



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

20年辉煌 持续超越

2025年综合年度报告



此报告 内容

第14届年度大会

地点

Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel,
Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya,
Selangor Darul Ehsan

日期与时间

星期四 | 2026年4月30日 上午10点正

主题解说

为庆祝二十载的坚韧与成就，Axis-REIT展现稳健实力、严谨增长与可持续的价值创造。标题“20年辉煌·持续超越”概括我们经过验证的过往业绩、多元化物业组合，以及持续提升资产质量、推进ESG优先事项，并在不断演变的房地产格局中把握新兴机遇的承诺。

封面设计通过Crystal Plaza的雄伟形象，进一步强化这一主题，象征着其成熟物业组合的实力与品质。在旭日东升照耀下，整体画面呈现焕然一新气象、乐观前景和前行动力，不仅标志着重要里程碑，也象征新一阶段增长篇章由此展开。设计与主题相互呼应，体现Axis-REIT在既有基础上持续巩固与提升，为未来发展奠定更稳固基础，使Axis-REIT能够在过去二十载的坚实基础之上再创辉煌，持续创造长远价值。



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
主要管理层背景介绍	23
物业管理团队	27



持续优化提升

28

主席与首席执行官致单位持有人信函	28
管理公司的讨论与分析	35
• 首席执行官回顾	35
• 财务回顾	36
• 业务回顾	49
• 投资回顾	55
• 投资者关系与媒体报导	59
• 市场展望与优先事项	64
伊斯兰教义合规报告	65
伊斯兰教义顾问报告	66



推动价值创造

67

营运环境	67
接触利益相关者	73
实质性评估	77
风险与商机	82
2026年至2027年企业策略	92
创造价值与可持续发展目标	100
管理实质可持续发展事宜	102
• 经济	102
• 治理	125
• 环境	132
• 社会	150
特定关键绩效指标的独立有限鉴证报告	175
大马交易所规定的可持续发展绩效表	179



创造价值的领导风范

191

企业治理总览声明	191
审计委员会报告	205
风险管理与内部监管声明	210
董事责任声明	215

财务报表

216

管理公司报告	217
财务报表	221
损益及其他综合收益表	222
资产净值变动表	224
现金流量表	225
财务报表附注	226
管理公司声明	275
法定声明	276
信托公司报告	277
独立审计师报告	278

其他信息

282

物业组合详情	282
单位持有人统计数据	285
2025年物业市场总览	287
ESG表现数据	333
全球报告倡议组织 (GRI) 内容索引	338
SASB内容索引	342
常见问题解答 (FAQ)	344
词汇表	347

第十四届年度大会通知

348

附上代表委托书

353



扫描码

以进入 Axis-REIT's 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七份综合年度报告。2025年对Axis-REIT而言也是重要的里程碑，因为我们庆祝上市20周年。过去二十年间，我们通过将可持续发展注意事项纳入Axis-REIT的策略和商业模式，继续增强物业组合的韧性。通过这种方法，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，同时巩固我们作为马来西亚首屈一指的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
<https://www.axis-reit.com.my/annualreport2025> 以读取
IAR2025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本



报告理念与框架

此2025综合年度报告(简称“IAR2025”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”),根据国际综合报告框架所备制。通过采纳此框架,本报告旨在针对本基金的财务与非财务表现,提供透明、简明且平衡的概述。

备制IAR2025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)
- 国家可持续发展报告框架(NSRF)
- 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(简称“REIT”)指南
- 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”)
- 国际财务报告准则(简称“IFRS”)
- 全球报告倡议(简称“GRI”)标准

首次采用IFRS可持续发展披露准则及过渡宽免

在本IAR2025中,我们于截至2025年12月31日的财政年首次采用IFRS可持续发展披露准则。因此,对于自2025年1月1日开始的年度报告期,管理公司已应用以下准则:

- IFRS S1 可持续发展相关财务信息披露的一般要求
- IFRS S2 气候相关披露

截至2025年12月31日,国际可持续发展准则理事会(ISSB)尚未发布其他IFRS可持续发展披露准则。这些准则为首次应用的主体提供过渡宽免。此外,MMLR为主板上市公司提供进一步的过渡宽免。管理公司已选择采用这些过渡宽免,因此无需在此首次报告期呈报比较信息。尽管如此,我们仍自愿呈报上一报告期所披露的部分指标的比较信息。

范围与界线

报告期

此报告每年备制并发布。IAR2025涵盖本基金从2025年1月1日至2025年12月31日期间,截至2025财政年(简称“2025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。由于本基金不直接雇用人员,所有营运和管理职能均由管理公司和物业管理团

队执行,并由Axis-REIT的信托公司监督。因此,本报告中与员工相关的任何披露,仅涉及管理公司和物业管理团队的人员。

在有注明的情况下,某些数据披露仅限于管理公司直接运营管理下的多元租户物业公共区域。

目标读者

此报告主要是为满足Axis-REIT单位持有人与投资者的信息需求而编制。我们亦在此提供与其他主要利益相关者创造价值相关的信息。

关联性

本报告载有本基金2025财政年的可持续发展相关财务信息。

IAR2025中的可持续发展报告与本报告其他部分(包括财务报表)建立衔接,以综合呈现相关的可持续发展风险与商机(SROs),在短期、中期和长期内可能对本基金财务状况、表现和现金流量所产生的影响。

实质性、风险与策略

在2025年,我们审查了对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,我们已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

关于 我们的报告

2026年至2027年企业策略。有关我们在2024年进行的实质性评估计划审查的细节和ESG的更多详情披露，可参阅此报告的“推动价值创造”篇章。

报告中的除外事项或变动

自2024综合年度报告以来，除了采用NSRF要求，报告中没有主要的除外事项或变动。由于“管理实质可持续发展事宜”篇章的计算方法有变化，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，此报告探讨了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2026年2月27日获董事局批准。

鉴证声明

自2023财政年以来，我们已获得独立的有限鉴证，以提升特定非财务指标和信息披露的可信度。就2025财政年而言，我们重新委托 Baker Tilly Monteiro Heng PLT 开展可持续发展鉴证业务（可持续发展鉴证）。其独立有限鉴证报告见第175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鉴证。

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。

反馈意见与联络方式

您的反馈意见对我们很重要，欢迎提出任何询问。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

六大商业资本



财务资本



社会与关系资本



知识资本



制造资本



人力资本



自然资本

策略支柱



房地产



资本管理



设施管理



投资



发展



治理

实质可持续发展事宜



经济表现



商业道德



职业健康与安全



租户满意度



网络安全与资料保护



人才开发



优质资产与服务 - 新收购



能源与碳排放量



多元化与包容性



优质资产与服务 - 现有资产



水源管理



人权与劳工实践



负责任的供应链管理



垃圾管理



社区活动与伙伴关系

风险



环球



财务



房地产管理



投资



人力资源



发展



环境



资讯科技

可在这些图标出现的地方获取更多信息：



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

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。



Axis-REIT是马来西亚首个
房地产投资信托基金，于
2005年8月3日在证交所上
市，主要拥有和投资于工业
与办公楼房地产。



Menara Axis

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。ARMB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。

我们的物业分布图

按地区划分的物业数量



按地区划分的物业数量



69
物业总数

本基金的主要目标是：



为单位持有人提供稳定增长的收益分配。



实现每单位资产净值的长期增长。

六大管理原则

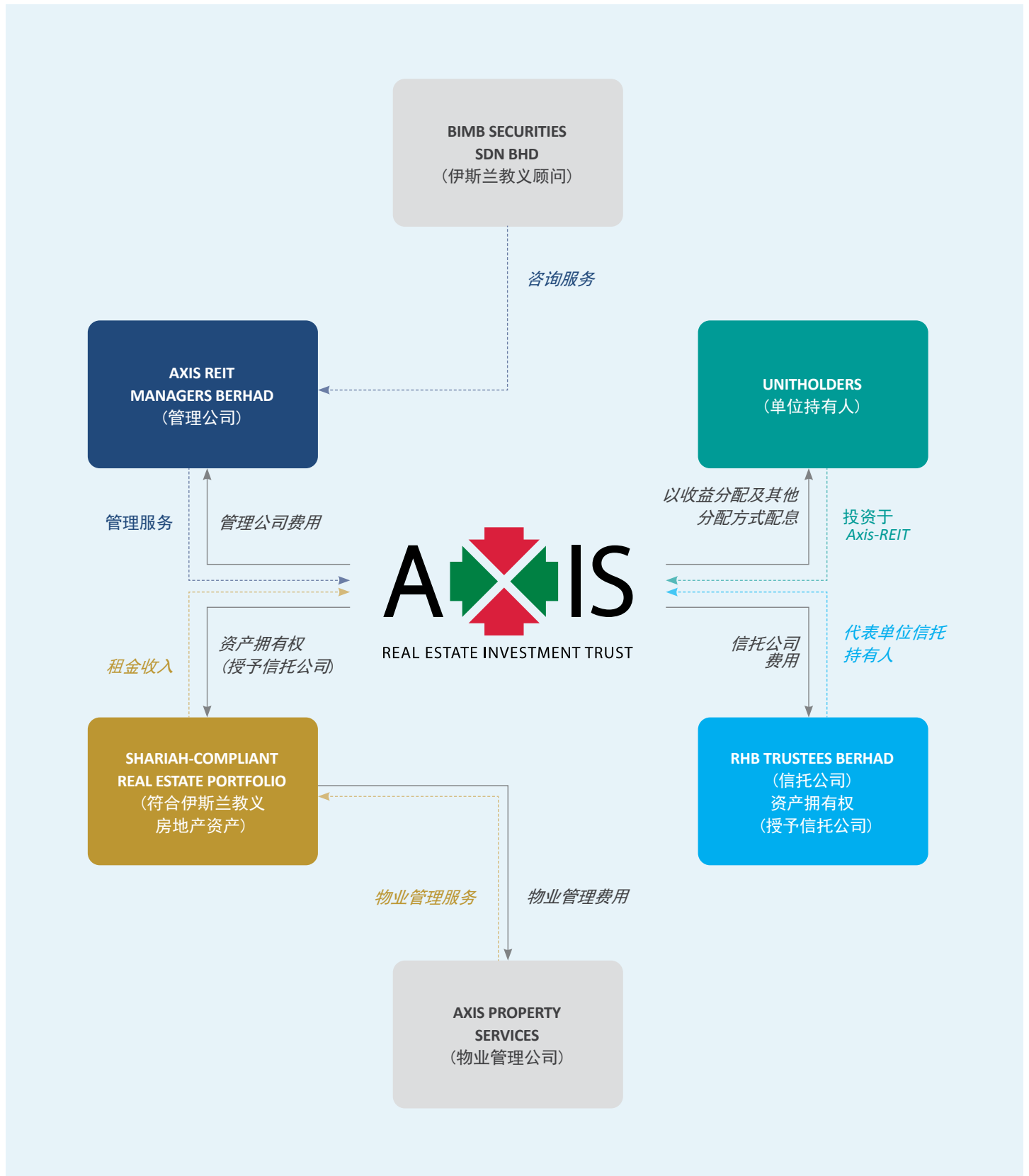
管理公司致力于通过其6项管理原则，实现长期可持续的配息和资本稳定性：

<p>收购可增加收益的资产</p>	<p>6 六大管理原则</p>	<p>奉行最严谨的资本和风险管理</p>
<p>卓越的投资者关系</p>		<p>积极主动的资产与租户管理</p>
<p>贯彻最高标准的企业治理</p>		<p>人力资本发展</p>

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	通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	2,024,894,950 单位
市值	3,887,798,000令吉
所管理的资产总值	5,356,293,000令吉
资产净值	3,423,457,000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于能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个财政年重新估值至少一次
挂牌	证交所主板
证交所股票编号	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



Axis Aerotech Centre @ Subang

AXIS-REIT的管理公司

Axis REIT Managers Berhad

管理公司的执行委员会

Dato' Carl Gunnar Myhre

@ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
执行主席

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

电话 : 603-7958 4882

传真 : 603-7957 6881

管理公司的注册办事处802, 8th Floor

Block C, Kelana Square

17 Jalan SS7/26

47301 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan

电话 : 603-7803 1126

传真 : 603-7806 1387

电邮 : eadvisory@epsilon.com

管理公司的公司秘书

Rebecca Leong Siew Kwan

(SSM PC No. 202008000587)

(MAICSA 7045547)

AXIS-REIT 的信托公司

RHB Trustees Berhad

Level 10, Tower One

RHB Centre

Jalan Tun Razak

50400 Kuala Lumpur

电话 : 603-9280 5933

传真 : 603-9280 5934

网址 : www.rhbgroup.com

电邮 : 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

电话 : 603-2708 3000

网址 : www.bimbsec.com.my

电邮 : shariah.bimbsec@bankislam.com.my

AXIS-REIT 的注册处

Boardroom Share Registrars Sdn Bhd

11th Floor, Menara Symphony

No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim

Seksyen 13

46200 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan

电话 : 603-7890 4700

传真 : 603-7890 4670

网址 : www.boardroomlimited.com

电邮 : bsr.helpdesk@boardroomlimited.com

AXIS-REIT的物业管理公司

Axis Property Services

Penthouse, Menara Axis

No. 2, Jalan 51A/223

46100 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan

AXIS-REIT的审计师

KPMG PLT

Level 10, KPMG Tower

No. 8, First Avenue, Bandar Utama

47800 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan

AXIS-REIT的内部审计师

Baker Tilly Monteiro

Heng Governance Sdn Bhd

Baker Tilly Tower, Level 10

Tower 1, Avenue 5

Bangsar South City

59200 Kuala Lumpur

AXIS-REIT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

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

Sumitomo Mitsui Banking Corporation

Malaysia Berhad

股票名称与股票编号

AXREIT 5106

联络处

Penthouse, Menara Axis

No. 2, Jalan 51A/223

46100 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan

电话 : 603-7958 4882

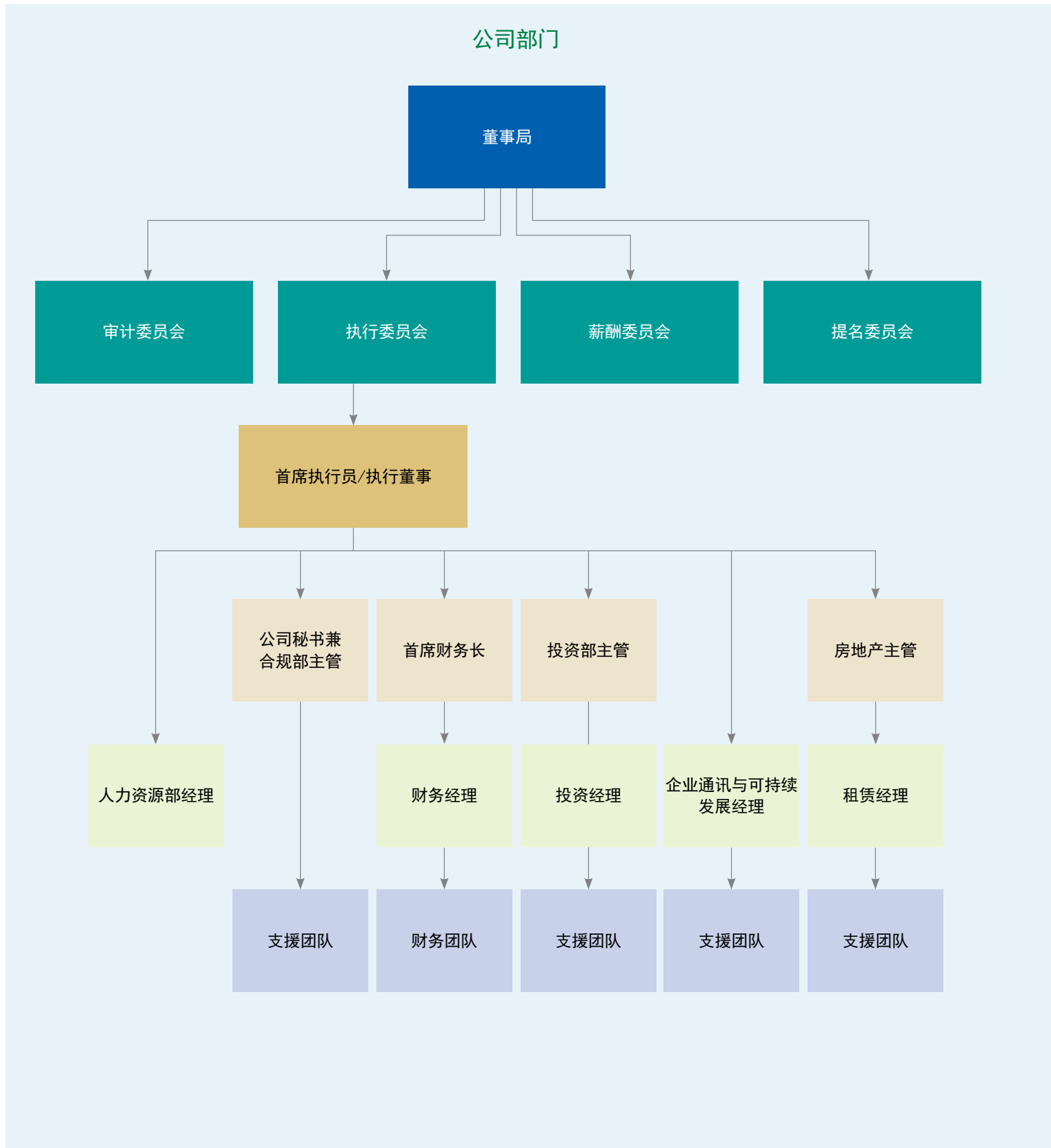
传真 : 603-7957 6881

电邮 : info@axis-reit.com.my

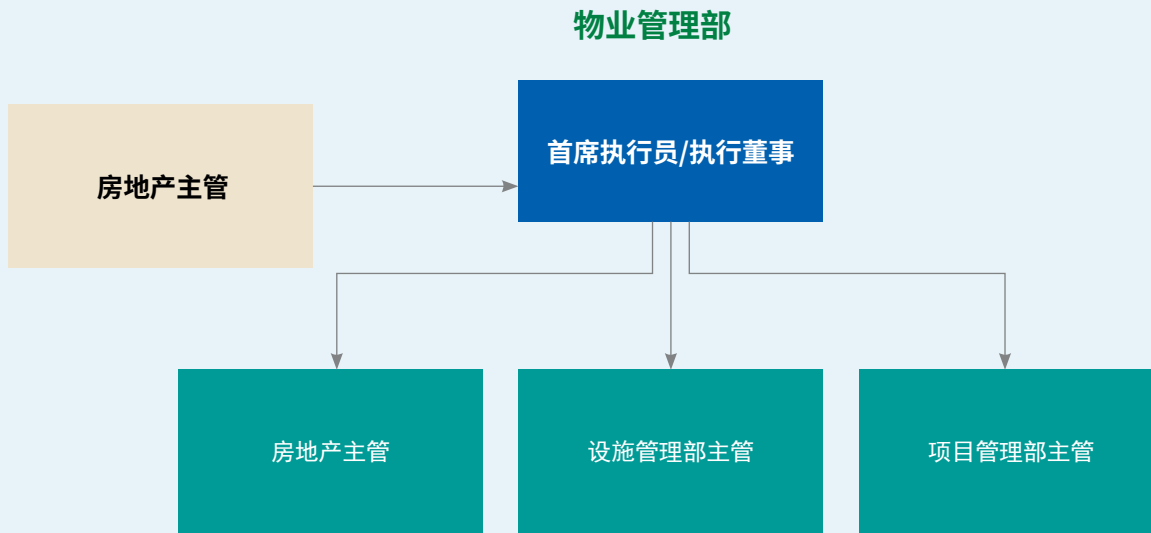
网址

www.axis-reit.com.my

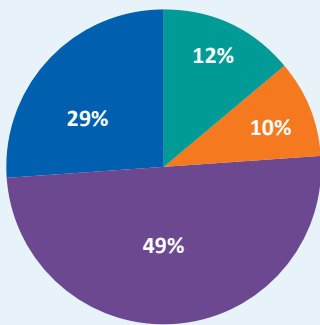
AXIS团队 组织结构



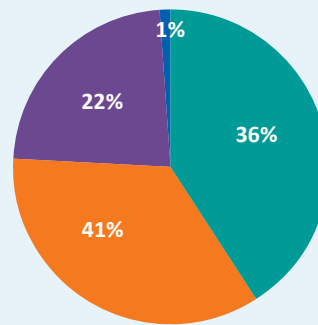
AXIS团队 组织结构



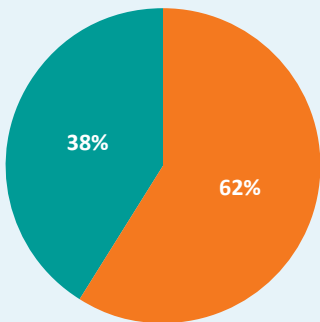
AXIS 团队背景分析



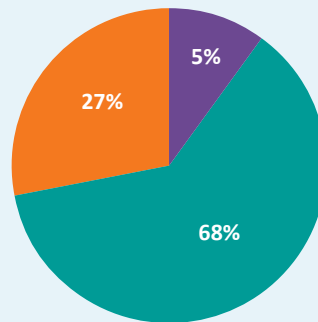
- 类别**
- 高层管理人员
 - 中层管理人员
 - 执行人员
 - 非执行人员



- 种族**
- 华人
 - 马来人
 - 印度人
 - 其他



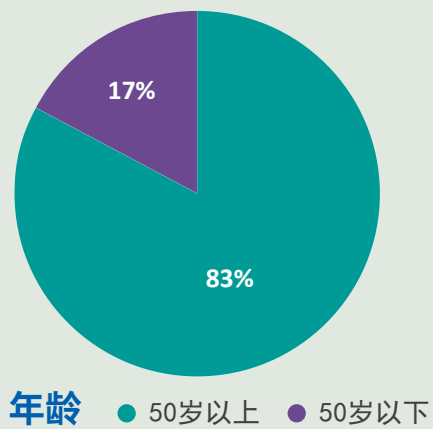
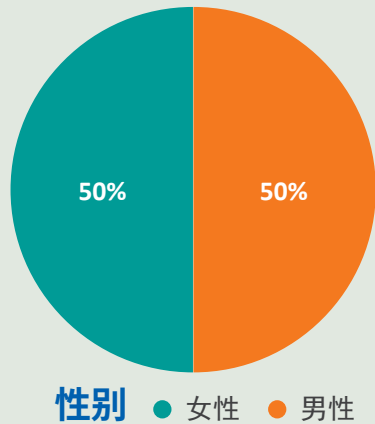
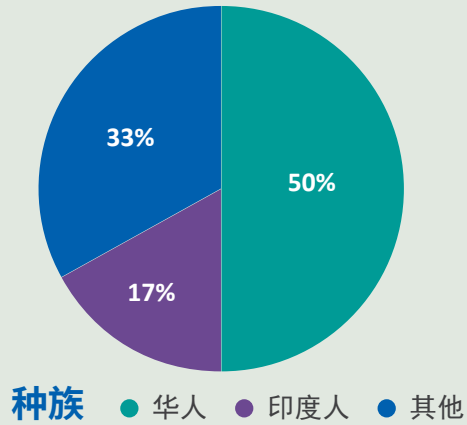
- 性别**
- 女性
 - 男性



- 年龄**
- 30岁以下
 - 30 - 50岁
 - 50岁以上

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



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' 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

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

Dato' Abas Carl Gunnar是ARMB执行主席。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合作开展兴建并租赁项目，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。他是多家从事物业发展、物业投资和沉香树种植的私人公司的董事和股东。他亦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

荣誉奖项

- 无

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

66岁 | 男性 | 挪威人
(马来西亚永久居民)

董事 背景简介



Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

非独立非执行副主席

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，建立了自己的专业业务。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。他亦建造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。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。

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
- Axis REIT Sukuk Two Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉奖项

- 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖”(2015年)

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

64岁 | 男性 | 马来西亚人

董事 背景简介



LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

学术/专业资格

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

工作经验/职业

Kit May 担任ARMB的首席执行官兼执行董事。在业界深耕逾20年，她在马来西亚房地产投资信托领域备受推崇，现任马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）主席。

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，她投身房地产投资信托（REIT）行业，在UOA公司集团担任多个职务，涉足物业发展、建设及投资。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/工业房地产投资信托。她继续承担更重大的管理职责，于2011年11月进入管理公司董事局，担任执行董事。在董事局的传承计划下，Kit May受推选为ARMB下一任的首席执行官（CEO）。在准备接此重任之际，她于2015年担任ARMB的首席营运员，并于2016年1月1日起担任首席执行官。

在本基金扩展以成为马来西亚首屈一指的工业物业业主、管理公司与发展商之际，Kit May继续带领Axis-REIT迈向新高峰。在她的领导下，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5项发展项目。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad
- Axis REIT Sukuk Two Berhad

其他会员籍/委任/参与

- 马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）现任主席
- 曾任马来西亚雷丁大学房地产理学学士课程的业界顾问

荣誉奖项

- 2024年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）- 白金奖
- 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（马来西亚）- 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

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

49岁 | 女性 | 马来西亚人

董事 背景简介



ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

学术/专业资格

- 西澳大学资讯科技与统计学位
- 美国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。LBL还专注于商业和工业物业的租赁与管理。他之前担任LBL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最高法院的电脑信息服务部。他曾是负责管理高等法院电脑网络需求的团队成员，并参与推动新加坡科技法庭的实施。

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(Akademyang Filipino)会员

荣誉奖项

- 无

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

54岁 | 男性 | 菲律宾人

董事 背景简介



LIM KENG HWEE

高级独立非执行董事

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

荣誉奖项

- 无

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

61岁 | 女性 | 马来西亚人



DEVIKA A/P K SOTHINATHAN

独立非执行董事

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，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。她的敬业精神和专业能力促使她于2006年获委为事务所合伙人。

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

58岁 | 女性 | 马来西亚人

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

荣誉奖项

- 无

董事 背景简介



JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao 的替代董事

学术/专业资格

- 西澳洲柏斯科廷科技大学商业学士
- 美国纽约时装技术学院美术学士(优异成绩毕业)
- 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

荣誉奖项

- 无

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

- 不适用

年龄 | 性别 | 国籍

49岁 | 女性 | 菲律宾人

董事 背景简介



MAXINE TEOH SUI VERN

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

学术/专业资格

- 布里斯托大学法学士(荣誉法学士)
- BPP大学律师专业培训课程
- 辩护律师(中殿律师学院)
- 马来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

荣誉奖项

- 无

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

- 不适用

年龄 | 性别 | 国籍

32岁 | 女性 | 马来西亚人

董事 背景简介



TAKIM KHAN MYHRE

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

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2023年7月担任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。2024年7月，他晋升至投资/业务发展部担任投资执行员，协助团队开展投资活动。

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

Takim目前正在英国伦敦金斯顿大学攻读房地产硕士学位。

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

荣誉奖项

- 无

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

- 不适用

年龄 | 性别 | 国籍

25岁 | 男性 | 马来西亚人

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。
- 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2025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2025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

年龄 | 性别 | 国籍

49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首席执行官兼执行董事。

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
- Axis REIT Sukuk Two Berhad

其他会员籍/委任/参与

- 马来西亚房地产投资管理公司协会(MRMA)现任主席。
- 曾任马来西亚雷丁大学房地产理学士课程的业界顾问

荣誉奖项

- 2024年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官(马来西亚) - 白金奖
- 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(马来西亚) - 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

年龄 | 性别 | 国籍

48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)合格考试
- 马来西亚会计师公会特许会计师
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

工作经验

Nikki在物业、房地产和企业界有25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。她展现出持续的专业成长和领导力，并于2016年晋升为ARMB的财务主管，随后于2017年晋升为现任首席财务长。

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

荣誉奖项

- 2024年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长(马来西亚) - 白金奖
- 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

年龄 | 性别 | 国籍

61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ARMB的房地产营运。她负责本基金的组合策略，并监督管理与租赁事务，包括租户关怀、租户留存、忠诚度及满意度等REIT物业管理职能。她亦协助首席执行官评估潜在的收购与脱售物业计划、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

年龄 | 性别 | 国籍

47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

年龄 | 性别 | 国籍

39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特许会计师
- 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，他积极物色、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。他亦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，奠定事业基础。通过在2011年加入ARMB担任会计师，他取得房地产投资信托领域的经验，并于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



LOW AY KEAN

人力资源部经理

年龄 | 性别 | 国籍

51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

身为人力资源经理，Ay Kean负责ARMB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。她亦监督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。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

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。

主要 管理层背景介绍



JESSICA WONG

企业通讯与可持续发展经理

年龄 | 性别 | 国籍

40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：
2025年1月1日

学术/专业资格

- 英国曼彻斯特大学政治、哲学与经济学（荣誉）文学士
- GRI 认证可持续发展专业人员

工作经验

Jessica负责监督Axis-REIT可持续发展策略的实施。她与可持续发展团队合作，规划、协调并监督董事局批准的ESG举措及执行相关计划。

她负责基金的ESG基准评估和评级流程，确保可持续发展报告的准确性和透明度，包括气候相关信息披露。其工作涵盖数据分析、调查管理、报告撰写，并推动可持续发展审查流程。

Jessica亦负责本基金的企业通讯事务，包括管理官方网站及其他数码化资产。此外，她监督市场营销和企业宣传材料的制作，策划企业活动，并统筹媒体事务。

Jessica的职业生涯始于Alliance Bank，从事银行业市场营销。随后，她投身国际非营利组织，在救灾和资源调动领域管理亚洲六个国家的项目。在加入ARMB之前，她曾在 See Hoy Chan Sdn Berhad专注于品牌推广、通讯与客户体验，积累了宝贵的房地产业经验。

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2025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

年龄 | 性别 | 国籍

67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(简称“APS”)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。她负责本基金组合的所有物业管理,与ARMB及Axis Facilities Management Sdn Bhd(简称“AFM”)密切合作,以便为Axis-REIT提供物业管理服务。其中包括物业维修与管理、装修项目与增值举措。

Selina在物业行业有将近40年的丰富经验。在成立APS之前,她于Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd任职,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



J SARAVANAKUMARAN

Axis Facilities Management Sdn Bhd
设施管理部主管

年龄 | 性别 | 国籍

54岁 | 男性 | 马来西亚人

学术/专业资格

- 营运与项目管理高级硕士学位,马来西亚彭亨大学
- 测量学学士(物业管理),马来西亚工艺大学
- 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
- 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
- 马来西亚私营估价师、物业经理、房地产经纪及物业顾问协会会员

工作经验

J Saravanakumaran负责Axis-REIT组合所有物业的设施管理与营运。他与ARMB及APS密切合作,确保高效、有效地管理本基金的投资组合,为全体利益相关者打造安全、宜居且可持续发展的建筑环境。

J Saravanakumaran在房地产专业服务领域拥有逾25年经验,专长涵盖物业管理、项目管理、物业尽职调查及建筑规范合规。

在加入AFM之前,J Saravanakumaran曾任职于AIA Bhd,担任设施经理;并曾在Azmi集团出任商业营运经理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



LOH YEN FERN

Axis Facilities Management Sdn Bhd
项目管理部主管

年龄 | 性别 | 国籍

54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APS密切合作,以规划、执行和监督本基金的资产增值举措,并对潜在的资产收购进行尽职调查。

她与ARMB合作,负责新发展项目的规划、成本核算及可行性评估,并与受委承包商协作,监督获批项目的实施进度。

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

主席与首席执行官致 单位持有人信函

尊贵的单位持有人， 20年辉煌·持续超越

2025年是Axis-REIT在马来西亚证券交易所上市的第二十周年。值此里程碑之际，我们回顾基金一路走来的非凡历程：2005年首次公开发行(IPO)时，作为马来西亚首只上市房地产投资信托基金(REIT)，我们仅持有5项物业，可出租净面积(NLA)近 1,000,000 平方尺；如今已发展成为首屈一指的工业 / 办公楼 REIT。Axis-REIT 的69项物业组合位于策略性地理位置，以工业物业为主，可出租净面积逾 15,000,000 万平方尺，地理版图广泛覆盖马来西亚半岛高增长的工业走廊。

多年来，基金已构建起令人瞩目的租户群体，包括跨国公司 & 快速成长型企业，并积累了丰富的物业发展经验，迄今已完成5个物业发展项目。



Leong Kit May
首席执行官 / 执行董事

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

主席与首席执行官致 单位持有人信函

2025年对Axis-REIT而言是创纪录的一年。我们持续交出亮眼的业绩数据，基金净物业收益按年增长14%，达316,200,000令吉。净收益增长跑赢营收，激增34%，2025财政年净收益创下282,100,000令吉的历史新高。卓越的业绩让基金得以提升对单位持有人的回报，宣布2025财政年累计的每单位配息(DPU)为10.55仙，较上年增长14%，是基金成立以来最高的年度派息。

重点摘要

以 **38,800,000**
令吉收购Axis Facility 4 @
Bukit Raja物业。



发出有条件献议，拟以
800,000,000令吉收
购檳城威中县一项工业物业，
卖方已接受献议，目前正进行
尽职调查。



以 **24,200,000**
令吉出售 The Annex 物业，
确认出售收益 8,800,000令吉。



截至 2025年12月31日，
物业组合保持定，
可出租净面积达
15,100,000平方尺。



所管理资产(AUM)：截
至2025年12月31日为
5,360,000,000
令吉。



物业组合租用率：
截至2025年12月31日
为 **94%**。



2025 财政年累计的每单
位配息(DPU)增长14% 至
10.55仙——
为史上最高年度派息。



通过评级优先
伊斯兰债券
(Senior Sukuk) 募集
540,000,000令吉。



签署3份买卖协议
(SPA)，总价值
164,600,000
令吉。



2025 财政年营收增长13.3%至
365,000,000令吉，创基金
历史新高——主要得益于2024年完成的物业收购及
发展项目带来的全年贡献。



值得一提的是，在2025年宏观经济充满不确定性的背景下取得这些卓越成就。地缘政治紧张及全球贸易政策的变化（包括跨境关税征收），让参与全球供应链的企业面对严峻挑战。在这样的环境下，基金能够创下历史性业绩，充分体现出其坚实的基本面、韧性的物业组合、灵活的营运能力以及严谨的资本纪律，从而成功应对各项逆风因素。

主席与首席执行官致单位持有人信函

物业组合重点摘要

2025年，基金持续优化物业组合：以38,800,000令吉收购Axis Facility 4 @ Bukit Raja物业，同时以24,200,000令吉出售 The Annex物业，实现出售收益8,800,000令吉。此次出售符合基金管理公司的资本循环及物业组合优化策略，旨在将物业组合进一步聚焦于核心工业枢纽的高收益制造、物流及工业 / 办公楼物业。

表面数据显示，截至2025年末，基金物业组合仍保持69项物业的规模，可出租净面积总数微降0.4%至15,093,420平方尺，但这背后是一系列积极的可增强收益投资活动。基金全年持续探索潜在物业投资机会，构建稳健的潜在收购项目：签订3份物业收购协议，总收购价达164,600,000令吉；向威中县靠近檳城港口一项物业发出800,000,000令吉的有条件收购献议，卖方已接受，目前处于尽职调查阶段。该笔收购不仅有望成为基金迄今最大规模的交易，更是檳城为数不多的永久地契土地交易之一，凸显出在该州获取此类机会的稀缺性与重要性。

年内，基金继续探索物业发展机会，评估原有物业重新开发潜力及现有物业组合中的重建可能性，已识别多个潜在项目，将在2026年及未来持续评估推进。

我们亦持续扩充绿色认证物业组合，为Axis Facility@Batu Kawan物业获得GreenRE铜级认证，达成每年获取一项绿色建筑认证的目标。至此Axis-REIT的物业组合中已有6项物业获得7项绿色建筑认证。



Axis Facility @ Batu Kawan

除收购与物业发展外，基金投入13,900,000令吉用于资产增值举措（AEIs），涵盖物业组合内多项关键升级：聚焦提升物业效率与可持续性，包括安装电动车充电站、优化隔热设施、升级冷却塔；同时完善安全合规系统（如消防系统、电力基础设施），并改进停车场系统、乘客电梯及建筑外观。

营运重点摘要

Axis-REIT凭借着强劲的策略定位与优质物业组合，持续交出稳健的营运业绩。截至2025年12月31日，物业组合租用率维持在94%的韧性水平——2025年到期租约中（按可出租净面积计算）73%成功续租；房地产团队成功为11%的空置面积引入新租户，部分物业的新租赁租金较以往高出15%，彰显了Axis-REIT物业组合的吸引力与市场需求。

我们的营运核心是通过提供面向未来的房地产解决方案，满足租户需求，确保卓越的租户满意度。为此，我们持续构建协作式租户关系，深入了解其营运需求、扩张计划及空间优化策略；同时借助广泛的房地产经纪网络、商界领袖、相关当局及其他利益相关者资源，将Axis-REIT打造为商业空间需求的首选合作伙伴。

这些努力的成效体现在高租户满意度评级中：年度租户满意度调查平均得分达76%（目标值70%），Hello Axis服务请求满意度评级达85%（目标值80%）。

主席与首席执行官致 单位持有人信函

财务重点摘要

我们在2025财政年交出创纪录的财务业绩，这是多年来对优质物业组合、物业发展项目及租户合作关系进行策略投资的成果。在外部经济疲软带来的宏观逆风下，这样的成绩尤为瞩目。

财务业绩创历史新高：2025年营收达

365,000,000
令吉

(较2024财政年增长13%)，
已实现净收益达

203,300,000令吉

(较 2024 财政年增长 26%)。

2025 财政年营收增长 13.3% 至 365,000,000 令吉，创基金历史新高——主要得益于2024年完成的物业收购及发展项目带来的全年贡献，再加上物业组合整体实现租金调升，抵消了2025年第四季度空置率小幅上扬的影响。

Axis-REIT 于 2025 财政年净物业收益达 316,200,000 令吉，同样创下纪录，较上年的 276,600,000 令吉增长 14.3%。增长的核心驱动力是成本收入比的优化，从 2024 年的 14.3% 提升至 13.5%。

创纪录的财务业绩让基金得以宣布 2025 财政年每单位配息(DPU)为 10.55 仙，较 2024 年的 9.27 仙有所增长。该配息对应的支付比率达 99.8%，以 2025 年 12 月 31 日基金单位收市价 1.92 令吉计算，年度配息率为 5.5%。

在追求增长的同时，基金始终保持资本纪律，确保有充足流动性支撑增长雄心。我们欣然报告，已达成融资工具中预设的所有可持续发展绩效目标 (SPTs)，并按计划获得融资优惠。截至 2025 年 12 月 31 日，基金总融资额达 1,730,000,000 令吉，年内新增 100,000,000 令吉可持续发展挂钩融资；同时设立规模达 3,000,000,000 令吉的伊斯兰债券发行计划 (第二项伊斯兰债券计划)，并已于 2025 年 8 月 15 日发行 300,000,000 令吉、2026 年 1 月 5 日发行 240,000,000 令吉优先伊斯兰债券。该优先伊斯兰债券获 RAM 评级服务公司授予

AA2 (s) 评级，评级根据 Axis-REIT 的信用状况。

可持续发展

Axis-REIT 长期致力于可持续发展，并已成功将其融入基金的流程与营运中。这些努力成效显著：2022 年获得首项绿色建筑认证，如今绿色认证物业已扩展至 6 项物业 7 项认证；积极制定并推进能源、节水、减废相关可持续发展目标，并于 2022 年制定环境政策。

ESG 基准 与指数

富时罗素 ESG 评分：

4 星评级

成分指数：

- i) FTSE4Good Bursa Malaysia 指数；
- ii) FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah 指数

GRESB 房地产基准
同业：

6 家企业中排名第 2

公开披露报告：

A 级

Morningstar Sustainalytics:
ESG 风险评级

风险微乎其微

MSCI:

BB 级



主席与首席执行官致单位持有人信函

2025年，我们持续推进这一进程，制定2050年碳中和路线图——该计划明确了基金实现温室气体（GHG）减排目标的具体举措，确保在迈向2050年碳中和的过程中，实现可衡量的影响、明确的问责制及持续改进。

年内，我们还完成气候情境分析——对快速脱碳、监管变动、极端天气等潜在气候相关风险对基金物业组合及营运的影响进行结构化评估。

基于这些举措，我们更新了营运可持续发展目标：计划在2026-2030年的五年内，将温室气体排放量减少25%，同时将能源消耗减少1%。为实现这些目标，我们将利用马来西亚绿色能源关税（GET）计划，抵消碳足迹，助力2030年实现碳中和。

我们对可持续发展的承诺还体现在可持续发展报告的持续完善中：从2016年发布首份可持续发展报告，到2020年采用综合报告模式；2024年进一步强化披露，对齐气候相关财务信息披露工作组（TCFD）的建议（该建议已纳入国际财务报告准则第2号——气候相关披露（IFRS S2）。

2025年，我们主动采取措施，通过采纳国家可持续发展报告框架（NSRF），对齐新兴监管要求，进一步提升基金与国际财务报告准则第1号——一般可持续发展相关披露（IFRS S1）及 IFRS S2 的契合度，支持马来西亚在NSRF框架下转向与国际可持续发展理事会（ISSB）对齐的报告体系。这一举措使Axis-REIT能够满足未来的可持续发展报告要求，同时强化我们将利益相关者优先事项及可持续发展考量融入业务策略的承诺。



DW1 Logistics Warehouse

在范围3温室气体排放披露方面，我们旨在覆盖价值链中占比最大、影响最显著的碳足迹部分，确保基金全面掌握气候相关风险与机遇。为此，我们审核了所有范围3类别，识别出7个对Axis-REIT营运具有重大影响的类别。2025年，我们将披露范围从2024年的2个类别大幅扩展至4个类别，新增“下游租赁资产”（第13类）——该类别占我们范围3总排放量的最大份额，反映了基金作为业主的营运性质。

展望未来，基于对NSRF的承诺，可持续发展考量将继续成为我们营运及物业组合策略的核心。来年重点举措包括：应用GET计划以实现基金温室气体减排目标，契合2050年碳中和路线图；与能源委员会合作，为9项多元租户物业获取建筑能源强度（BEI）星级评级；持续收集租户的能源、水资源及垃圾数据；将范围3温室气体排放披露扩展至供应链数据；在适当时为物业组合增设绿色设施（如电动车充电站、可再生能源整合、雨水收集罐），维持每年至少新增一项绿色建筑认证的目标。

风险管理

IFRS S1 及 IFRS S2 将风险管理列为核心报告要求，要求组织披露识别、评估及管理可持续发展相关风险与气候相关风险的流程。

为符合 IFRS S1 及 IFRS S2 的要求，我们强化了基金的风险管理方法，将可持续发展相关风险与商机（SROs）与基金的15项重大可持续发展事项及企业风险管理（ERM）框架相对应；优先排序关键SROs，明确IFRS准则要求披露的重大信息，涵盖治理、策略、风险管理及指标与目标等维度。

将SRO分析融入重大性评估流程，有助于主动风险管理，并提升报告的严谨性、透明度及可比性。将这些洞见纳入日常营运及前瞻性策略规划，将增强长期价值创造，确保维护利益相关者信任。

主席与首席执行官致 单位持有人信函

社区合作伙伴关系

在管理Axis-REIT的过程中，我们深知社区合作伙伴关系的重要性，与行业同仁、租户、周边社区及其他利益相关者携手，共同推动行业发展，支持营运所在社区的繁荣。

马来西亚房地产投资信托管理公司协会(MRMA)在马来西亚REIT行业发展中发挥着关键作用。作为创始成员，我们始终积极参与协会事务，频繁开展合作、交流理念，并与监管机构及马来西亚证券交易所协作，构建更强大、更具韧性的REIT行业。这对于提升行业专业能力、赢得租户与投资者信任至关重要。在我们的首席执行官于2024-2026年担任MRMA主席期间，我们持续倡导将ESG考量融入马来西亚REIT的策略与披露中，鼓励会员将实践与领先框架及标准的原则对齐，强化透明度

与问责制，以适应不断变化的投资者需求与监管环境。

同时，我们积极与周边社区互动，深入了解并支持其需求。我们的举措旨在增强社区福祉，带来切实、积极的成果，包括针对性投资于医疗保健与教育领域，解决社区核心关切，推动长期积极影响。

2026年展望与策略

展望未来，马来西亚经济有望实现韧性增长，财政部预测2026年国内生产总值(GDP)增长率将介于4.0%至4.5%之间。外部贸易环境已趋于稳定，企业在经历2025年众多外部不确定性后已适应良好。在此背景下，我们将继续聚焦于策略调整AXIS-REIT的物业组合与营运，把握核心增长领域的机遇。

为实现到2030年底将基金所管理资产(AUM)提升至10,000,000,000令吉的目标，我们将持续寻求物业组合扩张机会，重点关注马来西亚半岛各核心工业枢纽的高增长领域；确保有充足流动性支持这些增长雄心，同时计划将基金剩余融资工具转换为可持续发展挂钩融资，并探索进一步发行绿色融资/可持续发展挂钩伊斯兰债券的机会；为符合可持续发展挂钩融资标准并获得相应融资优惠，我们将致力于达成预设的绿色建筑认证目标。

在监管层面，我们正积极与政策制定者及利益相关者协商，争取延长此前授予REIT的10%预扣税减免政策，以维护马来西亚REIT作为资产类别的吸引力。我们将持续强力倡导达成支持行业整体长期稳定与竞争力的解决方案。



MRMA 20周年庆典晚宴

主席与首席执行官致单位持有人信函

奖项与致谢

我们衷心感谢媒体合作伙伴、行业协会及广大商业社区，诸位对我们过去20年努力与成就的认可，彰显了我们团队及整个行业的实力与奉献精神。今年，我们有幸荣获以下久负盛名的奖项，这反映了我们对增长与创新的坚定承诺，以及对未来持续追求卓越的决心。

这些奖项也凸显了我们作为企业公民所面临的高度审视——这是我们引以为傲的责任，激励我们与行业及利益相关者共同保持与目标一致的步伐。

我们向尊贵的利益相关者——单位持有人、租户、承包商、供应商、服务提供商、房地产经纪、周边社区及商业伙伴——致以诚挚的感谢，感谢你们对基金的持续信任。我们亦要感谢董事局成员的宝贵洞见、指导与贡献，以及基金管理公司全体员工的敬业精神、忠诚与卓越表现，过去20年，大家的共同努力是Axis-REIT取得成就的基石。我们期待在这一基础上，未来携手迈向更高的里程碑。

展望未来，我们将坚定不移地追求增长。在开启下一个20年及更长远的征程时，我们将以全新的决心，凭借着坚实的物业组合与团队基础，确保实现可持续发展与长期价值创造。

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

2025年THE EDGE最佳管理及可持续物业奖



2025年THE EDGE ESG大奖



全国企业年报奖(NACRA)卓越奖



2025年The Asset Triple A 伊斯兰金融大奖



2025年The Asset 企业可持续发展领导力大奖



管理公司 的讨论与分析

首席执行官回顾

Axis-REIT以强劲态势迈入2025年，凭借着稳健的物业组合，收获多年来可增强收益投资与运营策略的成果。

这一点在年内地缘政治风险加剧的背景下尤为关键：美国贸易政策的突然变动可能扰乱全球供应链，全球企业纷纷重新考虑采购策略、权衡是否搬迁生产布局，并多元化市场，以降低关税影响。这在无意间增加了马来西亚等出口导向型国家的宏观经济风险。

尽管面临这些挑战，我们仍欣然报告基金再次交出卓越业绩：持续优化物业组合，以38,800,000令吉收购Axis Facility 4 @ Bukit Raja物业，以24,200,000令吉出售 The Annex 物业。这些举措是配合我们聚焦核心工业枢纽高收益制造、物流、工业及办公楼物业的策略。经此一系列交易，截至2025 财政年末，基金持有 69 项物业，可出租净面积达15,100,000平方尺。

我们亦持续扩充收购储备项目库：签订3份物业收购协议，总收购价达164,600,000令吉；向威中县靠近檳城港口的一项物业发出800,000,000令吉的有条件收购献议。在发展方面，我们已锁定Axis-REIT现有物业组合中多个原有物业重新开发的机会，正评估进一步开发潜力。

与此同时，房地产团队成功将截至2025年12月31日的物业组合租用率维持在94%，全年实现3.5%的租金调升，加权平均租约届满期(WALE)为4.4年。2025财政年到期租约中(按可出租净面积计算)73%成功续租，同时为11%的空置面积引入新租户，部分物业的新租约租金较以往高出15%，这凸

显出Axis-REIT优质商业空间解决方案的持续吸引力。这些稳健的营运数据，反映我们持续强化租户关系、深入了解其营运需求、扩张计划及空间优化策略的努力。

我们在可持续发展方面亦保持良好势头：与2019年基准相比，2025年能源消耗减少10.21%，范围1和范围2温室气体排放减少13.28%。董事局已批准基金《2050年碳中和路线图》，明确了实现碳中和的路径；并按计划完成气候情境分析，契合基金对国家可持续发展报告框架(NSRF)的采纳。

我们持续的努力与聚焦的策略，推动2025财政年业绩再创新高：营收达365,000,000令吉（按年增长13.3%），净物业收益达316,200,000令吉（按年增长14.3%）；净收益达282,100,000令吉（按年增长34.3%），创历史新高。这一业绩让基金得以宣布年

度累计的每单位配息(DPU)达10.55仙，为史上最高水平，对应的支付比率达99.8%，以2025年12月31日基金单位收市价1.92令吉计算，配息率为5.5%。

我们始终保持审慎的财务状况：总融资额达1,730,000,000令吉，按5,360,000,000令吉的所管理资产(AUM)计算，融资比率为32.4%。年内，我们设立第二项伊斯兰债券计划，RAM评级服务公司根据Axis-REIT的信用状况，授予该计划下的优先伊斯兰债券AA2(s)评级，这为基金实现2030年所管理资产(AUM)达10,000,000,000令吉的目标提供充足空间。



Bayan Lepas Distribution Centre

管理公司 的讨论与分析

2025年财务表现重点摘要

2025年, Axis-REIT在所有核心职能领域均交出强劲业绩, 彰显出高效的营运、严谨的投资管理及持续稳健的财务状况。



所管理资产

5,360,000,000 令吉

2024财政年: 5,260,000,000 令吉



营收

365,000,000 令吉

2024财政年: 322,100,000 令吉



所管理的空间

15,100,000 平方尺

2024财政年: 15,200,000 平方尺



资产净值

3,420,000,000 令吉

2024财政年: 3,300,000,000 令吉



净物业收益

316,200,000 令吉

2024财政年: 276,600,000 令吉



租金调升

+ 3.5%

2024 财政年: +5.3%



物业组合重估收益

86,300,000 令吉

2024财政年: 49,400,000 令吉



扣税前净收益

284,600,000 令吉

2024财政年: 212,500,000 令吉



物业组合租用率

94%

2024财政年: 95%



每单位配息

10.55 仙

2024财政年: 9.27 仙



扣税后净收益

282,100,000 令吉

2024财政年: 210,000,000 令吉



设立伊斯兰债券发行计划

3,000,000,000 令吉

优先伊斯兰债券评级: AA2(s)

次级永久伊斯兰债券评级: A1(s)

管理公司 的讨论与分析

财务回顾

2025年是Axis-REIT业绩非凡的一年。尽管营运环境更具挑战性，我们仍持续交出强劲的营运及财务业绩。

Axis-REIT 2025年营收达 365,000,000令吉，创历史新高，较2024年增加42,800,000令吉，增幅13.3%。增长主要得益于2024年收购物业带来的全年贡献、上一财政年完成的发展项目营收，以及物业组合整体实现的租金调升。这些增长部分被抵消，主要由于2025年第四季度 Bukit Raja Distribution Centre 及Seberang Prai Logistics Warehouse 2的租户空置，导致租金收入约减少 800,000令吉。

基金净物业收益同样创下316,200,000令吉的历史新高，较上年的276,600,000令吉增长14.3%。尽管随着物业组合扩张，物业开销增至48,800,000令吉（2024年：45,500,000令吉），但营运效率提升有助抵消此增长，使成本营收比从 2024年的 14.1% 优化至 13.4%。

基金宣布 2025 财政年每单位配息（DPU）为10.55仙，较2024年的9.27仙有所增长。单位持有人获得的总收益分配达213,300,000令吉（2024年：165,300,000令吉），支付比率达99.8%。以2025年12月31日基金单位收市价1.92令吉计算，年度配息率为5.5%。

基金持续推行严谨的可增强收益收购及发展项目策略，以提升收益并推动资本增值。这一策略的成效体现在基金投资物业估值的提升上，2025年投资物业增值86,300,000令吉，彰显物业组合的优质属性，以及策略位置优越、需求强劲且供应有限的物业所具备的韧性。

全年，基金积极寻求合适的投资机会，成功签订 3 份物业收购协议，并发出对檳城威中县一项工业物业的有条件收购献议，这些物业的总收购价达 964,600,000令吉。

在物业组合管理方面，基金于本财政年完成 The Annex 物业的出售，实现净收益 8,800,000令吉。出售后，截至2025年4月30日，基金物业组合为68项；随后，基金于2025年12月5日支付剩余收购价的第一期款项后，取得 Axis Facility 4 @ Bukit Raja 物业的空置交付，并完成法定所有权的转移，剩余45%收购价将根据买卖协议于2026年12月支付。因此，截至2025年12月31日，基金物业组合增至69项。

基金积极管理资产负债表以支持增长雄心，确保有充足流动性满足营运及投资需求。2025年，Axis-REIT新增10,000,000令吉可持续发展挂钩融资工具。

重点摘要

截至12月31日财政年	2025	2024
营收('000令吉)	364,986	322,154
净物业收益('000令吉)	316,211	276,617
已实现净收益('000令吉)	203,322	161,666
收益分配('000令吉)	213,305	165,333
每单位配息DPU (仙)	10.55	9.27

管理公司 的讨论与分析

基金主要财务业绩摘要如下表所示:

业绩摘要

	2025	2024	2023	2022	2021
总营收('000令吉)	364,986	322,154	288,410	284,471	246,195
物业营运开销('000令吉)	(48,775)	(45,537)	(42,977)	(39,128)	(33,314)
净物业收益('000令吉)	316,211	276,617	245,433	245,343	212,881
盈利及其他收益('000令吉)	2,611	1,624	1,494	797	804
投资物业的公允价值变动('000令吉)*	82,887	45,738	77,399	24,438	63,197
按摊销成本予以计量的金融负债净利 / (净亏)** ('000令吉)	(2,021)	3,576	(2,627)	4,654	(1,705)
出售投资物业的净收益 / (亏损)('000令吉)	867	(2,428)	-	-	-
衍生产品的公允价值变动('000令吉)	(4,156)	(2,669)	(2,463)	2,027	1,746
物业与投资净收益('000令吉)	396,399	322,458	319,236	277,259	276,923
非物业开销('000令吉)	111,765	109,916	97,640	85,209	72,884
扣税前净收益('000令吉)	284,634	212,542	221,596	192,050	204,039
扣税后收益细分:					
- 已实现的扣税后收益('000令吉)	203,322	161,666	145,375	157,550	136,211
- 未实现的扣税后收益('000令吉)	78,754	48,340	72,397	32,817	64,153
可供分配收益('000令吉)	213,842	165,955	151,128	160,238	138,224
每单位收益(已实现 + 未实现)(EPU)(仙)	13.96	11.80	12.50	11.62	13.80
收益分配('000令吉)	213,305	165,333	150,756	160,085	137,985
每单位配息(DPU)(仙)	10.55	9.27	8.65	9.75	9.49
配息率(根据12月31日收市价)(%)	5.49	5.36	4.83	5.45	4.89
每单位收益率(根据12月31日收市价)(%)	7.27	6.82	6.98	6.49	7.11
管理开支比率(MER)(%)	1.21	1.25	1.20	1.22	1.25
年度总回报(%)***	17.08	1.83	4.83	(2.71)	0.24
平均总回报(3年)(%)	7.91	1.32	0.79	5.72	13.09
平均总回报(5年)(%)	4.25	4.76	8.28	9.28	9.48

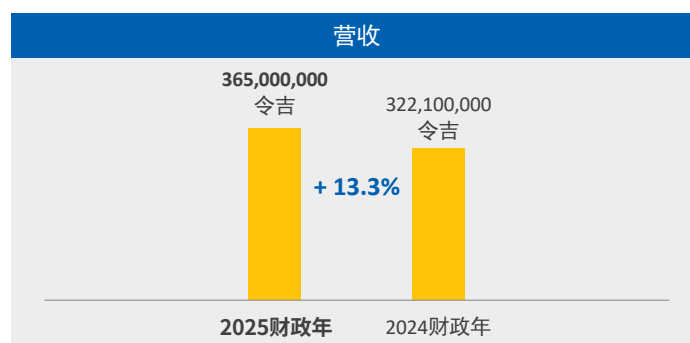
* 扣除未开单的应收租约收入后。

** 遵循马来西亚财务报告准则(MFRS)第139号,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: 上扬13.3%至365,000,000令吉

2025年营收增长13.3%至365,000,000令吉,主要驱动力包括2024年收购物业带来的贡献、已完成发展项目的全年收入、3.5%的租金调升。部分增长被 Seberang Prai Logistics Warehouse 2与Bukit Raja Distribution Centre租约到期导致的租金收入减少所抵消。



管理公司 的讨论与分析

营收构成：租金收入占总营收的96.6%

租金收入达352,500,000令吉，其余收入来自停车场营运及其他来源。

	2025 '000令吉	2024 '000令吉	2023 '000令吉	2022 '000令吉	2021 '000令吉
租金收入*	352,523	308,485	276,073	265,016	237,669
停车场收入	6,079	5,951	5,754	5,079	4,075
其他收入	6,384	7,718	6,583	14,376	4,451
合计**	364,986	322,154	288,410	284,471	246,195

* 遵循 MFRS 16 的要求，包括免租金期间，以直线法确认为租金收入。

** Axis-REIT 不产生物业发展收入，因 Axis-REIT 主要投资并持有房地产（包括发展或增值的物业）以获取租金收入，符合其投资目标。

物业营运开销：增加3,200,000令吉，主要因所管理空间扩大、实施更严格的标准操作程序(SOPs)及持续的工资上涨

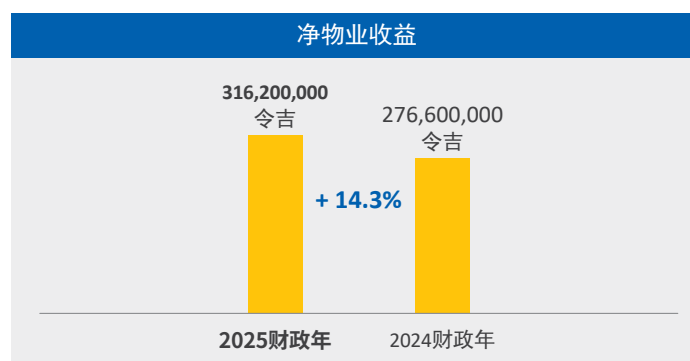
2025年，基金的物业营运开销按年增长7.1%至48,800,000令吉，主要归因于物业组合规模扩大。物业管理费以及门牌税与地税分别占物业营运开销总额的23.5%及21.2%。

为保障多元租户物业的租户福祉，实施更严格的安全和清洁规程，推动保安及清洁开销按年增长1.6%；加上持续的工资上涨，成为年内营运开销增加的主要因素。

	2025 '000令吉	2024 '000令吉	2023 '000令吉	2022 '000令吉	2021 '000令吉
门牌税与地税	10,357	9,578	8,770	8,056	7,039
物业管理公司费用与现场职员成本	11,482	10,583	9,569	9,512	8,467
保安与清洁开销	6,739	6,632	5,899	4,980	4,026
伊斯兰保险保费	1,713	1,737	1,585	1,498	1,447
维修与其他费用	18,484	17,007	17,154	15,082	12,335
合计	48,775	45,537	42,977	39,128	33,314

净物业收益：上升14.3%至316,200,000令吉

2025年的净物业收益从2024年的276,600,000令吉，增长14.3%至316,200,000令吉。此增长受到本年度营收提升所推动。



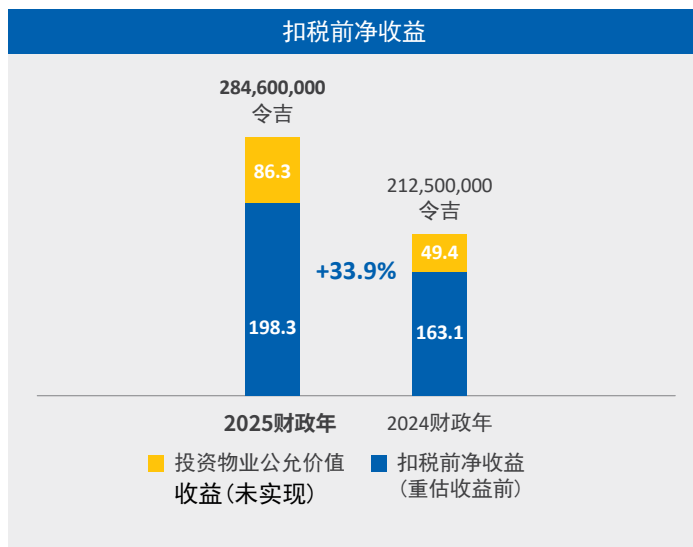
管理公司 的讨论与分析

税前净收益：2025年增长33.9%

基金2025年税前净收益达284,600,000令吉，较2024年的212,500,000令吉增长33.9%。这反映出投资物业公允价值的未实现收益减少，2025年为86,300,000令吉，低于上一年的49,400,000令吉。

若不计非现金重估收益，Axis-REIT 2025年的调整后扣税前净收益为198,300,000令吉，较2024年的163,100,000令吉增长21.6%。这反映了强劲的营运表现。

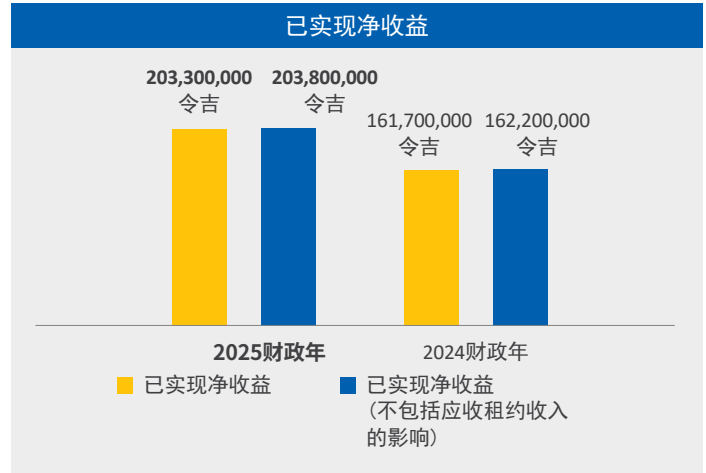
下图展示了两年的扣税前净收益的构成，凸显了未实现重估收益对整体增长的贡献。



已实现净收益（不包括租约奖励调整的影响）：增长25.6%达203,800,000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2025年增加25.7%至203,300,000令吉，相比2024年为161,700,000令吉。

若不包括租约奖励调整的影响，2025年净收益达203,800,000令吉，相比2024年为162,200,000令吉，稳健上扬25.6%。



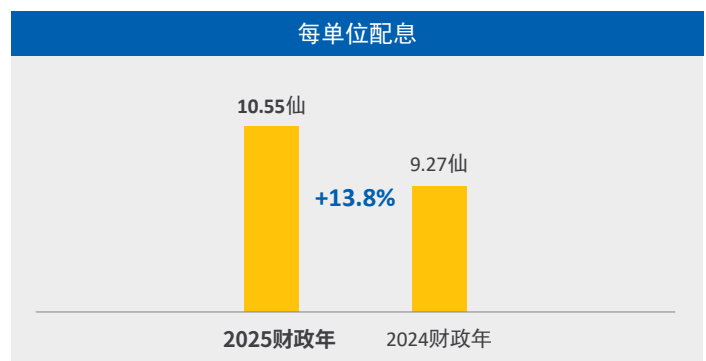
每单位配息 (DPU)：10.55仙，相当于5.5%的具吸引力配息率

回顾财政年期间，基金可供分配的收益总额达213,800,000令吉。基金承诺分配213,300,000令吉，支付比率达99.8%。

本基金宣布2025财政年的DPU 总额为10.55仙，较上一年的9.27仙增长13.8%。此DPU包含2025年4月完成出售The Annex物业的收益。该出售产生已实现收益8,800,000令吉（扣除产业盈利税），转化为每单位0.43仙的额外收益分配。

根据2025年12月31日Axis-REIT的单位收市价1.92令吉，2025年的DPU相当于5.5%的可观配息率。

考虑到基金自IPO以来所支付的总分配，以及基金单位价格从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2025年12月31日的1.92令吉，Axis-REIT自上市以来为单位持有人带来的累计回报已超过400%。



管理公司的讨论与分析

2025年，基金为第三期中期每单位配息（DPU）2.65仙（其中2.48仙须缴税，0.17仙无需缴税）推出收益分配再投资计划（IDRP），为单位持有人提供三项选择：

- a) 将1.30仙的可选部分全额再投资于新单位，剩余1.35仙以现金收取；或
- b) 将0.65仙的可选部分（即一半）再投资于新单位，2.00仙以现金收取；或
- c) 不参与收益分配再投资计划（IDRP），全额2.65仙以现金收取。

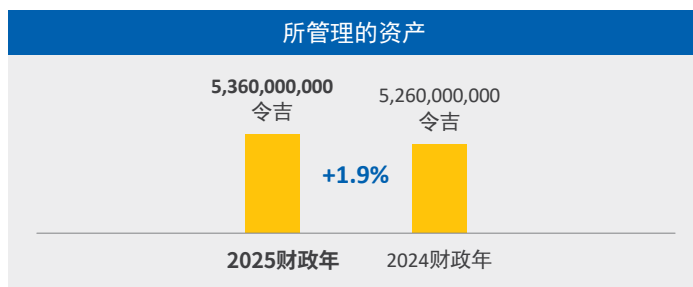
收益分配再投资计划（IDRP）单位的发行价为每单位2.04令吉，较基金5天成交量加权平均市价折价3.83%。过户日为2025年11月18日，单位分配及现金支付定于2025年12月19日进行。收益分配再投资计划（IDRP）的4,120,768个新增单位，已于2025年12月22日上市，标志着本次IDRP计划顺利完成。

总资产：增长1.9%至5,360,000,000令吉

Axis-REIT在2025年保持稳健的财务状况，为未来的增长奠定坚实基础。

过去20年的审慎投资推动基金房地产管理资产（AUM）持续增长。于2025年12月31日，该规模在年内增长1.9%至5,360,000,000令吉。

投资物业占5,240,000,000令吉，约占基金所管理资产的97.8%，包括63项工业物业、3家霸级市场和3座办公楼，并策略分布于马来西亚半岛的主要工业中心和繁荣的商业中心。



物业组合收益率：平均净收益率稳定地处于7.8%

本基金物业组合的2025年租金收益率保持稳定，总收益率与净收益率分别是9.1%与7.8%反映这些组合在稳定的市场环境中保持韧性。

霸级市场与制造设施的收益率最出色，净收益率达8.9%和8.1%，其次是物流货仓与办公工业物业，净收益率分别为7.7%和7.4%。

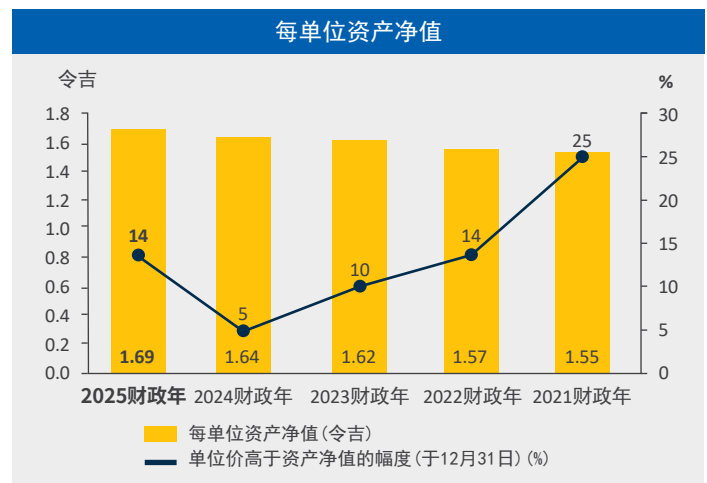
尽管大吉隆坡区的办公楼空间有供应过剩的隐忧，办公楼物业的收益率仍保持可靠，净收益率为6.3%。

资产类型	总收益率	净收益率
办公楼	9.4	6.3
办公/工业	10.0	7.4
物流货仓	8.6	7.7
制造设施	9.0	8.1
霸级市场	9.4	8.9
平均	9.1	7.8

每单位资产净值：于2025年12月31日为1.69令吉

本基金的资产净值于2025年12月31日达到3,400,000,000令吉，比前一年增加3.8%，每单位资产净值达1.69令吉。

根据Axis-REIT于2025年12月31日的单位收市价为1.92令吉，本基金年终的交易价比其资产净值高出13.6%。



管理公司 的讨论与分析

表现摘要

	2025	2024	2023	2022	2021
所管理资产('000令吉)	5,356,293	5,258,558	4,522,893	4,255,673	3,838,760
收益分配前资产净值('000令吉)	3,423,457 [#]	3,299,096 [#]	2,826,002 [#]	2,571,839 [*]	2,527,321 [*]
收益分配前每单位资产净值 - 于 12月31日(令吉)	1.69 [#]	1.64 [#]	1.62 [#]	1.57 [*]	1.55 [*]
最终收益分配后的资产净值('000令吉)	3,367,772	3,273,562	2,784,063	2,533,362	2,491,747
最终收益分配后的每单位资产净值 - 于 12月31日(令吉)	1.66	1.63	1.59	1.54	1.52
流通单位('000单位)	2,024,895	2,010,492	1,747,492	1,641,054	1,634,524
-年内最低每单位资产净值(令吉)	1.64	1.61	1.56	1.53	1.46
-年内最高每单位资产净值(令吉)	1.69	1.64	1.62	1.57	1.55
每单位市场价值 - 于 12月31日(令吉)	1.92	1.73	1.79	1.79	1.94
年内最高交易价(令吉)	2.20	1.94	1.94	2.00	2.11
年内最低交易价(令吉)	1.71	1.71	1.77	1.78	1.81

* 在各自财政年的第四次与末期收益分配之前。

在各自财政年的末期收益分配之前。

物业组合估值：69项物业，价值5,200,000,000令吉

2025年，基金的69项物业，独立进行的估值为5,200,000,000令吉，反映这一年的重做收益为86,300,000令吉。相比去年同期的 5,100,000,000令吉，物业组合价值增长 2.4%。

基金的物业组合每年都会根据证监会上市房地产投资信托基金指南和 MFRS 140 进行重估。物业组合公允价值的变动计入基金损益表。

	2025	2024	2023	2022	2021
物业数量	69	69	62	62	58
可出租净面积(百万平方尺)	15.1	15.2	13.4	12.7	11.4
重估前的物业组合账面价值(百万令吉)	5,150.7	5,064.4	4,362.8	4,158.2	3,546.4
重估后的物业组合账面价值(百万令吉)	5,237.0	5,113.8	4,444.1	4,186.0	3,614.2
未实现重估收益('000令吉)	86,287	49,412	81,311	27,819	67,787
物业组合的投资开销总额(包括增值)(百万令吉)	4,442.38	4,396.30	3,773.00	3,596.20	3,052.20
累积重估收益(百万令吉)	794.6	717.5	671.1	589.8	562.0



本报告第 282 至 284 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

	2025	2024	2023	2022	2021
融资总额('000令吉)	1,733,536	1,750,444	1,554,974	1,546,020	1,184,593
所管理的资产('000令吉)	5,356,293	5,258,558	4,522,893	4,255,673	3,838,760
融资比率	32.4%	33.3%	34.4%	36.3%	30.9%
融资成本(年率)*	4.1%	4.3%	4.2%	3.9%	3.6%
短期融资百分比	46%	47%	52%	53%	47%
中期与长期融资百分比	54%	53%	48%	47%	53%
浮动利率融资百分比	35%	47%	40%	53%	36%
固定利率融资百分比	65%	53%	60%	47%	64%
无产权负担物业总数	22	23	22	23	19
无产权负担物业占所管理资产的百分比	38%	38%	36%	42%	29%

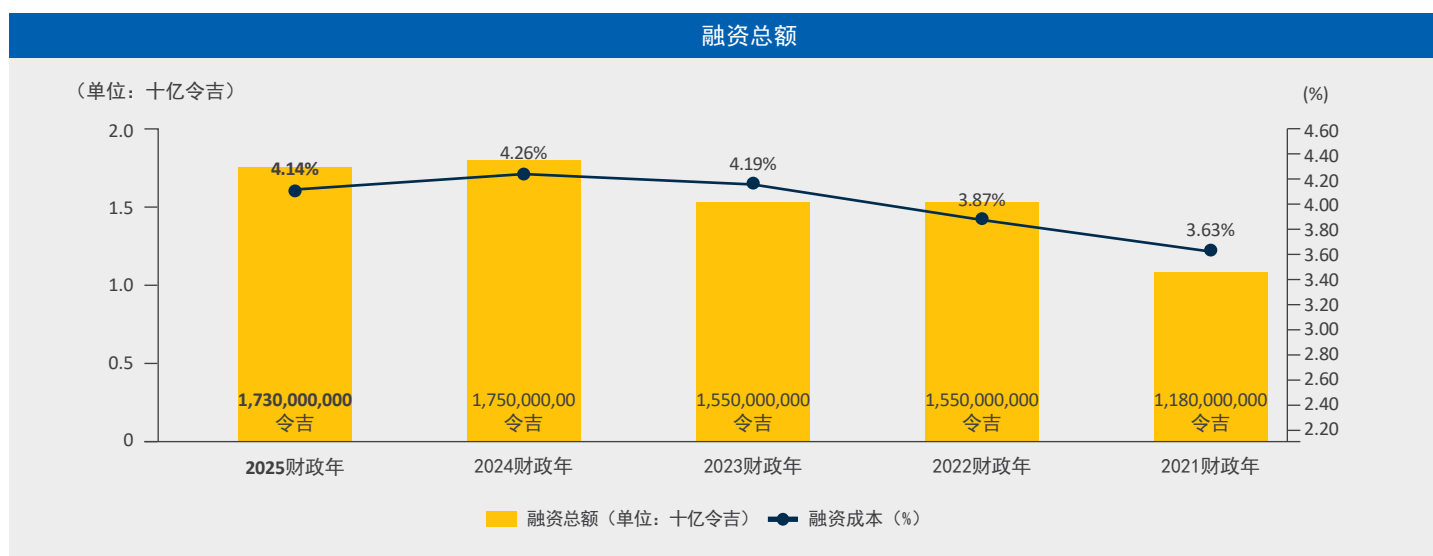
* 为方便比较，融资成本含附带的融资成本。

融资总额：1,730,000,000令吉

基金持续优化其财务状况，以确保充足的流动资金应对营运资金需求和融资承诺，并预留足够空间以支持收购和发展策略。

于2025年12月31日，Axis-REIT已承诺的融资额为1,730,000,000令吉(2024年：1,750,000,000令吉)，融资比率为32.4%(2024年：33.3%)。为提升资本灵活性，基金通过全资子公司 Axis REIT Sukuk Two Berhad (ARSTB) 设立第二伊斯兰债券计划。RAM 评级服务公司根据 Axis-REIT 的信用状况，授予该计划下的优先伊斯兰债券AA2(s) 评级。

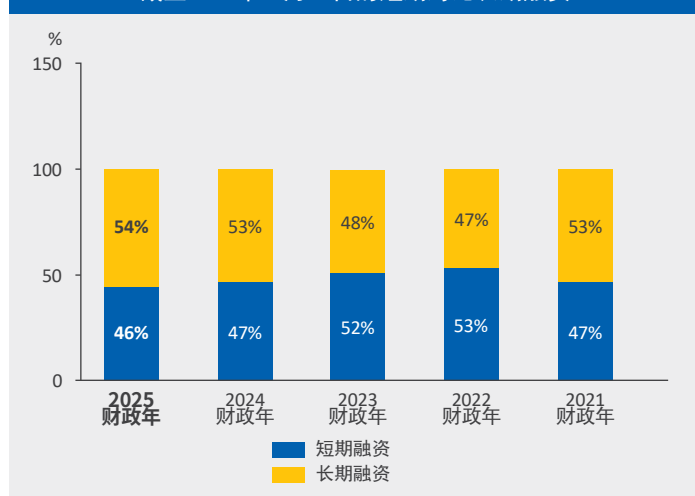
2025年8月15日，基金完成第二项伊斯兰债券计划下的首次发行，募集300,000,000令吉优先伊斯兰债券，固定年利率4%，期限10年。募集资金主要用于为现有融资再融资，并将固定利率融资百分比提升至65%。2026年1月5日，基金再次发行240,000,000令吉优先伊斯兰债券，固定年利率3.95%，期限7年，锁定优惠融资成本，并将长期融资百分比提升至68%。



管理公司的讨论与分析

2025年，基金策略性增加长期融资，使短期与中长期融资比例从2025年末的46:54调整为2026年1月初的32:68。这一举措亦将基金融资工具的平均到期期限从2025年12月31日的4.1年（2024年：3.2年），在2025年1月发行第二项优先伊斯兰债券后延长至5.1年，降低了再融资风险，并使融资义务与现金流计划更紧密对齐。

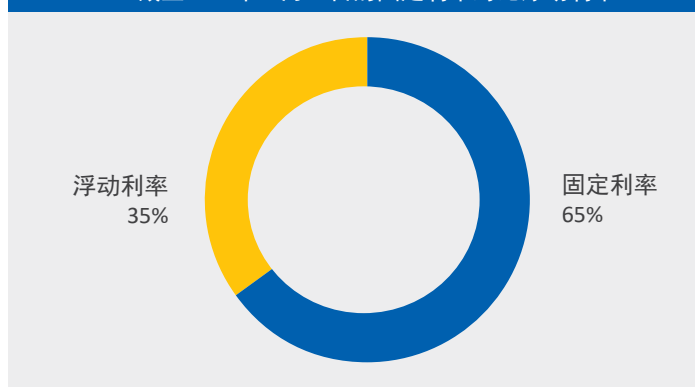
截至2025年12月31日的短期对比长期融资



配合ESG倡议，Axis-REIT尽可能在整个业务营运中融入可持续发展考量，包括其资本管理策略。为此，基金在2025年额外获得100,000,000令吉的可持续发展挂钩融资。所有预设的可持续发展绩效目标（SPTs）均已达成，获得利润率优惠并实现成本节省。

在管理基金的融资成本方面，基金采取谨慎的固定利率与浮动利率融资组合，以管理利率风险。截至2025年1月31日，基金融资组合的实际年利润率为4.1%，低于2024年的4.3%。利润率下降得益于2025年7月以来隔夜政策利率（OPR）下调25个基点，降低了基金浮动利率工具的成本；此外，基金在成功达成所有预设的可持续发展绩效目标（SPTs）后，获得可持续发展挂钩融资工具的融资优惠，进一步节约成本。

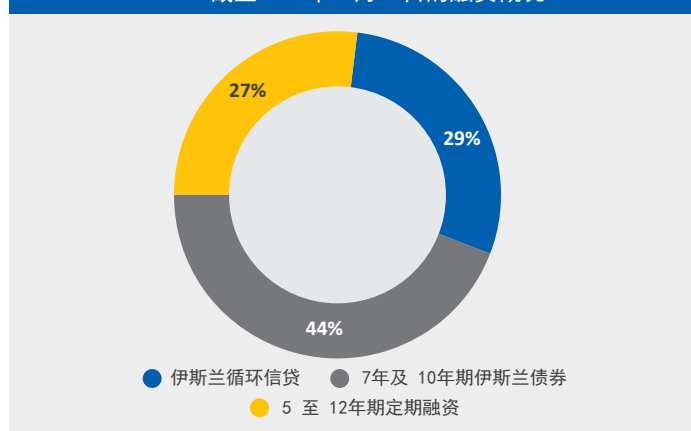
截至2025年12月31日的固定利率对比浮动利率



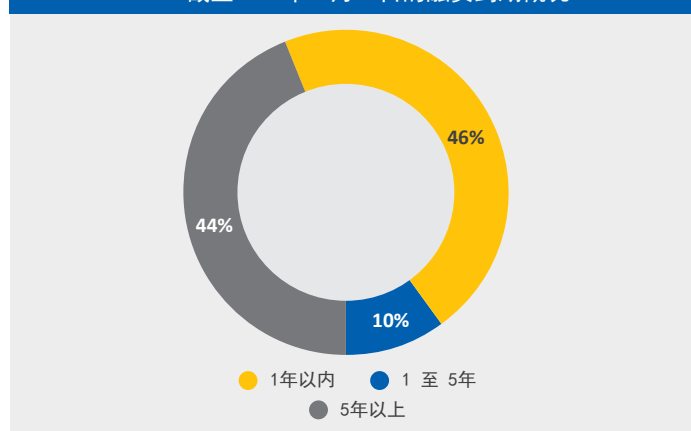
Axis-REIT严谨的资本管理策略，确保基金的资金结构具备充足的财务灵活性，并有效分散集中风险。本基金的资产负债表稳健可靠，已充分准备好迎接任何突发挑战与机遇。本基金与众多金融机构保持紧密合作，以支持其成长策略。

于2025年12月31日，融资组合（未扣除融资相关成本）包括750,000,000令吉的伊斯兰债券（期限分别为7年：370,000,000令吉和10年：380,000,000令吉）、487,750,000令吉的定期融资便利，以及498,500,000令吉的伊斯兰循环信贷便利。

截至2025年12月31日的融资概况



截至2025年12月31日的融资到期概况



管理公司的 讨论与分析

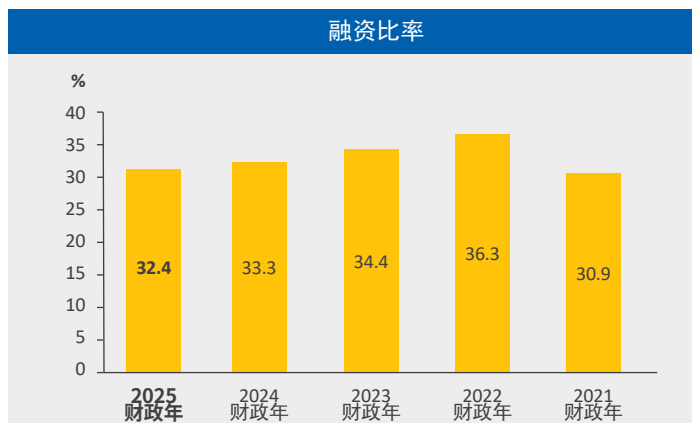
融资比率：于2025年12月31日降至32.4%

Axis-REIT坚持其审慎的财务策略，将融资比率保持在30%至40%之间，远低于证监会《上市房地产投资信托基金指南》所规定的50%上限。

于2025年12月31日，本基金的融资比率为32.4%，低于2024年12月31日的33.3%（如附图所示）。融资比率的下降主要归因于2024年11月完成的股票配售，使该比率由2024年第三季的38.5%降至2024年年末的33.3%，以及2025年所管理资产规模（AUM）的增长。

本基金的融资比率相对较低，为潜在的收购和发展机会提供充足的融资空间。在不触及证监会规定的50%融资比率上限的情况下，本基金仍可再获得945,000,000令吉的融资便利。

2025财政年，基金的大部分融资便利均以投资物业为抵押，惟300,000,000令吉优先伊斯兰债券由融资服务储备账户、以ARSTB的资产设立的债权抵押及ARSTB的股权质押提供担保。

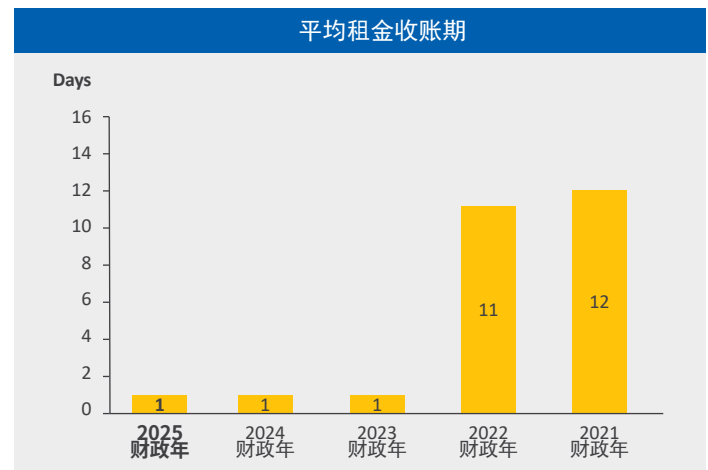


流动性与信用状况

于2025年12月31日，本基金的现金余额和短期伊斯兰存款为77,900,000令吉。连同已承诺但未提取的883,000,000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。

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。

本基金的融资安排在未来10年内均衡分布到期，于2025年12月31日，平均到期期限为4.1年。这一结构提供灵活性并降低再融资风险。年末之后，基金于2026年1月5日完成第二项7年期评级优先伊斯兰债券发行后，融资到期概况进一步强化，平均融资期限延长至约5.1年。



除了现金余额和信用便利外，本基金亦监测租金收入的收账，并管理租户和信用风险。2025年12月31日，贸易应收款项总额增至略低于1,600,000令吉，高于2024年12月31日的800,000令吉。应收款项继续保持良好的管理，2025年12月的平均租金收账期为1天。基金通过与租户的定期沟通和积极的资产管理，整体租金收账率维持在99.6%的高水平，并保持较高的租户留存率。

同时，本基金严格的信用风险管理方法和完善的内部信用控制流程，使我们能持续关注应收账款，并将应收账款减值降至最低。2025年，基金未确认贸易应收款项减值损失，且年内回拨少量先前确认的减值损失。总体而言，贸易应收款项减值损失占总营收的比例一直保持在较低水平。

管理公司 的讨论与分析

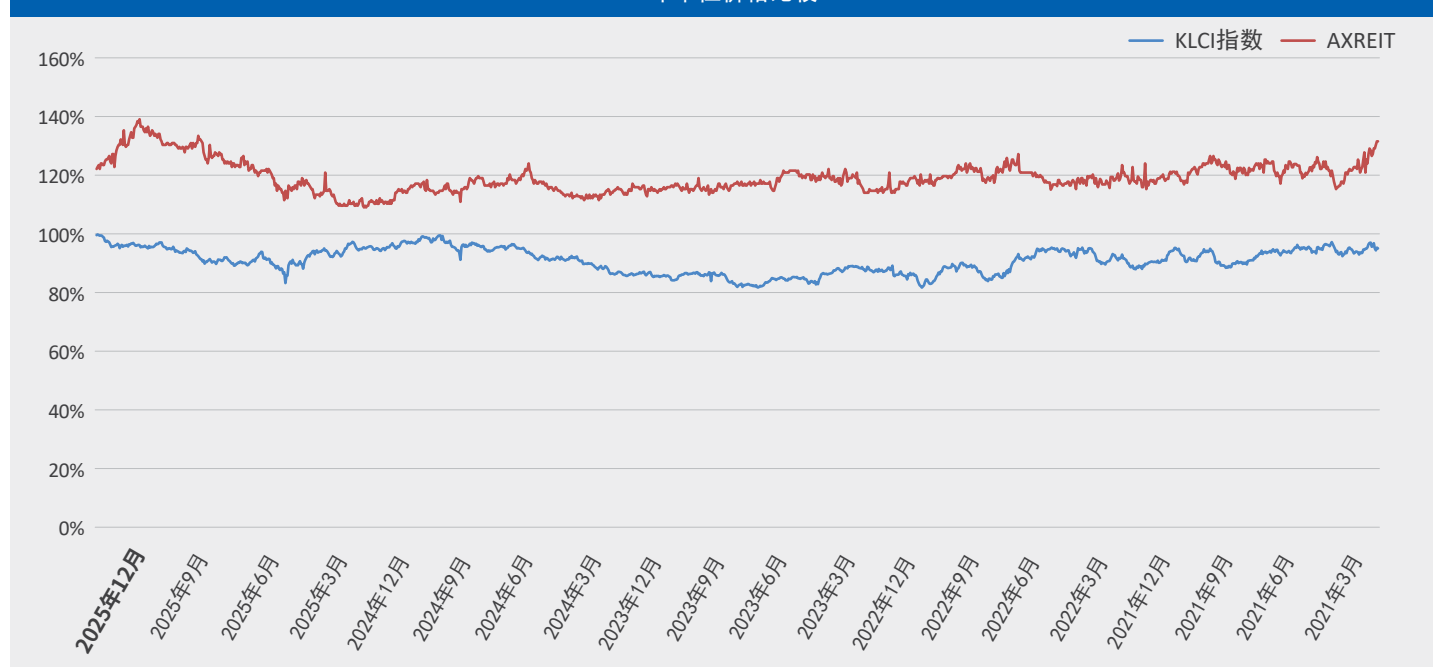
贸易应收账款减值损失	2025	2024	2023	2022	2021
贸易应收账款减值损失 / 坏账注销 / (回拨) (‘000令吉)	(7)	536	4,202	1,225	44
贸易应收账款 (‘000令吉)	1,580	773	957	6,479	8,107
未扣除租约奖励和未开具账单的应收租约收入调整前的 总营收 (‘000令吉)	362,043	319,034	285,401	281,723	242,747
贸易应收账款减值损失 / 坏账注销 / (回拨) 占总营 收百分比	-	0.17	1.47	0.43	0.02
平均租金收账期(天)	1	1	1	11	12

单位价格表现与年度回报重点

在2025年，Axis-REIT单位最低成交价为1.71令吉，最高则为2.20令吉。相比往年，单位价格的波动区间更大，反映出FBM KLCI的收市行情介于1,419点至1,684点之间，投资者交投情绪起伏不定。

在外国资本持续流入以及马来西亚作为具吸引力的区域投资目的地的支撑下，市场交投情绪保持积极。与数码转型、科技基础设施和可持续发展相关的行业持续获得稳定支持。对数码基础设施、数据中心、可再生能源和先进制造业的持续投资，为优质收益型物业创造有利的中长期环境。

5年单位价格比较



管理公司 的讨论与分析

单位价格重点摘要

单位开市价

1.73令吉
2025年1月2日

最低交易价

1.71令吉
2025年1月8日

单位收市价

1.92令吉
2025年12月31日

单位持有人数量

12,438
于2025年12月31日

最高交易价

2.20令吉
2025年11月3日

发行单位数量

2,024,894,950
于2025年12月31日

成交量摘要

总成交量

665,485,000

最高月度成交量

142,146,000
2025年10月

平均每月成交量

55,457,000

最低月度成交量

22,031,000
2025年4月

5年单位价格表现摘要

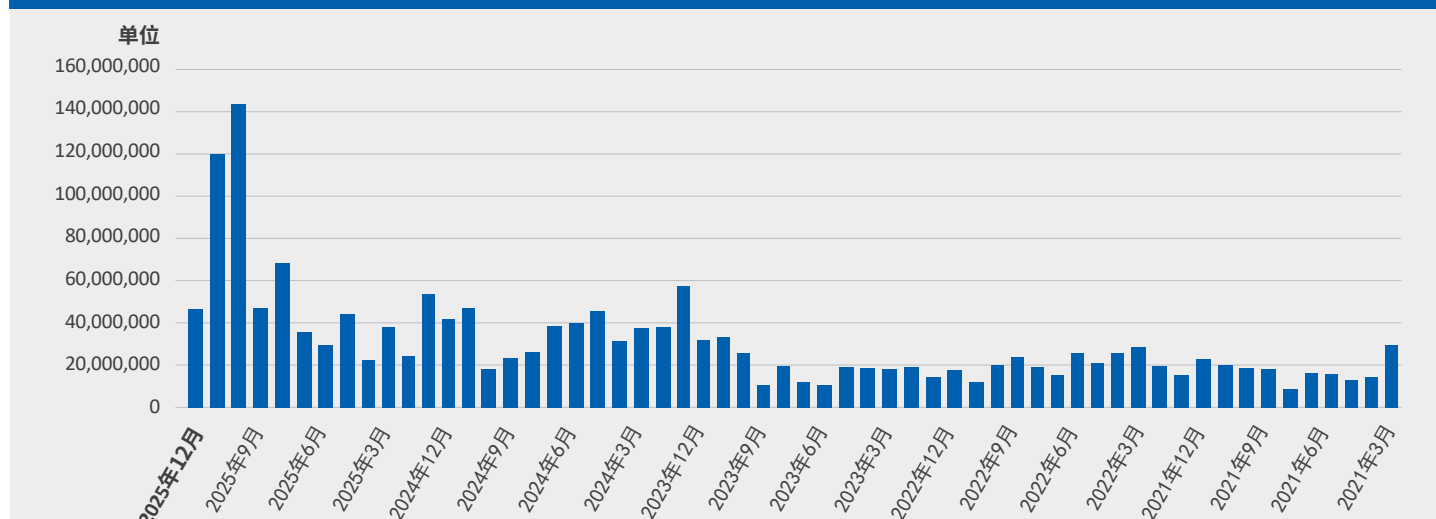
	2025	2024	2023	2022	2021
于12月31日的单位收市价 ('000令吉)	1.92	1.73	1.79	1.79	1.94
最高交易价 ('000令吉)	2.20	1.94	1.94	2.00	2.11
最低交易价 ('000令吉)	1.71	1.71	1.77	1.78	1.81
每单位资产净值 ('000令吉)	1.69	1.64	1.62	1.57	1.55
市值 ('000令吉)	3,887,798	3,478,151	3,128,011	2,937,487	3,170,977

