



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

物业组合 不断壮大

2020年综合年度报告



15年辉煌
岁月



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

物业组合 不断壮大

2020年综合年度报告



15年辉煌
岁月

数据 一览



市值

2,927,933,000 令吉



所管理的
资产总值

3,364,083,000 令吉



所管理的
空间总面积

10,478,726 平方尺



2020年的
收购总额

258,870,000 令吉



2020年投资物业的
公允价值收益

18,966,000 令吉



加权平均租约届满期
(按租金收入计算)

5.7 年



2020年每
单位配息

8.75 仙



UST

PORTFOLIO

我们的组合



封面设计含义

封面设计描绘出Axis-REIT继续专注于实现本基金的使命与愿景。我们融合全面且长期的营运策略与专业执行力，来壮大物业组合，并巩固我们作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托的地位。

Axis-REIT迈向数码化

配合Axis-REIT致力于永续发展与保护环境而努力，我们特地推介首个年度报告微型网站。扫描二维码或点击链接，以读取数码版报告。



<https://www.axis-reit.com.my/annualreport2020.php>

内容

第9届

AXIS-REIT 年度大会

01

关于我们的报告

报告理念与框架	02
范围与界线	02
报告中的除外事项或变动	03
董事局责任声明	03
保证声明	03
前瞻性声明	03
反馈意见与接触方式	03
图标导航	03

02

我们的故事

关于Axis-REIT	06
Axis-REIT的显著特点	08
Axis-REIT的架构	09
企业资料	10
Axis团队组织架构	12
董事背景简介	14
主要管理层背景简介	25



03

挑战时期稳步前进

Axis-REIT应对COVID-19的措施	34
主席与首席执行官致单位持有人信函	36
管理公司的讨论与分析	
• 首席执行官的回顾	42
• 财务回顾	45
• 业务回顾	58
• 投资回顾	63
• 投资者关系与媒体报导	71
• 市场展望与优先事项	75
伊斯兰教义合规报告	76
伊斯兰教义顾问报告	77

04

抓紧商机

营运环境	80
风险与商机	
• 接触利益相关者	88
• 商业风险	91
2021年商业计划	95
创造价值与永续发展目标 (简称“SDGs”)	98
管理永续发展事宜	100

05

我们的领导力与问责制

企业治理总览声明	140
审计委员会报告	154
风险管理与内部监管声明	159
董事责任声明	163

2021年4月28日 (星期三)

上午10时正 (马来西亚时间)

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

06

财务报表

管理公司报告	166
财务状况表	170
损益及其他综合收益表	171
资产净值变动表	174
现金流量表	175
财务报表附注	177
管理公司声明	229
法定声明	230
信托公司报告	231
独立审计师报告	232

07

其他信息

物业组合详情	238
单位持有人统计数据	242
2020年产业市场总览	244
常见问题	275
词汇表	278
第九届年度大会通知	279
• 附上代表委托书	

关于 我们的报告

▶ 报告理念与框架

此2020年综合年度报告（简称“**IAR2020**”或“**报告**”）是由Axis REIT Managers Berhad（简称“**ARMB**”或“**管理公司**”）代表Axis房地产投资信托（简称“**Axis-REIT**”或“**本基金**”），根据国际综合报告委员会（简称“**IIRC**”）国际综合报告框架（简称“**<IR>框架**”）所制备。借着采纳**<IR>框架**，此报告旨在针对本基金财务与非财务表现交付透明、简明且平衡的概述。

制备**IAR2020**时的参考资料如下：

- 马来西亚证券交易所（简称“**证交所**”）主板上市要求（简称“**MMLR**”）
- 马来西亚证券监督委员会（简称“**证监会**”）上市房地产投资信托指南（简称“**REIT**”）
- 马来西亚企业治理守则（简称“**MCCG Code**”）
- 《马来西亚财务报告准则》（简称“**MFRS**”）以及国际财务报告准则（简称“**IFRS**”）
- 全球报告倡议（简称“**GRI**”）规格

▶ 范围与界线

报告期

- 此报告每年制备并发布。**IAR2020**涵盖本基金从2020年1月1日至2020年12月31日期间，截至2020年财年（简称“**2020年财年**”）的财务与非财务信息，除非另有注明。

报告界线

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

目标读者

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

财务与非财务报告

- **IAR2020**不仅提供财务报告，也包括对Axis-REIT创造价值有着显著影响的非财务表现指标、风险、机会与可归功于利益相关者的成果。其中包括属于Axis-REIT并由管理公司管理的所有物业的环境、社会与治理（简称“**ESG**”）披露。风险与策略

风险与策略

- 我们在2020年财年取得的策略进展，透视了管理公司在Axis-REIT财务与非财务事宜的短期、中期与长期管理目标。鉴于2019年新型冠状病毒（简称“**COVID-19**”）疫情与营运环境的其他变化，我们评估并优先注重2021年商业计划与风险登记册。为了对准我们的治理与风险管理方法，我们在整本**IAR2020**综合了这些层面的信息。有关ESG的更多详情披露，可参阅此报告的“**抓紧商机**”章节。

▶ 报告中的除外事项或变动

自2019年综合年度报告以来，报告中没有主要的除外事项或变动。然而，我们重组内容结构，以更有效地传达信息，并纳入我们对抗全球COVID-19疫情所作努力的总览。

▶ 董事局责任声明

ARMB董事局(简称“董事局”)认同其有责任确保此报告的完整性，以董事局之见，此报告探讨了对本基金创造价值能力至关重要的课题，并公平地展示了其综合表现。此报告于2021年2月17日获董事局批准。

▶ 保证声明

ARMB尚未获得就此报告包含的永续发展指标取得外部保证。我们认同独立验证可加强可信度，并将于2023年财政年就特定指标寻求可永续发展保证。

▶ 前瞻性声明

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

▶ 反馈意见与联络方式

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

▶ 图标导航

可按以下图标获得更多信息：



可在线上获得更多信息



可在本报告获得额外信息

六大资本



财务



人力



知识



制造



社会与关系



自然

2021 年策略计划



资本管理



投资



发展



房地产



设施管理

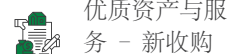
永续发展事宜



经济表现



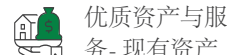
租户满意度



优质资产与服务 - 新收购



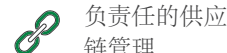
人力开发



优质资产与服务 - 现有资产



雇员健康与敬业度



负责任的供应链管理



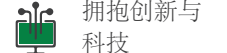
社区活动与伙伴关系



商业道德



能源与碳排放



拥抱创新与科技



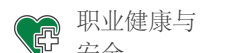
垃圾管理



网络安全



水源管理



职业健康与安全



资源管理

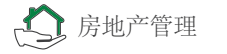
风险



财务



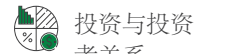
发展



房地产管理



人力资源与信息技术



投资与投资者关系



环境



环球

第2章

我们的故事

关于 Axis-REIT	06
Axis-REIT的显著特点	08
Axis-REIT的架构	09
企业资料	10
Axis 团队组织架构	12
董事局成员背景简介	14
主要管理层背景简介	25





AIS

关于 AXIS-REIT



Axis房地产投资信托是马来西亚证交所首家上市的房地产投资信托基金，于2005年8月3日上市。此房地产投资信托基金拥有53项多元化的物业组合，遍布巴生河流域、柔佛、檳城、彭亨、森美兰和吉打。



我们的愿景

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



我们的使命

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

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

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

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

Axis-REIT 主要为拥有并投资工业和办公楼房地产而成立。本基金的首要目标包括：

▶ 为单位持有人提供**稳定及续增**的收益分配；以及

▶ 实现本基金每单位资产净值取得**长期增长**。

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

物业总数

53

3
办公楼

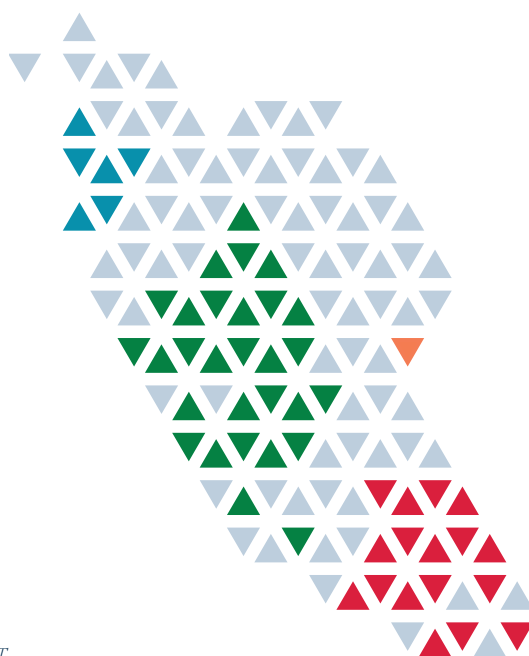
19
物流货仓

10
Office/
Industrial

19
Manufacturing
Facility

2
Hypermarket

 更多详情请参阅 Axis-REIT 物业组合手册



West Malaysia

六大管理原则

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



收购可增强收益的资产



积极的资产与租户管理



严谨的资本和风险管理



贯彻最高标准的企业治理



良好的投资者关系

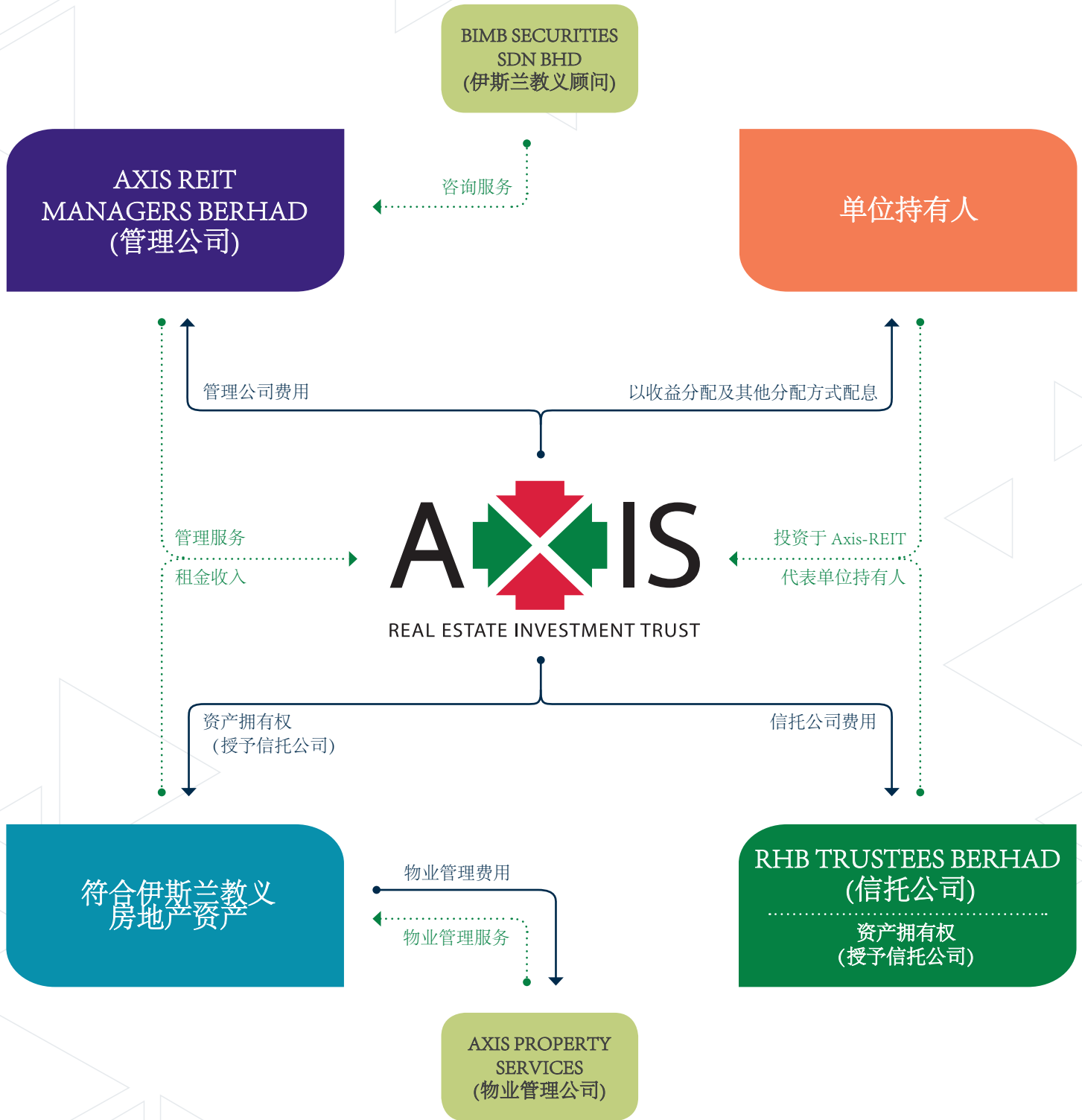


开发人力资本

AXIS-REIT 的显著特点

基金类别	▶ 房地产投资信托
基金类型	▶ 收益及成长
本基金的愿景	▶ 务求让Axis-REIT单位持有人取得的总回报，足以媲美全球最成功的房地产投资信托，并成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托。
本基金的使命	▶ 透过积极增长物业组合，贯彻最高标准的企业治理，奉行最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值，持续提供配息给单位持有人。
已发行的基金规模	▶ 1,442,331,296 单位
市值	▶ 2,927,933,000令吉
所管理的资产总值	▶ 3,364,083,000令吉
获允许投资	▶ 至少75%的本基金资产总值，于任何时候均须投资在可带来持续性租金收入的房地产
首次公开招股散户售价	▶ 每单位0.625令吉（相等于单位分拆前的每单位1.25令吉）
财政年截止日期	▶ 12月31日
配息政策	▶ 季度分配收益： 第一季至第三季—至少为现财政年迄今可分配收益的95% 第四季—至少为现财政年迄今可分配收益的99%
融资限制	▶ 不超过本基金资产总值的50%
重估政策	▶ 投资物业须由独立注册估值师每财政年重新估值至少一次
最低初始投资额	▶ 100 单位
挂牌	▶ 证交所主板
证交所股票编号	▶ AXREIT 5106

AXIS-REIT 的架构



企业 资料

▶ 管理公司的 董事局

**YAM Tunku Dato' Seri
Shahabuddin Bin Tunku
Besar Burhanuddin**
独立非执行
主席

**Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah**
执行副主席

Leong Kit May
首席执行官/
执行董事

**Stephen Tew Peng Hwee @
Teoh Peng Hwee**
非独立非执行
董事

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

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
高级独立非执行
董事

Alvin Dim Lao
非独立非执行
董事

Alex Lee Lao
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
的替代董事

Jancis Anne Que Lao
Alvin Dim Lao的替代董事

Maxine Teoh Sui Vern
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
的替代董事

▶ 管理公司的审计 委员会

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
主席

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

Alvin Dim Lao

▶ 管理公司的执行 委员会

**Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah**
主席

**Stephen Tew Peng Hwee @
Teoh Peng Hwee**

Leong Kit May

▶ AXIS-REIT的管理公司

Axis REIT Managers Berhad

▶ 管理公司的主要 营运地址

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

▶ 管理公司的注册办事处

802, 8th Floor
Block C, Kelana Square
17 Jalan SS7/26
47301 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Tel No : 603-7803 1126
Fax No : 603-7806 1387

▶ 管理公司的提名 委员会

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
主席

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

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

▶ 管理公司的薪酬 委员会

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

**Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah**

**Stephen Tew Peng Hwee @
Teoh Peng Hwee**

▶ 管理公司的
公司秘书

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

▶ AXIS-REIT的信托公司

RHB TRUSTEES BERHAD

Level 10 Tower One
RHB Centre
Jalan Tun Razak
50400 Kuala Lumpur
Tel No : 603-9280 5933
Fax No : 603-9280 5934
Website : www.rhbgroup.com

▶ AXIS-REIT的伊斯兰教义顾问

BIMB SECURITIES SDN BHD

Level 32, Menara Multi-Purpose
Capital Square
No. 8, Jalan Munshi Abdullah
50100 Kuala Lumpur
Tel No : 603-2613 1600
Fax No : 603-2613 1799
Website : www.bimbsec.com.my

▶ REGISTRARS OF AXIS-REIT
AXIS-REIT的注册处

**BOARDROOM SHARE
REGISTRARS SDN BHD**

11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13
46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Tel No : 603-7890 4700
Fax No : 603-7890 4670
Website : www.boardroomlimited.com/my

▶ AXIS-REIT的物业
管理公司

AXIS PROPERTY SERVICES

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

▶ AXIS-REIT的审计师

KPMG PLT

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

▶ AXIS-REIT的内部
审计师

**BAKER TILLY MONTEIRO
HENG GOVERNANCE SDN BHD**

Baker Tilly Tower, Level 10
Tower 1 Avenue 5
Bangsar South City
59200 Kuala Lumpur

▶ AXIS-REIT的税务代理

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
TAXATION SERVICES SDN BHD**

Level 10, 1 Sentral, Jalan Rakyat
Kuala Lumpur Sentral
P.O. Box 10192
50706 Kuala Lumpur

