的物业获得一项绿色建筑认证。我们还将加强可持续发展措施，确保在保持出色的营运和物业组合管理业绩的同时，实现我们的目标。随着我们从 2024 年起分阶段实施与 TCFD 一致的报告，我们期待着制定并实施全面的策略，以提高物业组合抵御气候变化影响的能力。

管理公司的讨论与分析

所管理空间: 增加 4.9%至 13,400,000平方尺



在2023年, 本基金完成发展 Bukit Raja Distribution Centre 2。此项目增加620,096 平方尺 面积到我们的物业组合。再加上重新测量Axis Facility 2 @ Bukit Raja, Axis Shah Alam Distribution Centre 3 与Wisma Academy 地段的空间, 我们所管理的空间总面积增加 4.9% 至 13,400,000 平方尺。

在这一年, 我们签署买卖协议收购额外2项物业。这些收购计划于2023年12月31日尚在进行中, 一旦完成, 将于2024年壮大我们的物业组合阵容。

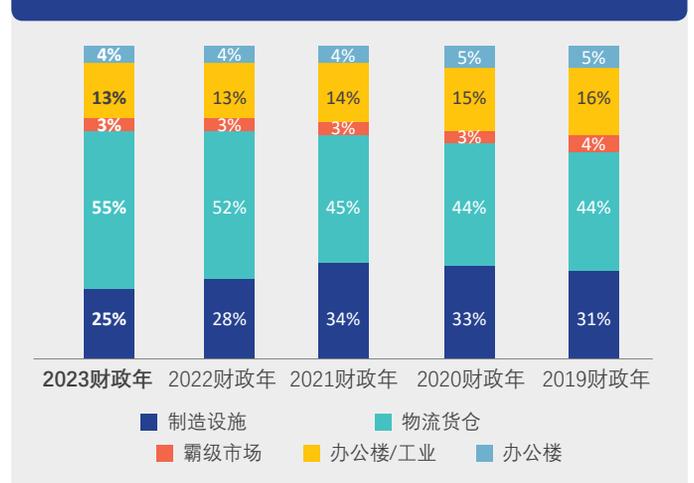
物业组合租用率: 改善2个百分点至 97%



截至 2023 年 12 月 31 日, 本基金物业组合租用率从去年同期的 95% 提高 2 个百分点, 达到 97%。

这主要得益于 1,910,000 平方尺空间的新租约, 其中包括将最新的开发项目Bukit Raja Distribution Centre 2 租给 Shopee。

按类型划分的组合多元化: 由物流货仓与制造设施所主导

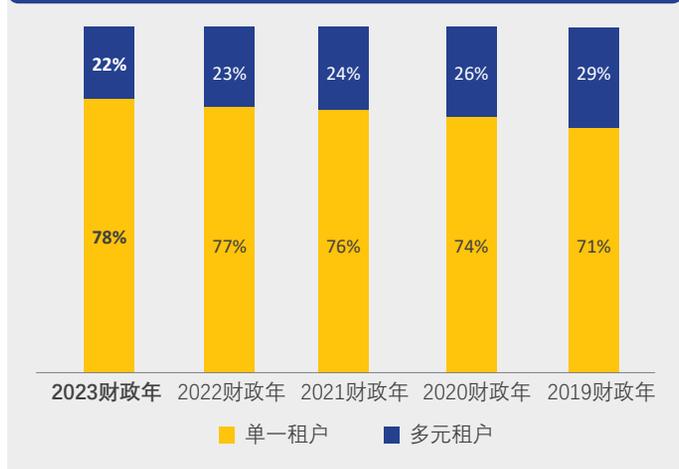


Axis-REIT的物业组合策略继续专注于工业物业。

截至 2023 年 12 月 31 日, 按可出租净面积计算, 物流货仓和制造设施分别占物业组合的 55% 和 25%。在这两类物业中, 物流货仓的面积按年增长了3 个百分点, 这是因为Bukit Raja Distribution Centre 2的重新纳入, 该项目在 2023 年 8 月竣工后, 物流货仓面积增加620,096 平方尺。

管理公司的讨论与分析

按租赁类型划分的物业组合构成：
单一租户的物业比例提高

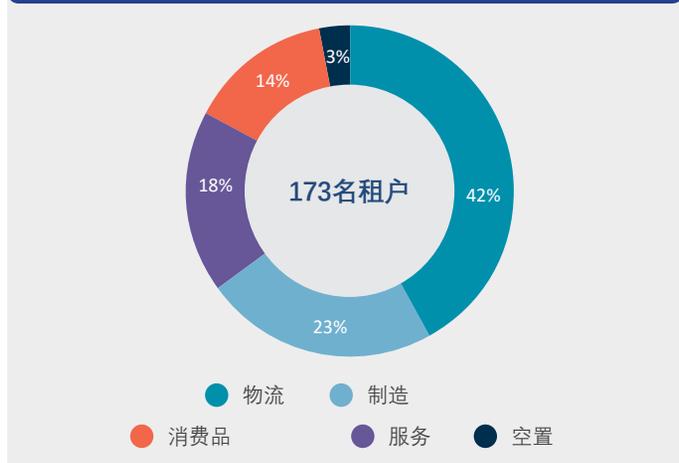


78%，比前一年同期的 77%略有上升。

上升的原因是重新纳入Bukit Raja Distribution Centre 2，此单一租户物业在发展期间未纳入计算。

单一租户物业的租约通常具有较长租期，而且一般上是由跨国企业或官联公司租用，违约风险较低。这些租约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，因此本基金的运营成本较低，这有助于减轻本基金运营成本面临通胀压力上升的风险。

租户概况：173名租户；
十大租户贡献每月营收的49%



我们物业组合继续吸引并留住引人注目的租户名单，包括跨国企业、官联公司和大型上市公司。租户主要涉及制造和物流、消费品以及服务行业

租户群保持稳定且多元化，截至2023年12月31日有173名租户。

在2023年，按每月贡献的营收计算，以下10大租户占Axis-REIT营收的49%：

1. Equalbase PTP Sdn Bhd
2. Nestlé Products Sdn Bhd
3. LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
4. SPX Xpress (Malaysia) Sdn Bhd (fka Shopee Express Malaysia Sdn Bhd)
5. Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
6. Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
7. Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd
8. Upeca Aerotech Sdn Bhd
9. Lotuss Stores (Malaysia) Sdn Bhd
10. Northport (Malaysia) Bhd

按地理位置划分的组合多元化：
增加进驻主要工业枢纽



按地理位置而言，我们的物业组合足迹仍专注于马来半岛的主要工业中心。

我们在巴生谷和柔佛的物业分别占定组合的 48% 和 36%（按可出租净面积计算）。即将进行的收购将继续以这些主要工业中心为重点。

管理公司的讨论与分析

已承诺的租赁

2023年期间，物业组合有 1,580,000 平方尺可出租净面积的租约到期续约。房地产团队成功签订 1,530,000 平方尺的租约，留租率达到 97%。截至 2023 年 12 月 31 日，Axis-REIT 的物业组合租用率上升 2 个百分点，达到 97%，这一年的租金调升幅度为 5.8%。



欲知我们如何管理租户的详情，请参阅此综合年度报告第109页至113页的“租户满意度”篇章。

按地点划分的组合租约届满概况，2023年至2025年

| 物业地点 | 2023年 | 占可出租净 面积总数的% | 占每月租金 收入的% | 2024年 | 占可出租净 面积总数的% | 占每月租金 收入的% | 2025年 | 占可出租净 面积总数的% | 占每月租金 收入的% |
|-----------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| 八打灵再也 | 582,765 | 4.37 | 6.30 | 588,022 | 4.40 | 7.12 | 660,918 | 4.95 | 8.47 |
| 梳邦 | - | - | - | - | - | - | 30,250 | 0.23 | 0.52 |
| 莎阿南 | 658,480 | 4.93 | 4.82 | 1,054,334 | 7.90 | 7.09 | 694,813 | 5.20 | 4.88 |
| 巴生 | - | - | - | - | - | - | 343,707 | 2.57 | 2.04 |
| 柔佛 | 130,743 | 0.98 | 0.57 | 843,971 | 6.32 | 5.74 | 736,936 | 5.52 | 3.42 |
| 汝来 | - | - | - | - | - | - | 291,642 | 2.18 | 1.18 |
| 檳城 | 205,151 | 1.54 | 1.99 | - | - | - | 147,985 | 1.11 | 0.84 |
| 吉打 | - | - | - | - | - | - | 138,000 | 1.04 | 1.23 |
| 合计 | 1,577,139 | 11.82 | 13.68 | 2,486,327 | 18.62 | 19.95 | 3,044,251 | 22.80 | 22.58 |

按物业类型划分的组合租约届满期，2023至2025年

| 物业地点 | 2023年 | 占可出租净 面积总数的% | 占每月租金 收入的% | 2024年 | 占可出租净 面积总数的% | 占每月租金 收入的% | 2025年 | 占可出租净 面积总数的% | 占每月租金 收入的% |
|-----------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| 办公楼 | 51,978 | 0.39 | 0.86 | 213,059 | 1.60 | 3.58 | 121,526 | 0.91 | 1.98 |
| 办公楼/工业 | 540,042 | 4.05 | 5.52 | 514,712 | 3.86 | 4.78 | 658,103 | 4.93 | 7.81 |
| 物流货仓 | 944,058 | 7.07 | 7.02 | 1,448,455 | 10.85 | 9.28 | 1,641,965 | 12.30 | 9.47 |
| 制造设施 | 41,061 | 0.31 | 0.28 | 310,101 | 2.31 | 2.31 | 484,657 | 3.62 | 2.09 |
| 霸级市场 | - | - | - | - | - | - | 138,000 | 1.04 | 1.23 |
| 合计 | 1,577,139 | 11.82 | 13.68 | 2,486,327 | 18.62 | 19.95 | 3,044,251 | 22.80 | 22.58 |

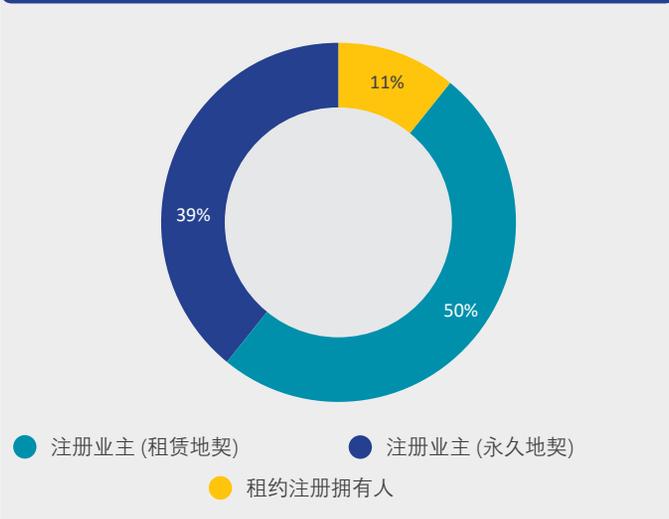
管理公司的讨论与分析

组合WALE: 4.9年 (按租金计算)



我们物业组合的加权平均租约届满期 (WALE) 略微下降, 从2022年的5.3年 (按租金计算) 减少至2023年的4.9年。部分原因是由于 Axis Steel Centre @ SiLC 的租约终止。

土地使用权管理: 租赁权的平均剩余租约为46年而保持稳定



Axis-REIT的物业组合包括永久地契和租赁地契物业, 以及根据注册租约持有的土地。

截至2023年12月31日, 50%物业组合是通过租赁产权持有, 另有11%是根据注册租约持有, 其余39%是永久地契物业。

我们积极监测和管理租赁物业的届满情况。物业组合的租赁物业平均有46年的届满期, 最短的剩余租约期处于宽裕的26年。不过, 在2023年, 我们主动向土地局提交一项物业续租申请, 目前正在进行中。我们将继续审查土地使用权概况, 以探索和确定未来几年的续租申请。



物业组合的土地使用权概况:

租赁地契物业数量

31

永久地契物业数量

24

注册租约持有人物业数量

7

平均剩余租约期

46

最长的剩余租约期 (年)

86

剩余租约期的中位数 (年)

43

最短的剩余租约期 (年)

26

管理公司的讨论与分析

投资回顾

2023年，Axis-REIT将其投资策略多元化至崭新地理位置，并增加霸级市场物业组合。本基金签署两项新拟议收购的买卖协议，总代价为73,750,000令吉。

第一项拟议收购是拥有约105,311平方尺可出租净面积的制造设施，现金对价为48,000,000令吉。有关物业位于芙蓉Sendayan Techvalley工业园区，是Axis-REIT在此地区的首个收购项目。同时，第二项收购计划是以25,750,000令吉收购位于彭亨州淡马鲁的93,854平方尺霸级市场。一旦完成收购，此物业将成为Axis-REIT物业组合中的第三项霸级市场。此前，本基金已于2007年收购了Axis Hypermarket @ Sungai Petani，并于2010年收购Axis Hypermarket @ Johor。

总体而言，这些拟议的收购将为本基金增加约199,165平方尺或1.5%的可出租净面积，从而推进其增长和增加物业组合多样性的策略。

在房地产发展方面，我们正在Axis-REIT的现有物业组合中寻找待重新开发用地的机会，以充分发挥准备好重建的物业潜力。对于那些位于黄金工业区、需要改善且租约即将到期的老旧物业而言，此类重建项目的潜在增值潜力尤为可观。我们最近完成的BukitRaja Distribution Centre 2项目就是其中范例。此物业之前是制造设施，现已重建为物流货仓，租期为15年，租户为Shopee。此发展项目为物业组合带来可观增值，本基金在2023年发展项目竣工时确认此物业的32,000,000令吉公允价值收益。

我们继续为Axis-REIT物业组合的其他几项物业寻找类似商机。这些物业已获得潜在租户的浓厚兴趣，我们将继续评估这些机会，以及未来发展项目的其他建议全新发展的机会。

除了收购和发展工作，本基金也继续投资于策略性AEI，以保持其物业组合的价值，年内完成了12,600,000令吉的AEI，以维护和提升其现有物业。

在2023年完成的物业收购、进行中的发展项目与AEIs的详情，请见以下几页：



Axis Hypermarket @ Temerloh



Axis Facility 2 @ Bukit Raja

管理公司的讨论与分析

于2023年进行并于2024年1月完成收购的主要详情



Axis Hypermarket @ Temerloh

| | | | |
|-------|---|----------------------|---|
| 物业名称 | Axis Hypermarket @ Temerloh | 可出租净面积 | Approximately 93,854 sq. ft. |
| 地址 | Temerloh Mall, Jalan Jaya, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur | 现有用途 | Hypermarket |
| 物业详情 | A two-storey hypermarket | 租用率 | 100% |
| 物业类型 | Hypermarket | 主要租户 | TF Value-Mart Sdn Bhd |
| 物业楼龄 | Approximately 11 years | 租赁/租约期限 | 20 years |
| 地契详情 | GM 47, Lot 12135 Section 5, Tempat Charok Langgong, Bandar Temerloh, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur | 收购时的加权平均租约届满期 (WALE) | 20 years |
| 土地面积 | Approximately 1.85 acres | 买卖协议日期 | 8 December 2023 (completed 16 January 2024) |
| 土地使用权 | Freehold | 收购价 | RM25.75 million |
| | | 小贩 | Amal Mewah Development Sdn Bhd |

管理公司的讨论与分析



已竣工的发展项: Bukit Raja Distribution Centre 2

2023年, Axis-REIT 顺利完成发展并移交Bukit Raja Distribution Centre 2项目, 这是 620,096 平方尺的物流货仓设施, 租给 Shopee, 租期为 15 年。此项目耗资236,400,000令吉, 于2022年8月动工, 并于2023年8月1日提前移交。

Bukit Raja Distribution Centre 2 规划和发展过程中融入许多可持续发展的元素, 并于2022年11月获得绿色建筑金级认证, 预计将于2024年6月获得最终认证。



新竣工的 Bukit Raja Distribution Centre 2



进行中的发展项目: Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)

2023年, Axis-REIT 开始开发A级物流货仓 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)。项目于2022年12月开工, 预计于2024年第一季度末竣工。物流货仓建成后, 建筑面积约为 509,035 平方尺, 可细分为 8 个模块, 具有最大的灵活性, 以满足租户需求。

此发展项目位于空地上, 毗邻是与Nestlé Products Sdn Bhd签订长期租约的物流货仓 (也是本基金的首个发展项目) – Axis Mega Distribution Centre (第一阶段)。Axis Mega Distribution Centre (第一阶段) 与Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 位于本基金于2010年收购的一块50英亩的土地上。我们相信, Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)的发展将释放此物业的价值, 因为它将与Axis Mega Distribution Centre (第一阶段)相辅相成, 形成工业物业集群, 使租户能够创建并充分善用规模和协作效益物流生态系统。

管理公司的讨论与分析

Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 具有重要的可持续发展特征，并于 2023 年 9 月获得绿色建筑认证金级临时认证，预计将于 2024 年 12 月获得最终认证。具体来说，该项目将具备以下特点：

- A级配送中心
- 长期的可持续建筑设计，获得绿色标志认证
- 灵活的模块化空间配置
- 毗邻西港和北港，地理位置优越，交通便利



发展前的原本地块（照片摄于 2010 年）



Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 在建工程（当前照片）

管理公司的讨论与分析

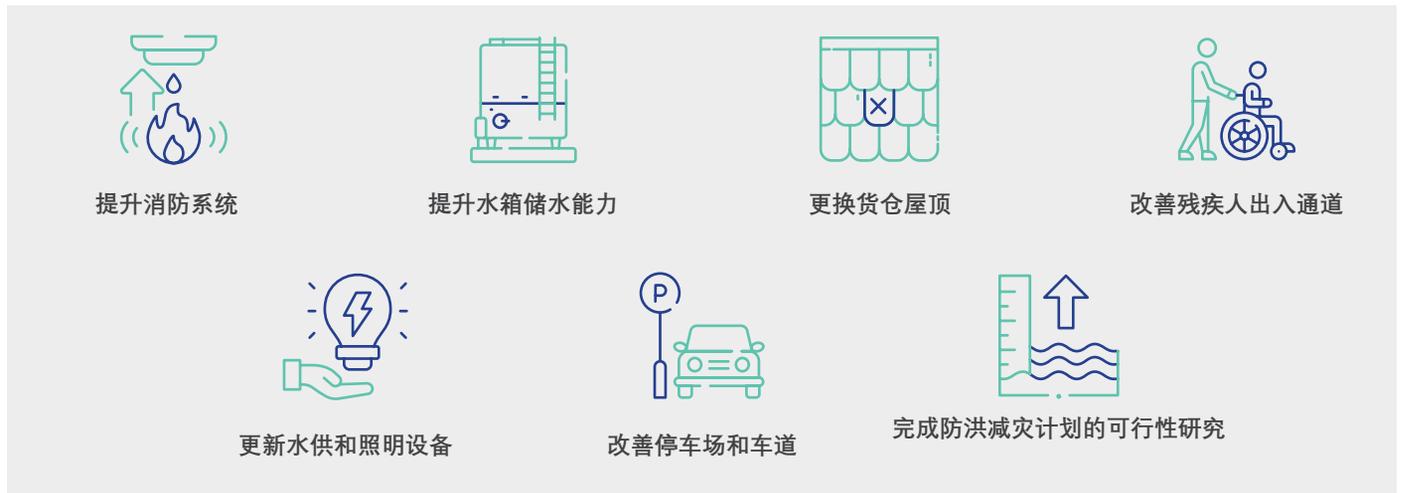
资产增值举措 (AEI)

AEIs是保持并提高本基金物定组合价值的重要策略。每年，管理公司都会对特定物业进行策略性的资产增值举措，包括维护、翻新和升级，以确保这些物业保持吸引力、与时俱进并满足市场需求。

按照惯例，我们的AEIs会采用绿色建筑设计，并在可能的情况下加装可持续发展功能、设备和材料。这样做的目的是根据本基金环境政策的目标，提高物业和整个物定组合的质量和可持续性。在此过程中，这些 AEIs 支持着 Axis-REIT 的 ESG 目标以及利益相关者的目标。

2023 年，基金投资12,600,000令吉在 AEIs工程，主要用于物业组合的 9 个关键项目。其中包括 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 的主要改进项目（见后页项目摘要），此项目于 2022 年 9 月开工，并于 2023 年 2 月完工。

2023年的其他主要AEIs包括



本报告第 106 页至第 158 页的“管理实质可持续发展事宜”篇章介绍了更多有关其他 AEI 的信息，以及我们将 ESG 考虑因素纳入物业组合的举措。展望未来，我们将继续投资于能够推动本基金价值、可持续性和盈利能力的策略性预期成果。

管理公司的讨论与分析



已完成的AEI: Axis Facility 2 @ Bukit Raja

2023年，我们完成了对 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 的大规模翻新工程，这是本基金于2020年3月收购的一项物业。此项目于2022年9月开工，2023年2月完工，其中包括：



翻新工程成功整合了绿色建筑设计和考虑因素，此物业于2023年9月获得绿色建筑认证银级证书。



焕然一新的 Axis Facility 2 @ Bukit Raja

管理公司的讨论与分析

投资者关系与媒体报导

投资者接触与外展

从2023年初开始过渡到实体会议，这一年的投资者会议结合虚拟平台的线上会议，以及在管理公司总部举行的实体会议。尽管如此，本基金的年度大会（AGM）仍通过虚拟广播的方式举行，使用远程参与和电子投票设施，我们发现这种形式举行大型会议更加有利，因为虚拟会议的出席率更高，也更有效地进行互动。

下图概述本基金在2023年期间参加公开和私下投资者活动的情况。



投资研究报告

目前有10家研究公司研究Axis-REIT。投资者关系团队继续通过上述各种接触投资者的活动，清晰又及时地与他们沟通本基金的财务业绩、策略和前景。

研究公司

1 Affin Hwang Investment Bank

2 Public Investment Bank

3 CGS-CIMB Securities

4 Hong Leong Investment Bank

5 UOB Kay Hian Research

6 Kenanga Investment Bank

7 Maybank Kim Eng Investment Bank

8 MIDF Research

9 RHB Research

10 KAF

管理公司的讨论与分析

投资者接触与外展

在2023年，参与以下公开与私下的投资者活动：

| 日期 | 说明 |
|--------|--|
| 1月5日 | CGS-CIMB第15届年度大马线上企业日 |
| 1月6日 | 团体投资者会议：CGS-CIMB第15届年度大马线上企业日 |
| 1月19日 | 分析员汇报会：2022财政年第四季业绩发布 |
| 1月31日 | 投资者会议：Kabouter Management（美国） |
| 2月23日 | 2022年The Asset ESG企业奖：金奖 |
| 2月28日 | 2023年马来西亚住房与房地产峰会：马来西亚房地产杰出领袖奖 |
| 3月8日 | 投资大马 |
| 3月15日 | 投资者会议：Fidelity Investments（新加坡） |
| 3月16日 | 2023年亚太地区房地产投资信托基金（REITs Asia Pacific™ 2023），第8版 |
| 4月18日 | 分析员汇报会：2023财政年第一季度业绩发布 |
| 4月20日 | 第11届年度大会 |
| 4月20日 | 投资者会议：Kabouter Management（美国） |
| 5月30日 | 2023年Affin系列大会 |
| 6月1日 | 马来西亚房地产投资信托经理人协会：年度大会 |
| 7月5日 | 投资者会议：JP Morgan Securities（新加坡） |
| 7月26日 | 分析员汇报会：2023财政年第二季业绩发布 |
| 8月9日 | 分析员团体实地视察：Bukit Raja Distribution Centre 2 |
| 9月12日 | 投资者会议：CGS-CIMB |
| 9月22日 | 投资者会议：Walter Scott Investment Management (UK) |
| 10月4日 | 投资者会议：Amundi |
| 10月6日 | 投资者会议：BNP Paribas |
| 11月20日 | 投资者会议：Sumitomo Mitsui Asset Management |
| 12月13日 | 投资者会议：Malaysian Timber Council |

中央存管系统账户持有人数量



管理公司的讨论与分析

奖项与荣誉

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>2023年THE EDGE 十亿令吉俱乐部</p> <p>三年来最高的税后盈利增长 (房地产投资信托基金类别)</p> | <p>2023年ALPHA 东南亚借款公司发行机构奖项</p> <p>亚洲年度最佳房地产投资信托交易</p> | <p>2023 年 KSI 马来西亚房地产杰出领袖奖</p> <p>Leong Kit May</p> | <p>2023年THE ASSET ESG 企业奖</p> <p>金奖</p> |
| <p>2023年星洲企业楷模奖</p> <p>十大 (税后盈利)</p> <p>Property Excellence Award 产业卓越奖</p> | <p>2023年全国企业 年报奖 (NACRA) 卓越奖</p> <p>银奖 (市值少于 100 亿令吉的企业)</p> | <p>2023年最佳房地产投资信托大奖</p> <ul style="list-style-type: none"> 最佳工业物业投资信托 (马来西亚) - 白金奖 最佳首席执行官 (亚太区) - 白金奖 (市值少于 10 亿美元的企业) 最佳首席财务长 (亚太区) - 白金奖 (市值少于 10 亿美元的企业) 最佳伊斯兰房地产投资信托 (马来西亚) - 白金奖 | |

除了获奖殊荣外，Axis-REIT 在 2023 年继续被纳入 FTSE4Good Bursa Malaysia 指数和 FTSE4Good Bursa Malaysia 伊斯兰指数。本基金也是马来西亚少数几家参与 GRESB 的公司之一。我们被纳入这些基准，证明我们通过不断改进和致力于环境、社会和治理 (ESG) 历程，为单位持有人创造长期价值的承诺。



管理公司的讨论与分析

市场展望与优先事项

展望未来，马来西亚国家银行（BNM）预计，马来西亚的经济增长将主要由具韧性的国内开支、家庭开销持续增长以及旅游业收入改善所推动。多长期基础设施项目取得进一步进展和实施催化措施也将为投资活动提供支持，而国内金融条件预计仍将有有利于信贷持续增长。

在迈向 2024 年之际，我们保持谨慎乐观，继续专注于为利益相关者创造长期价值。我们将继续推进Axis-REIT的可持续发展目标，与本基金的承诺保持一致，即努力减少温室气体排放（范围1和范围2的总和），尽可能接近零（碳中和），或到2050年或之前实现净零排放。在2023年TCFD差距分析结果的指导下，作为路线图，我们已经确定分阶段采用TCFD建议的短期、中期和长期措施，这也符合证交所的上市要求。

作为第一步，我们将进行气候情境分析，以确定与气候相关的风险和机遇，并开始确定可能对Axis-REIT的营运产生财务和非财务影响的实际风险和过渡风险。这些工作将以我们现有的倡议和目标为基础，其中包括能源、温室气体排放、水和垃圾管理目标、绿色建筑认证目标以及其他各种可持续发展倡议。

在营运方面，我们将继续积极主动地与租户和其他利益相关方接触，以更了解他们的需求、策略和挑战，确保我们提供卓越的商业空间解决方案，并保持较高的租户满意度和留租率。

同时，我们将继续寻找收购和发展机会，以扩大物业组合，着重于确保与我们的可持续发展议程相一致的物业和项目。我们还将考虑新兴房地产领域的机会，如数据中心物业和其他具有增长潜力的工业细分领域。

2024年，我们期待着完成第五项发展项目Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）并壮大物业阵容。连同收购的Axis Hypermarket @ Temerloh（已于2024年1月16日完成），以及正在收购的位于森美兰达城的制造设施（预计将于2024年上半年完成），我们已作好充分准备，以便在2024年底实现50亿令吉所管理资产（AUM）的目标。



特定目标与关键绩效指标简要说明



房地产

- 保持较高的租户满意度，在基金年度租户满意度调查中保持在70%以上，在Hello Axis评级保持在80%以上
- 将物业组合租用率保持在90%以上
- 探索在特定物业安装电动车充电设施
- 每年至少两次与地方议会和/或马来西亚消防局（BOMBA）接触
- 在多元租户物业组织促进租户健康和福祉的计划或措施



资本管理

- 实现现有可持续发展融资便利规定的SPT
- 到2024年底，将Axis-REIT所管理的资产规模增长至50亿令吉



设施管理

- 在5年内（2022-2026年），实现多元租户建筑用水量至少减少1%
- 在5年内（2022-2026年），实现能源消耗和温室气体排放（范围1和2的总和）至少减少1%
- 在5年时间内（2023-2027年），实现10%的垃圾分类处理目标



投资

- 在2024年年底前，展开估计总值为229,000,000令吉的收购活动
- 确保100%的拟议收购根据初步尽职调查评估清单进行ESG合规性筛查



发展

- 优先考虑绿色建筑功能
- 每年至少为物业组合获得一项绿色建筑认证

管理公司的讨论与分析



特定目标与关键绩效指标简要说明



治理

- 确保董事局、高级管理层和市场营销与可持续发展经在履行职责时考虑到 ESG 因素，以及财务和非财务后果
- 保持网络安全零漏洞，确保遵守个人资料保护规定
- 监测和报告个人资料保护的合规情况
- 保持工作场所零歧视报告案例
- 每年至少展开两次员工福利/健康计划

我们来年的举措和策略以“2024年至2025 年企业策略”为指导，有关策略为我们在未来一年的营运环境提供全面方法和明确目标。左图概括我们为 2024-2025 年制定的主要目标和关键绩效指标，更多详情请参见本报告第 97 至 103 页的“2024年至2025 年企业策略”篇章。

凭借我们对不断变化的市场环境的反应能力和物业组合的实力，我们期待着为所有利益相关者带来长期增长和价值创造。



Axis Business Campus

伊斯兰教义合规报告

2008年12月11日，Axis-REIT成为首家被重新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：

- 就与Axis-REIT相关的伊斯兰教法事宜提供专业知识和指导，包括根据相关证券法和证监会发布的指南，提供文件、结构和投资工具等方面的事宜；
- 确保Axis-REIT的管理和经营符合伊斯兰教义原则和所有其他要求、标准、条规、决议和由证监会的伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）发布的指南；
- 评估新租户与/或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SAC所设定的可容忍基准；
- 在Axis-REIT的2023年综合年度报告提供一份报告或声明，说明伊斯兰教义顾问对Axis-REIT的运作和管理是否符合伊斯兰教义的意见，包括伊斯兰教义的原则、概念和证监会发布的条规；
- 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。他是证监会的注册个人伊斯兰教义顾问，也是BIMB证券的伊斯兰教义咨询委员会主席。他是马来西亚伊斯兰银行（Bank Islam Malaysia Berhad）和AIA-Public Takaful Berhad的伊斯兰教义委员会的成员。他也是Gagasan Nadi Cergas Berhad的非执行主席和Universiti Tun Abd Razak Sdn Bhd的董事局成员。

管理公司欣然报告，根据伊斯兰教义顾问报告：

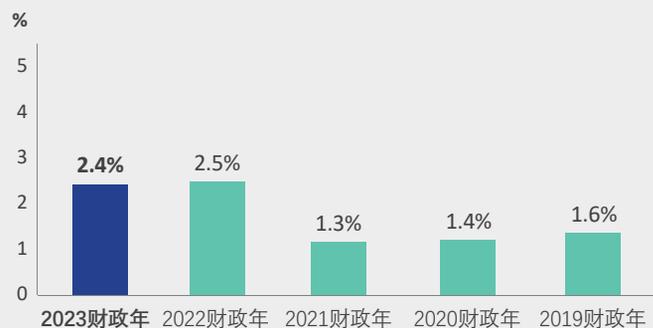
- 在BIMB Securities的指导下，Axis-REIT在2023财政年不允许活动所带来的收入为2.39%；而且
- 2023财政年间的Axis-REIT伊斯兰基金管理业务，遵循伊斯兰教义的原则、概念与证监会发布的条规进行。

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2023财政年期间也未受到相关监管部门的公开制裁或罚款。

下表显示近5年来不允许活动带来的收入水平：

来自不允许活动的收入比例



伊斯兰教义顾问报告

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

我们是截至2023年12月31日财政年（简称“2023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2023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与规定来经营并管理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2023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2.39%，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，
BIMB SECURITIES SDN BHD

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

吉隆坡
日期：2024年2月20日

营运环境

Axis-REIT 直接受到其营运环境变化所影响。这些因素包括宏观经济条件和房地产市场供需动态等周期性因素，以及气候和环境状况和租户行为变化等结构性变化。我们不断评估本基金的营运环境，以确定外部因素以及这些因素如何影响我们的业务表现。这使我们能够制定策略，最大限度地降低潜在风险，抓住新出现的机遇，从而巩固我们作为马来西亚首屈一指房地产投资信托基金的地位。



宏观经济格局

对企业/行业的影响

马来西亚2023年经济增长趋于正常，为 3.7%（2022年为8.7%），原因是国内需求扩大、劳动力市场状况良好、入境旅游活动复苏以及建筑活动增加，但净出口疲软。

2023年期间，央行仅加息一次，在2023年5月将隔夜政策利率（OPR）提高25个基点至3.0%，此后随着通胀在2023年下半年趋缓，利率保持稳定。

在美国的高利率环境下，令吉兑美元在这一年急剧贬值。制造业投资持续增长，2023年前9个月的外国直接投资流入达84,800,000令吉，比2022年同期的50,400,000令吉增长68.4%¹。

马来西亚房地产投资信托基金（M-REITs）已经发展成熟，能够为单位持有人提供稳定增长的股息，同时将短期盈利的下行风险降至最低，并将资本价值的波动降至最低。M-REITs领域的净盈利按年增长8%，主要来自工业物业与黄金地段购物中心²。在2030年新工业大蓝图（NIMP）支持下，工业物业的前景依然强劲。

2024年展望

根据官方预测，2024年的国内生产总值(GDP)增长率将在4%到5%之间，增长动力与2023年相同，即具韧性的国内开支、就业持续增长和工资增长。国内经济还将受益于游客人数和消费增加、多长期基础设施项目带来的持续投资活动以及推行各项国家大蓝图下催化措施。

经济增长的下行风险来自于外部需求弱于预期，以及商品生产更大幅度地长期下滑。相反，上行潜力则来自于旅游活动强于预期、科技上升周期的扩散效应增强以及现有项目和新项目加快落实。

预计2024年工业物业将可获良好的租金调升，不续租的风险较低，整个行业的增长趋于正常³。大马房地产投资信托基金行业预计2024年第二季度实施奢侈品税的影响极小，而工业用地部分将受益于政府举措以及电子商务行业的持续增长⁴。

管理公司将继续探索新商机，如数据中心物业，以及为符合条件的租户提供可再生能源选项。我们还将考虑加强设施管理，以提高成本效益，改进租户服务工作。

我们的应对连接到可持续发展事宜



经济表现

连接到企业策略



房地产



资本管理



投资



发展

¹ 马来西亚工业发展局（MIDA）2023年投资统计（2023年1月至9月各经济领域批准的投资），2024年2月1日访问，<https://www.mida.gov.my/why-malaysia/investment-statistics/>

² “马来西亚房地产投资信托行业将在2023年取得积极表现”，BNN Breaking，2024年1月3日，<https://bnnbreaking.com/world/malaysia/malysias-reit-sector-set-for-positive-performance-in-2023/>

³ S. Muhammad，“尽管交易放缓，但RHB Research对工业物业投资信托持乐观态度”，The Edge Malaysia，2023年10月4日，<https://theedgemalaysia.com/node/684817>

⁴ A. S. Aman，“马来西亚房地产投资信托行业受高价值商品税影响极小”，新海峡时报，2024年1月3日，<https://www.nst.com.my/business/corporate/2024/01/996764/malaysian-reits-see-minimal-impact-high-value-goods-tax>

营运环境



数码化/科技变化

对企业/行业的影响

数码化改变了企业的营运方式，也大大改变了消费者的期望和行为。线上商品目录等曾经只是“有了会更好”的便利功能，如今已成为创造全面数码客户体验的重要组成部分，是成功参与和提高销售转化率的“必备品”。

除了提升客户体验，数码化亦简化企业营运方式，从优化工作流程和资源分配，到最大限度地减少浪费和提高效率，从而节约成本。

数码化为企业大量的消费者信息，这些信息与数据分析相结合，可为企业提供关于新兴行业趋势以及客户需求、看法和偏好的独特洞察力。

在房地产市场，数码化转型也推动对策略物流物业和数据中心物业（即公司数码数据的实体存储设施）的需求。

对科技使用和依赖日益增加的反面，是其所带来的网络和数据隐私风险。在一项调查中，马来西亚被列为2023年第三季度数据泄露最多的十大国家之一⁵。同时，另一篇文章指出，马来西亚报告的数据泄露案例在2023年达到历史新高⁶。这突出表明，企业迫切需要负责任地使用科技，并采取足够的控制措施来保护组织的数码基础设施和数据，确保任何外泄事件都能得到控制和解决，并将干扰降到最低。

2024 Outlook

数码化继续对 Axis-REIT 产生多方面的影响。

在日常营运中，我们已经并将继续善用科技应用程序来提高效率和客户满意度。我们不断升级租户管理应用程序 *Hello Axis*，以改善沟通，更好地跟踪服务请求、反馈和投诉。通过这些努力，我们的目标是将租户在 *Hello Axis* 的满意度保持在 80% 以上。

同时，我们将继续投资于社交媒体和其他相关平台的数码营销，以加深与客户的互动，并在代理商和潜在租户中提升“最记得的”品牌形象。

在机遇方面，我们预计数据中心将蓬勃发展。我国雄心勃勃，要在 2025 年前将数据中心市场的收入翻一番，从目前的 4 亿美元增至 8 亿美元⁷，而且还实施各种免税政策和数码基础设施投资，以吸引数据中心企业。我们将对这一领域进行评估和探索，以把握符合本基金投资和风险参数的可行机会，吸引优质租户，为单位持有人提供稳定回报。

为维持零网络安全漏洞的目标，并全面遵守 2010 年个人资料保护法 (PDPA)，我们会根据证监会的科技风险管理指南采取多项措施。我们将制定资讯科技灾难恢复框架，并随后实施灾难恢复模拟，以确保关键业务资讯科技系统能够及时和完全恢复。我们亦会继续进行内部审计及员工培训，以确保有足够的监控措施，加强网络防御。

我们的应对连接到可持续发展事宜



租户满意度



网络安全与资料保护

连接到企业策略



房地产



设施管理



治理

⁵ A. Yeoh, "网络安全报告将马来西亚列为 2023 年第三季度第八个被入侵次数最多的国家", 星报, 2023 年 12 月 6 日, <https://www.thestar.com.my/tech/tech-news/2023/12/06/cybersecurity-report-ranks-malaysia-as-eighth-most-breached-country-in-q3-2023>

⁶ B. Tan, "报告: 马来西亚数据泄露案件创历史新高, 2023 年录得四倍增长", 马来邮报, 2023 年 9 月 21 日, <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2023/09/21/report-malaysias-data-breach-cases-hit-all-time-high-with-four-fold-increase-recorded-in-2023/92075>

⁷ F. Sato, "马来西亚求购新数据中心, 力争成为下一个东南亚枢纽", 亚洲日报新闻, 2023 年 10 月 14 日, <https://asia.nikkei.com/Business/Technology/Malaysia-courts-new-data-centers-in-bid-to-be-next-Southeast-Asia-hub>

营运环境



气候变化

对企业/行业的影响

气候变化带来意想不到的极端天气模式，从严重干旱到暴风雨和洪水。这些突如其来的天气事件和气候灾害影响人们的生活和生计，也影响企业和业主。

在干预措施最少的平常情境下，预计到 2090 年代，马来西亚的平均气温将上升摄氏 3.11 度，而在强力减缓情境下，估计气温将上升摄氏 0.8 度⁸。

人们越来越期待私人界推动可持续发展工作，并在地方和全球实现可持续发展目标的过程中对改善气候作出承诺。

2022-2040 年国家能源政策强调低碳政策，包括改进碳足迹核算和可持续发展报告，以及提高能源效率。为与该政策保持一致，国家能源转型路线图（NETR）概述能源效率实践中的关键举措，如对大型商业和工业建筑的强制审计，以及针对能源密集型商业建筑的绿色建筑规范。

房地产企业与其他行业一样，正在逐步采取可持续发展措施和报告制度，以减缓气候变化。这是为了确保他们的举措符合国家和全球标准

2024年展望

根据政府间气候变化专门委员会（IPCC）的报告，气候变化增加东南亚沿海城市水灾的风险，也增加季风季节发生水灾的可能性。

管理公司不断监测和评估策略业务和营运层面的气候风险。2024 年，我们将展开情境分析工作，将气候相关考虑因素纳入我们的业务连续性计划（BCP）。此外，我们在 2023 年展开的差距评估工作作为分阶段采用 TCFD 建议奠定基础，预计到 2027 年将全面采用。与此同时，我们也在为采用《国际财务报告准则》S1 和 S2 的报告标准做出初步努力。

马来西亚的能源效率与保护法将于 2024 年生效，我们欣然表示，我们已进行能源审计（由外部能源顾问进行），并在多元租户物业实施能源效率改进措施。随着该法案的实施，我们将继续按照法规要求展开相关工作。

我们致力于通过将可持续发展因素纳入资产增值举措（AEI），实现在能源和水消耗、垃圾转移以及温室气体排放方面的可持续发展目标。这些措施与我们的目标是一致的，即努力减少温室气体排放，使其接近零（碳中和），或到 2050 年或之前实现净零排放。

我们的应对连中到可持续发展事宜

- 能源与碳排放
- 垃圾管理
- 水源管理

连结到企业策略

- 房地产
- 设施管理
- 投资
- 发展

⁸ 气候风险国家概况：马来西亚（2021 年）：世界银行集团和亚洲发展银行

营运环境



可持续发展的设计与特点

对企业/行业的影响

建筑物作为重要的能源消耗和排放源，为可持续发展倡议提供了巨大的潜力。通过在供应链、房地产投资和资源利用优先事项中采用“从摇篮到摇篮”的设计原则，企业可以对温室气体排放产生积极影响⁹。

在房地产投资信托行业，对可持续发展的投资可通过节能升级和改造降低成本，同时通过提高租金、增加建筑吸引力和租用率来增加收入，从而提高利润。在实现这些目标的过程中，融入节能设备和设计等可持续功能至关重要，而且还能通过更健康的建筑和可持续认证提高物业组合的价值。根据美国全国房地产投资信托协会（NAREIT）的数据，与传统建筑相比，绿色建筑认证可使租用率提高 23%，租金收入提高 8%，销售溢价提高 31%¹⁰。

2023 年，马来西亚政府启动国家能源转型路线图（NETR），这是策略框架，勾勒出马来西亚在促进可持续和包容性能源系统方面的愿景、目标和可行步骤。该框架重点强调能效、可再生能源、氢能和其他措施，并强调需要协作和全国性的方法来实现其目标。纳入可持续的房地产设计和功能，促进向可再生能源过渡，将符合此政策。

2024 年展望

在我们的建筑物管理方法中，环境管理是个重要的考虑因素。我们寻求并实施提高能源和水资源消耗效率的策略，同时推广有效的垃圾管理方法。

我们致力于投资高效物业，并通过发展项目和预期可持续发展投资，在现有物业中整合和改造可持续发展功能。有关这些举措的详情，请参阅本报告第 129 页至第 133 页的“能源与碳足迹可持续发展事宜”。

本基金还致力于获得更多的绿色建筑认证，目标是每年至少为组合中的一项物业获得认证。同时，我们还将探索可再生能源的使用，并继续收集租户的数据，重点关注他们的能源、水源和垃圾产出，以找出提高物业组合可持续性的方法。

我们的策略方针符合国家目标以及我们作为房地产业主对环境可持续发展的承诺。

我们的应对连接到可持续发展事宜



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



优质资产与服务 - 新收购

连接到企业策略



房地产



设施管理



投资



发展

⁹ Vert Asset Management, “案例研究：投资可持续 REITs 的策略”，2019 年 5 月 28 日，<https://www.unpri.org/real-estate/a-strategy-for-investing-in-sustainable-reits-/4388.article>

¹⁰ “房地产投资信托基金如何制定行动与影响的环境目标？”，NAREIT，2024 年 1 月 18 日访问，<https://www.reit.com/investing/reits-sustainability/reits-and-environmental-stewardship>

营运环境



社会与人口结构变化

对企业/行业的影响

COVID-19 疫情的影响之一是混合工作安排被广泛接受。虽然有消息称公司正在缩减这种灵活的工作安排，但《福布斯顾问》2023 年的一份报告强调，12.7% 的全职员工在家工作，另有 28.2% 的员工已经适应了混合工作模式¹¹。有趣的是，与年长员工相比，年轻员工似乎更倾向于混合工作模式¹²。

2023 年，马来西亚更新1955 年雇佣法承认灵活工作或在家工作的安排，以应对远程和混合工作选择不断增加的趋势。

鉴于这些发展，房地产投资信托基金可以考虑投资于科技，并重新设计办公空间解决方案，以提供灵活租赁期限的适应性空间为特色。

Knight Frank 于2021 年的报告¹³ 指出，这种被称为“弹性空间”的灵活办公解决方案正在改变办公空间领域。这些空间提供快速入驻、营运效率和便利设施，符合企业的动态需求。对灵活办公空间的需求不断增长，反映出企业对适应性的偏好，这对办公空间提供商提出挑战，要求他们对不断变化的现代办公环境做出响应。这种转变强调房地产投资信托基金需保持灵活性，提供高质量的办公空间解决方案，以满足现代工作者的喜好。

尽管灵活的工作安排持续受到欢迎，巴生谷的办公楼租用率仍保持稳定。根据 The Edge Malaysia 的数据，2023 年第三季度吉隆坡市的办公楼租用率稳定在 67.5%，而雪兰莪州的办以楼租用率则上升 0.3 个百分点，达到 73.9%¹⁴。这表明雪兰莪州和吉隆坡市对办公空间的需求相当稳定。

2024 Outlook

我们将一如既往地致力于为租户提供优质的房地产解决方案和快捷的租户管理服务。

我们将继续与租户建立稳固的关系，并定期与租户接触，以更好地了解租户的业务需求和关注点，这将有助于我们预测、适应和高效地应对租户不断变化的业务空间需求。

同时，我们还积极跟踪和研究全球房地产发展趋势和科技应用，以紧跟行业发展，及时更新符合租户最佳利益的最佳房地产解决方案。

我们的应对连接到可持续发展事宜



租户满意度

连接到企业策略



房地产



设施管理



发展

¹¹ K. Haan, 2024 年远程工作统计数据 and 趋势, 《福布斯》, 2023 年 6 月 12 日, <https://www.forbes.com/advisor/business/remote-work-statistics/>

¹² B. Dowling, D. Goldstein, M. Park 和 H. Price, 混合工作: 麦肯锡公司, 2022 年 4 月 20 日, <https://www.mckinsey.com/capabilities/people-and-organizational-performance/our-insights/hybrid-work-making-it-fit-with-your-diversity-equity-and-inclusion-strategy>.

¹³ L. Elliott, “灵活办公市场的下一步走向?”, Knight Frank, 2021年2月12日, <https://www.knightfrank.com/research/article/2021-02-12-where-next-for-the-flexible-office-market>

¹⁴ R. Chew, The Edge Malaysia | Knight Frank 2023年第三季度吉隆坡和雪兰莪办公室楼监测: 2023 年第三季度巴生谷办公楼需求持续增长, The Edge Malaysia, 2023 年 12 月 5 日, <https://theedgemalaysia.com/node/691353>

营运环境



可持续发展投资的成长

对企业/行业的影响

2023 年，随着对环境、社会和治理因素的日益关注，可持续投资获得巨大牵引力。根据摩根士丹利数据，投资者对具有影响力的可持续发展举措和整合的公司表现出越来越大的兴趣，这表明投资者对负责任的商业实践¹⁵ 和可持续投资的重要性更为关注。

2023 年上半年，可持续基金的表现优于传统基金，回报率中位数为 6.9%，而传统基金仅为 3.8%。与 2022 年表现落后的情况相比，这一逆转凸显了可持续投资策略日益增长的可行性和吸引力¹⁶。

在马来西亚，政府将绿色投资税收津贴（GITA）和绿色所得税豁免（GITE）的申请期限延长至 2025 年。这些举措为符合条件的可持续发展项目提供重大激励，包括为符合条件的绿色科技服务提供商提供高达 70% 的免税额。这些举措旨在鼓励对环保项目和科技的投资，也是政府为实现可持续发展议程中的净零目标所做承诺的一部分¹⁷。

2024年展望

2024 年，在政府促进可持续发展和绿色投资举措的推动下，马来西亚的可持续投资预计将持续增长。其中包括新工业大蓝图（NIMP），该计划旨在通过利用新兴趋势和促进可持续增长来提升国家的经济地位。这项政策为可持续发展企业的蓬勃发展创造有利环境，进一步促进了可持续发展，并提高人民福祉。

这些努力提高了主流消费者对可持续发展的认识，从而有可能推动以环境、社会和治理为重点的投资，包括对房地产投资信托基金的投资。

顺应这些趋势，管理公司将恪守对环境、社会和治理的承诺，确保本基金继续成为可持续发展投资的首选。为此，我们将继续积极采用可持续设计，寻求新的绿色建筑认证，并探索创新方法来推广可持续发展理念，以提高本基金作为可持续投资选择的吸引力。

管理公司还将继续致力于优先考虑与可持续发展相关的融资，并在可能的情况下探索新的商业机会，包括根据我们的企业策略从可再生能源中获得潜在的收入来源。

我们的应对连接到可持续发展事宜



优质资产
与服务—新
收购

连接到企业策略



房地产



资本管理



投资

¹⁵ 公司和投资者的 5 个可持续投资趋势，摩根士丹利，2023 年 2 月 1 日，<https://www.morganstanley.com/ideas/sustainable-investing-trends-outlook-2023>

¹⁶ 2023 年可持续基金超越同行，摩根士丹利，2023 年 8 月 17 日，<https://www.morganstanley.com/ideas/sustainable-funds-performance-2023>

¹⁷ 2023 年预算：为绿色科技提供更多资金和激励，以实现净零目标和可持续发展议程，马来西亚绿色科技和气候变化机构，2023 年 2 月 20 日，<https://www.mgtc.gov.my/2023/02/budget-2023-more-funds-incentives-for-green-tech-to-meet-net-zero-target-and-sustainability-agenda/>

接触利益相关者

管理公司认识到，我们的成功取决于我们能否满足利益相关者的期望并解决他们所关心的问题。在基金管理过程中，我们通过与利益相关者接触，了解他们的需求和期望，从而采取能够包容利益相关者的方法。因此，我们非常注重与内部和外部利益相关者定期接触，以确定他们的需求并找出差距，从而尽量为他们创造价值。

在回顾年度，我们展开接触利益相关者和实质性评估的强有力活动，与内部和外部利益相关者群体进行接触，以评估他们对 Axis-REIT 的影响和依赖程度，以及我们的重大事项与各群体的相关性。根据审查结果，我们将本地和外国融资方列为新的主要利益相关者群体。



有关接触利益相关者与实质性评估活动的更多详情，敬请参阅第 82 至 85 页。

各种利益相关者群体，他们的关注点和我们的应对措施在下表中列出：

| 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 | 为改善本基金的策略与成长前景，汲取董事的专业知识与深刻见解 | 董事会议 线上年度大会 线上单位持有人大会 | 每季 每年 按需要 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 财务表现 ▶ 商业道德、策略与成长 ▶ 企业治理守则 ▶ 公平的劳工实践 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 提供有关基金财务表现与商业策略策略与成长商业道德、的定期通讯 ▶ 提供最新消息，包括最新的企业治理与合规守则 ▶ 创建强大的ESG主张 ▶ 审查和管理与气候相关的风险和机遇 |
|  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"> ▶ 财务表现 ▶ 商业策略与成长 ▶ 人才管理与发展 ▶ 公平的劳工实践 ▶ 员工满足感 ▶ 健康与安全 ▶ 网络安全与资料保护 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 保持活跃于接触业界专家、专业人士、顾问与雇员 ▶ 根据关键绩效指标和既定目标监督业务绩效 ▶ 鼓励业务部门之间密切合作，以促进效能与生产力 ▶ 加强网络安全措施，保护组织 IT 系统和数据的完整性，防范潜在的网络威胁 |

接触利益相关者

| 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 |
|---|---|--|---|--|--|
|  <p>雇员</p> | 提供公平机会的工作环境, 认同个人才华, 支持专业成长, 并提高雇员委身与忠诚程度 | <p>公司网站</p> <hr/> <p>雇员表现评估</p> <hr/> <p>雇员满意度调查</p> <hr/> <p>部门活动 / 培训</p> | <p>每天</p> <hr/> <p>每年</p> <hr/> <p>每年</p> <hr/> <p>定期</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 职业发展与升迁机会 ▶ 工作相关的培训机会 ▶ 有竞争力的薪酬与福利 ▶ 健康又有生产力的工作环境 ▶ 公平的劳工实践 ▶ 健康与安全 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 与市场薪酬同步 ▶ 优先考虑内部招聘(通过考虑现有员工来填补职位空缺)并提供升迁机会 ▶ 为全体雇员提供充分培训 ▶ 确保雇员表现评估是以公平方式进行 ▶ 确保积极维护 ▶ 全体员工性别平等 培训在管理公司组织结构的各个层面促进 ▶ 多元化与包容性 展开接触雇员活动 ▶ 确保遵守人权相关课题的行为准则 |
|  <p>租户</p> | 建立稳固情谊, 满足租户对商业空间的需要 | <p>实体与线上会议</p> <hr/> <p>租户满意度调查</p> <hr/> <p>'Hello Axis' 租户管理网站</p> <hr/> <p>佳节/ 企业祝贺</p> | <p>持续进行</p> <hr/> <p>每年</p> <hr/> <p>按需要</p> <hr/> <p>按需要</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 物业维修 ▶ 迅速回应询问/投诉 ▶ 经济表现 ▶ 有利环境 的做法 ▶ 能源与温室气体排放管理 ▶ 建筑与场地的认证/审计 ▶ 健康与安全 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 执行定期维修计划 ▶ 通知租户有关租户服务与设施可能受到干扰 ▶ 实现并确保设施管理人员在任何时候都能联系上 ▶ 确保公平和有道德地展开审计工作 ▶ 与租户就ESG 方面的问题进行沟通, 包括社会问题 ▶ 在适当情况下, 在租赁协议纳入 ESG 要求 ▶ 维护并加强租户的健康与福祉 ▶ 在新建项目加入可再生能源利用等功能, 以及在适用情况下对现有物业进行类似功能的改造, 以提升物业组合的品质 |

接触利益相关者

| 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  | 提供最新又透明的信息 | 线上年度大会 线上单位持有人大会 透过证交所与Axis-REIT企业网站及时宣布 与本地和海外投资者一对一实体与线上会议 与本地和海外投资者一对一实体与线上会议 实体与线上分析员汇报会 | 每年 按需要 持续进行中 一整年 一整年 一年两次 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 接触过程有透明度 ▶ 公平反映基金的财务报表 ▶ 及时传播重大披露信息 ▶ 在业务策略纳入ESG风险考量 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 采纳监管条规、企业治理指南与国际报告标准 ▶ 透过证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息 ▶ 监督与审查投资决策, 以确保 ESG 风险获适当考量 |
| 本地与外国融资方(银行)  | 取得融资以资助业务活动 | 实体会议 | 按需要 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 整体的基金表现 ▶ 实现与可持续性挂钩融资的SPT | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 实现整体业务绩效目标 ▶ 实现与融资方设定的 SPT |
| 监管机构  | 了解并遵守最新条规与条例要求 | 实体与线上会议 出席监管当局举办的线上/实体讲座与大会 | 按需要 按需要 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 遵循监管条例 ▶ 商业道德 ▶ 企业治理实践 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 出席会议(包括线上或实体)与活动跟进并了解最新条例 |

接触利益相关者

| 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 |
|--|---|--------------------------------|-------------------|---|--|
| 供应商、服务提供者与承包商  | 委任可靠值得信赖的供应商，以及可提供卓越技术服务的称职承包商与提供者 | 投标 | 按需要 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 清楚了解工作范畴与所期望交付的结果 ▶ 遵守时间表 ▶ 确保准时收到付款 ▶ 减少垃圾并资源回收 ▶ 节约能源问题 ▶ 质量管理制度 ▶ 预防式维护 ▶ 透明和公平招标过程 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表 ▶ 与供应商举行进展会议 ▶ 解决合约中的 ESG 主张 ▶ 审计主要承包商，以监测对 ESG 要求的遵守情况 |
| | | 一对一会面 | 按需要 | | |
| | | 投标面试 | 按需要 | | |
| | | 供应商评估 | 每年 | | |
| 行业协会/专业团体  | 跟进市场上的变化与最新进展 Axis-REIT 尽可能带领游说新的修正，让业界迈步向前 | 出席由行业协会与专业团体定时召开的会议、培训与所举办的活动 | 按需要 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 提供法律与条例更新与变化方面的信民 ▶ 确保公平地向监管当局提出业界的需要与需求 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 出席会议与活动，跟进并了解业界的最新实践做法 ▶ 必要时提供反馈意见 |
| 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 | 按需要 按需要 适当时 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 收到 Axis-REIT 的最新消息与新闻 T | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 |
| 地方社区  | 支持地方上的非政府组织及慈善团体，履行良好企业公民的责任 | 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"> ▶ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 接触地方社区和组织，以跟进社会课题 ▶ 协助那些与 Axis-REIT 使命有关，且在其财务能力范围内的项目 |

实质性评估

身为负责任的企业公民，我们一直将利益相关者的关切以及社会和环境管理作为业务策略的主要考量因素。在这一年里，管理公司展开强有力的接触利益相关者和实质性评估活动，与内部和外部利益相关者一起，根据我们的业务和利益相关者的利益，评估重大事项的相关性。这项工作以我们的企业风险管理框架为指导，以确保有效整合环境、社会和治理风险以及业务风险。

接触利益相关者和实质性评估活动

接触利益相关者与实质性评估活动涉及以下4个步骤，与证交所的可持续发展报告指南（第三版）相一致：

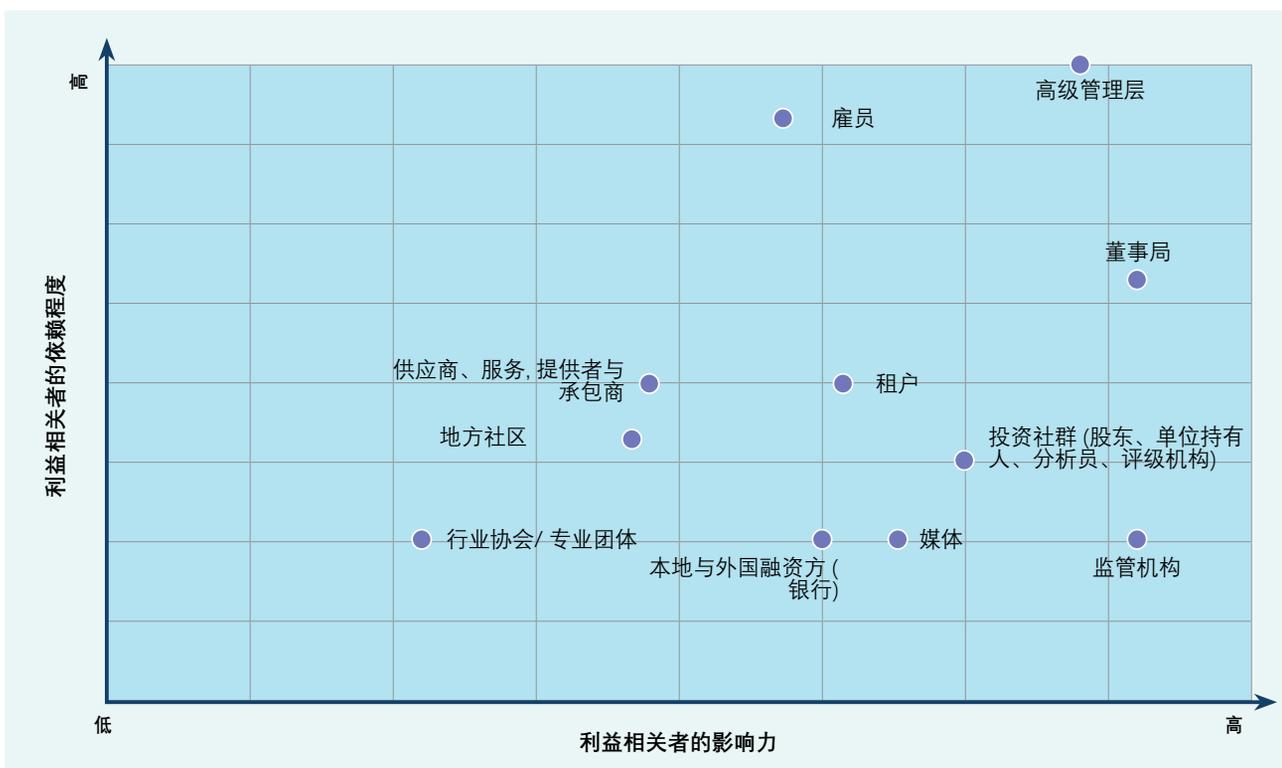
1 审查利益相关者群体和可持续发展事宜

我们审查现有利益相关者群体和可持续发展事宜清单，以评估它们与业务策略和营运以及当前市场趋势的相关性。我们根据可持续发展报告框架（如证交所的可持续发展报告指南（第三版））以及业内同行的可持续发展报告框架，来审查可持续发展事宜。

在审查之后，考虑到管理公司专注于获得与可持续发展挂钩的融资，使基金的资本需求与环境、社会和治理目标保持一致，我们将本地和外国融资方作为额外的利益相关者群体。可持续发展事宜清单保持不变，因为这些事项仍与Axis-REIT的业务策略和营运相关。

2 利益相关者优先事项与接触

为全面了解可持续发展事宜的重要性，我们举办利益相关者优先事项研讨会，以了解利益相关者在评估过程的反馈和考量因素。在外部顾问的协助下，研讨会了解各利益相关者群体对Axis-REIT的影响和依赖程度。利益相关者优先事项研讨会的结果（见下文矩阵）让我们对利益相关者群体有了全面了解，使我们能够更好地满足他们的期望。



实质性评估

由于利益相关者对我们的业务营运具有不同程度的影响力和依赖性，管理公司定期与各利益相关者群体接触，以确定我们的重大事项对每个群体的整体意义。利益相关者优先事项的结果纳入我们的“重要性矩阵”，以确定不同利益相关者群体的影响程度。

在 2023 年接触利益相关者活动中，管理公司接触 6 个主要利益相关者群体（即董事会、管理层、雇员、租户、供应商、承包商和服务提供者以及投资界），以了解他们对我们的可持续发展事宜重要性的看法。我们使用这些利益相关者群体的意见，更好地评估每个群体最迫切和最相关的可持续发展事宜。这种方法使我们能够制定出最有效策略，尽可能为各方面创造价值。我们通过与各利益相关方进行有意义的互动，深入了解他们的观点，确保取得相关的积极成果。

影响评估

高级管理团队进行影响评估工作，以评估每个可持续发展事宜的影响程度和发生的可能性。为确保本基金的风险与实质性评估保持一致，本基金的企业风险管理（ERM）风险参数被用来指导对每个重要事项的影响和发生可能性的评级。

实质性矩阵的整合与验证

接触利益相关者和影响评估工作的结果呈现在下面的实质性矩阵，该矩阵从 Axis-REIT 的业务角度及其利益相关者的角度描述每个可持续发展事宜的意义和重要性。

实质性矩阵已提交高级管理层验证，并随后获得董事局批准。



实质性评估

根据接触利益相关者和实质性评估的结果，管理公司重申影响本基金营运和价值创造的 15 个实质可持续发展事宜。这些实质可持续发展事宜分为四大类，即经济、治理、环境和社会事项，与 2022 年的事项相比没有变化，因为这些事项被认为仍然与当前的市场趋势和我们的业务营运最相关。认识到这些问题的重要性至关重要，原因有以下几点。首先，解决这些问题表明我们致力于负责任的商业行为，使我们的行动符合监管要求，并提高我们作为有社会责任感组织的名声。其次，积极监控管理这些问题的进展，使我们能够快速有效地调整和应对，从而尽可能创造短期、中期和长期价值。

通过主动监测我们在这些实质可持续发展事宜的按年表现，我们能够跟踪进展，应对挑战，并制定策略计划，以实现未来的可持续发展目标。这种重点突出的方法反映我们致力于负责任的业务实践、适应性以及创造价值与利益相关者满意度的长期愿景。

下表列出了 Axis-REIT 的实质可持续发展事宜。

| 可持续发展支柱 | 实质可持续发展事宜 | 说明 |
|---------|----------------|--|
| 经济 | 经济表现 | 通过扩大物业组合、采用出色的资本和风险管理策略以及保护资本价值，提供稳定且具有竞争力的每单位配息（DPU）。 |
| | 租户满意度 | 通过实体和虚拟渠道定期接触租户，培养牢固的租户关系，及时有效地满足他们的需求。这有助于提高租户满意度，进而留住租户，保持整个物业组合的高租用率。 |
| | 优质资产与服务 – 新收购 | 收购或开发具有策略意义且符合本基金投资目标的物业。在评估潜在收购目标和发展项目时，我们的收购策略也会考虑到环境、社会和治理因素。 |
| | 优质资产与服务 – 现有资产 | 保持并加强 Axis-REIT 现有物业的质量，为本基金及利益相关者创造可持续的长期价值。这些努力包括采取有纪律的预期成果投资，以提高本基金物业组合的价值，并尽力提高租户的满意度。 |
| | 负责任的供应链管理 | 通过评估供应商的信誉、将环境、社会和治理标准纳入采购流程，以及进行定期检查和培训，加强供应链的完整性和复原力。 |
| 治理 | 商业道德 | 在严格的治理政策和浓厚的透明与问责文化的指导下，在我们的各项业务坚持对诚信和商业道德的坚定承诺。 |
| | 网络安全与资料保护 | 加强网络安全，确保遵守所有适用法律，保护知识产权和利益相关者的个人资料免受潜在的网络破坏和威胁，从而创建安全的数码环境。 |

实质性评估

| 可持续发展支柱 | 实质可持续发展事宜 | 说明 |
|---------|-----------|--|
| 环境 | 能源与碳排放量 | 有效管理能源消耗，不断提高能源使用效率，减少温室气体排放，从而尽力减少我们的环境足迹，降低我们对气候变化的影响。 |
| | 水源管理 | 在业务营运中负责任地使用饮用水。 |
| | 垃圾管理 | 有效管理业务营运产生的垃圾，包括鼓励资源回收和合乎道德地处理有害垃圾，以减少对环境的影响。 |
| 社会 | 职业健康与安全 | 通过强有力的健康和安全措施，为利益相关者维护安全健康的工作环境。 |
| | 人才开发 | 通过培训和发展，不断投资于员工，提高他们的技能和滨学习新技能，打造有能力、有生产力的员工队伍。 |
| | 多元化与包容性 | 在业务营运倡导多元化与包容性，确保所有员工获得平等机会，充分发挥自身潜力。 |
| | 人权与劳工实践 | 在业务营运和供应链坚持高标准的人权与劳工实践。 |
| | 社区活动与伙伴关系 | 通过企业社会责任 (CSR) 举措，积极与业务营运周围的当地社区合作，了解并满足他们的需求。 |

风险与商机

商业风险与商机

我们不断审查和评估业务风险和商机，并将解决利益相关者的关切作为本基金管理的重要组成部分。我们评估和评价外部环境的风险和机遇（请参阅第 72 页至第 77 页的“营运环境”篇章，了解影响我们业务的外部条件）以及内部业务活动的风险。这使我们能够制定适当的缓解措施，以应对各种风险和商机。

我们管理风险和商机的方法以风险登记册为指导，这是企业风险管理(ERM) 框架。我们善用此框架来鉴定、评估和优先处理业务营运的财务和非财务风险。

风险登记册考虑这些风险对我们营运的影响，并日益关注环境、社会和治理问题，因为我们正努力为 Axis-REIT 的利益相关者实现可持续的价值创造。

下表总结我们的业务风险、其对 Axis-REIT 营运的潜在影响，以及我们 2024 年处理和降低这些风险的行动计划。我们亦将这些风险与业务策略和实质可持续发展事宜联系起来。

| 全球 | |
|---|--|
| Link to Business Strategy | Link to Sustainability Matters |
|  房地产  资本管理  设施管理  投资  发展  治理 |  经济表现  租户满意度  优质资产与服务更新收购  负责任的供应链管理  商业道德  人权与劳工实践  社区活动与伙伴关系 |
| 商业风险 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 无法为Axis-REIT单位持有人保持稳定的每单位配息 (DPU) 无法筹集资本壮大本基金规模 不遵守个人资料保护法 (PDPA) 且不当处理个人资料 未履行法定职责且不遵守税收法规 不遵守2016年公司法令 不遵守反贪污法 | <ul style="list-style-type: none"> 业务连续性计划/策略不佳，导致无法履行商业义务 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，连累ESG事宜 与利益相关者及社区在合作方面的接触不足，而不太能够理解他们的观点 |
| 潜在影响 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 投资者对本基金购兴减少 盈利或每单位配息减少 对现金流产生负面影响，需要时资金不足 对潜在投资者缺乏吸引力 气候适应措施所需的投资增加 更高的伊斯兰保险缴费和伊斯兰保险保障减少 未来筹集资金会有困难 向市场提供大额折扣，导致资本被稀释 | <ul style="list-style-type: none"> 财务损失和在现行法律下缴付罚款 声誉受损 易受外部威胁 数据流失 不利于可持续发展 供应商/供给商/承包商关系不佳 在市场上失去营销和竞争优势 租户缺乏兴致与/或物业价值下降 丧失在社区内经营的社会许可 对企业造成负面影响，导致丧失商业机会/竞争优势 |

风险与商机



全球 (续)

2023年的缓解举动

- ▶ 获得与可持续性挂钩的融资便利
- ▶ 通过与可持续发展挂钩的 IPRS 对冲利润率风险
- ▶ 实现 SPT，并根据 SPT 条款获得可持续发展回扣
- ▶ 继续将环境、社会和治理因素纳入风险评估
- ▶ 确保持续改进设施管理和租赁服务
- ▶ 审查并更新隐私通知和个人资料保护政策
- ▶ 对反贿赂和反贪污 (ABC) 政策进行合规性审查
- ▶ 为主要管理人员/员工提供持续培训，使其了解治理我们业务的最新规则和条例
- ▶ 对设施管理部门的反贪污控制进行内部审计
- ▶ 在对我们的 IT 基础设施进行内部审计审查后，改进 IT 控制措施
- ▶ 对供应商进行年度评估，评估其服务质量、响应速度和及时性，以及 ESG 实践
- ▶ 对我们的承包商遵守 ESG 要求的情况进行内部审计审查
- ▶ 管理社区活动与伙伴关系
- ▶ 监测可能影响本基金物业所在地周边社区的发展情况

商机

- ▶ 在管理公司尽职调查过程中，有效管理财务和非财务风险，提高本基金对投资者的吸引力
- ▶ 有机会获得更多与可持续发展挂钩的融资便利，为新收购或新发展项目提供资金
- ▶ 通过优质的管理和服 务，在整个业务过程中充分考虑到环境、社会和治理问题，建立利益相关者的信心和信任

2024年管理行动计划

- ▶ 探索新的商业机会 (如数据中心物业)
- ▶ 为符合条件的租户探索来自可再生能源的新收入来源
- ▶ 及时了解影响 Axis-REIT 物业及更广泛房地产市场的新闻与发展动态
- ▶ 定期与租户接触，以更好地了解如何支持其业务和运营需求，并获得对 Axis-REIT 服务的反馈意见
- ▶ 持续满足现有可持续发展相关融资规定的 SPT 要求
- ▶ 每年对员工进行反贪污、网络安全和个人资料保护法 (PDPA) 方面的培训
- ▶ 从反洗黑钱角度出发，制定在资产脱售过程中进行“了解客户” (KYC) 评估的流程
- ▶ 测试我们的反洗钱和反贪污内部控制措施
- ▶ 将业务连续性计划 (BCP) 扩展到其他突发事件，如与人员相关的问题
- ▶ 考虑确定可能对业务运营产生重大影响的实际和过渡气候相关风险与商机
- ▶ 对现有财产进行气候情境分析，将气候相关考虑因素纳入业务连续性计划
- ▶ 通过临时实地考察和/或审计，继续监督承包商遵守环境、社会和治理要求的情况 (包括人权和劳工实践评估)
- ▶ 与地方议会和/或消防局合作
- ▶ 展开年度灾难恢复演习，确保关键业务 IT 系统能够及时恢复