管理公司 的讨论与分析

5年单位价格走势

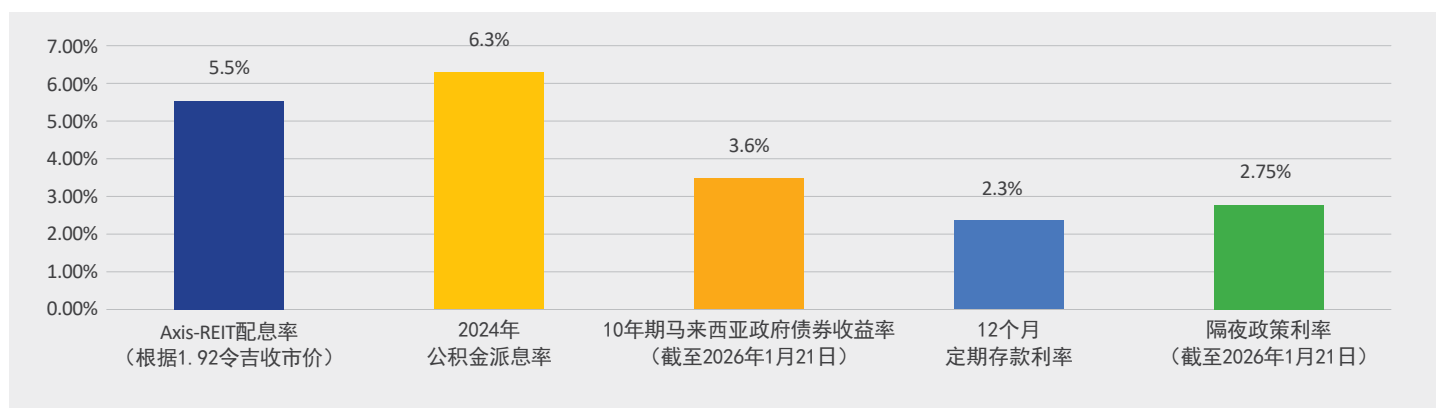


5年每月成交量



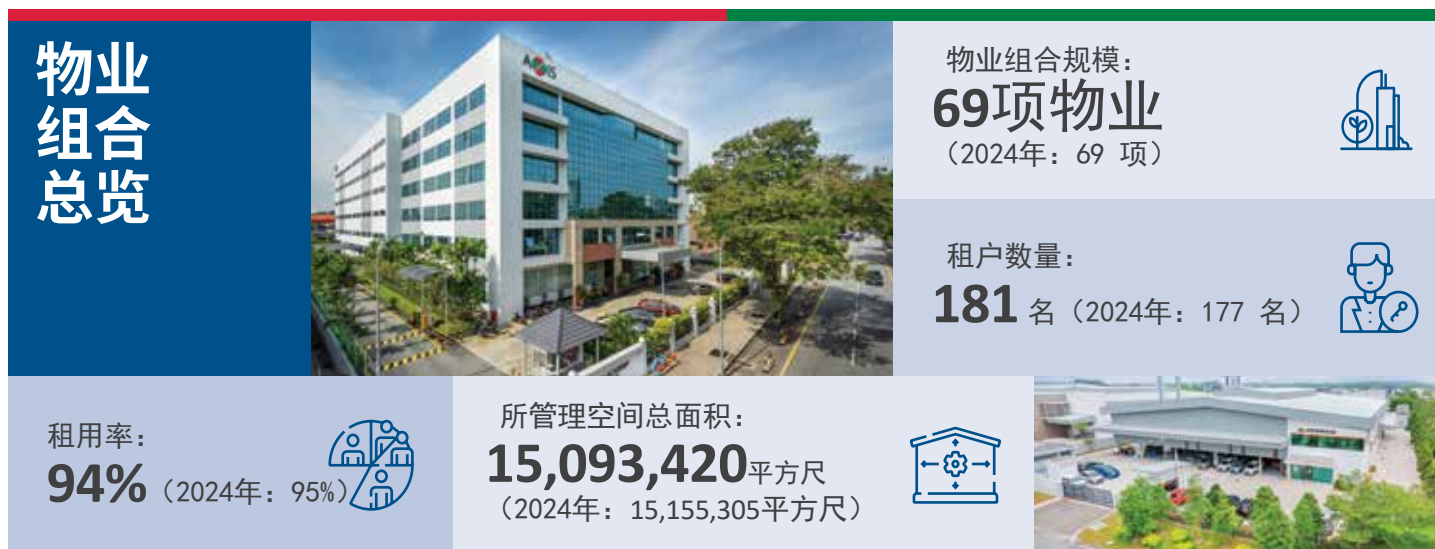
年度回报比较数据

Axis-REIT在2025财政年的每单位配息（DPU）收益率为5.5%，在与公积金派息率及12个月定期存款（FD）利率等可比投资相比时，仍具竞争力。本基金的DPU收益率是根据2025年12月31日的单位收市价1.92令吉计算得出。



管理公司的 讨论与分析

业务回顾



Axis-REIT于2025年迎来上市20周年, 继续保持积极势头, 扩大物业组合规模, 以实现可持续的长期增长。

物业组合发展

在本财政年度内, 物业组合出售The Annex 物业并收购 Axis Facility 4 @ Bukit Raja 物业, 保持 69 项物业的总规模。出售 The Annex 物业产生8,800,000令吉净收益, 而收购 Axis Facility 4 @ Bukit Raja 物业则为基金提供发展新增制造设施的机会, 让房地产投资信托基金 (REIT) 的策略更聚焦于物流与工业资产。

截至 2025 年 12 月 31 日, 所管理空间的总面积为 15,093,420 平方尺, 较上年的 15,155,305 平方尺微降 0.4%。这一减少主要归因于出售 The Annex 物业, 以及将 Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 的 13,652 平方尺转换为拟议新货仓的发展用地。新货仓建设将于 2026 年第一季度启动, 计划于 2026 年底完工, 预计将为物业组合新增约 74,000 平方尺的空间。

租户群体与互动

年末, Axis-REIT 的租户群体包括 181 名租户, 主要来自物流、制造和服务行业。这一多元化结构降低了集中风险, 支持收入稳定性。

管理公司高度重视建立长期互利的租户关系, 定期开展互动会议, 了解租户的营运需求、扩张计划和空间优化策略。这些积极举措有助于及时进行资产增值、有效管理租约并提高租户留存率。

租户满意度保持强劲, 超出目标。2025 年度租户满意度调查得分为 7.62 分 (满分 10 分), 高于目标分数 7 分; Hello Axis 服务请求满意度得分为 4.27 分 (满分 5 分), 同样超出目标分数 4 分。

配合可持续发展目标, 管理公司还与租户合作, 推广负责任的租用实践、营运效率及与 ESG 倡议的对齐。这些合作关系增强物业组合的韧性, 并为单位持有人创造可持续发展的长期价值。



有关租户管理的更多信息, 请参阅 “管理实质可持续发展事宜” 章节。

营运表现

我们的物业组合继续交出强劲的经营业绩, 主要得益于:

- **强劲的租户留存率:** 房地产团队成功为 2025 年到期的 73% 可出租净面积 (NLA) 争取到续租, 此外, 11% 的面积成功重新出租。总体而言, 这些努力使 84% 的物业组合实现续租或重新出租。
- **高租用率:** 截至 2025 年 12 月 31 日, 物业组合租用率为 94%, 超出维持 90% 以上租用率的目标。
- **租金调升:** 实现 3.5% 的租金调升, 重新出租的空间租金较以往水平高出 15%。该比率较 2024 年的 5.3% 有所回落, 部分原因在于 2025 年实施销售与服务税 (SST), 令租户出现轻微反弹。

管理公司 的讨论与分析

可持续发展成就

2025年，Axis-REIT的可持续发展议程取得重大进展，多项举措增强物业组合的韧性和长期价值。主要成就包括扩大绿色建筑认证范围，同时持续致力于将能源效率、租户合作和负责任实践融入整个营运过程。

2025年主要成就：

- Axis Facility @ Batu Kawan获得 GreenRE 铜级认证
- 制定基金《2050年碳中和路线图》
- 根据《2050年碳中和路线图》修订温室气体减排目标
- 为Menara Axis 和 Crystal Plaza升级停车场系统，采用无现金支付和车牌识别(LPR)系统
- 在 Menara Axis安装电动车充电站
- 收集88%租户（按可出租净面积计算）的能源和温室气体数据，以加强范围3披露

2025年，物业组合新增Axis Facility @ Batu Kawan的绿色建筑认证，使6项物业的绿色建筑认证总数达到7项。计划在来年为两项新发展项目提交认证申请。

截至2025年12月31日的绿色建筑认证物业



DW1 LOGISTICS WAREHOUSE
获得GBI认证



BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE 2
GreenRE金级认证



**AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE
(第二阶段)**
GreenRE金级认证



AXIS FACILITY 2 @ BUKIT RAJA
GreenRE 银级认证



**AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE
(第一阶段)**
GreenRE 银级认证



AXIS FACILITY @ BATU KAWAN
GreenRE 铜级认证



AXIS AEROTECH CENTRE @ SUBANG
GreenRE 铜级认证

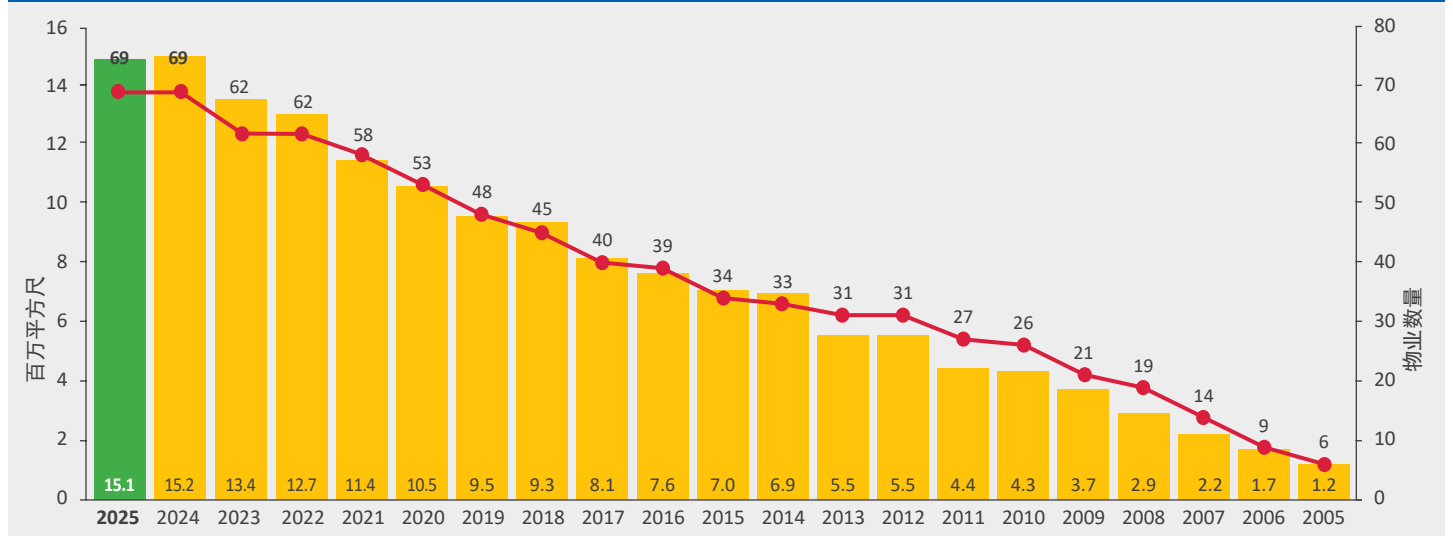
管理公司的讨论与分析

可持续发展仍是我们营运和物业组合策略的核心。来年主要举措将包括：

- 采购绿色能源，以实现《2050年碳中和路线图》中的范围1和范围2温室气体减排目标
- 与能源委员会合作，为9项多元租户物业获取建筑能源强度（BEI）星级评级
- 持续收集租户的能源、水资源和垃圾数据，并将范围3温室气体披露扩展至供应商数据
- 在适当时为物业组合增设绿色设施，如电动车充电站、可再生能源整合和雨水收集罐

有关我们可持续发展举措的更多信息，请参阅“管理实质可持续发展事宜”篇章。

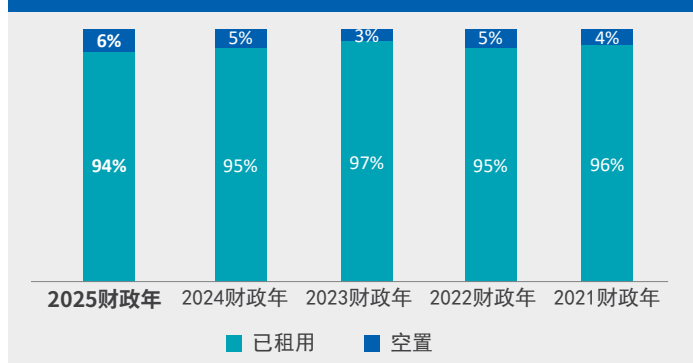
所管理空间：微降 0.4% 至 15,100,000 平方尺



2025年所管理的空间总面积轻微下降0.4%，主要归因于出售 The Annex 物业以及Pasir Gudang Logistics Warehouse 2的发展举措。

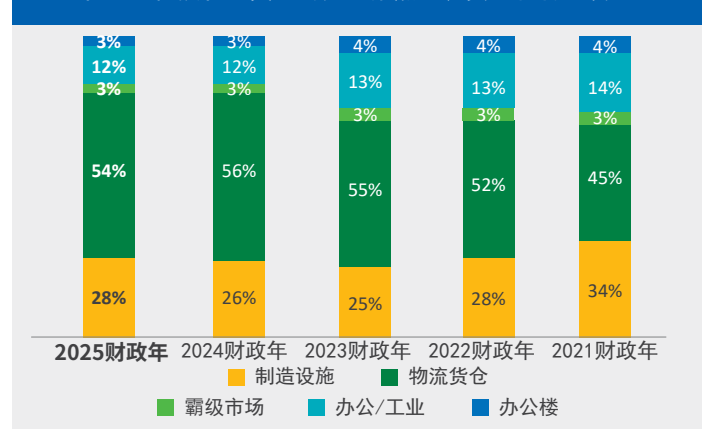
2025年收购的7英亩Axis Facility 4 @ Bukit Raja物业计划用于发展，目前尚未为物业组合贡献可出租净面积（NLA）或租金收入。该地块上的新制造设施开发计划于2026年第二季度启动，目标于2027年底完工。

物业组合租用率：微降至94%



Bukit Raja Distribution Centre 和 Seberang Prai Logistics Warehouse 2 租约到期影响，2025年租用率从2024年的95%微降至94%。

物业组合按物业类型划分：聚焦于流货仓和制造设施



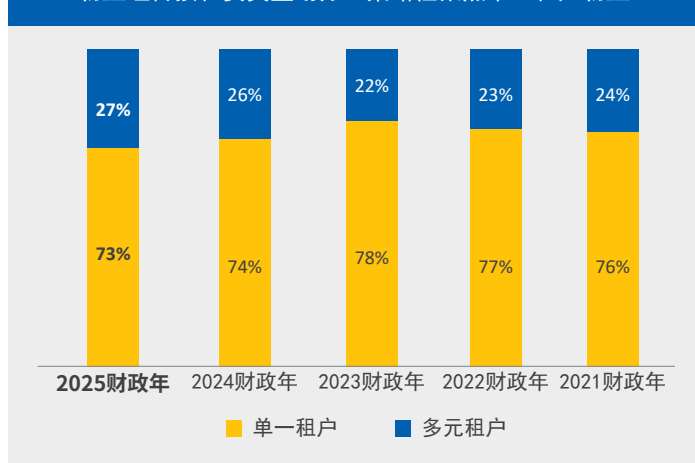
物流货仓和制造设施仍是Axis-REIT物业组合的主要部分，分别占可出租净面积的54%和28%

管理公司的讨论与分析

截至2025年12月31日，单一租户物业占基金物业组合的73%，较2024年的74%略有下降。

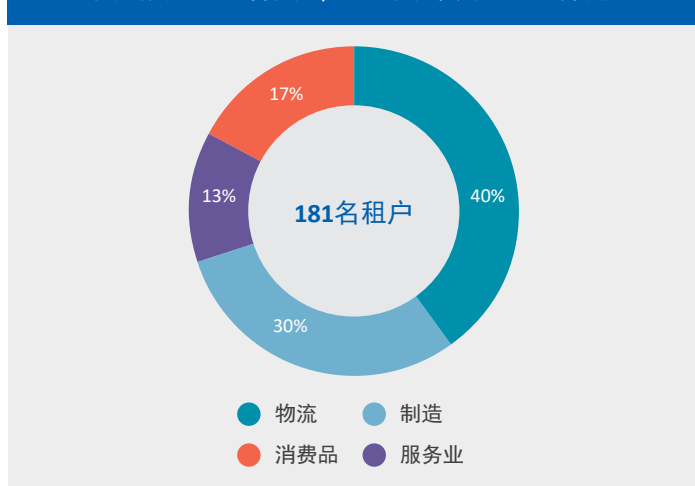
单一租户物业的租赁通常租期较长，且通常由跨国公司或行业佼佼者租用，违约风险较低。这些租赁通常设定了预定的租金阶梯式增长，并且由于维护费用主要由租户承担，基金的营运成本较低。这一结构为基金营运成本提供对冲通胀压力的天然保障。

物业组合按租赁类型划分：策略性聚焦单一租户物业



我们的物业组合继续吸引并留住优质租户群。租户主要涉及制造和物流、消费品以及服务业。

租户概况：181名租户；十大租户贡献 44% 的营收

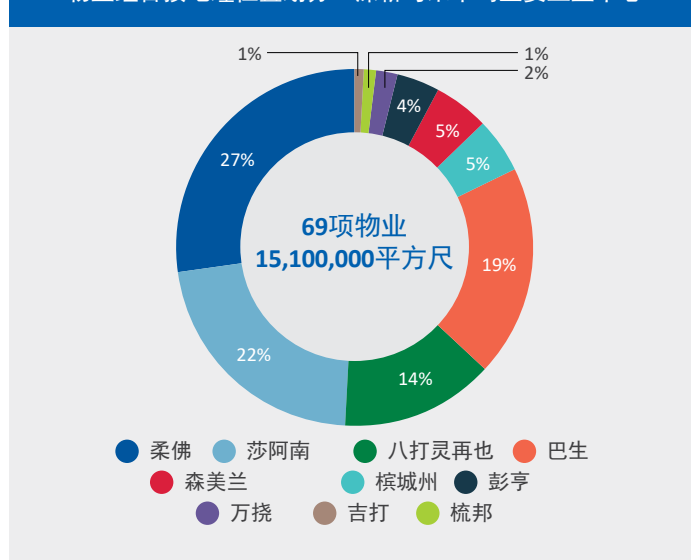


租户群保持稳定且多元化，截至2025年12月31日共有181名租户。

按营收贡献计算，基金的十大租户占总营收的44%。截至2025年12月31日，按营收贡献排序的十大租户如下：

Equalbase PTP Sdn Bhd	Amsteel Mills Sdn Bhd
Nestlé Products Sdn Bhd	SPX Xpress (Malaysia) Sdn Bhd
Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd	Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd	Malconrep Depot (M) Sdn Bhd
Upeca Aerotech Sdn Bhd	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd

物业组合按地理位置划分：深耕马来半岛主要工业中心



从地理分布来看，我们的物业组合仍聚焦于马来西亚半岛的主要工业中心。

58%的物业组合（按可出租净面积计算）位于巴生谷，其次是27% 位于柔佛州，檳城州和森美兰州各占5%，彭亨州占4%，吉打州占 1%。

我们即将进行的收购项目仍聚焦于巴生谷、柔佛州和檳城州的主要工业中心

管理公司 的讨论与分析

已承诺的租赁

2025年期间，物业组合中有3,80,000平方尺的可出租净面积到期续租。房地产团队成功签订2,800,000平方尺的续租合约，续租率达到73%。我们还为11%的空置面积成功引入了新租户。这些努力在本年度带来了3.5%的租金调升。到2025年12月31日，物业组合的租用率为94%。

按地点划分的组合租约届满概况, 2025年至2027年

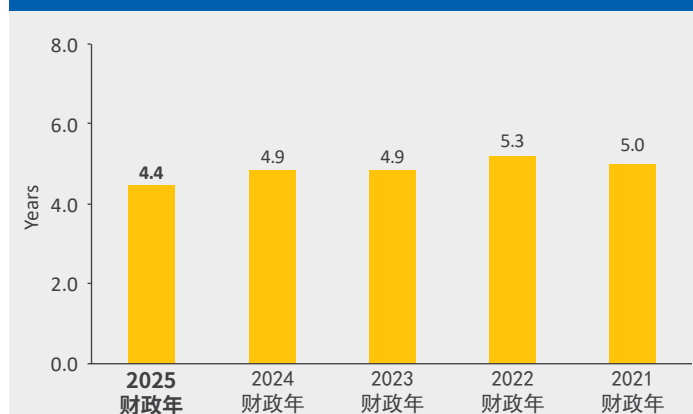
年	2025			2026			2027		
	按地点划分的租约届满	到期续租面积 (平方尺)	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	到期续租面积 (平方尺)	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	到期续租面积 (平方尺)	占可出租净面积总数的%
八打灵再也	744,078	4.93	7.87	600,108	3.98	6.02	432,291	2.86	5.06
梳邦	30,250	0.20	0.44	-	-	-	-	-	-
莎阿南	1,161,050	7.69	6.38	911,225	6.04	5.72	639,391	4.24	3.84
巴生	470,967	3.12	2.58	445,410	2.95	2.79	63,630	0.42	0.40
万挠	-	-	-	-	-	-	282,152	1.87	1.24
柔佛	852,306	5.65	3.34	360,193	2.39	1.49	1,391,208	9.22	7.88
森美兰	291,642	1.93	1.00	148,011	0.98	0.52	-	-	-
檳城	147,985	0.98	0.78	205,151	1.36	1.82	501,317	3.32	2.64
吉打	138,000	0.91	1.04	-	-	-	-	-	-
合计	3,836,278	25.41	23.43	2,670,098	17.70	18.36	3,309,989	21.93	21.06

按物业类型划分的组合租约届满期, 2025至2027年

年	2025			2026			2027		
	按物业类型划分的租约届满	到期续租面积 (平方尺)	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	到期续租面积 (平方尺)	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	到期续租面积 (平方尺)	占可出租净面积总数的%
办公楼	132,517	0.88	1.82	62,145	0.41	0.86	203,840	1.35	3.10
办公楼/工业	740,074	4.90	7.24	537,963	3.57	5.16	277,849	1.84	2.39
物流货仓	2,341,030	15.51	11.56	2,028,929	13.45	12.08	1,603,575	10.62	8.31
制造设施	484,657	3.21	1.77	41,061	0.27	0.26	1,224,725	8.12	7.26
霸级市场	138,000	0.91	1.04	-	-	-	-	-	-
合计	3,836,278	25.41	23.43	2,670,098	17.70	18.36	3,309,989	21.93	21.06

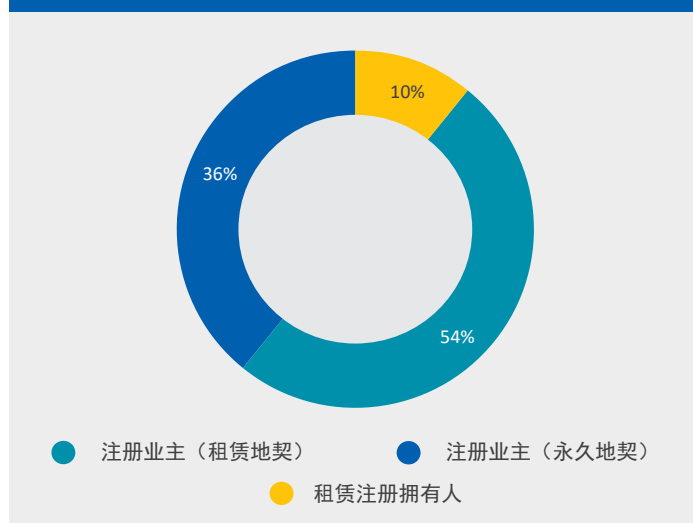
管理公司的讨论与分析

组合 WALE：维持在4.4年



我们物业组合的加权平均租约届满期（WALE）（按租金计算）维持在4.4年，仅较2024年的4.9年小幅下降。

土地使用权管理：租赁地契剩余平均期限为 46年，保持稳定



Axis-REIT的物业组合包括永久地契物业、租赁地契物业以及根据注册租赁协议持有的土地。

截至2025年12月31日，54%的物业组合通过租赁地契持有，另有10%为注册租赁协议持有的物业，剩余36%为永久地契物业。

物业组合的土地使用权概况

地契物业数量 37

根据私人注册租赁协议持有的物业数量 7

永久地契物业数量 25

平均剩余租赁期限（年） 46

剩余租赁期限中位数（年） 42

最长的剩余租赁期限（年） 84

最短的剩余租赁期限（年） 24

管理公司积极监控并管理租赁地契物业的到期情况。我们物业组合中的租赁地契物业平均剩余租赁期限为46年，最短剩余租赁期限也达到24年，处于稳健水平。尽管如此，2025年我们仍推进一项物业的租赁延期工作，目前已接近完成，延期成本达6,600,000令吉。我们亦更全面审查物业组合的租赁地契期限，并确定6项物业将在未来进行租赁延期。

管理公司 的讨论与分析

投资回顾

2025年,我们在明确的收购策略支撑下,持续扩充基金的储备项目库。我们的收购目标聚焦于基础设施和配套设施完善的核心工业区物业,期间完成Axis Facility 4 @ Bukit Raja 的收购,并签订三份总价值 164,600,000令吉的买卖协议(SPA)。

2025年拟进行的第一和第二项收购均位于巴生港。第一项收购为直落昂(Telok Gong)的一项货仓设施,现金对价为80,000,000令吉;第二项为Bandar Sultan Suleiman工业区的一项工业物业,现金对价为50,000,000令吉。这两项拟收购物业将进一步扩大Axis-REIT在巴生港的布局,该港口被《劳氏全球百大港口2025》评为全球十大最繁忙集装箱港口之一。

第三项拟收购物业位于柔佛州士乃工业区,现金对价为34,600,000令吉。该地点地理位置优越,靠近士乃国际机场和连接柔佛州与新加坡的第二通道高速公路等核心配套设施。此次收购涉及卖方根据Axis-REIT现有租户 FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd 的要求,发展一项预租赁工业设施,预计于2027年第四季度完成。

Axis-REIT还已发出有条件献议,拟以800,000,000令吉收购檳城威中县的工业建筑。该物业紧邻檳城港,交通便利性极佳,包括可直接接入附近的铁路线。值得注意的是,该地块是檳城为数不多的剩余永久地契土地之一,为租赁策略和潜在发展机会提供更大的灵活性,目前正进行尽职调查。

这些拟收购项目充分体现出Axis-REIT聚焦核心工业区、配套设施完善资产的收购策略。

配合积极管理物业组合的策略,Axis-REIT以24,200,000令吉的现金对价向现有租户出售The Annex物业,实现净收益8,800,000令吉。

在物业发展方面,我们重点规划并扩充定于2026年启动的未来项目储备库。我们持续在Axis-REIT现有物业组合中寻找原有物业重新开发的机会,以充分挖掘这些物业的潜力。此类发展项目前景尤为广阔,有助于提升核心工业区内需要升级改造或租约即将到期的老旧物业的价值。

除收购和发展工作外,基金年内还投入13,900,000令吉用于策略性资产增值举措(AEIs),以维护、提升和保全现有物业的价值。

有关我们的物业收购、在建发展项目及资产增值举措的详细信息,详见后续页面。



Bandar Sultan Suleiman工业区拟收购物业航拍图

管理公司 的讨论与分析

2025年已完成收购的主要详情



物业名称	Axis Facility 4 @ Bukit Raja
地址	PT59358, Jalan Waja, Kawasan Perusahaan Bukit Raja, 41300 Klang, Selangor Darul Ehsan
物业详情	一个仓储场地
物业类型	仓储场地
物业楼龄	不适用
地契详情	H.S.(D) 119721, PT59358, Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor
土地面积	约 7.13 英亩
土地使用权	99年租赁权, 到期日为2088年10月22日
总楼面面积	不适用
现有用途	仓储场地
租用率	该物业目前处于空置状态, 基金正在对仓储场地进行开发, 以充分发挥其潜在用途
收购日期	2025年12月5日
收购价格	38,800,000令吉
卖方	Amsteel Mills Sdn Bhd

2025年进行中收购（2026年1月完成）的主要详情



Axis Industrial Facility 1 @ Northport
双面临路物业, 地址如下:
(i) Lot 2, Lebuhr Sultan Mohamed 1, Kawasan Industri Bandar Sultan Suleiman, 42000 Pelabuhan Klang, Selangor Darul Ehsan; and
(ii) Lot 4, Jalan Sultan Mohamad 3, Kawasan Industri Bandar Sultan Suleiman, 42000 Pelabuhan Klang, Selangor Darul Ehsan.
(i) 单层独立工厂, 附带双层办公楼、独立双层办公 / 食堂楼及其他附属建筑 (2号地块);
(ii) 单层独立货仓, 附带双层办公楼及附属建筑 (4号地块)。
(i) 2号地块 - 工厂
(ii) 4号地块 - 货仓
约 27-32年
PN 111841, Lot No. 104096, Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor
约9.0 英亩
99年租赁权, 到期日为 2104年3月10日
240,641平方尺
(i) L2 号地块 - 工厂
(ii) 4号地块 - 货仓
该物业目前处于空置状态, 基金正在进行翻新并寻找租户
2026年1月27日
50,000,000令吉
Barry Callebaut Malaysia Sdn Bhd

管理公司的 讨论与分析

2025年已完成出售的主要详情



物业名称	The Annex
地址	No. 4, Jalan 19/1, Seksyen 19, 46300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan
物业详情	单层货仓，附带双层办公楼
物业类型	体育中心
物业楼龄	约42年
地契详情	PN 3946, Lot 30 Seksyen 36, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor
土地面积	约1.52英亩
土地使用权	租赁权，到期日为2062年11月3日
可出租净面积 (NLA)	45,400平方尺
出售日期	2025年4月30日
出售时租用率	100%
原始投资成本	12,000,000令吉
市场价值 (根据 2025年1月20日估值报告)	23,000,000令吉 (根据2025年1月20日的估值报告)
独立估值师	Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd
出售价格	24,200,000令吉
买方	Basic Eight (M) Sdn Bhd

即将开展的发展项目：Pasir Gudang Logistics Warehouse 2

管理公司将于2026年第一季度启动Pasir Gudang Logistics Warehouse 2的发展工作。该项目将在柔佛州现有Pasir Gudang Logistics Warehouse 2新建一座物流货仓，发展用地约3英亩，此前用作集装箱运输场地。这一举措是配合基金优化土地使用、提升现有物业组合表现的策略。

新设施预计总楼面面积约 74,000 平方尺，设计为单一租户物流货仓。设计规格融入现代化装卸基础设施，包括装卸平台调节板和高地面承载能力，将支持高效的仓储和配送活动运作。设计中还嵌入可持续发展考量，配合基金的ESG承诺，该发展项目将瞄准 GreenRE 金级认证。

该项目预计于2026年底完工，总发展成本约为 21,000,000令吉。项目完工后，新增的货仓空间将与现有物业形成互补，增强Pasir Gudang Logistics Warehouse 2的整体收益潜力。



Pasir Gudang Logistics Warehouse 2

管理公司 的讨论与分析

即将开展的发展项目：Axis Facility 4 @ Bukit Raja

管理公司计划在雪兰莪州巴生武吉拉惹的7英亩地块上，发展新收购的Axis Facility 4 @ Bukit Raja 物业，建设工作预计于2026年第一季度启动。该地块此前为Amsteel Mills Sdn Bhd 的制造设施所在地，目前已清理完毕，重新定位为工业重建项目。该项目体现出基金持续聚焦于在配套完善的工业走廊，扩充现代化工业和制造设施组合的策略。

拟发展项目将包括一座制造或工厂设施，预计总建筑面积约180,000平方米。建筑设计将兼顾租赁灵活性，可根据市场需求由单一租户租用，或分割为最多两个租户使用。设施将融入符合制造业用户运营需求的现代工业规格，包括装卸平台调节板和高地面承载能力。

该发展项目以 GreenRE 金级认证为目标，并将整合与 Axis-REIT 可持续发展框架一致的 ESG 相关特征，预计于2027年上半年完工。项目完工后，Axis Facility 4 @ Bukit Raja 将进一步丰富基金的工业物业产品系列，支持物业组合的长期增长。

资产增值举措 (AEI)

年内，我们继续在选定物业推行针对性的资产增值举措，这是我们维护并提升基金物业组合长期价值策略的一部分。这些举措旨在确保我们的资产保持竞争力、现代化，并符合不断变化的市场需求。

根据我们的可持续发展承诺，我们推行的资产增值举措融入绿色建筑设计元素，并在可行情况下采用节能系统、可持续材料及其他环保相关特征进行翻新工程。这种方式不仅提升物业组合的质量和韧性，还强化基金的《环境政策》目标，进而为我们更广泛的 ESG 议程做出重要贡献，并为利益相关者创造价值。

2025年，基金分配13,900,000令吉供资产增值举措用途，重点项目覆盖组合内13项物业，包括：

可持续发展与效率提升



安装电动车充电站



升级屋顶隔热功能



升级冷却塔填充物

可达性与租户体验优化



将停车场系统升级为无现金支付及车牌识别 (LPR) 系统



安装新的乘客电梯



增设残疾人通道坡道

安全与合规强化



升级火灾报警控制面板



安装新的高压变压器电缆

建筑与基础设施改进



重新粉刷建筑外观



升级车道



升级污水管道



加固屋顶及排水沟



升级生活冷水管



本报告第 119 页至第 121 页的“管理实质可持续发展事宜”篇章介绍更多有关其他资产增值举措的信息，以及我们将 ESG 考虑因素纳入物业组合的举措。

展望未来，我们将继续投资于策略性资产增值举措，以提升基金的价值、可持续性和盈利能力。

管理公司 的讨论与分析

投资者互动、研究报告与媒体报道

2025年，基金通过会议、分析师简报会、企业演示及一对一会议等多种形式，持续积极与投资者及主要利益相关者保持互动。这些互动及时更新了基金的营运和财务业绩以及策略方向，同时也让管理团队能够收集来自本地和外国投资者的宝贵反馈。

互动活动通过线下和线上相结合的方式开展，以扩大参与范围。基金的第13次年度大会 (AGM) 以线下形式举行，为单位持有人提供了与管理公司董事会及管理层直接互动的机会。



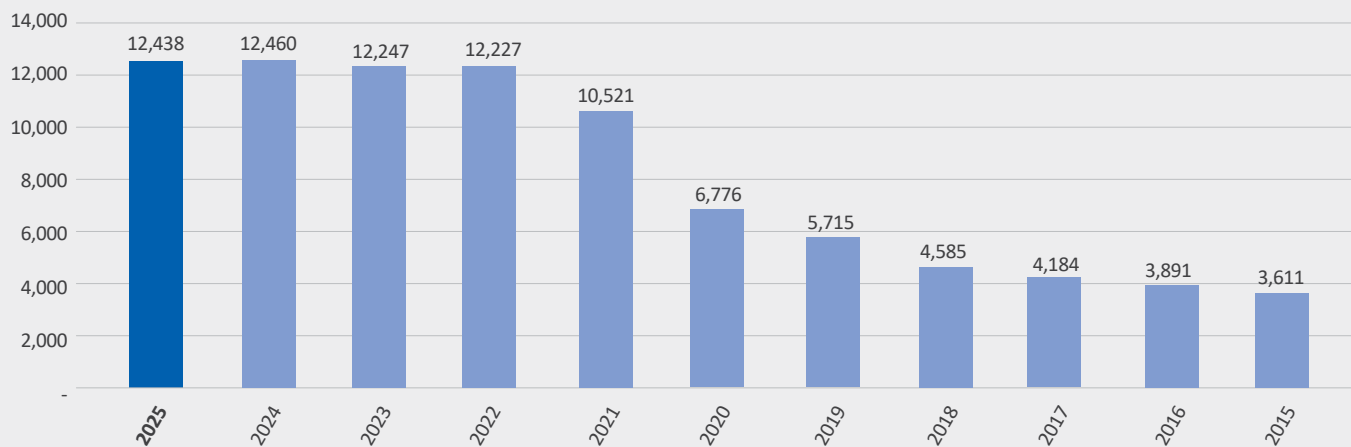
管理公司 的讨论与分析

研究公司

Affin Hwang Investment Bank	BIMB Securities	Public Investment Bank
CGS International Securities	Hong Leong Investment Bank	UOB Kay Hian Research
Kenanga Investment Bank	CIMB Securities	Maybank Investment Bank
MBSB Investment Bank	RHB Research	CLSA

中央存管系统账户持有人

中央存管系统
账户持有人
数量



管理公司的讨论与分析

精选的研究报告

CIMB Securities
Equity | Malaysia | REITs

Axis REIT
Anchored by resilient portfolio

Buy

Axis REIT's FY2025 results were in line with expectations at 40% and 45% of our cost-estimated full-year forecasts, respectively. FY25 core net profit grew 26.4% YoY, driven by the full contribution from newly acquired assets and higher occupancy rates. Axis REIT completed the disposal of The Avenue in 2025 and will be distributing gains from the disposal in DPUs to investors in 2026 as equated DPUs to ensure slightly higher than target benchmark yields. We maintain our full buy on Axis REIT with an unchanged 2026 target price of RM6.15, supported by its attractive payout potential from acquisitions and distribution yields of 5.4% for FY2025.

Key highlights:

- FY25 core net profit grew 26.4% YoY, driven by the full contribution from newly acquired assets and higher occupancy rates.
- Axis REIT completed the disposal of The Avenue in 2025 and will be distributing gains from the disposal in DPUs to investors in 2026 as equated DPUs to ensure slightly higher than target benchmark yields.
- We maintain our full buy on Axis REIT with an unchanged 2026 target price of RM6.15, supported by its attractive payout potential from acquisitions and distribution yields of 5.4% for FY2025.

Axis REIT (030300)
2Q25: Disposal gains support FY25E DPU

BUY

In-line results, DDM-TP raised to MYR2.24
Axis REIT's 2Q25 results exceed our expectations, with FY25 net profit and income and distributable income accounting for 105.4% of our cost-estimated full-year forecasts. While we make no change to our core earnings estimates, we raise our FY25 distributable income by 4.4% to reflect the DDM gain from the disposal of The Avenue, largely due to the realisation of gains from value gains. We also raise our FY25 DPU forecast and valuation from 4.8x to 5.4x, reflecting the 10% increase in net profit to FY25E and our 20% increase in the DDM-TP from MYR2.04 to MYR2.24 (from MYR2.02), bringing a FY25E net yield of 4.8%. **Research Note**

Limited by acquisitions and high occupancy
Axis REIT's 2Q25 results exceed our expectations, with FY25 net profit and income and distributable income accounting for 105.4% of our cost-estimated full-year forecasts. While we make no change to our core earnings estimates, we raise our FY25 distributable income by 4.4% to reflect the DDM gain from the disposal of The Avenue, largely due to the realisation of gains from value gains. We also raise our FY25 DPU forecast and valuation from 4.8x to 5.4x, reflecting the 10% increase in net profit to FY25E and our 20% increase in the DDM-TP from MYR2.04 to MYR2.24 (from MYR2.02), bringing a FY25E net yield of 4.8%. **Research Note**

Acquisition-led growth; SST impact manageable
Axis remains upbeat in venturing into real estate expansion plans in 2025, given completed in-line net profit and income, and strong operating performance. We expect FY25 net profit and income to be in line with our cost-estimated full-year forecasts, with FY25 net profit and income to be in line with our cost-estimated full-year forecasts. We expect FY25 net profit and income to be in line with our cost-estimated full-year forecasts, with FY25 net profit and income to be in line with our cost-estimated full-year forecasts.

CGS International
Axis REIT | Malaysia | October 20, 2025

Axis REIT
9M in line; acquisitions regain momentum

BUY

Axis REIT's 9M results were in line with expectations, with 9M net profit and income and distributable income accounting for 105.4% of our cost-estimated full-year forecasts. While we make no change to our core earnings estimates, we raise our 9M distributable income by 4.4% to reflect the DDM gain from the disposal of The Avenue, largely due to the realisation of gains from value gains. We also raise our 9M DPU forecast and valuation from 4.8x to 5.4x, reflecting the 10% increase in net profit to 9M FY25E and our 20% increase in the DDM-TP from MYR2.04 to MYR2.24 (from MYR2.02), bringing a 9M FY25E net yield of 4.8%. **Research Note**

Key highlights:

- Axis REIT's 9M results were in line with expectations, with 9M net profit and income and distributable income accounting for 105.4% of our cost-estimated full-year forecasts.
- While we make no change to our core earnings estimates, we raise our 9M distributable income by 4.4% to reflect the DDM gain from the disposal of The Avenue, largely due to the realisation of gains from value gains.
- We also raise our 9M DPU forecast and valuation from 4.8x to 5.4x, reflecting the 10% increase in net profit to 9M FY25E and our 20% increase in the DDM-TP from MYR2.04 to MYR2.24 (from MYR2.02), bringing a 9M FY25E net yield of 4.8%.



第13届年度大会

管理公司的讨论与分析

媒体报道精粹



LOGISTICS, WAREHOUSING BOOM

CIMB Securities bullish on Axis-REIT

KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) is tapping the logistics and warehousing boom with a RM350 million acquisition of a prime industrial asset in Port Klang, its first recurring income and strengthens its long-term portfolio value.

In 2024, the country's gross e-commerce merchandise value surged to RM139.53 billion, driving demand for mega-generation warehouses, distribution centres and fulfilment hubs.

Malaysia's partnership with BRICs and the Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership trade pact is enhancing its appeal as a cost-competitive location. Axis-REIT is positioning itself as a hub for multinational e-commerce capital into industrial parks, data centres and logistics facilities.

According to Axis-REIT's research, a textbook play for income and resilience. The 1.6-hectare industrial property sits in the Bandar Botanik industrial zone.

Axis-REIT is acquiring the site from Barry Callebaut Malaysia Bhd via its irrevocable REIT Trustee Bhd, with completion targeted in the first quarter of 2026 and funding drawn from existing bank loans.

Although the asset currently lacks a tenant, Axis-REIT's unit price ticked higher after the announcement, reflecting investor confidence that management will secure a lease quickly.

"By locking in early to Malaysia's logistics upcycle, Axis-REIT is cap-

By locking in early to Malaysia's logistics upcycle, Axis-REIT is capturing a front-row seat to one of the country's strongest growth stories.

fitting squarely into its strategy of securing quality, income-generating assets.

As of June 30, it managed 42 xpariah-compliant properties in the Klang Valley, Johor, Penang, Pahang, Negri Sembilan and Kedah, with a 97 per cent occupancy rate and a weighted average lease expiry of 4.6 years. The portfolio spans 15.1 million sq ft of net lettable area with a total asset value of RM5.2 billion.

CIMB Securities Sdn Bhd said Axis-REIT remains the firm's preferred pick, supported by resilient rental income, which is relatively insulated from other retail spending.

For the six-month period ended June 30, Axis-REIT recorded a total net income of RM180.1 million, an 8.4 per cent increase from RM166.2 million a year ago. Net income for the period climbed 28.4 per cent to

Axis-REIT's largest-ever acquisition signals growth

PETALING JAYA: Axis Real Estate Investment Trust's (Axis-REIT) proposal to acquire an industrial property in Seberang Perai, Penang, is a positive development, says CGS International Research.

Axis-REIT's proposed acquisition involves buying a 135.5-acre industrial property for RM800mil from Ann Joo Steel Bhd and then renting it back to the latter for eight years with an agreed initial monthly rent of RM4.16mil.

Notably, this is the largest-ever acquisition in Axis-REIT's corporate history in terms of transaction value.

"We are positive on the acquisition as it signals accelerating inorganic growth and aligns with the REIT's strategy of scaling high-quality industrial assets with long-term tenant income security, supporting incremental distribution per unit (DPU) accretion and in net asset value (NAV) per unit."

According to the research house, the property's strategic location will also reinforce Axis-REIT's appeal for logistics and manufacturing tenants within the northern industrial corridor in Malaysia.

It added that this was the REIT's third acquisition year-to-date, lifting total acquisition value for this year (FY25) to RM930mil, compared with RM719mil across eight deals last year.

"Based on the fixed monthly rental of RM4.16mil, we estimate the asset will contribute about RM44mil a year in incremental net property income (NPI), equivalent to 14% of our FY26 NPI forecast."

However, the research house noted that the implied NPI yield of 5.6% is slightly below Axis-REIT's FY26 portfolio yield of 6.1%.

It reiterated its "add" call on the REIT

10 COMPANIES & STRATEGIES

By GANESHWARAN RANA

Industrial segment. The strategy also offers stability to investors, both in terms of cash flow and publicly.

Malaysia's manufacturing, logistics and technology sectors also continue to expand, but they demand the high-quality industrial assets and the know-how of the investors to go east light to industry their capital.

This will translate into increasing demand for industrial and logistics properties, segments in which Axis-REIT has a strong and growing presence.

Long-term goals for the REIT is to "selectively leverage" Grade A logistics and manufacturing facilities with long lease and strong tenant covenants as prime real estate distribution locations.

"This strategy is key to our long-term growth and also enhances our portfolio stability in the face of macroeconomic shifts," Axis-REIT portfolio manager G. Pragasam recently, after the company's office, now completed on April 19.

The industrial sector is a total cost consideration of RM2.5bil with a net pay-out of RM1.5bil.

Without the firms, logistic and manufacturing and other facilities under development in 10% of total REIT's net pay-out.

Meanwhile, all 34 units of Axis-REIT are located in Peninsular Malaysia.

"This strategy is key to our long-term growth and also enhances our portfolio stability in the face of macroeconomic shifts," Axis-REIT portfolio manager G. Pragasam recently, after the company's office, now completed on April 19.

■ The REIT wants to acquire new properties, banking on shift in global supply chains amid tariff war

■ By 2030, Axis-REIT wants to double total assets under management to RM10bil

■ Axis-REIT's improvement in tenant mix and occupancy will help lift earnings

Axis-REIT's largest-ever acquisition signals growth, says CGS International Research. The REIT's acquisition of a 135.5-acre industrial property in Seberang Perai, Penang, is a positive development, says CGS International Research.

Axis-REIT's proposed acquisition involves buying a 135.5-acre industrial property for RM800mil from Ann Joo Steel Bhd and then renting it back to the latter for eight years with an agreed initial monthly rent of RM4.16mil.

Notably, this is the largest-ever acquisition in Axis-REIT's corporate history in terms of transaction value.

"We are positive on the acquisition as it signals accelerating inorganic growth and aligns with the REIT's strategy of scaling high-quality industrial assets with long-term tenant income security, supporting incremental distribution per unit (DPU) accretion and in net asset value (NAV) per unit."

According to the research house, the property's strategic location will also reinforce Axis-REIT's appeal for logistics and manufacturing tenants within the northern industrial corridor in Malaysia.

It added that this was the REIT's third acquisition year-to-date, lifting total acquisition value for this year (FY25) to RM930mil, compared with RM719mil across eight deals last year.

"Based on the fixed monthly rental of RM4.16mil, we estimate the asset will contribute about RM44mil a year in incremental net property income (NPI), equivalent to 14% of our FY26 NPI forecast."

However, the research house noted that the implied NPI yield of 5.6% is slightly below Axis-REIT's FY26 portfolio yield of 6.1%.

It reiterated its "add" call on the REIT

Axis-REIT goes shopping



AXIS产托 收购带来1290万净利

最新进展

AXIS产托 (ASREIT) 5.106 + 主理产托收购，高价成交，由安邦资管 (AMBO) 5.154 + 主理工业地产收购的产托工业地产。

该资产位于吉隆坡的工业地产，位于新加坡或马来西亚，代表了土地上的建设性建筑。总土地面积约 135.53 英亩。

安邦资管，1.2 亿是产托成立以来规模最大的收购。

联席国际证券：

- 资产收购：该资产位于新加坡或马来西亚，地理位置优越，是未来工业地产和物流地产的主要增长引擎。
- 收购进展：AXIS产托将在未来几个月内完成收购，并启动新收购。收购完成后，安邦资管将持有该资产，为未来 5 年，总 5 年每年约 4.16 亿令。
- 收购进展：该资产位于新加坡或马来西亚，地理位置优越，是未来工业地产和物流地产的主要增长引擎。
- 收购进展：该资产位于新加坡或马来西亚，地理位置优越，是未来工业地产和物流地产的主要增长引擎。

青纳格投行研究：

- 资产收购：该资产位于新加坡或马来西亚，地理位置优越，是未来工业地产和物流地产的主要增长引擎。

Best Performer by Sector • REITs

Data collection and regulatory compliance a priority for Axis REIT

ESG Awards 2025

which was exacerbated by its reliance on tenants and suppliers to provide the data.

The issue was tackled through active engagement with relevant stakeholders to improve data sharing and transparency and by working closely with service providers to strengthen its reporting processes.

The company faced another hurdle with the increasing stringent regulatory requirements in the market. With new requirements under the Energy Efficiency and Conservation Act and the National Sustainability Reporting Framework (NSRF), the bar for disclosure and compliance was raised, resulting in a need to be kept up-to-date with new regulations.

Long says the company has been able to stay on track by working closely with relevant government authorities and investing in training its employees to approach the matter holistically.

"By addressing these challenges head-on, we have not only maintained the quality of our ESG performance but also strengthened the foundation for more robust and transparent reporting in the years ahead," she says.

Long hopes to see more effective ESG adoption in the property sector, which will require collaborative efforts from all stakeholders, including the government, investors, tenants and landlords.

For the vision to become a reality, she says, the government should continue to provide clear regulatory guidance,

supportive policies and incentives that encourage green practices, renewable energy adoption and sustainable financing.

Investors have a responsibility to place greater emphasis on long-term value creation through ESG performance, which will encourage more companies to embed sustainability into their core strategies.

Tenants and investors should also work together by strengthening data sharing to track energy and water usage, improve efficiency and reduce environmental impact.

"Ultimately, sustainability practices in the property sector can improve only if all parties work together to align expectations, share knowledge and support investments that build resilience and long-term value," Long says.

Axis REIT will continue to manage its existing challenges by working closely with stakeholders to gather data. This will enable the measurement and disclosure of financial implications due to climate-related risks in its integrated annual report.

"We are also focused on maintaining strong governance by ensuring compliance with the 2025, the latest amendments to Bursa Securities' Main Market Listing Requirements on sustainability disclosures, and other evolving regulatory requirements," Long says.

"We will expand our Scope 3 greenhouse gas emissions disclosures, ensure materiality ensures continuous progress in achieving our environmental goals."

管理公司的讨论与分析

2025年所获奖项与认可



2025年THE EDGE最佳管理及可持续物业奖

- 1 编辑选择奖 —— 资产竞争力持续卓越奖 – Quattro West
- 2 十年及以上非分层办公楼：金奖 – Quattro West

全国企业年报奖 (NACRA) 卓越奖

银奖

(市值介于20亿至100亿令吉的企业)

2025年THE ASSET ESG企业奖

白金奖

2025年《资产》Triple A 伊斯兰金融大奖

最佳伊斯兰房地产投资信托基金 —— 449,700,000令吉初级配售

2025年THE EDGE ESG大奖

金奖 (房地产投资信托基金类别)



ESG 基准与指数

GRESB

房地产基准同业排名：
6家企业中排名第2

GRESB 信息披露报告

A

MSCI 评级

BB

Morningstar Sustainalytics

ESG风险评级 – 风险微乎其微

富时罗素 (FTSE) ESG 评分 4星评级 ★★★★★

- 成分指数：
- 1 FTSE4Good Bursa Malaysia Index指数
 - 2 FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah指数

管理公司 的讨论与分析

市场展望与优先事项

马来西亚预计在2026年实现持续经济增长，国内生产总值（GDP）增长率预计介于4.0%至4.5%之间。经济韧性主要来自稳定就业环境和受控通胀下的强劲家庭开销，同时也受益于政府的支持政策，包括定向现金转移支付和公务员薪资调整。2026马来西亚旅游年也有望带动旅游活动，进一步支撑整体国内需求。

在此背景下，随着制造业和物流行业持续投资，以及数据中心物业等新的高增长行业兴起，我们预计现代化、地理位置优越的工业物业需求将保持稳定。这将得益于建设性的政府政策和目标，这些政策和目标将推动策略行业发展并加强工业生态系统建设。

随着AXIS-REIT迈入下一个20年及更长远的发展阶段，我们始终坚守核心使命：通过扩大物业组合，同时秉持最高水平的公司治理、卓越的资本和风险管理，以及维护资本价值，为单位持有人提供稳定的配息。

我们维持中期目标，即到2030年底将AXIS-REIT的管理资产总额（AUM）提升至10,000,000,000令吉。为实现这一目标，我们将继续寻求收益增值、价值提升的物业组合机会，特别是在符合我们地理策略的马来西亚各地高增长行业和核心工业枢纽。我们还将评估新兴高增长领域的机会，为物业组合注入多样性并增强韧性，确保这些机会与我们的策略重点、可持续发展考量及风险参数保持一致。

我们将确保基金维持审慎的资本纪律，以确保有充足的流动性满足基金增长目标的资本需求。这将包括增加可持续发展融资的敞口，探索建立绿色或可持续发展挂钩伊斯兰债券发行框架的可能性。我们还将评估其他融资渠道，并与更广泛的潜在投资者群体建立联系，以提高外国投资者对基金的参与度。

在营运方面，我们将确保对营运成本的严格管理和审慎的物业管理举措，在物业更新（包括安装电动车充电站和可再生能源升级）、财务回报和现金储备之间取得平衡。

可持续发展

可持续发展仍是我们资本管理、物业组合和营运策略的关键驱动力。随着投资者和租户对可持续发展的意识不断提高，Axis-REIT 致力于在ESG各个维度强化可持续发展考量。我们将确保基金的披露符合国家可持续发展报告框架（NSRF）和马来西亚证券交易所（BURSA SECURITIES）《主要市场上市要求》（MMLR）中关于可持续发展报告的规定，同时坚守基金《2050年碳中和路线图》。

借助2025年气候情境分析的洞察，我们优化可持续发展目标，计划在五年内（2026-2030年）将温室气体排放量减少25%，主要通过签约参与绿色能源电费计划来达成。我们还更新能源消耗目标，计划在五年内（2026-2030年）将物业组合的能源消耗减少1%。根据《2050年碳中和路线图》，我们计划从2026年起签约参与绿色能源电费计划（GET），加速向清洁能源转型，实现与全球气候目标一致的愿景。

随着我们扩大范围3披露，我们目标在2026年从至少90%的租户（按可出租净面积计算）获取年度能源数据，并将推动为基金的9项多元租户物业获取能源委员会颁发的建筑能源强度（BEI）星级评级。我们将继续每年对物业组合中至少一项物业进行绿色特征翻新，并维持每年至少为物业组合新增一项绿色建筑认证的目标。

在科技快速发展的背景下，我们将采取审慎的方式善用数码化解决方案，以领先于市场和营运发展，加强数据驱动决策，并优化基金营运中的资源利用。在探索新技术带来的机会时，我们将时刻关注网络安全威胁、数据隐私问题和系统可靠性等风险敞口，确保其处于可承受范围内。我们认识到可持续发展专业知识对我们的长期成功至关重要，因此将继续努力吸引、留住人才并提升其技能，为员工配备所需的知识和能力。

我们将继续重视社区合作伙伴关系，在监管方面，我们将善用担任马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）主席的身份，积极与政策制定者和利益相关者互动，倡导延长此前授予房地产投资信托基金（REIT）的10%预扣税减免政策。我们认为，延长预扣税减免政策将维护马来西亚房地产投资信托基金（REIT）作为资产类别的吸引力。我们将继续全力推动达成支持行业整体长期稳定和竞争力的解决方案。有关这些计划及来年关键绩效指标（KPI）的更多详细信息，详见本报告第92-99页的《2026-2027年企业策略》。

伊斯兰 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' 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是Muhammad Shahier bin Sa'min先生。他于2024年10月加入BIMB Securities，担任伊斯兰教义主管，负责BIMB Securities所有与伊斯兰教义相关的事务。他担任伊斯兰教义咨询理事会秘书，并被任命为伊斯兰教义指定人士。他于2014年获得约旦耶尔穆克大学伊斯兰教义学士学位，主修经济学和伊斯兰银行学，并于2019年获得马来西亚伊斯兰银行与金融学院（IBFIM）颁发的伊斯兰金融副资格（Associate Qualification in Islamic Finance）专业证书。此外，他获得伊斯兰金融机构会计与审计组织（AAOIFI）颁发的认证伊斯兰教义顾问与审计师（Certified Shari'a Adviser and Auditor, CSAA）资格。在此之前，Shahier先生于2021年6月至2024年10月担任马来西亚伊斯兰经济发展基金会（Yayasan Pembangunan Ekonomi Islam Malaysia, YAPEIM）的伊斯兰教义主管，负责监督整个YAPEIM集团的伊斯兰教义治理和合规事务。

管理公司欣然报告，根据伊斯兰教义顾问报告：

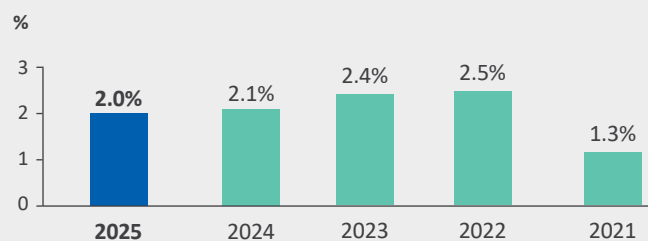
- (i) 在BIMB Securities的指导下，Axis-REIT物业组合不允许活动所带来的收入在2025财政年为2.01%；以及
- (ii) 2025财政年间的Axis-REIT伊斯兰基金管理业务，遵循伊斯兰教义的原则、概念与证监会发布的条规进行。

根据伊斯兰教义顾问的确认：

- (i) BIMB Securities与Axis-REIT或其子公司Axis REIT Sukuk Berhad（ARSB）及ARTSB之间没有利益冲突；以及
- (ii) BIMB Securities在过去5年没有任何犯罪记录，在2025财政年期间也未受到相关监管当局的公开制裁或罚款。

下表显示近5年来不允许活动带来的收入水平：

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2025年12月31日财政年（简称“2025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2025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2025财政年：

1. Axis-REIT的投资物业组合，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2.01%，低于5%的可容忍基准；以及
3. 没有收购不符合伊斯兰教义的物业。
4. 本基金并无多余的不符合伊斯兰教义的租金收入，需要按我们建议转入伊斯兰公共基金 *baitulmal*或慈善机构。

BIMB SECURITIES SDN BHD伊斯兰教义
顾问代表，

MUHAMMAD SHAHIER SA'MIN
伊斯兰教义事宜指定人士

吉隆坡
日期：2026年2月27日

营运环境

Axis-REIT的表现深受宏观经济状况、自然环境以及全球与国内房地产市场的供需动态所影响。我们持续评估本基金的营运环境，以识别可能影响业务成果的外部因素。这种前瞻性评估使我们能够保持韧性，预测挑战、降低未预见风险，并把握新兴机遇。通过将洞察融入策略规划，我们巩固作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托基金的地位，确保可持续增长、营运灵活性，并为单位持有人创造长期价值。

宏观经济格局



对企业/行业的影响(正面与负面)

在国内需求保持韧性、劳动力市场稳定，以及持续投资于高增长价值领域的带动下，马来西亚经济在2025年全年呈现强劲增长。¹从供给侧看，增长主要集中于服务业和制造业，动力来自与消费相关的子行业，以及电子电气和消费品生产的高增长。²

2025年7月，中央银行将隔夜政策利率(OPR)下调25个基点，从3%降至2.75%。³此举旨在保持马来西亚经济增长势头，鼓励开销和投资，同时缓冲任何全球放缓的影响。⁴市场对2026年OPR的预期不一，部分人士预计在外部需求疲软的情况下可能降息以支持增长，而另一些人则预计随着通胀缓和，利率将保持稳定，有利于收益型资产表现，并提升企业盈利的可见性。⁵

在2025年第三季度，令吉走强，其名义有效汇率(NEER)对马来西亚主要贸易伙伴的货币升值0.8%。美国与包括马来西亚在内的几个贸易伙伴之间的贸易协定取得进展，有助于减少围绕关税的不确定性，并提振市场情绪，为令吉提供额外支持。⁶

马来西亚房地产投资信托基金(M-REITs)在2025年保持增长势头，大马交易所REIT指数从1月的875.44点攀升至12月的943.78点。⁷预测表明，M-REITs的盈利增长可能达到9.3%左右，工业REITs提供约5%的稳健收益，而办公楼领域的基本面仍具挑战性。土地成本上升加上黄金地段物业难求，继续支撑雪兰莪、柔佛和檳城物流与货仓物业的工业物业价格、租金稳定性和资产价值。⁸

然而，M-REITs的一项关键政策仍悬而未决，即REIT配息可否继续享有10%预扣税优惠仍不确定。若该优惠未获延续，受影响投资者(尤其是个人和外国基金)将恢复至其边际所得税率。这可能降低税后收益率，削弱该行业对外国投资者的吸引力。⁹

2026年展望

2026年马来西亚经济预计将增长4%至4.5%。我们仍专注于策略性布局业务，以把握关键增长领域的机遇。政府的激励措施和支持性政策，尤其是在制造业和数据中心等高增长领域，为物业组合扩展奠定坚实基础。展望未来，我们正拓宽视野，积极吸引外资，进一步加强马来西亚作为可持续外国直接投资(FDI)首选投资目的地的吸引力。我们继续善用当前有利的经济环境，在新兴行业寻求新机遇，提升物业组合的多元化和韧性。

作为MRMA主席，我们正积极与行业代表合作，就10%预扣税优惠与政府进行沟通。我们仍致力于与政策制定者和利益相关者持续协商，并将继续大力倡导有利于M-REIT行业长期稳定和竞争力的解决方案。

此外，我们仍致力于与租户接触，以更好地理解SST框架扩展带来的挑战。我们旨在通过积极对话支持租户应对监管变化，保障业务可持续性并加强长期合作伙伴关系。

1. 马新社(Bernama), "第三季度国内生产总值表现强劲, 马来西亚有望实现更高的2025年全年增长——首相安华", 2026年1月28日, <https://mof.gov.my/portal/en/news/press-citations/malaysia-on-track-for-higher-end-2025-growth-after-strong-3q-gdp-pm-anwar>
2. 马来西亚国家银行, "2025年第三季度马来西亚经济与金融发展", 新闻稿, 2026年1月28日, https://www.bnm.gov.my/-/qb25q3_en_pr
3. 马来西亚国家银行, "隔夜政策利率决定", 2026年1月28日, <https://www.bnm.gov.my/monetary-stability/opr-decisions>
4. 新海峡时报(New Straits Times), "解读: 马来西亚国家银行为何降息?", 2026年1月28日, Explainer: Why did Bank Negara cut interest rates? [BTTV]
5. 新海峡时报(New Straits Times), "联昌证券称马来西亚国家银行可能在2026年第二季度降息, 以支持增长", 2026年1月28日, https://www.nst.com.my/business/corporate/2025/11/1310102/bank-negara-likely-cut-opr-q2-2026-support-growth-says-cimb#google_vignette
6. 马来西亚国家银行, "2025年第三季度马来西亚经济与金融发展", 2026年1月28日, https://www.bnm.gov.my/-/qb25q3_en_pr
7. Trading View, "大马交易所房地产投资信托指数", 2026年1月28日, <https://www.tradingview.com/symbols/MYX-REIT?timeframe=YTD>
8. 马银投资银行, "马来西亚房地产投资信托基金: 旅游业带动增长, 组合更新以维持收益", 2026年1月28日, <https://mkefactsettd.maybank-ke.com/PDFS/506246.pdf>
9. BusinessToday, "房地产投资信托预扣税前景不明, 2026年行业面临更大风险", 2026年1月28日, <https://www.businesstoday.com.my/2025/12/07/uncertainty-over-reit-withholding-tax-raises-2026-sector-risk-outlook/#:~:text=Malaysia's%20real%20estate%20investment%20trust,confirmation%20yet%20on%20an%20extension>

营运环境

数码化/科技变化

我们的应对
(连结到可持续发展事宜)



租户满意度



网络安全与资料保护

连结到商业策略



设施管理



治理



投资



房地产



发展

对企业/行业的影响(正面与负面)

人工智能(AI)在2025年仍是全球关注的焦点,同时软件即服务(SaaS)解决方案帮助REITs应对数据碎片化、手动流程和资源密集型营运等长期挑战。这些科技使REITs能够更高效地运作,并做出更快、更准确、更果断的决策。

云端平台可以自动执行各类资产的数据接入、对账、审计 workflow、风险评估以及绩效报告。它们还允许REITs模拟风险情境、预测潜在租户付款延迟,并以更高效率和更清晰的视角优化资本配置。此外,AI可以揭示不同资产类别和市场板块的模式与相关性,提供传统上需要数天甚至更长时间才能识别的宝贵见解。¹⁰

马来西亚最近在柔佛州古来建成首个由英伟达(Nvidia)驱动的数据中心,标志着加强国家数码和AI基础设施的重要里程碑。从成立国家AI办公室到推出马来西亚首个大型语言模型Ilmu,马来西亚在AI议程上也快速推进。为加速这一势头,政府在2026年财政预算案拨出59亿令吉,以进一步增强AI生态系统,并将马来西亚定位为区域数据中心和AI驱动创新的领先枢纽。¹¹

2026年展望

管理公司致力于探索和善用最新的科技进步,以提高效率并优化资源价值。

我们持续使用租户管理平台Hello Axis,加强我们与租户接触的承诺,支持营运效率并提升客户满意度。在其已证明的成功基础上,我们定期与供应商探索新的升级和增强功能,以进一步丰富租户体验。这些持续改进旨在将Hello Axis服务请求的租户满意度维持在80%以上。

在承认AI益处的同时,我们也对其相关风险保持警惕。因此,我们将继续评估AI应用在整个组织中的使用,并将谨慎推进。

马来西亚数据中心市场在2024年价值40.4亿美元,预计到2030年将超过135亿美元。这一增长轨迹由三大驱动力支撑:支持性的监管框架、马来西亚靠近区域科技和金融中心的策略位置,以及有吸引力的成本和容量优势。¹²为了向单位持有人提供可持续回报,Axis-REIT将继续探索符合基金投资策略和风险参数的此领域机遇。

我们的目标是维护高标准的数据保护和网络安全,实现零漏洞并完全遵守《2010年个人资料保护法》(PDPA)。这些努力通过持续的科技审计和全面的员工意识计划得到加强,确保Axis-REIT内部始终实施稳健的控制措施。

10. CWAN, "现代化房地产投资信托基金操作手册:为何软件即服务和人工智能是资产管理的竞争优势", 2026年1月28日, <https://cwan.com/resources/blog/saas-ai-for-asset-management/#:::text=Cloud%2Dbased%20platforms%20built%20for,on%20signals%20rather%20an%20assumptions>
11. Free Malaysia Today, "马来西亚建成首个英伟达驱动数据中心", 2026年1月28日, <https://www.freemalaysiatoday.com/category/nation/2025/10/31/malaysia-completes-first-nvidia-powered-data-centre-in-johor>
12. The Edge Malaysia, "是什么推动了马来西亚数据中心热潮?", 2026年1月28日, <https://theedgemalaysia.com/node/773980>

气候变化

我们的应对

(连结到可持续发展事宜)



能源与
碳排放量



垃圾管理



水源管理

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

对企业/行业的影响(正面与负面)

2025年是有记录以来第三热的年份，延续了近年来异常显著的升温趋势。从2025年1月到8月，全球近地表平均温度比工业化前水平高出 $1.42^{\circ}\text{C} \pm 0.12^{\circ}\text{C}$ ，反映出气候变化加速的步伐。吸热温室气体和海洋热含量均在2024年达到创纪录水平，并在2025年继续增加。¹³

未来十年内，全球气温很可能超过工业化前水平 1.5°C 。尽管《巴黎协定》已提出目标，但人类仍在以创纪录的速度燃烧化石燃料并排放温室气体。¹⁴根据《2025年气候行动状况》报告，全球在《巴黎协定》的29项关键指标上的进展——包括电力、工业、交通、建筑、土地利用、粮食系统、碳清除和气候融资等29项《巴黎协定》核心指标在全球进展仍严重滞后。若要实现 1.5°C 目标，未来十年的行动力度至少需提高两倍，在大多数领域甚至需要提高四倍以上。¹⁵

马来西亚于2025年向联合国气候变化框架公约(UNFCCC)¹⁶提交其第三次国家自主贡献(NDC 3.0)，设定到2035年，从马来西亚的峰值排放水平减少1500万至3000万吨二氧化碳当量的绝对减排目标。同时，NDC 3.0 包括一个额外的有条件温室气体减排承诺，即在获得国际资金、技术转移和能力建设支持的情况下，再减少1000万吨二氧化碳当量。¹⁷展望未来，分析表明M-REITs的ESG风险是可控且正在改善的，尽管在可再生能源采用、范围3排放覆盖以及组合层面的脱碳路径方面仍存在差距。⁸

2025年11月，受“Senyar”旋风加剧的持续强降雨在马来西亚多个州引发大面积水灾，影响超过10,000人，凸显出马来西亚对气候相关灾害日益加剧的脆弱性。令人担忧的领域包括环境退化、快速城市化和韧性基础设施不足，显然有必要加强治理能力，并推行主动、以可持续发展为导向的风险管理。¹⁸

2026年展望

在应对气候相关挑战时，我们继续在前几年建立的基础上，确保我们的策略保持相关性和有效性。我们在2025年进行的气候情境分析的见解已纳入我们更广泛的风险和策略考量。此外，所有潜在收购和开发项目均需经过初步尽职调查流程，该流程评估ESG合规性并筛查气候相关风险，如水灾和水资源压力。这些措施使我们能够保障物业组合，并增强抵御未来气候风险的能力。

为加强应急准备，我们仍致力于制定以利益相关者安全为优先的全面应对计划。我们定期为租户举办培训计划，以确保这些计划的有效性，并根据反馈和不断发展的最佳实践持续改进。

除了探索多元租户物业的能效提升外，我们已制定计划，从2026年起参与绿色电费计划(GET)，加速过渡到清洁能源，并实现“2050年碳中和路线图”所概述的目标。

Axis-REIT的“2050年碳中和路线图”与全球气候目标一致，由董事局于2025年制定并批准。该路线图概述了旨在确保我们在迈向长期可持续发展过程中实现可衡量影响、问责制和持续改进的具体举措。

13. “2025年将成为有记录以来第二或第三热的年份，持续异常的高温趋势”，世界气象组织，2026年1月28日，<https://wmo.int/news/media-centre/2025-set-be-second-or-third-warmest-year-record-continuing-exceptionally-high-warming-trend>
14. “世界可能很快超过关键的全球变暖目标。现在该怎么办？”，联合国环境规划署，2026年1月28日，<https://www.unep.org/news-and-stories/story/world-likely-exceed-key-global-warming-target-soon-now-what>
15. “2025年气候行动现状”，世界资源研究所，2026年1月28日，<https://www.wri.org/research/state-climate-action-2025>
16. “马来西亚第三次国家自主贡献方案”，联合国气候变化框架公约，2026年1月28日，<https://unfccc.int/sites/default/files/2025-10/Malaysia%20NDC%203.0%20to%20UNFCCC%202025%20final.pdf>
17. “马来西亚第三次温室气体减排目标(NDC3.0)：到2035年减少1500万至3000万吨二氧化碳当量”，马来西亚天然资源与环境永续部，2026年1月28日，<https://dmedia.penerangan.gov.my/upload/km/29102025.745378810.pdf>
18. “11月水灾证明我们需要更强有力的可持续发展治理”，《马来西亚公报》(Malaysia Gazette)，2026年1月28日，<https://malaysiagazette.com/2025/12/05/our-november-floods-prove-that-we-need-stronger-sustainability-governance/>

营运环境

可持续发展的设计与特点

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

连接到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

对企业/行业的影响(正面与负面)

在全球范围内，可持续建筑规范、认证框架和标准影响着设计、营运、建造和翻新方面的决策。这为在整个建筑生命周期中整合能源和材料效率、循环经济原则、低排放方法和气候适应性实践创造了长期机遇。¹⁹

2025年，马来西亚建筑发展局（CIDB）对价值超过5000万令吉的政府项目引入强制性绿色标准，更加重视生命周期碳评估、可持续采购以及本地材料的使用。因此，项目在评估气候影响和韧性方面的权重日益增加，与时间和成本等其他考量因素并重。尽管发生了这种转变，采用障碍依然存在，包括可持续技术的前期成本较高、合格工人数量有限以及可持续供应获取受限。²⁰

市场对可持续建筑策略的需求不断增长，以及消费者和企业对减少碳足迹的环境意识提高的情况下，全球绿色建筑材料市场持续扩张。该市场在2024年价值3169.4亿美元，预计将以8.75%的复合年增长率（CAGR）增长，到2030年达到5241.7亿美元。绿色材料和建筑技术的最新进展正在加速这一增长，提供降低环境影响、提高能源效率并支持全球向更可持续发展实践过渡的创新解决方案。²¹

2026年展望

管理公司致力于与可持续建筑规范保持一致，通过整合先进的节能节水功能和基础设施，并在所有物业中落实负责任的垃圾管理做法。这些举措不仅旨在减少环境影响，还旨在提升长期物业价值和营运韧性。

在评估潜在投资或收购时，我们高度重视利益相关者的关切，并相应地进行环境和社会影响评估。这确保新发展或收购项目最大限度地减少对环境和当地社区的危害，同时为更广泛的可持续发展目标做出积极贡献。我们还评估气候相关风险（如水灾），将这些考量纳入投资决策过程，以保障物业组合的韧性。

持续与租户接触仍是我们可持续发展策略的基石。通过积极倾听他们的基础设施需求，我们支持他们向ESG目标过渡。这包括安装电动车充电设施、促进可再生能源方案的使用，以及探索提升营运效率的创新技术等举措。

除此之外，我们乐于探索优化能源消耗、用水量和垃圾管理的新技术和新材料。

19. “2025年突破性议程报告”，国际能源署，2026年1月28日，<https://www.iea.org/reports/breakthrough-agenda-report-2025/building>
20. “绿色可持续建筑：CIDB推动更绿色的未来”，马来西亚建筑工业发展局（CIDB），2026年1月28日，<https://www.cidb.gov.my/eng/cidbs-push-for-a-greener-future/>
21. “绿色建材市场预测报告2025-2030 | 生物基材料采用、绿色建材进步及再生升级材料使用推动市场增长”，雅虎财经，2026年1月28日，https://finance.yahoo.com/news/green-building-materials-market-forecast-132800720.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xiLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAACp65XiGJIj8VhiFAbydx1SqP87l5qDTjTxaAhxci8S7YHojgyuZs05a10uZ9-vqdpO30YCyBZ4PqcMLb-_u

社会与人口结构变化



对企业/行业的影响(正面与负面)

在跨国公司和本地公司为寻求实现其气候目标的推动下，马来西亚对绿色办公楼的需求正在上升。根据仲量联行（JLL）的研究，亚太地区（包括吉隆坡）87%的办公空间使用者已设定到2030年实现100%绿色认证办公楼组合的目标。这些公司认识到，通过在其办公楼物业中融入ESG原则，可以提高营运效率、提升声誉并降低风险。这可以带来成本节约和更高的资本获取渠道。²²

近几年来，企业在管理员工福利成本不断上涨时遇到困难，这项开支既影响雇主，也关系到员工。如今，灵活的工作安排已成为常态，以支持员工实现工作与生活平衡，使其能够有效兼顾个人事务与工作责任。然而，这也带来同事间沟通与协作的鸿沟，对维护办公室文化和保障包容性构成新的挑战。²³

此外，马来西亚于2025年推出首个《工商业与人权国家行动计划》(NAPBHR)，将劳工确定为其关键优先领域之一。该计划涉及广泛的劳工问题，包括消除强迫劳动，以及非歧视、公平工资实践、结社自由、集体谈判和有意义的社会对话等原则。²⁴它还鼓励私人界在整个营运和价值链中整合人权与环境尽职调查，以主动预防、减轻和应对对人权的负面影响。²⁵

2026年展望

随着投资者和租户对可持续发展的意识日益增强，Axis-REIT致力于在ESG各个维度融入最佳实践。认识到可持续发展专业知识对我们长期成功至关重要，我们通过为员工配备推动整个组织ESG整合所需的知识和能力，持续吸引、留住和提升人才。

灵活的工作安排已成为我们租户的决定性因素，促使许多人重新评估其空间需求。我们正积极适应这些变化，提供可定制的空间和灵活的租赁方案，以适应不断变化的营运需求，巩固Axis-REIT作为各行业首选合作伙伴的地位。

此外，我们将采取措施加深对NAPBHR框架的理解，并适时探索与其原则的潜在对接。通过逐步为利益相关者提供必要的知识和支持，我们旨在在整个供应链中培育负责任和可持续的实践，同时增强应对不断变化的监管和社会风险的韧性。

- 22. “租户对绿色办公楼需求上升：吉隆坡商业资产的机遇”，仲量联行（JLL），2026年1月28日，<https://www.jll.com/en-sea/insights/risng-tenant-demand-for-green-office-buildings-an-opportunity-for-commercial-assets-in-kuala-lumpur>
- 23. “马来西亚脉搏调查报告：雇主与员工对雇员福利与福祉的看法”，怡安（AON），2026年1月28日，<https://explorehumancapital.aon.com/rs/851-LXZ-252/images/Aon%20Malaysia%20Pulse%20Survey%20Report%202025%20-%20Benefits%20Trends%2026%20Wellbeing.pdf?version=0>
- 24. “国际劳工组织欢迎马来西亚首个工商业与人权国家行动计划及国家对促进体面工作的承诺”，国际劳工组织，2026年1月28日，<https://www.ilo.org/resource/news/ilo-welcomes-malaysia-first-national-action-plan-business-and-human-rights>
- 25. “马来西亚工商业与人权国家行动计划：实施工作正式启动”，Kiu & Co.，2026年1月28日，<https://www.kiu-co.com/post/malaysia-s-napbhr-has-finally-been-launched>

营运环境

可持续发展投资的成长



对企业/行业的影响(正面与负面)

尽管全球存在不确定性，ESG投资仍展现出韧性。资本集团的一项研究表明，全球可持续投资采用率仍保持在87%的高位，仅略低于去年的峰值记录。亚太、欧洲、中东和非洲地区的投资者兴趣正在增强，大多数受访者计划在地缘政治和经济压力下维持或增加ESG配置。调查结果还显示，全球投资者正在强化其资产配置策略，48%的投资者现在将ESG考量纳入私募市场投资。能源转型机会继续吸引投资者强烈信心，其次是清洁水和医疗保健。

2026年预算案加强马来西亚对脱碳和绿色经济发展的承诺。一项关键举措是于2026年引入碳税，以支持遏制气候变化的全球可持续发展努力。政府还延长并推出各种绿色激励措施，包括绿色投资税收减免和绿色科技融资计划5.0，拨款10亿令吉，延长至2026年12月。此外，购买电动车充电设施和食物堆肥机可享受2,500令吉的税收减免，可在2026年或2027年课税年度申请一次。²⁶

这些绿色激励措施支持可持续发展倡议并提供直接财务利益。税收减免和优惠降低了能效升级、电动车充电基础设施和绿色科技实施的资本开销成本，而融资计划则为可持续项目提供低成本资金渠道。总体而言，这些措施有助于提升环境绩效、降低运营成本并加强ESG资格证明。

2026年展望

随着可持续投资在全球和本地持续获得动力，Axis-REIT致力于调整策略，以吸引国内外资本。我们认识到可持续发展已成为投资决策的决定性标准，我们2026年的策略由此转变所塑造。

我们仍致力于充分善用政府宣布的与可持续发展相关的激励措施，在整个物业组合中采用并整合绿色科技。这包括通过GET等机制进行能效改造和可再生能源采用等举措。

除了采用科技，我们正在加强ESG资格证明，将Axis-REIT定位为关注可持续发展的外国直接投资的首选投资目的地。这涉及将气候风险评估纳入所有投资评估，扩展租户参与计划以支持清洁能源转型，并根据NSRF和IFRS等国际框架加强信息披露。

同时，我们正努力将剩余的融资设施转换为可持续发展挂钩融资，以使我们的资本结构与ESG原则保持一致，加强我们对可持续增长的长期承诺，并从实现SPTs中获得利润率回扣。

通过这些措施，Axis-REIT旨在抓住可持续发展投资增长带来的机遇，同时确保我们的物业组合保持韧性、面向未来，并能够为单位持有人提供持续的长期价值。

26. “马来西亚 2026年预算案聚焦 ESG：加强包容性与可持续性”，Bernard Business Consulting，2026年1月28日，<https://bernardbc.com/malaysia-budget-2026-for-esg-strengthening-inclusivity-and-sustainability/>

接触 利益相关者

我们的成功取决于能否满足利益相关者的期望并回应其关切。为持续实现这一目标，我们努力满足不同利益相关者的需求和期望，并通过在管理基金时采用包容利益相关者的方法，培养稳固的业务关系。因此，优先通过多种渠道与内部及外部利益相关者进行定期接触，以便更好地理解其优先事项、识别差距，并最大化创造符合其最佳利益的价值。

2025年，我们进行一次全面的接触利益相关者与实质性评估活动，涉及内外部利益相关者群体，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。此项活动每两年进行一次。



有关实质性评估的更多详情，敬请参阅本报告第77至81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	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
董事局 	为改善本基金策略与成长前景，汲取董事的专业知识与深刻见解	董事会议 年度大会 单位持有人会议	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 ▶ 公司治理实践 ▶ 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的定期沟通 ▶ 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 ▶ 负责监督可持续发展与气候相关的风险与商机，并在制定商业策略时将相关因素纳入考量
高层管理人员 	建立强大且称职领导团队来开发并执行商业策略	房地产与管理层会议	每周	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 财务表现 ▶ 房地产与物业管理 ▶ 商业策略与成长 ▶ 人才管理与发展 ▶ 公平的劳动实践 ▶ 健康与安全 ▶ 网络安全与资料保护 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 积极接触业界专家、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免受潜在网络威胁 ▶ 确保制定稳健的政策和程序，以管理可持续发展及气候相关风险与商机

接触利益相关者

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
雇员 	提供公平机会的工作环境，认同个人才华，支持专业成长，并提高雇员承诺与忠诚程度	公司网站	每天	<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 ▶ 在管理公司组织结构的各个层面促进多元化和包容 ▶ 展开接触雇员活动 ▶ 确保遵守人权相关课题的行为准则
		雇员表现评估	每年		
		雇员满意度调查	每年		
		部门活动/培训	定期		
租户 	建立稳固情谊，满足租户对商业空间的需要	实体与线上会议	持续进行	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 物业维修 ▶ 迅速回应询问/投诉 ▶ 经济表现 ▶ 环境可持续实践 ▶ 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的干扰 ▶ 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 ▶ 向新旧租户提供绿色租赁 ▶ 维护并加强租户的健康与福祉 ▶ 通过增购优质新建筑物并在现有物业实施资产增值举措（AEIs），融入可再生能源等可持续功能，以及在适用情况下对现有物业进行类似改造，以提升物业组合的可持续性
		租户满意度调查	每年		
		'Hello Axis' 租户管理网站	按需要		
		节日/企业祝贺	按需要		

接触 利益相关者

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
融资方与 投资社群 	取得融资以资助业务活动，并向单位持有人提供最新、透明的信息	年度大会	每年 (供单位持有人)	<ul style="list-style-type: none"> 交易的透明度 公平反映基金的财务表现 及时传播重大披露信息 制定商业策略时纳入ESG风险为考量 本基金的整体表现 为可持续发展挂钩融资实现SPTs目标 	<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 通过证交所和Axis-REIT公司网站提供最新信息 监控和审查商业策略与决策，确保适当考虑可持续发展及气候相关风险与商机 实现整体业务表现 实现与融资方设定的SPTs
		单位持有人会议	按需要 (供单位持有人)		
		通过证交所与Axis-REIT公司网站及时宣布	持续		
		与本地及外国投资者进行实体与线上一对一会议	持续		
		与本地及海外投资者举行实体与线上会议	持续		
		为分析师举行实体与线上简报会	一年两次		
与融资方举行实体会议	按需要				
监管机构与 行业协会 	了解并遵守最新条规与条例要求，并跟上市场变化。Axis-REIT在可能的情况下发挥主导作用，游说能够推动行业向前发展的新修订案	实体与线上会议	按需要	<ul style="list-style-type: none"> 恪守商业道德与良好企业治理实践 提供法律与监管变动的最新信息 向监管当局公正反映行业的需求与诉求 	<ul style="list-style-type: none"> 出席实体和/或线上会议和活动，以了解监管发展动态并理解新法规 出席活动和会议以了解行业发展和新实践 必要时提供反馈 确保制定稳健的政策和程序来管理可持续发展及气候相关风险与商机，包括对我们的的物业组合进行气候情境分析和水灾风险评估
		参加实体/线上讲座和会议	按需要		

接触利益相关者

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
供应商与服务提供商 (包括承包商) 	委任可靠又值得信赖的供应商，以及可提供卓越技术服务的称职服务提供商（包括承包商）	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 ▶ 节约能源课题 ▶ 质量管理体系 ▶ 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 ▶ 审计主要服务提供商/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		
媒体 	为媒体朋友提供及时与精确的信息	一对一专访	按需要	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 收到Axis-REIT的最新消息与新闻 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 聘请公关顾问负责接触报界，确保及时发布新闻稿，以及安排采访
		新闻汇报会	按需要		
		年度聚会	适当时		
地方社区 	支持地方上的非政府组织（NGO）及慈善团体，履行良好企业公民的责任	推广员工接触计划	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
		紧急情况时提供救济与支援来作出贡献	适当时		

实质性评估

REIT行业继续朝着更高的透明度和问责制转变，重点关注如何识别和管理重大可持续发展问题。作为回应，我们仍坚定不移地致力于将利益相关者的优先事项和可持续发展考量融入商业策略。

2025年，我们完成计划中的每两年一次的实质性可持续发展事宜审查，以确保其相关性和与策略目标的一致性。此次审查包括对全球和本地市场风险趋势的全面评估，以及对行业同行和领先可持续发展报告框架与标准的基准分析。我们还考虑了可能影响营运和长期价值创造的可持续发展相关风险与商机。

此次审查的结果重申，所有先前识别的可持续发展事宜对我们的业务仍然具有重要意义，并反映了利益相关者的期望。这一过程加强了ESG因素与整体风险管理方法的整合，使我们能够在日益动态的环境中保持韧性和适应性。

接触利益相关者与实质性评估流程

我们的接触利益相关者与实质性评估活动包括以下步骤：

1 审查利益相关者群体和可持续发展事宜

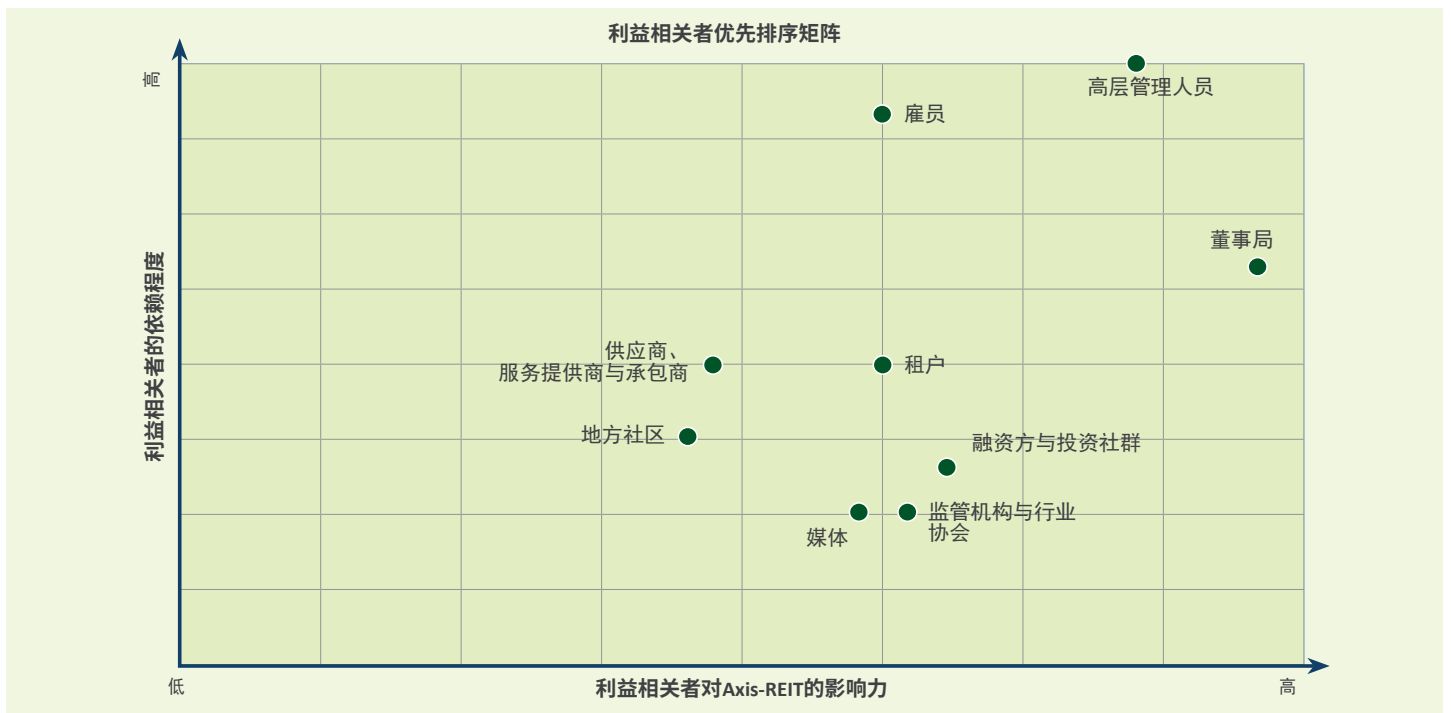
我们审查了现有的利益相关者群体和可持续发展事宜清单，以评估它们与商业策略和营运以及当前市场趋势的相关性。此外，我们根据可持续发展报告框架（如证交所的可持续发展报告指南（第三版））以及业内同行的可持续发展报告框架，来审查可持续发展事宜。



2 利益相关者优先事项与接触

为了充分理解并深刻领会可持续发展问题对各利益相关者群体的重要性，我们开展了一项调查，以收集他们对优先事项和期望的反馈。我们举办了一场研讨会，根据各利益相关者群体的影响力和依赖程度来确定优先顺序，并讨论从调查中收集的反馈。研讨会的成果如下矩阵所示，为我们提供了对整体利益相关者格局的全面认识。

在2025年接触利益相关者活动中，管理公司接触了六个关键利益相关者群体（即董事局、管理层、雇员、租户、供应商、服务提供商与承包商，以及融资方与投资社群），以了解他们对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。



实质性评估

3 影响评估

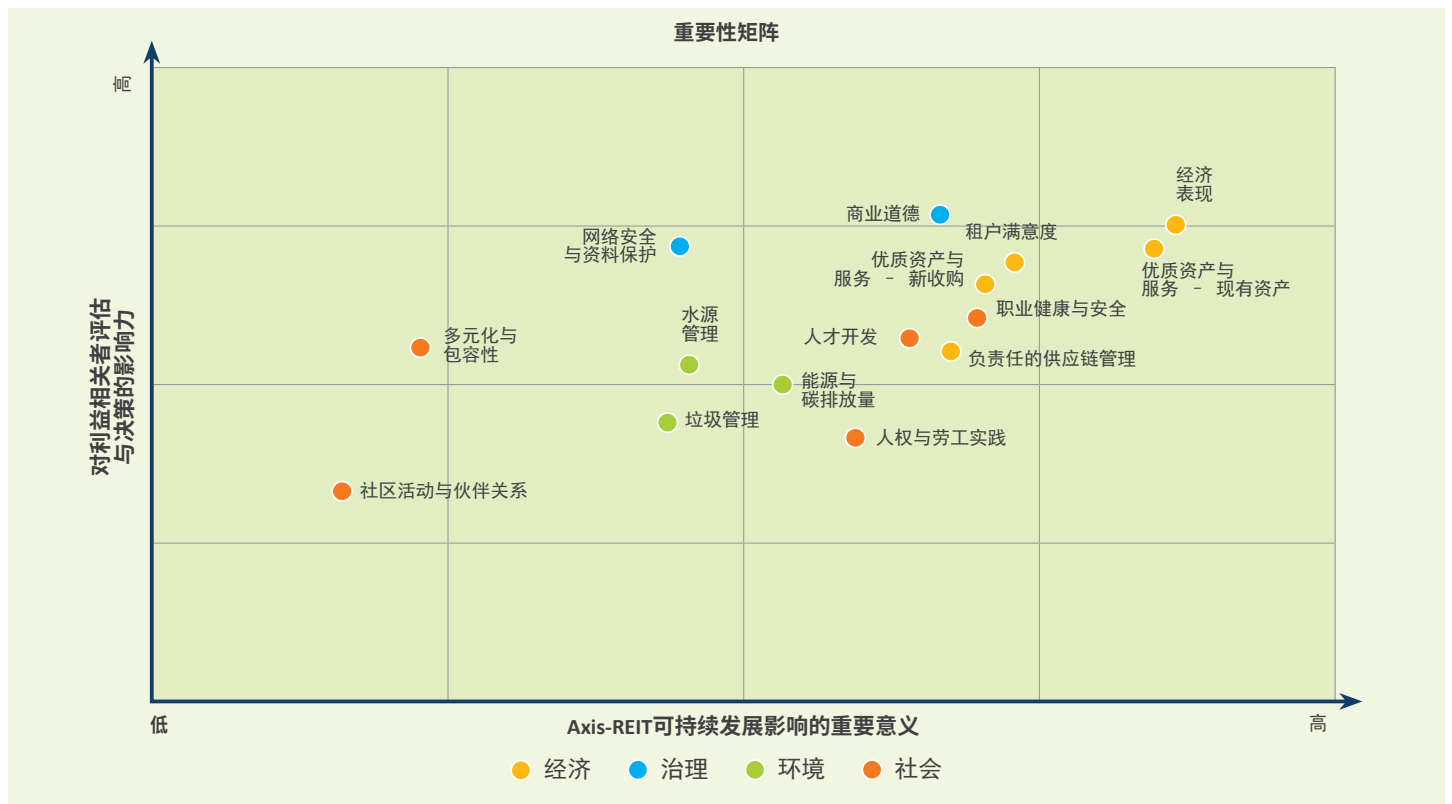
2025年，高层管理人员对每个已识别的可持续发展事宜进行了影响评估，以评估其影响程度和发生的可能性。该项评估采用企业风险管理（ERM）框架下的财务及非财务风险参数，对影响程度与发生可能性进行评级，从而确保管理公司在风险评估与实质性评估之间保持一致性。



4 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。

完成的实质性矩阵已提交高层管理人员验证，并随后获得董事局批准。



接触利益相关者调查和影响评估的结果重申，15项已识别的可持续发展事宜仍然具有相关性，并反映了利益相关者的期望。

认识到这些问题的重要性是我们方法的基础。解决这些问题表明我们对负责任和合乎道德的商业实践的承诺，确保符合监管要求，并加强我们作为对社会负责的组织的声誉。密切监控我们在管理这些问题上的表现，使我们能够更好地预测和应对新出现的挑战，保障我们在短期、中期和长期内创造价值的能力。

年复一年地跟踪这些关键可持续发展领域的进展，使我们能够衡量成就、识别差距并实施有针对性的策略以实现未来目标。这种严谨的方法突显了我们对可持续发展的奉献、对变化的适应能力，以及为利益相关者和我们服务的社区创造持久价值的长期愿景。