▶ AXIS-REIT的主要
银行家

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

▶ 股票名称与股票编号

AXREIT 5106

▶ 投资者关系部

欲知关于Axis-REIT的更多详情，
敬请联系：

Leong Kit May

首席执行官/
执行董事

或

Chan Tze Wee

投资与投资者关系
高级经理

▶ 联络处

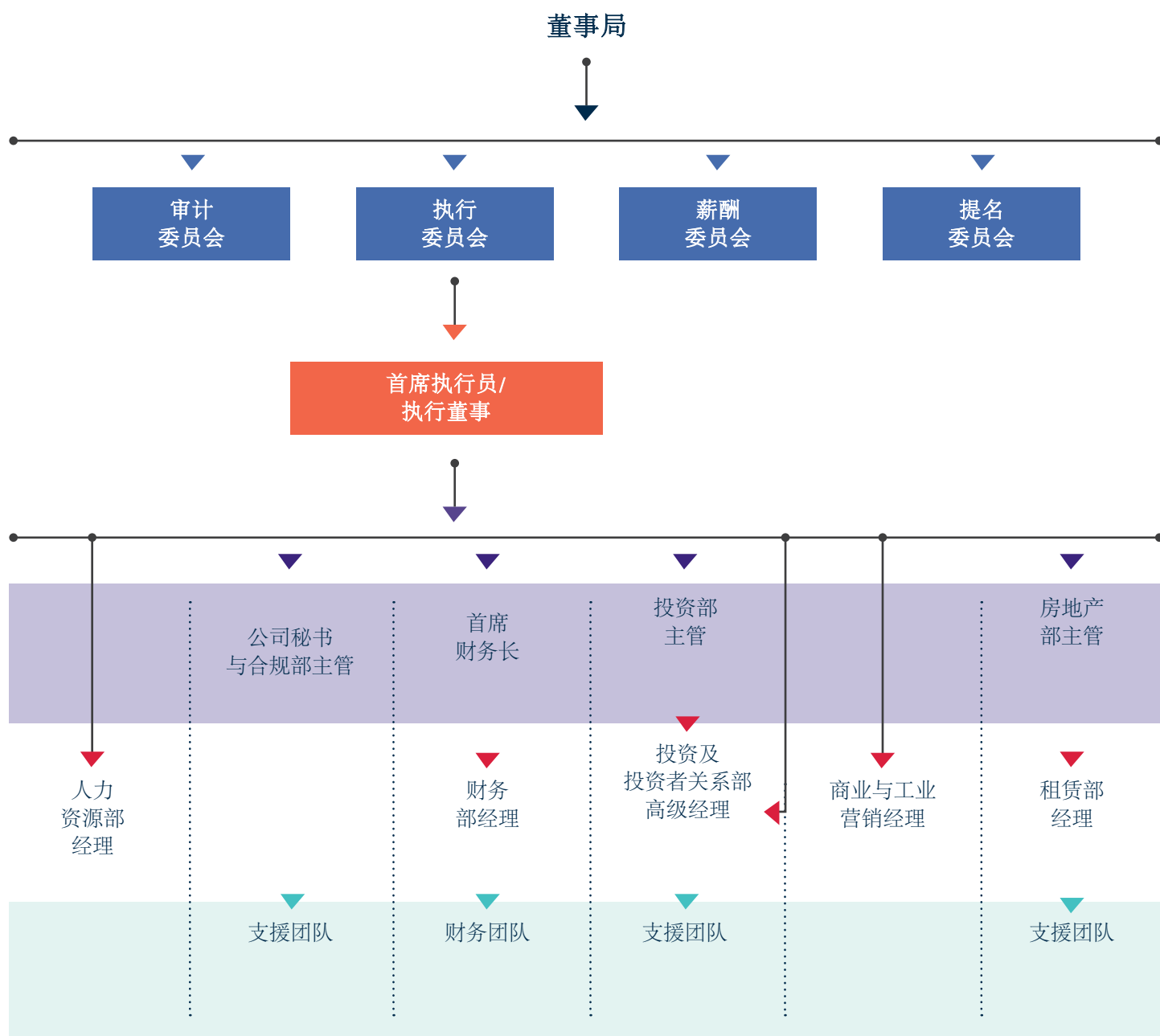
Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Tel No : 603-7958 4882
Fax No : 603-7957 6881
Email : info@axis-reit.com.my

▶ 网址

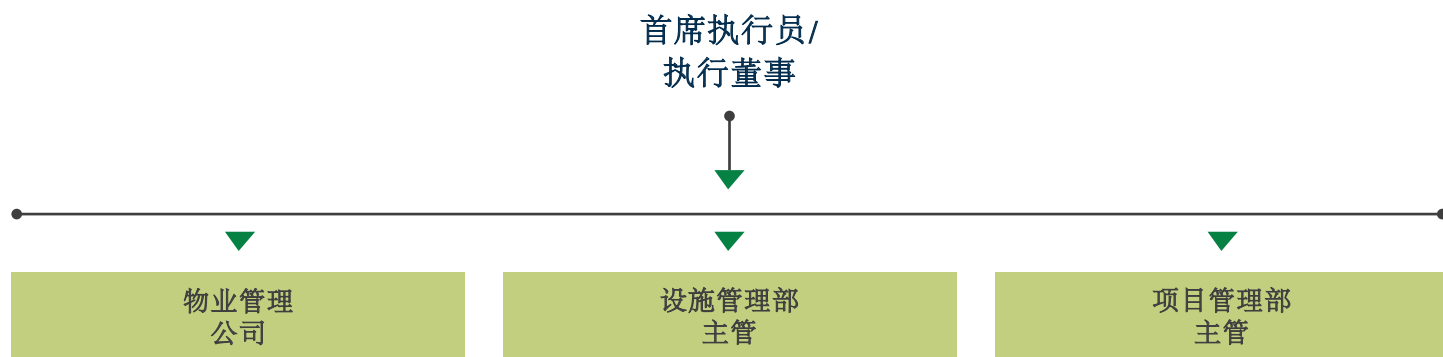
www.axis-reit.com.my

AXIS 团队 组织架构

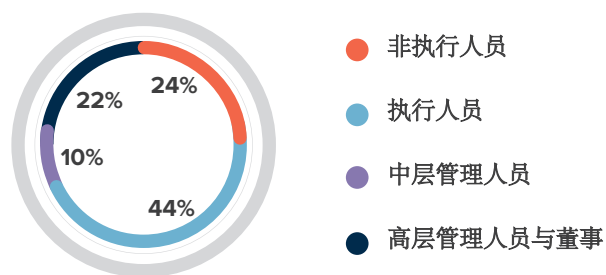
公司部门



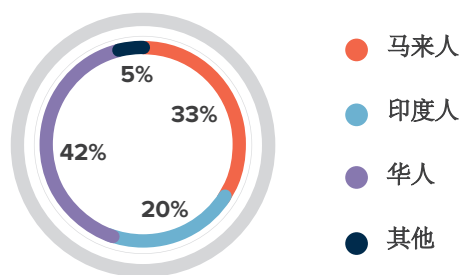
物业管理部



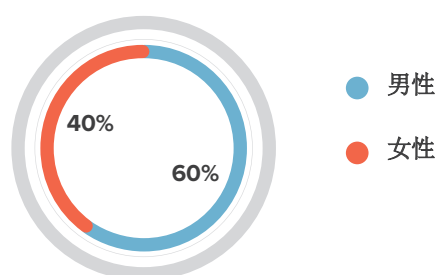
类别 (%)



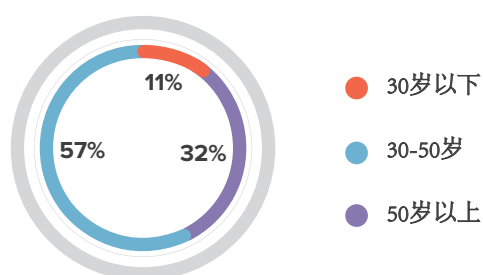
种族 (%)



性别 (%)



年龄层 (%)



董事 背景简介



现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

▶ 无

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

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

YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN

独立非执行主席

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 85岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期: 2007年8月10日

学术/专业资格

- ▶ 贝尔法斯特女王大学理学学士（经济学）

工作经验/职业

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

他目前担任 Strateq Sdn. Bhd 执行主席兼董事。

董事委员会成员关键字:

CA 审计委员会主席

A 审计委员会

CE 执行委员会主席

E 执行委员会



DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH

执行副主席

- ▶ 国籍: 挪威人/马来西亚永久居民
- ▶ 年龄: 61岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期:
2005年3月15日

学术/专业资格

- ▶ 瑞典哥德堡大学化学文凭
- ▶ 挪威奥斯陆大学行销文凭

工作经验/职业

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

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

现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

- ▶ 无

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 无

CN 提名委员会主席

N 提名委员会

CR 薪酬委员会主席

R 薪酬委员会

NA 不适用

董事背景简介

LEONG
KIT MAY

首席执行官/执行董事

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 44岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 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/职业

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

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

在本基金扩展以成为马来西亚首屈一指的工业物业业主、管理公司与发展商之际，Kit May 继续带领 Axis-REIT 迈向新高峰。最近显著的成就包括本基金于 2016 年成功首次涉足产业发展，成功完成并移交三项“兴建并租赁”项目。

现任上市公司与/或上市
发行机构董事职位

- ▶ Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 马来西亚房地产投资信托管理公司协会前副主席

荣誉勋衔

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

董事委员会成员关键字：

CA 审计委员会主席

A 审计委员会

CE 执行委员会主席

E 执行委员会



STEPHEN TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE

非独立非执行董事

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 59岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期: 2004年10月25日

学术/专业资格

- ▶ 英国营销学院文凭

工作经验/职业

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

Stephen亦是多家私人公司的董事和股东，这些公司主要从事投资控股。

现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

- ▶ Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

- ▶ 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖” (2015年)

CN 提名委员会主席

N 提名委员会

CR 薪酬委员会主席

R 薪酬委员会

NA 不适用

董事背景简介



DATUK SERI FATEH ISKANDAR BIN TAN SRI DATO' MOHAMED MANSOR

独立非执行董事

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 52岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期: 2006年11月20日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

2000年6月担任现有的董事经理/首席执行官职位迄今。

现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

- ▶ Glomac Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

- ▶ 2012年马来西亚产业之商业大奖
- ▶ 东盟商业理事会产业卓越奖 (2013年)
- ▶ 企业家大奖-马来西亚亚太产业与房地产 (“APEA”) (2013年)
- ▶ 《国际领导》杂志颁发2014年全球领导力大奖-商业产业发展组别
- ▶ 亚太品牌基金会颁发BrandLaureate 品牌标志性企业领导大奖
- ▶ 《国际领袖》杂志颁发2015年全球领导力大奖-年度大师级开发人奖项
- ▶ 《The Bizz》颁发2016年全球领袖商人与全球商业领袖奖项
- ▶ 获APEA颁发马来西亚2017年亚太企业家精神奖
- ▶ 荣获EdgeProp.my: 马来西亚房地产业领袖楷模
- ▶ 2018年产业透视大奖: 业界卓越奖
- ▶ TEPEA2018顶尖产业发展商大奖 (由EdgeProp.my颁发)
- ▶ MSWG 2018年东盟企业治理大奖
- ▶ 2018/2019年东盟产业大奖: 创意发展商兼卓越领导力
- ▶ 2019年产业透视大奖: 声名显赫发展商
- ▶ 2019年产业透视大奖: 业界卓越奖
- ▶ 2019年iProperty发展卓越奖: 公众票选最佳发展商
- ▶ 2019年iProperty发展卓越奖: 最佳滨水发展

董事委员会成员关键字:

CA 审计委员会主席

A 审计委员会

CE 执行委员会主席

E 执行委员会



ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

- ▶ 国籍: 菲律宾人
- ▶ 年龄: 49岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期:
2011年12月30日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

Alvin亦是LBL Prime Properties Incorporated首席财务长，这是多元的产业发展公司，专注于菲律宾的工业、礼宾与商业项目。

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

现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

- ▶ 无

其他会员籍/委任/参与

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

CN 提名委员会主席

N 提名委员会

CR 薪酬委员会主席

R 薪酬委员会

NA 不适用

董事背景简介



MOHD SHARIF BIN HJ YUSOF

高级独立非执行董事

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 81岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期: 2007年8月10日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

自1989年起，他在家族公司Setia Raya Sdn Bhd担任董事。

现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

- ▶ Atlan Holdings Berhad
- ▶ YS Ventures Berhad

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 无

董事委员会成员关键字:

CA 审计委员会主席

A 审计委员会

CE 执行委员会主席

E 执行委员会



**ALEX
LEE LAO**

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替
代董事

- ▶ 国籍: 菲律宾人
- ▶ 年龄: 75岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 受委进入董事局的日期:
2005年3月22日

学术/专业资格

- ▶ 菲律宾理工学院化学工程理学士

工作经验/职业

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

Alex亦是多家私人公司的董事,这些公司从事产业发展与产业投资。

**现任上市公司与/或上市
发行机构董事职位**

- ▶ 无

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 无

CN 提名委员会主席

N 提名委员会

CR 薪酬委员会主席

R 薪酬委员会

NA 不适用

董事背景简介



现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- ▶ 无

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 菲律宾企业家组织现任会员

JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao的替代董事

- ▶ 国籍: 菲律宾人
- ▶ 年龄: 44岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 受委进入董事局的日期: 2014年10月20日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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

董事委员会成员关键字:

CA 审计委员会主席

A 审计委员会

CE 执行委员会主席

E 执行委员会



MAXINE TEOH SUI VERN

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

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 27岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 受委进入董事局的日期:
2020年7月1日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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

现任上市公司与/或上市 发行机构董事职位

- ▶ 无

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 无

CN 提名委员会主席

N 提名委员会

CR 薪酬委员会主席

R 薪酬委员会

NA 不适用

董事背景简介

其他披露

- Alvin Dim Lao是Alex Lee Lao在ARMB董事局的代表，后者是ARMB最终主要大股东。他是Alex Lee Lao的侄儿。Alvin的替代董事Jancis Anne Que Lao是Alex Lee Lao的女儿。
• Maxine Teoh Sui Vern是Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的女儿。
除了上述所披露的信息，ARMB没有任何董事与ARMB其他任何董事与/或主要股东，与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系。
2. ARMB没有任何董事与Axis-REIT具有利益冲突。
3. ARMB没有任何董事在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
4. ARMB没有任何董事于2020年12月31日财政年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。
5. ARMB每位董事于2020年12月31日财政年期间出席董事会议的记录，收录在此年度报告的企业治理总览声明。
6. ARMB每位董事持有Axis-REIT单位的详情，收录在此年报的单位持有人统计数据。

主要管理层 背景介绍



LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 44岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 首度受委进入董事局的日期: 2011年11月15日

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- ▶ Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

- ▶ 马来西亚房地产投资信托管理公司协会前副主席

荣誉勋衔

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

主要管理层背景介绍

**NIKKI NG****首席财务长**

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 43岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 首度受委任为主要高级人员的日期: 2012年6月1日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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

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

荣誉勋衔

- ▶ 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（马来西亚）

**JACKIE LAW****房地产部主管**

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 56岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 首度受委任为主要高级人员的日期: 2012年12月1日

学术/专业资格

- ▶ 英国赫瑞瓦特大学设施管理理学硕士
- ▶ 亚太房地产协会公会投资金融证书
- ▶ 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

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

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



REBECCA LEONG

公司秘书 兼合规部主管

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 42岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 首度受委任为主要高级人员的日期: 2016年11月1日

学术/专业资格

- ▶ 马来西亚特许秘书与行政人员公会会员
- ▶ 马来西亚特许秘书与行政人员公会执业证书持有人
- ▶ Chartered Governance Professional (CGP) 特许治理专业人士 (CGP)

工作经验/职业

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

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



TAN KEE HONG

投资部主管

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 34岁
- ▶ 性别: 男性
- ▶ 首度受委任为主要高级人员的日期: 2019年7月17日

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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

Kee Hong于2019年7月重新加入ARMB担任投资部主管。

主要管理层背景介绍

**CHAN TZE WEE****投资与投资者关系部高级经理**

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

学术/专业资格

- ▶ 曼彻斯特大学法学士
- ▶ 英国曼彻斯特大学营销硕士学位

工作经验/职业

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

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

**LOW AY KEAN****人力资源部经理**

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 46岁
- ▶ 性别: 女性
- ▶ 首度受委任为主要高级人员的日期: 2015年12月1日

学术/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/职业

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

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



SELINA KHOR

Axis-REIT的物业经理

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 62岁
- ▶ 性别: 女性

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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



SIVA SHANKAR PALANY

Axis Facilities Management Sdn Bhd设施管理部主管

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 48岁
- ▶ 性别: 男性

学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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

主要管理层背景介绍



LOH YEN FERN

Axis Facilities Management Sdn Bhd项目管理部主管

- ▶ 国籍: 马来西亚人
- ▶ 年龄: 49岁
- ▶ 性别: 女性

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/职业

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

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

其他披露

ARMB没有任何主要高级管理人员:

1. 与ARMB其他任何董事与/或主要股东，与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系。
2. 与ARMB与/或Axis-REIT有任何利益冲突。
3. 在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
4. 于2020年12月31日财政年期间受到相关监管当局的公开制裁或罚款。



第3章

挑战时期 稳步前进

Axis-REIT应对COVID-19的措施	34
主席与首席执行官致单位持有人信函	36
管理公司的讨论与分析	
• 首席执行官的回顾	42
• 财务回顾	45
• 业务回顾	58
• 投资回顾	63
• 投资者关系与媒体报导	71
• 市场展望与优先事项	75
伊斯兰教义合规报告	76
伊斯兰教义顾问报告	77



AXIS-REIT应对 COVID-19的措施

Axis-REIT有明确使命，要为单位持有人提供稳定及续增的收益分配；以及实现本基金每单位资产净值取得长期增长。管理公司采取审慎、长期、永续发展观点朝向实现此使命，就是借着理解并预期市场的需要，通过优质房地产组合来交出卓越的商业空间解决方案。

我们在营运上贯彻始终相同的观点，包括制定应对COVID-19的措施。管理公司设法理解各个利益相关者，包括雇员、租户、供应商与承包商在此情况下最紧急的需求，并在可支配的资源下制定出应对COVID-19的全面措施，力求在这些需求与本基金的使命之间取得平衡。

由于Axis-REIT专注于工业房地产，COVID-19疫情对本基金的影响有限。在某种程度上，本基金多元化且以工业为导向的租户群，主要是制造业者与物流提供者，以及其他工业，包括归类为必要商品与服务的行业，迄今受到疫情的冲击并不显著。从2020年3月18日至2020年5月3日的第一轮行动管制令（简称“行管令”或“MCO”）期间，本基金超过50%的租户都继续营运。

从财务的角度而言，本基金仰赖强劲的财务状况，以达致其财务义务与契约。本基金的强劲资产负债表提供充足余力，让管理公司在这一年得以把握商机，借着收购来壮大阵容。

在这些情况下，管理公司得以制定审慎且针对性的应对计划，有三项主要的优先事项：保护我们的人员，包括雇员、租户与其他利益相关者，以支持租户与本基金的业务连续性，同时持守我们作为负责任企业公民的承诺。借着COVID-19应对措施，管理公司得以专注执行其营运策略，并实现其目标，将本基金立足在最有利的位置，能够从疫情中脱颖而出。