风险与商机



财务

连结到商业策略



资本管理



投资

连结到可持续发展事宜



经济表现

商业风险

- ▶ 大型融资便利的再融资风险
- ▶ 银行为应对全球/国内金融环境的发展而收紧贷款或收回短期贷款
- ▶ 融资成本增加
- ▶ 现金赤字或现金不足以应付日常业务、投资、融资义务与/或
- ▶ 配息盈利/DPU 不达标
- ▶ 不遵守上市条例、会计标准、税收条规、伊斯兰教义条规与房地产投资信托基金的适用条例
- ▶ 错过财务报告的最后期限，导致不遵守适用要求
- ▶ 财务报告不正确
- ▶ 疏忽向无人认领款项登记处提交无人认领款项
- ▶ 疏忽了供应商的付款
- ▶ 无法减少使用实质支票（从欺诈风险的角度）
- ▶ 无法在日常业务限制接收现钞（从反洗黑钱的角度来看）

潜在影响

- ▶ 稀释性集资以筹集赎回现有融资便利所需的资金
- ▶ 潜在的声誉受损
- ▶ 投资者兴趣下降
- ▶ 可能导致本基金因资金不足或现金流紧张而拖欠其季度收益分配付款
- ▶ 盈利和 DPU 减少
- ▶ 可能需要对现有便利再融资
- ▶ 对现金流产生负面影响，需要时资金不足
- ▶ 在相关法定立法下遭罚款
- ▶ 有关当局询问和/或可能遭罚款/谴责
- ▶ 符合伊斯兰教义投资者兴趣下降，可能会降临Axis-REIT市价
- ▶ 潜在的坏账和呆账，可能会因为注销的债务和法律费用增加而导致盈利减少
- ▶ 气候适应措施所需的投资增加
- ▶ 更高的伊斯兰保险缴费或没有伊斯兰保险的保障

2023年的缓解举动密

- ▶ 密切监测现金流状况和融资状况
- ▶ 定期与放贷银行接触
- ▶ 与有关当局保持联系，以便及时了解上市要求/适用条规和条例/税收条规/会计标准的变化情况
- ▶ 对主要管理人员/员工进行持续培训，以了解适用条规和条例的最新变化和更新情况
- ▶ 与法律顾问/专业顾问/审计师/外部秘书代理和伊斯兰教义顾问就所有合规问题保持密切协商
- ▶ 积极参与马来西亚房地产投资信托管理公司协会的活动
- ▶ 确保所有拟议投资皆根据相关的既定标准进行ESG风险评估
- ▶ 密切监测本基金的财务表现，以便及早发现可能错过的盈利/DPU目标。
- ▶ 密切监督本基金业务表现，亦考虑到可能影响投资决策和营运支出的ESG风险

风险与商机



财务 (续)

商机

- ▶ 通过优化本基金的物业组合来释放价值
- ▶ 有效管理营运成本，为业务持续发展保存现金

2024年管理行动计划

- ▶ 要继续关注政府的新举措与税务优惠
- ▶ 到了2024年，壮大 Axis-REIT的AUM 至50亿令吉
- ▶ 掌握并熟练运用根据IFRS S1 和 S2 报告重要的可持续性和气候相关事项
- ▶ 探索新商机（如数据中心物业的机会）
- ▶ 为符合条件的租户探索新的可再生能源收入来源



房地产管理

连结到商业策略



连结到可发展事宜



商业风险

- ▶ 物业价值下降且波动延
- ▶ 整体物业组合或持定物业的空置率上升
- ▶ 租金水平停滞不前
- ▶ 由于维护规划/策略不当、通货膨胀、设备陈旧、收购时尽职调查不足以及关税提高，营运成本增加
- ▶ 租户的不安全环境
- ▶ 建筑物保安和安全控制措施不充分/故障
- ▶ 不遵守相关附则、条规与条例
- ▶ 害，导致法律诉讼、服务/交付物延迟、生产力下降、实施停工令和/或负面的媒体报道
- ▶ 延迟完成AEIs项目
- ▶ 拖账租户/延迟支付租金
- ▶ 不符合消防认证要求
- ▶ 未编入预算的物业开销
- ▶ 不利的租户组合（即信用违约或声誉风险较高的租户）在本基金的场址（办公室/场地/公共区域）对第三方、供货商、供应商、承包商等造成伤害/损

潜在影响

- ▶ 融资水平提高，可能需要筹集资金
- ▶ 违反融资契约，导致融资立即到期偿还
- ▶ 融资的利差/成本增加
- ▶ 本基金的资产净值减少
- ▶ 租金收入与盈利下降，不利于单位持有人的收益分配与回报
- ▶ 投资者兴趣下降，使其在未来更难筹集资金
- ▶ 本基金停滞不前
- ▶ 租户满意度下降，租户流失
- ▶ 更高的伊斯兰保险供款 – 租户声称有疏忽并试图采取法律行动
- ▶ 在产业市场缺乏竞争力
- ▶ 物业价值下降
- ▶ 停工期长，物业空置率增加
- ▶ 有关当局可能提出法律诉讼和罚款
- ▶ 声誉受损
- ▶ 成本超支，导致营运成本增加，超出预算

风险与商机



房地产管理 (续)

潜在影响 (续)

- ▶ 未能实现发展项目 与AEIs的关键目标，导致物业延迟推出市场
- ▶ 建筑消防证书不获更新，导致不符合消防安全法规的要求
- ▶ 可能导致人身伤害、疾病和/或死亡的事故

2023年的缓解举动

- ▶ 密切监测产业市场情报、更新和报告，包括市场状况、估值和其他见解
- ▶ 定期接触租户、房地产经纪和顾问，以促进密切关系
- ▶ 通过 AEIs不断提高物业的质量和价值，包括在 AEIs 期间加装可持续发展功能
- ▶ 《翻新手册》（为租户提供的装修和翻新指南）纳入ESG成分
- ▶ 在一项物业的租赁协议（绿色租约）纳入 ESG 要求
- ▶ 展开年度租户满意度调查
- ▶ 不断改进设施管理与租赁服务，确保迅速回应租户需求
- ▶ 专注于增加单一租户建筑物和三净租赁物业在物业组合的比例，以降低营运成本的通胀压力
- ▶ 通过安全和健康培训以确保持续改进
- ▶ 进行供应商与承包商评估程序，包括ESG方面的考量
- ▶ 不断监测消防安全合规性、消防证书的更新和安全管控为承包商、租户、供应商和其他相关方实施安全意识计划
- ▶ 确保所有建筑遵守标准作业程序（SOPs）
- ▶ 对设施和项目管理的操作过程和程序，安排定期的内部审计审查。
- ▶ 根据改进后的“租户清单”，制定对租户进行 ESG 风险评级的流程

商机

- ▶ 通过改善组织效率以促进信任和诚信，从而提高租户的兴趣和增加市场价值
- ▶ 通过有计划地管理建筑物并提供优质的设施管理服务，并纳入ESG考量，以建立良好声誉并提高投资者的兴趣
- ▶ 通过有计划的AEI来保存或提高物业的价值

2024年管理行动计划

- ▶ 与地方议会和/或 消防局合作
- ▶ 延长租赁物业的土地租期（针对剩余租期较短的特定租业）
- ▶ 及时了解影响 Axis-REIT 物业及更广泛房地产市场的新闻与发展动态
- ▶ 定期与租户接触，了解我们如何更好地支持他们的业务和营运需求，并获取对 Axis-REIT 服务的反馈意见
- ▶ 举办各种活动，确保多元租户物业租户的健康和福祉
- ▶ 通过实施无现金停车系统，提高设施管理的成本效益，并探索使用建筑物管理系统的可能性
- ▶ 根据改进后的“租户清单”为租户进行 ESG 风险评级 继续定期对本基金办公楼/场址进行健康、安全和环境（HSE）审计（如适用）。
- ▶ 继续对已登记的主要供应商进行现场人权评估或内部审计，并记录任何不合规情况，以便采取进一步行动
- ▶ 考虑确定可能对业务营运产生重大影响的实际和过渡气候相关风险与商机
- ▶ 对现有物业进行气候情境分析，将气候相关因素纳入业务连续性计划
- ▶ 每年至少为另一项物业获得绿色认证
- ▶ 在容易发生地区的高风险物业实施防洪减灾计划

风险与商机



投资

| 连结到商业策略 | 连结到可持续发展事宜 |
|---|---|
|  <p>投资</p> |  <p>优质资产与服务新收购</p>  <p>负责任的供应链-管理</p>  <p>商业道德</p> |

商业风险

- ▶ 产业发展不安全或不可持续
- ▶ 收购物业没有就建筑结构、地点、规模、资产类型和市场状况作出适当的尽职调查
- ▶ 脱售物业未对购买者、市场状况以及持有/脱手物业的潜在利弊进行适当评估
- ▶ 投资决策不可持续，没有对齐本基金的长期增长目标
- ▶ 不符合建筑监管当局的要求，如建筑物条规与条例
- ▶ 收购物业面对环境与社会风险的物业（如地面污染或洪水风险）
- ▶ 收购租户背景不佳的物业（例如，具有高信用违约风险的租户或不符合伊斯兰教义的租户）

潜在影响

- ▶ 由于可能失去租金收入，对物业组合的整体表现有潜在的不利影响，这可能对EPU和DPU产生负面影响
- ▶ 在没有充分尽职调查的情况下进行的交易，产生不应有的延误和费用
- ▶ 终止交易，从而蒙受交易告吹的成本
- ▶ 改进或改变受影响的物业，以符合现有建筑细则和有关当局规定的其他建筑要求所需的额外资本支出
- ▶ 高额的维修费用
- ▶ 物业市场价值下降
- ▶ 投资者购兴减少
- ▶ 负面宣传与名誉受损风险
- ▶ 租户不满意
- ▶ 不符合伊斯兰教义合规要求的投资决定

2023年的缓解举动

- ▶ 专注于增加单一租户建筑物和三净租赁物业在物业组合的比例，以降低营运成本的通胀压力
- ▶ 严格遵守每项投资建议的所有既定控制措施
- ▶ 根据初步尽职调查评估清单对所有拟议收购进行内部尽职调查（其中包括环境、社会和公司治理标准，如环境现场评估（ESA）和化学废料处理评估（如适用）
- ▶ 制定 ESG 风险评估和评级清单，用于评估潜在租户。可持续发展风险评级为中高的潜在租户将接受进一步评估
- ▶ 审查并改进初步尽职调查评估清单，以包括对目标物业/场地的评估中长期易受年度水灾风险影响的程度

商机

- ▶ 管理可持续发展物业组合，为单位持有人与利益相关者创造长期价值
- ▶ 扩大投资，专注绿色认证建筑物
- ▶ 通过不断扩大可持续发展的物业组合，并将环境、社会 and 治理因素纳入所有业务层面，建立利益相关者的信任

风险与商机



投资（续）

2024年管理行动计划

- ▶ 增加单一租户建筑物和三净租赁物业在物业组合的比例，以降低营运成本的通胀压力
- ▶ 在投资尽职调查过程中，运用环境、社会和治理风险评估和评级清单对潜在租户进行评估
- ▶ 可持续性风险评级为中高的潜在租户将接受进一步评估
- ▶ 进行气候情境分析，以确定新投资与实际气候和过渡气候有关的风险与商机
- ▶ 制定在资产脱售过程进行“了解你的客户”（KYC）评估的程序（从反洗黑钱的角度）。
- ▶ 继续探讨利用IDRP筹集资金的可能性，以便续签租赁物业的租约。



人力资源与资讯科技（IT）

连结到商业策略



房地产



资本管理



设施管理



投资



发展



治理

连结到可持续发展事宜



商业道德



网络安全
资料保护



职业健康
与安全



人才开发



多元化与
包容性



人权与
劳工实践

商业风险

- ▶ 未能吸引与留住顶尖人才
- ▶ 旷工和迟到问题
- ▶ 员工士气低落和跳槽问题
- ▶ 没有表现的员工仍留在工作岗位上
- ▶ 维护员工安全和福利措施不充分
- ▶ 促进劳动力多元化与包容性的措施不充分
- ▶ 违反商业道德和行为准则的行为
- ▶ IT系统和基础设施出现故障，而面对网络攻击与个人资料外泄
- ▶ 个人数据和资料被盗用，对员工、租户和供应商等所有利益相关者构成威胁

潜在影响

- ▶ 由于缺乏人力，对租户和物业组合提供的服务不佳
- ▶ 关键信息和技能组合流失
- ▶ 对业务运作产生不利影响，从而不利于管理公司和本基金的盈利能力和可持续性
- ▶ 危及本基金成长，进而对业务连续性产生不利影响
- ▶ 日常开支成本增加
- ▶ 雇员流失率高
- ▶ 雇员的满意度偏低，士气低落
- ▶ 牵涉到耗时和昂贵的工业法庭案件
- ▶ 潜在的数据盗窃或商业机密损失
- ▶ 来自投资者、融资方和商业伙伴的兴趣减少
- ▶ 可能导致人身伤害、疾病和/或死亡的事故
- ▶ 为纠正数据丢失和IT系统故障而花费大量财务支出和时间
- ▶ 资金损失、身份欺诈和网络勒索

风险与商机



人力资源与资讯科技 (IT) (续)

2023年的缓解举动

- ▶ 举行团队建设及接触雇员活动，例如徒步旅行与运动会
- ▶ 进行年度员工满意度调查，以获取和善用员工反馈，改进员工接触活动
- ▶ 在管理公司业务范围内，持续监测与人权有关的事件和行为准则（即不歧视、不强迫劳动、公平就业）的遵守情况
- ▶ 定期审查员工绩效和薪酬
- ▶ 将与环境、社会和治理相关的财务和非财务后果纳入董事局和高级管理层（包括市场营销与可持续发展经理）的年度评估
- ▶ 为员工实施安全意识计划 按照职业健康与安全评估系列 (OSHAS) 18001 或 ISO 45001 等职业健康与安全标准，调整健康与安全做法
- ▶ 对 IT 基础设施进行内部审计审查后，改进 IT 控制措施
- ▶ 与外包 IT 服务提供商保持联系，以监测 IT 系统和基础设施的适当性和有效性
- ▶ 向董事局提交外包 IT 服务提供商关于网络安全性能和措施状况的每季报告
- ▶ 在续订 Microsoft Office 365 年度套餐时实施电邮加密
- ▶ 订阅线上互动网络安全意识课程，教育员工了解、识别和避免网络威胁
- ▶ 在设施管理办公室的电脑安装端点检测和响应系统，以监测和阻止异常活动
- ▶ 每年对员工进行个人资料保护法 (PDPA) 和 ABC 政策培训

商机

- ▶ 向管理公司员工中灌输良好思想和文化
- ▶ 维护健康安全的工作场所
- ▶ 吸引新的年轻人才，保持业务的连续性
- ▶ 促进员工队伍的多元化与包容性
- ▶ 让所有数据用户都能安全操作资讯科技应用程序，从而保障组织的运作能力
- ▶ 不断更新资料保护基础设施，确保资料存储和传输网络安全

2024年管理行动计划

- ▶ 吸引更多年轻人才加入员工队伍，做好接班规划
- ▶ 制定更多的员工福利/健身计划和团体活动
- ▶ 继续监督在管理公司的业务遵守人权相关问题（即不歧视、不强迫劳动、公平就业）行为准则的情况
- ▶ 实施年度资讯科技灾难恢复工作，确保关键业务资讯科技系统能够及时恢复
- ▶ 每年对员工进行反贪污、网络安全和 PDPA 方面的培训
- ▶ 将业务连续性计划扩展到其他突发事件，如与人员有关的问题
- ▶ 与外包资讯科技服务提供商紧密合作，在切实可行的情况下，实施证监会的科技风险管理指南所建议的网络保安措施
- ▶ 继续为员工提供网上互动网络安全意识课程

风险与商机



发展

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

连结到可持续发展事宜



负责任的供应链管理



优质资产与服务 - 新收购

商业风险

- ▶ 进行中的发展项目无法给本基金带来正面回报
- ▶ 发展成本超支
- ▶ 项目延迟完成
- ▶ 发展项目缺乏可持续设计和/或材料考量
- ▶ 违反证监会的上市REIT指南对产业发展所实施的监管限制

潜在影响

- ▶ 对现金流、盈利和DPU产生负面影响
- ▶ 声誉受损
- ▶ 投资者兴趣下降
- ▶ 租户的维护成本偏高
- ▶ 由于已发展产业的基础设施效率不足，而丧失竞争优势
- ▶ 对环境形成不利影响
- ▶ 由疏忽引起的潜在法律诉讼
- ▶ 融资水平超乎预期地增加
- ▶ 违反监管限制，可能导致监管机构采取行动

2023年的缓解举动

- ▶ 专注于租赁期较长的发展项目
- ▶ 注重当前市场与租户对建筑规格的需求
- ▶ 根据绿色建筑标准调整产业发展
- ▶ 进行发展活动之前，对拟议项目进行可行性研究，包括可行性和成本计算
- ▶ 在委任发展项目顾问和承包商之前，对其进行尽职调查
- ▶ 遵守发展项目所用材料的既定标准，如使用寿命长、无毒/低毒、节约资源和环保的材料
- ▶ 优先考虑新发展项目建筑材料的质量、成本效益、可靠性和可持续性
- ▶ 对与项目地点和周边环境相关的风险和商机进行 ESG 尽职调查
- ▶ 在发展或重建项目的尽职调查过程，纳入目标地点的脆弱性评估（气候风险），如评估中长期的年度水灾风险（通过初步尽职调查评估清单）
- ▶ 对承包商遵守 ESG 要求的情况进行内部审计审查

商机

- ▶ 吸引和留住寻求高质量和可持续发展的租户
- ▶ 善用可持续和节约资源的建筑产品/材料以优化长期成本节约

2024年管理行动计划

- ▶ 在适当情况下，在新建项目中纳入回收利用/循环经济考虑因素（适用于待重新开发的用地）
- ▶ 通过临时实地考察和/或审计，继续监测承包商遵守环境、社会和治理要求的情况（包括人权和劳工实践评估）
- ▶ 对发展或重建项目的目标地点进行脆弱性评估（气候风险）初步尽职评估清单
- ▶ 在充分考虑成本效益、收益计算和潜在租户评估后，重点关注对本基金有积极贡献的新发展项目
- ▶ 优先考虑绿色建筑功能，并为未来的发展项目（若有）获得绿色建筑认证

风险与商机



环境

| 连结到商业策略 | 连结到可持续发展事宜 |
|---|---|
|  房地产  设施管理  投资  发展 |  优质资产与服务 - 新收购  能源与碳排放量  水源管理  垃圾管理 |

商业风险

- ▶ 能源消耗与温室气体排放皆增加
- ▶ 水质恶劣，而且水源短缺和水供中断
- ▶ 在AEIs与发展和重建项目时，多元租户物业的生活与有害垃圾管理不善
- ▶ 气候灾害，如风暴、水灾、海平面上升、极端温度和干旱等
- ▶ 在评估和衡量气候风险时，没有足够的定性和定量措施

潜在影响

- ▶ 营运成本增加
- ▶ 温室气体排放增加
- ▶ 租户不了解Axis-REIT的节能措施
- ▶ 租户对水源或水系统的质量不佳感到不满意
- ▶ 租户依赖/需要使用水的业务运作受到干扰
- ▶ 长久下去不利于租户健康
- ▶ 声誉损失
- ▶ 由于不遵守规定而受到相关当局罚款（如不遵守污染控制）
- ▶ 由于自然灾害不利于建筑物，从而影响租户的业务和运作
- ▶ 为保护建筑物而增加的资本支出和伊斯兰保险供款 维护/修理费用带来的经济压力
- ▶ 业务中断，从而影响业务的连续性

2023年的缓解举动

- ▶ 按计划进行建筑审计，以确定可提高能源和用水效率的领域
- ▶ 定期检查水箱储水量和节水设备的使用情况
- ▶ 按处理方法和回收利用情况监测和记录垃圾产生情况
- ▶ 确定垃圾产生量的基线，并设定减少垃圾和垃圾转用的目标
- ▶ 研究就防洪减灾计划的可行性
- ▶ 研究在易受水灾侵袭的高风险物业实施防洪计划的可行性
- ▶ 在董事局宪章纳入董事局负责监督和管理气候变化的角色
- ▶ 与大型仓库和制造业租户合作，收集他们的能源、水源和垃圾数据
- ▶ 监测多元租户建筑的能源和水消耗以及垃圾收集情况，以跟踪实现能源和水消耗、垃圾产生以及温室气体排放等既定目标的进展情况。
- ▶ 配合Axis-REIT在气候变化管理方面转型历程，承诺努力减少温室气体排放，使其接近零（碳中和），或到 2050 年或之前实现净零排放。

风险与商机



环境（续）

商机

- ▶ 通过环境政策所规定的策略，以及遵守强调使用可持续材料/特征/做法的既定尽职调查程序和评估标准，降低运营成本和环境足迹
- ▶ 有资格获得绿色融资和其他绿色或与可持续性挂钩的融资，并能够达到现有与可持续性挂钩的融资所规定的 SPT
- ▶ 使物业组合经得起未来考验，免受气候变化的影响

2024年管理行动计划

- ▶ 探索建筑物管理系统，以确定未来优化能源和水源消耗的机会
- ▶ 探讨在选定物业安装地下储水箱的可行性
- ▶ 在新建项目中酌情考虑回收利用/循环经济因素（适用于待重新开发的用地）
- ▶ 根据 2022 年设定的基线数据，在 5 年内实现 10% 的垃圾分类处理目标
- ▶ 在易受水灾侵袭的高风险物业实施防洪减灾计划
- ▶ 考虑确定可能对 Axis- REIT 的物业组合产生重大影响的物理和过渡气候相关风险与商机
- ▶ 制定行动计划并实施措施，以实现努力减少温室气体排放，使其接近零（碳中和），或到 2050 年或之前实现净零排放的目标。

2024年至2025年企业策略

2023年，我们对照上一年策略来回顾进展，并制定2024年至2025年企业策略，以确保行动计划、关键绩效指标、目标和前景与当前的宏观经济状况和行业趋势保持一致，并与Axis-REIT的愿景和使命保持一致，为利益相关者创造长期价值。今年，我们强化企业策略，进一步与采纳TCFD建议的承诺保持一致。其中包括在董事和关键人员的绩效评估中纳入与实现预定可持续发展目标挂钩的财务奖励措施和后果。

对于整个组织而言，我们亦制定财务目标，即到2024年底，本基金的所管理资产（AUM）规模将增长到50亿令吉，我们将通过下一页所列的策略行动计划努力实现此目标。

目前，六大策略支柱包括：房地产、资本管理、设施管理、投资、发展和治理。每个策略支柱都与Axis-REIT的15个实质可持续发展事项相对应，并通过各自的关键绩效指标进行跟踪（详见第106页至第158页的“管理实质可持续发展事宜”篇章）。



房地产

通过成功的物业组合，满足利益相关者的需求并善用长期机会，从而实现最大回报

- 租户满意度
- 商业道德



资本管理

在瞬息万变的市場情况与地缘政治发展中，实现积极的财务策略与稳定增长，以支持营运要求与配息

- 经济表现
- 社区活动与伙伴关系
- 商业道德



设施管理

主动提供优质服务，帮助维护物业与促进租户体验

- 能源与碳排放量
- 垃圾管理
- 水源管理
- 职业健康与安全
- 商业道德
- 优质资产与服务 – 现有资产
- 负责的供应链管理
- 租户满意度



投资

通过积极且负责的收购渠道，扩充物业组合，同时善用我们在业界的洞察力

- 优质资产与服务 – 新收购
- 负责的供应链管理
- 能源与碳排放量
- 商业道德



发展

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

- 负责的供应链管理
- 优质资产与服务 – 新收购
 - 优质资产 – 现有资产
 - 能源与碳排放量
 - 垃圾管理
 - 水源管理
 - 职业健康与安全
 - 商业道德
 - 商业理论
 - 商业道德



治理

通过建立信任、透明和负责的环境来维护商业诚信，以便为利益相关者创造长期价值

- 网络安全与资料保护
- 多元化与包容性
 - 人权与劳工实践
 - 人才开发
 - 商业道德

2024年至2025年企业策略

根据这六大策略支柱，我们确立各自的策略重点、目标和关键绩效指标，并提出了2024年至2025年的行动计划。

| 支柱 | 策略重点 | 2023年主要活动 | 2024年至2025年的计划 | 2024年至2025年的目标与关键绩效指标 |
|---|--|--|---|---|
|  房地产 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建立强大的Axis-REIT品牌知名度并致力于可持续发展 ▶ 与现有租户建立强大关系 ▶ 通过高质量的附加/功能(如资源节约型设备和装置、可再生能源方案等)加强物业组合，并确保租户可靠可信 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Axis Facility 2 @ Bukit Raya获得最终绿色建筑银级认证和Axis Mega Distribution Centre (第一阶段与第二阶段)则分别获临时绿色建筑银级认证与绿色建筑金级认证 ▶ 在一项物业的租赁协议(绿色租约)纳入 ESG 要求 ▶ 持续接触租户，以了解他们的商业策略与业务需要，并取得他们对Axis-REIT服务的反馈意见 ▶ 在翻新手册的装修和翻新指南纳入 ESG 成分 ▶ 不断改进设施管理和租赁服务 ▶ 改进租户清单，纳入对潜在新租户的 ESG 风险评级 ▶ 在 Axis-REIT 物业组合的所有建筑加入节能装置和设备等绿色特征 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 与地方议会和/或消防局合作 ▶ 及时了解影响 Axis-REIT 物业及更广泛房地产市场的新闻与发展动态 ▶ 定期与租户接触，了解我们如何更好地支持他们的业务和营运需求，并获取对 Axis-REIT 服务的反馈意见 ▶ 在多元租户物业组织促进租户健康和福祉的计划或措施 ▶ 通过实施无现金停车系统，提高设施管理的成本效益，并探索如何运用建筑物管理系统 ▶ 根据强化租户清单，为新租户评定 ESG 风险等级。将密切监测具有中度至高度可持续发展风险的租户，以便采取进一步行动 ▶ 为特定的租赁物业申请延长租期(适用于剩余租期较短的租赁物业) ▶ 对现有财产进行气候情境分析，并将气候相关考虑因素纳入业务连续性规划 ▶ 考虑鉴定可能对 Axis-REIT 的业务营运产生重大影响的物理和过渡气候相关风险与商机 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 将租户满意度调查得分保持在 70% 以上 ▶ 将租户对“Hello Axis”的满意度保持在 80% 以上 ▶ 维持物业组合租用率在 90% 以上 ▶ 探讨在特定物业安装电动车充电设施 ▶ 每年至少两次与地方议会和/或马来西亚消防局(BOMBA)接触 ▶ 每年至少两次在多元租户物业组织促进租户健康和福祉的计划或措施 |

2024年至2025年企业策略

| 支柱 | 策略重点 | 2023年主要活动 | 2024年至2025年的计划 | 2024年至2025年的目标与关键绩效指标 |
|--|---|--|---|---|
|  资本管理 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 密切监测融资利率走势 ▶ 多元化融资来源 ▶ 为了长期成长，采取严谨的投资策略 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 及时了解政府在税收优惠方面的新举措 ▶ 根据管理公司的资本管理策略，优先考虑并获得与可持续性挂钩的融资 ▶ 在现有可持续发展挂钩融资实现 SPT，并按照 SPT 条款获得可持续发展回扣 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 持续留意政府在税收优惠方面的新举措 ▶ 继续履行现有可持续性挂钩融资便利规定的 SPT ▶ 探索新商机（如数据中心物业的机会） ▶ 为符合条件的租户探索新的可再生能源收入来源 ▶ 熟练掌握根据国际财务报告准则 S1 和 S2 为 Axis- REIT 报告实质可持续发展和气候相关事宜的能力 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 实现与可持续性挂钩的现有融资规定的 SPT ▶ 到 2024 年底，将 Axis-REIT 所管理的资产规模增至 5,000,000,000 令 |
|  设施管理 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 推介并落实设施管理最佳守则 ▶ 有效遵守建筑物法规 ▶ 加强职业健康与安全 (OHS) 工作与措施 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 从租户处获取能源、水源和垃圾数据 ▶ 建立 2022 年垃圾产生量基线数据，用于设定目标 ▶ 制定“现场供应商评估--HSE 和人权实践清单”（用于对已注册的主要供应商进行人权评估） ▶ 在适用情况下，定期对现场办公楼/项目现场进行 HSE 审核 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 对已登记的主要供应商进行现场人权评估或内部审计，并记录任何不合规情况，以便采取进一步行动 ▶ 继续从租户处获取能源、水源和垃圾数据 ▶ 通过实施无现金停车系统和探索使用建筑物管理系统，实现设施管理的成本效益 ▶ 在容易发生水灾的高风险物业实施防洪计划 ▶ 研究在特定物业安装地下储水箱 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 在 5 年内（2022-2026 年），将多元租户建筑的耗水量从 2019 年的基线数据至少减少 1% ▶ 在 5 年内（2022-2026 年），将能源消耗和温室气体排放量（范围 1 和 2 的总和）至少减少 1% ▶ 在 5 年时间内（2023-2027 年），在 2022 年设定的基线数据基础上，实现 10% 的垃圾转用率 |
|  投资 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 开发并保持蓬勃又活跃的收购渠道 ▶ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 在现有的“初步尽职调查评估清单”中纳入脆弱性评估，以评估中期和长期的年度水灾风险（适用于拟议的收购和脱售） ▶ 审查可能影响投资决策和营运支出的环境、社会和治理风险 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 增加单一租户建筑物和三净租赁物业在投资组合中的比例，以减少营运成本的通胀压力 ▶ 制定在资产脱售过程进行“了解你的客户”（KYC）评估的程序（从反洗黑钱的角度） | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 进行收购，估计在 2024 年年底前的代价为 229,000,000 令吉 |

2024年至2025年企业策略

| 支柱 | 策略重点 | 2023年主要活动 | 2024年至2025年的计划 | 2024年至2025年的目标与关键绩效指标 |
|---|--|---|--|---|
|  投资 (续) | <ul style="list-style-type: none"> 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 确保投资决策的可持续性，以促进本基金的长期增长 | <ul style="list-style-type: none"> 制定 ESG 风险评估和评级清单，用于评估潜在租户。可持续发展风险评级为中高的潜在租户将接受进一步评估 探讨可否善用IDRP筹集资金，以延续租约物业的租期 增加单一租户建筑物和三净租赁物业在投资组合中的比例，以减少营运成本的通胀压力 | <ul style="list-style-type: none"> 进行气候情境分析，确定新投资与实际气候和过渡气候有关的风险与商机 继续探索善用IDRP筹集资金的可能性，以延长租赁物业的租期 | <ul style="list-style-type: none"> 确保按照初步尽职调查评估清单，对拟议收购进行 100% 的 ESG 合规性筛查 |
|  发展 | <ul style="list-style-type: none"> 满足租户的要求和满意度 选择易于维护和可持续发展的建筑材料 筛选称职的承包商与顾问 | <ul style="list-style-type: none"> 在合适的情况下，将回收利用/循环经济因素纳入发展项目（适用于待重新开发的用地） 完成对 Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）承包商遵守 ESG 要求情况的内部审计 对发展项目使用的材料坚持既定的评估标准，如使用寿命长、无毒性或毒性降低、节约资源和其他环境友好型优点的材料 专注于租赁期较长的发展项目 在现有的初步尽职评估清单纳入脆弱性评估，以评估目标地块的气候风险（从发展或重建的最初阶段开始） 新发展项目符合绿色建筑标准 | <ul style="list-style-type: none"> 通过临时实地考察和/或审计，继续监测承包商遵守环境、社会和治理要求的情况（包括人权和劳工实践评估） 根据初步尽职调查评估清单，对拟议发展或重建项目的目标地点进行脆弱性评估（气候风险） 专注于对本基金有积极贡献的新发展项目 | <ul style="list-style-type: none"> 优先考虑绿色建筑功能 增加基金物业组合中获得绿色认证的建筑物数量，目标是每年至少为其物业组合获得一项绿色建筑认证 |

2024年至2025年企业策略

| 支柱 | 策略重点 | 2023年主要活动 | 2024年至2025年的计划 | 2024年至2025年的目标与关键绩效指标 |
|---|--|--|--|--|
|  <p>治理</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 在管理公司组织结构的各个层面促进多元化和包容 ▶ 确保公平对待员工，为所有人建立有利的工作环境 ▶ 确保对董事局、高级管理层和营销与可持续发展经理进行持续的 ESG 评估，以培养具有竞争力的员工队伍 ▶ 正确处理个人资料/信息 ▶ 保护本基金的IT系统和数据免受潜在的网络攻击 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 对现行 ABC 政策进行合规审查将反贪污控制纳入 ▶ 2023/2024 年内部审计计划，并首次对设施管理部门进行内部审计 ▶ 获得董事局批准以下与环境、社会和治理相关的财务和非财务关键绩效指标： <ul style="list-style-type: none"> • 将环境、社会和治理因素纳入董事评估。整体评估结果将影响董事薪酬待遇的年度审查 • 将环境、社会和治理因素纳入高级管理人员和营销与可持续发展经理的绩效考核。绩效考核的总体结果将用于决定他们的增薪和/或奖金发放 • 实施在内部发布表扬/祝贺公告的做法，以此作为对任何董事、高级管理人员或市场营销与可持续发展经理在环境、社会和治理方面取得的成就进行表彰/祝贺，并将其作为非财务后果在内部传阅 ▶ 通过董事局宪章将气候变化管理纳入董事局的职责 ▶ 配合 Axis-REIT 气候变化管理转型之旅，正式确立董事局的承诺，即努力减少温室气体排放，使其接近零排放（碳中和），或在2050年或之前实现净零排放 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 每年对员工进行ABC政策、PDPA和网络安全的培训 ▶ 进行内部审计（在部门层面），以测试内部运作的反贪污与反洗钱法令（AMLA）管控 ▶ 制定行动计划和实施措施，以减少温室气体排放，使其接近零排放（碳中和），或到 2050 年或之前实现净零排放 ▶ 扩大业务连续性计划，将其他突发事件（如与人员有关的事项）纳入其中 ▶ 实施年度 IT 灾难恢复演习，确保关键业务 IT 系统的及时恢复能力 ▶ 制定更多员工福利/健身计划和集体活动 ▶ T继续监督管理公司业务中与人权相关问题（即不歧视、不强迫劳动、公平就业）的行为准则的遵守情况 ▶ 保持员工队伍中现有的性别比例 ▶ 吸引更多年轻人才，确保有效的接班规划 ▶ 继续为员工订阅线上互动网络安全意识课程 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 确保董事局、高级管理层和市场营销与可持续发展经理在履行职责时考虑到 ESG 因素，以及财务和非财务后果 ▶ 保持网络安全零漏洞 ▶ 监测并报告个人资料保护的合规情况 ▶ 保持工作场所零歧视报告案例 ▶ 每年至少进行两次员工福利/健身计划 ▶ 每年至少进行 2 次员工团体活动 |

2024年至2025年企业策略

| 支柱 | 策略重点 | 2023年主要活动 | 2024年至2025年的计划 | 2024年至2025年的目标与关键绩效指标 |
|--|------|--|----------------|-----------------------|
|  <p>治理（续）</p> | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 完成对 IT 基础设施的内部审计，改进密码参数设置和备份程序 ▶ 对电子邮件进行端到端加密 ▶ 在设施管理办公室的电脑上安装早期侦测软件，以监测和制止不正常活动 ▶ 每年对员工进行个人资料保护政策培训 ▶ 订阅线上互动网络安全意识课程，教育员工了解、识别和避免网络威胁 ▶ 根据调查结果展开接触员工活动 ▶ 在管理公司的业务范围内，监督与人权相关问题（即不歧视、不强迫劳动、公平就业）的行为准则的遵守情况 | | |

2024年至2025年企业策略

2023年的进展与成就

我们欣然披露，我们在2023-2024年企业可持续发展策略中确定的2023年拟议行动计划和目标大部分都已实施并实现。现将其中值得关注的重点概述如下。

有关这些目标进展/成果的更多详情，可参阅第106至158页的“管理实质可持续发展事宜”篇章。



房地产

2023年关键绩效指标 (KPI)/目标

- 将租户满意度调查得分保持在70%以上
- 将租户对“Hello Axis”的满意度保持在80%以上
- 维持物业组合租用率在90%以上

2023年 进展/成果/成就

- 在年度租户满意度调查中获得7.61分（满分10分），即得分76%
- 在Hello Axis网站上获得租户满意度4.31分（满分5分），即得分86%
- 截至2023年12月31日，物业组合租用率达到97%



设施管理

2023年关键绩效指标 (KPI)/目标

- 在5年内（2022-2026年）实现用水量减少1%的目标
- 在5年内（2022-2026年）实现能源消耗和温室气体排放减少1%的目标

2023年 进展/成果/成就

- 超越我们减少能源消耗和温室气体排放（范围1和2的总和）的目标
- 2023年用水量增加6.7%，偏离在5年内（2022-2026年）减少1%用水量的目标。更多信息，请参阅第134页至第136页的“水源管理可持续发展事宜”

额外里程碑:

- 确立在5年内（从2023年到2027年）从2022年的基线数据转用10%垃圾的目标。2023年，从多元租户物业收集的一般垃圾增加22.8%，偏离了减少垃圾产生量的目标。更多信息，请参阅第137页至第140页的“垃圾管理可持续发展事宜”。



资本管理

2023年关键绩效指标 (KPI)/目标

- 符合与可持续性挂钩的现有融资便利规定的SPT要求

2023年 进展/成果/成就

- 实现了SPT，并根据SPT条款获得可持续性回扣



投资

2023年关键绩效指标 (KPI)/目标

- 确保对所有拟议收购进行ESG合规性筛查
- 按照初步尽职调查评估核对表对所有拟议收购进行环境、社会 and 治理合规性筛查
- 报告已进行脆弱性评估（气候风险）的目标物业数量
- 报告被赋予ESG风险评级的潜在租户数量
- 报告租赁物业成功续租的数量租赁物业（如有）

2023年 进展/成果/成就

- 使用初步尽职调查评估清单的评分系统，对所有拟议收购项目进行100%的ESG合规性筛查
- 使用初步尽职调查评估清单的评分系统，对2项目标物业进行脆弱性评估（气候风险）
- 使用ESG风险评估与评级清单的评级系统，对2个潜在租户进行ESG评级
- 向土地局提交申请，以延长物业组合中一项租赁物业的租期



发展

2023年关键绩效指标 (KPI)/目标

- 为一项新发展项目和一个大型AEI获得绿色建筑认证（GreenRE）

2023年 进展/成果/成就

- Axis Facility 2 @ Bukit Raja获得最终绿色建筑银级认证
- Axis Mega Distribution Centre（第一和第二阶段）获得绿色建筑银级和金级临时认证



治理

2023年关键绩效指标 (KPI)/目标

- 保持零网络安全漏洞
- 监测和报告个人资料保护法的遵守情况
- 保持工作场所零歧视报告案例
- 将环境、社会和治理因素纳入董事局、高级管理层和市场营销与可持续发展经理的绩效考核，并产生财务和非财务后果
- 至少进行2项员工接触举措

2023年 进展/成果/成就

- 没有网络安全事件报告
- 没有收到不遵守或违反个人资料保护法的报告
- 没有任何歧视报告或投诉引起管理公司的注意或通过举报渠道提出
- 将环境、社会和治理因素纳入董事年度评估
- 将环境、社会和治理因素纳入高级管理层和营销与可持续发展经理的绩效考核中
- 进行了两次团体健身活动

创造价值与可持续发展目标

管理公司为利益相关者提供长期价值的方法，是以我们的核心价值、目的、策略和成功措施为基础。这构成了我们价值创造模式的基础，在管理公司为不同的利益相关者，将其资本转化为有价值结果的过程中展现出来。我们定期与租户、投资者、员工、供应商和其他利益相关者接触，了解如何满足他们的期望。为了产生最大价值，我们的策略必须与利益相关者在营运中发挥有明确目的的作用联系起来。因此，为了说明我们是如何对利益相关者产生积极影响和贡献价值，我们将重大事项与联合国的可持续发展目标 (UNSDGs) 作出对比。



创造价值与可持续发展目标



创造和维持价值涉及管理公司与利益相关者之间的行动和沟通。在管理本基金过程中，我们努力坚持不容置疑的商业道德和诚信，以增强责任感和公信力。这是确保业务可持续发展的重要元素。我们将继续关注SDG#16—和平、正义和强大体制。我们制定各种内部控制措施和流程，以支持SDG#16的各项具体目标，防止组织内部的贪污和贿赂行为。这些控制措施包括制定和实施行为准则、举报政策、供应商行为准则以及ABC政策。这些规程规范内部和外部利益相关者（包括员工、供应商和服务提供商）的行为。更多详情，请参阅第 123 页至第 125 页的“可持续发展事宜：商业道德”和第 126 页至第 128 页的“可持续发展事宜：网络安全与资料保护”。

2023年的产出与创造的价值

- 营收和物业净收入有所改善：分别为288,400,000令吉和245,400,000令吉
- 分配的经济价值：193,900,000令吉
- 每单位配息（DPU）：8.65仙
- 流动资金 592,700,000令吉
- 承诺的可持续发展相关融资价值：490,000,000令吉

对利益相关者的价值
通过金融市场的信心和单位持有人持续获得的回报，成为持续增长的主要来源

联合国的可持续发展目标



权衡与相互依存

财务资本在很大程度上是其他资本的输入，包括投资、提升和维护物业（制造资本），投资于员工（人力资本），以及为减少碳足迹（自然资本）提供资金。作为房地产投资信托基金，我们亦致力于增加财务资本，以确保向单位持有人进行持续和有竞争力的配息。

- 管理空间总面积：13,400,000 平方尺
- 已完成的主要 AEI：1
- 已完成的发展项目：1
- 租户租用率提高 2 个百分点至 97%，租金调升 5.8%
- 续租 1,530,000 平方尺面积（租户留租率为 97%），并在这一年开始签订新租约，面积为 1,910,000 平方尺
- 一项物业获得最终绿色建筑认证，两项建筑获得临时绿色建筑认证

对利益相关者的价值
强有力的价值主张，强调在策略位置的发展，以满足租户的需求与期望



除了对潜在的收购项目进行严格的尽职调查外，我们亦主动对现有物业进行AEIs，以维护、翻新和提高本基金物业组合的价值。这些都在很大程度上依赖于我们的财务资本和人力资本。

- 社区投资举措的受益者总数：85
- 本地公司合格供应商的比例：100%
- 供应商总数增加 8.4%
- 采购总值（不包括政府相关费用）增长136%，达到 205,600,000 令吉
- 因不遵守供应商行为准则而被除名的供应商和/或承包商数量：4
- 年度租户满意度调查平均得分：7.61分(满分10分) (目标得分：7分(满分10分))
- 绿色租赁（即包含 ESG 考虑因素的租赁协议）数量：1
- 在翻新手册的装修和翻新指南中纳入 ESG 成分

对利益相关者的价值
通过与租户、供应商与监管当局建立强有力的伙伴关系，并成为负责任、有道德的社区参与者，获得商机和增长



作为负责任的企业公民，我们认识到与利益相关者（即租户、承包商、供应商和周围的社区）定期进行有意义的接触，以保持健康的利益相关者关系的重要性。

为了履行减少碳足迹的承诺，我们还让租户、承包商和供应商参与进来，为自然资本创造价值。

在追求财务资本增长的同时，我们亦通过社区活动与伙伴计划，积极为周边社区做出贡献。

- 员工培训总时数：957.5 小时
- 每位员工的平均培训时数：12 小时
- 定期接受绩效和职业发展审查的员工比例：100%
- 新员工比例 5%
- 员工流失率：2
- 中高层管理人员的男女薪酬比例（男性与女性）：1.0 : 1.1
- 与工作有关的死亡、工伤（LTI）、限制工作、医疗或急救案例数量：0
- 因违反职业健康和安全管理法规而被罚款或处罚的次数：0 次

对利益相关者的价值
通过确保包容性和公平的晋升机会、关注安全和福祉以及为租户提供不同的相关空间，成为首选雇主



人力资本是发展物业组合的最重要资产之一。管理公司通过培训和发展、具有竞争力和公平的薪酬待遇、接触员工活动以及关注员工福利等方式投资于员工。

- 接受 PDPA 相关培训的员工比例：100%
- 接受网络安全相关培训的员工比例：70%
- 网络安全漏洞案例数：0
- Hello Axis 租户满意度评级平均分：4.31分(满分5分) (目标分数：满分5分要获得4分)
- 在 24 小时内回应多元租户物业91%的服务要求和单一租户物业97%的服务要求

对利益相关者的价值
通过加强与房地产经纪人和企业主的关系，为租户提供优质和可靠的客户服务，成为首选的商业伙伴



在快速数码化的过程中，我们积极探索业务营运数码化的机会，从日常工作到通过虚拟平台与利益相关者进行互动。

由于这将使 Axis-REIT 面临网络安全风险，我们积极投资于加强 IT 安全系统和网络安全防御，包括对员工进行网络安全意识教育，以有效管理此类风险。

- 与基准年相比，能源消耗总量减少：13.5%
- 与基准年相比，范围 1 和范围 2 温室气体排放的总减少量：15.2%: 15.2%
- 与基准年相比，耗水量增加：6.7%
- 与基准年相比，产生的一般垃圾增加 22.8%
- 多元租户建筑物的垃圾回收总量：42,710 公斤
- 发展项目再利用或再循环的垃圾：88,150 公斤

对利益相关者的价值
加强本基金对所有利益相关者在短期、中期和长期内对自然资源的供应和消费变化的复原力和适应能力



我们已作出承诺，将努力减少温室气体排放（范围 1 和范围 2 的总和），使其接近零（碳中和）或在 2050 年或之前实现净零排放，我们正在积极探索和实施实现此目标的措施。这将直接影响财务资本和制造资本。

同时，我们也鼓励租户、承包商和供应商坚持类似的承诺，为共同自然资本创造长期可持续的价值。

管理实质可持续发展事宜

经济



经济表现



马来西亚的国内生产总值（GDP）在2022年激增8.7%之后，在2023年正常增长至3.7%。由于全球需求降温导致出口疲软，国内需求恢复缓解对外贸易下滑的影响，从而支撑经济增长。在这一年中，国家银行（BNM）仅上调一次隔夜政策利率（OPR），即在2023年5月上调25个基点至3.0%，而通胀在这一年中逐渐放缓，从2023年1月的3.7%降至2023年12月的1.5%。

大吉隆坡的工业物业次领域在2023年依然保持弹性。虽然2023年前9个月的总交易量按年减少4.6%，为2,032个单位，但这些交易价值却上升7.5%，达到86亿令吉。除了工业租户固有的韧性外，工业交易也可能受到制造业设施的持续需求和数据中心的持续增长所推动。

在此背景下，我们在2023年坚持策略方向，专注于优化物业组合。本基金营收增

长1.4%，达288,400,000令吉，税后净收入增长14.4%，达217,800,000令吉。Bukit Raja Distribution Centre 2的租约于2023年8月开始生效、2022年收购的物业带来全年的租金收入贡献、年内的租金调升，以及临近年底时物业组合租用率回升，都提升了收入。本基金的投资物业在2023年录得81,300,000令吉的未实现重估收益，这反映出本基金物业组合的质量及其基本表现的实力。

本基金财务业绩的详情见本报告第39至50页“管理公司的讨论与分析--财务回顾”篇章。

财务团队继续根据本基金的策略和预测，每月监测和报告基金的经济表现。这包括评估管理公司使用资源的情况。该团队通过制定和严格执行道德规范、政策和程序，并确保严格遵守所有适用的法律和法规，维护不懈可击的财务诚信。

管理公司的企业风险管理框架通过全面处理内部控制和风险缓解策略，确保本基金实现其目标。这最大限度地减少了对我们运营的不利干扰，促进本基金顺利实现业务目标和使命。我们的全面风险框架包含在风险登记册中，可应对相关的财务和非财务（包括环境、社会和治理）风险以及机遇，并制定策略重点以及营运和财务行动计划。

随着在可持续发展道路上取得进展，我们将继续将可持续发展融入资本管理实践中，寻求更多与可持续发展挂钩的定期融资便利，以及与可持续发展挂钩的投资回报策略。我们欣然注意到，在2023年，我们成功实现2022年获得的第一笔与可持续发展挂钩的定期融资和IPRS的SPT。这为基金释放利润率回扣，将进一步激励我们履行可持续发展承诺。

资本



财务



人力



制造



社会与关系

策略支柱



资本管理

商业风险



全球



财务

SDGs



GRI

201: 经济表现
203: 间接经济影响

管理实质可持续发展事宜

我们在环境、社会和治理方面的承诺和举措，包括在整个供应链中持续努力实施环境、社会和治理实践，确保Axis-REIT成为富时4Good马来西亚证券交易所指数和富时4Good马来西亚证券交易所伊斯兰教指数的成分股。

关键举措

1 严守纪律的投资策略

管理公司采用严谨的投资策略，确保本基金继续为单位持有人和利益相关者带来持续稳定的财务回报。我们的投资策略遵循预先确定的目标和政策，这些目标和政策指导我们谨慎严格地选择收购目标、发展项目和 AEI。这确保物业组合中的所有新增和改良项目都具有策略意义，能够增强收益和提高价值，从而维护物业组合的价值、利益相关者的利益以及周边环境。

此外，我们也会鉴定达到最佳收益的物业，以便进行潜在处置，并考虑采取多样化策略，以降低基金物业组合的风险集中度，包括环境、社会和治理风险。

2 审慎的成本管理与优化

我们根据财务预测和批准的预算密切监控支出情况，对基金的营运成本保持警惕。我们审慎而有效的成本管理和优化措施已将通胀压力和经济衰退对本基金的影响降至最低。

3 营运资本和流动资金的有效管理

管理本基金的一项重要职责是确保本基金拥有充足的营运资本和流动资金，以支持其业务活动和策略计划。我们持续监控基金的流动性和财务状况，以优化资本效率，实现短期和长期融资的平衡组合。截至 2023 年 12 月 31 日，基金的流动资金保持稳健，达 592,700,000 令吉，其中 51,700,000 令吉为现金和存款，另有 541,000,000 令吉的未提取融资便利。

在这一年，我们于 2023 年 1 月 4 日完成第九次私下配售。在配售活动中，我们以每单位 1.75 令吉的发行价，向多家机构基金发行了 100,000,000 个新单位，共募集到 175,000,000 令吉的总收益，用于削减基金现有的融资便利，并为未来的收购和发展提供余地。

4 与可持续性挂钩的融资

2023 年，本基金成功获得额外的可持续发展挂钩融资便利，总额达 320,000,000 令吉。这使得可持续发展挂钩融资总额达到 490,000,000 令吉，约占本基金截至 2023 年 12 月 31 日经审计融资总额的 31.5%。

我们欣然报告，本基金已成功实现与可持续发展挂钩融资便利相关的 SPT，并因此根据 SPT 条款享受可持续发展回扣。

Axis-REIT 将继续寻求与可持续发展挂钩的融资便利，使财务策略与房地产管理措施和基金的环境、社会和治理目标保持一致。

管理实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

| 经济表现 | 2023年 ('000令吉) | 2022年 ('000令吉) | 2021年 ('000令吉) |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 已产生的经济价值 (营收) (A)* | 284,208 | 283,246 | 246,151 |
| 营运成本 (B) | 42,977 | 39,128 | 33,314 |
| - 付款给政府** | 10,115 | 9,266 | 8,118 |
| 付款给资本提供者 (C) | 150,756 | 160,085 | 137,985 |
| 社区投资 (D) | 181 | 193 | 200 |
| 付款给融资方 (E) | 60,541 | 52,973 | 45,701 |
| 已分配的经济价值 (F) = (B)+(C)+(D)+(E) | 254,455 | 252,379 | 217,200 |
| 已保留的经济价值(G) = (A)-(F) | 29,753 | 30,867 | 28,951 |

* 扣除重新计算的损失准备金净额。

** 政府相关支出为地税、门牌税和服务税。

由于新租约带来的额外收入、2022 财政年完成的收购带来的全年贡献以及租金调升的正面效应，被租户流失和 2023 财政年一份长期租约终止抵消了一部分，产生的经济价值略有增长。再加上工资通胀和隔夜政策利率（OPR）上调所带来的融资成本上升，分配的经济价值小幅增加至254,500,000令吉，导致保留的经济价值减少。

展望

我们将继续关注全球和国内的宏观经济状况，了解最新的监管和行业发展动态，同时对基金在2024年的前景保持谨慎乐观。预计2024 年的经济增长将保持在 4% 至 5% 之间，加上工业物业需求持续增长，将使地理位置优越、基础设施完善的优质工业物业市场得以持续发展。这反过来又将支持租用率和租金率，并推动收购和发展机会。

预计到 2024 年，工业物业将有望获不俗的租金调升，不再续租的风险较低，整个行业的增长也将趋于正常。工业用地部分将受益于政府举措以及电子商务行业的持续增长。

我们的目标是在 2024 年年底，将 Axis-REIT 的资产管理规模增长至 50亿令吉，我们将维持投资纪律，同时优化营运资本，以实现此目标。我们还将优先考虑绿色融资方案，并努力达到规定的 SPT，以享受利润率回扣。为了进一步扩大基金的物业组合，我们计划探索潜在的新商机和收入来源，包括可再生能源发电和数据中心物业的商机。

我们将继续通过积极的资本管理，包括策略对冲和分散资本来源，主动降低风险。与此同时，基金将通过脱售和将资本重新分配到表现更佳的物业上，寻找机会回收资本。

我们认识到需要保障物业组合的弹性。有鉴于此，我们计划对可能对 Axis-REIT 业务营运产生重大影响的气候相关风险与商机的传播进行评估，以更好地了解其对基金的财务和非财务影响。此外，随着我们从 2024 年起分阶段采用 TCFD 建议，我们计划根据《国际财务报告准则》S1 和 S2 提高报告实质可持续发展和气候相关事项的能力。

管理实质可持续发展事宜



租户满意度



| | | | |
|------|-------|--------------|-------|
| 资本 | | | |
| 制造 | 社会与关系 | 知识 | |
| 策略支柱 | | 商业风险 | |
| 房地产 | 设施管理 | 全球 | 房地产管理 |
| SDGs | | GRI | |
| | | 416: 客户健康与安全 | |

作为物业所有者和发展商，租户满意度是我们营运不可或缺的一部分。了解和理解租户的需求和偏好是Axis-REIT的首要任务，租户满意度是我们在评估基金核心业务时跟踪的关键非财务关键绩效指标。

管理公司致力于提供卓越的房地产解决方案和服务。我们善用基金地理位置优越的优质物业，保持物业组合的质量，并确保遵守所有安全标准和规程，努力最大限度地提高租户的满意度和保留率，并促进高租用率。

除了短讯通知、电子邮件宣传、看房和会议等常规沟通渠道外，我们的市场营销与可持续发展经理还与房地产团队一起，通过实地考察和参观新发展项目和即将出租的物业，积极主动地加深与物业代理的联系。这样做的目的是传播信息，展示我们的物业及其可用性，提高市场认知度，让我们的代理“最先想到我们”。

我们积极主动地与租户建立专业互动，以建立稳固的关系，并确保有效沟通和处理投诉与反馈。这种积极而有意义的互动让我们清楚地了解租户的愿望和需求，并深入了解他们的业务和环境、社会和治理策略。这使我们能够量身定制房地产服务和解决方案，以满足并超越这些需求。

我们解决租户提出的所有问题，从临时安排维护到服务要求。我们还负责良好的资产管理措施，包括 AEI。市场营销与可持续发展经理通过管理租户沟通、监督租户调查的整体协调和分析来支持团队的工作，这对了解租户的需求至关重要。

我们的租户管理工作主要以营运手册为指导，该手册规定了基金物业管理和营运的政策和程序。其中包括我们对监管要求、内部 HSE 政策以及最佳实践和标准的遵守情况。

管理公司通过两个不同的调查来跟踪租户的满意度：

“Hello Axis服务请求满意度评级”，用于评估我们对通过租户管理门户网站“Hello Axis”提出的服务请求、反馈和投诉课题的处理情况。每张服务课题解决或关闭后，租户都会通过门户网站获得一份简短的反馈表，对我们的回复、解决方案和服务的时间、管理流程和有效性进行评分。



Axis-REIT 的年度租户满意度调查，旨在征求租户对 Axis-REIT 物业整体体验的反馈意见。该调查汇总了租户对管理公司服务和响应时间的评价、他们向其他潜在租户推荐 Axis-REIT 物业的可能性，以及他们对物业、物业管理服务、安全和安保、清洁和维护以及与物业管理团队沟通的满意度。

管理实质可持续发展事宜

关键举措

我们在 2023 年的租户管理工作主要集中在以下几项举措

1 ESG 风险评估和评级

将 ESG 评估和评级纳入租户清单。

2 翻新手册

在装修和翻新指南纳入 ESG 内容，并将其应用于今后的所有翻新工程。

3 绿色租赁

评估并逐步将 ESG 要求纳入绿色认证建筑的租赁协议。2023 年期间，我们成功地将环境、社会和治理要求纳入 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 的租赁协议。

4 定期接触租户

主动与租户接触，了解并预测他们的业务策略和需求，研究如何更好地为他们服务。对于单一租户的物业，我们还通过每月的物业报告与租户进行沟通。

Axis-REIT 的租户管理门户网站“Hello Axis”允许管理公司与租户直接沟通。它还可以跟踪服务申请、反馈和投诉。通过该应用程序，我们可以更好地了解租户的需求和关切，并无缝交流建议和需要改进的地方。租户管理门户网站将不断更新和改进，以提高我们的回应速度和服务水平。

5 了解租户物业

我们以租户为中心，促进更明智的资源分配，满足独特的市场需求，同时减少租户纠纷，降低租户流失率。

我们与租户的接触包括讨论与环境、社会和公司治理相关的问题与策略，以帮助Axis-REIT的房地产解决方案与服务符合租户的需求与期望，因为可持续发展在租户的营运变得越来越重要。

6 资产增值举措

我们采用积极而严谨的方法进行资产增值举措，以保持基金物业组合的竞争力、相关性和抢手性。

2023年进行的AEIs包括在Axis-REIT的物业组合中纳入和改造绿色环保设施，如安装节能照明和节能变压器。我们还将消防系统从普通危险升级为高危险，并提升了部分物业的水箱储水能力。

有关 AEIs 的更多信息，请参阅第 117 页至第 119 页的“优质资产与服务 - 现有资产”可持续发展事宜。我们在改善和保持资产组合相关性方面所做的这些努力，确保了我们的物业组合保持竞争力，保持较高的租户续租率，并吸引空间扩张。

7 租户背景筛选

我们对租户实施严格的筛选程序，以确保我们能够留住优质、信誉良好的租户。为了最大限度地降低信用风险和 环境、社会和治理风险，我们会审查所有潜在租户的财务状况及其业务的性质和可持续性。此筛选过程使我们能够更好地了解租户及其营运情况，从而在管理公司和租户之间建立起牢固的关系。

管理实质可持续发展事宜

2023 年最常见租户问题和采取的纠正措施如下：

| 常见租户课题/期望 | 所采取的纠正行动 |
|-----------|--|
| 电梯课题 | 迅速对受影响的建筑物进行彻底的电梯审计，并与电梯服务供应商进行后续磋商，以采取纠正措施。 |
| 屋顶漏水 | 在可能的情况下，对屋顶进行检查和维修。对于无法修复的屋顶，我们将作为资产增值举措（AEI）的一部分进行更换。 |
| 无现金停车场 | 计划在 2024 年将多元租户建筑物的手动停车系统升级为无现金系统。 |

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

我们欣然报告，在年度租户满意度调查和 Hello Axis 服务请求满意度评分中，整体租户满意度均有所提高。

在 Hello Axis 门户网站的评分中，我们在 2023 年获得了 4.31 分的平均分（1 分（差）至 5 分（优））。下表列出平均得分，以及过去 3 年中提出、解决和未解决的服务课题数量。截至 2023 年底，共有 28 份未处理通知书，全部是针对单一租户建筑物的通知书。这些投诉仍未解决的原因包括：时间上，投诉是在本年度的最后两个月提出的；投诉的性质与结构问题有关，因此需要更多时间来完成整改工作。



| 物业类型 | 租户线上服务要求 (课题) | | |
|-------------|---------------|-----|------|
| | 已提出 | 已解决 | 尚未解决 |
| 2023 | | | |
| 多元租户 | 32 | 32 | 0 |
| 单一租户 | 202 | 174 | 28 |
| 2022 | | | |
| 多元租户 | 55 | 55 | 0 |
| 单一租户 | 98 | 87 | 11* |
| 2021 | | | |
| 多元租户 | 23 | 23 | 0 |
| 单一租户 | 127 | 127 | 0 |

* 已在2023年解决

管理实质可持续发展事宜



在 2023 年，我们成功在 24 小时内回应 91% 在多元租户物业提出的课题，以及 97% 来自单一租户物业的课题。这比2022年的85%和96%有所提高。

| 物业类型 | 2023年 | | 2022年 | | 2021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 | 91% | 9% | 85% | 15% | 84% | 16% |
| 单一租户 | 97% | 3% | 96% | 4% | 84% | 16% |

在 2023 年度租户满意度调查中，我们取得了 7.61 的平均分（从 1 分（差）到 10 分（优））。与 2022 年的平均分 7.49 相比，目前的分数有所提高，并超过了我们7分的目标分数。

在这一年里，我们在调查中增加关于清洁和维护的问题，并对一些问题进行改进，使其更加清晰。我们还将安全和安保以及清洁和维护问题的调查对象锁定为我们提供这些服务的多元租户建筑物的租户。与前一年相比，2023年的调查结果在服务和回应时间、安全和安保以及沟通渠道方面均有所改善。

年度租户满意度调查结果



| 租户满意度调查 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|-----------------------|-------|-------|-------|
| 服务与回应时间 | 7.79 | 7.36 | 7.24 |
| 会否向人推荐 | 7.42 | 7.61 | 7.21 |
| 对物业管理的满意度 (身为租户的整体体验) | 7.42 | 7.52 | 7.17 |
| 安全与保安 | 7.95 | 7.89 | 7.74 |
| 清洁与维护 | 7.43 | 不适用 | 不适用 |
| COVID-19标准作业程序 | 不适用 | 不适用 | 7.18 |
| 通讯渠道 | 7.64 | 7.06 | 不适用 |

“场址管理良好和物业管理团队反应迅速”



Menara Axis
不具名租户
提供反馈意见

管理实质可持续发展事宜

Axis-REIT 的物业组合在 2023 年继续保持高租用率，年底租用率上升 2 个百分点，达到 97%。



展望

展望未来，管理公司将继续加强基金的物业解决方案和服务，以提高租户的满意度。我们将一如既往地致力于为租户的业务需求提供安全可靠、符合监管准则和标准作业程序的有利运营环境。我们致力于通过系统地执行我们的营运策略、制定有效和高效的维护例行程序以及与租户持续保持联系，推动基金的可持续长期发展。

2024 年，我们的目标是将租用率保持在 90% 以上，并致力于确保租户的高满意度。除了争取新租户外，我们还将继续与现有租户保持联系，以提高续租率，并在适用情况下扩大物业组合的空间。

在未来的一年里，我们还计划加强与租户的接触，以了解我们如何更好地支持他们的业务和营运需求，并获得反馈和建议以改进我们的服务。这些活动将包括：

- 制定计划和措施，确保租户的健康和福祉；
- 不断改善设施管理和维修服务；
- 进行多项设施改善工程，例如在多元租户建筑物推行无现金泊车系统、防洪工程、提升消防系统，以及探讨建筑物管理系统；以及
- 继续监测被评为中高 ESG 风险的租户，以便在必要时采取进一步行动。

管理实质可持续发展事宜



优质资产与服务—新收购



Bukit Raja Distribution Centre 2

| 资本 | 商业风险 |
|---|---|
|  制造  财务 |  发展  投资 |
| 策略支柱 | |
|  投资  发展 |  全球  环境 |
| SDGs | GRI |
|   | - |

Axis-REIT 始终致力于通过收购和发展优质物业来增加其所管理资产规模，以实现其目标。为实现此目标，管理公司确保基金拥有强大的收购渠道，可为基金增加收益，并考虑潜在的发展机会。为推进Axis-REIT的可持续发展之路，管理公司亦将环境、社会和治理因素纳入其物业收购策略，以期增加基金物业组合中绿色认证建筑的数量，提高本基金对投资者和利益相关者的吸引力。

我们坚持以严谨的态度进行房地产收购和发展，并以内部政策指导所有此类投资。这些政策旨在帮助我们鉴定、评估和管理经济、财务和 ESG 相关风险与商机，并确保物业组合中的所有新增项目都具有策略性、收益性和增值性。这反过来又有助于我们维护基金物业组合的价值、利益相关者的利益以及周边环境。在评估所有潜在的物业收购和发展项目时，我们将这些政策作为可行性研究和尽职调查程序的一部分。符合我们评估标准的潜在收购目标和发展项目将提交董事局批准，然后建议受托人执行。

为了支持我们在环境、社会和治理方面的雄心壮志，我们加强尽职调查清单，纳入了气候风险的脆弱性评估。这些更新于 2023 年第四季度生效，包括对中长期年度水灾风险的评估，以及在新建筑规划中纳入循环利用和循环经济原则。这些改进有助于从环境、社会和治理的角度更全面地评估所有潜在的新收购和发展项目。

我们还在探索将环境、社会和治理要求纳入绿色认证建筑的新租赁协议中。此外，管理公司还积极寻求在物业组合中注入绿色元素，探索在特定物业采购可再生资源和安装电动车充电设施等途径。有关我们的环境、社会和治理策略的详情，请参阅本报告的“环境”篇章，有关我们的尽职调查和环境、社会和治理评分系统的详情，请参阅下文。

关键举措

提高新收购物业的ESG管理标准

我们通过初步尽职调查评估评分系统对所有潜在收购进行评估。该评估在新收购的尽职调查过程中进行并记录在案，在 2023 年第四季度得到加强，纳入了气候风险的脆弱性评估。它根据我们的评分清单，按照以下标准对所有潜在收购目标进行考虑和评分：

- ① 与公共交通网络的邻近性和可达性
- ② 当前地点发生水灾的风险
- ③ 地理位置是否靠近天然水源
- ④ 评估过去土壤沉降问题
- ⑤ 邻近物业/土地的潜在危险评估
- ⑥ 评估绿色建筑设计，如雨水收集箱、LED 灯和/或太阳能电池板的使用情况
- ⑦ 评估预定废料的适当储存
- ⑧ 房地产生命周期中气候风险的脆弱性评估（2023 年第 4 季度生效）

管理实质可持续发展事宜

根据尽职调查评估的结果，必要时可进行环境安全评估。ESA 是补充尽职调查过程的环境评估，旨在

- ① 审查场地的以往信息，必要时进行土壤和地下水取样，以确定场地污染情况
- ② 制定下一步行动方案，并在必要时对任何问题和/或责任进行补救
- ③ 确定现有和适用的地方及联邦政府法规，并确保在适用情况下遵守这些法规

ESA的结果决定了我们下一步的行动方案，以及必要时对任何问题/责任的补救措施。

在评估潜在的新发展项目时考虑到对气候风险的脆弱性

管理公司定期审查新发展项目的机会，以此扩大物业组合。在评估潜在发展项目时，我们遵循全面的指导方针，确保我们进行的所有发展项目都具有策略性、商业可行性、符合规定的监管标准，并能为本基金及其利益相关者带来增值。2023 年，我们加强对中长期气候风险的评估。除其他外，如今此过程尚包括：

- ① 展开可行性研究，评估所有提案的适宜性
- ② 寻找符合项目要求的潜在土地/物业
- ③ 计算开发项目的成本和收入预测
- ④ 协调对筛选后物业的尽职实地考察

- ① 对房地产生命周期中的气候风险进行脆弱性评估
- ② 根据法规要求进行环境影响评估（如有必要）
- ③ 在所有新发展项目的设计和开发阶段进行交通影响评估，并审查公共交通的使用情况

我们经验丰富的项目经理负责监督所有发展项目的整个过程，确保项目按照规格、进度和预算完成。

绿色建筑认证的既定目标

我们的环境政策是对环境可持续发展的承诺。在此政策的指导下，我们努力增加基金物业组合中绿色认证建筑的数量，目标是每年至少为其物业组合获得一项绿色建筑认证。

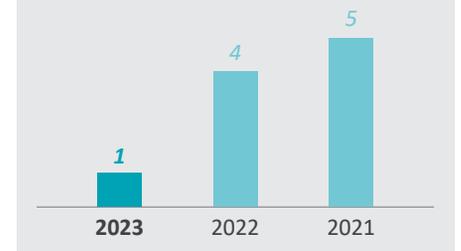
为此，我们在评估潜在的收购和发展项目时，会考虑绿色建筑认证（建筑管理标准）。在可能的情况下，我们也会通过大规模翻新为现有物业申请绿色建筑认证。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

2023 年，Axis-REIT 签订收购两项物业的买卖协议。这两项收购都经过初步尽职调查评估，并在获得满意结果后获得批准。截至 2023 年 12 月 31 日，这些收购正在进行中，其中一项收购已于 2024 年 1 月 16 日完成，第二项收购预计将于 2024 年上半年完成。

在发展项目方面，我们成功完成 Bukit Raja Distribution Centre 2 的发展，并提前一个月于 2023 年 8 月 1 日将其移交给 Shopee。我们亦完成 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 的主要 AEI。第五个发展项目 Bukit Raja Distribution Centre（第二阶段）目前正在进行中，预计将于 2024 年第一季度完工。我们于 2022 年启动该项目，以满足跨国营运商对 A 级专用设施和货仓的强劲市场需求。

已完成的收购和发展项目数量



有关收购和发展项目的更多信息，请参见本报告第 57 页至第 62 页的“投资回顾”篇章。

除了扩展和提升本基金物业组合之外，我们亦在 2023 年期间获得 1 项最终绿色建筑认证和 2 项临时认证。其中，Axis Facility 2 @ Bukit Raja 于 2023 年 9 月获得绿色建筑银级认证，Axis Mega Distribution Centre（第一阶段期）和 Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）分别获得绿色建筑银级认证和绿色建筑金级临时认证。

凭借着这些认证，截至 2023 年 12 月 31 日，基金现有 4 项物业获得绿色建筑认证，占管理总面积的 22.1%。

管理实质可持续发展事宜

| 获得绿色建筑认证的物业（建筑管理标准） | | |
|------------------------------|--------|----------|
| 物业名称 | 认证类型 | 获得认证日期 |
| DW1 Logistics Warehouse | GBI认证 | 2020年8月* |
| Axis Facility 2 @ Bukit Raja | 绿色建筑银级 | 2023年9月 |

* Renewal of certification is currently underway, with expected completion by March 2024.

| 获得临时绿色建筑认证的物业（建筑管理标准） | | | |
|--------------------------------------|--------|----------|-----------|
| 物业名称 | 认证类型 | 获得临时认证日期 | 最终认证的目标日期 |
| Bukit Raja Distribution Centre 2 | 绿色建筑金级 | 2022年11月 | 2024年6月* |
| Axis Mega Distribution Centre (第一阶段) | 绿色建筑银级 | 2023年9月 | 2024年6月 |
| Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) | 绿色建筑金级 | 2023年9月 | 2024年12月 |

* Bukit Raja Distribution Centre 2最终认证目标日期从2024年1月展延至2024年6月，有待租户完成翻修。

目标
每年至少为物业组合获得一项绿色建筑认证

| 绿色建筑认证概况 | | | |
|---------------|---|----------------------|-------|
| 获得绿色建筑认证的物业总数 | 4 | 获得绿色建筑认证物业占总物业组合的百分比 | 6.5% |
| | | 受管理空间获得绿色建筑认证的百分比 | 22.1% |

展望

随着本基金在可持续发展道路上取得进展，我们正在提高管理气候风险的承诺。我们将确定可能影响基金物业组合的与气候相关的实际风险和过渡风险与商机。我们还打算将旨在尽量减少环境足迹的措施纳入营运框架。这包括排放前的水源污染管理、确保妥善处理建筑垃圾和采用防尘措施等措施。管理公司还将继续采取积极措施，并密切关注可能影响 Axis-REIT 业务的房地产市场动态。

我们将继续在评估收购目标、规划发展项目和开展预期收益时，优先寻找获得绿色建筑认证的物业，以实现我们每年至少为物业组合获得一项绿色建筑认证的目标。

管理实质可持续发展事宜



优质资产与服务 – 现有资产



Bukit Raja Distribution Centre

| 资本 | |
|-------|------|
| 制造 | 财务 |
| 社会与关系 | |
| 策略支柱 | 商业风险 |
| 发展 | 设施管理 |
| 房地产管理 | |
| SDGs | GRI |
| | - |