实质性评估

下表列出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、实施卓越的资本和风险管理策略并维护资本价值，持续提供稳定且具有竞争力配息。
	租户满意度	通过实体和线上渠道定期接触租户，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	收购或发展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。
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诚信尽责地处理有害垃圾，以减少对环境的影响。

实质性评估

可持续发展支柱	实质可持续发展事宜	说明
社会	职业健康与安全	通过强有力的健康和安全措施，为Axis-REIT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Axis-REIT的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Axis-REIT的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。

整合可持续发展相关风险与商机 (SROs)

2025年，Axis-REIT通过纳入符合IFRS S1和IFRS S2要求的结构化SROs审查，加强其实质性评估方法。这一增强审查加强实质可持续发展事宜、策略优先事项和长期价值创造目标之间的联系。

1. 识别由实质可持续发展事宜产生的SROs

对于15项已确认的实质可持续发展事宜中的每一项，管理公司都识别可能影响营运韧性、租户关系、资产表现和整体市场定位的相应SROs。这些SROs在短期、中期和长期进行考量，以反映监管发展、利益相关者期望、科技进步和环境因素可能如何影响基金的业务。

此项活动更清晰地展示实质可持续发展主题如何转化为与业务相关的风险——如能源成本上升、气候相关风险暴露、网络安全问题或供应链中断——以及机遇，包括绿色建筑认证、物业效率提升、可持续融资渠道以及加强利益相关者信心。



有关已识别的SROs的更多信息，请参阅“风险与商机”篇章（第82至91页）。

实质性评估

2. 通过企业风险管理框架评估财务实质性

为确保与现有治理流程保持一致，每个已识别SRO的财务实质性都通过Axis-REIT的年度企业风险管理（ERM）框架进行评估。该评估应用与更广泛风险评估相同的财务和非财务参数，确保跨业务职能的一致性和可比性。

分析考虑了潜在影响：

- ④ 营收产生和租金稳定性；
- ④ 营运开销和资本投资要求；
- ④ 物业估值和市场竞争力；以及
- ④ 长期基金表现和单位持有人回报。

将SROs评估嵌入ERM流程有助于确保可持续发展相关考量得以整合到决策、投资规划和物业组合管理中。

3. 高实质性SROs的优先排序及重大信息的识别

在财务实质性评估之后，管理公司对评估为对策略方向、财务成果和长期韧性具有最大潜在影响的SROs进行优先排序。这些高实质性SROs构成加强管理关注和更全面披露的基础。

对于每个优先排序的SRO，管理公司识别了IFRS S1和IFRS S2要求的重大信息，包括：

- ④ 治理监督；
- ④ 策略影响；
- ④ 风险管理方法；以及
- ④ 指标和目标。

此流程支持更清晰、更相关的可持续发展相关披露，并为资源分配和风险缓解工作提供信息。

4. 增强长期韧性与价值创造

将SROs分析整合到实质性评估中，可以更深入地了解可持续发展问题如何塑造Axis-REIT业务的未来。这使管理公司能够更主动地管理监管变化、气候相关风险暴露和不断变化的租户期望等风险，同时识别营运改进、效率提升和长期价值创造的机会。

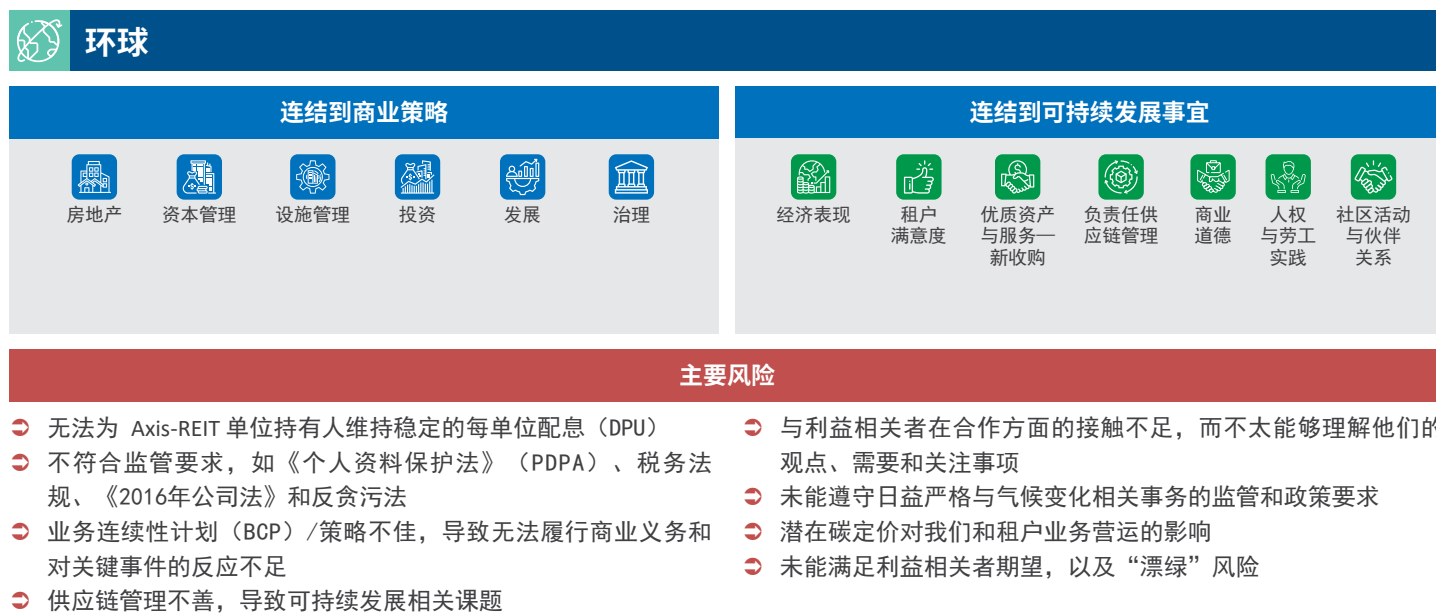
这一增强体现了我们致力于建立一个具有韧性和面向未来的组织，并与全球可持续发展报告发展和利益相关者期望保持一致。

风险与商机

2025财政年是房地产投资信托基金领域持续展现韧性的一年，整体呈现稳健增长与充满活力的营运环境。随着市场环境、监管要求及可持续发展议题不断演变，并对长期韧性及利益相关者信心带来潜在影响，管理公司始终保持警觉，把握持续出现的商机。年内，我们采用国家可持续发展报告框架 (NSRF)，以强化风险管理纪律，确保与不断演进的国家披露要求及国际最佳实践更加一致。

根据这些发展，管理公司通过识别和审查实质性风险与商机 (SRO)，进一步完善了其风险评估流程，认识到环境、社会和治理 (ESG) 因素日益影响物业表现和物业组合竞争力。我们善用企业风险管理 (ERM) 框架对业务和实质性风险与商机进行全面评估。这使得我们能够及早发现根本原因，评估潜在的营运和财务影响，并制定有针对性的缓解行动，以应对外部市场动态 (参见营运环境，第 67 至 72 页) 和内部营运活动。

Axis-REIT 继续将新挑战转化为营运卓越、创新和价值创造的驱动力，方法是将风险管理融入我们的策略优先事项和实质可持续发展事宜中。下表概述2025年确定的关键业务和实质性风险与商机、其营运影响以及已实施的缓解策略。这展示出每项风险如何与基金的策略目标和可持续发展承诺保持一致。





环球 (续)

潜在影响

- 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
- 需要增加对气候适应措施的投资
- 伊斯兰保险 (Takaful) 保费上升和伊斯兰保险保障供应趋紧
- 根据现行法律产生的财务损失和罚款
- 声誉损害
- 易受网络威胁和潜在数据泄露的影响
- 供应商/供应商/承包商关系不佳
- 失去市场销售和竞争优势
- 租户缺乏兴趣和/或物业价值下降
- 失去在社区内经营的社会许可
- 对企业造成负面影响，导致失去商业机会/优势
- 营运和发展成本上升
- 监管审查、法律后果和失去利益相关者信心

商机

- 通过有效管理财务和非财务风险，提高基金对投资者的吸引力
- 追求更多可持续发展挂钩融资设施，为新收购融资或开展新发展项目
- 通过优质管理和服务，在考虑 ESG 事项 (包括气候相关风险) 的情况下，建立整个业务中利益相关者的信心和信任
- 通过投资节能基础设施和可再生能源科技，获得长期营运成本节约

缓解行动

- 在管理公司的资本管理策略中，尽可能优先考虑可持续发展挂钩融资
- 继续满足现有可持续发展挂钩融资规定的SPTs，并将剩余融资设施转换为可持续发展挂钩融资
- 发行评级/无评级公司伊斯兰债券 (Sukuk)，并探索建立绿色或可持续发展挂钩伊斯兰债券发行框架
- 探索新业务机会，如为合格租户提供可再生能源新营收来源
- 密切关注所有监管要求并确保合规
- 就网络安全、数据隐私和反贪污与欺诈政策 (ACF政策) 相关主题开展年度员工培训
- 定期测试内部控制措施
- 关注承包商对 ESG 要求的合规性，并对注册关键供应商进行现场人权评估或内部审计
- 从反洗钱角度在资产脱售中进行了解你的客户 (KYC) 评估
- 与租户、当地社区和地方当局接触，解决社会和环境问题
- 与租户和供应商接触，获取环境数据，以计算我们的范围 3 温室气体排放敞口
- 开展年度灾难恢复演练，确保业务关键 IT 系统能够及时恢复
- 开展气候情境分析，并将气候相关考量纳入我们的策略计划
- 关注马来西亚碳定价政策、碳市场和法规的变化
- 满足所有强制性报告要求，并通过采用国家可持续发展报告框架 (NSRF) 努力改进报告实践
- 对选定的 ESG 关键指标开展年度有限鉴证

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

主要风险

- 再融资风险和紧缩的贷款环境
- 融资成本增加
- 资金不足或现金赤字
- 不符合主板上市条例（MMLR）、法定义务、会计准则、税务规则、伊斯兰教义规则和其他适用于房地产投资信托基金的法规
- 达不到盈利/每单位配息目标
- 财务报告不准确
- 错过监管和法定提交截止日期

整体影响

- 需要稀释性资本筹集以赎回现有融资设施
- 声誉损害
- 投资者兴趣下降
- 对现金流产生负面影响，可能导致资金不足
- 可能拖欠季度收益分配付款
- 盈利和每单位配息减少
- 相关法定立法下的罚款
- 相关当局的查询和/或可能的罚款/谴责
- 伊斯兰教义投资者兴趣下降，可能潜在降低 Axis-REIT 的市场价值
- 坏账和可疑债务可能导致利润减少
- 需要增加对气候适应措施的投资
- 伊斯兰保险（Takaful）保费增加或无法获得伊斯兰保险保障

商机

- 通过优化基金的物业组合释放价值
- 有效管理营运成本，为业务连续性保存现金

缓解行动

- 密切关注现金流和融资概况
- 定期与放贷银行接触
- 与相关当局接触，随时了解主板上市条例/适用规则和法规/会计准则的变化
- 为关键管理层/员工提供定期培训计划，随时了解适用法规的最新变化和更新
- 就所有合规问题与专业顾问/审计师/外部秘书代理和伊斯兰教义顾问保持密切协商
- 积极参与马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）活动
- 确保所有拟议投资均根据相关既定标准接受 ESG 和气候风险评估
- 密切关注基金的财务表现，以便及早发现可能达不到盈利/每单位配息目标的风险
- 密切关注基金的业务表现，考虑可能影响投资决策和营运开销的 ESG 风险
- 满足现有可持续发展挂钩融资规定的SPTs
- 探索发行长时期和固定利率的评级/无评级公司伊斯兰债券，以延长融资概况期限，并降低利率上升的风险

风险与商机



房地产管理

连结到商业策略



连结到可持续发展事宜



主要风险

- 物业价值下跌和波动
- 整个物业组合或特定物业的空置率增加
- 租金停滞/下降
- 由于维护计划/策略不佳、通货膨胀、过时、收购期间尽职调查不足和关税提高导致的营运成本增加
- 租户环境不安全
- 不符合相关法规
- 延迟完成资产增值举措 (AEI) 项目
- 拖欠租金的租户/延迟支付租金
- 建筑安全与防护措施不足/故障
- 不利的租户组合 (例如, 具有高信用违约或声誉风险的租户)
- 在本基金的场址 (办公室/场地/公共区域) 对第三方 (供应商、供货商、承包商等) 造成伤害/损失
- 采用新科技的能力有限

整体影响

- 融资比率提高, 可能需要筹集资金
- 违反融资契约, 导致融资需要立即偿还
- 融资利差/成本增加
- 基金资产净值 (NAV) 减少
- 租金收入和盈利下降, 不利于每单位配息和单位持有人的回报
- 投资者兴趣下降, 使其在未来更难筹集资金
- 基金增长停滞不前
- 租户满意度下降和租户流失
- 由于租户发起的潜在疏忽索赔和法律诉讼导致的伊斯兰保险 (Takaful) 保费增加
- 在物业市场失去竞争力
- 停工期长, 物业空置增加
- 物业价值下降
- 相关当局提起的法律诉讼和罚款
- 声誉受损
- 成本超支, 导致营运成本超过预算
- 未能达到发展项目和资产增值举措的关键目标, 导致物业定位市场延迟
- 建筑消防证书不获更新, 可能导致不符合消防安全法规
- 导致人身伤害、疾病和死亡的事故
- 未能满足租户对高效率建筑的期望

商机

- 通过提高组织效率加强信任和诚信, 支持更高的租户兴趣和市场价值增加
- 通过有效的物业管理、优质的设施管理服务和 ESG 考量建立强大声誉, 增加投资者购兴
- 通过拟议的资产增值举措 (AEIs) 保留或增强现有物业的价值
- 善用可再生能源和新的低碳科技
- 抓紧租户对可持续/绿色认证物业的需求

风险与商机



房地产管理 (续)

缓解行动

- 密切关注涵盖市场条件、估值和相关洞察的物业市场情报、更新和报告
- 定期与租户、房地产经纪和顾问接触，培养密切关系
- 在资产增值举措（AEIs）期间通过纳入可持续发展特色增强现有物业
- 将可持续发展组成部分和要求纳入装修手册
- 在租赁合同纳入可持续发展相关要求，以推行绿色租赁
- 开展年度租户满意度调查
- 持续改进设施管理和租赁服务，确保及时回应租户需求
- 增加物业组合中单一租户物业和三净租赁租户的比例
- 开展供应商和承包商评估程序，包括 ESG 方面的考量
- 定期关注消防安全合规性、消防证书更新以及安全控制
- 为承包商、租户、供应商、供货商和其他相关方定期开展安全意识计划
- 确保所有物业遵守标准操作程序
- 定期对设施和项目管理下的营运流程和程序进行内部审计审查
- 开展定期健康、安全与环境（HSE）审计
- 对注册关键供应商进行现场人权评估和内部审计
- 为新租户分配 ESG 风险评级
- 在租赁续约谈判期间向新租户和现有租户提出绿色租赁献议
- 在适当情况下，对选定物业的可再生和低碳能源科技进行可行性研究
- 每年至少为物业组合获得一项绿色建筑认证



投资

连结到商业策略



投资

连结到可持续发展事宜



优质
资产与服务
- 新收购



负责任
供应链
管理



商业
道德

主要风险

- 收购物业时未对建筑结构、位置、规模、资产类型和市场状况进行适当尽职调查
- 脱售物业时未对购买方、市场状况和持有/处置物业的潜在上行/下行进行适当评估
- 不可持续或与基金长期目标不一致的投资决策
- 不符合监管要求，如建筑法规和条例
- 收购面对环境和社会风险的物业（例如，地面污染或水灾风险）
- 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）



投资 (续)

整体影响

- 租金收入损失，可能影响物业组合表现和基金的每单位盈利（EPU）和每单位配息（DPU）
- 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开销
- 高额的维护费用
- 物业市场价值降低
- 投资者购兴下降
- 负面宣传和声誉受损风险
- 租户不满意
- 不符合伊斯兰教义合规要求的投资

商机

- 管理可持续物业组合，为单位持有人和其他利益相关者创造长期价值
- 扩大对绿色物业的投资重点
- 通过不断扩大可持续发展的物业组合，并将环境、社会和治理因素纳入所有业务层面，建立利益相关者的信任

缓解行动

- 继续收购切实可行的物业，以满足收购目标
- 严格遵守所有现有、既定的投资提案控制
- 对所有拟议收购进行尽职调查，并任命有能力的顾问以识别和突出潜在问题
- 根据初步尽职调查评估清单，确保所有潜在投资均经过 ESG 合规性筛查，并评估气候相关风险（包括水灾和水资源压力）
- 审查并将脆弱性评估（如水资源压力风险）纳入现有尽职调查流程
- 使用ESG风险评估和评级清单评估拟收购目标的潜在租户，对于可持续发展风险评级为中高的租户，将进行进一步评估。
- 开展定期研究以识别投资和脱售机会
- 通过气候情境分析将气候考量纳入投资策略
- 在评估潜在收购时审查租户的过去用电量

风险与商机



人力资源

连结到商业策略



治理

连结到可持续发展事宜



商业道德



职业健康与安全



人才发展



多元化与包容性



人权与劳工实践



网络安全与资料保护

主要风险

- 无法吸引新人才和留住顶尖人才
- 旷工和迟到问题
- 员工士气低落和表现不佳
- 没有表现的员工仍留在工作岗位上
- 维护员工安全和福祉措施不充分
- 促进劳动力多元化和包容性的措施不充分
- 违反商业道德和行为准则的行为

整体影响

- 由于缺乏人手，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
- 对业务营运产生不利影响，影响基金的盈利能力和可持续性
- 对基金增长和业务连续性的风险
- 日常开支成本增加
- 员工流失率高，可能导致营运中断和效率下降
- 员工满意度偏低，士气低落
- 牵涉耗时且昂贵的工业法庭案件
- 潜在数据盗窃或商业机密损失
- 投资者/银行/业务合作伙伴兴趣降低
- 导致人身伤害、疾病或死亡的事故

商机

- 向员工灌输中良好思想和文化
- 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
- 促进员工的多元化和包容性
- 通过展现对可持续发展的坚定承诺，吸引并留住人才

缓解行动

- 定期举行团队建设及接触员工活动，例如联谊会和体育活动
- 开展年度员工满意度调查，以获得和善用员工反馈，改进员工接触活动
- 吸引更多年轻人才，以确保有效的继任计划
- 提升有潜力员工的技能，为未来的职业成长与发展做好准备
- 持续监测与人权有关的事件和行为准则的遵守情况
- 定期审查员工绩效和薪酬
- 定期进行员工评估
- 为员工举办安全意识培训课程
- 按照职业健康与安全评估系列（OSHAS）18001或ISO45001等职业健康与安全标准，调整健康与安全做法
- 为员工提供有关性骚扰主题的意识培训
- 在适用的情况下，为员工提供有关最新市场趋势的培训



资讯科技

连结到商业策略



治理

连结到可持续发展事宜



网络安全与资料保护

主要风险

- IT 系统和基础设施出现故障，而面对网络攻击和个人资料外泄
- 因个人资料被盗用，对利益相关者（包括员工、租户和供应商）构成威胁

整体影响

- 严重影响日常运作
- 潜在财务损失、身份欺诈和网络勒索
- 为纠正数据丢失和 IT 系统故障，而花费大量财务和时间
- 声誉损害

商机

- 让所有数据用户都能安全使用应用程序，从而保障管理公司的运作能力
- 不断升级资料保护基础设施，确保数据存储和传输网络安全

缓解行动

- 定期审查现有 IT 控制和协议，以确保保护措施充足
- 在所有电脑上使用端点检测和响应系统，以关注和阻止异常活动
- 开展定期培训和评估，教育员工和董事局了解网络威胁风险
- 开展年度灾难恢复演练，确保业务关键 IT 系统的及时恢复
- 使用电子邮件加密
- 与外包 IT 服务提供商合作，在可行情况下，实施证监会《科技风险管理指南》所推荐的网络安全程序
- 对 Microsoft 365 使用多因素身份验证
- 每年对 IT 流程和治理框架开展内部审计

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
供应链管理

优质资产与服务
- 新收购

主要风险

- 发展项目无法为基金带来正面回报
- 发展成本超支
- 项目延迟完成
- 发展项目缺乏可持续设计或材料考量
- 违反当局对产业发展的监管限制

整体影响

- 对现金流、盈利和每单位配息产生负面影响
- 声誉损害
- 投资者兴趣下降
- 维护成本偏高，影响租户
- 失去竞争优势
- 对环境产生负面影响
- 因疏忽导致的潜在法律诉讼
- 融资水平超乎预期地增加
- 违反监管限制，可能导致相关当局采取监管行动

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
- 采用最新科技，以提高资源使用效率

缓解行动

- 专注于对基金产生积极影响的新发展项目
- 定期研究建筑规格对当前市场需求
- 根据绿色建筑标准，调整物业发展
- 遵守发展项目的既定材料使用要求，如具有长使用寿命的材料、无毒或低毒性水平，以及节约资源或其他环境友好效益
- 在施工过程中纳入排放前的水污染物管理、适当的建筑垃圾处理和粉尘控制
- 在批准发展活动之前，对所有拟议项目进行可行性研究，包括可行性和成本
- 对发展项目委任的顾问和承包商，进行尽职调查
- 优先考虑新发展项目所采用建筑材料的质量、成本效益、可靠性和可持续性
- 对项目地点和周围环境相关的风险与商机进行 ESG 尽职调查
- 在现有尽职调查过程中，纳入脆弱性评估（如水资源压力风险）

风险与商机

环境



主要风险

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 能源消耗和温室气体排放皆增加 ➤ 水质恶劣，以及水资源短缺和水供中断 ➤ 在资产增值举措(AEIs)和发展项目期间，多元租户物业的生活垃圾和有害垃圾管理不善 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 气候危害，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 |
|--|--|

整体影响

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 运营成本增加 ➤ 未能达到节能和温室气体减排的目标 ➤ 租户不了解 Axis-REIT 节能措施 ➤ 水供中断影响租户的业务营运 ➤ 长久下去，不利于租户健康 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 声誉损害 ➤ 由于不遵守规定而遭相关当局施加罚款 ➤ 自然灾害对建筑物的不利影响，影响租户的业务和运作 ➤ 为物业组合提供伊斯兰保险所需的更高资本开销和保险保费 ➤ 维护和维修成本产生的经济压力 ➤ 业务中断，从而影响业务的连续性 |
|---|--|

商机

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 通过环境政策所规定的策略，以及可持续和节约资源的物业系统和特征，降低营运成本和环境足迹 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 继续争取绿色融资和其他绿色或可持续发展挂钩的融资，并满足相应的SPTs ➤ 使物业组合具备应对未来气候变化影响的能力，确保其长期稳定 |
|---|---|

缓解行动

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 按计划进行建筑审计，以确定可改进领域，以提高能源和水使用效率 ➤ 评估关键多元租户建筑的建筑能源强度 (BEI) ➤ 定期审查水箱储存容量和节能配件的使用情况 ➤ 按处理方式和回收利用情况，来关注和记录垃圾产生的情况 ➤ 制定 2050年碳中和路线图，勾勒出减少温室气体排放的具体行动、里程碑和时间表 ➤ 为高风险物业制定水灾缓解计划 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 持续关注气候相关风险（过渡和实际风险与商机），并将缓解行动纳入策略行动计划 ➤ 对现有物业开展气候情境分析，并将气候相关考量纳入业务连续性计划 (BCP) ➤ 评估现有物业组合，以及潜在收购和发展的水灾和水资源压力风险 ➤ 与中等至较高水资源压力地区的租户沟通，评估其需求并制定适当的行动计划 ➤ 就 ESG 关注事项（包括社会问题）与租户接触 |
|--|--|

2026年至2027年企业策略

在回顾年度，我们制定了2026-2027年的前瞻性企业策略。该策略概述Axis-REIT的营运重点、绩效目标和长期优先事项，确保每项倡议与不断演变的市场条件、行业趋势以及我们为利益相关者创造可持续价值的使命保持一致。通过将目标转化为可执行的计划，我们强化了对纪律性增长、营运卓越和持久利益相关者信心的承诺。管理公司已采用国家可持续发展报告框架(NSRF)以应对监管进步，强调Axis-REIT致力于合规及其在适应不断演变的全球可持续发展报告标准方面的积极作用。

Axis-REIT的当前企业策略围绕六个策略支柱构建：房地产、资本管理、设施管理、投资、发展和治理。每个支柱都与Axis-REIT的15项实质可持续发展事宜及其相关的关键绩效指标(KPIs)紧密相连，详见实质可持续发展事宜管理篇章。将可持续发展融入每个支柱反映出Axis-REIT对问责制的承诺，并确保ESG考量系统地嵌入营运决策和绩效关注中。

通过协调策略、财务和可持续发展要求，Axis-REIT巩固其前瞻性企业的地位，致力于积极管理其物业组合中的环境、社会和治理(ESG)影响。

房地产

通过符合利益相关者要求并善用长期机会的优质物业投资组合，驱动回报最大化。

- 租户满意度
- 商业道德

投资

通过积极和负责任地追求策略收购，利用行业洞察识别和资本化高增长机会，驱动我们的物业组合增长。

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

资本管理

在动态市场条件和地缘政治变化的背景下，促进主动的财务策略和持续增长，以满足营运需求和每单位配息目标。

- 经济表现
- 商业道德
- 社区活动与伙伴关系

发展

优先项目管理和可行项目的发展，确保交付高质量和面向未来的物业。

- 优质资产与服务-新收购
- 优质资产与服务-现有资产
- 负责任供应链管理
- 能源与碳排放量
- 水源管理
- 垃圾管理
- 商业道德
- 职业健康与安全
- 人权与劳工实践

设施管理

通过持续提供卓越房地产解决方案和服务，提升物业保护和租户体验。

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

治理

通过建立可信、透明和问责的环境来维护商业诚信，使利益相关者能够创造长期价值。

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

2026年至2027年企业策略

根据这六个策略支柱，我们为2026年和2027年建立各自的策略重点、目标和关键绩效指标（KPIs），以及拟议的行动计划：

房地产

策略重点

- 建立强大的Axis-REIT品牌知名度，并致力于可持续发展
- 与租户建立牢固关系
- 通过优质资产增配及功能提升（例如节能设备、可再生能源方案），加强物业组合，同时引入并具信誉且稳定的租户

2025年主要活动

- 与地方议会和消防局（Bomba）保持多方面接触
- 持续关注美国关税征收进展，以及销售及服务税（SST）扩大征收范围对租金和租赁的影响
- 与租户接触以阐明销售及服务税（SST）扩大征收的范围
- 开展气候情境分析，结果呈报董事局并纳入企业风险管理（ERM）和策略框架
- 在租赁续约谈判期间，持续向新租户和现有租户提供绿色租赁条款
- 持续识别具有潜在脱售的物业
- 获得Axis Facility @ Batu Kawan的GreenRE铜级认证
- 推出租户健康、福祉和ESG意识计划：
 - 🔹 电动车充电意识：举办路演，突出电动车充电科技的好处和实际使用
 - 🔹 社区健康倡议：与租户合作组织献血活动，支持公共健康
 - 🔹 安全准备：开展年度消防演习，确保安全标准的准备和合规
 - 🔹 环境健康措施：对冷却塔水进行定期测试和处理，以保障租户健康并维持建筑安全
 - 🔹 健康生活倡议：通过安装视觉吸引人的贴纸鼓励使用楼梯，促进健康习惯，同时减少电梯使用的碳排放和能源消耗

2026年至2027年的计划

- 每年至少与地方议会和/或消防局（Bomba）接触两次
- 随时了解影响基金物业和更广泛物业市场的新闻和发展
- 实施/加强措施，以便定期接触租户，以更好地满足其业务和营运需求，并获得对Axis-REIT服务的反馈
- 在多元租户物业实施促进租户健康和福祉的措施
- 为新租户分配ESG风险评级，并密切关注具有中到高可持续性风险的租户以采取适当行动
- 为选定剩余租期短的租赁物业，延长其租期
- 在租赁续约谈判期间向新租户和现有租户提供绿色租赁条款
- 在出现合适机会时，识别具有潜在脱售的物业
- 通过引入更新设施（例如电动车充电站和可再生能源）及获得绿色建筑认证，来增强物业组合的价值

2026年至2027年的目标与关键绩效指标

- 维持租户满意度调查评级在70%以上
- 维持Hello Axis服务请求满意度评级在80%以上
- 维持物业组合租用率在90%以上
- 每年直接与90%的租户接触
- 评估所有新租户的ESG风险评级
- 每年至少对物业组合中的一项物业进行绿色设施更新（例如电动车充电站、可再生能源科技）
- 每年为物业组合获得至少一项绿色建筑认证

2026年至2027年企业策略



资本管理

策略重点

- 密切关注融资利率变动
- 多元化资金来源
- 符合SPTs
- 守纪律的投资策略，以实现长期增长

2025年主要活动

- 实现现有可持续发展挂钩融资规定的SPTs并获得融资优惠
- 发行首批评级高级伊斯兰债券(Sukuk)，规模为300,000,000令吉，计划于2026年初再发行240,000,000令吉
- 与日本机构投资者在东京举办非交易路演

2026年至2027年的计划

- 继续密切关注政府对税收优惠的新倡议
- 持续满足现有可持续发展挂钩融资规定的SPTs
- 在需要时发行评级/无评级公司伊斯兰债券(Sukuk)
- 探索建立绿色或可持续发展挂钩伊斯兰债券发行框架
- 探索无担保融资选项
- 将剩余融资设施转换为可持续发展挂钩融资，并在满足SPTs时获得融资优惠
- 提高外国投资者对本基金的认知度和参与度

2026年至2027年的目标与关键绩效指标

- 到2030年底将Axis-REIT所管理资产规模(AUM)增长至10,000,000,000令吉
- 举办至少一次外国路演，以提高外国投资者对基金意识和参与度
- 确保与可持续发展挂钩融资标准保持一致，并有资格获得利润回扣



设施管理

策略重点

- 持续实施设施管理最佳实践
- 遵守监管要求
- 持续加强职业健康和安全(OSH)措施

2025年主要活动

- 对六项物业的关键资产增值举措(AEIs)的供应商进行现场人权评估
- 收集物业的租户能源消耗数据，用水和垃圾数据收集目前正在进行中
- 为Menara Axis和Crystal Plaza推出无现金/车牌识别(LPR)停车系统
- 完成Axis Shah Alam Distribution Centre 3的水灾缓解项目
- 开展应急响应团队(ERT)消防局(BOMBA)培训和急救能力培训
- 为所有设施管理团队开展“建筑管理营运ESG意识”培训
- 开始为选定多元租户建筑申请能源委员会的建筑能源强度(BEI)评级
- 为Menara Axis安装电动车充电站

2026年至2027年企业策略



设施管理 (续)

2026年至2027年的计划

- 对注册关键供应商进行现场人权评估或内部审计，并记录任何不合规以采取进一步行动，包括独立验证
- 继续从租户收集能源、用水和垃圾数据，用于关注和报告目的
- 在Quattro West和Wisma Academy实施无现金停车系统
- 在需要时在高风险物业执行水灾缓解计划
- 提升设施管理团队的科技和技能，以符合监管要求
- 保持与能源委员会接触，为九座多元租户建筑获得建筑能源强度 (BEI) 评级
- 在选定物业安装电动车充电站
- 参与绿色电费计划 (GET)，以与Axis-REIT的2050年碳中和路线图保持一致
- 加强事故报告更新的数据收集流程，特别是针对单一租户物业
- 通过与国家灾害管理机构 (NADMA) 和消防局 (Bomba) 接触，加强水灾事件和其他自然灾害的疏散规划和报告标准操作程序 (SOPs)
- 探索使用马来西亚证交所的集中式可持续发展情报平台，以估算供应商温室气体排放，用于范围3报告

2026年至2027年的目标与关键绩效指标

- 通过参与绿色电费计划 (GET)，在5年 (2026-2030) 内实现温室气体排放减少25%，基准年为2025年
- 在5年 (2026-2030) 内实现能源消耗减少1%，基准年为2025年
- 在5年 (2022-2026) 内实现耗水量减少1%，基准年为2019年
- 在5年 (2023-2027) 内将送往填埋场的垃圾量减少10%，基准年为2022年
- 实现关键供应商中人权政策零不合规事件
- 每年从占可出租净面积 (NLA) 总数至少90%的租户获得能源数据
- 从能源委员会获得九座多元租户物业的建筑能源强度 (BEI) 评级



投资

策略重点

- 发展并保持蓬勃又活跃的收购储备项目库
- 专注在具有未来增值或重建潜能的物流货仓和制造设施，增强工业物业组合
- 寻找并评估位于策略位置、具有资本增值潜力的工业园区和办公楼
- 确保投资决策的可持续性，以促进本基金的长期增长

2025年主要活动

- 收购一项物业，总价值为38,800,000令吉
- 评估潜在收购目标的气候相关风险，并进行水灾风险剖析和水资源压力脆弱性评估
- 进行严格的租赁地契延长租期评估，并确定六项物业的租赁地契延长租期
- 在献议后尽职调查流程中纳入租户的过去用电量
- 在水资源压力脆弱性评估中纳入初步尽职调查评估清单
- 开展气候情境分析，结果呈报董事局，并纳入企业风险管理 (ERM) 和策略框架
- 持续探索该地区新投资领域的可行性

2026年至2027年企业策略



投资(续)

2026年至2027年的计划

- 增加单一租户物业和三净租赁物业在组合中的比例，以减少营运成本的通胀压力
- 继续实施收益分配再投资计划(IDRP)，以筹集资金用于延长租赁物业的租期
- 探索该地区新投资领域的可行性
- 根据初步尽职调查评估清单，筛查潜在投资的ESG合规性并评估气候相关风险（包括水灾和水资源压力）
- 将废水/污水排放记录评估纳入献议后尽职调查流程

2026年至2027年的目标与关键绩效指标

- 开展收购计划，以实现Axis-REIT在2030年底前将管理资产规模(AUM)增长至10,000,000,000令吉的目标
- 根据初步尽职调查评估清单，对所有潜在投资的ESG合规筛选，并评估气候相关风险（包括水灾和水资源压力）



发展

策略重点

- 建设符合当前市场需求的物业
- 满足租户特定要求，并确保兴建并租赁发展项目提升租户满意度
- 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

2025年主要活动

- 在设计前阶段根据初步尽职调查评估清单，筛查两项潜在发展的ESG合规性和气候相关风险（包括水灾和水资源压力）
- 将水资源压力脆弱性评估纳入拟议发展的初步尽职调查评估清单
- 开展气候情境分析，结果呈报董事局，并纳入企业风险管理(ERM)和策略框架

2026年至2027年的计划

- 专注于对本基金有积极贡献的新发展项目
- 通过不定期实地考察与审计，确保承包商没有发生任何ESG不合规的个案（包括人权和劳工评估）
- 探索使用马来西亚证交所的集中式可持续发展情报平台，以估算供应商温室气体排放，用于范围3报告
- 正式化发展的社区接触流程

2026年至2027年的目标与关键绩效指标

- 确保发展项目的主要承包商没有任何ESG不合规的案例
- 确保在设计前阶段，根据初步尽职调查评估清单，所有潜在的发展与重建项目都经过ESG合规筛查，并评估气候相关风险（包括水灾和水资源压力）

2026年至2027年企业策略



治理

策略重点

- 确保符合所有监管要求，并紧跟最新动态
- 在管理公司组织结构的所有层级促进多元化和包容性
- 确保公平对待所有员工并提供有利的工作环境
- 提高董事局、高层管理人员和员工的ESG相关能力
- 妥善处理个人资料/信息
- 保护本基金的IT系统和数据免受潜在的网络攻击

2025年主要活动

- 持续改进可持续发展实践并采用国家可持续发展报告框架(NSRF)
- 制定Axis-REIT的2050年碳中和路线图
- 开展各种员工健康/福祉计划：
 - 基础职业急救、心肺复苏术(CPR)和自动体外除颤器(AED)培训
 - 应急响应团队(ERT)消防局(BOMBA)培训
 - 匹克球
 - 年度晚宴
 - 年度公司旅行
- 推出定制的性骚扰意识电子学习单元
- 开展反贪污与欺诈政策(ACF政策)和《个人资料保护法》(PDPA)的在线复习培训
- 全年开展互动式网络安全意识培训课程
- 完成年度IT灾难恢复演练
- 进行IT相关事项的年度审计
- 对Microsoft 365实施多重身份验证

2026年至2027年的计划

- 确保Axis-REIT的披露符合国家可持续发展报告框架(NSRF)和证交所主板上市条例(MMLR)的可持续发展报告要求
- 关注Axis-REIT的2050年碳中和路线图的执行，包括具体行动、里程碑和时间表
- 每年至少进行两次员工健康/福祉计划和至少两次团体活动
- 提升具有组织内未来职业发展潜力的员工技能
- 探索为员工提供诚信培训
- 开展员工对Axis-REIT的反贪污与欺诈政策(ACF政策)、《个人资料保护法》(PDPA)和网络安全事项的年度培训
- 开展年度IT灾难恢复演练，以确保业务关键IT系统能够及时恢复
- 继续为员工订阅线上互动网络安全意识课程
- 进行与IT相关事项的年度审计


2026年至2027年的目标与关键绩效指标

- 为董事局成员和员工提供有针对性的技能提升，增强其支持ESG一致性和符合可持续发展标准的能力
- 按计划实施碳减排倡议，以实现2050年碳中和路线图目标
- 维持工作场所零歧视报告案例
- 开展至少2次员工健康和福祉培训课程
- 开展至少两次员工团体活动课程
- 维持至少800总培训小时
- 在年度员工满意度调查中实现80%以上的员工满意度评级
- 维持零网络安全漏洞
- 关注和报告《个人资料保护法》(PDPA)合规状态
- 提供反贪污与欺诈政策(ACF政策)、《个人资料保护法》(PDPA)和网络安全的年度复习培训
- 确保所有相关员工100%完成网络安全相关培训单元

2026年至2027年企业策略

2025年的进展与成就

我们欣然分享，企业策略2025-2026中提出的大部分行动计划和目标已成功实施。以下是主要成就的概述。

 有关我们的目标和进展的全面信息，请参阅实质可持续发展事宜管理篇章。



房地产

2025年关键绩效指标/目标

- 维持租户满意度调查评级在70%以上
- 维持Hello Axis服务请求满意度评级在80%以上
- 维持投资组合租用率在90%以上
- 每年直接与90%的租户接触
- 每年为物业组合获得至少一项绿色建筑认证

2025年进展/成果/成就

- 在年度租户满意度调查中获得7.62分（满分10分），即得分76%
- 在Hello Axis网站上获得租户满意度4.27分（满分5分），即得分85%
- 截至2025年12月31日，物业组合租用率达到94%
- 与超过90%的租户接触
- 获得一项绿色建筑认证

额外成就：

- 与地方议会/消防局接触12次
- 举办五次租户健康/福祉计划



资本管理

2025年关键绩效指标/目标

- 到2030年底将Axis-REIT的管理资产规模(AUM)增长至10,000,000,000令吉
- 至少安排一次外国路演，以提高外国投资者对本基金的认知度和参与度
- 发行至少100,000,000令吉的评级/无评级公司伊斯兰债券(Sukuk)

2025年进展/成果/成就

- 截至2025年12月31日AUM达到5,360,000,000令吉
- 在日本安排一次路演
- 发行300,000,000令吉评级高级伊斯兰债券(240,000,000令吉于2026年1月5日完成)

额外成就：

- 实现SPTs并获得可持续发展融资优惠



设施管理

2025年关键绩效指标/目标

- 关键供应商中人权政策零不合规
- 从租户获得能源消耗数据
- 在5年内（2022-2026年），将能源消耗和温室气体排放量，从2019年的基线数据至少减少1%
- 在5年内（2022-2026年），将多元租户物业的耗水量从2019年的基线数据至少减少1%
- 以2022年设定的基线数据为基础，在5年内（2023-2027年）实现减少10%运往填埋场的垃圾量。

2025年进展/成果/成就

- 关键供应商的人权政策不合规事件为零
- 从88%的租户（按可出租净面积计算）收集能源消耗数据
- 能源消耗量较2019年基准年减少10.21%；范围1和2温室气体减少13.28%
- 未能达成水资源管理目标；2025年的耗水量与用水强度较2019年基准年分别增加12.1%及8.5%。
- 未能达到垃圾管理目标，一般垃圾丢弃量比2022年基准年增加10.6%

额外成就：

- 对六项物业的供应商进行现场人权评估

2026年至2027年企业策略



投资

2025年关键绩效指标/目标

- 开展收购计划，以实现Axis-REIT在2030年底前将管理资产规模(AUM)增长至10,000,000,000令吉的目标
- 确保在设计前阶段，根据初步尽职调查评估清单，所有潜在的发展与重建项目都经过ESG合规筛查，并评估气候相关风险（如水灾和水资源压力）

2025年进展/成果/成就

- 收购一项价值38,800,000令吉的物业
- 所有拟议收购均根据初步尽职调查评估清单，进行ESG合规性筛查



发展

2025年关键绩效指标/目标

- 发展项目主要承包商没有ESG不合规事件
- 确保在设计前阶段，根据初步尽职调查评估清单，所有潜在的发展与重建项目都经过ESG合规筛查，并评估气候相关风险（包括水灾和水资源压力）

2025年进展/成果/成就

- 未对主要承包商进行ESG合规进行审计，因为2025年没有发展项目
- 所有即将进行的发展均根据初步尽职调查评估清单，进行ESG/气候风险筛查



治理

2025年关键绩效指标/目标

- 提供反贪污与欺诈政策(ACF政策)、《个人资料保护法》(PDPA)、网络安全的年度培训
- 保持工作场所零歧视报告案例
- 进行至少两次员工健康与福祉培训
- 开展至少两次员工团体活动
- 保持零网络安全漏洞
- 监测并报告《个人资料保护法》(PDPA)合规情况

2025年进展/成果/成就

- 提供ACF政策、个人资料保护法和网络安全年度培训
- 实现零歧视报告案例
- 开展三次健康/福祉活动和两次员工团体活动
- 实现零报告网络安全违规事件
- 实现零报告违反个人资料保护法/合规漏洞事件

额外成就：

- Axis-REIT的2050年碳中和路线图已制定，并获得董事局批准

创造价值与可持续发展目标

管理公司为Axis REIT及其利益相关者创造长期价值，是建立在我们的核心价值观、宗旨、策略重点及明确界定的成功衡量标准之上。这些要素共同构成价值创造模式的基础，指引我们如何将托付给Axis REIT的资源，转化为惠及各方的可持续成果。为确保策略持续保持前瞻性与其相关性，我们定期接触租户、投资者、供应商、监管机构及其他关键利益相关者。通过深入了解各方不断变化的需求与期望，我们得以将策略方向与其在整体生态体系中的关键角色相衔接，从而进一步提升Axis-REIT持续创造价值的的能力。

我们的业务资本



财务资本

Axis-REIT单位持有人的资本、伊斯兰债券定期融资、伊斯兰循环信贷便利、投资及租金收入，用于支持Axis-REIT的业务与营运

- 运营现金流：238,200,000令吉（2024年：306,600,000令吉）
- 进行集资以减少融资，并为物业收购提供财务余地
- 通过实施严谨的投资策略管理财务资源
- 保持积极主动的物业组合管理策略，以保存及提升物业价值
- 严格控制成本并优化资本结构
- 通过审慎的资本管理策略，维持短期与长期融资的最佳平衡
- 提高物业组合中采用三净租赁的单一租户建筑物比例
- 获取与可持续发展挂钩的融资便利

制造资本

我们的结构化流程包括Axis-REIT多元化的物业组合及管理服务，为我们如何开展业务及创造价值提供框架

- 物业总数：69项（2024年：69项）
- 投资53,300,000令吉于新物业及策略性资产增值举措（2024年：779,300,000令吉）
- 通过可增强收益的收购及优质新建项目强化物业组合
- 通过策略性资产增值举措保存物业组合的价值
- 取得可靠可信的租户
- 使物业组合与绿色建筑标准保持一致
- 根据环境政策，将绿色建筑设计与功能纳入主要的资产增值举措及发展项目
- 善用现有的初步尽职调查评估，对新收购项目及拟议发展项目的中长期水灾风险进行评估
- 专注于租赁期较长的兴建并租赁项目

社会与关系资本

利益相关者关系，包括供应商、监管机构及我们营运所在的社区，因为我们认识到在建设繁荣社会时需要相互依存的关系

- 社区投资总额：184,000令吉（2024年：201,000令吉）
- 物业管理部从本地供应商采购的总额：38,700,000令吉（2024年：72,700,000令吉）
- 为Axis-REIT的可持续发展承诺建立强大的公众意识与品牌联想
- 积极为供应商提供培训课程
- 通过对主要供应商及承包商进行定期评估与审计，在价值链中坚持良好的道德操守
- 与现有租户建立稳固关系
- 持续与租户接触，了解其业务策略与需求

人力资本

我们的文化及人员、集体信息、技能与经验，使租户及其他利益相关者能够获得创新且有竞争力的发展与举措

- 员工总数：81人（2024年：78人）
- 员工培训费用：75,000令吉（2024年：92,000令吉）
- 提供员工参与计划，如持续学习机会、年终绩效评估、年度晚宴及公司旅行
- 为长期员工及合同员工提供平等的就业福利
- 现场管理人员根据健康、安全与环境政策，坚持强有力的健康、安全与环境实践
- 定期进行健康、安全与环境审计

知识资本

管理公司固有的专业技术与知识，可以复制和分享，以实现可持续增长

- 开展年度灾难恢复演练，确保关键业务系统能够及时恢复
- 对资讯科技相关事项进行内部审计
- 为Microsoft 365实施多重身份验证
- 在办公室电脑安装端点检测与响应软件
- 定期开展培训与评估，提高员工对网络威胁风险的认识
- 通过Hello Axis线上门户网站与租户保持无缝沟通，解决他们的服务要求、反馈意见和投诉问题

自然资本

有助于限制对气候变化不利影响的环境资源及相关生态过程，支撑本集团及各利益相关方当前与未来的可持续发展。

- 采取措施提高能源和水的使用效率
- 在特定的多元租户物业将空调系统升级为环保系统
- 协助特定物业的租户安装电动车充电设施
- 通过5R概念积极推动减少垃圾的工作
- 优先在主要的资产增值举措和新发展项目增加绿色建筑设施
- 扩展范围3温室气体排放报告

投入与业务活动

我们的关键推动因素

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，持续提供股息给单位持有人。

六项管理原则

- 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

营运环境



更多详情，请参阅本报告第67页至72页的“营运环境”篇章。

风险与商机

- 环球
- 财务
- 房地产管理
- 投资
- 发展
- 人力资源
- 资讯科技
- 环境



更多详情，请参阅本报告第82页至91页的“风险与商机”篇章。

2026-2027年企业策略

- 房地产
- 资本管理
- 设施管理
- 投资
- 发展
- 治理



更多详情，请参阅本报告第92页至99页的“2026-2027年企业策略”篇章。

创造价值与可持续发展目标

在为利益相关者创造价值的同时，我们也致力于推动联合国可持续发展目标(UN SDGs)。以下这些联合国可持续发展目标是管理公司重点关注的领域，我们也积极作出贡献：

 <p>5.5 确保女性充分有效参与各级决策，并享有平等的领导机会</p>	 <p>9.4 持续升级和改造物业，采用低碳科技，以提升可持续水平和资源利用效率</p>	 <p>13.1 增强物业应对气候相关风险和自然灾害的韧性 with 适应能力</p>	 <p>16.5 坚持对所有形式的贿赂和腐败采取零容忍政策</p>
---	--	---	---

产出与创造的价值	联合国可持续发展目标	权衡与相互依存
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 营收与物业净收入有所改善：分别为365,000,000令吉与316,200,000令吉（2024年：分别为322,100,000令吉与276,600,000令吉） ➤ 分配的经济价值：333,700,000令吉（2024年：285,500,000令吉） ➤ 每单位股息：10.55仙（2024年：9.27仙） ➤ 流动资金：960,900,000令吉（2024年：686,700,000令吉） ➤ 承诺的可持续发展相关融资价值：1,640,000,000令吉（2024年：1,640,000,000令吉） 	<p>利益相关者的价值 通过金融市场的信心及单位持有人继续获得的回报，成为持续增长来源</p>	<p>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），以及为减少碳排放（自然资本）提供资金。作为房地产投资信托基金(REIT)，我们致力于提升财务资本，以确保向单位持有人提供稳定且具吸引力的收益分配。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理空间总面积：15,090,000平方尺（2024年：15,150,000平方尺） ➤ 收购数量：1项（2024年：8项） ➤ 已完成的主要资产增值举措：13项（2024年：8项） ➤ 已完成的发展项目：0项（2024年：1项） ➤ 物业组合租用率达94%，租金调升3.5%（2024年：95%租用率，租金调升5.3%） ➤ 全年续租2,800,000平方尺面积（租户留租率为73%），并为空置面积引入11%新租赁。 ➤ 绿色建筑新认证：1（2024年：1） 	<p>利益相关者的价值 强有力的价值主张，强调在策略位置与可持续发展，以满足租户的需求与期望</p>	<p>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资产增值举措，以维护、翻新和提高本基金物业组合的价值。这些在很大程度上依赖于我们的财务资本和人力资本。</p> <p>通过这些努力，我们旨在满足当前市场需求，为租户和潜在租户创造价值，从而推动社会与关系资本的增长。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社区投资举措的受益者总数：3,203人（2024年：978人） ➤ 100%本地公司合格供应商（2024年：100%） ➤ 供应商总数增加3.3% ➤ 采购总值（不包括政府相关费用）下降46.8%至38,700,000令吉 ➤ 为供应商提供28项培训课程（2024年：32项） ➤ 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：5家（2024年：2家） ➤ 年度租户满意度调查平均得分：7.6分（满分10分），超越目标得分7分（2024年：7.62分） ➤ 绿色租赁（即包含环境、社会和治理考虑因素的租赁协议）数量：0份（2024年：3份） 	<p>利益相关者的价值 通过与供应商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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 员工培训总时数：1,872.5小时（2024年：891小时） ➤ 每位员工的平均培训时数：23.1小时（2024年：11.4小时） ➤ 定期接受绩效和职业发展审查的员工比例：100%（2024年：100%） ➤ 新员工比例：10%（2024年：2.5%） ➤ 员工流失率：6.3%（2024年：5.1%） ➤ 高层管理人员的男女薪酬比例（男性与女性）：1.0:1.7（2024年：1.0:1.3） ➤ 与工作有关的死亡案例数量：0宗（2024年：0宗） ➤ 损失工时伤害案例数量：0宗（2024年：2宗） ➤ 因违反职业健康和安全相关法律法规而被罚款或处罚的次数：0次（2024年：0次） ➤ 接受个人资料保护法培训的员工比例：100% ➤ 网络安全违规事件数量：0宗（2024年：0宗） 	<p>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</p>	<p>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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 接受PDPA相关培训的员工比例：100% ➤ 网络安全违规事件数量：0（2024年：0） ➤ Hello Axis 服务请求满意度：4.27分（满分5分），超越4分的目标（2024年：4.25分） ➤ 在24小时内回应多元租户物业92%及单一租户物业97%的服务要求（2024年：多元租户物业与单一租户物业均为97%） 	<p>利益相关者的价值 通过加强与房地产经纪和企业主的关系，为租户提供优质和可靠的客户服务，成为首选的商业伙伴</p>	<p>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，从日常工作到与利益相关者通过虚拟平台进行互动。</p> <p>由于这将使Axis-REIT面临网络安全风险，我们积极投资于加强资讯科技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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 与基准年相比，能源消耗总量减少：10.21%（2024年：减少14.56%） ➤ 与基准年相比，范围1和范围2温室气体排放的总减少量：13.28%（2024年：减少13.96%） ➤ 报告的范围3温室气体排放总量：262,978公吨二氧化碳当量 ➤ 与基准年相比，耗水量增加：12.1%（2024年：增加9.8%） ➤ 与基准年相比，产生的一般垃圾增加10.6%（2024年：增加16.8%） ➤ 多元租户物业的垃圾回收总量：49,630公斤（2024年：44,920公斤） ➤ 回收率：4.45%（2024年：3.8%） 	<p>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</p>	<p>我们深知气候变化对业务的影响。我们已作出承诺，将努力减少温室气体排放，使其接近零（碳中和）或在2050年或之前实现净零排放。为实现此目标，我们正在积极探索和实施减少温室气体排放的措施。这将直接影响财务资本和制造资本。</p> <p>同时，我们也鼓励租户、供应商和服务提供商坚持类似的价值承诺，为共同自然资本创造长期可持续的价值。</p>

管理 实质可持续发展事宜

经济



经济表现



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

环球 财务

联合国可持续发展目标



与经济表现相关的风险描述

2025年，马来西亚经济持续走强，第三季度按年增长5.2%，受惠于稳健的国内需求及逐渐改善的外部环境。此势头提振了租用者情绪，并维持房地产领域的投资意愿。美国—马来西亚签署互惠贸易协定，有助加强贸易稳定性，该协定豁免1,711项马来西亚产品的关税，亦进一步增强投资者信心。在此背景下，Axis-REIT继续专注于严谨的资本管理、物业组合优化及积极的租户接触，以支持长期的价值创造。

管理公司通过评估可能影响表现、营运韧性及策略方向的一系列经济相关可持续发展风险与商机（SROs），来驾驭这一不断演变的环境。关键考量包括：

- **营收表现未达预期（包括与环境、社会和治理相关的限制）：**对商业空间的需求减弱或更严格的环境、社会和治理相关租户筛选，可能缓和租金增长并限制近期收入提升。
- **物业组合多元化步伐：**若向新资产类别或增长市场的扩展速度慢于计划，可能加剧集中风险，并减少接触工业领域新兴机遇的机会。
- **营运连续性与关键事件应对：**火灾、水灾、网络事件、公共卫生紧急事件或其他重大干扰等事件，可能妨碍物业营运、影响租户生产力，并削弱收入稳定性。维持稳健的应急响应和业务连续性协议仍然是关键优先事项。
- **恢复时间延长：**重大事件后恢复正常营运所需时间延长，可能导致额外的补救成本、停机时间延长及临时收入短缺。
- **漂绿风险与未满足的利益相关者期望：**随着可持续发展报告框架不断演变，维持可信、准确且足够详细的可持续发展披露至关重要。不完整、不一致或错位的报告可能损害利益相关者信任、声誉地位及资本获取渠道。
- **盈利能力、每单位配息目标及物业估值压力：**市场收益率变动、营运成本通胀及物业特定考量，尤其是在宏观经济和融资条件变化的背景下，可能对物业估值施加压力，并影响管理公司实现盈利和每单位配息目标的能力。

通过持续监测这些可持续发展相关风险与商机，并以前瞻性的方式应对经济状况、监管发展和利益相关者期望，Axis-REIT致力于强化营运基本面、主动管理风险，并为物业组合的长期可持续增长做好准备。

管理 实质可持续发展事宜

对业务模式与价值链的影响

经济状况和不断演变的利益相关者期望，影响Axis-REIT如何获取资本、管理物业及交付长期价值。这些动态影响价值链的每个阶段，因此了解这些影响使管理公司能够预见挑战、有效分配资源，并加强基金的整体韧性。



上游

(资本、融资方、供应商、顾问)

- 融资成本、再融资窗口及供货商定价影响资本部署、资产增值举措及收购时机。宏观经济趋势的变化，加上可持续发展报告框架（NSRF）下不断演变的披露期望，也影响投资者和融资方的要求。



核心营运

(资产管理、租赁及风险管理)

- 租户留租、重新租赁速度及严谨的成本管理，是维持物业净收入的核心。强大的事件准备能力——涵盖业务连续性、网络安全及健康与安全——支持不间断营运、保障服务水平，并保护整个物业组合的现金流。



下游

(租户、投资者、评级机构、监管机构、社区)

- 租户要求、环境、社会和治理评级及监管环境，影响需求模式、定价能力及资本获取渠道。透明且与决策相关的可持续发展披露，增强投资者、监管机构及外部利益相关者的信心，支持资本获取并强化Axis-REIT的市场信誉。

对策略与决策的影响

Axis-REIT的策略与决策框架，旨在兼顾长期经济表现，并主动应对前述风险。管理公司专注于加强基金的财务韧性、优化资本部署，并确保其策略选择支持稳定性、适应力及未来增长。这体现在我们严谨的投资实践、成本优化工作、前瞻性的流动性管理，以及可持续融资的持续扩展。

➤ 严谨的投资策略

管理公司采用严谨的投资策略，以支持基金的长期经济表现并为单位持有人提供可持续回报。该策略由明确的投资目标和政策指导，这些目标和政策规范收购、发展项目及资产增值举措。

所有投资决策均须经过全面的财务和风险评估，以确保资本审慎投向符合策略方向、可增强收益及提升价值的物业和举措，从而维护物业组合价值并支持长期稳定发展。

管理公司亦定期审查物业组合，以识别可能已达最佳价值而适合潜在出售的物业。此外，亦会考虑多元化策略以降低集中风险，包括与环境、社会和治理相关的风险，从而加强基金物业组合的整体韧性。

➤ 成本纪律与优化

管理公司维持严格的成本纪律，以支持基金的长期经济表现。营运成本会对照批准的预算和财务预测密切监控，以确保有效的成本控制。审慎的

成本管理和持续优化工作有助于缓解通胀压力和经济不确定性，支持稳定表现并为单位持有人保存价值。

➤ 营运资本与流动性的有效管理

管理公司确保基金维持充足的营运资本和流动性，以支持其营运及策略目标。截至2025年12月31日，基金的流动性保持强劲，达960,900,000令吉，其中包括77,900,000令吉现金及短期伊斯兰存款，以及883,000,000令吉未提取融资便利。

基金于2025年通过伊斯兰债券发行及与可持续发展挂钩的便利，策略性地增加长期融资。继2026年1月第二项高级伊斯兰债券发行后，融资便利的平均期限从4.1年（2025年底）延长至5.1年，长期融资增加至68%，再融资风险降低，并实现成本节约，同时亦支持基金的环境、社会和治理承诺。

➤ 与可持续发展挂钩的融资

配合我们加强环境、社会和治理实践的举措，管理公司自2022年起持续增加可持续融资。2025年额外取得100,000,000令吉与可持续发展挂钩的便利，使截至2025年12月31日约90%的基金承诺融资（不包括伊斯兰债券）纳入可持续融资。年内，基金重申其环境、社会和治理承诺，并成功达成所有可持续发展绩效目标，包括与伊斯兰利润率掉期挂钩的目标，从而通过利率回扣实现成本节约。

管理 实质可持续发展事宜

财务影响

当前财务影响

2025年，Axis-REIT在物业组合优化努力及严谨资本管理的支持下，再次实现稳健的财务表现。营收按年增长13.3%至365,000,000令吉（2024年：322,100,000令吉），反映整个物业组合的营运势头增强及租户需求持续。增长主要得益于早前物业收购及已完成发展项目带来的额外收入流，以及整个物业组合租金表现的改善。这些举措加强经常性收入并提升物业组合质量。



基金财务表现的详情载于本报告第36页至48页“管理公司讨论与分析—财务回顾”篇章。

在营运方面，开销保持在预期范围内，水电费、评估费、维护费及伊斯兰保险成本出现正常波动。管理公司继续实施专项资产增值举措，以加强建筑竞争力、巩固租用水平并支持租金韧性，进一步促进基金的稳定表现。

从资本管理角度来看，资金部署审慎，选择性投资于提升价值的翻新及策略性收购。再融资活动与现行市场条件保持一致，以保持灵活性并优化融资成本。全年收入表现保持稳定，宏观经济状况未造成重大不利影响。基金得到稳定营运指标及持续国内需求的支持，维持健康的物业净收益及可预测的现金流。

预期财务影响

展望未来，Axis-REIT的财务前景受市场机遇与新兴合规要求的共同影响。在营收方面，基金可能受益于马来西亚周期性经济复苏带来的近期上行空间，美国—马来西亚互惠贸易协定亦加强贸易流动及商业情绪。这些外部利好因素可能转化为租户信心提升及更有利的租赁环境。

持续进行的资产增值举措，旨在保持建筑相关性，并满足租户及监管期望，预计可能在短期至中期内增加资本承诺。估值结果及每单位配息趋势可能受到市场收益率变动、更广泛的融资条件及个别物业表现所影响。尽管如此，管理公司严谨的资本配置方法——平衡投资、优化及韧性——旨在支持跨经济周期的可持续每单位配息。

我们的策略与业务模式在经济表现相关风险方面的韧性

管理公司的策略建立在物业组合质量、审慎杠杆、严谨资本配置及与可持续发展报告框架保持一致的透明披露基础上。此方法旨在确保基金在不同经济条件下保持韧性。管理公司通过维持多元化的工业及商业租户基础，并应用积极的资产管理，加强营运连续性，从而维持整个物业组合的稳定现金流。分阶段采用可持续发展报告框架要求，进一步提升披露的清晰度与可信度，增强利益相关者信心，并支持基金的长期资本获取渠道及其竞争地位。

管理与经济表现相关风险与商机的流程、控制及政策

财务团队密切监控基金的经济表现，每月报告以确保与策略优先事项及财务预测保持一致。这包括评估管理公司的资本管理及配置方法，以促进资源的有效利用。财务团队通过遵循既定的道德标准、内部政策及程序，并遵守马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则，秉持财务诚信并遵守适用法律及法规。

管理公司的企业风险管理框架进一步将内部控制和风险管理考量融入决策流程。此框架涵盖财务及非财务风险，包括与环境、社会和治理相关的风险与商机，并作为基金策略优先事项及行动计划的关键输入。通过嵌入结构化的风险监督，管理公司支持可持续的营运表现及基金长期目标的实现。

此外，基金持续的环境、社会和治理承诺有助于在公认的国际基准及指数中获得有利的环境、社会和治理评分。这些承诺包括持续扩展与可持续发展挂钩的融资，以及在营运中加强环境、社会和治理实践。

结合更强劲的营运表现及严谨的管理实践，这些措施支持分配经济价值及保留经济价值的改善，强化基金在保存资本稳定性的同时维持长期收入分配的能力。

管理 实质可持续发展事宜

指标与目标

经济表现	2025年('000令吉)	2024年('000令吉)	2023年('000令吉)
产生的经济价值(营收)(A)*	373,818	321,684	284,208
营运成本(B)	48,775	45,537	42,977
支付予政府**	12,426	11,274	10,115
支付予资本提供者(C)	213,305	165,333	150,756
社区投资(D)	184	201	181
支付予融资方(E)	71,398	74,433	60,541
分配的经济价值(F)=(B)+(C)+(D)+(E)	333,662	285,504	254,455
保留的经济价值(G)=(A)-(F)	40,156	36,180	29,753

注:

* 扣除重新计算的损失准备金和坏账净额。

** 政府相关开销为地税、门牌税及服务税。

展望

马来西亚经济预计在2026年将保持稳健增长势头，受惠于稳健的国内需求、获批投资的持续落实及稳定的外部环境。全球贸易活动改善，加上政府持续专注于工业发展及供应链强化，预计将加强对现代化工业及物流物业的需求。这些趋势可能维持高租用水平及健康的租金表现，有利于管理公司追求策略性收购、发展机会及进一步增值基金物业组合。

在此背景下，管理公司致力于推进基金在2030年前实现管理资产规模达10,000,000,000令吉的雄心。为支持此目标，管理公司将继续持守投资纪律、优化营运资本并加强基金的资本状况。管理公司计划于2026年举办至少一场海外巡回展销会，以提升国际投资者认知并鼓励更多外国投资者参与基金。同时，管理公司将确保继续符合与可持续发展挂钩的融资标准，以符合可持续发展绩效目标而获得利润率回扣。管理公司亦将探索建立潜在绿色或与可持续发展挂钩的伊斯兰债券发行框架，以拓宽未来融资渠道，同时另行评估无担保融资机会以增强灵活性并保存基金的无产权负担物业基础。

在营运方面，管理公司将专注于增强长期物业组合韧性及营运效率的新兴机遇与举措。这包括在商业可行的情况下，探索在选定物业引入合适的效率提升科技。配合这些努力，管理公司将继续通过严谨的资本管理、维持融资来源多元化来管理融资风险。

管理公司将通过继续加强基金营运中的环境、社会和治理实践，确保与不断演变的监管期望保持一致，并致力于满足可持续发展报告框架及证交所强化可持续发展框架下的报告与披露要求。

通过执行这些策略优先事项，管理公司旨在为基金在2026年及以后持续保持韧性、竞争力及为单位持有人创造可持续长期价值奠定基础。

管理 实质可持续发展事宜



租户满意度



资本



制造



知识



社会与关系

策略支柱



房地产



设施管理

商业风险



环球



房地产管理

联合国可持续发展目标



与租户满意度相关的风险描述

管理公司认识到租户满意度对维持长期增长及创造价值至关重要。作为一项关键的可持续发展关键绩效指标，租户满意度反映基金的营运卓越性及服务质量。通过持续投资于建立稳固的租户关系、预见不断演变的需求及提供资源高效的物业，我们旨在提供支持舒适、安全及可持续性的环境。

影响租户满意度的关键风险包括：

- 整个物业组合或特定物业的空置率上升，可能影响营收的稳定性。
- 与不可靠租户（包括未能遵守监管合规要求的租户）关联而产生的声誉风险。
- 物业的职业健康与安全（OHS）标准不足。
- 与高风险租户相关的信贷控制挑战，包括面临监管审查或非法活动的风险。

- 随着租户日益优先考虑符合环境、社会和治理标准的空间，无法满足对高效率及可持续建筑的需求。

若管理不当，这些风险可能导致财务损失、营运效率低下及声誉损害。相反，积极的接触、提升建筑表现及可持续发展举措，提供加强租户忠诚度并为利益相关者创造长期价值的机遇。

对业务模式与价值链的影响

租户满意度是Axis-REIT业务模式与价值链的关键考量，对上游、核心营运及下游活动均有影响：



管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

我们认识到租户满意度不佳对业务构成重大风险。为应对此问题，我们专注于建立互惠互利的伙伴关系，以提升租户满意度、加强留租并维持高租用率。概括而言，这包括：

a) 通过严谨的租户筛选流程建立强大、多元化的租户基础

我们对所有潜在租户实施严格的筛选流程，评估其财务实力、业务可持续性及其治理实践，以确保基金引入优质、信誉良好的租用者。租赁协议亦包含条款，要求租户不得从事非法或犯罪活动，从而保障我们物业组合的完整性及声誉。

自2023年起，环境、社会和治理评估及评级已纳入租户检查清单，强化对新租户及潜在租户的评估框架。这些评估涵盖关键环境、社会和治理支柱：

- **治理：**评估租户是否制定与关键环境、社会和治理事务相关的既定政策。
- **社会：**评估租户是否遵守相关劳工标准并与人权实践保持一致。
- **环境：**评估租户在其组织中实施的环保实践，包括节水节能措施及垃圾管理政策。

a) 通过接触举措培养稳固的租户关系

我们通过定期的接触和外展计划与租户建立紧密关系，包括每月物业报告、临时更新和沟通，以及节日问候。我们还通过多种策略营销活动积极推广Axis-REIT的物业组合，旨在展示我们物业的独特优势和特点，确保Axis-REIT的物业组合在代理商、租户及潜在租户中始终是首选。



这些努力共同创造互动接触点，使我们能够更深入地了解租户的独特需求、偏好与期望，以及他们的业务和环境、社会和治理策略。这加强了我们与租户的关系，使我们能够更有效地分配资源，量身定制房地产服务和解决方案以满足租户期望，同时减少纠纷和流失率。

c) 确保有效沟通并处理投诉与反馈

我们致力于及时回应所有租户事项，无论是临时维护、定期服务请求还是其他反馈意见。租户反馈和请求的主要渠道是Hello Axis门户，这是Axis-REIT的租户管理平台。此平台便于将租户问题上报给物业管理团队，并无缝地交换建议和改进领域。该门户网站将持续更新和优化，以提升用户体验、响应速度和服务水平。通过Hello Axis提出的所有课题（服务请求、咨询和租户反馈）都会被自动记录、监控，并作为关键租户满意度关键绩效指标进行评估。



此外，我们还通过面对面会议、电子邮件和电话等方式与租户保持联系，并对这些沟通方式进行监控，确保所有交流符合我们提供优质服务 and 高效解决租户问题的承诺。

d) 确保实体商业空间解决方案满足租户期望

对于Axis-REIT来说，地段优越、安全且高质量的商业空间是租户满意度的基础。我们还确保物业提供良好的工作环境，并在可行的情况下融入可持续发展特征，以帮助租户实现他们的业务目标。

管理 实质可持续发展事宜

为此，我们实施资产管理措施，包括资产增值举措，对物业进行升级，同时考虑当前和潜在租户的需求与期望，确保物业组合保持持续竞争力。此外，环境、社会和治理考量已纳入我们的翻新手册，以确保装修以负责任且可持续的方式进行。所有租户及物业管理团队在进行任何翻新或改造工程时，必须遵守相关要求。

e) 通过绿色租赁推广可持续发展

在可行的情况下，我们寻求向绿色认证物业的租户提供绿色租赁。这确保认证标准在续租周期内得到维持，并使基金和租户与可持续发展目标保持一致。绿色租赁将环境承诺纳入租赁协议，涵盖能源效率、节水及垃圾管理等领域。截至2025年，我们物业组合中有四份绿色租赁，我们将继续扩展此举措，以加强租户在环境、社会和治理实践方面的合作，并保障长期认证标准。

2025年主要租户接触举措包括：

租户安全与福祉

- 在多元租户物业进行自动体外除颤器设备的年度维护。
- 为所有设施管理员工提供心肺复苏术认证培训。



- 年度消防演习及马来西亚消防与救援局培训，加强多元租户建筑租户的应急准备。

社区接触

- 与租户合作开展社区举措，如捐血活动。

绿色基础设施



- 在Menara Axis安装电动车充电设施，为租户及访客提供便捷、实惠且易于使用的充电选择。
- 2025年7月举办电动车充电意识交流会，让租户免费试用充电器。

节能与节水



- 通过在Crystal Plaza分发通知及张贴墙贴，鼓励使用楼梯，以促进节能及更健康的生活方式。
- 通过通知及在十个多元租户物业的洗手间张贴资讯性贴纸，开展节水意识宣传活动。
- 评估所有物业的水资源压力风险，并与租户接触以评估需求及实施适当的行动计划（详见“水源管理可持续发展事宜”，第141页至144页）。

空气质量管理

- 对相关多元租户物业的冷却塔水进行定期测试和处理，以维持良好的空气质量。

资产增值举措

- 成功在提升13项物业时融入可持续发展考量。



有关资产增值举措的更多信息，可参阅本报告第119页至120页“优质资产与服务—现有资产可持续发展事宜”篇章。

管理 实质可持续发展事宜

财务影响

当前财务影响

在2025财政年度，我们并未因租户不满意而蒙受重大财务损失。为维持高服务标准及租户接触，产生了经常性成本，包括：

- 为提升能源效率及舒适度而进行的**物业升级**。
- 预防性措施**，如职业健康与安全合规审计及租户沟通计划。
- 接触举措**，以回应反馈并加强关系。

这些成本属于预算内的营运及资本开销，被视为维持长期租用率及营收的必要投入。

预期财务影响

若租户满意度显著下降，潜在的财务影响可能包括：

- 因空置率上升及续租率降低而导致的**营收损失**。
- 为吸引新租户而产生的**额外成本**，包括营销、租赁及物业提升。
- 若与不合规或高风险租户关联，可能产生**法律及声誉成本**。

尽管这些影响难以精确量化，但可能导致现金流减少及营运开销增加。Axis-REIT通过积极的接触、严谨的租户筛选及持续提升建筑表现来缓解这些风险。

基金策略与业务模式在租户满意度相关风险方面的韧性

我们在应对租户满意度相关风险方面展现出强劲韧性，关键绩效指标的持续积极成果便是佐证。租户满意度评分持续高于目标，反映基金对服务质量及营运卓越的承诺。物业组合继续录得94%的高租用率，超越90%的目标，同时2025年亦实现高留租率，73%的面积成功续租，另有11%成功引入新租户。总计84%的物业组合实现续租或重新租赁。这些成果反映出我们培养租户忠诚度及确保长期租用稳定性的能力。

管理与租户满意度相关风险与商机的流程、控制及政策

我们的租户管理工作由物业管理团队主导。这些努力旨在建立互惠互利的伙伴关系，以提高租户满意度、推动租户留租水平并维持高租用率。

团队主要依据我们的营运手册，该手册列出管理基金物业及营运的政策与程序。这包括我们遵守监管要求、内部健康、安全与环境政策，以及最佳实践和标准。

指标与目标

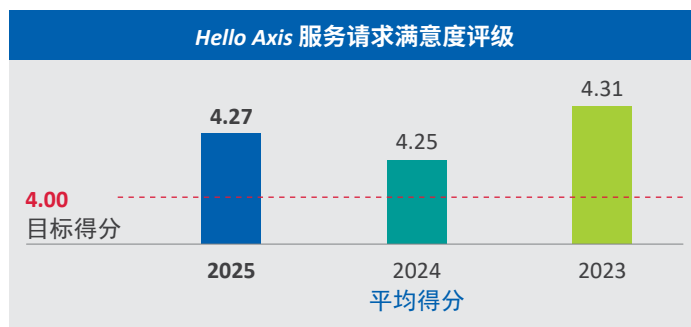
我们通过两项独立的调查来跟踪租户管理举措的效果及租户满意度：

服务请求通过Axis-REIT的租户管理门户网站Hello Axis提交。该门户使物业管理团队与租户能够直接沟通，无缝跟踪和处理服务请求、反馈和投诉，从而提升响应速度和服务质量。该门户网站还提供Hello Axis服务请求满意度评级——这是在服务单结束时，提示租户对所提供服务的及时性、流程和有效性进行评分的反馈工具。这有助于我们更好地了解租户的体验，并改进解决他们需求和问题的流程。

我们的年度租户满意度调查旨在收集租户对在Axis-REIT物业整体体验的反馈。该调查汇总租户对服务及响应时间的评价、推荐Axis-REIT物业给其他潜在租户的意愿，以及作为Axis-REIT物业租户的整体满意度。这包括对物业本身的评估，以及提供的物业管理服务，如安全与安保、清洁、维护，以及与物业管理团队的沟通。

我们欣然报告，在Hello Axis服务请求满意度评级及年度租户满意度调查中，整体租户满意度评分均远高于目标。

在Hello Axis门户网站评级方面，我们在2025年获得4.27分的平均分（1分（差）至5分（优））。较2024年的4.25分略有上升，并持续高于4分以上的目标得分。下表列出我们的平均得分，以及过去三年提出、解决和未解决的服务课题数量概述。截至2025年底，有九项课题尚未解决。这些课题因提出时间接近年底而仍未解决。正在积极推进未解决课题的处理工作



管理 实质可持续发展事宜

物业类型	Hello Axis 服务请求 (课题数量)		
	提出	已解决	未解决
	2025年		
多元租户	37	37	0
单一租户	105	96	9
	2024年		
多元租户	69	67	2*
单一租户	158	134	24*
	2023年		
多元租户	32	32	0
单一租户	202	174	28**

* 已在2025年解决。

** 已在2024年解决。

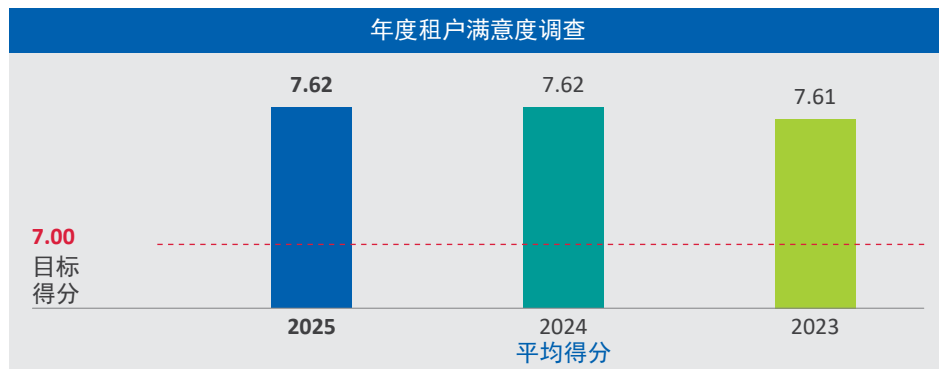
	Hello Axis 服务请求满意度评级		
	2025年	2024年	2023年
多元租户	3.67	4.25	4.50
单一租户	4.87	4.24	4.12
加权平均	4.27	4.25	4.31

2025年，我们成功在24小时内对多元租户物业92%及单一租户物业97%的投诉做出回应。多元租户物业的回应率较2024年略有下降，主要归因于所收到投诉的性质。整体而言，我们的表现在两类物业中均展现高水平的响应能力，反映我们对及时交付服务的承诺。

物业类型	2025年		2024年		2023年	
	投诉回应时间					
	< 24 小时	> 24 小时	< 24 小时	> 24 小时	< 24 小时	> 24 小时
多元租户	92%	8%	97%	3%	91%	9%
单一租户	97%	3%	97%	3%	97%	3%

我们的2025年年度租户满意度调查获得7.62分的平均分（1分（差）至10分（优））。此结果超越7分的目标得分，并与2024年的表现保持一致。

值得注意的是，今年我们在调查中新增两项问题，分别关于物业管理团队的专业性及助人性，以及公共设施的维护，确保反馈反映租户体验中最相关的方面。



管理 实质可持续发展事宜

租户满意度调查



服务与响应时间

7.81 2025年

7.61 2024年 7.79 2023年



清洁与维护

7.50 2025年

7.52 2024年 7.43 2023年



公共设施的维护

7.19 2025年

不适用 2024年 不适用 2023年



推荐可能性

7.42 2025年

7.58 2024年 7.42 2023年



沟通渠道

(服务请求)

7.61 2025年

7.47 2024年 7.64 2023年



安全与安保

8.00 2025年

8.10 2024年 7.95 2023年



物业管理团队的专业性

及助人性

8.00 2025年

不适用 2024年 不适用 2023年



物业管理满意度

(作为租户的整体体验)

7.42 2025年

7.45 2024年 7.42 2023年



“设施管理和保安团队都很专业，也很乐于帮忙。”

不具名租户，Axis
Technology Centre



“每辆进来的车都要登记，Axis的停车位也很充足，出入很方便。”

不具名租户，Axis Mega Distribution Centre
(第二阶段)

Axis-REIT的物业组合在2025年继续保持较高的租用率，年终租用率为94%。虽略低于2024年的水平，但在我们保持90%以上的目标范围内。

租用率

已租用

94% 2025年

95% 2024年 97% 2023年

空置

6% 2025年

5% 2024年 3% 2023年

展望

展望未来，我们将继续提升Axis-REIT的物业解决方案和服务，以最大化租户满意度。我们的重点仍然是提供安全、高质量且适宜的空间，以满足租户的业务需求，同时强化长期可持续发展。我们将继续优化营运策略、加强维护流程并深化租户接触，确保物业组合保持韧性及竞争力。

对于2026年，我们乐观地预期通过稳健的续租策略、积极的租户接触及吸引新租户的努力，将物业组合租用率维持在90%以上。我们将专注于提升续租率并鼓励现有租户在物业组合内扩展空间。持续改进将以持续收集反馈及与租户对话为指导，确保我们的房地产解决方案与不断演变的期望保持一致，并强化我们对卓越的承诺。

此外，我们将：

- 加强定期租户接触举措，覆盖至少95%租户，确保他们的业务及营运需求得到满足。
- 继续实施促进多元租户物业租户健康与福祉的措施。
- 在续租谈判期间，向新旧租户提供绿色租赁选项，重申我们对可持续发展的承诺。
- 与所有租户接触，以提高高质量环境数据的收集，特别是在能源使用、温室气体排放、用水及垃圾管理方面。

这些举措将进一步增强Axis-REIT留住租户、吸引新租户及实现长期可持续发展的能力。

管理 实质可持续发展事宜



优质资产与服务—新收购



资本



制造



财务

策略支柱



投资



发展

商业风险



发展



投资



环境



环境

联合国可持续发展目标



8

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

RENT

与优质资产与服务—新收购相关的 风险描述

Axis-REIT致力于扩展物业组合，为单位持有人提供持续回报。为此，管理公司适应市场状况及策略重点，同时维持可增强收益的收购及发展机会的强劲渠道。环境、社会和治理考量日益指导我们的筛选流程，重点在于纳入绿色认证建筑。此方法反映市场趋势、利益相关者期望及基金的可持续发展目标。

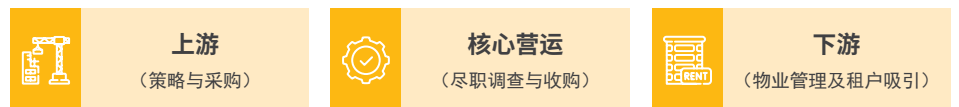
收购新物业带来多项风险：

- ➔ **不可持续投资决策**，只因未经适当尽职调查且未与基金长期目标保持一致。
- ➔ **不合适的发展场地**导致项目延迟、成本超支或未充分使用。
- ➔ **环境与社会风险**，如地面污染或易受水灾影响的地区，可能导致昂贵的补救措施并影响物业价值。
- ➔ **无法租赁已完成的发展项目**，或因基础设施效率低下或不可持续设计而失去竞争力，可能影响租用率及回报。

若管理不当，这些风险可能导致财务损失、营运效率低下及声誉损害。相反，严谨的收购及可持续发展实践为基金创造重大机遇。通过专注于策略位置的优质物业并投资于韧性基础设施，我们加强租户需求、吸引注重环境、社会和治理的投资者，并提升长期物业组合价值。

对业务模式与价值链的影响

收购新物业是Axis-REIT增长策略的核心驱动力，直接影响物业组合质量、收入稳定性及长期竞争力。与收购相关的可持续发展风险影响价值链的多个阶段：



- ➔ 此阶段的风险包括选择与Axis-REIT策略目标或可持续发展承诺不一致的收购目标。采购决策不佳可能导致收购竞争力较低地区的物业或缺乏环境、社会和治理资质的物业，从而降低长期物业组合韧性及市场吸引力。
- ➔ 尽职调查不足可能导致收购不适合发展的物业，或面临环境与社会风险（如地面污染或易受水灾影响的地区）的物业。这些问题可能导致昂贵的补救措施、项目延迟及合规挑战，最终影响收入生成及营运效率。
- ➔ 无法策略性地收购物业可能导致更高的空置率、租金收入减少及声誉损害。持续的营运效率低下及无法吸引租户可能侵蚀信心并影响投资者对物业组合的估值。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

Axis-REIT的主要重点是收购位于优质地区、配套设施完善的物业，以扩展物业组合并为单位持有人提供持续配息。工业物业在产生回报方面展现出韧性，特别是在新冠疫情等经济不确定时期。这种韧性吸引了更多物业投资者、发展商及其他基金的关注，为识别可增强收益的工业物业创造更具竞争性的环境。

为保持竞争优势，Axis-REIT优先收购策略性地位于主要高速公路网络及港口附近的工业物业。这些位置使租户能够合理化运营成本，随着企业应对贸易关税及销售及服务税（SST）扩展至更广泛类别，这一点日益关键。通过专注于此类连接良好、优质的工业物业，Axis-REIT加强其为单位持有人及利益相关者提供可持续回报及长期价值的的能力。

我们采取严谨的方法进行物业收购及发展，由内部政策指导投资决策。这些政策旨在识别、评估及管理经济、财务及与环境、社会和治理相关的风险与商机，确保物业组合中的每项新增物业都具有策略意义、可增强收益并提升价值。此方法保障基金物业组合的价值、利益相关者的利益及周边环境。这些评估潜在物业收购及发展机会的政策，已纳入我们的可行性研究及尽职调查流程。只有符合我们评估标准的物业和项目才会提交董事局批准，并随后推荐给信托公司执行。这些新物业的供应商及租户亦通过我们的尽职调查流程进行筛选，管理公司评估与供应商及租户相关的风险。若此类风险未获缓解，特别是在法律文件流程中，此类提案将被标记并

可能被基金终止。

2025年初，我们将水资源压力脆弱性评估纳入尽职调查清单。我们亦于2025年第四季度实施全面的情境分析，这将加强物业组合的韧性并提升我们的物业组合管理策略。这些更新的清单使我们能够从环境、社会和治理角度对每项收购拥有更全面和整体的视野。

2025年第四季度，我们亦已对2025年11月6日宣布的一项潜在收购展开详细的“环境现场评估”（ESA）。

我们的尽职调查及环境、社会和治理评分系统的详情见以下篇章。

财务影响

当前财务影响

在2025财政年度，Axis-REIT为收购产生标准的尽职调查成本，包括工程、法律审查、环境评估及财务筛选。这些成本被视为降低长期风险及确保物业组合质量的必要投入。

预期财务影响

若收购风险实现，潜在影响可能包括：

- 对不合适物业进行补救或重新设计所需的**重大资本开销**
- 因租赁延迟或无法吸引租户而导致的**营收损失**
- 与高风险供应商或租户关联而产生的**法律及合规成本**
- 间接影响投资者信心及资本获取渠道的**声誉损害**

此类影响可能降低回报并损害增长目标。

基金策略与业务模式在优质资产及服务—新收购相关风险方面的韧性

我们的收购策略通过稳健的治理及风险管理基础展现出强劲韧性。每项收购均经过涵盖技术、财务、法律、环境及社会因素的综合尽职调查，辅以严格的供应商及租户筛选，包括信用核查及合规验证。可持续发展考量日益融入决策，优先选择具备绿色认证及资源高效设计的物业。此外，情境规划及风险评估有助于预见监管及环境挑战。这些措施共同确保每项收购提升物业组合质量、保障长期竞争力，并与我们的可持续发展承诺保持一致。

管理与优质资产及服务—新收购相关风险与商机的流程、控制及政策

新物业收购—初步尽职调查评估清单

对所有潜在收购，我们进行全面的尽职调查评估，包括一套完善的评分系统。此过程得到加强，加入气候风险脆弱性评估。每个目标都会根据一份详细的评分清单进行评估和打分，该清单涵盖关键标准，以确保与我们的策略优先事项和风险管理框架保持一致，包括：

- 与交通网络的邻近性和可达性
- 当前地点发生水灾的风险
- 地点与自然水源的距离
- 评估过去土壤沉降问题
- 邻近物业/土地的潜在危险评估
- 评估绿色建筑功能，如雨水收集池、节能照明及太阳能电池板
- 评估受管制废料的妥善储存情况

管理 实质可持续发展事宜

- 👉 评估房地产生命周期中面临气候风险的脆弱性
- 👉 观察石棉使用情况
- 👉 水资源压力脆弱性评估

作为尽职调查流程的一部分，在必要时会进行“环境现场评估”，以评估潜在的环境风险。这包括审查现场的历史资料，进行土壤和地下水取样以识别污染，并评估是否符合相关地方和联邦法规。环境现场评估的结果将指导我们的后续步骤，包括制定补救措施以解决已识别的问题或责任。2025年，我们根据尽职调查结果，对一项拟收购物业进行一次环境现场评估。

新发展/主要资产增值举措—初步尽职调查评估清单

管理公司积极识别并评估新的发展机会，以策略性地扩展物业组合。在全面指南下，我们确保所有项目皆符合商业可行性、合规性，并且可为基金和其利益相关者带来增值。评估过程包括：

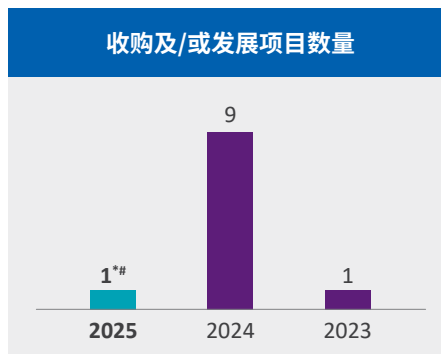
- 👉 开展可行性研究，评估所有项目的适宜性
- 👉 寻找符合项目要求的潜在土地/物业
- 👉 计算发展项目的成本和营收预测
- 👉 协调对最后入选物业的尽职调查流程
- 👉 开展气候风险脆弱性评估
- 👉 根据监管要求，开展环境现场评估（如有必要）
- 👉 在所有新发展项目的设计和开发阶段进行交通影响评估，并审查公共交通的使用情况

👉 开展水资源压力脆弱性评估

经验丰富的项目管理团队负责监督每个发展项目从开始到竣工的全过程，确保项目按照规格、进度和预算顺利交付。

指标与目标

2025年，Axis-REIT成功取得一项物业的空置交付，另有三项收购目前正在进行中。每项交易均经过严格的初步尽职调查，并在取得满意结果后获批。虽然年内未启动新的发展项目，但计划于2026年开展新的发展项目。



* 此物业为发展而收购，于2025年取得空置交付。

此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175页至178页。



有关收购及发展项目的更多信息，载于本报告第55页至58页的“投资回顾”篇章。

绿色建筑认证目标

我们的环境政策是对环境可持续发展的承诺。此政策为指导，我们旨在增加基金物业组合中绿色认证建筑的数量，目标是每年为物业组合至少获得一项绿色建筑认证。

2025年，基金在绿色认证方面取得显著进展，获得一项新认证。这些成就证明并重申我们对可持续建筑实践的承诺。凭借这些认证，截至2025年12月31日，基金共有六项绿色建筑认证，涵盖六项物业，占管理总面积的21%。这反映了我们在评估潜在的收购和发展项目时，有意识地将绿色建筑认证考量（包括建筑管理标准）纳入其中，并在可行的情况下，为现有物业争取此类认证。



目标：

每年为物业组合至少获得一项绿色建筑认证。

管理 实质可持续发展事宜

获得绿色建筑认证 (建筑管理标准) 的物业		
物业	认证类型	认证日期
Axis Facility 2 @ Bukit Raja	GreenRE 银级	2023年9月
DW1 Logistics Warehouse	GBI 认证	2024年6月*
Bukit Raja Distribution Centre 2	GreenRE 金级	2024年8月
Axis Mega Distribution Centre (第一阶段)**	GreenRE 银级	2024年12月
Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)**	GreenRE 金级	2024年12月
Axis Aerotech @ Subang	GreenRE 铜级	2024年12月
Axis Facility @ Batu Kawan	GreenRE 铜级	2025年7月

绿色建筑认证概况		
获得绿色建筑认证的物业总数	获得绿色建筑认证的物业组合百分比	获得绿色建筑认证的管理空间百分比
6项***	8.7%	21%

* 证书更新日期。

** Axis Mega Distribution Centre包括两个阶段（第一阶段和第二阶段），被视为拥有两栋独立建筑的大型物业。第一阶段于2018年竣工，第二阶段于2024年竣工，两阶段均分别获得绿色建筑认证。

此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175页至178页。

展望

我们认识到房地产投资信托领域面临的挑战性环境，这源于全球贸易的不确定性、营运成本上升以及不断演变的法律与法规。在未来一年，管理公司将采取平衡的方法应对这些逆风，同时重申我们按照基金的可持续发展目标管理物理及过渡气候相关风险的承诺。

基于以往气候风险评估工作的基础，我们将通过整合更先进的气候适应和风险缓解策略来完善我们的做法，同时持续监测可能影响物业组合的新兴风险，确保应对的韧性与敏捷性。

为减少环境足迹，我们将继续对物业进行可行性研究，旨在识别在整个基金物业组合中融入最新绿色科技的机会。此外，在可能的情况下，我们将更加关注收购绿色认证建筑，并推进可持续发展项目，力争每年获得新认证。这些举措确保可持续发展始终是我们营运和投资策略的核心，为利益相关者创造长期价值。

管理 实质可持续发展事宜



优质资产与服务-现有资产



资本



制造



财务



社会与关系

策略支柱



发展



设施管理

商业风险



房地产管理



环境

联合国可持续发展目标



与优质资产及服务 – 现有资产相关的风险 描述

本基金的物业组合在动态环境中营运，必须管理各类风险以维持增长与韧性。严谨的资产管理与提升举措奠定坚实基础，但持续的挑战需要主动监督，以保护价值与利益相关者的信心。

管理现有资产的关键风险包括：

成本管理风险：

无法在设施管理中实现成本效益，可能导致营运开支上升。

监管与合规风险：

忽视或不遵守相关法规可能导致罚款及声誉损害。

策略风险：

无法使物业管理与不断演变的市场需求及创新保持一致，可能导致竞争力下降及租户满意度降低。

气候变化风险：

极端天气事件日益频繁、气温上升及不断演变的环境法规，可能损害物业、扰乱营运，并增加适应与合规成本。

对业务模式与价值链的影响

这些关键风险可能增加成本、扰乱营运，并削弱我们提供优质服务的声誉。然而，这些风险也创造机遇，通过主动维护、合规保证及提升效率与可持续性的创新科技，来增强物业价值。

现有物业组合的管理直接影响 Axis-REIT 的业务模式与价值链，对上游、核心营运及下游活动均有影响：



上游

(供应商与承包商)

➔ 服务伙伴的营运效率低下或合规疏失，可能增加成本及不合规风险。



核心营运

(物业管理)

➔ 资产质量下降或资产增值举措延迟，可能导致租户不满、空置率上升及租金收入减少。



下游

(租户、投资者与利益相关者)

➔ 质量不足可能增加租户流失并削弱投资者信心，从而削弱物业组合表现及声誉。

对策略与决策的影响

与 2024 年相比，2025 年的营运成本略有增加，原因是物业组合扩展、评估税提高、最低工资上调及水费增加。尽管面临这些压力，Axis-REIT 仍通过三净租赁策略有效管理营运开支风险，该策略适用于占整个物业组合 73% 的单一租户物业。在此结构下，营运开支在合约层面由租户管理，为不断上升的成本提供自然对冲，并支持本基金的财务韧性与增长。

管理 实质可持续发展事宜

为保障物业的长期质量与可持续发展，我们对所有物业进行全面风险评估。这些评估涵盖健康与安全、建筑结构、能源效率与供应、温室气体排放、水源供应、水灾风险，以及与消防局、地方议会及能源委员会等监管机构的合规要求。预防性维护审查在此过程中发挥关键作用。2025年，这些审查凸显了升级空调系统及改善屋顶与排水沟性能的机遇。我们将这些改进纳入资产增值举措，以加强效率、耐用性及整体物业标准。

每月向单一租户物业的租户发布报告，提供有关合规与维护实践的进一步见解。这些报告指导租户遵循 Axis-REIT 的政策、操作手册及租赁条款，同时强化对监管要求的遵守。这项持续举措确保维护行动符合内部标准与外部义务，支持我们物业组合的长期完整性。