以人为本

自从爆发COVID-19危机以来，我们关键优先事项是保护雇员、租户、供应商与承包商的身体健康。有鉴于此，我们在所有多元租户物业实施安全规程与措施，包括安装实体设施，例如温度扫描仪与提供洗手液。一旦马来西亚卫生部（MOH）、职业安全健康局（DOSH）与国家安全理事会（NSC）制定了指南，我们的设施管理团队就会确保多元租户建筑物全面遵守这些防疫措施，实施接触人追踪规定，并张贴显著标志与提醒大家始终保持人身距离。

随着2020年3月18日实施行管令以来，我们得以落实远程工作安排，包括在家办公（WFH），善用科技来确保工作安排得天衣无缝且有效率。我们也部署业务连续性计划，包括重新分配员工到不同的办公室。随着政府于2020年10月重新实施有条件行管令（CMCO），我们再次安排主要管理层团队在家办公。此举减少员工每天面对面，人身接触的机会，进而减少暴露和传播COVID-19病毒的风险。对于那些因职务所需必须亲身到现场的人员，我们减少每间办公室的人流，以方便雇员与租户遵守保持人身距离的规定。

在物业管理方面，我们得以持续必要服务，照常进行建筑物管理业务，并在各阶段的行管令期间重新安排资产增值举措（AEIs）与例常的维修工程。

有关我们应对COVID-19的措施详情，在此报告第127-130页的“职业健康与安全”章节。

支持业务连续性

马来西亚政府最初应对COVID-19疫情的政策，获全球认可为阻断本地传播链的其中一项最有效措施。然而，成功抑制病毒传染，却对经济造成巨大影响，以致于政府不得不透过一系列振兴经济计划来缓和有关影响。

就我们而言，我们接触受到行管令最严重影响的租户，给予支持，根据个案提供特定援助，其中包括：

- 押后征收4月份的租金付款，允许受影响的租户在两个月内分两期缴付拖欠的租金额；以及
- 豁免季票停车费。

内部而言，管理层团队与管理公司董事局持续地监测疫情对本基金业务与财务的影响。其中包括警觉地监测宏观经济变量，例如利率、通货膨胀率、需求与供应链受干扰的情况，以及监管条例变更，并评估这些变量对我们内部预测与目标的影响。我们亦使用各种假设情境分析来审查财务状况，以确保管理层全面了解本基金状况，将此作为其知情、审慎与策略性决定的基础。

在宏观经济充斥不明朗与不稳定变数的大环境下，管理公司应对的关键部分，是及时与所有利益相关者，从董事局与雇员，到租户、供应商与承包商，以及投资社群、监管当局与单位持有人，就营运与财务进展进行清晰且持续的沟通。

总而言之，这些措施旨在协助我们的利益相关者找到解决方法应对行管令，并支持业务连续性以安然度过疫情。最终而言，我们的目标是将本基金任何不利的长期财务冲击降至最低点，以与租户达到双赢，并控制营运与财务风险在可容忍水平。

优先支持马来西亚公共医疗保健系统

除了管理物业组合之外，我们也意识到此次疫情对马来西亚公共医疗保健系统造成极大压力。鉴于情况紧急，我们重新配置2020年财政年的企业社会责任资源，以支持公共医疗保健设施，提供财务援助，为各个政府医院的医务前线人员提供关键设备与援助。

更多此类努力的详情记载在此报告第136页至137页的“社区活动与伙伴关系”章节。

拥抱新常态

步入2021年之际，我国将近一年都在实施不同阶段的行管令，对日常生活造成极大困扰。报告时，仍有许多不明朗因素，从学校何时重开，是否会重新全面施行管令都有待观察。我们也承认本基金面对的风险增加，因为一些工厂工人爆发COVID-19感染群，显示即使是工业租户也可能受到疫情影响，干扰短期营运作业。

即便如此，随着接种疫苗似乎开始进行，捎来一线希望。许多人期待这将是疫情“终结的开始”。虽然疫苗的功效与疫苗接种计划的覆盖仍有待观望，我们相信马来西亚全国上下正适应并拥抱新常态。

与此同时，管理公司将继续密切监测局势，步入新一年将保持慎重且针对性的COVID-19应对措施。我们旨在确保本基金经历疫情洗礼后，能以强大状态从经济复苏中受惠。我们相信策略性地点的工业物业，尤其是制造与物流货仓设施，将保持稳健，管理公司将继续专注执行适当的策略来实现本基金的使命与愿景。

主席与首席执行官 致单位持有人信函



尊贵的单位信托持有人，

我们谨代表Axis REIT Managers Berhad董事局（简称“董事局”）欣然提呈Axis-REIT截至2020年12月31日财政年综合年度报告。

2020年是Axis-REIT上市第15周年。我们很荣幸可以见证本基金的成长轨迹，从2005年仅在巴生谷拥有五项物业的办公楼/工业房地产投资信托，如今发展为马来西亚最大规模的工业伊斯兰房地产投资信托之一，足迹遍布全国各地。

过去一年也是近期其中一个最挑战的年头——不仅是本基金，而是全球各地都深受牵连，因为我们要对抗影响深远的COVID-19。这场疫情普遍影响生活每个层面，夺走无数人命，许多人丢失了饭碗，甚至整体经济也深受其害。在本地方面，我国政局出现意料之外的变化，对商业与投资者情绪带来不明朗因素。

回首来时路，2020年面对的挑战，肯定会让我们全国上下要重新审视自己的优先次序与价值观，马来西亚如何度过时艰，让人引以为豪。政府早期应对疫情的政策，成为其他国家效仿的基准，在民间，我们看到众多社交媒体运动以支持前线人员、本地商界与慈善事业，诸如#dudukrumah与#kitajagakita的运动，激励马来西亚全国团结一致，支持最弱勢的群体。

除此之外，我们同样为着管理公司的应变能力感到自豪，因为整个团队巧妙地应对经济、社会与政治的发展，并作出果断的应对。考虑一切因素，本基金在一年结束时的主要营运表现都可圈可点，而且财务业绩也相当不俗。

回顾 2020年

2020年前所未有的情况，迫使各家公司采取非常措施来适应新常态。就此而言，我们欣然留意到管理公司展现实力，果断地部署针对性的COVID-19应对措施与业务连续性计划，同时保持对执行其营运策略的关注。

本基金在2020年财政年仍继续扩充与进步，就清楚地反映了管理公司所作的努力取得成果，其中包括下图所示的要点。

我们将此成就归功于本基金固有专注于相对稳健的工业房地产领域，以及建立在永续发展长期策略的健全基本面，引导着管理公司作出迅速又果断的应对。此成就也证明了ARMB的模范领导力、卓越能力、机警又凝聚的团队，而能够持续履行所有利益相关者的托付。

主要的营运与财务重点

<p>▶ 准时并在预算内完成并移交第三项“兴建并租赁”发展，Axis Facility@Batu Kawan给Federal Express Services (M) Sdn Bhd</p>	<p>▶ 完成收购5项物业，让组合规模达到53项物业，价值3,300,000,000令吉</p>	<p>▶ 扩充营收4.4%至232,200,000令吉，已实现净收入增加8.4%至124,900,000令吉</p>
<p>▶ 2020年财政年宣布每单位配息(DPU) 8.75仙，根据本基金于2020年12月31日的收市价计算，相等于4.3%配息率</p>	<p>▶ 持续壮大基金规模，投资物业价值将近3,300,000,000令吉大关，于2020年12月31日的资产净值增长2.1%至2,100,000,000令吉</p>	<p>▶ 成功完成2019年收益分配再投资计划(IDRP)，接受率75%</p>
<p>▶ 取得1,370,000平方尺空间的租赁，或80%空间于2020年财政年续租，整体组合的租金强劲调升5.6%</p>	<p>▶ 于2020年12月31日的组合租用率保持为91%</p> <p>▶ 保持本基金伊斯兰债券评级，运用现有可得融资，完成赎回第二批伊斯兰债券</p>	<p>▶ 将ESG事项更多纳入收购计划的尽职调查过程，在2020年后期的收购建议，采用首个ESA，以及实施包含环境评估标准的经修订租户清单。</p>

主席与首席执行官致单位持有人信函

组合重点摘要：不间断的成长

在这一年，我们完成五项物业收购，增加组合至53项物业，所管理的空间总面积达10,500,000平方尺，价值为3,300,000,000令吉。这一年的收购包括三项制造设施与两项物流货仓设施，收购物业的总售价为258,900,000令吉。于2020年财政年结束时，我们有另六项收购在进行中，总售价为243,700,000令吉，其中一项已于2021年1月份完成，剩下的五项物业收购预计在2021年上半年完成。

借着新的收购物业，我们扩大工业组合的阵容，增强本基金在马来半岛主要工业枢纽的足迹，尤其是中马区、檳城与柔佛。同时，我们保持办公楼组合，仍集中在中马区。

在组合焦点方面，本基金92%的物业具有工业地契—此分类持续因以下因素而有着正面需求：

- (i) 我们工业租户的固有特征，受行管令相关干扰影响较小；
- (ii) 政府持续推动吸引制造投资，因此推动了工业物业的需求；而且
- (iii) 在COVID-19疫情下加速采用电子商务，这支持着物流货仓物业的需求。

管理公司相信工业物业的购兴，将持续获上述因素所支撑，而我们会继续寻求适合、可带来收入并可增强收益的目标，以配合本基金的增长策略。同时，我们亦寻求机会更多“兴建并租赁”发展项目，着眼于扩展我们在工业空间分类的领导地位。

营运回顾：倚重科技与数码化通讯渠道

通过严格的资产挑选与收购策略，管理公司在这些年来精心打造了一个商业空间解决方案的组合，拥有多元化跨国企业（MNC）、大型本地公司（LLC）与官联公司（GLC）的“A级”租户群。

管理公司通过代理、供应商、承包商、顾问与其他业界人脉来主动接触这些租户群，以及广大市场与价值链。此举让我们了解并预期利益相关者与市场的需求，以确保我们的组合对齐这些需要。得益于前几年投资在诸如‘Hello Axis’与数码化营销的科技支持计划，管理公司能够仰赖这些基础，进一步打造数码化资产，以至于在行管令期间仍可联系利益相关者，与他们接触。因此，我们在这一年能够迅速适应并使用数码化沟通渠道，来接触租户，进行租约与营销活动，进而降低了疫情所带来的冲击。

为了确保本基金物业的相关性与素质，同时保存组合的价值，我们继续有纪律地进行资产增值举措（简称“AEIs”）。在2020年财政年，我们进行了五项主要的AEIs，投资7,400,000令吉来翻新与提升特定物业。我们通过安置高效使用资源的装置与设备，将环境、社会与治理（简称“ESG”）考量因素纳入AEIs。

我们组合的素质，加上管理公司的创新力，而能够推动租户续租与取得新租赁。在2020年财政年期间，1,700,000平方尺待续租空间中，房地产团队成功租出80%，同时整个组合租金上调+5.6%。这些努力支撑着组合租用率，于2020年12月31日只稍降1%至91%。同时，虽然面对艰难的营运环境，我们在租户管理活动与年度租户调查中，录得更高的租户满意得分。

财务摘要：在逆风疾吹之际仍交出卓越业绩

虽然面对宏观经济吹起强烈逆风，Axis-REIT仍在2020年财政年交出表现亮丽的业绩。我们将业绩表现归功于前几年制定无懈可击的长期策略，为本基金在相对坚韧的物业分类奠定了强稳基础，而且管理公司采取迅速果断行动，抑制并降低了疫情所带来的干扰。团队也得以集中精力，专注于执行其营运策略。

本基金于2020年财政年的营收上扬4.4%至232,200,000令吉，对比2019年财政年为222,500,000令吉，而已实现净收益增加8.4%至124,900,000令吉。营收与净收益双双报捷，得归功于新收购的物业，以及本基金第三项“兴建并租赁”发展项目——Axis Facility @ Batu Kawan自2020年3月开始作出贡献，而带来增加的收入。同时，租用水平保持不变与强劲的租金调升，都有助一臂之力。

本基金于2020年财政年派发累积每单位配息（简称“DPU”）8.75仙，相等于4.3%配息率（按照本基金于2020年12月31日的收市价计算），在当前低利息环境下，此表现足以媲美马来西亚资金市场上的其他投资工具。我们也留意到于2020年3月结束的2019年财政年收益分配再投资计划（简称“IDRP”），吸引了75%接受率。2019年IDRP筹获11,700,000令吉所得，并再投资到本基金。

Axis-REIT仍有雄厚资本，财务状况强劲。本基金的资产净值（简称“NAV”）于2020年12月31日上扬2.1%至2,100,000,000令吉，而融资比率仍保持33%的偏低水平，远远低于马来西亚房地产投资信托（简称“MREIT”）的50%上限水平。于2020年12月31日，本基金的流动资产达154,800,000令吉，包括39,800,000令吉现金与存款，以及115,000,000令吉未提取融资使得，提供充裕余力来应付未来的收购与发展计划。

放眼未来，我们将继续最优化本基金的资本结构，以支持我们的成长志向。这包括评估不同的融资选项来资助收购与AEIs，包括进一步发行伊斯兰债券，以拉长本基金的融资到期概况，以及发行股本。

2021年展望与策略：扩展我们作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托的地位

马来西亚应对COVID-19的初期策略有效地抑制冠病传播，却严重冲击了国内商业活动与经济表现。再加上全球经济衰退，导致商品价格与出口额下挫，更是雪上加霜。因此，马来西亚国内生产总值（GDP）成长显著减速，在2020年第一季度放缓至+0.7%，并在第二季大幅萎缩17.1%，随后在第三季与第四季稍微回弹，各萎缩2.6%与3.4%。全年而言，2020年的经济萎缩5.6%。

放眼未来，在2020年偏低基础上，经济预计在2021年强劲反弹。马来西亚国家银行（BNM）已预测在财政与货币刺激方案下，我国的国内生产总值成长可望达到+6.5%至+7.5%之间。受到国内需求复苏所带来的成长推动，加上私人消费与投资，以及公共投资皆预料会反弹，整体的宏观经济情况预料会改善。

虽然大家正面预测2021年成长，过去一年发生的各项事件重申了宏观经济与营运情况仍难以预测而且充满变数。我们保持谨慎，若爆发新一波COVID-19感染，加上疫苗接种可能延迟，都可能拉长疫情期间，甚至有必要进一步实施行管令，这会打击预期中的经济复苏。

主席与首席执行官致单位持有人信函

在风险升高的大环境下，我们将专注于增强我们的工业组合，以善用制造业与物流领域的商机，并保持办公楼组合，我们将寻求：

(i) 通过以下方式来保持我们作为工业空间提供者的领导地位：

- 通过有效的接触与守纪律的AEIs来维持高水平的租户满意度，旨在保持组合的租用率高于90%，并为整体组合达到正面的年度租金调升；
- 通过严谨挑选可带来收入且可增强收益的工业资产，来展开守纪律的收购成长策略。管理公司放眼在2021年财政年期间取得额外200,000,000令吉新收购，加上“兴建并租赁”产业发展的有机扩展。

(ii) 通过进一步融资与发行股本来优化本基金的现金流量与资本结构，包括完成新的伊斯兰债券发行并推行进一步的IDRP，以及通过有效的收款来最大程度地提高现金流量效率。

(iii) 将ESG事项更多纳入我们的营运与收购计划的尽职调查过程，范围从实施污染与垃圾管理做法，到挑选材料、卖主与租户都纳入ESG要求。

风险管理

稳健且全面风险管理架构的重要性，在2020年清楚突显出来，因为这一年发生前所未有的各项事件，需要持续且系统化监测与评估其对本基金的营运、财务与永续发展的影响与后果。这些评估形成管理公司制定审慎与针对性的COVID-19应对措施与业务连续性计划的基础。

管理公司应对COVID-19措施与业务连续性计划的目的是要支持业务连续性，协助租户应对疫情，并协助他们与本基金处于良好定位，一旦经济活动正常化，即可有持续性复苏。

管理公司持续确保鉴定、监测且缓解所有现有与潜在实质风险，而且我们时刻警惕，不断更新并确保跟进影响本基金的实质风险。

本基金实质风险与管理公司缓解风险所作努力的详细评估，包含在此报告第78至137页的“抓紧商机”章节。

永续发展：增加ESG考虑因素到我们的商业策略与方法

认同在制定长期永续发展策略时需要全面方法，Axis-REIT于2019年推出综合报告。我们致力于在商业策略与方法加强纳入ESG因素。在2020年，我们实施包含环境评估标准的租户清单，在2020年后期的收购建议，采用首个环境现场评估（简称“ESA”）。

放眼未来，我们将在日常营运中纳入ESG考量。有关永续发展措施的详情，包含在此报告第100-137页的“管理永续发展事宜”章节。我们相信这些举措有助我们为本基金制定并达到永续发展、长期成长策略。

表扬与鸣谢

在2020年动荡且看似无止境的挑战中，我们对收到的各个奖项与荣誉表示感谢与赞赏。以下列出的这些奖项，认可了团队不懈努力与对本基金的奉献。这些荣誉是团队合作典范的成果，我们很自豪地归功于整个团队。

- The Edge十亿令吉俱乐部，三年税后盈利最高成长（房地产投资信托类别）
- The Edge十亿令吉俱乐部，三年最高股东回报（房地产投资信托类别）
- 2020年星洲商业楷模奖，产业卓越奖
- 2020年AsiaMoney亚洲杰出公司评选，房地产（马来西亚）
- 2020年亚太最佳房地产投资信托大奖，最佳工业房地产投资信托（马来西亚）
- 2020年亚太最佳房地产投资信托大奖，最佳伊斯兰房地产投资信托（马来西亚）
- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）：Leong Kit May
- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（马来西亚）：Nikki Ng
- 2020年大马投资者关系协会（MIRA）投资者关系大奖：投资者关系最佳首席执行官：Leong Kit May
- 2020年全国企业年报大奖（NACRA）卓越奖，金奖

2020年是有许多重大变故的一年，新常态显示拥抱改变时要保持灵活与适应，同时要坚守目标与使命。董事局满意本基金的营运与财务表现，并相信2020年业绩坚定了我们对于ARMB团队的信心。