管理公司致力于管理基金的物业，优先考虑现有物业和服务的持续质量，以推动基金的可持续性、盈利能力和增长。

我们力求为利益相关者和投资者创造长期价值，在现有物业方面，我们通过定期维护和对策略AEI的严格投资来实现此目标，以确保Axis-REIT的物业组合在市场上保持弹性和相关性。

我们以四项主要政策和指导方针为指导，努力保持基金现有财产和服务的质量，并定期审查和改进这些政策和指导方针，以确保其实用性和有效性：

1 环境政策

我们的环境政策概括了我们对可持续发展的承诺。它概述了我们为可持续发展目标而采取的策略和措施。就基金的现有物业而言，这涉及在我们的物业组合中改造和加强可持续发展功能，包括安装资源节约型设备和装置，以及在维护、升级和翻新项目中使用环保材料。这些投资不仅有助于我们实现可持续发展目标，优化营运成本，还有助于租户实现可持续发展目标。

2 HSE政策

HSE政策记录了我们对于“健康、安全与环境”（HSE）的卓越承诺，我们努力为员工、租户、承包商、社区和其他相关利益方提供安全的工作实践和工作环境。在此政策的指导下，管理公司采取一系列措施，确保在维护基金现有物业和服务的过程中，维护建筑和工作场所的健康与安全。这些措施包括定期对现场办公室/项目现场进行健康、安全和环境审计，以及制定和实施现场供应商评估，其中包括人权实践检查清单，以确保我们始终遵守监管要求。

3 营运手册

Axis-REIT 的营运手册是一套内部制定的程序和策略，用于指导我们管理 Axis-REIT 的规划、决策和日常活动，包括物业维护和改进措施。这些程序和策略旨在保持 Axis-REIT 现有物业的质量，为租户提供安全、可靠、整洁和有利的的工作环境，同时以可持续和高效的方式保持和维护物业的价值。

2023 年，我们修订营运手册，以加强其控制和范围，使其符合我们不断扩大的投资组合和增加的责任的要求。修订或新增的领域包括现金管理、外包安排和我们对于重大开支的门槛。

4 翻新手册

2023 年，我们加强针对所有在管物业的现有翻新指南，将环境、社会和治理因素纳入其中。其中包括有关垃圾管理实践的条款，如回收、减少和再利用，以及安全处置预定废料。改进措施还包括通过负责任的使用方式节约用水用电，以及安装节水节能设备。此外，还更新翻新手册，纳入了根据国际标准使用低挥发性有机化合物材料和遵守劳工标准的条款。

我们负责通过有计划的预防式和临时安排维护服务，保持Axis-REIT物业组合中所有物业的质量和实际状况。在上述手册的指导下，我们努力确保所有涉及现有物业的升级、翻新、AEI 和重建项目均按照营运手册和翻新手册执行，并确保在预算范围内按时完成工作。

管理实质可持续发展事宜

我们亦密切监督服务提供商和受委托进行计划内预防性维护工作的承包商，以确保所提供的服务符合商定的规格和适用的准则。我们与服务供应商和承包商保持定期沟通，以便进行协商并解决所需的改进问题。这样可制定有效的预防性维护计划，减少因系统和服务故障（如电梯和空调系统故障）造成的停机时间。

关键举措

管理公司已为主要的 AEI 和发展项目制定环境、社会和治理策略。该策略涉及能源消耗、绿色建筑认证、室内环境质量、材料采购以及水资源管理和垃圾管理等方面。详情请参见本报告的“环境”篇章。此外，我们还在考虑采购可再生能源，并探索在特定物业安装电动车充电设施。

管理公司确保所有物业在其整个使用年限内得到充分有效的维护，并通过预防性维护计划有效地规划和实施维护工作。该计划确保在根据分配的预算选择维护策略时做出适当决定。管理公司还通过保持和提高其物业的美观性和功能性，努力实现本基金物业组合的保值。

关键举措包括：

多元租户物业

-  定期检查机械、电气和管道 (MEP) 系统以及非 MEP 系统
-  保存遵守建筑规范的最新记录
-  检查所有物业的残疾人无障碍设施，并在可能的情况下，在进行 AEI 时改善这种无障碍设施
-  只指定合格的服务承包商进行日常服务和维护工作
-  聘请内部审计师审查年度预防性维护检查、政策和程序，以找出差距和需要改进之处
-  定期与租户沟通，了解他们对设施和服务功能的反馈意见



展开有关机电工程服务的内部和外包例行培训，确保相关人员工具备胜任其职责所需的技术技能和知识



根据日常检查清单进行例行建筑物检查和审计



聘请伊斯兰保险营运商开展年度风险管理调查



聘请外部顾问（能源审计师、土木和结构工程师、消防顾问和室内空气质量专家）提供专家意见和建议



遵守建筑法规（消防证书、竣工和合规证书、营业执照等）

单一租户物业



定期视察基金的单一租户物业组合，检查建筑物的结构、整体状况和机电系统



保存最新的建筑法规合规记录



根据 1984 年统一建筑细则 (UBBL)，评估所有物业的残疾人通道情况



每月向租户发布物业报告，记录物业的总体状况、是否符合建筑法规以及业主和/或租户要求采取的任何纠正措施



聘请伊斯兰保险业者展开年度风险管理调查



聘请外部顾问以及联邦和州政府机构参与水灾风险地区的防洪减灾计划



维护和升级（如有必要）每个物业范围内的排水系统

管理实质可持续发展事宜

我们每月与服务供应商和承包商举行会议，促进定期接触，讨论需要改进的地方，并确定必要的行动，以提高他们的服务质量和效率。我们还每月为物业管理员工和服务供应商/承包商举办培训课程，以确保他们有能力掌握最新的技术和监管动态。培训课程通常以健康和安全以及技术和非技术技能为重点。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在 2023 财年，管理公司在 Axis-REIT 物业组合中的物业实施 9 项主 AEIs。其中 89% 的关键 AEIs 纳入可持续发展的考虑因素，如安装节能和节水设备，以优化成本节约并减少本基金的环境足迹。

在报告年度，我们实施以下关键 AEIs：

| 物业名称 | 关键资产增值举措 (AEIs) 说明 |
|--------------------------------------|---|
| Crystal Plaza | <ul style="list-style-type: none"> 用节能型变压器替换变压器 升级消防系统 |
| Quattro West | <ul style="list-style-type: none"> 将公共区域照明升级为 LED 照明 重新铺设底层停车场柏油路面和地面层冲压混凝土地板 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 3 | <ul style="list-style-type: none"> 为第二个租户建造独立的 TNB 变电站 将消防系统从普通危险 (OH) 升级为高度危险 (HH) 将家用冷水箱升级为更大的储水量 对将要实施的防洪计划进行可行性研究 |
| D21 Logistics Warehouse PTP | <ul style="list-style-type: none"> 扩建大门入口处的车道，以容纳更多停车位 |
| Kerry Warehouse | <ul style="list-style-type: none"> 安装带隔热层的新货仓屋顶 |
| Axis Northport Distribution Centre | <ul style="list-style-type: none"> 安装新的纤维加固屋顶板（半透明板），用于自然采光 |
| Seberang Prai Logistics Warehouse 3 | <ul style="list-style-type: none"> 安装带隔热层的新货仓屋顶 |
| Menara Axis | <ul style="list-style-type: none"> 安装楼梯升降平台，方便残疾人士出入 升级发电机组的新柴油箱 |
| Axis Technology Centre | <ul style="list-style-type: none"> 升级消防系统 |

9
2023 财政年的关键 AEIs

89%

纳入可持续性
考虑因素的
关键 AEIs 百分比

2022 年，Axis-REIT 物业组合中有 5 栋建筑获得八打灵再也市议会颁发结构完整性认证和奖项。2023 年，本基金的 Axis Business Park Axis 又获得一项奖励。这些认证自颁发之日起有效期为 10 年。

| | | | | | |
|----------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| MENARA AXIS | CRYSTAL PLAZA | QUATTRO WEST | WISMA ACADEMY | WISMA KEMAJUAN | AXIS BUSINESS PARK |
|----------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------------|

展望

管理公司将继续维护和提升本基金的现有物业，同时纳入相关的可持续发展考虑因素，包括高风险物业的防洪计划。此外，管理公司正在多元租户物业实施无现金停车系统，并探索建筑物管理系统，以进一步提高 Axis-REIT 物业组合的成本效益。

2023 年，我们向土地局提交续租一项物业的申请。来年，我们将继续评估延长基金物业组合中部分租赁物业的租期。

管理实质可持续发展事宜



负责的供应链管理



| 资本 | 策略支柱 | | | |
|-----------|---|--------|--------|--|
| 社会与关系 | 设施管理 | 投资 | 发展 | |
| 商业风险 | | | | |
| 发展 | 房地产管理 | 投资 | 全球 | |
| SDGs | GRI | | | |
| | 204: 采购实践 308: 供应商环境评估 414: 供应商社会评估 | | | |

我们对长期 ESG 价值观的承诺贯穿于供应链。我们与供应商、承包商和服务提供商密切沟通和合作，确保他们了解本基金的价值观和期望，并与我们一样坚持类似的做法。

物业管理团队制定一套检查和措施制度，以确保采购的货物和服务符合严格的质量标准，并来自信誉良好的供应商和服务提供商（包括保安人员、清洁工和承包商）。这些检查和措施包括资格预审评估、年度供应商评估以及供应商行为准则（详情如下）。在可能的情况下，我们还向本地供应商采购货物和服务，以此支持本地经济。这些措施不仅最大限度地降低了供应链中断的风险，而且还纳入了 ESG 标准，以推进本基金的可持续发展议程，同时降低其面临的法律、声誉和财务风险。

资格预审评估

在聘用新的供应商和服务提供商之前，我们会进行资格预审评估，通过 CTOS 筛选和背景调查等流程，评估候选人的财务状况，并鉴定潜在的道德和声誉风险。

该评估包括 ESG 相关要求和标准，以帮助我们了解潜在供应商和服务提供商的 ESG 承诺和实践。只有得分令人满意的公司才能纳入本基金的认可供应商名单。

供应商年度评估

我们对所有现有供应商和服务提供商进行年度评估，以评估他们在回应能力、价格、交货、质量、售后服务、管理效率以及遵守供应商行为准则等方面的表现，并找出改进机会。配合年度评估流程，我们亦进行 CTOS 核查。评估结束后，我们会保留获得满意分数的供应商，以便今后继续合作。未通过评估的供应商将被暂时停业或从我们的认可供应商名单除名。通过与供应商和服务提供商的定期接触，我们加强与供应商的关系，促进供应商的积极表现，并降低了供应链风险，从而为租户和其他利益相关者提供一流的服务。

供应商评估标准

回应

- 询价/建议
- 对技术/商业要求

价格

- 定价的竞争力
- 条款和条件
- 开账单/发票

交货

- 及时性
- 交货的灵活性
- 对要求的回应
- 解决延误问题

质量

- 质量的一致性
- 呈交所需文件
- 符合图纸和HSE要求
- 施工现场表现/工程质量

售后服务

- 技术支持与专业知道
- 纠正缺陷
- 其他支援/结束

管理实质可持续发展事宜

供应商评审标准



管理的有效性

- 职业操守和沟通
- 工作现场监督的有效性
- 采用环境、社会和治理/可持续发展举措、流程和程序



遵守《供应商行为准则》

- 质量标准
- 商业道德
- 符合人权标准与劳工法
- 遵守环境法、PDPA 和 HSE 政策



财务状况

- CTOS检查

《供应商行为准则》

《供应商行为准则》对供应商的道德和商业诚信、举报政策、劳工标准以及人权、健康与安全和环境实践进行评估。我们要求供应商和服务提供商遵守《供应商行为准则》（可在我们的网站上查阅），并坚持高标准的商业行为。

除上述做法外，设施经理和健康、安全、安保和环境 (HSSE) 经理还定期与供应商和服务提供商会面，讨论他们的产品和服务以及营运问题和挑战。

关键举措

2023 年期间，我们通过以下举措努力加强供应链的完整性和复原力，为利益相关方创造长期价值：

4 项加强供应链完整性和复原力的举措

- 1 保持严格的供应商资格预审程序，即潜在的新供应商在进入我们批准的供应商名单之前，要接物业管理团队和财务团队的全面评估
- 2 扩大年度供应商评估流程，除《供应商行为准则》外，还纳入与 ESG/可持续发展相关的标准、流程和程序
- 3 通过培训、临时安排的现场考察以及 HSSE 经理和现场项目经理的审计进行定期检查，确保所有开发、维护和 AEI 项目现场都遵守 HSE 规范
- 4 为供应商和其他相关外部方定期举办健康与安全培训课程，确保他们遵守健康与安全政策和《供应商行为准则》

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

自 2021 年以来，我们一直将《供应商行为准则》作为供应商评估流程的一部分，以确保我们只聘用和保留信誉良好、可靠的供应商。除此以外，我们亦积极主动地与供应商就其他各种问题和倡议进行沟通，以支持和改善供应链框架。

自《供应商行为准则》实施以来，我们的供应链管理得到改善。在过去的一年里，我们没有收到任何与供应链有关的罚款或处罚，也没有发生任何工伤事故。我们欣然报告，所有 AEI 和维护项目都按计划顺利完成。

供应商统计

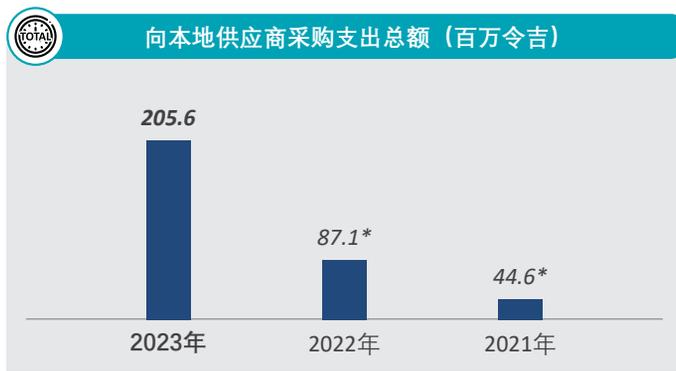
2023 年初，有 191 家获得批准的供应商，其中 100% 都是本地公司。2023 年期间，配合供应商评估流程，物业管理团队对小组中的所有 211 家供应商进行评估。评估结束后，有 4 家供应商因未遵守《供应商行为准则》有关环境、社会和治理评级不佳的规定，以及/或其业务运营流程和程序不令人满意而被除名。

| 主要绩效指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------------------|-------|-------|-------|
| 截至 1 月 1 日的供应商数量 | 191 | 128 | 140 |
| 新供应商数量 | 20 | 66 | 7 |
| 被暂停资格的供应商数量 | 0 | 0 | 0 |
| 除名供应商数量 | 4 | 3 | 19 |
| 截至 12 月 31 日的供应商数量 | 207 | 191 | 128 |

管理实质可持续发展事宜

年度采购：本地供应商

2023年，本基金的采购总额（不包括政府相关开支）达205,600,000 令吉，高于2022年的87,100,000 令吉。此增长主要归功于2023年期间Bukit Raja Distribution Centre 2, Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 与 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 的发展和主要AEI工程。我们将继续致力于尽可能地与本地供应商合作，我们欣然注意到，在过去3个财政年度中，100% 采购都是惠顾本地供应商。



* 由于计算方法更新，此数据已经重列。

供应商培训

2023年举办的供应商培训课程侧重于Axis-REIT的HSE政策、安全要求、法规要求和危害风险评估。本年度，我们为供应商和服务提供商举办48项培训计划，共有884人参加。此大幅增长表明我们与供应商定期接触的承诺。

| 供应商培训课程 | | |
|---------|---------------|--------|
| 年 | 为供应商提供的培训计划总数 | 参加者总人数 |
| 2023 | 48 | 884 |
| 2022 | 34** | 450** |
| 2021 | 15 | 148 |

** 对2022年数据进行重列，以包括在年底举办的另外3门课程。

根据 ESG 标准筛选和审核供应商

管理公司持续评估供应商与服务提供商遵守ESG相关条件的情况与表现，2023年，我们制定现场供应商评估清单，用于对健康、安全、环境和人权做法进行ESG审计。



2023年期间，我们对主要供应商和承包商进行了6次ESG审计。这些审计由物业管理团队和外包内部审计师进行，以确定其运营的潜在风险，并制定适当的缓解计划。审核涵盖《供应商行为准则》、健康、安全与环境政策和环境政策的关注领域，包括劳工标准和人权、健康与安全、质量标准和环境。

展望

我们将继续与供应商、服务提供商和承包商合作，改进供应链管理实践。这包括确保他们遵守《供应商行为准则》，并通过资格预审评估、年度评估和现场审计，监督他们在整个供应链的表现以及对ESG标准的遵守情况。2024年，我们还将继续对已注册的主要供应商进行人权评估，并记录任何违规行为，以便采取进一步行动。这些举措将有助于确保我们的ESG价值观、实践和承诺在整个供应链中保持一致。

管理实质可持续发展事宜

治理



商业道德



| 资本 | 商业风险 | | | | |
|-----------------------|------------------------|----------|--------|--------|--------|
| 社会与关系 | 人力资源与 资讯科技 (IT) | 全球 | 投资 | | |
| 策略支柱 | | | | | |
| 房地产 | 资本管理 | 设施管理 | 投资 | 发展 | 治理 |
| SDGs | | GRI | | | |
| 16 和平、正义 与强大机构 | | 205: 反贪污 | | | |

在管理基金的过程中，我们坚持最高标准的商业道德，确保始终遵守所有法律和监管规定。从制定策略计划和审议投资决策，到执行日常活动，包括物业管理、财务和人力资源职能，我们的行为都以商业道德为指导。我们相信，坚持这些原则对于建立无懈可击的声誉、建立利益相关者的信任和信心以及确保基金的长期成功和可持续发展至关重要。

我们监测并定期评估管理基金的业务实践和框架，紧跟政治、经济和商业形势的发展，以确保我们在任何时候都能维护利益相关者的利益。我们还关注新出现的因素，如工作场所的文化转变、数码化趋势、地缘政治、数据安全和安保要求的提高以及气候变化风险。这些努力旨在保护本基金体制上的完整性，与我们建立灵活、有弹性的组织的目标相一致。

董事局在保持模范领导力和治理方面发挥着至关重要的作用，在指导 Axis-REIT 策略路线的过程中始终保持透明度、问责制和责任感。董事会以《董事会宪章》为指导，该宪章概述管理公司的主要原则和道德规范，以确保董事局有效、负责地履行职责。董事局亦对指导 Axis-REIT 的政策进行监督，主要包括《行为准则》、《举报政策》以及《ABC 政策》。

管理公司在管理和营运层面均遵守其《行为准则》。该框架反映了我们对保持最高诚信标准的承诺，并延伸至代表管理公司的所有员工。它概述了管理利益冲突、隐私和保密、礼品/娱乐以及每位员工应有的专业行为标准的准则。新员工必须在人力资源部门的协助下接受入职培训，内容包括《行为准则》和管理公司其他政策的介绍。

除了董事局宪章和行为守则外，管理公司的举报政策和 ABC 政策也为员工、董事、供应商和租户提供举报任何不当行为、刑事犯罪或舞弊行为的渠道。这些政策符合 2009 年反贪污法令的规定，管理公司承诺在所有业务往来和关系中，以专业、公平和诚信的方式行事，并在价值链中不断维护法律。我们通过《供应商行为准则》向供应链传达这些政策，并在年度供应商评估过程中监督供应商遵守《供应商行为准则》的情况。

合规团队协助首席执行官监督所有道德和管理事务，并确保其相关政策和程序得到遵守。合规团队在咨询相关专家后，负责对管理公司的公司政策和程序提出必要的修订建议，供董事局审议、评论和批准。



《行为准则》、《举报政策》和《ABC 政策》已公开发布，可在 www.axis-reit.com.my/investor/corporate-governance.php 获取。

管理实质可持续发展事宜

|  举报政策 |  ABC政策 |
|--|---|
| 目的 | |
| <p>与处理所有涉及企业、业务或员工的不当行为举报有关。</p> <p>规定如何公平处理所有提出的问题，并保护举报人的匿名身份。如果问题需要进一步调查，管理公司将进行必要的调查并采取纠正措施。</p> | <p>作为识别和管理管理公司业务和营运任何贿赂或贪污事件的准则。</p> <p>定义贿赂、腐败、利益冲突以及与礼品、公司招待和娱乐有关的可接受限度。</p> |
| 应用 | |
| <p>此政策旨在：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明确规定为举报提供安全渠道的程序。 2. 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信和问责制。 3. 确保利益相关者可以提出问题而不必担心遭报复。 4. 为处理所提出的关切问题提供明确和保密的程序。 | <p>此政策旨在：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明确界定贿赂和贪污以及被法律列为犯罪的行为。 2. 为整个组织及其相关方以及代表管理公司行事的代理/承包商提供防止贿赂和贪污的指导。 3. 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信和责任感 |
| <p>Axis-REIT 有指定的举报电子邮件地址，即 integrity@axis-reit.com.my。向这个电邮地址发送的信息将直接发送给作为收件人的管理公司独立非执行董事，从而为提交真实举报提供安全的举报渠道。</p> | <p>合规主管是与ABC政策有关的问询的协调人。必要时，将寻求专业法律意见。</p> |

举报政策和 ABC 政策不断进行审查和更新，以确保其具有相关性和时效性，并与适用法律以及当前的政治、经济和商业环境保持一致。

关键举措

2023年，管理公司聘请本基金聘用律师对 ABC 政策进行彻底审查，以确保我们的运作符合马来西亚反贪污委员会的标准。经过深入分析后，管理公司采纳相关建议。这需要加强该政策，以便：

- 包括管理公司的反贪污合规计划
- 明确规定对违法行为的处罚，并扩充有关疏通费的规定
- 明确对赞助和捐赠的审查
- 在处理利益冲突情况时，使该政策与利益冲突管理政策保持一致
- 概述礼品和招待登记册的程序
- 修订批准的礼品和招待/娱乐限额。

另外，我们亦在人事政策手册纳入反贪污条款，要求员工遵守反贿赂法律法规，包括2009年反贪污法令。任何员工如果卷入与贿赂、贪污、回扣或洗钱指控有关的法律调查，都可能面临解雇或相应的纪律处分。

管理实质可持续发展事宜

此外，举报政策亦获更新，指定现任独立董事代替即将离任的独立董事，接受通过举报渠道进行的举报。同时，对《行为准则》进行修订，加入管理公司打击洗黑钱活动的总体承诺条款。

除了加强举报政策和反贪污政策外，内部审计师也根据2009年反贪污法令第17A条的规定，对管理公司的反贪污框架按需要进行了高层次的审查，并对营运控制进行合规审查。这些审查旨在确定营运中是否存在任何贪污风险。2023年第四季进行的审查评估设施管理部门的流程。展望未来，我们将对其他部门，即项目管理、投资/业务发展、财务和房地产部门进行类似审核。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

| 关键绩效指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|------------------|-------|-------|-------|
| 违反合规或不当行为的数量 | 0 | 0 | 0 |
| 收到的举报或投诉数量 | 0 | 0 | 0 |
| 接受贪污相关风险评估的业务百分比 | 20% | 不适用 | 不适用 |



* 不包括培训时正在住院治疗的员工。

我们欣然报告，随着我们不断审查和改进流程与政策，以及董事局、高级管理团队和员工持续承诺和遵守，我们没有发生任何与违反商业道德相关的事件。这种情况一直持续到2023年，没有发生任何违反合规或不当行为的事件，也没有举报或投诉。因此，没有必要采取任何行动。

展望

我们将继续确保内部营运符合商业道德，并确保流程和政策与2009年反贪污法令保持一致。除了定期审查和更新《行为准则》、《ABC政策》和《举报政策》外，我们亦将继续内部审计业务营运的反贪污控制措施，并将进一步扩大审计范围，以测试反洗黑钱方面的内部控制措施。这些内部审计的结果有助于我们发现框架中的任何不足之处，以及业务中的贪污风险，并在必要时制定缓解或纠正行动计划。管理公司亦计划从反洗黑钱角度出发，制定在资产脱售过程中进行“了解客户”（KYC）评估的流程。

管理实质可持续发展事宜



网络安全与资料保护



在快速数码化的时代，我们在业务营运采用并融入科技，以提高效率和生产力，并适应不断变化的消费者行为和期望。在此过程中，我们意识到各种网络安全风险增加，包括资料隐私和安全。保护租户和员工的信息安全是我们的首要任务，管理公司致力于创建安全的数码化环境，以保护这些信息，并维护利益相关者对我们的信任。

我们的网络风险政策和程序以及资讯科技(IT)指南对网络安全方法做出规定。网络卫生习惯检查清单给予进一步支持。这些政策和程序会定期升级和改进，以跟上网络风险的最新发展，并解决在快速发展的科技环境中可能出现的任何漏洞。

| | |
|---|---|
| 资本 | |
|  知识 | |
| 商业风险 | 策略支柱 |
|  治理 |  人力资源与 资讯科技 (IT) |
| SDGs | GRI |
|  | 418: 客户隐私 |

1 网络风险政策与程序

概述管理公司管理网络安全风险的政策，包括预防、侦查、应对和恢复措施。它规定了董事局和高级管理层在管理网络风险方面的角色和责任，还包括网络安全事件的内部报告程序、备份程序以及向证监会报告网络漏洞的程序。

2 资讯科技 (IT) 指南

在规定机密资讯的管理和处理方面对网络风险政策与程序起到补充作用。它通过防止未经授权访问、使用和披露高度敏感信息，确保业务的连续性。资讯科技指南适用于所有长期和合同员工、承包商、顾问、借调人员及其他可接触或可创建、接收和存储管理公司或本基金任何企业信息的个人。

3 网络卫生习惯检查清单

Serves本检查清单可作为指引，以便在侦测和预防网络安全事故时采用最佳作业模式，以及制订证监会订明的合适策略和预防措施。检查清单全面涵盖多项事宜，例如认知培训、资讯科技的维护和保养（包括系统更新、网络管理、恶意程式保护、活动目录存取控制、备份和还原，以及事故应变和处理）。

管理实质可持续发展事宜

管理公司确保该等政策及指南与证监会的网络事故管理指南一致，并会确保符合证监会于 2023 年 8 月 1 日发出并将于 2024 年第 3 季生效的科技风险管理指南。

管理公司非常重视资料保护，并注意到任何潜在的违规行为都可能对本基金造成不利影响。为确保遵守个人资料保护法，管理公司在 Axis-REIT 公司网站以英文和马来文发布隐私声明（包含《个人资料保护法》规定的个人资料保护原则）。管理公司亦在隐私声明指定一个电邮地址（pdpa@axis-reit.com.my），可向该地址发送查阅、更正和限制使用资料的请求。

关键举措

我们聘请一家外包 IT 服务提供商，以支持我们所实施的网络安全防御措施。与此同时，我们还确保 IT 基础设施与时俱进，适合各种用途。这包括订阅式解决方案，其中结合了下一代防病毒、端点检测和响应（EDR）解决方案、托管式威胁猎杀、综合威胁情报和 IT 卫生服务。由外包 IT 服务提供商监控的 EDR 系统可提供实时保护，防止恶意活动。

网络安全防御的另一个重要组成部分是资讯科技和资讯系统用户的意识和警惕性。因此，我们通过持续培训和提高认识计划，确保董事和员工对网络风险有足够了解和认识。

2023 年，我们对《个人资料保护法》进行了合规审查，对照个人资料保护专员发布的个人资料保护通用实务守则，检查个人资料保护政策和隐私通知的现有规定。根据审查结果，我们于 2023 年 7 月更新了政策的相关条款，并在公司网站发布更新后的隐私通知。我们亦为董事局和员工举办有关更新政策的培训课程。

2023年期间进行的举措

| 举措 | 状况 |
|--|--|
| 与外包 IT 服务提供商合作，探讨实施 IT 灾难恢复计划 (DRP)。 | 目前正在审查外包 IT 服务提供商编制的拟议灾难恢复计划；IT 灾难恢复计划定于 2024 年实施。 |
| 完成对 IT 流程的内部审计。根据内部审计师的建议，管理公司改进密码参数设置和备份程序。 | 完成。 |
| 在续订 Microsoft Office 365 年度配套后，对电子邮件实施端到端加密。 | 完成。 |
| 在设施管理办公室的所有电脑安装电子数据记录软件，以监控和阻止任何不正常或可疑的活动。 | 完成。 |
| 为员工培训订阅线上互动网络安全意识课程。 | 完成。 |
| 为所有员工举办关于本基金个人资料保护政策的资讯和意识培训课程。 | 完成。 |

管理实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

网络安全和资料保护措施旨在最大限度地减少网络安全漏洞和事故，并防止严重依赖数据的业务营运受到任何干扰。这样可以减少停机时间，降低恢复数据和网络所需的成本。我们欣然报告，我们在 2023 年没有发生任何网络安全事件。我们将此成就归功于全面的网络安全框架，以及董事、管理团队和员工的合作与合规，他们警惕地维护网络安全准则、政策和程序。我们也没有收到任何通过指定电子邮件（即 pdpa@axis-reit.com.my）进行的有关个人资料外泄的投诉。

| 关键绩效指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|-----------------------|-------|-------|-------|
| 网络安全漏洞 | 0 | 0 | 0 |
| 经证实有关侵犯隐私和丢失个人资料的投诉事件 | 0 | 0 | 0 |

展望

随着数码化程度不断提高，网络安全威胁将继续存在，给我们的业务营运带来风险。因此，我们将积极主动地管理网络防御，维持全面的网络安全框架，以监控、评估和应对任何潜在的网络攻击。我们将定期审查该框架，确保其与市场最新发展同步。我们亦将继续监督并确保所有员工遵守个人资料保护法。

2024 年 1 月，我们修订网络风险政策与程序，详细描述管理公司采用的备份机制和流程。今后，管理公司亦将建立 IT 灾难恢复框架，每年至少进行半个工作日的灾难恢复演习，以确保关键业务 IT 系统能够及时恢复。我们亦会继续每年举办有关网络保安及个人资料隐私法等课题的员工培训课程，以确保所有员工均具备保障资料隐私及保安的知识和技能。

随着证监会科技风险管理指南将于 2024 年第三季生效，管理公司将研究定期进行科技审计，以确保资讯系统符合已发出的指南。这包括确保资料和信息具有适当保密性和完整性，并确保 IT 服务运作得到有效管理。为准备遵守该等指南的其他适用规定，管理公司将与外包 IT 服务供应商紧密合作，评估、检讨及制订对我们的科技风险架构及资讯科技监控程序所需的修订及更新。

管理实质可持续发展事宜

环境



能源与碳排放量



Axis Facility 2 @ Nilai

| | | | |
|--|--|--|---------|
| 资本 | | 商业风险 | |
|  自然 | |  环境 | |
| 策略支柱 | | | |
|  设施管理 | |  发展 | |
| SDGs | | GRI | |
|  |  |  | 302: 能源 |

管理公司在管理本基金的物业组合时，继续采取全面的方法，优先考虑能源效率和可持续发展。此持续努力旨在优化营运成本，最大限度地减少营运对环境的影响，这与我们为本基金利益相关者创造可持续价值的策略密不可分。

我们在管理能源和碳排放量方面的努力以环境政策为指导，该政策在我们网站上公开发布，概述我们为实现可持续发展目标而采取的策略和举措。这包括我们努力减少温室气体排放、有效管理水资源、坚持负责任的垃圾管理做法，以及使用可持续材料和配件。

我们不断探索和投资于节能应用和举措。这是我们近年来的一贯做法，我们实施了多项计划，以确保基金的多元租户物业实现可持续的能源使用。这些措施包括在AEIs安装节能装置和设备，以及根据每年的消耗模式制定节能目标。我们的措施详情见下文，并已纳入翻新手册，以便租户采用和实施类似做法。

我们确保本基金物业组合使用的所有系统和装置均符合 1990 年电力供应法（第 447 号法令）和 1994 年电力条例的规定，并拥有相关证书和每年可续期的操作许可证。每项物业的安装和电气系统都由马来西亚能源委员会（EC）认证的电工管理。我们还由一位在马来西亚能源委员会（EC）注册的独立监理工程师对物业组合的系统和装置进行定期审核。

设施管理团队负责管理基金的能源与碳排放量。HSSE 经理负责跟踪和审查多元租户所在建筑物的月度用电量，并对任何异常用电模式进行标记，以便相关设施经理在必要时进行澄清并采取纠正措施。该团队还进行定期和例行的预防性维护，以确保以负责任的方式使用能源，并减少物业组合的碳排放量。

我们聘请外部顾问，对本基金的多元租户建筑物进行能源审计，重点是由管理公司直接控制的公共区域。审计范围包括用于能效研究的电力和柴油消耗，以及温室气体排放数据的收集。此外，我们还为设施经理和电工提供电气安全和技术培训，以提高他们对电气系统和建筑物运作的理解和认识。

举措

对于发展项目和AEI，我们在2023年的ESG策略重点是物业组合的更多物业获得绿色建筑认证，并启动高效的能源和室内环境质量管理计划。此外，我们还继续在Bukit Raja Distribution Centre 2 与 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 发展项目，以及Axis Facility 2 @ Bukit Raja的主要AEI项目中，开展可持续材料采购、水源和垃圾管理工作。

管理实质可持续发展事宜

下表概述 2023 年实施的能源相关策略。

发展项目和主要 AEIs 高效能源管理的 ESG 策略

| 策略 | 说明 |
|---|---|
|  人工照明 | 使用节能灯（如 LED 灯和 T8 灯），最大限度地降低照明所需的能耗，同时保持适当的照明水平 |
|  建筑围护结构设计 | 优化建筑朝向和窗墙比，减少热量传播，降低机械通风所需的能耗 |
|  采光 | 在货仓和公共区域安装窗户，减少对人工照明的需求，从而优化善用自然阳光 |
|  公共区域的通风 | 在公共区域（如楼梯和厕所）开窗，减少对机械通风的需求，从而降低能耗 |
|  碳排放量 | 根据建筑能耗和水耗数据，计算和监测运行碳足迹和排放量 |
|  能效改进计划 | 实施能效改进计划并定期审查其成果，以实现节能目标 |
|  太阳能光伏就绪楼顶 | 提供适合未来安装太阳能光伏 (PV) 板的楼顶通道和设计负荷 |

除上述措施外，物业组合管理营运还纳入可持续发展措施，以提高物业组合的能源效率，减少能源和碳排放量。在物业管理业务中，降低范围 1 和范围 2 温室气体排放的措施包括：

- 将多元租户物业公共区域的传统照明更换为装有动作传感器的 LED 照明。这是配合定期进行 AEIs 的持续举措。
- 作为特定单一租户物业翻新工程的一部分，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，确保设备和系统高效操作。
- 租赁楼顶空间安装光伏板。截至 2023 年 12 月 31 日，整个物业组合有 529,489 平方尺的屋顶空间已租赁给一家第三方公司，该公司参与收集太阳能，并将其回售给国家电网。此外，两项单一租赁物业的租户也在楼顶安装光伏板，以抵消其用电量。
- 将特定多元租户物业的空调设备升级为环保型系统。这包括安装使用绿色制冷剂气体的空调系统，或使用带有可变制冷剂阀门的中央控制监测系统的解决方案。
- 在 62 项物业的 61 项安装 TNB 智能电表，占物业组合的 98%。
- 在 Crystal Plaza 安装新型节能变压器。
- 协助租户在特定建筑物安装电动车充电设施。
- 使用可变制冷剂量控制系统监控空调系统的能源效率。

管理实质可持续发展事宜

在报告年度，没有因违反环境法律和/或法规而被罚款或处罚。此外，我们也没有发现任何不遵守环境法律和/或法规之处。

管理与气候相关的风险与商机

根据我们采纳 TCFD 建议的承诺，我们已将气候变化风险纳入管理公司的企业风险管理流程，以鉴定和管理本基金物业组合面临的各种气候灾害风险。鉴于此类风险的性质，不同物业所面临的风险也不尽相同。与气候变化相关的风险是个重大问题，管理公司将在策略业务和营运层面对其进行持续监测和评估。

我们致力于减少总碳排放量，提高能源效率，在 2022-2026 年的 5 年时间内，实施相关的短期、中期和长期行动计划。我们的目标是，到 2026 年，能源消耗和温室气体排放量（范围 1 和 2 的总和）与 2019 年疫情前的基线相比至少减少 1%。我们还将继续按计划进行建筑审核，包括能源、水源和垃圾等所有环境指标，以改进环境管理策略。

董事局已于 2023 年将气候变化管理正式纳入董事局宪章。除此策略举措外，我们还对将在 Axis Shah Alam Distribution Centre 3 实施的防洪减灾计划进行可行性研究，这凸显管理公司对应对气候相关风险的承诺。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在整个 2023 年，管理公司继续为本基金的多元租户建筑积极推行节能目标。这些目标是在 2022 年制定的，并在来年保持不变。

| 目标 | 绩效跟踪 |
|---|--|
| 在 5 年内（2022-2026 年），实现能源消耗和温室气体排放（范围 1 和 2 的总和）至少减少 1%。 | 与 2019 年的基础数据相比，到 2023 年，我们的总能耗降低了 13.5%，范围 1 和范围 2 温室气体排放量减少 15.2%。 |

年度能源消耗

每年，管理公司皆跟踪并报告总能耗，包括公共区域的外购电力以及由管理公司直接控制的发电机组（发电机组）的燃料消耗。管理公司每年还进行建筑审计，以监测能源消耗、水消耗和产生的可回收垃圾的趋势。Axis-REIT 多元租户建筑物的绝对能耗和能耗强度详情见下表。

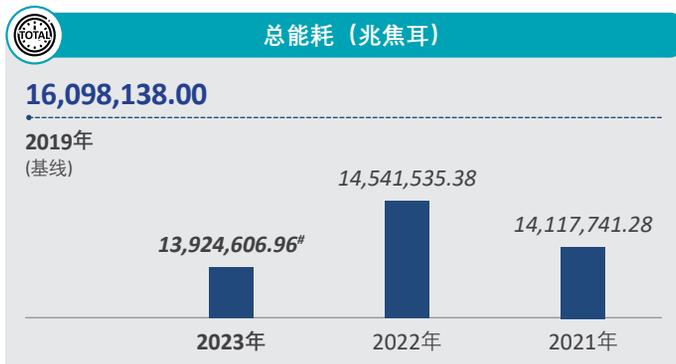
今年，我们扩大了能源监测范围，将公司车辆也包括在内。作为节能措施的成果，我们成功地将总能耗比 2019 基准年降低 13.5%。总建筑能耗强度也从 2019 年的 16.45 兆焦耳/平方尺下降到 2023 年的 13.42 兆焦耳/平方尺，降幅达 18.4%。2022 年，能耗增加的原因是取消了与疫情相关的行动管制后，我们物业的人流量增加。今年能耗的减少主要归功于 Crystal Plaza 的 AEI，我们在那里安装了节能变压器，从而节省了大量能源。

虽然我们的节能目标已步入正轨，但我们也意识到，节能措施是一项持续的工作。在 2024 年至 2025 年期间，我们将探讨聘请能源顾问来改进绩效监测，并在必要时重新评估我们的目标。

管理实质可持续发展事宜

总能耗（兆焦耳）

覆盖范围：包括管理公司总部在内的整个运作（100%）



注：

- 重列 2019 年（基线）、2021 年和 2022 年的数据，以便
 - 包括管理公司总部的能源消耗。
 - 更新所有多元租户物业总楼面面积的计算方法。
- 在 2023 年，管理公司扩大范围和边界，包括 2 个新归类的多元租户。
- 所列能源消耗总量包括由管理公司直接管理的所有 12 项多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区域，以及用于本基金业务的车辆。
- 能源消耗总量包括不可再生能源（即外购电力和柴油）。Axis-REIT 不消耗可再生能源。
- 电力消耗来自多元租户物业公共区域的电费账单。
- 发电机组的燃料消耗数据通过燃料表读数确定。
- 为标准化起见，外购电力消耗数据（以千瓦时为单位）、发电机组燃料消耗数据（以升为单位）和公司车辆燃料消耗数据（以升为单位）均转换为兆焦耳（MJ）。换算系数来自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国油贸易公司 2009 年燃料特性数据表。
- 总能耗的计算方法根据 GRI 标准。
- 总能源强度的计算方法是总能耗除以多元租户物业的总公共面积。

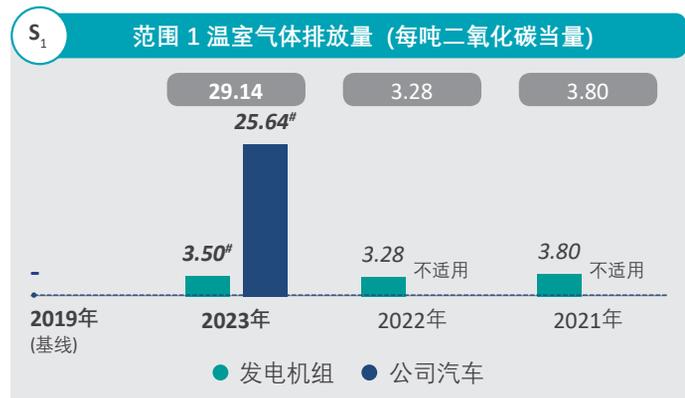
年度温室气体排放量

管理公司继续跟踪我们直接控制的多元租户建筑物公共区域的范围 1（直接）和范围 2（间接）温室气体排放量。今年，范围 1 和范围 2 温室气体排放量减少 15.2%，年度建筑温室气体排放强度降低 18.6%。

我们一直在通过温室气体减排策略减少范围 1 和范围 2 的温室气体排放量，这与我们的目标一致，即努力将温室气体排放量（范围 1 和范围 2 的总和）减少到接近零（碳中和），或到 2050 年或之前实现净零排放。我们将继续探索采用新科技的机会，努力进一步减少温室气体排放。

范围 1 和范围 2 温室气体排放量（每吨二氧化碳当量）

覆盖范围：包括管理公司总部在内的整个运作（100%）



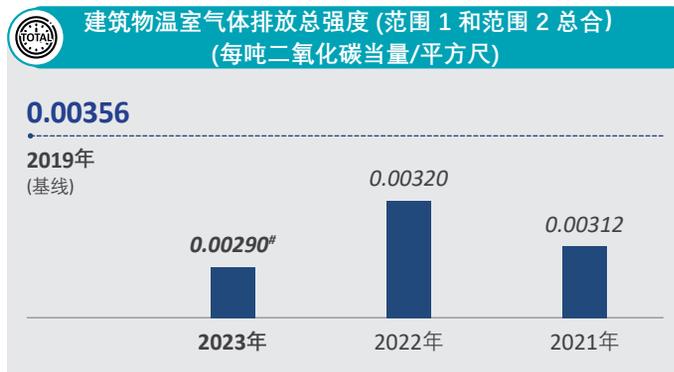
注：

- 重列 2019 年（基线）、2021 年和 2022 年的数据，以便
 - 包括管理公司总部的能源消耗。
 - 更新所有多元租户物业总楼面面积的计算方法。
- 在 2023 年，管理公司扩大范围和边界，包括 2 个新归类的多元租户。
- 范围 1 和范围 2 的温室气体排放量涵盖管理公司直接管理的所有 12 项多元租户物业（包括管理公司总部），以及用于基金营运的车辆。
- 公司车辆的范围 1 温室气体排放数据仅提供 2023 年的数据，即管理公司开始追踪数据的时间。
- 温室气体排放量跟踪二氧化碳（CO₂）排放量。它是根据 IPCC 第六次评估报告（2022 年）中相应的全球变暖潜势（GWP）值计算得出的。
- 范围 1 温室气体排放的排放系数来源于 2006 年 IPCC 国家温室气体清单指南。
- 范围 2 温室气体排放（外购电力）的排放因子来自能源委员会（EC）发布的马来西亚电网排放因子（GEF）。

管理实质可持续发展事宜

建筑物温室气体排放总强度 (范围 1 和范围 2 总合) (每吨二氧化碳当量/平方米)

覆盖范围：包括管理公司总部在内的整个运作 (100%)



注：

- 重列 2019 年 (基线)、2021 年和 2022 年的数据，以便
 - 包括管理公司总部的能源消耗。
 - 更新所有多元租户物业总楼面面积的计算方法。
- 在 2023 年，管理公司扩大范围和边界，包括 2 个新归类的多元租户。
- 上述数据涵盖由管理公司直接管理的全部 12 项多元租户物业 (包括管理公司总部)。
- 建筑物总温室气体排放强度的计算方法是，将多元租户物业公共区域的范围 1 和范围 2 排放总量除以这些物业的公共区域总量。

范围 3 温室气体排放

2023 年，管理公司开始跟踪我们的范围 3 温室气体排放，其中包括类别 6 商务旅行和员工通勤。我们将探索扩大范围 3 温室气体排放的监控范围，以涵盖价值链中的排放。



注：

- 范围 3 温室气体排放数据仅涵盖类别 6 商务旅行和类别 7 员工通勤，且仅提供 2023 年的数据，即管理公司开始跟踪数据的时间。
- 范围 3 温室气体排放的计算方法源自《温室气体协议》(GHG Protocols) - 范围 3 排放量计算技术指南和英国政府环境、食品和农村事务部 (DEFRA) 提供的公司报告温室气体换算系数。

展望

管理公司将继续监控 Axis-REIT 物业组合中所有多元租户物业的电力和燃料消耗，并着手提高能效。我们还将探索建筑物管理系统，并聘请外部顾问来确定未来降低能耗的机会。这将包括改进空调系统、探索照明节能方案以及优化电路设计。

认识到气候变化对我们业务运营的潜在影响，我们将为高风险物业实施防洪减灾计划。我们还将致力于识别基金物业组合中与气候相关的实际风险和过渡风险与商机，因为它们可能对本基金产生重大影响。

管理公司高度重视在未来 5 年内努力实现既定目标和指标。我们还可能探索建立能源和碳强度目标，以更好地监测我们的绩效，并对不同的物业组合进行比较。

[#] 这些数据已经过独立保证。独立有限保证报告载于本报告第 159 至 161 页。

管理实质可持续发展事宜



管理公司认识到，水源管理是我们可持续发展历程中的一个重要组成部分。我们依赖于充足的优质水供应。我们自身的营运需要充足的水源，以支持空调系统、洗手间设施、清洁、建筑、消防和许多其他必要的物业功能；租户也需要充足的水源，以促进他们各自的业务营运。

作为房地产所有者和发展商，我们在推广和实施可持续水源管理方面处于有利地位。我们通过安装节水型卫生设备、智能水管理科技和雨水收集等水循环设施，倡导节约用水和优化用水。我们还在日常活动中推广节水做法，并密切关注未被发现的渗漏、废水处理不当和过度用水等问题，因为这些问题可能会造成巨大的财务和环境成本。

我们的水源管理措施以环境政策、绿色建筑认证准则以及监控和管理物业管理团队所辖物业用水情况的内部惯例为指导。这包括跟踪 Axis-REIT 多元租户物业公共区域的每月用水量。

水源管理措施还包括水质评估。为此，我们聘请一家经过认证的服务供应商，每周对冷却塔系统的水质进行评估，并每 6 个月将水样送往实验室进行全面检测。我们还每两个月将污水处理厂（STP）的水样送往独立实验室，检查生化需氧量和悬浮固体，以符合马来西亚环境部（DOE）的要求和标准。

设施管理团队负责监督整个基金业务的水管理事宜。由管理公司直接管理的多元租户物业公共区域用水量的月度记录和报告由相应的设施经理编制和分析。我们还在与租户的会议上以及通过翻新手册积极提高节水意识。在可能的情况下，我们在改扩建和新发展项目为多元租户和单一租户的建筑物安装节水型设备。

我们欣然注意到，在报告年度内，没有出现违反当地环境法律法规的情况。

举措

水源管理方法强调在整个物业组合节约用水和优化用水。同时，我们还努力将用水中断对租户和我们自身业务营运的影响降至最低。

2023 年，我们在去年的基础上，继续在发展项目和主要 AElS 推行可持续水源管理措施。这些可持续水源管理实践已被采纳为管理公司针对发展项目和主要 AElS 的 ESG 策略的一部分，并有助于绿色建筑认证过程。此过程的一部分包括水源管理措施，详见下表：

管理实质可持续发展事宜

发展项目和主要AEIs的高效水源管理 ESG 策略

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| 节水配件 | 使用“用水效率标签计划”评定的用水设备，以减少饮用水用量。 |
| 用水和渗漏检测 | 使用分项计量，加强对主要用水功能（如景观灌溉、洗手间等）的监控和渗漏检测。 |
| 替代水源 | 将收集的雨水用于景观灌溉和一般清洁等非饮用水用途，以尽量减少饮用水用量。 |
| 灌溉系统和景观美化 | 使用耐旱植物美化环境，尽量减少饮用水消耗。 |
| 用水效率改进计划 | 实施用水效率改进计划，定期检查节水目标的进展情况。 |

其他水源管理举措:



提高租户和维修人员的节水意识

在特定的单一租户建筑物安装雨水收集系统

监测多元租户建筑物的每月用水量

空调系统升级，从水流系统升级为气流系统

每年清洗水箱并安装滤水器

审查整个物业组合的储水能力和要求，并安装节水型卫生/管道装置

通过监测水表/水单和预防性维护检查，及时发现漏水问题

安装更多储水罐/提高储水罐的储水能力，为供水中断做好更充分准备

定期进行包括水资源管理实践在内的建筑审核

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

2022年，管理公司制定减少 Axis-REIT 多元租户建筑物用水量的目标。通过各种用水管理和减少用水的措施，我们努力不断提高用水效率，减少用水量。

目标

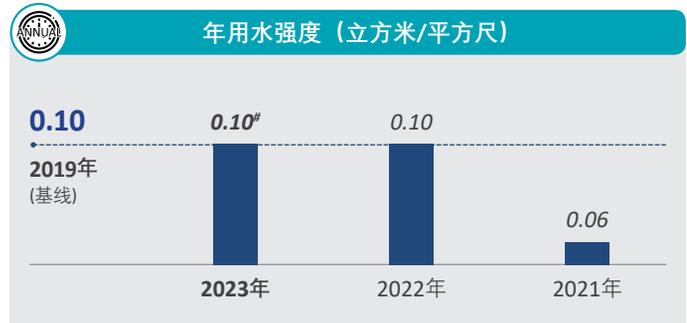
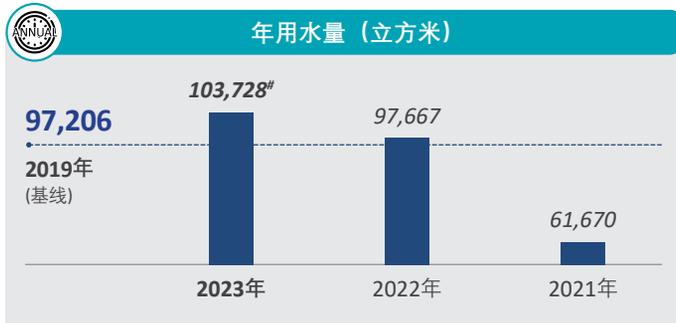
在 5 年内（2022-2026 年），将 Axis-REIT 的多元租户建筑耗水量在 2019 年设定的基线数据基础上减少至少 1%。

绩效跟踪

2023年，总体用水量比2019基准年增加6.7%。

管理实质可持续发展事宜

2023 年，Axis-REIT 多元租户建筑物总耗水量比 2019 年的基线数据增加 6.7%。这归因于基金的多元租户物业空间占用率增加，因为租户减少在家办公的做法，使工作人员回到实体办公室。用水量增加的另一个原因是将 2 个单一租户物业转为多元租户物业，其公共区域由管理公司直接控制，即 Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 和 Axis Shah Alam Distribution Centre 3。



注：

1. 由于数据收集错误，重列 2022 年的年度用水量数据。
2. 重列 2019 年（基线）、2021 年和 2022 年的年度用水强度，以反映所有多元租户建筑的建筑面积计算方法的更新。
3. 年度用水总量来自基金 12 幢多元租户物业公共区域的水费账单。
4. 所提供的数据直接来自水表，相当于从市政饮用水中提取的水量。
5. 取水来源仅为市政饮用水。
6. 选择 2019 年作为基线年，因为这代表疫情前的营运状况。
7. 用水强度 (WUI) 的计算方法是总用水量除以多元租户物业（由管理公司直接控制）的总公用面积。
8. WUI 的计算方法根据能源与环境设计先锋 (LEED) 评级系统和能源之星 (商标为 ENERGY STAR) - 一个由美国环境保护局 (EPA) 和美国能源部管理的计划。

展望

我们的水源管理工作将继续以节水和优化用水为重点。我们将继续致力于在多元租户物业实施节水措施，同时提高供应商、员工和租户对节水重要性的认识。

在未来几年中，我们计划继续开展包括水源管理实践在内的定期建筑审核。这些综合审计还将包括积极收集大型货仓和制造设施租户的用水数据。此外，管理公司还将探索地下储水箱和建筑物管理系统的潜在效益，以确定进一步优化用水的机会。预计这些措施将改善我们的用水管理实践，并推动我们实现在未来 5 年（2022-2026 年）内将用水量减少 1% 的目标（以多元租户的用水总量为基础）。

我们亦可能探索建立用水强度目标，以便更好地监控绩效，并对组合的不同成分进行比较。

管理实质可持续发展事宜



垃圾管理



| | | | |
|--|--|--|----------|
| 资本 | | 商业风险 | |
|  自然 | |  环境 | |
| 策略支柱 | | | |
|  设施管理 |  发展 |  投资 | |
| SDGs | | GRI | |
|  11 可持续城市和社区 |  12 负责任消费和生产 |  13 气候行动 | 306: 废弃物 |

作为负责的房地产所有者和发展商，实施和执行有效的垃圾管理措施是 Axis-REIT 的策略重点。有效的垃圾管理极为重要，以减轻本基金对环境的影响，尤其是随着基金物业组合的扩大。不当的垃圾管理可能会对环境和周边社区造成不利影响，这将给基金的营运带来挑战，并使基金面临潜在的法律和声誉风险。

管理公司严格执行妥善处理垃圾的规定，以尽量减少对环境的影响，并避免对利益相关者造成潜在的健康和安全问题。物业管理团队负责基金多元租户的物业、AEIs 和发展项目的垃圾管理。

垃圾管理措施旨在减少需要处理的垃圾量，并以我们的环境政策、翻新手册和通过5R概念：“拒绝 (Refuse)、减少 (Reduce)、再使用(Reuse)、再利用 (Repurpose)、再循环 (Recycle) 为指导来管理垃圾。

为此，我们在选择供应商和租户的过程中纳入了与环境、社会和治理相关的要求和标准，以确保他们愿意遵守我们的垃圾管理做法。我们还实施了垃圾测量、监测和报告措施，以确定垃圾流，并在可能的情况下，通过 5R 概念尽量减少垃圾填埋。

一般来说，本基金面对两大类垃圾，即：



一般垃圾

一般垃圾泛指从物业组合的多元租户建筑收集的垃圾。管理公司委托第三方服务供应商从多元租户物业收集一般垃圾、可回收垃圾和电子垃圾。一般垃圾隔日收集，可回收垃圾和电子垃圾每月收集两次。

在收集点，各设施经理会对垃圾量进行称重、记录和确认，并由 HSSE 经理进行核实。



建筑垃圾

建筑垃圾指的是发展项目和主要AEIs产生的垃圾。这些垃圾包括围板、木材、钢筋、废金属、瓦砾以及在施工、翻新和翻修活动中产生的其他建筑材料垃圾。

我们与承包商和供应商合作，尽可能回收和再利用建筑材料。这样做是为了减少待重新开发用地发展项目和 AEI 产生建筑垃圾的处理量，同时注意到建筑垃圾的再利用或再循环能力在很大程度上取决于所涉及的垃圾类型。我们对建筑垃圾的管理还包括 5R 概念和翻新手册规定的危害垃圾的安全处置。

管理公司指定一名外包绿色建筑顾问和现场承包商，以监测和记录再利用和再循环的建筑材料数量，以及发展项目和 AEIs 所产生的建筑垃圾数量。

管理实质可持续发展事宜

我们从 2022 年开始记录垃圾收集数据，并以此为基准制定垃圾管理措施的目标。随后几年的数据将用于评估我们在有效管理垃圾和实现基金整体可持续发展目标方面的进展。

举措

2023年，我们继续致力于可持续材料采购和垃圾管理，在我们的发展项目和AEIs坚持这些做法。这些于2022年推出的举措符合环境、社会和治理策略，即尽量减少向垃圾填埋场处置垃圾，同时也有助于获得绿色建筑认证。

在发展项目和主要 AEIs 有效管理垃圾的 ESG 策略

| | |
|---------|--|
| 环境管理实践 | <ul style="list-style-type: none"> • 实施有效的环保计划，包括采购和使用可持续材料，尽量减少建筑垃圾。 • 提供回收箱，收集和储存不同的可回收垃圾，如纸张、玻璃和塑料。 |
| 绿色功能与创新 | <ul style="list-style-type: none"> • 提供堆肥箱，鼓励堆肥和使用回收的景观垃圾。 • 实施有效的环保计划，尽量减少拆卸废弃物。 • 在主要排放口检测污水水质，以尽量减少施工期间的水污染。 |

在物业管理活动方面，我们还实施了多项垃圾管理措施，以更好地监测、跟踪和减少多元租户管理的物业以及我们自身运营所产生的垃圾量。这些举措包括：

- 1 为多租户物业的租户提供回收箱，用于处理纸张、塑料、金属和玻璃等可回收材料。我们还设立了回收站，收集电子垃圾和其他材料，如仓库木材储存托盘。我们通过醒目的标识和向租户分发通知，鼓励他们使用这些设施。
- 2 根据垃圾收集承包商提供的记录，对多元租户物业产生的可回收垃圾和电子垃圾进行监测和记录。目标和关键绩效指标“篇章披露自 2021 年起收集的可回收垃圾和电子垃圾的数量，这有助于我们跟踪回收趋势并确定需要改进之处。
- 3 确保由持证垃圾收集承包商收集一般废物，并在经授权的地点按照法规要求负责任地进行处置。
- 4 作为减少用纸的举措，向租户分发电子通函，而不是印刷的硬拷贝。我们还将内部业务清单和通讯材料改成电子格式。其中包括自 2021 年起向单位持有人提供年度报告的电子版。
- 5 除了收集可回收垃圾的数据外，还收集多元租户物业中未回收的一般垃圾的数据。
- 6 积极再利用和/或回收所有发展项目和大型翻新项目的建筑材料，并收集有关这些工作的数据。

管理实质可持续发展事宜

7 通过在办公室提供回收箱，鼓励办公室员工在日常活动中养成回收习惯。

8 为供应商、设施经理和家政人员提供有关回收利用和正确处理垃圾的培训。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

目标

以 2022 年设定的基线数据为基础，在 5 年内（2023-2027 年）实现将 10% 的垃圾从丢弃中转移出来。

绩效跟踪

2023 年，我们收集的一般垃圾量增加 22.8%。

在 2023 年，我们定下目标，在五年内（即 2023-2027 年），将 10% 的一般垃圾从丢弃中转移出来，并以 2022 年的基线数据作比较。

截至今年年底，我们从多元租户建筑收集到的一般垃圾增加 22.8%，尽管同期收集到的可回收垃圾增加 19.5%。可回收垃圾的增加反映了持续的 5R 活动，而一般垃圾的增加则是由于我们的多元租户减少了在家办公的做法，导致人流量和空间占用率增加。同时，在 Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 于 2023 年转为多元租户物业后，纳入了该物业的一般垃圾数据，也增加了记录的垃圾量。

2023 年较高的一般垃圾量偏离了我们的目标，即在 2023-2027 年期间将 10% 的垃圾从丢弃中转移出来。虽然我们仍处于 5 年期的早期阶段，但管理公司认识到有必要加倍努力，在未来几年追赶上垃圾管理的步伐。

在我们的建筑垃圾管理中，再利用/再循环措施通常在发展项目的早期阶段达到高峰。我们在 2023 年管理建筑垃圾的重点是于 2022 年 12 月开始开发的 Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）。我们欣然注意到，在项目的拆除和施工阶段，我们再利用和回收了 88,150 公斤各种建筑材料，如金属废料、金属平台和钢筋。

• 从废置转送的垃圾（公斤）

| 收集的回收垃圾总量（公斤） | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|---------------|--------|--------|-------|
| 纸张 | 24,090 | 19,768 | 438 |
| 玻璃/金属/铝罐 | 8,795 | 7,421 | 184 |
| 塑料 | 5,930 | 4,284 | 196 |
| 电子垃圾 | 3,895 | 4,281 | 82 |
| 合计 | 42,710 | 35,754 | 900 |

• 垃圾处理总量（公斤）

| 收集的一般垃圾总量（公斤） | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|---------------|-----------|---------|-------|
| 一般垃圾 | 1,183,547 | 964,010 | N/A |

注：

1. 可回收垃圾的数据来自多元租建筑垃圾承包商提供的文件（由管理公司直接控制）。
2. 电子垃圾包括灯泡、发射器、旧电脑、灯具、电缆、复印机墨粉/墨盒、电器开关和继电器以及印刷电路板。
3. 一般垃圾的数据来自多元租户建筑垃圾承包商提供的文件（由管理公司直接控制）。

管理实质可持续发展事宜

• 产生的垃圾总量组成

| 年 | 一般垃圾总量 | 可回收垃圾总量 | 可回收率 |
|-------|-----------|---------|----------|
| 2023年 | 1,183,547 | 42,710 | 3.5% |
| 2022年 | 964,010 | 35,754 | 3.6% |
| % 波幅 | 22.8% | 19.5% | -0.1 百分点 |

注:

1. 回收利用率是用回收利用的垃圾总量除以多元租户建筑产生的垃圾总量计算得出的。

• 发展项目/主要AEIs再使用和再循环的建筑垃圾总量（公斤）

| 项目 | 物品 | 数量 | 备注 |
|---|-----------|-----------|-----|
| Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) | 再使用的围板 | 1,000 公斤 | 施工期 |
| | 再使用的木材 | 4,000 公斤 | |
| | 回收钢条 | 3,500 公斤 | |
| | 再使用的灯具和电缆 | 2,150 公斤 | 拆除时 |
| | 再使用的金属甲板 | 7,630 公斤 | |
| | 回收金属废料 | 69,870 公斤 | |

注:

1. 由外包的绿色建筑顾问和现场承包商对发展项目和主要AEIs的再使用和再循环材料数据进行监测。

2. 我们再使用或回收建筑垃圾的能力在很大程度上取决于发展项目的不同阶段和类型，因为它们产生的垃圾数量和类型各不相同。

展望

管理公司致力于通过采用有效的垃圾管理方法来减少我们的环境足迹。在可能的情况下，我们将继续回收和再使用建筑材料，用于待重新开发的用地发展项目和主要的 AEI 项目。这将减少施工阶段产生的垃圾量，并将基金的环境足迹降至最低。

管理公司坚持其目标，即在未来 5 年（2023-2027 年）内，在 2022 年的基线上将 10% 的垃圾从丢弃中转移出来。为此，我们将通过各种渠道加强 5R 宣传活动，向员工、租户和服务供应商推广减少垃圾的做法。

管理实质可持续发展事宜

社会



职业健康与安全



资本



人力



社会与关系

策略支柱



设施管理



发展

商业风险



房地产管理

人力资源与
资讯科技(IT)

SDGs



GRI

403: 职业健康与安全

对于管理公司和本基金来说，员工、租户、供应商、承包商和服务提供商的健康、安全和福祉至关重要。我们坚持高标准的健康和安全做法，确保为利益相关者提供安全和有利的环境。

为了让所有员工、租户、供应商、承包商、服务提供商和访客都能安全放心地进入和使用我们的物业，管理公司实施各种健康和安全措施。这些措施符合马来西亚当局规定的法律和建议。

COVID-19 疫情时代突显了制定强有力职业健康安全政策和措施的重要性。自爆发疫情开始，我们就实施各种措施，以保障员工和利益相关者的健康、安全和福利。我们对任何与职业健康安全相关的事件保持高度警惕，在事态升级之前迅速做出反应。在所有经济领域重新开放后，卫生部 (MOH) 放宽了与 COVID-19 相关的政策和指导方针，但为了保护员工和利益

相关者，管理公司继续执行特定的预防措施。这些措施包括强调卫生、对公共区域进行消毒以及遵守卫生部和国家安全理事会 (NSC) 的最新指导方针。我们还继续要求所有在多元租户建筑工作的服务提供商在建筑物内工作时佩戴口罩。

管理公司通过其 HSE 政策解决职业健康安全问题。HSE 政策参照 1994 年马来西亚职业健康与安全法和 ISO 45001: 职业健康与安全管理系统制定，为所有的 HSE 措施奠定明确基础，以确保员工和利益相关者的健康、安全和福祉。我们努力达到并超越这些要求，旨在鉴定并降低与健康、安全和福利相关的任何风险。这主要是通过以下方式实现的：

- 1 展示明显的 HSE 领导力和对 HSE 相关事务的承诺。
- 2 在我们的活动中遵循相关的合规守则，遵守适用的标准和程序，致力于实现卓越的 HSE。

- 3 实施相关措施，防止因工死亡、受伤、健康不佳和财物损失，并确保保护环境 and 防止污染。
- 4 保持适当的应急措施，并确保对其进行测试，以处理紧急情况。
- 5 促进 HSE 管理系统和绩效的持续改进，提高员工的 HSE 能力。

设施管理团队确保为本基金的营运和多元租户提供安全、健康和有利的环境。在 2022 年修订的最新健康、安全与环境政策的指导下，所有员工和工人（包括承包商）、租户和访客都必须遵守严格的健康与安全协议和标准，并以负责任的态度行事。今年，我们为应急团队 (ERT) 购置了轮椅、担架和急救箱等新设备，以加强应急团队在紧急情况下的准备工作。管理公司还购买了自动体外除颤器 (AED)，将于 2024 年初安装。

管理实质可持续发展事宜

为了在营运范围内创造和维护安全健康的环境，管理公司配备一名合格的 HSSE 经理，定期对工作场所进行检查，以确保管理公司聘用的员工、服务提供商和承包商遵守 HSE 政策以及健康与安全方面的行业最佳做法。在任何项目/AEI 开始之前，我们都会对所有承包商进行安全入职培训，HSSE 经理还会对 HSE 和人权实践进行现场评估。供应商行为准则也规定要遵守 HSE 政策。

举措



安全文化与工作环境

我们坚持高标准的健康与安全要求，并在 Axis-REIT 的所有业务中实施最佳实践。我们在招标文件规定所有 HSE 要求和期望，供相关承包商遵守，并在开工前（动工前）和施工过程中重申。其中包括强调 HSE 规划、风险评估和控制、营运控制以及验证和持续改进等要素。促进安全文化和工作环境的其他举措包括：

- 1 要求承包商在项目开工前提供一份包含详细风险评估的工作安全分析（JSA）。
- 2 要求承包商承诺遵守 HSE（健康、安全与环境）规定，指定一名合格人员监督 HSE 事宜。
- 3 向有关各方提供管理公司内部翻新手册，确保遵守 HSE 预期和要求。
- 4 依法检查、维修和校准电气设备，将危险降至最低。
- 5 每月报告公司运营中的 HSE 表现，以监督公司对 HSE 政策的持续遵守情况。
- 6 定期进行技术审核和保证，确保建筑和设施保持良好状态。
- 7 确保所有场所（包括空置场所）都有用于合规检查的监测程序，以便定期监测。
- 8 向相关部门，如职业安全与健康部（DOSH）、消防局和建筑业发展委员会（CIBD）等，保存建筑物内设施、设备和活动的合规记录。
- 9 为员工提供个人防护设备（PPE），并确保在项目工地和物业工作的承包商和分包商配备必要的个人防护设备。
- 10 针对以往事故案例开展“经验教训”培训，并详细说明承包商、供应商和服务提供商等相关方需要改进的地方。这些培训在发放工作许可证前的动员上岗培训中进行。2023 年，共为 884 名参与者提供了 48 节课程。
- 11 为员工提供心肺复苏术（CPR）和自动体外除颤器（AED）培训，并为紧急救援队采购了轮椅、担架、自动体外除颤器等设备和额外的急救包。
- 12 支持租户开展与健康相关的企业社会责任计划，在建筑物内提供场地，例如用于献血、健康和其他健康与安全活动。
- 13 每年举行有租户参与的消防演习，以提高租户在实际紧急情况下的应变能力。



安全教育与培训

设施管理团队及其外部服务提供商和承包商的新员工必须接受基本的 HSE 入职培训。从事建筑维护、保养和/或翻新工作的承包商必须在开始任何现场工作之前完成基本的 HSE 培训。

管理公司亦为供应商、承包商和租户举办安全意识课程。2023 年，共举办 64 场培训课程，内容涵盖各种健康与安全相关主题。共有 1,146 名员工、供应商、承包商和租户参加这些课程。今年，心肺复苏课程中加入了自动体外除颤器（AED）培训，以提高员工的急救技能。

除内部课程外，设施管理团队亦参加由外部培训机构组织的专业技能和知识课程。

在 2023 年，共有



1,146
名参与者

参加 **64 项**培训课程，涉及各项健康与安全相关课程。



管理实质可持续发展事宜

本年度开展/参加的健康与安全培训计划概述如下。

| 课程名称 | 参与者 | 主题/涵盖范围 | 参与者总人数 |
|------------------------------|--|---|--------|
| HSE 意识培训 | 租户的员工 | 安全与环境意识培训 | 16 |
| 消防系统(FPS) | 物业经理的代表 | 建筑消防安全要求、法律和法规 | 31 |
| KeJaRi 4.0 职业安全与健康全国研讨会暨展览会 | HSSE经理 | 安全与健康部举办的 2023 年全国研讨会 | 1 |
| 2023年亚太职业安全与健康组织 (APOSHO) 会议 | HSSE经理 | 马来西亚职业安全与健康协会 (MSOSH) 主办的 2023 年亚太地区职业安全与健康组织会议 | 1 |
| 心肺复苏术和自动体外除颤器认知培训 (2 个时段) | 管理公司与物业经理的代表 | 使用自动体外除颤器的基本心肺复苏培训 | 53 |
| 应急响应计划 (ERP) 和应急团队的角色与职责 | Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam的ERT成员 | 关于 ERP 和 ERT 角色与职责的培训, 以确保他们在紧急情况下做好准备 | 27 |
| 消防演习和安全协调员简报 (9 个时段) | ERT 成员与安全协调员 (租户代表) | 建筑物应急小组成员与租户安全协调员 (租户指定的联络人) 之间的协调简报 | 133 |
| 安全入职培训 (48个时段) | 承包商/供应商/服务提供商 | 安全要求、HSE 政策、监管要求、危险风险评估 | 884 |
| 合计 | | | 1,146 |

目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

管理公司欣然报告, 我们在 2023 年实现了零工伤, 并且没有发生任何罚款或违反职业健康安全法规的事件。

我们将此良好记录归功于成功实施的健康与安全举措, 以及利益相关方在日常营运中将职业健康安全放在首位的承诺。我们将继续组织职业健康安全培训和提高认识计划, 并跟踪、报告和监测有待改进的领域。

| 受伤案例 | 2023年 | | |
|-----------|-------|-------|-------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| 死亡人数 | 0# | 0 | 0 |
| 工伤损失 | 0# | 0 | 0 |
| 限制工作案例/医疗 | 0# | 0 | 0 |
| 急救 | 0# | 0 | 0 |
| 损失工事故率 | 0# | 0 | 0 |

| 非受伤案例 | 2023年 | | |
|---------|-------|-------|-------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| 火灾/爆炸 | 0# | 0 | 0 |
| 物业/设备损坏 | 0# | 0 | 0 |
| 环境污染 | 0# | 0 | 0 |
| 接获传票 | 0# | 0 | 0 |

这些数据已经过独立保证。独立有限保证报告载于本报告第 159 至 161 页。

管理实质可持续发展事宜

| 缺勤率 | | | |
|-----|--------|-------|-------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| 男性 | 1.12%# | 2.50% | 1.04% |
| 女性 | 1.20%# | 1.04% | 0.91% |

注：根据 GRI 403 的定义，缺勤率是用总缺勤天数除以员工在报告期内的总计划工作日，以百分比表示；2016 年职业健康与安全的定义。

| 安全天数 | | | |
|----------|-------|-------|-------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| 在这一年 | 365# | 365 | 365 |
| 自2019年8月 | 1,585 | 1,220 | 855 |