保持物业的质量与物理状况仍是核心责任。我们通过计划性预防维护与临时维护服务的结合来履行此责任，确保资产增值举措与重建项目按照我们的政策与手册执行，按时并在预算范围内交付。

受委进行预防性维护的服务提供商与承包商受到密切监督，以确保符合约定的服务水平与指南。与供应商的定期沟通促进协商与持续改进，帮助我们制定高效的维护计划，最大限度减少因电梯或空调系统故障等系统故障导致的停机时间。此外，我们每年进行健康、安全与环境审计及现场供应商评估，审查至少五家主要供应商，以评估其健康、安全与人权实践。这些评估凸显任何安全或合规差距，确保我们的供应链伙伴坚持与我们内部要求相同的责任与合规标准。

我们每月与供应商及服务提供商举行会议，讨论改进措施并确定必要行动，从而加强合作与绩效。与此同时，我们为物业管理团队、供应商及服务提供商组织每月培训课程，确保他们具备胜任能力并掌握最新的技术与监管发展。这些课程重点关注健康与安全，以及技术与非技术技能。



有关这些课程的更多详情，请参阅本报告“负责的供应链”、“职业健康与安全”及“人才开发”可持续发展事宜篇章。

除这些营运措施外，2025年还在 Menara Axis 与 Crystal Plaza 启动无现金及车牌识别停车系统，为租户与访客提升便利性与效率。

2025年，投资团队对租赁地契进行全面审查，并完成一项物业的租期延长工作，即将完成。此项延长的成本为 6,600,000 令吉。团队亦鉴定另外六项物业，供未来租赁地契延长之用。

2025年物业组合关键活动概述如下：



多元租户物业

- 根据需要实施资产增值举措，确保物业在市场中保持竞争力并与时俱进
- 定期检查机械、电气及管道（MEP）系统与非MEP系统
- 保存遵守建筑规范的最新记录
- 根据 1984 年统一建筑附则检查所有建筑的残疾人无障碍设施，并在进行资产增值举措时，在可能的情况下进行改进
- 按照建议手册的推荐，仅委任具备能力的供应商与服务提供商进行日常及临时服务与维护工作
- 审查年度预防性维护检查、政策与程序，以识别差距及需要改进之处
- 定期与租户沟通，获取有关设施与服务功能的反馈意见
- 就MEP服务进行例行内部与外包培训，确保相关员工具备履行职责所需的必要技术技能与知识
- 根据日常检查清单进行例行建筑检查与审计
- 聘请伊斯兰保险业者进行年度风险管理调查
- 聘请外部顾问（能源审计师、土木与结构工程师、消防顾问及室内空气质量专家）提供专业意见与建议
- 确保符合所有相关建筑规范（消防证书、完工与合规证书等）

管理 实质可持续发展事宜



单一租户物业

- 根据需要实施资产增值举措，确保物业在市场中保持竞争力并与时俱进
- 定期到访本基金的单一租户物业，检查建筑结构、整体状况及MEP系统
- 保存遵守建筑规范的最新记录
- 根据 1984 年统一建筑附则检查所有建筑的残疾人无障碍设施，并在进行资产增值举措时，在可能的情况下进行改进
- 每月向租户发布报告，内容包括物业总体状况、是否符合建筑规范，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进行年度风险管理调查
- 聘请外部顾问，并与联邦和州政府机构合作，参与选定物业的防洪减灾计划
- 维护与升级物业范围内的排水系统（如有必要）

财务影响

当前财务影响

2025 财政年度，Axis-REIT 未因资产质量问题蒙受重大财务损失。然而，为以下事项产生经常性成本：

- **预防性维护计划与合规审计**
- **旨在提升建筑效率与租户体验的策略性资产增值举措**
- **为资源优化与可持续进行的技术升级**

这些成本被视为营运与资本开销的一部分，支持长期资产韧性与租户留租。

预期财务影响

若风险实现，潜在财务影响可能包括：

- **因设施管理效率低下而导致营运成本上升**
- **因不合规而产生的监管罚款或处罚**
- **用于紧急补救工程或加速资产增值举措的资本开销**
- **因租户流失及空置率上升而导致的营收损失**

这些因素共同可能对现金流及整体盈利能力产生负面影响。为缓解这些风险，Axis-REIT 通过结构化维护规划、稳健的合规监控及持续投资于科技驱动的解决方案，采取主动方法。有鉴于此，管理公司已拨出至少 50,000,000 令吉，在未来两年内将选定物业发展为绿色认证建筑，从而增强资产韧性、提升营运效率，并支持长期可持续创造价值。

基金策略与业务模式在管理现有资产相关风险方面的韧性

Axis-REIT 的策略通过稳健的资产管理实践与持续改进展现出强劲韧性。本基金持续展现其抵御市场挑战并创造可持续价值的的能力，具体体现在：

- **稳健的设施管理系统，保持营运成本效率并确保监管合规**
- **定期资产增值举措与可持续相关升级，提升建筑表现、改善租户满意度并支持高租用水平**

- **可持续发展考量贯穿我们的营运，包括能效措施、资源保护及与环境、社会和治理标准保持一致**
- **强大的治理与监控框架，通过确保遵守法律与环境、社会和治理要求来强化投资者信心**

这些成就反映Axis-REIT在实践中展现的韧性，使本基金能够保持具有竞争力、面向未来的物业组合。重要的是，2025年未产生任何监管罚款或处罚，反映出我们对合规与治理措施的严谨方法。

管理与现有资产相关风险与商机的流程、控制及政策

我们在维护本基金现有物业与服务质量方面的努力，由四项关键政策与指导方针引导，这些政策与方针定期审查并加强，以确保其相关性与其有效性：



环境政策

我们的环境政策详述我们实现可持续发展目标所采用的方法，体现我们对可持续发展的承诺。在管理现有物业时，这包括改进并融入可持续发展功能，例如在维护、升级及翻新项目中使用环保材料及资源节约型装置与配件。这些投资不仅降低运营成本并支持我们的可持续发展目标，还协助租户实现他们自身的可持续发展目标。



健康、安全与环境(HSE)政策

我们的健康、安全与环境政策确立标准，确保为员工、租户、承包商、社区及其他利益相关者提供安全的工作环境，彰显我们对健康、安全与环境实践卓越表现的承诺。配合此政策，物业管理团队已实施多项措施，以在维护本基金现有物业与服务

管理 实质可持续发展事宜

的过程中坚持健康与安全标准。这些措施包括定期进行健康、安全与环境审计，以及建立并实施纳入人权要素的现场供应商评估，确保持续符合监管要求。

操作手册

操作手册列明内部制定的程序与政策，指导我们在管理Axis-REIT过程中的规划、决策与日常活动。这涵盖物业维护与提升举措，旨在保持并提高Axis-REIT现有物业的质量。这些程序与政策旨在为租户提供安全、可靠、整洁且适宜的工作环境，同时以高效且可持续的方式保存并提升物业价值。2024年，我们更新操作手册，进一步明确职业健康与安全管理的报告流程。

翻新手册

我们的翻新手册概述物业组合中物业翻新的指南与实践。手册纳入环境、社会和治理考量，并涵盖垃圾管理实践——如5R概念——以及受管制废料的安全处置。此外，手册还涵盖通过负责任使用及安装节水节能装置来实现水电节约的相关主题。纳入关于使用低挥发性有机化合物材料的条款，符合国际标准与劳动法规。2024年，我们更新现有的翻新指南，以便与2022年对1994年职业安全与健康法的修订保持一致。

指标与目标

2025年，管理公司在Axis-REIT物业组合的13项物业实施关键资产增值举措。所有举措均融入可持续发展考量，显著措施包括安装电动车充电设施、升级健康与安全设备，以及提升残疾人无障碍设施。



2025 财政年度实施关键资产增值举措的物业数量：

13



纳入可持续发展考量的资产增值举措百分比：

100%

物业管理团队在2025年监管以下关键资产增值举措：



MENARA AXIS

- 安装电动车充电设施
- 将停车系统升级为无现金及车牌识别系统
- 升级火警控制面板



CRYSTAL PLAZA

- 将停车系统升级为无现金及车牌识别系统



QUATTRO WEST

- 升级火警控制面板



WISMA KEMAJUAN

- 重新粉刷建筑外立面



AXIS TECHNOLOGY CENTRE

- 升级车道
- 安装新乘客电梯
- 安装残疾人无障碍坡道



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 2

- 重新粉刷建筑外立面

管理 实质可持续发展事宜



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 4

- 升级建筑污水管道



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ SHAH ALAM

- 安装新高压变压器电缆



AXIS INDUSTRIAL FACILITY @ RAWANG

- 加强屋顶金属甲板与排水沟



AXIS HYPERMARKET @ SUNGAI PETANI

- 升级日常使用冷水管



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 1

- 升级货仓屋顶隔热层



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 3

- 在屋顶与排水沟安装防水膜



BAYAN LEPAS DISTRIBUTION CENTRE

- 升级冷却塔填料及相关工程

展望

管理公司将继续维护并提升本基金的现有物业，同时融入可持续发展考量，包括为位于易受水灾影响地区的物业制定防洪减灾措施。

继 2025 年在选定物业成功实施无现金停车系统后，我们计划在未来一年内通过升级其他多元租户物业的传统停车设施，进一步扩展此举措。

展望 2026 年，我们的策略包括每年至少对一项物业进行绿色功能改造，如电动车充电设施与可再生能源解决方案，重申我们对可持续增长与物业组合韧性的承诺。配合此策略，我们计划在选定的多元租户物业安装电动车充电设施，以满足可持续发展承诺及日益增长的需求。

我们亦已鉴定六项物业，供未来租赁地契延长之用，以保障长期价值与可持续性。

管理 实质可持续发展事宜



负责任的供应链管理



资本

社会与关系

策略支柱

发展

投资

设施管理

商业风险

发展

投资

房地产管理

环球

联合国可持续发展目标



与我们的供应链相关的风险描述

管理公司始终致力于在整个供应链中融入长期的环境、社会和治理原则。我们积极与供应商及服务提供商接触，确保他们与我们的道德标准及可持续发展期望保持一致。这种协作方法加强我们在整个价值链中坚持诚信、环境管理与社会责任的能力。

与此同时，供应链管理也带来固有风险。这些风险主要源于供应商、供货商或承包商未能遵守监管要求或行业最佳实践。关键关注领域包括：

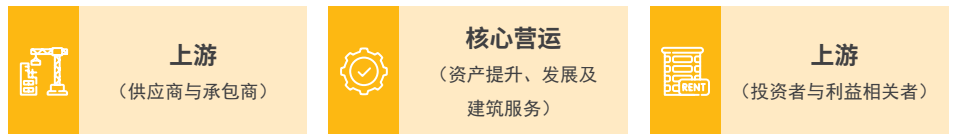
- **监管合规:**违反环境法、健康与安全标准或劳工法，可能导致法律诉讼、罚款或停工令。
- **营运可靠性:**服务或交付成果延迟、工艺不佳或质量控制不足，可能降低生产力并削弱物业表现。

- **道德操守:**不遵守商业道德、反贪污措施或公平劳工实践，可能削弱利益相关者的信任，并使组织面临声誉损害风险。
- **可持续发展一致性:**未能满足环境、社会和治理期望的供应商，可能损害 Axis-REIT 实现长期可持续发展目标及履行投资者承诺的能力。

相反，通过有效管理这些风险，本基金可把握机遇，增强韧性、强化利益相关者信任，并推动长期可持续的价值创造。

对业务模式与价值链的影响

若未妥善管理，上述风险可能导致严重后果，包括成本上升、营运效率降低、声誉损害及负面媒体报道。



- 供应商或承包商不合规可能扰乱采购时间表与服务交付，增加营运风险与成本。加强供应商尽职调查流程及环境、社会和治理筛查，对于确保整个供应链的可靠性、合规性及道德标准至关重要。
- 因供应商违规导致的延迟、工艺不佳或停工令，可能直接影响项目进度、物业维护及建筑服务质量。这些干扰可能降低租户满意度、损害资产可靠性，并最终影响营收流与长期竞争力。
- 投资者与监管机构日益要求稳健的供应链治理。未能展示负责任的做法可能削弱投资者信心、限制资本获取渠道，并危及与环境、社会和治理相关义务的合规性。这可能导致声誉损害及负面媒体报道。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

供应链风险是塑造我们策略与决策的核心因素。为应对这些风险，我们的物业管理团队已建立由资格预审评估、年度供应商评估及严格遵守供应商行为准则组成的框架。这确保所有商品与服务——包括承包商、清洁工及保安人员提供的服务——均符合高标准，并来自信誉良好的供应商。我们优先本地采购以支持本地经济，同时减少对外部干扰的暴露。这些措施详述如下，既是营运保障措施，也是推动本基金可持续发展议程的战略驱动力，同时保护其免受法律、声誉及财务风险的影响。

资格预审评估

在与新供应商或服务提供商合作之前，我们进行严格的资格预审评估。此过程评估候选人的财务稳定性，同时通过 CTOS 筛查、全面背景调查及评估其环境、社会和治理承诺与实践，识别道德与声誉风险。只有在评估中取得满意成绩并符合我们严格标准的公司，才能被列入本基金的认可供应商名单。这确保我们合作的伙伴与我们的价值观保持一致，并为我们的可持续发展与道德商业实践目标做出贡献。

年度供应商评估

为评估现有供应商与服务提供商的表现并识别改进机会，我们进行全面的年度评估。这些评估涵盖关键领域，如响应能力、定价、交付、质量、售后服务、管理效能及遵守我们的供应商行为准则。作为此流程的一部分，我们还进行年度CTOS 核查，以确认供应商的持续财务稳定性。

在这些评估中获得满意成绩的供应商将继续参与未来的合作，而未达到我们标准的供应商可能会面临暂时停用或被移出认可供应商名单。通过与供应商及服务提供商的定期沟通，我们加强合作关系、推动积极表现，并最大限度降低供应链风险。这有助于我们始终如一地为租户及其他利益

相关者提供一流服务，支持我们追求卓越与可持续发展的总体目标。

供应商评估标准

	响应能力
<ul style="list-style-type: none"> 对报价/建议的响应 对技术/商业要求的响应 	
	价格
<ul style="list-style-type: none"> 定价的竞争力 条款与条件 开账单/发票 	
	交付
<ul style="list-style-type: none"> 及时性 交货的灵活性 对要求的回应 解决延误问题 	
	质量
<ul style="list-style-type: none"> 质量的一致性 呈交所需文件 符合图纸及健康、安全与环境要求 施工现场表现/工程质量 	
	售后服务
<ul style="list-style-type: none"> 技术支持与专业知识 纠正缺陷 其他支援/结束 	



管理效能

- 职业操守与沟通
- 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/程序用于业务营运
- 遵守 Axis-REIT 的供应商行为准则



财务状况

- CTOS 核查

2025 年，我们的举措继续加强供应链的完整性与韧性，为所有利益相关者创造长期价值。这些举措包括：

四项加强供应链完整性与韧性的举措

- 保持严格的供应商资格预审程序，所有潜在新供应商在进入认可供应商名单之前，需接受物业管理团队与财务团队的全面评估
- 更新供应商资格预审表，正式记录并管理因CTOS与SSM评估结果不佳而产生的豁免情况
- 扩大供应商资格预审程序，除 CTOS 与 SSM评估外，还加入对马来西亚反贪污委员会贪污犯数据库的核查
- 通过培训、不定期实地考察及健康、安全、安保与环境经理与现场人员的审计，进行定期评估，确保所有正在进行的开发、维护及资产增值项目现场符合健康、安全与环境实践
- 为供应商及其他相关外部方定期举办健康与安全培训课程，确保其遵守我们的健康、安全与环境政策及供应商行为准则

管理 实质可持续发展事宜

财务影响

当前财务影响

在当前财政年度，Axis-REIT未因供应链相关事件蒙受重大财务损失。然而，本基金在维持稳健的供应链治理及环境、社会和治理合规方面产生经常性成本，包括：

- **供应商尽职调查与资格预审评估**，如COTOS 筛查与背景调查。
- **年度供应商评估**，涵盖环境、社会和治理采用情况、质量标准及遵守我们的供应商行为准则。
- **预防性措施**，包括与供应商的接触会议及在采购流程中纳入可持续发展标准。

这些措施对于降低不合规与供应链中断风险至关重要，并作为营运开支的一部分入账。

预期财务影响

若发生重大供应商违规或监管不合规事件，潜在影响可能包括：

- 因项目时间表延迟导致的**成本超支**，进而延迟向租户交付项目。
- 因寻找替代供应商或部署应急措施而产生的**额外开支**。
- 因合同纠纷或监管处罚而产生的**法律成本**。
- **声誉损害**，可能影响投资者信心及租户关系。

尽管这些风险难以精确量化，但可能导致营运成本增加及效率降低。Axis-REIT继续实施主动措施——如严格的供应商筛查及环境、社会和治理整合——以最大限度降低这些风险。

基金策略与业务模式在供应链相关风险方面的韧性

Axis-REIT的策略对供应链风险展现出强劲韧性，2025年未产生任何罚款或处罚。这种韧性由清晰的治理框架与严谨的采购流程支撑，将环境、社会和治理标准纳入供应商评估，并通过我们的供应商行为准则确保合规。持续的供应商接触与监控确保与可持续发展目标及监管标准保持一致。

若发生中断，我们多元化的供应商基础与应急规划使我们能够快速响应与恢复，最大限度降低营运影响。这些措施共同保障长期创造价值，并彰显Axis-REIT对诚信、可持续发展与营运卓越的承诺。

管理与供应链相关风险与商机的流程、控制及政策

物业管理团队在确保我们的供应链负责任、道德且可持续地营运方面发挥主要作用。他们的工作由既定的框架与政策指导，这些框架与政策既能防范风险，又能促进持续改进与协作的机遇。

供应商行为准则

我们要求所有供应商与服务提供商遵守我们的供应商行为准则，该准则对道德、诚信、劳工实践、人权、健康与安全及持续保护环境设定明确标准。该准则公开发布，并包含举报渠道，用于报告不合规或不道德行为，从而强化透明度与问责制。我们的物业管理团队，包括健康、安全、安保与环境经理，定期与供应商接触，以确保在服务品质、营运议题及可持续发展目标方面保持一致。

健康、安全与环境 (HSE) 政策

我们的健康、安全与环境政策承诺维护安全的工作实践与环境，以保护员工、承包商、租户及社区。该政策要求采取预防措施，防止与工作相关的事件、财产损失及环境损害，同时要求遵守所有适用标准与规范。此政策支撑我们对营运卓越与可持续实践的承诺。

指标与目标

自2021年将供应商行为准则纳入供应商评估流程以来，我们定期审查并优化供应商资格预审与评估流程，确保我们与信誉良好且可靠的供应商合作。这通过为供应商选择与评估设定治理标准，显著提升我们供应链的效率与韧性。

我们欣然报告，所有资产增值举措、发展及维护项目均按计划顺利完成。这些成就体现了我们在维持高效、道德且合规的供应链方面持续努力的成功。

供应商统计

配合2025年的供应商评估流程，物业管理团队对Axis-REIT供应商名单上的224家供应商进行评估，所有供应商均为100%本地公司。评估后，有五家供应商因公司结构发生重大变化而被移出名单。在这一年里，我们还将12家新供应商加入供应商名单。

管理 实质可持续发展事宜

供应商统计	2025 财政年	2024 财政年	2023 财政年
接受年度评估的供应商数量	212	207	191
接受资格预审评估的新供应商数量	12	7	20
被停用的供应商数量	0	0	0
被除名的供应商数量	5	2	4

年度采购:本地供应商

2025年, 物业管理部为Axis-REIT采购38,700,000令吉的商品与服务(不包括政府相关开支), 相比之下2024年为72,700,000令吉。减少的原因是2024年因当时进行的发展项目而产生较高开支。按照我们尽可能聘用本地供应商的承诺, 我们欣然报告, 过去三个财政年度的所有采购均与本地供应商合作。

采购总值(本地供应商)(百万令吉)	
2025年	38.7
2024年	72.7
2023年	196.2

供应商培训

配合推动持续流程改进的承诺, 我们开展供应商培训课程, 重点讲解Axis-REIT的健康、安全与环境政策。我们每年举办的培训课程数量取决于活跃的资产增值举措、发展及维护项目数量。2025年, 我们共举办28场培训课程, 吸引695名来自供应商与服务提供商的参与者, 包括家政服务人员。

供应商培训课程		
年份	为供应商提供的培训课程 总数	参与者总数
2025	28	695
2024	32	592
2023	48	884

根据环境、社会和治理标准对供应商进行筛查与审计

2025年, 我们继续按照现场供应商评估清单, 评估供应商与服务提供商的合规性。物业管理团队对六家主要供应商与服务提供商进行

环境、社会和治理审计。这些审计旨在识别其营运中可能存在的与环境、社会和治理相关的风险, 并在必要时制定相应的缓解计划。审计覆盖供应商行为准则、健康、安全与环境政策及环境政策的关注领域, 包括劳工标准与人权、健康与安全、质量标准及环境。我们欣然报告, 2025年的审计未发现任何不符合我们政策与标准的情况。



目标:

通过不定期实地考察与审计, 确保承包商(包括人权与劳工评估)零环境、社会和治理不合规案例。

展望

2026年, 我们将继续与供应商及服务提供商紧密合作, 加强我们的供应链管理实践。我们将通过资格预审评估、年度评估及定期现场审计, 重点确保供应商严格遵守我们的供应商行为准则。我们还计划从2026年起聘请独立审计师, 审查我们对主要供应商的评估。

我们仍致力于保护主要注册供应商的人权, 并将继续记录并处理任何不合规情况。这些措施将确保我们在整个供应链中始终贯彻环境、社会和治理价值观与承诺。

为支持此目标, 我们将继续组织培训计划与研讨会, 旨在加强供应商与服务提供商对关键环境、社会和治理原则的理解与实施。这种方法将巩固我们的可持续发展与道德实践, 同时促进与伙伴更紧密、更具协作性的关系。

2026年, 我们还将探索使用大马交易所中央可持续发展情报(CSI)平台, 使用其国际认可的方法估算供应商排放量。这将提供更清晰的供应商相关排放衡量标准, 并为更全面的范围3温室气体报告做出贡献。

通过这些努力, 我们旨在建立一个具有韧性、透明且负责任的供应链, 使本基金能够推进其长期可持续发展目标, 并为利益相关者创造价值。

管理 实质可持续发展事宜

治理



商业道德



资本

社会与关系

策略支柱

投资 发展
 设施管理 房地产
 资本管理 治理

商业风险

人力资源 环球 投资

联合国可持续发展目标



与商业道德相关的风险描述

管理本基金涉及处理道德与合规考量。尽管监管环境复杂，但我们稳健的治理框架与对诚信的承诺确保风险——包括反贪污、法定合规及气候相关义务——得到谨慎监控与应对。在策略规划、投资决策及日常营运中坚持高标准的商业道德，对于保护本基金的声誉、强化利益相关者信任及支持其长期增长能力至关重要。

与商业道德相关的关键风险包括

- ❶ **违反反贪污法:** 违规可能导致管理公司、其董事及员工承担严重的公司及个人责任。
- ❷ **气候变化方面的监管与政策压力:** 未能满足适用于现有建筑、物业收购及物业发展的日益严格的气候相关要求，可能使本基金面临合规风险。

- ❸ **不遵守法定与上市义务:** 未能遵守法定法律、主要市场上市规定、会计标准、税收条例、伊斯兰教义原则及其他房地产投资信托基金特定条例，可能导致声誉损害。

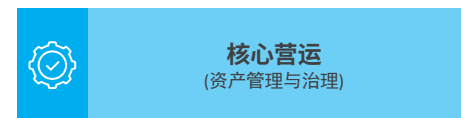
与此同时，对道德与合规采取主动方法创造重大机遇。通过展现诚信与透明度，本基金吸引注重环境、社会和治理的投资者、强化租户忠诚度，并在竞争激烈的市场中脱颖而出。

对业务模式与价值链的影响

上述风险并非孤立存在；它们对本基金的整个价值链产生直接影响。了解道德挑战如何在上游、核心营运及下游显现，对于管理其对业务模式的影响至关重要。



- ❹ **上游 (资本筹集与物业收购)**
- ❶ **物业维护问题、隐藏费用、贿赂或不当驱逐行为**可能削弱租户信任并降低租用率，而误导性财务报告或欺骗性商业做法可能削弱投资者信心。围绕治理或社会影响的丑闻也损害市场声誉，尤其是随着注重环境、社会和治理的租户与投资者日益要求道德的房地产投资信托基金。



- ❷ **核心营运 (资产管理与治理)**
- ❷ **欺诈、利益冲突或薄弱的治理做法**损害透明度与投资者信心，而忽视安全标准则损害物业组合的道德管理。供应商腐败，如贿赂或虚报发票，进一步削弱诚信并增加成本。

管理 实质可持续发展事宜



下游 (租户与投资者)

- 物业维护问题、隐藏费用、贿赂或不当驱逐行为可能削弱租户信任并降低租用率，而误导性财务报告或欺骗性商业做法可能削弱投资者信心。围绕治理或社会影响的丑闻也损害市场声誉，尤其是随着注重环境、社会和治理的租户与投资者日益要求道德的房地产投资信托基金。

对策略与决策的影响

认识到商业道德风险对整个价值链的影响，我们将道德考量直接融入策略规划与决策流程。为保障利益相关者的利益，我们持续监控并定期评估指导本基金的商业实践与治理框架。我们紧跟政治、经济与商业环境的发展，密切关注新兴因素，如工作场所文化转变、数码趋势、地缘政治、加强的数据安全和隐私保护要求，以及气候变化风险。这些努力保护本基金的制度健全性，并与我们建立灵活且有韧性组织的目标保持一致。

董事局在提供卓越领导与治理、确保透明度、问责制及责任感以指导Axis-REIT的策略方向方面发挥至关重要的作用。董事局依据董事局宪章执行职务，宪章勾勒出管理公司的核心原则与道德准则，确保董事局有效且负责任地履行其职责。此外，董事局还监督指导Axis-REIT的关键政策，包括行为准则、举报政策及ACF政策。

在管理与营运层面，管理公司严格遵守全面的行為准则。该框架体现出我们对保持最高诚信标准的承诺，适用于所有代表管理公司及Axis-REIT的员工。其中涵盖管理

利益冲突、保护隐私与保密性、处理礼品与娱乐活动以及维护专业行为标准的指导原则。新员工在入职时由人力资源部门组织入职培训，内容包括行为准则及其他重要政策的介绍。

除了董事局宪章与行为准则外，管理公司的举报政策与 ACF 政策为员工、董事、供应商及租户提供明确途径，以报告任何不当行为、刑事犯罪或渎职行为。这些政策符合2009年马来西亚反贪污委员会法令，管理公司承诺在所有商业交易中以专业、公平及诚信的态度行事，并在供应链中始终遵守法律。我们通过供应商行为准则将这些政策传达给供应链，并将合规检查纳入年度供应商评估流程。

2025年，我们开展多项重要举措，以加强在整个组织内推行商业道德实践。下表概述这些举措：

举措	说明
年度审查ACF政策	<ul style="list-style-type: none"> • 董事局对 ACF 政策进行年度审查，以确保其保持相关性与时效性。 • 2025 年未对 ACF 政策进行任何修改。
加强管理公司董事与员工的反贿赂意识与义务	<ul style="list-style-type: none"> • 董事局通过对 ACF 政策的年度审查，同时加深他们对政策的理解与认知。 • 2025 年 12 月为所有在职员工开展反贿赂意识的在线复训课程。 • 一项新要求规定，新入职员工在完成入职培训后，须声明已理解并将遵守行为准则。
加强管理职位候选人的筛查	<ul style="list-style-type: none"> • 对寻求管理职位的候选人进行强化的尽职调查/背景审查，并通过马来西亚反贪污委员会贪污犯数据库进行筛查。此举旨在确保我们聘用的管理人员背景清白。
评估组织营运中的贪污风险	<ul style="list-style-type: none"> • 2025年5月对投资部门进行内部审计，测试营运控制措施以应对贪污风险。
进行"了解你的客户"(KYC)评估以防止洗钱活动	<ul style="list-style-type: none"> • 从反洗钱角度，将"了解你的客户"评估纳入物业脱售的尽职调查流程。
加强潜在供应商与租户的尽职调查评估，以识别可能包括洗钱风险在内的风险	<ul style="list-style-type: none"> • 所有潜在供应商与租户均须接受强化的尽职调查评估，包括财务与背景审查以及市场/行业审查，以识别可能包括洗钱风险在内的风险。

管理 实质可持续发展事宜

财务影响

当前财务影响

2025财政年度，Axis-REIT产生与合规相关的常规成本，包括治理审计、监管报告及关于反贪污与道德操守的培训计划。这些开支被视为维持遵守主要市场上市规定（MMLR）、法定义务、会计标准、税收条规、伊斯兰教义合规及适用的房地产投资信托基金条例所必需的。年内，未因违反反贪污法或监管不合规而记录任何财务损失。

预期财务影响

若风险实现，潜在财务影响可能包括：

- 因违反反贪污法或不遵守法定义务而产生的法律与监管处罚。
- 声誉损害，可能间接影响投资者信心及资本获取渠道。
- 因监管审查而导致的营运中断及物业交易或发展审批的潜在延迟。

这些影响可能导致财务责任，并削弱Axis-REIT提供可持续回报的能力。

我们的策略与业务模式在商业道德相关风险方面的韧性

本基金策略与业务模式对商业道德相关风险展现出强劲韧性。通过持续审查并加强我们的流程与政策，并得到董事局、高层管理人员及员工的坚定承诺与合规支持，我们维持了诚信与合规的文化。这种韧性在整个2025年得到体现，未发生任何不当行为、合规违规或举报报告事件。因此，无需采取任何补救行动，彰显我们的治理框架与道德保障措施在保护长期稳定与信任方面的有效性。

管理与商业道德相关风险与商机的流程、控制及政策

合规团队协助首席执行官监督所有道德与治理事务，确保遵守相关政策和程序。合规团队与相关专家协商，就管理公司的企业政策与程序提出修订建议，供董事局审议与批准。这种协作方式确保我们的治理框架始终稳健、相关且有效，推动形成符合道德规范的组织文化。



行为准则、举报政策及ACF政策已公开发布，可参阅以下链接
www.axis-reit.com.my/investor/corporate-governance.php

举报政策

涉及处理所有关于业务、营运或员工的不当行为举报。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。

该政策旨在：

- 明确规定为举报提供安全渠道的程序，包括详细的举报程序、文件及调查过程。
- 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信与问责制。
- 确保利益相关者可以提出关切问题，而不必担心遭到报复。
- 为处理所提出的问题，包括与人权和读取有关的事件，提供明确和保密的程序。

- 促进制定预防措施，避免再次发生任何不当和舞弊行为

只要举报是出于善意，即使所提出的问题被证明是错误的，管理公司也将保护举报人免遭报复。但是，这种保护并不包括故意提出虚假申诉的个人。

Axis-REIT设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。管理公司将进一步加强并优化举报渠道，确保员工和第三方能够匿名举报任何涉嫌腐败或贿赂的事件，且不必担心遭受报复。

在每季度的会议上，董事局向首席执行官及独立董事询问是否通过指定电子邮件地址收到任何报告/投诉/申诉。这使董事局能够密切监控组织内部或外部（如通过供应链）的不当行为。

ACF 政策

Axis对所有形式的贿赂与贪污行为实行零容忍政策。

该政策为识别与管理管理公司日常业务与营运中可能发生的贿赂或贪污事件提供指导。政策定义贿赂、贪污、利益冲突，并规定与礼品、公司招待及娱乐活动相关的可接受标准。

该政策旨在：

- 明确界定贿赂与贪污行为，以及被法律认定为犯罪的行为。

管理 实质可持续发展事宜

- 为整个组织、相关方以及代表管理公司行事的代理商/承包商提供预防贿赂与贪污的指导。
- 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信与问责制。
- 通过各种渠道（包括网站、培训课程及入职培训计划）广泛传播。

鼓励员工与第三方积极识别并防范贿赂与贪污行为。在代表Axis-REIT行事时，他们有责任报告任何所知的贿赂或贪污事件。所有慈善捐款、赞助及企业社会责任活动需经首席执行官审查，并由管理公司执行委员会批准，然后提交董事局与信托公司进行最终审批。

合规主管是ACF政策相关咨询的主要负责人，必要时将寻求专业法律意见。

举报政策与ACF政策将持续进行审查与更新，以确保其保持相关性、时效性，并与适用的法律以及当前的政治、经济与商业环境保持一致。

指标与目标

关键绩效指标	2025年	2024年	2023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	60%	40%	20%

按雇员类别分列, 接受过反贪污相关培训的雇员百分比*

	2025年	2024年	2023年
高层管理人员	100%	100%	100%
中层管理人员	100%	100%	100%
执行人员	100%	100%	100%
非执行人员	100%	100%	100%

* 不包括培训时正在休假、住院或休产假的员工。

展望

我们仍致力于确保内部营运始终遵守商业道德规范，所有流程与政策均与 2009 年马来西亚反贪污委员会法令保持一致。为维持此标准，我们将定期审查并更新行为准则、ACF 政策及举报政策。

为加强我们的治理框架，投资与租赁团队已被指定在入驻潜在租户及涉及投资活动的供应商时进行尽职调查。这些措施旨在将我们与高风险方（如参与非法、犯罪或洗钱活动者）关联的风险降到最低。此外，我们将继续对潜在的资产脱售活动应用既定的“了解你的客户”评估，确保交易的透明度与问责制。

自 2023 年起，我们已通过设施管理、项目管理及投资等关键部门的内部审计来评估贪污风险。在此基础上，我们计划于 2026 年将内部审计扩展至财务部门，进一步加强所有关键职能的监督。

我们将继续通过持续的培训课程，向员工与第三方宣传商业道德的重要性，重点包括道德行为、合规性及举报不道德行为的正确渠道。此外，我们计划在 2026 年探索为员工引入诚信培训，旨在使他们具备在日常职责中坚持道德标准的能力。

管理 实质可持续发展事宜



网络安全与资料保护



资本

知识

策略支柱

治理

商业风险

人力资源

资讯科技

联合国可持续发展目标



与网络安全及资料保护相关的风险描述

我们继续善用科技提升营运效率、提高生产力，并应对不断演变的消费者行为与期望。随着我们通过善用云端储存及业务营运数码化来提升数码能力，管理敏感业务信息需要谨慎关注资料保护与监管合规。在此背景下，我们认识到若干关键风险。这些包括可能忽视或不遵守个人资料保护法，以及潜在威胁，如数据丢失、盗窃、服务器故障、病毒感染、网络事件、暴露于恶意软件及诈骗。管理公司通过致力于培养意识、问责与警惕的文化来应对这些挑战，确保信息安全并维护利益相关者的信任。

对业务模式与价值链的影响

网络安全风险影响我们的整个业务模式与价值链，涉及上游伙伴、核心营运及下游利益相关者。



上游
(供应商、服务提供商与科技伙伴)

➤ 服务提供商与科技伙伴的任何疏失，如不良的数据处理做法、不足的系统安全或缺乏个人资料保护法意识，可能将漏洞引入我们的数码生态系统。这些漏洞可能导致数据泄露、营运中断或暴露于网络攻击。



核心营运
(内部系统、物业与租户管理平台)

➤ 在核心营运中，网络安全事件如服务器故障、数据盗窃、恶意软件攻击或网络钓鱼企图，可能危及机密信息或扰乱关键任务系统。这些事件不仅降低生产力，还带来财务后果，如恢复成本、罚款及声誉损害。员工的意识与问责至关重要，因为人为错误或疏忽可能放大对网络威胁的暴露。



下游
(租户与投资者)

➤ 租户或投资者数据泄露，或用于租赁及设施管理的数码平台中断，可能削弱信心并损害信任。租户面向系统中的诈骗、恶意软件或服务中断暴露，损害用户体验，并可能削弱租户关系及投资者忠诚度。此类事件也使强有力的保护措施成为必要，以防止监管审查及声誉损害，保障利益相关者信任并维持长期竞争力。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

鉴于我们在价值链中识别的风险，网络安全已成为塑造我们策略与决策流程的核心考量。管理公司优先保护租户、投资者及员工的信息，通过主动监控新兴威胁，确保业务连续性并维护利益相关者信任。

为缓解风险，我们持续加强网络安全能力，维护最新且符合需求的IT基础设施。我们还采用基于订阅的解决方案，结合下一代防病毒、端点检测与响应、托管威胁狩猎、综合威胁情报及IT卫生实践。由外包IT服务提供商监控的端点检测与响应软件，提供针对恶意活动的实时保护，确保抵御不断演变的威胁。

我们的年度资讯科技灾难恢复演练进一步支持策略韧性，这些演练测试恢复计划的有效性，并使员工熟悉技术程序。2025年演练的成功完成，记录在提交给董事的资讯科技灾难恢复测试报告中，彰显我们为管理中断所做的准备。

管理公司非常重视资料保护，因为任何潜在的不合规都可能对本基金产生不利影响。为确保符合个人资料保护法，管理公司在Axis-REIT的企业网站以英文与马来文发布隐私通知（涵盖个人资料保护法规定的个人资料保护原则）。管理公司还在隐私通知中提供指定电子邮件地址（pdp@axis-reit.com.my），用户可以通过该地址提出数据访问、更正及使用限制的请求。

管理公司确保董事与员工参与培训与意识提升计划，以加强他们对网络风险的认知与意识。我们还向董事通报最新的网络安全新闻与发展动态，包括证监会不时发布的“关于网络警惕与科技韧性的咨询”的及时更新。这一年，公司秘书向所有董事传阅毕马威国际的“2025年网络安全考量报告”，为他们提供关于网络安全现状的见解，并提供可行的策略。

2025年实施的举措：

- 2025年9月完成年度资讯科技灾难恢复演练



- 2025年8月就科技服务提供商管理进行年度资讯科技审计，审查与外包IT服务提供商的服务水平协议，并确认已建立流程以评估该IT服务提供商的能力
- 为员工访问公司电子邮件的Microsoft 365实施多重身份验证。这有助于降低未经授权访问及数据泄露的风险

- 对科技风险管理框架、资讯科技指南及网络风险政策与程序进行更新，以便更好地使这些政策与证监会科技风险管理指南的相关要求保持一致。此举遵循内部审计师在2024年12月进行的内部审计所提出的建议

IT服务提供商指导恢复演练。演练模拟资讯科技灾难情境，期间管理公司主要办公室的资讯与通讯技术设施被设定为无法使用，恢复演练则在管理公司指定的异地灾难恢复地点进行。此演练旨在测试管理公司资讯科技恢复计划的有效性，并使员工熟悉技术恢复程序。演练顺利完成，达成所有预定目标。由外包IT服务提供商编写的2025年资讯科技灾难恢复测试报告已于2025年10月提交给董事局。

财务影响

当前财务影响

当前财务影响仅限于资讯科技系统、网络安全监控工具、资料保护流程及员工培训的常规开支。未报告因网络安全事件导致的重大财务损失。

预期财务影响

未来财务影响可能源于加强网络安全要求，包括增强数码基础设施、定期系统测试、渗透评估、升级资料保护软件及持续员工培训。不遵守个人资料保护法或发生重大网络事件，可能导致罚款、补救成本或声誉影响。

管理 实质可持续发展事宜

网络安全与资料保护相关风险的策略与业务模式韧性

我们通过主动治理、稳健控制及合规文化，在管理网络安全与资料保护风险方面展现出强劲韧性。因此，我们成功保持零网络安全漏洞，且未因违反个人资料保护法而遭受任何罚款或处罚。此良好记录彰显了我们方法的有效性，在保护敏感信息、维护利益相关者信任及确保业务连续性方面发挥关键作用。

管理与网络安全及资料保护相关风险与商机的流程、控制及政策


Axis-REIT的网络安全风险依据管理公司现有的网络风险政策与程序进行管理。该政策于2025年4月修订，将管理公司现有的备份机制扩展至纳入 Hyper V – Replica，此解决方案是资讯科技灾难恢复流程的关键组成部分。此政策补充管理公司的资讯科技指南，该指南规定机密信息的管理与处理方式，并通过防止未经授权访问、使用及披露高度敏感信息，确保业务连续性。资讯科技指南亦于2025年4月更新，将多重身份验证纳入额外安全控制措施，以访问存储于 Microsoft 365 的云端数据。

根据科技风险管理准则的要求，董事局于2024年7月制定并批准我们的科技风险管理框架。该框架涵盖科技风险管理、科技营运管理、科技服务供应商管理及网络安全管理。科技风险管理框架亦于2025年4月根据内部审计师在完成2024年12月审计后提出的建议进行更新。

修订内容包括澄清管理公司在管理科技风险时所采用的具体流程、根据内部审计师建议纳入风险承受度/偏好声明，以及新增科技服务供应商管理篇章。

指标与目标

我们通过网络安全与资料保护方面的努力，致力于保持零网络安全漏洞。此举可防止严重依赖数据的业务流程中断，并减少数据与网络恢复相关的停机时间及成本。

 目标：
零网络安全漏洞

关键绩效指标	2025年	2024年	2023年
网络安全事件数量	0	0	0
经证实的侵犯隐私及丢失个人资料的投资事件	0	0	0

展望

我们通过维护全面框架来监控、评估及应对潜在网络攻击，积极管理网络安全风险。我们定期审查该框架，确保其与最新科技及行业实践保持一致。此外，我们通过持续监控所有营运中对个人资料保护法的遵守情况，保护敏感信息。

展望未来，我们将继续开展年度科技审计，确保信息系统符合监管要求及行业准则。我们还将以适当的保密性与完整性保护资讯科技系统中的数据与信息，同时确保资讯科技服务营运得到有效管理。年度资讯科技灾难恢复演练将继续作为我们准备工作的重要组成部分，使我们能够有效应对突发事件，并以最小干扰恢复正常营运。

2026年，我们计划通过多项新举措加强网络安全措施。这些措施包括确保所有相关员工100%完成网络安全相关培训模块，强化组织内的意识与问责制。我们还将开始报告防火墙拦截的流量数据，更透明地展现防御措施的有效性。

管理 实质可持续发展事宜

环境

能源与碳排放量



资本

自然

策略支柱

设施管理

发展

商业风险

环境

联合国可持续发展目标

7
RENEWABLE AND
CLEAN ENERGY

9
INDUSTRY INNOVATION
AND INFRASTRUCTURE

13
CLIMATE ACTION

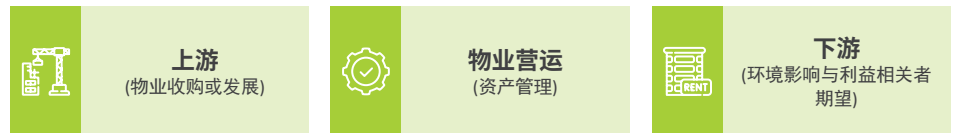
与能源及碳排放量相关的风险描述

有效的能源与碳排放管理仍是管理Axis-REIT物业组合的关键优先事项，尤其是在气候变化影响日益加剧的背景下。管理公司认识到，气候相关风险——如气温上升、极端天气事件及碳定价监管变化——可能显著影响营运成本及资产韧性。为此，我们在能源与碳排放管理方面的综合方法专注于优化能源消耗、减少温室气体排放，并最大限度降低本基金的环境足迹。这些努力与我们的可持续发展承诺及长期价值创造目标保持一致，确保Axis-REIT在低碳经济中保持韧性及竞争力。

实体风险如极端风暴、水灾、气温上升、水资源压力及海平面上升，可能扰乱营运并损害资产。转型风险包括碳定价的直接与间接影响，如碳密集型建筑材料及公用事业成本上升，以及多元租户物业电力消耗增加。这些因素导致温室气体排放增加，加剧全球变暖及气候变化。

对业务模式与价值链的影响

与能源及碳排放量相关的气候风险以下述方式影响我们的价值链：



- ➔ 碳密集型材料（如钢铁及水泥）成本上升，加上潜在的碳税，可能增加收购及翻新成本。
- ➔ 多元租户物业面临更高的电力消耗，导致范围2排放增加及营运成本上升。极端天气事件（如风暴及水灾）可能扰乱维护计划，并需要在韧性基础设施方面进行额外投资。
- ➔ 租户及利益相关者日益要求低碳足迹的可持续物业。未能满足这些期望可能导致声誉风险及竞争力下降。

若不采取主动措施，这些风险可能导致成本上升、营运中断及声誉损害。管理公司的综合方法——在收购、营运及租户接触中融入可持续发展——确保与全球气候目标保持一致，并支持物业组合的长期韧性。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

管理公司认识到，气候相关风险直接影响Axis-REIT的长期韧性及表现。为此，我们逐步将气候考量纳入策略规划及营运决策流程，包括识别转型及实体风险、评估其潜在影响，并在整个物业组合中整合适当的缓解措施。

此策略方法的关键部分是我们的《2050年碳中和路线图》，该路线图概述了我们随时间降低排放及提升Axis-REIT物业组合可持续发展表现的路径。

我们优先考虑能源与碳排放管理举措，尤其是在资产增值举措及发展项目期间，以提高物业的能源效率。我们还定期开展预防性维护计划，并根据年度消耗模式实施节能目标，确保负责任的能源使用。我们引入可量化的能源效率关键绩效指标，并进行独立的第三方鉴证，以验证披露信息的准确性。持续努力还包括与租户合作，探索在合适物业安装太阳能电池板的可行性。

2025年，我们通过为现有物业Axis Facility @ Batu Kawan获得额外绿色建筑认证，进一步加强环境、社会和治理表现。

下表总结我们在发展项目及主要资产增值举措方面的能源与碳管理策略：



人工照明

使用节能照明，在保持适当照明水平的同时，最大限度降低照明所需的能耗



建筑围护结构设计

通过优化建筑朝向及窗墙比，减少热量传导，从而降低机械通风所需的能源消耗



自然采光

通过安装窗户优化善用自然阳光，减少对人工照明的需求



公共区域通风

在公共区域（如楼梯及厕所）开窗，减少对机械通风的需求，从而降低能耗



碳排放

根据建筑的能源及水消耗数据，计算并监测营运碳足迹及排放量



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



光伏就绪屋顶

安装可供实际进入的屋顶，并设计适合未来安装太阳能光伏电池板的承载能力

我们的物业管理业务已整合可持续发展举措，以提升现有物业组合的能源效率，并减少其能源消耗及碳排放。这些举措旨在降低物业管理营运过程中的范围 1 及范围 2 温室气体排放量，具体包括：

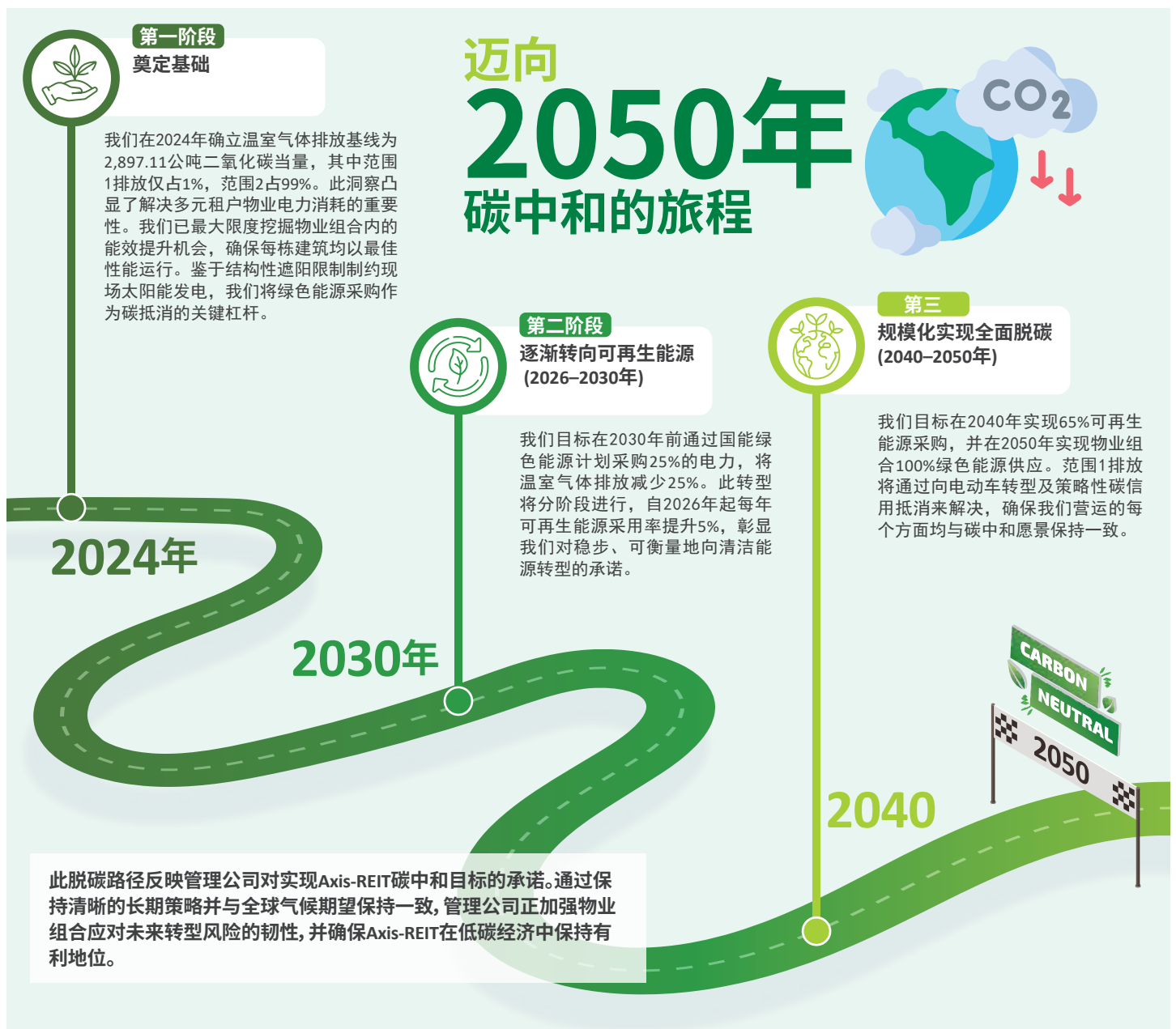
- 将多元租户物业公共区域的传统照明更换为装有运动传感器的节能照明。这是配合定期进行资产增值举措的持续举措。
- 在可能的情况下，在选定的单一租户物业的翻新项目中，用节能照明替代传统照明。
- 定期检查、测试及校准所有机电工程系统，确保设备及系统高效运行。
- 租赁屋顶空间用于安装光伏板。截至2025年12月31日，整个物业组合中共有529,489平方尺的屋顶空间已租赁给参与收集太阳能并将其出售给国家电网的租户。此外，我们在两项单一租户物业的租户也在楼顶安装光伏板，以抵消其用电量。
- 在所有物业维护国能智能电表，覆盖物业组合的100%。
- 在Menara Axis安装电动车充电设施，同时协助租户在选定的多元租户建筑安装电动车充电设施。
- 空调系统使用符合《蒙特利尔议定书》建议的低臭氧消耗潜力及低全球变暖潜势制冷气体。今后，我们将探索为空调系统采购绿色认证制冷气体。

管理 实质可持续发展事宜

- 从可出租净面积总数88%的租户处获取能源数据，以改进我们的范围 3 报告，加强对物业组合能源表现的监测，并可能在未来识别能效提升机会。
- 通过针对性能力建设举措提升设施管理团队的能力，包括举办建筑管理营运环境、社会和治理意识研讨会，以加强其对可持续发展实践的理解，并提升日常营运效率。

Axis-REIT脱碳路线图——迈向 2050 年碳中和的旅程

我们认识到，气候变化是这个时代最具决定性的挑战之一，我们致力于在塑造低碳未来方面发挥自身作用。作为领先的房地产投资信托基金，我们的责任不仅限于提供财务回报；我们还必须确保物业组合保持韧性、可持续发展，并与全球气候目标保持一致。为此，我们制定了清晰且可执行的脱碳路线图，目标是在2050年实现碳中和。



管理 实质可持续发展事宜

财务影响

当前财务影响

当前影响适中，体现为公用事业成本的渐进式增长及气候适应维护预算的微小调整。这些成本被视为必要的预防措施，并计入营运预算。

我们欣然注意到，基金在2025年未因违反环境法律或法规而遭受任何罚款或处罚。我们也未发现任何不遵守环境法律或法规的情况。

预期财务影响

气候相关风险及向低碳经济转型预计将在中长期影响Axis-REIT的财务概况。潜在影响可能包括：

- **运营成本上升：**电价上涨及碳定价可能增加开支，尤其是能源需求较高的多元租户物业。
- **韧性资本开销：**可能需要投资于气候适应措施（如防洪及结构加固），以应对极端风暴及水灾等实体风险。

➤ **脱碳路线图投资：**Axis-REIT预计将增加开销，以在2050年前实现碳中和，包括：

- **能效提升：**已进行初步投资，以最大限度提升整个物业组合的能效。
- **绿色能源采购：**自2026年起，Axis-REIT计划通过国能绿色能源计划逐步采购可再生电力。可再生能源比例预计将逐步提升，到2030年达到25%，2040年达到65%，2050年达到100%。

根据当前绿色能源计划结构，绿色电力采购将在现行电价基础上增加约每千瓦时3-5仙的溢价。因此，我们预计2026年至2030年期间，电力成本将较当前基线每年增加约0.25%*至0.5%*。

* 此年度增幅基于应用每千瓦时 3-5 仙绿色溢价计算，而基础电价保持不变

气候韧性

继2024年识别气候相关风险与商机后，本基金通过针对中期（至2030年）及长期（至2050年）时间框架开展结构化气候情境分析，加强气候风险管理方法。此演练旨在评估实体风险及转型风险，符合国际财务报告准则 S2 的披露要求。

评估以国际公认的气候情境为指导，采用混合方法，整合政府间气候变化专门委员会情境用于实体风险评估，以及绿色金融系统网络情境用于转型风险评估。此双重框架方法确保全面覆盖潜在气候路径，并增强分析的稳健性。我们纳入公开数据集及行业洞察，以丰富情境叙述，并在评估潜在影响时提供更高颗粒度，从而提升透明度并支持更优决策。此方法使我们能够更好地理解策略在不同气候未来下的韧性，并识别需要适应或缓解措施的领域。

以下概述演练的关键发现，包括每种情境下潜在的财务及营运影响

● 低 ● 中等 ● 高 ● 极高

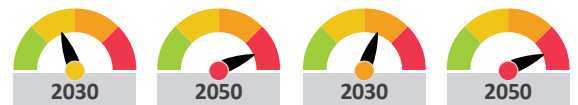
实体风险 极端天气事件（急性）

潜在影响

气候相关事件强度增加可能导致维修需求及费用上升，造成物业价值下降及财务损失增加。此类损害还可能干扰租户的业务营运，可能导致空置率上升或租金收入下降。

政府间气候变化
专门委员会: SSP1-2.6 -
严格减缓情境

政府间气候变化
专门委员会: SSP2-4.5 -
中等减缓情境



实体风险 气候模式变化（慢性）

潜在影响

气候模式变化可能导致资源可用性下降，促使租户选择具有更强可持续发展资质的建筑。这可能需要对现有资产进行改造，以提升营运效率并符合不断演变的租户期望。此外，海平面上升可能对位于易受水灾影响地区的物业构成风险，可能导致资产贬值。

政府间气候变化
专门委员会: SSP1-2.6 -
严格减缓情境

政府间气候变化
专门委员会: SSP2-4.5 -
中等减缓情境



管理 实质可持续发展事宜

转型风险

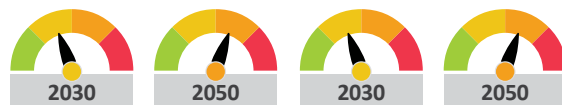
监管要求

潜在影响

Axis-REIT可能因环境、社会和治理及监管压力而面临更高成本，这些压力要求进行改造、导致发展延迟及更严格的融资条款。不符合规定的物业面临贬值及租户需求下降的风险，而尽职调查不足可能导致收购物业表现不佳。这些因素可能共同影响财务回报及营运效率。

绿色金融系统网络：
有序 - 2050年净零

绿色金融系统网络：
温室世界 - 现行政策



转型风险

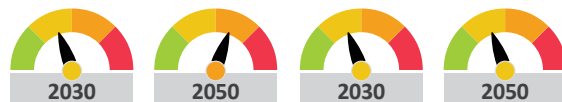
碳定价

潜在影响

实施碳税可能推高材料成本，并需要采购低碳替代方案，可能影响项目可行性并导致营运开支增加、利润率下降及施工延迟。此外，能源价格上涨带来的成本推动型通胀可能由供应商转嫁给消费者，从而提高Axis-REIT及其租户的营运成本。

绿色金融系统网络：
有序 - 2050年净零

绿色金融系统网络：
温室世界 - 现行政策



转型风险

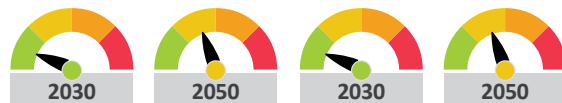
科技创新及其他技术进步

潜在影响

不符合不断演变的资源效率标准的建筑可能导致物业过时，需要大量资本投资进行改造，并可能降低物业价值。营运效率低下（如因技术过时或关税上涨导致的公用事业成本上升）可能增加开支并降低生产力。这些挑战还可能影响租户留租，导致空置率上升，并对租金收入及租用率造成压力。

绿色金融系统网络：
有序 - 2050年净零

绿色金融系统网络：
温室世界 - 现行政策



转型风险

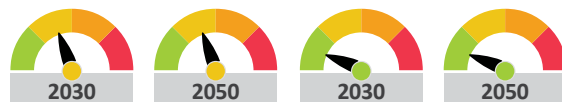
租户行为变化

潜在影响

不符合不断演变的租户对能效及可持续发展期望的物业可能面临需求下降、空置率上升及潜在物业组合贬值。为保持竞争力，Axis-REIT可能需要在资源高效科技及环保实践方面进行重大投资，这可能增加资本开销并影响长期盈利能力。

绿色金融系统网络：
有序 - 2050年净零

绿色金融系统网络：
温室世界 - 现行政策



转型风险

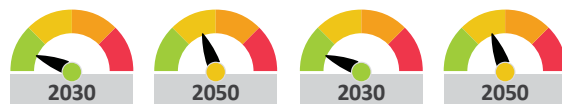
人才留任与吸引

潜在影响

与可持续发展期望不一致可能增加招聘成本并削弱人才管道，尤其是在年轻员工中。因满意度低导致的高员工流失可能导致营运效率低下及关键人力资本流失。这些风险可能共同削弱长期表现，并增加营运的财务压力。

绿色金融系统网络：
有序 - 2050年净零

绿色金融系统网络：
温室世界 - 现行政策



转型风险

行为趋势与社会变化

潜在影响

"漂绿"可能损害Axis-REIT的信誉，造成法律风险并侵蚀利益相关者信任。此外，未能满足披露期望或遵守监管框架可能限制融资渠道。这些风险可能共同削弱筹资能力并阻碍本基金的长期增长。

绿色金融系统网络：
有序 - 2050年净零

绿色金融系统网络：
温室世界 - 现行政策



管理 实质可持续发展事宜

Axis-REIT的策略通过稳健治理、全面尽职调查及有效情境规划保持韧性。可持续发展标准已纳入收购流程，优先选择绿色认证物业及资源高效设计。这些措施缓解能源与碳风险，加强物业组合质量，并支持长期竞争力。

凭借强大的环境合规基础，管理公司识别提升可持续发展表现、增强租户吸引力及加强物业组合长期韧性的机遇。关键气候相关机遇包括：

- 通过绿色建筑认证、韧性设计特征及创新科技增强气候韧性及物业价值，在降低运营成本的同时提升租户吸引力
- 投资绿色能源采购及节能科技，以减少能源依赖、提升营运效率，并缓解未来监管及投资风险
- 加强符合环境、社会和治理标准的采购及供应链，减少气候相关中断的暴露，并支持长期营运韧性
- 把握市场对可持续、绿色认证物业的需求，以提升租户留租、吸引优质租用者，并提升物业组合的整体竞争力
- 善用强劲的可持续发展表现及透明披露，更有效地进入资本市场、利用可持续投资基金，并扩大投资者基础
- 通过收购气候风险较低的物业支持策略性物业组合增长，并通过针对性升级及韧性基础设施投资缓解现有物业组合内的风险

- 通过展现组织对可持续发展、创新及长期气候管理的坚定承诺，吸引并留住人才

重大不确定性领域

气候相关影响对Axis-REIT业务模式及财务表现的影响固有地涉及不确定性及假设。关键领域包括：

- **未来碳定价及实施时间：**各司法管辖区的碳定价水平及执行时间表仍不确定，可能增加我们部分租户的营运成本，可能影响其租金承受能力，进而影响我们的整体租金收入。
- **低碳解决方案的技术可行性及成本：**采用低碳材料及节能科技的延迟可能导致成本溢价持续及供应限制。

这些不确定性影响情境规划及财务预测，凸显稳健风险管理及适应性策略的必要性。

管理与能源及碳排放量相关风险与商机的流程、控制及政策

我们在管理基金能源与碳排放量方面的努力以环境政策为指导，该政策涵盖温室气体排放、能源、水源及垃圾管理实践，并在可能的情况下倡导使用可持续材料及科技。此外，翻新手册也制定关于可再生能源及绿色建筑标准的具体指南，以推动租户践行可持续发展实践。

我们确保基金物业组合的所有系统及装置均符合1990年电力供应法（第447号法令）及1994年电力条例的规定，并持有相关操作证书及有效的年度可续期许可证。这些系统由获得马来西亚能源委员会认证的电工负责管理，并定期接受审计，以确保运行效率及符合环保标准。

设施管理团队负责管理基金的能源与碳排放量。健康、安全、安保及环境经理负责跟踪和审查多元租户物业的每月耗电量，并在必要时标示任何异常的耗电模式，以便相关设施经理进行调查并采取纠正措施。

这一年，我们与能源委员会紧密合作，了解新要求并为遵守2025年1月生效的能源效率与节约法做好准备。继这些讨论后，我们启动了对九项多元租户物业提交建筑能效指数评级的流程。来年，我们将继续此流程，提供必要的文件及数据以支持完成评级评估。

我们进行实质性评估，以了解我们在范围3 温室气体排放方面的影响，并识别与营运最相关的类别。此评估将指导我们在未来几年逐步监测及报告更完整的范围3 数据的努力。我们识别出七项实质性范围3 类别；我们在2023年披露两项，并在本报告中额外披露两项，使截至2025年已披露类别达到四项。剩余三项类别将作为我们2026年报告周期的一部分进行披露。

管理 实质可持续发展事宜

另外，我们还希望与租户合作，在物业中采用更多可再生能源解决方案，以提高能源效率，减少整个物业组合的温室气体排放。

我们认识到建立强有力的框架来监督可持续发展事务管理的重要性，因此进一步加强治理结构，正式任命执行主席自2025年1月起在董事局层面负责气候变化风险监督。

指标与目标

2025年，管理公司积极推进工作，力争实现2022年为基金多元租户物业设定的节能目标。



目标：

在与2019年设定的基线数据相比，在5年内（2022-2026年）实现能源消耗和温室气体排放减少1%。

绩效追踪

与2019年设定的基线数据相比，2025年我们的总能耗减少10.21%，范围1和范围2的温室气体排放量减少13.28%。

由于提前达成之前的节能目标，管理公司已制定《2050年碳中和路线图》，未来的温室气体减排预计将通过绿色能源采购来支持。配合此策略，本基金已重置未来五年的能源及排放目标，以确保与长期路线图保持一致。



与《2050年碳中和路线图》一致的新目标

在与2019年设定的基线数据相比，在五年内（2026-2030年）实现温室气体排放减少25%及能源消耗减少1%。

年度能源消耗

管理公司每年报告Axis-REIT的建筑能源消耗总量，包括在管理公司直接营运控制下（即多元租户物业的公共区域）购买的电力及发电机组使用的燃料。公司车辆的能源消耗亦被纳入，以更全面地展现本基金的营运足迹。

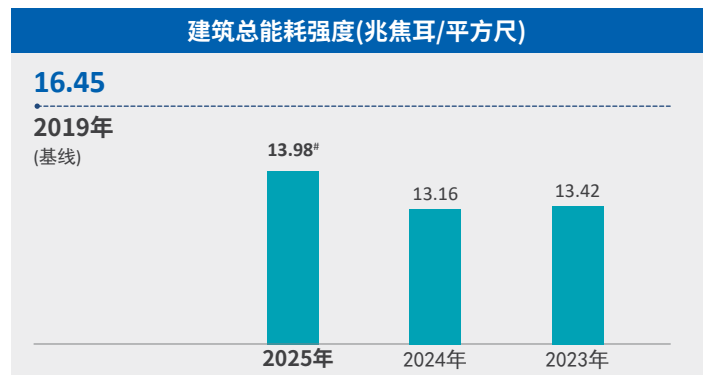
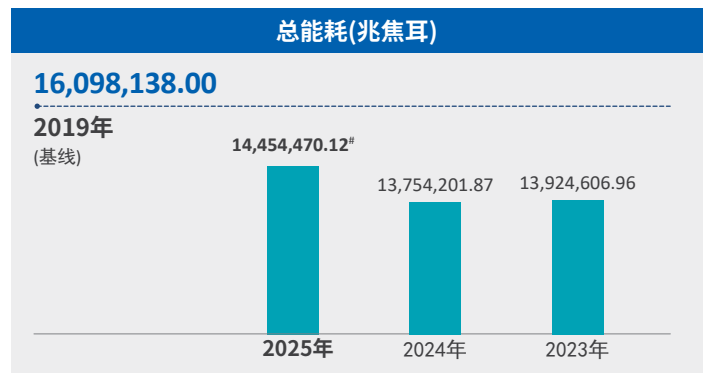
与2019年基线相比，Axis-REIT在2025年的总能耗减少10.21%。此减少得益于持续的能效措施及设备升级，这些措施随时间降低了营运能源需求。此进展进一步反映在本基金建筑能耗强度较2019年基线减少15.02%。

尽管长期趋势显示改善，但2024年至2025年间，总能耗及建筑能耗强度均录得轻微按年增长。这主要由资产增值举措、若干物业的租户租用率上升，以及能源供应商的公用事业账单对账所驱动。

Axis-REIT继续实施措施，以优化整个物业组合的能源使用。这些努力强化我们对持续改进、营运效率及与更广泛可持续发展及气候相关目标保持一致的承诺。

年度能源消耗

覆盖范围：包括总部在内的全部营运（100%）



注：

- 所列能源消耗总量包括由管理公司直接管理的所有13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（即购买的电力、汽油和柴油）。Axis-REIT不消耗可再生资源。
- 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。
- 为统一呈列方式，外购电力消耗（千瓦时，kWh）和发电机组燃料消耗（升）数据已转换为兆焦耳(MJ)。换算系数来源于温室气体议定书范围2指南、2006年政府间气候变化专门委员会国家温室气体清单指南以及国油贸易公司2009年燃料特性数据表。
- 总能耗的计算方法根据GRI标准。
- 建筑总能耗强度的计算方法是：将多元租户物业公共区域的总能耗除以这些物业的总公共区域面积。

[#] 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175页至178页。

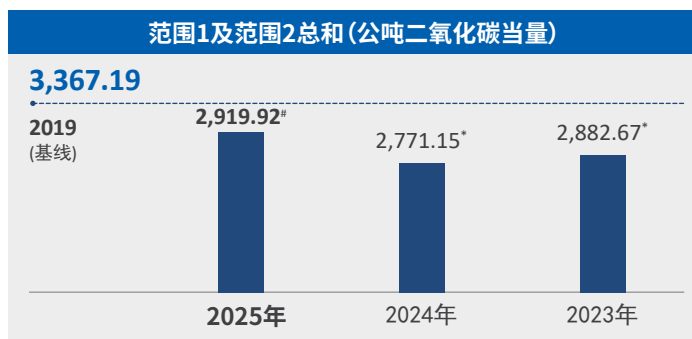
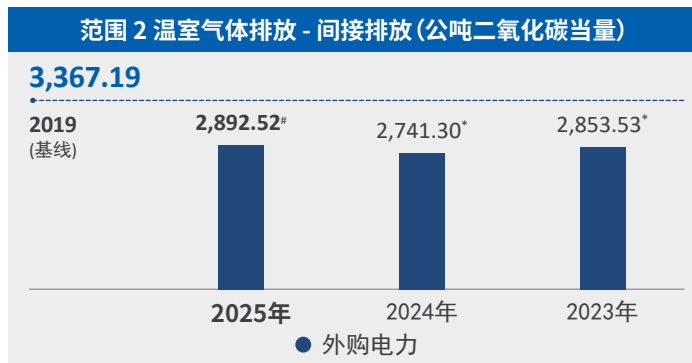
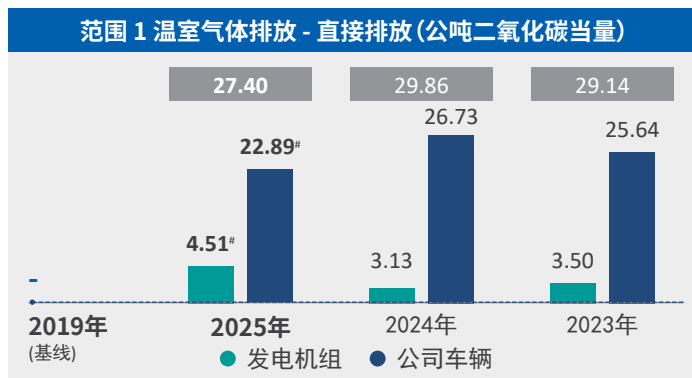
管理 实质可持续发展事宜

年度范围1及范围2温室气体排放

我们监测直接控制的多元租户物业公共区域的范围1及范围2温室气体排放。2025年，与2019年基线相比，我们实现了范围1及范围2温室气体排放减少13.28%。

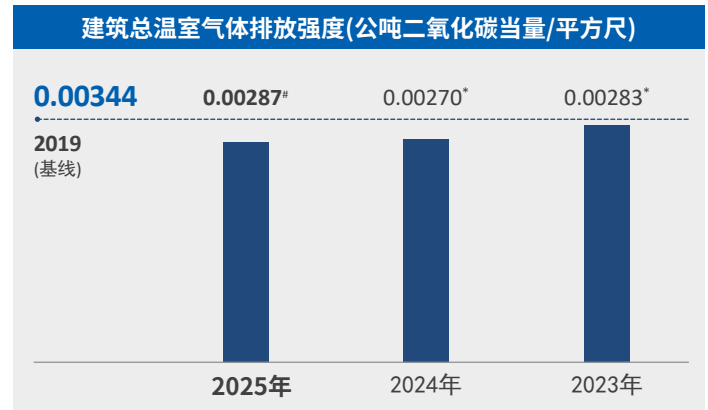
年度范围1及范围2温室气体排放(公吨二氧化碳当量)

覆盖范围：包括总部在内的全部营运(100%)



年度建筑温室气体排放强度(范围1及范围2)(公吨二氧化碳当量/平方尺)

覆盖范围：包括总部在内的全部营运(100%)



注：

1. 所列年度范围1及范围2温室气体排放涵盖管理公司直接控制的所有13项多元租户物业(包括管理公司总部)的公共区域，以及用于本基金营运的车辆。
 2. 温室气体排放量跟踪二氧化碳(CO₂)排放量。这是根据政府间气候变化专门委员会第六次评估报告(2022年)中相应的全球变暖潜势值计算得出的。
 3. 范围1温室气体排放的排放系数来源于2006年政府间气候变化专门委员会国家温室气体清单指南。
 4. 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发布的马来西亚电网排放因子。
 5. 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及范围2排放总量除以这些物业的公共区域总量。
- * 根据能源委员会于2026年2月发布的最新暂定电网排放因子，重列2023年及2024年的范围2温室气体排放数据以及建筑温室气体排放强度数据。
这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175页至178页。

年度范围3温室气体排放

我们从2023年开始报告范围3排放，最初涵盖类别6(商务出差)及类别7(员工通勤)，作为增强价值链透明度的第一步。2025年，我们扩大报告范围，纳入类别3(燃料及能源相关活动)及类别13(下游租赁资产)。作为拥有大量租赁物业的房地产投资信托基金，租赁空间内租户的电力消耗是我们整体气候足迹的最大贡献者，类别13被识别为我们范围3清单中最实质性的排放来源。

管理 实质可持续发展事宜

年度范围3温室气体排放

项目	单位	2025年 [#]	2024年	2023年
类别3燃料及能源相关活动	公吨二氧化碳当量	1,236.68	1,172.97	1,188.60
(i) 汽油	公吨二氧化碳当量	5.42	6.32	6.07
(ii) 柴油	公吨二氧化碳当量	0.99	0.69	0.77
(iii) 电网电力	公吨二氧化碳当量	1,230.28	1,165.96	1,181.76
类别6商务出差	公吨二氧化碳当量	7.37	14.60	18.66
类别7员工通勤	公吨二氧化碳当量	179.48	167.08	193.57
类别13下游租赁资产	公吨二氧化碳当量	261,554.51	-	-
(i) 办公室/工业	公吨二氧化碳当量	20,669.64	-	-
(ii) 制造设施	公吨二氧化碳当量	210,948.16	-	-
(iii) 物流货仓	公吨二氧化碳当量	23,979.32	-	-
(iv) 霸级市场	公吨二氧化碳当量	5,957.39	-	-

- 注：
1. 涵盖类别13(下游租赁资产)的范围3温室气体排放数据仅自管理公司于2025年开始跟踪该数据时提供。
 2. 范围3温室气体排放量的计算方法来源于温室气体协议—计算范围3排放量的技术指南和英国政府根据环境、食品和农村事务部发布的公司报告用温室气体换算系数。
 3. 所有报告类别的范围3排放均根据温室气体协议计算范围3排放量的技术指南，采用平均数据方法计算。
 4. 范围3类别13(下游租赁资产)的数据反映88%可出租净面积覆盖率。

展望

由于之前的节能目标已提前达成，管理公司已将未来策略与《2050年碳中和路线图》保持一致，并为2026-2030年期间设定新的能源及排放目标。

为支持实现这些目标的进展，管理公司将继续实施提升效率、减少排放及加强营运韧性的举措。关键计划措施包括：

- 采购绿色能源作为支持长期温室气体减排的主要杠杆
- 2026年在选定的多元租户物业安装电动车充电设施
- 根据能源效率与节约法、最新消防服务法要求及新兴节能科技，提升设施管理团队的能力及技能
- 未来几年扩展范围3温室气体排放披露
- 在即将进行的租赁谈判中，争取更多绿色租赁（如适用）
- 每年为物业组合获得一项新的绿色建筑认证

这些举措支持Axis-REIT的长期可持续发展雄心，并使本基金为马来西亚不断演变的监管环境做好准备，包括遵守能源效率与节约法及预期的国家碳税引入。通过这种积极主动的方法，管理公司旨在加强环境管理，创造长期利益相关者价值，并助力国家向低碳经济转型。

管理 实质可持续发展事宜



水源管理

资本

自然

策略支柱

设施管理

发展

商业风险

环境

联合国可持续发展目标



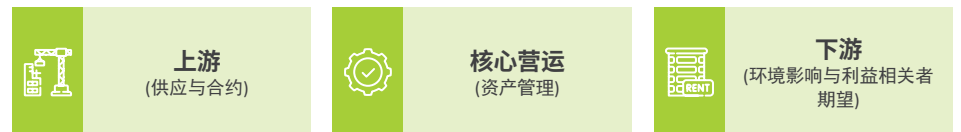
与水源管理相关的风险描述

水资源及获得清洁、可靠供应的能力仍然是本基金物业营运的关键要素。水源支持关键的建筑功能，包括冷却系统、洗手间设施、卫生及清洁服务、消防保护、施工活动及租户的日常业务需求。随着气候变化、环境退化及消耗上升对水源可用性及质量施加日益增加的压力，有效的水源管理已成为我们可持续发展议程中更为重要的优先事项。

水质恶化可能扰乱建筑系统、损害设备性能，并干扰租户的业务活动。水源短缺或供应中断也可能阻碍关键建筑功能、降低租户舒适度，并需要采取应急措施。总体而言，这些风险可能影响营运效率、增加成本，并影响本基金物业组合的整体租户满意度。

对业务模式与价值链的影响

水源相关风险对本基金的整个价值链产生影响，塑造物业的管理方式、营运应急计划的制定，以及我们如何支持租户的业务需求。



➔ 在上游，管理公司依赖外部水务公用事业及承包商，其实践直接影响水源的可用性、可靠性及效率。源水质量不佳、供应中断，或在施工及资产增值举措期间用水效率低下，可能影响物业准备状态并增加监督负担。

➔ 核心营运直接受到影响，因为水源是冷却、卫生、清洁及景观美化等建筑系统的核心。虽然大多数物业的常规消耗保持稳定，但资产增值举措可能暂时增加用水量，需要更密切的监测。渗漏检测、高效装置及持续的消耗监督对于维持不间断的建筑营运及最佳系统性能至关重要。

➔ 负责任的水源使用有助于减少对当地水资源的压力，并支持社区对可持续营运的期望。有效的水源管理强化本基金作为负责任物业管理者定位，并有助于整个物业组合的整体环境可持续发展。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

水源相关考量日益融入管理公司规划、管理及提升本基金物业的方式。自2024年起，管理公司使用世界资源研究所的Aqueduct水源风险图集评估所有物业，以识别潜在的水源压力暴露。评估确认，除吉打州双溪大年的一项物业外，本基金的物业均不位于高水源压力地区。尽管位于该地点，该物业自2007年收购以来从未经历任何供水中断。继评估后，水源压力评估已纳入本基金潜在投资及发展的尽职调查清单。物业组合水源压力评估的洞察亦为管理公司的租户接触策略提供信息。

基于这些洞察，管理公司继续将用水效率考量纳入营运规划。这包括2025年完成将Axis Shah Alam Distribution Centre 3的旧消防水箱改造为雨水收集系统，并在Wisma Academy、Menara Axis及Crystal Plaza安装新的雨水收集箱。作为持续策略规划的一部分，管理公司将在2026年探索将雨水收集装置扩展至更多元租户物业的可行性。

在营运方面，管理公司持续专注于监测本基金物业组合的用水量，调查异常趋势，并确保每栋物业均以用水效率为管理重点。这些举措支持风险缓解及资源优化。

除了日常营运，可持续水源管理已融入管理公司针对发展项目及主要资产增值举措的环境、社会和治理策略，有助于绿色建筑认证流程。这包括采用节水设计原则、安装节水科技，并实施施工阶段的水源管理实践，如附表所述。总体而言，这些措施确保水源考量在策略规划、营运决策及本基金物业组合的长期可持续发展成果中保持重要因素。

新发展项目及主要资产增值举措的高效水源管理环境、社会和治理策略



节水配件

- 通过通过使用获得用水效率标签计划评级的水配件，减少饮用水使用



用水与渗漏检测

- 使用分项计量，加强对主要用水功能的监控和渗漏检测



替代水源

- 将收集的雨水用于景观灌溉及一般清洁等非饮用水用途，以尽量减少饮用水用量



灌溉系统与景观美化

- 景观使用耐旱植物，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，并定期检查节水目标的进展情况

今年，我们继续实施持续举措，以优化自身营运及整个物业组合的用水，总结如下表：

持续水源管理举措



水回收举措

- 在选定的多元租户物业安装雨水收集系统，以便将雨水回收用于景观美化、一般清洁及其他用途
- 在Axis Shah Alam Distribution Centre 3 将旧消防水箱重新用作雨水收集箱



水源压力评估

- 通过世界资源研究所的 Aqueduct 水源风险图集工具，对所有物业的用水压力进行评估
- 在潜在投资及发展的初步尽职调查清单中纳入水源压力评估



节水意识计划

- 在选定的多元租户物业公共区域洗手间及净身区安装节水提醒贴纸
- 向租户分发通知，并提高员工、承包商及维修人员对节水重要性的认知

管理 实质可持续发展事宜



水源安全评估

- 通过审查整个物业组合的储水能力及要求，确保更好地为潜在供水中断做好准备，以识别可能需要额外储水的地方



设备与配件升级

- 定期审查多元租户物业的用水量，并与相关租户讨论结果
- 在资产增值举措期间，通过将传统的供水设备更换为节水设备，优化用水



预防性维护与监测

- 监测多元租户物业的每月用水量
- 通过监控水电表/账单和预防性维护检查，及时发现漏水情况
- 定期清洗水箱并安装滤水器
- 定期进行建筑审计，包括水源管理实践



水质维护

- 每两周对冷却塔系统的水质进行评估，并每六个月将水样送往实验室进行全面检测，以确保水质得到进一步鉴证
- 每两个月聘请独立实验室检测污水处理厂出水的水样，并按照马来西亚环境部的要求及标准检查水质参数

财务影响

当前财务影响

当前因水源质量或供应中断相关的财务影响仍然有限，且主要为营运性质，包括：

- 常规水费及水源相关设备的维护
- 与维修、渗漏纠正或安装高效配件相关的微小成本
- 资产增值举措期间因用水量增加导致的临时成本上升

在这一年里，并没有因为水源质量或供应中断而带来实质的财务影响。

预期财务影响

未来财务影响可能源于：

- 若水源短缺导致关税上涨或需要替代供应安排，营运开销可能增加
- 节水升级、改造或更换高耗水系统可能需要更高的资本开销
- 若供应中断持续时间较长，影响建筑营运或租户活动，可能产生停机相关成本

尽管这些影响目前均不重大，但管理公司持续监测水源相关风险，以应对潜在的长期监管及环境变化。

与水源管理相关风险的策略与业务模式韧性

Axis-REIT的策略保持韧性，因为水源风险不会从根本上改变我们物业的长期需求。我们的主动管理方法通过专注于节水措施、预防性维护、渗漏管理及租户接触，支持营运连续性并减少水源相关中断的暴露。

建筑系统的持续改进，加上与服务供应商、承包商及租户的紧密合作，加强本基金应对变化水源条件的能力。这些努力强化我们对可持续营运及长期价值创造的承诺。

管理与水源管理相关风险与商机的流程、控制及政策

我们通过一套结构化的流程与控制措施，倡导节约用水及优化用水，旨在最大限度减少浪费并提升整个物业组合的效率。管理公司通过实施一系列措施防止浪费并确保适当的废水处理，包括使用节水型卫生洁具、分项计量及监督。这些努力辅以持续的雨水收集可行性评估及通过租户接触开展的意识提升举措。所有努力均以本基金的环境政策、相关绿色建筑认证指南，以及物业管理团队实施的内部实践为指导。

管理公司负责的水源管理实践也涵盖水质维护，特别是在管理污水处理厂系统的出水方面。为确保符合环境部设定的标准，管理公司聘请外部服务供应商支持监测及处理流程。

管理 实质可持续发展事宜

此外，设施管理团队通过监测、分析及报告消耗，监督本基金多元租户物业的用水情况。此综合监督框架能够及时检测异常、支持知情决策，并加强本基金的整体水源安全。

指标与目标

2022年，我们为所有直接控制下的物业（即多元租户物业）设定用水减量目标。我们的水源管理措施旨在不断提高用水效率，减少水资源浪费，以实现此目标。

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%。

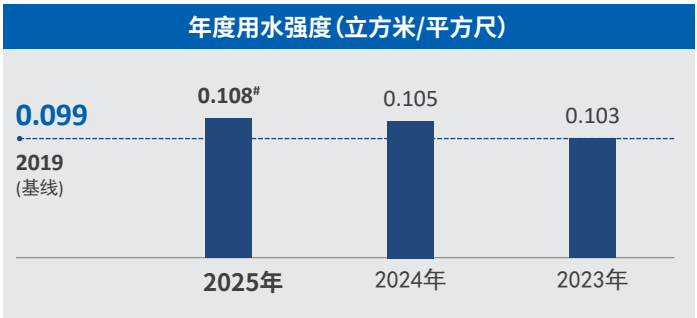
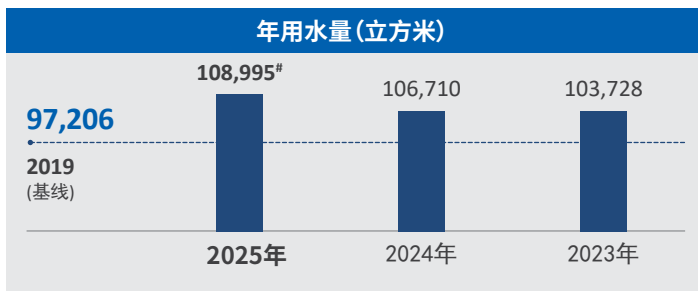
绩效追踪

2025年，总体用水量比2019基准年增加12.1%，而用水强度增加8.5%。

2025年，本基金多元租户物业的总耗水量较2019年基线增加12.1%，按年增长2.14%。此增长源于年内进行的重大资产增值举措需要高于平常的用水量，以及若干多元租户物业自基准年以来的租用率上升。例如，Quattro West 的租用率从2019年的43%增加至2024年的满租，并在2025年保持100%，自然导致该物业的用水量增加。随着2024年更多元租户物业纳入管理公司直接控制，其首个完整年度的用水消耗反映在2025年报告期间，用水量亦按年增加。

认识到这些变化，管理公司将在来年审查本基金现有的节水目标，并建立更能反映当前营运条件及使用模式的新基线

覆盖范围：包括总部在内的全部营运(100%)



- 注：
1. 年度总取水来源于本基金 13 项多元租户物业（由管理公司直接控制）公共区域的水费单。所提供的数据直接来自水表。
 2. 取水来源仅为市政饮用水。
 3. 取水总量与排入第三方市政下水道系统（即Indah Water Konsortium）的水量相同，且耗水量可忽略不计。
 4. Indah Water Konsortium 未提供排入市政下水道系统的水量数据。
 5. 选择2019年作为基线年，因为这代表疫情前的营运状况。
 6. 用水强度的计算方法是：将多元租户物业（由管理公司直接控制）的公共区域总耗水量除以这些物业的总公共区域面积。
 7. 用水强度的计算方法根据能源与环境设计先锋评级系统和能源之星（商标为ENERGY STAR）——一个由美国环境保护局和美国能源部管理的计划。
 8. 为了提高数据的准确性，制表的年用水强度数字已四舍五入至小数点后三位。
- [#] 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175页至178页。

展望

今后，水源管理工作将继续聚焦于节水与用水优化。我们将继续致力于在多元租户物业实施节水措施，并增强租户、员工、供应商及承包商对节水重要性的认知。

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。我们还将继续推进现有举措，如评估在多元租户物业安装雨水收集系统的可行性，通过世界资源研究所的 Aqueduct 水源风险图集工具监控位于水源紧张区域的物业，并探索新的潜在机遇，以进一步优化用水。

这些举措预计将优化我们的水源管理实践，助力我们实现水源减量目标。鉴于我们快速扩张策略及物业组合中可能增加的多元租户物业，管理公司将在来年审查我们的节水目标，并建立修订后的基线。

管理 实质可持续发展事宜



垃圾管理



资本

自然

策略支柱

设施管理

发展

投资

商业风险

环境

联合国可持续发展目标



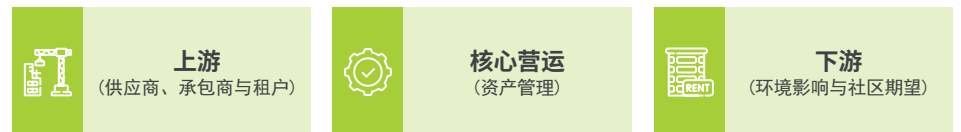
与垃圾管理相关的风险描述

有效的垃圾管理实践仍是本基金的战略优先事项，旨在物业组合快速扩张的同时最大限度减少环境影响。管理公司的垃圾管理方法专注于降低营运风险、采用负责任的垃圾处理实践，并支持更绿色的物业组合。

不遵守垃圾相关法规或垃圾管理表现不佳，可能导致本基金面临更高的监管审查、营运中断及声誉影响。

对业务模式与价值链的影响

垃圾管理实践影响本基金的价值链，特别是在物业管理方式、租户与建筑环境的互动，以及管理公司在整个物业组合中履行环境责任方面。



➔ 上游影响源于支持本基金物业营运的垃圾收集供应商、设施经理及承包商的营运。适当的垃圾处理、分类及处置取决于他们的合规性及服务质量。对于租户，管理公司实施的入驻流程有助于确保他们理解并承诺遵守本基金的垃圾管理要求。

➔ 管理公司确保本基金管理物业（主要为多元租户办公楼）产生的所有垃圾均得到适当分类、收集及处置。常规垃圾管理风险极低，因为有害垃圾对本基金物业组合而言并不重大。大量垃圾主要产生于重大资产增值举措期间，此时需要管理公司监督，以确保承包商遵守适当的处置及回收规程。

➔ 本基金的垃圾流主要由生活垃圾及可回收物组成，电子垃圾通过既定回收计划负责任地处理。适当的垃圾管理最大限度减少环境足迹，支持社区对负责任营运的期望，并加强本基金在整个物业组合中的环境管理。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

本基金的垃圾管理策略直接建立在上述风险和价值链考量之上。管理公司融入关于上游伙伴、核心营运实践及下游影响如何影响基金环境表现的见解，确保在整个物业组合中负责任地管理垃圾。

认识到常规物业营运主要产生一般垃圾，管理公司专注于加强监督、强化租户和供应商责任，并支持长期垃圾减量工作的举措。在“5R”概念（拒绝、减少、再使用、再利用和回收）的指导下，这些举措旨在将上游期望和营运要求转化为可衡量的成果。

1. 通过5R概念推动回收

- 在多元租户物业为租户提供回收箱，用于处理纸张、塑料、金属和玻璃等可回收材料
- 设立回收站，收集电子垃圾及其他特定材料，如货仓木材储存托盘。我们通过醒目标识和向租户分发通知，鼓励使用这些设施
- 向租户分发电子通知，而非印刷纸质版，作为减少纸张使用的举措。我们还将内部营运检查清单和通讯材料转换为电子格式。自2021年起，我们已向单位持有人提供年度报告的电子版
- 在办公室提供回收箱，鼓励员工在日常活动中养成回收习惯
- 在所有发展项目和重大翻新项目中，积极重复使用和/或回收建筑材料，并收集相关数据
- 为供应商、设施经理和家政人员举办关于回收举措和垃圾正确处理的培训和简报会

2. 确保负责任地处理和处置垃圾

- 确保一般垃圾由持牌垃圾承包商收集，并在授权地点按照法规要求负责任地进行处置

3. 监测垃圾处置以设定目标并改进

- 保存垃圾收集承包商提供的文件，记录多元租户物业产生的可回收垃圾和电子垃圾数量。监测这些记录（如“目标与KPIs”篇章所披露）有助于我们跟踪回收趋势并识别改进领域
- 收集多元租户物业中未回收的可回收垃圾和一般垃圾的全面数据

对于发展项目和主要资产增值举措(AEIs)，我们的垃圾管理实践侧重于为项目采购和使用可持续材料，并实施有针对性的垃圾管理举措。这些举措于2022年推出，包括在可行的情况下积极重复使用或回收建筑材料。我们还收集有关材料使用量、回收量和填埋处置量的数据，以评估我们所做努力的成效。这确保我们的工作与减少垃圾填埋处置的目标保持一致，并有助于满足绿色建筑认证要求。

发展项目及主要资产增值举措的高效垃圾管理环境、社会和治理策略



环境管理实践

- 通过实施有效的环境计划（包括采购和使用可持续材料）来最大限度减少建筑垃圾
- 通过提供回收箱收集不同可回收垃圾（如纸张、玻璃和塑料）来鼓励回收



绿色功能与创新

- 提供堆肥箱以鼓励堆肥和使用回收的景观垃圾
- 通过实施有效的环境计划最大限度减少拆卸废弃物
- 通过在主要排放口进行污水质量检测，最大限度减少施工期间的水污染

财务影响

当前财务影响

与垃圾管理相关的财务影响属于营运性质，且对本基金而言并不重大。这些包括纳入物业营运开支的常规垃圾收集和处置成本，以及与租户沟通和合规监测相关的行政成本。

在2025财政年度，未因垃圾管理问题记录任何重大财务处罚。

管理 实质可持续发展事宜

预期财务影响

潜在的未来财务影响包括：

- 升级垃圾设施及引入强化分类或有害垃圾围堵措施的增量资本投资
- 与扩展监测、数据跟踪和报告要求相关的更高营运成本
- 通过改进垃圾管理效率和减少处置量实现的潜在成本节约
- 若Axis-REIT物业的租户违反法规，可能产生的财务风险

与垃圾管理相关风险的策略与业务模式韧性

Axis-REIT的业务模式保持韧性，因为与垃圾相关的可持续发展相关风险与商机(SROs)不会对工业和商业物业的长期需求产生重大影响。本基金积极主动的资产管理方法，辅以持续的租户接触、有计划的物业改进以及与可持续发展报告框架(NSRF)要求的一致性，使我们能够有效管理不断演变的监管期望。

持续的监测和能力建设强化了我们抵御未来垃圾相关风险的能力。这些努力支持本基金对营运卓越、可持续增长和长期价值创造的总体承诺。

管理与垃圾管理相关风险与商机的流程、控制及政策

物业管理团队负责监督Axis-REIT的垃圾管理实践。这确保来自多元租户物业、资产增值举措(AEIs)和发展项目的垃圾得到妥善处理，最大限度减少基金的环境足迹，并避免对利益相关者造成潜在的健康和安全问题。

我们的垃圾管理实践旨在减少运往填埋场的垃圾量，并以环境政策、翻新手册和5R概念为指导。

为加强这些努力，我们在材料、供应商和租户筛选流程中纳入与环境、社会和治理(ESG)相关的要求和标准。我们还在翻新手册中加入回收条款，以鼓励租户和供应商践行回收。

本基金有两类主要垃圾，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。我们委托第三方服务供应商隔日收集一般垃圾，而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，随后由健康、安全与环境(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资产增值举措(AEIs)产生的垃圾。这些可能包括围板、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材料垃圾。

我们与承包商和供应商合作，在可行的情况下重复使用和回收建筑材料，具体可行性取决于每个特定发展项目或资产增值举措所产生的垃圾类型和状况。这种做法以5R概念为指导，并遵循翻新手册中关于有害垃圾安全处置的规定，减少发展项目和资产增值举措产生的建筑垃圾处置量。

我们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回收的建筑材料数量，以及发展项目和资产增值举措所产生的建筑垃圾数量。

我们测量、监控并报告所产生的垃圾，以识别垃圾流向，并评估我们在减少填埋垃圾量方面举措的效果。自2022年起，我们开始记录垃圾收集数据，为设定垃圾管理目标提供基线。这种持续的数据收集使我们能够监测进展，并根据基金的可持续发展目标评估垃圾管理举措的有效性。