管理公司将持续在营运上追求卓越表现，奠定基础以支持未来的持续成长。

这些计划将以审慎物业组合和财务管理策略为基础，以确保长期可持续发展，朝向实现本基金使命。

我们欲借此机会感谢全体利益相关者，从雇员到租户、供应商与承包商、房地产代理至媒体机构、广大社群与单位持有人对我们的信心，并与我们并肩作战，度过2020年的挑战，有你们真好！我们一起期待2021年会更好！

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin
主席

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

2021年2月17日

管理公司的 讨论与分析

首席执行官回顾

市场回顾

COVID-19疫情与全球经济衰退在2020年对我国经济形成严峻考验。这些情况对于身为物业主的Axis-REIT有着显著的潜在影响，因为本基金的表现取决于其租户的业务、产业市场与整体的经济表现而定。

在意识到需要及时又果断的行动计划，来管理疫情所造成的冲击，管理公司迅速制定了审慎与针对性的COVID-19应对措施，并部署其业务连续性计划。这些措施有效地抑制并缓解疫情对本基金的冲击，让管理公司得以保持专注于执行其营运策略，以达到本基金的目标。

支撑着本基金坚韧表现的另一同样重要因素是，本基金固有专注于相对稳健的工业房地产领域。此举提升其组合优势得以吸引强劲的租户组合，包括从事各行各业的跨国企业（MNC）、大型本地公司（LLC）与官联公司（GLC）的租户群，从制造业、物流与货仓，到必要的商品与服务行业皆有。管理公司早在几年前已预见要在营销与租户管理程序朝向科技化，让我们得以在这一年继续倚重并扩展这些资产，大大地降低了疫情对我们的干扰。

即使面对2020年不利的营运与经济环境，本基金这些年来注重长期永续成长而处于良好定位，可持续扩展。管理公司审慎的财务策略，确保本基金拥有强劲的资产负债表，充裕流动性与余力去争取收购机会，并探索潜在的发展项目，奠定基础在未来几年仍继续成长。

我们会继续监测，并主动管理不明确营运与经济生态所造成的风险，我们欣然报告迄今为止已成功缓解疫情对本基金的冲击。我们以强劲姿态结束2020年财政年，营运与主要财务皆表现坚韧，而且还在日常营运中纳入ESG考虑因素上取得重大进展。



市场与营运情况，以及缓解因素

市场与营运情况	缓解因素/采取的举措
<ul style="list-style-type: none"> ▶ COVID-19疫情 ▶ 实施行管令，导致商业活动大受影响，重挫经济 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 制造业与物流货仓业者受行管令的影响有限 ▶ 包含跨国企业 (MNC)、大型本地公司 (LLC) 与官联公司 (GLC) 的“A级”租户群表现坚韧，可抵抗疫情冲击 ▶ 为了保护利益相关者的安全与健康而迅速部署COVID-19应对措施与业务连续性计划，同时通过以下措施来帮助租户应对疫情： <ul style="list-style-type: none"> • 顺利过渡到远程办公，在有必要时，员工去密集化，并分散团队安排 • 在所有多元租户建筑物实施标准作业程序 (简称“SOP”) 以确保雇员与利益相关者的安全 • 善用科技来进行营销、租赁与接触租户的努力 • 让受影响的租户，押后缴租与豁免季票停车场来提供针对性的援助
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 由于政府的政策继续鼓励制造业的直接投资，工业房地产资产保持坚韧 ▶ 在行管令期间加速采用电子商务 ▶ 宽松的宏观经济政策以支持经济复苏与成长 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 持续的营销与租赁努力，以便为制造设施与物流货仓物业取得续租与新租约 ▶ 善用本基金的流动性与强劲财务状况，通过收购与发展项目来争取物业成长机会

管理公司的讨论与分析

2020年的重点摘要

2020年第一季度



完成并移交Axis Facility @ Batu Kawan - 本基金的第三项“兴建并租赁”发展项目



完成收购Axis Facility 2 @ Nilai 与 Axis Facility 2 @ Bukit Raja



派发2.10仙的首次中期DPU

2020年第二季度



完成收购D37c Logistics Warehouse



派发2.15仙第二次中期DPU



接受收购古来三项物业的献议



接受收购莎阿南一项物业的献议

2020年第三季度



签署买卖协议，以11,900,000令吉收购莎阿南的一项物业



派发2.25仙第三次中期DPU



署买卖协议，以95,000,000令吉收购莎阿南的一项物业

2020年第四季度



完成收购Axis Shah Alam Distribution Centre 5与 Axis Industrial Facility @ Shah Alam



签署买卖协议，以28,200,000令吉收购古来的三项物业



2020年财政年末期收益分配应用IDRP



派发2.25仙末期DPU



在2020年财政年录得19,000,000令吉重估收益



接受收购莎阿南武吉拉惹一项物业的献议



接受收购柔佛巴西古当一项物业的献议

财务回顾

2020年是充满挑战的一年，发生了好些前所未有的事件，包括全球爆发COVID-19疫情与美中贸易战。这些事件对全球商业活动形成极端压力。2020年上半年爆发COVID-19疫情让全球经济活动陷入停顿，社交距离规定与控制跨境活动导致经济活动显著放缓，对整体商业活动形成严重干扰。

管理公司对此情况作出及时反应，迅速拥抱新常态，以确保业务不间断并支持我们的租户。因此，即使市场走势呆滞不前，本基金的物业收益与扣税后已实现净收益按年分别增加4%与8.1%，至224,700,000令吉（2019年财政年：216,000,000令吉）与125,600,000令吉（2019年财政年：116,200,000令吉）。

随着2019年第四季完成配售活动，导致流通单位扩大，以致于全年每单位配息（DPU）比前一年减少5.5%至8.75仙，然而，本基金收益分配总额增加8.1%至126,200,000令吉。以8.75仙而言，按照2020年12月31日收市单位价为2.03令吉计算，本基金2020年财政年的DPU相等于4.3%配息率。

	2019年财政年	2020年财政年
物业收益 (不包括租约奖励调整与未开单的应收租约收入) ('000令吉)	216,005	224,712
税后已实现净收益 (不包括租约奖励调整) ('000令吉)	116,209	125,586
收益分配 ('000令吉)	116,752	126,203
DPU (仙)	9.26 sen	8.75 sen

本基金主要财务业绩速览列在下表：

业绩摘要

	2016	2017	2018	2019	2020
总营收 ('000令吉)	171,340	172,715	210,588	222,464	232,234
物业营运开销 ('000令吉)	(27,048)	(26,512)	(27,827)	(30,756)	(33,716)
净物业收益 ('000令吉)	144,292	146,203	182,761	191,708	198,518
盈利收益 ('000令吉)	678	984	725	1,434	875
投资物业的公允价值变动 ('000令吉) *	25,206	25,441	35,607	94,064	10,796
按摊销成本计算之金融负债净收益/(亏损) ('000令吉) **	2,446	1,163	3,687	(2,348)	(428)
脱售投资物业的净收益/(亏损) ('000令吉)	-	(419)	-	-	-
衍生产品的公允价值变动 ('000令吉)	(201)	206	(306)	(933)	(905)
物业与投资净收益 ('000令吉)	172,421	173,578	222,474	283,925	208,856
非物业开销 ('000令吉)	50,129	51,018	63,026	70,474	66,285

管理公司的讨论与分析

	2016	2017	2018	2019	2020
扣税前净收益 ('000令吉)	122,292	122,560	159,448	213,451	142,571
扣税后净收益细分:					
- 已实现的扣税后收益 ('000令吉)	90,186	90,796	113,442	115,179	124,938
- 未实现的扣税后收益 ('000令吉)	32,106	31,764	41,537	94,059	17,126
可供分配收益 ('000令吉)	91,122	92,668	108,011	116,872	126,390
每单位收益 (已实现+未实现) (“EPU”) (仙)	11.09	10.97	12.57	16.61	9.86
收益分配 ('000令吉)	91,067	92,457	107,825	116,752	126,203
每单位配息 (“DPU”) (仙)	8.25	8.26	8.74	9.26	8.75
配息率 (根据12月31日的收市价) (%)	5.12	5.51	5.60	5.23	4.31
每单位收益率 (根据12月31日收市价) (%)	6.89	7.31	8.06	9.38	4.86
管理开支比率 (MER) (%)	1.25	1.31	1.30	1.29	1.27
年度总回报 (%) ***	3.20	(1.70)	9.83	19.40	19.63
平均总回报 (3年) (%)	9.58	(1.08)	3.78	9.18	16.29
平均总回报 (5年) (%)	10.96	5.31	7.37	5.20	10.07

* 扣除未开单的应收租约收入后。

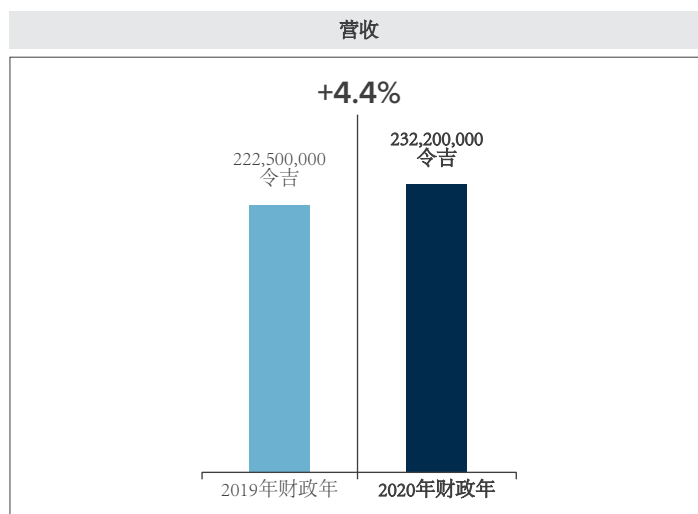
** 遵循马来西亚财务报告准则 (简称 “MFRS”) 第139条款, 已折扣租户的存入保证金之未实现收益/(亏损)。

*** 根据单位价格与每单位配息率的波动。

营收: 增加9,700,000令吉 (+4.4%)

虽然在充满挑战的大环境, 本基金营收上扬4.4%至232,200,000令吉, 租金贡献主要是来自: (i) 这一年完成的新收购物业, (ii) 在2019年财政年完成收购物业作出全年贡献, 以及 (iii) 在2020年3月1日开始Axis Facility @ Batu Kawan租约。

结束了这些因素效应, 连同整体物业组合租金调升5.6%, 抵销了租用率下降的冲击。



营收组成部分：租金收入占总营收的 96.5%

租金收入为总营收贡献224,000,000令吉或96.5%，余额来自停车场收入与其他收入。

停车场收入下降主要是因为行管令期间豁免/回扣受影响租户的季票停车租金，以及2020年财政年的访客停车收入也减少了。

	2016 (‘000令吉)	2017 (‘000令吉)	2018 (‘000令吉)	2019 (‘000令吉)	2020 (‘000令吉)
租金收入	161,201	159,491	199,527 *	211,475 *	224,001 *
停车场收入	6,475	7,817	5,890	6,355	4,615
其他收入	3,664	5,407	5,171	4,634	3,618
合计	171,340	172,715	210,588	222,464	232,234

* 遵循MFRS16的要求，包括免租金期间，以直线法确认为租金收入。

物业营运开销：增加3,000,000令吉

这一年承担的物业营运开销按年增加3,000,000令吉至33,700,000令吉，主要是因为物业规模扩大，以及维修损坏两项物业私人车道的坍塌挡土墙时，承担将近1,000,000令吉的一次过成本。

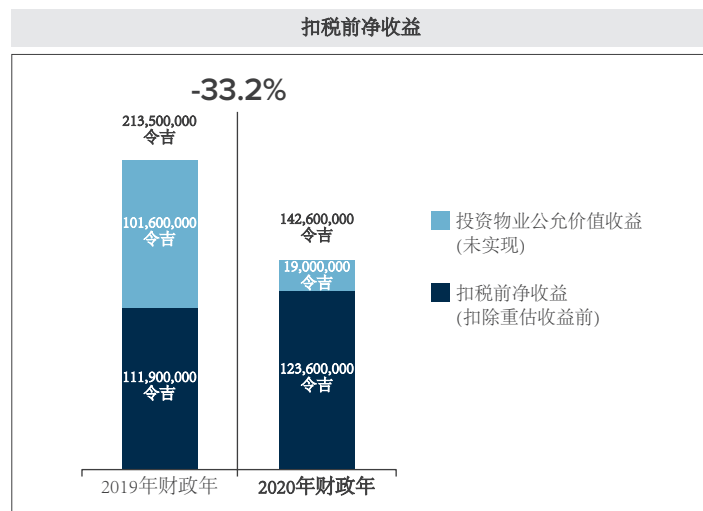
为了在COVID-19疫情肆虐期间持守高标准的卫生环境，管理公司在多元租户物业采取防范措施，更频密地清洁、消毒与使用防毒与防菌清洁产品。这些举措增加了这一年的物业营运开销。

	2016 (‘000令吉)	2017 (‘000令吉)	2018 (‘000令吉)	2019 (‘000令吉)	2020 (‘000令吉)
门牌税与地税	4,898	5,072	5,407	5,495	6,203
物业管理公司费用与现场职员成本	6,249	5,905	6,900	7,633	8,221
保安	1,855	1,981	2,305	2,742	3,147
伊斯兰保险	1,544	1,168	1,521	1,393	1,451
维修与其他费用	12,502	12,386	11,694	13,493	14,694
合计	27,048	26,512	27,827	30,756	33,716

管理公司的讨论与分析

物业净收益：增加6,800,000令吉

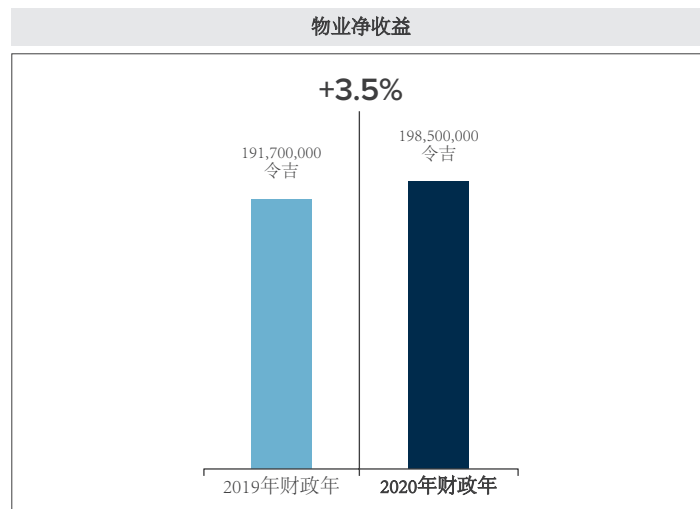
因着上述动作，2020年财政年物业净收益按年增加3.5%至198,500,000令吉。



不包括租约奖励调整的已实现净收益：上扬8.1%至125,600,000令吉

在净利方面，Axis-REIT已实现净收益上扬8.4%至124,900,000令吉，包括遵循MFRS16的要求，纳入租约奖励调整的影响。

若不包括租约奖励调整，2020年财政年已实现净收益为125,600,000令吉，相比2019年财政年为116,200,000令吉一比前一年健全地增长8.1%，与本基金的营收成长保持一致。

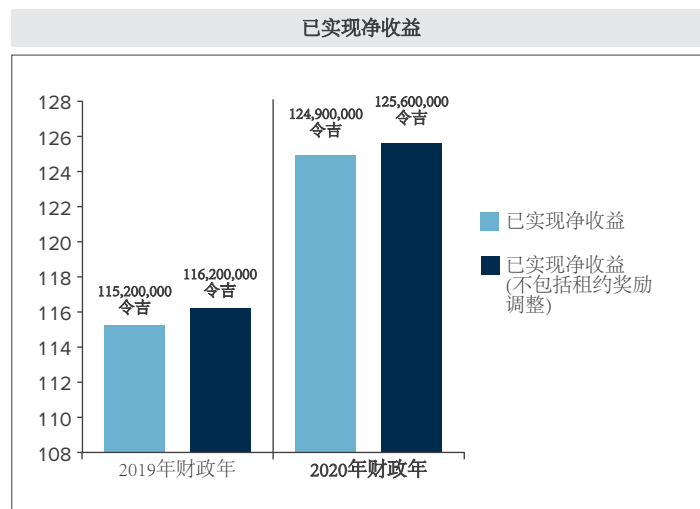


扣税前净收益：重估收益减少

Axis-REIT于2020年财政年录得142,600,000令吉扣税前净收益，较前一财政年减少33.2%。

这主要是因为2020年财政年投资物业未实现公允价值收益为较低的19,000,000令吉，相比前一年为101,600,000令吉。

本基金的DPU未受重估收益减少所影响，因为这是非现金性质的项目。

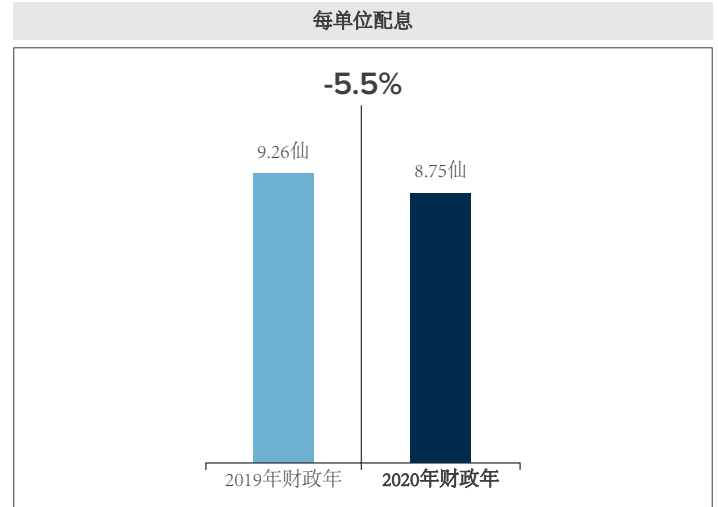


每单位配息 (DPU) : 8.75仙

本基金2020年财政年可分配收益达126,400,000令吉，而本基金配息126,200,000令吉，相等于99.9%派息率。

本基金2020年财政年每单位配息8.75仙。虽然有更高的已实现收益，2020年财政年的每单位配息比2019年财政年的9.26仙略低。这是因为随着2019年尾完成配售计划，发行单位数量增加了。