注：安全天数是指没有损失工时的工伤天数（即工人连续丧失工作能力超过 4 天的严重工伤）。

| 违规事件/罚款 | | | |
|-------------------|-------|-------|-------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| 不遵守HSE政策的事件 | 0# | 0 | 0 |
| 违反适用法律和法规事件* | 0# | 0 | 0 |
| 因违反法规而被罚款的金额(令吉)* | 0# | 0 | 0 |

注：*不遵守相关地方市议会/职业安全与健康部/消防局的规则、条例或细则。

展望

我们致力于不断改进HSE实践，为员工、租户和访客提供安全和有利的空间。2024年，我们将继续为多元租户组织与HSE相关的培训和活动。这些活动将包括年度消防演习和自动体外除颤器培训，以提高租户在实际紧急情况下的应变能力。

2023年底，COVID-19病例以及其他传染病（如呼吸道相关疾病）再次出现。管理公司将对最新的健康发展保持警惕，并随时准备按照卫生部的指示实施必要的预防措施，以保障员工的健康和福祉。

HSSE经理将继续在工地办事处/项目现场定期进行HSE和人权审计，不仅评估我们的做法，也评估承包商的做法，以确定需要改进之处。

管理实质可持续发展事宜



人才开发



| | |
|------------------|--------------------|
| 资本 | |
| 人力 | 财务 知识 |
| 策略支柱 | 商业风险 |
| 治理 | 人力资源与 资讯科技 (IT) |
| SDGs | GRI |
| 4 优质教育 5 性别平等 | 404: 培训与教育 |

我们以投资于员工为荣，并不断为员工提供培训机会，以提高他们的技能和能力。我们坚信，员工的专业技能是我们创造价值的因素，而一支充满活力的团队是我们取得成就的基石。在过去的一年里，我们继续致力于提高员工的技能和再培训，并加大力度投资于员工的成长和专业技能。

人力资源部和各部门主管 (HOD) 负责为各自的团队成员确定、制定和实施培训计划。

管理公司既提供内部指导和辅导计划，也提供由相关行业专家提供的外部培训。通过让员工掌握最新的行业知识、先进科技和管理技巧，我们提高营运效率，并在不断变化的房地产市场保持本基金的竞争优势。除了基金营运收益的持久优势外，此类技能提升计划还为员工提供个人发展和职业晋升机会，从而提高员工的敬业度、满意度和忠诚度，具有内在价值。

关键举措

管理公司在2023年采取以下举措，这些举措是我们人才发展计划持续努力的一部分：

- 1 进行年度绩效考核，以评估所有员工的绩效、职业需求和计划。通过考核流程，我们可以跟踪员工的优缺点，确定职业发展的最佳人选，并就需要改进的方面提供反馈意见。2023年，100%的员工都参加了考核过程。
- 2 为所有员工提供一般性和有针对性的学习计划。这些课程旨在弥补能力差距，使员工的能力与其个人抱负和职业需求相匹配。
- 3 为每位新员工指定一名“伙伴”，建立一个支持系统，帮助新员工适应新角色。
- 4 为员工提供培训机会，确保他们持续遵守相关法规、个人资料保护法、网络安全指南以及健康和政策。我们聘请了聘用律师，分别于2023年7月和9月为董事和员工举办有关个人资料保护法的培训课程。课程涵盖所有员工避免不当处理个人资料和信息的指导原则和最佳做法。此外，还针对网络威胁风险为全体员工开展了持续培训和评估活动，以提高网络安全防御能力。此外，我们还举办心肺复苏术和自动体外除颤器认知课程，让员工掌握救生知识。

管理实质可持续发展事宜

员工培训计划

2023年，管理公司为员工开办各种培训计划。这些计划旨在培养和留住全面发展的员工，从而加强业务营运。

在整个行业日益重视可持续发展的背景下，我们也在确保员工具备相关的知识和能力，以支持基金在环境、社会和治理方面的雄心壮志。为此，我们举办与环境、社会和治理相关的研讨会和课程，以提高内部环境、社会和治理能力。我们还举办线上互动网络安全意识课程，以确保员工具备必要的专业知识和意识，保护数据免受潜在的网络威胁。培训的主题包括基本安全、电子邮件安全、网络钓鱼简介、恶意软件攻击和移动设备安全。

| 培训课程类型 | 课程类型 (内部/外部) | 平台 (实体/ 线上) | 频次 | 目标群体 | 参与者人数 |
|-------------------|-----------------|-------------------|-----|------------------|-------|
| TCFD 意识培训 | 外部 | 实体 | 不定期 | HODs 与营销及可持续发展经理 | 11 |
| 策略与风险研讨会 | 外部 | 实体 | 每年 | HODs 与营销及可持续发展经理 | 10 |
| 消防系统培训 | 外部 | 实体 | 不定期 | 特定的设施管理员工 | 31 |
| 网络安全意识课程 | 外部 | 线上 | 每季 | 可使用公司电子邮件的员工 | 56 |
| 心肺复苏术和自动体外除颤器认知培训 | 外部 | 实体 | 不定期 | 管理公司与物业经理代表 | 53 |

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

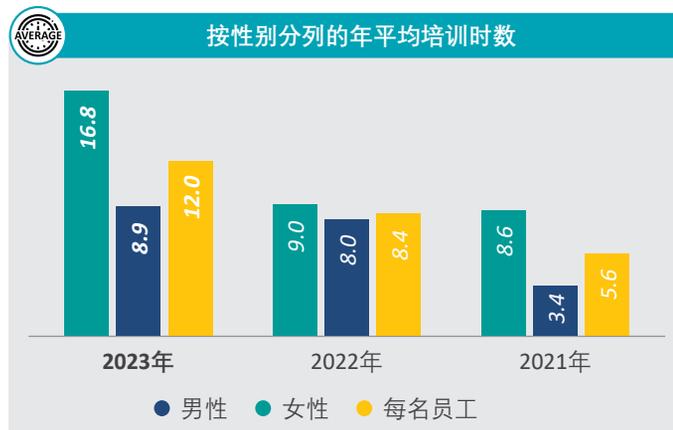
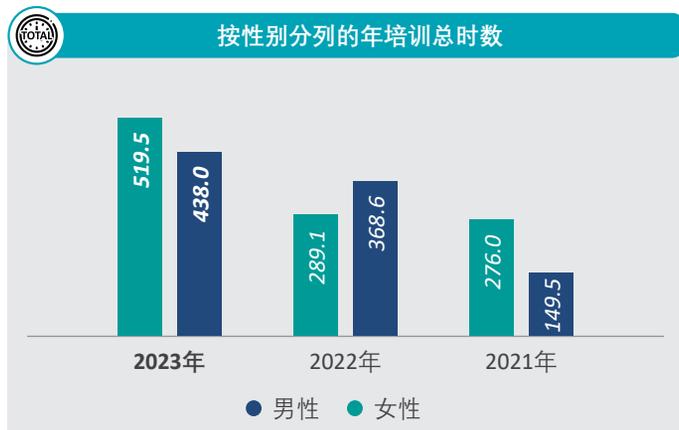
员工培训



目标：
确保全体员工至少
每年参与
1 项课程

2023年，80名员工总共完成957.5个小时培训，即平均每人完成12个小时培训。与2022年的人均8.4个培训小时相比，增长42%。

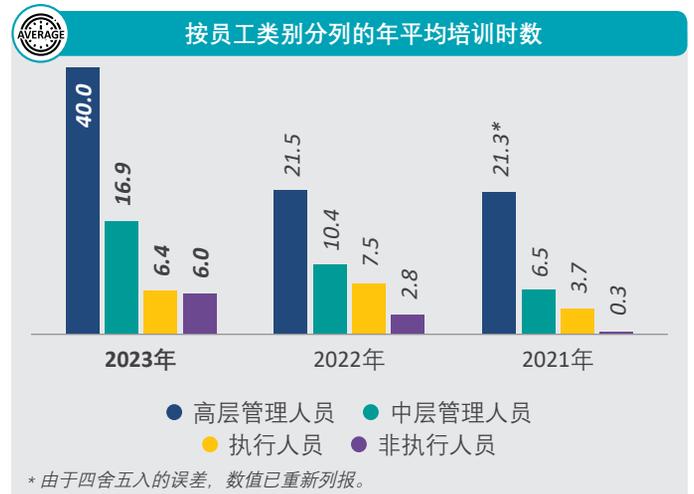
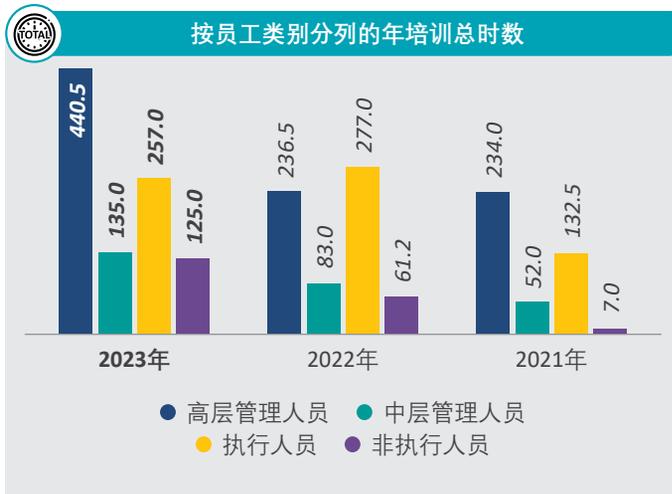
按性别和就业类别分列的平均培训时数见下表：



注：

1. 按就业类别分列的每位员工的平均培训时数是根据 GRI 标准规定的方法计算得出的。

管理实质可持续发展事宜



注：

1. 按就业类别列的每位员工的平均培训时数是根据 GRI 标准规定的方法计算得出的。



各类培训计划的总培训时数

| 员工培训课程类型 | 总培训时数 |
|----------|-------|
| 网络安全 | 42.5 |
| 健康与安全 | 317 |
| 个人资料保护法 | 80 |
| ESG/可持续性 | 152 |
| 风险与策略 | 80 |
| 行政/营运 | 106.5 |
| 监管 | 179.5 |

展望

管理公司将继续开展相关的人才发展和培训计划，以确保员工有充分的学习和提高技能的机会。这些课程将侧重于必要的技术能力和合规事宜，并将通过实体和线上课程进行。我们将继续致力于提高员工的技能，以确保员工有机会获得职业和专业发展，并确保他们的能力和技能组合能够继续满足基金不断变化的需求。我们还将通过适当的健康培训计划为员工提供支持，以提高员工的满意度和幸福感。

管理实质可持续发展事宜



多元化与包容性



| | |
|------|--------------------------|
| 资本 | |
| 人力 | 财务 |
| 策略支柱 | 商业风险 |
| 治理 | 人力资源与资讯科技 (IT) |
| SDGs | GRI |
| | 401: 就业 405: 多元化与平等机会 |

管理公司通过性别、种族和文化背景的多元化，在业务中倡导多元化的员工队伍。作为一个组织，我们的实力与我们善用员工的多元化思维、技能、背景、经验和领导风格的能力有着内在联系。我们的目标是营造一种包容且有意义的员工体验，让员工通过自己的努力，为创造重大的环境和社会影响做出积极贡献。为实现此目标，我们高度重视员工福利和平等的工作机会。

人力资源部负责管理员工福利，并处理组织内所有员工关系事务。这些工作以人事政策手册为指导，该手册规定了适用于所有员工的政策和福利。我们已在董事宪章正式承诺，确保董事局至少有30%的董事为女性，并防止单一种族在董事局占据主导地位。

2022年，我们将多元化与包容性作为优先事项纳入行为准则，从而提高我们对多元化与包容性的承诺。管理公司承诺消除基于性别、种族、国籍和文化背景的歧视。我们的政策保证所有员工都能平等地获得培训、支持、职业发展和报酬。作为对行为准则的补充，人事政策手册的指导方针指导管理公司营造包容的工作空间，欣赏多元化并确保所有员工享有平等的发展机会。

关键举措

2023年，管理公司仍坚定不移地致力于促进多元化与包容性，确保所有员工不分性别种族或就业类型，即无论是长期员工还是合同员工，都能获得公平待遇。为恪守此承诺，管理公司的员工福利包括团体人身意外伤害保险、残疾和伤残保险以及综合住院医疗保险。我们不断努力加强工作场所的文化氛围，在这种氛围中，多元化蓬勃发展，每一位员工都受到重视，这反映出我们致力于营造包容和公平的环境。为了确保董事局成员的多元化和性别平等，管理公司采取必要的措施，按照企业治理准则（MCCG）的规定，在董事局层面保持至少30%的女性代表比例。截至2023年12月31日，ARMB董事局的女性代表比例已超过50%。

根据2023年持续开展的员工参与计划收到的反馈，管理公司为员工组织了团体活动和社交活动。这些活动包括集体徒步旅行和羽毛球训练，以及心肺复苏术和自动体外除颤器（AED）认知培训，旨在通过积极的户外活动提高员工的敬业度和信任度，增强合作精神和友情，促进员工的身心健康。这些活动广受欢迎，2023年员工参与计划的参与率约为90%。管理公司还坚持开放政策，鼓励员工不受歧视地向管理公司提出建议和反馈，并考虑他们的意见以改进工作。

管理实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

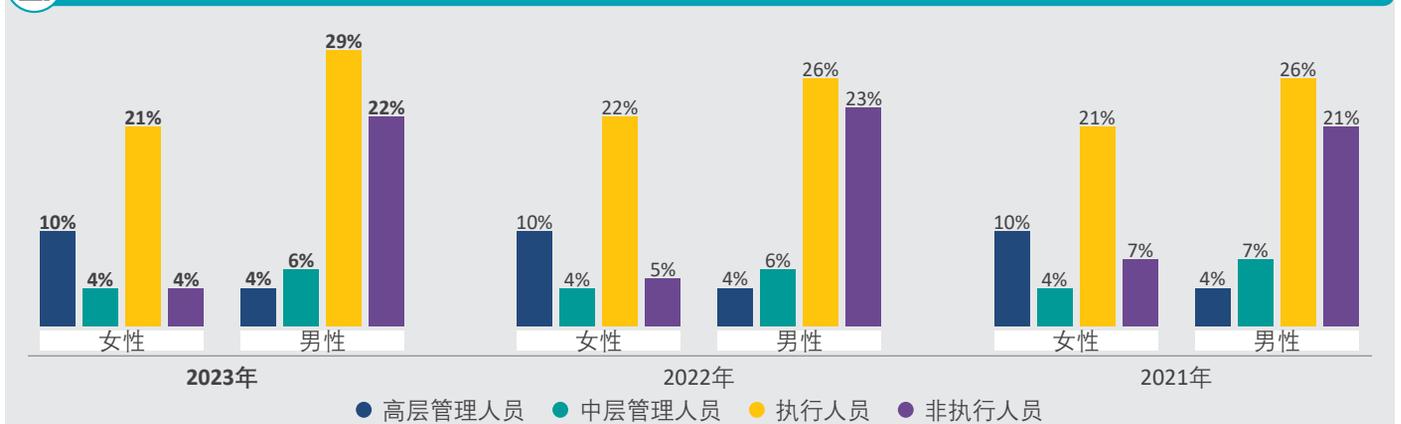
多年来，我们一直努力促进多元化与包容性，保持男女员工比例的合理平衡。2023年，男性员工的比例为61%，仅略高于女性员工的39%。不过，女性在高级管理层的比例很高，10%的女性员工被任命为高级管理职位，而男性员工的比例仅为4%。大部分员工的年龄在30岁至50岁之间，拥有丰富的知识和多年业界经验。



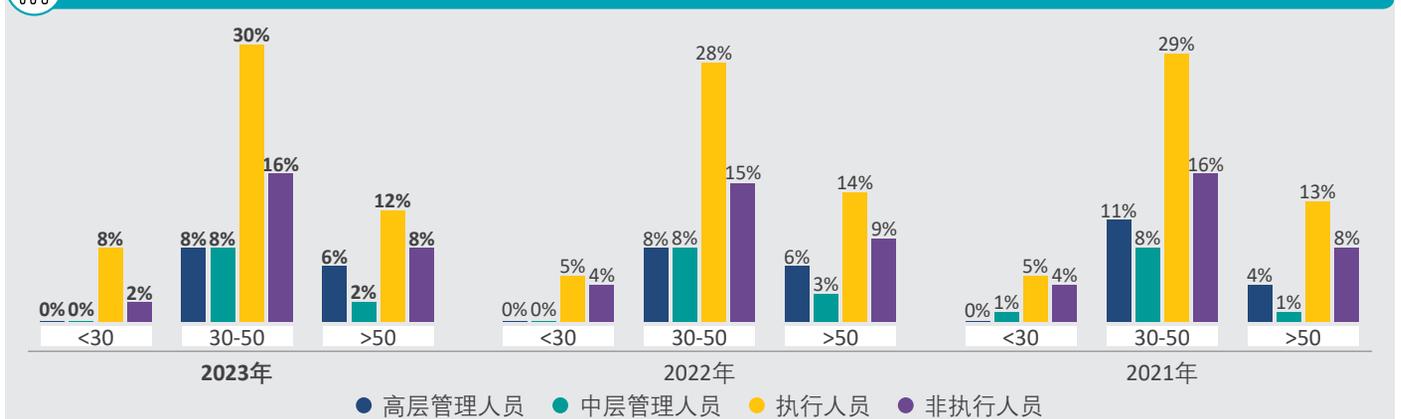
员工总数：
80



按员工类别分列的性别构成



按员工类别分列的年龄层构成



注：

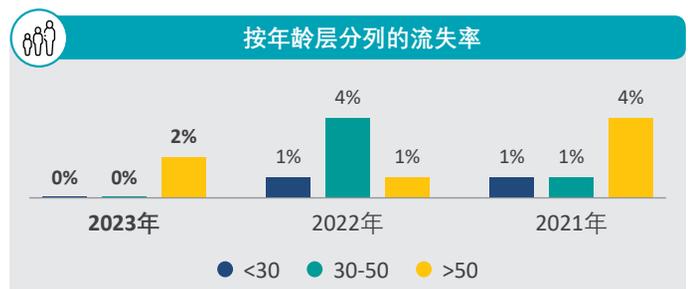
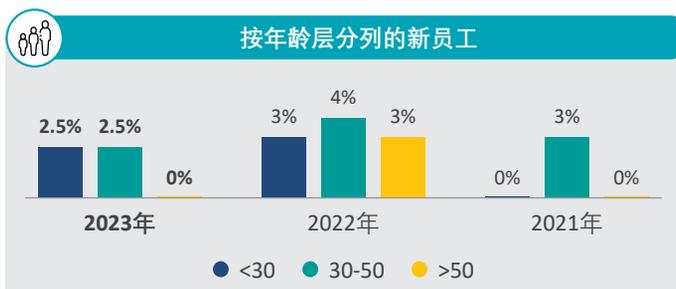
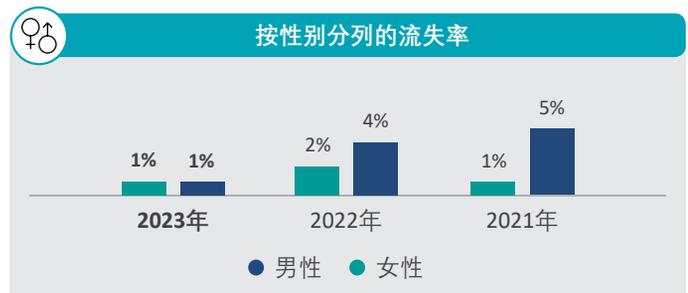
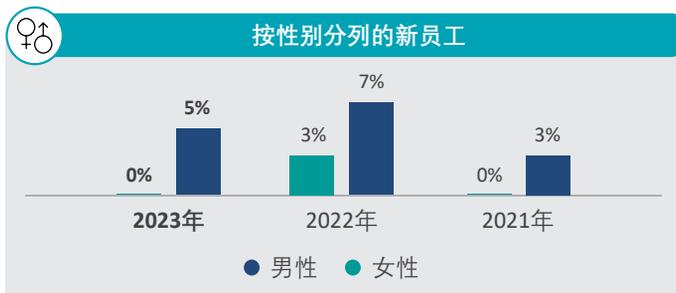
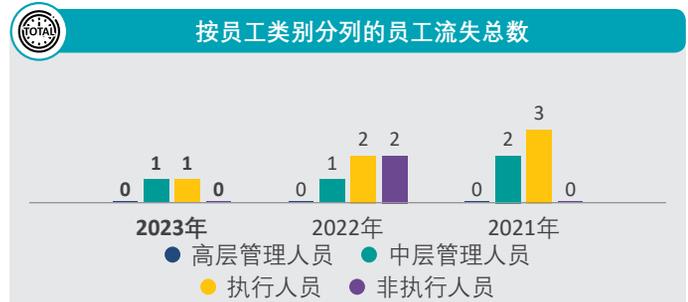
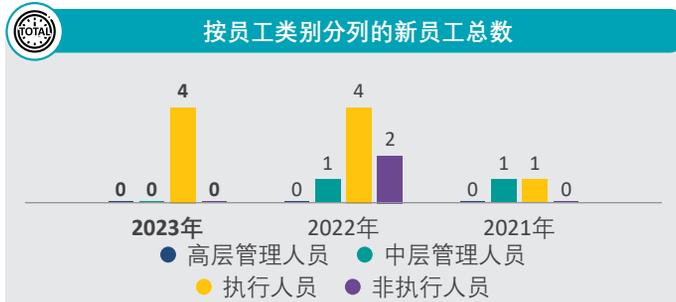
1. 截至12月31日的总人数：76人（2021年）、78人（2022年）、80人（2023年）。



合同工或临时工所占百分比



管理实质可持续发展事宜



注:

1. 新员工率是指这一年新招聘员工的总数，以占平均员工人数的百分比表示。
2. 平均员工人数是指年初（1月1日）和年末（12月31日）的平均员工人数。

注:

1. 流失率是指这一年辞职的员工人数占当年平均员工人数的百分比。
2. 平均员工人数是指年初（1月1日）和年末（12月31日）的平均员工人数。

按性别分列的育儿假统计

| | 2023年 | | 2022年 | | 2021年 | |
|----------------------------|-------|-----|-------|-----|-------|----|
| | 女性 | 男性 | 女性 | 男性 | 女性 | 男性 |
| 有资格享有育儿假的员工人数 | 31 | 49 | 32 | 46 | 32 | 44 |
| 申请育儿假的员工人数 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 育儿假结束后返回工作岗位的员工人数 | 不适用 | 1 | 不适用 | 不适用 | 1 | 1 |
| 育儿假结束后返回工作岗位并继续任职12个月的员工人数 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 1 | 1 |

管理实质可持续发展事宜

男女薪酬差距

| | 男女员工基本工资和薪酬的比例（男女薪酬差距） | | |
|--------|------------------------|-----------|-----------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| 高层管理人员 | 1.0 : 1.1 | 1.0 : 1.0 | 1.0 : 1.1 |
| 中层管理人员 | 1.0 : 1.1 | 1.0 : 1.1 | 1.0 : 1.1 |
| 执行人员 | 1.0 : 0.8 | 1.0 : 0.8 | 1.0 : 0.8 |
| 非执行人员 | 1.0 : 0.6 | 1.0 : 0.7 | 1.0 : 0.8 |

注：

1. 数据仅根据每年 12 月的基本工资。
2. 计算方法是男性员工的平均基本薪酬指数化为 1，然后比较女性员工的平均基本薪酬在其中所占的比例。
3. 表中数字已四舍五入至最接近的一位小数点后 1，以统一标准和提高数据的准确性。

员工敬业度和福利

我们将员工的福利放在首位，为员工提供包容的工作环境，让他们在其中茁壮成长。我们相信，员工的敬业度、发展和认可对于提高工作效率非常重要。为此，我们每年都会开展员工满意度调查，以了解员工的满意度，并考虑他们的反馈意见，从而保持较高的员工留任率。该调查是员工参与自身职业发展的平台，为他们提供分享意见的渠道，使我们能够确定他们的职业发展需要。

今年，我们在员工满意度调查中增加一些问题，以了解员工对工作场所文化、薪酬和福利待遇以及员工参与活动的意见。我们利用从调查中收集到的数据，帮助我们规划未来的员工敬业度计划和培训。我们还跟踪员工的满意度和反馈意见，以制定未来的员工政策，并保持较高的员工留任率。

2024年目标：



至少举办

2

次员工福利培训。



至少举办

2

次员工团体活动。

| 员工敬业度和福利计划类型 | 频次 | 目标群体 |
|---------------------------------|-----|-----------|
| 年度晚宴 | 每年 | 全体员工 |
| 公司旅行 | 每年 | 全体员工 |
| 私人医疗保险 | 每年 | 全体员工 |
| 长期服务奖 | 每年 | 符合资格员工 |
| Axis 教育基金 | 每年 | 符合资格员工的孩子 |
| 健身活动 (羽毛球和徒步旅行) | 不定期 | 全体员工 |
| 健康活动 (心肺复苏术和自动体外除颤器 认知培训) | 不定期 | 全体员工 |

| 员工满意度 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|----------------|---------------|---------------|-------|
| 参与员工满意度调查的员工人数 | 66名员工 (82.5%) | 72名员工 (92.3%) | 不适用 |
| 净推荐值 | 8.29 | 8.44 | 不适用 |

管理实质可持续发展事宜

展望

我们将继续营造包容、有利的工作环境，提高员工敬业度和工作效率。在2024年，我们的目标是结合从持续开展的员工敬业计划中获得的反馈，改进我们的员工敬业程序和措施。

鉴于2023年举办的员工健康和保健活动（即羽毛球、徒步旅行以及心肺复苏术和自动体外除颤器认知培训）参与率高且反响良好，我们将在2024年继续举办此类活动。我们还将继续保持员工性别构成的平衡，并启动各种计划吸引来自不同背景和文化的专业人才。



管理公司员工敬业度和福利计划

管理实质可持续发展事宜



人权与劳工实践



| 资本 | | 策略支柱 | | | | | | |
|------|-------|------|----------------|-----|-------|--|---------------------------|--|
| | 社会与关系 | | 设施管理 | | 发展 | | 治理 | |
| 商业风险 | | | | | | | | |
| | 全球 | | 人力资源与资讯科技 (IT) | | 房地产管理 | | | |
| SDGs | | | | GRI | | | | |
| | | | | | | | 409: 强迫或强制劳动 412: 人权评估 | |

在业务营运和整个供应链中，管理公司都坚持劳工管理和人权相关实践的最高标准。我们致力于维护工人的公平、道德和公正待遇，绝不容忍在业务营运和整个价值链中出现任何强迫劳动或童工的行为。

管理公司的就业实践严格遵守马来西亚1955年雇佣法，我们全心致力于在组织内和整个供应链保障员工的权利和促进公平的劳动实践。我们有关维护人权和公平劳工实践的政策已纳入管理公司的行为准则，并通过供应商行为准则扩展到供应商。

管理公司遵守马来西亚1955年雇佣法、1994年职业安全与健康法以及其他涉及劳动力人权的适用法律和法规对工作时间、工作条件、结社自由和最低工资的规定。我们积极促进员工在工作与生活之间取得健康的平衡，并确保所有员工的报酬都不低于规定的最低工资。此外，我们支持并鼓励员工参与社区活动，前提是这些活动不会造成利益冲突。

我们将人权和公平劳动框架应用于供应商，因为在整个供应链中，遵守人权和劳工实践至关重要。我们相信，这是维护本基金声誉和取得成功的关键因素。

此供应商行为准则规定，供应链必须坚持与管理公司相同的标准，处理供应商和承包商必须遵守的各种行为、政策和做法。其中包括公平的劳工实践、人权考虑以及健康和政策。它亦提到举报政策，用于举报任何违规事件，包括任何违反该框架的非法或不道德商业行为。

物业管理团队每年都会对供应商进行合规性评估。此框架确保管理公司以及承包商和供应商的劳工实践符合并严格遵守人权标准和马来西亚的雇佣法律。劳工实践严格禁止在业务营运和供应链中使用任何形式的童工或强迫劳动。



有关我们如何传达和执行供应商行为准则的详细信息，请参阅可持续发展事宜“负责任的供应链”。

人力资源部门负责监管所有与雇佣相关的事务，确保所有雇佣行为都符合本地的雇佣法律和劳工标准。

管理公司实行“门户开放”政策，员工可以向高级管理层提出任何有关侵犯人权的问题。我们的举报政策建立举报渠道，以方便员工举报性骚扰、歧视、危害健康和安等等问题，以及其他不当行为和渎职行为，包括违反人权和公平劳工实践的行为。该政策敦促员工向其直接主管报告此类不当行为的真实情况。此外，如果员工认为此类事件的处理会受到影响，也可以将此类举报上报给首席执行官或ARMB的独立非执行董事。

管理实质可持续发展事宜

我们在 2023 年第三季度更新了举报政策，指定现任独立董事为举报接收人，以取代卸任的独立董事。



有关Axis-REIT的行为准则、供应商行为准则和举报政策的更多详情，请访问网站www.axis-reit.com.my/investor/corporate_governance.php

举措

管理公司实施以下举措，以维护人权和公平的劳工实践：

1 评估 AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE（第二阶段）发展项目的承包商遵守 ESG 要求的情况。评估由外包内部审计师于2023年8月进行。

为维护人权和公平劳工实践而实施的举措

2 制定并对已登记的主要供应商进行现场人权评估，包括参与大型维修和一般清洁服务的供应商。这些评估于2023年第2季度开始。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

2023 年，员工或外部各方（如供应商、社区或公众）均未向管理公司提出与歧视、童工 或强迫劳动有关的事件、不满或投诉。

| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------------|-------|-------|-------|
| 经证实的侵犯人权投诉数量 | 0 | 0 | 0 |

展望

管理公司将继续在供应链内部和整个供应链中保护和维护人权和公平的劳工实践。我们将通过临时安排实地考察和外包内部审计师对发展项目的审计，监督承包商遵守ESG要求的情况。我们还将继续对主要注册供应商进行现场人权评估，以确定任何违规事件，并采取进一步行动。



有关供应商评估的更多信息，请参阅本报告第 120 至 122 页可持续发展事项“负责任的供应链”。

管理实质可持续发展事宜



社区活动与伙伴关系



管理公司认识到Axis-REIT的业务营运对所在社区的影响。作为负责任的企业公民，我们积极主动地接触这些社区，通过企业社会责任（CSR）倡议和发展设计，了解并解决他们所关心的问题 and 需求。我们努力与这些社区建立信任和相互尊重，并通过企业社会责任努力和举措创造长期价值。

市场营销与可持续发展经理负责推动管理公司的社区活动与合作，带头识别、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倡议。

近年来，社区投资计划重点关注社会弱势群体的健康和安​​全。这些计划与地域分布相一致，我们与当地的非政府组织合作，确定、了解并研究基金如何满足他们的需求。我们通常会优先考虑惠及业务附近社区的计划，但也会考虑和支持国内服务不足、需求更大或更迫切的地区。2023年，社区参与计划重点支持总部附近的儿童之家。在对几个潜在项目进行评估后，董事局决定继续开展2022年启动的一项计划，为残疾儿童提供与健康相关的服务。此外，本基金还采取一项新举措，赞助八打灵再也地区的另一家儿童庇护所购买新客货车。

管理公司还认识到，基金的发展项目可能会对周边社区产生重大负面影响，尤其是在施工期间。因此，我们指定的承包商会定期与当地社区领袖接触，了解社区的关切和情绪，以便我们评估和减轻发展项目周围的任何负面影响。我们还在施工告示牌上公布联系方式，鼓励当地社区直接提供反馈意见，从而促进坦诚沟通，建立信任，更直接有效地解决关切问题。2023年期间，我们还与地方政府密切合作，改善Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)发展项目周边的基础设施。- 此举措也使当地社区整体受益。

主要企业社会责任（CSR）举措

企业社会责任举措旨在为目标受众带来直接利益。通过参与这些活动，员工和租户也有机会与社区互动和接触，了解他们的新需求，并回馈社会。2023年，管理公司开展了2项社区活动，并监督2022年启动一个长期项目的表现。

资本



社会与关系

策略支柱



资本管理



治理



全球



人力资源

商业风险

SDGs



GRI

413: 地方社区

管理实质可持续发展事宜

为儿童庇护所捐赠一辆客货车

Shelter Home for Children是一家注册福利机构，成立于1981年，旨在帮助受虐待、被遗弃、被忽视或面临危险的儿童，不论其种族或宗教信仰如何。庇护所通过参与营救和庇护危险环境/处境中的儿童来提供保护。在确保这些儿童的安全后，庇护所会为他们提供稳定、健康的环境，帮助他们克服可能存在的情感创伤。Shelter Home for Children儿童目前运营着3家儿童庇护所，其中两家位于八打灵再也地区，一家位于吉隆坡。

经过详细的需求评估后，董事局选择为其位于八打灵再也的一所庇护所赞助一辆14座的新客货车，以取代因引擎故障而无法使用的现有车辆。自2023年12月27日移交以来，这辆新客货车已用于接送11名儿童上学、参加课外活动、出庭应诉以及接受所需的医疗护理。这辆客货车不仅满足了儿童庇护所当前的交通需求，还有助于实现其为受监护人提供更美好未来的长期使命。



移交客货车给Shelter Home for Children

为残疾儿童提供物理治疗和语言治疗

2023年期间，本基金亦赞助IQ70+的物理治疗和言语治疗计划。IQ70+是一家在马来西亚福利部注册的特殊儿童之家，位于八打灵再也总部附近。该计划是2022计划的延伸，在2022计划中，基金在4个月内，赞助IQ70+每周的儿童提供物理治疗和言语治疗。与2022年计划一样，2023年计划也需要聘请Pantai医院经过专业培训的治疗师到IQ70+的家中提供物理治疗和言语治疗课程。2023年计划从2023年6月持续到12月，基金直接向医院支付服务费用。

我们定期接触IQ70+的护理人员，跟踪该计划的使用情况和效果。通过此举措，本基金在6个月内资助19次物理治疗和23次言语治疗。7名儿童从物理治疗中受益，另有5名儿童从言语治疗中受益。这些赞助有助于减轻IQ70+的医疗服务费用，而这些费用对于此儿童之家来说是一笔不小的开支。



由Pantai医院训练有素的专业人员为残疾儿童提供物理治疗和语言治疗

管理实质可持续发展事宜



向马来西亚圣约翰救护车公司 (SJAM) 移交一辆全面组装与装备的救护车

2022年，我们与SJAM建立合作伙伴关系，基金因此赞助了一辆救护车，用于SJAM在沙巴的行动。我们与此非政府组织的合作一直延续到2023年，共同完成了车辆的组装与装备，确保严格遵守卫生部规定的标准。这辆救护车于2023年6月在吉隆坡蕉赖的总部正式移交给SJAM，然后于2023年10月通过海运运往沙巴州亚庇（在获得必要的许可证和注册后）。

截至2023年11月，救护车已全面投入使用，在支持亚庇伊丽莎白女王医院的紧急医疗服务方面发挥关键作用。此慈善承诺彰显基金对广大社区福祉的承诺。本着持续合作的精神，我们将收到救护车未来5年的使用统计数据。



移交完成组装与装备的救护车给SJAM

| CSR举措 | 投资额 (令吉) | 成果 | 目标群体和受益人数 |
|---|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 捐赠一辆客货车给八打灵再也的Shelter Home for Children | 136,000 | 为儿童提供上学、参加课外活动、出庭和就医的交通服务。 | 11名儿童居住在3个庇护所中的1个，估计车辆使用寿命为10年*。 |
| 赞助特殊儿童在IQ70+的物理治疗和言语治疗计划 | 45,000 | 在6个月内为残疾儿童提供19次物理治疗和23次语言治疗。 | 受益于物理治疗的儿童：7 受益于语言治疗的儿童：5 |
| 捐赠救护车给SJAM | 不适用 (此投资 在2022年反映在账目) | 在亚庇提供急需的额外紧急救护车服务。 | 62** |

* 庇护所的儿童人数随着时间的推移而变化，因为这取决于福利部的转介以及他们各自的法庭案件或家庭情况的结果。

** 自2023年11月车辆投入使用至2023年12月底，救护车服务的病人受益人数。

管理实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

| CSR举措统计数据 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------------|---------|---------|---------|
| CSR投资总额 (令吉) | 181,000 | 192,920 | 200,000 |
| 受益总人数 | 85*** | 12** | 不适用* |

* 在COVID-19 疫情期间，该项目需要向巴生谷地区的政府医院捐赠医疗设备和消耗品。

** 不包括救护车服务（2023年11月才投入使用）的估计受益人数。

*** 包括2023年11月至2023年12月底期间SJAM救护车服务的实际受益人数。

展望

展望未来，我们将继续监测现有的长期社区投资，并探索需要支持的新目标社区。我们的计划将继续关注弱势群体的健康和获得服务的机会，主要集中在主要营运区域。我们已拨出20万令吉用于2024年的社区投资计划。

我们还将继续定期接触营运所在的社区，并通过更好地了解其潜在的社会和环境问题，继续探索和确定新的潜在企业社会责任举措。

特定关键绩效指标的 独立有限保证报告

致Axis Real Estate Investment Trust（简称“Axis-REIT”）的管理公司Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）董事局

工作范围

我们受Axis-REIT委托，根据马来西亚鉴证业务准则第3000号（修订版）历史财务信息的审计或审阅以外的鉴证业务（ISAE 3000），对截至2023年12月31日止财政年度Axis-REIT管理实质可持续发展事项报告（可持续发展报告）相关页面上标有#号的特定关键绩效指标（简称“报告事项信息”）执行了独立有限的鉴证工作。

报告事项信息

可持续发展报告中，我们提供有限保证的报告事项信息包括：

| 类别 | 报告事项信息 | 公制单位 |
|-----------------|--|--------------|
| 环境 - 能源与碳排放量 | 总能耗 | 兆焦耳和兆瓦时 |
| | 建筑总能耗强度 | 兆焦耳/平方米 |
| | 范围1温室气体排放（发电机组、公司车辆） | 每吨二氧化碳当量 |
| | 范围2温室气体排放 | 每吨二氧化碳当量 |
| | 建筑总温室气体排放强度（范围1和范围2的总和） | 每吨二氧化碳当量/平方米 |
| 环境 - 水源管理 | 年用水量 | 立方米 |
| | 年度用水强度 | 立方米/平方米 |
| 社会 - 职业健康与安全 | 受伤案例（死亡、损失工时伤害、限制工作案例/医疗、急救、损失工时事故率） | 数量/% |
| | 非受伤案例（火灾/爆炸、物业/设备损坏、环境污染、收到的传票） | 数量 |
| | 违规事件/罚款（不遵守HSE政策的事件、不遵守适用法律和法规的事件、因不遵守法规而被罚款的金额） | 数量/令吉 |
| | 缺勤率（男性，女性） | % |
| | 安全天数 | 数量 |

有限保证针对的是截至2023年12月31日的财政年度信息，我们没有对可持续发展报告中包含的早期时期或任何其他内容执行任何程序，因此不对其表示任何结论。

工作范围仅限于可持续发展报告中介绍的报告事项信息，不包括与报告事项信息和相关披露所依据的数据和信息无关的数据集或信息；也不包括可持续发展报告之外报告的信息、与历史数据的比较或管理公司的前瞻性声明。

报告事项信息有限保证业务的范围代表Axis-REIT的主要活动和管理公司管理Axis-REIT的运作。在有说明的情况下，某些数据仅限于在管理公司直接营运控制下的多元租户物业的公共区域。

报告标准

用于报告事项信息的报告标准如下：

- 全球报告倡议组织 (GRI) 标准；及
- Axis-REIT的内部政策与程序。

(以下统称为“报告标准”)

特定关键绩效指标的独立有限保证报告

Axis-REIT管理公司的职责

管理公司负责根据报告标准编制和列报报告事项信息。这项责任包括选择报告标准，设计、实施和维护内部控制，使用与编制报告事项信息相关的假设和估计，使其不存在因欺诈或错误造成的重大错报。

我们的职责

我们的责任是就我们是否注意到有任何情况导致我们认为可持续发展报告中呈报的报告事项信息在所有重大方面未按照报告标准编制发表我们的结论。

我们已根据与管理公司商定的职权范围执行有限保证工作，包括根据 ISAE 3000 执行工作。该标准要求我们计划并执行审计工作，以有限保证可持续发展报告中呈报的报告事项信息是否不存在重大错报。错报可能源于欺诈或错误，如果个别或总体错报可能会影响用户根据报告事项信息做出的决策，则被视为重大错报。由于欺诈可能涉及串通舞弊、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，因此无法发现由欺诈造成的重大错报的风险高于由错误造成的错报。

根据 ISAE 3000 开展的有限保证工作包括评估 Axis-REIT 在编制报告事项信息时所使用的报告标准是否适合 Axis-REIT，评估是否存在因欺诈或错误而导致重大错报的风险，在必要情况下应对评估的风险，以及评估可持续发展报告中报告事项信息的整体列报情况。我们认为所获得的证据是充分和适当的，为我们得出有限保证结论提供了依据。

固有限制

有限保证审计工作的固有限制包括判断的使用和数据的选择性测试，这意味着可能会发生欺诈或错误，但在审计过程中不会被发现。我们的审计工作并非旨在发现编制和列报的报告事项信息的内部控制中的所有薄弱环节。因此，可能存在未发现重大错报的风险。

鉴于报告事项信息的特点，以及使用管理公司内部制定的确定、计算和估算此类信息的定义和方法汇编源数据，为非财务信息执行有限保证审计也存在固有风险。由于没有一个机构来确定报告事项信息的评估和衡量标准，因此可以选择不同但可接受的衡量技术，这可能导致衡量结果存在重大差异，并影响可比性。对数据相关性、重要性和准确性的定性解释取决于个人的假设和判断。此外，当信息依赖于独立第三方得出的因素时，我们的有限保证工作并不包括对这些因素和其他第三方信息的推导进行审查。

已履行工作的摘要

有限保证业务中执行的程序在性质和时间上不同于合理鉴证业务，其范围也小于合理鉴证业务。因此，在有限保证业务中获得的鉴证水平大大低于在合理保证业务中获得的鉴证水平。

我们对报告事项信息的有限保证工作包括主要对负责编制可持续发展报告中报告事项信息的人员进行询问，并酌情应用分析和其他证据收集程序。这些程序包括：

- 询问负责报告事项信息的人员，以了解与编制报告事项信息的工作相关的流程以及对这些流程的基本控制；
- 询问负责 Axis-REIT 报告事项信息的数据收集、整理和报告的人员；
- 确定报告事项信息是否因欺诈或错误而存在重大错报的风险，设计并执行适合具体情况的有限保证程序，以获取充分、适当的证据，包括
 - (a) 对选定地点进行实地考察，以了解数据收集过程、源数据和适用于这些地点的相关假设；
 - (b) 对照 Axis-REIT 的报告标准，检查用于计算报告事项信息的公式和输入；以及
 - (c) 以抽样方式比较报告事项信息与相关基本证明文件的相应资料；及

特定关键绩效指标的独立有限保证报告

- 根据报告标准检查报告事项信息的列报和披露是否适当。

虽然我们在确定程序的性质和范围时了解了Axis-REIT与业务相关的内部控制，但有限保证业务并非旨在对Axis-REIT内部控制的有效性提供结论。程序不包括测试控制或执行与检查信息技术系统内数据的汇总或计算有关的程序。

我们的独立性和质量管理

我们遵守马来西亚会计师公会附则（关于职业道德、行为和执业）和国际会计师道德标准委员会的《国际职业会计师道德守则》（包括《国际独立标准》）的独立性和其他道德要求，该守则建立在诚信、客观、专业能力和应有的谨慎、保密和专业行为等基本原则之上。

我们采用马来西亚认可的质量管理标准，即 ISQM 1《执行财务报表审计或审核或其他鉴证或相关服务业务的公司的质量管理》。因此，我们必须设计、实施和运行一套质量管理体系，包括有关遵守道德要求、专业标准和适用法律及监管要求的政策和程序。

结论

根据已执行的程序，我们没有注意到任何情况，使我们相信可持续发展报告中呈现的报告事项信息在所有实质层面没有按照报告标准进行编制。

使用限制

我们的工作是为了使我们能够在报告中对上述事项作出有限保证的结论，我们的报告是根据聘用条款专门为管理公司董事局编写的，而不是为了其他目的或在任何其他情况下使用。对于我们的工作、本报告或我们得出的结论，我们不接受或承担除管理公司董事局以外的任何其他方的责任。我们同意将本有限保证报告纳入Axis-REIT截至2023年12月31日财务年度的综合年度报告中，但报告接收方须清楚了解，我们对其不承担任何关照责任。任何第三方若依赖本报告，须自负风险。

Baker Tilly Monteiro Heng PLT

201906000600 (LLP0019411-LCA) & AF 0117

特许会计师

吉隆坡

日期：2024年2月20日

Bursa LINK可持续发展绩效报告

| 指标 | 计量单位 | 2023年 |
|----------------------------------|------------------|------------|
| 证交所 (供应链管理) | | |
| Bursa C7(a) 花费在本地供应商的百分比 | 百分比 | 100.00 |
| 证交所 (反贪污) | | |
| 证交所 C1(a)按雇员类别分列, 接受过反贪污培训的雇员百分比 | | |
| 高层管理人员 | 百分比 | 100.00 |
| 中层管理人员 | 百分比 | 100.00 |
| 执行人员 | 百分比 | 100.00 |
| 非执行人员 | 百分比 | 100.00 |
| 证交所 C1(b) 接受贪污相关风险评估的业务所占百分比 | 百分比 | 20.00 |
| 证交所 C1(c)确认的贪污事件和采取的行动 | 数量 | 0 |
| 证交所 (资料隐私与安全) | | |
| 证交所 C8(a)经证实侵犯客户隐私和丢失客户资料的投诉数量 | 数量 | 0 |
| 证交所 (能源管理) | | |
| 证交所 C4(a) 能源消耗总量 | 兆瓦特 ^a | 3,867.95 |
| 证交所 (水源) | | |
| 证交所 C9(a) 用水总量 | 兆升 | 103.728000 |
| 证交所 (健康与安全) | | |
| 证交所C5(a) 工伤死亡人数 | 数量 | 0 |
| 证交所C5(b) 损失工时事故率 (LTIR) | 比率 | 0.00 |
| 证交所C5(c)接受健康与安全标准培训的员工人数 | 数量 | 53 |
| 证交所 (多元化) | | |
| 证交所 C3(a) 按性别和年龄组分列的各类雇员百分比 | | |
| 按雇员类别划分的年龄层 | | |
| 高层管理人员 (30岁以下) | 百分比 | 0.00 |
| 高层管理人员 (30岁至50岁) | 百分比 | 8.00 |
| 高层管理人员 (50岁以上) | 百分比 | 6.00 |
| 中层管理人员 (30岁以下) | 百分比 | 0.00 |
| 中层管理人员 (30岁至50岁) | 百分比 | 8.00 |
| 中层管理人员 (50岁以上) | 百分比 | 2.00 |
| 执行人员 (30岁以下) | 百分比 | 8.00 |
| 执行人员 (30岁至50岁) | 百分比 | 30.00 |
| 执行人员 (50岁以上) | 百分比 | 12.00 |
| 非执行人员 (30岁以下) | 百分比 | 2.00 |
| 非执行人员 (30岁至50岁) | 百分比 | 16.00 |
| 非执行人员 (50岁以上) | 百分比 | 8.00 |

^a 这指的是兆瓦时。

内部保证

外部保证

无保证

(*)经重列

Bursa LINK可持续发展绩效报告

| 指标 | 计量单位 | 2023年 |
|----------------------------|------|------------|
| 证交所 (多元化) | | |
| 按员工类别划分的性别群体 | | |
| 高层管理人员 (男性) | 百分比 | 4.00 |
| 高层管理人员 (女性) | 百分比 | 10.00 |
| 中层管理人员 (男性) | 百分比 | 6.00 |
| 中层管理人员 (女性) | 百分比 | 4.00 |
| 执行人员 (男性) | 百分比 | 29.00 |
| 执行人员 (女性) | 百分比 | 21.00 |
| 非执行人员 (男性) | 百分比 | 22.00 |
| 非执行人员 (女性) | 百分比 | 4.00 |
| 证交所 C3(b) 按性别和年龄层分列的董事百分比 | | |
| 男性 | 百分比 | 50.00 |
| 女性 | 百分比 | 50.00 |
| 30岁以下 | 百分比 | 0.00 |
| 30岁至50岁 | 百分比 | 17.00 |
| 50岁以上 | 百分比 | 83.00 |
| 证交所 (劳工实践与标准) | | |
| 证交所 C6(a) 按员工类别分列的培训总时数 | | |
| 高层管理人员 | 小时 | 441 |
| 中层管理人员 | 小时 | 135 |
| 执行人员 | 小时 | 257 |
| 非执行人员 | 小时 | 125 |
| 证交所 C6(b) 合同工或临时工占员工总数的百分比 | 百分比 | 13.00 |
| 证交所 C6(c) 按员工类别分列的员工流失总数 | | |
| 高层管理人员 | 数量 | 0 |
| 中层管理人员 | 数量 | 1 |
| 执行人员 | 数量 | 1 |
| 非执行人员 | 数量 | 0 |
| 证交所 C6(d) 经证实的侵犯人权投诉数量 | 数量 | 0 |
| 证交所 (社区/社会) | | |
| 证交所 C2(a) | 令吉 | 181,000.00 |
| 在上市发行公司外部目标受益人所在社区的投资总额 | | |
| 证交所 C2(b) 社区投资受益人总数 | 数量 | 85 |

内部保证

外部保证

无保证

(*)经重列

企业治理总览声明



身为Axis-REIT管理公司的ARMB，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。我们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。

以下篇章描述管理公司的主要企业治理框架、实践与政策，按照马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）所定义Axis-REIT作为大型公司的地位为依据。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

作为Axis-REIT指定的管理公司，ARMB对本基金的资产拥有一般权力。管理公司的主要责任是为了单位持有人的利益管理本基金的资产和负债，以诚实、谨慎和勤奋的态度行事，并在任何时候都符合单位持有人的最佳利益。

在董事局领导下，ARMB制定本基金的策略方向，并向Axis-REIT信托人提出关于收购、脱售、增值和发展的相关建议。同时，管理公司还负责监督本基金的业务规划、资本管理和风险管理职能。

ARMB是资金市场服务许可证（CMSL）持有者，受2007年资金市场和服务法令监管。因此，它须遵守并达到由证监会监管的资金市场最低行为标准，以及同样由证监会发布的《资金市场中介机构公司治理准则》（简称“CGCMI准则”）。这些都是在遵守MCCG的做法和原则之外的规定。

企业治理总览声明

管理公司董事局

董事局在履行管理公司职责方面的责任概述如下：

董事局的责任

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

董事局在履行受托领导职能方面的角色和责任详情，请参阅董事局宪章，该宪章可在Axis-REIT公司网站www.axis-reit.com.my上查阅。

可持续发展的治理结构

良好的ESG管理需要强大领导力，以确保日常营运和商业决策致力于实现本基金的愿景和可持续性目标。这反过来又能赢得所有利益相关者的信任和信心。

董事局，连同首席执行官和各部门主管（HODs），以及营销与可持续发展经理负责整个基金的可持续性管理。首席执行官和各部门主管（HODs），以及营销与可持续发展经理组成Axis-REIT的可持续发展团队。

董事局

- 批准ESG策略与目标/关键绩效指标
- 定期评估整体的ESG相关表现
- 监督永续发展举措，以及ESG相关风险与策略的管理工作

首席执行官

- 开发并管理可持续发展举措
- 配合商业计划而设计出ESG相关策略
- 评估关键可持续性行动计划的影响和进展情况
- 通过将ESG相关风险纳入企业风险管理程序，确保缓解这些风险

各部门主管

项目管理 投资/业务发展 财务 合规 房地产 设施管理 人力资源

- 落实、监督与报告由首席执行官制定并获董事局批准的可持续发展举措、措施与行动。

营销与可持续发展经理

- 与首席执行官和各部门主管紧密合作，协调已批准的可持续发展举措



2023 财政年新增内容：

董事局宪章规定的董事局在可持续发展方面的责任扩大到包括监督和管理与气候相关的风险与商机。董事局认为这是采纳 TCFD 建议的第一步。

高层管理人员负责鉴定、评估和管理与气候相关的风险与商机，有责任定期向董事局报告与气候相关的事项，以供审查和监督。董事局在对业务计划和策略、预算，包括投资和脱售建议进行决策时，应考虑与气候相关的事项。

企业治理总览声明

董事局成员组合

董事局由来自不同专业背景的执行董事和非执行董事所组成。这使得高级管理层在审议与本基金的管理和经营有关的问题时，能够善用他们广泛的专业知识和商业经验。



2023财政年的变动：

- (i) 董事局于2023年5月30日发生重大变动，3名长期任职的独立非执行董事卸任，以符合证监会上市房地产投资信托基金指南规定的独立董事任期限制。
- (ii) 2023年10月27日，替代董事也有变动，Alex Lee Lao先生卸任，Takim Khan Myhre先生接替他受委为Dato' Abas Carl Gunnar的替代董事。



鉴于董事局成员的技能和能力组合，董事局对目前的组成感到满意。董事局还注意到，其组成符合证监会上市房地产投资信托基金独立代表指南和证监会CGCMI指南关于性别多元化的规定。



企业治理总览声明

董事局、董事委员会与董事个人的每年评估

董事局聘请第三方咨询公司Archer Consulting Group Sdn Bhd (ACG)，以促进对董事局、董事委员会和每位董事个人的独立评估。ACG在2023年9月26日至2023年10月3日期间通过与董事的单独面谈进行这些评估。



2023财政年的成果:

根据提名委员会对ACG的评估，董事局对现有的董事局结构和组成感到满意。董事局认为，每位董事在领导和决策方面都卓有成效。

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管理层合作，以建设性方式解决策略、业务营运、财务表现与风险管理课题
- 在维系管理公司与利益相关者外在关系方面扮演一定角色



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



2023财政年的变动:

- 随着Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin于2023年5月30日离任，董事主席一职也出现变动。Dato' Abas Carl Gunnar已根据董事局宪章条款和董事局于2019年批准的传承计划接任主席一职。Dato' Abas Carl Gunnar曾担任ARMB执行副主席。
- Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (Stephen Tew) 先生于2023年5月30日从非独立非执行董事调任为非独立非执行副主席。

企业策略与目标设定

2023财政年度伊始，董事局审查并批准Axis-REIT的预算，该预算为每个部门执行该年度的业务计划制定财务路线图和目标。

在每季的会议上，董事局都会审查和评估管理公司对已批准的行动计划的执行情况，以及在实现2023-2024年企业可持续发展策略设定和批准的目标和主要绩效指标方面的进展情况。2023财年的进展、成就和目标见第103页。



2023财政年的成果:

在2023年11月举行的策略研讨会上，可持续发展团队制定企业策略的改进措施，确立总体财务目标和非财务可持续发展关键绩效指标。这些目标已纳入2024-2025年企业策略，并在2024年1月23日召开的2024年第一次董事局会议获得批准和通过。2024-2025年公司策略见第97至103页。

企业治理总览声明

气候管理承诺

作为管理公司环境管理的一部分，董事局已承诺确保管理公司在Axis-REIT的转型过程中，努力减少温室气体排放，使其接近零排放（碳中和），或在2050年或之前实现净零排放。

评估董事局和可持续发展团队

在2023年10月27日召开的2023年最后一次董事局会议上，董事局评估可持续发展团队的表现。根据2023财政年的整体进展和已实现的目标，董事局满意此团队在这一年的承诺、进展和成就。

在ACG进行的董事局年度评估中，亦评估了董事们对2023-2024年环境、社会和治理行动计划和目标的理解和承诺。



2023财政年的成果:

ACG的评估结果表明，董事们致力于监督预定的可持续发展目标的进展和实现情况，董事局投入足够的时间和精力，在不断变化的商业环境和利益相关者不断发展的期望中制定策略计划。

董事局会议与程序

董事局每季度举行一次会议，并在2022财政年举行4次会议。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抽出时间出席。此事受到董事局宪章所管治，并列明抽出时间出席的期望。

在这些季度会议上，董事局将会：



审查、讨论和批准发布Axis-REIT的季度和年度财务结果的发布



审查拟议的收购和/或脱售、公司计划、年度预算、信贷控制报告、资本管理建议、房地产报告、设施和项目管理报告、投资者关系报告与其他营运报告等。



根据之前批准的预算，审查Axis-REIT的财务表现



审查高级管理层提交的其他提案



审查董事委员会报告



审查ESG报告

首席执行官在每次董事局会议上主持业务业绩报告。首席财务官、房地产主管、投资主管和投资与投资者关系高级经理作为管理公司董事，也出席会议，汇报报告，并协助审查和讨论提出的问题的事项。这种结构和会议的参与使董事局能够监督、评估和监测高级管理层在处理管理公司和Axis-REIT业务方面的表现。

在每次董事局会议之前，执行委员会都会开会审查高级管理层的所有报告和建议。此后，执行委员会编写全面的执行委员会报告，并在董事局会议上提交给董事。这些执行委员会的报告包括财务和营运方面的最新情况，以及供董事局考虑、审议和决定的提案和建议。

公司秘书协助传播与董事局会议有关的信息，在每次会议前不少于7天向所有董事发送会议通知和议程。相关的会议文件也会在会议通知发出后，在切实可行的情况下，在每次会议前5个工作日内，尽快汇编并分发给所有董事。

非执行董事之间的会议

在2023年10月27日召开的董事局会议上，非执行董事有单独会议，讨论策略、治理和营运问题，执行董事和高级管理层不在场。

企业治理总览声明

取得信息与忠告

董事局所有成员都可以在董事局会议上，以及通过既定的渠道进行查询，获得有关管理公司和Axis-REIT的所有信息。一般来说，信息是通过电子邮件传播给董事的。董事局也会收到由财务部门分发的每月财务更新，这使董事局能够监测和评估本基金的业绩和前景。

所有董事都可以通过负责保管这些公司文件的公司秘书，查阅管理本基金和管理公司的规则和条例，以及经董事局批准的政策和准则。

管理公司能够向金融家和顾问小组征求意见，他们在融资、资本市场、法律、财产评估和工程尽职调查等方面提供专业意见。这种获得专家建议的途径确保董事局的决策机制是知情的、有效的和以结果为导向的。

公司秘书与合规主管

董事局由一位具有专业资格和能力的公司秘书所支持，他也是管理公司的合规主管。公司秘书负责组织董事局、董事委员会和股东/单元持有人的所有会议，确保他们遵守适用的政策、规则和程序。作为合规主管，公司秘书还协助首席执行官处理法律和企业合作事宜，与基金的外部事务律师和专业顾问保持联络并密切合作。

公司秘书出席在2023年财政年举行的所有此类会议，记录并编写每次会议的记录，供各主席批准。公司秘书还确保所有合规要求，如定期公告、监管呈件和法定报表都符合法律、法规和规章的规定。

公司秘书促进董事局、董事委员会和高级管理层之间的沟通，并向董事局通报所有相关的监管变化。



2023财政年的成果:

在2023财政年，公司秘书向董事局汇报所有值得注意的监管更新。这些更新主要包括以下内容:

- 证监会发布的网络事件管理指南和科技风险管理指南
- 有关利益冲突管理和董事强制性可持续发展培训的主板市场上市要求 (MMLR) 修正案
- 修订证监会的上市房地产投资信托基金指南，强制规定独立董事的任期不得超过12年

公司秘书亦向董事们分发了监管机构的出版物，供他们参考和注意。这些出版物包括证监会的2022年企业治理监测、证交所的可持续发展说明报告以及马来西亚公司委员会发布的最新公司董事道德准则。

企业政策

以下政策可在Axis-REIT企业网站查阅:

| 政策 | 范围 | 2023财政年审查 |
|-------|---------------------|---|
| 董事局宪章 | 明确说明董事局、董事与董事委员会的职责 | <ul style="list-style-type: none"> • 于2023年1月19日修订，以详细说明董事局的薪酬框架既考虑到Axis-REIT的财务业绩，也考虑到Axis-REIT非财务业绩方面商定目标的实现情况 • 2023年4月18日进一步修订，纳入了对气候相关风险与商机的监督和管理。 |

企业治理总览声明

| 政策 | 范围 | 2023财年审查 |
|-----------|--|---|
| 行为准则 | 概述管理公司及其人员应遵守的职业行为规则、适当的做法和道德行为 | <ul style="list-style-type: none"> 2023年1月19日修订，纳入管理公司整体上致力于打击洗黑钱的规定 |
| 举报政策 | 促进管理与财务报告、合规、不当行为和其他不当行为等事项可能存在的不当行为有关的报告和索赔 | <ul style="list-style-type: none"> 于2023年7月26日更新，指定现任独立董事为通过举报渠道收到的任何举报的指定接收人（取代即将离任的独立董事） |
| 反贿赂和反贪污政策 | 作为鉴定、认出和处理管理公司日常业务和营运过程可能出现的贿赂和贪污行为的准则，以促进管理公司在任何时候对合法和道德行为的承诺 | <ul style="list-style-type: none"> 于2023年10月27日修订，以纳入适当程序最佳做法手册提出的某些建议。 有关修订的详情，请参阅第124页。 |
| 隐私声明 | 作为公告，通知新的或现有的资料当事人，管理公司或管理公司和/或Axis-REIT聘用的各方使用其资料的情况 | <ul style="list-style-type: none"> 于2023年7月26日修订，以更新相关条款，使其符合个人资料保护专员发布的个人资料保护一般实务守则 |
| 利益冲突管理政策 | 促进鉴定、处理和管理涉及管理公司和/或Axis-REIT利益冲突情况，并适用于管理公司全体董事和员工 | <ul style="list-style-type: none"> 于2023年7月26日修订，以加强有关披露和处理因证券交易所新规定而产生的利益冲突情况的程序 |

董事局薪酬和薪酬政策

由于Axis-REIT由ARMB进行外部管理，基金本身没有董事或员工，董事们都是私人拥有的公司——ARMB的董事局成员。ARMB在董事局的策略领导下，确保委任经验丰富和资质优良的人员来处理其日常业务。管理公司的所有董事和员工都由管理公司而不是由基金支付报酬。

负责确定管理公司董事薪酬政策框架的薪酬委员会详情载于下文薪酬委员会部分。

根据董事局的薪酬政策（载于管理公司董事局宪章），薪酬委员会审查由执行委员会提交的年度薪酬建议。薪酬委员会主席是独立非执行董事，她的经验和见识有助于审查薪酬建议。董事局认为，薪酬委员会主席为审查过程的独立因素做出贡献。

董事局的薪酬政策于2023年1月得到加强，规定董事局的薪酬框架应考虑基金的财务业绩以及非财务关键业绩指标预定目标的实现情况。

薪酬委员会对首席执行官和其他董事的薪酬待遇进行年度审查。在审查首席执行官薪酬时，薪酬委员会将首席执行官的领导力、业绩和对Axis-REIT的贡献作为主要评估指标。董事的费用根据市场因素进行审查，委员会还考虑了管理公司在整个2023年的ESG努力和成就。所有的建议随后都提交给董事局，供其做出最终决定，涉及利益关系的董事弃权投票则由公司秘书记录在案。

高层管理人员的所有薪酬事宜均由执行委员会审查和决定，如有需要，则会根据具体情况寻求董事局的指导和/或批准。



2023财年新动态:

在2023财政年，董事局批准将环境、社会和治理因素纳入高层管理人员和营销与可持续发展经理的绩效考核，绩效考核的总体结果将对高层管理人员和营销与可持续发展经理产生财务影响，从而影响他们的增薪和/或奖金。

企业治理总览声明

下文简要介绍2023财政年的董事薪酬（包括薪金、其他薪酬、费用、会议津贴和实物福利）：

| 年薪范围 | 执行董事 | 非执行董事 |
|-----------------------|------|-------|
| 0令吉 - 200,000令吉 | 1* | - |
| 200,001令吉 - 400,000令吉 | 1 | 4 |
| 400,001令吉 - 600,000令吉 | - | - |
| 600,001令吉及以上 | 1 | - |

注：

* Takim Khan Myhre先生是替代董事，身为管理公司员工的他，领取工资。

由于董事和高层管理人员的薪酬是由管理公司支付，而管理公司是家私人公司，因此不披露董事和高层管理人员的个人薪酬细节。管理公司认为，上述概述已足以公开披露，不披露个人薪酬对保护管理公司及其职员的利益至关重要。

董事委员会及其角色

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

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控、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

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。



2023财政年的变动：

在3名长期任职的独立董事离职后，审计委员会和薪酬委员会阵容于2023年5月30日进行重组。这些董事委员会成员的变动如下：



审计委员会

| 目前 | 之前 |
|---|---|
| 主席 | |
| Lim Keng Hwee (于2023年5月30日转任) | Mohd Sharif Bin Hj Yusof (于2023年5月30日辞职) |
| 成员 | |
| Alvin Dim Lao Devika A/P K Sothinathan | YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (于2023年5月30日辞职) Alvin Dim Lao Lim Keng Hwee Devika A/P K Sothinathan |



薪酬委员会

| 目前 | 之前 |
|--|--|
| 主席 | |
| Devika A/P K Sothinathan (于2023年5月30日受委任) | Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (于2023年5月30日辞职) |
| 成员 | |
| Dato' Abas Carl Gunnar Stephen Tew | Dato' Abas Carl Gunnar Stephen Tew |

企业治理总览声明



2023财政年的变动:

在3名长期任职的独立董事离职后，提名委员会的阵容于2023年5月30日进行重组。提名委员会成员的变动如下：

| 提名委员会 | |
|---|--|
| 目前 | 之前 |
| 主席 | |
| Lim Keng Hwee (于2023年5月30日受委任) | Mohd Sharif Bin Hj Yusof (于2023年5月30日辞职) |
| 成员 | |
| Stephen Tew Devika A/P K Sothinathan (双双于2023年5月30日受委任) | YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (双双于2023年5月30日辞职) |

审计委员会

审计委员会负有责任确保管理公司的财务报告系统、内部监控与风险管理系统都健全。



审计委员会报告包含委员会于2023财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一篇章。



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2023年5月30日受委任的独立主席详细审查。

虽然薪酬委员会的阵容与MCCG的建议有所不同，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。



提名委员会

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

提名委员会于2023财政年召开了2次会议，分别于2023年4月和2023年10月，会议议程如下：

| 议程 | 成果 |
|--|---|
| (i) 向董事局提出建议，考虑从2023年5月30日起对董事局和董事委员会进行重组，届时3名长期任职的独立董事将卸任 | - 委员会建议对董事局和董事委员会进行拟议重组，经董事局批准后，这些变动将于2023年5月30日生效。 - 变动详情见上文“董事委员会及其职责”部分。 |
| (ii) 审查ACG编制的董事局、董事和董事委员会绩效评估结果 | 委员会注意到： - 公司治理价值观/做法的水平令人满意，这些价值观/做法已融入ARMB董事局的职能、运作和管理程序。 - 对董事局、董事委员会和个别董事的评估令人满意。 - 所有董事在履行其职责和责任时，始终保持高标准的诚信和公平交易。 |

2023年4月

2023年10月

企业治理总览声明

OCTOBER 2023

| 议程 | 成果 |
|---|--|
| (ii) 评估ACG在其评估过程中采用的董事年度评估标准（包括独立董事的评估标准） | - 委员会未建议修订评估标准。 |
| (iii) 审查董事局现有阵容，以及董事局和各个董事委员会的效率 | - 委员会对董事局和董事委员会的现有阵容感到满意。 - 虽然MCCG最佳做法建议董事局主席不应担任任何其他董事委员会的成员，但董事会决定维持薪酬委员会的阵容，董事局主席也是该委员会的成员。此例外情况是基于这样的评估：鉴于主席是管理公司的最终主要股东之一，他有能力在薪酬委员会发挥有效作用，并将以管理公司的最佳利益行事。 |
| (iv) 审查董事局层面的传承计划 | - 没有提出新建议。 |
| (v) 评估董事的培训需求 | - 委员会知悉全体董事都遵守培训和持续发展要求。 |
| (vi) 根据主板上市条例（MMLR）第15.20段，审查审计委员会的任期和工作表现 | - 评估结果没有发现任何例外。 |
| (vii) 根据评估结果对即将卸任的董事进行评估 | - 委员会建议重新推选即将卸任的董事，并在2024年管理公司年度大会上寻求唯一股东批准。 |
| (viii) 审查委任Takim Khan Myhre先生为Dato' Abas Carl Gunnar替代董事（取代已表示有意卸任的 Alex Lee Lao 先生）的建议 | - 委员会审议Takim Khan Myhre先生的合适和适当性，以及他以应有的技能、谨慎和勤勉行事的能力。作为替代董事，Takim Khan Myhre先生将有机会在董事局的运作和决策过程方面得到栽培和培训，这将有助于发展他作为董事的技能和经验。 |

2023年4月召开的提名委员会第一次会议专门讨论，因3名长期任职独立董事即将离任，而重组董事局和董事委员会的问题，2023年10月召开的会议议程则包括提名委员会的年度事务（上表中的第(i)至(vii)项）以及一项特别议程（第(viii)项）。

独立董事评估

董事局根据ACG协助进行的评估结果，对两名独立董事进行年度评估。ACG的报告认为，独立董事有能力在董事局和董事委员会的所有审议和决策过程中做出独立判断。

2023财政年董事局和董事委员会出席会议的情况

本声明附录列出每位董事在2023财政年出席董事局和董事委员会会议的详细情况。

企业治理总览声明

董事持续发展课程

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。

公司秘书协助提名委员会汇编和传播相关和现有培训计划的信息，供董事和审计委员会成员考虑和选择。公司秘书还负责汇编董事参与持续发展课程的详情，以便向提名委员会和董事局报告。

管理公司全体董事在2023财政年度都遵守必要的培训要求。所参加的计划和课程的详情载于随附的附录。

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2023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2023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

委托给审计委员会的其中一项任务是每年评估本基金的外聘审计师，以便决定是否重新聘用。

公司秘书通过应用审计委员会批准和采用的两个评估工具，协助审计委员会进行评估。这些工具包括与外聘审计公司主管合伙人面谈，以及由高级管理层填写评价清单。这些工具旨在处理以下资格条件：

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

审计委员会在确定外聘审计师是否适合续聘时，评价这些评估的结果。

审计委员会还在高层管理人员不在场的情况下，私下接触外聘审计师。这些会议为审计委员会提供平台，以衡量外聘审计师和管理层之间的工作关系，以及外聘审计师表现出的独立水平。

在回顾年间，审计委员会评估了评估结果，并建议重新聘用KPMG PLT作为Axis-REIT 2023年财政年的外聘审计师，该建议已提交信托人批准。Axis-REIT外聘审计师的续聘不需要得到单位持有人批准。

风险管理与内部监控系统

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。

风险管理被嵌入到管理公司日常运营和行政职能。风险管理的指标是风险登记册，这是由管理公司制定，用于记录和定期监测主要风险领域。审计委员会每季度审查一次风险登记册并向董事局报告。



管理公司风险管理框架的详情载于“风险管理和内部监控声明”。

管理公司的内部审计职能是外包给独立的咨询公司，即Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，该公司根据经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，在每季度的审计委员会会议上介绍和讨论其内部审计报告。审计委员会则每季度向董事局传达内部审计审查的所有结果和意见。



内部审计活动的更多详情包括在风险管理与内部监控声明。

评估内部审计职务的实效性与独立性

审计委员会还对内部审计职能的有效性和独立性进行年度评估。评估的依据是公司秘书与内部审计职能团队领袖的面谈结果，运用审计委员会批准并采用的评估工具。

企业治理总览声明

在2023年10月27日进行评估之后，审计委员会对以下方面表示满意：



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



受委派处理管理公司内部审计工作的员工人数与资源充足



根据审计的实地工作、向管理公司交付成果的及时性和向审计委员会报告的全面性，在2022财政年，内部审计职能没有任何不足之处。



在2023财政年适用的内部审计方法没有变化，管理公司的内部审计职能是按照行业的最佳做法进行，并以《国际内部审计专业实务标准》的适用做法为基准。



我们核查潜在利益冲突，以确保Baker Tilly Monteiro Heng PLT的的鉴证团队对本基金特定的环境、社会和治理指标进行可持续发展鉴证时，不存在可能损害其独立性的情况。Baker Tilly Monteiro Heng PLT是Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的附属公司，而Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd是ARMB的外包内部审计师。