管理 实质可持续发展事宜

指标与目标

一般垃圾

2023年，管理公司制定目标，即在五年内（2023年至2027年），根据2022年确定的基线数据，将运到垃圾填埋场的垃圾量减少10%。



目标：

以2022年为基准年，在五年内（2023-2027年）将运往填埋场的垃圾量减少10%。

绩效追踪

2025年，与2022年设定的基线相比，我们记录到运往填埋场的一般垃圾量增加10.6%。然而，按年比较，这较2024年下降5.3%。

2025年，基金从多元租户物业收集约1,060,000吨一般垃圾，与2022年基线相比增加10.6%。这一增长主要归因于自2023年起管理空间增加，以及基金多元租户物业的租用率上升。尽管垃圾总量有所增长，但管理公司在过去三年持续降低一般垃圾强度，体现了营运效率的改进。

虽然一般垃圾总量有所增加，但回收垃圾的数量也在增长——按年增长10.5%，较2022年基线改善38.8%。这反映出回收活动的持续改进，尽管物业组合扩张和利用率提高导致垃圾总量上升。

管理公司认识到，在基金的物业中仍有巨大潜力进一步提升垃圾分类和回收。展望未来，我们将继续加强努力，扩大举措，鼓励员工、租户和社区更积极参与回收。

避免丢弃到填埋场的垃圾总量(公斤)

可回收垃圾收集总量(公斤)	2025年	2024年	2023年	2022年(基线)
纸张	28,730	25,050	24,090	19,768
玻璃/金属/铝罐	9,580	8,990	8,795	7,421
塑料	7,720	6,710	5,930	4,284
电子垃圾	3,600	4,170	3,895	4,281
总计	49,630	44,920	42,710	35,754

丢弃到填埋场的垃圾总量(公斤)

一般垃圾收集总量(公斤)	2025年	2024年	2023年	2022年(基线)
一般垃圾	1,066,367	1,125,887	1,183,547	964,010

注：

- 可回收垃圾的数据来自多元租户物业垃圾承包商提供的文件(由管理公司直接控制)。
- 电子垃圾类型包括灯泡、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。
- 一般垃圾的数据来自多元租户物业垃圾承包商提供的文件(由管理公司直接控制)。

产生的垃圾总量组成

年	一般垃圾总量	可回收垃圾总量	回收率
2025	1,066,367	49,630	4.45%
2024	1,125,887	44,920	3.8%
2022(基线)	964,010	35,753	3.58%
按年变化百分比	-5.3%	10.5%	0.6个百分点
较基线变化百分比	10.63%	38.81%	0.87个百分点

注：

回收率是用回收利用的垃圾总量除以多元租户物业产生的垃圾总量计算得出的。

管理 实质可持续发展事宜

建筑垃圾

2025年没有记录建筑垃圾回收或再利用的数据，因为年内没有进行发展项目。

由于建筑垃圾量取决于发展项目和资产增值举措(AEIs)的数量、类型、规模和所处阶段，因此我们没有预设的建筑垃圾管理固定目标。

展望

我们仍致力于减少一般垃圾的填埋处置，并遵循环境政策、翻新手册和5R概念。为支持此承诺，管理公司将继续实施举措，加强管理基金多元租户物业产生的一般垃圾。随着基金多元租户建筑物业组合持续增长，管理公司将在来年审查现有目标，确保其既可信又可达成，并反映实际的垃圾产生模式。

同时，我们将继续致力于在发展项目和主要资产增值举措中纳入可持续材料，并在可行的情况下推广建筑材料的回收和再利用。这些努力旨在减少施工阶段的垃圾，提升基金各项业务的可持续发展，同时最大限度减少环境影响。与此同时，我们将加强举措，鼓励员工、租户和承包商践行垃圾减量，进一步强化基金的整体环境表现。

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



发展



设施管理

商业风险



人力资源



房地产管理

联合国可持续发展目标



与职业健康与安全(OHS)相关的风险描述

管理公司将保障员工和承包商的健康、安全与福祉置于最高优先级。安全的工作环境是营运卓越和可持续发展的基础。我们致力于在所有现场办公室和物业实施强有力的职业健康与安全实践，以预防事故、保护健康并确保符合监管标准。

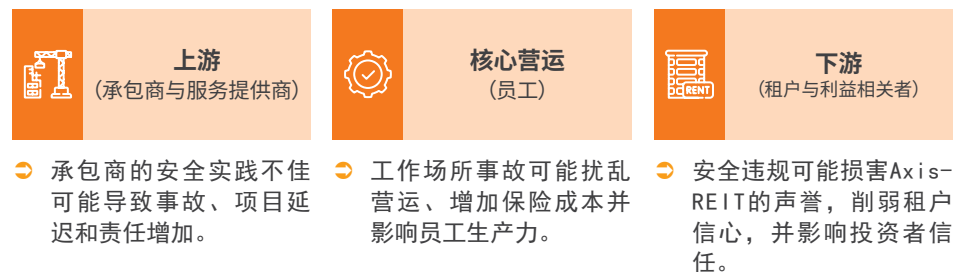
主要风险涉及在持续确保现场办公室和营运活动中员工安全与福祉方面面临的挑战。这包括：

- ➔ 暴露于工作场所危害，导致受伤或健康问题。
- ➔ 不符合法定健康与安全要求，导致法律和声誉后果。
- ➔ 由于安全措施不足而导致员工士气低落和生产力下降。

相反，强有力的职业健康与安全实践带来机遇，可增强员工参与度、减少营运中断，并强化我们作为负责任雇主的声誉。

对业务模式与价值链的影响

这些风险和机遇直接影响我们的业务模式，该模式建立在通过优质物业、稳固租户关系和负责任营运来创造可持续价值的基础上。可持续发展相关风险与商机（SROs）影响价值链的每个阶段，使职业健康与安全表现对韧性和长期竞争力至关重要。



对策略与决策的影响

认识到这些影响，我们持续将职业健康与安全考量融入策略和决策流程。我们的举措旨在通过教育、培训和实施健康、安全与环境（HSE）政策，建立安全第一的文化和工作环境，确保所有营运符合规定。

管理 实质可持续发展事宜

安全文化与工作环境

我们在招标文件中规定健康、安全与环境（HSE）要求和期望，并要求承包商和服务提供商遵守这些要求，以此作为接受此类项目的先决条件。这些条件在开工前（动员前）以及整个项目期间都会重申。这些条件强调健康、安全与环境规划、风险评估和控制、营运控制，以及对我们的政策和实践进行验证和提出持续改进建议等要素。

促进安全文化和工作环境的其他举措包括：

- 要求承包商在项目开工前提供包含详细风险评估的工作安全分析（JSA）。
- 要求承包商承诺遵守健康、安全与环境（HSE）规定，指定一名合格人员监督HSE事宜。

- 向所有相关方提供翻新手册，以确保符合HSE要求。
- 依法检查、维修和校准电气设备，将危险降至最低。
- 每月报告我们的营运在HSE方面的表现，以监督我们持续遵守HSE政策的情况。
- 将水灾相关事件纳入HSE表现报告
- 定期进行技术审核和鉴证，确保建筑物保持良好状态。
- 确保所有场所（包括空置场所）都能使用用于合规检查的监测程序，以便进行定期监测。
- 向职业安全与健康部（DOSH）、消防局（Bomba）和建筑发展委员会（CIDB）等相关机构备案，以确保我们建筑内的设备和活动（如适用）符合规定。

- 为员工配备个人防护设备（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PPE。
- 检查和维持所有多元租户物业的医疗设备，如轮椅、担架和急救包。
- 为设施管理团队提供基础职业急救、心肺复苏术（CPR）和自动体外除颤器（AED）培训及认证。
- 设施管理团队及其他相关方提供应急响应培训。
- 支持租户开展与健康有关的企业社会责任活动，赞助租户使用多元租户物业的公共区域开展捐血、健康和其他健康与安全活动。

安全教育与培训

我们对所有新员工以及外部服务提供商和承包商进行强制性的HSE入职培训。我们要求在现场开始建筑维护、保养和翻新工作之前必须完成培训。

我们还为供应商、承包商和租户举办安全意识课程。2025年，我们共举办41场培训课程，涵盖的主题包括安全入职培训、基础职业急救、心肺复苏术与自动体外除颤器培训、建筑管理营运环境、社会和治理意识培训，以及消防安全意识与紧急疏散培训。共有967人参与这些培训课程，包括员工、供应商、承包商和租户。下表概述本年度开展/参加的健康与安全培训课程。

课程名称	参与者	主题/涵盖范围	参与者总数
安全入职培训(2场)	新员工	工作相关危害意识、办公室安全、紧急程序	5
安全简报(28场)	承包商、供应商和服务提供商	安全要求、健康、安全与环境政策、监管要求、危险风险评估	695
基础职业急救、心肺复苏术与自动体外除颤器培训(专业证书)	设施管理团队	基本生命支持技术,包括心肺复苏术和窒息应对,以及出血与伤口、烧伤与烫伤、骨折和脊椎损伤的急救程序	36
消防局应急小组培训(3场)	来自管理公司和设施管理团队的选定员工,以及保安人员和租户代表	处理紧急情况的知识,包括应急小组成员的角色与职责、火灾探测与报警系统、消防设备及疏散程序	77

管理 实质可持续发展事宜

课程名称	参与者	主题/涵盖范围	参与者总数
消防演习与安全协调员简报会 (5场)	应急小组成员与安全协调员 (租户代表)。	建筑应急小组成员与租户指定的88名安全协调员之间的协调简报会。	88
建筑管理营运环境、社会和治理意识培训	设施管理团队。	使设施经理和营运人员了解环境、社会和治理基础知识, 认识其在推动可持续发展中的作用, 并将环境、社会和治理原则融入日常营运和长期规划。	38
高空作业意识培训	设施管理团队和供应商代表。	法律与监管要求、危害识别与风险评估、高空作业控制层级, 以及防坠落和坠落保护系统。	28

财务影响

当前财务影响

在2025财政年度, Axis-REIT产生了与职业健康与安全合规相关的常规成本, 包括:

- 定期安全审计和检查。
- 员工和承包商的培训计划。
- 安全设备和健康监测系统的投资。

这些成本被视为必要的预防措施, 并计入营运开支。

预期财务影响

若职业健康与安全风险实现, 潜在财务影响可能包括:

- 因不符合健康与安全法规而产生的法律责任和处罚。
- 工作场所受伤的医疗和赔偿成本。
- 导致项目延迟和生产率下降的营运中断。
- 声誉损害, 可能间接影响租户留租和投资者信心。

此类影响可能显著增加营运成本并影响长期盈利能力。

与职业健康与安全相关风险的基金策略与业务模式韧性

我们通过保持合规、定期审计以及为员工和承包商提供持续培训, 致力于加强职业健康与安全方面的韧性。预防措施如风险评估、应急响应规划和健康监测系统已到位, 有助于降低事故发生的可能性并最大限度减少营运中断。

这种韧性在年度表现中得到充分体现: 零受伤和非受伤案例、完全遵守我们的健康、安全与环境政策、没有违反适用法律和法规, 也没有因监管不合规而被罚款。

通过将职业健康与安全考量融入日常营运并投资于安全改进, 我们旨在保护所有利益相关者的福祉、管理责任并支持业务的长期连续性。

管理与职业健康与安全相关风险与商机的流程、控制及政策

我们的健康与安全措施符合马来西亚政府制定的法律法规及相关建议, 旨在确保物业业内所有员工、租户、供应商、承包商、服务提供商和访客的安全与福祉。

职业健康与安全事宜通过我们的健康、安全与环境政策解决。该政策是根据马来西亚1994年职业安全与健康法和ISO45001: 职业健康与安全管理体系制定的。该政策为保护人员和利益相关者奠定坚实基础, 同时确保符合市政附则以及职业安全与健康部、消防局和其他相关机构的法规要求。

我们致力于不仅满足而且超越这些要求, 通过以下方式识别和降低与健康、安全与福祉相关的风险:

- 展示明显的健康、安全与环境领导力和承诺。
- 通过遵守合规规则、标准和程序, 追求卓越。
- 实施措施, 防止因工受伤、健康不佳、财物损失和环境污染。
- 保持经过测试且可随时部署的应急措施。
- 推动健康、安全与环境管理系统和绩效的持续改进, 并提升员工能力。

物业管理团队负责监督健康、安全与环境政策的执行情况, 确保员工、承包商、租户和访客遵守严格的协议, 并在开展业务或进入我们的物业时负责任地行事。

管理 实质可持续发展事宜

作为支持，合格的健康、安全、安保与环境（HSSE）经理定期进行审查，以确保遵守我们的健康、安全与环境政策以及行业最佳实践。健康、安全、安保与环境经理还确保承包商在项目或资产增值举措开始之前接受安全入职培训，并进行现场评估，以监测健康、安全与环境以及人权实践的合规情况。供应商义务已纳入我们的供应商行为准则，一旦发现不安全条件、不安全行为或不合规情况，即执行停工令。

通过持续接触，承包商越来越符合我们的政策。例如，他们现在更有可能完成并记录风险评估和方法声明，使我们能够更有效地监测和评估他们的工作。

指标与目标

受伤案例	2025年	2024年	2023年
死亡人数	0 [#]	0	0
工伤损失 (LTI)	0 [#]	2	0
限制工作案例/ 医疗	0 [#]	0	0
急救	0 [#]	0	0
损失工时事故率*	0 [#]	2.45	0

注：

* 根据全球报告倡议组织 (GRI) 403: 2018年职业健康与安全的定义，损失工时事故率的计算方法是损失工时工伤事故数除以总工作时数，再乘以200,000。

非受伤案例	2025年	2024年	2023年
火灾/爆炸	0 [#]	2	0
物业/设备损坏	0 [#]	0	0
环境污染	0 [#]	0	0
接获传票	0 [#]	0	0

缺勤率	2025年	2024年	2023年
男性	1.09 [#]	1.64%	1.12%
女性	1.08 [#]	1.04%	1.20%

安全天数	2025年	2024年	2023年
在这一年	365/365	364/366 ^{**}	365/365
自2019年8月29日	397	32 ^{***}	1,585

** 2024年是闰年。

*** 2024年3月12日和2024年11月29日发生事故；因此，连续安全日计数器当时被重置。

注：安全天数是指没有损失工时工伤（即工人连续丧失工作能力超过4天的严重工伤）的天数。

违规事件/罚款	2025年	2024年	2023年
不遵守健康、安全 与环境政策的事件	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

#这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175页至178页。

展望

我们仍致力于加强健康、安全与环境实践，确保我们的物业为员工、租户、供应商、承包商、服务提供商和访客提供安全、健康且适宜的工作环境。在来年，我们将继续为员工和多元租户物业的租户举办健康、安全与环境相关培训和活动，提升实际紧急情况下的应对能力。

我们的设施管理团队于2025年成功获得基础职业急救、心肺复苏术和自动体外除颤器认证，作为未来计划的一部分，我们将每三年更新一次此认证，以保持高标准的准备状态。

我们的健康、安全、安保与环境经理将继续定期进行健康、安全与环境及人权审计，不仅评估我们自身的做法，也评估承包商的做法，确保合规并识别改进领域。此外，我们将通过纳入水灾疏散计划，加强2026年的应急响应计划，完善水灾和其他自然灾害的疏散程序及报告标准作业程序。这将包括与国家灾害管理机构（NADMA）和消防局紧密合作，研究和优化水灾疏散策略。通过这些举措，我们旨在稳步提升韧性，为所有利益相关者提供更安全的环境。

管理 实质可持续发展事宜



人才开发



资本



策略支柱



商业风险



联合国可持续发展目标



与人才开发相关的风险描述

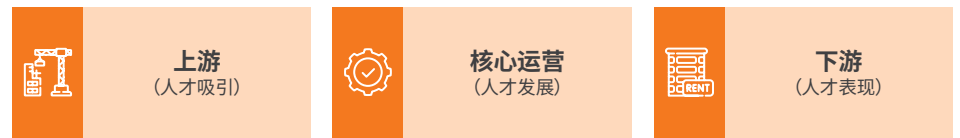
我们面临与人才开发相关的风险，可能影响我们的营运连续性、组织能力和长期价值创造。主要风险源于吸引具备必要技能、经验和专业知识的新人才以支持我们不断增长的业务和监管要求所面临的挑战。房地产和物业管理领域合格专业人士的竞争加剧，加上劳动力期望的变化，促使本基金建立并维持强大的人才储备。

与此同时，留住现有人才对于维持业务韧性和绩效至关重要。经验丰富员工的流失可能导致日常营运中断，并增加招聘及培训成本。降低员工流动率对于维持整个资产及物业管理价值链的运营能力尤为重要，从而确保生产力、决策质量，以及战略和可持续发展举措的持续落实。

这些风险需要谨慎管理，以保障本基金执行策略并为单位持有人创造可持续长期价值的的能力。

对业务模式与价值链的影响

我们的人才开发风险影响基金的整体业务模式和价值链：



- 吸引合格专业人士方面的挑战可能影响基金在规划和决策阶段加强投资和资产管理的能力。
- 留住经验丰富人才的困难可能扰乱日常资产和物业管理活动，导致营运效率低下、对外部资源的依赖增加，以及招聘和培训成本上升。
- 同时，留住现有人才对保持业务韧性和表现至关重要。经验丰富人员的流失可能导致日常营运中断，并增加招聘和培训成本。降低员工流失率对于维持资产和物业管理价值链的运营能力至关重要，确保生产力、决策质量以及策略和可持续发展举措的一致交付。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

上述人才开发风险对管理公司的策略执行和决策质量产生直接影响。

为应对这些风险，我们投资于能力建设举措，以加强员工的行业知识、技术熟练度和管理专业知识。通过为员工配备适当的能力，管理公司旨在提升决策质量、强化策略韧性，并在不断演变的房地产市场中保持竞争优势。

我们在2025年的人才开发举措包括：

- 对所有员工进行年度绩效考核，评估他们的成就、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。董事局、高层管理人员和企业通讯与可持续发展经理的绩效评估包括根据可持续发展关键绩效指标进行评估，并包括财务和非财务后果。这体现了我们对在整个组织实施可持续发展举措的承诺和重视。2025年，我们对100%的员工进行年度绩效考核。
- 为所有员工提供一般的学习机会和有针对性的学习计划。此举措旨在弥补能力差距，使员工的技能和能力与其个人抱负和职业需求相一致。
- 为所有新员工指定一名“伙伴”，建立支持系统，帮助新人适应新角色。
- 为员工提供培训机会，包括：

- **合规培训：**持续进行关于个人资料保护法（PDPA）、健康、安全与环境政策、反贪污与欺诈政策以及其他相关政策和指南的培训。
- **性骚扰意识：**于2025年10月推出定制化电子学习模块，为员工提供可访问、互动的培训，以识别、预防和适当处理骚扰事件，强化基金的道德标准，并在整个组织内促进包容和尊重的文化。
- **网络安全培训：**于2025年4月推出新培训模块，以增强组织抵御网络威胁的韧性。这些线上互动模块全年持续提供，使员工能够提高对新兴网络风险的认识、采纳最佳实践，并加强基金的整体信息安全能力。此外，我们还发送网络钓鱼模拟邮件，以评估员工识别可疑电子邮件的警觉性。
- **应急响应：**于2025年4月开展消防局应急小组培训和急救能力培训，为设施管理团队配备有效应对紧急情况所需的技能和知识，善用科技

提升基金物业的安全协议和监管合规性。我们还组织心肺复苏术和自动体外除颤器认知以及应急响应课程，让员工掌握救生知识。

员工培训课程

2025年，我们聘请主题专家、合格的技术培训人员以及相关监管机构等外部人员，为员工提供涵盖广泛主题的课程。这些课程旨在促进培养全面发展的员工队伍，从而加强业务。

在各行各业都在关注可持续发展的今天，确保基金的韧性一直是我们的首要任务。我们举办与环境、社会和治理（ESG）相关的研讨会和课程，以提高内部环境、社会和治理能力，满足市场需求。网络安全意识培训对于确保员工具备保护资料、免受潜在入侵的技术能力也至关重要。所开设的课程涵盖广泛的主题，包括基本安全、电子邮件安全、网络钓鱼入门、恶意软件攻击和移动设备安全。



管理 实质可持续发展事宜

培训课程类型	内部/外部	实体/线上	频率	目标群体	参与者人数
应急小组培训	外部	实体	每年	设施管理和项目管理团队	45
国际财务报告准则S1和S2培训	外部	实体	每年	部门负责人和经理	14
基础职业急救、心肺复苏术与自动体外除颤器培训	外部	实体	不定期	设施管理和项目管理团队	35
网络安全意识培训	外部	线上	每季	可使用公司电子邮件的员工	61
建筑管理营运环境、社会和治理意识培训	外部	实体	不定期	设施管理团队	38
个人资料保护法与反贪污与欺诈政策在线复训	外部	线上	每年	全体员工	81
性骚扰意识培训	外部	线上	每年	全体员工	81

财务影响

当前财务影响

当前与人才开发相关的财务影响主要与持续培训、技能提升计划、专业认证和绩效管理举措相关。这些开销支持员工能力建设、合规相关学习和领导力发展。由于管理公司以精简的劳动力营运，与人才相关的成本保持相称且可控，且未因人才开发活动产生重大财务损失或中断。

预期财务影响

未来财务影响可能源于扩展的培训需求、新兴能力的能力建设，以及随着监管、技术和可持续发展期望演变而进行的继任规划投资。可能需要分配额外资源来吸引和留住租赁、投资、财务和设施管理等领域的专业人才，以及可持续发展报告、数码化和风险管理等领域。这些职能对维持收入稳定、优化物业组合表现、确保营运效率和加强治理至关重要，所有这些都直接支持基金的策略和长期价值创造。虽然这些成本可能随时间增加，但预计将增强员

工能力、强化营运韧性，并支持组织的长期表现。

与人才开发相关风险的基金策略与业务模式韧性

我们将人才开发融入策略性人力资源规划和日常营运，加强业务模式的韧性。通过结构化培训计划、指导和继任规划，管理公司确保资产管理和物业营运以及利益相关者接触所需技能和知识的连续性。积极措施，包括定期绩效评估、职业发展路径和有针对性的能力提升举措，有助于缓解人才短缺和高流失率的风险。通过投资于员工成长和留任，我们维持营运稳定性、保护机构知识，并强化我们执行策略和可持续发展目标的能力，从而支持为单位持有人创造长期价值。

管理与人才开发相关风险与商机的流程、控制及政策

我们继续坚持人才开发方针，积极主动地在各级各类员工中发现、培养和奖励人才。这涉及到对人才的认可、通过培训计

划培养能力、奖励成就以及为进一步改进和成长提供反馈。

我们的培训计划旨在提高和更新员工的技能，确保他们能够适应基金不断变化的业务环境。我们相信，这将促进人才库的多元化和深度发展，并为内部招聘和继任规划建立强大的管道，同时最大限度地降低与人才离职相关的风险。

人力资源部门和部门负责人负责为各自的团队成员确定、制定和实施培训计划。我们开展内部指导和辅导计划，并由行业专家组织外部培训，提供涵盖广泛主题的课程。

我们确保所有员工都参与年度绩效考核，这为评估个人绩效、肯定成就、设定目标、提供建设性反馈以及确定进一步人才发展的培训需求提供安排有序的机会。这促进员工与管理层之间的坦诚沟通，帮助员工了解并调整他们的个人贡献和职业发展，以实现基金的目标。

管理 实质可持续发展事宜

除了提高员工技能对基金营运绩效的持久益处外，我们还相信这种方法通过提供个人发展途径和职业晋升机会，为员工带来内在价值，进而促进员工的参与、积极性、生产力和忠诚度。

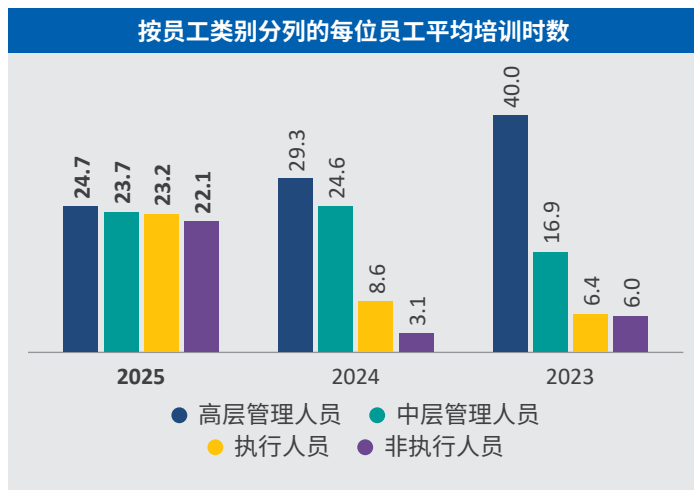
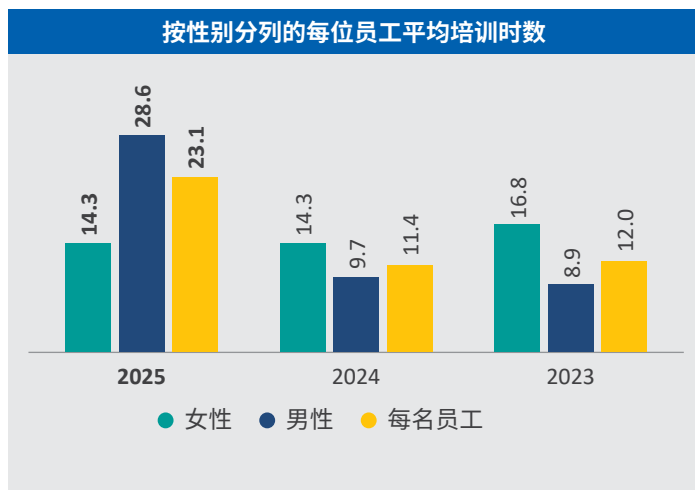
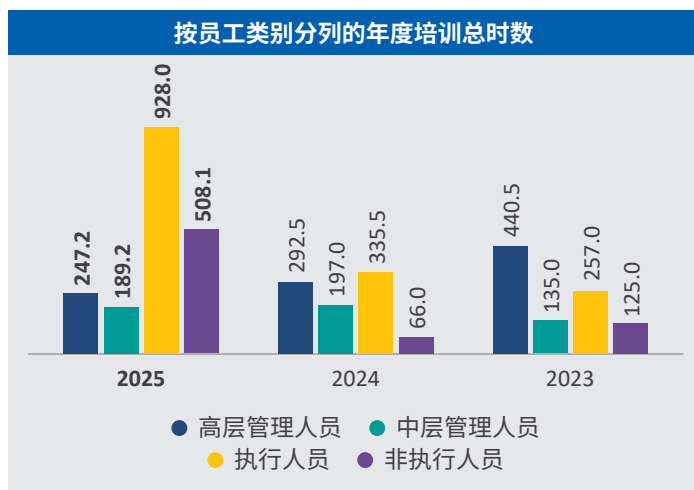
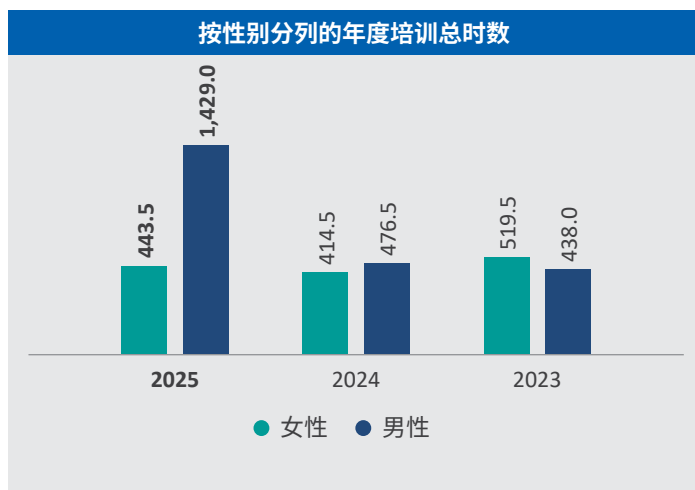
指标与目标

员工培训 确保全体员工至少每年参加 1次培训项目



2025年，81名员工总共完成1,872.5个小时培训，即平均每人完成23.1个小时培训。与2024年的人均11.4个培训小时相比，增长约110%。培训时数显著增加主要是由于2025年为设施管理团队举办的两项为期多天的广泛培训计划。该团队通常记录较高的培训时数，因为这些计划更具技术和营运性质。该团队也以男性员工为主，这反映了工作要求。

按性别和就业类别分列的平均培训时数见下表：

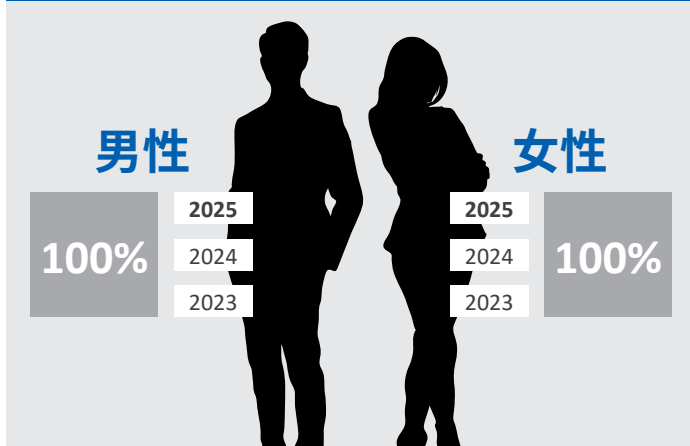


注：
1. 按性别分列的每位员工的平均培训时数是根据全球报告倡议组织（GRI）标准规定的方法计算得出的。

注：
1. 按就业类别分列的每位员工的平均培训时数是根据全球报告倡议组织（GRI）标准规定的方法计算得出的。

管理 实质可持续发展事宜

定期接受绩效和职业发展审查的员工百分比 (%)



按培训课程类型分列的年度培训总时数



展望

展望未来，管理公司将继续通过有针对性的人才开发举措加强人力资本能力，这些举措与基金的策略和可持续发展目标保持一致。来年的重点是通过关于可持续发展报告、监管要求和治理标准的提升技能课程，加强董事局成员和员工的能力。每年还将就反贪污与欺诈政策和个人资料保护法进行强制性培训，同时探索诚信培训和评估，以进一步强化整个组织的道德意识和问责制。

管理公司仍致力于通过识别高潜力员工并支持其通过专业培训、专业认证和结构化学习路径实现职业成长，来培养面向未来的人才。我们的工作还将侧重于吸引年轻人才，以加强继任规划并确保领导层的连续性。同时，管理公司将继续优先考虑员工福祉，每年至少举办两次健康与福利培训课程，并持续订阅互动网络安全意识课程。总体而言，这些举措旨在打造一支有能力、有韧性且积极参与的员工队伍，为Axis-REIT的长期表现和价值创造奠定基础。

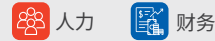
管理 实质可持续发展事宜



多元化与包容性



资本



策略支柱



商业风险



联合国可持续发展目标



与多元化与包容性相关的风险描述

管理公司面临若干与多元化和包容性相关的风险，可能影响其支持Axis-REIT长期表现的能力。有限的多元化或缺乏包容性实践可能影响我们吸引、培养和留住广泛技能、经验和观点的能力。因此，培养多元化和包容性对于保持创造力、创新和高质量决策，以及管理公司应对不断演变的业务需求和利益相关者期望的敏捷性至关重要。

此外，强有力的多元化和包容性实践对于创造有利且吸引人的工作环境至关重要。当员工感到被低估、被排斥或脱节时，可能会影响士气、协作和整体福祉，可能导致生产力下降、组织凝聚力减弱和内部流失率上升。

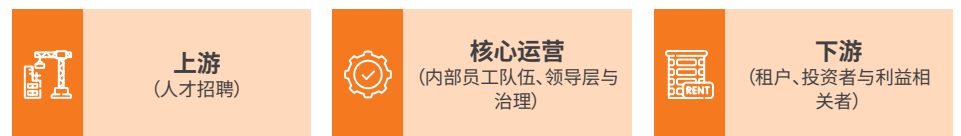
总体而言，这些风险可能导致员工队伍创新不足、适应能力较弱，最终竞争力下降。持续致力于包容性实践使管理公司能

够保持营运卓越、支持Axis-REIT的表现，并在日益多元化和动态的市场格局中有效竞争高素质人才。

与此同时，加强多元化和包容性为管理公司提供机遇，通过更丰富的观点组合增强员工参与度、扩大人才储备并改善决策。

对业务模式与价值链的影响

这些风险可能影响Axis-REIT业务模式和价值链的各个组成部分：



- ➔ 管理公司吸引和评估潜在人才的方式对员工队伍的多元化和包容性产生影响。获取多元化候选人才库的渠道有限或非包容性招聘实践可能限制我们建立具有不同观点、技能和经验的员工队伍的能力。此类差距可能阻碍长期组织能力、减缓创新，并削弱我们支持整体营运和策略重点的能力。
- ➔ 在管理公司内部，非包容性环境可能影响员工参与度、阻碍协作并削弱整体生产力。这可能损害管理公司维持稳固租户关系并确保代表Axis-REIT一致执行营运、合规和可持续发展举措的能力。
- ➔ 管理公司内部员工参与度降低可能限制创新、服务响应能力以及满足租户、投资者和监管期望的能力。这可能影响物业组合表现、收入稳定性以及Axis-REIT在市场上的整体声誉。

管理 实质可持续发展事宜

对策略与决策的影响

基于上述多元化和包容性风险，管理公司继续将多元化和包容性原则融入我们的策略和营运决策流程。这增强了组织韧性，支持Axis-REIT的长期表现，并培养吸引、培养和留住多元化人才的工作场所文化。

将多元化与包容性融入组织实践

为恪守多元化与包容性的承诺，管理公司确保所有员工，无论性别、种族或雇佣类型（即长期员工还是合约员工），都能享有公平的员工福利和权益。这包括全面的保障，如团体人身意外保险、残疾和伤残保险，以及医疗和住院福利。

我们致力于维持涵盖不同性别、种族、背景、年龄组和领导风格的员工队伍。我们认识到，不同的观点和经验可以对我们工作方式和决策产生积极影响。我们的目标是为员工提供支持性和尊重的工作环境，关注福祉、公平机会和包容性环境，鼓励员工为我们的营运、环境和社会责任做出贡献。

加强治理层面的多元化与包容性

在治理层面，自2023年以来，管理公司董事会的女性代表比例达到50%，超过了马来西亚公司治理准则（MCCG）建议的30%目标。此成果反映出管理公司在促进领导层性别多元化方面采取的积极措施。更多元化的董事局提升了决策质量、拓宽观点，并加强对策略事项的监督。

员工参与、发展与福祉

在2024年和2025年，管理公司通过一系列旨在促进团队合作、信任和健全工作文化的活动，推进员工参与和福祉。这些活动包括匹克球活动、消防局应急小组培训、基础职业急救、心肺复苏术与自动体外除

颤器认证，以及为建筑管理营运定制的环境、社会和治理意识培训。计划的选择基于员工反馈，以确保相关性和更高的参与度。

2025年，通过我们的20周年纪念晚宴和公司旅行，进一步加强参与工作，这些活动强化友情、跨团队凝聚力和归属感。这些举措为员工提供在工作场所以外联系、协作和庆祝共同成就的有意义机会。

管理公司还坚持开放政策，鼓励员工在不受歧视担忧的情况下直接向主管提出建议和关切。这种方法支持透明沟通，并确保员工反馈被纳入工作场所改进。

员工参与与满意度

为支持以员工为中心的知情决策，管理公司开展年度员工满意度调查，目标是得分超过80%。该调查提供了关于参与度、工作场所满意度和发展抱负的宝贵见解。这些见解被融入策略规划和营运举措，包括加强员工参与计划、培训和发展工作，以及工作场所政策。这种持续的反馈循环确保我们的人力资本策略与组织目标和不断演变的员工期望保持一致。

财务影响

当前财务影响

当前与多元化和包容性相关的财务影响相对有限，主要与持续举措相关，如包容性工作场所实践培训、相关政策更新，以及实施公平透明的招聘流程。开销还包括促进公平工作环境的参与活动。

这些成本与管理公司精简的劳动力相称，且未记录与多元化和包容性事项相关的重大财务损失。

预期财务影响

未来财务影响可能源于加强的多元化和包容性承诺，包括扩展能力建设计划和投资于支持包容性文化的治理流程。可能需要额外开销来采纳不断演进的最佳实践、保持监管一致性，并确保整个组织的公平机会。虽然此类成本可能逐步增加，但预计将支持长期组织韧性、提高员工参与度，并降低与人才留任和工作场所公平相关的潜在风险。

与多元化与包容性相关风险的基金策略与业务模式韧性

T通过管理公司持续努力坚持健全的治理实践、公平的雇佣标准，以及支持包容性工作环境的举措，基金的策略对多元化和包容性风险保持韧性。管理公司对非歧视、透明招聘流程和提出关切的畅通渠道保持明确期望，减少工作场所相关中断并维持利益相关者信心。

这些措施有助于管理公司内建立稳定且积极参与的员工队伍，支持基金的长期营运连续性和策略目标，同时确保日常营运以负责任和体贴的方式进行。

管理与多元化与包容性相关风险与商机的流程、控制及政策

管理公司管理与多元化和包容性相关风险和机遇的方法得到关键内部政策的支持，包括行为准则、人事政策手册和董事局宪章。这些文件指导我们如何维护公平、尊重且包容的工作场所，以支持Axis-REIT的目标。

管理 实质可持续发展事宜

行为准则明确规定了对尊重、平等和非歧视的期望。此准则强调以尊严对待所有员工，并根据个人能力而非种族、宗教、性别、年龄、国籍或残疾等因素做出雇佣决策。行为准则还强调培养归属感的重要性，并鼓励在培训、发展和职业晋升方面提供平等机会。

人事政策手册通过概述员工福利和权益，并提供维持包容性工作场所的指导方针，进一步强化了这些原则，确保所有员工都能公平获得发展机会。这些政策共同帮助管理公司实施一致的实践，并最大限度地降低与歧视或不公平待遇相关的风险。

这些承诺也塑造了我们的人才发展方法，管理公司采用审慎且支持性的流程，在不

同层级识别和发展员工，帮助员工队伍适应本基金营运所在不断变化的商业环境。

在治理层面，董事局宪章正式确立了管理公司维持董事局至少 30% 女性代表比例的承诺，并支持其成员观点的平衡组合。

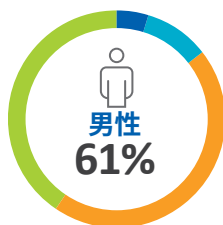
目标与关键绩效指标

我们促进多元化与包容性的努力体现在组织内女性与男性员工比例相对平衡上。虽然男性员工占员工总数的 62%，女性员工占 38%，但女性在高层管理人员中的代表性相对较好，10% 的女性员工担任高级职位，而男性仅为 2%。我们的大部分员工年龄在 30-50 岁之间，拥有丰富的行业经验和实用知识。为进一步强化我们的包容文化并鼓励更多协作，管理公司计划每年组织至少两次员工团体活动，以增强参与度和团队凝聚力。

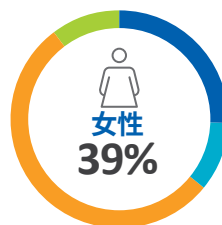
按员工类别分列的性别构成

2025

2025 年截至 12 月 31 日总人数:81 人



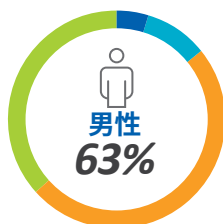
高层管理人员	2%
中层管理人员	6%
执行人员	28%
非执行人员	25%



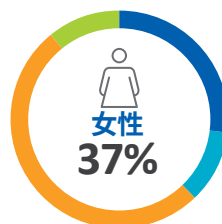
高层管理人员	10%
中层管理人员	4%
执行人员	21%
非执行人员	4%

2024

2024 年截至 12 月 31 日总人数:78 人



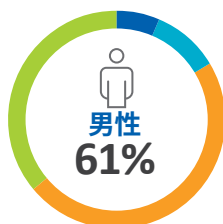
高层管理人员	3%
中层管理人员	6%
执行人员	31%
非执行人员	23%



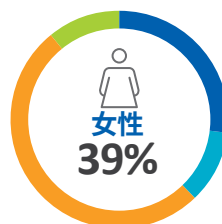
高层管理人员	10%
中层管理人员	4%
执行人员	19%
非执行人员	4%

2023

2023 年截至 12 月 31 日总人数:80 人



高层管理人员	4%
中层管理人员	6%
执行人员	29%
非执行人员	22%



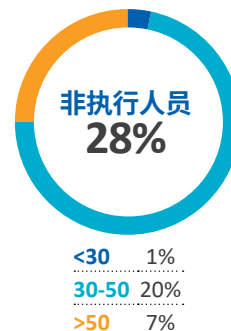
高层管理人员	10%
中层管理人员	4%
执行人员	21%
非执行人员	4%

管理 实质可持续发展事宜

按员工类别分列的年龄组构成

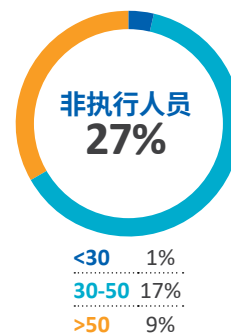
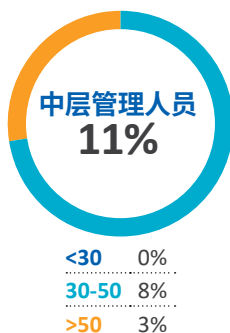
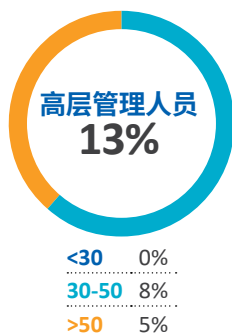
2025

2025年截至12月31日总人数:81人



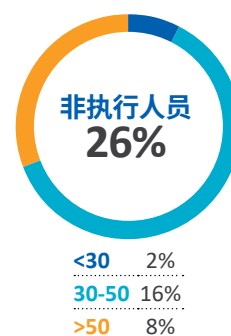
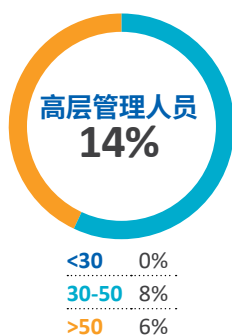
2024

2024年截至12月31日总人数:78人

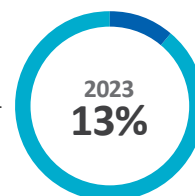
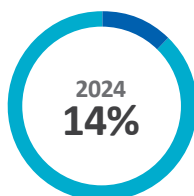
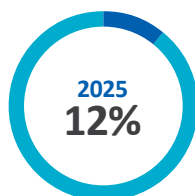


2023

2023年截至12月31日总人数:80人



合约/临时员工百分比



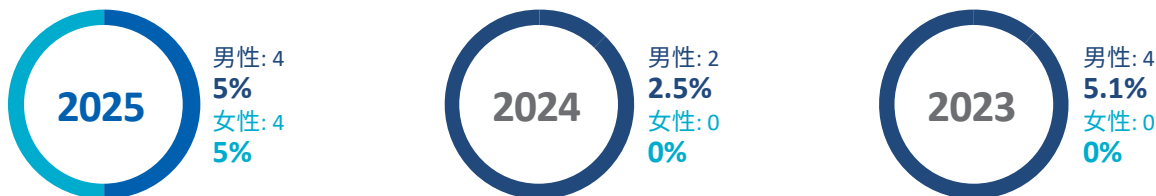
注: 合约/临时员工百分比是指合约/临时员工人数占员工总数的百分比。

管理 实质可持续发展事宜

按员工类别分列的新员工总数



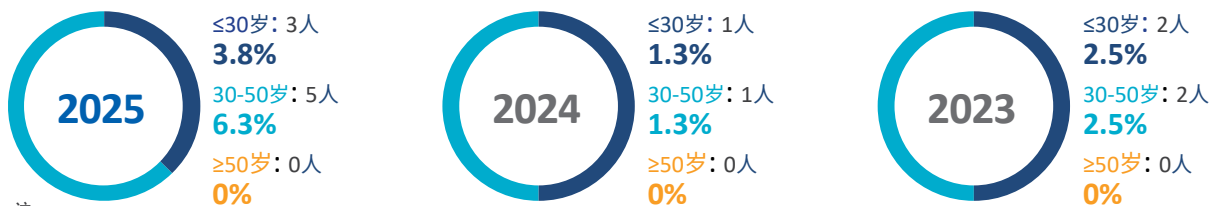
按性别分列的新员工



注:

1. 新员工率是指该年度新招聘员工总数占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) 和年底 (12月31日) 员工人数的平均值。
3. 为统一呈列方式和提高数据准确性, 表格数据已四舍五入至小数点后一位。

按年龄组分列的新员工



注:

1. 新员工率是指该年度新招聘员工总数占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) 和年底 (12月31日) 员工人数的平均值。
3. 为统一呈列方式和提高数据准确性, 表格数据已四舍五入至小数点后一位。

本地招聘的高层管理人员百分比

100%

本地招聘的员工百分比

100%

按员工类别分列的员工流失率



管理 实质可持续发展事宜

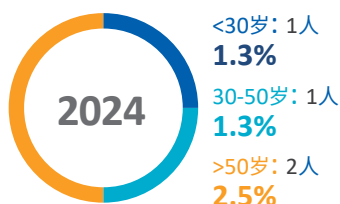
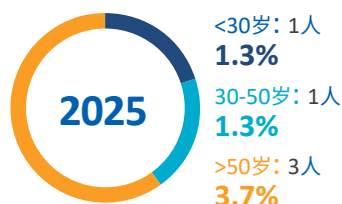
按性别分列的员工流失率



注:

1. 员工流失率是指该年度离职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)和年底(12月31日)员工人数的平均值。
3. 为统一呈列方式和提高数据准确性, 表格数据已四舍五入至小数点后一位。

按年龄组分列的员工流失率



注:

1. 员工流失率是指该年度离职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)和年底(12月31日)员工人数的平均值。
3. 为统一呈列方式和提高数据准确性, 表格数据已四舍五入至小数点后一位。

按性别分列的育儿假统计

	2025年		2024年		2023年	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
有资格享有育儿假的员工人数	50	31	49	29	49	31
申请育儿假的员工人数	1	1	2	2	1	0
育儿假结束后在报告期内返回工作岗位的员工人数	1	1	2	2	1	不适用
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	1	不适用	2	1	1	不适用

男女员工基本工资与薪酬比例 (性别薪酬差距)

	2025年	2024年	2023年
高层管理人员	1.0 : 1.7	1.0 : 1.3	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 : 0.9	1.0 : 0.8
非执行人员	1.0 : 0.7	1.0 : 0.6	1.0 : 0.6

注:

1. 数据基于每年12月的基本工资。
2. 计算方法是先将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. 为统一呈列方式和提高数据准确性, 表格数据已四舍五入至小数点后一位。

管理 实质可持续发展事宜

员工参与与福祉计划类型

计划类型	频率	目标群体
年度晚宴	每年	全体员工
公司旅行	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	符合资格员工的子女
消防局应急小组培训	不定期	物业管理团队
基础职业急救、心肺复苏术与自动体外除颤器培训	不定期	物业管理团队
体育活动(如匹克球)	不定期	全体员工



管理 实质可持续发展事宜

员工满意度



参与员工满意度调查的
员工人数
74 名员工
(91.4%)



参与员工满意度调查的
员工人数
66 名员工
(84.6%)



参与员工满意度调查的
员工人数
66 名员工
(82.5%)

展望

展望未来，管理公司将继续致力于培养包容、支持性和积极参与的工作环境，鼓励员工成长、贡献并有效工作。在来年，我们将继续专注于旨在发展高潜力员工并为其提供未来职业晋升机会的举措，帮助员工队伍适应不断变化的业务需求。

管理公司还将继续优先考虑员工福祉，通过组织健康计划和健康意识课程，营造健康平衡的工作环境。此外，我们将继续努力促进多元化和性别平衡的员工队伍，吸引来自不同背景和经历的人才。

通过这些持续的举措，管理公司旨在提升员工参与度，增强员工队伍能力，并支持 Axis-REIT 营运的长期可持续发展和韧性。

管理 实质可持续发展事宜



人权与劳工实践

资本

社会与关系

策略支柱

设施管理 发展

治理

商业风险

环球 人力资源 房地产管理

商业风险联合国可持续发展目标

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 10 AFFORDABLE HOUSING

与人权及劳工实践相关的风险描述

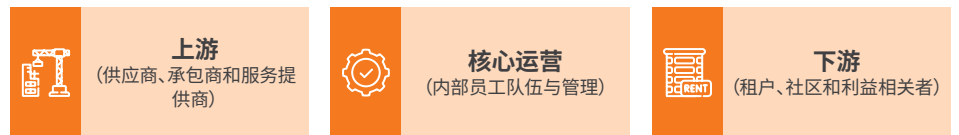
管理公司在我们的营运和供应链中坚持高标准的劳工实践和人权。虽然房地产投资信托基金的业务模式不需要大量员工，但我们仍致力于确保所有员工和合约人员都能获得公平、道德且尊重的对待。我们对强迫劳动、童工及任何形式的剥削采取零容忍态度，并期望所有服务提供商、承包商和供应商完全遵守这些原则。

我们承认，由于价值链中依赖第三方服务提供商（包括物业管理、维护和安全服务），可能存在与人权和劳工相关的风险。这些风险包括工人福利不足、不符合劳工法规、工作条件不安全以及工时过长。为管理这些风险，我们对关键供应商进行尽职调查，将劳工和人权期望纳入采购和合同条款，并要求遵守适用法律和道德标准。

这些措施有助于确保支持我们业务的人员——无论是直接雇佣还是通过外部合作伙伴聘用——都能在安全、公平和负责任的就业环境中工作。

对业务模式与价值链的影响

这些因依赖第三方服务提供商而产生的风险在价值链各阶段影响 Axis-REIT:



- 劳工和人权风险主要源于第三方服务提供商参与物业管理和维护。不符合劳工标准或工人福利实践不佳可能会扰乱服务交付，并造成声誉或监管风险。
- 虽然我们内部员工队伍规模较小，但监督或人权治理方面的缺口可能会影响监测和管理整个供应链劳工相关风险的有效性。
- 在本基金物业营运的承包商若劳工条件不佳，可能会影响租户认知和利益相关者信任，因为对道德和责任实践的期望不断提高。

对策略与决策的影响

在回顾年度内，我们通过对已注册主要供应商进行现场人权评估，继续维护人权和公平劳工实践。2025 年接受评估的已注册主要供应商包括提供资产增值举措 (AEI) 工作、设施维护工作和清洁服务的承包商。

管理 实质可持续发展事宜

在所评估的营运中，未发现与人权相关的风险，包括童工、强迫或强制劳动。这些评估为我们的供应商管理决策提供依据，并确保我们的供应链实践与人权承诺保持一致。

2025 年，我们还对参与六个关键资产增值举措的供应商进行现场人权评估。

财务影响

当前财务影响

当前财务影响仅限于与供应商尽职调查、合同合规审查和劳动力相关治理活动相关的常规开销。未记录因劳工或人权不合规而产生的重大财务损失。

预期财务影响

未来财务影响可能源于加强劳工和人权合规要求，包括需要加强第三方监督、增加采购审查，以及若发现不合规情况可能需要采取的补救措施。为响应不断演变的监管标准，可能还需要额外的行政成本来支持持续监测和对齐。

与人权及劳工实践相关风险的基金策略与业务模式韧性

由于强有力的治理实践、对道德劳工行为的明确期望，以及将人权考量纳入采购和供应商管理，Axis-REIT 的业务模式保持韧性。持续的尽职调查、合同保障和监测流程有助于管理供应链内的劳工相关风

险。这些措施确保负责任的价值链实践，并支持长期营运连续性和利益相关者信心。

管理与人权及劳工实践相关风险与商机的流程、控制及政策

我们确保严格遵守马来西亚 1955 年雇佣法、1994 年职业安全与健康法及其他适用于劳动力人权的适用法令和法规规定的工作时间、工作条件、结社自由和最低工资。此外，我们鼓励员工在工作与生活之间取得健康平衡，并确保所有员工获得的报酬高于规定的最低工资标准。此外，我们鼓励员工参与社区活动，前提是这些活动不会造成任何利益冲突。

我们对人权和公平劳工实践的承诺延伸至整个供应链。供应商行为准则将相同的框架应用于我们的供应商和服务提供商，包括承包商。我们相信这是维护本基金声誉的关键组成部分。

供应商行为准则要求我们的供应链坚持高标准的人权和劳工实践。这涵盖我们的供应商和服务提供商必须遵守的各种行为、政策和实践，包括公平劳工实践、人权考量以及健康与安全政策。它还提及我们的举报政策，用于报告任何不合规事件，包括任何违反本基金价值观的非法或不道德商业行为。



有关我们如何传达和执行供应商行为准则的详情，请参阅“负责任的供应链”可持续发展事宜。

我们的物业管理团队每年对供应商和服务提供商进行合规评估，以确保其与管理公司的劳工实践、人权标准以及马来西亚雇佣法律保持一致并严格遵守。我们的劳工实践严格禁止在本基金业务营运和供应链中使用任何形式的童工或强迫劳动。

人力资源部门负责所有与雇佣相关的事务，确保我们所有的雇佣实践严格遵守当地雇佣法律和劳工标准。

管理公司实行“开放”政策，使员工能够直接向高层管理人员提出有关侵犯人权的关切。此外，我们的举报政策建立了举报渠道，便于报告性骚扰、歧视、危害健康与安全等问题，以及其他不当行为和渎职行为，包括侵犯人权和公平劳工实践的行为。举报和解决申诉的程序在我们的举报政策中有正式记录。如果员工担心某事项可能无法得到妥善处理，我们鼓励他们向首席执行官或负责管理举报机制的 ARMB 独立非执行董事升级其关切。此框架确保所有报告都能独立、保密且诚信地处理，从而强化 Axis-REIT 对安全、道德和负责任工作场所的承诺。



有关 Axis-REIT 行为准则、供应商行为准则和举报政策的更多详情，请访问我们的网站 www.axis-reit.com.my/investor/corporate_governance.php。

管理 实质可持续发展事宜

指标与目标

2025年，员工或外部各方（如供应商和服务提供商、我们的社区或公众）均未报告任何与歧视、童工或强迫劳动有关的事件或申诉。在此绩效基础上，Axis-REIT已制定明确目标，以强化我们对人权和 ESG 标准的承诺。



目标:

- 实现供应商和承包商在环境、社会和治理（包括人权和劳工实践）方面零不合规事件。
- 保持工作场所零歧视报告案例。

这些措施体现了我们对道德营运、负责任供应链管理和安全包容性工作场所的持续承诺。

	单位	2025年	2024年	2023年
经证实的侵犯人权投诉数量	案例	0	0	0

展望

管理公司将继续致力于保护和维护人权及公平劳工实践，无论是在 Axis-REIT 内部还是整个供应链。展望未来，我们将继续对已注册主要供应商进行现场人权评估和内部审计，以识别任何不合规事件。所有发现均需正式记录以便进一步行动，包括在需要时提交独立鉴证。此外，随着本基金开展新的发展项目，我们将聘请外包内部审计师审查承包商对环境、社会和治理（ESG）要求的合规情况。这些措施将有助于确保持续遵守人权和劳工标准，强化负责的供应链管理，并维持安全且道德的工作场所。



有关我们供应商和服务提供商评估的更多信息，请参阅本报告第 121 至 124 页的“负责的供应链”可持续发展事宜。

管理 实质可持续发展事宜



社区活动与伙伴关系



资本

社会与关系

策略支柱

资本管理

治理

商业风险

环球

联合国可持续发展目标



与社区活动及伙伴关系相关的风险描述

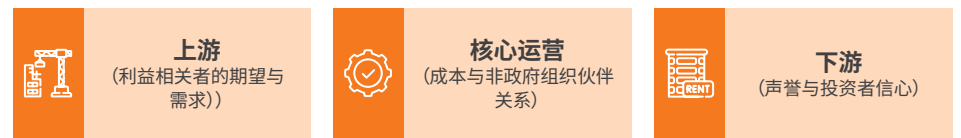
本基金面临各种与社区相关的风险，这些风险可能主要影响其声誉，并对绩效产生一定潜在影响。一个核心挑战在于满足利益相关者对有意义企业社会责任（CSR）举措的期望；若未能对齐，可能导致本基金被视为流于形式，而非真正以影响为导向。

同时，社区可能对物业发展活动产生的社会或环境影响感到不满，例如工业中心造成的道路拥堵，或与资产增值举措（AEIs）或发展项目相关的噪音和空气污染。这些风险加剧了更广泛的社区相关脆弱性，包括高 CSR 开销但回报不明确、不断演变的环境、社会和治理（ESG）合规要求，以及衡量或交付有意义影响的挑战。

简而言之，虽然社区伙伴关系和 CSR 计划可以加强我们的社会经营许可，但若对齐或管理不当，可能使我们面临声誉、财务和监管风险。

对业务模式与价值链的影响

与社区活动和伙伴关系相关的已识别风险对本基金的业务模式和价值链产生以下影响：



- 利益相关者对有意义 CSR 举措的期望给本基金带来压力，要求其交付能为当地社区带来切实效益的影响力计划。同时，社区对发展项目社会或环境影响的不满可能会延迟或复杂化资产增值举措（AEIs）和发展项目的许可或审批，从而拖慢项目时间表并增加成本。
- CSR 计划和社区参与活动通常涉及额外开销，这些开销必须与长期策略目标保持平衡。此外，与非政府组织（NGO）的伙伴关系可以增强可信度，但若举措被视为流于形式，而非真正以影响为导向，则可能因对齐不当或执行不力而造成声誉损害。
- 未能交付真实的 CSR 成果会削弱投资者信心，可能导致被注重环境、社会和治理（ESG）的基金排除在外。负面的社区情绪或对流于形式责任的认知也可能损害本基金的声誉。

对策略与决策的影响

为降低这些风险，我们积极与当地社区接触，通过结构化和有针对性的 CSR 举措更好地了解 and 满足他们的需求。我们的方法优先考虑创造持久的积极成果，培养信任并建立长期关系，特别关注本基金直接运营区域内的弱势群体。

管理 实质可持续发展事宜

社区社会责任（CSR）举措与基金的地理足迹紧密对齐，通过与当地非政府组织合作实施，以确保相关性和有效性。计划经过多年监测，以评估其影响并与不断变化的社区需求保持一致，确保效益超越初始投资年度。

除了社区社会责任（CSR）活动外，管理公司认识到发展项目可能对周边社区产生实质性影响。因此，我们要求指定的承包商定期与社区领袖接触，以识别关切并评估当地情绪。建筑告示牌上展示联系方式，以增强透明度和问责制，便于直接反馈、开放沟通和及时解决问题。

2025年，我们的社区举措侧重于改善残疾儿童获得医疗服务的机会，以及提升小学生的基础设施。年内，我们完成三项新计划，监测两项先前计划，并赞助两个非政府组织的活动：

2025 年关键计划



洗都国民型华文小学 1 校和 2 校屋顶更换

洗都国民型华文小学1校和2校成立于1940年代，是位于吉隆坡的一所教会学校，仅获得部分政府资助，经常依赖私营领域支持进行维修和设施升级。2025年，该校请求协助维修其设计与工艺工坊的屋顶，该工坊自2021年起因安全问题无法使用。

6月，我们的项目管理与可持续发展团队连同我们的承包商小组进行评估，确认金属屋顶已严重老化，漏水导致木质结构和天花板受损。为恢复工坊的安全使用，我们委任承包商以58,800令吉的成本更换屋顶。工程于2025年9月19日顺利完成，使学生能够再次使用工坊的学习设施。



更换屋顶前图片



更换屋顶完成后图片



移交仪式图片



为残疾儿童提供物理治疗和语言治疗

马来西亚建安智障儿童家福协会（前称IQ70+）是马来西亚福利部注册的特殊需求儿童之家。自2022年起，我们与该组织合作，赞助身体残疾儿童获得必要的医疗服务。

2025年，我们延长支持，赞助为期12个月（2025年9月至2026年8月）的每周物理治疗和语言治疗课程。此举措目前惠及7名接受物理治疗的儿童和5名接受语言治疗的儿童。课程由吉隆坡班台医院的专业培训治疗师提供，为方便儿童，治疗师提供上门服务。我们直接向医院支付113,760令吉，并继续监测使用情况，以确保护理服务的有效交付。



管理 实质可持续发展事宜



捐血活动

2025年3月12日，我们与国家血液中心合作，在MenaraAxis为租户、员工和访客组织了一场捐血活动。本基金免除了活动所需的大楼门厅和电源插座的日租金。活动成功吸引29名符合条件的捐血者捐血，每次捐血最多可挽救三条生命。



2025年非营利活动赞助

2025年，我们通过赞助关键筹款活动，继续加强与非政府组织的伙伴关系。这些贡献为非政府组织提供直接的财务支持，并强化我们对社区参与和慈善事业的承诺。



YAYASAN WWRC年度慈善晚宴

本基金赞助了一桌参加YayasanWWRC年度慈善晚宴，为该基金会的慈善计划筹款活动提供支持。



孤儿关怀筹款慈善电影首映礼

本基金赞助孤儿关怀筹款慈善电影首映礼的座位，帮助该组织筹款以维持其为孤儿或被遗弃婴幼儿和儿童的举措。

先前计划的影响监测



向马来西亚国家肾脏基金会 (NKF) 捐赠透析机和超声波机

马来西亚国家肾脏基金会 (NKF) 是成立于1969年的非营利组织，为无法负担护理费用的终末期肾衰竭患者提供透析治疗。2024年，我们向其于在士拉央和八打灵再也的中心捐赠了三台透析机和一台超声波成像机。

2025年，对该举措的监测和评估显示，捐赠的机器支持了总共2,592次透析疗程。这表明该举措在扩大马来西亚国家肾脏基金会的治疗能力和改善患者获取方面产生可衡量的影响。

在未来四年，我们将继续与马来西亚国家肾脏基金会密切合作，跟踪捐赠设备的性能，评估患者成果，并利用这些发现设计更有效和更有影响力的社区社会责任 (CSR) 计划。



向马来西亚圣约翰救护机构 (SJAM) 捐赠救护车

2022年，我们与马来西亚圣约翰救护机构 (SJAM) 合作，赞助一辆救护车用于其在沙巴的营运。该车辆按照卫生部的标准制造，并于2023年6月在吉隆坡蕉赖的总部正式移交。在完成许可和注册后，救护车于2023年10月运往亚庇，并于2023年11月全面投入使用，以支持伊丽莎白女王医院的紧急医疗服务。

虽然2025年没有额外投资，但我们继续与马来西亚圣约翰救护机构接触，以监测救护车的使用情况并评估其长期影响。年内，该救护车成功运送173名患者，凸显出其在加强沙巴紧急救援能力方面的重要作用。



管理 实质可持续发展事宜

财务影响

当前财务影响

在当前财政年度，我们与社区投资和社区社会责任（CSR）举措相关的成本适度。这些包括对当地计划和与当地社区接触活动的贡献。这些开销已纳入批准的预算，并被视作维持积极利益相关者关系和监管合规所必需的。

预期财务影响

若利益相关者对社区社会责任（CSR）活动的期望增加，或因环境问题导致社区不满升级，潜在的财务影响可能包括：

- 为满足社区需求和加强社会经营许可而**增加社区社会责任（CSR）开销**。
- **实施缓解措施（如环境保障措施）的额外成本**。
- **声誉风险**，可能间接影响投资者信心和租户吸引，并导致潜在的收入影响。
- 若社区申诉导致正式投诉或执法行动，可能产生监管或法律成本。若不积极管理，这些影响可能增加运营成本并影响项目时间表。

与社区活动及伙伴关系相关风险的策略与业务模式韧性

上述举措基于初步需求评估和与非政府组织合作伙伴的持续对话，以识别最具影响力的项目，体现了我们策略的韧性。通过将计划与我们的地理分布对齐，我们确保社区投资与我们运营的区

域保持联系，从而强化相关性。持续的监测和评估也使我们能够跟踪使用情况、评估成果，并确保这些举措在初始投资年度之后持续提供长期效益。

管理与社区活动及伙伴关系相关风险与商机的流程、控制及政策

企业通讯与可持续发展团队推动管理公司的社区活动与伙伴关系工作，牵头识别、接触和协助需要帮助的社区，并为本基金提出合适的社区社会责任（CSR）计划。反贿赂与反腐败（ACF）政策制定清晰的流程，以确保所有赞助和捐赠的诚信与问责制。

赞助或捐赠请求需经过仔细评估，员工需行使良好判断并对受益人和计划目标进行尽职调查。不得向任何被发现受政党或个人控制或影响的组织提供贡献。

为确保透明度和治理，慈善捐款、赞助和社区社会责任（CSR）活动需经首席执行官审查，并需获得执行委员会、董事局和信托公司的批准。

为进一步加强可信度，社区社会责任（CSR）投资和受益人数量需经过独立鉴证，确认我们披露信息的真实性，并增强对我们报告的信任。

指标与目标

举措	2025 年投资金额 (' 000 令吉)	成果	2025 年受益人数
浣都国民型华文小学 1 校和 2 校屋顶更换	59 [#]	更换设计与工艺工坊的屋顶, 恢复学生的安全使用	337 ^{1#}
赞助马来西亚建安智障儿童家福协会残疾儿童的健康服务	114 [#]	在 12 个月内为残疾儿童提供 48 次物理治疗和 48 次语言治疗课程	12 ^{2#}
捐血活动	不适用 ³	共有 29 名符合条件的捐血者在活动中捐血	87 ^{4#}
赞助Yayasan WWRC年度慈善晚宴	6 [#]	支持Yayasan WWRC的慈善计划	1 ^{5#}
赞助孤儿关怀筹款慈善电影首映礼	5 [#]	帮助维持孤儿关怀为孤儿或被遗弃婴幼儿和儿童的举措	1 ^{6#}

管理 实质可持续发展事宜

举措	2025 年投资金额 (‘000 令吉)	成果	2025 年受益人数
向马来西亚国家肾脏基金会 (NKF) 捐赠医疗设备	不适用 ⁷	2024 年, 我们向其其在士拉央和八打灵再也的中心捐赠了三台透析机和一台超声波成像机。	2,592 ⁸
向马来西亚圣约翰救护机构 (SJAM) 捐赠救护车	不适用 ⁹	自 2023 年 11 月把救护车运往亚庇以支持紧急医疗服务。	173 ^{10#}

- 注:
- 1 受益人按能够使用新投入运营的设计与工艺工坊的学生人数计算。
 - 2 受益人按 7 名受益于物理治疗和 5 名受益于语言治疗的儿童计算。
 - 3 Axis-REIT 赞助使用 Menara Axis 的门厅进行捐血活动, 免除了租金和正常日常费用。
 - 4 此估算基于 29 名符合条件的捐血者的血量和马来西亚国家血液中心提供的信息, 即每次捐血最多可挽救 3 条生命。
 - 5 受益人数反映 Yayasan WWRC 作为赞助的直接接收方, 因为无法确定可能直接受益的个人数量。
 - 6 受益人数反映孤儿关怀作为赞助的直接接收方, 因为无法确定可能直接受益的个人数量。
 - 7 此举措的投资已于 2024 年发生并报告, 因此在此不再重复。
 - 8 受益人按 3 台透析机在 2025 年 1 月至 12 月期间的透析次数计算。这包括超声波机的使用, 因为它是辅助仪器, 仅在难以检测患者静脉时使用。
 - 9 此举措的投资已于 2022 年发生并报告, 因此在此不再重复。
 - 10 2025 年 1 月至 12 月救护车服务的患者受益人数。

社区活动与伙伴关系统计	2025 年	2024 年	2023 年
社区社会责任 (CSR) 投资总额 (‘000 令吉)	184 [#]	201	181
受益人总数	3,203 [#]	978	85

[#] 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第 175 页至 178 页。

展望

我们继续致力于履行负责任企业公民的角色, 并将继续投资于能为弱势群体带来长期效益的举措。2026 年, 我们已为社区投资计划拨款 200,000 令吉, 重点改善我们核心营运区域内儿童及其他弱势群体的医疗服务获取。

我们将持续与周边社区定期接触, 以深入了解当地社会和环境问题。我们还将把物业发展的社区接触流程正式化, 确保关切问题得到及时和透明的解决。

选定关键绩效指标的独立有限鉴证报告

致作为 Axis Real Estate Investment Trust ("Axis-REIT") 信托公司的 RHB Trustees Berhad ("信托公司") 和作为 Axis-REIT 管理公司的 Axis REIT Managers Berhad ("管理公司") 的董事局

工作范围

我们受Axis-REIT委托，依据马来西亚认可的鉴证业务准则 ISAE 3000 (修订版)《历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》(简称"ISAE 3000")，就 Axis-REIT 截至2025年12月31日财政年度发布的管理实质可持续发展事项报告(简称"可持续发展报告")相关页面以#号标示的特定关键绩效指标(简称"报告事项信息")，执行独立有限的鉴证工作。

报告事项信息

可持续发展报告中，我们提供有限鉴证的报告事项信息包括：

类别	报告事项信息	计量单位
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	公吨二氧化碳当量
	范围 2 温室气体排放	公吨二氧化碳当量
	建筑总温室气体排放强度(范围 1 和范围 2 的总和)	公吨二氧化碳当量/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
社会 – 社区活动与伙伴关系	企业社会责任(CSR)投资总额	令吉
	CSR受益总人数	数量
经济 – 优质资产与服务 – 新收购	已完成的收购和发展项目数量	数量
	获得绿色建筑认证的物业数量	数量

我们的有限鉴证仅针对截至 2025年12月31日财政年度的信息，并未就较早期间或可持续发展报告中所载的其他内容执行任何相关程序，因此不对上述部分发表任何结论。

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。

报告事项信息有限鉴证业务的范围，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运营控制下的多元租户物业的公共区域。

选定关键绩效指标的独立有限鉴证报告

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；
- 国际财务报告准则可持续发展披露准则；及
- Axis-REIT 的相关内部政策与程序。

（以下统称为“报告标准”）

Axis-REIT 信托公司与管理公司的责任

信托公司和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。

我们的责任

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。

我们已根据与信托公司和管理公司商定的职权范围执行有限鉴证工作，包括根据 ISAE 3000 执行工作。该标准要求我们计划并执行鉴证工作，以有限鉴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 开展的有限鉴证工作包括评估 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，为我们得出有限鉴证结论提供了依据。

固有限制

有限鉴证业务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，但在鉴证过程中不会被发现。我们的鉴证工作并非旨在发现编制和列报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鉴证也存在固有风险。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，因此可以选择不问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，我们的有限鉴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。

选定关键绩效指标的独立有限鉴证报告

已执行工作摘要

有限鉴证业务中所执行的程序，在性质和时间上与合理鉴证业务有所不同，且其覆盖范围也较合理鉴证业务为小。因此，在有限鉴证业务中获得的鉴证水平大大低于在合理鉴证业务中获得的鉴证水平。

我们对报告事项信息的有限鉴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鉴证程序，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
- 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，但有限鉴证业务并非旨在对 Axis-REIT 内部控制的有效性提供结论。我们的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。

我们的独立性与质量管理

我们遵守马来西亚会计师公会的附则（关于职业道德、行为与执业）以及国际会计师道德标准委员会颁布的国际职业会计师道德守则（包括国际独立性标准）所规定的独立性及其他道德要求。该守则是建立在诚信、客观、专业胜任与应有谨慎、保密以及专业行为等基本原则之上的。

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阅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。

选定关键绩效指标的 独立有限鉴证报告

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鉴证的结论，我们的报告是根据聘用条款专门为信托公司和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信托公司和管理公司董事局以外的任何其他方的责任。我们同意将本有限鉴证报告纳入 Axis-REIT 截至 2025 年 12 月 31 日财政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：2026 年 2 月 27 日

证交所指定表格

AXIS-REIT
 IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
租户满意度	Hello Axis 租户满意度整体评级	1至5分制	4.27	高于4分	无鉴证
租户满意度	按建筑类型划分的 Hello Axis 租户满意度评级 - 多元租户	1至5分制	3.67	-	无鉴证
租户满意度	按建筑类型划分的 Hello Axis 租户满意度评级 - 单一租户	1至5分制	4.87	-	无鉴证
租户满意度	年度租户满意度调查得分	1至10分制	7.62	高于7分	无鉴证
租户满意度	租用率	百分比 (%)	94	高于90%	无鉴证
优质资产与服务 - 新收购	收购与发展项目数量	数量	1	-	外部鉴证 (有限)
负责的供应链管理	本地供应商 - 花费在本地供应商的采购总额	百万令吉	38.7	-	无鉴证
负责的供应链管理	本地供应商 - 花费在本地供应商的百分比	百分比 (%)	100	-	无鉴证
负责的供应链管理	向供应商提供的培训课程总数	数量	28	-	无鉴证
负责的供应链管理	向供应商提供的培训课程参与总人数	人数	695	-	无鉴证
职业健康与安全	工伤案例 - 死亡	案例数	0	-	外部鉴证 (有限)
职业健康与安全	工伤案例 - 损失工时伤害	案例数	0	-	外部鉴证 (有限)

此报告是通过大马交易所CSI平台于2026-03-03_09:47:58生成

第1页, 共12页

证交所指定表格

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

AXIS-REIT

IFRS S1

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025 年	目标	鉴证
职业/健康与安全	工伤案例 - 限制工作案例/医疗处理	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	工伤案例 - 急救	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	工伤案例 - 损失工时事故率	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	非工伤案例 - 火灾/爆炸	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	非工伤案例 - 物业/设备损坏	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	非工伤案例 - 环境污染	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	非工伤案例 - 接获传票	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	违规事件/罚款 - 不遵守健康、安全与环境政策	案例数	0	0	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	违规事件/罚款 - 不遵守适用法律和法规	案例数	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	违规事件/罚款 - 因不遵守监管条例而产生的罚款金额	令吉	0	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	按性别别列的出勤率 - 女性	百分比 (%)	1.08	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	按性别别列的出勤率 - 男性	百分比 (%)	1.09	—	外部鉴证 (有限)
职业/健康与安全	年度安全天数	天数	365	—	外部鉴证 (有限)

第2页, 共12页

此报告是通过大马交易所GSI平台于2026-03-03_09:47:58生成

证交所指定表格

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

AXIS-REIT
 IFRS S1

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025 年	目标	鉴证
人才开发	人才开发 - 培训总时数	小时	1,872.5	—	无鉴证
人才开发	按性别分列的培训总时数 - 女性	小时	443.5	—	无鉴证
人才开发	按性别分列的培训总时数 - 男性	小时	1,429.0	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的培训总时数 - 高层管理人员	小时	247.2	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的培训总时数 - 中层管理人员	小时	189.2	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的培训总时数 - 执行人员	小时	928.0	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的培训总时数 - 非执行人员	小时	508.1	—	无鉴证
人才开发	每位员工的平均培训时数	小时	23.1	—	无鉴证
人才开发	按性别分列的每位员工平均培训时数 - 女性	小时	14.3	—	无鉴证
人才开发	按性别分列的每位员工平均培训时数 - 男性	小时	28.6	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的每位员工平均培训时数 - 高层管理人员	小时	24.7	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的每位员工平均培训时数 - 中层管理人员	小时	23.7	—	无鉴证

此报告是通过大马交易所CS1 平台于2026-03-03_09:47:58 生成

第3 页, 共12 页

证交所指定表格

AXIS-REIT
 IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025 年	目标	鉴证
人才开发	按雇员类别分列的每位员工平均培训时数 - 执行人员	小时	23.2	—	无鉴证
人才开发	按雇员类别分列的每位员工平均培训时数 - 非执行人员	小时	22.1	—	无鉴证
人才开发	按性别分列的接受绩效和职业发展审查的员工比例 - 女性	百分比 (%)	100	—	无鉴证
人才开发	按性别分列的接受绩效和职业发展审查的员工比例 - 男性	百分比 (%)	100	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 高层管理人员 - 女性	百分比 (%)	10	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 高层管理人员 - 男性	百分比 (%)	2	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 中层管理人员 - 女性	百分比 (%)	4	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 中层管理人员 - 男性	百分比 (%)	6	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 执行人员 - 女性	百分比 (%)	21	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 执行人员 - 男性	百分比 (%)	28	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 非执行人员 - 女性	百分比 (%)	4	—	无鉴证

证交所指定表格

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

AXIS-REIT
IFRS S1

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的性别构成 - 非执行人员 - 男性	百分比 (%)	25	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 高层管理人员 - 30岁以下	百分比 (%)	0	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 高层管理人员 - 30岁至50岁	百分比 (%)	6	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 高层管理人员 - 50岁以上	百分比 (%)	6	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 中层管理人员 - 30岁以下	百分比 (%)	0	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 中层管理人员 - 30岁至50岁	百分比 (%)	7	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 中层管理人员 - 50岁以上	百分比 (%)	3	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 执行人员 - 30岁以下	百分比 (%)	4	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 执行人员 - 30岁至50岁	百分比 (%)	35	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄构成 - 执行人员 - 50岁以上	百分比 (%)	11	—	无鉴证

此报告是通过大马交易所OS1 平台于2026-03-03_09:47:58 生成

第5页, 共12页

证交所指定表格

AXIS-REIT
 IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025 年	目标	鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄层构成-非执行人员-30岁以下	百分比 (%)	1	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄层构成-非执行人员-30岁至50岁	百分比 (%)	20	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的年龄层构成-非执行人员-50岁以上	百分比 (%)	7	—	无鉴证
多元化与包容	合约或临时员工占员工总数的百分比	百分比 (%)	12	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的新聘员工总数-高层管理人员	数量	0	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的新聘员工总数-中层管理人员	数量	1	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的新聘员工总数-执行人员	数量	4	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的新聘员工总数-非执行人员	数量	3	—	无鉴证
多元化与包容	按性别分列的新聘员工-女性	百分比 (%)	5	—	无鉴证
多元化与包容	按性别分列的新聘员工-男性	百分比 (%)	5	—	无鉴证
多元化与包容	按年龄层分列的新聘员工-30岁以下	百分比 (%)	3.8	—	无鉴证
多元化与包容	按年龄层分列的新聘员工-30岁至50岁	百分比 (%)	6.3	—	无鉴证
多元化与包容	按年龄层分列的新聘员工-50岁以上	百分比 (%)	0	—	无鉴证

证交所指定表格

AXIS-REIT

IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的员工流失总数-高层管理人员	数量	2	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的员工流失总数-中层管理人员	数量	0	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的员工流失总数-执行人员	数量	1	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的员工流失总数-非执行人员	数量	2	—	无鉴证
多元化与包容	按性别分列的员工流失率-女性	百分比(%)	2.5	—	无鉴证
多元化与包容	按性别分列的员工流失率-男性	百分比(%)	3.8	—	无鉴证
多元化与包容	按年龄层分列的员工流失率-30岁以下	百分比(%)	1.3	—	无鉴证
多元化与包容	按年龄层分列的员工流失率-30岁至50岁	百分比(%)	1.3	—	无鉴证
多元化与包容	按年龄层分列的员工流失率-50岁以上	百分比(%)	3.7	—	无鉴证
多元化与包容	按性别分列的育儿假总天数-女性	员工人数	1	—	无鉴证
多元化与包容	按性别分列的育儿假总天数-男性	员工人数	1	—	无鉴证

此报告是通过大马交易所CSI平台于2026-03-03_09:47:58生成

第7页, 共12页

证交所指定表格

AXIS-REIT IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的男女员工基本工资与薪酬比例-高层管理人员	比例	1.0:1.7	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的男女员工基本工资与薪酬比例-中层管理人员	比例	1.0:1.1	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的男女员工基本工资与薪酬比例-执行人员	比例	1.0:0.8	—	无鉴证
多元化与包容	按雇员类别分列的男女员工基本工资与薪酬比例-非执行人员	比例	1.0:0.7	—	无鉴证
人权与劳工实践	经证实的侵犯人权投诉数量	案例数	0	—	无鉴证
社区活动与伙伴关系	社区投资	千令吉	184	—	外部鉴证 (有限)
社区活动与伙伴关系	社区投资受益人总数	数量	3,203	—	外部鉴证 (有限)
商业道德	合规违规或不当行为数量	案例数	0	—	无鉴证
商业道德	收到的举报报告或投诉数量	案例数	0	—	无鉴证
商业道德	接受贪污相关风险评估的业务所占百分比	百分比 (%)	60	—	无鉴证

证交所指定表格

AXIS-REIT

IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
商业道德	按雇员类别分列的接受过反贿赂和反贪污相关培训的雇员百分比 - 高层管理人员	百分比 (%)	100	—	无鉴证
商业道德	按雇员类别分列的接受过反贿赂和反贪污相关培训的雇员百分比 - 中层管理人员	百分比 (%)	100	—	无鉴证
商业道德	按雇员类别分列的接受过反贿赂和反贪污相关培训的雇员百分比 - 执行人员	百分比 (%)	100	—	无鉴证
商业道德	按雇员类别分列的接受过反贿赂和反贪污相关培训的雇员百分比 - 非执行人员	百分比 (%)	100	—	无鉴证
网络安全与资料保护	网络安全漏洞事件数量	案例数	0	0	无鉴证
网络安全与资料保护	经证实的有关侵犯客户隐私和丢失客户资料的投诉数量	案例数	0	—	无鉴证
水源管理	总取水量	立方米	108,995	2022-2026年(5年)较2019年的基线数据减少1%用水量	外部鉴证(有限)
水源管理	用水强度	立方米/平方尺	0.108	—	外部鉴证(有限)
垃圾管理	运往填埋场的垃圾总量	公斤	1,066,367	2023-2027年(5年)较2022年设定的基线数据减少10%运往填埋场的垃圾量	无鉴证

此报告是通过大马交易所CSI平台于2026-03-03_09:47:58生成

第9页, 共12页

证交所指定表格

AXIS-REIT IFRS S1

日期与时间：2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
垃圾管理	成功避免丢弃的垃圾总量	公斤	49,630	—	无鉴证
垃圾管理	成功避免丢弃的垃圾总量-纸张	公斤	28,730	—	无鉴证
垃圾管理	成功避免丢弃的垃圾总量-玻璃/金属/铝	公斤	9,580	—	无鉴证
垃圾管理	成功避免丢弃的垃圾总量-塑料	公斤	7,720	—	无鉴证
垃圾管理	成功避免丢弃的垃圾总量-电子垃圾	公斤	3,600	—	无鉴证
垃圾管理	回收率	百分比 (%)	4.45	—	无鉴证
垃圾管理	建筑垃圾回收再利用总量	公斤	不适用	—	无鉴证

证交所指定表格

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

AXIS-REIT
IFRS S1

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
能源与碳排放量	能源消耗-总能耗	兆焦耳	14,454,470.12	2022-2026年(5年)较2019年的基线数据减少1%能源消耗	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	能源消耗-发电机组燃料消耗	兆焦耳	60,716.43	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	能源消耗-公司车辆燃料消耗	兆焦耳	322,032.29	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	能源消耗-外购电力	兆焦耳	14,071,721.40	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	能源消耗-建筑能源强度	兆焦耳/平方米	13.98	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	温室气体排放-温室气体排放总量(范围1和范围2)	吨二氧化碳当量	2,919.92	2022-2026年(5年)较2019年的基线数据减少1%范围1和范围2温室气体排放	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	温室气体排放-范围1排放	吨二氧化碳当量	27.40	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	温室气体排放-范围2排放	吨二氧化碳当量	2,892.52	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	温室气体排放-建筑温室气体排放强度	吨二氧化碳当量/平方米	0.00287	—	外部鉴证(有限)
能源与碳排放量	温室气体排放-范围3排放类别3:燃料和能源相关活动	吨二氧化碳当量	1,236.69	—	无鉴证
能源与碳排放量	温室气体排放-范围3排放类别6:商务出差	吨二氧化碳当量	7.37	—	无鉴证
能源与碳排放量	温室气体排放-范围3排放类别7:员工通勤	吨二氧化碳当量	179.48	—	无鉴证

证交所指定表格

AXIS-REIT
IFRS S1

日期与时间: 2026-03-03_09:47:58

可持续发展事宜	指标	计量单位	2025年	目标	鉴证
能源与碳排放量	温室气体排放 - 范围3排放 类别13: 下游租赁资产	吨二氧化碳当量	261,554.51	—	无鉴证

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成功与可持续发展的关键所在。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的建议。

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信托公司提出关于收购、脱售、增值和发展的相关建议。同时，管理公司亦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，管理公司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。

管理公司董事局

下图概述董事局在履行管理公司职责方面的责任：

董事局的责任

- 策略规划、支持长期的价值创造
- 企业治理，加强符合道德、谨慎与专业行为
- 监管并监督高层管理人员，朝向完成本基金的目标与使命
- 业务计划与实行有关计划的结果
- Axis-REIT物业组合的资产管理
- 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
- 财务与非财务报告系统
- 业务发展与成长策略
- 董事局与高层管理人员的传承规划
- 利益相关者的交流与接触
- 监督可持续发展和ESG事宜，包括气候相关事宜



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。

企业治理 总览声明

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发展目标。这反过来又能赢得所有利益相关者的信任和信心。

首席执行官、各部门主管（HODs）及企业通讯与可持续发展经理组成Axis-REIT的可持续发展团队。董事局连同该团队共同负责管理整个基金的可持续发展目标与相关举措。



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相关表现与进展
- 监督可持续发展举措，以及ESG相关风险与策略的管理工作，包括气候相关风险与商机
- 确保将与ESG相关的风险与策略（包括气候相关的风险与商机）纳入业务计划、各项策略、预算，以及投资与出售建议的决策过程中
- 按季度审查和监控由首席执行官和高层管理人员编制的可持续发展相关事宜和策略进展报告



董事局主席

- 确保董事局在可持续发展治理监督方面的承诺
- 代表董事局监督气候变化风险



首席执行官

- 开发并管理可持续发展举措
- 识别、评估并管理ESG相关风险，包括气候相关风险与商机
- 制定符合业务计划的ESG相关策略，包括气候相关风险与商机
- 评估关键可持续发展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
- 按季度向董事局提供可持续发展相关策略和表现的最新情况



各部门主管

项目管理

投资

财务

合规

房地产

设施管理

人力资源

- 落实、监督与定期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，包括气候相关事宜



企业通讯与可持续发展经理

- 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，包括气候相关事宜与行动计划，过后监督并报告这些举措的进展与影响

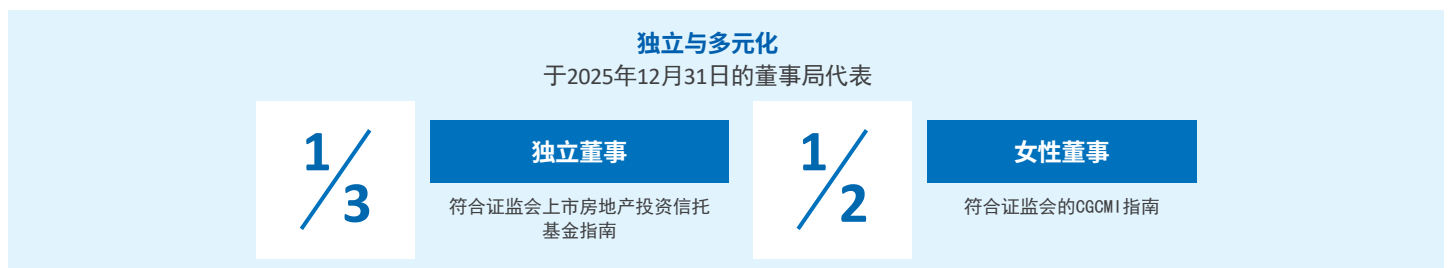
企业治理 总览声明

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。这使得高层管理人员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。



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CGCI指南关于性别多元化的规定。



董事局、董事委员会与各别董事的每年评估

董事局、董事委员会及各别董事的评估于2025年9月由公司秘书以内部方式进行。评估标准涵盖董事的适任性、董事的贡献、对董事及董事局整体角色与职责的理解，包括董事局和各董事委员会的有效性。评估结果已汇总并于2025年10月向提名委员会报告。

注：2024财政年的评估流程由独立专家协助进行。董事局承诺根据MCCG建议的最佳实践，至少每3年聘请独立专家进行一次评估。



2025财政年的成果：

提名委员会审阅董事局、董事委员会及各别董事的评估结果。基于委员会的评估，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。

企业治理 总览声明

董事局主席与首席执行官

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

董事局主席

- 在所有层面的角色与职责，给予董事局领导
- 确保董事局成员齐心协力与高层管理人员合作，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

企业策略与目标设定

在2025年1月23日召开的董事局会议上，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。

在同次会议上，董事局亦批准并采纳2025-2026年企业策略，包含策略组成部分下的财务和非财务关键绩效指标（KPI）——房地产、资本管理、设施管理、投资、发展和治理。

预算和2025-2026年企业策略均成为指导管理公司管理Axis-REIT表现的基准，确保资源有效分配，行动计划有目的性，以实现既定目标。

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2025-2026年企业策略设定和批准的目标和主要绩效指标方面的进展情况。



2025财政年的进展、成就和目标见第98至99页。

气候管理承诺

配合环境管理计划，管理公司已承诺推动Axis-REIT努力减少温室气体排放，目标是实现接近零排放（碳中和），或于2050年或更早达致净零排放。2025财政年，董事局批准了2050年碳中和路线图，主要由可再生能源采购推动。



有关此路线图的更多详情，请参阅第134页的实质可持续发展事宜管理—能源与碳排放量篇章。

评估董事局和可持续发展团队

董事局通过定期审查2025-2026年企业策略，提供积极监督以推动Axis-REIT的可持续增长。董事局的年度评估反映了董事在追踪财务和非财务策略目标方面的高度参与。

董事局亦审查了可持续发展团队在2025财政年度的整体进展情况及已达成的目标，并对团队在支持2025-2026年企业策略方面所取得的进展与成就表示满意。

企业治理 总览声明

董事局会议与程序

董事局每季度举行一次会议，并在2025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2025财政年举行的季度会议上，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、企业计划、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
- 
 审查企业和可持续发展策略以及相关表现进展报告
- 
 审查企业政策和程序并批准相关修订
- 
 审查高层管理人员提交的其他提案
- 
 审查董事委员会报告

首席执行官在每次董事局会议上主持业务业绩报告。首席财务长（CFO）、房地产主管、投资主管作为管理公司各部门主管，也出席会议，汇报报告，并协助审查和讨论提出的问题和事项。这种结构和会议的参与使董事局能够监督、评估和监测高层管理人员在处理管理公司和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层管理人员的所有报告和建议。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局。这些执行委员会的报告包括财务和营运方面的最新情况、可持续发展相关表现与进展，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。相关的会议文件的电子版和纸质版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2025年10月23日召开的董事局会议上，由非执行董事们单独并私下开会，讨论策略、治理和营运问题，执行董事和高层管理人员均不在场。

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达给董事的。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。其中包括政策、指南与董事局所批准的其他此类文件。

管理公司能够向融资方和顾问小组征求意见，他们在融资、资本市场、法律、物业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、董事委员会和单位持有人的所有会议，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规事宜，与基金的外部事务律师和专业顾问保持联络并密切合作，以确保在任何时候均符合所有相关法规。

企业治理 总览声明

在2025财政年，公司秘书出席所有董事局、董事委员会与单位持有人大会等会议，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、董事委员会和高层管理人员之间的沟通，并向董事局通报所有相关的监管变化。



2025 财政年的成果：

在 2025 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：

- 2024 年企业治理监测报告
- 国家可持续发展报告框架
- 主板上市条例下更新的可持续发展报告要求
- 2024 年个人资料保护（修正案）法令，包括新发布的有关委任数据保护专员、数据泄露通知和跨境个人数据传输的指南

企业政策

作为Axis-REIT的管理公司，ARMB在管理本基金时，依据多项企业政策进行指导与管治。相关政策可于Axis-REIT的企业网站查阅，并会持续检讨与更新，以反映最新的监管要求及营运环境。



2025财政年的成果：

董事局在2025财政年审查Axis-REIT企业政策后的成果如下：

政策	范围	2025 财政年修订
董事局宪章	明确说明董事局、董事与董事委员会的职责	修订以正式确立董事局主席为董事局层面气候变化风险责任人
行为准则	概述管理公司及其员工应遵守的职业行为规范、适当做法及道德规范	除细微的行政修订外，无变更
举报政策	协助管理有关财务报告、合规、违规行为及其他舞弊行为等方面的不当行为报告与索赔事宜	除细微的行政修订外，无变更
ACF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指南，以促进管理公司在任何时候对合法和道德规范的承诺	无
科技风险管理框架	提供管理科技风险、科技营运、科技服务供应商及网络安全的框架	<ul style="list-style-type: none"> - 微调以反映管理公司在管理科技风险方面采用的具体流程 - 根据内部审计师的建议纳入风险容忍度/偏好声明 - 纳入科技服务供应商管理篇章

企业治理 总览声明

政策	范围	2025 财政年修订
网络风险政策与程序	引导网络风险管理，以维护机密性、诚信与可得资料或数据	<ul style="list-style-type: none"> - 修订以符合证监会科技风险管理指南的规定 - 扩展备份程序，纳入Hyper V – Replica，这是管理公司资讯科技灾难恢复流程的关键功能/解决方案
资讯科技指南	规定数据和机密信息的管理与处理，概述员工在使用公司设备和资讯科技资产、评估社交媒体和互联网、网络系统等方面的责任。	<ul style="list-style-type: none"> - 与外包资讯科技服务提供商协商审查，确保资讯科技指南与管理公司当前的资讯科技环境和流程保持一致 - 纳入多重身份验证作为访问存储于Microsoft365的云端数据的额外安全控制措施 - 纳入电子邮件管理和数据传输流程
个人资料保护政策	概述管理公司如何收集、使用、存储、共享和保护个人数据	<ul style="list-style-type: none"> - 更新以反映数据泄露通知指南中的新规定

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。

负责确定董事薪酬政策框架的薪酬委员会详情，载于下文的薪酬委员会篇章。

董事局的薪酬政策记载于管理公司董事局宪章中。薪酬框架涵盖对董事薪酬与基金财务表现的对比审查，以及基金在非财务关键绩效指标方面预定目标的达成情况。

在上述薪酬政策的指导下，薪酬委员会审查执行委员会提交的年度薪酬建议。薪酬委员会主席是一名独立非执行董事，她将善用自己的经验和阅历促进对薪酬建议的审查。董事局认为，薪酬委员会主席的独立性有助于实现客观公正的审查过程。

在2025财政年，薪酬委员会对首席执行官及其他董事薪酬待遇进行年度审查。在审查首席执行官薪酬时，薪酬委员会考虑首席执行官的领导力、绩效及对Axis-REIT的贡献，特别是已达成的非财务

及ESG相关目标，这些都作为关键评估指标。董事酬金根据市况和本基金的财务表现进行审查。此外，委员会还考虑了管理公司在2025财政年度内，由可持续发展团队推动的ESG努力与成就。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。