根据2020年12月31日的2.03令吉收市价计算，2020年财政年的每单位配息相等于出色的4.31%配息率。

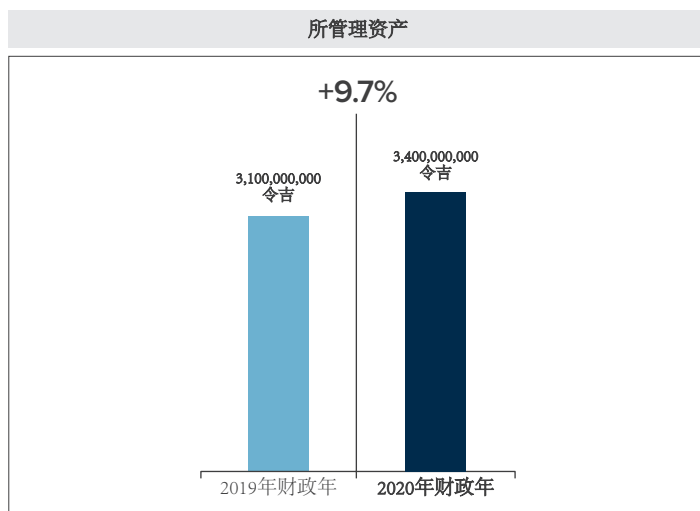


配合末期每单位配息 (DPU) 付款而应用收益分配再投资计划 (简称“2019年IDRP”)，顺利于2020年3月完成。依据2019年IDRP，共有7,081,008 IDRP单位于2020年3月10日在证交所上市。因此，随着完成2019年IDRP，Axis-REIT的发行单位总数从1,435,250,288，增至于2018年12月31日的1,442,331,296。本基金从2019年IDRP保留11,700,000令吉资本，这笔款项已调配到其物业组合的资产增值举措 (AEIs)。

本基金亦宣布2020年财政年IDRP (简称“2020年IDRP”) 应用在2.25仙末期每单位配息 (DPU)，其中0.83仙在单位持有人手中须缴税，1.42仙无需缴税。2020年IDRP让单位持有人以下选项：

- a) 再投资1.1仙可选部分到本基金的新单位，并以现金收到剩余部分的1.15仙，或者
- b) 再投资0.55仙的一部分可选部分到本基金的新单位，并以现金收到剩余部分的1.70仙，或者
- c) 选择不参与IDRP选项，悉数以现金收到全部2.25仙末期每单位配息。

2020年IDRP以每单位1.88令吉的吸引人价位献售给单位持有人，实际定价比本基金单位的5天成交量加权平均市价折价6.47%。2020年IDRP预计于2021年3月11日完成。



财务状况

总资产：按年增长9.7%，至 3,400,000,000令吉

Axis-REIT在2020年财政年保持强劲的财务状况，处于良好定位，迎接未来的成长。

本基金在2020年财政年增加263,000,000令吉的资产价值，包7,400,000令吉在组合的AEIs投资，以及本基金投资物业获得9,000,000令吉重估收益。因此，本基金的总资产于2020年12月30日高达3,400,000,000令吉，较前一个财政年增加9.7%。

管理公司的讨论与分析

物业收益率：平均净收益率7.5%

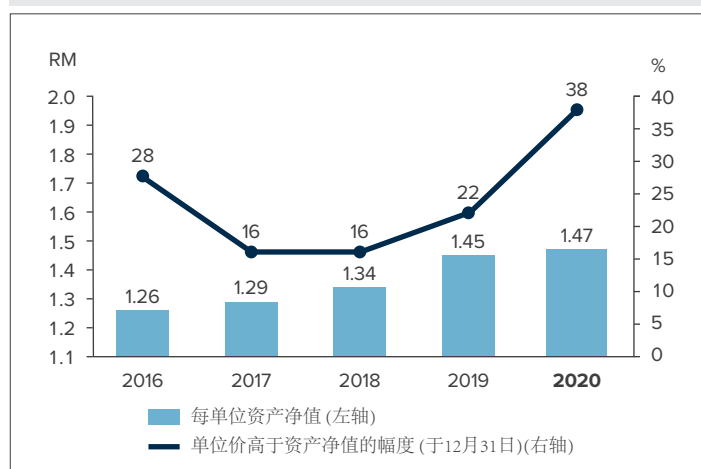
Axis-REIT物业组合于2020年财政年的平均总收益率为8.8%，净收益率为7.5%。

物流货仓物业在组合中居冠，净收益率为8.3%，其次是霸级市场8.2%与制造设施7.4%。

虽然面对充满变数且挑战的商业环境，本基金的办公楼物业的平均总收益率达8.9%，净收益率为6.3%，表现令人赞赏。

资产类型	物业收益率 (%)	
	总收益率	净收益率
办公楼	8.9	6.3
办公楼/工业	9.1	6.4
物流货仓	9.1	8.3
制造设施	8.3	7.4
霸级市场	8.8	8.2
平均	8.8	7.5

每单位资产净值



每单位资产净值：1.47令吉，于2020年12月31日

本基金资产净值在2020年财政年期间上扬2.1%，于2020年12月31日报2,100,000,000令吉，相等于每单位资产净值为1.47令吉

根据Axis-REIT于2020年12月31日的2.03令吉单位收市价计算，本基金在一年结束时，单位价比其资产净值高出38.1%。

表现摘要

	2016	2017	2018	2019	2020
资产总值 ('000令吉)	2,244,274	2,549,609	2,840,463	3,085,681	3,364,083
资产净值 (简称“NAV”) ('000令吉)	1,392,971	1,591,136	1,664,081	2,078,764	2,123,004
流通单位 (单位) ('000)	1,105,174	1,232,327	1,237,285	1,435,250	1,442,331
每单位资产净值 (NAV) (令吉)					
- 于12月31日	1.26	1.29	1.34	1.45	1.47
- 年内最低资产净值 (NAV)	1.23	1.25	1.29	1.33	1.46
- 年内最高资产净值 (NAV)	1.26	1.29	1.34	1.45	1.48
每单位市场价值					
- 于12月31日 (令吉)	1.61	1.50	1.56	1.77	2.03
年内最高交易价 (令吉)	1.81	1.72	1.59	1.99	2.25
年内最低交易价 (令吉)	1.50	1.45	1.19	1.55	1.66

物业组合估值：53项物业，总值3,300,000,000令吉

于2020年12月31日，Axis-REIT组合包括53项物业，合计的可出租净面积（简称“NLA”）为10,500,000平方尺，相比前一年的组合有48项物业。2020年财政年增加了5项物业。全体物业组合每年均重估，以符合证监会房地产投资信托指南与MFRS 140的规定。公允价值的增加或减少纳入损益表，作为投资物业重估增值或贬值。在2020年财政年，对我们投资物业所进行的独立估价显示组合价值为3,300,000,000令吉，包括在这一年的19,000,000令吉重估收益。

	2016	2017	2018	2019	2020
物业数量	39	40	45	48	53
可出租净面积 (百万平方尺)	7.6	8.1	9.3	9.5	10.5
重估前的组合账面价值 (百万令吉)	2,163.0	2,451.8	2,755.9	2,889.0	3,261.2
重估后的组合账面价值 (百万令吉)	2,192.9	2,482.2	2,798.5	2,990.6	3,280.2
未实现收益/(亏损) ('000令吉)	29,861	30,395	42,558	101,553	18,966
组合的投资支出总额 (包括增值) (百万令吉)	1,895.6	2,151.0	2,424.8	2,515.3	2,786.0
累积重估收益 ('000令吉)	301.5	331.2	373.7	475.3	494.2

按物业分类的本基金组合估值参阅此报告第238页至241页。

融资概况

	2016	2017	2018	2019	2020
融资总额 ('000令吉)	780,665	842,594	1,059,367	885,859	1,112,183
资产总额 ('000令吉)	2,244,274	2,549,609	2,840,463	3,085,681	3,364,083
融资比率	34.8%	33.0%	37.3%	28.7%	33.1%
每年的实际利润率(年利)*	4.3%	4.2%	4.3%	4.4%	3.9%
短期融资的百分比	58%	71%	77%	43%	55%
中期与长期融资的百分比	42%	29%	23%	57%	45%
无产权负担资产总数	15	15	19	16	25
无产权负担资产占资产总额的百分比	30%	27%	28%	27%	44%

* 为了方便比较，实际利润率包括附带的融资成本。

管理公司的讨论与分析

融资总额：增加226,300,000令吉至1,100,000,000令吉

本基金于2020年12月31日的融资总额增加至1,100,000,000令吉（2019年财政年：885,900,000令吉），融资比率提高至33.1%（2019年财政年：28.7%）。

本基金在2020年财政年完成五项收购，这些收购全部由现有的银行贷款便利所融资。这些物业即刻带来收益，在完成收购后即在2020年财政年收益作出贡献，而且从2021年财政年过后，本基金可从这些物业的全年收益贡献中受惠。

在这一年，7年期总额70,000,000令吉的伊斯兰债券到期，本基金使用现有短期信贷便利悉数赎回此项伊斯兰债券。随着赎回7年期伊斯兰债券，Axis-REIT于2020年12月31日剩下的伊斯兰债券发行为350,000,000令吉。

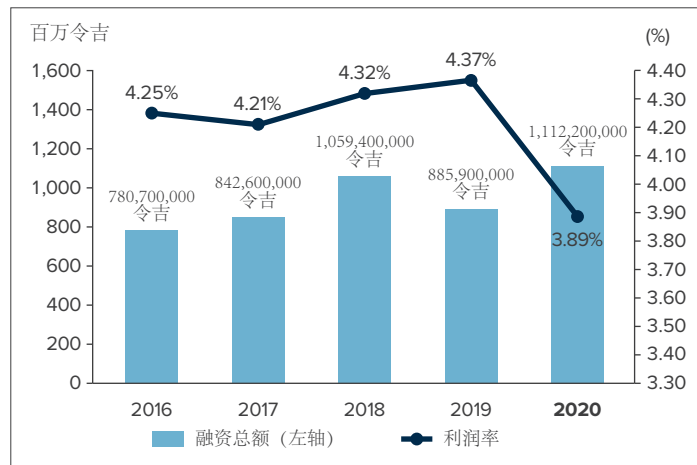
于2020年12月31日，本金融资概况的实际利润率处于3.9%年利，比2019年财政年的4.4%下降0.5%。这主要是随着2019年财政年杪完成股本配售计划降低融资比率，而且国家银行在这一年四次调降隔夜政策利率（简称“OPR”），以致于OPR累积削减125个基点。

约53%的本金融资保持为固定利润率。本基金未偿还融资中约13.5%融资成本，合计金额为150,000,000令吉，透过伊斯兰利润率掉期来对冲。

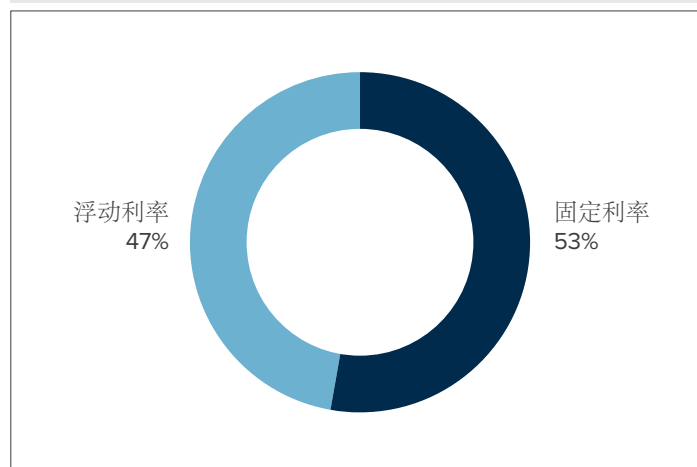
本基金采取慎重与守纪律的资本管理策略，以确保其融资结构保持财务灵活性，以降低集中风险。我们已加强资本管理，以确保本基金的财务状况强健并作好准备面对来临的任何挑战与机会。

于2020年12月31日，我们的融资组合（扣除融资的附带成本之前）包括350,000,000令吉伊斯兰债券发行（7年与10年期）、151,500,000令吉为期限融资便利，以及611,500,000令吉在循环信贷便利。本基金于2020年12月31日涉足中期与长期融资的比率为45%。

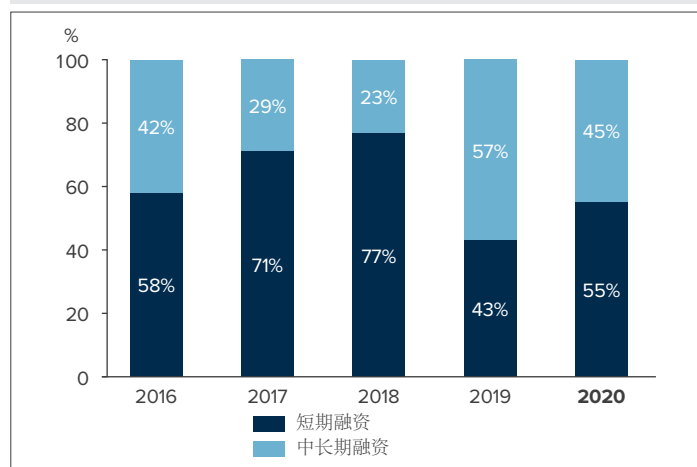
融资总额



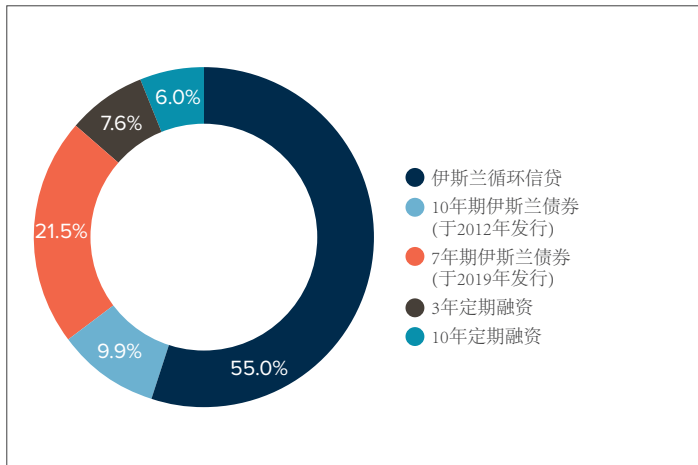
固定对比浮动利率



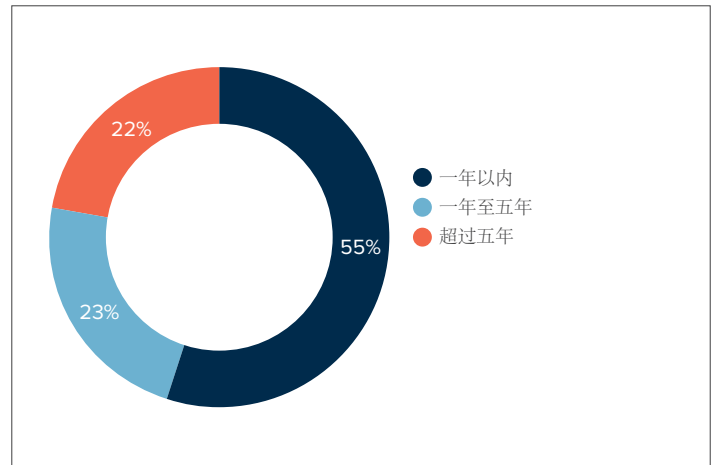
短期对比中长期融资



于2020年12月31日的融资概况



于2020年12月31日的融资到期概况



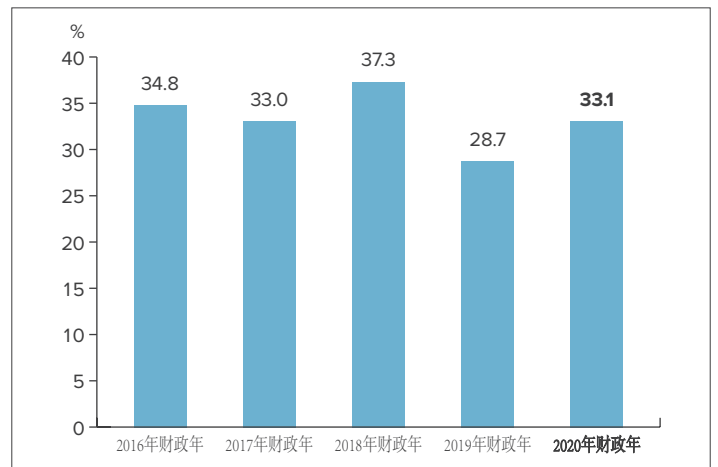
融资比率：于2020年12月31日为33.1%，远低于监管规定的极限

本基金的融资比率保持偏低，报33.1%，远低于证监会上市房地产投资信托指南规定的极限，提供充分的融资空间进行潜在的收购计划。本基金平均包含全部的有效利润率为3.9%年利，全部融资便利皆获物业抵押。

本基金相对偏低的融资比率铺平道路，以作出进一步收购与迎来成长，因为本基金仍有空间再获取570,000,000令吉融资便利，才会达到证监会上市房地产投资信托指南所设定的50%极限。

在这一年，证监会宣布暂时提高马来西亚房地产投资信托的债务资本比率极限到60%直至2022年12月31日。

融资比率



管理公司的讨论与分析

流动性与信贷状况

于2020年12月31日，本基金共有39,800,000令吉现金结存与短期伊斯兰存款，以及已承诺但未提取循环融资便利为115,000,000令吉，提供充裕流动性，以应付营运资本与业务需要。

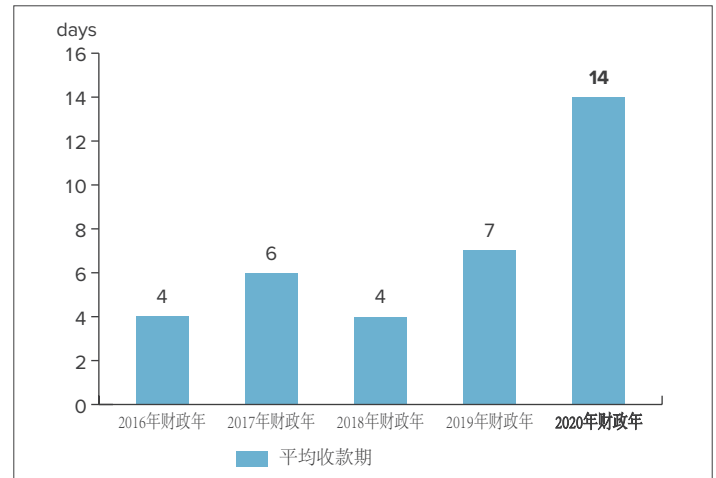
我们会根据策略计划来持续监测本基金的流动性，并确保本基金拥有充裕的财务资源与信贷便利来符合融资与营运资本承诺。