来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的团队领袖Kuan Yew Choong先生负责管理公司的内部审计职能，他独立并有经验，有资格提供内部审计服务。他是英国特许公认会计师协会的资深会员和马来西亚内部审计师协会的特许会员。

内部审计师的聘用，包括他们的专业费用，也会每年审查和更新。在审查中，审计委员会考虑内部审计师过去的服务表现、他们在开展内部审计工作时的独立程度以及他们与管理层的工作关系。

原则C - 企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的信息披露与交流

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

根据契约的规定，本基金还使用企业网站发布其综合年度报告和致单位持有人的会议通知。

投资者关系

董事局承诺透过ARMB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2023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。

企业治理总览声明

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露此类信息，因而实施上述政策。



与单位持有人、投资界、分析员及基金经理交流的更多详情，请参阅第63至67页

与其他利益相关者接触与关系管理

管理公司也注重与其他利益相关者接触，例如员工、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。营销与可持续经理负责各贡接触利益相关者的举措与活动。

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2023年4月20日以线上方式，举行第十一届年度大会（AGM），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”。

有关年度大会通告连同2022年综合年度报告于2023年2月28日发出，同时有充足时间让单位持有人阅读2022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。

线上年度大会在广播地点举行，由Boardroom Share Registrars Sdn Bhd使用远程参与和电子投票设施进行管理。这使得所有符合条件的参与者能够登录门户网站，查看年度大会的网络直播，听取会议进程，提交他们的问题并以电子方式投票。

在年度大会上，管理公司汇报Axis-REIT的2022年财务业绩，以及本基金活动和进展的最新情况，疫情对其业务和营运的影响，以及2023年前景。单位持有人有机会在会议前通过指定的电子邮件地址提交与年度大会议程有关的任何问题，这样做的程序在股东大会的行政指南明确规定。通过电子邮件收到的问题由首席执行官在年度大会上亲自处理。首席执行官还在年度大会期间处理通过在线门户网站提交的问题，而没有在年度大会上处理的问题则通过电子邮件回复给相关单位持有人。



第十一届年度大会会议记录摘要可从Axis-REIT的企业网站取得

2023财政年没有召开单位持有人会议。

合规声明

管理公司在2023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2024年1月23日呈交给董事局并获得批准。

企业治理总览声明

附录

2023财政年董事局和董事委员会会议出席情况

| | 出席会议 | | | | |
|--|------|-------|-------|--------|-------|
| | 董事局 | 执行委员会 | 审计委员会 | 提名委员会* | 薪酬委员会 |
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (于2023年5月30日辞职) | 2/2 | | 3/3 | 1/1 | |
| Mohd Sharif Bin Hj Yusof (于2023年5月30日辞职) | 2/2 | | 3/3 | 1/1 | |
| Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (于2023年5月30日辞职) | 2/2 | | | 1/1 | 1/1 |
| Dato' Abas Carl Gunnar (替代董事: Takim Khan Myhre) | 4/4 | 14/14 | | | 1/1 |
| Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (替代董事: Maxine Teoh Sui Vern) | 4/4 | 14/14 | | 1/1 | 1/1 |
| Leong Kit May | 4/4 | 14/14 | | | |
| Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao) | 4/4 | | 4/5 | | |
| Lim Keng Hwee | 4/4 | | 5/5 | 1/1 | |
| Devika A/P K Sothinathan | 4/4 | | 5/5 | 1/1 | |

注:

* 提名委员会于2023年5月30日进行全面重组, 详情请见第172页的企业治理总览声明。

2023财政年各董事出席的持续发展课程

| 董事 | 日期 | 事件/活动 |
|-------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| Dato' Abas Carl Gunnar | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 – 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| Stephen Tew | 2023年3月10-11日 | 马来西亚 2023 年度房地产大会 |
| | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today播客 – 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| Alvin Dim Lao | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 – 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |

企业治理总览声明

| 董事 | 日期 | 事件/活动 |
|---------------|---------------------|---|
| Alvin Dim Lao | 2023年10月11日 | Regis-Jefferies 菲律宾会议 |
| | 2023年11月7日 | 数码时代的公司治理 |
| | 2023年11月9日 | 菲律宾管理协会新一代首席执行官会议 |
| | 2023年11月11日 | 为成功做好准备——在商业中倡导金融 |
| Leong Kit May | 2023年1月5日 | CGS-CIMB 第 15 届马来西亚线上企业日 |
| | 2023年1月11日 | 2023 年马来西亚房地产市场展望 |
| | 2023年3月8日 | 2023 年投资马来西亚系列 1: 加强复原力与持续增长 |
| | 2023年5月30日 | 2023 年 AFFIN 会议系列: 投资新篇章 |
| | 2023年6月20日至21日 | 2023年投资东盟 - 东盟重启: 重塑未来 |
| | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年7月27日 | 2023年投资马来西亚特别系列: 启动国家能源转型路线图 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 - 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月5日 | 宣导课程: 上市发行机构的利益冲突与治理 |
| | 2023年9月14日 | 物业专业采购制度的基本概念 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| | 2023年9月19日 | 您的物业是否安全免遭火灾? |
| | 2023年9月19日 | 面向主板上市发行机构董事和首席执行官的宣导时段 |
| | 2023年10月16日 | 证交所上市公司投资者关系系列 2: 集中化可持续发展情报和 FTSE4GOOD |
| | 2023年10月31日 | 【反洗钱及反恐融资法令 (AMLA)】通过房地产进行洗钱和恐怖主义融资 |
| | 2023年11月27日 与28日 | 2023 年MARC马来西亚债券与伊斯兰债券大会: 向绿色经济的可持续发展转型 |
| Lim Keng Hwee | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月17日 | CTIM: 转让定价文件要求的最新进展 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 - 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| | 2023年11月29日 | 以案例研究为基础的网络研讨会: 可持续性和气候变化信息披露要求 |
| | 2023年12月15日 | MIA 网络研讨会系列: 环境、社会和治理 (ESG) 与可持续发展金融简介 |

企业治理总览声明

| 董事 | 日期 | 事件/活动 |
|--------------------------|-----------------------|---|
| Devika A/P K Sothinathan | 2023年2月24日 | 性同意与责任转移 |
| | 2023年3月16日 | 为非法辩护 |
| | 2023年6月10日 | 允许双重国籍儿童获得公民权的宪法修正案 |
| | 2023年6月20日 | 可持续发展报告 - 案例研究与经验教训 |
| | 2023年7月18日 | 特别自愿披露计划 (SVDP) 2.0版 |
| | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 - 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| | 2023年10月25日 | 马来西亚儿童面临的儿童权利挑战 |
| | 2023年11月3日 | 小组讨论 房屋综合管理系统 ("HIMS") - 实用性、现实性和法律影响 |
| Jancis Anne Que Lao | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 - 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| | 2023年11月7日 | 数码时代的公司治理 |
| Maxine Teoh Sui Vern | 2023年7月26日 | 个人资料保护政策 |
| | 2023年8月30日 | IFRS Today 播客 - 排放、净零承诺 |
| | 2023年9月14日 | 马来西亚证券监督委员会 2023 年上半年网络威胁形势报告 (资源更新) |
| | 2023年9月19至20日 | 新手之路系列：股票和股本 |
| | 2023年10月10日 | 2016 年公司法规定的年度大会、账目、年度报表 |
| | 2023年10月17日 | 公司秘书重要培训课程 2.0版 (A 部分) |
| | 2023年10月18日 | 公司秘书重要培训课程 2.0版 (B 部分) |
| | 2023年10月19日 | 公司秘书重要培训课程 2.0版 (C部分) |
| | 2023年10月 31日 | 股息：要在何时及如何支付? |
| | 2023年11月14日 | 公司秘书必修培训课程 1.0版 (A部分) |
| 2023年11月15日 | 公司秘书必修培训课程 1.0版 (B部分) | |
| 2023年11月16日 | 公司秘书必修培训课程 1.0版 (C部分) | |
| Takim Khan Myhre | 2023年12月14日 | ARMB - 反贿赂和反贪污进修培训 |

审计委员会报告

审计委员会在本基金的企业治理过程中发挥着关键作用，履行董事局授予的监督职责，为Axis-REIT单位持有人的利益护航。

1 审计委员会成员组合

在2023财政年，随着主席 Mohd Sharif Bin Hj Yusof先生和成员YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin于2023年5月30日辞职，审计委员会的阵容从5名成员减少到3名。Mohd Sharif Bin Hj Yusof先生和YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin曾长期担任ARMB的独立董事。

经过上述变更，在2023财政年度末，审计委员会的阵容如下：

| 主席 |
|--|
| (a) Lim Keng Hwee - 高级独立非执行董事 (于2023年5月30日转任) |
| 成员 |
| (b) Alvin Dim Lao - 非独立非执行董事 (替代董事: Jancis Anne Que Lao女士) |
| (c) Devika A/P K Sothinathan - 独立非执行董事 |

2 职权范围

审计委员会有一套指导履行其角色和职责的职权范围。职权范围在2023年财政年更新，根据证交所主板上市条例（MMLR）所规定的新要求，纳入对利益冲突情况的处理和程序的加强功能。



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

3 审计委员会会议

审计委员会在2023财政年举行5次会议。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理总览声明中列明。会议日期事先确定，以确保每位成员可以出席。会议文件在开会前五个营业日，以电子版与纸本方式传阅给全体审计委员会成员。

4 审计委员会在财政年内执行的活动摘要

审计委员会的主要角色是监测、监督、审查和评估管理公司的财务管理和报告系统的有效性和充分性，以及管理公司在管理Axis-REIT过程中的风险管理和内部监控环境。审计委员会还负责监督外部和内部审计职能、利益冲突情况和关联方交易（RPT）。

在履行其在2023财政年的职责和责任时，审计委员会进行了以下工作：

财务报告：

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|--|--|
| (a) | 在每季会议上审查每季的财务结果，确保符合法律和监管报告要求。 | 公开发布每季财务结果之前，将其提交董事局批准。 |
| (b) | 于2023年1月18日与外聘审计师KPMG PLT接触，审查Axis-REIT 2022财政年的审计结果。 讨论重大审计事项，如投资物业估值、营收确认、Axis-REIT 伊斯兰债券契约的合规性以及管理层越权行为。 | 向董事局报告Axis-REIT 2022财政年审计结果，供董事局在2023年1月19日举行的会议上讨论。 |

审计委员会报告

财务报告：

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|---|--|
| (c) | 于2023年2月21日审核Axis-REIT的2022财政年最终已审计财务报表，该报表是根据Axis-REIT契约、适用的证监会条规与指南、《财务报告准则》和《国际财务报告准则》编制的。 | 于2023年2月21日呈交Axis-REIT 2022财政年经审计的最终财务报表，供董事局批准。 |
| (d) | 审查2022财政年的关键审计事项和其他审计重点领域。与上一年相比，Axis-REIT 2022财政年已审计财务报表的关键审计事项（投资物业估值）没有变化。 | 鉴于投资物业是截至2022年12月31日基金财务状况表最大的一类资产，因此投资物业的估值是Axis-REIT最重要的审计领域。 外聘审计师审查所采用的估值流程，并根据每项物业的租用状况和/或条件，通过考虑其各自的优点，评估所采用估值方法的适当性。 |
| (e) | 通过外聘审计师的更新，及时了解2023财政年新生效的《财务报告准则》和审计标准。 | 知悉新生效的《财务报告准则》对Axis-REIT在2023财政年的影响不大。 |

外聘审计：

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|---|---|
| (a) | 于2023年4月18日根据预先确定的评估标准评估KPMG PLT作为外聘审计师的适宜性和独立性。 知悉KPMG PLT的2021年透明度报告及其遵守证监会审计监督委员会规定的情况。 | 收到KPMG PLT根据所有相关专业和监管要求确认其独立性。 建议董事局再次委任KPMG PLT为Axis-REIT 2023财政年的外聘审计师，供其批准并向Axis-REIT信托人推荐。 |
| (b) | 2023年10月27日审查外聘审计师2023财年的审计计划，包括审计方法和审计工作开始前的报告要求。 | 在2023财政年的审计过程中，将投资物业的估值确定为潜在的关键审计事项。 |



外聘审计师评估的进一步详情载于企业治理总览声明。

审计与非审计费用：

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|--|--|
| (a) | 审查Axis-REIT及其独资子公司Axis REIT Suk Berhad (ARSB)的2023财政年拟议审计费用。ARSB是为发行伊斯兰融资工具--伊斯兰债券 (Sukuk) 而设立的特殊目的机构。 | 在寻求Axis-REIT信托人批准之前，建议董事局审查Axis-REIT和ARSB的2023财政年拟议审计费用。 |
| (b) | 审查Axis-REIT和ARSB的2023财政年拟议非审计费用，考虑提供非审计服务是否会妨碍KPMG PLT作为Axis-REIT外聘审计师的独立性。 | 确信提供非审计服务不会对KPMG PLT作为外聘审计师的独立性构成任何威胁。 建议在寻求 Axis-REIT 信托人批准之前，将Axis-REIT和ARSB的2023财政年拟议非审计费用提交董事局审查。 |

审计委员会报告

KPMG PLT 和 KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd (KPMG MRC) 提供的非审计服务和费用详情如下：

| KPMG PLT提供的非审计服务: | KPMG PLT附属企业——KPMG MANAGEMENT & RISK CONSULTING SDN BHD的非审计服务: |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> (i) 审查风险管理和内部监控声明，以纳入2023财政年综合年度报告。 (ii) 审查与根据ARSB制定伊斯兰债券计划有关的财务服务偿付比率 | <ul style="list-style-type: none"> (i) 就Axis-REIT的2023财政年综合报告和TCFD准备情况评估提供咨询服务。 (ii) 在Axis-REIT年度大会上提供独立监票人服务。 |

2023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 |
| 150,000令吉 | 187,884令吉 [^] | 10,000令吉 | 10,000令吉 ^{^^} |

[^] 包括支付给KPMG MRC的与综合报告、TCFD 准备情况评估有关的服务咨询费以及监查费的 175,884 令吉。

^{^^} 与ARSB设立的伊斯兰债券计划相关之财务服务偿付比率的审查费用

内部审计：

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|---|--|
| (a) | 与内部审计师一起每季审查内部审计报告和后续审查报告。 | 确保内部审计师建议的行动计划得到管理层的同意和及时实施。 |
| (b) | 于2023年4月18日审查内部审计师2023/2024年的接触建议，包括其拟议的审计范围（涵盖4个审计周期和4次后续审查）和费用。 | 建议再次聘请他们为2023/2024年审计周期提供内部审计服务，并将相关费用提交董事局批准。 |
| (c) | 2023年10月27日，对内部审计职能的有效性和独立性进行年度评估。 | 向董事局报告评估结果令人满意。 |



- 2023财政年内部审计职能（外包）活动摘要载于风险管理和内部监控声明。
- 与内部审计职能的有效性和独立性评估有关的详情在企业治理总览声明披露。

可持续发展保证

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|---|---|
| (a) | 审查委任Baker Tilly Monteiro Heng PLT（内部审计师的关联公司）为独立鉴证服务提供商的提议，以对Axis-REIT的特定ESG指标进行2023财政年可持续发展鉴证。 | 确信委任Baker Tilly Monteiro Heng PLT不会出现利益冲突的情况，并建议董事局批准他们的任命。 |

审计委员会报告

风险管理与其它事宜：

| 序号 | 活动 | 成果 |
|-----|--|--------------------------------|
| (a) | 每季审查风险管理报告，其中包括管理层编制详细的风险登记册。 | 知悉已实施行动计划来应对已确定的风险（包括可持续性风险）。 |
| (b) | 每季审查涉及关联方利益的RPTs和经常性RPTs清单。 | 确信RPTs和RRPTs没损害Axis-REIT的利益。 |
| (c) | 于2023年1月18日审查审计委员会报告和风险管理与内部监控声明，以纳入Axis-REIT的2022年综合年度报告。 | 确保报告包含符合规定监管要求的有用又有意义的披露。 |
| (d) | 按季审查Axis-REIT根据本基金配息政策的收入分配。 | 在将建议提交董事局批准之前，确保每次分配有充足的已实现收入。 |
| (e) | 审查涉及执行主席利益冲突的情况。 | 请参阅下一页以了解更多披露。 |



管理公司的风险管理程序详情载于风险管理和内部监控声明。

5 审查关联方交易

主要根据证监会的上市房地产投资信托基金指南，管理公司有责任确保所有RPT、交易、投资和委任的条款都是本基金可获得的最佳条款，而且对本基金并不逊于独立方之间的公平交易。管理公司还必须管理出现利益冲突或潜在利益冲突的所有情况。在业务上，高层管理人员每月与相关部门进行交叉核对，以监测RPTs/RRPTs。

下图描述监测RPTs和RRPTs的监控机制。监控机制由管理公司操作手册的标准作业程序管理：



审计委员会报告

在某项RPT/RRPT涉及利益关系的董事，无论是直接还是间接，将在相关的董事委员会或董事局会议上放弃对有关交易的审议和投票。

所有董事必须每季度提供利益声明书和披露利益冲突情况，而所有声明书摘要信息皆呈交给董事局会议，妥善保存在管理公司的法定记录。

在2023财政年，审计委员会审查由高层管理人员提交的所有RPT和RRPT。没有任何重大的RPT或RRPT需要单位持有人批准。

6 审查利益冲突情况

证交所于2023年7月修订主板上市条例，以加强利益冲突情况的程序和处理。该修订案要求审计委员会审查所有利益冲突情况和潜在利益冲突情况，并确定将采取的措施，以解决、消除或减轻此类情况引起的任何风险。



2023财政年新动态:

审计委员会评估涉及执行主席利益冲突的情况，原因是执行主席的儿子 Takim Khan Myhre 先生自2023年7月3日起在 ARMB 房地产部担任租赁执行员。Dato' Abas Carl Gunnar 和 Takim Khan Myhre 先生根据 ARMB 的利益冲突管理政策签署声明书，并将声明书提交给审计委员会和董事局。

在评估过程中，审计委员会建议采取以下措施，以降低利益冲突（亲属关系）情况可能带来的风险：

- (i) Dato' Abas Carl Gunnar 不得参与或以任何形式影响与其儿子的雇佣条件、薪酬和福利有关的任何决策。
- (ii) ARMB 必须确保减少 Takim Khan Myhre 先生任职期间可能出现的任何利益冲突/潜在利益冲突风险。

7 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。在2023财政年，审计委员会在管理层不在场的情况下与外聘审计师举行两次会议。这些会议分别于2023年1月18日和10月27日举行，目的是讨论外聘审计师希望向委员会强调的问题、难题和保留意见（如有）。2023年10月27日，审计委员会和内部审计师也为同一目的举行一次非公开会议。

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。

8 审计委员会的年度评估

审计委员会通过填写由公司秘书编制的评估表，根据其职权范围评估本身表现。有关表格随后呈交给提名委员会进行评估。这是在2023年10月18日进行的，符合证交所主板上市条例（简称“MMLR”）第15.20段的规定。提名委员会对评估结果表示满意，随后董事局也审查了评估结果。

董事局在2023年10月19日的会议上适当地评估，满意审计委员会的每位成员和整体的审计委员会，认为他们已按照审计委员会的职权范围，勤奋而有效地履行职责。

9 内部审计职务

管理公司内部审计职能是外包给独立咨询公司——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd。外包内部审计师的专业职责是协助董事局审查管理公司在管理Axis-REIT方面的内部监控系统、风险管理和治理措施。如有必要，内部审计师在完成审计周期后，可对现有流程和程序提出改进建议。他们的内部审计范围（风险驱动的方法）包括财务控制审查、合规性审查、风险评估和确定的可审计领域的治理审查。年度内部审计计划在开始审计现场工作之前提交给审计委员会寻求批准。



内部审计活动的详情包含在风险管理与内部监控声明

审计委员会报告亦于2024年1月23日获董事局批准。

风险管理与内部监控声明

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控, 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控制度, 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。

风险管理与内部监控系统的主要元素

业务连续性计划

管理公司身为资金市场服务许可证持有者, 必须遵守马来西亚证券委员会 (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任何业务连续性规划 (简称“BCP”) 行动计划的情况, 并随时更新。

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。管理公司的全体员工承诺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。

在2023财政年度, 管理公司对操作手册作出以下更新/修订:

- (i) 纳入“外包安排”, 规定内部审计职能等外包服务应遵守的政策和程序;
- (ii) 鉴于 Axis-REIT 目前的业务规模, 为加强运营效率, 而提高首席执行官对于Axis-REIT重大开支的门槛;
- (iii) 修订某些工作范围, 以反映当前的职责和责任, 包括董事局的阵容;
- (iv) 纳入“现金管理政策”, 以便在管理公司的日常运作管理、交代及保障实际现金收入; 与
- (v) 因应内部审计检讨及建议而作出的其他修订。

财务管制与业务管理

管理公司董事局在2023年1月举行的会议上批准2023财政年的年度预算, 每个部门都设定了目标, 并详细审查所有业务层面。在整个2023财政年, 管理公司在管理Axis-REIT时一直遵循经批准的预算。每月还向董事提供最新财务信息, 以便及时评估本基金的业绩和前景。管理公司的管理团队 (管理层) 每月都会密切监测本基金在各个层面的实际财务表现。

在2023年11月举行的策略研讨会上, 管理公司评估其策略重点, 并将已确定的可持续发展事项与企业可持续发展策略下的策略支柱 (即房地产、资本管理、设施管理、投资、发展、治理、人力资源和资讯科技) 进行对应。在此次策略研讨会上, 管理公司还集思广益, 制定到2024年将基金规模增长到5,000,000,000令吉的财务目标。根据上述研讨会的成果, 管理公司制定行动计划, 并设定未来两年 (2024-2025 年) 的主要绩效指标。



有关这项2024-2025年企业策略的更多细节, 载于2023年综合报告第97至103页。

风险管理 with 内部监控声明

依据主板上市条例第15.26(b) 段落

管理公司也有关于财务限额和经营及资本支出批准权的政策。2023财政年所有主要经营和资本支出都是由管理公司执行委员会建议在实施前由管理公司董事局批准。在这一年，操作手册提高并更新首席执行官可进行的Axis-REIT重大开支的门槛。此外，操作手册所载的现金管理政策也为管理公司的营运提供财务管制形式。

由首席执行官（CEO）主持、所有部门主管（HODs）和管理层职员参加的实体与线上管理会议已经召开，以审查营运活动、管理问题、财务表现和业务发展建议，包括审议管理公司在管理Axis-REIT时面临的相关优势、劣势、机会和威胁。此外，在2023财政年，设施管理团队和物业经理还召开了12次单独的营运会议，讨论与Axis-REIT物业有关的设施管理问题。

管理公司执行委员会至少每季度与管理层举行一次会议，以审查、评估和讨论业务更新、投资建议和财务业绩，并按特定课程开会以解决管理层面临的主要营运、财务和其他关键管理问题。在2023财政年，共举行了14次会议。在董事局会议上提及并讨论重大问题，以便董事局作出最终决定。

Yardi Voyager系统（简称“YARDI系统”）是同步平台，用于采集和处理与租户和债务管理、付款处理、财务报告、高级预算和财务以及工作成本计算有关的数据。

资产标记

资产标记工作预计将改善Axis-REIT物业组合内固定资产的识别和跟踪。在2023年，资产标记工作在柔佛州的DW1 Logistics Warehouse进行并完成。资产标记工作将逐步在Axis-REIT的其他物业进行。

投资监管

管理公司董事局审查、评估和决定策略投资建议，包括管理公司执行委员会建议的收购和脱售。管理部门已经制定程序，以确定潜在的收购，并在向董事局推荐和决定之前评估这些拟议收购的可行性。尽职调查程序也已到位，以确保Axis-REIT收购可增强收益的资产，从而加强本基金的物业组合。脱售程序也已到位，以确保Axis-REIT单位持有人的利益始终得到保障。管理层还每月监测Axis-REIT物业组合每项物业的收益率、物业组合效率和租用率。为了努力解决环境、社会和治理（ESG）方面的问题，管理公司在其投资决策政策中纳入了环境现场评估和气候变化脆弱性评估。

租户关系管理

管理公司有个定制的线上租户管理门户，称为Hello Axis，方便租户沟通公告、一般反馈、物业维修请求和表格下载。此租户门户网站减少业主和租户之间的印刷纸张作业，也是实现环境可持续发展的绿色举措。它为设施和租赁团队提供平台，以跟踪租户的反馈和投诉，处理和纠正租户提出的问题，并确保行动计划和后续措施及时执行，达到令人满意的水平。Axis-REIT还继续通过第三方服务供应商进行租户满意度调查，以衡量租户对其不断改善租户关系的认识。管理公司采取这些措施是为了改善向租户提供的设施管理服务，并加强租户关系，以保障Axis-REIT的未来租金收入。

风险管理 with 风险登记册

风险管理是管理层日常运作的一部分。这有助于及时应对不断变化的业务风险，无论是Axis-REIT内部因素，还是Axis-REIT营运业务环境的变化。风险登记册协助管理层在其风险管理过程中识别风险，考虑风险发生的可能性，特定风险发生时的影响，以及减轻已识别风险的行动计划。

风险登记册遵循国际标准化组织（ISO）31000--风险管理--原则和指南的相关指导。下图显示风险登记册所依据的程序中囊括的风险管理过程：



风险管理及内部监控声明

依据主板上市条例第15.26(b) 段落

管理公司每季度更新一次风险登记册，重点是业务、房地产管理、财务、合规、资讯科技、环境和风险管理系统。风险登记册根据部门的组成部分隔开风险领域。各部门主管负责各自的风险部分，并直接向首席执行官报告风险问题和缓解因素。每季度更新一次风险登记册，收集来自管理分析、管理行动计划和各部门主管持续开展的监测活动的的数据。所有更新都是由在这方面协助首席执行官的合规部主管编撰，用于报告用途。风险管理报告包括执行摘要和详细的风险登记册，呈交给审计委员会和董事局的季度会议。审计委员会在2023财政年举行的每次会议都审查风险管理报告，并将其提交给董事局。

以下是管理公司在2023财政年度如何持续监测和管理影响Axis-REIT的主要风险的一些见解：

- 为了在风险评估过程中继续考虑环境、社会和治理因素，管理公司主要采取以下措施
 - 为Axis-REIT优先考虑、获得并接受与可持续发展挂钩的融资。管理公司已成功实现并达到现有可持续发展关联融资规定的可持续发展绩效目标；
 - 将环境、社会和治理成分纳入装修和翻新指南；
 - 在与Axis Facility 2 @ Bukit Raja租户签订的租约（绿色租约）中纳入ESG要求；
 - 根据现行的环境、社会和治理投资尽职调查程序，为潜在租户制定环境、社会和治理风险评级程序；
- 将气候变化管理纳入2023年4月18日更新的董事局宪章。利益冲突管理政策已于2023年7月更新，纳入证交所主板上市条例的修正案，其中包括加强利益冲突情况的程序和处理方法。

内部审计职务与其活动

根据商定的内部审计计划，外包内部审计师已协助管理公司审查与Axis-REIT的营运、程序和流程有关的内部监控系统。内部审计师已审查并向审计委员会报告2023财政年期间开展的下列内部审计工作的结果：

1. 内部审计审查Bukit Raja Distribution Centre 2项目承包商遵守ESG要求的情况；
2. 内部审计审查资讯科技一般和网络安全控制；
3. 内部审计审查Axis-REIT的可持续发展报告（周期1）；以及
4. 内部审计审查Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）项目承包商遵守ESG要求情况。

上述内部审计审查没有发现任何重大缺陷或不足之处。

内部审计师还对以前的审计审查进行内部审计后续审查，每季度向审计委员会报告一次。

管理公司在2023财政年为外包的内部审计职能所产生的费用为75,000令吉。审计委员会在审查本声明时，确信在审查的财政年内，没有发现对Axis-REIT的财务表现或业务营运有实质影响的重大控制缺陷。

风险管理及内部监控系统的鉴定

管理公司董事局已评估截至本声明批准之日的财政年内所实施的风险管理和内部监控框架的充分性、有效性和完整性。管理公司董事局已收到首席执行官和首席财务长的保证，即管理公司为管理Axis-REIT业务而设立的风险管理和内部监控系统在各方面均充分有效地运作。

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2023财政年综合年度报告。

此声明已于2024年2月20日获董事局批准。

董事责任声明

在制备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2023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2023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 | 190 |
| 财务状况表 | 194 |
| 损益及其他综合收益表 | 195 |
| 资产净值变动表 | 197 |
| 现金流量表 | 198 |
| 财务报表附注 | 200 |
| 管理公司声明 | 246 |
| 法定声明 | 247 |
| 信托公司报告 | 248 |
| 独立审计师报告 | 249 |



管理公司报告

身为Axis 房地产投资信托 (简称为“Axis-REIT”或“本基金”)的管理公司, Axis REIT Managers Berhad (简称为“管理公司”)欣然呈献此报告连同Axis-REIT截至2023年12月31日财政年(简称“2023财政年”)的经审计财务报表。

Axis-REIT主要为拥有并投资工业和办公楼房地产而成立。Axis-REIT的首要投资目标包括:

- a) 为Axis-REIT的单位持有人(简称“单位持有人”)提供稳定及续增的收益配息; 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2023财政年成功达到上述投资目标, 同时Axis-REIT的投资目标没有更改。

截至本报告日期, Axis-REIT在回顾财政年度的事务状况也没有重大变化。

管理公司承诺通过以下已纳入环境、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
- f) 治理策略

与前一年相比, 回顾财政年度采用的策略与政策没有修改。

董事

在2023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 (从2023年5月30日起辞职)

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 (从2023年5月30日起辞职)

Mohd Sharif Bin Hj Yusof (从2023年5月30日起辞职)

Alvin Dim Lao

Alex Lee Lao (Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事) (从2023年10月27日起辞职)

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)

Lim Keng Hwee

Devika A/P K Sothinathan

Takim Khan Myhre (Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事) (2023年10月27日受委任)

管理公司报告

董事利益

于2023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2023财政年在Axis-REIT单位的权益如下所示：

| | 单位数量 | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | 于 1.1.2023/ 委任日 '000 单位 | 已收购 '000 单位 | 已出售/ 辞职日 '000 单位 | 于 31.12.2023 '000 单位 |
| 直接权益： | | | | |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah | 24,370 | 129 | - | 24,499 |
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin | 20 | - | # - | # - |
| Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee | 57,200 | 302 | (500) | 57,002 |
| Alex Lee Lao | 58,050 | - | # - | # - |
| Leong Kit May | 43 | 1 | - | 44 |
| Jancis Anne Que Lao | 2,931 | 13 | - | 2,944 |
| Maxine Teoh Sui Vern | 8 | - | - | 8 |
| Devika A/P K Sothinathan | 10 | 1 | - | 11 |
| Takim Khan Myhre ^ | 70 | 276 | - | 346 |
| 间接利益： | | | | |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah * | 10,496 | 56 | - | 10,552 |
| Alex Lee Lao ** | 3,207 | - | ** - | ** - |

管理公司报告

董事权益 (续)

- 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) ^ Takim Khan Myhre所持有的单位是于他受委任为替代董事的日期, 即2023年10月27日。
 - (iv) *被视为拥有其配偶 Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益。
 - (v) **被视为拥有其兄弟 Lao, Yin-Yong Lee与 Leon Lee Lao直接持有单位之权益。其间接权益从他于2023年10月27日辞职后即终止。
 - (vi) #他们各自的直接权益从各自的辞职日后终止, 即2023年5月30日 (YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin) 与2023年10月27日 (Alex Lee Lao) 。

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配息时, 不会支付服务报酬款项给管理公司。

若管理公司费用调升至高过每年1.0%, 则须寻求Axis-REIT的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27,465,000令吉, 等于Axis-REIT从2023年1月1日至2023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, 支付给管理公司的收购费总额为 40,000令吉, 这是根据买卖协议, 在 2018 年完成后续条款后, 从收购 Axis Shah Alam Distribution Centre 4 收购价的预扣款项中支付的。

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。

管理公司报告

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2023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；
- ii) Axis-REIT在2023财政年的营运业绩，未受到任何本质上实质且不寻常的项目、交易或事件的显著影响；与
- iii) 财政年期间结束至本报告日期之间，未发生有关项目、交易或事件，会显著影响Axis-REIT在作此报告的财政年之营运业绩。

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意继续其职务。

代表Axis REIT管理公司——Axis REIT Manager Berhad，并按照董事局的决议而签署。

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

日期：2024年2月20日

财务状况表

于2023年12月31日

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------------------|----|------------------------|-----------------|
| 资产 | | | |
| 非流动资产 | | | |
| 投资物业 | 4 | 4,444,120 | 4,186,020 |
| 设备 | 5 | 1,391 | 1,859 |
| | | 4,445,511 | 4,187,879 |
| 流动资产 | | | |
| 应收款项、按金与预付款 | 6 | 25,666 | 24,279 |
| 现金与现金等价物 | 7 | 51,716 | 43,515 |
| 总流动资产 | | 77,382 | 67,794 |
| 总资产 | | 4,522,893 | 4,255,673 |
| 融资来源： | | | |
| 单位持有人资金 | | | |
| 单位持有人资本 | 8 | 2,129,340 | 1,945,655 |
| 储备金 | | 696,662 | 626,184 |
| 单位持有人资金总额 | | 2,826,002 | 2,571,839 |
| 非流动负债 | | | |
| 租户按金 | | 60,862 | 68,664 |
| 递延税项负债 | 9 | 18,304 | 14,480 |
| 融资 | 10 | 740,454 | 733,480 |
| | | 819,620 | 816,624 |
| 流动负债 | | | |
| 租户按金 | | 24,494 | 18,414 |
| 应付款项与应计项目 | 11 | 38,257 | 36,256 |
| 融资 | 10 | 814,520 | 812,540 |
| 总流动负债 | | 877,271 | 867,210 |
| 总负债 | | 1,696,891 | 1,683,834 |
| 单位持有人总资金与负债 | | 4,522,893 | 4,255,673 |
| 资产净值 (“NAV”) | | | |
| - 收益配息前 | | 2,826,002 | 2,571,839 |
| - 收益配息后 | | 2,784,063 [#] | 2,533,362 |
| 流通中单位数量 ('000单位) | | 1,747,492 | 1,641,054 |
| 每单位资产净值 (令吉) | | | |
| - 收益配息前 | | 1.6172 | 1.5672 |
| - 收益配息后 | | 1.5932 [#] | 1.5439 |

[#] 反映了于2024年2月29日支付的2023年末末期收益配息每单位2.40仙之后的资产净值和每单位资产净值。

损益及其他综合收益表

截至2023年12月31日财政年

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|----------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| 营收 | 12 | 288,410 | 284,471 |
| 物业营运开销 | 13 | (42,977) | (39,128) |
| 净物业收益 | | 245,433 | 245,343 |
| 盈利与其他收益 | | 1,494 | 797 |
| 投资物业的公允价值变动 | 4.2.1 | 77,399 | 24,438 |
| 伊斯兰衍生产品公允价值变动 | | (2,463) | 2,027 |
| 按摊销成本予以计量的金融负债（净亏）/净利 | | (2,627) | 4,654 |
| 净物业与投资收益 | | 319,236 | 277,259 |
| 管理公司费用 | 1(b) | 27,465 | 25,442 |
| 信托公司费用 | 1(c) | 878 | 1,199 |
| 审计费 | | 160 | 147 |
| 非审计费 | | | |
| - KPMG PLT | | 30 | 31 |
| - KPMG PLT的本地附属企业 | | 167 | 103 |
| 税务代理费用 | | 19 | 18 |
| 损失备抵重新计量净额 | | 4,202 | 1,225 |
| 设备折旧 | 5 | 495 | 591 |
| 行政开销 | | 2,401 | 2,201 |
| 伊斯兰融资成本 | | 60,541 | 52,973 |
| 估值费 | | 1,282 | 1,279 |
| 非物业开销 | | 97,640 | 85,209 |
| 税前净收费 | | 221,596 | 192,050 |
| 税项开销 | 14 | (3,824) | (1,683) |
| 归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额 | | 217,772 | 190,367 |
| 年度净收益组成部分如下： | | | |
| 已实现 | | | |
| - 扣除租赁奖励调整前净收益 | | 146,278 | 158,183 |
| - 租赁奖励调整（不可配息） | | (903) | (633) |
| | | 145,375 | 157,550 |
| 未实现 | | | |
| - 投资物业的公允价值变动，按估值 | 4.2 | 81,311 | 27,819 |
| - 按摊销成本予以计量的金融负债（净亏）/净利 | | (2,627) | 4,654 |
| - 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备 | | (3,824) | (1,683) |
| - 伊斯兰衍生产品公允价值变动 | | (2,463) | 2,027 |
| | | 72,397 | 32,817 |
| | | 217,772 | 190,367 |
| 每单位基本/稀释收益（仙） | 15 | 12.50 | 11.62 |
| 每单位基本/稀释收益（扣除管理公司费用之前）（仙） | 15 | 14.08 | 13.17 |

损益及其他综合收益表

截至2023年12月31日年度 (续)

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|---|----|-----------------|-----------------|
| 净收益配息 | | | |
| 合计每单位6.25仙的第一次、第二次和第三次的中期收益配息，分别于2023年5月31日、2023年8月30日与2023年12月15日支付 (2022年：合计每单位9.51仙的第一次、第二次、第三次和第四次中期收益配息，分别于2022年6月15日、2022年8月30日、2022年11月30日与2023年1月20日支付) | | 108,817 | 155,906 |
| 每单位2.40仙的末期收益配息于2024年2月29日支付 (2022年：每单位0.24仙末期收益配息于2023年2月28日支付)。 | | 41,939 | 4,179 |
| | 16 | 150,756 | 160,085 |
| 每单位配息 | | | |
| - 总额 (仙) | | | |
| - 中期 | | 6.25 | 9.51 |
| - 末期 | | 2.40 | 0.24 |
| | 16 | 8.65 | 9.75 |
| - 净额 (仙) * | | | |
| - 中期 | | 6.25 | 9.51 |
| - 末期 | | 2.40 | 0.24 |
| | 16 | 8.65 | 9.75 |

* 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 | |
|-------|------------------|------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 居民企业 | Nil [^] | Nil [^] |
| 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% |

[^] 税务直通；因此没有预扣税

资产净值变动表

2023年12月 31日

| | 单位 持有人资本 总额 '000令吉 | 可配息 | | 单位 持有人 总资金 '000令吉 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| | | 已实现收益 '000令吉 | 不可配息 未实现收益 '000令吉 | |
| 于2022年1月1日 | 1,934,322 | 32,841 | 560,158 | 2,527,321 |
| 年度净收益 | - | 157,550 | 32,817 | 190,367 |
| 年度综合收益总额 | - | 157,550 | 32,817 | 190,367 |
| 单位持有人的供款与配息 | | | | |
| 单位发行 | 11,493 | - | - | 11,493 |
| 发行开销 | (160) | - | - | (160) |
| 单位持有人的配息 | - | (157,182) | - | (157,182) |
| 与单位持有人的总交易金额 | 11,333 | (157,182) | - | (145,849) |
| 于 2022年12月 31日/2023年1月1日 | 1,945,655 | 33,209 | 592,975 | 2,571,839 |
| 年度净收益 | - | 145,375 | 72,397 | 217,772 |
| 年度综合收益总额 | - | 145,375 | 72,397 | 217,772 |
| 单位持有人的供款与配息 | | | | |
| 单位发行 | 185,945 | - | - | 185,945 |
| 发行开销 | (2,260) | - | - | (2,260) |
| 单位持有人的配息 | - | (147,294) | - | (147,294) |
| 与单位持有人的总交易金额 | 183,685 | (147,294) | - | 36,391 |
| 于2023年12月31日 | 2,129,340 | 31,290 | 665,372 | 2,826,002 |

附注8

现金流量表

截至2023年12月31日年度

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|--------------------------|-----|------------------|------------------|
| 营运业务的现金流量 | | | |
| 税前净收益 | | 221,596 | 192,050 |
| 经调整： | | | |
| 伊斯兰融资成本 | | 60,541 | 52,973 |
| 盈利收益 | | (1,494) | (797) |
| 投资物业公允价值变动 | 4 | (81,311) | (27,819) |
| 设备折旧 | 5 | 495 | 591 |
| 按摊销成本予以计量的金融负债净亏/（净利） | | 2,627 | (4,654) |
| 损失准备金重新计量净额 | | 4,202 | 1,225 |
| 伊斯兰衍生产品公允价值变动 | | 2,463 | (2,027) |
| 营运资本变动前的营业收益 | | 209,119 | 211,542 |
| 营运资本变动： | | | |
| 应收款项、按金与预付款 | | (7,253) | 2,442 |
| 应付款项与应计项目 | | 1,202 | 5,112 |
| 租户按金 | | (4,349) | 9,074 |
| 营运活动产生的现金净额 | | 198,719 | 228,170 |
| 投资活动的现金流量 | | | |
| 已收取的盈利收益 | | 1,494 | 797 |
| 收购投资物业 | 4 | (4,040) | (486,690) |
| 增值与发展投资物业 | 4 | (172,749) | (57,281) |
| 购买设备 | 5 | (27) | (40) |
| 伊斯兰抵押金减额 | | - | 5,860 |
| 投资活动所运用的现金净额 | | (175,322) | (537,354) |
| 融资活动产生的现金流量 | | | |
| 已支付的伊斯兰融资成本 | | (59,485) | (51,476) |
| 融资所得款项 | | 7,937 | 469,971 |
| 赎回伊斯兰中期票据（简称“伊斯兰债券”） | | - | (110,000) |
| 偿还租购负债 | | (39) | (41) |
| 支付给单位持有人的收益配息 | | (147,294) | (157,182) |
| 发行单位的所得款项 | | 185,945 | 11,493 |
| 发行开销 | | (2,260) | (160) |
| （用于）/源自于融资活动的现金净额 | | (15,196) | 162,605 |
| 现金与现金等价物的净增额/（减额） | | 8,201 | (146,579) |
| 于1月1日的现金与现金等价物 | | 24,031 | 170,610 |
| 于12月31日的现金与现金等价物 | (i) | 32,232 | 24,031 |

现金流量表

截至2023年12月31日年度 (续)

(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 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|---------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 现金与银行结存 | 7 | 7,792 | 22,451 |
| 存放于持牌银行的伊斯兰存款 | 7 | 43,924 | 21,064 |
| | | 51,716 | 43,515 |
| 扣除： 存放于持牌银行的伊斯兰存款 - 抵押 | 7 | (19,484) | (19,484) |
| | | 32,232 | 24,031 |

财务报表附注

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。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。Axis-REIT将持续运作，直至信托公司与管理公司根据此契约第 26 条文下的规定，而决定其终止运作日期。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, 8th 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2023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，其主要业务是为Axis-REIT并代表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所有限公司主板上市。

Axis-REIT已签署数份与管理 Axis-REIT 及其物业营运相关的服务协议。这些服务的收费结构如下：

(a) 物业管理费用

根据契约，物业管理Axis Property Services为Axis-REIT旗下投资物业的管理工作收取费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会上市房地产投资信托指南要求而修订的1981年估价师、评估师和房地产代理法令之规定。产业管理费用于每月滞延支付。

(b) 管理公司费用

根据契约，管理公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值最高1%（2022年：1%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至2023年12月31日，年度管理公司费用为27,465,000令吉（2022年：25,442,000令吉），占每月资产净值的1%（2022年：1%）。

Axis-REIT在直接或间接收购或脱售任何投资物业时，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%（2022年：1%或0.5%）的收购费或脱售费。截至2023年12月31日，该年度的收购费为40,000令吉（2022年：4,793,000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)。

财务报表附注

1. 通则 (续)

(c) 信托费用

根据契约，信托公司有权收取Axis-REIT年度资产净值0.05% (2022年：0.05%) 的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。从2022年10月1日起，有关费用从每年0.05%调整到0.03%生效。截至2023年12月31日年度的信托公司费用为878,000令吉 (2022年：1,199,000令吉)。

本财务报表已于2024年2月20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“MFRS”) 与IFRS会计准则进行编制。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：

于2024年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释及修订

- MFRS 16的修订，租赁 - 售后租回的租赁负债
- MFRS 101的修订，财务报表的列报 - 附有契约的非流动负债及负债的流动或非流动分类
- MFRS 107现金流量表和MFRS 7金融工具：披露 - 供应商融资安排

于2025年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释及修订

- MFRS 121的修订，外汇汇率变动的影响—缺乏可兑换性

于尚待确定日期或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释与修订

- MFRS 10合并财务报表和MFRS 128联号和联营企业投资—投资者与其联号或联营企业之间的资产出售或注资的修订

Axis-REIT计划在适用情况下应用上述会计准则、诠释与修订：

- 对于2024年1月1日或之后开始的年度期间生效的修订，从2024年1月1日开始的年度期间应用。
- 对于2025年1月1日或之后开始的年度期间生效的修订，从2025年1月1日开始的年度期间应用。

首次应用上述会计准则、修订和诠释预计不会对Axis-REIT当期和前期财务报表产生任何重大财务影响。

财务报表附注

2. 编制基础 (续)

(b) 计量基础

除了以下项目，此财务报表是按过去成本为基础而编制，这些项目按下文所述的计量基础进行计量：

| 项目 | 计量基础 |
|-----------|------|
| 伊斯兰衍生金融工具 | 公允价值 |
| 投资物业 | 公允价值 |

(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、收益与开销呈报金额的判断、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及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估计不确定性和关键判断对财务报表中的认列数目造成显著的影响。

3. 重要会计政策信息

Axis-REIT采用自2023年1月1日起生效的财务报告准则（MFRS）第101条 财务报表的列报修订。修订要求披露“重要”而非“主要”会计政策。修订亦为会计政策披露的重要性应用提供指导，帮助实体提供有用的、针对实体的会计政策信息，以让用户理解财务报表的其他信息。

尽管修订并未导致Axis-REIT会计政策发生任何变化，但对财务报表披露的会计政策信息产生影响。重要会计政策信息如下所示。

(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Axis REIT Sukuk Berhad特别用途公司以代表Axis-REIT筹资。Axis REIT Sukuk Berhad已合并为犹如Axis-REIT的子公司。

(ii) 合并时抵销的交易

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备制Axis-REIT财务报表中予以抵销。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息 (续)

(b) 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在租赁合约下拥有使用权的资产，为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业，但不包括在平常经营过程供出售用途，商品或服务生产或供应或供经营管理用途的物业。

拥有的投资物业最初以成本予以计量。成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。自行建造投资物业的成本，包括材料与直接劳工成本、直接令有关投资物业进入可使用状态的任何其他成本，以及资本化融资成本。在租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。

随后，投资物业按公允价值计量，其中任何变动在其产生期间在损益表认列。如果兴建中投资物业的公允价值尚无法确定时，该兴建中的投资物业则以成本计量，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物业公允价值，反映预期的现金流量。因此，若一项物业获得的估值减去预期将要支付的所有款项，Axis-REIT将任何已认列的租赁负债加回去，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。

(c) 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。

与相关设备功能不可分割的外购软件，则资本化为该设备的一部分。

(ii) 折旧

折旧在损益中以直线法按设备各组成部分自可使用之日起的估计使用年限确认。当期和比较期的估计使用年限如下：

| | |
|--------------|-----|
| • 办公设备、家具与配件 | 10年 |
| • 停车场设施 | 10年 |
| • 软件 | 10年 |

财务报表附注

3. 重要会计政策信息 (续)

(d) 租赁

(i) 租赁的定义

在包含租赁部分的合约开始时或重新评估时，Axis-REIT根据租赁和非租赁部分的相对独立价格将合约的对价配息给每个租赁和非租赁部分。但是，对于Axis-REIT作为承租人的物业租赁，Axis-REIT选择不将非租赁部分分开，而是将租赁和非租赁部分作为单一租赁部分入账。

(ii) 认列与初始计量

(a) 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对租赁是否转移与基础资产所有权有关的所有实质风险和回报进行全面评估。若是这种情况，则该租赁为融资租赁；若不是，则为经营租赁。

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配息合约的对价。

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。

(e) 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同，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，但现金与现金等价物除外。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。

按摊销成本予以计量的金融资产减值亏损于损益表中认列，而资产的账面金额则透过使用拨备账目予以减少。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息 (续)

(e) 减值 (续)

(i) 金融资产 (续)

在每个报告日, Axis-REIT评估以摊销成本列账的金融资产是否为信用减值。当一项或多项事件对金融资产的估计未来现金流量产生不利影响时, 金融资产即为信用减值。

金融资产的账面总金额在没有实际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物业除外)将于每个报告期末时作出审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此迹象, 则应对资产的可回收金额作出估算。

(f) 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。

(g) 营收与其他收入

(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, 而季票停车收入则以交付服务时予以认列。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息 (续)

(g) 营收与其他收入 (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。

(h) 开销

(i) 物业开销

物业开销包括物业管理费、地税与门牌税，以及应由Axis-REIT承担的与投资物业相关的其他物业开销。

物业管理费采用附注 1(a) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注 1(b) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注 1(c) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(i) 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。

在合格资产承受支出时，作为合格资产部分成本的伊斯兰融资成本即开始资本化，正在承受伊斯兰融资成本，并且正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动是持续进行的过程。若正准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动中断或已完成，伊斯兰融资成本的资本化将暂停或停止。

特定伊斯兰融资的临时投资所获得的投资收入，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。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息 (续)

(j) 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，除非有关资产可以折旧，而且持有的目的是为了在一段时间内消耗该财产所体现的大部分经济利益，而不是通过出售来消耗这些经济利益，递延所得税的数额将根据以报告日账面价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。

(k) 公允价值计量

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

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 按公允价值的土地与建筑物： | | |
| 于1月1日 | 4,186,020 | 3,614,230 |
| 收购 | 4,040 | 486,690 |
| 增值 | 12,647 | 14,697 |
| 发展 | 160,102 | 42,584 |
| 公允价值变动 | 81,311 | 27,819 |
| 于12月31日 | 4,444,120 | 4,186,020 |

包括在这一年间的收购是40,000令吉（2022年：4,793,000令吉），是与支付给管理公司（附注 1(b))的收购费有关。本财政年度，向管理公司支付40,000令吉收购费，这是根据2018年收购Axis Shah Alam Distribution Centre 4的买卖协议，在完成后续条款后，来自收购价的预扣款项。

增值和发展成本包括资本化融资成本2,410,000令吉（2022年：无）。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2023年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2023年 12月31日 的租用率 % | 于2023年 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 于2023年 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 于2023年 |
|---|-------|-----------|-------------|--------|--------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | | | | 12月31日 公允价值占资 产净值百分比 % |
| Menara Axis (c) | 租赁地契 | 99 | 42 | 八打灵再也 | 商业办公楼 | 53.90 | 112,500 | 91,726 | 4.0 |
| Crystal Plaza (b) | 租赁地契 | 99 | 36 | 八打灵再也 | 商业办公楼 | 92.49 | 113,000 | 74,637 | 4.0 |
| Axis Business Park (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 37 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 86.70 | 121,900 | 102,120 | 4.3 |
| Infinite Center (f) ^ | 租赁地契 | 99 | 42 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 97.32 | 45,500 | 37,424 | 1.6 |
| Wisma Kemajuan (b) ^ | 租赁地契 | 99 | 42 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 70.95 | 67,000 | 37,960 | 2.4 |
| Axis Business Campus (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 44 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 74.82 | 81,300 | 63,432 | 2.9 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (c) ^^ | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 制造设施 | 100.00 | 41,000 | 22,507 | 1.5 |
| Axis Hypermarket @ Sungai Petani (j) ^ | 永久地契 | - | - | 双溪大年 | 霸级市场 | 100.00 | 52,000 | 39,176 | 1.8 |
| FCI Senai (d) ^ | 租赁地契 | 60 | 44 | 柔佛士乃 | 制造设施 | 100.00 | 26,500 | 12,693 | 0.9 |
| Fonterra HQ (b) | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 办公楼/工业 | 84.71 | 23,000 | 11,264 | 0.8 |
| Quattro West (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 49 | 八打灵再也 | 商业办公楼 | 100.00 | 61,800 | 52,207 | 2.2 |
| Strateq Data Centre (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 45 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 100.00 | 68,000 | 42,927 | 2.4 |
| D21 物流货仓 (e) ^ | 租赁地契 | 60 | 32 | 丹绒柏勒巴斯 | 物流货仓 | 100.00 | 47,700 | 49,781 | 1.7 |
| Niro Warehouse (d) | 租赁地契 | 60 | 28 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.00 | 29,200 | 17,051 | 1.0 |
| Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (d) | 租赁地契 | 60 | 44 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.00 | 23,500 | 13,973 | 0.8 |
| Axis Vista (b) | 租赁地契 | 99 | 43 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 100.00 | 62,000 | 37,806 | 2.2 |
| Axis Northport Distribution Centre 1 (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 79 | 巴生 | 物流货仓 | 100.00 | 96,400 | 68,075 | 3.4 |
| Bukit Raja Distribution Centre (f) | 永久地契 | - | - | 巴生 | 物流货仓 | 100.00 | 117,000 | 80,980 | 4.1 |
| Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^ | 租赁地契 | 60 | 30 | 威省 | 物流货仓 | 100.00 | 24,900 | 17,821 | 0.9 |
| Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^ | 租赁地契 | 60 | 30 | 威省 | 物流货仓 | 100.00 | 9,880 | 7,404 | 0.3 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2023年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2023年 12月31日 | | 于2023年 12月31日 | |
|---|-------|-----------|-------------|-------|--------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| | | | | | | 的租用率 % | 的公允价值 '000令吉 | 的投资成本 '000令吉 | 公允价值占资 产净值百分比 % |
| Axis Hypermarket @ Johor (c) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 霸级市场 | 100.00 | 108,500 | 76,997 | 3.8 |
| Axis Mega Distribution Centre (c) ^^ | 租赁地契 | 99 | 68 | 瓜拉冷岳 | 物流货仓 | 100.00 | 406,000 | 346,954 | 14.4 |
| Axis Technology Centre (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 44 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 91.76 | 65,600 | 53,964 | 2.3 |
| D8 Logistics Warehouse (d) ^ | 租赁地契 | 60 | 32 | 新山 | 物流货仓 | 100.00 | 40,500 | 31,787 | 1.4 |
| Bayan Lepas Distribution Centre (j) ^ | 租赁地契 | 60 | 39 | 峇六拜 | 物流货仓 | 100.00 | 70,000 | 50,952 | 2.5 |
| Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (g) | 租赁地契 | 60 | 29/45 | 威省 | 物流货仓 | 100.00 | 85,000 | 64,364 | 3.0 |
| Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^ | 租赁地契 | 99 | 72 | 汝来 | 制造设施 | 100.00 | 46,000 | 27,509 | 1.6 |
| Wisma Academy Parcel (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 39 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 80.64 | 75,000 | 77,326 | 2.7 |
| The Annex (f) ^ | 租赁地契 | 99 | 39 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 60.35 | 21,740 | 13,744 | 0.8 |
| Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (h) | 租赁地契 | 99 | 62 | 莎阿南 | 办公楼/工业 | 75.07 | 51,000 | 53,964 | 1.8 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (a) | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 物流货仓 | 96.20 | 199,000 | 189,953 | 7.0 |
| Axis Steel Centre @ SILC (a) ^ | 永久地契 | - | - | 努沙再也 | 制造设施 | 100.00 | 159,000 | 155,949 | 5.6 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (d) ^ | 租赁地契 | 99 | 43 | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.00 | 52,000 | 47,614 | 1.8 |
| Beyonics i-Park Campus Block A (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 19,500 | 14,469 | 0.7 |
| Beyonics i-Park Campus Block B (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 17,600 | 13,115 | 0.6 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2023年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2023年 12月31日 的租用率 % | 于2023年 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 于2023年 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 于2023年 12月31日 公允价值占资 产净值百分比 % |
|--|-------|-----------|-------------|-------------------|------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 16,000 | 12,055 | 0.6 |
| Beyonics i-Park Campus Block D (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 30,400 | 22,504 | 1.1 |
| Axis Industrial Facility @ Rawang (k) | 永久地契 | - | - | 万挠 | 制造设施 | 100.00 | 60,000 | 51,513 | 2.1 |
| Kerry Warehouse (d) ^ | 租赁地契 | 60 | 50 | 新山 | 物流货仓 | 100.00 | 39,500 | 36,321 | 1.4 |
| Wasco Facility @ Kuantan (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 86 | 关丹 | 制造设施 | 100.00 | 162,000 | 157,619 | 5.7 |
| Axis Aerotech Centre @ Subang (b) | 租赁地契 | 49 | 43 | 梳邦 | 制造设施 | 100.00 | 93,000 | 72,868 | 3.3 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^ | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.00 | 97,500 | 88,679 | 3.5 |
| Indahpura Facility 1 (d) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 9,000 | 7,343 | 0.3 |
| Beyonics i-Park Campus Block E (c) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 38,500 | 32,099 | 1.4 |
| Senawang Industrial Facility (h) ^^ | 永久地契 | - | - | 申那旺 | 物流货仓 | 100.00 | 26,100 | 19,134 | 0.9 |
| Nusajaya Tech Park Facility 1 (a) ^ | 永久地契 | - | - | 柔佛依斯干达制造设施 公主城 | 制造设施 | 100.00 | 42,000 | 42,773 | 1.5 |
| Nusajaya Tech Park Facility 2 (a) ^ | 永久地契 | - | - | 柔佛依斯干达制造设施 公主城 | 制造设施 | 100.00 | 15,500 | 14,105 | 0.5 |
| Axis Facility @ Batu Kawan (i) | 租赁地契 | 30 | 26 | 槟城新邦安拔 | 物流货仓 | 100.00 | 19,800 | 14,706 | 0.7 |
| Axis Facility 2 @ Nilai (f) ^^ | 租赁地契 | 99 | 66 | 汝来 | 制造设施 | 100.00 | 52,600 | 50,920 | 1.9 |
| Axis Facility 2 @ Bukit Raja (e) | 租赁地契 | 99 | 66 | 巴生 | 物流货仓 | 100.00 | 52,000 | 47,732 | 1.8 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2023年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2023年 | 于2023年 | 于2023年 | 于2023年 | 于2023年 |
|---|-------|-----------|-------------|--------|--------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | 12月31日 的租用率 % | 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 12月31日 公允价值占资 产净值百分比 % |
| D37c Logistics Warehouse (d) ^ | 租赁地契 | 41 | 32 | 丹绒柏勒巴斯 | 物流货仓 | 100.00 | 68,000 | 66,094 | 2.4 | |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (d) ^ | 租赁地契 | 99 | 51 | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.00 | 98,000 | 96,330 | 3.5 | |
| Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (b) ^ | 租赁地契 | 99 | 54 | 莎阿南 | 制造设施 | 100.00 | 17,000 | 12,256 | 0.6 | |
| Indahpura Facility 2 (a) | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 9,300 | 8,733 | 0.3 | |
| Indahpura Facility 3 (a) | 永久地契 | - | - | 新山 | 办公楼/工业 | 100.00 | 7,500 | 6,821 | 0.3 | |
| Beyonics i-Park Campus Block F (c) | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 17,000 | 13,276 | 0.6 | |
| Bukit Raja Distribution Centre 2 (c) ^ | 永久地契 | - | - | 巴生 | 物流货仓 | 100.00 | 268,000 | 236,389 | 9.5 | |
| Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (a) | 租赁地契 | 60 | 51/53 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.00 | 78,600 | 76,388 | 2.8 | |
| Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (c) | 租赁地契 | 30 | 28 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.00 | 36,000 | 32,679 | 1.3 | |
| Indahpura Facility 4 (j) | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.00 | 18,300 | 16,687 | 0.6 | |
| DW1 Logistics Warehouse (e) | 租赁地契 | 38 | 31 | 丹绒柏勒巴斯 | 物流货仓 | 100.00 | 391,000 | 395,642 | 13.8 | |
| Axis Industrial Facility 1 @ Meru (d) | 永久地契 | - | - | 巴生 | 制造设施 | 100.00 | 41,000 | 41,682 | 1.5 | |
| 合计 | | | | | | | 4,444,120 | 3,772,973 | | |

财务报表附注

4. 投资物业（续）

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn. Bhd.分别于2023年7月11日、2023年7月20日、2023年8月7日、2023年8月8日、2023年8月22日、2023年8月29日、2023年8月30日、2023年9月12日、2023年9月12日、2023年10月11日、2023年10月31日与2023年12月19日，以投资估价法对Wasco Facility @ Kuantan、Axis Technology Centre、Wisma Academy Parcel、Axis Business Park、Axis Shah Alam Distribution Centre 3、Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang、Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D、Nusajaya Tech Park Facility 1与2、Indahpura Facility 2与3以及 Axis Steel Centre @ SiLC展开估值，除了Axis Steel Centre @ SiLC、Indahpura Facility 3与Axis Technology Centre是用成本估价法。
- (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2023年7月7日、2023年8月1日、2023年8月21日、2023年8月28日、2023年9月14日、2023年10月5日与2023年11月2日，以投资估价法对Axis Shah Alam Distribution Centre 4、Wisma Kemajuan、Axis Aerotech Centre @ Subang、Fonterra HQ、Crystal Plaza、Axis Vista与Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam展开估值，除了Axis Vista是用比较估价法。
- (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2023年7月14日、2023年8月15日、2023年8月17日、2023年8月17日、2023年8月25日、2023年9月5日、2023年10月4日与2023年11月24日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Johor、Axis Shah Alam Distribution Centre 1、Beyonics i-Park Campus Block E、Beyonics i-Park Campus Block F、Pasir Gudang Logistics Warehouse 2、Menara Axis、Bukit Raja Distribution Centre 2与Axis Mega Distribution Centre展开估值。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn. Bhd.分别于2023年7月5日、2023年7月27日、2023年8月9日、2023年8月16日、2023年8月21日、2023年8月23日、2023年8月29日、2023年9月7日、2023年9月7日与2023年10月23日，以投资估价法，对Axis Industrial Facility 1 @ Meru、Pasir Gudang Logistics Warehouse 1、FCI Senai、Niro Warehouse、Kerry Warehouse、Axis Shah Alam Distribution Centre 5、Indahpura Facility 1、D8 Logistics Warehouse、D37c Logistics Warehouse 与Axis Shah Alam Distribution Centre 2展开估值。
- (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2023年7月4日、2023年7月28日、2023年9月6日、2023年9月6日、2023年10月12日、2023年11月2日与2023年11月24日，以投资估价法对Strateq Data Centre、Axis Facility 2 @ Bukit Raja、Axis Business Campus、Quattro West、DW1 Logistics Warehouse、Axis Northport Distribution Centre 1与D21 Logistics Warehouse展开估值，除了Axis Business Campus是用比较估价法。
- (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2023年8月1日、2023年8月10日、2023年8月16日与2023年9月27日，以投资估价法对The Annex、Axis Facility 2 @ Nilai、Infinite Center与Bukit Raja Distribution Centre展开估值，除了The Annex是用成本估价法。
- (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KGV International Property Consultants (PG) Sdn. Bhd.分别于2023年7月17日、2023年10月17日与2023年10月17日，以成本估价法对Seberang Prai Logistics Warehouse 3、Seberang Prai Logistics Warehouse 1 & 2展开估值，除了Seberang Prai Logistics Warehouse 3是用投资估价法。
- (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2023年7月13日、2023年7月13日与2023年10月10日，以投资估价法对Emerson Industrial Facility Nilai、Senawang Industrial Facility 与 Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam展开估值。

财务报表附注

4. 投资物业（续）

- (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Zerin Properties Corporate Valuers Sdn. Bhd.于2023年9月5日，以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan展开估值。
- (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.分别于2023年7月6日、2023年8月1日与2023年9月7日，以投资估价法，对Indahpura Facility 4、Bayan Lepas Distribution Centre与Axis Hypermarket @ Sungai Petani展开估值。
- (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Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.于2023年7月28日，以成本估价法对Axis Industrial Facility @ Rawang展开估值。

^ 这些物业已抵押给金融机构，用于向Axis-REIT提供循环信贷和定期融资便利（附注10）。

^^ 这些物业作为伊斯兰中期债券（简称“伊斯兰债券”）的抵押品（附注10）。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2022年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2022年 12月31日 的租用率 % | 于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的公允价值占 资产净值百 分比 |
|--|-------|-----------|-------------|--------|--------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Menara Axis (c) | 租赁地契 | 99 | 43 | 八打灵再也 | 商业办公楼 | 47.7 | 112,500 | 91,655 | 4.4 |
| Crystal Plaza (b) | 租赁地契 | 99 | 37 | 八打灵再也 | 商业办公楼 | 92.0 | 113,000 | 73,378 | 4.4 |
| Axis Business Park (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 38 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 81.7 | 121,900 | 102,120 | 4.7 |
| Infinite Center (f) ^ | 租赁地契 | 99 | 43 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 96.5 | 45,400 | 37,424 | 1.8 |
| Wisma Kemajuan (d) ^ | 租赁地契 | 99 | 43 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 67.7 | 67,000 | 37,960 | 2.6 |
| Axis Business Campus (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 45 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 74.8 | 80,700 | 63,411 | 3.1 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (c) ^^ | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 制造设施 | 100.0 | 40,700 | 22,507 | 1.6 |
| Axis Hypermarket @ Sungai Petani (j) ^ | 永久地契 | - | - | 双溪大年 | 霸级市场 | 100.0 | 52,000 | 39,117 | 2.0 |
| FCI Senai (d) ^ | 租赁地契 | 60 | 45 | 柔佛士乃 | 制造设施 | 100.0 | 26,500 | 12,693 | 1.0 |
| Fonterra HQ (b) | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 办公楼/工业 | 84.7 | 23,000 | 11,264 | 0.9 |
| Quattro West (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 50 | 八打灵再也 | 商业办公楼 | 100.0 | 61,000 | 51,593 | 2.4 |
| Strateq Data Centre (e) ^ | 租赁地契 | 99 | 46 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 100.0 | 68,000 | 42,927 | 2.6 |
| D21 Logistics Warehouse (a) ^ | 租赁地契 | 60 | 33 | 丹绒柏勒巴斯 | 物流货仓 | 100.0 | 43,600 | 49,648 | 1.7 |
| Niro Warehouse (d) | 租赁地契 | 60 | 29 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.0 | 29,200 | 17,051 | 1.1 |
| Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (d) | 租赁地契 | 60 | 45 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.0 | 23,000 | 13,820 | 0.9 |
| Axis Vista (c) | 租赁地契 | 99 | 44 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 100.0 | 60,000 | 37,753 | 2.3 |
| Axis Northport Distribution Centre 1 (b) ^ | 租赁地契 | 99 | 80 | 巴生 | 物流货仓 | 100.0 | 91,500 | 67,076 | 3.6 |
| Bukit Raja Distribution Centre (f) | 永久地契 | - | - | 巴生 | 物流货仓 | 100.0 | 117,000 | 80,854 | 4.5 |
| Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^ | 租赁地契 | 60 | 31 | 威省 | 物流货仓 | 100.0 | 24,900 | 17,821 | 1.0 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2022年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2022年 12月31日 的租用率 % | 于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的公允价值占 资产净值百 分比 |
|--|-------|-----------|-------------|-------|--------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^ | 租赁地契 | 60 | 31 | 威省 | 物流货仓 | 100.0 | 9,880 | 7,384 | 0.4 |
| Axis Hypermarket @ Johor (c) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 霸级市场 | 100.0 | 107,000 | 76,997 | 4.2 |
| Axis Mega Distribution Centre (c) ^^ | 租赁地契 | 99 | 69 | 瓜拉冷岳 | 物流货仓 | 100.0 | 316,500 | 259,315 | 12.3 |
| Axis Technology Centre (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 45 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 75.5 | 64,700 | 53,702 | 2.5 |
| D8 Logistics Warehouse (d) ^ | 租赁地契 | 60 | 33 | 新山 | 物流货仓 | 100.0 | 40,300 | 31,773 | 1.6 |
| Bayan Lepas Distribution Centre (i) ^ | 租赁地契 | 60 | 40 | 峇六拜 | 物流货仓 | 100.0 | 67,000 | 50,952 | 2.6 |
| Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (k) | 租赁地契 | 60 | 30/46 | 威省 | 物流货仓 | 100.0 | 77,000 | 64,282 | 3.0 |
| Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^ | 租赁地契 | 99 | 73 | 汝来 | 制造设施 | 100.0 | 44,000 | 27,509 | 1.7 |
| Wisma Academy Parcel (a) ^ | 租赁地契 | 99 | 40 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 78.4 | 75,000 | 77,326 | 2.9 |
| The Annex (f) ^ | 租赁地契 | 99 | 40 | 八打灵再也 | 办公楼/工业 | 60.4 | 21,740 | 13,624 | 0.8 |
| Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (c) | 租赁地契 | 99 | 63 | 莎阿南 | 制造设施 | 77.6 | 50,000 | 53,813 | 1.9 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (d) | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.0 | 198,000 | 187,914 | 7.7 |
| Axis Steel Centre @ SILC (d) ^ | 永久地契 | - | - | 努沙再也 | 制造设施 | 100.0 | 163,000 | 155,949 | 6.3 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (b) ^ | 租赁地契 | 99 | 44 | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.0 | 50,000 | 47,614 | 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 | 0.7 |
| 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 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2022年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2022年 12月31日 的租用率 % | 于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的公允价值占 资产净值百 分比 |
|--|-------|-----------|-------------|---------------|------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.0 | 15,000 | 12,055 | 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 (m) | 永久地契 | - | - | 万挠 | 制造设施 | 100.0 | 60,000 | 51,513 | 2.3 |
| Kerry Warehouse (d) | 租赁地契 | 60 | 51 | 新山 | 物流货仓 | 100.0 | 39,500 | 33,821 | 1.5 |
| Wasco Facility @ Kuantan (c) ^ | 租赁地契 | 99 | 87 | 关丹 | 制造设施 | 100.0 | 159,000 | 157,619 | 6.2 |
| Axis Aerotech Centre @ Subang (c) | 租赁地契 | 49 | 44 | 梳邦 | 制造设施 | 100.0 | 92,000 | 72,868 | 3.6 |
| Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^ | 永久地契 | - | - | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.0 | 93,500 | 84,639 | 3.6 |
| Indahpura Facility 1 (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.0 | 8,200 | 7,343 | 0.3 |
| Beyonics i-Park Campus Block E (a) ^ | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.0 | 37,000 | 32,099 | 1.4 |
| Senawang Industrial Facility (f) ^^ | 永久地契 | - | - | 申那旺 | 物流货仓 | 100.0 | 24,700 | 19,134 | 1.0 |
| Nusajaya Tech Park Facility 1 (a) ^ | 永久地契 | - | - | 柔佛依斯干达 公主城 | 制造设施 | 100.0 | 42,000 | 42,773 | 1.6 |
| Nusajaya Tech Park Facility 2 (a) ^ | 永久地契 | - | - | 柔佛依斯干达 公主城 | 制造设施 | 100.0 | 15,500 | 14,105 | 0.6 |
| Axis Facility @ Batu Kawan (l) | 租赁地契 | 30 | 27 | 檳城新邦安拔 | 物流货仓 | 100.0 | 19,000 | 14,706 | 0.7 |
| Axis Facility 2 @ Nilai (f) ^^ | 租赁地契 | 99 | 67 | 森美兰 汝来 | 制造设施 | 100.0 | 51,600 | 50,920 | 2.0 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2022年

| 物业名称 | 土地使用权 | 租期 (年) | 剩余租期 (年) | 地点 | 现有用途 | 于2022年 12月31日 的租用率 % | 于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的投资成本 '000令吉 | 于2022年 12月31日 的公允价值占 资产净值百 分比 |
|---|-------|-----------|-------------|--------|--------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Axis Facility 2 @ Bukit Raja (e) | 租赁地契 | 99 | 67 | 巴生 | 制造设施 | - | 44,400 | 43,761 | 1.7 |
| D37c Logistics Warehouse (d) ^^ | 租赁地契 | 41 | 33 | 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 | 52 | 莎阿南 | 物流货仓 | 100.0 | 96,000 | 96,330 | 3.7 |
| Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (a) | 租赁地契 | 99 | 55 | 莎阿南 | 制造设施 | 100.0 | 14,700 | 12,256 | 0.6 |
| Indahpura Facility 2 (d) | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.0 | 9,000 | 8,733 | 0.3 |
| Indahpura Facility 3 (d) | 永久地契 | - | - | 新山 | 办公楼/工业 | 100.0 | 7,000 | 6,821 | 0.3 |
| Beyondics i-Park Campus Block F (d) | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.0 | 15,000 | 13,276 | 0.6 |
| Bukit Raja Distribution Centre 2 (c) | 永久地契 | - | - | 巴生 | 制造设施 | - | 163,500 | 163,926 | 6.4 |
| Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (d) | 租赁地契 | 60 | 52/54 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.0 | 77,000 | 76,388 | 3.0 |
| Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (c) | 租赁地契 | 30 | 29 | 巴西古当 | 物流货仓 | 100.0 | 36,000 | 32,679 | 1.4 |
| Indahpura Facility 4 (j) | 永久地契 | - | - | 新山 | 制造设施 | 100.0 | 18,200 | 16,687 | 0.7 |
| DW1 Logistics Warehouse (e) | 租赁地契 | 38 | 32 | 丹绒柏勒巴斯 | 物流货仓 | 100.0 | 391,000 | 395,642 | 15.2 |
| Axis Industrial Facility 1 @ Meru (d) | 永久地契 | - | - | 巴生 | 制造设施 | 100.0 | 41,000 | 41,682 | 1.6 |
| 合计 | | | | | | | 4,186,020 | 3,596,184 | |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn Bhd分别于2022年7月18日、2022年7月26日、2022年8月2日、2022年8月8日、2022年9月13日、2022年9月13日、2022年9月23日、2022年10月19日、2022年10月19日和2022年10月27日，以投资估价法对Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam, Indahpura Facility 1、Wisma Academy Parcel、Axis Business Park、Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 与 E、Axis Technology Centre、Nusajaya Tech Park Facility 1 与 2 和D21 Logistics Warehouse展开估值，除了Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam 与 Axis Technology Centre是用成本估价法。
- (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2022年7月18日、2022年8月1日、2022年9月5日、2022年9月5日、2022年10月13日与2022年10月21日，以投资估价法对Axis Northport Distribution Centre 1、Fonterra HQ、Axis Shah Alam Distribution Centre 4、Axis Shah Alam Distribution Centre 5、Axis Shah Alam Distribution Centre 2 与 Crystal Plaza展开估值。
- (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2022年7月13日、2022年7月21日、2022年8月2日、2022年8月5日、2022年9月14日、2022年9月15日、2022年10月28日、2022年10月31日、2022年11月2日与2022年12月15日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Johor、Menara Axis、Axis Shah Alam Distribution Centre 1、Wasco Facility @ Kuantan、Axis Aerotech Centre @ Subang、Axis Vista、Pasir Gudang Logistics Warehouse 2、Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam、Axis Mega Distribution Centre 与 Bukit Raja Distribution Centre 2展开估值，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CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn. Bhd.分别于2022年7月15日、2022年7月18日、2022年7月25日、2022年7月28日、2022年7月28日、2022年8月2日、2022年8月2日、2022年8月3日、2022年9月15日、2022年9月20日、2022年10月18日、2022年10月26日、2022年10月26日与2022年10月27日以投资估价法，对Wisma Kemajuan、Axis Shah Alam Distribution Centre 3、Axis Industrial Facility 1 @ Meru、Pasir Gudang Logistics Warehouse 1、Niro Warehouse、Indahpura Facility 2、Indahpura Facility 3、FCI Senai、Kerry Warehouse、Beyonics i-Park Campus Block F、Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang、D8 Logistics Warehouse、D37c Logistics Warehouse 与 Axis Steel Centre @ SiLC展开估值。
- (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2022年7月14日、2022年9月20日、2022年10月20日、2022年10月21日与2022年11月29日以投资估价法，对Axis Business Campus、Strateq Data Centre、DW1 Logistics Warehouse、Quattro West 与 Axis Facility 2 @ Bukit Raja展开估值，除了Axis Business Campus是用比较估价法，而Axis Facility 2 @ Bukit Raja是用成本估价法。
- (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2022年8月4日、2022年9月13日、2022年10月14日、2022年10月20日与2022年11月24日，以投资估价法，对Bukit Raja Distribution Centre、Axis Facility 2 @ Nilai、The Annex、Senawang Industrial Facility 与 Infinite Center展开估值，除了The Annex是用成本估价法。
- (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KGV International Property Consultants (PG) Sdn. Bhd.分别于2022年9月19日与2022年9月19日。以成本估价法，对Seberang Prai Logistics Warehouse 1与2展开估值。
- (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.于2022年7月25日，以投资估价法，对Emerson Industrial Facility Nilai展开估值。