下文简要概述现任董事在2025财政年的薪酬情况（包括薪金、其他酬金、费用、会议津贴及实物福利）：

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	-

* Takim Khan Myhre 先生是替代董事，身为管理公司员工的他，领取工资。

注：由于董事和高层管理人员的薪酬由ARMB（一家私人公司）支付，因此不披露其个人薪酬详情。管理公司认为，上述概述已足够用于公开披露，且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。

企业治理 总览声明

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
- 监督与跟进管理公司与Axis-REIT的日常业务活动
- 监督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

- 向董事局推荐执行与非执行董事以及高层管理人员（如有必要）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。

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2025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 与 Stephen Tew 先生是薪酬委员会成员，而他们的任务就是代表执行委员会呈交薪酬建议供薪酬委员会考虑，并由独立主席详细审查。

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督 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。

在2025财政年举行的会议上，提名委员会开展以下年度事务：

- (i) 审查是由秘书通过内部协调的评估流程，对董事局、董事及董事委员会绩效评估结果进行编制。

成果

委员会注意到：

- ➔ 企业治理价值观/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。
- ➔ 独立董事保持独立，能够在所有审议和决策中行使独立判断。

提名委员会

(ii) 评估董事年度评估标准（包括独立董事的评估标准）

成果

- 委员会接受内部评估过程中应用的评估标准。

(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

成果

- 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，但董事局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

成果

- 没有提出新建议。

(v) 评估董事的培训需求

成果

- 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

成果

- 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

成果

- 委员会建议重新推选即将卸任的董事，并在2026年管理公司年度大会上寻求唯一股东批准。

独立董事评估

董事局根据由公司秘书协助进行的评估结果，对两名独立董事进行年度评估。董事局注意到，董事们并未遇到任何可能损害独立董事独立性的潜在冲突。

2025 财政年董事局和董事委员会会议出席情况

本声明附录列出每位董事在2025财政年出席董事局和董事委员会会议的详细情况。

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2025财政年都遵守必要的培训要求，并参加了强制认证培训计划第二部分-影响力领导（LIP），使董事们能够理解和驾驭可持续发展问题，以加强企业监督。


2025财政年董事培训的详情载于附录。


企业治理 总览声明

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2025财政年一整年里都在职权范围引导下履行其职责。

 管理公司的风险治理结构载于风险管理与内部监控声明。

 审计委员会如何在2025财政年履行其职责的详情载于审计委员会报告。

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，以及由高层管理人员填写评价清单。这些工具旨在处理以下资格条件：

- ③ 外聘审计事务所的才干
- ③ 审计过程、范围与规划的素质
- ③ 审计通讯的有效性
- ③ 审计师的独立性与客观性
- ③ 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，衡量这些评估的结果。


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。

在回顾年内，审计委员会衡量了评估结果，并建议重新聘用KPMG PLT作为Axis-REIT2025财政年的外聘审计师，该建议已提交信托公司批准。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营运和行政职能。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。董事局最终负责管理公司的整体风险管理和内部监控系统。

 管理公司风险管理和内部监控框架的详情载于风险管理与内部监控声明。

管理公司的内部审计职能是外包给独立的咨询公司，即BakerTilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，该公司根据经批准的内部审计计划进行内部审计。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。

在2025年10月23日进行评估之后，审计委员会对以下方面表示满意：

- (i) 内部审计团队成员没有任何关系与/或利益冲突，足以损害他们客观性与独立性
- (ii) 受委派处理管理公司内部审计工作的员工人数与资源充足
- (iii) 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2025财政年，内部审计职能没有任何不足之处
- (iv) 2025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

企业治理 总览声明

- (v) 已核查潜在利益冲突，以确保不存在任何可能损害 Baker Tilly Monteiro Heng PLT 鉴证团队独立性的情况，该团队对本基金选定的可持续发展指标进行可持续发展审计。Baker Tilly Monteiro Heng PLT 是 Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd 的附属公司，而后者是受聘为 ARMB 外包内部审计师的公司。
- (vi) 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。

管理公司惯常在公布前五个交易日，宣布发表业绩报告的预定发布日期（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达给投资大众为止。

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



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59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。企业通讯与可持续发展经理负责各项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，这些会议也为单位持有人提供平台，允许他们就会议议程相关事项提出问题并寻求澄清。

经过几年的线上年度大会后，Axis-REIT 于 2025 年 4 月 24 日以实体会议形式举行第十三届年度大会。这符合监管当局更新的规定。

企业治理 总览声明

年度大会通知已在规定时间内发出，连同2024年综合年度报告一并于2025年3月14日发布。同时，单位持有人有充足的时间阅读2024年综合年度报告，并考虑将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知里，以方便单位持有人考虑寻求他们批准的决议。

在年度大会上，管理公司汇报Axis-REIT的2024财政年财务业绩，以及本基金活动和进展的最新情况，以及2025财政年前景。董事局提供机会让出席大会的单位持有人就Axis-REIT的业务活动提出问题。主席、首席执行官、其他董事及管理公司的高层管理人员出席年度大会回答这些问题。高层管理人员，包括公司秘书，在促进年度大会顺利进行方面发挥重要作用。

 第十三届年度大会会议记录摘要可从 Axis-REIT 的企业网站取得

2025财政年没有召开单位持有人会议。

合规声明

管理公司2025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2026年1月28日呈交给董事局并获得批准。

附录

2025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
Dato' Abas Carl Gunnar (替代董事: <i>Takim Khan Myhre</i>)	4/4	15/15			1/1
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (替代董事: <i>Maxine Teoh Sui Vern</i>)	4/4	15/15		1/1	1/1
Leong Kit May	4/4	15/15			
Alvin Dim Lao (替代董事: <i>Jancis Anne Que Lao</i>)	4/4		3/4		
Lim Keng Hwee	4/4		4/4	1/1	
Devika A/P K Sothinathan	4/4		4/4	1/1	1/1

2025 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	2025年2月12-13日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2025年2月26-27日	2025年马来西亚房地产大会
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年5月 26-27日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告

企业治理 总览声明

董事	日期	事件/活动
Alvin Dim Lao	2025年2月27日	成为数据和人工智能驱动的组织
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年3月10-13日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年3月20日	菲律宾证券交易所投资者大会
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
	2025年11月7日	Auerbach Grayson 新兴和前沿市场虚拟投资者大会
	2025年11月14日	菲律宾证券交易所Star投资者大会
Leong Kit May	2025年1月8日	联昌集团财资与市场展望（2025年第一季度）
	2025年1月9日	2025年马来西亚经济论坛
	2025年2月12-13日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年2月28日	证交所马来西亚房地产投资信托基金行业研讨会
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年4月16日	证交所上市公司 IR4U 系列 4：潜伏的风险 – 2025年全球经济、外汇和利率展望
	2025年4月25日	行业咨询 - 新产品治理指南
	2025年5月7日	马来西亚房地产发展商协会（REHDA）关于销售与服务税的焦点小组讨论
	2025年7月1日	2025年投资东盟 - 马来西亚大会
	2025年7月3日	马来西亚设施管理协会（MIPFM）2025年持续专业发展研讨会系列：吉隆坡可持续发展物业管理
	2025年7月28日	马来西亚证交所 – 策略实施中的策略监督：在董事局层面正确执行
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
	2025年9月29-30日	2025年巴生谷南部 – 善用增长和基础设施驱动因素
	2025年10月10日	商业租赁实践：法律与实用指南
	2025年10月15日	MARC360 反思：马来西亚 2026 年预算及预算后辩论分析
Lim Keng Hwee	2025年2月12-13日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
	2025年10月16日	马来西亚电子发票实施更新
	2025年10月24日	马来西亚财务报告准则 18 和 19
	2025年11月11日	马来西亚服务税 – 关键概念、合规性和更新
	2025年11月25日	审计监督委员会（AOB）与审计委员会会谈

企业治理 总览声明

董事	日期	事件/活动
Devika A/P K Sothinathan	2025年1月13-14日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年6月4日	人工智能和深度伪造时代的欺诈：补救措施和风险管理
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
	2025年10月7日	住房发展：延迟交付和缺陷 – 法律与实践
	2025年10月29日	基于最近联邦法院案件和联邦宪法修正案关于无国籍和公民身份的当前立场
	2025年10月31日	马来西亚律师公会和日本律师联合会 – 移民和难民
	2025年11月20日	危机中的治理：来自十亿美元失败案例的比较教训
Jancis Anne Que Lao	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年3月11日	2025年亚太区房地产协会菲律宾会议：房地产资产的下一个发展篇章
	2025年3月19-20日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年7月22日	EOPH学习：人工智能优先思维原则和准备在业务中应用人工智能驱动策略，讲师 Raj Goodman
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
	2025年10月1日	EOPH学习：与Raj Goodman的人工智能系列第2场：人工智能提高营运效率
Maxine Teoh Sui Vern	2025年1月17日	马来西亚电子发票（针对企业服务提供商）
	2025年1月20日	马来西亚商业报告系统 2.0 – 年度回报
	2025年1月21日	2016年公司法下公司受益所有权报告框架
	2025年2月4日	马来西亚电子发票实施与导航MyInvois门户
	2025年2月13日	公司和有限责任合伙企业的终止
	2025年2月25-26日	公司秘书与公司入门
	2025年3月6日	国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
	2025年4月15-16日	强制认证培训计划第二部分：影响力领导（LIP）
	2025年8月13日	2025年网络安全考量报告
	Takim Khan Myhre	2025年2月12-13日
2025年3月6日		国家可持续发展报告框架 – 应对转型：董事局指南
2025年8月13日		2025年网络安全考量报告

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 2025 财政年度，审计委员会的组成维持不变，继续由 3 名成员组成。其中 2 名成员（包括主席）为董事局的独立非执行董事。审计委员会成员中有一位设有替代董事。

截至 2025 财政年度末，审计委员会的组成如下：

主席	成员
(a) Lim Keng Hwee - 高级独立非执行董事	(b) Alvin Dim Lao - 非独立非执行董事（替代董事：Jancis Anne Que Lao） (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。审计委员会在 2025 财政年度对其职权范围进行年度审阅，并认为无需作出任何修改。



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

3 审计委员会会议

审计委员会在2025财政年举行4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 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。审计委员会亦负责确保外部与内部审计职能的执行成效与质量，并评估任何利益冲突情形及关联方交易（RPTs）。

在履行其在2025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)	已于2025年1月23日与外聘审计师毕马威会计师事务所（KPMG PLT）会面，以审阅Axis-REIT 2024财政年的审计结果。讨论多项重要审计事项，包括投资物业估值、营收确认、对Axis-REIT伊斯兰债券契约的合规情况，以及是否存在管理层凌驾内部监控的情形。外聘审计师未发现任何例外情况。	已将 Axis-REIT 2024 财政年的审计结果提呈董事局，并于2025年1月23日的董事局议上进行讨论。

审计委员会报告

财务报告:

序号	活动	成果
(c)	已于2025年2月28日审阅 Axis-REIT2024财政年度的最终经审计财务报表，该财务报表是根据Axis-REIT契约、适用的证监会相关法规与指南、马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则编制。	Axis-REIT于同日建议将该财务报表提呈董事局以供批准。
d)	审查2024财政年的关键审计事项和其他审计重点领域。投资物业估值是Axis-REIT2024财政年度已审计财务报表中的唯一关键审计事项。	对于Axis-REIT，投资物业估值是最为重要的审计领域，因为截至2024年12月31日，投资物业已成为基金财务报表中最大类别的资产。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。外聘审计师未发现任何例外情况。
(e)	跟进相关财务报告准则的更新，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➤ 国家可持续发展报告框架，涵盖国际财务报告准则S1和S2。 ➤ 马来西亚财务报告准则18-财务报表的列报与披露（2027年1月1日生效）。 	已注意到： <ul style="list-style-type: none"> ➤ 作为第一组上市发行机构，Axis-REIT2025财政年的可持续发展报告必须符合国家可持续发展报告框架。 ➤ 马来西亚财务报告准则18的采用将2027财政年引入损益表的列报和披露变化。

外聘审计:

序号	活动	成果
(a)	2025年4月23日，根据预定的评估标准，评估KPMG PLT作为外聘审计师的适宜性和独立性。已注意到KPMG在2023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 2025财政年的外聘审计师，供其批准并向Axis-REIT 信托人推荐。
(b)	在审计工作开始之前，于2025年10月23日审查外聘审计师2025财政年的审计计划，涵盖审计方法和报告要求。	已确定投资物业估值为2025财政年审计过程中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 Sukuk Berhad (ARSB) 和 Axis REIT Sukuk Trustee Berhad (ARSTB) 的 2025 财政年拟议审计费用。两者均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 受托公司批准之前，建议董事局审查 Axis-REIT、ARSB 和 ARSTB 的2025财政年拟议审计费用。

审计委员会报告

审计与非审计费用：

序号	活动	成果
(b)	审查了 Axis-REIT、ARSB 和 ARSTB 的 2025 财政年拟议非审计费用，并评估提供非审计服务是否会影响 KPMG PLT 作为 Axis-REIT 外聘审计师的独立性。	确信该等非审计服务不会对其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、ARSB 和 ARSTB 的 2025 财政年拟议非审计费用提交董事局审查。

A 2025 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		适用于 ARSTB 的费用	
审计	非审计	审计	非审计	审计	非审计
165,000 令吉	363,400 令吉 [^]	10,000 令吉	8,000 令吉 ^{^^}	10,000 令吉	2,000 令吉


[^] 包括 343,400 令吉的咨询费用，用于与 Axis-REIT 2025 年综合年度报告相关的咨询服务，包括就 IFRS S1 及 IFRS S2 进行差距评估，以及气候情境分析，该等服务由 KPMG Management & Risk Consulting Sdn. Bhd. (KPMG PLT 的关联公司) 提供。


^{^^} 用于审查与 ARSB 设立的伊斯兰债券计划相关的财务服务偿付比率的费用，支付给 KPMG PLT。

风险管理与内部审计：

序号	活动	成果
(a)	风险管理报告进行季度审查，该报告包含由管理层编制的详细风险登记册。	注意到管理层已针对所识别的风险（包括可持续发展风险）实施相关应对计划。 季度风险管理报告在审计委员会审查后也提呈给董事局。
(b)	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。 季度内部审计报告和后续审查报告在委员会审查后也提呈给董事局。
(c)	于 2025 年 1 月 23 日，评估管理公司风险管理和内部监控系统在管理 Axis-REIT 2024 财政年营运和业务的充分性和有效性。	确认管理公司的风险管理和内部监控系统在 2024 财政年全年在所有重大方面均充分有效地运作。已相应地从首席执行官和首席财务长获得保证。
(d)	于 2025 年 4 月 23 日审查内部审计师就 2025/2026 年度提出的委任建议，包括拟议的内部审计计划（涵盖 4 个审计周期及 4 次后续审查）及相关费用。	建议重新委聘内部审计师以执行 2025/2026 年审计周期的拟议内部审计服务，并将相关费用提呈董事局批准。
(e)	于 2025 年 10 月 23 日，对内部审计职能的成效与独立性进行年度评估。	向董事局报告评估结果令人满意。

新增 **2025 财政年新事项：**
审计委员会审查了可持续发展团队于 2025 年 9 月进行的气候情境分析结果。该分析评估和管理气候相关风险，建立韧性，为策略决策提供信息，并满足监管披露要求。

 管理公司的风险管理程序详情载于风险管理与内部监控声明。

 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。

审计委员会报告

可持续发展保证：

序号	活动	成果
(a)	于2025年1月23日，与 Baker Tilly Monteiro Heng PLT 一起审查 Axis-REIT 所选定的 2024 财政年可持续发展指标的可持续发展鉴证状况报告。	已将可持续发展鉴证审查的结果提呈董事局，以供知悉及接纳。
(b)	于2025年10月23日审查 Baker Tilly Monteiro Heng PLT（为内部审计师的关联公司）就2025财政年提供可持续发展鉴证服务的委聘建议书。	结论认为，聘用 Baker Tilly Monteiro Heng PLT 不会构成利益冲突，并建议将其委聘提呈董事局批准。

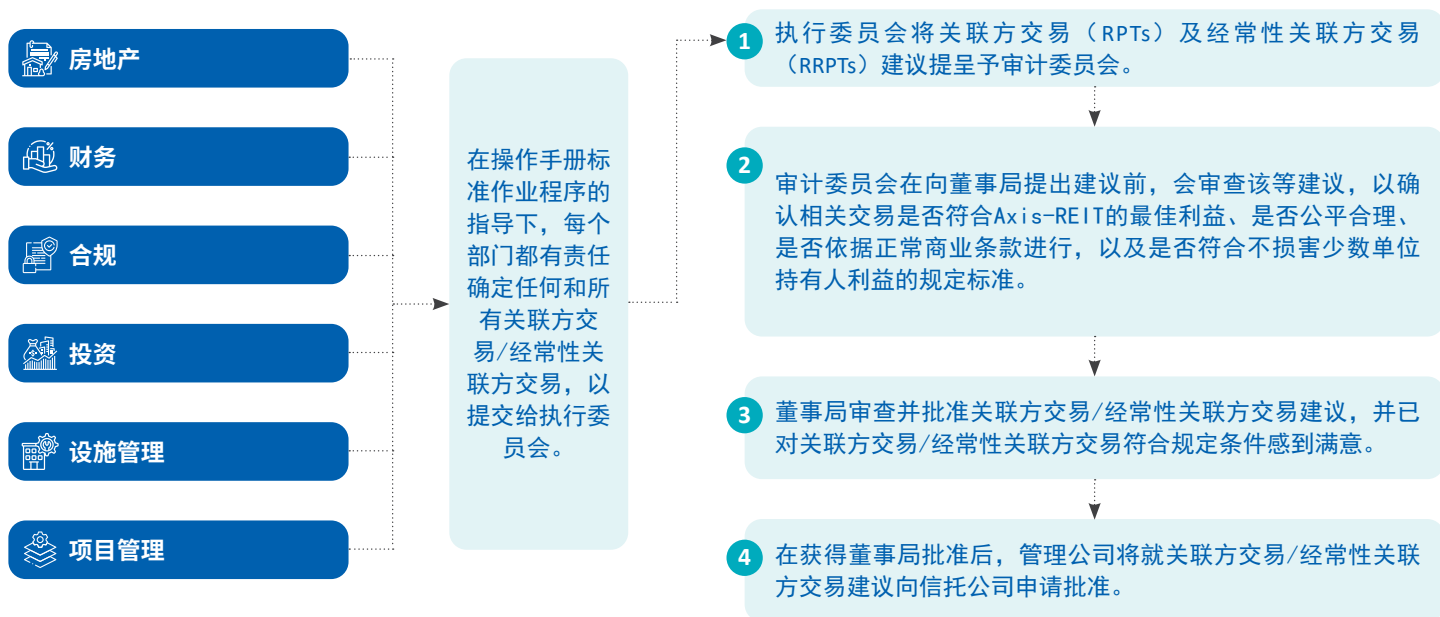
其他事宜：

序号	活动	成果
(a)	每季审查涉及关联方利益的关联方交易和经常性关联方交易清单。	确信所有关联方交易及经常性关联方交易均未损害非有利益关系的 Axis-REIT 单位持有人的利益。
(b)	于2025年1月23日审查审计委员会报告及风险管理与内部监控声明，以纳入 Axis-REIT 2024 年综合年度报告。	确保上述报告所载披露内容具参考价值且切合实际，并符合相关监管规定的要求。
(c)	按季度审查 Axis-REIT 的收入分配安排，确认其符合基金既定的配息政策。	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。

5 审查关联方交易与利益冲突情况

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关联方交易、交易、投资及委任，均以对基金最有利的条款进行，且其条款不应逊于独立第三方之间在公平交易基础上达成的协议。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，以监测关联方交易/经常性关联方交易。

下图描述监测关联方交易和经常性关联方交易的监控机制。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

任何在特定关联方交易/经常性关联方交易中直接或间接拥有利益的董事，将在相关董事局或董事委员会会议上回避对该交易的审议与表决。

所有董事需每季度提交利益申报书，声明其在关联方交易/经常性关联方交易中的利益，并披露任何利益冲突或潜在利益冲突的情况。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2025财政年，审计委员会审查由高层管理人员提交的所有关联方交易和经常性关联方交易。没有任何重大的关联方交易或经常性关联方交易需要单位持有人批准。

在2025财政年，没有任何董事披露新的利益冲突情况，审计委员会亦未知晓任何新的利益冲突情况。

6 与外聘审计师和内部审计师的关系

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。此结构旨在支持财务报告、内部监控、风险管理和审计质量的有效监督。审计委员会可随时直接、不受限制且保密地接触外聘与内部审计师，强化审计职能的独立性，并促进公开和坦诚的沟通。

在2025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。这两次会议分别于2025年1月23日和2025年10月23日举行，旨在讨论外聘审计师希望向委员会提出的任何事项、问题和保留意见（如有），包括与会计判断、内部监控、审计发现和合规相关的事项。此做法反映审计委员会致力于确保审计师独立性，并就对财务报表完整性至关重要的事项促进透明对话。

此外，2025年10月23日，审计委员会与内部审计师也就同样目的举行非公开会议，同样没有管理层在场。此会议使内部审计师能够讨论内部监控、风险管理流程和治理实践的充分性和有效性，并强调在其工作过程中遇到的任何重大发现或限制。

外聘与内部审计师都确认他们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，例如信息、人员和记录。这种合作水平支持审计委员会的监督作用，展示强大的环境监控，并在整个组织建立问责和透明文化。

7 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。然后将表格提交给提名委员会进行独立评估，以确保审查过程的客观性和透明度。该评估于2025年10月23日完成，符合主板上市条例第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2025年10月23日的会议上进行充分评估，认为审计委员会的每位成员以及审计委员会整体，均已按照审计委员会的职权范围，勤勉有效地履行其职责。

8 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——BakerTilly 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。其内部审计范围（基于风险驱动的方法）涵盖财务控制审查、合规性审查、风险评估以及对已识别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。

本审计委员会报告已于2026年1月28日获得董事局批准。

风险管理 与内部监控声明

Axis REIT Managers Berhad董事局（作为Axis-REIT的管理公司）致力于维持健全有效的内部监控体系，以保障Axis-REIT单位持有人以及Axis-REIT投资与资产权益。董事局欣然提呈本《风险管理与内部监控声明》（SORMIC），该声明乃依据主板上市条例第15.26(b)段及MCCG原则B第二部分编制，并参考《2025年风险管理与内部监控声明指南》。

风险管理框架

环境监控与董事局监督

董事局对管理公司在管理Axis-REIT过程中的风险管理与内部监控体系承担最终责任，并由审计委员会协助履行相关职能。董事局作为规划Axis-REIT业务方向的主要机构，负责制定符合适当风险偏好的企业策略、推行书面政策与程序、平衡风险承担与治理要求，并确保管理层的角色与职责与组织目标及董事局批准的策略保持一致。在致力于长期可持续发展的承诺下，董事局亦履行其监督与可持续发展相关风险与商机（包括气候相关风险与商机）的职责。

由各部门主管组成的管理层承担核心责任，确保识别、评估、缓解及监控风险以实现组织目标。作为风险负责人的各部门主管负责实施商定的行动计划以应对各自部门内识别的风险，定期监控

此类行动计划的成果，并确保部门成员协同合作以支持有效的风险管理。整体而言，所有部门在确保策略、营运、财务及合规风险得到应对、缓解、监控并定期向审计委员会及董事局汇报方面发挥关键作用。风险管理有助于及时应对不断变化的业务风险，无论是源自管理公司内部的因素（如营运或人力资源风险），还是源自Axis-REIT营运所处商业环境的变化，包括气候、网络及数据安全等新兴风险。

风险声明

管理公司致力于在管理Axis-REIT的业务营运及策略中保持适度的风险偏好，以确保长期可持续增长，同时不损害监管合规要求。

风险治理架构

管理公司的风险治理架构如下：



董事局

- 监督风险管理与内部监控的最高管治机构
- 确保企业目标、风险偏好与营运决策保持一致



审计委员会

- 董事局授权的委员会，协助董事局处理风险管理与内部监控事宜
- 管理与内部审计师及外部审计师的关系



管理层第一线角色：首席执行官及首席财务长

- 促进策略执行、风险管理与绩效目标之间的协调
- 汇报绩效、风险敞口及内部监控有效性，向董事局提供鉴证

风险管理 与内部监控声明

管理层第二线角色:各部门主管/支援部门



项目管理



投资



财务



合规与可持续发展



房地产



设施管理



人力资源

- 实施及监控风险管理行动计划与内部监控措施
- 遵守适用的规则及监管要求、政策与程序

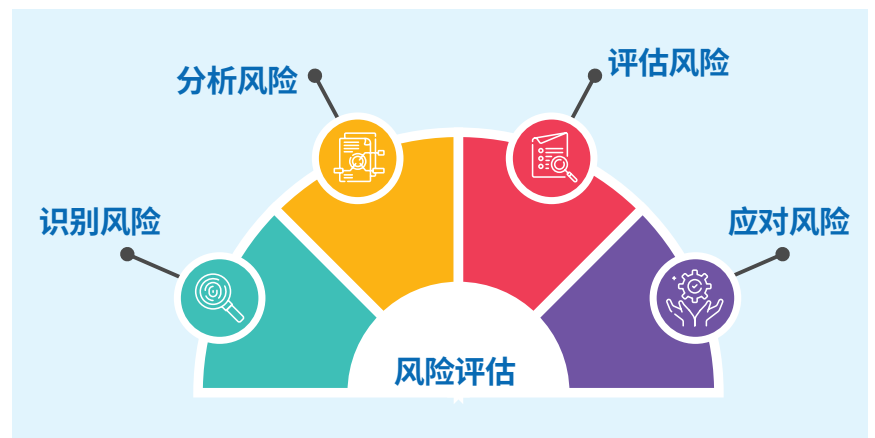
第三线角色:内部审计职能

- 直接向审计委员会汇报,同时主要向董事局负责
- 就组织内实施的风险管理及内部监控的充分性与有效性,向管理层传达独立客观的保证与建议

企业风险管理框架

风险登记册是管理公司采用的企业风险管理框架。该工具协助管理层在风险管理流程中识别风险、考量风险发生的可能性、评估特定风险发生时的影响,以及制定缓解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《风险管理指南》的相关指引。下图展示风险登记册程序中所涵盖的风险管理流程:



风险登记册专注于管理与监控业务、房地产、财务、管治、人力资源、资讯科技及与可持续发展相关的风险与商机,包括气候相关风险与商机。风险登记册按部门组成划分风险领域。各部门主管负责各自的风险组成部分,并直接向首席执行官汇报风险事项及缓解因素。风险登记册按季度更新,收录各部门主管持续进行管理分析、管理行动计划及监控活动所产生的数据。所有更新由合规主管汇总编制,协助首席执行官及首席财务长处理相关汇报事宜。随后,首席财务长确保包含执行摘要及详细风险登记册的风险管理报告,于季度会议上提呈审计委员会,继而提呈董事局。

除各部门主管内部按季度更新风险登记册外,风险登记册亦通过外部顾问促导的风险研讨会进行年度重新校准。该研讨会使管理团队能够重新评估现有风险及相应评级、识别新兴风险并制定新的行动计划。外部顾问的促导提供全新视角与专业指导,确保风险登记册保持相关性及其有效性。

以下篇章概述管理公司于2025财政年度持续监控及管理影响Axis-REIT的已识别关键风险的方式。商定的行动计划已记录于风险登记册,并摘要载列于风险管理报告。审计委员会于2025财政年度举行的各次会议上审阅风险管理报告,相关报告亦提呈董事局。董事局保留整体风险监督责任。

风险管理 与内部监控声明

2025财政年的风险管理流程

业务连续性计划

作为资本市场服务执照持有人，管理公司必须遵守证监会的业务连续性指南，管理公司有义务向证监会报告任何触发业务连续性安排的事件。根据管理公司的业务连续性规划，网络攻击以及无法维护网络安全是关键意外事件。

管理公司已于2025年9月完成本年度的IT灾难恢复演习，以测试业务应用程序和关键业务功能的可恢复性和连通性。测试结果令人满意。

管理公司亦认识到网络安全风险是一个不断演变的风险，也是一个实质可持续发展事宜。请参阅第129至131页的实质可持续发展事宜管理篇章，了解管理公司为应对此类风险而实施的资讯科技控制措施。

管理财务风险

在通过减少基金对短期融资的敞口来管理其财务风险方面，Axis-REIT已成功启动其新的伊斯兰票据发行计划，名义总额高达3,000,000,000令吉（伊斯兰债券计划），用于通过独资子公司ARSTB发行高级伊斯兰中期票据（高级伊斯兰债券）和/或次级永久伊斯兰票据。ARSTB伊斯兰债券计划下的首项高级伊斯兰债券，名义价值为300,000,000令吉，期限为10年（首项高级伊斯兰债券），已于2025年8月成功发行。首项高级伊斯兰债券的发行加强了基金的融资期限结构。

管理物业组合

管理公司努力确保基金的物业组合保持优良状况，并具备更强的市场吸引力和竞争力。

在2025财政年，管理公司开展了一项租期管理演习，以延长剩余租期较短的租赁物业的租期。这降低了此类租赁物业价值下降的风险。除了保存物业组合的价值外，管理公司还主动通过优先采用绿色建筑标准来提升物业的吸引力。2025年7月，管理公司为Axis Facility@ Batu Kawan获得GreenRE铜级认证。随着获得此绿色建筑认证，Axis-REIT达到了可持续发展挂钩融资规定的可持续发展绩效目标。

管理公司还于2025年2月完成了Axis Shah Alam Distribution Centre3的防洪减灾演习，这是一项旨在解决水灾风险（即气候风险）的预防措施。

管理租户风险

为Axis-REIT维持可持续的租户基础对于确保长期业务可持续发展至关重要。2025财政年已扩大对潜在租户进行的现有尽职调查程序，以明确在引入新租户之前需要进行的背景调查，并增加了处理潜在租户未通过尽职调查流程情况的程序。这些改进对于确保物业组合中没有高风险租户是必要的。

管理可持续发展相关风险与商机

管理公司倡导可持续发展以实现长期成功，最终创造一个平衡利润与地球和人民的韧性商业环境。管理公司已为Axis-REIT确定了15项实质可持续发展事宜，分为4大类，即经济、治理、环境和社会事宜。这些实质可持续发展事宜的详情载于2025年综合年度报告的实质可持续发展事宜管理篇章。

内部监控系统

管理公司已在其业务运作中建立了健全的内部监控系统。该内部监控系统旨在确保营运的有效性、财务报告的可靠性、资产的保障、防范欺诈，以及遵守适用的法律、政策及程序。

以下篇章提供管理公司为支持有效营运和实现组织目标而实践的关键内部监控的详情：

企业策略与年度预算

在财政年度开始时，董事局于2025年1月召开的会议上批准了2025-2026年企业策略和2025财政年的年度预算。2025-2026年企业策略和年度预算均经过各部门的集思广益会议和目标设定流程，并在所有营运层面进行详细审查。管理公司在2025财政年全年管理Axis-REIT的业务和营运时，一直以2025-2026年企业策略和批准的预算为指导。管理层按月密切监测基金在各层面的实际财务表现，并向董事提供每月财务更新。这使得董事能够及时评估基金的业绩和前景。包含财务和非财务关键绩效指标（包括商定目标）的商定行动计划进展，均纳入2025-2026年企业策略，并按季度向董事局报告。

风险管理 与内部监控声明

财务管制与业务管理

管理公司有关营运和资本开销的财务限额和批准权政策。2025 财政年的所有主要营运和资本开销均由管理公司执行委员会建议并在实施前由管理公司董事局批准。

Yardi Voyager 系统 ("YARDI 系统") 是一个同步平台, 用于捕捉和处理与租户和债务管理、付款处理、财务报告、高级预算编制和财务以及工作成本计算有关的数据。YARDI 系统使管理公司能够更好地进行财务控制, 提供可靠的财务信息, 从而减少错误和遗漏。YARDI 系统拥有系统供应商的高效支持渠道, 并根据需要进行升级, 例如由于税收要求的变化。

绩效监控对于管理公司确保管理层与组织目标、优先事项和策略保持一致至关重要, 这是通过会议有效执行的。

由首席执行官主持并由所有部门主管和管理团队成员参加的管理会议, 审查营运活动、管理问题、财务业绩以及投资提案, 包括审议管理公司在管理 Axis-REIT 过程中面临的相关优势、劣势、机遇和威胁。此外, 设施管理团队和物业经理在 2025 财政年还分别召开 12 次营运会议, 讨论与 Axis-REIT 物业相关的设施管理问题并制定补救措施。

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、投资提案和财务业绩, 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。2025 财政年共举行 15 次会议。重大问题在董事局会议上突出显示并讨论, 供董事局作出最终决定。

管理层还按月监测 Axis-REIT 物业组合中每项物业的物业收益率、物业组合效率和租用率, 以跟踪物业组合表现。

合规框架

管理公司已制定相关政策与程序, 并载列于操作手册中, 这些政策和程序是根据各部门的实际需要量身定制的, 概述了管理公司在管理 Axis-REIT 方面的责任范围。管理公司的全体员工均承诺遵守操作手册的指引, 并确保组织内的操作程序与作业实践保持一致。操作手册不断接受审查和修订, 以确保其中包含的政策和程序保持相关并与时俱进。

管理公司的董事、员工和服务提供商也受各种政策管治, 这些经董事局批准的政策可在 Axis-REIT 的企业网站 www.axis-reit.com.my 上查阅。

投资监管

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。在努力解决环境、社会和治理 ("ESG") 问题的过程中, 管理公司将环境现场评估和气候变化脆弱性评估纳入其投资决策政策中。如果目标物业位于存在潜在污染或存放受管制废料的地点, 投资团队将委托进行环境现场评估。水灾脆弱性评估也是另一项重要的评估, 以确保基金不会收购位于易受水灾影响地区的物业。

脱售程序也已到位, 以确保在脱售现有物业时始终保障 Axis-REIT 单位持有人的利益。脱售程序包括需要对潜在购买者进行的 "了解你的客户" 评估, 作为防止洗钱事件的控制措施。

房地产管理控制

管理公司拥有一个名为 "HelloAxis" 的定制在线租户管理门户网站, 方便租户交流公告、一般反馈、物业维护请求和表格下载。此门户网站为设施和租赁团队提供一个平台, 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以令人满意的水平及时执行。这有助于维持租户满意度, 并确保物业维护问题得到及时解决。

其他控制措施包括资产增值举措、对机械、电气和管道 (MEP) 系统以及非 MEP 系统的定期检查, 以确保基金的物业保持吸引力和竞争力。



更多详情可参阅第116至120页的实质可持续发展事宜管理篇章。

风险管理 与内部监控声明

内部审计职务与其活动

内部审计职能在独立审查和验证管理公司所实施的管控措施方面发挥着关键作用。这构成了健全的风险管理和内部监控系统的第三道防线。

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。内部审计师已进行四轮审查，并相关的季度会议中向审计委员会报告审计结果。

下列为2025财政年期间开展的内部审计工作：

- 审查与证监会科技风险管理指南相关的控制措施；
- 审查Axis-REIT的可持续发展报告流程（第3周期）；
- 审查投资部门根据2009年马来西亚反贪污委员会法令（2018年修订）第17A条遵守适当程序的情况；以及
- 审查与证监会科技风险管理指南第8章科技服务供应商管理相关的控制措施。

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，并按季度向审计委员会报告。2025财政年呈报了两份内部审计后续审查报告。

管理公司在2025财政年为外包内部审计职能所开销的费用为80,000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。

风险管理与内部监控系统的鉴定

审计委员会在评估管理公司风险管理和内部监控系统的充分性和有效性时，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。审计委员会已向董事局报告了相同情况。

基于审计委员会的评估，董事局评估了审查财政年内实施的风险管理和内部监控系统框架的充分性、有效性和完整性，并确认这些流程在2025财政年全年一致实施，直至本声明于2026年1月28日批准之日。董事局还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营运而设立的风险管理和内部监控系统在所有重大方面均充分有效地运作。

审查此声明

董事局已通过委聘外部鉴证，确保本声明根据主板上市条例第15.23段进行审核，以便将其纳入Axis-REIT2025财政年综合年度报告。该外部鉴证已于2026年2月27日完成。

董事责任声明

在备制此年度经审计财务报表

根据马来西亚证券交易所主板上市条例（MMLR）第 15.26(a) 段，董事局欣然报告，Axis-REIT2025财政年的财务报表已根据以下准则编制：

- 2020 年 1 月 17 日签署的第四主契约
- 证监会上市房地产投资信托基金指南
- 适用的证券法
- 马来西亚认可的会计准则

此财务报表真实、公平地反映 Axis-REIT 于 2025 年 12 月 31 日的财务状况及截至该日止年度的经营业绩和现金流量。

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

- 217 管理公司报
- 221 财务报表
- 222 损益及其他综合收益表
- 224 资产净值变动表
- 225 现金流量表
- 226 财务报表附注
- 275 管理公司声明
- 276 法定声明
- 277 信托公司报告
- 278 独立审计师报告

管理公司报告

身为Axis房地产投资信托（简称为"Axis-REIT"或“本基金”）的管理公司，Axis REIT Managers Berhad（简称为“管理公司”）欣然呈献此报告连同Axis-REIT截至2025年12月31日财政年（简称"2025 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2025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在回顾财政年内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，回顾财政年内采用的策略与政策没有修改。

董事

在2025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：

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

Tew Peng Hwee@ Teoh Peng Hwee

Leong Kit May

Alvin Dim Lao

Lim Keng Hwee

Devika A/P K Sothinathan

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）

Takim Khan Myhre（Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的替代董事）

董事利益

于2025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23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。

管理公司报告

董事权益

管理公司董事于2025财政年在Axis-REIT单位的权益如下所示：

	单位数量			于 31.12.2025 '000 单位
	于 1.1.2025 '000单位	已收购 '000 单位	已出售 '000 单位	
直接权益：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,499	168	-	23,667
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	57,002	408	(810)	56,600
Leong Kit May #	44	-	-	44
Jancis Anne Que Lao	2,944	565	-	3,509
Maxine Teoh Sui Vern	8	-	-	8
Devika A/P K Sothinathan #	11	-	-	11
Takim Khan Myhre	346	2	-	348
间接利益：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	10,717	893	-	11,610

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) # 年内有收购单位，金额少于1,000单位。
- (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。

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，并以每个月滞后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）。

在回顾财政年度内，管理公司费用总额是33,464,000令吉，等于Axis-REIT从2025年1月1日至2025年12月31日期间年度资产净值的1.0%。

在完成收购或脱售房地产资产交易后，管理公司亦有权分别按收购价和脱售价收取1.0%及0.5%的收购费及脱售费。在回顾财政年内，Axis-REIT共完成一项收购及一项出售交易，并分别向管理公司支付收购费用388,000令吉及出售费用121,000令吉。

除了管理公司应该要提供或是管理公司在例常专业承担的一般费用与服务成本之外，管理公司有权获得付还与本基金直接有关而且是业务上必需的费用、成本、收费、开支和开销。

管理公司报告

软佣金

在回顾财政年内，管理公司没有凭借本基金所进行的任何交易，向任何交易商或经纪收取任何软佣金。

其他信息

在编制 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以下情况：

- i) 导致坏账注销金额或呆账拨备金额在实质上不足；
- ii) 导致 Axis-REIT 财务报表中所列流动资产的账面价值具有误导性；
- iii) 出现可能导致继续采用现有资产或负债估值方法产生误导或不适当的情况；以及
- iv) 本报告或财务报表中未有处理，而可能使 Axis-REIT 财务报表所列金额具有误导性的其他事项。

于本报告日期，并无下列情况出现：

- i) Axis-REIT 自财政年度结束以来，其资产被设定为担保他人负债之抵押；以及
- ii) Axis-REIT 自财政年度结束以来产生之任何或有负债。

以管理公司之见：

- i) Axis-REIT 没有任何或有负债或其他负债在 2025 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 2025 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。

管理公司报告

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：2026年2月27日

财务报表

于2025年12月31日

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	5,237,020	5,090,820
设备	5	1,149	1,112
		5,238,169	5,091,932
流动资产			
应收款项、按金与预付款	6	40,214	22,937
存放于持牌银行的伊斯兰存款（作为抵押）	7	25,564	19,484
现金与现金等价物	7	52,346	101,205
		118,124	143,626
归类为待售资产	8	-	23,000
总流动资产		118,124	166,626
总资产		5,356,293	5,258,558
融资来源：			
单位持有人资金			
单位持有人资本	9	2,599,605	2,574,166
储备金		823,852	724,930
单位持有人资金总额		3,423,457	3,299,096
非流动负债			
租户按金		80,381	71,870
递延税项负债	10	21,639	20,283
融资	11	935,809	934,944
		1,037,829	1,027,097
流动负债			
租户按金		28,142	34,050
应付款项与应计项目	12	69,138	82,815
融资	11	797,727	815,500
总流动负债		895,007	932,365
总负债		1,932,836	1,959,462
单位持有人总资金与负债		5,356,293	5,258,558
资产净值("NAV")			
- 收益配息前		3,423,457	3,299,096
- 收益配息后	#	3,367,772	3,273,562
流通中单位数量('000 单位)		2,024,895	2,010,492
每单位资产净值(令吉)			
- 收益配息前		1.6907	1.6409
- 收益配息后	#	1.6632	1.6282

#反映于 2026 年 2 月 27 日支付的 2025 年末期收益配息每单位 2.75 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2025年12月31日年度

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
营收	13	364,986	322,154
物业营运开销	14	(48,775)	(45,537)
物业净收益		316,211	276,617
盈利与其他收益		2,611	1,624
出售投资物业的净盈利/（净亏损）		867	(2,428)
投资物业公允价值的变动	4.2.1	82,887	45,738
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(4,156)	(2,669)
按摊销成本予以计量的金融负债净利/（净亏）		(2,021)	3,576
净物业与投资收益		396,399	322,458
管理公司费用	1(b)	33,464	28,999
信托公司费用	1(c)	1,069	918
审计费		185	160
非审计费			
- KPMG PLT		22	22
- KPMG PLT 的本地附属企业		351	221
税务代理费用		19	18
亏损拨备与坏账重新计量净额		(7)	536
设备折旧	5	288	359
行政开销		3,429	2,968
伊斯兰融资成本		71,398	74,433
估值费		1,547	1,282
非物业开销		111,765	109,916
税前净收入		284,634	212,542
税项开销	15	(2,558)	(2,536)
归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额		282,076	210,006
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		204,981	162,777
- 租赁奖励调整（不可配息）		(457)	(554)
- 出售投资物业的产业盈利税		(1,202)	(557)
		203,322	161,666
未实现			
- 投资物业的公允价值变动，按估值	4.2	86,287	49,412
- 按摊销成本予以计量的金融负债净利/（净亏）		(2,021)	3,576
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		(1,356)	(1,979)
- 伊斯兰衍生产品公允价值变动		(4,156)	(2,669)
		78,754	48,340
		282,076	210,006
每单位基本/稀释收益(仙)	16	13.96	11.80
每单位基本/稀释收益(扣除管理公司费用之前)(仙)	16	15.63	13.43
净收益配息			

损益及其他综合收益表

截至2025年12月31日年度

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
合计每单位7.80仙的第一次、第二次和第三次的中期收益配息，分别于2025年5月30日、2025年8月29日与2025年12月19日支付（2024年：合计每单位8.00仙的第一次、第二次、第三次和第四次的中期收益配息，分别于2024年5月31日、2024年8月30日与2024年11月29日支付（第三和第四次配息在同一天支付））		157,620	139,799
每单位2.75仙末期收益配息于2026年2月27日支付（2024年：每单位1.27仙末期收益配息于2025年3月25日支付）。		55,685	25,534
	17	213,305	165,333
每单位配息			
- 总额（仙）- 中期		7.80	8.00
- 末期		2.75	1.27
	17	10.55	9.27
- 净额（仙）* - 中期		7.80	8.00
- 末期		2.75	1.27
	17	10.55	9.27

* 之前适用于马来西亚房地产投资信托基金收益配息的预扣税优惠已于2025年12月31日到期。若不再进一步延长对单位持有人收益配息的预扣税优惠，配息收入的预扣税率或所得税率如下：

单位持有人	预扣税率 (从2026年1月1日起)
税务居民企业	无 [^]
居民单位持有人（税务居民企业除外）	无 ^Δ
非居民企业	24%
非居民机构	无 ^Δ
非居民（企业及机构投资者除外）	无 ^Δ

[^] 由于采用税务直通机制，预扣税不适用。

^Δ 单位持有人有责任在其税务申报表中申报配息

上述内容须受财政部及/或马来西亚内陆税收局未来发布的任何指示约束。

适用于上一财政年度的预扣税率，已按以下单位持人类别的所得分配扣除：

单位持有人	预扣税率 2024年
居民企业	无 [^]
居民非企业	10%
非居民个人	10%
非居民企业	24%
非居民机构	10%

[^] 由于采用税务直通机制，预扣税不适用。

资产净值变动表

截至2025年12月31日年度

	单位持有人资本 '000令吉	不可配息 已实现收益 '000令吉	可配息 未实现收益 '000令吉	单位持有人资金 '000令吉
于2024年1月1日	2,129,340	31,290	665,372	2,826,002
年度净收益	-	161,666	48,340	210,006
未实现收益转为已实现收益	-	3,051	(3,051)	-
年度综合收益总额	-	164,717	45,289	210,006
单位持有人的供款与配息				
单位发行	449,730	-	-	449,730
发行开销	(4,904)	-	-	(4,904)
单位持有人的配息	-	(181,738)	-	(181,738)
与单位持有人的总交易金额	444,826	(181,738)	-	263,088
于2024年12月31日/2025年1月1日	2,574,166	14,269	710,661	3,299,096
年度净收益	-	203,322	78,754	282,076
未实现收益转为已实现收益	-	9,160	(9,160)	-
年度综合收益总额	-	212,482	69,594	282,076
单位持有人的供款与配息				
单位发行	25,885	-	-	25,885
发行开销	(446)	-	-	(446)
单位持有人的配息	-	(183,154)	-	(183,154)
与单位持有人的总交易金额	25,439	(183,154)	-	(157,715)
于2025年12月31日	2,599,605	43,597	780,255	3,423,457

附注 9

现金流量表

截至2025年12月31日年度

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
营运业务的现金流量			
税前净收益		284,634	212,542
<i>经调整:</i>			
伊斯兰融资成本		71,398	74,433
盈利收益与其他收益		(2,611)	(1,624)
出售投资物业的净(盈利)/亏损		(867)	2,428
投资物业公允价值的变动	4	(86,287)	(49,412)
设备折旧	5	288	359
按摊销成本予以计量的金融负债净亏/(净利)		2,021	(3,576)
亏损拨备与坏账重新计量净额		(7)	536
伊斯兰衍生产品公允价值变动		4,156	2,669
营运资本变动前的营业收益		272,725	238,355
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		(17,270)	2,077
应付款项与应计项目		(17,833)	42,005
租户按金		582	24,140
营运活动产生的现金净额		238,204	306,577
投资活动的现金流量			
已收取的盈利收益		2,611	1,624
收购投资物业	4	(39,412)	(730,152)
出售投资物业的净所得款项		23,867	156,572
出售投资物业收益的产业盈利税		(1,202)	(557)
增值与发展投资物业	4	(20,501)	(49,136)
购买设备	5	(325)	(80)
增加已抵押伊斯兰存款		(6,080)	-
投资活动所运用的现金净额		(41,042)	(621,729)
融资活动产生的现金流量			
已支付的伊斯兰融资成本		(70,210)	(73,166)
融资所得款项		299,562	194,223
偿还融资		(317,658)	-
偿还租购负债		-	(20)
支付给单位持有人的收益配息		(183,154)	(181,738)
发行单位的所得款项		25,885	449,730
发行开销		(446)	(4,904)
(用于)/源自于融资活动的现金净额		(246,021)	384,125
现金与现金等价物的净(减少)/增额		(48,859)	68,973
于1月1日的现金与现金等价物		101,205	32,232
于12月31日的现金与现金等价物	7	52,346	101,205

第226至274页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

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 2025 年 12 月 31 日财政年的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 与 Axis REIT Sukuk Two Berhad 的财务报表。这些公司成立于马来西亚，主要业务是为 Axis-REIT 并代表 Axis-REIT 筹措融资。在本财政年度内，Axis REIT Sukuk Two Berhad 已开始其业务营运。

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后支付。

(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%（2024 年：1%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞后支付。截至 2025 年 12 月 31 日年度，管理公司费用为 33,464,000 令吉（2024 年：28,999,000 令吉），占每月资产净值的 1%（2024 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%（2024 年：1% 或 0.5%）的收购费或脱售费。截至 2025 年 12 月 31 日财政年，收购费为 388,000 令吉（2024 年：7,194,000 令吉），占收购价的 1%；脱售费为 121,000 令吉（2024 年：810,000 令吉），占脱售价的 0.5%。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) 信托公司费用

根据契约，信托公司有权收取 Axis-REIT 年度资产净值 0.05%（2024 年：0.05%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞后支付。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 2025年12月31日年度的信托公司费用为 1,069,000 令吉（2024 年：918,000 令吉）。

本财务报表已于2026年2月27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 ("MFRS") 与国际会计准则委员会颁布的国际财务报告准则 ("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2026年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRS会计准则、诠释及修订

- MFRS 9 金融工具和 MFRS 7 金融工具的修订：披露 – 有关金融工具的分类和计量
- 年度改进（第 11 卷）所包含的修订：
 - MFRS 1：首次采用马来西亚财务报告准则的修订
 - MFRS 7：金融工具披露的修订
 - MFRS 9：金融工具的修订
 - MFRS 10：合并财务报表的修订
 - MFRS 107：现金流量表的修订
 - 关于依赖自然资源发电的合约（对 MFRS 9：金融工具及 MFRS 7：金融工具披露的修订）
- 对 MFRS 9：金融工具及 MFRS 7：金融工具披露的修订 —— 涉及提及依赖自然资源发电的合约

于2027年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRS会计准则、诠释及修订

- MFRS 18：财务报表的列报与披露
- MFRS 19：无公众责任的子公司——披露
- MFRS 121 的修订，外汇汇率变动的影响—换算至恶性通货膨胀列报货币

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 合并财务报表及 MFRS 128 在联号企业和联营企业中的投资——关于投资者与其联号企业或联营企业之间的资产出售或出资的修订

财务报表附注

2. 编制基础(续)

(a) 合规声明(续)

Axis-REIT计划在适用情况下应用上述会计准则、诠释与修订：

- 对于自2026年1月1日或之后开始的年度期间生效的修订，从2026年1月1日开始的年度期间起适用，
- 对于自2027年1月1日或之后开始的年度期间生效的会计准则及修订，除MFRS19无公众问责性的子公司：披露，以及MFRS121的修订，外汇汇率变动的影响—换算至恶性通货膨胀列报货币不适用于Axis-REIT外，将自2027年1月1日开始的年度期间起适用。

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。

(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会计准则，管理层在编制财务报表时需作出判断、估计与假设，而这些判断、估计与假设会影响会计政策的应用以及资产、负债、收益与开销的呈报金额。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

重要会计政策信息如下所示。

(a) 合并基础

(i) 子公司

Axis-REIT成立两家特别用途公司——Axis REIT Sukuk Berhad 和 Axis REIT Sukuk Two Berhad，以代表Axis-REIT筹集资金。这两家公司被视为Axis-REIT的子公司，并进行合并处理。

(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编制 Axis-REIT 财务报表中予以抵销。

(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。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息(续)

(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

(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 MFRS15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。

3. 重要会计政策信息(续)

(d) 租赁(续)

(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亏损拨备。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亏损拨备，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。

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。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息(续)

(f) 股本工具(续)

(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。

(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。

3. 重要会计政策信息(续)

(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。

在合格资产承受开销时，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，在用于合格资产的开销中被扣除符合资本化条件的伊斯兰融资成本。

(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益表中认列，否则当期所得税和递延所得税将于损益表中认列。

当投资物业根据附注3(b)所列的会计政策按公允价值认列时，递延所得税的确认金额将以报告日该等资产账面值出售时所适用的税率计量，除非该物业可供折旧，且其持有目的是为了在一段时间内消耗其中的大部分经济利益，而非通过出售方式实现。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，于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。

财务报表附注

4. 投资物业

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
按公允价值的土地与建筑物：			
于1月1日		5,090,820	4,444,120
收购		39,412	730,152
出售		-	(159,000)
增值		20,501	18,251
发展		-	30,885
公允价值变动		86,287	49,412
重新归类为待售资产	8	-	(23,000)
于12月31日		5,237,020	5,090,820

在这一年内的收购金额包括 388,000 令吉（2024 年：7,194,000 令吉），是与支付给管理公司（附注 1(b)）的收购费有关。

增值与发展成本中包括 Menara Axis 的土地租期延长至 99 年的成本 6,601,000 令吉（2024 年：无），有待最终地契的发出，以及资本化的融资成本为零（2024 年：918,000 令吉）。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)
2025年

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	公允价值 '000令吉	投资成本 '000令吉	公允价值占资 产净值百分比	公允价值占资 产净值百分比
Menara Axis (e) y	租赁地契	99	40	八打灵再也	商业办公楼	60.33	120,000	98,522	3.5		
Crystal Plaza (c) ^	租赁地契	99	34	八打灵再也	商业办公楼	92.49	114,000	74,691	3.3		
Axis Business Park (d) ^	租赁地契	99	35	八打灵再也	办公楼/工业	85.87	127,000	102,546	3.7		
Infinite Center (h) ^	租赁地契	99	40	八打灵再也	办公楼/工业	94.97	47,300	37,424	1.4		
Wisma Kemajuan (b) ^	租赁地契	99	40	八打灵再也	办公楼/工业	70.04	70,000	37,960	2.0		
Axis Business Campus (c) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	69.00	81,500	63,545	2.4		
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (m) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.00	44,000	23,429	1.3		
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (g) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.00	53,300	39,325	1.6		
FCI Senai (c) ^	租赁地契	60	42	柔佛士乃	制造设施	100.00	27,200	12,693	0.8		
Fonterra HQ (a) ^	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.71	25,300	11,264	0.7		
Quattro West (b) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	商业办公楼	100.00	61,800	52,389	1.8		
Strateg Data Centre (h) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	100.00	70,100	42,927	2.0		
D21 Industrial Facility (e) ^	租赁地契	60	30	丹绒柏勒巴斯	制造设施	100.00	52,300	51,131	1.5		
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	26	巴西古当	物流货仓	100.00	30,640	17,051	0.9		
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	42	巴西古当	物流货仓	100.00	24,700	14,049	0.7		
Axis Vista (b) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	100.00	62,000	37,806	1.8		
Axis Northport Distribution Centre 1 (e) ^	租赁地契	99	77	巴生	物流货仓	100.00	99,000	68,075	2.9		

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2025年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	公允价值 '000令吉	投资成本 '000令吉	公允价值占 净资产百分比	公允价值占 净资产百分比
Bukit Raja Distribution Centre (h)	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	-	121,600	81,037	-	3.6	
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (n) ^	租赁地契	60	28	威省	物流货仓	100.00	27,000	17,918	100.00	0.8	
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (n) ^	租赁地契	60	28	威省	物流货仓	-	10,600	7,404	-	0.3	
Axis Hypermarket @ Johor (a) ^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.00	114,800	76,997	100.00	3.4	
Axis Mega Distribution Centre (d) ^^	租赁地契	99	66	瓜拉冷岳	物流货仓	100.00	455,000	381,005	100.00	13.3	
Axis Technology Centre (e) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	97.01	70,300	59,035	97.01	2.1	
D8 Logistics Warehouse (c) ^	租赁地契	60	30	新山	物流货仓	100.00	41,500	31,787	100.00	1.2	
Bayan Lepas Distribution Centre (j) ^	租赁地契	60	37	峇六拜	物流货仓	100.00	74,000	51,100	100.00	2.2	
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	27/43	威省	物流货仓	100.00	85,000	64,982	100.00	2.5	
Emerson Industrial Facility Nilai (l) ^	租赁地契	99	70	汝来	制造设施	100.00	48,500	27,509	100.00	1.4	
Wisma Academy Parcel (c) ^	租赁地契	99	37	八打灵再也	办公楼/工业	82.03	76,000	77,326	82.03	2.2	
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (h) ^	租赁地契	99	60	莎阿南	办公楼/工业	71.41	51,680	54,294	71.41	1.5	
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	96.20	211,600	205,728	96.20	6.2	
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (d) ^	租赁地契	99	41	莎阿南	物流货仓	100.00	54,000	47,972	100.00	1.6	

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2025年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	公允价值 '000令吉	投资成本 '000令吉	公允价值占资 产净值百分比 %	
Beyonics i-Park Campus Block A (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	21,000	14,469	0.6		
Beyonics i-Park Campus Block B (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	19,000	13,115	0.6		
Beyonics i-Park Campus Block C (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	17,500	12,055	0.5		
Beyonics i-Park Campus Block D (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	31,000	22,504	0.9		
Axis Industrial Facility @ Rawang (b) ^	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.00	64,000	52,742	1.9		
Kerry Warehouse (c) ^	租赁地契	60	48	新山	物流货仓	100.00	41,000	36,384	1.2		
Wasco Facility @ Kuantan (a) ^	租赁地契	99	84	关丹	制造设施	100.00	165,000	157,619	4.8		
Axis Aerotech Centre @ Subang (b)	租赁地契	49	41	梳邦	制造设施	100.00	104,000	72,953	3.0		
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (c) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.00	97,700	88,884	2.9		
Indahpura Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	9,500	7,343	0.3		
Beyonics i-Park Campus Block E (c) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	39,800	32,196	1.2		
Senawang Industrial Facility (h) ^^	永久地契	-	-	新那旺	物流货仓	100.00	26,800	19,134	0.8		
Nusajaya Tech Park Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.00	43,000	42,773	1.3		
Nusajaya Tech Park Facility 2 (d) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.00	16,500	14,105	0.5		

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2025年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	公允价值 '000令吉	投资成本 '000令吉	公允价值占资 产净值百分比 %	
Axis Facility @ Batu Kawan (i)	租赁地契	30	24	檳城新邦安拔	物流货仓	100.00	19,800	15,101	0.6		
Axis Facility 2 @ Nilai (d) ^^	租赁地契	99	64	汝来	制造设施	100.00	55,000	51,065	1.6		
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (m) ^	租赁地契	99	64	巴生	物流货仓	100.00	53,500	47,780	1.6		
D37c Logistics Warehouse (a) ^^	租赁地契	41	30	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.00	69,000	66,149	2.0		
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (d) ^	租赁地契	99	49	莎阿南	物流货仓	100.00	102,000	96,330	3.0		
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (b) ^	租赁地契	99	52	莎阿南	制造设施	100.00	19,500	12,256	0.6		
Indahpura Facility 2 (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	10,000	8,733	0.3		
Indahpura Facility 3 (a) ^	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.00	8,100	6,821	0.2		
Beyonics i-Park Campus Block F (c)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	17,500	13,276	0.5		
Bukit Raja Distribution Centre 2 (e) ^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.00	270,500	236,389	7.9		
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (a)	租赁地契	60	49/51	巴西古当	物流货仓	100.00	86,400	76,388	2.5		
Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (a)	租赁地契	30	26	巴西古当	物流货仓	100.00	42,500	33,208	1.2		
Indahpura Facility 4 (a)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	19,000	16,687	0.6		
DW1 Logistics Warehouse (a)	租赁地契	38	29	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.00	396,200	395,642	11.6		

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2025年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	公允价值 '000令吉	投资成本 '000令吉	公允价值占资 产净值百分比	公允价值占资 产净值百分比
Axis Industrial Facility 1 @ Meru (f) ^	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.00	43,600	41,682	1.3		
Axis Hypermarket @ Temerloh (b)	永久地契	-	-	彭亨	霸级市场	100.00	28,200	26,281	0.8		
Axis Facility 1 @ Bukit Raja (c)	租赁地契	99	63	巴生	制造设施	100.00	51,000	49,882	1.5		
Axis Vista 2 (k)	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	100.00	70,500	70,008	2.1		
Axis Industrial Facility @ Batu Caves (k)	租赁地契	99	49	峇都噠	办公楼/工业	100.00	59,700	56,829	1.7		
Axis Industrial Facility @ Sendayan (e)	永久地契	-	-	芙蓉	制造设施	100.00	52,000	49,033	1.5		
Axis Facility 3 @ Bukit Raja (c)	租赁地契	99	60/66	巴生	制造设施	100.00	314,000	317,289	9.2		
Axis Facility 1 @ Pulau Indah (e)	租赁地契	99	71	巴生港口	物流货仓	100.00	113,000	111,598	3.3		
Axis Facility 2 @ Pulau Indah (e)	租赁地契	99	71	巴生港口	物流货仓	100.00	49,500	49,232	1.4		
Axis Facility 4 @ Bukit Raja (c)	租赁地契	99	63	巴生	仓储场地	-	39,000	39,529	1.1		
投资物业总额							5,237,020	4,442,385			

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.InternationalSdn.Bhd.分别于2025年7月15日、2025年7月29日、2025年8月4日、2025年8月6日、2025年9月23日、2025年9月24日、2025年9月25日、2025年9月29日、2025年10月15日、2025年10月15日、2025年10月15日、2025年10月16日与2025年11月12日,对 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Wasco Facility@ Kuantan, Niro Warehouse, DW1 Logistics Warehouse, Xin Hwa Warehouse@ Pasir Gudang, Axis Hypermarket@ Johor, Axis Shah Alam Distribution Centre 3, Fonterra HQ, Indahpura Facility 2, Indahpura Facility 3, Indahpura Facility 4, D37c Logistics Warehouse 和 Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 进行估值。除了 Fonterra HQ 采用成本估价法外,其他物业均采用投资估价法。
- (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2025年7月18日、2025年7月21日、2025年7月23日、2025年9月24日、2025年9月25日、2025年9月29日与2025年11月17日,对Axis Industrial Facility 2@ Shah Alam, Wisma Kemajuan, Axis Vista, Quattro West, Axis Aerotech Centre@ Subang, Axis Hypermarket @ Temerloh 和 Axis Industrial Facility@ Rawang 进行估值。除了 Axis Industrial Facility 2@ Shah Alam 和 Axis Industrial Facility@ Rawang 是用成本估价法以及 Axis Vista 是用比较估价法外,其他物业均采用投资估价法。
- (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2025年7月16日、2025年7月17日、2025年8月5日、2025年8月12日、2025年9月24日、2025年10月3日、2025年10月15日、2025年10月23日、2025年10月23日、2025年11月24日、2025年11月24日与2025年12月8日,以投资估价法对 D8 Logistics Warehouse, Crystal Plaza, Wisma Academy Parcel, FCI Senai, Axis Business Campus, Axis Shah Alam Distribution Centre 4, Axis Facility 1@ Bukit Raja, Axis Facility 3@ Bukit Raja, Kerry Warehouse, Beyonics i-Park Campus Block E, Beyonics i-Park Campus Block F 和 Axis Facility 4@ Bukit Raja 进行估值。除了 Axis Facility 4@ Bukit Raja 是用比较估价法外,其他物业均采用投资估价法。
- (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CBREWTWValuation&AdvisorySdn.Bhd.分别于2025年8月1日、2025年8月4日、2025年8月6日、2025年9月23日、2025年9月24日、2025年10月16日、2025年10月17日、2025年11月18日、2025年11月21日、2025年11月21日、2025年11月21日和2025年11月21日,用投资估价法对 Axis Mega Distribution Centre, Axis Business Park, Axis Shah Alam Distribution Centre 5, Nusajaya Tech Park Facility 1 和 2, Axis Facility 2@ Nilai, Indahpura Facility 1, Axis Shah Alam Distribution Centre 2, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 进行估值。
- (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2025年7月16日、2025年7月17日、2025年7月17日、2025年8月14日、2025年9月22日、2025年10月17日、2025年11月13日和2025年11月19日,对 Bukit Raja Distribution Centre 2, Axis Facility 1@ Pulau Indah, Axis Facility 2@ Pulau Indah, Axis Northport Distribution Centre 1, D21 Industrial Facility, Axis Industrial Facility@ Sendayan, Menara Axis和Axis Technology Centre进行估值,除了 Axis Industrial Facility@ Sendayan 是用成本估价法外,其他物业均采用投资估价法。
- (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.于2025年10月16日,以投资估价法对 Axis Industrial Facility 1@ Meru 进行估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants(PG) Sdn. Bhd.分别于2025年7月17日与2025年8月27日,对 Axis Hypermarket@ Sungai Petani 和 Seberang Prai Logistics Warehouse 3 进行估值,均采用投资估价法。
- (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2025年7月16日、2025年9月23日、2025年10月3日、2025年11月19日与2025年11月24日,以投资估价法对 Senawang Industrial Facility, Infinite Center, Axis Industrial Facility 1@ Shah Alam, Bukit Raja Distribution Centre 和 Strateq Data Centre 进行估值。除了 Bukit Raja Distribution Centre 是用成本估价法外,其他物业均采用投资估价法。

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2025年7月14日，以投资估价法对 Axis Facility@ Batu Kawan 进行估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Knight Frank Malaysia Sdn. Bhd.于2025年8月19日，以投资估价法对 Bayan Lepas Distribution Centre 进行估值。
- (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.分别于2025年8月7日与2025年8月12日，对 Axis Industrial Facility@ Batu Caves 和 Axis Vista 2 进行估值，均用比较与成本估价法。
- (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 City Valuers& Consultants Sdn. Bhd.于2025年7月22日，以投资估价法，对 Emerson Industrial Facility Nilai 进行估值。
- (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 Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn. Bhd.分别于 2025年10月14日与2025年10月15日，以投资估价法对 Axis Facility 2@ Bukit Raja 和 Axis Shah Alam Distribution Centre 1 进行估值。
- (n) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd.分别于 2025年8月14日与2025年8月15日，用成本估价法对 Seberang Prai Logistics Warehouse 1& 2 进行估值。

^ 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11）。

^^ 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 11）。

y Menara Axis 的土地租期已延长至99年，有待最终地契的发出。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2024年

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2024年 12月31日		截至2024年 12月31日		截至2024年 12月31日公 允价值占资产 净值百分比 %
						出租率 %	公允价值 '000令吉	截至2024年 12月31日 投资成本 '000令吉	公允价值 '000令吉	
Menara Axis (e)	租赁地契	99	41	八打灵再也	商业办公楼	54.1	112,500	91,729	3.4	
Crystal Plaza (b) ^	租赁地契	99	35	八打灵再也	商业办公楼	86.5	113,000	74,680	3.4	
Axis Business Park (a) ^	租赁地契	99	36	八打灵再也	办公楼/工业	90.7	123,000	102,416	3.7	
Infinite Center (f) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	95.0	46,500	37,424	1.4	
Wisma Kemajuan (b) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	63.8	67,000	37,960	2.0	
Axis Business Campus (c) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	81,400	63,535	2.5	
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (c) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	43,000	23,424	1.3	
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (j) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	52,000	39,176	1.6	
FCI Senai (d) ^	租赁地契	60	43	柔佛士乃	制造设施	100.0	26,700	12,693	0.8	
Fonterra HQ (b) ^	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	25,200	11,264	0.8	
Quattro West (e) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	商业办公楼	100.0	61,800	52,207	1.9	
Strateq Data Centre (e) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	70,000	42,927	2.1	
D21 Industrial Facility (formerly known as D21 Logistics Warehouse) (e) ^	租赁地契	60	31	丹绒柏勒巴斯	制造设施	100.0	52,000	50,886	1.6	
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	27	巴西古当	物流货仓	100.0	29,200	17,051	0.9	
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (d)	租赁地契	60	43	巴西古当	物流货仓	100.0	23,700	14,049	0.7	
Axis Vista (b) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	62,000	37,806	1.9	
Axis Northport Distribution Centre 1 (e) ^	租赁地契	99	78	巴生	物流货仓	100.0	97,900	68,075	3.0	
Bukit Raja Distribution Centre (f)	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	118,000	80,980	3.6	

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2024年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2024年 12月31日 出租率 %	截至2024年 12月31日 公允价值 '000令吉	截至2024年 12月31日 投资成本 '000令吉	截至2024年 12月31日公 允价值占资产 净值百分比 %
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	29	威省	物流货仓	100.0	25,250	17,821	0.8
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	29	威省	物流货仓	100.0	10,020	7,404	0.3
Axis Hypermarket @ Johor (c) ^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	112,800	76,997	3.4
Axis Mega Distribution Centre (c) ^^	租赁地契	99	67	瓜拉冷岳	物流货仓	68.9	444,000	378,198	13.5
Axis Technology Centre (a) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	95.2	67,300	55,405	2.0
D8 Logistics Warehouse (d) ^	租赁地契	60	31	新山	物流货仓	100.0	40,500	31,787	1.2
Bayan Lepas Distribution Centre (j) ^	租赁地契	60	38	峇六拜	物流货仓	100.0	70,000	51,100	2.1
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	28/44	威省	物流货仓	100.0	85,000	64,982	2.6
Emerson Industrial Facility Nilai (l) ^	租赁地契	99	71	汝来	制造设施	100.0	47,900	27,509	1.5
Wisma Academy Parcel (c) ^	租赁地契	99	38	八打灵再也	办公楼/工业	76.1	75,500	77,326	2.3
The Annex (k) ^	租赁地契	99	38	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	23,000	13,840	0.7
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (h) ^	租赁地契	99	61	莎阿南	办公楼/工业	76.2	51,000	53,964	1.5
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	96.2	208,400	201,725	6.3
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (d) ^	租赁地契	99	42	莎阿南	物流货仓	100.0	53,000	47,688	1.6

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2024年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2024年 12月31日 出租率 %	截至2024年 12月31日 公允价值 '000令吉	截至2024年 12月31日 投资成本 '000令吉	截至2024年 12月31日公 允价值占资产 净值百分比 %
Beyonics i-Park Campus Block A (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	20,500	14,469	0.6
Beyonics i-Park Campus Block B (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	18,500	13,115	0.6
Beyonics i-Park Campus Block C (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,000	12,055	0.5
Beyonics i-Park Campus Block D (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	31,000	22,504	0.9
Axis Industrial Facility @ Rawang (k) ^	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	63,200	52,151	1.9
Kerry Warehouse (d) ^	租赁地契	60	49	新山	物流货仓	100.0	40,500	36,384	1.2
Wasco Facility @ Kuantan (a) ^	租赁地契	99	85	关丹	制造设施	100.0	165,000	157,619	5.0
Axis Aerotech Centre @ Subang (b)	租赁地契	49	42	梳邦	制造设施	100.0	93,700	72,868	2.8
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (c) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	97,600	88,679	3.0
Indahpura Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,500	7,343	0.3
Beyonics i-Park Campus Block E (c) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	39,000	32,099	1.2
Senawang Industrial Facility (h) ^^	永久地契	-	-	新那旺	物流货仓	100.0	26,200	19,134	0.8
Nusajaya Tech Park Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.0	42,500	42,773	1.3
Nusajaya Tech Park Facility 2 (d) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.0	16,000	14,105	0.5
Axis Facility @ Batu Kawan (i)	租赁地契	30	25	檳城新邦安拔	物流货仓	100.0	19,800	15,003	0.6

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2024年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2024年 12月31日		截至2024年 12月31日		截至2024年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	公允价值 '000令吉	投资成本 '000令吉	公允价值占 资产净值 百分比	
Axis Facility 2 @ Nilai (f) ^^	租赁地契	99	65	汝来	制造设施	100.0	52,950	51,065	1.6		
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (e) ^	租赁地契	99	65	巴生	物流货仓	100.0	53,500	47,733	1.6		
D37c Logistics Warehouse (d) ^^	租赁地契	41	31	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	68,000	66,149	2.1		
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (d) ^	租赁地契	99	50	莎阿南	物流货仓	100.0	100,000	96,330	3.0		
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (b) ^	租赁地契	99	53	莎阿南	制造设施	100.0	17,000	12,256	0.5		
Indahpura Facility 2 (a)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,700	8,733	0.3		
Indahpura Facility 3 (a)	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.0	7,800	6,821	0.2		
Beyonics i-Park Campus Block F (c)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,200	13,277	0.5		
Bukit Raja Distribution Centre 2 (c) ^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	268,000	236,389	8.1		
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (a)	租赁地契	60	50/52	巴西古当	物流货仓	100.0	82,900	76,388	2.5		
Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (a)	租赁地契	30	27	巴西古当	物流货仓	100.0	41,000	32,679	1.2		
Indahpura Facility 4 (a)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	18,600	16,687	0.6		
DW1 Logistics Warehouse (a)	租赁地契	38	30	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	391,800	395,642	11.9		
Axis Industrial Facility 1 @ Meru (d) ^	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.0	41,000	41,682	1.2		
Axis Hypermarket @ Temerloh (b)	永久地契	-	-	彭亨	霸级市场	100.0	27,500	26,281	0.8		
Axis Facility 1 @ Bukit Raja (c)	租赁地契	99	64	巴生	制造设施	100.0	51,000	49,882	1.5		

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2024年 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	截至2024年 12月31日		截至2024年 12月31日		截至2024年 12月31日	
						出租率 %	公允价值 '000令吉	截至2024年 12月31日 公允价值 '000令吉	截至2024年 12月31日 投资成本 '000令吉	公允价值占 资产净值 百分比 %	
Axis Vista 2 (k)	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	69,000	70,008		2.1	
Axis Industrial Facility @ Batu Caves (k)	租赁地契	99	50	峇都噠	办公楼/工业	100.0	56,100	56,829		1.7	
Axis Industrial Facility @ Sendayan (e)	永久地契	-	-	芙蓉	制造设施	100.0	49,000	49,033		1.5	
Axis Facility 3 @ Bukit Raja (c)	租赁地契	99	61/67	巴生	制造设施	100.0	314,000	317,289		9.5	
Axis Facility 1 @ Pulau Indah (e)	租赁地契	99	72	巴生港口	物流货仓	100.0	110,400	111,598		3.3	
Axis Facility 2 @ Pulau Indah (e)	租赁地契	99	72	巴生港口	物流货仓	100.0	48,800	49,232		1.5	
投资物业分类为持作出售 (附注 8)							5,113,820	4,396,312			
投资物业总额							(23,000)	(13,840)			
							5,090,820	4,382,472			

(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2024年7月18日、2024年8月20日、2024年9月20日、2024年9月24日、2024年9月25日、2024年9月26日、2024年10月21日、2024年10月29日、2024年11月20日与2024年11月29日，对Wasco Facility @ Kuantan、Axis Business Park、DW1 Logistics Warehouse、Indahpura Facility 3、Indahpura Facility 2、Indahpura Facility 4、Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang、Axis ShahAlam Distribution Centre 3、Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 以及 Axis Technology Centre进行估值。除 Axis Technology Centre 采用成本估价法外，其他物业均采用投资估价法。

(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2024年7月10日、2024年7月12日、2024年7月12日、2024年7月15日、2024年7月15日、2024年8月7日与2024年9月13日，对Axis Vista、Axis Aerotech Centre @ Subang、Axis Hypermarket @ Temerloh、Crystal Plaza、Fonterra HQ、Wisma Kemajuan 与 Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam进行估值。除了Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam是用成本估价法以及Axis Vista是用比较估价法外，其他物业均采用投资估价法。

4. 投资物业(续)

- (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2024年7月24日、2024年7月26日、2024年7月26日、2024年9月6日、2024年9月23日、2024年10月17日、2024年10月22日、2024年10月24日、2024年11月22日、2024年12月2日与2024年12月6日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Johor、Beyonics i-Park Campus Block E、Beyonics i-Park Campus Block F、Axis Business Campus、Axis Facility 1 @ Bukit Raja、Bukit Raja Distribution Centre 2、Axis Shah Alam Distribution Centre 1、Shah Alam Distribution Centre 4、Wisma Academy Parcel、Axis Facility 3 @ Bukit Raja 与 Axis Mega Distribution Centre进行估值。
- (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2024年8月20日、2024年8月20日、2024年8月21日、2024年8月27日、2024年8月28日、2024年9月11日、2024年9月25日、2024年10月11日、2024年10月24日、2024年10月24日、2024年11月19日、2024年11月25日与2024年11月25日，用投资估价法对Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D、Indahpura Facility 1、D37c Logistics Warehouse、Nusajaya Tech Park Facility 1 & 2、Axis Shah Alam Distribution Centre 5、D8 Logistics Warehouse、Axis Industrial Facility 1 @ Meru、Axis Shah Alam Distribution Centre 2、Niro Warehouse、FCI Senai、Kerry Warehouse 与 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1进行估值。
- (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2024年7月2日、2024年7月2日、2024年7月11日、2024年8月7日、2024年9月26日、2024年10月22日、2024年10月23日、2024年10月23日 与2024年11月26日，对Axis Facility 1 @ Pulau Indah、Axis Facility 2 @ Pulau Indah、Strateq Data Centre、Axis Northport Distribution Centre 1、Axis Industrial Facility @ Sendayan、Menara Axis、Axis Facility 2 @ Bukit Raja、D21 Industrial Facility (前称 D21 Logistics Warehouse) 与 Quattro West进行估值，除了Axis Industrial Facility @ Sendayan是用成本估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (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2024年7月17日、2024年9月26日与2024年10月17日，以投资估价法对Infinite Center、Axis Facility 2 @ Nilai 与 Bukit Raja Distribution Centre进行估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (PG) Sdn. Bhd.分别2024年8月15日、2024年8月16日2024年8月16日，对 Seberang Prai Logistics Warehouse 3、Seberang Prai Logistics Warehouse 1 & 2进行估值，除了Seberang Prai Logistics Warehouse 3是用投资估价法外，其他物业均采用成本估价法。
- (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2024年8月9日与 2024年8月15日，以投资估价法对Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam与Senawang Industrial Facility进行估值。
- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Zerin Properties Corporate Valuers Sdn. Bhd.于2024年9月5日，以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan进行估值。
- (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2024年7月5日与2024年8月13日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与 Bayan Lepas Distribution Centre进行估值。
- (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2024年7月10日、2024年11月19日、2024年11月22日与2024年12月4日，对Axis Industrial Facility @ Rawang、Axis Vista 2、Axis Industrial Facility @ Batu Caves 与The Annex进行估值。除了Axis Industrial Facility @ Rawang是用成本估价法外，其他物业均用比较与成本估价法。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

(l) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司City Valuers & Consultants Sdn. Bhd.于2024年10月25日，以投资估价法，对Emerson Industrial Facility Nilai进行估值。

^ 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11）。

^^ 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11）。

4.1 与投资物业相关的收益与开销, 于损益表认列:

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
营收	13	364,986	322,154
物业营运开销	14	(48,775)	(45,537)
投资物业公允价值变动	4.2.1	82,887	45,738

4.2 公允价值信息

截至2025年12月31日，金额为 5,237,020,000令吉（2024年：5,090,820,000令吉）的投资物业公允价值根据 MFRS 13 采用不可观察输入数据归类为第3层级。

第3层级公允价值

下表显示第3层级公允价值的对账:

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
于1月1日		5,090,820	4,444,120
收购		39,412	730,152
出售		-	(159,000)
增值		20,501	18,251
发展		-	30,885
重新分类为持作出售资产		-	(23,000)
		5,150,733	5,041,408
在损益中确认的盈亏			
公允价值变动—未实现	4.2.1	86,287	49,412
于12月31日		5,237,020	5,090,820

财务报表附注

4. 投资物业(续)

4.2 公允价值信息(续)

4.2.1 在损益中列报的82,887,000令吉(2024年: 45,738,000令吉)的公允价值变动, 已扣除未开票的应收租赁收入3,400,000令吉(2024年: 3,674,000令吉)。

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开销数据作为考量, 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)或两者并用。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"> 风险调整后的期限资本化率介于3.00%至7.25%之间(2024年: 3.00%至7.50%) 风险调整后的复归资本化率为3.00%至8.00%(2024年: 3.00%至8.00%)。 	估算的公允价值将会增加(减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 风险调整后资本化率下降(上扬)。 风险调整后复归资本化率下降(上扬)。
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)而有显著影响。	<ul style="list-style-type: none"> 调整后的土地价值介于每平方尺127至416令吉(2024年: 每平方尺介于294至416令吉)。 	估算的公允价值将会增加(减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 调整后的每平方尺价格上扬(下降)。

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
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源自材料、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米45令吉至400令吉（2024年：每平方米33令吉至385令吉）。 • 主楼面面积成本介于每平方米60令吉至240令吉（2024年：每平方米90令吉至230令吉）。 • 折旧率介2%至65%（2024年：2%至70%）。 	估算的公允价值将会增加（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> • 土地价值上扬（下降）。 • 主楼面面积成本上扬（下降）。 • 折旧率下降（上扬）

Axis-REIT 对第三级公允价值所采用的估值程序

投资物业的公允价值由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。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

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：

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
一年以内	325,961	321,406
一至二年	270,637	263,282
二至三年	201,197	222,436
三至四年	157,754	174,599
四至五年	142,028	156,343
超过五年	616,024	759,066
未贴现的租赁应收款总额	1,713,601	1,897,132

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				
2024年1月1日	1,613	3,959	930	6,502
添加	15	65	-	80
2024年12月31日/2025年1月1日	1,628	4,024	930	6,582
添加	69	256	-	325
2025年12月31日	1,697	4,280	930	6,907
累计折旧				
2024年1月1日	800	3,496	815	5,111
年内折旧	161	171	27	359
2024年12月31日/2025年1月1日	961	3,667	842	5,470
年内折旧	164	108	16	288
2025年12月31日	1,125	3,775	858	5,758
账面金额				
2024年1月1日	813	463	115	1,391
2024年12月31日/2025年1月1日	667	357	88	1,112
2025年12月31日	572	505	72	1,149

财务报表附注

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
贸易			
贸易应收款项		1,580	773
租赁合约资产	6.1	1,029	1,486
		2,609	2,259
非贸易			
其他应收款项		2,572	5,357
按金	6.2	28,950	9,236
预付款项		6,083	6,085
		37,605	20,678
		40,214	22,937

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，包括免租期间的租赁奖励（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25,332,000令吉（2024年：6,460,000令吉）。

7. 现金、伊斯兰存款与银行结存

7.1 存放于持牌银行的伊斯兰存款(作为抵押)

存放于持牌银行的伊斯兰存款中，有300,000令吉（2024年：300,000令吉）已作为抵押，以获取授予Axis-REIT的银行融资便利（附注 11）；另有25,264,000令吉（2024年：19,184,000令吉）存放于持牌银行的金融服务储备账户中，用于支付授予 Axis-REIT 的定期融资及其特别用途公司 Axis REIT Sukuk Berhad 和 Axis REIT Sukuk Two Berhad 发行的伊斯兰债券之最低融资成本（附注 11）。

7.2 现金与现金等价物

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
现金与银行结存	24,351	14,137
存放于持牌银行的伊斯兰存款	27,995	87,068
现金与现金等价物	52,346	101,205

财务报表附注

8. 归类为待售资产

截至上个财政年度末，归类为待售资产的物业账面价值为23,000,000令吉（附注4）。

该物业The Annex的出售在本财政年度内完成。

9. 单位持有人资金总额

9.1 单位持有人资本

	2025年 单位数量 '000	2024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	2,010,492	1,747,492
以现金发行	-	263,000
收益分配再投资计划（"IDRP"）下发行	14,403	-
于12月31日	2,024,895	2,010,492
	2025年 '000令吉	2024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	2,574,166	2,129,340
已发行新单位：10,282,023 单位@每单位 1.70令吉和 4,120,768 单位@每单位 2.04 令吉 （2024年：263,000,000 单位@每单位 1.71 令吉）	25,885	449,730
发行开销	(446)	(4,904)
于12月31日	2,599,605	2,574,166

财务报表附注

9. 单位持有人资金总额 (续)

9.2 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。

	2025		2024	
	2025年 单位数量 '000	2025年 市场价值 '000令吉	2024年 单位数量 '000	2024年 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	132,442	254,289	115,422	199,680
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	138,378	265,686	147,384	254,974
Employees Provident Fund Board	392,424	753,454	381,457	659,921
Prudential PLC (i)	-	-	103,251	178,624
Axis-REIT 主要单位持有人间接持有的单位:				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (ii)	25,698	49,340	26,752	46,281
管理公司董事直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,667	45,441	23,499	40,653
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,600	108,672	57,002	98,613
Leong Kit May	44	84	44	76
Jancis Anne Que Lao (iii)	3,509	6,737	2,944	5,093
Maxine Teoh Sui Vern (iv)	8	15	8	14
Devika A/P K Sothinathan	11	21	11	19
Takim Khan Myhre (v)	348	668	346	599
管理公司董事间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (vi)	11,610	22,291	10,717	18,540

财务报表附注

9. 单位持有人资金总额(续)

9.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位

	2025		2024	
	2025年 单位数量 '000	2025年 市场价值 '000令吉	2024年 单位数量 '000	2024年 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 (also known as Ka Ya-Shih)	11,535	22,147	10,643	18,412
Leon Lee Lao	2,649	5,086	2,359	4,081
Tan Siew Geok	852	1,636	846	1,464
Amanda Tan Myhre	75	144	74	128
Edward Teoh Eu Shang	2	4	-	-
Yolbars Khan Myhre	72	138	72	125
K Sothinathan A/L Kanagasingam (Deceased)	209	401	209	362
Alex Lee Lao	60,125	115,440	59,358	102,689
Christopher Chang Tze Kun	51	98	50	87

注：

- (i) Prudential PLC 在本财政年度不再是主要单位持有人。
- (ii) 由 Kumpulan Wang Persaraan(Diperbadankan) 的基金经理持有。
- (iii) Jancis Anne Que Lao 是 Alvin Dim Lao 的替代董事。
- (iv) Maxine Teoh Sui Vern 是 Tew Peng Hwee@ Teoh Peng Hwee 的替代董事。
- (v) Takim Khan Myhre 是 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的替代董事。
- (vi) 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 2025 年 12 月 31 日的每单位 1.92 令吉 (2024 年: 1.73 令吉) 的市场价格来确定。

财务报表附注

10. 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 1.1.2024 '000令吉	认列于损益表 (附注 15) '000令吉	于 31.12.2024/ 1.1.2025 '000令吉	认列于损益表 (附注 15) '000令吉	于 31.12.2025 '000令吉
投资物业	18,304	1,979	20,283	1,356	21,639

11. 融资

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
非流动			
伊斯兰中期票据 ("伊斯兰债券")	11.1	510,000	450,000
定期融资 - 有担保	11.2	428,500	487,750
交易成本			
- 伊斯兰中期票据 ("伊斯兰债券")	11.1	(690)	(428)
- 定期融资 - 有担保	11.2	(2,001)	(2,378)
		935,809	934,944
流动			
伊斯兰中期票据 ("伊斯兰债券")	11.1	240,000	-
定期融资 - 有担保	11.2	59,250	-
循环信贷 - 有担保	11.3	498,500	815,500
交易成本			
- 定期融资 - 有担保		(23)	-
		797,727	815,500
		1,733,536	1,750,444

11. 融资(续)

11.1 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、AxisREITSukuk Berhad 和主理银行共同同意的其他抵押条款作为抵押。

这两项伊斯兰债券的利润率为3.82%至4.65%(2024年: 3.82%至4.65%)。

财务承诺条款

子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 必须遵守财务承诺条款, 维持融资偿债能力比率("FSCR")。于2025年12月31日, 该债券的账面价值总额为450,000,000令吉(2024年: 450,000,000令吉), 融资偿债能力比率已达到要求。

财务报表附注

11. 融资(续)

11.1 伊斯兰中期票据("伊斯兰票据")(续)

于本财政年度内,本基金的第二家全资附属公司 Axis REIT Sukuk Two Berhad (简称"发行人")已设立名义价值最高达 3,000,000,000 令吉的伊斯兰票据发行计划(简称"伊斯兰票据计划二"),用于发行优先伊斯兰中期票据(简称"优先伊斯兰票据")及永续伊斯兰票据(简称"永续伊斯兰票据")。RAM 评级服务有限公司(简称"RAM")已分别授予伊斯兰票据计划二的优先伊斯兰票据及永续伊斯兰票据长期评级 AA2(s) 及 A1(s)。该计划为永续计划,于2025年8月15日启动。

伊斯兰票据计划二项下的所有优先伊斯兰票据将以发行人现有及未来的固定及浮动资产设立的债权证、发行人全部股份的押记、受托人开立的融资服务预留账户的第一顺位第三方法定押记及转让,以及发行人、受托人与牵头安排人可能协定的其他担保作为抵押。永续伊斯兰票据则为无抵押。

已发行的优先伊斯兰票据详情载列如下。

首批发行的优先伊斯兰票据

于2025年8月15日,Axis REIT Sukuk Two Berhad 根据伊斯兰票据计划二发行了名义价值300,000,000令吉的优先伊斯兰票据。

该笔300,000,000令吉的首批发行的优先伊斯兰票据旨在为本基金现有的融资便利进行再融资。该首批发行的优先伊斯兰票据获 RAM 评级 AA2(s),到期日为发行日起计10年。

与发行 300,000,000令吉首批发行的优先伊斯兰票据相关的交易成本共计438,000令吉,将在首批发行的优先伊斯兰票据10年期内摊销并计入损益。

首批发行的优先伊斯兰票据的抵押安排如本附注上文所述,该优先伊斯兰票据的利润率为每年4.00%。

财务契约

本基金须遵守一项契约,即在任何优先伊斯兰票据尚未清偿期间维持融资对资产比率(简称"融资比率")。截至2025年12月31日,优先伊斯兰票据的账面总值为300,000,000令吉,融资比率已符合规定。

11.2 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2026年3月31日、2028年3月28日、2032年1月28日、2032年7月12日与2035年6月7日偿还。相关的交易成本在5至12年的期限内摊销。

该定期融资的利润率介于3.30%至4.28%(2024年:3.40%至4.28%)。

11.3 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。

循环信贷的利润率为3.67%至4.19%(2024年:3.92%至4.19%)。

财务报表附注

11. 融资(续)

11.4 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

	于 1.1.2024 '000令吉	融资现金 流量的 净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于 31.12.2024/ 1.1.2025 '000令吉	融资 现金流量的 净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于 31.12.2025 '000令吉
伊斯兰债券	449,415	-	157	449,572	299,562	176	749,310
租购负债	20	(20)	-	-	-	-	-
定期融资 - 有抵押	291,039	193,939	394	485,372	(14)	368	485,726
循环贷款 - 有抵押	814,500	284	716	815,500	(317,644)	644	498,500
融资活动产生的总负债	1,554,974	194,203	1,267	1,750,444	(18,096)	1,188	1,733,536

12. 应付款项与应计项目

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
流动			
贸易			
贸易应付款项		9,356	23,308
非贸易			
其他应付款项及应计费用	12.1	52,136	56,017
伊斯兰衍生工具负债	12.2	7,646	3,490
		59,782	59,507
		69,138	82,815

12.1 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3,057,000令吉（2024年：3,089,000令吉）和991,000令吉（2024年：1,013,000令吉）。这些金额均为无抵押，免息，并于每月滞后支付。

12.2 伊斯兰衍生产品（利润率掉期）包括两份独立的名义合约，金额分别为110,000,000令吉和200,000,000令吉（2024年：三份独立的名义合约，金额同样分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉和200,000,000令吉）。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。

财务报表附注

13. 营收

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
投资物业租金收入		
- 根据租赁合同开单的租金收入	349,580	305,365
- 租赁激励调整	(457)	(554)
- 应收未开单租赁收入	3,400	3,674
	352,523	308,485
来自客户合约的营收		
- 停车场收入	6,079	5,951
- 其他收入	6,384	7,718
	12,463	13,669
	364,986	322,154

14. 物业营运开支

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
门牌税		8,474	7,670
服务合约及维修		13,985	13,129
物业管理费	1(a)	7,295	6,394
物业管理报销		4,187	4,189
水电费		4,534	4,349
其他		10,300	9,806
		48,775	45,537

财务报表附注

15. 税项开销

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
当期税项开销			
– 本年		1,202	557
递延税项开销			
– 本年	10	1,356	1,979
税项开销总额		2,558	2,536
税项开销对账			
税前净收益		284,634	212,542
按马来西亚税率24%计算的所得税（2024年：24%）		68,312	51,010
不可扣税开销		1,422	1,398
投资物业公允价值变动影响（无需纳税）		(16,028)	(9,690)
所得税豁免影响	15.1	(53,706)	(42,718)
		-	-
RPGT			
出售投资物业的获利		1,202	557
需缴付RPGT的投资物业公允价值累计获利		1,356	1,979
		2,558	2,536

15.1 根据2006年财政法案修订的1967年所得税法第61A条款（2006年12月31日宪报颁布），如果在评估年度的基准期内，房地产投资信托或财产信托基金的总收入中90%或以上分配给单位持有人，则该房地产投资信托或财产信托基金在该评估年度的总收入可豁免所得税。

16. 每单位盈利

基本每单位盈利

基本每单位盈利（EPU）的计算方法是将归属于Axis-REIT单位持有人的年度净收益，除以年内流通单位的加权平均数。

基本每单位盈利的计算基于归属于单位持有人的税后收益282,076,000令吉（2024年：210,006,000令吉）和年内流通单位的加权平均数2,018,520,806（2024年：1,779,109,645）。

稀释每单位盈利

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

17. 分配给单位持有人

分配给单位持有人的来源如下：

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
净物业收益		
– 本年	316,211	276,617
– 往年	622	372
未实现收益变现	9,160	3,051
出售投资物业收益/（亏损）	867	(2,428)
盈利及其他收益	2,611	1,624
	329,471	279,236
减：非物业开销	(111,765)	(109,916)
税项开销	(1,202)	(557)
	216,504	168,763
可分配收益调整：		
– 设备折旧	288	359
– 亏损拨备净额计量转回	(7)	(47)
– 其他非现金项目	(2,943)	(3,120)
	213,842	165,955
减：未分配收益	(537)	(622)
	213,305	165,333
每单位配息总额（仙）	10.55	9.27
每单位配息净额（仙）	10.55	9.27

18. 管理开销比率

	2025	2024
管理开销比率（"MER"）（%）	1.21	1.25

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。

19. 营运分部

分部信息由Axis-REIT管理公司董事局根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部业绩，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，即已在财务报表以及损益及其他综合收益表中呈列的“投资物业之租赁”栏目。

因此，没有编制任何营运分部的信息，因为Axis-REIT只有一项可呈报的分部。

由于Axis-REIT的所有投资物业均位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布的信息。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

金融工具在MFRS 9下分类的分析如下所示：

- (a) 按摊销成本予以计量的金融资产（简称“FAAC”）；
- (b) 按摊销成本予以计量的金融负债（简称“FLAC”）；及
- (c) 以公允价值计入损益（简称“FVTPL”）。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.1 金融工具分类(续)