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

在2020年财政年，本基金的平均收款期保持为可管理的14天，而本基金的贸易应收款项处于8,400,000令吉。由于回顾财政年间有两大租户延迟付款，2020年财政年的贸易应收款项结存相对高于2019年财政年。然而，大部分未付款项随后于2021年1月与2月付清。

我们对租户与信贷风险管理采取严谨方法，让贸易应收款项的减值保持在微乎其微水平。在2020年财政年，本基金的贸易应收款项的减值损失为70,000令吉，相等于本基金年度总营收的0.03%。密切关注应收款项加上完善的内部信贷管理程序，带来如此卓越的成绩。

平均收款期



贸易应收账款减值损失	2016 (‘000令吉)	2017 (‘000令吉)	2018 (‘000令吉)	2019 (‘000令吉)	2020 (‘000令吉)
贸易应收账款减值损失/坏账注销/(拨回)	474	(369)	215	(26)	70
贸易应收账款	1,469	2,628	4,630	4,207	8,379
年度总营收	166,685	167,761	197,241	216,005	224,712
贸易应收账款减值损失/坏账注销/(拨回) 占总营收%	0.28	-	0.11	-	0.03
平均收款期(天)	4	6	4	7	14

单位价格表现



Axis-REIT的单位价格的表现2020年超越富时大马隆综指 (FBMKLCI)。本基金单位价格于2020年上涨14.7%，对比富时大马隆综指上扬2.4%。

COVID-19疫情导致经济吹起逆风，自2020年首季以来严重影响大马与全球经济，导致投资者偏好防御股，相信是促成本基金价格跑赢大市的原因。

国家银行在2020年将隔夜政策利率 (OPR) 累积调降125个基点，到了2020年尾处于1.75%，营造了创新低的利率环境。

单位价格与成交量总览

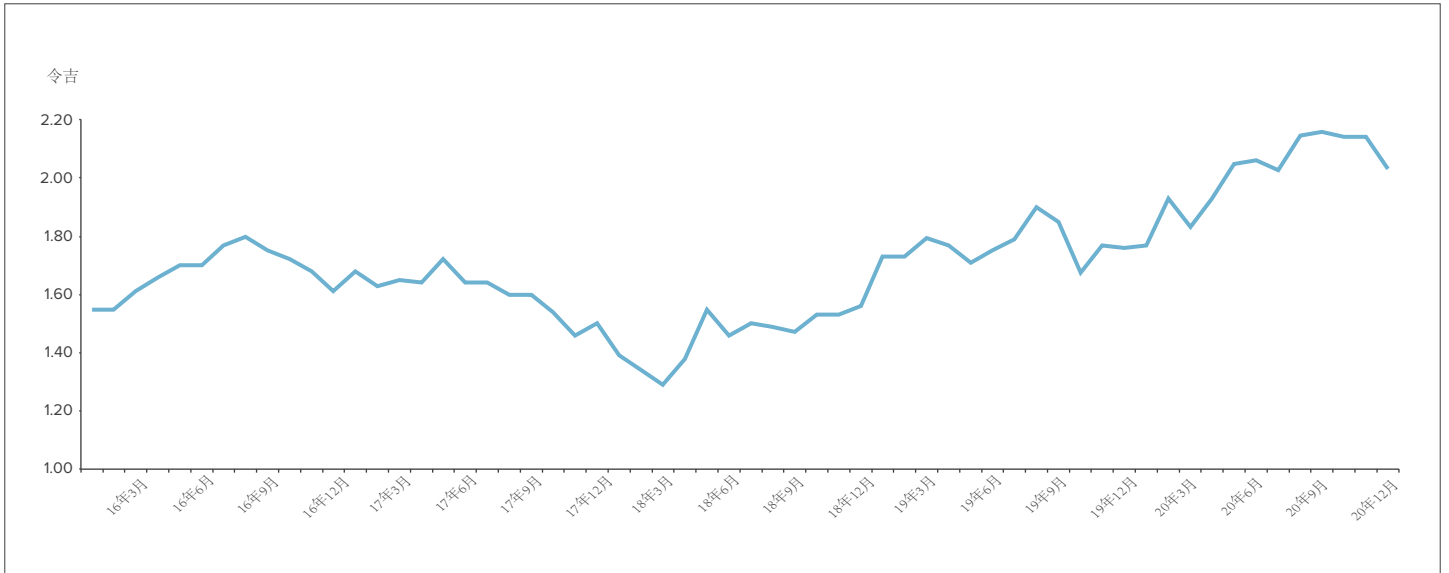
单位开市价	1.76令吉 (2020年1月4日)
单位收市价	2.03令吉 (2020年12月31日)
最高交易价	2.25令吉 (2020年9月)
最低交易价	1.66令吉 (2020年3月)
单位持有人数量	6,776 (2020年12月31日)
单位持有数量	1,442,331,296 单位

近5年单位价格表现摘要

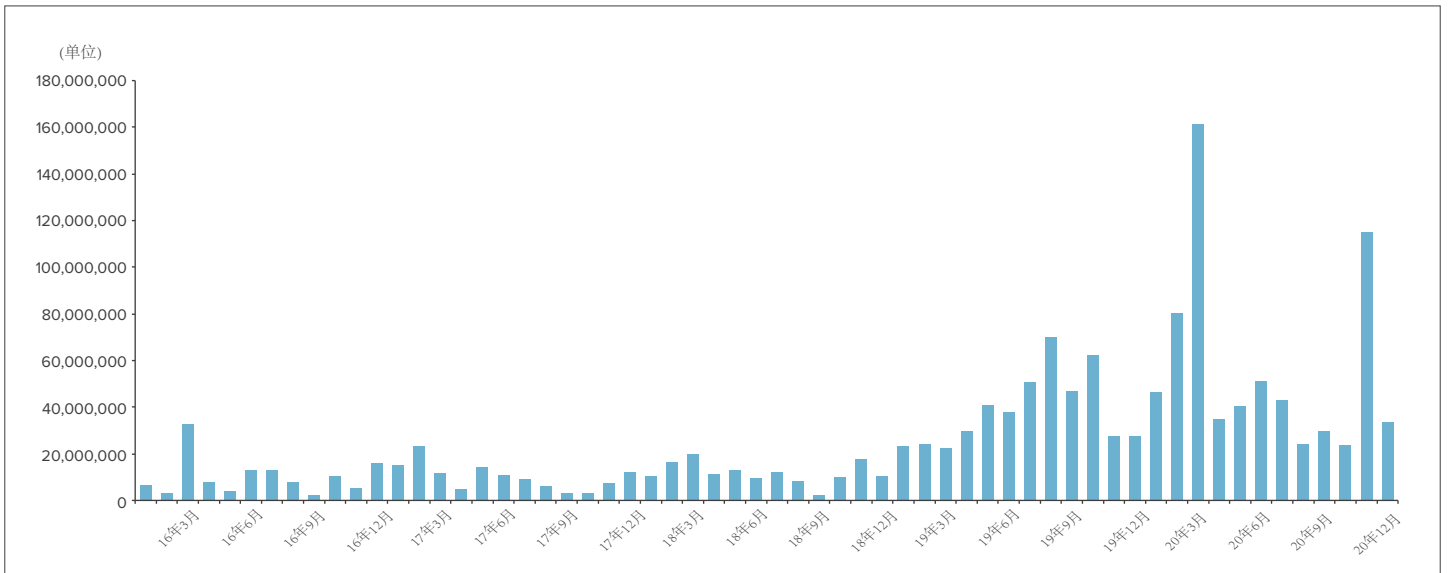
	2016	2017	2018	2019	2020
于12月31日的单位收市价 (令吉)	1.61	1.50	1.56	1.77	2.03
最高价	1.81	1.72	1.59	1.99	2.25
最低价	1.50	1.45	1.19	1.55	1.66
资产净值	1.26	1.29	1.34	1.45	1.47
市值 ('000令吉)	1,779,329	1,848,490	1,930,165	2,540,393	2,927,933

管理公司的讨论与分析

5年来单位价格走势

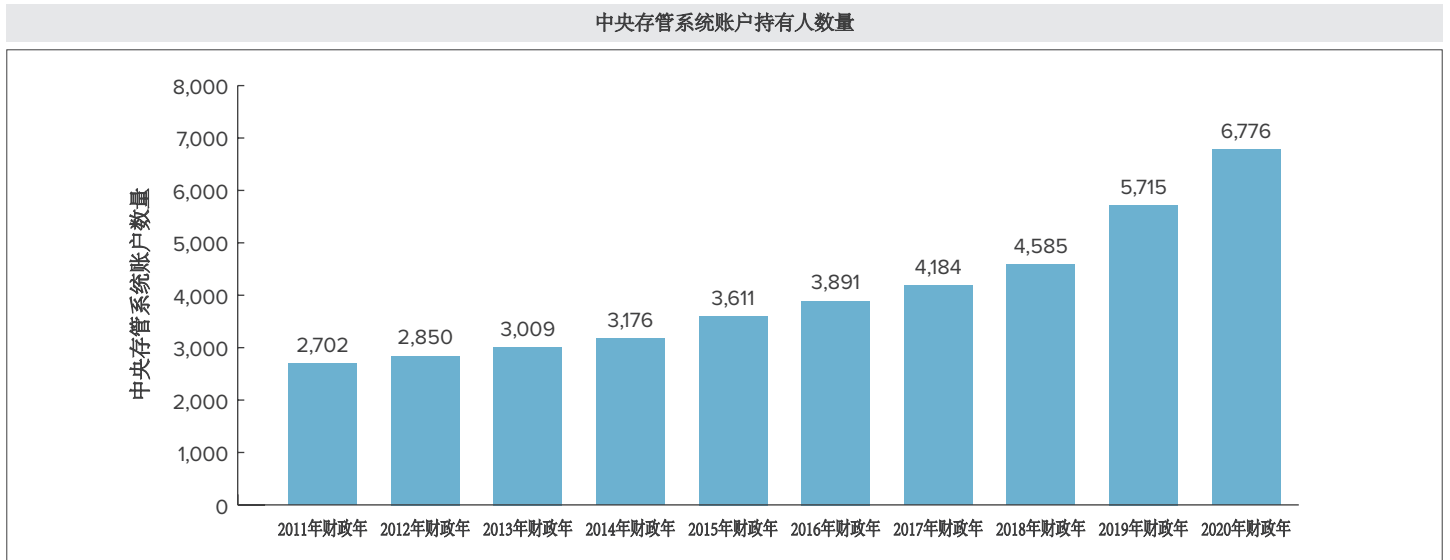


每月成交量

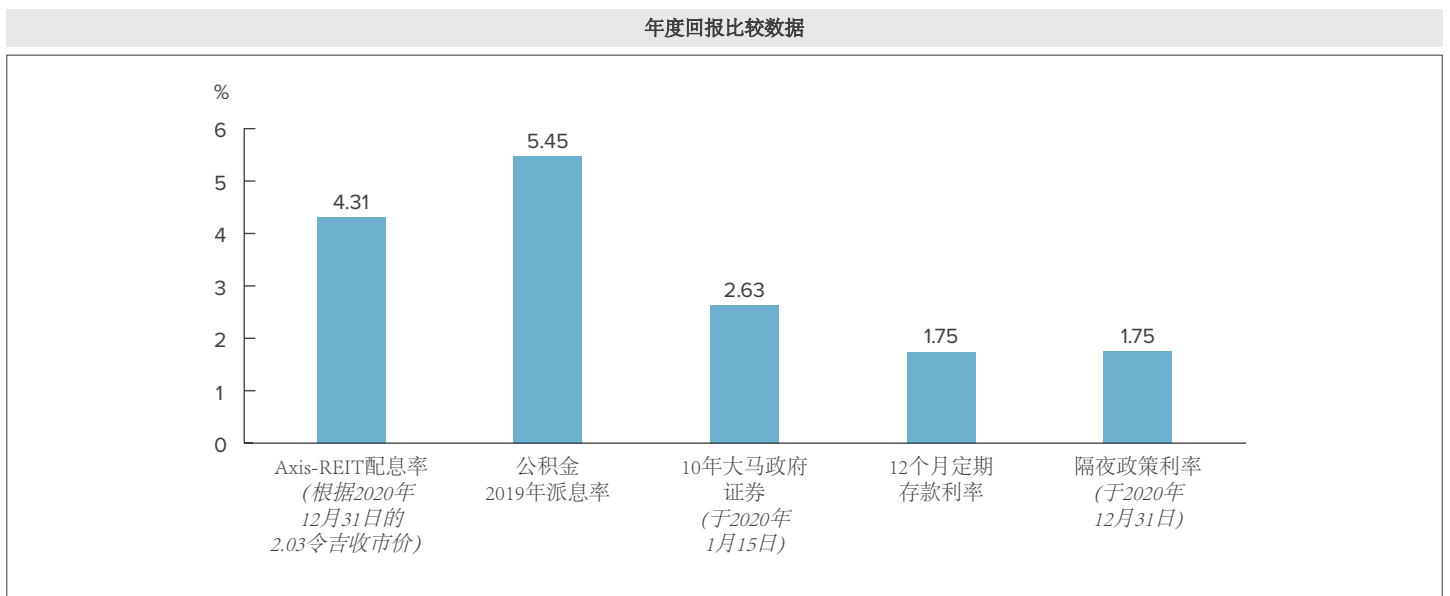


成交量摘要

总成交量 (2020年1月至12月)	684,361,252 单位
平均月度成交量	57,030,104 单位
最高月度成交量	161,306,000 单位 (2020年3月)
最低月度成交量	23,791,500 单位 (2020年10月)



证交所数据显示，交易Axis-REIT单位的中央存管系统（CDS）账户数量于2020年为6,776项账户，比2019年的5,715项账户增加了18.6%。此增长可归功于我们于这一年在回报与配息上交出强劲业务记录，加上全球经济于2020年吹逆风，导致防御股兴趣增强。



Axis-REIT继续交出优渥回报给单位持有人，2020年财政年的累积每单位配息（DPU）达8.75仙。

根据本基金于2020年12月31日的2.03令吉收市价计算，相等于4.3%配息率。

在目前的低利率环境，本基金单位持有人享有的配息率具有高度竞争力。

管理公司的讨论与分析

业务回顾

► 组合总览

组合规模	: 53项物业
租户数量	: 150
营收	: 232,200,000令吉
所管理空间总面积	: 10,478,726 平方尺
租用率	: 91%
物业净收益	: 198,500,000令吉

Axis-REIT拥有逐渐壮大的办公楼与工业物业组合，遍布马来半岛的主要城市工业枢纽。投资在这些可带来收益的物业，本基金的使命就是要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。

应对2020年前所未有的事件，我们迅速实施明确又果断策略，优先注重保护我们的利益相关者，同时保持业务营运。就此而言，我们实施业务连续性计划，远程办公与严格遵守标准作业程序（SOP）来保护雇员、租户、供应商与承包商。

借着这些措施，加上本基金强劲的基本因素与专注于工业房地产，我们得以将努力与注意力专注在管理并壮大物业组合的核心策略上。

我们管理物业组合与租户群的方法是专注于维持高度的租户满意度与留租率，保持组合租用率在高水平，争取调升租金。就此而言，配合我们积极主动的物业与租户管理努力，我们在2020年进行了好几项举措，其中包括：

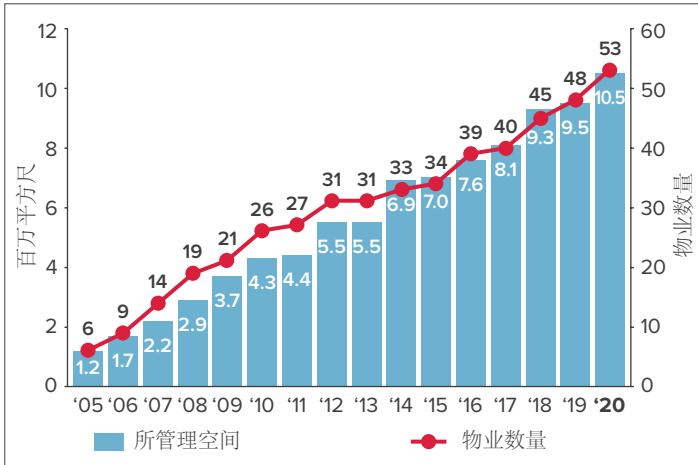
- (i) 改良“Hello Axis”，推介手机应用程度，让租户与管理公司的租户关怀团队更容易进入租户管理入门网站；
- (ii) 着手数码化营销活动，以改善营销范围与表现，缓解行管令造成的干扰；以及
- (iii) 继续有纪律地进行资产维修与资产增值举措（简称“AEIs”）。

尽管宏观经济与商业生态面对强烈逆风侵袭，我们持续专注于管理物业组合，而得以在2020年财政年交出不俗的营运业绩。我们的关键成就包括：

- 持续扩充物业组合与所管理的空间。在2020年财政年，本基金增加五项物业到组合内，让组合增至53项物业，于2020年12月31日所管理的空间将近10,500,000平方尺；
- 保持整体物业组合的租用率，于2020年12月31日的租用率只下降1个百分点至91%；
- 租户留租率达77%，整体组合租金调升5.6%；
- 改善租户满意度。