财务报表附注

4. 投资物业（续）

- (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Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd于2022年8月3日，以成本估价法，对Bayan Lepas Distribution Centre展开估值。
- (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分别于2022年7月15日和2022年9月20日，以投资估价法，对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与 Indahpura Facility 4展开估值。
- (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2022年10月17日，以投资估价法，对Seberang Prai Logistics Warehouse 3展开估值。
- (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2022年11月2日，以投资估价法，对Axis Facility @ Batu Kawan展开估值。
- (m) 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Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.于2022年10月20日，以成本估价法，对Axis Industrial Facility @ Rawang展开估值。

^ 这些物业已抵押给金融机构，用于向 Axis-REIT 提供循环信贷和定期融资便利（附注 10）。

^^ 这些物业作为伊斯兰中期债券（简称“伊斯兰债券”）的抵押品（附注 10）。

4.1 与投资物业相关的收益与开销，于损益表认列：

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------|-------|-----------------|-----------------|
| 营收 | 12 | 288,410 | 284,471 |
| 物业营运开销 | 13 | (42,977) | (39,128) |
| 投资物业公允价值的变动 | 4.2.1 | 77,399 | 24,438 |

财务报表附注

4. 投资物业（续）

4.2 公允价值信息

于2023年12月31日，归类为第3级公允价值的投资物业值达4,444,120,000令吉（2022年：4,186,020,000令吉）。第3级公允价值是根据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

下表显示第3级公允价值的对账：

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| 于1月1日 | | 4,186,020 | 3,614,230 |
| 收购 | | 4,040 | 486,690 |
| 增值 | | 12,647 | 14,697 |
| 发展 | | 160,102 | 42,584 |
| | | 4,362,809 | 4,158,201 |
| 于损益表中认列的盈利与亏损 | | | |
| 公允价值变动—未实现 | 4.2.1 | 81,311 | 27,819 |
| 于12月31日 | | 4,444,120 | 4,186,020 |

4.2.1 呈现在损益表的77,399,000令吉（2022年：24,438,000令吉）公允价值变动，是已抵销3,912,000令吉（2022年：3,381,000令吉）未开单的应收租赁收入。

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。一般上，替代原则认为，在给定的风险水平下，产生最高回报的收入流会导致最可能的价值数字。 | <ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的资本化率介于3.00% - 7.50% (2022年: 5.50% - 7.25%)。 风险调整后的还原资本化率介于3.00% - 8.00% (2022年: 5.75% - 7.50%)。 | 估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的资本化率下降或（上扬）。 风险调整后还原资本化率下降或（上扬）。 |

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

4.2 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 |
|---|--|--|
| 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。这种方法的估价可能会受到比较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) 而有显着影响。 | <ul style="list-style-type: none"> 调整后的土地价值介于每平方尺292至410令吉 (2022年: 每平方尺介于297至393令吉)。 | 估算的公允价值将会增加或 (减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 调整后的每平方尺价格上扬或 (下降)。 |
| 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, 这种方法的估价可能会受到物业所在地以及材料和劳动力市场价格而有显著影响。 | <ul style="list-style-type: none"> 土地价值介于每平方尺32令吉至247令吉 (2022年: 每平方尺30令吉至 245令吉)。 主楼面面积成本介于每平方尺80令吉至250令吉 (2022年: 每平方尺45令吉至255令吉)。 折旧率介2.0% 至 60% (2022年: 2.0%至 70%)。 | 估算的公允价值将会增加或 (减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 土地价值上扬或 (下降)。 主楼面面积成本上扬或 (下降)。 折旧率下降或 (上扬)。 |

主要的估计、不确定与判断

在本财政年度和上一财政年度, 鉴于2019年新型冠状病毒 (简称"COVID-19") 过渡到地方流行病阶段的未知影响, 一些估值报告包含较小程度的重大不确定性。对这些估值持谨慎态度, 建议经常进行审查。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

4.2 公允价值信息 (续)

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外聘兼独立注册于证券监督委员会的估价师所确定，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 投资物业组合的每项物业在每个历年都必须进行估值一次。

最高与最佳用途

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与最佳用途；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。

4.3 经营租赁应收款到期分析

Axis-REIT 在经营租赁下出租这些投资物业。在不可撤销租赁下，未来最低租赁应收款为：

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 一年以内 | 275,811 | 268,955 |
| 一至二年 | 213,977 | 249,606 |
| 二至三年 | 170,986 | 199,477 |
| 三至四年 | 150,539 | 171,477 |
| 四至五年 | 122,609 | 161,761 |
| 超过五年 | 779,999 | 882,894 |
| 未贴现的租赁应收款总额 | 1,713,921 | 1,934,170 |

财务报表附注

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 |
|------------------------|--------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 成本 | | | | |
| 于2022年1月1日 | 1,600 | 3,930 | 905 | 6,435 |
| 添加 | 11 | 29 | - | 40 |
| 于2022年12月31日/2023年1月1日 | 1,611 | 3,959 | 905 | 6,475 |
| 添加 | 2 | - | 25 | 27 |
| 于2023年12月31日 | 1,613 | 3,959 | 930 | 6,502 |
| 累计折旧 | | | | |
| 于2022年1月1日 | 479 | 2,876 | 670 | 4,025 |
| 年度折旧 | 160 | 341 | 90 | 591 |
| 于2022年12月31日/2023年1月1日 | 639 | 3,217 | 760 | 4,616 |
| 年度折旧 | 161 | 279 | 55 | 495 |
| 2023年12月31日 | 800 | 3,496 | 815 | 5,111 |
| 账面金额 | | | | |
| 于2022年1月1日 | 1,121 | 1,054 | 235 | 2,410 |
| 于2022年12月31日/2023年1月1日 | 972 | 742 | 145 | 1,859 |
| 于2023年12月31日 | 813 | 463 | 115 | 1,391 |

租购设备

于2023年12月31日，租购设备的账面净金额为131,000 令吉（2022年：156,000令吉）。

财务报表附注

6. 应收款项、按金与预付款

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|------------|-----|-----------------|-----------------|
| 贸易 | | | |
| 贸易应收款项 | | 957 | 6,479 |
| 租赁合约资产 | 6.1 | 2,040 | 2,943 |
| | | 2,997 | 9,422 |
| 非贸易 | | | |
| 其他应收款项 | | 2,682 | 3,850 |
| 按金 | 6.2 | 13,539 | 3,269 |
| 预付款 | | 6,332 | 5,958 |
| 伊斯兰衍生资产 | 6.3 | 116 | 1,780 |
| | | 22,669 | 14,857 |
| | | 25,666 | 24,279 |

- 6.1 租赁合约资产是与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的权利。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按金为10,195,000令吉（2022年：无）。
- 6.3 伊斯兰衍生产品（利润率掉期）包括三份独立合约，名义合约金额分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉和200,000,000令吉（2022年：两份名义合约金额分别为110,000,000令吉与110,000,000令吉的利润率掉期）。Axis-REIT使用利润率掉期，来实现符合其政策的固定和浮动利率风险的近似组合。

7. 现金与现金等价物

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 现金与银行结存 | 7,792 | 22,451 |
| 存放于持牌银行的伊斯兰存款 | 43,924 | 21,064 |
| | 51,716 | 43,515 |

存放于持牌银行的300,000令吉（2022年：300,000令吉）伊斯兰存款乃作为银行授予Axis-REIT银行便利的质押（附注10）；存放于持牌银行的金融服务储备金账户中的19,184,000令吉（2022年：19,184,000令吉）则是备用以支付授予Axis-REIT定期融资以及由特别用途公司—Axis REIT Sukuk Berhad（附注10）发行伊斯兰债券的最低融资成本。

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额

8.1 单位持有人资本

| | 2023年 单位数量 '000 | 2022年 单位数量 '000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 归类为股本工具的已发行并缴足的无面值单位： | | |
| 于1月1日 | 1,641,054 | 1,634,524 |
| 为筹措现金而发行 | 100,000 | - |
| 收益配息再投资计划 (“IDRP”) 下发行 | 6,438 | 6,530 |
| 于12月31日 | 1,747,492 | 1,641,054 |
| | | |
| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
| 归类为股本工具的已发行并缴足的无面值单位： | | |
| 于1月1日 | 1,945,655 | 1,934,322 |
| 已发行新单位： | | |
| 100,000,000单位 @ 每单位1.75令吉与6,438,121单位 @ 每单位1.70令吉 (2022年：6,529,923 单位 @ 每单位1.76令吉) | 185,945 | 11,493 |
| 发行开销 | (2,260) | (160) |
| 于12月31日 | 2,129,340 | 1,945,655 |

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。

| | 2023年 | | 2022年 | |
|---|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 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 | 95,637 | 171,190 | 86,745 | 155,274 |
| Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) | 146,807 | 262,785 | 147,162 | 263,420 |
| Employees Provident Fund Board | 273,725 | 489,968 | 256,878 | 459,812 |
| Axis-REIT主要单位持有人间接持有的单位： | | | | |
| Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i) | 33,417 | 59,816 | 32,251 | 57,729 |

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位 (续)

| | 2023年 | | 2022年 | |
|--|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 单位数量 '000 | 市场价值 '000令吉 | 单位数量 '000 | 市场价值 '000令吉 |
| 管理公司董事直接持有的单位: | | | | |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah | 24,499 | 43,853 | 24,370 | 43,622 |
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (ii) | - | - | 20 | 36 |
| Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee | 57,002 | 102,034 | 57,200 | 102,388 |
| Alex Lee Lao (iii) | - | - | 58,050 | 103,910 |
| Leong Kit May | 44 | 79 | 43 | 77 |
| Jancis Anne Que Lao (iv) | 2,944 | 5,270 | 2,931 | 5,246 |
| Maxine Teoh Sui Vern (v) | 8 | 14 | 8 | 14 |
| Devika A/P K Sothinathan | 11 | 20 | 10 | 18 |
| Takim Khan Myhre (vi) | 346 | 619 | - | - |
| 管理公司董事间接持有的单位: | | | | |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (vii) | 10,552 | 18,888 | 10,496 | 18,788 |
| Alex Lee Lao (iii) | - | - | 3,207 | 5,741 |

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位 (续)

| | 2023年 | | 2022年 | |
|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 单位数量 '000 | 市场价值 '000令吉 | 单位数量 '000 | 市场价值 '000令吉 |
| 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) | 10,478 | 18,756 | 10,422 | 18,655 |
| Leon Lee Lao | 2,359 | 4,223 | 2,348 | 4,203 |
| Lao, Yin Yong Lee | - | - | 859 | 1,538 |
| Tan Siew Geok | 846 | 1,514 | 842 | 1,507 |
| Jeanette Ivy Robertson Lomax | - | - | 255 | 456 |
| Amanda Tan Myhre | 74 | 132 | 74 | 132 |
| John Lee Lao | - | - | 1,202 | 2,152 |
| Dean Lee Lao | - | - | 2,448 | 4,382 |
| Edward Teoh Eu Shang | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Yolbars Khan Myhre | 55 | 98 | 54 | 97 |
| Takim Khan Myhre (vi) | - | - | 54 | 97 |
| K Sothinathan A/L Kanagasingam (已故) | 209 | 374 | 209 | 374 |
| Alex Lee Lao | 58,358 | 104,461 | - | - |
| Christopher Chang Tze Kun | 25 | 45 | - | - |

注:

- (i) 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有。
- (ii) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin 于2023年5月30日辞职管理公司董事的职务。
- (iii) 身为Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah替代董事的Alex Lee Lao于2023年10月27日辞职。
- (iv) Jancis Anne Que Lao 是Alvin Dim Lao的替代董事。
- (v) Maxine Teoh Sui Vern 是Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事。
- (vi) 从2023年10月27日起, Takim Khan Myhre担任 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。
- (vii) 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。

市场价值是由单位数量乘以2023年12月31日的每单位1.79令吉 (2022年: 1.79令吉)的市场价格来确定。

财务报表附注

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产业盈利税（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6年的投资物业。

在这一年暂时差异的变动

| | 于2022年 1月1日 '000令吉 | 认列于损益表 (附注 14) '000令吉 | 于2022年 12月31日/ 2023年 1月1日 '000令吉 | 认列于损益表 (附注 14) '000令吉 | 于2023年 12月31日 '000令吉 |
|------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 投资物业 | 12,797 | 1,683 | 14,480 | 3,824 | 18,304 |

10. 融资

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------------|------|-----------------|-----------------|
| 非流动 | | | |
| 伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”) | 10.1 | 450,000 | 450,000 |
| 租购负债 | 10.2 | - | 19 |
| 定期融资 – 有抵押 | 10.3 | 293,750 | 285,750 |
| 交易成本 | | | |
| - 伊斯兰债券 | 10.1 | (585) | (742) |
| - 定期融资 – 有抵押 | 10.3 | (2,711) | (1,547) |
| | | 740,454 | 733,480 |
| 流动 | | | |
| 循环信贷 – 有抵押 | 10.4 | 814,500 | 812,500 |
| 租购负债 | 10.2 | 20 | 40 |
| | | 814,520 | 812,540 |
| | | 1,554,974 | 1,546,020 |

财务报表附注

10. 融资 (续)

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240,000,000令吉的第三项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7年预期的期限内进行摊销并记入损益表。

第三项伊斯兰债券是由财务报表附注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和主理银行共同同意的其他抵押条款作为抵押。

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210,000,000令吉的第四项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10年和7年预期的期限内进行摊销并记入损益表。

第四项伊斯兰债券是由财务报表附注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和主理银行共同同意的其他抵押条款作为抵押。

10.2 租购负债

租购负债的融资成本为3.5%年利 (2022年: 3.5%)。

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。

定期融资应分别于2025年1月28日、2026年3月31日、2028年3月28日和2032年7月12日偿还。相关的交易成本在3至10年的期限内摊销。

在本财政年度, 获得一笔新的定期融资, 以财务报表附注4所示的投资物业为抵押。这笔融资于2035年6月7日到期。相关交易成本在12年的预期期限内摊销并计入损益。

财务报表附注

10. 融资 (续)

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。

10.5 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

| | 于2022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2022年 12月31日/ 2023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2023年 12月31日 '000令吉 |
|------------|--------------------------|------------------------------|--------------|--|------------------------------|--------------|----------------------------|
| 伊斯兰债券 | 559,037 | (110,000) | 221 | 449,258 | - | 157 | 449,415 |
| 租购负债 | 100 | (41) | - | 59 | (39) | - | 20 |
| 定期融资 - 有抵押 | 259,956 | 23,977 | 270 | 284,203 | 6,498 | 338 | 291,039 |
| 循环贷款 - 有抵押 | 365,500 | 445,994 | 1,006 | 812,500 | 1,439 | 561 | 814,500 |
| 融资活动产生的总负债 | 1,184,593 | 359,930 | 1,497 | 1,546,020 | 7,898 | 1,056 | 1,554,974 |

11. 应付款项与应计项目

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------|------|-----------------|-----------------|
| 流动 | | | |
| 贸易 | | | |
| 贸易应付账款 | | 16,066 | 19,843 |
| 非贸易 | | | |
| 其他应付账款及应计开销 | 11.1 | 21,254 | 16,275 |
| 伊斯兰衍生负债 | 6.3 | 937 | 138 |
| | | 22,191 | 16,413 |
| | | 38,257 | 36,256 |

11.1 其他应付账款及应计开销包含分别应支付予管理公司和物业管理公司的2,381,000令吉（2022年：2,152,000令吉）和883,000令吉（2022年：849,000令吉）。这些金额均为无抵押，免息，并于每月滞延支付。

财务报表附注

12. 营收

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '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 | 273,064 | 262,268 |
| - 租赁奖励调整 | (903) | (633) |
| - 未开单的应收租赁收入 | 3,912 | 3,381 |
| | 276,073 | 265,016 |
| 与客户签订合同的收入 | | |
| - 停车场收入 | 5,754 | 5,079 |
| - 其他收入 | 6,583 | 14,376 |
| | 12,337 | 19,455 |
| | 288,410 | 284,471 |

13. 物业营运开销

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|---------|------|-----------------|-----------------|
| 门牌税 | | 6,906 | 6,445 |
| 服务合约与维修 | | 12,874 | 11,086 |
| 物业管理费用 | 1(a) | 5,733 | 5,671 |
| 物业管理报销 | | 3,836 | 3,841 |
| 水电费 | | 4,676 | 4,095 |
| 其他 | | 8,952 | 7,990 |
| | | 42,977 | 39,128 |

财务报表附注

14. 税务开销

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-----------------------------|------|-----------------|-----------------|
| 递延税务开销 | | | |
| - 本年度 | 9 | 3,824 | 1,683 |
| 合计税务开销 | | 3,824 | 1,683 |
| 所得税开销对账 | | | |
| 税前净收入 | | 221,596 | 192,050 |
| 采用马来西亚24%税率的所得税 (2022: 24%) | | 53,183 | 46,092 |
| 不可扣税开销 | | 2,304 | 1,616 |
| 不需缴税的投资物业公允价值变动之影响 | | (11,186) | (4,934) |
| 豁免所得税的影响 | 14.1 | (44,301) | (42,774) |
| | | - | - |
| 产业盈利税 (简称“RPGT”) | | | |
| 需缴付 RPGT的投资物业公允价值累计盈利 | | 3,824 | 1,683 |
| | | 3,824 | 1,683 |

14.1 根据 2006 年 12 月 31 日宪报公布 2006 年财政法的 1967 年所得税法第 61A 修订条款，在为期一年的评估年度内，若配息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

每单位基本收益

每单位基本收益的计算方法是，将根据本年度 Axis-REIT 单位持有人应得的净收入除以流通的加权平均单位数。

每单位基本收益是根据本年度单位持有人应得的税后收入 217,772,000 令吉 (2022年: 190,367,000 令吉) 和本年度流通的加权平均单位数 1,740,479,062 (2022年: 1,638,102,155) 来计算。

每单位稀释收益

Axis-REIT 没有任何已发行的可转换票据或单位期权会产生稀释性的潜在单位。

财务报表附注

16. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 物业净收益 | | |
| - 本年度 | 245,433 | 245,343 |
| - 上年度 | 153 | 239 |
| 盈利与其他收益 | 1,494 | 797 |
| | 247,080 | 246,379 |
| 扣除：非物业开销 | (97,640) | (85,209) |
| | 149,440 | 161,170 |
| 对可供配息收益的调整： | | |
| - 设备折旧 | 495 | 591 |
| - 损失备抵净计量 | 4,202 | 1,225 |
| - 其他非现金项目 | (3,009) | (2,748) |
| | 151,128 | 160,238 |
| 扣除：未配息收益 | (372) | (153) |
| | 150,756 | 160,085 |
| 每单位配息总额（仙） | 8.65 | 9.75 |
| 每单位配息净额（仙） | 8.65 | 9.75 |

17. 管理开销比率

| | 2023年 | 2022年 |
|------------------|-------|-------|
| 管理开销比率（“MER”）(%) | 1.20 | 1.22 |

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。

财务报表附注

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配息。为了评估分部业绩，Axis-REIT管理公司董事局将重点放在其投资物业上。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) 以公允价值计入损益（简称“FVTPL”）。

| | 账面金额 '000令吉 | FAAC/(FLAC) '000令吉 | FVTPL '000令吉 |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------|
| 2023年 | | | |
| 金融资产 | | | |
| 应收款与按金 | 17,539 | 17,423 | 116 |
| 现金与现金等价物 | 51,716 | 51,716 | - |
| | 69,255 | 69,139 | 116 |
| 金融负债 | | | |
| 租户按金 | (85,356) | (85,356) | - |
| 应付款项与应计项目 | (38,257) | (37,320) | (937) |
| 融资 | (1,554,974) | (1,554,974) | - |
| | (1,678,587) | (1,677,650) | (937) |
| 2022年 | | | |
| 金融资产 | | | |
| 应收款项与按金 | 15,378 | 13,598 | 1,780 |
| 现金与现金等价物 | 43,515 | 43,515 | - |
| | 58,893 | 57,113 | 1,780 |
| 金融负债 | | | |
| 租户按金 | (87,078) | (87,078) | - |
| 应付款项与应计项目 | (36,256) | (36,118) | (138) |
| 融资 | (1,546,020) | (1,546,020) | - |
| | (1,669,354) | (1,669,216) | (138) |

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.2 源自金融工具的净利与净亏

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 净利/ (净亏) : | | |
| 以公允价值计入损益 | (2,463) | 2,027 |
| 按摊销成本予以计量的金融资产 | (2,708) | (428) |
| 按摊销成本予以计量的金融负债 | (63,168) | (48,319) |
| 合计 | (68,339) | (46,720) |

19.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用其金融工具时所面对的风险如下:

- 信用风险
- 流动性风险
- 市场风险

19.4 信用风险

信用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承受的信用风险主要来自于租户的应收款项。Axis-REIT持续对其租户进行年度信贷评估, 一般上只要求租户按金而无要求其它抵押品。

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用风险。

在每次报告日, Axis-REIT评估任何贸易应收款项是否为信贷减值。

当没有实际可收回相关款项的预期时, 信贷减值贸易应收款项的账面总金额会在考虑租户按金后予以注销(部分或全部)。当Axis-REIT鉴定欠债人没有资产或收入来源足以产生足够现金流量来摊还要注销的金额时, 通常就会以这种方式来处理。虽然如此, 予以注销的贸易应收款项仍须面对执法行动。

与前一年相比, 没有显著变动。

所面对的信用风险、信贷质量和抵押品

截至报告期末时, 面对最大信用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。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.4 信用风险 (续)

应收款项 (续)

所面对的信用风险、信贷质量和抵押品 (续)

截至报告期末时，由贸易应收款项带来的信用风险金额达957,000令吉（2022年：6,479,000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12月31日应收款项和租赁合约资产所面对的信用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 |
|--------------|-----------------|----------------|---------------|
| 2023年 | | | |
| 逾期1 - 30 天 | 835 | - | 835 |
| 逾期31 - 60 天 | 20 | - | 20 |
| 逾期61 - 90天 | 18 | - | 18 |
| | 873 | - | 873 |
| 信贷减值 | | | |
| 逾期超过90 天 | 6,274 | (6,190) | 84 |
| 贸易应收款项 | 7,147 | (6,190) | 957 |
| 租赁合约资产 | 2,040 | - | 2,040 |
| | 9,187 | (6,190) | 2,997 |
| 2022年 | | | |
| 逾期1 - 30 天 | 1,494 | - | 1,494 |
| 逾期31 - 60 天 | 1,172 | - | 1,172 |
| 逾期 61 - 90 天 | 1,173 | - | 1,173 |
| | 3,839 | - | 3,839 |
| 信贷减值 | | | |
| 逾期超过90天 | 4,628 | (1,988) | 2,640 |
| 贸易应收款项 | 8,467 | (1,988) | 6,479 |
| 租赁合约资产 | 2,943 | - | 2,943 |
| | 11,410 | (1,988) | 9,422 |

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。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.4 信用风险 (续)

应收款项 (续)

减值损失的认列与计量 (续)

本财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 于1月1日结存 | 1,988 | 763 |
| 损失备抵重新计量净额 | 4,202 | 1,225 |
| 于12月31日结存 | 6,190 | 1,988 |

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，其最大的信用风险敞口是其显示在财务状况表的账面金额。

这些银行与金融机构的信用风险偏低。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无法履行已到期财政义务之风险。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。

管理公司监控现金与现金等价物、以及被视为足以为Axis-REIT的业务提供资金的银行信贷，并将其保持于特定水平，以便能配息收益予单位持有人，同时缓解现金流量波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券监督委员会上市房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结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:

| | 账面价值 '000令吉 | 合约利润率 % | 合约现金流 '000令吉 | 1年以内 '000令吉 | 1-2年 '000令吉 | 2-5年 '000令吉 | 5年以上 '000令吉 |
|--------------|----------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 金融负债 | | | | | | | |
| 2023年 | | | | | | | |
| 非衍生产品金融负债 | | | | | | | |
| 应付款项与应计项目 | 37,320 | - | 37,320 | 37,320 | - | - | - |
| 租户按金* | 85,356 | - | 98,705 | 24,494 | 21,124 | 21,545 | 31,542 |
| 循环信贷 | | | | | | | |
| - 有抵押 | 814,500 | 3.67 - 4.32 | 817,337 | 817,337 | - | - | - |
| 定期融资 | | | | | | | |
| - 有抵押 | 291,039 | 3.40 - 4.36 | 351,064 | 11,844 | 75,786 | 129,083 | 134,351 |
| 租购负债 | 20 | 3.50 | 23 | 23 | - | - | - |
| 伊斯兰债券 | 449,415 | 3.82 - 4.65 | 519,359 | 19,160 | 19,160 | 392,451 | 88,588 |
| | 1,677,650 | | 1,823,808 | 910,178 | 116,070 | 543,079 | 254,481 |
| 衍生产品金融负债 | | | | | | | |
| 伊斯兰衍生产品 | 937 | - | 937 | 937 | - | - | - |
| | 1,678,587 | | 1,824,745 | 911,115 | 116,070 | 543,079 | 254,481 |

* 租户按金的账面金额以4.08% (2022年: 3.37%) 年利的估算利润率折现。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析 (续)

下表总结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:

| | 账面价值 '000令吉 | 合约利润率 % | 合约现金流 '000令吉 | 1年以内 '000令吉 | 1-2年 '000令吉 | 2-5年 '000令吉 | 5年以上 '000令吉 |
|--------------|----------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 金融负债 | | | | | | | |
| 2022年 | | | | | | | |
| 非衍生产品金融负债 | | | | | | | |
| 应付款项与应计项目 | 36,118 | - | 36,118 | 36,118 | - | - | - |
| 租户按金* | 87,078 | - | 103,054 | 18,414 | 19,150 | 21,312 | 44,178 |
| 循环信贷 | | | | | | | |
| - 有抵押 | 812,500 | 2.65 - 3.99 | 815,072 | 815,072 | - | - | - |
| 定期融资 | | | | | | | |
| - 有抵押 | 284,203 | 2.67 - 4.20 | 347,696 | 10,707 | 10,707 | 146,888 | 179,394 |
| 租购负债 | 59 | 3.50 | 70 | 47 | 23 | - | - |
| 伊斯兰债券 | 449,258 | 3.68 - 4.65 | 538,332 | 19,154 | 19,154 | 275,138 | 224,886 |
| | 1,669,216 | | 1,840,342 | 899,512 | 49,034 | 443,338 | 448,458 |
| 衍生产品金融负债 | | | | | | | |
| 伊斯兰衍生产品 | 138 | - | 138 | 138 | - | - | - |
| | 1,669,354 | | 1,840,480 | 899,650 | 49,034 | 443,338 | 448,458 |

* 租户按金的账面金额以4.06% (2022年: 3.37%) 年利的估算利率折现。

财务报表附注

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是否是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、循环信贷及租购负债。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订立三项名义合约金额的伊斯兰衍生产品（利润率掉期）协议，总额分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉与200,000,000令吉（2022年：总额分别为110,000,000令吉与110,000,000令吉的两项名义合约金额的利润率掉期协议），以实现Axis-REIT可接受的固定利率及浮动利率组合。有关掉期协议分别于2025年6月、2032年7月与2033年1月到期（2022年：分别于2025年6月和2032年7月到期）。

所面对的利率风险

根据截至报告期期末时的账面金额，Axis-REIT受到利率影响的金融工具之利率概况如下所示：

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 金融资产 | | |
| <i>固定利率工具</i> | | |
| 存放于持牌银行的伊斯兰存款 | 43,924 | 21,064 |
| 金融负债 | | |
| <i>固定利率工具</i> | | |
| 租购负债 | 20 | 59 |
| 定期融资 – 有抵押 | 59,250 | 59,250 |
| 伊斯兰债券 | 450,000 | 450,000 |
| | 509,270 | 509,309 |
| <i>浮动利率工具</i> | | |
| 定期融资 – 有抵押 | 234,500 | 226,500 |
| 循环信贷 – 有抵押 | 814,500 | 812,500 |
| | 1,049,000 | 1,039,000 |

财务报表附注

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，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 |
| 2023年 | | |
| 浮动利率工具 | (10,490) | 10,490 |
| 利润率掉期 | 4,200 | (4,200) |
| 2022年 | | |
| 浮动利率工具 | (10,390) | 10,390 |
| 利润率掉期 | 2,200 | (2,200) |

财务报表附注

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，其现金与现金等价物、应收款项与按金、应付款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。

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，也同时披露财务状况表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 | | | | 合计 公允价值 '000令吉 | 账面价值 '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 | | |
| 2023年 | | | | | | | | | | |
| 金融资产 | | | | | | | | | | |
| 伊斯兰衍生产品 | - | 116 | - | 116 | - | - | - | - | 116 | 116 |
| 金融负债 | | | | | | | | | | |
| 租户按金 | - | - | - | - | - | - | 85,356 | 85,356 | 85,356 | 85,356 |
| 伊斯兰衍生产品 | - | 937 | - | 937 | - | - | - | - | 937 | 937 |
| 融资 | - | - | - | - | - | - | 1,540,733 | 1,540,733 | 1,540,733 | 1,554,954 |
| 租购负债 | - | - | - | - | - | - | 23 | 23 | 23 | 20 |
| | - | 937 | - | 937 | - | - | 1,626,112 | 1,626,112 | 1,627,049 | 1,641,267 |
| 2022年 | | | | | | | | | | |
| 金融负债 | | | | | | | | | | |
| 伊斯兰衍生产品 | - | 1,780 | - | 1,780 | - | - | - | - | 1,780 | 1,780 |
| 金融负债 | | | | | | | | | | |
| 租户按金 | - | - | - | - | - | - | 87,078 | 87,078 | 87,078 | 87,078 |
| 伊斯兰衍生产品 | - | 138 | - | 138 | - | - | - | - | 138 | 138 |
| 融资 | - | - | - | - | - | - | 1,557,451 | 1,557,451 | 1,557,451 | 1,545,961 |
| 租购负债 | - | - | - | - | - | - | 69 | 69 | 69 | 59 |
| | - | 138 | - | 138 | - | - | 1,644,598 | 1,644,598 | 1,644,736 | 1,633,236 |

财务报表附注

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。这些报价通过根据合约的条款和期限对估计的未来现金流进行贴现，并使用类似工具在计量日的市场利润率来测试其合理性。

第1级与第2级公允价值之间的转让

本财政年没有出现第1级与第2级公允价值之间的转让 (2022年：没有任何一方的转让)。

第3级公允价值

下表列出在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模式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、融资与租购负债 | 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的信用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。

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。

财务报表附注

20. 资本管理 (续)

于报告期结束时，Axis-REIT融资比率如下所示：

| | 附注 | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|----------|----|-----------------|-----------------|
| 总融资 | 10 | 1,554,974 | 1,546,020 |
| 总资产价值 | | 4,522,893 | 4,255,673 |
| 融资比率 (%) | | 34.38 | 36.33 |

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

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 重大资本支出承诺 | | |
| 投资物业 | | |
| 已签约但未拨备与付款： | | |
| - 一年以内 | 99,329 | 192,521 |

22. 关联方

就这些财务报表而言，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任何其他实体。

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。

财务报表附注

22. 关联方 (续)

主要关联方交易

除了在财务报表其他处披露外，以下所示是主要关联方交易：

| | 2023年 '000令吉 | 2022年 '000令吉 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 向管理公司董事的关联方购买投资物业 | - | 16,300 |
| 向管理公司董事所控制的公司收到或应收到的租金收入 (附注 22.1) | - | 4,897 |

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。

22.1 在本财政年度内，管理公司的一名董事辞职后，该董事控制的公司不再是关联方。

23. 期后事项

2024年1月16日，Axis-REIT完成收购彭亨淡马鲁的一间霸级市场，购价是25,750,000令吉。

管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第194至245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IFRS会计准则来编制，以对截至2023年12月31日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：2024年2月20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194至245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，衷心作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

Ng Choy Tip于2024年2月20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：

信托公司致Axis房地产 投资信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

我们在截至2023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2023年12月31日财政年度所公布和支付的收益配息皆符合且反映Axis-REIT的目标。截至2023年12月31日财政年度宣布四次的配息,详情如下:

- 1) 第一次中期收益配息,每单位2.05仙,于2023年5月31日支付;
- 2) 第二次中期收益配息,每单位2.05仙,于2023年8月30日支付;
- 3) 第三次中期收益配息,每单位2.15仙,于2023年12月15日付;与
- 4) 末期收益配息,每单位2.40仙,于2024年2月29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: 2024年2月20日

独立审计师致Axis房地产 投资信托单位持有人的报告

(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194至245页，包含于2023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表，以及财务报表附注，包括主要会计政策展开审核。

依我们所见，财务报表已根据马来西亚财务报告准则和由国际会计准则理事会颁布的国际会计准则（IFRS会计准则）进行正规编制，更已真实与公平地反映Axis-REIT截至2023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审计。我们在这些准则下的责任，在审计师报告的财务报表审计之审计师责任篇章有更详尽的叙述。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

关键审计事项是按我们的专业判断，在审计Axis-REIT本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。

关键审计事项：

Axis-REIT拥有62项投资物业，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2023年12月31日达4,444,120,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价的公允价值列明。

独立审计师致Axis房地产 投资信托单位持有人的报告

关键审计事项: (续)

估价过程涉及明智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。

在本财政年度，鉴于2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）过渡到地方流行病阶段的未知影响，一些估值报告包含较小程度的重大不确定性。对这些估值持谨慎态度，建议经常进行审查。

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估价师的客观态度或对他们的工作范围付诸一些限制。

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。我们通过检查租赁协议和其他证明文件，测试估价师在投资法下计算市场价值时所应用的数据。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。

我们与已将估价不确定性段落纳入其估价报告的外聘估价师进行讨论，以了解他们在估价时如何考虑COVID-19过渡到地方流行病阶段和市场不确定性所带来的影响。

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Axis-REIT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。

独立审计师致Axis房地产 投资信托单位持有人的报告

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IFRS会计准则来编制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监控，因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报表时，免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报表时，管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力，在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并运用持续经营基础的会计，除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务，或别无其他实际的替代方案。

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：

- i) 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监控。
- ii) 了解与审计有关的内部监控，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内部监控的效率表达意见。
- iii) 评估管理公司所使用的会计政策是否适当，而会计估计及相关披露是否合理。
- iv) 根据取得的会计证据，以对管理公司运用持续经营基础的会计作出适当性的结论，无论是否有实质性不明朗事件或情况存在，可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在，我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT的财务报表相关披露，或者有关披露是不充分，我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而，未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- v) 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。
- vi) 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。

独立审计师致Axis房地产 投资信托单位持有人的报告

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任（续）

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监控有重大的不足之处。

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的本财政年财务报表时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

其他事项

本报告根据Axis-REIT的信托契约，纯粹只为 Axis-REIT单位持有人而编制，此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人承担任何责任。

KPMG PLT
(LLP0010081-LCA & AF 0758)
特许会计师

雪兰莪八打灵再也

日期：2024年2月20日

Florence Chua Lei Choon
核准编号: 03347/01/2026 J
特许会计师

物业组合详情

| 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 (RM'000) | 未实现 盈利/(亏损) (RM'000) | 投资支出总额 (包括增值 与发展) (RM'000) | 累积重估 盈利/(亏损) (RM'000) | 土地使 用权 | 剩余租期 (年) | 建筑物 (楼龄) (年) |
| 1 | Menara Axis | 5,190 | 2,667 | 2,523 | 112,571 | 112,500 | -71 | 91,726 | 20,774 | 租赁地契 | 42 | 19 |
| 2 | Axis Business Campus | 4,262 | 1,601 | 2,661 | 80,721 | 81,300 | 579 | 63,432 | 17,868 | 租赁地契 | 44 | 29-38 |
| 3 | Axis Business Park | 10,225 | 2,998 | 7,227 | 121,900 | 121,900 | - | 102,120 | 19,780 | 租赁地契 | 37 | 21-25 |
| 4 | Axis Technology Centre | 4,898 | 1,293 | 3,605 | 64,962 | 65,600 | 638 | 53,964 | 11,636 | 租赁地契 | 44 | 13-33 |
| 5 | Axis Vista | 3,454 | 487 | 2,967 | 60,053 | 62,000 | 1,947 | 37,806 | 24,194 | 租赁地契 | 43 | 50 |
| 6 | Crystal Plaza | 10,164 | 2,129 | 8,035 | 114,260 | 113,000 | -1,260 | 74,637 | 38,363 | 租赁地契 | 36 | 28 |
| 7 | Infinite Center | 4,437 | 1,263 | 3,174 | 45,400 | 45,500 | 100 | 37,424 | 8,076 | 租赁地契 | 42 | 37 |
| 8 | Quattro West | 4,899 | 1,496 | 3,403 | 61,614 | 61,800 | 186 | 52,207 | 9,593 | 租赁地契 | 49 | 41 |
| 9 | Strateq Data Centre | 4,987 | 301 | 4,686 | 68,000 | 68,000 | - | 42,927 | 25,073 | 租赁地契 | 45 | 24 |
| 10 | The Annex | 337 | 250 | 87 | 21,861 | 21,740 | -121 | 13,744 | 7,996 | 租赁地契 | 39 | 41 |
| 11 | Wisma Academy Parcel | 6,983 | 2,313 | 4,670 | 75,000 | 75,000 | - | 77,326 | -2,326 | 租赁地契 | 39 | 27 |
| 12 | Wisma Kemajuan | 5,011 | 1,713 | 3,298 | 67,000 | 67,000 | - | 37,960 | 29,040 | 租赁地契 | 42 | 30 |
| 13 | Axis Aerotech Centre @ Subang | 6,968 | 267 | 6,701 | 92,000 | 93,000 | 1,000 | 72,868 | 20,132 | 租赁地契 | 43 | 5 |
| 14 | Axis Mega Distribution Centre | 20,508 | 1,763 | 18,745 | 404,139 | 406,000 | 1,861 | 346,954 | 59,046 | 租赁地契 | 68 | 6 |
| 15 | Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam | 4,976 | 2,870 | 2,106 | 50,151 | 51,000 | 849 | 53,964 | -2,964 | 租赁地契 | 62 | 31 |
| 16 | Axis Shah Alam Distribution Centre 1 | 2,993 | 189 | 2,804 | 40,700 | 41,000 | 300 | 22,507 | 18,493 | 永久地契 | NA | 29 |
| 17 | Axis Shah Alam Distribution Centre 2 | 3,896 | 414 | 3,482 | 50,000 | 52,000 | 2,000 | 47,614 | 4,386 | 租赁地契 | 43 | 39 |
| 18 | Axis Shah Alam Distribution Centre 3 | 9,733 | 2,263 | 7,470 | 200,039 | 199,000 | -1,039 | 189,953 | 9,047 | 永久地契 | NA | 9-16 |
| 19 | Axis Shah Alam Distribution Centre 4 | 5,771 | 860 | 4,911 | 97,540 | 97,500 | -40 | 88,679 | 8,821 | 永久地契 | NA | 11-32 |

物业组合详情

| 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 (RM‘000) | 未实现 盈利/(亏损) (RM‘000) | 投资支出总额 (包括增值 与发展) (RM‘000) | 累积重估 盈利/(亏损) (RM‘000) | 土地使 用权 | 剩余租期 (年) | 建筑物 (楼龄) (年) |
| 20 | Axis Northport Distribution Centre 1 | 5,914 | 673 | 5,241 | 92,499 | 96,400 | 3,901 | 68,075 | 28,325 | 租赁地契 | 79 | 32 |
| 21 | Bukit Raja Distribution Centre | 7,066 | 484 | 6,582 | 117,126 | 117,000 | -126 | 80,980 | 36,020 | 永久地契 | NA | 17-29 |
| 22 | Fonterra HQ | 1,421 | 242 | 1,179 | 23,000 | 23,000 | - | 11,264 | 11,736 | 永久地契 | NA | 24 |
| 23 | Axis Industrial Facility @ Rawang | 4,065 | 609 | 3,456 | 60,000 | 60,000 | - | 51,513 | 8,487 | 永久地契 | NA | 13-22 |
| 24 | Emerson Industrial Facility Nilai | 3,375 | 248 | 3,127 | 44,000 | 46,000 | 2,000 | 27,509 | 18,491 | 租赁地契 | 72 | 16-25 |
| 25 | Senawang Industrial Facility | 1,712 | 78 | 1,634 | 24,700 | 26,100 | 1,400 | 19,134 | 6,966 | 永久地契 | NA | 24 |
| 26 | Axis Facility @ Batu Kawan | 1,632 | 227 | 1,405 | 19,000 | 19,800 | 800 | 14,706 | 5,094 | 租赁地契 | 26 | 4 |
| 27 | Bayan Lepas Distribution Centre | 5,975 | 810 | 5,165 | 67,000 | 70,000 | 3,000 | 50,952 | 19,048 | 租赁地契 | 39 | 23 |
| 28 | Axis Hypermarket @ Sungai Petani | 3,577 | 173 | 3,404 | 52,058 | 52,000 | -58 | 39,176 | 12,824 | 永久地契 | NA | 16 |
| 29 | Seberang Prai Logistics Warehouse 1 | 1,402 | 118 | 1,284 | 24,900 | 24,900 | - | 17,821 | 7,079 | 租赁地契 | 30 | 22 |
| 30 | Seberang Prai Logistics Warehouse 2 | 554 | 42 | 512 | 9,900 | 9,880 | -20 | 7,404 | 2,476 | 租赁地契 | 30 | 27 |
| 31 | Seberang Prai Logistics Warehouse 3 | 6,801 | 745 | 6,056 | 77,082 | 85,000 | 7,918 | 64,364 | 20,635 | 租赁地契 | 29/45 | 18-20 |
| 32 | Wasco Facility @ Kuantan | 14,337 | 1,167 | 13,170 | 159,000 | 162,000 | 3,000 | 157,619 | 4,381 | 租赁地契 | 86 | 9-21 |
| 33 | Axis Steel Centre @ SiLC | 6,636 | 847 | 5,789 | 163,000 | 159,000 | -4,000 | 155,949 | 3,051 | 永久地契 | NA | 13 |
| 34 | Beyonics i-Park Campus - Block A | 1,363 | 163 | 1,200 | 19,000 | 19,500 | 500 | 14,469 | 5,031 | 永久地契 | NA | 8 |

物业组合详情

| 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 (RM'000) | 未实现 盈利/(亏损) (RM'000) | 投资支出总额 (包括增值 与发展) (RM'000) | 累积重估 盈利/(亏损) (RM'000) | 土地使 用权 | 剩余租期 (年) | 建筑物 (楼龄) (年) |
| 35 | Beyonics i-Park Campus - Block B | 1,235 | 148 | 1,087 | 17,000 | 17,600 | 600 | 13,115 | 4,485 | 永久地契 | NA | 8 |
| 36 | Beyonics i-Park Campus - Block C | 1,127 | 140 | 987 | 15,000 | 16,000 | 1,000 | 12,055 | 3,945 | 永久地契 | NA | 8 |
| 37 | Beyonics i-Park Campus - Block D | 2,117 | 244 | 1,873 | 29,000 | 30,400 | 1,400 | 22,504 | 7,896 | 永久地契 | NA | 8 |
| 38 | Beyonics i-Park Campus - Block E | 2,665 | 288 | 2,377 | 37,000 | 38,500 | 1,500 | 32,099 | 6,401 | 永久地契 | NA | 6 |
| 39 | D8 Logistics Warehouse | 2,882 | 255 | 2,627 | 40,314 | 40,500 | 186 | 31,787 | 8,713 | 租赁地契 | 32 | 15 |
| 40 | D21 Logistics Warehouse | 3,467 | 290 | 3,177 | 43,732 | 47,700 | 3,968 | 49,781 | -2,081 | 租赁地契 | 32 | 19 |
| 41 | FCI Senai | 2,011 | 174 | 1,837 | 26,500 | 26,500 | - | 12,693 | 13,807 | 租赁地契 | 44 | 16 |
| 42 | Indahpura Facility 1 | 546 | 95 | 451 | 8,200 | 9,000 | 800 | 7,343 | 1,657 | 永久地契 | NA | 7 |
| 43 | Kerry Warehouse | 3,071 | 286 | 2,785 | 42,000 | 39,500 | -2,500 | 36,321 | 3,179 | 租赁地契 | 50 | 10 |
| 44 | Niro Warehouse | 1,886 | 284 | 1,602 | 29,200 | 29,200 | - | 17,051 | 12,149 | 租赁地契 | 28 | 20 |
| 45 | Nusajaya Tech Park Facility 1 | 3,518 | 383 | 3,135 | 42,000 | 42,000 | - | 42,773 | -773 | 永久地契 | NA | 6 |
| 46 | Nusajaya Tech Park Facility 2 | 1,111 | 157 | 954 | 15,500 | 15,500 | - | 14,105 | 1,395 | 永久地契 | NA | 7 |
| 47 | Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 | 1,647 | 259 | 1,388 | 23,153 | 23,500 | 347 | 13,973 | 9,528 | 租赁地契 | 44 | 18 |
| 48 | Axis Hypermarket @ Johor | 7,791 | 672 | 7,119 | 107,000 | 108,500 | 1,500 | 76,997 | 31,503 | 永久地契 | NA | 13 |
| 49 | Axis Facility 2 @ Nilai | 3,745 | 131 | 3,614 | 51,600 | 52,600 | 1,000 | 50,920 | 1,680 | 租赁地契 | 66 | 8 |
| 50 | Axis Facility 2 @ Bukit Raja | 2,364 | 438 | 1,926 | 48,371 | 52,000 | 3,629 | 47,732 | 4,268 | 租赁地契 | 66 | 37 |
| 51 | D37c Logistics Warehouse | 5,148 | 463 | 4,685 | 66,200 | 68,000 | 1,800 | 66,094 | 1,906 | 租赁地契 | 32 | 5 |

物业组合详情

| 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 (RM'000) | 未实现 盈利/(亏损) (RM'000) | 投资支出总额 (包括增值 与发展) (RM'000) | 累积重估 盈利/(亏损) (RM'000) | 土地使 用权 | 剩余租期 (年) | 建筑物 (楼龄) (年) |
| 52 | Axis Shah Alam Distribution Centre 5 | 6,366 | 611 | 5,755 | 96,000 | 98,000 | 2,000 | 96,330 | 1,670 | 租赁地契 | 51 | 32 |
| 53 | Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam | 844 | 110 | 734 | 14,700 | 17,000 | 2,300 | 12,256 | 4,744 | 租赁地契 | 54 | 41 |
| 54 | Indahpura Facility 2 | 636 | 57 | 579 | 9,000 | 9,300 | 300 | 8,733 | 567 | 永久地契 | NA | 5 |
| 55 | Indahpura Facility 3 | 578 | 77 | 501 | 7,000 | 7,500 | 500 | 6,821 | 679 | 永久地契 | NA | 5 |
| 56 | Beyonics i-Park Campus - Block F | 1,204 | 86 | 1,118 | 15,000 | 17,000 | 2,000 | 13,276 | 3,724 | 永久地契 | NA | 3 |
| 57 | Bukit Raja Distribution Centre 2 | 7,928 | 614 | 7,314 | 235,963 | 268,000 | 32,037 | 236,389 | 31,611 | 永久地契 | NA | 24 |
| 58 | Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang | 5,208 | 596 | 4,612 | 77,000 | 78,600 | 1,600 | 76,388 | 2,212 | 租赁地契 | 51/53 | 5-7 |
| 59 | Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 | 3,129 | 471 | 2,658 | 36,000 | 36,000 | - | 32,679 | 3,321 | 租赁地契 | 28 | 19-28 |
| 60 | Indahpura Facility 4 | 1,241 | 67 | 1,174 | 18,200 | 18,300 | 100 | 16,687 | 1,613 | 永久地契 | NA | 2 |
| 61 | DW1 Logistics Warehouse | 26,773 | 1,716 | 25,057 | 391,000 | 391,000 | - | 395,642 | -4,642 | 租赁地契 | 31 | 4 |
| 62 | Axis Industrial Facility 1 @ Meru | 2,650 | 102 | 2,548 | 41,000 | 41,000 | - | 41,682 | -682 | 永久地契 | NA | 16-26 |
| 合计 | | 288,410 | 42,977 | 245,433 | 4,362,809 | 4,444,120 | 81,311 | 3,772,973 | 671,147 | | | |

单位持有人统计数据

列入存户记录的持有单位分析

于2024年1月31日

已发行并缴足单位：1,747,492,159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 总数比率% | 持有的单位 数量 | 持有单位 比率% |
|---------------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------|
| 少于100 | 862 | 6.95 | 17,318 | Neg |
| 100 - 1,000 | 3,161 | 25.47 | 1,727,483 | 0.10 |
| 1,001 - 10,000 | 5,697 | 45.91 | 23,623,014 | 1.35 |
| 10,001 - 100,000 | 2,135 | 17.20 | 59,978,694 | 3.43 |
| 100,001直至少于已发行单位的5% | 553 | 4.46 | 1,416,894,447 | 81.08 |
| 已发行单位的5%及以上 | 2 | 0.02 | 245,251,203 | 14.03 |
| | 12,410 | 100.00 | 1,747,492,159 | 100.00 |

30大单位持有人

| 单位持有人名字 | 持有单位 数量 ^ | % |
|--|--------------|------|
| 1 KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) | 146,982,075 | 8.41 |
| 2 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD | 98,269,128 | 5.62 |
| 3 LEMBAGA TABUNG HAJI | 84,476,630 | 4.83 |
| 4 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA | 80,000,000 | 4.58 |
| 5 TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE | 57,001,789 | 3.26 |
| 6 ALEX LEE LAO | 54,525,864 | 3.12 |
| 7 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND | 46,187,733 | 2.64 |
| 8 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ISLAMIC) | 45,399,409 | 2.60 |
| 9 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (NOMURA) | 39,245,798 | 2.25 |
| 10 EXEMPT AN FOR AIA BHD. | 31,808,198 | 1.82 |
| 11 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC) | 31,673,272 | 1.81 |
| 12 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND | 27,813,361 | 1.59 |
| 13 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (AMUNDI) | 25,613,654 | 1.47 |
| 14 PERMODALAN NASIONAL BERHAD | 22,245,186 | 1.27 |
| 15 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (NP-OTHER-REITS) | 19,588,500 | 1.12 |
| 16 URUSHARTA JAMAAH SDN. BHD. (2) | 18,105,881 | 1.04 |
| 17 JPMCB NA FOR VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND | 17,767,700 | 1.02 |
| 18 JPMCB NA FOR VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND | 17,629,900 | 1.01 |
| 19 MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240) | 16,689,138 | 0.96 |
| 20 PAMB FOR PRULINK EQUITY FUND | 15,970,428 | 0.91 |
| 21 PERTUBUHAN KESELAMATAN SOSIAL | 14,595,541 | 0.84 |
| 22 DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH | 14,338,134 | 0.82 |
| 23 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 3 - DIDIK | 13,781,074 | 0.79 |
| 24 PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI | 12,544,129 | 0.72 |
| 25 URUSHARTA JAMAAH SDN. BHD. (AHAM AM 2) | 12,377,733 | 0.71 |
| 26 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND | 12,251,709 | 0.70 |

单位持有人统计数据

| 单位持有人名字 | 持有单位数量 [^] | % |
|--|----------------------|--------------|
| 27 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR) | 11,738,731 | 0.67 |
| 28 KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH | 10,701,371 | 0.61 |
| 29 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA | 10,683,700 | 0.61 |
| 30 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2 | 10,630,181 | 0.61 |
| | 1,020,635,947 | 58.41 |

[^] 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 | 280,123,329 | 16.03 | - | - |
| KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) | 146,982,075 | 8.41 | 33,962,302 ^{^^} | 1.94 |

^{^^} 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 | % |
| Dato' Abas Carl Gunnar (董事) | 24,498,845 | 1.40 | 10,551,895* | 0.60 |
| Stephen Tew (董事) | 57,001,789 | 3.26 | - | - |
| Leong Kit May (董事) | 43,637 | Neg | - | - |
| Alvin Dim Lao (董事) | - | - | - | - |
| Lim Keng Hwee (董事) | - | - | - | - |
| Devika A/P K Sothinathan (董事) | 10,523 | Neg | - | - |
| Jancis Anne Que Lao (替代董事) | 2,943,987 | 0.17 | - | - |
| Maxine Teoh Sui Vern (替代董事) | 7,500 | Neg | - | - |
| Takim Khan Myhre (替代董事) | 345,703 | 0.02 | - | - |

* 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

备注:

配合证交所的要求, 单位持有人统计数据于2024年1月31日备制, 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。

2023年产业市场总览



市场指标

市场在2023年的按年增长有所放缓，主要原因是基准年效应和商品出口放缓。随着亚太地区国际边界的重新开放，预计中国游客将发挥一定作用，协助国际旅游业逐步复苏，在冠病疫情爆发前，国际旅游业在马来西亚经济扮演举足轻重角色。预计这将有助缓和商品出口增长乏力的影响。尽管面临这些挑战，但在劳动力市场条件改善的推动下，国内需求在2023年上半年展现韧性。此外，政府逐渐放宽移工入境限制，为依赖外籍劳工的行业捎来佳音。

马来西亚2023年第三季度经济在强劲内需激励下录得3.3%增长率，高于2023年第二季度的2.9%，内需强劲反映出昌明大马（MADANI）政府正在努力振兴马来西亚经济。在多年期项目和产能扩张举措推动下，商业投资活动剧增。2023年首三个季度，马来西亚经济增长3.9%，与去年同期的9.3%相比，增速有所放缓。

自2022年4月过渡到地方流行病阶段以来，劳动力市场状况持续改善。2023年第三季度，失业率为3.4%，与同年第二季度的3.5%相比略有下降，与上年同期（2022年第三季度为3.7%）相比也有所下降。此比率也是自疫情爆发以来的最低记录，与疫情前介于3.3%和3.4%之间的水平相一致。服务业的就业率持续增长，包括食品和饮料业、批发和零售业以及行政和支援服务活动。临近2024年，预计劳动力市场将保持复苏势头，并与正面的经济趋势保持一致。

随着2023年全年总体通胀率下降，通货膨胀的整体普遍性也有所降低，2023年第三季度的总体通胀率为2%，与第二季度的2.8%相比有所下降。消费者价格指数（CPI）在2023年11月上升1.5%，这表明按月略有下降（2023年10月为1.8%），按年大幅下降（2022年11月为4%）。

马来西亚国家银行（BNM）调整货币宽松水平，于2023年5月上调一次隔夜政策利率（OPR），将其上调25个基点至3.0%，该措施在整个2023年期间一直有效。做出此承诺的前提是确保货币政策立场以支持可持续经济增长为目标，同时维护物价稳定。

2023年第三季度的商业条件指数（BCI）显著下降至79.7点，与上一季度（2023年第二季度为82.4点）相比有显著变化，与2022年第三季度的99.8点相比按年也明显下降。就商业条件而言，这是自 COVID-19 疫情爆发以来观察到的最低结果。

马来西亚工业生产指数（IPI）目前为131.8点。截至2023年11月，工业生产指数（IPI）为131.1点，按年小幅上升了0.6%。同时，按月比较，工业生产指数下跌-0.9%（2023年10月为133.0点）。在2023年11月的按月跌幅中，采矿业下跌1.9%，制造业下跌-0.1%，电力生产下跌4.2%。这与上个月（2023年10月）的表现形成鲜明对比，上个月采矿业增长7.4%，制造业增长了0.9%，电力生产增长5.6%。

获批准投资，2020年至2023年1月-9月

| 马来西亚 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 ^P (2023年1月-9月) |
|----------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|
| ▶ 获批准项目数量 | 4,758 | 4,568 | 4,517 | 3,949 ^P |
| ▶ 国内投资（百万令吉） | 103,199.1 | 100,817.0 | 104,420.7 | 99,254.2 ^P |
| ▶ 外来投资（百万令吉） | 64,197.0 | 208,583.5 | 163,335.4 | 125,698.8 ^P |
| ▶ 资本投资总额（百万令吉） | 167,396.1 | 309,400.4 | 267,756.0 | 224,953.0 ^P |

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

*所有2023年数据均为初步或估计数字。截至本报告发布之日，2023年全年数据尚未公布。

2023年产业市场总览

在2023年第一季至第三季期间，马来西亚吸引225,000,000,000令吉获批投资，涉及原产业、制造业和服务业的3,949个项目在2023年1月至9月期间，与2022年同期的211,000,000,000令吉相比，投资额增长6.7%。获批准的投资总额中，52.3%（117,700,000,000令吉）分配给服务业，其次是制造业99,800,000,000令吉（44.4%）和原产业7,400,000,000令吉（3.3%）。

2023年1月至9月期间，外国直接投资（FDI）占批准投资总额的55.9%，达125,700,000,000令吉，比2022年同期减少11.8%。相比之下，2023年首9个月的国内直接投资（DDI）占44.1%，投资额达99,300,000,000令吉，比2022年同期增长45%。值得注意的是外国投资由荷兰领头，总额达35,000,000,000令吉，其次是新加坡（20,400,000,000令吉）、美国（18,900,000,000令吉）、中国（11,600,000,000令吉）和日本（11,200,000,000令吉）。

马来西亚国家银行（BNM）预计，2023年马来西亚经济将实现约4%增长，2024年将进一步增长4%至5%。面对充满挑战的全球经济形势，包括地缘政治紧张局势、供应链持续中断、为应对全球通胀而实施的严厉货币政策，以及主要经济的增长前景不一（其中一些是马来西亚的重要贸易伙伴），此预测仍然具有弹性。世界银行认为，正在进行的多年期投资项目将为马来西亚的经济增长提供更多帮助。此外，国内外游客的旅游活动预计也将逐步恢复。

工业领域总览

马来西亚的工业领域不仅表现出非凡韧性，而且还取得实质性的改善，其中制造业在为国家国内生产总值做出重大贡献方面发挥着举足轻重的作用。在2023年第一季至第三季，制造业成功吸引总计99,800,000,000令吉的资本投资，与2022年第一季至第三季的64,900,000,000令吉相比，按年增长53.8%。此增长可归因于持续的全球数码化和全球化趋势，以及电子商务活动突飞猛进，在支持和惠及供应链方面发挥关键作用。

制造业的外国直接投资（FDIs）约占2023年第一季至第三季资本投资总额的85.0%，达84,800,000,000令吉，而国内投资则占其余的15.0%（15,000,000,000令吉）。荷兰是外国直接投资的主要贡献国（12个批准项目，34,300,000,000令吉），其次是美国（18个批准项目，15,600,000,000令吉）和中国（39个批准项目，9,300,000,000令吉）。

同样，电气和电子产业也是获得批准的99,800,000,000令吉投资总额背后的主要推动力，占57.5%，达57,400,000,000令吉。紧随其后的是机械和设备行业（占9.6%，9,600,000,000令吉）和非金属矿物产品行业（占4.8%，4,800,000,000令吉）。马来西亚在电气和电子（E&E）领域的市场份额位居全球第七，并成功吸引特斯拉的投资，从而在我国设立总部。此举有可能为供应链和各类中小型企业带来巨大利益。

国际贸易和工业部（MITI）将在2030年新工业大蓝图（NIMP 2030）下，彻底审查并制定一套全面的策略和行动计划。此举措旨在推动工业发展，促进政策和行业层面的协同效应，特别是在创建一个促进马来西亚工业进步的支持性生态系统方面。凭借有利的商业环境和作为供应链枢纽的地位，马来西亚将继续保持其作为外国投资首选目的地的地位。

2023年产业市场总览

制造领域：投资总览，2021年至2023年第三季

| 马来西亚 | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 |
|---------------|-----------|----------|----------|
| ▶ 获批准项目数量 | 702 | 801 | 607 |
| ▶ 国内投资 (百万令吉) | 15,489.3 | 18,252.8 | 14,984.0 |
| ▶ 外来投资 (百万令吉) | 179,598.6 | 66,021.3 | 84,836.3 |

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 (Greater Kuala Lumpur, 简称“大吉隆坡”) 地区获批的资本投资总额按年大幅增长58.5%，从2021年的7,790,000,000令吉增至2022年的12,350,000,000令吉。此增长与同期雪兰莪州获批项目的激增相一致。在令人鼓舞的投资销售量、电子商务的蓬勃发展和持续的制造业产出推动下，我国的工业领域继续蓬勃发展。

截至2023年第一季度至第三季，吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪共批准160个制造业项目，总值17,010,000,000令吉，这主要得益于国内需求强劲、就业和收入水平提高，以及执行多年期项目。

大吉隆坡：获批准的制造业项目，2021年至2023年第三季

| 州属 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 | |
|------------|-------|---------------|-------|---------------|----------|---------------|
| | 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 | 17 | 278.4 | 11 | 139.4 | 3 | 47.3 |
| ▶ 雪兰莪 | 247 | 7,511.0 | 265 | 12,207.7 | 157 | 16,963.6 |
| ▶ 大吉隆坡 | 264 | 7,789.4 | 276 | 12,347.1 | 160 | 17,010.9 |

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

大吉隆坡于2023年宣布以下值得一提的工业领域相关项目：

- 巴生港务局 (PKA) 已公布计划，将在加里岛 (Carey Island) 建设耗资28,000,000,000令吉的货运港口，作为现有巴生港的策略后备，主要重点是码头基础设施。该港口定位为经济特区，旨在专注于制造活动和增值物流服务，预计竣工日期为2060年。
- Sime Darby Swedish Auto在莎阿南U13区推出第二个Volvo Setia Alam 3S中心，面积达23,000平方尺。此中心用作沃尔沃 (Volvo) 汽车展厅、服务和车身维修中心。
- Rivertree Group推出其首个工业项目 - Esteem 商业园，该项目位于巴生Taman Perindustrian Meru Selatan，耗资180,000,000令吉。该项目占地4.06公顷，包括39个工业单位，分两个阶段发展。第一个阶段计划于2025年完工，第二个阶段将于2026年完工。该园区致力于可持续发展，采用生态智能解决方案和环保功能。
- 政府计划通过“梳邦机场复兴计划” (SARP) 将梳邦机场发展成为首选的航空航天和商务航空枢纽，开发通用航空/商务航空 (GA/BA) 领域，并提供完整的航空航天生态系统，从而将机场转变为未来的区域航空枢纽。

2023年产业市场总览

- 微型移动营运商Beam Mobility Malaysia Sdn Bhd于2023年3月在梳邦再也启动面积达8,000平方尺的中央仓库。该设施通过提供充满电量的电池和硬件维护来支持 Beam 的营运，同时也是主要配送中心的枢纽。
- 雪兰莪州政府根据2021-2025年第一个雪兰莪州计划推出了五项激励措施，以吸引对南雪兰莪州综合发展区 (Idriss) 的投资。此举措旨在促进该地区的发展，该地区占地4万英亩，横跨雪邦和瓜拉冷岳地区，预计总发展价值达1,000,000,000,000令吉。
- 中国宝钢制罐（马来西亚）私人有限公司在生态商务园五期的新制造设施已经竣工，发展总值为56,000,000令吉。该制造设施占地16.32英亩的工业地，总楼面面积226,000平方尺，包括单层仓库和双层办公楼。
- 新加坡电子商务平台公司Shopee的Sea Ltd已承诺通过建立云服务、数据托管和处理以及一个新的物流电子商务仓库来扩大在马来西亚的业务。将有两个项目：一个是在柔佛古来的三层绿色设施，另一个是在巴生武吉拉惹的两层大型货仓和综合高科技物流园。
- Mercedes-Benz Malaysia 和 Hap Seng Star在巴生武吉丁宜占地3.26英亩地段上，新建占地49,543平方尺的一站式销售服务中心Autohaus。该设施旨在提升客户服务和零售体验，设有Star Lounge、自助咖啡厅、儿童游乐室和豪华舒适的女士卫生间等便利设施。
- 可持续鸡蛋包装解决方案供应商Ovotherm International在巴生开设首个生产基地，占地约106,000平方尺，投资总额达38,000,000令吉。
- 位于梳邦再也的苏丹阿都阿兹沙机场 (Sultan Abdul Aziz Shah Airport) 将进行改造，预计耗资1,500,000,000令吉，分两个阶段在三年内完成。发展重点将放在2号航站楼，随后将拆除并重建3号航站楼，以容纳3,000,000名乘客。
- 澳洲数据中心营运商 NEXTDC 有限公司计划在未来5至10年内投资总计3,000,000,000令吉，用于发展吉隆坡1号数据中心 (KL1)，该数据中心位于八打灵再也，拥有65兆瓦的Tier IV认证。该设施有望成为马来西亚半岛首个获得Tier IV认证的5兆瓦以上的数据中心。
- 长城汽车 (GWM) 在梳邦USJ开设了新的4S中心，由Superhub Auto营运。这家新的4S旗舰店占地130,680平方尺，位于USJ梳邦，集销售、服务、零配件、车身和喷漆设施于一体。
- Vantage Data Centre 计划投资13,320,000,000令吉开发其位于赛城的第二个数据中心园区KUL 2。KUL 2占地35英亩，将由10座建筑组成，总容量为256兆瓦，占地面积为2,760,000平方尺。
- 怡保置地 (IJM Land) 的NADI Rimbayu BizHub占地262英亩，包括221英亩商业园和41英亩工业园。此次推出的项目包括七块工业用地 (2至10英亩) 和10英亩预留地，用于开发22间半独立式工厂，拟占地面积为10,000平方尺，目前已全部售出。
- Equinix Inc将于2024年第一季度推出其在赛城 (Cyberjaya) 的第二个数据中心KL1，以满足对电子商务、5G和云服务日益增长的需求。KL1建成后，将在1,300平方米的空间内容纳450个机柜，这是其2630平方米总容量 (900个机柜) 的一部分。
- AIMS集团计划建设AIMS Cyberjaya第二座，预计于2023年底完工。该设施将容纳一个专用数据中心，IT负载为8兆瓦。

2023年产业市场总览

- 马来西亚西港 (Westports Malaysia) 已获得巴生港务局 (PKA) 批准, 将其集装箱码头从10个扩建至17个, 目标是在未来十年内将目前的吞吐量从14,000,000个标准箱提升至27,000,000个标准箱。
- 怡保工程 (IJM Corp) 子公司IJM RE与FMM Elmina合作, 在莎阿南Elmina的22英亩永久地契土地上共同开发两个现代化物流中心Storio Hub 1 和 2。该项目拥有500,000平方尺的总建筑面积和110,000个托盘位置。
- 物流服务供应商KGW 集团 (KGW Group Bhd) 已将其核心业务迁至位于莎阿南Glenmarie的两层新货仓。此举是配合公司的扩张计划, 包括集中营运和增加员工人数。该公司将专注于医疗保健产品 (包括医疗器械) 的仓储和分销。
- 特斯拉私人有限公司 (Tesla Sdn Bhd) 在雪兰莪州赛城建立面积达 55,000 平方尺的枢纽中心、马来西亚总部和服务中心。该设施是公司营运、营销、培训、客户支持活动和车辆服务的中心枢纽。该中心备有先进的诊断工具, 并拥有训练有素的特斯拉技术人员。
- 杨忠礼电力国际和KDEB废料管理公司联手在雪兰莪万挠共同开发Sultan Idris Shah绿色能源工厂, 预计投资4,500,000,000令吉。该设施占地245英亩, 旨在将来自不同地区的城市垃圾转化为58兆瓦的电力。
- 雪兰莪发展机构 (PKNS) 在Kota Puteri启动占地152.57公顷的绿色工业园区。第一个阶段计划于2027年竣工, 包括304个配备环境、社会与治理 (ESG) 要素的半独立式工厂。该园区还将配备俱乐部、休闲区和集中式员工宿舍等设施。
- Jinn Pinn Minn Group (JPM Group) 和 CETA Green Technologies Sdn Bhd 将在巴生谷开发东盟首个电动汽车 (EV) 和氢动力测试、开发和认证中心, 初始资本投资在161,000,000至230,000,000令吉之间。
- Global Vision Logistics Sdn Bhd (GVL) 即将兴建的莎阿南国际物流枢纽 (SAILH) 占地71英亩, 可出租净面积达6,000,000平方尺, 将于2028年竣工, 发展总值 (GDV) 达2,000,000,000令吉。项目首期将包括四层货仓、四层停车场、单层办公楼和附属建筑, 总建筑面积达4,300,000平方尺 (其中2,800,000平方尺为可出租净面积)。
- Daiso Malaysia Group Sdn Bhd目前正在巴生英达岛建设其全球最大的配送中心。预期的该大型设施占地 156,927平方米, 将于2027年1月投入运营。该全球配送中心的地理位置优越, 可提高Daiso国际网络的整体效率, 满足亚洲、美洲、中东、澳洲和纽西兰的需求。
- UMW Lubetech Sdn Bhd 在巴生英达岛工业园区正式启用新的自动化润滑油调配厂。该工厂占地6.9英亩, 面积达140,000平方尺, 取代之前位于莎阿南的设施。
- 阿联酋豪华房地产发展商DAMAC集团计划投资250,000,000令吉, 在赛城或吉隆坡中央商务区建设占地1.21公顷的数据中心, 拟用地面积为1.21公顷。
- NCT 集团与中国浙江统一科技股份有限公司签署谅解备忘录, 成为首家在雪邦 NCT 智能工业园 (NSIP) 建立设施和投资的国际半导体集团。
- ST Telemedia 全球数据中心 (STT GDC) 与 Basis Bay 携手开展合作项目, 在吉隆坡和赛城建设两座数据中心大楼, 占地1.21公顷。这些设施可容纳20兆瓦的总 IT 负载, 第一座大楼预计将于2024年竣工, 第二座将于2025年竣工。