	账面金额 '000令吉	FAAC/(FLAC) '000令吉	FVTPL '000令吉
2025年			
金融资产			
应收款项及按金	33,102	33,102	-
现金、伊斯兰存款及银行结存	77,910	77,910	-
	111,012	111,012	-
金融负债			
租户按金	(108,523)	(108,523)	-
应付款项及应计费用	(69,138)	(61,492)	(7,646)
融资	(1,733,536)	(1,733,536)	-
	(1,911,197)	(1,903,551)	(7,646)
2024年			
金融资产			
应收款项及按金	15,366	15,366	-
现金、伊斯兰存款及银行结存	120,689	120,689	-
	136,055	136,055	-
金融负债			
租户按金	(105,920)	(105,920)	-
应付款项及应计费用	(82,815)	(79,325)	(3,490)
融资	(1,750,444)	(1,750,444)	-
	(1,939,179)	(1,935,689)	(3,490)

20.2 源自金融工具的净利与净亏

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
净(亏损)/收益:		
以公允价值计入损益	(4,156)	(2,669)
按摊销成本予以计量的金融资产	1,912	1,671
按摊销成本予以计量的金融负债	(73,419)	(70,857)
总额	(75,663)	(71,855)

20. 金融工具(续)

20.3 金融风险管理

Axis-REIT因使用金融工具而面临以下风险：

- 信用风险
- 流动性风险
- 市场风险

20.4 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

风险管理的目标、以及风险管理政策和流程

管理层已制定信用政策，并持续关注所面对的信用风险。

在每个报告日，Axis-REIT评估是否有任何贸易应收款项出现信用减值。

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，没有显著变化。

所面对的信用风险、信贷质量和抵押品

于报告期末时，面对最大信用风险的应收款项以其账面金额记入财务报表中。

管理层已采取适当步骤，确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值予以计量。Axis-REIT采用账龄分析以监控贸易应收款项的信贷质量。逾期超过90天仍有重大结存的贸易应收款项被视为具有较高风险，并将单独进行监控。

于报告期末时，由贸易应收款项带来的信用风险金额达1,580,000令吉（2024年：773,000令吉）。在考虑到已认列的亏损拨备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。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.4 信用风险(续)

应收款项(续)

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	亏损拨备 '000令吉	净结存 '000令吉
2025年			
逾期1-30天	1,182	-	1,182
逾期31-60天	126	-	126
逾期61-90天	6	-	6
	1,314	-	1,314
信贷减值信贷减值			
逾期超过90天	6,402	(6,136)	266
贸易应收款项	7,716	(6,136)	1,580
租赁合约资产	1,029	-	1,029
	8,745	(6,136)	2,609
2024年			
逾期1-30天	356	-	356
逾期31-60天	122	-	122
逾期61-90天	81	(3)	78
	559	(3)	556
信贷减值			
逾期超过90天	6,357	(6,140)	217
贸易应收款项	6,916	(6,143)	773
租赁合约资产	1,486	-	1,486
	8,402	(6,143)	2,259

在某些贸易应收款项中，由于租户有按金作为抵押，Axis-REIT不认列任何亏损拨备。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.4 信用风险(续)

应收款项(续)

减值损失的认列和计量(续)

本财政年度的贸易应收款项之减值损失拨备的变动情况如下:

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
于1月1日结存	6,143	6,190
亏损拨备重新计量净额	(7)	(47)
12月31日结存	6,136	6,143

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、伊斯兰存款和银行结存

现金、伊斯兰存款和银行结存存放在持牌银行和金融机构。于报告期末，其最大的信用风险敞口由其显示在财务报表的账面金额。

这些银行和金融机构的信用风险较低。因此，Axis-REIT认为亏损拨备并不重大，因此没有作出拨备。

20.5 流动性风险

流动性风险是指Axis-REIT无法在到期时履行其财务义务的风险。Axis-REIT面对的流动性风险主要源于其应付款项与应计项目、租户按金及融资。

管理公司观察现金与现金等价物、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

20. 金融工具(续)

20.5 流动性风险(续)

到期分析

下表根据未折现的合约付款，列示Axis-REIT于报告期末的金融负债到期情况：

	账面金额 ' 000令吉	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						
2025年						
非衍生金融负债						
应付款项及应计费用	61,492	61,492	61,492	-	-	-
租户按金*	108,523	123,429	28,142	21,762	37,477	36,048
循环信贷-有担保	498,500	500,039	500,039	-	-	-
定期融资-有担保	485,726	600,665	76,167	16,451	94,203	413,844
伊斯兰债券	749,310	896,353	260,220	19,997	178,905	437,231
	1,903,551	2,181,978	926,060	58,210	310,585	887,123
衍生金融负债						
伊斯兰衍生工具	7,646	7,646	7,646	-	-	-
	1,911,197	2,189,624	933,706	58,210	310,585	887,123

* 租户按金的账面金额已使用推算的利润率4.00% (2024年: 4.17%) 每年折现。

20. 金融工具 (续)

20.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表根据未折现的合约付款总结了Axis-REIT在报告期末的金融负债到期情况：

	账面金额 ' 000 令吉	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						
2024年						
<i>非衍生金融负债</i>						
应付款项及应计费用	79,325	79,325	79,325	-	-	-
租户按金*	105,920	122,846	34,050	13,921	22,834	52,041
循环信贷-有担保	815,500	818,213	818,213	-	-	-
定期融资-有担保	485,372	629,185	19,750	77,380	99,644	432,411
伊斯兰债券	449,572	500,373	19,167	248,151	147,676	85,379
	1,935,689	2,149,942	970,505	339,452	270,154	569,831
<i>衍生金融负债</i>						
伊斯兰衍生工具	3,490	3,490	3,490	-	-	-
	1,939,179	2,153,432	973,995	339,452	270,154	569,831

* 租户按金的账面金额已使用推算的利润率4.00% (2024年: 4.17%) 每年折现。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.6 市场风险

市场风险是指市场价格（如利率）的变化将影响Axis-REIT的财务状况或现金流的风险。

利率是一个总体经济指标，无论是否为伊斯兰房地产投资信托，都将对Axis-REIT的财务状况或现金流产生影响。

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、定期融资及循环信贷。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。

风险管理的目标、政策和流程

Axis-REIT拥有伊斯兰衍生工具（利润率掉期），名义合约金额分别为110,000,000令吉和200,000,000令吉（2024年：三个独立的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），以达致Axis-REIT认为可接受的固定利率和浮动利率组合比例。有关掉期合约分别于2032年7月和2033年1月到期（2024年：于2025年6月、2032年7月和2033年1月到期）。

所面对的利率风险

根据报告期末的账面金额，Axis-REIT受利率影响的金融工具的利率概况如下：

	2025年 '000令吉	2024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	53,559	106,552
金融负债		
<i>固定利率工具</i>		
定期融资-有担保	59,250	59,250
伊斯兰债券	750,000	450,000
	809,250	509,250
<i>浮动利率工具</i>		
定期融资-有担保	428,500	428,500
循环信贷-有担保	498,500	815,500
	927,000	1,244,000

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.6 市场风险(续)

利率风险(续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT并无任何固定利率金融负债按公允价值计入损益，亦未将伊斯兰衍生工具指定为公允价值对冲会计下的对冲工具。因此，报告期末的利率变动不会对损益产生影响。

(b) 现金流敏感度分析

于报告期末时，利率波动每100个基点("bp")造成损益增加/(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
2025年		
浮动利率工具	(9,270)	9,270
利润率掉期	3,100	(3,100)
2024年		
浮动利率工具	(12,440)	12,440
利润率掉期	4,200	(4,200)

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.7公允价值信息

现金、伊斯兰存款和银行结存、应收款项和按金、应付款项和应付费用以及短期融资的账面金额接近其公允价值，这是由于这些金融工具的相对短期性质。

下表分析了按公允价值计量的金融工具和未按公允价值计量但披露了公允价值的金融工具，以及它们在财务报表中显示的公允价值和账面金额。

	按公允价值计量的金融工具的 公允价值				未按公允价值计量的金融工具的 公允价值				账面金额 '000令吉
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	总计 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	总计 '000令吉	
2025年									
金融负债									
租户按金	-	-	-	-	-	-	108,523	108,523	108,523
伊斯兰衍生工具	-	7,646	-	7,646	-	-	-	-	7,646
融资	-	-	-	-	-	-	1,704,530	1,704,530	1,733,536
	-	7,646	-	7,646	-	-	1,813,053	1,820,699	1,849,705
2024年									
金融负债									
租户按金	-	-	-	-	-	-	105,920	105,920	105,920
伊斯兰衍生工具	-	3,490	-	3,490	-	-	-	-	3,490
融资	-	-	-	-	-	-	1,730,686	1,730,686	1,750,444
	-	3,490	-	3,490	-	-	1,836,606	1,840,096	1,859,854

20. 金融工具(续)

20.7 公允价值信息(续)

第2级公允价值

伊斯兰衍生工具

利润率掉期的公允价值基于经纪商报价。这些报价通过根据合约条款和到期日折现估计的未来现金流，并使用计量日类似工具的市场利润率进行测试，以检验其合理性。

第1级和第2级公允价值之间的转移

财政年度内第1级和第2级公允价值之间没有发生转移（2024年：两个方向均无转移）。

第3级公允价值

下表显示了在确定第3级公允价值内使用的估值技术，以及在估值模型中使用的关键不可观察输入值。

未按公允价值计量的金融工具

类型

估值技术和使用输入值的描述

租户按金和融资。 使用基于报告日期Axis-REIT伊斯兰融资设施当前市场利率的利率进行折现现金流。

上述使用的折现率已纳入Axis-REIT的信用风险和工具的流动性风险。这些风险的输入值是不可观察的，因为没有相同或类似的工具可作为基准。

21. 资本管理

Axis-REIT在管理资本时的目标是维持强大的资本基础，保障Axis-REIT作为持续经营企业的能力，以维持单位持有人、债权人市场的信心；并支持业务的未来发展。管理公司的董事监管并维持符合监管要求的最佳融资比率。

管理公司的董事持续监督融资水平，并在预期需要资金时，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。这一内部融资门槛低于证券监督委员会上市房地产投资信托指南所规定的50%比率。

财务报表附注

21. 资本管理(续)

Axis-REIT在报告期末的融资比率如下：

	附注	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
总融资	10	1,733,536	1,750,444
总资产价值		5,356,293	5,258,558
融资比率(%)		32.36	33.29

财政年度内Axis-REIT的资本管理方法没有变化。

22. 资本承诺

	2025年 '000令吉	2024年 '000令吉
重大资本开销承诺		
投资物业		
已签约但未计提且应付：		
- 一年内	135,230	-
- 一年后	32,117	34,920

23. 关联方

就这些财务报表而言，如果Axis-REIT有能力直接或间接控制该方或共同控制该方，或在做出财务和经营决策时对该方施加重大影响，反之亦然，或者Axis-REIT和该方受到共同控制，则该方被视为与Axis-REIT相关。关联方可以是个人或实体。

关联方还包括主要管理人员，定义为那些直接或间接有权力和责任规划、指导和控制Axis-REIT活动的人员。主要管理人员包括管理公司和信托公司的所有董事，以及管理公司和信托公司的某些高级管理层成员。

重大关联方交易

财政年度内没有重大关联方交易（2024年：无重大关联方交易）。

24. 期后事项

2026年1月27日，Axis-REIT完成了对位于雪兰莪州巴生港Kawasan Industri Bandar Sultan Suleiman的一项工业物业的收购，总现金对价为50,000,000令吉。

管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第 221 至 274 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 2025 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：2026 年 2 月 27 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221至274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 2026年2月27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2025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，AxisREIT 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2025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2025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2.50仙，于2025年5月30日支付；
- 2) 第二次中期收益配息，每单位2.65仙，于2025年8月29日支付；
- 3) 第三次中期收益配息，每单位2.65仙，于2025年12月19日付；
- 4) 末期收益配息，每单位2.75仙，于2026年2月27日支付。

谨代表，

RHB Trustees Berhad (as Trustee for AXIS-REIT)
(公司编号：200201005356(573019-U))

.....
Lim San San
董事

吉隆坡

日期：2026年2月27日

.....
Lim Bee Fang
信托营运部主管

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221至274页，包含于2025年12月31日的财务报表、损益及其他综合收益表、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会计准则理事会发布的马来西亚财务报告准则（“MFRS会计准则”）以及国际会计准则理事会发布的国际财务报告准则（“IFRS会计准则”）适当编制，并真实及公允地反映Axis-REIT于2025年12月31日的财务状况，以及其截至该日止年度的财务表现和现金流量。

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

我们已根据大马会计师协会所制定的专业道德、行为与执业细则（简称“细则”）及国际道德准则理事会发布的专业会计师国际道德准则（包括国际独立性准则）（简称“IESBA 准则”），对Axis-REIT保持独立性，并已根据上述细则与IESBA准则履行我们的其他道德责任。

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 69 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。投资物业是财务报表单一最大类别的资产，于 2025 年 12 月 31 日达 5,237,020,000 令吉。

这些投资物业是按独立外部估价的公允价值列明。

估价过程涉及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。

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。

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)

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。我们亦审阅估价师的聘用条款，以判断是否存在可能影响估价师客观性或其工作范围构成限制的事项。

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

Axis-REIT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。

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，就能够发现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。

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)

审计师对 Axis-REIT 财务报表审计的责任(续)

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。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。
- 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。

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。

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)

其他事项

本报告根据Axis-REIT的信托契约，纯粹只为Axis-REIT单位持有人而编制，此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人士承担任何责任。

KPMG PLT
(LLP0010081-LCA & AF 0758)
特许会计师

Florence Chua Lei Choon
核准编号：03347/01/2028 J
特许会计师

雪兰莪八打灵再也

日期：2026年2月27日

物业 组合详情

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业净 收益 (‘000令吉)	重估前账面 价值 (‘000令吉)	重估后账面 价值 (‘000令吉)	未实现 盈利/(亏损) (‘000令吉)	投资开销总额 (包括增值与 发展) (‘000令吉)	累计重估 盈利/(亏损) (‘000令吉)	土地使 用权	剩余租期 (年)	建筑物 (楼龄)
1	Menara Axis	5,197	2,695	2,502	119,292	120,000	708	98,522	21,478	租赁地契	40	21
2	Axis Business Campus	4,364	1,787	2,577	81,410	81,500	90	63,545	17,955	租赁地契	42	31-40
3	Axis Business Park	11,521	3,216	8,305	123,129	127,000	3,871	102,546	24,454	租赁地契	35	23-27
4	Axis Technology Centre	5,575	1,579	3,996	70,929	70,300	-629	59,035	11,265	租赁地契	42	15-35
5	Axis Vista	4,226	612	3,614	62,000	62,000	-	37,806	24,194	租赁地契	41	52
6	Crystal Plaza	10,026	2,316	7,710	113,011	114,000	989	74,691	39,309	租赁地契	34	30
7	Infinite Center	4,437	1,354	3,083	46,500	47,300	800	37,424	9,876	租赁地契	40	39
8	Quattro West	4,971	1,762	3,209	61,983	61,800	-183	52,389	9,411	租赁地契	47	43
9	Strateq Data Centre	5,005	307	4,698	70,000	70,100	100	42,927	27,173	租赁地契	43	26
10	The Annex (2025年4月脱售的 物业)	116	55	61	-	0	-	-	-	租赁地契	37	43
11	Wisma Academy Parcel	7,110	2,731	4,379	75,500	76,000	500	77,326	-1,326	租赁地契	37	29
12	Wisma Kemajuan	5,208	2,274	2,934	67,000	70,000	3,000	37,960	32,040	租赁地契	40	32
13	Axis Aerotech Centre @ Subang*	6,980	312	6,668	93,786	104,000	10,214	72,953	31,047	租赁地契	41	7
14	Axis Mega Distribution Centre*	31,553	3,415	28,138	446,806	455,000	8,194	381,005	73,995	租赁地契	66	8
15	Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam	5,489	3,237	2,252	51,330	51,680	350	54,294	-2,614	租赁地契	60	33
16	Axis Shah Alam Distribution Centre 1	2,506	211	2,295	43,005	44,000	995	23,429	20,571	永久地契	不适用	31
17	Axis Shah Alam Distribution Centre 2	3,969	526	3,443	53,284	54,000	716	47,972	6,028	租赁地契	41	41
18	Axis Shah Alam Distribution Centre 3	12,134	1,987	10,147	212,403	211,600	-803	205,728	5,872	永久地契	不适用	11-18
19	Axis Shah Alam Distribution Centre 4	5,293	444	4,849	97,805	97,700	-105	88,884	8,816	永久地契	不适用	13-34
20	Axis Northport Distribution Centre 1	6,113	492	5,621	97,900	99,000	1,100	68,075	30,925	租赁地契	77	34
21	Bukit Raja Distribution Centre	8,084	413	7,671	118,057	121,600	3,543	81,037	40,563	永久地契	不适用	19-31
22	Fonterra HQ	1,501	208	1,293	25,200	25,300	100	11,264	14,036	永久地契	不适用	26
23	Axis Industrial Facility @ Rawang	4,284	441	3,843	63,792	64,000	208	52,742	11,258	永久地契	不适用	15-24
24	Emerson Industrial Facility Nilai	3,560	311	3,249	47,900	48,500	600	27,509	20,991	租赁地契	70	18-27

* 绿色认证建筑

物业 组合详情

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业净 收益 (‘000令吉)	重估前账面 价值 (‘000令吉)	重估后账面 价值 (‘000令吉)	未实现 盈利/(亏损) (‘000令吉)	投资开销总额 (包括增值与 发展) (‘000令吉)	累计重估 盈利/(亏损) (‘000令吉)	土地使 用权	剩余租期 (年)	建筑物 (楼龄)
25	Senawang Industrial Facility	1,712	74	1,638	26,200	26,800	600	19,134	7,666	永久地契	不适用	26
26	Axis Facility @ Batu Kawan*	1,633	135	1,498	19,898	19,800	-98	15,101	4,699	租赁地契	24	6
27	Bayan Lepas Distribution Centre	6,218	774	5,444	70,000	74,000	4,000	51,100	22,900	租赁地契	37	25
28	Axis Hypermarket @ Sungai Petani	3,861	198	3,663	52,149	53,300	1,151	39,325	13,975	永久地契	不适用	18
29	Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,813	111	1,702	25,346	27,000	1,654	17,918	9,082	租赁地契	28	24
30	Seberang Prai Logistics Warehouse 2	517	156	361	10,020	10,600	580	7,404	3,196	租赁地契	28	29
31	Seberang Prai Logistics Warehouse 3	7,052	688	6,364	85,000	85,000	-	64,982	20,018	租赁地契	27/43	20-22
32	Wasco Facility @ Kuantan	14,191	1,192	12,999	165,000	165,000	-	157,619	7,381	租赁地契	84	11-23
33	Beyonics i-Park Campus - Block A	1,430	180	1,250	20,500	21,000	500	14,469	6,531	永久地契	不适用	10
34	Beyonics i-Park Campus - Block B	1,296	151	1,145	18,500	19,000	500	13,115	5,885	永久地契	不适用	10
35	Beyonics i-Park Campus - Block C	1,183	138	1,045	17,000	17,500	500	12,055	5,445	永久地契	不适用	10
36	Beyonics i-Park Campus - Block D	2,222	240	1,982	31,000	31,000	-	22,504	8,496	永久地契	不适用	10
37	Beyonics i-Park Campus - Block E	2,666	301	2,365	39,097	39,800	703	32,196	7,604	永久地契	不适用	8
38	D8 Logistics Warehouse	2,882	242	2,640	40,500	41,500	1,000	31,787	9,713	租赁地契	30	17
39	D21 Industrial Facility (前称 D21 Logistics Warehouse)	3,988	389	3,599	52,245	52,300	55	51,131	1,169	租赁地契	30	21
40	FCI Senai	2,033	241	1,792	26,700	27,200	500	12,693	14,507	租赁地契	42	18
41	Indahpura Facility 1	677	165	512	9,500	9,500	-	7,343	2,157	永久地契	不适用	9
42	Kerry Warehouse	3,329	399	2,930	40,500	41,000	500	36,384	4,616	租赁地契	48	12
43	Niro Warehouse	2,052	294	1,758	29,200	30,640	1,440	17,051	13,589	租赁地契	26	22
44	Nusajaya Tech Park Facility 1	3,124	356	2,768	42,500	43,000	500	42,773	227	永久地契	不适用	8
45	Nusajaya Tech Park Facility 2	1,111	166	945	16,000	16,500	500	14,105	2,395	永久地契	不适用	9
46	Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	1,649	236	1,413	23,700	24,700	1,000	14,049	10,651	租赁地契	42	20
47	Axis Hypermarket @ Johor	7,790	569	7,221	112,800	114,800	2,000	76,997	37,803	永久地契	不适用	15
48	Axis Facility 2 @ Nilai	3,746	133	3,613	52,950	55,000	2,050	51,065	3,935	租赁地契	64	10
49	Axis Facility 2 @ Bukit Raja*	3,305	438	2,867	53,547	53,500	-47	47,780	5,720	租赁地契	64	39

* 绿色认证建筑

物业 组合详情

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业净 收益 (‘000令吉)	重估前账面 价值 (‘000令吉)	重估后账面 价值 (‘000令吉)	未实现 盈利/(亏损) (‘000令吉)	投资开销总额 (包括增值与 发展) (‘000令吉)	累计重估 盈利/(亏损) (‘000令吉)	土地使 用权	剩余租期 (年)	建筑物 (楼龄)
50	D37c Logistics Warehouse	5,148	467	4,681	68,000	69,000	1,000	66,149	2,851	租赁地契	30	7
51	Axis Shah Alam Distribution Centre 5	6,574	679	5,895	100,000	102,000	2,000	96,330	5,670	租赁地契	49	34
52	Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam	889	106	783	17,000	19,500	2,500	12,256	7,244	租赁地契	52	43
53	Indahpura Facility 2	661	130	531	9,700	10,000	300	8,733	1,267	永久地契	不适用	7
54	Indahpura Facility 3	647	78	569	7,800	8,100	300	6,821	1,279	永久地契	不适用	7
55	Beyonics i-Park Campus - Block F	1,206	93	1,113	17,200	17,500	300	13,276	4,224	永久地契	不适用	5
56	Bukit Raja Distribution Centre 2*	19,113	1,300	17,813	268,001	270,500	2,499	236,389	34,111	永久地契	不适用	26
57	Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang	5,249	547	4,702	82,900	86,400	3,500	76,388	10,012	租赁地契	49/51	7-9
58	Pasir Gudang Logistics Warehouse 2	3,511	826	2,685	41,529	42,500	971	33,208	9,292	租赁地契	26	21-30
59	Indahpura Facility 4	1,318	151	1,167	18,600	19,000	400	16,687	2,313	永久地契	不适用	4
60	DW 1 Logistics Warehouse*	26,766	1,888	24,878	391,800	396,200	4,400	395,642	558	租赁地契	29	6
61	Axis Industrial Facility 1 @ Meru	2,650	105	2,545	41,000	43,600	2,600	41,682	1,918	永久地契	不适用	18-28
62	Axis Hypermarket @ Temerloh	2,966	69	2,897	27,500	28,200	700	26,281	1,919	永久地契	不适用	13
63	Axis Facility 1 @ Bukit Raja	3,531	126	3,405	51,000	51,000	-	49,882	1,118	租赁地契	63	34
64	Axis Vista 2	4,355	163	4,192	69,000	70,500	1,500	70,008	492	租赁地契	42	19
65	Axis Industrial Facility @ Batu Caves	3,583	136	3,447	56,100	59,700	3,600	56,829	2,871	租赁地契	49	10
66	Axis Industrial Facility @ Sendayan	3,000	122	2,878	49,000	52,000	3,000	49,033	2,967	永久地契	不适用	6
67	Axis Facility 3 @ Bukit Raja	22,557	771	21,786	314,000	314,000	-	317,289	-3,289	租赁地契	60/66	34/41
68	Axis Facility 1 @ Pulau Indah	7,547	247	7,300	110,400	113,000	2,600	111,598	1,402	租赁地契	71	9-12
69	Axis Facility 2 @ Pulau Indah	3,013	115	2,898	48,800	49,500	700	49,232	268	租赁地契	71	7
70	Axis Facility 4 @ Bukit Raja	-	5	-5	39,529	39,000	-529	39,529	-529	租赁地契	63	不适用
合计		364,986	48,775	316,211	5,150,733	5,237,020	86,287	4,442,385	794,635			

* 绿色认证建筑

单位持有人 统计

存户记录分析

截至2026年2月11日

已发行并缴足单位:2,024,894,950 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	1,142	9.03%	23,679	微乎其微
100 - 1,000	3,762	29.76%	1,793,754	0.09%
1,001 - 10,000	5,265	41.65%	21,453,664	1.06%
10,001 - 100,000	1,936	15.31%	54,385,667	2.69%
100,001 至少于已发行单位的5%	535	4.23%	1,472,800,617	72.73%
已发行单位的 5% 及以上	3	0.02%	474,437,569	23.43%
	12,643	100.00%	2,024,894,950	100.00%

30 大单位持有人

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
1 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	214,059,954	10.57%
2 KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	135,337,090	6.68%
3 LEMBAGA TABUNG HAJI	125,040,525	6.18%
4 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	89,960,360	4.44%
5 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ISLAMIC)	84,579,542	4.18%
6 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD URUSHARTA JAMAAH SDN. BHD. (2)	81,320,529	4.02%
7 TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	56,600,054	2.80%
8 ALEX LEE LAO	55,231,165	2.73%
9 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	46,442,400	2.29%
10 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	40,274,811	1.99%
11 CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI	28,764,321	1.42%
12 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC SMALLCAP FUND	28,173,130	1.39%
13 PERMODALAN NASIONAL BERHAD	25,525,598	1.26%
14 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD JPMCB NA FOR VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	24,812,901	1.23%
15 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD JPMCB NA FOR VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	23,804,800	1.18%
16 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (BNP NAJMAH EQ)	22,284,000	1.10%
17 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2	21,752,825	1.07%
18 LEMBAGA TABUNG ANGKATAN TENTERA	21,205,600	1.05%
19 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM MALAYSIA 2 - WAWASAN	21,088,300	1.04%
20 HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (NP-OTHER-REITS)	18,998,500	0.94%
21 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM MALAYSIA	18,683,700	0.92%
22 CITIGROUP NOMINEES (ASING) SDN BHD CBNY FOR ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF	18,263,100	0.90%
23 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 3 - DIDIK	17,070,986	0.84%
24 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	15,337,479	0.76%
25 ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	13,434,196	0.66%
26 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD JPMCB NA FOR VANGUARD FIDUCIARY TRUST COMPANY INSTITUTIONAL TOTAL INTERNATIONAL STOCK MARKET INDEX TRUST II	13,194,399	0.65%

单位持有人统计

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
27 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD HSBC-FS G FOR NIKKOAM-STRAITSTRADING ASIA EX JAPAN REIT ETF	13,070,800	0.65%
28 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM MALAYSIA 3	13,000,000	0.64%
29 HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	12,558,731	0.62%
30 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	12,280,263	0.61%
	1,312,150,059	64.80%

[^] 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	398,754,797	19.69%	-	-

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)	23,723,067	1.17%	11,856,688	0.59%
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	56,600,054	2.80%	-	-
Leong Kit May (董事)	44,201	微乎其微	-	-
Alvin Dim Lao (董事)	-	-	-	-
Lim Keng Hwee (董事)	-	-	-	-
Devika A/P K Sothinathan (董事)	10,658	微乎其微	-	-
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	3,508,714	0.17%	-	-
Maxine Teoh Sui Vern (替代董事)	7,500	微乎其微	-	-
Takim Khan Myhre (替代董事)	348,177	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:

这些单位持有人统计乃配合证交所的要求, 于 2026 年 2 月 11 日备制, 以便有关信息形成的日期, 须不早于年度大会通知日期的 6 个星期之前。

2025年 产业市场总览



市场指标

马来西亚2025年经济增长在全球干扰因素的影响下展开，包括关税压力以及科技推动下的全球生产与贸易格局转变。然而，强劲的国内需求、稳定的就业市场及持续的投资，仍为整体经济扩张提供有力支撑。根据马来西亚统计局（DOSM）的初步估计，2025年第四季度经济按年增长5.7%，高于第三季度的5.2%。全年经济增长预计为4.9%（2024年：5.1%），高于官方预测区间4.0%至4.8%，主要受国内需求超预期带动。增长动能主要来自制造业和服务业，在稳健的内外投资、更趋强劲的劳动力市场及温和通胀的支撑下，消费开销保持韧性。

稳健的经济环境亦带动劳动力市场进一步改善。政府推行以人为本的政策及各项激励措施，持续促进就业增长。根据马来西亚统计局数据，失业率由一年前的3.2%降至2025年11月的2.9%，为十多年来低位。与此同时，价格水平整体保持稳定，家庭开销表现稳健。2025年12月，总体通胀率及核心通胀率分别为1.6%及2.3%，均处于温和水平；消费者价格指数（CPI）为135.5点，按年上升1.6%，反映主要商品与服务价格涨幅可控。在此背景下，家庭开销保持稳健，消费者购买力得以维持，尤其是在基本商品与服务方面，进一步支撑国内需求及整体经济增长。

国内政策措施亦为商业与经济活动提供支持。自2025年7月以来，马来西亚国家银行将隔夜政策利率（OPR）维持在2.75%。在全球增长延续、国内经济动能稳定的背景下，稳健的劳动力市场、温和的通胀水平及相对宽松的政策环境，共同支撑这一利率水平。稳定的政策立场有助于稳固市场信心和利率预期，进一步增强商业情绪及货币表现的稳定性，即使外部不确定性仍然存在。商业环境的改善亦反映在商业信心指数上，马来西亚统计局数据显示，2025年第四季度该指数增长6.2%。

工业领域仍是马来西亚经济表现的重要支柱，在带动增长、出口及就业方面发挥关键作用，并长期处于国家发展策略的核心位置。2025年10月，工业活动延续增长势头，工业生产指数（IPI）升至143.9点，按年增长6.0%，主要由制造业及采矿业的强劲产出所推动，尤以出口导向型行业表现突出。这反映出工业领域在全球不确定性环境下，依然具备良好韧性，并持续为整体经济增长作出贡献。

获批准投资, 2022年至2025年第一至第三季度

马来西亚	2022年	2023年	2024年	2025年第一至第三季度
▶ 获批准项目数量	4,517	5,101	7,682	4,874 (初步)
▶ 国内投资(百万令吉)	104,420.7	141,089.6	213,106.4	134,421.1 (初步)
▶ 外国投资(百万令吉)	163,335.4	188,365.4	171,273.7	150,750.6 (初步)
▶ 资本投资总额(百万令吉)	267,756.0	329,455.0	384,380.1	285,171.7 (初步)

来源：马来西亚投资发展局(MIDA)

注：由于本报告编制时尚未取得全年数据，2025年第一至第三季度数据为初步数据。

稳定的经济条件有利于推动投资活动。2025年第一至第三季度，马来西亚吸引285,200,000,000令吉的获批准投资，比2024年同期的254,700,000,000令吉按年增长13.2%，尽管面临地缘政治紧张局势和供应链中断等全球逆风。外国投资占150,800,000,000令吉（52.9%），而国内投资占134,400,000,000令吉（47.1%），表明国际和国内投资者都有强烈的信心。柔佛州以91,100,000,000令吉的获批准投资领先各州，其次是雪兰莪州、吉隆坡、檳城和吉打州，反映了该国经济活动的广泛地理分布。这些投资预计将创造约152,800个新工作岗位，支持制造业、服务业和原产业的增长，同时加强马来西亚的经济韧性和在东南亚的长期竞争力。

2025年 产业市场总览

展望前方，第13大马计划(13MP)概述了五年内预计总投资6,110亿令吉，其中包括联邦政府发展开销430,000,000,000令吉。2026年预算案是第13大马计划下的第一份年度预算，联邦政府拨款总额为4,192亿令吉，以支持包容性增长、在昌明（MADANI）框架下加强公共服务以及扩大社会福利倡议。关键优先事项包括提供可负担住房、城市再生倡议以及扩大销售和服务税(SST)税基，以加强财政可持续性，同时维持基本商品和服务的可负担性。

总体而言，尽管全球环境充满挑战，马来西亚的国内经济基本面仍然保持韧性。在昌明政府的政策支持下，持续的投资流入、稳固的工业和制造业活动预计将维持国内需求。这些因素为近期房地产市场表现提供了支持性背景，特别是与就业增长、工业扩张和城市再生倡议相关的领域。

工业领域总览

尽管全球环境充满挑战，马来西亚的工业市场在2025年表现稳健且具韧性，这得益于制造业、物流和出口导向型活动的持续扩张。我国的工业生产指数(IPI)全年显示出持续增长，9月和10月的按年增幅分别约为5.7%和6.0%，反映了持续的国内需求、改善的外部贸易条件以及政府加强工业竞争力的持续倡议。

马来西亚2025年的工业表现还得到强劲投资活动的支持，反映了投资者信心的持续。2025年第一至第三季度，制造业录得885个获批准项目，资本投资总额为93,800,000,000令吉，比2024年同期的800个项目（价值88,820,000,000令吉）按年增长10.6%。外国直接投资(FDI)占总投资的77.9%，总额为73,090,000,000令吉，而国内投资占剩余的22.1%，总额为20,710,000,000令吉。在贡献国家中，中国是最大的FDI来源国，有149个获批准项目，价值33,910,000,000令吉，其次是新加坡，有67个获批准项目，价值7,740,000,000令吉，以及英属维尔京群岛，有2个获批准项目，价值6,600,000,000令吉。

从物业和空间需求的角度来看，工业市场继续受益于结构性趋势，包括供应链多元化、近岸外包以及电子商务和第三方物流运营商的扩张。对现代化、策略位置优越的工业设施的需求仍然强劲，包括物流货仓、配送中心以及具有高效高速公路连接的高规格工厂。大吉隆坡、雪兰莪、檳城和柔佛的主要工业枢纽继续吸引租户，得到持续的基础设施发展以及靠近港口和人口中心的支持。尽管新增供应，特别是在雪兰莪和柔佛，整体吸纳率仍然强劲，从而维持可控的空置水平。

在市场条件方面，2025年的租金率和资本价值大致保持稳定至温和正面，得到稳固的租户需求和不断上升的建筑及土地成本的支持。发展商保持选择性，专注于定制项目和分阶段开发，以减轻成本压力和利率不确定性带来的风险。同时，可持续性考虑变得更加突出，人们对绿色认证工业建筑、节能设计和自动化就绪设施的兴趣日益增长，以支持长期营运效率。

制造业:投资总览, 2023年至2025年第一至第三季度

马来西亚	2023年	2024年	2025年第一至第三季度
▶ 获批准项目数量	883	1,108	885
▶ 国内投资(百万令吉)	23,529.5	31,591.8	20,710.0
▶ 外国投资(百万令吉)	128,438.2	88,891.7	73,091.3

来源: 马来西亚投资发展局(MIDA)

2025年 产业市场总览

工业市场

1.0 大吉隆坡

1.1 工业领域

大吉隆坡地区获批准的制造业项目数量按年大幅增长约48.5%，从2023年的239个项目增至2024年的355个项目，尽管资本投资总额下降1.2%至19,150,000,000令吉。

截至2025年第一季至第三季，大吉隆坡共批准260个制造业项目，总值达10,740,000,000令吉。这反映出制造商为扩充产能而产生的强劲且持续的需求，凸显大吉隆坡作为策略工业枢纽的持续吸引力，并得到完善基础设施与市场机遇的支撑。

大吉隆坡: 获批准的制造业项目, 2023年至2025年第一季至第三季

州属	2023		2024		2025年第一至第三季度	
	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	5	69.7	16	341.8	7	66.9
▶ 雪兰莪	234	19,309.3	339	18,808.9	253	10,674.3
▶ 大吉隆坡	239	19,379.0	355	19,150.7	260	10,741.2

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

大吉隆坡于2025年宣布以下值得一提的工业领域相关项目:

制造领域

- 景星控股(马)私人有限公司(Jingxing Holdings(M) Sdn Bhd)计划在雪兰莪州万津的第二期制造扩建项目中投资1,900,000,000令吉,将牛皮箱板纸的年产能提高600,000吨,该产品由优质再生纸制成,用于包装用途。扩建项目采用先进生产线,并配备热电力、给水处理及废水管理的综合系统。
- 天鹏电源(Tenpower)在雪兰莪州万津Bandar Mahkota为其首个海外工厂举行盛大开幕仪式。该设施占地48英亩,初始年产能约为400,000,000个圆柱形电池,旨在支持国际供应链。除了作为生产基地外,天鹏电源马来西亚还将充当该公司国际业务的全球营运枢纽。
- Neways在雪兰莪州巴生开设新的制造设施。此项扩建代表对马来西亚高科技领域的投资,旨在满足区域需求。该设施专注于高端半导体组装。
- BAADER在雪兰莪州莎阿南开设名为BAADER Food Systems Asia Sdn Bhd的新生产设施。此项发展标志着该公司在东南亚的扩张,并凸显其在马来西亚工业领域对创新与可持续实践的重视。该设施对于生产高性能机械、数码监测工具及数据驱动的生产洞察至关重要。
- 汽车零件及座椅制造商飞达控股有限公司(Feytech Holdings Bhd)在梳邦再也推出新的座椅制造设施,以服务于奇瑞(Chery)、捷途(Jetour)及其他原始设备制造商。该设施占地约81,980平方尺,整合汽车座椅组件及零件的设计、制造与组装,预计年产量约36,000套车辆座椅。

2025年 产业市场总览

物流/货仓领域

- 怡保工程集团旗下的联营企业Exio Logistics Sdn Bhd在莎阿南Elmina城开发Exio物流枢纽，投资额为460,000,000令吉。该设施占地22英亩，竣工后已租赁予Storio Sdn Bhd。项目设有两个物流枢纽，总面积达500,000平方尺，可容纳117,000个托盘，其中包括配备自动存储与检索系统（ASRS）的绿色货仓。该设施已获得能源与环境设计先锋（LEED）金级认证及绿色建筑指数（GBI）银级认证。
- 雀巢（马来西亚）有限公司（Nestlé (Malaysia) Bhd）已在巴生港动工兴建一座综合物流中心，投资额为250,000,000令吉。该设施旨在作为区域枢纽，支持产品出口至60多个国家及原料进口。预计将于2026年第一季度全面投入营运，并有望创造超过200个新就业机会。
- 总部位于新加坡的第三方物流供应商Loft Logistics在雪兰莪州莎阿南开设其首个货仓，以加强其跨境物流能力，并推进其在东南亚建立全资网络的策略目标。
- 马来西亚OMODA与JAECOO通过在莎阿南Hicom工业区开设新的零件货仓来优化其物流体系。该设施建筑面积达88,000平方尺，旨在为全国提供顺畅的售后服务支持。该货仓自2025年3月起投入营运。
- 总部位于新加坡的物流公司YCH集团已在雪兰莪州Bandar Bukit Raja举行动土仪式，启动供应链城市®马来西亚项目，这是一座投资额为500,000,000令吉的智能物流综合体。该设施将提升区域连通性，预计将于2.5年内竣工。
- 极兔速递马来西亚（J&T Express Malaysia）在莎阿南Setia Alam开设占地212,000平方尺的物流枢纽，以提升配送效率并满足日益增长的电子商务需求。该设施每日可处理高达1,200,000个包裹。
- SD Guthrie Bhd与森那美产业有限公司（Sime Darby Property Bhd）已签署协议，将雪兰莪州凯莉岛高达2,000英亩的土地发展为工业与物流枢纽。该项目将与现有棕油业务整合，并提升巴生港西港与北港的营运活动，旨在通过改善物流基础设施与工业发展吸引全球投资。
- 雪兰莪州政府已启动适耕庄渔船综合码头中心项目，作为“第一雪兰莪计划”（RS-1）下沙白安南发展区（SABDA）的一部分。此项倡议旨在将沙白安南打造为海产品生产、海事服务及可持续旅游的枢纽，基础设施改善的初步投资额为500,000,000令吉。该项目预计将于2026年底启动。
- PTT Synergy Group Bhd宣布将在未来两年内投资2,300,000,000令吉的资本开销，以开发四座自动化货仓，从而提升其高科技内部物流及工业解决方案能力。
- 实达集团（S P Setia Bhd）宣布与台湾的永联物流开发有限公司（ALP）合作，在巴生Setia Alam工业园占地42英亩的地段开发智能货仓园区。该项目将设有两座按租约建造的货仓，一座用于冷链物流，另一座用于常温仓储，总楼面面积约1,500,000平方尺，可容纳高达150,000个托盘。
- 马来西亚大和房屋集团（Daiwa House DPL Malaysia）于2025年9月22日正式启用其莎阿南第三设施。这座新建货仓占地1,300,000平方尺，专为容纳主要国际品牌及物流营运商而设计。该设施旨在满足马来西亚对先进仓储及配送解决方案日益增长的需求。
- 总部位于德国的集装箱航运公司Tailwind Shipping Lines GmbH & Co. KG已在巴生港北港设立亚洲区内枢纽，以加强马来西亚与德国之间的贸易往来。该枢纽进一步强化巴生港作为亚欧货物关键门户的地位。

2025年 产业市场总览

- 马士基（MaerskA/S）在莎阿南启用马士基巨型配送中心，这是其在亚太地区规模最大的合约物流设施。该设施占地约1,940,000平方尺，使马士基在马来西亚的仓储能力提升逾30%。该设施配备先进自动化系统，包括自主移动机器人及自动存储与检索系统，以支持更快的订单履行及提升营运效率。
- 森那美产业有限公司（Sime Darby Property Berhad）与SD Guthrie Berhad已成立50:50的联营企业，在雪兰莪州瓜拉雪兰莪一项3,000英亩的总体规划内开发占地1,000英亩的工业与物流枢纽。该项目将涵盖Jalan Acob、Bukit Kerayong及Bukit Cheraiah园区的土地，并将通过特殊目的公司正式落实。
- 森那美产业有限公司（Sime Darby Property Berhad）与Mydin Mohamed Holdings Berhad已在Elmina城动工兴建一座全自动配送中心，投资额为450,000,000令吉。该设施占地19英亩，建筑面积达786,000平方尺，预计将于2027年第三季度竣工。

数据中心领域

- TM Global宣布，截至2025年7月26日，巴生谷数据中心（KVDC）第2座及依斯干达公主城数据中心（IPDC）第2座（西翼）已完成结构框架。第二阶段的扩建预计将提供合计20兆瓦的IT负载，并将作为营运商中立、超大规模就绪的设施营运。
- 纳斯达克上市的数码基础设施公司Equinix Inc.已完成其位于雪兰莪州赛城的KL1国际商业交换（IBX）数据中心第二阶段工程，新增450个机柜，总数达900个机柜，整体电力容量约为2.4兆伏安（MVA）。KL1 IBX设施的总投资额约为422,900,000令吉（100,000,000美元）。
- Vantage Data Centres已在其赛城KUL1园区的第四座也是最后一座设施KUL14投入营运。这座16兆瓦的KUL14数据中心已全数租赁予单一租户，凸显马来西亚对批发数据中心容量的强劲需求。

工业园发展领域

- 奇瑞马来西亚私人有限公司（Chery Corporate Malaysia Sdn Bhd，简称“大马奇瑞”）与Legenda Beringin Holdings Sdn Bhd已宣布计划共同开发奇瑞智能汽车工业园，该园区将占地200英亩，位于Legenda在雪兰莪州乌鲁雪兰莪占地800英亩的柏岭英高科技汽车谷（Beringin High-Tech Auto Valley）内。该工业园将在未来五年内需要投资2,200,000,000令吉，第一期预计将于2026年竣工。初期，该园区将具备年产100,000辆汽车的能力，并有潜力扩大至最高300,000辆。
- MaMing Group旗下子公司MaMing Development(SBB Park) Sdn Bhd已宣布与Wire & Wire Products (M) Sdn Bhd合作，将雪兰莪州英达岛Persiaran Pulau Lumut沿线占地3.94英亩的工业土地发展为12个半独立式工厂单位，面积介于7,920至9,720平方尺之间。
- 雪兰莪州投资机构（PNSB）已与森那美产业有限公司（Sime Darby Property Bhd）、怡保工程集团（IJM Corporation Bhd）及雪兰莪基金会（YayasanSelangor）签署谅解备忘录，建立战略合作伙伴关系。各方将共同在瓜拉冷岳的凯莉岛开发教育科技园及粮食安全枢纽。教育科技园将采用人工智能（AI）、智能基础设施及绿色能源解决方案。
- 森那美产业有限公司（Sime Darby Property Bhd）已推出The Cubiz Collection，这是位于Elmina城Elmina East 工业园的一项工业发展项目。该项目占地23.45英亩永久地契土地，提供现成工厂租赁模式，设有20个双层双联工厂单位，面积从29,000平方尺起。这些单位支持轻工业制造、物流及货仓活动。
- 房地产发展商及设计建造承包商Milestones Group已在巴生加埔正式推出LINX Avenue。该工业发展项目沿武吉加埔路占地32英亩永久地契土地。项目第一期预计将于2028年竣工。

2025年 产业市场总览

- 林木生集团（LBS Bina Group Bhd）与KLM Land Sdn Bhd已在雪兰莪州Puncak Alam联合推出Alam Perdana工业园第三期。该发展项目提供排列式、半独立式及独立式工厂，总发展价值为1,080,000,000令吉。
- IOI产业集团（IOI Properties Group Bhd）已推出万津IOI工业园，这是一项占地322英亩的工业发展项目，总发展价值为1,800,000,000令吉，并获得GreenRE认证。该园区提供多种工厂选择，包括适用于重工业的独立式单位，占地约27,895平方尺，地块尺寸为180' × 221'；适用于轻至中型工业的半独立式单位，面积高达14,124平方尺，地块尺寸为90' × 200'；以及集群式工厂，面积高达9,499平方尺，地块尺寸为85' × 150'。

集中式员工宿舍（CLQ）领域

- Q Centre Group已启动位于巴生中路（Meru）的Q Centre@ Teratai发展项目，这是一座可容纳9,000名员工的集中式员工宿舍（CLQ）。建筑工程计划于2026年1月动工，目标于2027年12月竣工。该设施将配备门禁控制系统、闭路电视监控、24小时保安及员工支援设施，包括食堂、祈祷室及洗衣服务。

其他

- 马来西亚欧莱雅（L'Oréal Malaysia）与CEVA Logistics合作，已在雪兰莪州莎阿南的全新渠道履约中心投入营运。该设施包括一座占地约210,000平方尺的货仓，位于获得GreenRE认证的建筑物内，并由现场可再生能源发电支持，包括约70,000平方尺的太阳能板。该中心采用节能照明、雨水收集系统、可重复使用的包装解决方案，以及用于最后一公里配送的电动车。

1.1.1 总览

吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪：工业物业成交量与成交值，2023年至2025年第一季至第三季^(p)

州属	工业物业类型	2023年		2024年		2025年第一至第三季度 ^(p)	
		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	7	49.86	23	73.46	30	43.39
	排列式	75	129.23	86	146.96	57	122.37
	半独立式	22	123.09	12	81.09	3	19.91
	独立式	31	233.66	20	566.71	23	322.01
	工业综合大厦/单位	16	6.77	29	14.24	22	8.89
	其他	0	0.00	1	1.70	0	0.00
	合计	151	542.61	171	884.16	135	516.57
▶ 雪兰莪	空地	521	3,918.49	703	4,087.12	457	4,062.61
	排列式	1,229	1,250.39	1,320	1,403.99	1,161	1,196.66
	半独立式	480	2,128.51	543	2,813.19	397	2,188.82
	独立式	278	4,144.48	288	4,784.30	214	3,131.44
	工业综合大厦/单位	13	10.71	43	53.61	68	97.58
	其他	69	237.66	26	384.62	26	172.66
	合计	2,590	11,690.24	2,923	13,526.83	2,323	10,849.78

2025年 产业市场总览

州属	工业物业类型	2023年		2024年		2025年第一至第三季度 ^(p)	
		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	528	3,968.35	726	4,160.58	487	4,106.00
	排列式	1,304	1,379.62	1,406	1,550.95	1,218	1,319.03
	半独立式	502	2,251.60	555	2,894.28	400	2,208.73
	独立式	309	4,378.14	308	5,351.01	237	3,453.46
	工业综合大厦/单位	29	17.48	72	67.85	90	106.47
	其他	69	237.66	27	386.32	26	172.66
	合计	2,741	12,232.85	3,094	14,410.99	2,458	11,366.35

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

2024年，大吉隆坡地区共录得3,094宗工业物业交易，总成交值达14,410,000,000令吉，交易总值按年增长17.8%，成交量按年增长12.9%（2023年：12,230,000,000令吉；2,741宗交易）。工业交易持续增长，受大吉隆坡地区持续工业扩张所带动的需求支撑。

随后，截至2025年第一季至第三季，大吉隆坡地区共录得2,458宗交易，总值达11,370,000,000令吉。其中，排列式工厂百分比最高，达1,218个单位（49.6%），其次为空地487个单位（19.8%）、半独立式工厂400个单位（16.3%）、独立式工厂237个单位（9.6%）、工业综合大厦/单位90个单位（3.7%），以及“其他”类别工厂26个单位（1.1%）。

按物业类型划分的成交总值方面，2025年第一季至第三季，空置地皮的成交总值最高，达4,110,000,000令吉，占总值的36.12%；其次为独立式工厂，达3,450,000,000令吉（30.38%）；半独立式工厂为2,210,000,000令吉（19.43%）；排列式工厂为1,320,000,000令吉（11.60%）；“其他”类别工厂为170,000,000令吉（1.52%）；工业综合大厦/单位为110,000,000令吉（0.94%）。

具体而言，2024年吉隆坡联邦直辖区的工业物业成交值为880,000,000令吉，较2023年的540,000,000令吉增长62.9%。成交量亦按年上升13.2%，达171个单位（2023年：151个单位）。截至2025年第一季至第三季，累计成交量为135个单位，总成交值为520,000,000令吉。

此外，雪兰莪州的总成交值按年增长15.7%，从2023年的11,690,000,000令吉增至2024年的13,530,000,000令吉；成交量则增长12.9%，达2,923个单位（2023年：2,590个单位）。截至2025年第一季至第三季，雪兰莪州共录得2,323宗交易，总成交值达10,850,000,000令吉。

2025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, 2023年至2025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)	
		2023年	2024年	2025年第三季	即将到来	拟议中
▶ 吉隆坡联邦直辖区	排列式	2,545	2,545	2,545	0	37
	半独立式	412	412	412	0	0
	独立式	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	0	0	0	0	0
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
▶ 雪兰莪	排列式	29,004	29,114	29,216	547	179
	半独立式	7,058	7,372	7,528	607	435
	独立式	5,482	5,718	5,867	198	185
	分层工厂大厦	264	728	728	0	0
	工业综合大厦	108	109	110	0	1
	集群式	92	92	92	299	141
	合计	42,008	43,133	43,541	1,651	941
▶ 大吉隆坡	排列式	31,549	31,659	31,761	547	216
	半独立式	7,470	7,784	7,940	607	435
	独立式	5,993	6,229	6,378	198	185
	分层工厂大厦	1,934	2,398	2,398	0	0
	工业综合大厦	108	109	110	0	1
	集群式	92	92	92	299	141
	合计	47,146	48,271	48,679	1,651	978

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2025年第三季, 大吉隆坡地区的工业物业现有供应总量为48,679个单位, 其中排列式工厂占主导地位, 达31,761个单位(65.2%)。其次为半独立式工厂7,940个单位(16.3%)及独立式工厂6,378个单位(13.1%)。大吉隆坡的在建供应总量为2,629个单位, 其中半独立式工厂百分比最高, 达1,042个单位(39.6%), 其次为排列式工厂763个单位(29.0%)及集群式工厂440个单位(16.7%)。

吉隆坡联邦直辖区的工业物业累计供应量自2023年以来保持不变, 维持在5,138个单位。排列式工厂仍为最大类别, 共2,545个单位(49.5%), 其次为分层工厂大厦1,670个单位(32.5%)、独立式工厂511个单位(9.9%)及半独立式工厂412个单位(8.0%)。此外, 另有37个排列式工厂单位目前处于计划供应阶段。

在雪兰莪州, 截至2025年第三季, 工业物业现有供应总量为43,541个单位, 其中排列式工厂29,216个单位(67.1%)、半独立式工厂7,528个单位(17.3%)及独立式工厂5,867个单位(13.5%)。雪兰莪州的在建供应总量为2,592个单位, 其中半独立式工厂百分比最高, 达1,042个单位(40.2%), 其次为排列式工厂726个单位(28.0%)及集群式工厂440个单位(17.0%)。

2025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, 2023年至2025年第三季

州属	县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
		2023年	2024年	2025年 第三季	即将到来	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	4,851	4,933	4,977	55	31
	乌鲁冷岳	7,376	7,376	7,382	115	75
	乌鲁雪兰莪	4,393	4,393	4,393	166	0
	巴生	8,822	9,369	9,503	545	510
	瓜拉冷岳	627	627	751	516	63
	瓜拉雪兰莪	513	531	556	171	257
	八打灵	14,413	14,889	14,919	0	0
	沙白安南	35	37	38	27	0
	雪邦	978	978	1,022	56	5
	合计	42,008	43,133	43,541	1,651	941

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2025年第三季, 吉隆坡联邦直辖区现有的5,138个工业单位主要集中于峇都区, 达3,046个单位 (59.3%), 其次是八打灵区1,295个单位 (25.2%) 及吉隆坡区488个单位 (9.5%)。在计划供应的37个单位中, 22个位于吉隆坡区, 其余15个位于文良港区。

在雪兰莪州, 工业供应仍保持地理集中, 八打灵县、巴生县及乌鲁冷岳县合计占该州2025年第三季现有工业存量的73.0%。其中, 八打灵县百分比最高, 达14,919个单位 (34.3%), 其次是巴生县9,503个单位 (21.8%) 及乌鲁冷岳县7,382个单位 (17.0%)。在建的2,592个单位中, 大部分位于巴生县 (1,055个单位; 40.7%), 其次是瓜拉冷岳县 (579个单位; 22.3%) 及瓜拉雪兰莪县 (428个单位; 16.5%)。

2025年 产业市场总览

1.1.3 资本价值

下表显示吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪特定工业物业的普遍资本价值。

吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪：2025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	Subang, Selangor	附建筑物的工业地	2.99	LH	2025年1月3日	31.50	未披露
2	Bandar Bukit Raja, Selangor	附建筑物的工业地	未披露	未披露	2025年1月10日	232.00	Sime Darby Property Berhad
3	Kawasan Perindustrian Meru Timur, Klang, Selangor	空置农业地	4.69	FH	2025年1月24日	16.98	Part Center Sdn Bhd
4	Jalan Abdul Manan 1, Klang, Selangor	空置农业地	9.99	FH	2025年2月6日	29.62	Bentong Resources Sdn Bhd
5	Eco Business Park V, Selangor	空置工业地	58.19	LH	2025年2月25日	266.14	Pearl Computing Malaysia Sdn Bhd
6	Seksyen 19, Petaling Jaya, Selangor	附建筑物的工业地	1.52	LH	2025年2月26日	24.20	Basic Eight (M) Sdn Bhd
7	Seksyen 33, Shah Alam, Selangor	附建筑物的工业地	0.72	LH	2025年3月7日	13.00	Pluto Sdn Bhd
8	Seksyen 20, Bandar Serendah, Rawang, Selangor	空置工业地	6.26	LH	2025年3月12日	17.43	Pecca Leather Sdn Bhd
9	Kawasan Perindustrian Batu Cave, Selangor	附建筑物的工业地	0.15	LH	2025年5月16日	6.28	PAM Machinery Components (M) Sdn Bhd
10	Kawasan Perusahaan Telok Mengkuang, Telok Panglima Garang, Selangor	附建筑物的工业地	4.66	FH	2025年5月29日	39.00	Pacific Trustees Berhad
11	Taman Bukit Maturi Industrial Park, Kuala Lumpur	附建筑物的工业地	1.00	LH	2025年5月30日	23.00	Magnum Wines & Spirits Sdn Bhd
12	Kawasan Perindustrian Pulau Indah, Klang, Selangor	附建筑物的工业地	4.00	LH	2025年6月3日	44.50	Metal Recovery Industries Sdn Bhd
13	Taman Perindustrian Putra, Puchong, Selangor	附建筑物的工业地	1.30	LH	2025年6月19日	23.00	Oriental Coffee International Sdn Bhd
14	Kuang, Selangor	工业地	99.60	FH	2025年6月26日	65.10	Sunway Rawang City Sdn Bhd
15	Seksyen 13, Bandar Petaling Jaya, Selangor	附建筑物的工业地	2.17	LH	2025年7月1日	49.00	Leisure Event Sdn Bhd
16	Kawasan Olak Lempit, Banting, Selangor	附建筑物的工业地	6.74	LH	2025年7月3日	22.00	LB Aluminium Berhad
17	Bandar Petaling Jaya, Selangor	附建筑物的工业地	1.53	LH	2025年7月10日	28.50	Datasonic Technologies Sdn Bhd
18	Jalan Batu Cave, Batu Caves, Selangor	附建筑物的工业地	3.48	FH	2025年7月11日	38.00	Logik Damai Sdn Bhd

2025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
19	Kawasan Perusahaan Kebun Baru, Telok Panglima Garang, Selangor	空置工业地	4.03	FH	2025年7月14日	15.45	Gammatech Sdn Bhd
20	Kapar, Klang, Selangor	工业地	9.97	LH	2025年7月15日	45.59	Luxchem Trading Sdn Bhd
21	Kawasan Perindustrian Olak Lempit, Banting, Selangor	空置工业地	2.63	LH	2025年7月16日	8.00	Filtermation (MFG) Sdn Bhd
22	Rawang, Gombak, Selangor	空置工业地	11.27	FH	2025年7月18日	60.00	PTT Logistics Hub 2 Sdn Bhd
23	Jalan Canang Emas 9/KS10, Telok Gong, Pelabuhan Klang, Selangor	附建筑物的工业地	10.19	LH	2025年8月1日	80.00	RHB Trustees Berhad (作为Axis房地产投资信托的受托人)
24	Kawasan Perindustrian Olak Lempit, Banting, Selangor	附建筑物的工业地	7.79	LH	2025年8月1日	67.00	Yusin Machinery (Malaysia) Sdn Bhd
25	Labu, Sepang, Selangor	空置农业地	95.02	LH	2025年8月11日	206.00	Nusa Wibawa Sdn Bhd
26	Jalan Haji Abdul Manan, Kapar, Klang, Selangor	空置工业地	4.84	FH	2025年8月15日	29.00	Pantech Steel Industries Sdn Bhd
27	Kawasan Perindustrian Pulau Indah, Klang, Selangor	附建筑物的工业地	4.04	LH	2025年8月19日	30.00	KPS Plywood Sdn Bhd
28	Kawasan Perindustrian Bandar Bukit Raja, Klang, Selangor	空置工业地	6.01	FH	2025年9月3日	40.55	Lexis Chemical Sdn Bhd
29	Kawasan Industri Bandar Sultan Suleiman, Pelabuhan Klang, Selangor	附建筑物的工业地	9.00	LH	2025年9月4日	50.00	RHB Trustees Berhad (作为Axis房地产投资信托的受托人)
30	Tempat Cheras Jaya, Cheras, Ulu Langat, Selangor	附建筑物的工业地	2.00	LH	2025年9月10日	26.00	Paragon Car Carpets & Components Sdn Bhd
31	Jalan Anggerik Mokara 31/54, Kota Kemuning, Shah Alam, Selangor	空置工业地	1.22	FH	2025年9月11日	15.54	Unique Fire Industry Sdn Bhd
32	Kawasan Industri Kota Kemuning, Shah Alam, Selangor	附建筑物的工业地	0.96	FH	2025年10月9日	14.39	CBH Engineering Holding Berhad
33	Kawasan Perindustrian Pulau Indah, Klang, Selangor	空置工业地	7.31	LH	2025年10月10日	25.20	Colform Sdn Bhd
34	Seksyen U5, Shah Alam, Selangor	附建筑物的工业地	1.00	LH	2025年10月10日	15.00	Sharp Die Cutting Mould Sdn Bhd

2025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
35	Compass @ Kota Seri Langat, Banting, Selangor	空置工业地	28.92	FH	2025年10月22日	94.48	BW Scaffold Industries Sdn Bhd
36	Jalan Bukit Badong, Ijok, Kuala Selangor, Selangor	农业及工业地	19.74	FH	2025年10月30日	36.80	Serba Wangi (KL) Sdn Bhd
37	Jalan Kepong, Ijok, Selangor	工业地	730.99	FH	2025年11月27日	605.00	MUI Industrial Estates Sdn Bhd
38	Seksyen 34, Shah Alam, Selangor	附建筑物的工业地	0.51	FH	2025年12月15日	6.10	Texstrip Manufacturing Sdn Bhd
39	Bandar Serendah, Ulu Selangor, Selangor	附建筑物的工业地	1.66	FH	2025年12月17日	17.00	Prestar Precision Tube Sdn Bhd, Dai Dong Steel Sdn Bhd, Prestar Engineering 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

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3.40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金要价介于每平方米2.40令吉至每平方米3.10令吉之间。

在莎阿南，位于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介于每平方米2.20令吉至每平方米2.50令吉之间。相比之下，莎阿南工业区第15区和第26区类似物业的每月租金要价则介于每平方米1.80令吉至每平方米2.30令吉之间。

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介于每平方米1.90令吉至每平方米2.50令吉之间。

在巴生地区，巴生港部分工业区的每月租金要价介于每平方米1.30令吉至每平方米1.90令吉之间。Kawasan Perindustrian Bukit Raja的每月租金略高，介于每平方米1.60令吉至每平方米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米1.00令吉至每平方米1.20令吉之间（武吉柏伦当），以及每平方米1.50令吉至每平方米1.60令吉之间（Taman Industri Integrasi）。

在无拉港，Kawasan Perindustrian Balakong的每月租金要价介于每平方米1.30令吉至每平方米1.90令吉之间，而达明再也工业园区的每月租金要价则介于每平方米1.60令吉至每平方米2.10令吉之间。

加影工业区的独立式工业物业每月租金要价介于每平方米1.50令吉至每平方米2.00令吉之间。在士毛月，每月租金要价介于每平方米1.10令吉至每平方米1.60令吉之间。

2025年 产业市场总览

2.0 柔佛

2.1 工业领域

2025年第一季度至第三季度，柔佛州共批准216个制造业项目，总投资额达18,650,000,000令吉，较2024年同期的8,010,000,000令吉增长132.8%。

柔佛: 获批准的制造业项目, 2023年至2025年第一季度至第三季

柔佛	2023年	2024年	2025年第一季度至第三季
▶ 获批准的项目数量	243	275	216
▶ 资本投资总额(百万令吉)	14,617.3	14,211.4	18,648.7

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

柔佛于2025年宣布以下值得一提的工业设施投资与扩建计划:

制造领域

- Paris Baguette于2025年第一季度在柔佛州振林山完成其区域制造枢纽，投资额为130,000,000令吉。该设施占地约135,854平方尺，是该公司首个清真认证的制造与配送中心，设有七条生产线，供应东南亚市场。
- Grand Banks Yachts扩建其位于柔佛州巴西古当的复合材料制造设施，建筑面积从约143,300平方尺增至近700,000平方尺。该设施位于柔佛-新加坡经济特区 (JS-SEZ) 的旗舰区域之一。
- EPG于2025年第四季度在马来西亚动工兴建第二座制造设施。该设施旨在作为智能制造枢纽，支持数据中心行业的区域产能及供应链营运。
- Sick Sdn Bhd (Sick AG的子公司) 计划在柔佛州士乃机场城开发高科技制造枢纽，总投资额近1,000,000,000令吉。第一期占地约10公顷，计划于2026年第一季度动工，投资额为280,000,000令吉。
- Oliver Healthcare Packaging于2025年第四季度在依斯干达公主城i-Tech Valley的120,000平方尺制造设施投入营运。该设施配备ISO 13485、ISO Class 7及ISO Class 8洁净室，为亚太区的制药及医疗设备公司生产医疗级包装产品。
- 海天集团 (Haitian Group) 于2025年第二季度在士乃生态商业园二期占地92英亩的地段，动工兴建其区域制造枢纽第一期，投资额为3,000,000,000令吉。第一期目标于2026年第四季度竣工，预计2027年第一季度开始生产。
- Colorcon于2025年第三季度在柔佛正式启用其占地200,000平方尺的制药及营养保健品薄膜包衣制造设施。该设施作为公司在亚太区的生产枢纽，初期配备30名员工投入营运。
- 利安隆 (中国) (Rianlon (China)) 投资820,000,000令吉，在柔佛州丹绒浪沙设立其首个海外制造及研发中心，位于柔佛-新加坡经济特区内，相关开发活动于2025年第三季度宣布。该项目预计将创造超过300个技术岗位。
- Scanfilplc于2025年第二季度投资15,800,000令吉，扩建及现代化其位于柔佛新山的SRX Global设施，产能提升约50%，并增强一体化电子制造能力。
- SHB于2025年第四季度在柔佛州士乃机场城自由区的首个海外制造设施投入营运，投资额为600,000,000令吉。该设施专为生产汽车电机系统而设计。

2025年 产业市场总览

- OTS Holdings Limited于2025年第三季度在柔佛州新邦令金的清真认证食品制造设施投入营运，投资额为40,000,000令吉，产能扩大至每月约200吨。
- Rohde& Schwarz与Equalbase合作，在柔佛州士乃机场城自由区开发按需求定制的制造设施。该单层设施将在占地210,000平方米的地段上提供约100,000平方尺的制造空间，计划于2027年第一季度投入营运。
- Vertiv计划在柔佛设立制造设施，目标于2026年第一季度投入营运，生产电源及热管理解决方案，以满足区域数据中心基础设施需求。

物流/货仓领域

- BAC Renewable Energy Sdn Bhd (BAC RE) 于2025年与Dovechem Group及TLP Terminal Sdn Bhd签署协议，在柔佛州丹絨浪沙港开发BAC RE东盟生物燃料储存与出口枢纽。第一期将设有7,500立方米的生物液化天然气 (BioLNG) 储存设施，年处理能力达33,000吨。
- DHL Supply Chain于2025年在士乃机场城自由区启动其南部区域枢纽第一期，并展开第二期地基工程，总投资额为100,000,000令吉。两期合计占地面积约308,000平方尺。
- ISP Group of Companies (ISP) 于2025年在柔佛州士乃动工开发专用物流与制造枢纽ISP Victory，总开发成本为80,000,000令吉。该项目占地4.1公顷，包括双层物流货仓及制造设施，总建筑面积约263,000平方尺，目标于2025年之后竣工。
- 柔佛港口有限公司于2025年完成其巴西古当液体码头设施价值140,000,000令吉的扩建工程。该项目于2023年10月启动，新增两座可容纳高达120,000载重吨船舶的新码头，液体散货处理能力每年提升约5,000,000吨。
- 百乐嘉利宝 (Barry Callebaut) 与马士基 (Maersk) 合作，于2025年在巴西古当完成占地600,000平方尺的多层可可豆货仓，储存容量达40,000公吨。该设施是巴西古当首座多层坡道式货仓。
- Topmix Bhd通过其子公司Topmix Resources，于2025年在柔佛州士乃动工开发货仓及办公设施。该项目投资额为8,670,000令吉，包括一座单层货仓及一座三层办公楼，占地86,626平方尺，由Laubros Holdings承建，预计于2025年之后竣工。

数据中心领域

- Air Trunk于2025年宣布计划在柔佛州依斯干达公主城开发第二座超大规模数据中心，规划容量超过270兆瓦。此举紧随其首座柔佛设施JHB1的投运，该设施容量为150兆瓦。竣工后，两座设施预计将提供合计超过420兆瓦的IT负载，总投资额约9,700,000,000令吉。
- ST Telemedia Global Data Centres (STT GDC) 于2025年在依斯干达公主城Nusa Cemerlang工业园动工兴建其首座柔佛设施STT Johor 1。该设施设计初始IT负载为16兆瓦，是规划支持高达120兆瓦IT容量的更大型园区的一部分。全面营运目标定于2025年之后。
- EPG于2025年在士乃机场城第三期动工兴建数据中心设施，投资额为360,000,000令吉。该开发项目占地25.54英亩，旨在支持区域数据中心基础设施需求。
- STACK Infrastructure于2025年宣布计划投资约7,000,000,000令吉，在柔佛新山依斯干达公主城开发超大规模数据中心园区。该项目是公司东南亚区域扩张计划的一部分。

2025年 产业市场总览

- SD Guthrie Bhd于2025年宣布通过与AME Elite Consortium合作，在柔佛州古来开发占地641英亩的绿色工业园，正式进军数据中心及可再生能源领域。
- Vantage Data Centers于2025年宣布计划在柔佛州士年纳科技园收购并开发超大规模数据中心园区，作为其1,600,000,000美元（6,800,000,000令吉）亚太扩张计划的一部分。该地块原属Yondr Group投资组合，计划开发为占地73英亩的园区，跨越多座设施提供超过300兆瓦的IT容量。
- 微软（Microsoft）于2025年第四季度宣布在柔佛新山开发东南亚3区，这是其在马来西亚的第二个云区域，作为其2,200,000,000美元多年投资计划的一部分。该新区域将与微软在马来西亚现有的云区域形成互补。
- Equinix, Inc.于2025年完成其第二座柔佛国际商业交换（IBX）数据中心（JH2）的结构封顶里程碑。该设施位于柔佛-新加坡经济特区内，初步投资额约201,000,000美元，计划于2025年之后投入营运。

工业园发展领域

- MB World Group Bhd通过其子公司Rising Gateway Sdn Bhd，于2025年在柔佛新山丹绒浪沙推出占地732英亩的永久地契重工业园MBW Innexus Industrial City。该项目位于森林城市特别金融区内，总发展价值为2,030,000,000令吉。第一期包括13个工业地块，计划于2025年之后竣工。
- 绿盛世发展集团（Eco World Development Group）、SD Guthrie Land Ventures及Permodalan Darul Ta'zim于2025年组成策略合作伙伴关系，共同开发生态商业园8（Eco Business Park 8），这是一座总发展价值为3,750,000,000令吉的综合工业园，位于柔佛-新加坡经济特区内古来占地935英亩的地段。该项目计划分阶段长期开发。
- JLand Group于2025年在柔佛州士年纳推出占地7,290英亩的综合工业与创新开发项目Ibrahim Technopolis（IBTEC）。该项目整合士年纳科技园，已报告承诺投资额达34,500,000,000令吉，长期发展总发展价值规划为27,000,000,000令吉。
- 马星集团（Mah Sing Group Bhd）与吉隆坡甲洞置地公司（KLK Land）于2025年联营开发古来马星工业园，这是一项位于柔佛-新加坡经济特区内占地419.15英亩的工业发展项目。该项目总发展价值为2,260,000,000令吉，马星持股60%并担任发展经理。

其他

- 柔佛州将通过开发iSPOC项目巩固其在棕油行业的地位，该项目获得富士油脂亚洲等行业伙伴支持。该项目位于柔佛-新加坡经济特区内，旨在提升特种油脂、动物饲料及棕榈仁油等高价棕油产品的产量。
- Southern Catalyst Sdn Bhd于2025年与农业科技初创公司Archisen签署谅解备忘录，在柔佛州士年纳占地80.9公顷的地段开发现代化农业城（Agropolis）。该项目预计将吸引高达500,000,000令吉的投资，并规划为南方催化剂创新区内的综合农业及农产品加工发展项目。

2025年 产业市场总览

2.2 工业物业市场

2.2.1 总览

柔佛:工业物业成交量与成交值, 2023年至2025年第一至第三季度^(p)

工业物业类型	2023年		2024年		2025年第一至第三季度 ^(p)	
	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	354	1,467.47	405	2,715.26	291	2,954.11
▶ 排列式工厂	346	304.75	396	370.48	314	314.12
▶ 半独立式工厂	468	1,139.28	431	1,182.26	259	718.60
▶ 独立式工厂	212	1,329.66	189	1,766.71	185	2,106.67
▶ 工业综合大厦/单位	3	4.36	0	0.00	0	0.00
▶ 其他	190	430.44	170	608.97	115	317.80
合计	1,573	4,675.97	1,591	6,643.69	1,164	6,411.30

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: ^(p) = 初步数据

在柔佛州, 2024年工业物业成交总值录得6,643,690,000令吉, 较2023年的4,675,970,000令吉增长42.1%。同样, 成交量也从2023年的1,573个单位增加至2024年的1,591个单位。柔新捷运RTS (Rapid Transit System)、金马士—新山双轨电动火车投入营运, 以及柔佛—新加坡经济特区 (JS-SEZ) 等项目激发了投资者兴趣, 推动柔佛州的交易活动。

随后, 2025年第一至第三季度期间, 排列式工厂的成交量最高, 达314个单位 (百分比27.0%), 其次为空地291个单位 (百分比25.0%)、半独立式工厂259个单位 (百分比22.3%)、独立式工厂185个单位 (百分比15.9%), 以及其他类别工业物业115个单位 (百分比9.9%)。

就2025年第一至第三季度按物业类型划分的成交总值而言, 空地以2,954,110,000令吉位居首位, 其次为独立式工厂 (2,106,670,000令吉)、半独立式工厂 (718,600,000令吉)、归类为“其他”的工业物业 (317,800,000令吉), 以及排列式工厂 (314,120,000令吉)。

2.2.2 供应: 现有与未来概况

截至2025年第三季度, 柔佛州工业物业的累计供应量达19,456个单位, 较2024年的19,205个单位有所增加。新增的166个单位主要位于古来 (138个单位), 其次为居銮 (13个单位)、新山 (9个单位)、峇株巴辖 (5个单位) 和昔加末 (1个单位)。

柔佛:按类型划分的工业物业供应, 2023年至2025年第三季度

州属	工业物业类型	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
		2023年	2024年	2025年第三季度	即将到来的	拟议中
▶ 柔佛	排列式工厂	8,276	8,276	8,373	241	74
	半独立式工厂	4,948	4,986	4,936	230	32
	独立式工厂	4,175	4,221	4,351	64	26
	分层工厂大厦	0	0	0	0	0
	工业综合大厦	426	427	422	0	0
	集群式工厂	1,380	1,380	1,374	84	48
	合计	19,205	19,290	19,456	619	180

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

2025年 产业市场总览

就工业物业类型而言，柔佛州的现有供应主要为排列式工厂，共8,373个单位（百分比43.0%），其次为半独立式工厂4,936个单位（百分比25.4%）和独立式工厂4,351个单位（百分比22.4%）。未来供应管线主要集中在排列式工厂，包括241个即将到期的单位和74个拟议单位，其次为半独立式工厂（230个即将到期的单位和32个拟议单位）、集群式工厂（84个即将到期的单位和48个拟议单位），以及独立式工厂（64个即将到期的单位和26个拟议单位）。

从地理分布来看，在可预见的未来，新山预计仍将是工业存量第二大的地区。截至2025年第三季度，新山约占马来西亚工业供应总量的15.7%。展望未来，未来工业供应量最大的地区预计为峇株巴辖（267个单位，百分比43.1%），其次为新山（257个单位，百分比41.5%）和哥打丁宜（46个单位，百分比7.4%）。

柔佛:按县划分的工业物业供应, 2023年至2025年第三季度

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2023年	2024年	2025年第三季度	即将到来的	拟议中
▶ 峇株巴辖	1,561	1,575	1,580	267	39
▶ 新山	12,110	12,162	12,171	257	47
▶ 居銮	1,036	1,055	1,068	2	4
▶ 哥打丁宜	395	395	395	46	16
▶ 古来	2,593	2,589	2,727	26	0
▶ 丰盛港	69	69	69	0	0
▶ 麻坡	199	199	199	21	0
▶ 笨珍	509	509	509	0	0
▶ 昔加末	514	518	519	0	74
▶ 东甲	219	219	219	0	0
合计	19,205	19,290	19,456	619	180

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

2.2.3 资本价值

下表列出柔佛州特定工业物业的一般资本价值。

柔佛:2025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	Pulai, Johor Bahru, Johor	农业地	22.55	FH	2025年1月27日	119.83	Microsoft Payments (Malaysia) Sdn Bhd
2	Tebrau, Johor Bahru, Johor	空置工业地	2.57	FH	2025年2月4日	11.21	Mactree Sdn Bhd
3	Senai Airport City, Senai, Johor	附建筑物的工业地	7.19	FH	2025年2月5日	72.00	MTrustee Berhad
4	Eco Business Park I, Tebrau, Johor Bahru, Johor	空置工业地	32.90	不适用	2025年2月17日	693.96	Microsoft Payments (Malaysia) Sdn Bhd

2025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
5	Pelabuhan Tanjung Pelepas, Gelang Patah, Johor	附建筑物的 工业地	8.85	FH	2025年2月28日	27.00	G-Force Sdn Bhd
6	Eco Business Park II (EBP II), Senai, Johor	工业地	3.53	FH	2025年3月4日	119.00	Deye New Energy Technology (Malaysia) Sdn Bhd
7	Taman Perindustrian i-Park SAC, Senai & Kawasan Perindustrian SILC, Iskandar Puteri, Johor	附建筑物的 工业地	3.00	LH	2025年3月24日	100.80	信托公司(代表 AME REIT)
8	Persiaran Sentral and Jalan Gelang Patah – Tanjung Kupang, Gerbang Nusajaya, Iskandar Puteri, Johor	工业地	2.00	未披露	2025年4月16日	19.23	Buildcon Concrete Sdn Bhd
9	Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, Pasir Gudang, Johor	附建筑物的 工业地	4.61	FH	2025年4月16日	16.00	Airique Property Sdn Bhd
10	Taman Laman Setia, Gelang Patah, Johor	附建筑物的 工业地	3.32	FH	2025年6月25日	28.75	JT Automation Technology (Malaysia) Sdn Bhd
11	Taman Gembira, Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	52.54	FH	2025年8月4日	35.00	Plastico Sdn Bhd
12	Taman Perindustrian Cemerlang, Ulu Tiram, Johor	附建筑物的 工业地	不适用	不适用	2025年8月15日	28.00	SDS Top Baker Sdn Bhd
13	Bandar Cemerlang Industrial Park, Kota Tinggi, Johor	空置工业地	5.53	FH	2025年8月29日	263.21	MSFusion Sdn Bhd
14	Cendana Block 21 Dormitory, Cendana Block 6 Dormitory, Desa Cemerlang Dormitory, Kempas Dormitory, Permas Dormitory & SAC Dormitory, Tebrau, Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	3.90	FH	2025年9月2日	110.80	Centurion Dormitories Sdn Bhd
15	Kampung Kangkar Tebrau, Johor Bahru, Johor	工业地	40.10	FH	2025年9月23日	19.30	Miroad Rubber Industries Sdn Bhd
16	Jalan Seelong Jaya 15, Senai, Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	3.90	FH	2025年11月13日	25.30	My Semi Precision Sdn Bhd
17	Kota Tinggi, Johor	空置工业地	40.10	FH	2025年11月14日	200.88	Pioneer Real Estate Development Sdn Bhd
18	Kota Tinggi, Johor	空置工业地	49.72	FH	2025年11月14日	249.07	Pioneer Real Estate Development Sdn Bhd

2025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
19	Johor-Singapore Special Economic Zone, Kulai, Johor	工业地	941.82	FH	2025年11月19日	814.78	Eco Business Park 8 Sdn Bhd
20	Sungai Raya, Muar, Johor	附建筑物的工业地	2.26	LH	2025年12月2日	9.50	Muar Ban Lee Technology Sdn Bhd
21	Kawasan Perindustrian Bukit Pasir, Muar, Johor	附建筑物的工业地	5.12	FH	2025年12月3日	23.50	Bripanel Industries Sdn Bhd
22	Persiaran Sentral and Jalan Gelang Patah – Tanjung Kupang, Gerbang Nusajaya, Iskandar Puteri, Johor	附建筑物工业地	13.46	FH	2025年12月4日	64.47	GSP Automotive Malaysia Sdn Bhd
23	Senai, Kulai, Johor	工业地	419.15	FH	2025年12月19日	273.87	M Industrial Development Sdn Bhd
24	i-TechValley, Phase 3, Southern Industrial and Logistics Clusters, Iskandar Puteri, Johor	附建筑物的工业地	16.95	FH	2025年12月22日	220.80	MTrustee Berhad
25	Kawasan Perindustrian Senai Fasa 3, Senai, Johor	附建筑物的工业地	2.00	LH	2025年12月31日	34.61	RHB Trustees Berhad (作为 Axis Real Estate Investment Trust信托公司)

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

2.2.4 租金价值

2025年，巴西古当独立式工厂的平均月租金要价介于每平方米1.40令吉至1.80令吉之间。在丹绒柏勒巴斯港，较旧的独立式单位月租金要价介于每平方米1.50令吉至1.90令吉之间，而高规格独立式单位的租金较高，介于每平方米2.00令吉至2.50令吉之间。

在振林山，租金要价介于每平方米1.30令吉至2.00令吉之间；而在Nusa Cemerlang、Nusajaya (SILC)，租金要价介于每平方米1.70令吉至2.40令吉之间。

乌鲁地南Taman Perindustrian Cemerlang的月租金要价介于每平方米1.20令吉至1.70令吉之间。

在士乃，一般租金要价介于每平方米1.30令吉至1.70令吉之间，而新高规格独立式单位的租金要价则介于每平方米2.30令吉至2.50令吉之间。同时，在Kawasan Perindustrian Senai，iPark@ Senai City的月租金要价介于每平方米1.50令吉至1.90令吉之间。iPark@ Indahpura的类似工业物业中，较旧工厂的租金要价介于每平方米1.40令吉至1.80令吉之间，而新高规格工厂的租金要价则介于每平方米2.10令吉至2.40令吉之间。

2025年 产业市场总览

3.0 槟城

3.1 工业领域

截至2025年第一至第三季度，槟城共批准146个制造业项目，投资总值达15,800,000,000令吉，较上年同期（2024年第三季度：131个项目，投资总值12,100,000,000令吉）增长30%。

槟城: 获批准的制造业项目, 2023年至2025年第一至第三季度

槟城	2023年	2024年	2025年第一至第三季度
▶ 获批准的项目数量	149	182	146
▶ 资本投资总额(百万令吉)	63,420.6	17,313.0	15,786.1

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

2025年，槟城宣布以下值得一提的工业领域相关项目：

制造领域

- 2025年，马来西亚惠普公司（HP Inc. Malaysia）在槟城峇都加湾推出惠普马来西亚制造（HPMM）转型中心。该设施占地4,639平方尺，支持融入自动化和数码制造科技的制造转型计划。
- 2025年，德国自动化解决方案供应商M.A.i GmbH & Co. KG在槟城诗布朗再也 Jelawat路的新生产与销售设施投入营运，标志着该公司在东南亚的业务扩展。
- 2025年，Benchmark Penang开始在槟城峇都加湾工业园建设其PT4设施，这是该公司在槟城的第五个制造基地，毗邻其现有营运场所。这座双层设施总建筑面积约215,000平方尺，包括办公空间、配备洁净室的生产区、机械加工设施、粉末喷涂车间以及多层停车场。预计竣工时间将在2025年之后。
- 2025年，日月光半导体有限公司（ASE）在槟城峇都加湾自由工业区启用其第五家制造工厂。该设施是ASE扩展计划的一部分，旨在将其在马来西亚的总楼面面积增至约3,400,000平方尺。
- 2025年，天津金海通半导体设备股份有限公司（JHT Design CoLtd）的独资子公司金海通半导体私人有限公司（JHT Semiconductor Sdn Bhd）在槟城峇都加湾的制造设施投入营运，扩大其集成电路测试处理器的生产能力。
- 2025年，和泰电子（马来西亚）私人有限公司（Hotayi Electronic (M) Sdn Bhd）在槟城峇都加湾启动第三期扩建工程。该项目涉及一座380,000平方尺的制造设施，总投资额达500,000,000令吉。
- 2025年，信泰集团（Simmtech Group）旗下的公司Sustio Sdn Bhd完成第二期扩建，在槟城峇都加湾启用其第二个营运设施，总投资额达326,000,000令吉。现有场地已宣布额外的发展阶段。
- 2025年，莱顿电子有限公司（Trensor Co. Ltd.）在槟城柏淡科技园开始建设其首个海外制造设施，投资额为100,000,000令吉。这座四层楼设施建筑面积约107,639平方尺，预计将支持汽车传感器制造。
- 2025年，英诺威新材料科技有限公司（INV New Material Technology (M) Sdn Bhd）在槟城的锂离子电池隔膜制造设施投入营运，总投资额达3,200,000,000令吉。该工厂设计年产湿法加工和涂覆隔膜达1,300,000,000平方米。

2025年 产业市场总览

- 浙江晶盛机电股份有限公司（Zhejiang Jingsheng (China)）的子公司超瑞马来西亚私人有限公司（SuperSiC (Malaysia) Sdn Bhd）在槟城柏淡科技园开始建设一座430,556平方尺的半导体制造设施。第一期工程完成后，该工厂设计年产240,000片8英寸碳化硅晶圆。
- 2025年，Vivax-Metrotech Corporation（VXMT）在槟城峇都加湾的制造设施投入营运，投资额为48,000,000令吉。该设施包括16条装配生产线和洁净室营运。
- 2025年，Dialight Penang Sdn Bhd在槟城北赖的新57,000平方尺LED照明制造设施投入营运，整合其照明和光电产品线。
- 2025年，UMediac集团（UMC）完成其在槟城峇都加湾工业园制造营运的扩建，在现有设施中增加约20,000平方尺的生产空间。
- 2025年，联特科技私人有限公司（Linktel Technologies Sdn Bhd）在槟城的第二工厂投入营运，投资额为200,000,000令吉。该工厂生产用于数据中心和计算应用的光学收发器。
- 2025年，巨盛机构（Ge-Shen Corporation Bhd）的子公司Polyplas Sdn Bhd在槟城的高科技制造设施投入营运，总投资额达74,000,000令吉，包括厂房建设和机械设备开销。

物流/货仓领域

- DHL Supply Chain inaugurated Penang Logistics Hub 5 at the Bayan Lepas Free Industrial Zone in 2025. The 236,806 sq. ft. facility 2025年，DHL Supply Chain在峇六拜自由工业区启用槟城物流枢纽5号。这座236,806平方尺的设施投资30,000,000欧元（约142,000,000令吉）用于货仓建设，另投资12,000,000万欧元（约57,000,000令吉）用于机器人自动化。
- 2025年，日本通运（马来西亚）私人有限公司（Nippon Express (Malaysia) Sdn Bhd）在槟城峇都加湾物流中心投入营运。这座99,071平方尺的全空调货仓位于峇都加湾工业园附近。
- 2025年，联邦快递公司（Federal Express Corporation）与槟城发展机构（PDC）签署谅解备忘录，在拟议的槟城国际物流航空园（PILA）内开发一座100,000平方尺的物流设施，预计投资额达46,000,000令吉。预计竣工时间为2028年底。
- 2025年，联合包裹服务公司（UPS）在槟城科技园北区启用一座20,000平方尺的新包裹中心，并扩建其在槟城国际机场的现有枢纽，以提高处理能力。

数据中心领域

- 槟城州政府宣布计划在峇六拜自由工业区（FIZ）开发一座三级数据中心，以支持本地网络托管服务提供商Exabytes。该设施旨在提升槟城数码基础设施生态系统中的数据中心的容量和可靠性。
- Open DC在槟城峇六拜科技园的PE2数据中心投入营运，该数据中心容量为30兆瓦。该设施是槟岛最大的数据中心，设计用于支持高密度计算和低延迟连接需求。

工业园发展领域

- 2025年，实达集团（S P Setia Bhd）与槟城发展机构（PDC）签署合作备忘录，共同开发槟城甲抛峇底Setia Fontaines镇内约350英亩的综合用途和工业发展项目。
- 2025年，AMEE lite Consortium Bhd 与 Majestic Builders Sdn Bhd 成立50:50合资企业，开发位于槟城威省中县苏灵山（SulingHill）的Northern TechValley @ BKE，这是一座占地176英亩的永久地契综合工业园。该项目预计总发展价值达1,300,000,000令吉，将通过特殊目的公司Suling Hill Development Sdn Bhd进行开发。

2025年 产业市场总览

- 2025年，硅岛发展有限公司（Silicon Island Development Sdn Bhd）宣布绿色科技园第一期项目，这是一个拟议的以工业和科技为重点的发展项目，旨在支持槟城高价值电气与电子（E&E）活动。第一期工程预计将于2026年动工，目标于2027年初投入营运。

其他

- 2025年，库卡机器人马来西亚公司（KUKA Robotics Malaysia）在槟城峇都加湾Bandar Cassia的新分公司投入营运，扩大该公司在马来西亚工业自动化和机器人服务领域的业务。
- 2025年，槟城州政府启用槟城硅研究与孵化空间，这是一座位于峇六拜GBS TechSpace、占地36,000平方米的半导体创新设施。该设施在“槟城硅设计@5KM+”（PSD@5KM+）倡议下启动，旨在支持半导体设计、研究和孵化活动。
- 2025年，Coherent Corp.在槟城IJM Land大厦的数据通信研发中心投入营运。该中心专注于光学收发器和硅光子技术的研发。
- 2025年，超微半导体公司（AMD）通过在槟城峇六拜海滨的GBS by the Sea开设新办公室和工程实验室，扩大其在马来西亚的业务。该设施占地约209,000平方米，包括办公和实验室空间，以支持工程和开发职能。
- 2025年，Bitdeer Technologies Group在槟城的设施投入营运，标志着该公司首次在马来西亚设立据点。该设施设有研发实验室，并支持高性能计算硬件及相关供应链活动的区域营运。

3.2 工业物业市场

3.2.1 总览

槟城：工业物业成交量与成交值，2023年至2025年第一至第三季度^(p)

工业物业类型	2023年		2024年		2025年第一至第三季度 ^(p)	
	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	232	791.26	129	353.79	92	361.06
▶ 排列式工厂	178	159.34	186	180.17	119	97.89
▶ 半独立式工厂	115	333.85	91	266.26	52	171.90
▶ 独立式工厂	71	698.88	74	943.62	45	634.89
▶ 工业综合大厦/单位	21	17.89	18	9.31	14	14.47
▶ 其他	16	53.87	2	5.32	5	29.97
合计	633	2,055.09	500	1,758.47	327	1,310.18

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：^(p) = 初步数据

在槟城，2024年工业物业成交总值达1,758,470,000令吉，较2023年录得的2,055,090,000令吉下降14.4%。成交量也有所放缓，从2023年的633个单位减少21.0%至2024年的500个单位。

截至2025年第一至第三季度，共录得327宗工业物业交易，总成交值达1,310,180,000令吉。按物业类型划分，排列式工厂的交易量最高，达119个单位（百分比36.4%），其次为空置工业地92个单位（百分比28.1%）、半独立式工厂52个单位（百分比15.9%）、独立式工厂45个单位（百分比13.8%）、工业综合大厦/单位14个单位（百分比4.3%），以及其他工厂类型5个单位（百分比1.5%）。

2025年 产业市场总览

3.2.2 供应:现有与未来概况

截至2025年第三季度，槟城工业物业的累计现有供应量达9,974个单位。排列式工厂占现有存量的最大部分，共5,291个单位（53.0%），其次为半独立式工厂2,064个单位（20.7%）和独立式工厂2,000个单位（20.1%）。

城:按类型划分的工业物业供应, 2023年至2025年第三季度

工业物业类型	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2023年	2024年	2025年第三季度	即将到来的	拟议中
▶ 排列式工厂	5,223	5,268	5,291	18	0
▶ 半独立式工厂	2,000	2,084	2,064	151	0
▶ 独立式工厂	1,965	2,000	2,000	52	0
▶ 分层工厂大厦	511	512	534	2	0
▶ 工业综合大厦	72	72	68	0	0
▶ 集群式工厂	17	17	17	0	0
合计	9,788	9,953	9,974	223	0

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

同期，槟城即将到来的工业供应包括223个单位的发展项目储备，主要由半独立式工厂组成（151个单位，67.7%），其次为独立式工厂（52个单位，23.3%）和排列式工厂（18个单位，8.1%）。截至2025年第三季度，槟城没有记录到拟议的工业供应。

槟城:按县划分的工业物业供应, 2023年至2025年第三季度

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2023年	2024年	2025年第三季度	即将到来的	拟议中
▶ 西南	896	906	915	22	0
▶ 威南	1,137	1,187	1,187	100	0
▶ 威中	5,449	5,540	5,539	78	0
▶ 威北	1,474	1,488	1,501	23	0
▶ 东北	832	832	832	0	0
合计	9,788	9,953	9,974	223	0

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

从地理分布来看，即将到来的工业供应主要集中在威南县，占100个单位（44.8%），其次为威中县78个单位（35.0%）、威北县23个单位（10.3%）和西南县22个单位（9.9%）。

展望未来，槟城几个正在进行的工业发展项目预计将为其未来工业供应做出贡献。这些项目包括：实达集团与槟城发展机构合作，在甲抛峇底Setia Fontaines镇内开发约350英亩的综合用途和工业发展项目；AME Elite Consortium Bhd与Majestic Builders Sdn Bhd开发的占地176英亩永久地契综合工业园Northern TechValley@ BKE，位于威中县苏灵山；以及硅岛发展有限公司开发的占地700英亩的工业发展项目绿色科技园。

2025年 产业市场总览

3.2.3 资本价值

下表列出檳城2025年特定工业物业交易。

檳城：2025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	Jalan Perindustrian Bukit Minyak 18, Pulau Pinang	空置工业地	7.23	LH	2025年1月16日	18.90	SBH Marine Industries Sdn Bhd
2	Medan Bayan Lepas, Technoplex, Bayan Lepas, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	10.00	LH	2025年2月12日	140.00	Open DC PE2 Asset Sdn Bhd
3	Bayan Lepas Industrial Park (Phase 4), Pulau Pinang	附建筑物的工业地	1.89	LH	2025年2月19日	30.00	MTrustee Berhad
4	Jalan Juru, Simpang Ampat, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	2.83	LH	2025年3月7日	16.35	NE Technologies Sdn Bhd
5	Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang	空置土地	21.16	FH	2025年4月21日	30.41	Astino (Malaysia) Colour Steel Sheets Sdn Bhd
6	Kawasan Perusahaan Perai, Perai, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	5.86	LH	2025年5月16日	22.00	Nation Robo Sdn Bhd
7	Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	空置土地	31.76	FH	2025年6月9日	48.41	Chin Well Holdings Berhad
8	Plot 81A at Bayan Lepas Industrial Park, Pulau Pinang	工业地	3.60	LH	2025年7月23日	25.09	TT Vision Technologies Sdn Bhd
9	Kawasan Perusahaan Perai, Perai, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	2.00	LH	2025年8月1日	23.50	Oriental Fastech Manufacturing Sdn Bhd
10	Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	空置土地	26.37	FH	2025年8月8日	82.70	Prefab Master (Penang) Sdn Bhd
11	Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	2.70	FH	2025年9月12日	30.00	Pharmaniaga Logistics Sdn Bhd
12	Perai Industrial Estate, Perai, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	3.02	LH	2025年9月17日	18.00	Hong Kuan Metals Recycle Sdn Bhd
13	Free Industrial Zone (FIZ), Bayan Lepas, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	4.20	LH	2025年10月21日	35.00	Osram Opto Semiconductors (Malaysia) Sdn Bhd
14	National Free Trade Zone (NFTZ), Bayan Lepas, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	1.81	LH	2025年10月28日	39.80	Ambu Sdn Bhd
15	Bandar Perai, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	135.53	FH	2025年11月5日	800.00	RHB Trustees Berhad作为Axis房地产投资信托的信托公司)