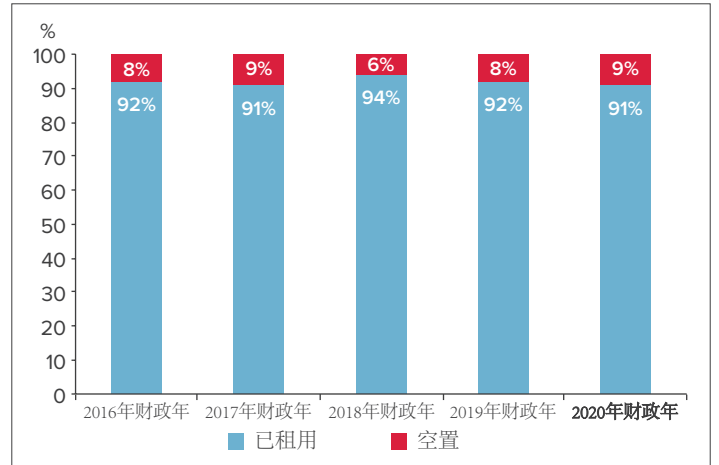
营运表现的进一步详情列在下一页。

所管理空间总面积：增加10%至10,478,726 平方尺



在2020年，本基金增加五项物业到其组合，让组合增至53项物业，所管理空间扬升10%至10,500,000平方尺。

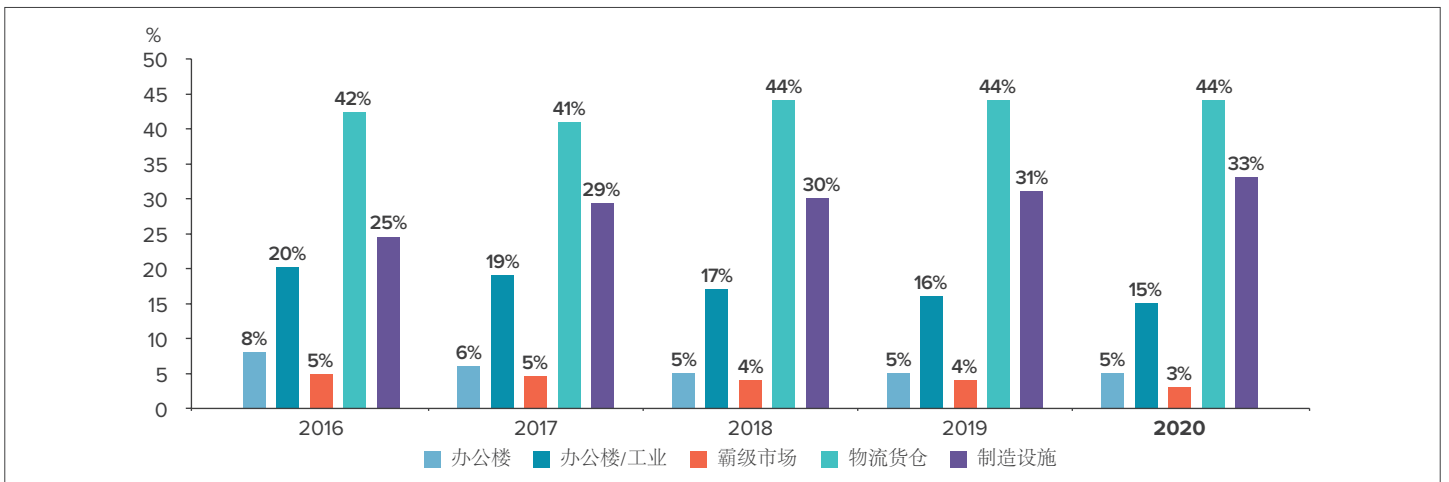
组合租用率：微降至91%



Axis-REIT组合租用率于2020年12月31日处于91%，比2019年12月31日的92%稍微下降。

租用率下降，主要是因为柔佛州D8 Logistics Warehouse有位租户搬出，以及一些租户不续约。Axis-REIT积极地营销空置空间，以填补组合内的空置物业。

按类型的组合多元化：持续专注于工业物业

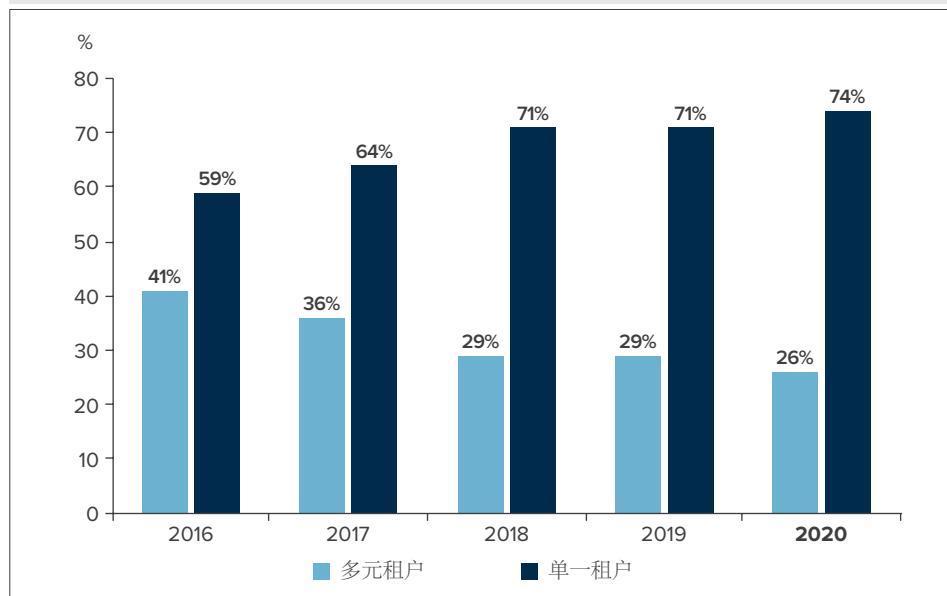


Axis-REIT组合仍专注于工业物业。于2020年12月31日，按可出租净面积计算，其组合的92%是工业地契。

按物业类型而言，组合保持稳定、专注于物流货仓物业、制造设施与办公楼/工业物业。

管理公司的讨论与分析

按地理位置的组合多元化：日益进驻主要工业区



本基金这些年来日益专注在制造与物流货仓设施，增加了组合内的单一租户物业的比例。

物业的单一租户比例于2020年财政年增至74%。这些物业提供稳定、长期根本的租金收入成长，因为此类租户的租约通常属长期租约，且有事先同意的租金递增。

单一租户物业的营运成本通常较低，因为维修成本由租户承担。

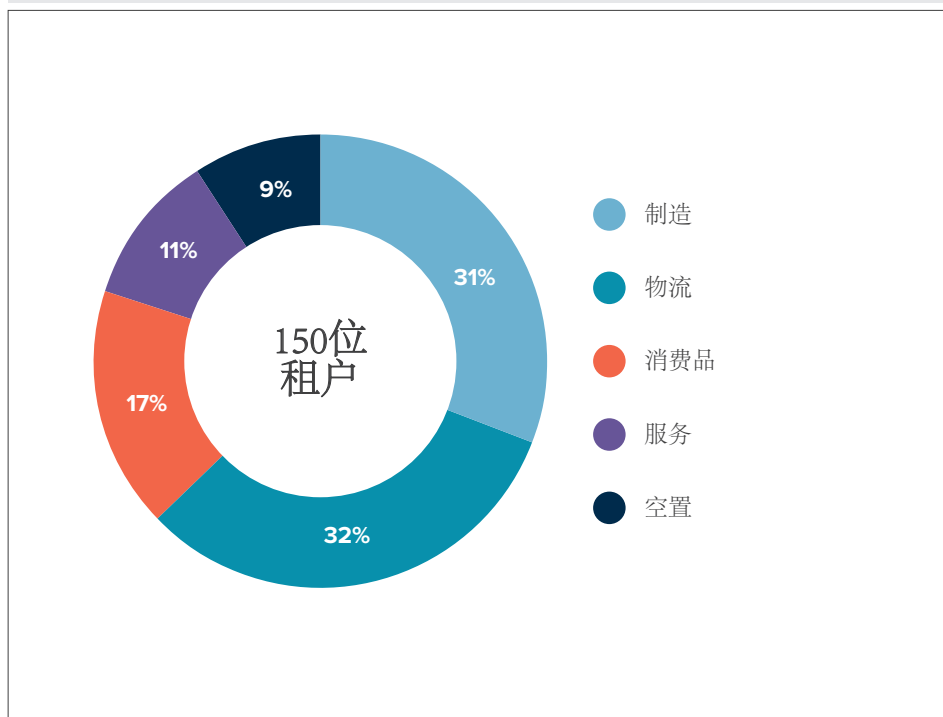
单一租户物业通常是由跨国公司或官联公司租用，意味着违约风险较低。

本基金的租户群仍保持稳定且充分多元化，于2020年12月31日有150位租户。以所涉足的行业而言，我们的租户主要从事制造与物流、消费品与服务。

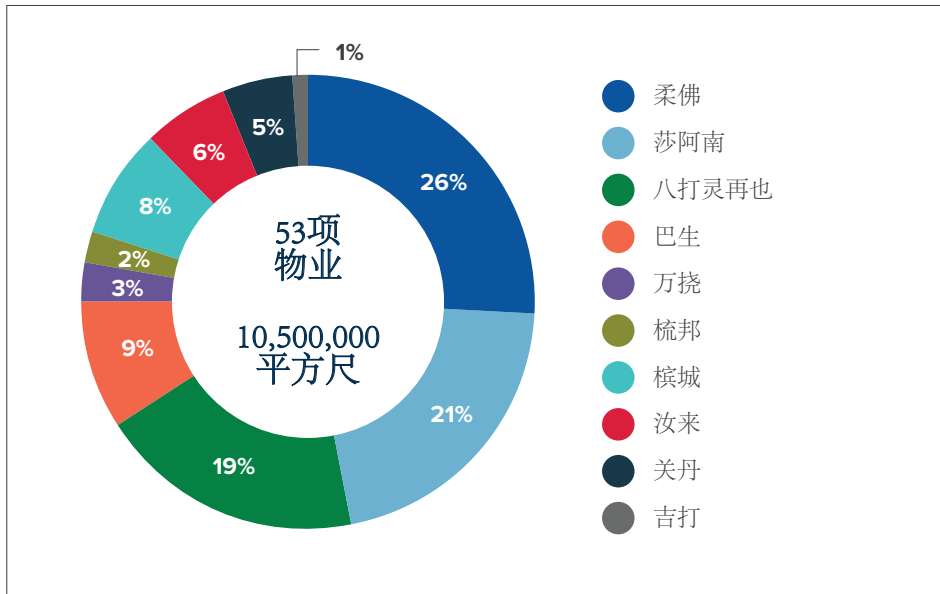
我们的十大租户（按营收贡献）占每月租金的46.8%，名单如下：

- Nestle Products Sdn Bhd
- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
- Yongnam Engineering Sdn Bhd
- Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
- Upeca Aerotech Sdn Bhd
- Pos Logistics Berhad
- Tesco Stores (Malaysia) Sdn Bhd
- Teraju Sinar Sdn Bhd
- Northport (Malaysia) Berhad

租户概况：150位租户，十大租户占了营收的46.8%



按地理位置的组合多元化：日益进驻主要工业区



以地理位置多元化而言，Axis-REIT的组合遍布马来半岛的主要工业区。

在这一年完成的收购位于汝来、莎阿南与柔佛，让我们加强进驻到具有高度成长潜能且正快速发展的工业枢纽。

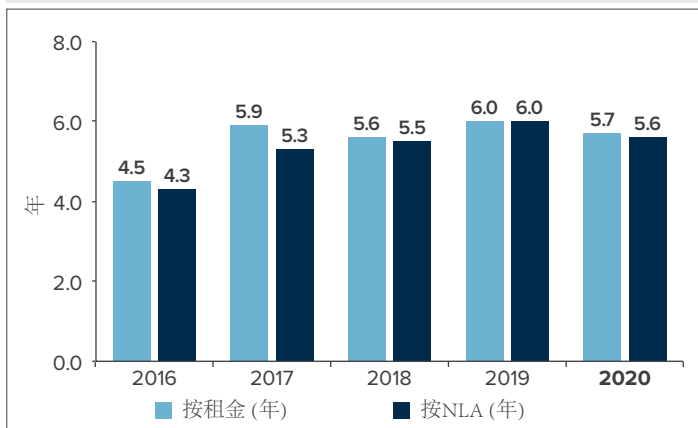
放眼未来，我们在进行中的收购计划，继续建立在此策略上，即在主要工业区壮大工业物业组合。

已承诺的租赁

在2020年财政年，我们组合里1,700,000平方尺空间的租约到期要续租。通过积极的组合管理，房地产团队成功在这一年取得1,370,000,000平方尺或80%空间的租约合同。其中包括1,300,000平方尺的租约续租，相等于77%的租户留租率。房地产团队的努力也成就了5.6%的租金调升。我们组合的加权平均租约届满期（简称“WALE”）稍微下降，按可出租净面积（简称“NLA”）而言为5.6年，若以租金收入而言则是5.7年。

欲知我们如何管理租户的详情，请参阅此报告第104页至106页的“管理永续发展事宜”章节。

于2020年财政年结束时，稍微缩短至5.6年



于2020年12月31日，本基金组合WALE（按NLA）从前一年的6.0年，缩短至5.6年。

由于COVID-19疫情与随后吹起的经济逆风，以致于一些租户不续租，导致了加权平均租约届满期（WALE）缩短。

管理公司的讨论与分析

按地点的组合租约届满概况，2020年至2022年

物业地点	2020年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2021年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2022年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
八打灵再也	625,591	5.96	9.92	563,707	5.38	9.68	493,891	4.71	8.12
莎阿南	412,015	3.93	3.86	612,547	5.85	5.79	105,550	1.01	1.23
巴生	-	-	-	-	-	-	149,605	1.43	1.19
柔佛	468,936	4.48	2.97	772,475	7.37	5.08	216,988	2.07	1.98
汝来	-	-	-	-	-	-	291,642	2.78	1.41
檳城	205,151	1.96	2.37	-	-	-	395,225	3.77	2.96
合计	1,711,693	16.33	19.12	1,948,729	18.60	20.55	1,652,901	15.77	16.89

按物业类型的组合租约届满概况，2020年至2022年

物业地点	2020年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2021年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2022年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
办公楼	137,864	1.32	3.12	134,059	1.28	3.46	113,742	1.09	2.42
办公楼/工业	487,727	4.65	6.80	429,648	4.10	6.23	410,399	3.92	6.30
物流货仓	1,086,102	10.36	9.20	1,087,123	10.38	8.17	645,445	6.15	5.07
制造设施	-	-	-	297,899	2.84	2.69	483,315	4.61	3.10
霸级市场	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,711,693	16.33	19.12	1,948,729	18.60	20.55	1,652,901	15.77	16.89

本基金34%的组合位于永久地契地段。

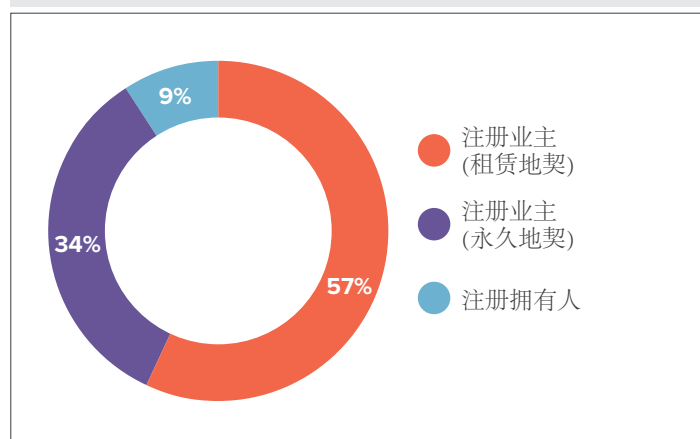
本基金剩下的组合有57%位于租赁地契地段，以及9%位于根据注册租约拥有的土地，管理公司积极地监测与管理Axis-REIT组合的租约届满概况。

由于我们组合里的租赁契约物业平均有49年届满期，所以在2020年财政年期间没有完成租赁地契更新，而最短的剩余租赁地契期限为尚可安心的29年。

在2020年财政年，本基金组合的土地使用权概况如下：

- 租赁地契物业数量:35项
- 租赁地契剩余期限平均数：49年
- 租赁地契剩余期限中位数：46年
- 租赁地契最长的剩余期限：89年
- 租赁地契最短的剩余期限：29年

土地使用权管理：租赁地契的剩余期限平均为49年



投资回顾

在本基金坚定专注于工业资产之际，我们的优先事项是通过收购与“兴建并租赁”发展来确保筛选卓越的资产纳入组合，以改善组合的整体素质。我们的筛选过程会确保所收购的资产可增强收益，有潜能提供收益，并对增强整体组合具有策略性意义。

在整个2020年，我们持续增强“兴建并租赁”物业发展，从物色潜在商机到着手谈判，再到交出完整项目，作出全面的努力。“兴建并租赁”发展为本基金取得有机成长的额外渠道，以提升组合，同时发展商业空间解决方案，来满足特定租户的需求。

在2020年财政年，Axis-REIT完成五项收购，总值258,900,000令吉，并且开始了第三项发展项目Axis Facility @ Batu Kawan的租约。此外，本基金在这一年投资7,400,000令吉在资产增值举措（AEIs）。

整体而言，在2020年财政年完成的收购，约为组合增添945,138平方尺可出租净面积。在2020年财政年完成的物业收购列在下几页。



管理公司的讨论与分析

▶ 于2020年完成收购的主要详情：

物业名称	: Axis Facility 2 @ Nilai
地址	: Lot 749, Kawasan Perindustrian Nilai II, 71800 Nilai, Negeri Sembilan Darul Khusus
物业详情	: 单层厂房/货仓，附加两层办公楼与其他附属建筑物
物业类型	: 制造设施
物业楼龄	: 5年
地契详情	: PN 6235, Lot No. 749, Pekan Nilai, District of Seremban, State of Negeri Sembilan Darul Khusus
土地使用权	: 99年租赁地契，租赁权于2089年8月19日届满
可出租净面积	: 246,500平方尺
现有用途	: 厂房/货仓与办公楼，供制造与销售塑料与包装产品用途
租用率	: 100%
租户	: K-Plastics Industries Sdn Bhd
租赁/租约期限	: 10年
加权平均租约届满期 (WALE)	: 10年
收购日	: 2020年2月28日
收购价	: 50,000,000令吉
估值日	: 2019年7月25日
估值	: 51,000,000令吉（于2019年7月25日）
独立估价师	: PPC International Sdn Bhd
卖主	: K-Plastics Industries Sdn Bhd