2023年产业市场总览

- 天能（中国圆柱形锂离子电池开发商）已承诺在雪兰莪州投资1,300,000,000令吉，在万津占地48英亩的工业地兴建制造工厂。
- 雪州发展机构（PKNS）与新加坡的RDA Ventures合作，在PKNS位于赛城的34英亩土地上建设三个数据中心。该项目将在八年内分三个阶段展开，并将于来年第一季动工。
- Sunsuria Kejora 商业园（SKBP）是征阳集团（Sunsuria Berhad）在Bandar Puncak Alam开发占地60.8英亩的工业项目，其第一个阶段三层半独立式工厂已全部售出。
- 隆基绿色能源科技公司斥资1,800,000,000令吉，在双文丹兴建占地140英亩的太阳能光伏制造设施。第一期工程已经完工，第二期工程将于2024年3月完工，总产能为每年8.8吉瓦（GW）。
- Tealive 业主 Loob Holding 在雪兰莪州启动珍珠粉圆生产设施。该工厂与其中国合作伙伴合作，耗资10,000,000令吉（约合2,200,000美元），月生产能力达400吨，是马来西亚最大的工厂之一。
- ISP 集团公司（ISP）在雪兰莪加埔占地2.05英亩的专用工人宿舍（PBWA）项目动土。该宿舍共10层，预计将于2024年第四季竣工，将提供210个附家具的单位和一些增值设施，可容纳3,780人。

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，2021年至2023年第三季^(a)

| 州属 | 工业物业类型 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 ^(a) | |
|--------------------|-----------|---------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| | | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) |
| ▶ 吉隆坡 联邦 直辖区 | 空地 | 2 | 3.91 | 5 | 15.97 | 5 | 40.51 |
| | 排列式工厂 | 53 | 89.33 | 80 | 173.61 | 52 | 90.87 |
| | 半独立式工厂 | 8 | 40.10 | 6 | 29.10 | 17 | 82.72 |
| | 独立式工厂 | 14 | 91.92 | 31 | 362.60 | 22 | 148.21 |
| | 工业综合大厦 | 17 | 7.29 | 24 | 9.03 | 15 | 6.31 |
| | 其他 | 3 | 2.61 | 3 | 2.39 | 0 | 0 |
| | 合计 | 97 | 235.16 | 149 | 592.70 | 111 | 368.62 |
| ▶ 雪兰莪 | 空地 | 400 | 3,727.65 | 592 | 3,159.55 | 380 | 2,405.48 |
| | 排列式工厂 | 888 | 912.97 | 1,247 | 1,217.91 | 912 | 930.83 |
| | 半独立式工厂 | 430 | 1,567.46 | 563 | 2,304.71 | 361 | 1,579.60 |
| | 独立式工厂 | 187 | 2,582.49 | 272 | 3,100.67 | 203 | 3,125.14 |
| | 工业综合大厦 | 7 | 38.49 | 10 | 5.13 | 9 | 4.08 |
| | 其他 | 40 | 88.18 | 47 | 264.86 | 56 | 217.67 |
| | 合计 | 1,952 | 8,917.24 | 2,731 | 10,052.82 | 1,921 | 8,262.80 |

2023年产业市场总览

| 州属 | 工业物业类型 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 ^(a) | |
|--------|-----------|---------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| | | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) |
| ▶ 大吉隆坡 | 空地 | 402 | 3,731.56 | 597 | 3,175.52 | 385 | 2,445.99 |
| | 排列式工厂 | 941 | 1,002.30 | 1,327 | 1,391.52 | 964 | 1,021.70 |
| | 半独立式工厂 | 438 | 1,607.56 | 569 | 2,333.81 | 378 | 1,662.32 |
| | 独立式工厂 | 201 | 2,674.41 | 303 | 3,463.27 | 225 | 3,273.35 |
| | 工业综合大厦 | 24 | 45.78 | 34 | 14.16 | 24 | 10.39 |
| | 其他 | 43 | 90.79 | 50 | 267.25 | 56 | 217.67 |
| | 合计 | 2,049 | 9,152.40 | 2,880 | 10,645.52 | 2,032 | 8,631.42 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

2022年，大吉隆坡地区共有2,880宗工业物业交易，总值达10,650,000,000令吉，成交值和成交量按年分别增长16.4%和40.6%（2021年：9,150,000,000令吉；2,049宗交易）。制造业增长和数据中心行业持续增长推动工业交易活动的上升。

其后，截至2023年第三季，共录得2,032宗交易，总值8,630,000,000令吉，其中以排列式工厂/货仓最多，共964个单位（占47.4%），其次是空地（占18.9%，共385个单位）、半独立式工厂/货仓（18.6%，378个单位）、独立式工厂/货仓（11.1%，225个单位）、“其他”类别（2.8%，56个单位）和工业综合大厦/单位（1.2%，24个单位）。

就物业类型的成交值而言，独立式工厂/货仓在2023年第三季的成交额最高，达3,273,350,000令吉，其次是空地2,445,990,000令吉、半独立工厂/货仓1,662,320,000令吉、排列式工厂/货仓1,021,700,000令吉、“其他”类别217,670,000令吉和工业综合大厦/单位10,390,000令吉。

具体而言，2022年吉隆坡联邦直辖区工业物业成交值为592,700,000令吉，比2021年的235,160,000令吉几乎增加两位。与此同时，2022年的成交量也增长53.6%，达到149个单位（2021年：97个单位）。截至2023年第三季，总成交量为111个单位，总成交值为368,620,000令吉。

雪兰莪州的工业市场活动也有明显改善。其总成交值从2021年的8,920,000,000令吉，按年增长12.7%至2022年的10,050,000,000令吉，相应的成交量也大幅增长39.9%，在2022年达到2,731宗（2021年：1,952宗）。截至2023年第三季，共有1,921宗交易，总成交值达8,260,000,000令吉。

2023年产业市场总览

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，2021至2023年第三季

| 州属 | 工业物业类型 | 现有供应（单位数量） | | | 未来供应（单位数量） | |
|------------|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | | 2021年 | 2022年 | 2023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 |
| | 合计 | 5,138 | 5,138 | 5,138 | 0 | 37 |
| ▶ 雪兰莪 | 排列式工厂 | 28,785 | 28,919 | 29,004 | 262 | 458 |
| | 半独立式工厂 | 6,826 | 6,932 | 7,056 | 420 | 782 |
| | 独立式工厂 | 5,356 | 5,419 | 5,481 | 337 | 495 |
| | 分层工厂大厦 | 264 | 264 | 264 | 464 | 0 |
| | 工业综合大厦 | 108 | 108 | 108 | 3 | 2 |
| | 集群式工厂 | 0 | 0 | 92 | 0 | 345 |
| | 合计 | 41,339 | 41,642 | 42,005 | 1,486 | 2,082 |
| ▶ 大吉隆坡 | 排列式工厂 | 31,330 | 31,464 | 31,549 | 262 | 495 |
| | 半独立式工厂 | 7,238 | 7,344 | 7,468 | 420 | 782 |
| | 独立式工厂 | 5,867 | 5,930 | 5,992 | 337 | 495 |
| | 分层工厂大厦 | 1,934 | 1,934 | 1,934 | 464 | 0 |
| | 工业综合大厦 | 108 | 108 | 108 | 3 | 2 |
| | 集群式工厂 | 0 | 0 | 92 | 0 | 345 |
| | 合计 | 46,477 | 46,780 | 47,143 | 1,486 | 2,119 |

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

在大吉隆坡地区，截至2023年第三季度，现有的工业物业供应量为47,143个单位，其中大部分为排列式工厂（占66.9%，31,549个单位），其次是半独立式工厂（占15.8%，7,468个单位）和独立式工厂（占12.7%，5,992个单位）。另一方面，大吉隆坡的3,605个供应单位中，大部分主要来自半独立式工厂（占33.3%，1,202个单位），其次是独立式工厂（占23.1%，832个单位）和排列式工厂（占21.0%，757个单位）。

在吉隆坡联邦直辖区，累计供应量自2021年以来保持不变，为5,138个单位。在吉隆坡联邦直辖区的工业供应中，排列式工厂占主导地位，达2,545个单位（占49.5%），其次是分层工厂大厦1,670个单位（占32.5%）、独立式工厂511个单位（占9.9%）和半独立式工厂412个单位（占8.0%）。截至2023年第三季，拟议中的供应量为37个排列式工厂。

在雪兰莪州，截至2023年第三季，现有的工业物业累计供应量为42,005个单位，主要是排列式工厂（占69.0%，29,004个单位），其次是半独立式工厂（占16.8%，7,056个单位）和独立式工厂（占13.0%，5,481个单位）。另一方面，雪兰莪州的3,568个在建单位中，大部分主要是半独立式工厂（占33.7%，1,202个单位），其次是独立式工厂（占23.3%，832个单位）和排列式工厂（占20.2%，720个单位）。

2023年产业市场总览

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按县划分的工业物业供应，2022年至2023年第三季

| 州属 | 县/区 | 现有供应 (单位数量) | | | 未来供应 (单位数量) | |
|------------|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | | 2021年 | 2022年 | 2023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 |
| | 合计 | 5,138 | 5,138 | 5,138 | 0 | 37 |
| ▶ 雪兰莪 | 鹅唛 | 4,742 | 4,811 | 4,851 | 58 | 153 |
| | 乌鲁冷岳 | 7,391 | 7,391 | 7,376 | 24 | 45 |
| | 乌鲁雪兰莪 | 4,334 | 4,393 | 4,393 | 59 | 62 |
| | 巴生 | 8,632 | 8,769 | 8,819 | 530 | 1,104 |
| | 瓜拉冷岳 | 569 | 591 | 627 | 172 | 296 |
| | 瓜拉雪兰莪 | 257 | 261 | 513 | 45 | 415 |
| | 八打灵 | 14,413 | 14,413 | 14,413 | 498 | 0 |
| | 沙白安南 | 35 | 35 | 35 | 28 | 2 |
| | 雪邦 | 966 | 978 | 978 | 72 | 5 |
| | 合计 | 41,339 | 41,642 | 42,005 | 1,486 | 2,082 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2023年第三季，吉隆坡联邦直辖区现有的5,138个工业单位主要位于峇株区（占59.3%，3,046个单位），其次是八打灵区（占25.2%，1,295个单位）和吉隆坡区（占9.5%，488个单位）。在拟议中供应的37个单位中，22个单位位于吉隆坡区，而其余15个单位则位于文良港区。

就地理分布而言，截至2023年第三季，占雪兰莪州现有工业供应量近73%的前三个地区是八打灵（占34.3%，14,413个单位），其次是巴生（占21.0%，8,819个单位）和乌鲁冷岳（占17.6%，7,376个单位）。在兴建中未来供应的3,568个单位中，大部分工业物业供应将位于巴生（占45.8%，1,634个单位），其次是八打灵（占14.0%，498个单位）和瓜拉冷岳（占13.1%，468个单位）。

2023年产业市场总览

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：2023年特定工业物业交易

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|---|--------------|--------------|--------------------|------------|--------------|--|
| 1 | HS(M) 4080, PT 7667, Tempat Cheras Jaya, Mukim Cheras, District of Hulu Langat, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 1.69 | LH | 2023年1月5日 | 17.5 | Attractive Venture (KL) Sdn Bhd |
| 2 | HS(M) 23159, PT 24405, Tempat Bukit Permatang Kumbang Jalan Puchong, Mukim Petaling, District of Petaling, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 1.01 | LH | 2023年1月6日 | 19.0 | Sedaya Rasmi (M) Sdn Bhd |
| 3 | Subang 1, Lot 36545 Jalan TS 6/5 Taman Perindustrian Subang, Subang Jaya, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 5.51 | - | 2023年1月13日 | 29.3 | Mapletree Logistics Trust |
| 4 | Chee Wah, No. 16, Jalan PPU 3, Taman Perindustrian Puchong Utama, Puchong, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 1.90 | - | 2023年1月13日 | 20.9 | Mapletree Logistics Trust |
| 5 | GM 256, Lot 1569, Mukim Batu, District of Gombak, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 4.00 | FH | 2023年1月19日 | 35.0 | TYH Management Sdn Bhd |
| 6 | HS(M) 43704, PT 71256, Tempat Batu 3 ½, Jalan Kapar, Mukim Kapar, District of Klang, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 4.83 | FH | 2023年4月26日 | 23.4 | Wilee Vegetable Oils Sdn Bhd |
| 7 | Lot No. BBR3-i10/05, Mukim Kapar, District of Klang, Selangor | 空地 | 2.26 | FH | 2023年4月28日 | 13.0 | Kitacon Sdn Bhd |
| 8 | Lot 12 held under HS(D) 65115, PT No. 84452, Mukim Kapar, District of Klang, Selangor | 空地 | 20.31 | FH | 2023年5月2日 | 60.2 | Astino (Malaysia) Colour Steel Sheets Sdn Bhd |
| 9 | No. 5 & 7, Jalan Jurunilai U1/20, Hicom-Glenmarie Industrial Park, Seksyen U1, Shah Alam, Selangor | 附建筑物的 工业地 | N/A | FH | 2023年5月15日 | 39.7 | CapitaLand Malaysia REIT Management Sdn Bhd |
| 10 | GRN 215192, Lot No. 61798, Bandar Glenmarie, District of Petaling, Selangor | 附建筑物的 工业地 | 1.18 | FH | 2023年7月10日 | 19.4 | Conway Terminals Manufacturer Sdn Bhd |

2023年产业市场总览

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|---|----------|--------------|--------------------|-------------|--------------|-------------------------------|
| 11 | PN 1433, Lot No. 35604, Mukim Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur | 附建筑物的工业地 | 1.19 | LH | 2023年7月18日 | 29.0 | Gorgeous Arena Sdn Bhd |
| 12 | PN 5266, Lot 22968; HSD 95208, PT 4508; PN 21006, Lot 6269; HSM 1, PT 22910; PN 6396, Lot 49366; PM 79, Lot 47088, all in Mukim of Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur | 附建筑物的发展地 | 26.11 | LH | 2023年7月20日 | 408.0 | Paragon TSL Sdn Bhd |
| 13 | Rawang Perdana, Rawang, Selangor | 工业地 | 12.82 | FH | 2023年7月21日 | 24.0 | TST Land Sdn Bhd |
| 14 | HS(D) 165120, PT 84457, Mukim Kapar, District of Klang, Selangor | 工业地 | 10.79 | FH | 2023年7月25日 | 34.7 | Hond Tat Polymer Sdn Bhd |
| 15 | Kuang, Rawang, Selangor | 发展地 | 245.00 | FH | 2023年8月3日 | 115.0 | Sunway Rawang City Sdn Bhd |
| 16 | Lot No. 1830, Jalan Kem, off Jalan Teluk Gong, Kawasan Perindustrian Pandamaran, District of Klang, Selangor | 附建筑物的工业地 | 14.44 | - | 2023年8月7日 | 60.0 | - |
| 17 | Lot 2319, Wisma Lion, Kawasan Perindustrian Olak Lempit, Mukim Tanjung Dua Belas, Banting, Selangor | 附建筑物的工业地 | 26.79 | FH | 2023年9月1日 | 92.0 | Unichamp Mineral Sdn Bhd |
| 18 | Lot 16, Jalan 3, Kawasan Perusahaan Cheras Jaya, Balakong, Selangor | 附建筑物的工业地 | 1.20 | LH | 2023年9月6日 | 16.2 | Menang Nusantara Sdn Bhd |
| 19 | HS(D) 164876, PT 84120, Mukim Kapar, District Klang, Selangor | 附建筑物的工业地 | 6.58 | FH | 2023年9月25日 | 75.8 | Senheng Electric (KL) Sdn Bhd |
| 20 | PM 1029, Lot 30487, Locality of Jalan Genting Kelang, Mukim Setapak, District Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur | 工业地 | 3.53 | LH | 2023年10月5日 | 43.1 | Urban Reach Sdn Bhd |
| 21 | Plot 8, HS(D) 321668, PT 3283, Pekan Serdang, District Petaling, Selangor | 附建筑物的工业地 | 0.24 | FH | 2023年10月10日 | 6.7 | JLL Electrical Sdn Bhd |

2023年产业市场总览

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|--|--------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|------------------------------------|
| 22 | GRN 32544, Lot 1930, Mukim Klang, District Klang, Selangor | 附建筑物 的工业地 | 4.54 | FH | 2023年10月12日 | 40.0 | Array Metal (M) Sdn Bhd |
| 23 | HS(D) 156381, PT 149650, Mukim Klang, District Klang, Selangor | 工业地 | 14.00 | LH | 2023年10月16日 | 36.6 | Ong Saut Mee |
| 24 | GRN 50352, Lot 4843, Mukim Jeram, District Kuala Selangor, Selangor | 工业地 | 19.38 | FH | 2023年10月19日 | 18.4 | Syarikat Minho Kilning Sdn Bhd |
| 25 | HS(D) 164195, PT152617; HS(D) 164196 PT152618; HS(D) 164197 PT152619, all in Mukim and District of Klang, Selangor | 工业地 | 12.85 | LH | 2023年10月31日 | 42.0 | Tri-Mode System (M) Berhad |
| 26 | HS(D) 324738, PT No. -, Tempat Industrial Site at Batu Tiga, Mukim Damansara, District Petaling, Selangor | 附建筑物 工业地 | 6.00 | LH | 2023年11月2日 | 41.0 | Atrium REIT Managers Sdn Bhd |
| 27 | GRN 215223, Lot 61842, Bandar Glenmarie, District Petaling, Selangor | 附建筑物 工业地 | 1.05 | FH | 2023年12月1日 | 18.5 | TT dotCom Sdn Bhd |
| 28 | HS(D) 64640, PT 18122, Seksyen 20, Bandar Serendah, District Ulu Selangor, Selangor | 工业地 | 22.22 | LH | 2023年12月4日 | 52.3 | Perodua Sales Sdn Bhd |
| 29 | Plot No. 7, HS(D) 321667, PT 3282, Pekan Serdang, District Petaling, Selangor | 附建筑物 工业地 | 0.24 | FH | 2023年12月20日 | 6.9 | 8 Food Avenue Sdn Bhd |

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC) & 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

位于新街场—陈秀莲的部分独立式工厂工业物业的每月租金要价介于每平方米2.40令吉至每平方米3.20令吉之间。

同时, 在八打灵再也第13区、第19区和第51A区的工业区内, 独立式工厂和货仓的每月租要价介于每平方米2.20令吉至每平方米3.00令吉之间。

Temasya Glenmarie 与Hicom Glenmarie 工业园区的独立式工厂和货仓的每月租金要价从每平方米2.00令吉到2.40令吉不等。相比之下, 沙阿南工业区第15区和第26区类似工厂的每月租金要价从每平方米1.80令吉到2.00令吉不等。

梳邦高科技工业园区的独立式工厂和货仓的每月租金要价在每平方米1.80令吉至2.20令吉之间。

2023年产业市场总览

巴生港部分工业区的每月租金要价介于每平方尺1.20令吉至每平方尺1.80令吉之间。Kawasan Perindustrian Bukit Raja的每月租金略高，介于每平方尺1.50令吉至每平方尺2.30令吉之间。

万挠的部分工业物业每月租金要价介于每平方尺1.00令吉至每平方尺1.30令吉之间（Bukit Beruntung），以及每平方尺1.50令吉至每平方尺1.90令吉之间（Taman Industri Integrasi）。

在无拉港，Kawasan Perindustrian Balakong的每平方尺月租介于1.20令吉至1.50令吉之间，Taming Jaya工业园区的每平方尺月租介于1.50令吉至2.20令吉之间。

加影工业区的独立式工厂工业物业每月租金要价介于每平方尺1.40令吉至每平方尺1.70令吉之间。在士毛月，每平方尺的每月租金要价介于1.00令吉至1.50令吉之间。

2.0 柔佛

2.1 工业领域

2023年第一季度至第三季，柔佛州共批准165个制造业项目，总投资额达7,010,000,000令吉，与2022年第一季度至第三季的8,850,000,000令吉相比，投资额有所下降。

柔佛：获批准的制造业项目，2021年至2023年第三季

| 柔佛 | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 |
|----------------|---------|----------|----------|
| ▶ 获批准的项目数量 | 134 | 166 | 165 |
| ▶ 资本投资总额(百万令吉) | 6,953.2 | 14,582.5 | 7,010.7 |

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

柔佛于2023年宣布值得一提的工业设施投资和扩建计划包括：

- 戴乐集团 (Dialog Group Bhd) 扩大其码头业务，在丹绒浪塞推出Dialog Terminals Langsat 3，吞吐量达24,000立方米，并将于2024年底开始营运。
- 经营丹绒柏勒巴斯港 (PTP) 的Pelabuhan Tanjung Pelepas Sdn Bhd公司计划在未来五年内投资3,000,000,000令吉作为资本支出，将其吞吐量扩大3,500,000个标准箱（20英尺标准箱），达到16,500,000个标准箱。该项目将包括基础设施和设备以及自动化和数码化。
- Oliver Healthcare Packaging有意在柔佛SiLC的i-TechValley设立首家制造设施，占地4.2英亩，建筑面积6,400平方米，投资总额约200,000,000令吉。
- Capital A Bhd 的工程臂膀 Asia Digital Engineering (ADE) 已在士乃启用其新维护、修理和大修 (MRO) 机库设施，占地面积达43.46公顷，建筑面积达5,000平方米。这是士乃国际机场航空园的首个MRO设施，也是ADE的第三个MRO设施。
- Sea Ltd提出在马来西亚建立云服务、数据托管和处理以及位于古来的新物流电子商务仓库的扩张计划。云计算项目将位于柔佛州古来一座三层楼的绿色设施内，包括24个数据大厅套间、机电室、办公空间以及存储和停车设施，计划于2024年第一季度完工。
- Bucher Emhart Glass Sdn Bhd将于2023年第二季开始在i-Park @ Senai Airport City兴建一座新的制造设施，建筑面积约为300,000平方尺，投资总额为108,000,000令吉。该项目将于2024年竣工。

2023年产业市场总览

- 中资企业EcoCeres Renewable Fuels Sdn Bhd公司将投资1,000,000,000令吉，在巴西古当丹绒浪塞建立可持续航空燃料（SAF）生产设施，预计将于2024年底竣工。
- Colorcon Malaysia Sdn Bhd计划投资约230,000,000令吉，在SiLC的i-TechValley工业园区建设首个制造设施。新的制造设施占地面积为90,000平方米，预计将于2025年7月竣工。
- 全球海运和物流公司马士基（Maersk）计划到2030年在马来西亚丹绒柏勒巴斯港（Port of Tanjung Pelepas）建立大型物流枢纽。到2026年，马士基的目标是将马来西亚、印尼、新加坡和菲律宾的吞吐量增加近480,000平方米。
- 高性能数据中心的领先开发商和营运商GDS推出其Nusajaya科技园数据中心园区，园区一期（由 Nusajaya 1、2、3 数据中心或 NTP1、2、3 数据中心组成）总净楼面面积达22,500平方米，IT总发电量达69.5兆瓦。
- SGS宣布在士乃开设先进的电磁兼容性（EMC）和射频（RF）测试实验室，占地面积达5,300平方米。
- JLand Group (JLG) 与 Cenergi SEA Bhd已达成合资伙伴关系，在JLG位于柔佛州的工业园区（即士乃工业园区、地不佬工业园区、巴西古当工业园区和丹绒浪塞工业园区）部署屋顶太阳能和能源解决方案，总占地面积达4,479.47公顷。
- Ferrotec Power Semiconductor Malaysia Sdn Bhd位于巴西古当的60,000平方尺制造设施预计将于2024年第四季度竣工。该项目的投资总额达520,000,000令吉。
- 丹绒柏勒巴斯是MMC集团和APM码头公司的合资企业，已与Mitsui E&S Co. Ltd. (简称“Mitsui”) 签订协议，生产 48 台电动橡胶轮胎龙门起重机。双方均表示有兴趣在设备采购、库存管理和售后服务等方面建立长期合作伙伴关系。
- Tiong Nam Logistics Holdings Bhd与 JLand Group Sdn Bhd (JLG) 签订联营（JV）协议，将在士年纳科技谷一块300英亩的土地上开发高科技物流工业园区。该项目预计将于2025年动工。
- 美国Alton Industry Ltd是消费和商用工具、电器和地板护理产品的全球供应商，该公司计划投资至少500,000,000令吉，在柔佛州建造生产和研发（R&D）设施，预计于2024年完工。
- 为超大规模数据中心提供云计算IT基础设施的台湾领先供应商Wiwynn Corporation已在柔佛士乃机场城市启动新落成的第一期设施，专门用于服务器机架集成。此外，二期服务器PCBA工厂计划于2024年投入营运。
- 在美国电器供应商Alton Industry Ltd Group巨额投资800,000,000令吉的推动下，位于北干那那的T工业园已实现九期中三期的100%租用率，占地面积达572.2英亩。
- Sunway Construction Sdn Bhd（简称“SCSB”）已正式接受K2 Strategic Infrastructure Malaysia Sdn Bhd的初步委任书（LOIA），启动并完成柔佛州数据中心的计划开发。该项目预计将于2024年11月竣工。
- 杨忠礼电力国际有限公司正与Nvidia Corp合作建设人工智能基础设施，预计第一阶段将于2024年第三季开始营运，并设在杨忠礼电力位于柔佛州的500兆瓦太阳能绿色数据中心园区内。

2023年产业市场总览

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，2021年至2023年第三季^(a)

| 工业物业类型 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 ^(a) | |
|-----------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) |
| ▶ 空地 | 227 | 891.76 | 322 | 1,030.99 | 248 | 989.30 |
| ▶ 排列式工厂 | 184 | 126.39 | 254 | 166.09 | 239 | 207.11 |
| ▶ 半独立式工厂 | 172 | 325.65 | 317 | 617.40 | 340 | 820.40 |
| ▶ 独立式工厂 | 178 | 1,182.18 | 173 | 2,069.40 | 156 | 997.65 |
| ▶ 工业综合大厦 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 3 | 4.36 |
| ▶ 其他 | 49 | 63.14 | 64 | 245.56 | 146 | 340.86 |
| 合计 | 810 | 2,589.11 | 1,130 | 4,129.43 | 1,132 | 3,359.68 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

在柔佛州，2022年的工业物业交易总额为4,129,430,000令吉，与2021年的2,589,110,000令吉相比，增长59.5%。同样，成交量也从2021年的810个单位增加到2022年的1,130个单位，增幅达39.5%。近期的一些项目，如柔新捷运（RTS）、即将完工的金马士至新山双轨铁路，以及拟议中的经济特区（SEZ），都有助于提高投资者的兴趣，促进了柔佛州的成交量。

其后，在2023年第一季至第三季，共录得1,132宗交易，总值3,359,680,000令吉；半独立式工厂/货仓的成交量最多，达340个单位（占30.0%），其次是空地（占21.9%，248个单位）、排列式工厂/货仓（占21.1%，239个单位）、独立式工厂/货仓（占13.8%，156个单位）和“其他”类别（占12.9%，146个单位）。

就物业类型的成交值而言，独立式工厂/货仓在2023年第一季至第三季的总值最高，达997,650,000万令吉，其次是空地达989,300,000令吉、半独立式工厂/货仓为820,400,000令吉、“其他”类别340,860,000令吉和排列式工厂/货仓为207,110,000令吉。

2023年产业市场总览

2.2.2 供应：现有与未来概况

截至2023年第三季，柔佛州的工业物业累计供应量为19,101个单位，比2022年（18,718个单位）增加383个单位。在新增加的各单位中，207个位于新山，115个位于古来，26个位于麻坡，22个位于峇株巴辖，11个位于东甲，而笨珍和昔加末各增加了1个单位。

柔佛：按类型划分的工业物业供应，2021年至2023年第三季

| 州属 | 工业物业类型 | 现有供应 (单位数量) | | | 未来供应 (单位数量) | |
|------|-----------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|
| | | 2021年 | 2022年 | 2023年 第三季 | 即将到来的 供应 | 拟议中 |
| ▶ 柔佛 | 排列式工厂 | 8,063 | 8,131 | 8,240 | 218 | 0 |
| | 半独立式工厂 | 4,766 | 4,788 | 4,900 | 128 | 40 |
| | 独立式工厂 | 4,047 | 4,078 | 4,155 | 86 | 52 |
| | 分层工厂大厦 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 工业综合大厦 | 425 | 425 | 426 | 1 | 0 |
| | 集群式工厂 | 1,224 | 1,296 | 1,380 | 124 | 0 |
| | 合计 | 18,525 | 18,718 | 19,101 | 557 | 92 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

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43.1%，8,240个单位），其次是半独立式工厂（占25.7%，4,900个单位）和独立式工厂（占21.8%，4,155个单位）。在未来的供应量中，最多的是排列式工厂（218个单位即将到来的供应），其次是半独立式工厂（128个单位即将到来的供应，40个单位拟议中）和独立式工厂（86个单位即将到来的供应，52个单位拟议中）。

在可预见的未来，新山预计仍将是工业物业占比最大的第二大区，这反映出新山在工业领域持续占有重要地位。截至2023年第三季度，该区的工业供应量至少占马来西亚工业供应量的16%。同样，未来供应649个单位的前三大地区主要是新山（占45.9%，298个单位）、古来（占17.3%，112个单位）和峇株巴辖（占11.4%，74个单位）。

柔佛：按县划分的工业物业供应，2021年至2023年第三季

| 县 | 现有供应 (单位数量) | | | 未来供应 (单位数量) | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 第三季 | 即将到来的 供应 | 拟议中 |
| ▶ 峇株巴辖 | 1,532 | 1,539 | 1,561 | 20 | 54 |
| ▶ 新山 | 11,685 | 11,860 | 12,067 | 292 | 6 |
| ▶ 居銮 | 987 | 987 | 987 | 49 | 0 |
| ▶ 哥打丁宜 | 395 | 395 | 395 | 62 | 8 |
| ▶ 古来 | 2,456 | 2,466 | 2,581 | 109 | 3 |
| ▶ 丰盛港 | 69 | 69 | 69 | 0 | 0 |
| ▶ 麻坡 | 173 | 173 | 199 | 21 | 0 |
| ▶ 笨珍 | 507 | 508 | 509 | 0 | 12 |
| ▶ 昔加末 | 513 | 513 | 514 | 4 | 9 |
| ▶ 东甲 | 208 | 208 | 219 | 0 | 0 |
| 合计 | 18,525 | 18,718 | 19,101 | 557 | 92 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2023年产业市场总览

2.2.3 资本价值

下表是柔佛州部分工业物业的一般资本价值。

柔佛：特定的工业物业交易，2023年

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|---|----------|--------------|--------------------|------------|--------------|---|
| 1 | PN 58633 Lot 67513, and HS(D) 45350 PTD 65026, both in Mukim Senai, District of Johor Bahru, Johor | 附建筑物的工业地 | 1.00 | LH | 2023年4月10日 | 6.0 | V.S Plus Sdn Bhd |
| 2 | GM 773 Lot 6976, Mukim Tebrau, District of Johor Bahru, Johor and HS(M) 888 MLO 2536 Mukim Tebrau, District of Johor Bahru, Johor | 农业与工业地 | 7.01 | FH | 2023年5月12日 | 9.4 | SDS Top Baker Sdn Bhd |
| 3 | GM 100 Lot 139; GM 170 Lot 138; GM 1431 Lot 83305, all in Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor | 工业地 | 14.95 | FH | 2023年5月30日 | 33.9 | Ha Teng Holdings Sdn Bhd |
| 4 | PN 70450 Lot 198507, Mukim Plentong, District of Johor Bahru, Johor | 附建筑物的工业地 | 1.65 | LH | 2023年6月13日 | 4.5 | SJ Holdings Sdn Bhd |
| 5 | HS(D) 303855 Lot PTD 148262, Mukim Plentong, District of Johor Bahru, Johor | 附建筑物的工业地 | 3.00 | LH | 2023年6月28日 | 15.3 | SWS Capital Bhd |
| 6 | No. 20 & 22 Jalan Gemilang 1, Taman Perindustrian Cemerlang, Ulu Tiram, Johor | 独立式工厂 | 1.94 | FH | 2023年7月10日 | 14.0 | Micron Engineering Metal Sdn Bhd |
| 7 | HS(D) 74885 PTD 112726, Mukim Senai, District of Kulai, Johor | 发展地 | 403.78 | FH | 2023年9月6日 | 211.1 | Eco Business Park 6 Sdn Bhd |
| 8 | HS(D) 500355, PTD 101353, Mukim Plentong, District of Johor Bahru, Johor | 附建筑物的工业地 | 10.00 | LH | 2023年9月15日 | 48.0 | Ferrotec Power Semiconductor Malaysia Sdn Bhd |
| 9 | Jalan Ban Foo, Ulu Tiram, Johor Bahru, Johor | 工业地 | 21.20 | - | 2023年9月20日 | 32.7 | Mohm Chemical Sdn Bhd |
| 10 | HS(D) 624363 PTD 223774 and HS(D) 624362 PTD 223773, both in Mukim Pulai, District of Johor Bahru, Johor | 空地 | 5.75 | FH | 2023年11月7日 | 30.1 | STT GDC Malaysia 2 Sdn Bhd |

2023年产业市场总览

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|--|----------|--------------|--------------------|-------------|--------------|----------------------------|
| 11 | HS(D) 624358 PTD 223768; HS(D) 624359, PTD 223769; HS(D) 624360, PTD 223771; HS(D) 624361, PTD 223772; HS(D) 624371, PTD 223770, all in Mukim Pulai, District of Johor Bahru, Johor | 空地 | 16.6 | FH & LH | 2023年11月7日 | 87.0 | STT GDC Malaysia 2 Sdn Bhd |
| 12 | GRN 250459, Lot 182938, Mukim Plentong, District of Johor Bahru, Johor | 附建筑物的工业地 | 0.95 | FH | 2023年11月9日 | 7.6 | Hsing Lung Sdn Bhd |
| 13 | No. 11, Jalan Persiaran Teknologi, Taman Teknologi, Johor, Senai, Johor and Plo 271, 51647, Jalan Gangsa, Pasir Gudang, Johor | 工业设施 | 19.24 | LH | 2023年11月10日 | 151.2 | - |
| 14 | GRN 499617 Lot 150591; GRN 499618 Lot 150592; GRN 499619 Lot 150593; GRN 499620 Lot 150594; Lot 150599, Lot 150600; HS(D) 624352 PTD223761; HS(D) 624353 PTD223762; HS(D) 624368 PTD223780; HS(D) 624369 PTD 223781 all in Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor | 工业地 | 20.39 | FH | 2023年11月15日 | 111.0 | Yu Ao Sdn Bhd |
| 15 | HS(D) 602898 PTD 5868; HS(D) 602455 PTD 5401; HS(D) 306832 PTD 2994; HS(D) 306833 PTD 2995; HS(D) 306837 PTD 3003; HS(D) 306838 PTD 3004; HS(D) 306839 PTD 3006, all in Mukim of Tanjung Kupang, District of Johor Bahru, Johor and GRN 361960, Lot 132561, Mukim Pulai, District of Johor Bahru, Johor | 空地 | 115.90 | FH | 2023年11月17日 | 146.1 | PGB Landmark Sdn Bhd |

2023年产业市场总览

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|--|------------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|--|
| 16 | HS(D) 585174 PTD 209486; HS(D) 624546 PTD 224339; HS(D) 624547 PTD 224340; HS(D) 624548 PTD 224341; HS(D) 624549 PTD 224342; HS(D) 624550 PTD 224343 and HS(D) 624551 PTD 224344; PTD 224345; all in Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor | 空地 | 60.29 | FH | 2023年11月17日 | 315.2 | Microsoft Payments (Malaysia) Sdn Bhd |
| 17 | Westlite Tampoi, 12, Jalan Bayu, Taman Perindustrian Tampoi Jaya, Johor Bahru, Johor | 工人宿舍 (5,790个床 位) | 7.00 | FH | 2023年12月4日 | 146.0 | Kumpulan Wang Persaraan (KWAP) |

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC) & 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

2023年, 巴西古当独立式工厂的平均租金从每平方米1.00令吉到每平方米1.50令吉不等。丹绒柏勒巴斯港的同类单位则从每月每平方米1.70令吉升至2.00令吉。

在振林山, 月租要价从每平方米1.00令吉到1.40令吉不等, 而Nusa Cemerlang, Nusajaya (SILC) 的月租要价从每平方米1.00令吉到1.60令吉不等。

乌鲁地南的 Taman Perindustrian Cemerlang的月租要价介于每平方米1.00令吉至每平方米1.20令吉之间。

在士乃, 每平方米月租要价介于1.10令吉至1.30令吉, 而在Kawasan Perindustrian Senai, iPark @ Senai City的月租要价则较高, 从每平方米 1.40令吉至每平方米1.80令吉。iPark @ Indahpura 的类似工业物业的每平方米月租要价则介于1.20令吉至1.50令吉。

3.0 檳城

3.1 工业领域

截至2023年第三季, 檳城批准107个制造业项目, 总值38,900,000,000令吉, 与去年相比, 投资有所改善 (2022年第三季: 99个项目, 总值9,230,000,000令吉)。

檳城: 获批准的制造业项目, 2021年至2023年第三季

| 檳城 | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 |
|----------------|----------|----------|----------|
| ▶ 获批准的项目数量 | 111 | 135 | 107 |
| ▶ 资本投资总额(百万令吉) | 76,223.7 | 13,710.9 | 38,902.1 |

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

2023年产业市场总览

槟城于2023年宣布以下值得一提的工业领域项目：

- 测试创新领域的全球领导者AEM庆祝其位于北赖的新制造工厂盛大开业。新工厂占地面积达365,000平方尺，包括装配、质量保证、货仓、研发实验室等，用于提高测试和处理设备的水平，总开发价值达65,000,000令吉。
- Artroniq Bhd与Beno Inc.达成合作协议，在马来西亚生产Beno的Reevo电动自行车，计划在槟城峇都加湾建立生产厂，投资额为5,000,000令吉。预计到2025年，投资总额将超过100,000,000令吉。
- Elna PCB是总部位于台湾的印刷电路板（PCB）制造商，将投资约1,000,000,000令吉在其位于威中（Seberang Perai Tengah）占地10,289平方米的新工厂。新工厂将主要生产汽车、服务器、网络、笔记本电脑、台式电脑和消费电子设备用印刷电路板。该工厂预计将于2023年竣工并投入营运。
- Ideal Capital Bhd推出槟城柏淡科技园（Penang Technology Park@Bertam），这是投资高达4,200,000,000令吉的重大项目，位于柏淡（Bertam）的工业园区。该项目是威北县（North Seberang Perai）首个此类项目，占地880英亩的工业用地专为高科技业量身打造，其中30%的土地保留给商业用途。
- 马来西亚自动化解决方案供应商 Greatech Technology Bhd 将投资约1,300,000,000令吉，扩建其位于槟城峇都加湾的第四家制造工厂。位于峇都加湾工业园区的新工厂占地4.69公顷，预计将于2023年底投入营运。竣工后，Greatech的总建筑面积将超过1,200,000平方尺。
- 本土公司Cell AgriTech Sdn Bhd将在槟城建立马来西亚首个人造肉生产设施，预算约为20,000,000令吉，主要用于培养鱼肉。该设施计划于5月开工，预计将于2024年底竣工。
- AMD Global Services (M) Sdn Bhd正通过在槟城新建的尖端办公室和实验室设施（即GBS by the Sea）来增强其全球业务服务和工程能力。该设施占地300,000平方尺，包括9层高的办公楼和6层高的多层停车场，将于2024年竣工。
- 全球工业气体业者——Air Products公司表明有意在槟城峇六拜自由工业区和峇都加湾工业园建设和管理两座氮气厂。这项增加产能和基础设施的策略投资旨在巩固气体产品公司在北马区的主导地位，并提高其满足市场需求的能力。
- My EG Lodging Sdn Bhd已成功获得槟城发展公司的招标，在威南的峇都加湾第三工业园建设和经营工人村。该项目包括8.39英亩的土地租赁，耗资20,390,000令吉，MY EG Lodging有义务在30年内自主开发和管理这些设施。
- EG Industries Berhad与Yamaha合作，在峇都加湾设立耗资180,000,000令吉的智能“全自动化”工厂4.0，专门生产用于无线网络的5G先进光学模块，计划于2024年上半年投产。
- SlimHaus Technology Sdn Bhd是总部位于马来西亚的工业化建筑系统（IBS）模块化住宅制造商，投资约18,000,000令吉，在威省的Valdor建造首个35,000平方尺的制造设施，主要生产IBS钢架和模块化套件。公司将于7月开始营运，并计划在2025年开设第二家研发中心。
- Ebara Precision Machinery Malaysia Sdn Bhd（简称“马来西亚荏原”）是专门从事真空和平面化科技的著名日本公司，该公司将投资约30,400,000令吉，建立其首个制造设施。该制造设施旨在提供高附加值产品和优质服务，以满足日益增长的精密部件需求，主要来自半导体、发光二极管和电子行业。

2023年产业市场总览

- 清洁能源专家Solarvest Holdings Berhad已成功获得Dexcom Malaysia Sdn Bhd的合同，将在其峇都加湾制造设施安装 3.6兆瓦/峰值功率 (MWp) 太阳能光伏发电系统。据估计，它将产生3.6兆瓦的清洁能源，这将使Dexcom能够抵消3,190吨二氧化碳。
- Ideal Capital Bhd计划在未来三年内在柏淡 (Bertam) 兴建槟城科技园 (PTP)。槟城科技园占地880英亩，其中净可销售面积700英亩，将重点发展高科技业，并保留30%的土地用于商业用途。
- 领先的硅电池公司Enovix Corporation计划投资100,000,000美元 (451,000,000令吉) 在槟城科技园建立新的制造设施。随着中国经济的强劲增长，新工厂旨在扩大其先进的硅电池科技业务。
- 博世 (Bosch) 在槟城的半导体制造厂占地100,000平方米，包括约18,000平方米的无尘室、办公区和研发实验室，可容纳400名员工。博世计划为峇都加湾工业园区投资1,620,000,000令吉，直至2030年代中期。
- YBS国际有限公司斥资567,000,000令吉在槟城科学园兴建的工厂将于2023年第四季投产，专门生产用于各种设备的锂电池。该厂占地10英亩，生产面积320,000平方尺。该公司将在2024年投资总计120,000,000令吉，用于升级和扩大工厂的产能。
- Federal Oats Mills Sdn Bhd在北赖展示占地面积达260,000平方尺的先进燕麦加工厂。该厂专门生产燕麦片、去壳燕麦、燕麦麸和面粉等燕麦产品。新工厂配有现代化的全自动设备，符合2030年新工业大蓝图 (NIMP 2030) 中列出的目标。
- GlobalFoundries (GF) 宣布其位于槟城的新设施中心开业。GF马来西亚办事处位于峇六拜，与最近开业的GF新加坡加工制造厂相辅相成。
- Sunway Bukit Gambier Sdn Bhd与槟城发展公司 (PDC) 签署联合发展协议，双方将合作发展位于峇都加湾的559英亩工业用地。拟议中的工业园区将由工厂、工业用地和商业部分组成，发展总值 (GDV) 至少为3,500,000,000令吉。
- 美光科技公司 (Micron Technology Inc.) 在峇都加湾工业园扩建最先进的装配和测试设施，从而提高产量，并进一步加强装配和测试能力。
- Phabritek Sdn Bhd斥资100,000,000令吉在峇都加湾兴建新工厂。该厂专门生产光电元件，主要专注于现代通讯的发展，尤其是光纤通讯领域。
- 电子政府服务供应商MyEG Services Bhd的子公司MY EG Lodging (NC) Sdn Bhd与槟城发展公司签署为期30年的租赁协议，共同发展位于峇都加湾工业园3区的外籍工人村项目，占地8.39英亩，发展总值达108,000,000令吉。工人村将提供中密度住宅，可容纳至少8,000名外籍工人，预计将于2025年第四季完工。
- DHL供应链计划在马来西亚投资131,000,000欧元 (670,000,000令吉)，重点是在槟城、吉隆坡和新山的四个新设施增加113,000万平方米的货仓空间，其中槟城5号物流枢纽将采用先进的自动化设备，计划于2024年完工。

2023年产业市场总览

- 著名的线束和电缆制造商Jutze Interconnect Sdn Bhd已为其位于峇六拜的新环保工厂注入28,000,000令吉的初始投资。该公司还计划在未来3至5年内再投资65,000,000令吉，以满足日益增长的产品需求。
- INV New Material Technology (M) Sdn Bhd已在檳城科技园启动首期工厂，首期投资3,200,000,000令吉。该工厂位于檳城科技园内，年产量达1,300,000,000平方米，主要生产湿法分离器和涂层分离器。
- Paramount Corp Bhd在檳城武吉敏惹（Bukit Minyak）发展的Paramount Palmera项目正在向工业发展领域扩张。该永久地契轻工业项目位于威省市中心，发展总值为157,000,000令吉，包括52栋半独立式工厂和6栋独立式轻工业工厂。该项目将于2025年竣工。
- xFusion International Pte Ltd 将在未来三年内投资超过1,000,000,000令吉，在马来西亚建立首个全球供应中心。该中心位于北赖，占地面积为254,491平方尺，年生产能力将超过150,000台设备。作为xFusion全球市场（包括GPU服务器）的重要枢纽，这项投资彰显公司拓展国际市场的承诺。
- PIE Industrial Bhd将投资30,000,000令吉，升级其在诗布朗再也的两家工厂，以生产高端航空、医疗和工业电子设备。翻新后的两家工厂占地400,000平方尺，将分别于2023年第三季度和2024年第一季度投入营运。

3.2 工业产业市场

3.2.1 总览

檳城：工业物业成交量与成交值，2021年至2023年第三季^(a)

| 工业物业类型 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 ^(a) | |
|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | 成交量 (单位 数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位 数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位 数量) | 成交值 (百万令吉) |
| ▶ 空地 | 116 | 388.24 | 104 | 522.21 | 155 | 418.82 |
| ▶ 排列式工厂 | 138 | 114.31 | 183 | 141.73 | 127 | 110.39 |
| ▶ 半独立式工厂 | 103 | 232.28 | 122 | 336.36 | 86 | 251.18 |
| ▶ 独立式工厂 | 74 | 769.18 | 68 | 603.07 | 51 | 492.40 |
| ▶ 工业综合大厦 | 20 | 99.77 | 32 | 17.11 | 12 | 9.41 |
| ▶ 其他 | 13 | 8.86 | 13 | 2.93 | 16 | 53.87 |
| 合计 | 464 | 1,612.64 | 522 | 1,623.42 | 447 | 1,336.07 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

2023年产业市场总览

在槟城，2022年的工业物业成交总值为1,623,420,000令吉，与2021年的1,612,640,000令吉相比，略微增长0.7%。反之，成交量则显著增长12.5%，从2021年的464个单位增至2022年的522个单位。槟城电子电气(E&E)工业集群的蓬勃发展，不仅使槟城成为该地区的电子制造中心，也使槟城逐步发展成为该地区的电子制造中心。2030年新工业大蓝图(NIMP)的实施也将促进槟城工业领域的发展。投资促进机构和奖掖措施将根据成果来实行分级税率，如创造高价值的就业机会、本地企业融入供应链、形成新的工业集群，以及加强监督获得奖掖措施的投资等。该策略旨在确保实现预期收益，从而促进该州对工业物业的需求。

截至2023年第一季至第三季，共录得447宗工业物业交易，总值1,336,070,000令吉，其中空地的成交量占比最高，达155个单位(34.7%)，其次是排列式工厂/货仓(28.4%，127个单位)、半独立式工厂/货仓(19.2%，86个单位)、独立式工厂/货仓(11.4%，51个单位)、“其他”(3.6%，16个单位)和工业综合大厦/单位(2.7%，12个单位)。

3.2.2 供应：现有与未来概况

截至2023年第三季，槟城工业物业的累计供应量为9,734个单位。目前供应的大部分是排列式工厂(占53.1%，5,169个单位)，其次是半独立式工厂(占20.5%，2,000个单位)和独立式工厂(占20.2%，1,965个单位)。

槟城：按类型划分的工业物业供应，2021至2023年第三季

| 工业物业类型 | 现有供应(单位数量) | | | 未来供应(单位数量) | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 | 即将到来的供应 | 拟议中 |
| ▶ 排列式工厂 | 5,171 | 5,157 | 5,169 | 5 | 0 |
| ▶ 半独立式工厂 | 1,886 | 2,000 | 2,000 | 112 | 136 |
| ▶ 独立式工厂 | 1,950 | 1,957 | 1,965 | 24 | 10 |
| ▶ 分层工厂大厦 | 511 | 511 | 511 | 1 | 0 |
| ▶ 工业综合大厦 | 71 | 72 | 72 | 0 | 0 |
| ▶ 集群式工厂 | 17 | 17 | 17 | 0 | 0 |
| 合计 | 9,606 | 9,714 | 9,734 | 142 | 146 |

资料来源：国家产业资讯中心(NAPIC)

另一方面，在槟城的288个在建单位中，大部分主要是半独立式工厂(占86.1%，248个单位)，其次是独立式工厂(占11.8%，34个单位)和排列式工厂(占1.7%，5个单位)。

在即将到来的供应方面，142个在建单位主要是半独立式工厂(占78.9%，112个单位)，其次是独立式工厂(占16.9%，24个单位)和排列式工厂(占3.5%，5个单位)。这些即将到来的供应产品主要分布在威北(55个)、威中(41个)、威南(36个)和西南(10个)。在槟城科技园(PTP)推出的现成工厂，促进槟城工业单位的供应。

拟议中供应的146个单位包括半独立式工厂(占93.2%，136个单位)和独立式工厂(占6.8%，10个单位)。同样，其中60个单位在威北，58个单位来自威南，28个单位在威中。

2023年产业市场总览

截至 2023 年第三季，威中及其邻近的威北县和威南县共占全州工业物业总数的 82.2% (8,006个单位)。为了解决槟城土地稀缺的问题，槟城发展机构启动槟城南岛 (PSI) 填海项目，该项目占地面积缩减至 2,300 英亩，主要集中在 "A 岛"。该项目分为两个主要阶段，为期 20 年。此外，槟城发展机构 (PDC) 正积极参与东峇都加湾 800 英亩土地的基础设施开发，预计将于 2028 年完工。该区域随后将容纳占地 246 英亩的 Bandar Cassia Technology Park (简称 "BCTP")，作为第三个市镇，并扩展峇都加湾工业园 (Batu Kawan Industrial Park, BKIP) 和峇都加湾第三工业园 (Batu Kawan Industrial Park 3, BKIP 3)，使工业用地总面积达到 600 英亩。因此，在建的供应中，有 288 个单位大部分位于威北 (占 39.9%，115 个单位)，其次是威南 (占 32.6%，94 个单位)、威中 (占 24.0%，69 个单位) 和西南 (占 3.5%，10 个单位)。

槟城：按县划分的工业物业供应，2021年至2023年第三季

| 县 | 现有供应 (单位数量) | | | 未来供应 (单位数量) | |
|------|-------------|-------|----------|-------------|-----|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 | 即将到来的供应 | 拟议中 |
| ▶ 西南 | 883 | 884 | 896 | 10 | 0 |
| ▶ 威南 | 1,021 | 1,075 | 1,083 | 36 | 58 |
| ▶ 威中 | 5,382 | 5,449 | 5,449 | 41 | 28 |
| ▶ 威北 | 1,488 | 1,474 | 1,474 | 55 | 60 |
| ▶ 东北 | 832 | 832 | 832 | 0 | 0 |
| 合计 | 9,606 | 9,714 | 9,734 | 142 | 146 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

3.2.3 资本价值

下表列出槟城于2023年的特定工业物业交易。

槟城：2023年特定的工业物业交易⁽¹⁾

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|---|----------|-----------|--------------------|------------|-----------|-------------------------------|
| 1 | PN 10341, Lot No. 7035, Mukim 13, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 附建筑物的工业地 | 1.00 | LH | 2023年4月3日 | 10.5 | All Cables Sdn Bhd |
| 2 | GM 4779, Lot No. 1700; GM 306, Lot No. 1668; GM 321, Lot No. 1701, all in Mukim 14, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 空地 | 15.14 | FH | 2023年4月5日 | 34.0 | Wangsaga Industries Sdn Bhd |
| 3 | GM 81 Lot 713; GM 82 Lot 714; GM 334 Lot 744; GM 335 Lot 745; GM 354 Lot 746, all in Mukim 05, District of Seberang Perai Selatan, Penang | 空地 | 2.27 | FH | 2023年4月11日 | 2.4 | Heng Huat Resources Group Bhd |

2023年产业市场总览

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|--|-------------------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 4 | PN 7074, Lot 5999, Mukim 11, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 附建筑物的工业地 | 1.00 | LH | 2023年4月26日 | 10.2 | Volcano Name Plate Sdn Bhd |
| 5 | Lot 2955, Lot 2956 and Lot 2957, Mukim 16, District of Seberang Perai, Penang | 附建筑物的工业地 | 5.36 | FH | 2023年5月23日 | 30.2 | Swift Haulage Bhd |
| 6 | PN 10902, Lot 20164, Mukim 13, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 工业地 | 7.23 | LH | 2023年6月23日 | 15.7 | Heng Huat Resources Group Bhd |
| 7 | HS(D) 30937, PT 2995, Mukim 01, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 附建筑物的工业地 | 4.32 | LH | 2023年8月1日 | 23.8 | NationGate System Sdn Bhd |
| 8 | GRN 59352, Lot No. 2778, Mukim 7, District of Seberang Perai Selatan, Penang | 附建筑物的工业地 | 2.11 | FH | 2023年8月14日 | 17.7 | Coraza Systems Malaysia Sdn Bhd |
| 9 | GM 2533, Lot 10048, Mukim 06, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 空地 | 9.71 | FH | 2023年9月18日 | 39.8 | SkyDorm Sdn Bhd |
| 10 | GRN 40425, Lot 386, and GM 223, Lot 481, Sg. Bakap, Mukim 12, District of Seberang Perai Selatan, Penang | Development Land | 18.00 | FH | 2023年10月10日 | 70.6 | Projek Tetap Teguh Sdn Bhd |
| 11 | PN 6849, Lot 3826 and PN 10414, Lot 7067, all in Mukim 13, District of Seberang Perai Tengah, Penang | 工业地及建筑 | 7.8 | LH | 2023年11月10日 | 41.8 | SkyDorm Industries Sdn Bhd |
| 12 | No. 38, Jalan Perniagaan Seri Tambun, Taman Westlite Dormitory, Bukit Tambun, Simpang Ampat, Penang | Worker Dormitory (3,321 beds) | 4.1 | FH | 2023年12月4日 | 81.0 | Kumpulan Wang Persaraan (KWAP) |
| 13 | Bukit Tengah Industrial Park, Kawasan Perindustrian Prai Fasa 4, Bukit Mertajam, Penang | 附建筑物的工业地 | 10.4 | LH | 2023年12月18日 | 66.8 | Sunway Real Estate Investment Trust |
| 14 | PN 2759, Lot 5728, Mukim 12, District of Barat Daya, Penang | 工业地 | 4.1 | LH | 2023年12月21日 | 41.9 | FoundPac Sdn Bhd |

资料来源: 国家产业资讯中心 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注: ⁽¹⁾ FH = 永久地契; LH = 租赁地契

2023年产业市场总览

3.2.4 租金价值

在 2023 年，峇六拜工业园区的独立式工厂月租要价介于每平方尺 2.20 令吉至 4.50 令吉之间。

武吉丁雅工业园区独立式工厂物业的月租要价介于每平方尺 1.10 令吉至 1.60 令吉之间，而北赖工业区则介于每平方尺 1.80 令吉至 2.00 令吉之间。

武吉敏惹工业园和檳城科学园的同类工业物业月租金介于每平方尺 1.60 令吉至每平方尺 2.00 令吉之间。

4.0 彭亨

4.1 工业领域

2022 年，彭亨批准 13 个制造业项目，比 2021 年批准的 14 个项目略有减少。尽管如此，整体资本投资却大幅下降，从 2021 年的 10,490,000,000 令吉下降到 2022 年的 2,540,000,000 令吉。截至 2023 年第三季度，该州已获得约 826,600,000 令吉的资本投资总额，其中包括 12 个已批准的制造业项目。

彭亨：获批准的制造项目，2021年至2023年第三季

| 彭亨 | 2021年 | 2022年 | 2023年 第三季 |
|----------------|----------|---------|--------------|
| ▶ 获批准的项目数量 | 14 | 13 | 12 |
| ▶ 资本投资总额(百万令吉) | 10,490.4 | 2,537.3 | 826.6 |

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

彭亨州宣布以下值得一提的工业领域项目：

- Citiglobal 与 Abu Dhabi Future Energy Co PJSC (Masdar) 签署谅解备忘录 (MoU)，将共同开发几个大型可再生能源项目，如太阳能、电池储能系统 (BESS)、风能和其他能源科技。其中包括在彭亨州开发 2 吉瓦 (GW) 太阳能发电厂，以满足当地和出口可再生能源市场的需求。
- UEM Lestra Berhad 是 UEM 集团旗下的绿色工业子公司，该公司与 Enggang Holdings Sdn Bhd 建立战略合作伙伴关系，共同在彭亨州推广可再生能源。双方合作的主要目标是在工业园附近的格宾开发一个 170 兆瓦太阳能发电厂。此举措旨在为工业区提供清洁能源，并促进彭亨州可再生能源行业的发展。
- 冷冻海产品加工商 PT Resources Holdings Bhd 与 Ocean Exchange (Fujian) Foreign Trade Services Co Ltd 建立合作伙伴关系，共同开发马来西亚东海岸国际供应链智能园。这项合作旨在加强马来西亚与中国之间的双边贸易，特别是通过福州。该项目预计投资额约为 1,000,000,000 令吉。
- Nextgreen Crowning Package Pulp Molding Sdn Bhd (NGCP) 是 Nextgreen Global Bhd (NGGB) 的子公司，已在 NGGB 位于彭亨州北根的绿色科技园有效地建立一家工厂。该工厂总建筑面积为 14,780 平方尺，专门生产食品级空果串纸浆模塑制品 空果串果肉模塑，可生产 400 万单位的纸浆模塑制品。目前，工厂正处于试生产阶段。
- 通过与东海岸经济区发展局 (ECERDC) 签订租赁协议，Synapse Network Sdn Bhd (SNSB) 将在彭亨科技园 (PTP) 的一块 3 英亩土地上投资 200,000,000 令吉。该投资旨在建立一个数据中心，以满足东盟地区日益增长的需求。

2023年产业市场总览

- Dialog Malic Acid Sdn Bhd 将在位于格宾的BASF PETRONAS Chemicals Sdn Bhd综合化工厂内建设并营运一家苹果酸工厂。该厂预计年产量为 12,000 公吨，预计投资额约为 80,000,000美元（375,000,000 令吉）。
- G Capital Bhd 将在水电项目上投资 4,500,000,000令吉，目标是在霹雳州（257.1 兆瓦）和彭亨州（26 兆瓦）发电 300 兆瓦，潜在收入将超过 12,000,000,000 令吉。目前，110 兆瓦的项目已获得上网电价（FiT）批准，其余 118.2 兆瓦的项目正在进行预可行性研究和电力系统研究。最初的重点是四个已获批准的项目（霹雳州的 22 兆瓦和彭亨州的 26 兆瓦），总投资额为 659,240,000 令吉，商业营运后的预期收入为 1,440,000,000 令吉。

4.2 工业物业市场

4.2.1 总览

彭亨：工业物业成交量与成交值，2021年至2022年第三季^(a)

| 工业物业类型 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 ^(a) | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) |
| ▶ 空地 | 93 | 60.13 | 103 | 58.36 | 52 | 346.03 |
| ▶ 排列式工厂 | 28 | 11.13 | 58 | 24.21 | 37 | 15.77 |
| ▶ 半独立式工厂 | 9 | 7.66 | 18 | 14.36 | 7 | 6.99 |
| ▶ 独立式工厂 | 12 | 38.02 | 21 | 74.17 | 12 | 31.19 |
| ▶ 工业综合大厦 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| ▶ 其他 | 14 | 5.66 | 20 | 11.96 | 7 | 2.87 |
| 合计 | 156 | 122.60 | 220 | 183.05 | 115 | 402.85 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

2022 年，彭亨州的工业物业成交总值从 2021 年的 122,600,000 令吉，增至 183,050,000 令吉，年增长率为 49.3%。相对地，同期的成交量也增加 41.0%，从 156 宗增加到 220 宗。除了空地的成交值从 2021 年的 93 宗（价值 60,130,000 令吉）下降到 2022 年的 103 宗（价值 58,360,000 令吉）外，所有工业物业类型的成交总值都出现增长。

随后，截至 2023 年第三季，共录得 115 宗交易，价值 402,850,000 令吉，其中空地的成交量占比最高，达 52 个单位（占比 45.2%），其次是排列式工厂/货仓（占比 32.2%，37 个单位）、独立式工厂/货仓（占比 10.4%，12 个单位）、半独立式工厂/货仓（占比 6.1%，7 个单位）和“其他”（占比 6.1%，7 个单位）。

截至 2023 年第三季，按物业类型划分的成交值当中，空地的成交值最高，达 346,030,000 令吉，其次是独立式工厂/货仓，达 31,190,000 令吉；排列式工厂/货仓，达 15,770,000 令吉；半独立式工厂/货仓，达 6,990,000 令吉；“其他”类工厂，达 2,870,000 令吉。

2023年产业市场总览

4.2.2 供应：现有与未来概况

彭亨：按县划分的工业物业供应，2021年2023年第三季

| 工业物业类型 | 现有供应（单位数量） | | | 未来供应（单位数量） | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 第三季 | 即将到来的 供应 | 拟议中 |
| ▶ 排列式工厂 | 2,312 | 2,365 | 2,397 | 22 | 151 |
| ▶ 半独立式工厂 | 412 | 412 | 412 | 12 | 8 |
| ▶ 独立式工厂 | 787 | 797 | 798 | 2 | 26 |
| ▶ 分层工厂大厦 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ▶ 工业综合大厦 | 73 | 73 | 73 | 0 | 3 |
| ▶ 集群式工厂 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | 3,584 | 3,647 | 3,680 | 36 | 188 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至 2023 年第三季，彭亨州工业物业的累计供应量达 3,680 个单位，与前一年相比，文冬增加 32 个单位，关丹增加 1 个单位。现有供应量最大的前三个地区是关丹（占 51.6%，1,900 个单位），其次是淡马鲁（占 20.5%，755 个单位）和云冰（占 7.0%，258 个单位）。同样，未来供应的 224 个单位中，排名前三位的目的地分别是关丹（占 39.3%，88 个单位）、而连突（占 21.0%，47 个单位）和文冬（占 13.4%，30 个单位）。

从物业类型的供应细分来看，2023 年第三季的大部分现有供应包括 2,397 个排列式工厂，占现有供应总量的 65.1%。其次是独立式工厂（占 21.7%，798 个单位）、半独立式工厂（占 11.2%，412 个单位）和工业综合大厦（占 2.0%，73 个单位）。

在未来供应的 224 个单位中，有 173 个单位是排列式工厂，其次是 28 个独立式工厂、20 个半独立式工厂和 3 个工业综合大厦。

彭亨：按县划分的工业物业供应，2021年2023年第三季

| 县 | 现有供应（单位数量） | | | 未来供应（单位数量） | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 第三季 | 即将到来的 供应 | 拟议中 |
| ▶ 文冬 | 118 | 118 | 150 | 0 | 0 |
| ▶ 百乐 | 59 | 59 | 59 | 0 | 30 |
| ▶ 金马伦 | 38 | 38 | 38 | 0 | 0 |
| ▶ 而连突 | 206 | 206 | 206 | 5 | 47 |
| ▶ 关丹 | 1,877 | 1,899 | 1,900 | 22 | 88 |
| ▶ 立卑 | 105 | 105 | 105 | 0 | 0 |
| ▶ 马兰 | 67 | 67 | 67 | 0 | 1 |
| ▶ 北根 | 61 | 61 | 61 | 8 | 2 |
| ▶ 劳勿 | 81 | 81 | 81 | 0 | 4 |
| ▶ 云冰 | 217 | 258 | 258 | 0 | 13 |
| ▶ 淡马鲁 | 755 | 755 | 755 | 1 | 3 |
| 合计 | 3,584 | 3,647 | 3,680 | 36 | 188 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2023年产业市场总览

4.2.3 资本价值

以下是2023年特定交易名单。

彭亨：特定的工业物交易，2023年

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|---|------------|--------------|--------------------|------------|--------------|--------------------------------------|
| 1 | PN 5627 Lot No. 71559, Mukim Kuala Kuantan, District of Kuantan, Pahang | 附办公室的独立式工厂 | 0.41 | LH | 2023年1月6日 | 2.5 | Yuan Fa Marketing Sdn Bhd |
| 2 | PN 28530 Lot No. 110338, Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, Pahang | 空地 | 27.16 | LH | 2023年3月7日 | 19.1 | Industrial Concrete Products Sdn Bhd |
| 3 | HS(D) 20550, PT No. 21752, Mukim Mentakab, District of Temerloh, Pahang | 空地 | 0.51 | FH | 2023年3月16日 | 3.0 | Golden Solaris Sdn Bhd |
| 4 | HS(D) 15531, PT No. 7962, Mukim Kuala Kuantan, District of Kuantan, Pahang | 附办公室的独立式工厂 | 0.96 | LH | 2023年5月16日 | 3.8 | Golden HP Agency Sdn Bhd |
| 5 | GRN 1755 Lot No. 1644, Mukim Penor, District of Kuantan, Pahang | 空地 | 5.92 | FH | 2023年7月25日 | 3.0 | YC Realty Holdings Sdn Bhd |
| 6 | HS(D) 18645 PT No. 6551, Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, Pahang | 独立式工厂 | 1.03 | FH | 2023年8月14日 | 2.3 | Liang Kan Hardware Sdn Bhd |
| 7 | PN 16186 Lot No. 2237, Mukim Langgar, District of Pekan, Pahang | 空地 | 5.99 | LH | 2023年11月7日 | 4.5 | Ikhtiar Eramas Sdn Bhd |

资料来源：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

关丹地区独立式工厂的月租要价一般在每平方尺 1.00 令吉至 1.60 令吉之间。同样，Semambu Industrial Park 的月租要价介于每平方尺 1.10 令吉至每平方尺 1.60 令吉之间，而关丹工业区的月租要价则介于每平方尺 1.20 令吉至每平方尺 1.50 令吉之间。

2023年产业市场总览

5.0 森美兰

5.1 工业领域

2022年，森美兰州批准33个制造业项目，总投资额约7,130,000,000令吉，与2021年相比，资本投资大幅增长145.8%。然而，在2023年第一季至第三季，该州录得25个已批准的制造业项目，资本投资总额为1,190,000,000令吉，与2022年第一季至第三季的7,020,000,000令吉相比有所下降。

森美兰：获批准的制造业项目，2021至2023年第三季

| 森美兰 | 2021年 | 2022年 | 2023年 第三季 |
|----------------|---------|---------|--------------|
| ▶ 获批准的项目数量 | 30 | 33 | 25 |
| ▶ 资本投资总额(百万令吉) | 2,901.2 | 7,132.0 | 1,192.9 |

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

2023年宣布值得一提的工业领域相关项目包括：

- Delta Aerospace Sdn Bhd与NS公司签署谅解备忘录 (MoU)，以在森美兰州建立制造综合大厦。该生产基地将专注于生产八座式的苍鹭 (Heron) 8型水上飞机，旨在提高其在水上飞机制造、海上飞机营运和研发领域的地位。
- 综合金属基板制造商 NHK Spring 将扩大其在森美兰的产能，以满足市场对综合金属基板日益增长的需求。新工厂和设施的建设预计将于2023年12月完成。
- Seremban Engineering Bhd (SEB)与森美兰州的投资机构NS Corp成立联营企业 (JV)，在波德申地区开发三块占地28英亩的土地。该联营企业的主要重点是开展进出口码头业务，以及从事货仓、油库和相关物流活动。
- Azza Mewah Sdn Bhd 在申那旺推出 Kelisa Mewah 工业园，该工业园占地40公顷。园区内有362个现成的工厂，包括集群式、半独立式和独立式工厂。首期开发计划于2025年竣工，据宣布，首期开发的55% (112家工厂) 已成功售出。
- Dutch Lady Milk Industries Bhd (DLMI)正在兴建一座新工厂，投资额达540,000,000令吉，占地12.9公顷，位于Bandar Enstek。该生产设施预计将于2024年年中开始营运，整个项目预计将在三年内完成。此次扩建的主要目的是提高生产能力，以应对日益增长的市场需求。
- 朝圣基金局独资子公司 TH Properties Sdn Bhd 已公布位于森美兰州Bandar Enstek的 Techpark @ Enstek 第三期项目的最后发展阶段。该阶段占地616.64英亩，是所有阶段中占地面积最大的。Techpark @ Enstek 第3期将包括工业用地和半独立式工厂，发展总值达1,360,000,000令吉。该项目将在14年内分6个阶段发展，第3期的首阶段预计将于2026年竣工，占地面积为189.38英亩。
- Malaysia Vision Valley (MVV) 工业园区位于拉务B地块，占地760英亩，潜在发展总值达2,800,000,000令吉。待批准后，该工业园预计将于2024年启动。

2023年产业市场总览

- NexV制造私人有限公司是GoAuto集团和Careplus集团的联营企业，将在林茂Chembong工业区29.68公顷的土地上建设一座新的电动车制造和组装厂，发展总值达600,000,000令吉。该厂预计将于2028年竣工，首期工程计划于2024年第一季开工，第二期和第三期工程将分别于2026年和2028年竣工。
- 著名食品制造商Mahsuri Food Sdn Bhd将投资250,000,000令吉，在Bandar Enstek建造占地24,000平方米的新工厂。该工厂预计将于2025年初全面投入营运，包括仓库、质量保证实验室、研发中心和办公室。值得一提的是，整个设施将由可再生能源提供动力，这体现出Mahsuri对提高生产能力和提供高品质清真产品的承诺。
- United U-Li Corp Bhd已拨出100,000,000令吉用于扩建位于汝来的新工厂，该工厂占地20英亩，计划分两个阶段进行。第一阶段计划于第三季开始，预计将于2024年第一季完成，届时公司的产能将提高25%-30%。整个项目计划于2025年完工，预计产能将大幅提高50%。
- 在国际贸易与工业部率领的贸易代表团访问期间，从事轻型飞机和无人机制造的韩国航空航天公司表示有兴趣在森美兰航空航天谷(NSAV)开展业务。

5.2 工业物业市场

5.2.1 总览

森美兰：工业物业成交量与成交值，2021年至2023年第三季^(a)

| 工业物业类型 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 ^(a) | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) | 成交量 (单位数量) | 成交值 (百万令吉) |
| ▶ 空地 | 96 | 276.16 | 194 | 322.69 | 122 | 299.90 |
| ▶ 排列式工厂 | 122 | 50.76 | 186 | 75.51 | 167 | 87.46 |
| ▶ 半独立式工厂 | 66 | 136.93 | 114 | 255.66 | 73 | 174.20 |
| ▶ 独立式工厂 | 28 | 229.94 | 30 | 146.94 | 24 | 188.57 |
| ▶ 工业综合大厦 | 1 | 8.00 | 1 | 23.90 | 1 | 16.21 |
| ▶ 其他 | 4 | 1.40 | 4 | 1.40 | 4 | 16.16 |
| 合计 | 317 | 703.18 | 529 | 826.10 | 391 | 782.51 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