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

2025年 产业市场总览

3.2.4 租金价值

2025年，峇六拜工业园独立式工厂的月租金要价介于每平方米2.30令吉至4.50令吉之间。

对于武吉丁雅工业园较旧的独立式工业物业，月租金要价介于每平方米1.15令吉至1.50令吉之间，而较高规格的工厂租金较高，介于每平方米2.00令吉至2.20令吉之间。同时，北赖工业区的类似物业租金要价介于每平方米2.00令吉至2.40令吉之间。

武吉敏惹工业园和檳城科技园的类似工业物业月租金要价介于每平方米1.60令吉至2.20令吉之间。

4.0 彭亨

4.1 工业领域

2024年，彭亨州批准30个制造业项目，较2023年的15个项目增加一倍。相应地，资本投资总额从2023年的1,380,000,000令吉增至2024年的1,870,000,000令吉。截至2025年第一至第三季度，该州已获得约3,680,000,000令吉的资本投资，涵盖17个已批准的制造项目。

彭亨:获批准的制造业项目, 2023年至2025年第一至第三季度

彭亨	2023年	2024年	2025年第一至第三季度
▶ 获批准的项目数量	15	30	17
▶ 资本投资总额(百万令吉)	1,380.2	1,870.0	3,682.2

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

2025年，彭亨州宣布以下值得一提的工业领域相关项目：

制造领域

- 马来西亚首座高度自动化弹药制造厂于2025年2月6日在彭亨州立卑启用。该工厂设计生产9毫米和5.56毫米弹药，年产能达数百万发。
- Nextgreen Global Bhd与厦门建发浆纸集团（中国）合作，正在彭亨州开发一座年产150,000吨的纸浆制造厂。该项目投资额达900,000,000令吉，位于东海岸经济区（ECER）经济特区内，将利用棕榈生物质作为原料。
- JSLink与马来西亚莱纳斯公司（Lynas Malaysia）合作，正在彭亨州关丹开发一座永久磁体制造设施，投资额达600,000,000令吉。该工厂计划年产3,000吨钕铁硼（NdFeB）永磁体，选址靠近莱纳斯先进材料工厂。

工业园发展领域

- Citaglobal Bhd于2025年宣布，其子公司Citaglobal Property Development Sdn Bhd行使认购期权，以90,000,000令吉的代价收购格宾约247英亩的工业地，该代价将通过现金和可转换优先股结算。该场地拟开发为工业园，预计总发展价值介于321,000,000令吉至397,000,000令吉之间。

其他

- 彭亨州2025年前九个月吸引了约8,900,000,000令吉的已批准投资，占该州年度投资目标的90%以上。截至报告期，其中

2025年 产业市场总览

5,000,000,000令吉已落实，支持创造2,846个就业岗位，另有3,185个就业岗位预计将从已批准的项目中产生。这些投资涵盖多个领域，包括数据中心、铝合金轮毂制造、绿色科技和磷酸盐制造。

- 彭亨州政府于2025年宣布一项针对东海岸铁路（ECRL）七个车站周边区域的发展计划。该计划涵盖每个车站15公里半径范围，拟议发展项目包括住宅项目、内陆港口设施、商业和行政中心、酒店以及综合用途开发。已宣布的关键举措包括文冬的综合交通枢纽、淡马鲁的智慧城市建设，以及丹绒格朗的海洋相关发展，这些项目将由相关地方当局实施。

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, 2023年至2025年第一季度至第三季^(p)

工业物业类型	2023年		2024年		2025年第一季度至第三季 ^(p)	
	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	69	375.68	153	309.54	71	330.40
▶ 排列式工厂	58	25.21	74	33.69	55	21.30
▶ 半独立式工厂	11	10.26	26	22.02	14	10.86
▶ 独立式工厂	14	35.98	20	90.81	12	49.76
▶ 工业综合大厦/单位	0	0.00	0	0.00	0	0.00
▶ 其他	11	11.18	14	10.59	17	3.38
合计	163	458.31	287	466.65	169	415.70

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: ^(p) = 初步数据

2024年, 彭亨州工业物业成交总值增至466,650,000令吉, 高于2023年录得的458,310,000令吉。成交量按年增长76.1%, 从2023年的163宗交易增至2024年的287宗交易。成交总值的增长主要受独立式工业物业推动, 其成交总值从2023年的35,980,000令吉增至2024年的90,810,000令吉。

截至2025年第一季度至第三季, 共录得169宗工业物业交易, 总成交值为415,700,000令吉。按成交量计算, 空置工业地百分比最高, 共71宗交易 (42.0%), 其次为排列式工厂55宗交易 (32.5%)、"其他"物业类型17宗交易 (10.1%)、半独立式工厂14宗交易 (8.3%), 以及独立式工厂12宗交易 (7.1%)。

就2025年第一季度至第三季按物业类型划分的成交值而言, 空置工业地录得最高值, 达330,400,000令吉, 其次为独立式工厂49,760,000令吉、排列式工厂21,300,000令吉、半独立式工厂10,860,000令吉, 以及"其他"物业类型3,380,000令吉。

2025年 产业市场总览

4.2.2 供应:现有与未来概况

彭亨:按类型划分的工业物业供应, 2023年至2025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)	
	2023年	2024年	2025年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 排列式工厂	2,397	2,402	2,402	39	39
▶ 半独立式工厂	412	412	412	20	6
▶ 独立式工厂	798	799	803	0	0
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	73	73	74	0	0
▶ 集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	3,680	3,686	3,691	59	45

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2025年第三季, 彭亨州工业物业累计供应量为3,691个单位, 反映期内劳勿增加3个单位、北根增加2个单位、云冰增加1个单位。现有工业供应最集中的地区为关丹, 共1,900个单位 (51.5%), 其次为淡马鲁755个单位 (20.5%) 及云冰259个单位 (7.0%)。展望未来, 104个单位的未来供应主要集中在劳勿, 共92个单位 (88.5%), 其余12个单位 (11.5%) 位于关丹。

按物业类型划分, 2025年第三季的现有工业存量以排列式工厂为主导, 共2,402个单位 (65.1%)。其次为独立式工厂 (803个单位, 21.8%)、半独立式工厂 (412个单位, 11.2%) 及工业综合大厦 (74个单位, 2.0%)。

未来供应项目储备共 104 个单位, 主要包括排列式工厂 (78 个单位), 其次为半独立式工厂 (26 个单位)。

彭亨:按县划分的工业物业供应, 2023年至2025年第三季

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2023年	2024年	2025年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 文冬	150	150	150	0	0
▶ 百乐	59	59	59	0	0
▶ 金马伦高原	38	38	38	0	0
▶ 而连突	206	211	211	0	0
▶ 关丹	1,900	1,901	1,900	12	0
▶ 立卑	105	105	105	0	0
▶ 马兰	67	67	67	0	0
▶ 北根	61	61	63	0	0
▶ 劳勿	81	81	84	47	45
▶ 云冰	258	258	259	0	0
▶ 淡马鲁	755	755	755	0	0
合计	3,680	3,686	3,691	59	45

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

2025年 产业市场总览

4.2.3 资本价值

下表列出 2025 年的特定交易。

彭亨:2025 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	Kawasan Perindustrian Gebeng, Kuantan, Pahang	空置工业地	43.89	LH	2025 年 1 月 20 日	40.00	G-Force Sdn Bhd
2	Kawasan Perindustrian Gebeng, Kuantan, Pahang	工业地	247.00	LH	2025 年 9 月 9 日	90.00	Citaglobal Property Development Sdn Bhd
3	Green Technology Park, Pahang	空置工业地	81.04	LH	2025 年 12 月 5 日	70.40	Neuwhite Paper Pulp 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

2025 年, 关丹地区独立式工厂的每月租金要价普遍介于每平方米 1.10 令吉至 1.50 令吉之间。在士满慕工业区 (Semambu Industrial Park), 租金要价介于每平方米 1.20 令吉至 1.70 令吉之间, 而关丹工业区的每月租金要价则介于每平方米 1.20 令吉至 1.50 令吉之间。

5.0 森美兰

5.1 工业领域

2024 年, 森美兰州批准 49 个制造业项目, 资本投资总额约 5,350,000,000 令吉, 较 2023 年下降 29.5%。2025 年第一季度至第三季度期间, 该州录得 36 个已批准制造业项目, 资本投资总额为 4,800,000,000 令吉, 较 2024 年第一季度至第三季度录得的 5,150,000,000 令吉下降 6.8%。

森美兰:获批准的制造业项目, 2023 年至 2025 年第一季度至第三季

森美兰	2023 年	2024 年	2025 年第一季度至 第三季
▶ 获批准的项目数量	38	49	36
▶ 资本投资总额(百万令吉)	7,601.7	5,356.2	4,802.4

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

2025年 产业市场总览

2025年，森美兰州宣布以下值得一提的工业领域相关项目：

制造领域

- TOA Paint 于2025年扩建其位于森美兰州汝来的制造工厂产能，目标年产量约2,000,000加仑。此次扩建包括多元化拓展至其他涂料产品线，并由本地研发活动提供支持。
- My Nafco Precision 于森美兰州芙蓉启动新的航空航天制造设施，投资额约40,000,000美元。该设施占地 5.81 英亩，建筑面积约37,670平方尺。公司已宣布计划于2025年之后开发第二座设施，规划建筑面积约204,500平方尺。
- 中国湖南裕能（Hunan Yuneng (China)）于2025年宣布计划在森美兰州新那旺的 SPD 科技谷设立其首个东南亚制造设施。第一阶段投资额为560,000,000令吉，设计年产锂电池正极材料约90,000公吨。项目预计将于2025年之后完工。
- CCTECH的子公司ExisTechSdnBhd于2025年在森美兰州新那旺启动其第二座半导体制造设施，第一阶段投资额为25,000,000 令吉。公司已宣布第二阶段扩建计划，投资额超过100,000,000 令吉，预计将于2025年之后启动。

物流/货仓领域

- 森美兰州政府通过森美兰州发展机构（PKNNS）于2025年宣布计划在恩斯德镇（Bandar Enstek）开发区域清真配送中心，投资额约400,000,000令吉。该项目占地13.4英亩，建筑工程预计于2025年9月启动，规划为配备数码及智能系统的自动化物流设施。该发展项目与Gobuilders Netsoft 合作进行。
- Matrix Concepts 与 Golog Holdings 于2025年宣布在森美兰州马来西亚宏愿科技谷（MVV TechValley）内开发占地 618 英亩的工业园。该项目包括占地 106 英亩的物流枢纽，旨在支持先进物流及分销功能。该发展项目属于更广泛的马来西亚宏愿科技谷总体规划的一部分。

数据中心领域

- 金务大有限公司（Gamuda Berhad）于2025年在森美兰州波德申启动占地389英亩的数据中心园区场地工程，此前以 424,400,000令吉收购该土地。该发展项目包括一座每日处理能力65,000,000公升（百万公升/日）的水处理厂，将根据与森美兰州务大臣机构（MBINS）签署的谅解备忘录实施。该水厂计划为本地消费及数据中心营运供水。
- 森美兰州于2025年宣布在该州开发两个大型数据中心项目。其中包括由美国投资者主导的汝来绿色数据中心，以及由金务大在波德申春泉镇（Springhill）开发的专注于人工智能的数据中心设施。土地收购已完成，土方工程已启动。配套基础设施包括规划中的每日处理能力 67,000,000 公升水处理厂，以满足营运需求并支持本地供水。

工业园发展领域

- 森那美产业于2025年在森美兰州马来西亚宏愿谷2.0（MVV2.0）内推出宏愿商业园，这是一项以工业为主导的发展项目，占地760英亩，预计总发展价值（GDV）为2,400,000,000令吉。该项目规划工业与商业用地比例约为 80:20。
- SD Guthrie 与森美兰州务大臣机构（MBINS）于2025年宣布合作在波德申开发占地600英亩的工业园，该项目属于马来西亚宏愿谷 2.0 旗下波德申自由区的一部分。基础设施工程目标于2026年第二季度启动。

2025年 产业市场总览

- Matrix Concepts Holdings 与 Golog Holdings 于2025年宣布在森美兰州马来西亚宏愿科技谷内开发中国-马来西亚“空中丝绸之路”双枢纽工业园这是一项占地618英亩的工业发展项目，预计总发展价值为8,000,000,000令吉。该项目规划分三期进行，包括占地106英亩的物流枢纽。
- 绿盛世发展集团（Eco World Development Group）与森美兰机构（NS Corp）及 SD Guthrie 合作，于2025年在森美兰州拉务推出生态商业园7号。该项目位于马来西亚宏愿谷2.0内，占地约1,195英亩，预计总发展价值为3,000,000,000令吉。第一阶段包括集群式工厂、半独立式工厂及工业地地块的组合。

其他

- 森美兰州政府于2025年宣布开发汽车城，这是一项拟议中的以汽车为重点的工业及商业枢纽，位于森美兰州汝来精明城市（Nilai Smart City）。该项目预计投资额为 1,000,000,000 令吉，占地约 1,800 英亩。该发展项目规划容纳汽车相关设施，包括车辆展示厅、服务中心及制造相关用途。
- 森美兰州政府通过森美兰州发展机构（PKNNS）于2025年宣布在恩斯德镇开发区域清真配送中心（RHDC），预计投资额为400,000,000令吉，占地 13.4 英亩。建筑工程预计于2025年9月启动。该设施规划用于支持清真物流及分销活动。
- 汝来先进光子人工智能制造城（Nilai Advanced Photonic AI Manufacturing City）于2025年宣布为一项拟议中的光子计算及半导体制造发展项目，位于森美兰州汝来。该项目是由美国Hosein家族办公室与大马颜氏家族办公室联手推动，预计投资额约20,000,000,000美元。该发展项目规划占地约 3,000 英亩，并将分阶段实施。

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，2023年至2025年第一季度至第三季^(p)

工业物业类型	2023年		2024年		2025年第一季度至第三季 ^(p)	
	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	147	405.83	141	308.08	49	664.03
▶ 排列式工厂	213	107.37	176	89.30	31	14.47
▶ 半独立式工厂	92	221.99	58	80.12	30	82.31
▶ 独立式工厂	35	364.13	55	441.24	8	81.63
▶ 工业综合大厦/单位	1	16.21	3	85.20	0	0
▶ 其他	4	16.16	9	5.50	8	18.33
合计	492	1,131.68	442	1,009.43	126	860.78

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：^(p) = 初步数据

2025年 产业市场总览

2024年，森美兰州共录得442宗工业物业交易，总成交值为1,009,430,000令吉。与2023年的1,131,680,000令吉相比，成交值下降10.8%，而成交量则从2023年的492个单位下降10.2%。年内，大多数工业物业类别的成交值均录得下降。惟有独立式工厂及工业综合大厦/单位，分别录得21.2%及425.6%的增长。独立式工厂的成交值从2023年的364,130,000令吉增至2024年的441,240,000令吉，而工业综合大厦/单位则从16,210,000令吉增至85,200,000令吉。独立式工厂在2024年的成交值中百分比最大，达441,240,000令吉，占总额的43.7%。

截至2025年第一季至第三季，共录得376宗工业物业交易，总成交值为1,630,190,000令吉。按成交量计算，空置工业地百分比最高，共158块地皮（42.0%），其次为排列式工厂120个单位（31.9%）、半独立式工厂57个单位（15.2%）、独立式工厂32个单位（8.5%），以及其他工厂类型9个单位（2.4%）。期内并无录得涉及工业综合大厦/单位的交易。

就2025年第一季至第三季的成交值而言，空置工业地录得最高总值，达1,093,410,000令吉，其次为独立式工厂320,860,000令吉、半独立式工厂138,770,000令吉、排列式工厂58,810,000令吉，以及其他工厂类型18,340,000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, 2023年至2025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)	
	2023年	2024年	2025年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 排列式工厂	3,734	3,734	3,745	92	47
▶ 半独立式工厂	872	872	964	260	399
▶ 独立式工厂	747	747	865	22	160
▶ 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	64	116
合计	5,574	5,574	5,795	438	722

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2025年第三季，森美兰州现有工业物业累计供应量增至5,795个单位，较上年5,574个单位增长4.0%。现有存量以排列式工厂为主，共3,745个单位（64.6%），其次为半独立式工厂964个单位（16.6%）及独立式工厂865个单位（14.9%）。

同期，森美兰州的工业供应管道共1,160个单位，主要以半独立式工厂为主，共659个单位（56.8%），其次为独立式工厂182个单位（15.7%）、集群式工厂180个单位（15.5%）及排列式工厂139个单位（12.0%）。

从地理分布来看，芙蓉仍是主导地区，占2025年第三季现有工业供应的81.7%，共4,736个单位，其次为仁保312个单位（5.4%）及波德申282个单位（4.9%）。展望未来，未来供应管道同样集中在芙蓉，共909个单位（78.4%），其次为波德申211个单位（18.2%）及仁保40个单位（3.4%）。

2025年 产业市场总览

森美兰:按县划分的工业物业供应, 2023年至2025年第三季

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2023年	2024年	2025年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 日叻务	5	5	5	0	0
▶ 仁保	312	312	312	25	15
▶ 瓜拉庇劳	159	159	159	0	0
▶ 波德申	282	282	282	62	149
▶ 林茂	35	35	35	0	0
▶ 芙蓉	4,515	4,515	4,736	351	558
▶ 淡边	266	266	266	0	0
合计	5,574	5,574	5,795	438	722

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

5.2.3 资本价值

森美兰州2025年值得一提的工业物业交易如下所示

森美兰:2025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	Labu, Seremban, Negeri Sembilan	农业地	2.70	未披露	2025年1月2日	7.41	PeterLabs Sdn Bhd
2	MVV Techvalley, Labu, Seremban, Negeri Sembilan	空置农业地	38.65	FH	2025年2月12日	90.91	Kuntum Kemuning Sdn Bhd
3	Senawang Industrial Park, Seremban, Negeri Sembilan	附建筑物的工业地	4.12	FH	2025年3月28日	19.50	Vazzo Marketing Sdn Bhd
4	Nilai Inland Port, Bandar Nilai Utama, Negeri Sembilan	空置工业地	10.39	FH	2025年4月17日	31.30	Widad Development (Nilai) Sdn Bhd
5	Parcel C of Malaysia Vision Valley 2.0, Port Dickson, Negeri Sembilan	工业地	1,195.35	FH	2025年4月18日	572.76	Eco Business Park 7 Sdn Bhd
6	Port Dickson, Negeri Sembilan	工业地	389.00	FH	2025年5月2日	455.23	Pearl Computing Malaysia Sdn Bhd
7	Hamilton Industrial Park, Nilai, Negeri Sembilan	空置工业地	9.14	FH	2025年6月24日	29.76	Kumkang Kind (M) Sdn. Bhd.
8	Hamilton Industrial Park, Nilai, Negeri Sembilan	空置工业地	6.70	FH	2025年8月4日	22.18	H.H Hardware Sdn. Bhd.
9	Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan	工业地	8.99	FH	2025年11月4日	27.76	Techbond Manufacturing Sdn Bhd
10	Bandar Sri Sendayan, Seremban, Negeri Sembilan	空置工业地	8.73	FH	2025年12月24日	24.72	Lim Chee Cheng and Lim Chee Meng

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

2025年 产业市场总览

5.2.4 租金价值

2025年，新那旺独立式工厂的每月租金要价介于每平方米1.00令吉至1.40令吉之间，而汝来类似单位的每月租金要价则介于每平方米1.10令吉至1.70令吉之间。

6.0 工业市场前景展望

马来西亚工业市场前景整体保持谨慎乐观。持续的外国直接投资、推进中的工业升级，以及不断发展的基础设施，预计将继续支撑市场需求；尽管在全球经济不确定性及成本压力的影响下，增长势头或将有所放缓。尽管如此，马来西亚优越的地理位置、完善的制造业基础，以及日益完善的物流与连通网络，仍将为工业领域的中期发展前景提供有利支撑。

科技进步仍是关键的结构增长驱动因素。对超大规模及人工智能就绪数据中心的投资，预计将加速工业4.0科技的应用，尤其有助于中小企业（SMEs）降低成本及技术能力方面的进入门槛。这些设施亦有望推动人工智能赋能及数据驱动制造流程的广泛应用，从而提升整个行业的生产力与营运效率。

政策支持预计将持续发挥积极作用。2026年财政预算案着重推动工业转型及高价值制造业发展，并为半导体、先进制造、数码科技及制药等领域提供定向资金及激励措施。主要措施包括新工业大蓝图（NIMP）工业发展基金、强化半导体生态系统的相关举措、对自动化及风险投资的支持，以及旨在提升劳动力技能的各项计划，预计将为工业市场的持续扩张提供有利支撑。

办公楼市场

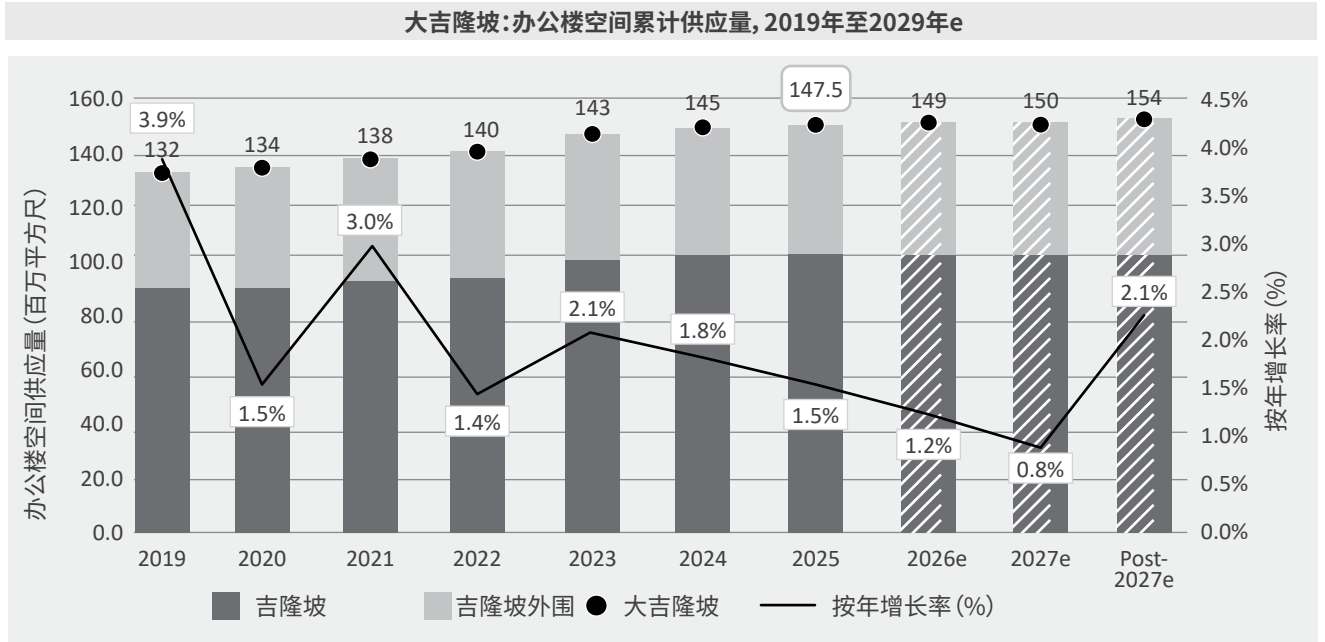
7.0 大吉隆坡

7.1 供应:现有与未来概况

随着完成约2,600,000平方尺新办公空间后，大吉隆坡2025年累计办公楼供应量增至147,500,000平方尺。比起2024年的145,300,000平方尺，按年增长1.5%。大吉隆坡外围地区占新供应的最大份额，三个发展项目共约1,300,000平方尺，使其累计办公存量达48,100,000平方尺，相当于大吉隆坡总办公供应量的32.6%。

2025年值得一提的办公楼竣工项目包括敦拉萨国际贸易中心的Exchange TRX办公楼（200,000平方尺）、安邦路的安联银行大厦（300,000平方尺）、孟沙的国能大厦（500,000平方尺），以及双威城的Sunway Square企业塔楼1号及2号（1,000,000平方尺）。这些发展项目普遍具备绿色建筑认证及现代建筑规格，部分物业受益于公共交通连通性及整合的现场便利设施，符合现行企业占用需求。环境、社会及治理（ESG）考量继续影响租用者决策及办公空间偏好。

2025年 产业市场总览



资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注: e = 估算数据

展望未来, 预计2026年至2029年间, 大吉隆坡将额外完成约6,000,000平方英尺办公楼空间。到2029年, 办公楼累计供应量预计将达153,500,000平方英尺, 代表2025年起复合年增长率 (CAGR) 约1.3%, 显示供应增长步伐温和。

大吉隆坡外围地区预计将贡献约2,100,000平方英尺的未来供应, 占大吉隆坡发展项目储备的35.6%, 而其余3,900,000平方英尺 (64.4%) 预计将位于吉隆坡市内。

大吉隆坡值得一提的即将竣工办公楼发展项目包括吉隆坡大都会的Midtown Signature办公塔楼 (400,000平方英尺) 及万达镇的CapitolTwin办公塔楼 (1,200,000平方英尺), 两者预计均将于2026年完工。其他计划竣工项目包括2027年柏威年白沙罗高原的企业塔楼10号 (200,000平方英尺)、2028年孟沙南城的Duo Towers (1,100,000平方英尺), 以及2029年敦拉萨国际贸易中心的Menara Ethos (800,000平方英尺), 这是一座甲级办公楼发展项目。

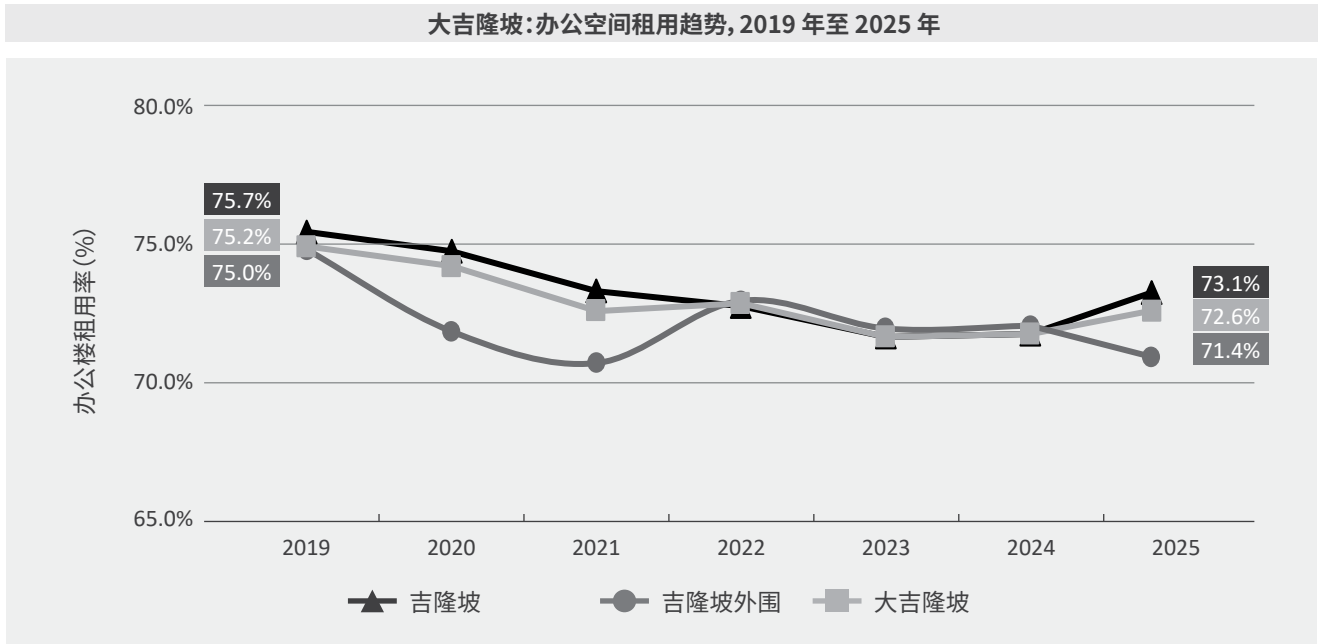
7.2 租用率

2025年, 大吉隆坡办公空间需求持续扩张, 支持稳定的租用水平, 尽管完成了约2,600,000平方英尺的新办公供应。整体租用率增至72.6%, 高于2024年的72.0%, 反映租户需求具韧性。需求主要集中在甲级办公楼, 而持续新增的甲级存量已提升市场办公空间的整体质量。

在2025年新竣工的办公楼中, 数个发展项目为业主自用, 反映企业收购或开发专属总部的趋势。值得一提的例子包括孟沙的国能大厦 (国家能源公司)、位于8th & Stellar的振兴集团大厦 (振兴集团), 以及Oxley Towers的安联银行大厦 (安联银行)。

其他新竣工的发展项目录得扩张及搬迁需求的租赁活动。在Sunway Square企业塔楼观察到租赁兴趣, 主要来自寻求扩张的联合办公运营商, 以及工程、石油与天然气、资讯科技领域的租用者进行"追求高品质"的搬迁。整体而言, 2025年继续反映"追求高品质"趋势, 较新及较高规格的建筑占吸纳量的大部分。对健康设施及环境、社会及治理 (ESG) 考量的日益重视进一步影响租用者决策。

2025年 产业市场总览

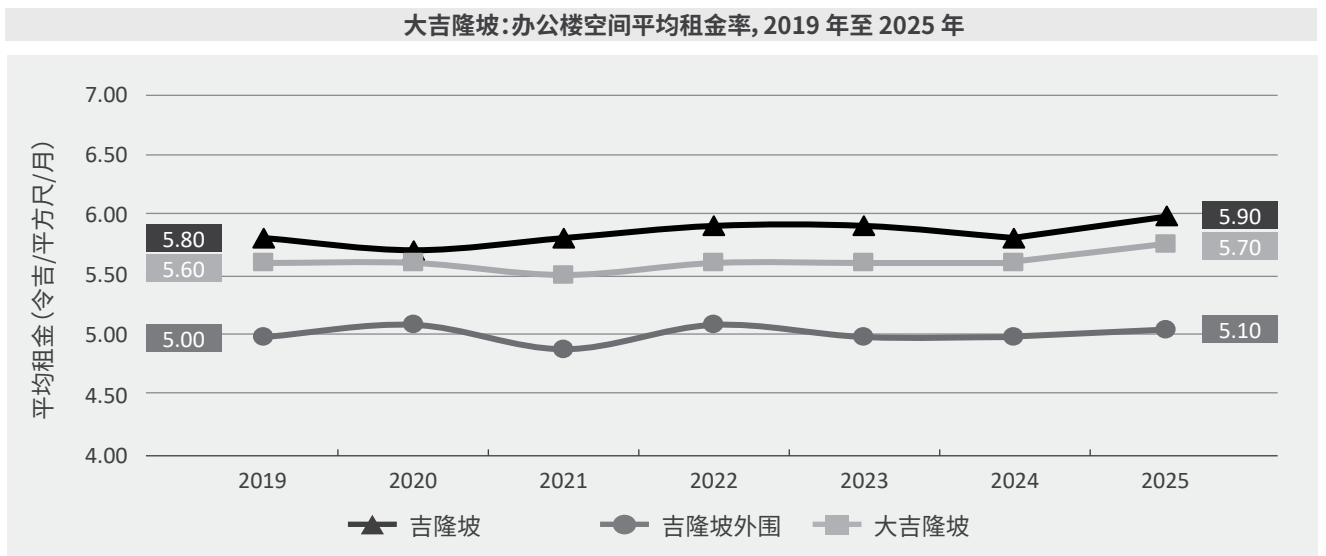


资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

7.3 租金率

2025年, 大吉隆坡办公楼市场录得普遍稳定的租金要价水平, 仅录得轻微的按年增长。大吉隆坡平均租金要价为每平方米5.70令吉, 较2024年的每平方米5.60令吉上升1.8%。两个次区域均录得类似趋势。大吉隆坡外围地区2025年平均每平方米5.10令吉, 较上年的每平方米5.00令吉上升2.0%, 而吉隆坡录得平均租金要价每平方米5.90令吉, 较2024年的每平方米5.80令吉上升1.7%。

租金的温和增长可部分归因于销售与服务税 (SST) 扩大至涵盖商业租赁服务, 以及持续竣工的具备现代规格、增强便利设施及ESG特征的新办公楼发展项目, 这些项目可收取租金溢价。相比之下, 较旧或次级办公楼继续面临租金压力, 并经常依赖租赁激励措施以维持竞争力。



资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2025年 产业市场总览

在大吉隆坡持续交付较新及较高质量办公楼所塑造的竞争性租赁环境中，业主，尤其是较旧或次级资产的业主，持续通过一系列租赁激励措施以支持租用者需求。这些措施通常包括提供免费或折扣停车位、延长免租期、为租户装修提供资本开销贡献、进行选择性建筑升级，以及获取或提升绿色建筑认证。

总体而言，这些措施有助于缩小名义租金要价与净有效租金之间的差距，同时亦反映出 ESG 考量在租用者租赁决策中的重要性日益提升。

7.4 资本价值

2025年，大吉隆坡办公楼投资市场录得温和活动，八项办公楼资产以总代价493,000,000令吉成交。大多数交易涉及无关方，除了一项于2025年第四季录得的关联方交易，涉及位于大吉隆坡外围的两座办公塔楼。整体而言，投资活动集中在较小的办公楼资产，每项可出租净面积低于250,000平方尺，反映投资者对位置优越、规模适中办公楼的稳定需求。

值得一提的交易包括稳达集团（Widad Group Berhad）出售位于白沙罗高原的 WIDAD Semantan，成交价为每平方尺784令吉。出售时，卖方使用该建筑约33%的可出租净面积。

2025年第三季，中环产托（Sentral REIT）完成以每平方尺579令吉出售 Wisma Sentral Inai。该资产在出售前大部分处于空置状态，并为优化资产组合表现及释放资本以支持再配置策略而进行出售。

2025年唯一的关联方交易涉及UOA产托（UOA REIT），其以每平方尺 667 令吉从持股 60% 的子公司 Everise Project 收购位于大吉隆坡外围的UOA商业园 2A 及 2B 塔楼。每座甲级办公塔楼可出租净面积约 80,000 平方尺，交易时录得平均租用率 93.6%。

整体而言，大吉隆坡办公楼投资情绪保持谨慎，买家专注于提供重新定位潜力或增值机会的资产。

大吉隆坡：2025 年主要办公楼交易

季度/年份	建筑物	地区	可出租净面积 (平方尺)	价格 (百万令吉)	价格 (令吉/平方尺)	买家
2025 年 第一季	Block 12, Corporate Park, Star Central	吉隆坡外围	40,375	25.0	619	Puncak Hartanah Intelek Sdn. Bhd.
2025 年 第一季	MKN Embassy Techzone	吉隆坡外围	226,632	118.5	523	未披露
2025 年 第一季	KSK Building	吉隆坡市区	78,934	33.0	418	未披露
2025 年 第二季	WIDAD Semantan (WISE)	吉隆坡市郊	52,964	41.5	784	Richfield Builder (M) Sdn. Bhd.
2025 年 第三季	Southbank Block 6	吉隆坡市郊	43,475	29.5	679	Maxim Global Berhad
2025 年 第三季	Wisma Sentral Inai	吉隆坡市区	233,021	135.0	579	Turiya Berhad
2025 年 第四季	Tower 2A, UOA Business Park	吉隆坡外围	82,815	55.7	673	UOA REIT
2025 年 第四季	Tower 2B, UOA Business Park	吉隆坡外围	82,815	54.8	662	UOA REIT

资料来源：第一太平戴维斯研究（Savills Research）

2025年 产业市场总览

8.0 办公楼市场前景展望

大吉隆坡办公楼市场在2025年的表现，受对甲级及便利设施丰富办公空间的稳定租赁需求所支撑，反映出租用者偏好现代化、可持续及以健康为导向工作场所。需求预计将保持韧性，尤其来自共享服务中心、科技公司及部分区域总部的扩张，因为租用者日益重视营运效率、灵活性及员工福祉。近期大吉隆坡的办公楼发展项目已提升甲级建筑质量的整体基准，许多项目融入节能系统及符合ESG标准的健康导向设计特征，持续吸引进行“追求高品质”搬迁的跨国公司（MNCs）。

大吉隆坡未来的办公供应主要集中于吉隆坡市内，尤其是吉隆坡市郊次区域，而外围地区预计将贡献约三分之一的即将供应。这一温和的供应储备项目预计将补充对较高质量办公空间的需求，并有助于维持优质办公领域更为平衡的市场条件。随着租用者持续采用受混合办公实践及精简举措影响的空间高效租赁策略，较新且规格完善的建筑预计将录得较旧或次级资产更强劲的吸纳量。

因此，甲级与次级办公楼之间的表现差距预计将进一步扩大。企业租用者，尤其是跨国公司，日益青睐具备现代规格、健康导向设施及良好公共交通连通性的办公楼，突显员工体验、可持续性 & 生产力在租赁决策中的重要性不断提升。相比之下，较旧及次级建筑持续面临较为疲弱的需求，促使业主考虑翻新工程、绿色建筑认证及更具竞争力的租赁策略，以维持其市场竞争力。

与此同时，混合办公模式的持续采用正进一步推动对灵活办公空间解决方案的需求。租用者日益寻求支持协作及流动性的灵活布局，逐步取代传统固定办公桌的配置。联合办公及灵活办公空间营运商已顺应这一趋势，提供可扩展且配套完善的办公环境，将灵活办公定位为企业房地产策略中日益重要的一环。展望未来，这些趋势预计将持续塑造大吉隆坡办公楼市场的发展格局，而便利设施丰富及具备灵活性的办公模式将成为租用者的核心期望。

霸级市场分类

9.0 柔佛

9.1 供应: 现有概况

截至2025年第三季，柔佛州霸级市场的累计供应量约5,300,000平方尺，反映较上年略有收缩，原因是数个霸级市场门店关闭。

柔佛: 霸级市场现有供应, 2023年至2025年第三季

地点	2023年		2024年		2025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	25	3,645,521
▶ 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	207,205
▶ 峇株巴辖	2	178,767	2	178,767	2	179,327
▶ 麻坡	0	0	0	0	0	0
▶ 居銮	4	303,758	4	303,758	3	208,734
▶ 丰盛港	0	0	0	0	0	0
▶ 昔加末	4	276,105	4	276,105	4	286,675
▶ 东甲	1	157,035	1	157,035	1	157,035
合计	48	5,600,882	48	5,600,882	44	5,323,206

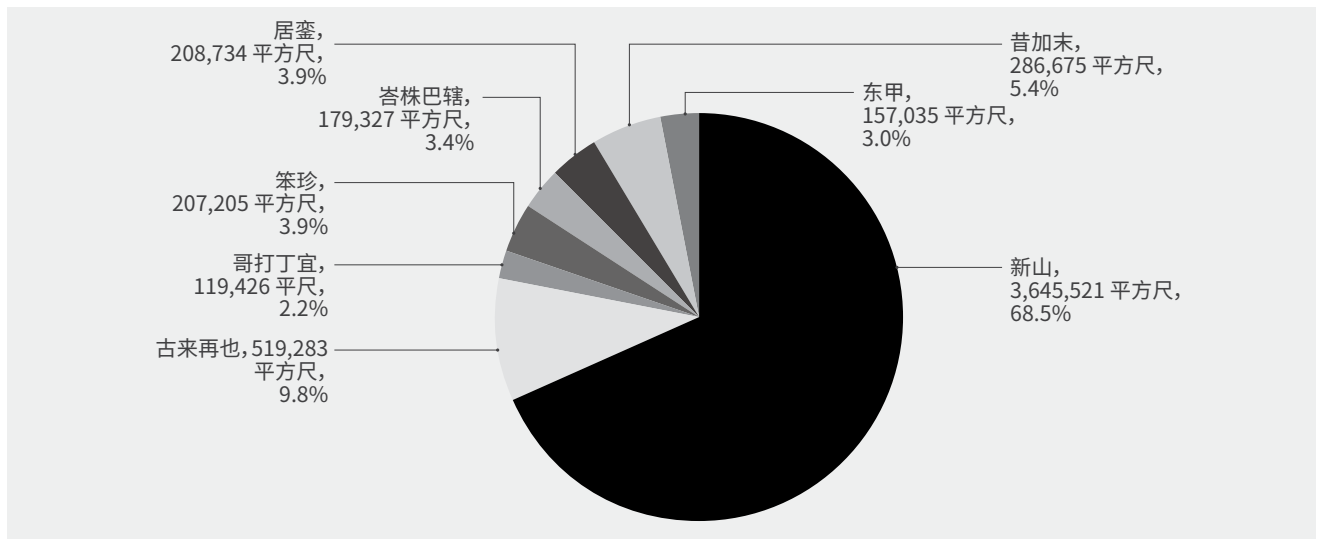
资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2025年 产业市场总览

柔佛州的霸级市场供应仍高度集中在新山，约25家霸级市场合计可出租净面积达3,650,000平方尺，占该州霸级市场总楼面面积的68.5%。其次是古来（前称古来再也），录得4家霸级市场，总楼面面积519,283平方尺，相当于总供应量的9.8%。

其他霸级市场分布显著的地区包括昔加末、笨珍及居銮，分别占霸级市场总楼面面积的5.4%、3.9%及3.9%。在更外围及郊区如哥打丁宜、东甲及峇株巴辖，霸级市场分布仍然有限，每个地区少于4家门店。

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)

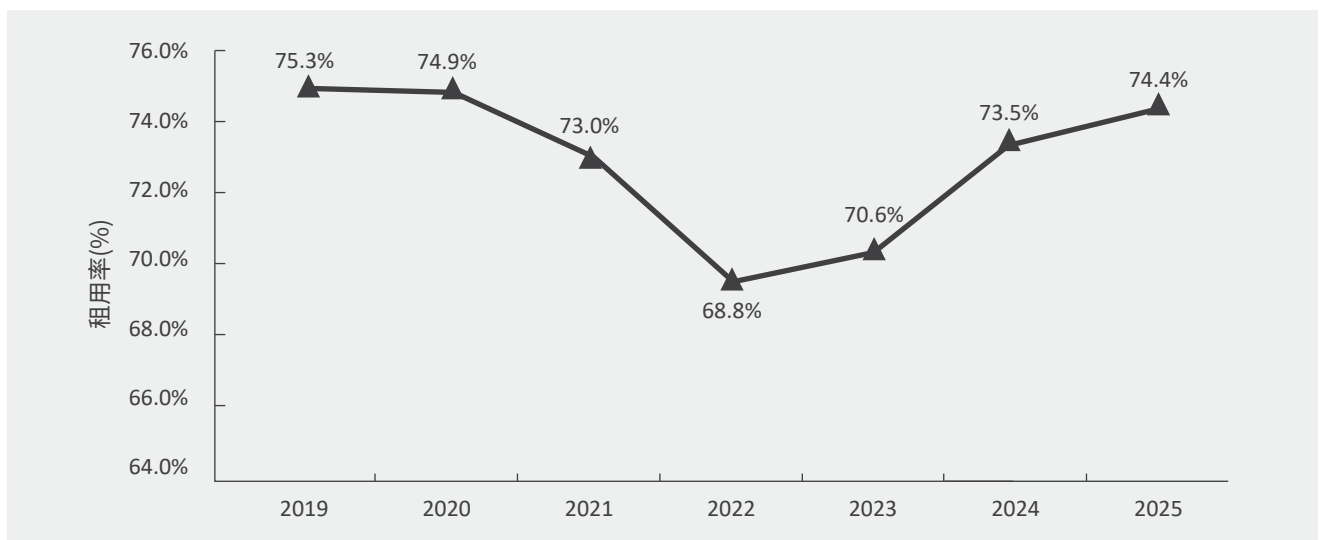
2025年 产业市场总览

9.2 租用率

根据国家产业资讯中心（NAPIC）的数据，柔佛州购物中心（包括购物中心、商场及霸级市场）的平均租用率从2024年的73.5%改善至2025年第三季的74.4%。尽管有所改善，租用水平仍低于疫情前水平。

零售需求已显示逐步增强，受稳定的客流量及持续的租户组合优化支持。业主日益引入以生活方式为导向、餐饮（F&B）及体验式概念，以增强购物吸引力并支持租用表现。

柔佛：零售空间平均租用率, 2019年至2025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）

9.3 租金率

柔佛：特定霸级市场的租金率, 2024年至2025年上半年

霸级市场	楼层/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金(令吉/平方尺/月)	
			2024年	2025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				
Econsave 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 - 12.00	3.00 - 12.00
	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	4.30 - 11.20	4.30 - 11.20

2025年 产业市场总览

霸级市场	楼层/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金(令吉/平方尺/月)	
			2024年	2025年上半年
▶ 郊区二线地段				
Mydin Pelangi Indah	地面层	258 - 1,496	3.90 - 15.90	3.90 - 15.90
	一楼	463 - 3,111	4.80 - 17.30	4.80 - 17.30
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 - 32.60	1.60 - 32.60
Lotus's Mutiara Rini	地面层	151 - 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	366 - 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	3.10 - 28.85	3.10 - 28.85
	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	2.90 - 12.60	2.90 - 12.60

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

在郊区二线地段中, Giant 普伦通录得最高月租金, 达每平方米53.90令吉, 反映其较小的平均单位面积。相比之下, Giant 淡杯及 Giant 南城均位于黄金郊区地段, 录得较低的月租金, 分别为每平方米34.20令吉及20.50令吉。

截至2025年上半年, 位于市中心黄金地段的AEON BIG地面层租金要价介于每平方米每月4.30令吉至11.20令吉之间。在市中心二线地段, Econsave 录得最高租金要价每平方米 14.30令吉, 而 Pasaraya Borong NSK 录得最低每平方米 8.00 令吉。

整体而言, 霸级市场租金率2024年至2025年上半年期间保持稳定, 未录得可观察的租金增长。

9.4 霸级市场交易

柔佛: 霸级市场交易, 2019年至2025年

年份	霸级市场	可出租净面积 (平方尺)	价格	价格 (令吉/平方尺)	买家
2019	Mydin Mall	260,000	60,000,000 令吉	RM230	Mydin Mohamed Holdings Bhd
2022	Econsave Hypermarket Taman Scientex	150,000	25,000,000 令吉	RM166	Getro Sdn Bhd
2024	Giant Hypermarket Plentong	726,000	140,000,000 令吉	RM192	Sunway REIT

资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

截至2025年第三季, 根据最新可用交易数据, 柔佛州并无录得涉及零售霸级市场的交易。最近值得一提的交易是Giant Hypermarket Plentong的出售, 基于726,000平方尺的可出租净面积, 成交价约每平方米192令吉。

2025年 产业市场总览

10.0 彭亨

10.1 供应:现有概况

截至2025年第三季度，彭亨州霸级市场的累计供应面积为601,681平方尺。然而，2025年第三季度总供应量下降，原因是关丹一家霸级市场关闭。

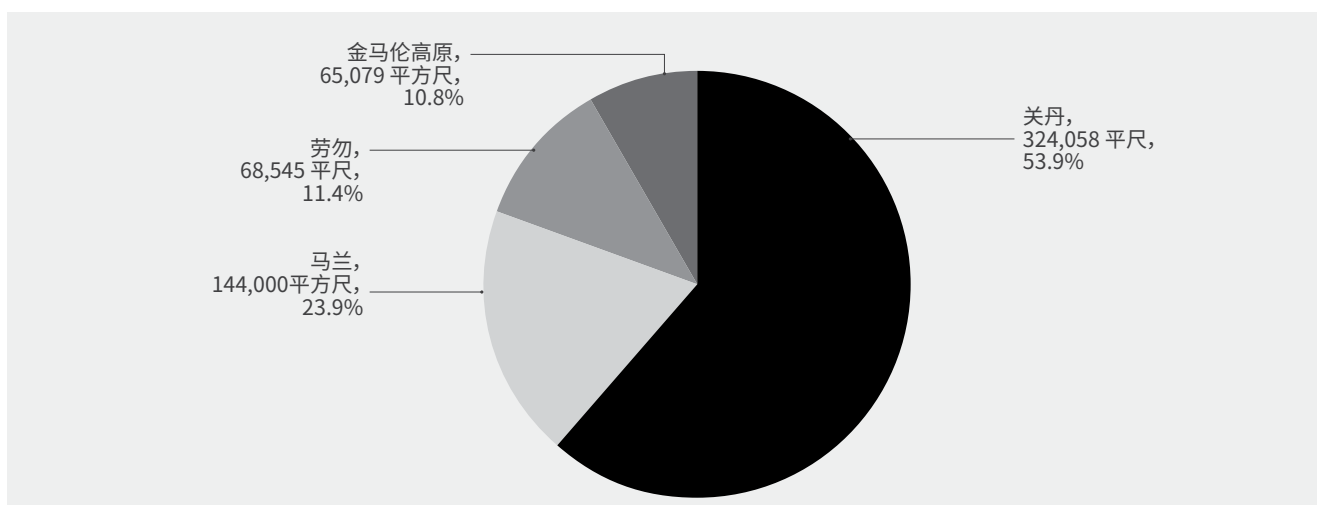
彭亨:霸级市场现有供应, 2023年至2025年第三季度

地点	2023年		2024年		2025年第三季度	
	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)
▶ 关丹	6	489,543	6	489,543	5	324,058
▶ 马兰	2	151,771	2	151,771	2	144,000
▶ 劳勿	1	87,629	1	87,629	1	68,545
▶ 金马伦高原	1	65,079	1	65,079	1	65,079
合计	10	794,022	10	794,022	9	601,681

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

从地理分布来看，关丹的霸级市场空间供应最高，占总供应量的53.9%，5家霸级市场合计可出租净面积达324,058平方尺，其次是马兰（23.9%，144,000平方尺）、劳勿（11.4%，68,545平方尺）及金马伦高原（10.8%，65,079平方尺）。

彭亨:霸级市场现有供应, 2023年至2025年第三季度



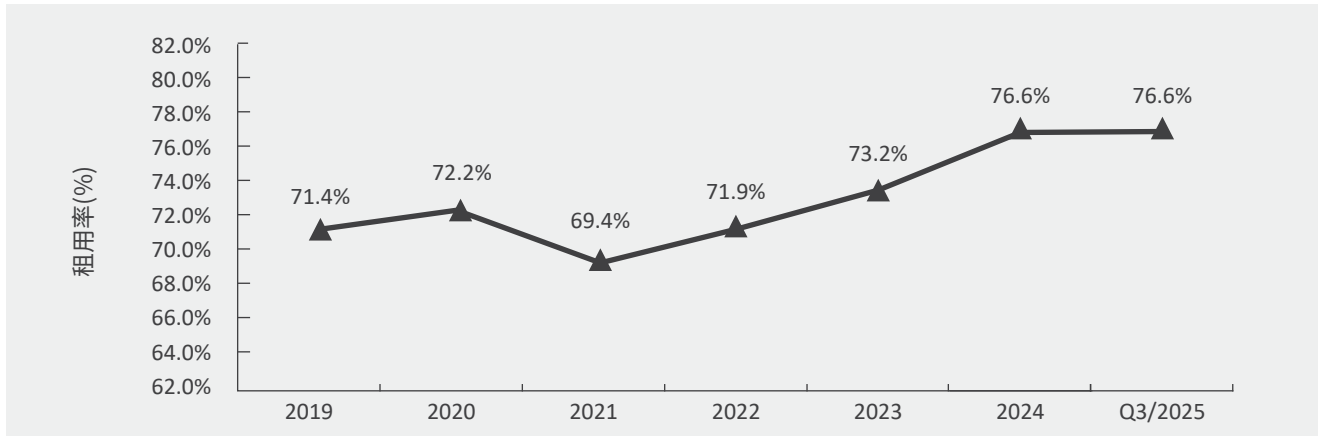
资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2025年 产业市场总览

10.2 租用率

至2025年第三季，彭亨州购物中心（包括购物中心、商场及霸级市场）的平均租用率为76.6%，与2024年持平。租用率从2019年至2020年稳步上升，2021年因疫情下降，2022年至2023年逐步复苏，2024年达峰值，并在2025年第三季稳定于76.6%。

彭亨：零售空间平均租用率，2019年至2025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

彭亨州黄金地段的特定霸级市场租金率介于每平方米每月0.70令吉至40.00令吉之间。

关丹成功购物商场（Berjaya Megamall）霸级市场的地面层单位最低租金要价为每平方米每月3.00令吉，最高达每平方米每月14.00令吉。关丹百利（Kuantan Parade）霸级市场的地面层租金要价介于每平方米1.70令吉至32.30令吉之间；东海岸购物中心位于发展较成熟的住宅区，要求较高的租金率。

彭亨：特定霸级市场的租金率，2024年至2025年上半年

霸级市场	楼层/层	平均楼面面积(平方尺)	租金范围(令吉/平方尺/月)	
			2024年	2025年上半年
▶ 关丹				
Kompleks Teruntum	地面层	301 - 4,327	1.40 - 4.40	1.40 - 4.40
	一楼	312 - 527	1.20 - 2.00	1.20 - 2.00
	二楼	215 - 2,336	1.00 - 2.00	1.00 - 2.00
Berjaya Megamall	地面层	269 - 2,895	3.00 - 14.00	3.00 - 14.00
	一楼	614 - 10,473	2.20 - 3.40	2.20 - 3.40
	二楼	872 - 7,029	1.00 - 4.40	1.00 - 4.40
Kuantan Parade	地面层	301 - 6,641	1.70 - 32.30	1.70 - 32.30
	一楼	237 - 807	0.70 - 4.10	0.70 - 4.10
	二楼	797	1.30	1.30

2025年 产业市场总览

霸级市场	楼层/层	平均楼面面积(平方尺)	租金范围(令吉/平方尺/月)	
			2024年	2025年上半年
▶ 关丹				
East Coast Mall	地面层	334 - 3,531	7.00 - 38.10	7.00 - 38.10
	一楼	431 - 5,210	3.70 - 33.80	3.70 - 33.80
	二楼	431 - 3,649	4.80 - 40.00	4.80 - 40.00
	三楼	323 - 7,556	3.50 - 20.00	3.50 - 29.20
Plaza Gambut (MARA)	一楼	248 - 388	1.70	1.70
▶ 金马伦高原				
Cameron Fair	地面层	161 - 1,012	8.50 - 10.50	8.50 - 10.50
	一楼	140 - 840	5.40 - 6.40	5.40 - 6.40
	二楼	2,530 - 9,709	1.10 - 1.80	1.10 - 1.80
Cameron Square	地下层	570 - 1,711	8.00	8.00
	地面层	226 - 2,260	12.30	12.30
	一楼	570 - 3,832	8.00	8.00

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

11.0 吉打

11.1 供应: 现有概况

截至2025年第三季, 吉打州霸级市场的累计供应量约1,640,000平方尺。2025年供应量增加, 原因是五家新霸级市场开业, 显示该领域的活动复苏及营运商持续参与。

吉打: 霸级市场现有供应, 2023年至2025年第三季

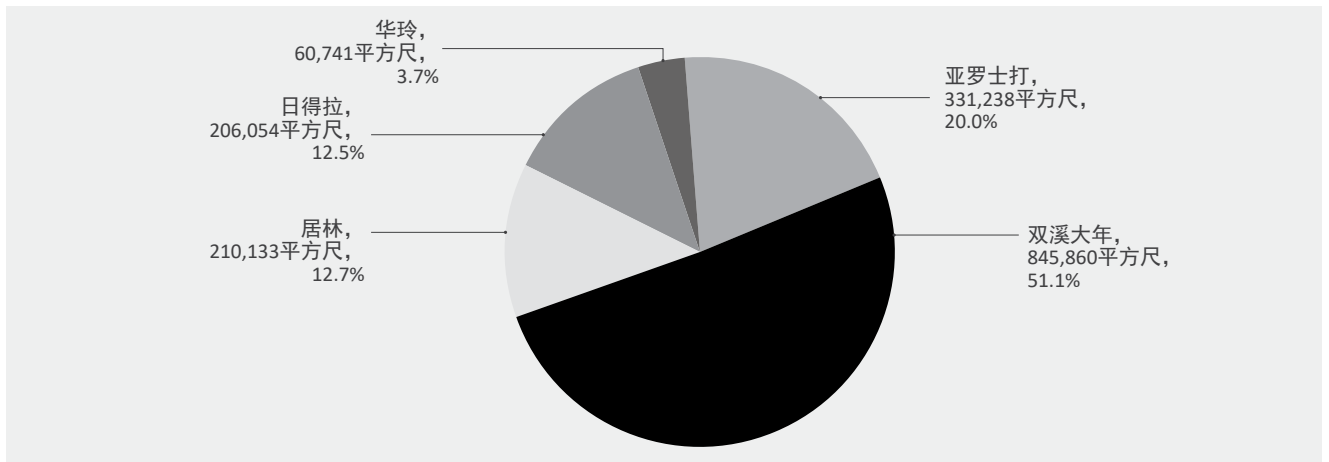
地点	2023年		2024年		2025年第三季	
	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)
▶ 亚罗士打	3	272,564	3	271,703	4	331,238
▶ 双溪大年	7	845,860	7	845,860	7	845,860
▶ 日得拉	1	54,896	1	54,896	3	206,054
▶ 居林	-	-	-	-	1	210,133
▶ 华玲	-	-	-	-	1	60,741
合计	11	1,173,320	11	1,172,459	16	1,654,025

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2025年 产业市场总览

从地理分布来看，双溪大年占霸级市场楼面面积的最大份额，共845,860平方尺（51.1%），其次是亚罗士打331,238平方尺（20.0%）及日得拉 206,054 平方尺（12.5%）。居林及华玲于 2025 年录得首次霸级市场开业，分别贡献210,133平方尺（12.7%）及60,741平方尺（3.7%）。

吉打:按地点分布的霸级市场现有供应

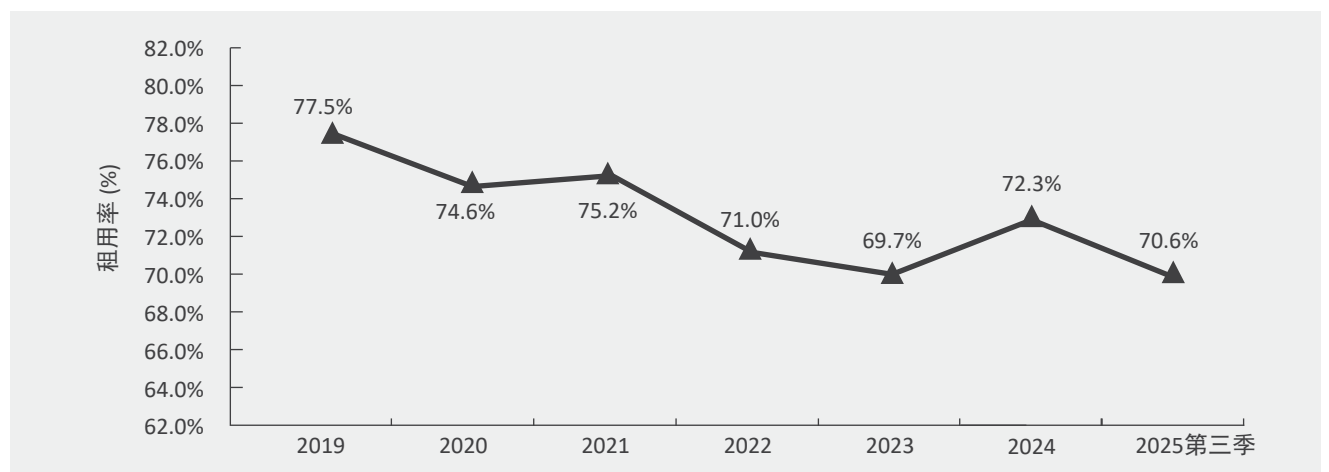


资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

11.2 租用率

截至2025年第三季，吉打州购物中心（包括购物中心、商场及霸级市场）的平均租用率为70.6%，较2024年下降。尽管2024年录得暂时改善，但自2019年以来的整体趋势显示租用水平逐步软化。

吉打:零售空间平均租用率, 2019年至2025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)

2025年 产业市场总览

11.3 租金率

2025年上半年，吉打州黄金地段特定霸级市场的每月租金要价普遍介于每平方米0.80令吉至21.00令吉之间。

在哥打士打，Mydin霸级市场的地面层单位录得每月租金要价每平方米7.00令吉至20.00令吉之间。同时，Lotus霸级市场录得地面层租金要价介于每平方米每月1.60令吉至16.00令吉之间，其中位于发展较为成熟住宅区的Lotus's Mergong，其租金水平高于Lotus's Stargate。

吉打: 特定霸级市场的租金率, 2024年至2025年上半年

霸级市场	楼层/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金范围 (令吉/平方尺/月)	
			2023年	2024年上半年
▶ 哥打士打				
Mydin	地面层	182 - 430	7.00 - 20.00	7.00 - 20.00
Lotus's Mergong	地面层	226 - 2,153	3.40 - 14.00	3.40 - 14.00
	一楼	377 - 969	8.40 - 16.00	8.40 - 16.00
Lotus's Stargate	地面层	377 - 16,038	1.60 - 11.80	1.60 - 11.80
▶ 古邦巴素				
Lotus's Jitra	地面层	215 - 2,260	0.80 - 21.00	0.80 - 21.00

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究(Savills Research)

12.0 霸级市场前景展望

根据马来西亚统计局(DOSM)的数据，2025年前九个月零售总额达603,300,000,000令吉，按年增长6.0%。2025年下半年零售活动有所增强，反映消费者开销具一定韧性。通胀维持在1.37%的温和水平，有助于缓解生活成本压力并支持家庭消费。政府支持措施，包括向约22,000,000名受益人提供一次性100令吉的慈悯基本援助金(SARA)，以及马来西亚国家银行将政策利率下调至2.75%，均有助于稳定消费者情绪。这些因素支撑马来西亚零售集团(RGM)对2025年第四季度零售额增长5.0%的预测。

与整体零售增长形成对比的是，超市及霸级市场子行业在2025年第三季度录得按年收缩5.1%。RGM随后修订其展望，预计该子行业在2025年第四季度将下滑2.7%，显示霸级市场领域在马来西亚零售格局的结构性转变中，仍处于具挑战性及竞争激烈的经营环境。

尽管面临上述不利因素，霸级市场营运商在2025年仍展现出相对韧性，尽管营运成本持续上升。成本压力主要来自最低工资分阶段上调至1,700令吉、自2025年10月起对外籍工人实施强制性2%公积金供款，以及国家能源公司(Tenaga Nasional Berhad)在RP4框架下上调非住宅电价13.6%。这些因素推高了薪资及公用事业开支，尤其对能源密集型的零售业态影响更为显著。然而，霸级市场零售的基本性质，加上规模经济、定价能力及营运效率，使营运商得以在更为紧缩的成本环境中维持运作。

消费者行为的转变正加速向体验式及便利导向零售的发展，购物者日益重视整体购物体验，以及价格与产品选择。作为回应，霸级市场营运商持续调整店铺布局，以营造更具吸引力且以顾客为中心的购物环境。便利导向举措，如点击取货服务及按需配送选项，日益受到青睐，不仅帮助消费者节省时间，也有助于提升购物篮规模。店内技术的广泛应用，包括由Jaya Grocer及永旺(AEON)等营运商引入的智能购物车解决方案，进一步提升营运效率及顾客体验。反映这一趋势，永旺计划于2025年第四季度推出全新的永旺风格超市概念，聚焦精简布局、精选产品组合及提升购物效率。

2025年 产业市场总览

在供应方面，随着柔佛州数家霸级市场门店关闭，零售供应按年略有下降。然而，预计这一收缩将部分被跨境连通性的改善及主要经济举措所抵消。即将竣工的柔新捷运RTS连接线预计将提升访客及工人的通达性，从而支持更高的客流量及零售活动。同时，柔佛—新加坡经济特区(JS-SEZ)及森林城市特别金融区(SFZ)等发展项目预计将持续吸引投资、游客及新居民，进而扩大消费者基础并支持长期零售需求。

在需求方面，彭亨州的零售市场预计将保持稳定，主要受国内消费及复苏中的旅游业所支撑，这一点亦反映在2025年游客抵达人数增长12.43%。即将竣工的东海岸铁路(ECRL)（第一期由哥打巴鲁至鹅唛）预计将于2027年投入营运，并将进一步增强区域连通性，使彭亨州更为易达，进而带动经济活动，并支持持续的客流量及长期零售需求。

在马来西亚半岛北部，吉打州的霸级市场表现呈现较为积极的走势。该州于2025年开设五家新霸级市场，新增合计481,566平方尺的可出租净面积。此项扩张由强劲的经济活动所支撑，截至2025年5月底，已落实投资达9,110,000,000令吉，并创造近2,000个新就业岗位。由此带动的就业增长及劳动力流入，有助于提升家庭收入水平及消费者开销，从而支撑该州大型零售业态的需求。

ESG 表现数据

经济表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
租户满意度			
整体'Hello Axis'租户满意度评分	4.27	4.25	4.31
按建筑类型划分的'Hello Axis'租户满意度评分			
多元租户	3.67	4.25	4.50
单一租户	4.87	4.24	4.12
年度租户满意度调查得分	7.62	7.62	7.61
租用率(%)	94	95	97
优质资产与服务-新收购			
收购与发展项目数量	1 [#]	9	1
负责任的供应链管理			
本地供应商			
本地供应商采购开销总额(百万令吉)	38.7	72.7	196.2
本地供应商开销百分比(%)	100	100	100
供应商培训			
供应商培训课程总数	28	32	48
参训总人数	695	592	884

环境表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
公共区总面积(平方尺)	1,011,113.07	1,016,319.00	1,010,359.00
能源与碳排放量			
能源消耗			
总能耗(兆焦耳)	14,454,470.12 [#]	13,754,201.87	13,924,606.96
发电机组燃料消耗(兆焦耳)	60,716.43 [#]	42,048.84	47,099.19
公司车辆燃料消耗(兆焦耳)	322,032.29 [#]	376,122.23	360,789.37
外购电力(兆焦耳)	14,071,721.40 [#]	13,336,030.80	13,516,718.40
建筑能源强度(兆焦耳/平方尺)	13.98 [#]	13.16	13.42
温室气体排放			
温室气体排放总量-范围1和2(吨二氧化碳当量)	2,919.92	2,771.15 [*]	2,882.67 [*]
范围1排放(吨二氧化碳当量)	27.40 [#]	29.86	29.14
范围2排放(吨二氧化碳当量)	2,892.52 [#]	2,741.30 [*]	2,853.53 [*]
建筑温室气体排放强度(吨二氧化碳当量/平方尺)	0.00287 [#]	0.00270 [*]	0.00283 [*]
范围3温室气体排放(吨二氧化碳当量)			
类别3: 燃料与能源相关活动	1,236.69	1,172.97	1,188.60
- 石油	5.42	6.32	6.07
- 柴油	0.99	0.69	0.77
- 电网电力	1,230.28	1,165.96	1,181.76
类别6: 商务差旅	7.37	14.60	18.66
类别7: 员工通勤	179.48	167.08	193.57

注:

[#] 此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175至178页。

^{*} 2023年和2024年的范围2温室气体排放和建筑温室气体排放强度总量数据已根据能源委员会(EC)发布的最新临时电网排放因子(GEF)重新编报。

ESG 表现数据

环境表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
类别13: 下游租赁资产	261,554.51	-	-
办公室/工业	20,669.64	-	-
制造设施	210,948.16	-	-
物流货仓	23,979.32	-	-
霸级市场	5,957.39	-	-
水源管理			
总耗水量(立方米)	108,995 [#]	106,710	103,728
水强度(立方米/平方尺)	0.108 [#]	0.105	0.103
垃圾管理			
丢弃到填埋场垃圾总量(公斤)	1,066,367	1,125,887	1,183,547
避免丢弃垃圾总量(公斤)	49,630	44,920	42,710
纸张	28,730	25,050	24,090
玻璃/金属/铝	9,580	8,990	8,795
塑料	7,720	6,710	5,930
电子垃圾	3,600	4,170	3,895
循环回收率(%)	4.45	3.8	3.5
再利用/循环回收的建筑垃圾总量(公斤)	不适用	不适用	88,150

社会表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
职业健康与安全			
工伤事故			
死亡	0 [#]	0	0
失时伤害	0 [#]	2	0
限制工作/医疗处理	0 [#]	0	0
急救	0 [#]	0	0
失时事故率	0 [#]	2.45	0
非工伤事故			
火灾/爆炸	0 [#]	2	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			
不遵守健康、安全与环境政策	0 [#]	0	0
不遵守适用法律和法规	0 [#]	0	0
因监管违规产生的罚款金额(令吉)	0 [#]	0	0
按性别划分的缺勤率(%)			
女性	1.08 [#]	1.04	1.20
男性	1.09 [#]	1.64	1.12
这一年的安全天数	365 [#]	364	365

注:

[#] 此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175至178页。

ESG 表现数据

社会表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
人才开发			
总培训时数	1,872.5	891.0	957.5
按性别划分的培训总时数			
女性	443.5	414.5	519.5
男性	1,429.0	476.5	438.0
按雇佣类别划分的培训总时数			
高层管理人员	247.2	292.5	440.5
中层管理人员	189.2	197.0	135.0
执行人员	928.0	335.5	257.0
非执行人员	508.1	66.0	125.0
每位员工平均培训时数	23.1	11.4	12.0
按性别划分的平均培训时数			
女性	14.3	14.3	16.8
男性	28.6	9.7	8.9
按雇佣类别划分的平均培训时数			
高层管理人员	24.7	29.3	40.0
中层管理人员	23.7	24.6	16.9
执行人员	23.2	8.6	6.4
非执行人员	22.1	3.1	6.0
按性别划分的接受绩效和职业发展评估的员工比例(%)			
女性	100	100	100
男性	100	100	100
多元化与包容性			
按雇佣类别划分的性别构成(%)			
高层管理人员			
女性	10	10	10
男性	2	3	4
中层管理人员			
女性	4	4	4
男性	6	6	6
执行人员			
女性	21	19	21
男性	28	31	29
非执行人员			
女性	4	4	4

ESG 表现数据

男性

25

23

22

社会表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
多元化与包容性			
按员工类别划分的年龄层构成(%)			
高层管理人员			
≤30岁	0	0	0
30-50岁	6	8	8
≥50岁	6	5	6
中层管理人员			
≤30岁	0	0	0
30-50岁	7	8	8
≥50岁	3	3	2
执行人员			
≤30岁	4	6	8
30-50岁	35	32	30
≥50岁	11	11	12
非执行人员			
≤30岁	1	1	2
30-50岁	20	17	16
≥50岁	7	9	8
合同工或临时员工百分比(%)	12	14	13
按员工类别划分的新聘员工总数			
高层管理人员	0	0	0
中层管理人员	1	0	0
执行人员	4	2	4
非执行人员	3	0	0
按性别划分的新聘员工比例(%)			
女性	5.0	0	0
男性	5.0	2.5	5.1
按年龄层划分的新聘员工比例(%)			
≤30岁	3.8	1.3	2.5
30-50岁	6.3	1.3	2.5
≥50岁	0	0	0
按员工类别划分的员工离职总数			
高层管理人员	2	1	0
中层管理人员	0	0	1
执行人员	1	3	1
非执行人员	2	0	0
按性别划分的员工离职率(%)			

ESG 表现数据

女性	2.5	2.5	1.3
男性	3.8	2.5	1.3

社会表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
多元化与包容性			
按年龄层划分的离职率(%)			
≤30岁	1.3	1.3	0
30-50岁	1.3	1.3	0
≥50岁	3.7	2.5	2.5
按性别划分的育儿假使用人数			
女性	1	2	0
男性	1	2	1
按员工类别划分的男女员工基本工资与薪酬比率			
高层管理人员	1.0 : 1.7	1.0 : 1.3	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 : 0.9	1.0 : 0.8
非执行人员	1.0 : 0.7	1.0 : 0.6	1.0 : 0.6
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('000令吉)	184 [#]	201	181
社区投资受益者总数	3,203 [#]	978	85

治理表现数据

表现指标	2025财政年	2024财政年	2023财政年
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
接受贪污相关风险评估的业务百分比(%)	60	40	20
按员工类别划分参加反贿赂和反贪污相关培训的员工比例(%)			
高层管理人员	100	100	100
中层管理人员	100	100	100
执行人员	100	100	100
非执行人员	100	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

注:

[#] 此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第175至178页。

全球报告倡议组织 (GRI)内容索引

Axis-REIT参照GRI标准，对本内容索引中所引用的、涵盖2025年1月1日至12月31日整个日历年度的信息进行了报告。

GRI标准	披露事项	页面位置
GRI 2: 通用披露事项 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 外部鉴证	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159至166页
	2-8 员工之外的工作者	多元化与包容性，第159至166页
	2-9 治理架构和组成	企业治理总览声明，第191至204页
	2-10 最高治理机构的提名和遴选	企业治理总览声明，第191至204页
	2-11 最高治理机构的主席	企业治理总览声明，第191至204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191至204页
	2-13 为管理影响的责任授权	企业治理总览声明，第191至204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188至201页
	2-15 利益冲突	审计委员会报告，第205至209页
	2-16 重要关切问题的沟通	商业道德，第125至128页；人权与劳工实践，第167至169页
	2-17 最高治理机构的共同知识	企业治理总览声明，第191至204页
	2-18 对最高治理机构的绩效评估	企业治理总览声明，第191至204页
	2-19 薪酬政策	企业治理总览声明，第191至204页
	2-20 确定薪酬的程序	企业治理总览声明，第191至204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28至34页
	2-23 政策承诺	管理实质可持续发展事宜，第102至174页
	2-24 融合政策承诺	管理实质可持续发展事宜，第102至174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: 通用披露事项 2021	2-25 补救负面影响的程序	管理实质可持续发展事宜, 第102至174页
	2-26 寻求咨询和提出关切的机制	商业道德, 第125至128页; 人权与劳工实践, 第167至169页
	2-27 遵守法律法规	管理实质可持续发展事宜, 第102至174页
	2-28 会员组织协会的成员资格	主席与首席执行官致单位持有人信函, 第28至34页
	2-29 利益相关者参与的方法	接触利益相关者, 第73至76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77至81页
	3-2 重大议题清单	实质性评估, 第77至81页
	3-3 管理重大议题	管理实质可持续发展事宜, 第102至174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102至105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82至91页 能源与碳排放量, 第132页至140页
GRI 202: 市场存在感2016	202-2 从本地社区聘请高层管理人员的比例	多元化与包容性, 第159至166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102至105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121至124页
GRI 205: 反贪污2016	205-1 评估涉及贪污风险的业务活动	商业道德, 第125至128页
	205-2 关于反贪污政策和程序的传达和培训	商业道德, 第125至128页
	205-3 经证实的贪污事件和采取的行动	商业道德, 第125至128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132至140页
	302-3 能源强度	能源与碳排放量, 第132至140页
	302-4 减少能源消耗	能源与碳排放量, 第132至140页
GRI 303: 水源与污水2018	303-1 与共享水资源的互动	水源管理, 第141至144页
	303-3 取水	水源管理, 第141至144页
	303-5 用水量	水源管理, 第141至144页
GRI 305: 排放量2016	305-1 直接(范围1)温室气体排放	能源与碳排放量, 第132至140页
	305-2 能源间接(范围2)温室气体排放	能源与碳排放量, 第132至140页
	305-3 其他间接(范围3)温室气体排放	能源与碳排放量, 第132至140页
	305-4 温室气体排放强度	能源与碳排放量, 第132至140页
	305-5 减少温室气体排放	能源与碳排放量, 第132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	306-1 垃圾产生和与垃圾有关的重大影响	垃圾管理, 第145至149页
	306-2 管理与垃圾有关的重大影响	垃圾管理, 第145至149页
	306-3 垃圾的产生	垃圾管理, 第145至149页
	306-4 避免丢弃的垃圾	垃圾管理, 第145至149页
	306-5 丢弃到填埋场的垃圾	垃圾管理, 第145至149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121至124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121至124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159至166页
	401-2 提供予全职员工、而未提供予临时或兼职员工的福利	多元化与包容性, 第159至166页
	401-3 育儿假	多元化与包容性, 第159至166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150至153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150至153页
	403-5 工人职业健康与安全培训	职业健康与安全, 第150至153页
	403-6 促进员工健康	多元化与包容性, 第159至166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150至153页
	403-9 与工作有关的伤害	职业健康与安全, 第150至153页
	403-10 与工作有关的健康损害	职业健康与安全, 第150至153页
GRI 404: 培训与教育2016	404-1 每位员工每年接受培训的平均时数	人才开发, 第154至158页
	404-2 员工技能提升计划和过渡援助计划	人才开发, 第154至158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154至158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	多元化与包容性, 第159至166页
	405-2 男女基本工资和薪酬比例	多元化与包容性, 第159至166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167至169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121至124页; 人权与劳工实践, 第167至169页
GRI 409: 强迫或强制劳动 2016	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122至124页; 人权与劳工实践, 第167至169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 413: 地方社区2016	413-1 与地方社区有重大实际和潜在正面影响的业务	社区活动与伙伴关系, 第170至174页
	413-2 413-2 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170至174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121至124页
	414-2 供应链中的负面社会影响及应对措施	负责任的供应链管理, 第121至124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129至131页

SASB 内容索引

IF-RE 房地产

SASB主题	SASB指标	SASB代码	Axis-REIT的报告
能源管理	按物业类别划分，能源消耗数据覆盖率占总楼面面积的百分比	IF-RE-130a.1	能源与碳排放量，第138页 能源消耗数据覆盖所有13项由管理公司直接管理的多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区。
	按物业类别划分：(1)投资组合区域内有数据覆盖的总能源消耗量，(2)电网电力百分比，以及(3)可再生能源百分比	IF-RE-130a.2	能源与碳排放量，第138页 总能源消耗涵盖不可再生能源来源（即外购电力、汽油和柴油）。Axis-REIT不消耗可再生能源。
	按物业类别划分，投资组合区域内有数据覆盖的能源消耗量的按年百分比变化	IF-RE-130a.3	能源与碳排放量，第138页 能源消耗数据覆盖所有13项由管理公司直接管理的多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区。
	按物业类别划分，符合资格的物业组合中(1)拥有能源评级以及(2)获得ENERGY STAR认证的百分比	IF-RE-130a.4	优质资产与服务 - 新收购项目，第115页 拥有绿色建筑认证的物业列表。
	描述如何将建筑物能源管理考量纳入物业投资分析及营运策略中	IF-RE-130a.5	优质资产与服务 - 新收购项目，第113至114页 对于所有潜在的收购项目，管理公司会进行全面的尽职调查评估，其中包括一套完善的评分系统。
水资源管理	按物业类别划分，取水数据覆盖率占(1)总楼面面积以及(2)处于高或极高基线水压应力地区楼面面积的百分比	IF-RE-140a.1	水资源管理，第144页 年度总取水数据覆盖所有13项由管理公司直接管理的多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区。
	按物业类别划分：(1)投资组合区域内有数据覆盖的总取水量，以及(2)处于高或极高基线水压应力地区的百分比	IF-RE-140a.2	水资源管理，第144页 年度总取水数据覆盖所有13项由管理公司直接管理的多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区。
	按物业类别划分，投资组合区域内有数据覆盖的取水量的按年百分比变化	IF-RE-140a.3	水资源管理，第144页 年度总取水数据覆盖所有13项由管理公司直接管理的多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区。
	描述水资源管理风险，并讨论缓解这些风险的策略与做法	IF-RE-140a.4	水资源管理，第141至144页

SASB

内容索引

SASB主题	SASB指标	SASB代码	Axis-REIT的报告
租户可持续性影响管理	按物业类别划分：(1) 包含资源效率相关资本改善成本回收条款的新租赁百分比，以及(2) 相关的租赁楼面面积	IF-RE-410a.1	租户满意度，第108页 向租户提供绿色租约——特别是针对绿色建筑认证的物业——其中纳入涵盖能源效率、水资源保护和废物管理等领域的环保承诺。
	按物业类别划分，针对(1) 电网电力消耗和(2) 取水量进行独立计量或分表计量的租户百分比	IF-RE-410a.2	未披露进行独立计量或分表计量的租户百分比。
	讨论衡量、激励和改善租户可持续性影响的方法	IF-RE-410a.3	未披露衡量、激励和改善租户可持续性影响的方法。
气候变化适应	按物业类别划分，位于百年一遇洪水区的物业面积	IF-RE-450a.1	未对位于百年一遇洪水区的物业面积进行分析。
	描述气候变化风险敞口分析、系统性投资组合风险敞口程度以及缓解风险的策略	IF-RE-450a.2	能源与碳排放量，第132至140页

活动指标

SASB指标	SASB代码	Axis-REIT的报告
按物业类别划分的资产数量	IF-RE-000.A	管理公司讨论与分析，第51页
按物业类别划分的可出租楼面面积	IF-RE-000.B	管理公司讨论与分析，第51页
按物业类别划分的间接管理资产百分比	IF-RE-000.C	Axis-REIT没有任何间接管理的资产。所有资产均由管理公司100%控制。
按物业类别划分的平均租用率	IF-RE-000.D	管理公司讨论与分析，第51至52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)与收益分配同期进行, 收益分配将依据证交所于2012年4月19日所授豁免, 于截止过户日起一个月后的五个交易日内支付。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"累计保留盈余"部分;
- 含有免税收入的"累计保留盈余"部分。

▶ 单位持有人的税务处理是如何的?

在2025年12月31日之前:

根据2009年1月8日宪报公布的2009年财政法令下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:

单位持有人类型	预扣税率 (2025年12月31日之前)
▶ 居民公司	无 [^]
▶ 居民非企业	10%
▶ 非居民公司	24%
▶ 非居民机构投资者	10%
▶ 非居民(公司及机构投资者以外者)	10%

[^] 实行税务穿透机制; 因此无预扣税(WHT)。

目前(2025年12月31日后):

此前适用于马来西亚房地产投资信托(REITs)收益分配的预扣税(WHT)优惠已于2025年12月31日到期。若未进一步延长对单位持有人收益分配的预扣税优惠, 则分配收益的预扣税率或所得税率如下:

单位持有人	预扣税率(从2026年1月1日起)
▶ 居民公司	无 [^]
▶ 居民单位持有人(居民公司除外)	无 [#]
▶ 非居民机构投资者	无 [#]
▶ 非居民(公司及机构投资者除外)	无 [#]
▶ 非居民公司	24%

[^] 实行税务穿透机制; 因此无预扣税(WHT)。

[#] 无预扣税, 由单位持有人自行申报纳税。

上述内容须遵守马来西亚财政部和/或马来西亚内陆税局未来发布的任何指令。

▶ 如何计算我所获得的配息?

2025财政年的总收入分配为每单位10.55仙, 其中2.21仙源自资本免税额、工业建筑物免税额、免税盈利收益以及出售The Annex的净盈利, 该部分无需缴税。

下表说明假设持有10,000个Axis-REIT单位的情况下, 不同类型单位持有人的总分配和净分配:

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*	1,055.00	1,055.00 ^(注i)
▶ 居民非企业	1,055.00	985.00 ^(注ii)
▶ 非居民个人	1,055.00	985.00 ^(注ii)
▶ 非居民机构	1,055.00	985.00 ^(注ii)
▶ 非居民企业	1,055.00	887.00 ^(注iii)

(仅为例证说明)

常见问题(FAQ)

注:

2025年中期收益分配(第1次至第3次收益分配)的支付(于2025年12月31日之前):

适用的预扣税(WHT)税率是根据单位持有人的类型应用的, 详见“单位持有人的税务处理是如何的?”。

2025年末期收益分配的支付(于2025年12月31日之后):

- (i) 实行税务穿透机制; 因此无预扣税(WHT)。
- (ii) 无预扣税, 由单位持有人自行申报纳税。
- (iii) 适用24%的预扣税。

▶ 我的2025年净配息率是多少?

在2025财政年, 每单位净配息是10.55仙。

单位持有人类型	根据0.625令吉IPO价格之净配息率*	根据2025年12月31日1.73令吉收市价计算的净配息率
▶ 居民企业	16.88%	5.49%
▶ 居民非企业	15.76%	5.13%
▶ 非居民个人	15.76%	5.13%
▶ 非居民机构	15.76%	5.13%
▶ 非居民企业	14.19%	4.62%

* 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。

▶ Axis-REIT目前发行的单位总数是多少?

截至2025年12月31日, 共有2,024,894,950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的一种融资方式, 可用于收购融资, 或用于平衡本基金的债务与股本结构。

Axis-REIT发行任何新单位, 必须根据契约先获得信托公司与单位持有人的批准, 并须符合适用法律和条款规定。

▶ 身为单位持有人, 我有什么权利?

单位持有人的主要权利包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权利; 获取Axis-REIT的基金报告; 以及根据自己在Axis-REIT的权利比例, 从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利, 以参与Axis-REIT的终止计划。单位持有人亦有权参与表决单位持有人大会上提交的决议。

▶ 如何修订契约?

任何涉及对Axis-REIT投资目标的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)解除信托公司或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)?

Axis-REIT的年度大会(AGM)应于每个日历年召开一次, 并须在本基金财政年结束后的六(6)个月内召开, 且与前一次年度大会之间的间隔不得超过十五(15)个月。在年度大会上, 管理公司应向单位持有人提交Axis-REIT的年度报告, 该报告的编制日期不得早于大会召开日前四(4)个月。

常见问题(FAQ)

▶ 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：

- 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；
- 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长；以及
- 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。

▶ 根据证监会的伊斯兰资金市场产品和服务指南，伊斯兰房地产投资信托的主要合规要求有哪些？

主要合规要求如下：

- 来自不符合伊斯兰教义的业务所产生的租金，不得超过伊斯兰房地产投资信托总营业额的20%；
- 即使来自不符合伊斯兰教义业务的租金占总营业额比例低于20%的基准，伊斯兰房地产投资信托仍不得持有其全部租户均从事该类业务的房地产。
- 在非房地产资产、存款、货币市场工具及融资便利方面的投资，必须符合伊斯兰教义的原则；而且
- 伊斯兰房地产投资信托必须使用伊斯兰保险 (Takaful) 计划为其房地产提供保险，除非无法取得该类保险，或在商业上不可行（由伊斯兰教义顾问判定）。

▶ 哪些业务不符合伊斯兰教义？

- 传统银行与放贷业；
- 传统保险业；
- 赌博；
- 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- 猪肉与猪肉相关业务；
- 非清真食品与饮料；
- 烟草与烟草相关业务；
- 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- 其他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	融资占总资产的比率
IAR2025	2025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
可出租净面积	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
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

第十四届 年度大会通知

兹通知Axis房地产投资信托（简称为"Axis-REIT"）第十四届年度大会（简称"AGM"）将于2026年4月30日（星期四）上午10时，在Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel, Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan举行，议程如下：

普通事项

接纳Axis-REIT截至2025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：

提议更新授权以分配并发行不超过Axis-REIT已发行单位总数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"）董事分配并发行新单位，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个月发行的单位累计数量，不超过Axis-REIT已发行单位总数的20%；

有关授权一旦获得更新，将持续有效直至以下其中一项情况发生

- (i) 本次年度大会通过提议更新授权后，直至Axis-REIT下一届年度大会结束为止，届时该授权将失效，除非在该届年度大会上，单位持有人通过决议再次更新该授权；或
- (ii) 单位持有人在任何单位持有人大会上通过决议撤销或修改该提议更新授权，

以最先发生者为准；

在提议配售下所发行的新单位（简称"配售单位"）在分配并发行后，将在所有方面与原本存在的单位地位平等，惟配售单位将无权享有在其配息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行动与事宜（包括签署可能需要的相关文件）。"

第十四届 年度大会通知

普通决议二：

提议更新授权以分配并发行新单位，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配并发行新单位，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；

有关授权一旦获得更新，将持续有效直至以下其中一项情况发生：

- (i) 本次年度大会通过提议更新IDRP授权后，直至Axis-REIT下一届年度大会结束为止，届时该授权将失效，除非在该届年度大会上，单位持有人通过决议再次更新该授权；或
- (ii) 单位持有人于任何单位持有人大会上通过决议撤销或修改该提议更新IDRP授权，

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配并发行后，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配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，包括但不限于创建必要的新单位，并拥有全权同意任何与提议更新IDRP授权有关的条件、修改、变动、安排及/或修订，惟须在他们认为符合Axis-REIT最佳利益及/或相关监管机构所规定的前提下作出决定；并进一步授权管理公司董事与信托公司(均代表Axis-REIT行事)执行、敲定、完成及采取一切与提议更新IDRP授权相关的必要行动与事项(包括签署可能需要的文件)。"

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

2026年3月17日

第十四届 年度大会通知

注：

- (1) 单位持有人有权出席任何单位持有人会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
- (2) 若单位持有人为公司法人，其正式授权代表有权出席会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
- (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) 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。
- (6) 只有在2026年4月23日名列Axis-REIT存票人名册的存票人，方被视为单位持有人，有资格出席会议并投票，或委任代表代为出席及投票。
- (7) 代表委托书须由委任人亲自签署，或由其经书面正式授权的代表签署；若委任人为公司法人，则代表委托书须加盖公司印章，或由公司经正式授权的主管或授权人签署。
- (8) 代表委托书正本须完整填写并签署，并须于会议召开时间不少于48小时前，送达注册处，地址为：11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia，方为有效。传真件或电子副本恕不受理。

其他信息：

敬请浏览Axis-REIT企业网站（<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>），查阅单位持有人行政指南，以了解本次实体年度大会的更多详情。代表委托书亦可通过同一链接下载。

解释性说明：

普通事项

根据马来西亚证券监督委员会发布的上市房地产投资信托指南第13.18(b)条的规定，Axis-REIT截至2025年12月31日财政年度的经审计财务报表及其所附报告，在本次年度大会上提呈予单位持有人仅作讨论用途，因此本次年度大会的普通事项将不进行表决。

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，以分配并发行不超过Axis-REIT已发行单位总数的20%，方便Axis-REIT透过提议配售来筹资。提议更新授权将赋予董事权利灵活地随时透过提议配售分配并发行新单位，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，累计数量不超过Axis-REIT已发行单位总数的20%。
- (b) 截至本年度大会通知日期，管理公司董事尚未根据单位持有人于上一年度（2025年）批准的一般授权发行任何新单位。
- (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提议配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹募的所得款项，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) 资本开销，包括发展成本；与
 - (iv) 营运资本用途。

第十四届 年度大会通知

特别事项-普通决议案二: 建议更新IDRP授权

- (a) 管理公司建议更新授权，以配发及发行新单位，供IDRP用途。建议更新IDRP授权将赋予董事灵活性，可根据IDRP不时配发及发行新单位，条款和条件由董事按其绝对酌情权认为合适且符合Axis-REIT最佳利益，惟上述新单位的发行价将由管理公司董事于定价日厘定，且不得较紧接定价日前5天的单位成交量加权平均市价（VWAMP）折让超过10%，而该5天VWAMP应在应用上述折让前先根据除息进行调整。
- (b) Axis-REIT已将IDRP应用于2025年7月1日至2025年9月30日期间的第三次中期配息（2025年第三次中期配息），该配息已于2025年10月23日宣布（2025年IDRP），根据2025年IDRP于2025年12月19日合共发行了4,120,768个新单位。根据2025年IDRP发行的新单位已于2025年12月22日在证交所主板上市。
- (c) 根据2025年IDRP配合2025年第三次中期配息所发行的4,120,768个单位筹得的款项（扣除相关发行费用后），已用于翻新及/或装修Axis-REIT的物业，以及支付租赁地契物业租期延长的溢价/代价。
- (d) 有了建议更新IDRP授权，就可避免召开单独的单位持有人大会以批准发行新单位所带来的延误和额外成本。根据建议更新IDRP授权发行新单位所筹得的任何款项，若该授权于即将举行的AGM上获得更新，将用于以下用途：
- (i) 资产增值举措，包括翻新及/或装修物业，以及支付Axis-REIT物业组合中租赁地契物业和租约的租期延长溢价/代价；及/或
 - (ii) any other purpose that the Manager and the Trustee deem 管理公司和信托公司认为合适且符合单位持有人最佳利益的任何其他用途。

个人资料通知

Axis REIT 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。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，以及有关您本人及/或您与我们往来的其他必要资料。您的个人资料可能从您提供给我们的资料、您提供给我们的资料、来自第三方的资料以及公共领域的资料收集。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用途。

有关我们使用您个人资料的更多信息，请阅读Axis-REIT网站www.axis-reit.com.my上的隐私声明。

本页特意留空。



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
(INSTRUMENT OF PROXY)

中央存管系统账户号码	持有Axis-REIT单位的数量

*我/我们(个人/公司全名)

*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:			
电邮地址:	联系号:		

***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:			
电邮地址:	联系号		

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2026年4月30日(星期四)上午10时,在Ballroom1, Sheraton Petaling Jaya Hotel, Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan 举行的第十四届年度大会(简称"第十四届年度大会")或其任何续会,并代表我/我们在会上发言和参与投票,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: 2026年.....月.....日。

.....
单位持有人签名或盖上印章

* 请删除不适合者。

- 注:**
- (1) 单位持有人有权出席任何单位持有人会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
 - (2) 若单位持有人为公司法人，其正式授权代表有权出席会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
 - (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) 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。
 - (6) 只有在2026年4月23日名列Axis-REIT存票人名册的存票人，方被视为单位持有人，有资格出席会议并投票，或委任代表代为出席及投票。
 - (7) 代表委托书须由委任人亲自签署，或由其经书面正式授权的代表签署；若委任人为公司法人，则代表委托书须加盖公司印章，或由公司经正式授权的主管或授权人签署。
 - (8) 代表委托书正本须完整填写并签署，并须于会议召开时间不少于48小时前，送达注册处，地址为：11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia，方为有效。传真件或电子副本恕不受理。

其他信息:

敬请浏览Axis-REIT企业网站 <https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>，查阅单位持有人行政指南，以了解本次实体年度大会的更多详情。代表委托书亦可通过同一链接下载。

先折此封口

粘上邮票

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

再折此封口粘合

www.axis-reit.com.my



备制者:

Axis REIT Managers Berhad (200401010947 (649450-W))
作为Axis-REIT的管理公司

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

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