在森美兰州，2022年共有529宗工业物业交易，总值826,100,000令吉。与前一年的703,180,000令吉相比，成交值增长17.5%。此外，成交量也从2021年的317个单位，上升到2022年的529个单位，大幅飙升66.9%。大多数类别的成交值在特定时期内都有所增长。唯一例外的是独立式工厂/货仓，从最初的229,940,000令吉，微跌36.1%至146,940,000令吉。值得一提的是，空地成为整体增长的主要驱动力，录得322,690,000令吉成交值，比2022年的成交总值显著增长39.1%。

2023年产业市场总览

在2023年第三季，共录得391宗交易，总值782,510,000令吉；排开式工厂/货仓的成交量占比最高，达167个单位（42.7%），其次是空地（31.2%，122个单位）、半独立式工厂/货仓（18.7%，73个单位）、独立式工厂/货仓（6.1%，24个单位）、“其他”类工厂（1.0%，4个单位）和工业综合大厦/单位（0.3%，1个单位）。

就物业类型的成交值而言，2023年第三季空地的成交值最高，达299,900,000令吉。其次是独立式工厂/货仓达188,570,000令吉、半独立式工厂/货仓达174,200,000令吉、排列式工厂/货仓达87,460,000令吉、工业综合大厦/单位达16,210,000令吉、“其他”类工厂为16,160,000令吉。

5.2.2 供应：现有与未来概况

森美兰：按类型划分的工业物业供应，2021年至2023年第三季

| 工业物业类型 | 现有供应（单位数量） | | | 未来供应（单位数量） | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 | 即将到来的供应 | 拟议中 |
| ▶ 排列式工厂 | 3,734 | 3,734 | 3,734 | 69 | 187 |
| ▶ 半独立式工厂 | 854 | 872 | 872 | 94 | 138 |
| ▶ 独立式工厂 | 747 | 747 | 747 | 21 | 279 |
| ▶ 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 |
| 合计 | 5,556 | 5,574 | 5,574 | 184 | 604 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2023年第三季，森美兰州现有工业物业的累计供应量为5,574个单位，与前一年相比没有变化。目前大部分的供应量来自排列式工厂（占67.0%，3,734个单位），其次是半独立式工厂（占15.6%，872个单位）和独立式工厂（占13.4%，747个单位）。另一方面，森美兰州在建的788个单位中，大部分主要是独立式工厂（占38.1%，300个单位），其次是排列式工厂（占32.5%，256个单位）和半独立式工厂（占29.4%，232个单位）。

就地理分布而言，截至2023年第三季，占森美兰州现有工业供应量近92%的前三个地区是芙蓉（81.0%，4,515个单位）、仁保（5.6%，312个单位）和波德申（5.1%，282个单位）。在建未来供应的788个单位中，大部分工业供应位于芙蓉（占87.7%，691个单位），其次是仁保（占9.9%，78个单位）和淡边（占2.4%，19个单位）。

森美兰：按县划分的工业物业供应，2021年至2023年第三季

| 县 | 现有供应（单位数量） | | | 未来供应（单位数量） | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年第三季 | 即将到来的供应 | 拟议中 |
| 日叻务 | 5 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| 仁保 | 312 | 312 | 312 | 25 | 53 |
| 瓜拉庇劳 | 159 | 159 | 159 | 0 | 0 |
| 波德申 | 282 | 282 | 282 | 0 | 0 |
| 林茂 | 35 | 35 | 35 | 0 | 0 |
| 芙蓉 | 4,497 | 4,515 | 4,515 | 159 | 532 |
| 淡边 | 266 | 266 | 266 | 0 | 19 |
| 合计 | 5,556 | 5,574 | 5,574 | 184 | 604 |

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2023年产业市场总览

5.2.3 资本价值

森美兰于2023年宣布以下值得一提的工业领域相关项目。

森美兰：2023年特定工业物业交易

| 序号 | 地点 | 物业详情 | 土地面积 (英亩) | 使用权 ⁽¹⁾ | 成交日 | 售价 (百万令吉) | 买家 |
|----|--|----------|--------------|--------------------|-------------|--------------|---|
| 1. | PT 11653, Jalan Techvalley 6/2, Kawasan Perindustrian Sendayan Techvalley, Seremban, Negeri Sembilan | 附建筑物的工业地 | 14.63 | FH | 2023年10月25日 | 48.0 | Axis Real Estate Investment Trust (Axis Reit) |
| 2. | HS(D) 224803 PT 12689, Bandar Sri Sendayan, District of Seremban, Negeri Sembilan | 工业地 | 1.95 | FH | 2023年12月8日 | 4.3 | PeterLabs Sdn Bhd |

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：⁽¹⁾ FH = 永久地契; LH = 租赁地契

5.2.4 租金价值

2023年，申那旺独立式工厂的月租要价介于每平方米 0.90 令吉至每平方米 1.30 令吉之间，而汝来类似单位的月租要价介于每平方米 1.00 令吉至每平方米 1.50 令吉之间。

6.0 工业市场前景展望

尽管面临全球金融环境收紧和波动、通胀压力、经济不确定性等挑战，工业和物流业的地位却日益稳固，仍是投资心中的首选。数码创新的迅速崛起以及人工智能和物联网等科技的广泛融合，预计将推动马来西亚高档物流货仓和更精简仓储解决方案的未来扩张。

反过来说，实施2030年新工业大蓝图将把马来西亚重塑为高科技工业化国家，强调制造业和与制造业相关的服务业。在强劲的投资销售量、广泛的电子商务应用和稳定的制造业产出的支持下，马来西亚的工业领域有望保持增长。由于实际有效汇率（REER）基数较低，马来西亚令吉贬值预计将推动国内投资暂时激增，这有助于缓解货币波动，使出口商品的价格相对更低，并刺激与外国投资者的贸易往来。

2023年产业市场总览

办公楼市场

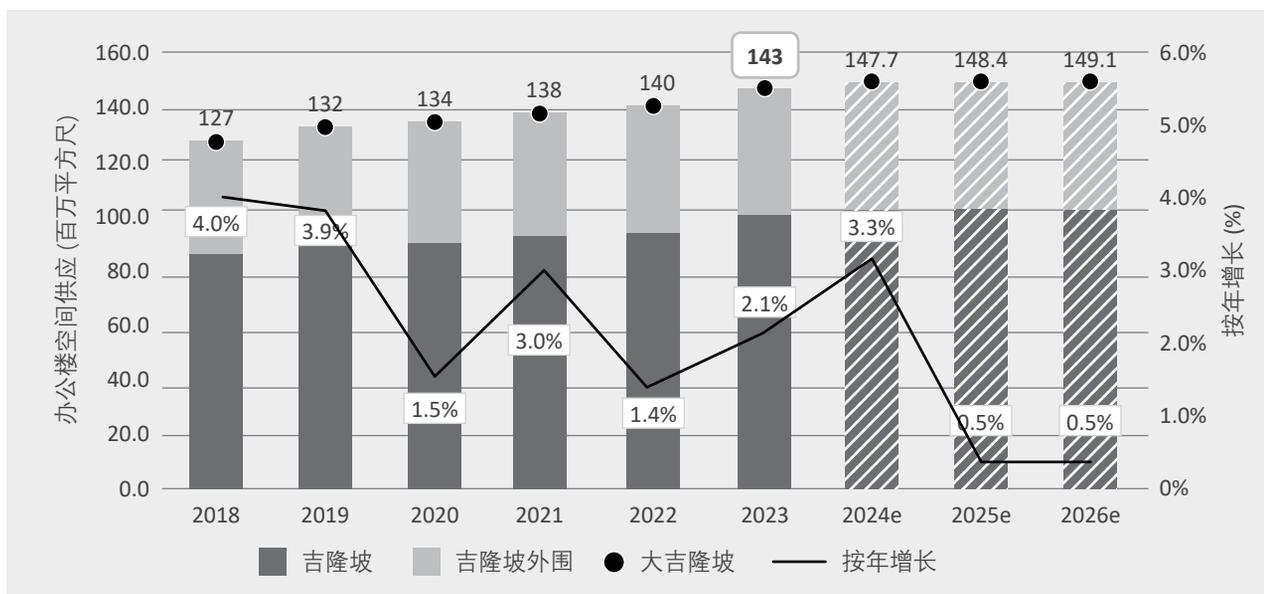
7.0 大吉隆坡

7.1 Supply: Existing and Future

大吉隆坡办公楼市场在 2023 年的累计供应量约为 143,000,000 平方尺，与 2022 年的约 140,000,000 平方尺相比，按年增长 2.1%。总体而言，到 2023 年，吉隆坡的办公楼面积将占大吉隆坡地区办公楼面积的最大份额（67.6%，96,700,000 平方尺），其余的 32.5%（46,500,000 平方尺）则位于吉隆坡外围地区。

就这一年新落成的办公楼而言，大吉隆坡地区新增办公楼面积约 3,100,000 平方尺，全部位于吉隆坡。与 2022 年吉隆坡 93,600,000 平方尺的累计办公面积相比，此新增面积的年增长率为 3.3%。新竣工的著名办公楼包括位于 Pavilion Damansara Heights 的企业大厦（1,200,000平方尺）、位于 Sunway Velocity 的 V2 办公大楼（380,000 平方尺）、吉隆坡生态城的 Aspire Tower（670,000平方尺）、吉隆坡大都会的 MET Corporate Towers（630,000 平方尺）以及吉隆坡政府商业中心的 Senada Commercial（200,000 平方尺）。吉隆坡外围地区这一年没有新的办公楼落成。

大吉隆坡：办公楼空间累积供应，2018年至2026年e



资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：e = 估计数据

在大吉隆坡的在建未来供应中，预计到 2026 年将新增 5,900,000平方尺的办公空间，使累计办公空间达到约 149,000,000平方尺。未来三年（2024-2026 年）新增办公空间的复合年增长率（CAGR）预计为 1.4%（2023-2026 年）。总体而言，吉隆坡将成为未来办公空间占比最高的地区，预计净办公空间将达到 4,400,000 平方尺，其余 1,500,000 平方尺将位于吉隆坡外围地区。

单单在 2024 年，大吉隆坡就将有约 4,500,000 平方尺的新办公空间竣工。预计从 2023 年起，年增长率将达到 3.3%。明年即将竣工的著名办公楼项目包括 Merdeka 118（1,650,000 平方尺）、Oxley Tower 3 KLCC（320,000 平方尺）和 The Exchange TRX Campus Office (LQ Office)（200,000平方尺），以及吉隆坡外围的 Office Towers @ Atwater, Section 13（370,000 平方尺）。

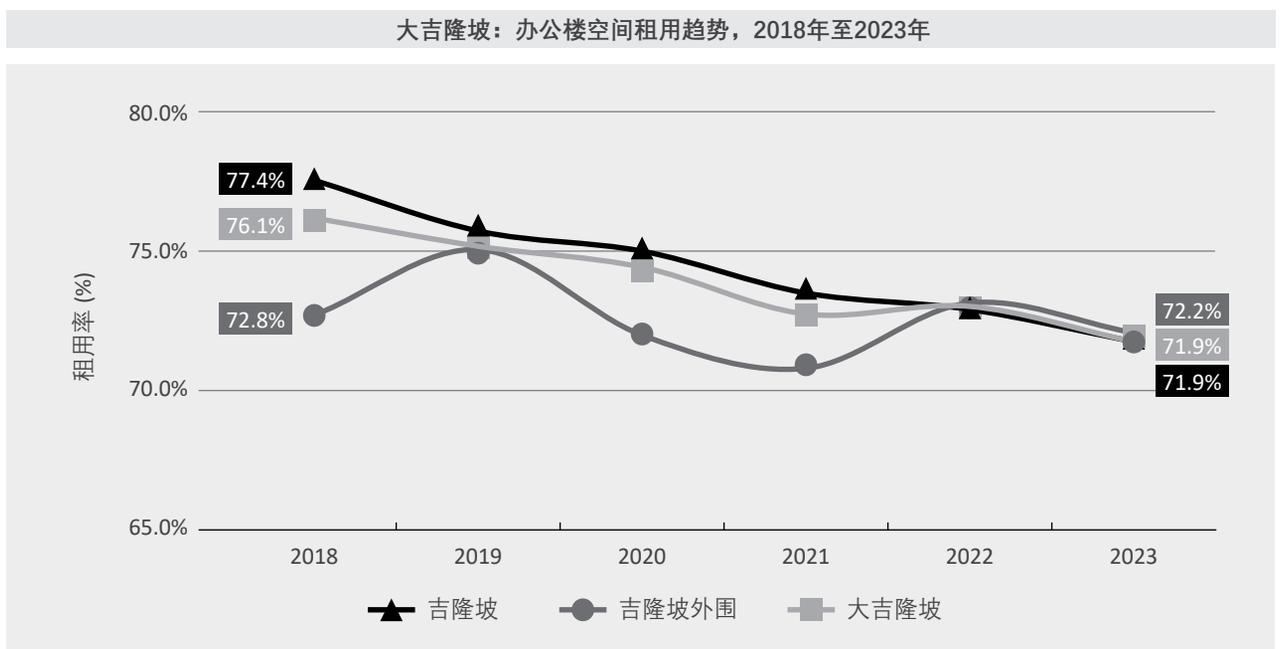
2023年产业市场总览

根据目前的预测，2025年将新增约700,000平方尺的办公空间，2026年再新增700,000平方尺。随着Sunway South Quay Sq办公大楼竣工，新增的净办公空间大部分将位于吉隆坡外围，其中包括2025年的South Quay Tower 2（540,000平方尺）和2026年的South Quay Tower 1（440,000平方尺）。

7.2 租用率

2023年，大吉隆坡办公楼市场的租用率为71.9%，与2022年的73.1%相比，年租率略微下降-1.6%。同样，吉隆坡外围市场也略有下降，2023年租用率为72.2%，与2022年的73.2%相比，下降-1.4%。尽管略有下降，大吉隆坡地区的办公楼租赁市场仍相对活跃，这主要得益于年内一系列租户“择优而栖”的策略，因为租户更青睐具有可持续建筑元素的优质办公空间。

显而易见，具有可持续发展特征的新办公楼提高租用率。其中包括位于Damansara Uptown的Imazium。这座LEED铂金级甲级建筑今年成功实现100%的满租率。在租户流动方面，尤其值得注意的是Liberty Insurance与AmGeneral Insurance的策略性规模优化和合并，这体现出办公楼市场租户转向优质资产的明显趋势。Liberty Insurance搬离位于苏丹伊斯迈路的老旧总部办公室，与AmGeneral保险公司合并，迁移到位于白沙罗市中心较新的绿色评级办公楼。总体而言，由于对较新的绿色环保办公楼的需求不断增加，预计租用率将有所提高。



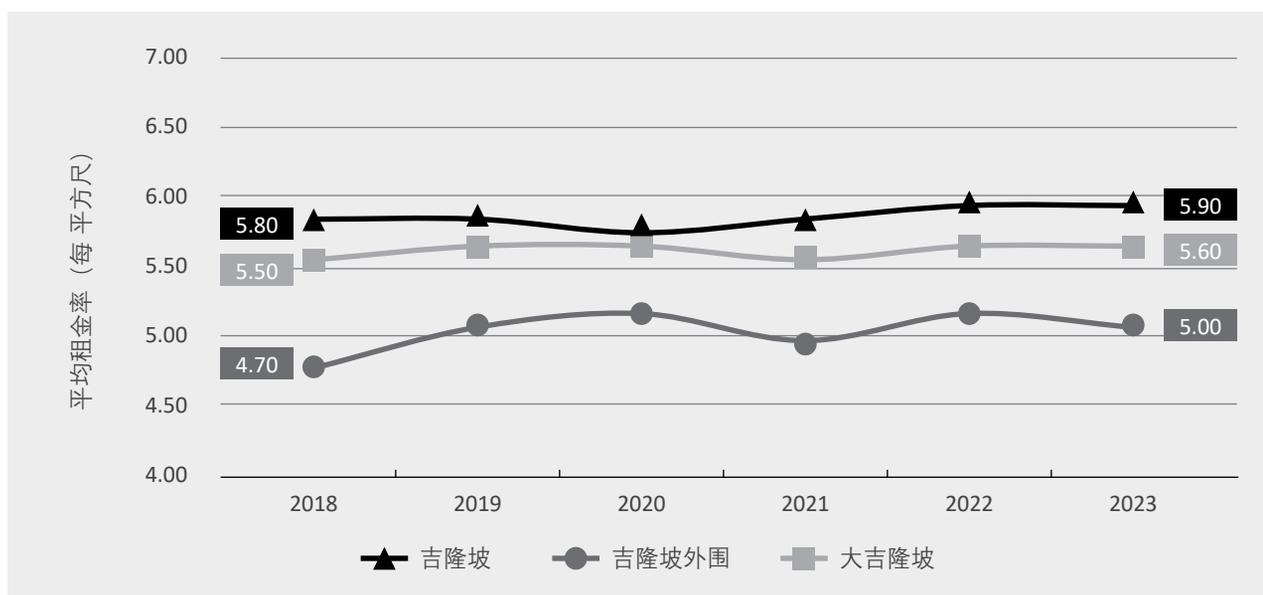
资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2023年产业市场总览

7.3 租金率

2023年，大吉隆坡地区的平均租金要价总额稳定在每月每平方米5.60令吉，与前一年相比没有变化。总体而言，吉隆坡地区在2023年录得最高的平均租金要价总额，为每月每平方米5.90令吉，保持了2018年创下的纪录。在吉隆坡外围地区，2023年的租金要价总额为每月每平方米5.00令吉，略高于该地区近年来的平均租金要价，即2018年至2023年期间每月每平方米4.90令吉。

大吉隆坡：办公楼空间平均租金要价率，2018年至2023年



资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

大吉隆坡地区的平均租金总额保持稳定，这得益于业主致力于提供具有竞争力的租金和租赁激励措施。这些激励措施主要以免租期的形式出现，旨在维持租金收入，尽管其范围不如冠病疫情期间为租户提供的激励措施那么广泛。随着大吉隆坡地区出现更新、更高质量的办公楼，预计旧楼的业主将在功能、外墙、设施和其他方面进行升级，以保持竞争力。尽管如此，许多业主仍将受到这些老旧发展项目的实际限制和成本效益所制约。

7.4 资本价值

今年，大吉隆坡办公楼投资市场出现一些复苏迹象，标志着疫情所带来的挑战已经发生积极转变。2023年，共有八宗办公楼交易，其中两宗为分层交易，其余为整体销售。总计约1,610,000平方尺的净办公空间成交，市值达1,129,000,000令吉。

在大吉隆坡地区，值得一提的交易包括在2023年第三季的关联交易，涉及Puncak Wangi Sdn. Bhd以450,000,000令吉（每平方米1,000令吉）的价格，将CelcomDigi大厦出售给马资源公司（MRCB）的独资子公司Sentral REIT。另一项重要交易是安联银行（Alliance Bank）以406,000,000令吉收购Oxley Tower 3的24层办公套间。这项预售的物业项目在完工后将用作安联银行未来的总部办公室。所购买的办公套房和零售单位的可出租净面积为330,000平方尺，预计将于2024年第四季完工。此外，2023年第三季尚有TM Semarak大厦以72,000,000令吉（每平方米222令吉）的价格转手。帝亿置地（Titijaya Land Berhad）收购该物业的目的是为了获得租金收入，并促进集团进军数据中心业务。

2023年产业市场总览

大吉隆坡：2023年主要的办公楼交易

| 季度/年份 | 建筑物 | 地区 | 可出租净面积 (平方尺) | 售价 | 价格 (每平方尺令吉) | 买家 |
|----------|---------------------------------|-------|-----------------|----------------|----------------|---|
| 第一季/2023 | Bangunan KWSP Damansara Fairway | 吉隆坡外围 | 62,911 | 24,000,000令吉 | 381令吉 | LKL International Berhad |
| 第一季/2023 | Menara HSBC | 吉隆坡市区 | 173,000 | 55,000,000令吉 | 318令吉 | Pact REIT Managers Sdn. Bhd. |
| 第三季/2023 | Menara TM Semarak | 吉隆坡市郊 | 324,158 | 72,000,000令吉 | 222令吉 | Titijaya Land Berhad |
| 第三季/2023 | Menara CelcomDigi | 吉隆坡外围 | 450,000 | 450,000,000令吉 | 1,000令吉 | Sentral REIT |
| 第三季/2023 | 3 Damansara Office Tower | 吉隆坡外围 | 101,258 | 52,000,000令吉 | 514令吉 | Lagenda Harta Sdn. Bhd. (a subsidiary of Lagenda Properties Berhad) |
| 第四季/2023 | Oxley Tower 3, KLCC | 吉隆坡市区 | 315,711 | 406,000,000令吉* | 不详 | Alliance Bank Malaysia Berhad |
| 第四季/2023 | Wisma Rapid | 吉隆坡市郊 | 60,884 | 32,000,000令吉 | 532令吉 | Segi Permai Sdn. Bhd. |
| 第四季/2023 | Menara Serba Dinamik | 吉隆坡外围 | 119,022 | 38,000,000令吉 | 319令吉 | APB Resources Berhad |

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：*出售详情包括位于2层零售平台的4幅毗连零售地块，可出租净面积为9,569平方尺，以及位于Oxley Tower 3 (29层分层办公大厦)的24层办公套房，可出租净面积为320,000平方尺。

8.0 办公楼市场前景展望

随着2023年办公楼租赁活动持续活跃，大吉隆坡办公楼市场前景显得十分乐观。随着可持续发展和健康与保健趋势对商业行为的影响日益增大，对具有绿色建筑资质的高品质办公空间的需求预计将持续增长。与此同时，随着对环境、社会和治理(ESG)责任的日益重视，预计将出现租户向优质办公楼转移的趋势。由于大多数组织都致力于履行其内部和外部的ESG义务，市场对较新的绿色建筑的强劲需求，预计将成为办公楼市场活动的主要驱动力。

目前，自COVID-19疫情以来，包括混合模式和在家办公在内的远程工作方式已成为员工首选。因此，越来越多企业开始接受此趋势，以提升员工的工作体验并实现其他员工福利目标。尽管如此，对办公空间的需求依然存在，因为预计将有更多机构从缺乏可持续发展元素的老旧建筑中撤出。各组织倾向于采用混合作模式，占用配备最先进绿色设施和其他健康和保健元素的较小办公空间。此外，业主开始提供灵活的办公室租赁方案，包括短期租赁和多功能办公空间，以支持企业采用混合模式。

展望未来，租户规模优化和转向优质资产的行动推动下，对符合绿色评级和ESG标准的办公楼需求预计将持续增长。业主可能会继续提供租赁激励措施，以保持租金收入。与此同时，尽管受到预算和结构所限制，但仍将努力提升旧楼的功能、使用效率、外观、配套设施和可持续发展特征。

2023年产业市场总览

霸级市场分类

9.0 柔佛

9.1 供应：现有

截至 2023 年第三季度，柔佛州霸级市场的累计供应量为 5,540,000 平方尺。供应量与前一年持平，截至 2023 年第三季度，霸级市场供应量没有增加。

柔佛：霸级市场现有供应，2021年至2023年第三季

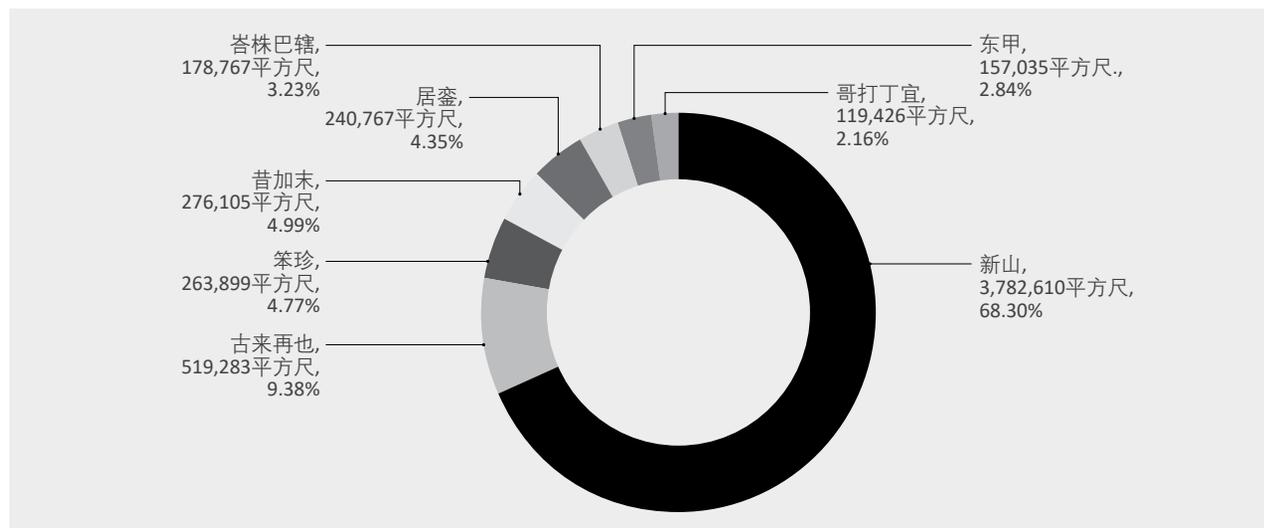
| 地点 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 | |
|--------|-------|----------------|-------|----------------|----------|----------------|
| | 物业数量 | 估计可出租净面积 (平方尺) | 物业数量 | 估计可出租净面积 (平方尺) | 物业数量 | 估计可出租净面积 (平方尺) |
| ▶ 新山 | 28 | 3,782,610 | 28 | 3,782,610 | 28 | 3,782,610 |
| ▶ 古来再也 | 4 | 519,283 | 4 | 519,283 | 4 | 519,283 |
| ▶ 哥打丁宜 | 2 | 119,426 | 2 | 119,426 | 2 | 119,426 |
| ▶ 笨珍 | 3 | 263,899 | 3 | 263,899 | 3 | 263,899 |
| ▶ 峇株巴辖 | 2 | 178,767 | 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 | 276,105 | 4 | 276,105 | 4 | 276,105 |
| ▶ 东甲 | 1 | 157,035 | 1 | 157,035 | 1 | 157,035 |
| 合计 | 47 | 5,537,892 | 47 | 5,537,892 | 47 | 5,537,892 |

资料来源：国家产业资讯中心 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

目前超过一半的霸级市场位于新山，约有 28 家霸级市场，总面积达 3,780,000 平方尺，占柔佛州霸级市场总数的 68.30%；其次是古来再也，有 4 家霸级市场，占柔佛州霸级市场总数的 9.38%，总面积达 519,283 平方尺。

同时，昔加末、笨珍和居銮地区的霸级市场面积分别占总面积的 4.99%、4.77% 和 4.35%。在郊区，哥打丁宜、东甲和峇株巴辖的霸级市场数量仍然少于 4 家。

柔佛：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 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2023年产业市场总览

9.2 租用率

根据国家产业资讯中心（NAPIC）的数据，截至2023年第三季，柔佛州购物商场（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均租用率已从68.8%提高到69.9%。然而，该比率仍低于疫情爆发前的水平。增长的主因是新山、笨珍和麻坡地区的租用率上升，与2022年的租用率相比，这些地区的租用率有2%至3%的大幅增长。



资料来源：国家产业资讯中心 & 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率，2022年至2023年上半年

| 霸级市场 | 楼/层 | 平均楼面面积 (平方尺) | 租金 (每个月/每平方尺) | |
|-------------------------|-----|-----------------|------------------|--------------|
| | | | 2022年 | 2023年上半年 |
| ▶ 市中心黄金地段 | | | | |
| AEON BiG | 地面层 | 161 - 969 | 4.30 - 20.50 | 4.30 - 20.50 |
| ▶ 市中心二线地段 | | | | |
| Eonsave Taman Kota Emas | 地面层 | 280 - 388 | 8.60 - 14.30 | 8.60 - 14.30 |
| Pasaraya Borong NSK | 地面层 | 205 - 2,992 | 3.00 - 11.90 | 3.00 - 11.91 |
| | 一楼 | 474 - 2,723 | 5.00 - 7.50 | 5.00 - 7.50 |
| ▶ 郊区黄金地段 | | | | |
| 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 - 34.20 | 3.50 - 34.20 |
| Aeon Big | 地面层 | 269 - 1,453 | 3.40 - 10.60 | 4.00 - 13.00 |

2023年产业市场总览

| 霸级市场 | 楼/层 | 平均楼面面积 (平方米) | 租金 (每个月/每平方米) | |
|----------------------------|-----|-----------------|------------------|---------------|
| | | | 2022年 | 2023年上半年 |
| ▶ 郊区二线地段 | | | | |
| Pasaraya Pandan | 地面层 | 205 - 291 | 10.30 - 16.70 | 10.30 - 16.70 |
| Mydin Pelangi Indah | 地面层 | 258 - 1,496 | 3.90 - 15.90 | 3.90 - 15.90 |
| | 一楼 | 463 - 3,111 | 4.80 - 17.20 | 4.80 - 17.20 |
| 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 - 23.90 | 2.40 - 23.90 |
| | 一楼 | 108 - 13,100 | 1.60 - 32.50 | 1.60 - 32.50 |
| Lotus's Mutiara Rini | 地面层 | 140 - 2,379 | 2.70 - 32.80 | 2.70 - 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 - 9.20 | 2.80 - 9.20 |
| Lotus's Bukit Indah | 地面层 | 108 - 1,959 | 4.70 - 15.50 | 4.70 - 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 | 7.80 - 53.90 | 7.80 - 53.90 |
| | 一楼 | 161 - 3,531 | 2.00 - 21.70 | 2.00 - 21.70 |
| Lotus's Kulai | 夹层 | 97 - 2,153 | 2.00 - 26.80 | 2.00 - 26.80 |
| | 一楼 | 409 - 667 | 4.80 - 7.40 | 4.80 - 7.40 |
| Econsave Taman Daiman Jaya | 地面层 | 140 - 258 | 8.50 - 15.50 | 8.50 - 15.50 |
| Lotus's Parit Raja | 一楼 | 269 - 1,507 | 2.60 - 10.80 | 2.60 - 12.20 |

资料来源：国家产业资讯中心 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

考虑到所提供的单位面积较小，Giant Plentong 的租金是郊区二线地段中最高的，为每月每平方米 53.90 令吉。与此同时，位于郊区黄金地段的 Giant Tampoi 和 Giant Southern City 的租金则低得多，分别为每月每平方米 34.20 令吉和每月每平方米 20.50 令吉。

位于市中心黄金地段的 AEON Big 地面层租金自 2022 年以来保持稳定，从每月每平方米 4.30 令吉至 20.50 令吉不等。市中心二线地段的 Econsave 租金最高，达 14.30 令吉，而 Pasaraya Borong NSK 的租金最低，为每平方米 3.00 令吉。

从 2022 年到 2023 年上半年，所有霸级市场的租金都没有明显增长。

2023年产业市场总览

9.4 霸级市场交易

柔佛：霸级市场交易，2018年至2023年

| 年份 | 霸级市场名称 | 可出租净面积 (平方米) | 售价 | 价格 (每平方米令吉) | 买家 |
|------|-------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------------------|
| 2018 | Mydin Mutiara Rini | 900,417 | 220,000,000令吉 | 244令吉 | KWAP |
| 2019 | Mydin Mall | 260,000 | 60,000,000令吉 | 230令吉 | Mydin Mohamed Holdings Bhd |
| 2022 | Econsave Hypermarket Taman Scientex | 150,000 | 25,000,000令吉 | 166令吉 | Getro Sdn Bhd |
| 2023 | Giant Hypermarket Plentong | 726,122 | 140,000,000令吉 | 192令吉 | Sunway REIT |

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

10.0 吉打

10.1 供应：现有

截至 2023 年第三季，吉打州霸级市场的累计面积供应量为 1,170,000 平方米，供应量保持稳定，自 2022 年以来没有增加供应量。

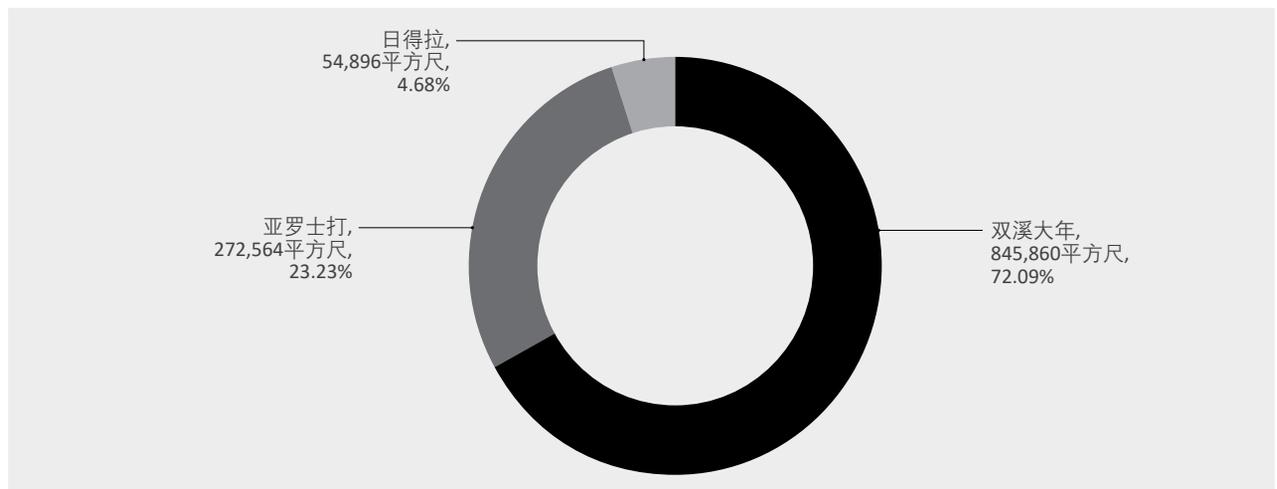
吉打：霸级市场现有供应，2021年至2023年第三季

| 地点 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年第三季 | |
|--------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | 物业数量 | 估计可出租 净面积 (平方米) | 物业数量 | 估计可出租 净面积 (平方米) | 物业数量 | 估计可出租 净面积 (平方米) |
| ▶ 亚罗士打 | 4 | 322,218 | 3 | 272,564 | 3 | 272,564 |
| ▶ 双溪大年 | 6 | 770,890 | 7 | 845,860 | 7 | 845,860 |
| ▶ 日得拉 | 1 | 54,896 | 1 | 54,896 | 1 | 54,896 |
| 合计 | 11 | 1,148,003 | 11 | 1,173,320 | 11 | 1,173,320 |

资料来源：国家产业资讯中心 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

双溪大年的霸级市场供应量最高，占总供应量的 72.09%。自 2022 年以来，亚罗士打 (23.2%，272,564 平方米) 和日得拉 (4.7%，54,896 平方米) 的霸级市场供应量保持稳定。

吉打：按地点分布的霸级市场现有供应



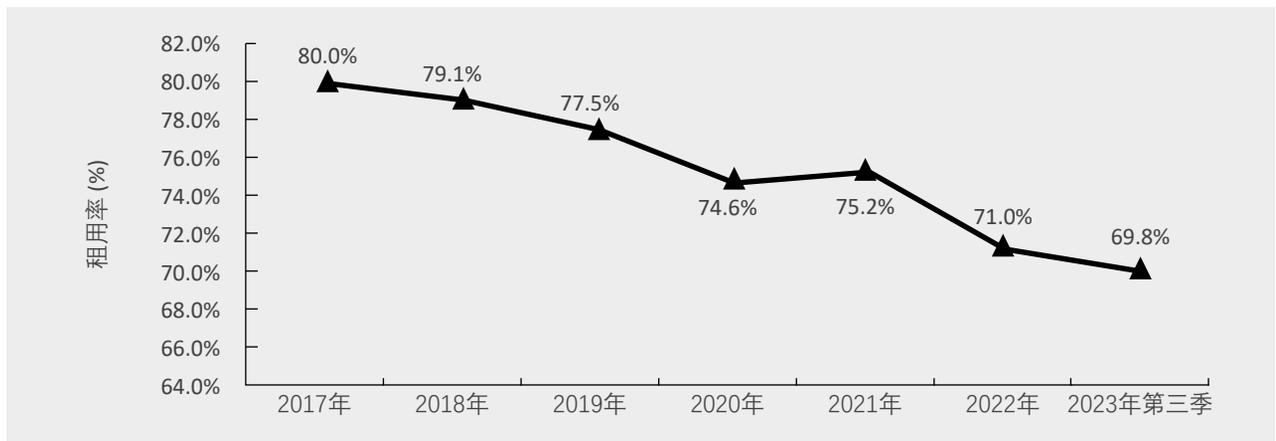
资料来源：国家产业资讯中心 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2023年产业市场总览

10.2 租用率

截至 2023 年第三季，吉打州购物商场（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均租用率为 69.8%，与 2022 年相比略有下降。自 2017 年以来，出租率一直呈下降趋势。

吉打：零售空间平均租用率，2017年至2023年第三季



资料来源：国家产业资讯中心 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

10.3 租金率

位于吉打州黄金地段的一些霸级市场的月租金介于每平方米 1.50 令吉至每平方米 18.50 令吉之间。

位于哥打士打的Mydin 霸级市场，地面层单位最低月租为每平方米 6.90 令吉，最高为每平方米 15.10 令吉。Lotus 霸级市场地面层租金介于每平方米每月 1.50 令吉至 18.50 令吉之间；Lotus's Mergong 位于较成熟的住宅区，租金较高。

吉打：特定霸级市场租金率，2022年至2023年上半年

| 霸级市场 | 楼/层 | 平均楼面面积 (平方米) | 租金范围 (每月/平方米/令吉) | |
|------------------|-----|-----------------|---------------------|--------------|
| | | | 2022年 | 2023年上半年 |
| ▶ 哥打士打 | | | | |
| Mydin | 地面层 | 86 - 592 | 6.90 - 15.10 | 6.90 - 15.10 |
| Lotus's Mergong | 地面层 | 226 - 646 | 6.20 - 18.50 | 6.20 - 18.50 |
| | 一楼 | 377 - 646 | 8.40 - 12.70 | 8.40 - 12.70 |
| Lotus's Stargate | 地面层 | 301 - 829 | 1.50 - 5.00 | 1.50 - 5.00 |
| ▶ 古邦巴素 | | | | |
| 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 & 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2023年产业市场总览

霸级市场前景展望

马来西亚经济的不确定性导致消费者信心指数（CSI）在这一年前三季显著下降，反映消费者信心状况的变化。消费者信心指数从相对乐观的 99.2 点开始，到 2023 年第三季下降到 78.9 点。这几个季度的持续下降主要是由于国家银行收紧银根的影响，加上对未来就业机会有悲观情绪和可支配收入的减少。

根据马来西亚统计局（DOSM）的报告，2023 年前 10 个月的零售总额按年增长了 10%，达到 597,000,000 令吉。然而，此增长模式表明消费者支出的按季增长有所放缓。同样，超市和霸级市场次领域的增长率也较低。

柔佛州零售市场有望在即将建成的柔佛—新加坡捷运系统（RTS）连贯线的推动下实现大幅增长，该连接线将为从新加坡进出柔佛州提供更好、更快捷的通道。新加坡政府将消费税从 8% 上调至 9% 后，新加坡人不断涌入柔佛，这将推动柔佛的零售消费，尤其是霸级市场行业。

随着就业机会的增加，预计 2023 年在吉打州宣布的几项投资将促进人口增长。这反过来又将推动家庭用品和杂货需求的增长，反映出强劲的零售需求。超市和霸级市场领域吸引投资者关注，市场上出现几笔霸级市场交易。六家 Giant 霸级市场（五家位于巴生谷，一家位于柔佛州）转手，显示市场对该行业的兴趣与日俱增。

ESG表现数据

经济表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 租户满意度 | | | |
| 'Hello Axis'服务请求的总体满意度评价 | 4.31 | 4.22 | 4.32 |
| 按建筑类型划分的'Hello Axis'服务请求满意度评价 | | | |
| 多元租户 | 4.50 | 4.44 | 4.11 |
| 单一租户 | 4.12 | 4.00 | 4.53 |
| 年度租户满意度调查得分 (平均) | 7.61 | 7.49 | 7.31 |
| 租用率 (%) | 97 | 95 | 96 |
| 优质资产与服务 - 新收购 | | | |
| 进行尽职调查活动的次数 | 1 | 4 | 5 |
| 负责任的供应链管理 | | | |
| 本地供应商 | | | |
| 用于本地供应商的采购总额 (百万令吉) | 205.6 | 87.1 ¹ | 44.6 ¹ |
| 花费在本地供应商的百分比 (%) | 100 | 100 | 100 |
| 供应商培训 | | | |
| 提供给供应商的培训课程总数 | 48 | 34 ² | 15 |
| 参加者总人数 | 884 | 450 ² | 148 |
| 根据ESG标准筛选供应商 (%) | 100 | 100 | 100 |

环境表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 总公共面积 (平方米) | 1,010,359.00 | 983,477.00 ³ | 978,439.00 ³ |
| 能源与碳排放量 | | | |
| 能源消耗 | | | |
| 能源消耗总量 (兆焦耳) | 13,924,606.96 [#] | 14,541,535.38 ⁴ | 14,117,741.28 ⁴ |
| 发电机组的燃料消耗 (兆焦耳) | 47,099.19 [#] | 44,068.98 | 51,176.88 |
| 公司车辆的燃料消耗 (兆焦耳) | 360,789.37 [#] | - | - |
| 购买的电力 (兆焦耳) | 13,516,718.40 [#] | 14,497,466.40 ⁵ | 14,066,564.40 ⁵ |
| 能源强度 (兆焦耳/平方米) | 13.42 [#] | 14.79 ⁴ | 14.43 ⁴ |
| 温室气体排放 | | | |
| 温室气体排放总量 (每吨二氧化碳当量) | 3,169.03 | 3,144.40 ⁴ | 3,051.56 ⁴ |
| 范围1的排放 (每吨二氧化碳当量) | 29.14 [#] | 3.28 | 3.80 |
| 范围2的排放 (每吨二氧化碳当量) | 2,928.62 [#] | 3,141.12 ⁵ | 3,047.76 ⁵ |
| 范围3的排放 (每吨二氧化碳当量) 类别 6: 商务出差 | 19.26 | - | - |
| 范围3的排放 (每吨二氧化碳当量) 第 7 类: 员工通勤 | 192.01 | - | - |
| 建筑物温室气体排放强度 (每吨二氧化碳当量/平方米) | 0.00290 [#] | 0.00320 ⁴ | 0.00312 ⁴ |

注:

¹ 由于更新计算方法, 本数据已重列。

² 重列数据包括在年底举办的另外3个课程。

³ 由于更新所有多元租户的总楼面面积的计算方法, 因此重列此数据。

⁴ 此数据已重列, 以包括 Axis-REIT 阁楼 (我们总部) 的能源消耗, 以及更新所有多元租户物业总楼面面积计算方法。

⁵ 此数据已重列, 以包括 Axis-REIT 阁楼 (我们总部) 的能源消耗。

[#] 此数据已经过独立保证。独立有限保证报告载于本报告第159至161页。

ESG表现数据

环境表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| 水源管理 | | | |
| 总耗水量 (立方米) | 103,728 [#] | 97,667 ⁶ | 61,670 |
| 水强度 (立方米/平方尺) | 0.10 [#] | 0.10 ⁷ | 0.06 ⁷ |
| 垃圾管理 | | | |
| 丢弃到填埋场的垃圾总量 (公斤) | 1,183,547 | 964,010 | - |
| 从废置转送的垃圾总量 (公斤) | 42,710 | 35,754 | 900 |
| 纸张 | 24,090 | 19,768 | 438 |
| 玻璃/金属/铝 | 8,795 | 7,421 | 184 |
| 塑料 | 5,930 | 4,284 | 196 |
| 电子垃圾 | 3,895 | 4,281 | 82 |
| 循环回收率 (%) | 3.5 | 3.6 | - |
| 再利用/循环回收的建筑垃圾总量 (公斤) | 88,150 | 5,301,650 | - |

社会表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------------------|-------------------|-------|-------|
| 职业健康与安全 | | | |
| 工伤个案 | | | |
| 身亡事故 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 失时工伤 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 工作受限/医疗个案 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 急救个案 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 失时事故率 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 非工伤个案 | | | |
| 火患/爆炸 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 物业/设备损坏 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 环境污染 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 接获传票 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 违规事件/罚款 | | | |
| 不遵守HSE政策 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 不遵守适用的法律和法规 | 0 [#] | 0 | 0 |
| 因不遵守法规而遭罚款金额 (令吉) | 0 [#] | 0 | 0 |
| 按性别的缺勤率 (%) | | | |
| 女性 | 1.20 [#] | 1.04 | 0.91 |
| 男性 | 1.12 [#] | 2.50 | 1.04 |
| 这一年的安全天数 | 365 [#] | 365 | 365 |

注:

⁶ 由于数据收集过程中的错误, 2022年的年度用水量数据已重列。⁷ 对2021年和2022年的年度用水强度进行重列, 以反映所有多元租户建筑总面积更新计算方法。[#] 这些数据已经过独立保证。独立有限保证报告载于本报告第159至161页。

ESG表现数据

社会表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------|-------|-------|-------------------|
| 人才开发 | | | |
| 培训总时数 | 957.5 | 657.7 | 425.5 |
| 按性别的培训总时数 | | | |
| 女性 | 519.5 | 289.1 | 276.0 |
| 男性 | 438.0 | 368.6 | 149.5 |
| 按雇佣类别的培训总时数 | | | |
| 高层管理人员 | 440.5 | 236.5 | 234.0 |
| 中层管理人员 | 135.0 | 83.0 | 52.0 |
| 执行人员 | 257.0 | 277.0 | 132.5 |
| 非执行人员 | 125.0 | 61.2 | 7.0 |
| 每位员工平均培训时数 | 12.0 | 8.4 | 5.6 |
| 按性别的平均培训时数 | | | |
| 女性 | 16.8 | 9.0 | 8.6 |
| 男性 | 8.9 | 8.0 | 3.4 |
| 按雇佣类别的平均培训时数 | | | |
| 高层管理人员 | 40.0 | 21.5 | 21.3 ⁸ |
| 中层管理人员 | 16.9 | 10.4 | 6.5 |
| 执行人员 | 6.4 | 7.5 | 3.7 |
| 非执行人员 | 6.0 | 2.8 | 0.3 |
| 按性别分类接受绩效和职业发展评估的员工 (%) | | | |
| 女性 | 100 | 100 | 100 |
| 男性 | 100 | 100 | 100 |
| 多元化与包容性 | | | |
| 按就业类别划分的性别组成 (%) | | | |
| 高层管理人员 | | | |
| 女性 | 10 | 10 | 10 |
| 男性 | 4 | 4 | 4 |
| 中层管理人员 | | | |
| 女性 | 4 | 4 | 4 |
| 男性 | 6 | 6 | 7 |
| 执行人员 | | | |
| 女性 | 21 | 22 | 21 |
| 男性 | 29 | 26 | 26 |
| 非执行人员 | | | |
| 女性 | 4 | 5 | 7 |
| 男性 | 22 | 23 | 21 |

注:

⁸ 由于四舍五入出错, 该数值已重列。

ESG表现数据

社会表现数据

| 表现数据 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|---------------------|-------|-------|-------|
| 多元化与包容性 | | | |
| 按员工类别划分的年龄层组成 (%) | | | |
| 高层管理人员 | | | |
| ≤30 | 0 | 0 | 0 |
| 30-50 | 8 | 8 | 11 |
| ≥50 | 6 | 6 | 4 |
| 中层管理人员 | | | |
| ≤30 | 0 | 0 | 1 |
| 30-50 | 8 | 8 | 8 |
| ≥50 | 2 | 3 | 1 |
| 执行人员 | | | |
| ≤30 | 8 | 5 | 5 |
| 30-50 | 30 | 28 | 29 |
| ≥50 | 12 | 14 | 13 |
| 非执行人员 | | | |
| ≤30 | 2 | 4 | 4 |
| 30-50 | 16 | 15 | 16 |
| ≥50 | 8 | 9 | 8 |
| 属于合同工或临时工的员工百分比 (%) | 13 | 8 | 7 |
| 按员工类别划分的新员工人数 | | | |
| 高层管理人员 | 0 | 0 | 0 |
| 中层管理人员 | 0 | 1 | 1 |
| 执行人员 | 4 | 4 | 1 |
| 非执行人员 | 0 | 2 | 0 |
| 按性别划分的新员工 (%) | | | |
| 女性 | 0 | 3 | 0 |
| 男性 | 5 | 7 | 3 |
| 按年龄层划分的新员工 (%) | | | |
| ≤30 | 2.5 | 3 | 0 |
| 30-50 | 2.5 | 4 | 3 |
| ≥50 | 0 | 3 | 0 |
| 按员工类别划分的离职人数 | | | |
| 高层管理人员 | 0 | 0 | 0 |
| 中层管理人员 | 1 | 1 | 2 |
| 执行人员 | 1 | 2 | 3 |
| 非执行人员 | 0 | 2 | 0 |
| 按性别划分的离职率 (%) | | | |
| 女性 | 1 | 2 | 1 |
| 男性 | 1 | 4 | 5 |

ESG表现数据

社会表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------|------------|------------|------------|
| 多元化与包容性 | | | |
| 按年龄层划分的离职率 (%) | | | |
| ≤30 | 0 | 1 | 1 |
| 30-50 | 0 | 4 | 1 |
| ≥50 | 2 | 1 | 4 |
| 按性别划分有权享有育婴假的员工人数 | | | |
| 女性 | 0 | 0 | 1 |
| 男性 | 1 | 0 | 1 |
| 按员工类别的男女员工基本工资和薪酬的比例 | | | |
| 高层管理人员 | 1.0:1.1 | 1.0:1.0 | 1.0:1.1 |
| 中层管理人员 | 1.0:1.1 | 1.0:1.1 | 1.0:1.1 |
| 执行人员 | 1.0:0.8 | 1.0:0.8 | 1.0:0.8 |
| 非执行人员 | 1.0:0.6 | 1.0:0.7 | 1.0:0.8 |
| 人权与劳工实践 | | | |
| 经证实的侵犯人权投诉数量 | 0 | 0 | 0 |
| 社区活动与伙伴关系 | | | |
| 社区投资 (令吉) | 181,000.00 | 192,920.00 | 200,000.00 |
| 社区投资受益者总数 | 85 | - | - |

治理表现数据

| 表现指标 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|
| 商业道德 | | | |
| 违规或不当行为次数 | 0 | 0 | 0 |
| 收到举报或投诉数量 | 0 | 0 | 0 |
| 接受腐败相关风险评估的业务所占百分比 (%) | 20 | - | - |
| 按员工类别划分参加反贿赂和反贪污相关培训的员工百分比 (%) | | | |
| 高层管理人员 | 100 | 100 | - |
| 中层管理人员 | 100 | 100 | - |
| 执行人员 | 100 | 100 | - |
| 非执行人员 | 100 | 100 | - |
| 网络安全与资料保护 | | | |
| 网络安全漏洞事件 | 0 | 0 | 0 |
| 侵犯隐私和丢失个人资料的证据确凿投诉事件 | 0 | 0 | 0 |

全球报告倡议组织（GRI）内容索引

Axis-REIT参照 GRI 标准报告了本GRI内容索引中引用的涵盖2023年1月1日至12月31日整个日历年期间的信息。

| GRI 标准 | 披露事项 | 页面位置 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| GRI 2: 一般披露 2021 | 2-1 组织详情 | 我们的背景和从事的业务, 第4至5页 |
| | 2-2 纳入组织可持续发展报告的实体 | 关于我们的报告, 第2至3页 |
| | 2-3 报告期、报告次数和联系人 | 关于我们的报告, 第2至3页 |
| | 2-4 信息重述 | 关于我们的报告, 第2至3页 |
| | 2-5 外部保证 | 关于我们的报告, 第2至3页 |
| | 2-6 活动、价值链和其他业务关系 | 关于我们的报告, 第2至3页 |
| | 2-7 员工 | 多元化与包容性, 第148至152页 |
| | 2-8 员工之外的工作者 | 多元化与包容性, 第148至152页 |
| | 2-9 治理架构和组成 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-10 最高治理机构的提名和遴选 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-11 最高治理机构的主席 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-12 在管理影响方面, 最高治理机构的监督作用 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-13 为管理影响的责任授权 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-14 最高治理机构在可持续发展报告中的作用 | 关于我们的报告, 第2至3页企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-15 利益冲突 | 审计委员会报告, 第180-184页 |
| | 2-16 重要关切问题的沟通 | 商业道德, 第123-125页 人权与劳工实践, 第153-154页 |
| | 2-17 最高治理机构的共同知识 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-18 对最高治理机构的绩效评估 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-19 薪酬政策 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-20 确定薪酬的程序 | 企业治理总览声明, 第164至179页 |
| | 2-22 关于可持续发展策略的声明 | 主席与首席执行官致单位持有人信函, 第32至36页 |
| | 2-23 政策承诺 | 管理实质可持续发展事宜, 第106至158页 |
| | 2-24 融合政策承诺 | 管理实质可持续发展事宜, 第106至158页 |
| | 2-25 补救负面影响的程序 | 管理实质可持续发展事宜, 第106至158页 |

全球报告倡议组织（GRI）内容索引

| GRI 标准 | 披露事项 | 页面位置 |
|-------------------------|---------------------------|--|
| GRI 2: 一般披露 2021 | 2-26 寻求咨询和提出关切的机制 | 商业道德, 第123至125页 人权与劳工实践, 第153至154页 |
| | 2-27 遵守法律法规 | 能源与碳排放量, 第129至133页 职业健康与安全, 第141至144页 |
| | 2-28 会员组织协会的成员资格 | 我们的气候旅程, 第28至31页 |
| | 2-29 利益相关者参与的方法 | 接触利益相关者, 第78至81页 |
| GRI 3: 重大议题 2021 | 3-1 确定重大议题的过程 | 实质性评估, 第82至85页 |
| | 3-2 重大议题清单 | 实质性评估, 第82至85页 |
| | 3-3 管理重大议题 | 管理实质可持续发展事宜, 第106至158页 |
| GRI 201: 经济表现 2016 | 201-1 产生和分配的直接经济价值 | 经济表现, 第106至108页 |
| | 201-2 气候变化造成的财务影响或其他风险与商机 | 风险与商机, 第86至96页 |
| GRI 203: 间接经济影响 2016 | 203-2 重大间接经济影响 | 经济表现, 第106至108页 |
| GRI 204: 采购实践 2016 | 204-1 花费在本地供应商的比例 | 负责任的供应链管理, 第120至122页 |
| GRI 205: 反贪污 2016 | 205-1 评估与贪污有关风险的业务 | 商业道德, 第123至125页 |
| | 205-2 关于反贪污政策和程序的传达和培训 | 商业道德, 第123至125页 |
| | 205-3 经证实的贪污事件和采取的行动 | 商业道德, 第123至125页 |
| GRI 302: 能源 2016 | 302-1 组织内部的能源消耗 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 302-3 能源强度 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 302-4 减少能源消耗 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 303-1 与作为共有资源的水互动 | 水源管理, 第134至136页 |
| GRI 303: 水源与污水 2018 | 303-3 取水 | 水源管理, 第134至136页 |
| | 303-5 用水量 | 水源管理, 第134至136页 |
| | 305-1 直接 (范围 1) 温室气体排放 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| GRI 305: 排放量 2016 | 305-2 能源间接 (范围 2) 温室气体排放 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 305-3 其他间接 (范围 3) 温室气体排放 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 305-4 温室气体排放强度 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 305-5 减少温室气体排放 | 能源与碳排放量, 第129至133页 |
| | 306-1 垃圾产生和与垃圾有关的重大影响 | 垃圾管理, 第137至140页 |
| GRI 306: 垃圾 2020 | 306-2 管理与垃圾有关的重大影响 | 垃圾管理, 第137至140页 |
| | 306-3 垃圾的产生 | 垃圾管理, 第137至140页 |

全球报告倡议组织 (GRI) 内容索引

| GRI 标准 | 披露事项 | 页面位置 |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| GRI 306: 垃圾 2020 | 306-4 从废置转送的垃圾 | 垃圾管理, 第137至140页 |
| | 306-5 丢弃到填埋场的垃圾 | 垃圾管理, 第137至140页 |
| GRI 308: 供应商 环境评估 2016 | 308-1 使用环境标准筛选的新供应商 | 负责任的供应链管理, 第120至122页 |
| | 308-2 供应链对环境的负面影响和采取的行动 | 负责任的供应链管理, 第120至122页 |
| GRI 401: 就业 2016 | 401-1 新聘员工和员工流失率 | 多元化与包容性, 第148至152页 |
| | 401-3 育儿假 | 多元化与包容性, 第148至152页 |
| GRI 403: 职业健康与安全 2018 | 403-2 危害识别、风险评估和事故调查 | 职业健康与安全, 第141至144页 |
| | 403-4 工人在职业健康与安全方面的参与、咨询和交流 | 职业健康与安全, 第141至144页 |
| | 403-5 工人职业健康与安全培训 | 职业健康与安全, 第141至144页 |
| | 403-7 预防和减轻与业务关系直接相关的职业健康与安全影响 | 职业健康与安全, 第141至144页 |
| | 403-9 与工作有关的伤害 | 职业健康与安全, 第141至144页 |
| GRI 404: 培训与 教育2016 | 404-10 与工作有关的健康损害 | 职业健康与安全, 第141至144页 |
| | 404-1 每位员工每年接受培训的平均时数 | 人才开发, 第145至147页 |
| | 404-2 员工技能提升计划和过渡援助计划 | 人才开发, 第145至147页 |
| | 404-3 定期接受绩效和职业发展审查的员工百分比 | 人才开发, 第145至147页 |
| GRI 405: 多元化 与平等机会2016 | 405-1 治理机构和员工的多元化 | 董事局, 第12至13页 多元化与包容性, 第148至152页 |
| | 405-2 男女基本工资和薪酬比例 | 多元化与包容性, 第148至152页 |
| GRI 406: 不歧视 2016 | 406-1 歧视事件及采取的纠正措施 | 人权与劳工实践, 第153至154页 |
| GRI 408: 童工 2016 | 408-1 存在童工事件重大风险的业务和供应商 | 负责任的供应链管理, 第120至122页 人权与劳工实践, 第153至154页 |
| GRI 409: 强迫或 强制劳动 | 409-1 存在强迫或强制劳动事件重大风险的业务和供应商 | 负责任的供应链管理, 第120至122页 人权与劳工实践, 第153至154页 |
| GRI 413: 地方社区2016 | 413-1 有地方社区参与、影响评估和发展计划的业务 | 社区活动与伙伴关系, 第155至158页 |
| | 413-2 对地方社区有重大实际和潜在负面影响的业务 | 社区活动与伙伴关系, 第155至158页 |
| GRI 414: 供应商 社会评估2016 | 414-1 采用社会标准筛选的新供应商 | 负责任的供应链管理, 第120至122页 |
| GRI 418: 客户隐 私2016 | 418-1 关于侵犯客户隐私和丢失客户资料的确凿投诉 | 网络安全与资料保护, 第126至128页 |

TCFD披露内容索引

| 主题 | 推荐披露 | 参阅页面 |
|---------|--|--|
| 治理 | 描述董事局对气候相关风险和商机的监督 | 我们的气候旅程，第30页 企业治理总览声明，第165页 |
| | 描述管理层在评估与管理气候相关风险与商机所扮演的角色 | 我们的气候旅程，第30页 企业治理总览声明，第165页 |
| 策略 | 描述组织已确定的短期、中期和长期气候相关风险与商机 | 风险与商机，第95至96页 |
| | 描述与气候相关的风险与商机对企业业务、策略和财务规划的影响 | 风险与商机，第95至96页 |
| | 在考虑不同气候相关情境（包括摄氏 2度或以下）的情况下，描述组织策略的复原力 | 不适用 （管理公司正计划进行气候情境分析，以评估与气候相关的风险对我们企业策略应变能力的影响。） |
| 风险管理 | 描述组织识别和评估与气候相关风险的流程 | 风险与商机，第86至96页 能源与碳排放量，第131页 |
| | 描述组织管理气候相关风险的流程 | 风险与商机，第86至96页 能源与碳排放量，第131页 |
| | 说明如何将识别、评估和管理气候相关风险的流程纳入组织的整体风险管理中 | 风险与商机，第86至96页 能源与碳排放量，第131页 |
| 衡量指标与目标 | 披露组织根据其策略和风险管理流程评估气候相关风险与商机所使用的衡量标准 | 能源与碳排放量，第131至133页 水源管理，第135至136页 垃圾管理，第139至140页 |
| | 描述范围 1、范围 2（如适用，还包括范围 3）温室气体排放及相关风险 | 能源与碳排放量，第132至133页 |
| | 描述用于管理气候相关风险和机遇的目标 | 我们的气候旅程，第30至31页 能源与碳排放量，第131页 水源管理，第135页 垃圾管理，第139页 |
| | | |

常见问题 (FAQ)

▶ Axis-REIT 相隔多久支付一次收益分配?

从 2009 年 1 月 1 日起, Axis-REIT 改变了现有的收益分配政策, 从以往的每半年支付, 改为目前的每季度支付, 并自截止过户日期起一个月内支付。若收益分配再投资计划 (IDRP) 与收益分配在同一期间展开, 根据证交所 2012 年 4 月 19 日授予的豁免。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 / 支票付款给每名单位持有人, 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 | | |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
| ▶ 居民企业 | 无 [^] | 无 [^] | 无 [^] |
| ▶ 居民非企业 | 10% | 10% | 10% |
| ▶ 非居民个人 | 10% | 10% | 10% |
| ▶ 非居民企业 | 24% | 24% | 24% |
| ▶ 非居民机构 | 10% | 10% | 10% |

[^] 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

▶ 如何计算我所获得的配息?

在2023财政年, 总配息为每单位8.65仙, 其中2.21仙源自于使用资本免税额、工业建筑物免税额与免税盈利收益, 因此不须缴税。

假设:
10,000 Axis-REIT单位

| 单位持有人类型 | 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* | 865.00 | 865.00 |
| ▶ 居民非企业 | 865.00 | 800.60 |
| ▶ 非居民个人 | 865.00 | 800.60 |
| ▶ 非居民企业 | 865.00 | 710.44 |
| ▶ 非居民机构 | 865.00 | 800.60 |

* 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2023年净收益率是多少?

在2023财政年, 每单位净配息是8.65仙。

| 单位持有人类型 | 根据0.625令吉IPO价格之净收益率* | 根据2023年12月31日1.79令吉收市价计算的净收益率 2023 |
|---------|----------------------|------------------------------------|
| ▶ 居民企业 | 13.84% | 4.83% |
| ▶ 居民非企业 | 12.81% | 4.47% |
| ▶ 非居民个人 | 12.81% | 4.47% |
| ▶ 非居民企业 | 11.37% | 3.97% |
| ▶ 非居民机构 | 12.81% | 4.47% |

* 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?

管理公司与信托公司的主要营业地点在平常办公时间内, 均有提供Axis-REIT的契约供投资者查询。

常见问题 (FAQ)

▶ Axis-REIT当前的总发行单位数量共多少？

截至2023年12月31日，共有1,747,492,159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。发行新单位是Axis-REIT融资的渠道，其中包括用来偿还Axis-REIT的银行融资、收购、资本支出（包括发展项目）以及用于营运资本的目的。

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呈交的决议。

▶ 如何修订契约？

任何涉及对 Axis-REIT 投资目标重大改变或对单位持有人权利的重大或不利影响的契约修订，只能由不少于三分之二 (2/3) 的单位持有人在根据契约正式召开和举行的单位持有人会议上通过的决议批准。在对契约的任何修订不需要单位持有人批准的情况下，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（在任何重要程度上）解除信托公司人管理公司对单位持有人的任何责任，否则不得对契约进行修改。

▶ 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。

▶ 为何Axis-REIT被重新归类为伊斯兰房地产投资信托？

Axis-REIT被归类为伊斯兰房地产投资信托：

- a. 为扩大Axis-REIT的投资者群体以纳入符合伊斯兰教义的本地基金，同时吸引符合伊斯兰教义的外国基金的投资者购兴；
- b. 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长；以及
- c. 成为全球首个符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的办公楼/工业房地产投资信托。

▶ 哪些是证监会颁布的ICMPS指南对伊斯兰房地产投资信托的主要合规要求？

主要的合规要求如下：

- a. 来自不合规业务的租金不得超过证监会属下伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）所规定的20%基准；
- b. 如果所有租户皆全面经营不符合伊斯兰教义的业务，伊斯兰房地产投资信托将不允许拥有有关房地产，即使收购后不符合伊斯兰教义的租金百分比仍少于20%门槛；
- c. 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款、货币市场工具及融资便利，均须遵守伊斯兰教义；而且
- d. 伊斯兰房地产投资信托须采用伊斯兰保险方案，为其房地产投保，除非没有可得或商业可行的伊斯兰保险。

常见问题 (FAQ)

▶ 哪些业务不符合伊斯兰教义？

- (a) 传统银行与放贷业；
- (b) 传统保险业；
- (c) 赌博；
- (d) 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- (e) 猪肉与猪肉相关业务；
- (f) 非清真食品与饮料；
- (g) 烟草与烟草相关业务；
- (h) 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- (i) 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- (j) 其他由伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）确定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。此前，证监会上市房地产投资信托基金指南主要为伊斯兰房地产投资信托基金的投资和业务活动提供伊斯兰教义指南。2022年11月28日，证监会将之前在证监会各种指南中列出的所有现有伊斯兰教义要求合并为单一的监管文件，即ICMPS指南，以管理提供伊斯兰资金市场产品和服务的机构。伊斯兰教义要求已从证监会上市房地产投资信托基金指南中删除，Axis-REIT必须遵守ICMPS指南，从2022年11月28日起生效。

词汇表

| | |
|---------------------------|---|
| <IR> | 国际综合报告框架 |
| 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 Real Estate Investment Trust |
| 证交所 | 马来西亚证券交易所有限公司 |
| 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/结束 |
| GDP | 国内生产总值 |
| GHG | 温室气体 |
| GRI | 全球报告倡议组织 |
| 融资比率 | 融资地总资产的比率 |
| IAR2023 | 2023年综合年度报告 |
| IDRP | 收益分配再投资计划 |
| MER | 管理开支比率 |
| NAV | 资产净值 |
| NLA | 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 |
| Q | 季度 |
| 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 |
| 证监会伊斯兰资金市场产品和服务指南/ICMPS指南 | 证监会于2022年11月28日颁布的伊斯兰资金市场产品和服务指南, 并可能不时修订 |
| 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 |
| SPT | 与可持续性挂钩的融资具体绩效目标 |
| TCFD | 与气候相关财务披露工作组 |
| Axis-REIT信托公司/信托公司 | RHB Trustees Berhad, 作为 Axis-REIT的信托公司 |
| 单位 | 由契约构成在 Axis-REIT不可分割的权益 |
| 单位分拆 | 将原有一单位分拆为两个单位, 并已于2015年9月9日完成 |
| 单位持有人 | 单位的持有者 |
| WALE | 加权平均租约届满期 |

第十二届年度大会通告

兹通告Axis房地产投资信托（简称为“Axis-REIT”）第十二届年度大会（简称“AGM”）将于2024年4月25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2023年12月31日财政年度的经审计财务报表连同其所附上的报告。

特别事项

考虑并酌情通过（无论是否经修订）下列决议案为Axis-REIT的普通决议：

普通决议一

提议更新授权以分派并发行不超过Axis-REIT获准基金规模20%的Axis-REIT的新单位（简称“单位”），以方便推行配售计划（简称“提议更新授权”）

“根据马来西亚证券交易所有限公司（简称“证交所”）的主板上市条例，并须在事先获得批准下，谨此批准Axis-REIT管理公司（简称“管理公司”）董事分派并发行新单位，以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金（简称“提议配售”），而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是此决议所发行的新单位，与之前12个月发行的单位累积数量，不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%；

有关授权，一旦获得更新，将持续有效直至：

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新授权，直至Axis-REIT下一次年度大会结束时，此授权将失效，除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过，有关授权获得更新；或
- (ii) 此提议更新授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改，

以最先发生者为准；

在拟议中配售下所发行的新单位（简称“配售单位”）在分派并发行后，将与原本存在的单位地位平等，惟配售单位将无权享有在配售单位分派与发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息；

特此授权管理公司董事与 RHB Trustees Berhad（简称“信托公司”）（均代表Axis-REIT行事）执行提议更新授权，包括惟不限于创建必要的新单位，并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意，**同时更进一步**，管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）将执行、总结、完成并采取所有提议更新授权的相关举动与事宜（包括执行必要的相关文件）。”

第十二届年度大会通告

普通决议二

提议更新授权以分派并发行新单位，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”）

“提议根据单位持有人于2011年7月26日召开及举行的单位持有人会议上批准的IDRP，并在取得所需的批准后，兹批准管理公司董事根据IDRP 不时按其绝对酌情权认为合适及符合Axis-REIT 最佳利益的条款及条件分发并发行新单位，惟上述新单位的发行价将由管理公司董事于决定及公布的定价日（简称“定价日”）制定，发行价不得较紧接定价日前5天的单位成交量加权平均市价（VWAMP）折价超过10%，而5天的单位成交量加权平均市价在应用上述折价前应根据配息除权予以调整；

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）。”

奉董事局命令

AXIS REIT MANAGERS BERHAD (200401010947 (649450-W))

Axis房地产投资信托的管理公司

Rebecca Leong Siew Kwan

特许秘书

(SSM PC No. 202008000587) (MAICSA 7045547)

八打灵再也

2024年2月29日

第十二届年度大会通告

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。由于第十一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2024年4月18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Axis-REIT第十二届年度大会，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，以了解第十二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。

解释性说明:

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2023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，因此在此第十二届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) 截至此年度大会通告日，管理公司董事尚未根据上一个2023年度获得单位持有人批准的一般授权发行任何新单位。

第十二届年度大会通告

- (c) 有了此提议更新授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准发行新单位来筹资，因此避免延误与承担额外成本。管理公司可在有需要时灵活地通过拟议中配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹获的所得款项，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）；
 - (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 IDR P 授权

- (a) 管理公司提议更新授权分发及发行新单位供IDRP用途。提议更新授权赋予董事灵活性，使其能够根据IDRP不时按照其绝对酌情认为合适且符合Axis-REIT最佳利益的条款和条件分发和发行新单位，前提是上述新单位的发行价格将由管理公司董事在定价日确定，惟不得较紧接定价日前5天单位成交量加权平均市价（VVAMP）折价超过10%，而5天的单位成交量加权平均市价在应用上述折价前应根据配息除权予以调整；
- (b) Axis-REIT 已将IDRP应用于2023年10月27日宣布的2023年7月1日至2023年9月30日期间的第三次中期配息（简称“2023年第三次中期配息”）（简称“2023年 IDRP”），2023年12月15日根据2023年IDRP发行共计6,438,121个新单位。根据2023年IDRP发行的新单位于2023年12月18日在证交所主板上市。
- (c) 在2023年第三次中期配息的同时，配合2023年IDRP发行的6,438,121个单位所募集的资金（扣除相关发行费用后）用于翻新和/或装修Axis-REIT的物业。
- (d) 有了此提议更新IDRP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。如果在即将举行的AGM上获得更新IDRP授权，根据提议更新IDRP授权发行新单位所筹集的任何所得资金应用于以下目的：
- (i) 资产增值举措，包括翻修和/或装修物业，以及为延长租赁地契物业和Axis-REIT组合的租赁期支付溢价/代价；与/或
 - (ii) 管理公司和信托公司认为合适并符合单位持有人最佳利益的任何其他目的。

个人资料通告

Axis REIT Managers Berhad, 作为Axis-REIT的管理公司，致力于确保我们处理个人资料的方式符合2010年个人资料保护法的规定。我们处理的个人资料可能包括您的姓名、联系方式、邮寄地址、从任何文件得出的任何其他个人资料以及其他有关您和/或您与我们交易的必要资料。您的个人资料可能从您提供给我们的信息、第三方的信息和公共领域的信息收集。我们可能会使用或披露您的个人资料给我们可能聘用的任何人士，以便发布年度大会通知、处理委托书、召开Axis-REIT的AGM，以及用于任何法律、法规、指南和/或相关监管机构要求或允许的任何其他目的。

关于我们使用您个人资料的更多信息，请阅读在Axis-REIT网站www.axis-reit.com.my的隐私声明。



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

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2024年4月25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举行的Axis-REIT第十二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: 2024年 月 日

.....
单位持有人签名或盖上印章

* 请删除不适合者。

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。由于第十一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2024年4月18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第十二届年度大会，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，以了解第十二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



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Axis REIT Managers Berhad (200401010947 (649450-W))

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

www.axis-reit.com.my