物业名称	: Axis Facility 2 @ Bukit Raja
地址	: No. 4, Solok Waja 3, Kawasan Perindustrian Bukit Raja, 41050 Klang, Selangor Darul Ehsan
物业详情	: 两座独立厂房，附一间双层楼办公建筑物与其他附属建筑
物业类型	: 制造设施
物业楼龄	: 34年
地契详情	: H.S.(D) 24275, PT No. 3499, Mukim of Bukit Raja, District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan.
土地使用权	: 99年租赁地契，权益于2088年10月22日届满
可出租净面积	: 149,605平方尺
现有用途	: 制造与经销办公室设备、保安设备与钢铁相关产品
租用率	: 100%
租户	: Lion Steelworks Sdn Bhd
租赁/租约期限	: 2年又5个月
加权平均租约届满期 (WALE)	: 2.4年
收购日	: 2020年3月17日
收购价	: 37,000,000令吉
估值日	: 2019年10月25日
估值	: 39,000,000令吉 (于2019年10月25日)
独立估价师	: PA International Property Consultants Sdn Bhd
卖主	: Lion Steelworks Sdn Bhd



管理公司的讨论与分析

物业名称	: D37c Logistics Warehouse
地址	: Plot D37c, Jalan DPB 3, Distripark B, Pelabuhan Tanjung Pelepas, 81560 Gelang Patah, Johor
物业详情	: 单层货仓, 连同三层楼办公建筑物与其他附属建筑物
物业类型	: 物流货仓
物业楼龄	: 2年
地契详情	: Lot PTD No. 2423 在H.S.(D) 303868 以及 Lot PTD No. 2426在H.S.(D) 303949的总地契下持有, 两者皆位于 Mukim of Tanjung Kupang, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Ta' zim
土地使用权	: 从Pelabuhan Tanjung Pelepas Sdn. Bhd.的分租剩下35年使用权
可出租净面积	: 222,723平方尺
现有用途	: 通用货仓
租用率	: 100%
租户	: Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
租赁/租约期限	: 10年
加权平均租约届满期 (WALE)	: 7.9年
收购日	: 2020年6月9日
收购价	: 65,000,000令吉
估值日	: 2019年8月26日
估值	: 65,000,000令吉 (于2019年8月26日)
独立估价师	: First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd
卖主	: Rancak Beta Sdn Bhd



物业名称	: Axis Shah Alam Distribution Centre 5
地址	: Lot 45 (177), Jalan Utas 15/7, Seksyen 15, 40200 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan
物业详情	: 两间单层货仓与双层办公楼以及其他附属建筑物
物业类型	: 物流货仓
物业楼龄	: 29年, 于2018年翻新
地契详情	: H.S.(D) 172525, PT Lot No. 156, Town of Shah Alam, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan
土地使用权	: 99年租赁地契, 租赁权益于2074年7月10日届满
可出租净面积	: 285,249 平方尺
现有用途	: 通用货仓
租用率	: 100%
租户	: One Total Logistics (M) Sdn Bhd
租赁/租约期限	: 通过四项不同租约期限的租赁合同 (包括随后的附加协议), 整项物业出租给One Total Logistics Sdn Bhd直至2023年6月30日
加权平均租约届满期 (WALE)	: 2.7年
收购日	: 2020年11月10日
收购价	: 95,000,000令吉
估值日	: 2020年8月21日
估值	: 95,000,000令吉 (于2020年8月21日)
独立估价师	: PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd
卖主	: Axis Development Sdn Bhd (“ADSB”)*

* ADSB是一家与管理公司某些董事有关的公司。



管理公司的讨论与分析

物业名称	: Axis Industrial Facility @ Shah Alam
地址	: Lot 16, Jalan Pengapit 15/19, Seksyen 15, 40200 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan
物业详情	: 单层独立货仓建筑物与其他附属建筑物
物业类型	: 制造设施
物业楼龄	: 38年
地契详情	: H.S.(D) 172560, PT Lot No. PT207, Town of Shah Alam, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan
土地使用权	: 99年租赁地契, 权益于2078年4月8日届满
可出租净面积	: 41,061平方尺
现有用途	: 货仓
租用率	: 100%
租户	: GT-Max Construction Sdn Bhd
租赁/租约期限	: 3年
加权平均租约届满期 (WALE)	: 3年
收购日	: 2020年12月3日
收购价	: 11,900,000令吉
估值日	: 2020年7月1日
估值	: 12,800,000令吉 (于2020年7月1日)
独立估价师	: Rahim & Co International Sdn Bhd
卖主	: Melewar Steel Services Sdn Bhd



完成并移交Axis Facility @ Batu Kawan

2019年7月15日，Axis-REIT签署协议，以便在檳城峇都加湾为Federal Express Services (M) Sdn Bhd (简称“FedEx”)发展货仓。称为Axis Facility @ Batu Kawan的项目，是Axis-REIT的第三项“兴建并租赁”发展项目，此绿地发展项目，根据FedEx的规格兴建，包括44,000平方尺货仓设施，占地2.5英亩。FedEX承诺此物业的10+5年租约作为回报。

此设施的工程于2019年8月开始，我们于2020年2月28日成功取得完工及合格证。此设施于2020年3月1日移交给租户租用。

Axis Facility @ Batu Kawan

特色	:	<ul style="list-style-type: none"> 定制兴建的物流货仓，按照FedEx的规格设计与兴建。 安装雨水收集系统，以清洗送货卡车。
物业类型	:	物流货仓
土地面积	:	2.5英亩
土地使用权	:	30年（向檳城发展局分租）
可出租净面积	:	44,000平方尺
发展成本	:	14,600,000令吉（包括土地与附带成本）
市价	:	19,000,000令吉
租约起始	:	2020年3月1日
租用率	:	100%
租户	:	Federal Express Services (M) Sdn Bhd
租赁/租约期限	:	10年
加权平均租约届满期 (WALE)	:	10年



管理公司的讨论与分析

在前几年打下良好根基，为潜在收购目标建立强大管道下，投资团队在2020年大有斩获。除了在2020年财政年完成的五项收购，我们在2021年1月份再完成一项收购，并且另有五项进行中的物业收购计划，预计在2021年上半年完成。总而言之，我们预计在2021年上半年完成243,700,000令吉收购。

资产增值举措：投资总额7,400,000令吉

除了物业与土地收购，本基金也投资在资产增值举措（简称“AEIs”）来保存现有物业组合的价值，并保持高度的租户满意度。在2020年财政年，Axis-REIT在组合内进行五项重大的AEIs，投资总额达7,400,000令吉。

除了增强资产的整体功能与素质，我们在2020年推行的AEIs也将环境、社会与治理（简称“ESG”）纳入考量，包括安装高效使用资源的装置与设备。这些举措旨在管理本基金的能源碳排放量，将我们资产与业务对环境的影响降至最低。

有关AEIs以及在整体物业组合推行节约能源与节省用水举措的详情，纳入此报告第121至126页的“管理永续发展事宜”章节。

投资者关系与媒体报导

▶ 投资者接触与外展

配合企业治理目标，我们在2020年一整年仍积极地接触本基金投资者与广大投资社群，传播及时、透明且全面披露本基金的重要信息，在这一年大部分时间，企业介绍与汇报，包括年度大会转为线上平台如常举行。

我们继续踊跃参与各项业界为主题的活动，尤其是与金融、监管、房地产及政府投资相关活动。以下是管理层团队于2020年参与的公开与私人活动摘要：

3

项投资者大会

2

项分析员
汇报会

12

2项一对一或私人团体会议/实地视察/巡展

2

项房地产投资信托/产业/
中小企业/工业活动

1

年度大会
(AGM)

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

▶ 投资研究报告

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

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

▶ 投资者活动

在2020年，管理团队参与以下公开与私人活动。

日期	说明
1月21日	2020年第一季分析员汇报
1月22日	投资者会议：Singular Asset Management
1月31日	投资者会议：B&I Capital
2月14日	投资者会议：Asset Management One(Tokyo)
3月3日	投资者会议：CGS-CIMB Group Meeting
4月2日	投资者会议：公积金局
4月6日	投资者会议：Maybank Kim Eng团体会议
4月9日	投资者会议：Hong Leong Investment Bank团体会议
4月30日	投资者会议：Kenanga Investment Bank团体会议
5月28日	投资者会议：CLSA团体会议
6月11日	Bursa-Daiwa-Affin Hwang马来西亚企业日
6月17日	Axis-REIT年度大会（线上）
6月18日	投资者会议：Sumitomo Mitsui DS Asset Management (Singapore)
6月22日	投资者会议：Hong Leong Assurance
6月23日	JLL：物流领域的崛起网络研讨会
8月26日	2020年第三季分析员汇报
8月27日	投资者会议：B&I Capital
9月1日	2020投资大马吉隆坡：麦格里/大马交易所
9月28日	马来西亚银行投资者论坛：马来西亚房地产投资信托：过去，现在与未来展望
12月1日	2020年第2届大马房地产投资信托论坛—MREITS：航向新常态

管理公司的讨论与分析

研究报告



媒体报导精萃

在此扫描以获得全部媒体报导



梁潔美：精辦資產+卓越服務
AXIS以客為尊

AXIS REIT 董事兼首席執行官梁潔美表示，AXIS REIT 一直秉承「以客為尊」的服務宗旨，為投資者提供高質素的資產管理服務。她指出，AXIS REIT 的資產組合多元化，涵蓋工業、零售及酒店物業，為投資者提供穩定的回報。此外，AXIS REIT 亦積極參與社會公益活動，為社區發展作出貢獻。

Axis REIT 3Q income rises by 4.9%

Axis REIT 第三季收入上升 4.9%，顯示其業務表現穩健。公司表示，收入增加主要由於零售及工業物業的租金收入增加。此外，公司亦成功完成多項收購計劃，進一步擴大了其資產組合。梁潔美表示，公司將繼續專注於提升資產質素及優化營運效率，以實現長遠增長。

Axis REIT stable despite MCO

儘管實施移動控制令 (MCO)，Axis REIT 的表現依然穩定。公司表示，其多元化的資產組合及穩健的財務狀況，使其能夠有效應對疫情帶來的挑戰。此外，公司亦積極與租客溝通，尋求共識，以減輕 MCO 對業務的影響。梁潔美表示，公司對未來業務發展充滿信心，並相信隨著疫情趨緩，業務將進一步復甦。



成长策略有支撑 雅饰表现续稳健

吉隆坡 22 日讯：隨著雅饰房地產 (AXREIT, 5106, 主權產託信託) 再次交出高標準業績，分析員看好其資產收購及專注於物流及倉庫領域的成長策略，並認為該信託將可在充滿挑戰的環境下，繼續擁有穩健的表現。

雅饰房地產 (AXREIT) 最近公佈的第三季業績顯示，其收入及股息均有所增加。分析員指出，這主要歸功於公司成功的資產收購計劃及對高質素物業的專注。此外，公司亦積極參與社會公益活動，為社區發展作出貢獻。分析員認為，公司穩健的財務狀況及多元化的資產組合，使其能夠有效應對疫情帶來的挑戰，並相信隨著疫情趨緩，業務將進一步復甦。

Axis REIT Likely to be relatively more stable, defensive amid Covid-19

Axis Real Estate Investment Trust (April 14, RM1.86) Maintain buy with a higher target price (TP) of RM2.47: Axis Real Estate Investment Trust's (Axis REIT) portfolio has increased by two to a total of 50 properties. More than 50% of Axis REIT's tenants are still operating during the movement control order (MCO), and the warehouse logistics and hypermarkets are fully operating.

Axis REIT 的表現相對穩定，具有較強的防禦性。分析員指出，這主要歸功於公司多元化的資產組合及穩健的財務狀況。此外，公司亦積極參與社會公益活動，為社區發展作出貢獻。分析員認為，公司穩健的財務狀況及多元化的資產組合，使其能夠有效應對疫情帶來的挑戰，並相信隨著疫情趨緩，業務將進一步復甦。

TheStar

Kenanga upgrades Axis REIT to 'market perform'

Kenanga 證券公司將 Axis REIT 的評級由「持有」升級為「市場表現」。分析員指出，這主要歸功於公司成功的資產收購計劃及對高質素物業的專注。此外，公司亦積極參與社會公益活動，為社區發展作出貢獻。分析員認為，公司穩健的財務狀況及多元化的資產組合，使其能夠有效應對疫情帶來的挑戰，並相信隨著疫情趨緩，業務將進一步復甦。

AXIS 产托 9500 万买仓库

（吉隆坡 27 日讯）AXIS 产托 (AXREIT, 5106, 主權产托信託) 宣布出价 9500 万令吉，买下位于雪兰莪沙阿南的仓库产业。

该公司昨日发布文告指出，该产业目前出租给 One Total Logistics (马) 私人有限公司，租约将在 2023 年 6 月到期，每月租金为 51 万 3448 令吉。

该产业建在工业土地上，净出租面积达 28 万 5249 平方英尺，包括两个单层仓库、一个双层办公室，及其他附属设施。



梁洁美

Axis REIT's acquisition plan is still ongoing amid the MCO but may be delayed as it cannot go on-site to do due diligence.

Axis REIT 的收購計劃仍在進行中，但可能受到 MCO 的影響而延誤。公司表示，由於無法親自前往現場進行盡職調查，收購進度可能會有所延誤。然而，公司對未來業務發展充滿信心，並相信隨著疫情趨緩，業務將進一步復甦。

Axis REIT 3QFY20 profit of RM32m within expectations

AXIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST				
FYE DEC	2019A	2020A	2021F	2022F
REVENUE (RM mil)	222.5	231.2	241.5	252.9
REALISED NET PROFIT (RM mil)	116.2	124.3	132.3	148.1
REALISED EPS (sen)	9.3	8.6	9.2	10.3
P/E (x)	22.8	24.5	23.0	20.5

Axis Real Estate Investment Trust

LARGELY INSULATED FROM SHORT-TERM VOLATILITY

Axis REIT 的表現相對穩定，具有較強的防禦性。分析員指出，這主要歸功於公司多元化的資產組合及穩健的財務狀況。此外，公司亦積極參與社會公益活動，為社區發展作出貢獻。分析員認為，公司穩健的財務狀況及多元化的資產組合，使其能夠有效應對疫情帶來的挑戰，並相信隨著疫情趨緩，業務將進一步復甦。

管理公司的讨论与分析

► 奖项殊荣与认可

Axis-REIT深感荣幸于2020年获得以下表扬嘉奖:

- 2020年The Edge十亿令吉俱乐部
 - 三年来税后盈利最高成长 (房地产投资信托类别)
- 2020年The Edge十亿令吉俱乐部
 - 三年来最高股东回报 (房地产投资信托类别)
- 2020年星洲商业楷模奖
 - 产业卓越奖
- 2020年AsiaMoney亚洲杰出公司评选
 - 房地产 (马来西亚)
- 2020年亚太最佳房地产投资信托大奖
 - 最佳工业房地产投资信托 (马来西亚)
- 2020年亚太最佳房地产投资信托大奖
 - 最佳伊斯兰房地产投资信托 (马来西亚)
- 2020年亚太最佳房地产投资信托大奖
 - 最佳首席执行官 (马来西亚): Leong Kit May
- 2020年亚太最佳房地产投资信托大奖
 - 最佳首席财务长 (马来西亚): Nikki Ng
- 2020年大马投资者关系协会 (MIRA) 投资者关系大奖
 - 投资者关系最佳首席执行官: Leong Kit May
- 2020年全国企业年报大奖 (NACRA) 卓越奖
 - 金奖



接过The Edge十亿令吉俱乐部奖项

市场展望与优先事项

放眼未来，人民与商界都逐渐适应新常态，而且国家也开始推行疫苗接种，乐观相信商业活动与整体经济有望持续复苏。然而，期望挥别COVID-19疫情之际，在编制此报告时，我们意识到持续的风险，马来西亚的COVID-19确诊人数反弹，导致政府不得不再实施管令。如此一来，可能会威胁到2021年的商业活动与预期中的经济复苏。制造业工人当中爆发COVID-19感染群，也突显出工业营运与租户仍很容易受到出其不意的干扰。总的而言，我们会警觉地监测局势，以及租户与我们业务所面对的潜在影响，我们也准备好在有必要时，制定与部署进一步的COVID-19应对措施。

虽然经济与疫情相关风险升级，我们仍对工业物业分类具有信心，这是基于以下因素：

- 制造与工业设施获持续需求，在予以方便且对投资友善的政策与奖励扶持下，制造业将继续吸引直接投资；而且
- 在电子商务加速发展趋势下，货仓与物流设施的需求增加。

同时，在不利的供求状况下，整体办公楼分类在租金率与租用水平继续面对明显压力，尤其是吉隆坡市中心。然而，我们预期本基金办公楼组合所集中的八打灵再也，具有较佳韧性，因为租户类型更广，而且巴生谷的交通基本建设改善，可继续支持着分散式地点的需求。

纳入这些考虑因素，管理公司将继续通过以下方式，采取全面方法来扩大本基金在办公楼/工业空间提供者的领导地位：

- 通过收购策略与精挑细选的“兴建并租赁”产业发展来壮大组合，强调挑选卓越、可带来收入并增强收益的工业资产；
- 通过有建设性的租户接触与守纪律的AEIs来达到偏高的租户满意度，以保持偏高的组合租用率，同时得以调升租金；
- 将ESG事项更多纳入我们的营运过程，范围从实施污染与垃圾管理做法，到挑选材料、卖主与租户都纳入ESG要求；而且。
- 我们将继续通过进一步融资与发行股本来最优化本基金的资本结构，以确保有充裕流动性与余力来支持我们的成长志向。

在应对2020年前所未有事件并取得巨大成功的同时，我们对2021年的策略方式保持谨慎但充满信心，我们将平衡两方面的需求，即保持明确与专注于执行业务策略，同时也维持令我们迄今都能妥善管理疫情的机警和果断性。此方式将引领我们度过2021年，最终的目标是要达到本基金的使命，提供稳定及续增的收益分配。

伊斯兰教义合规报告

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

BIMB Securities Sdn Bhd (简称“BIMB Securities”)获本基金委任为伊斯兰教义顾问。BIMB Securities是马来西亚证券监督委员会(简称“证监会”)认证的注册伊斯兰教义顾问。

BIMB Securities的服务包括：

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

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

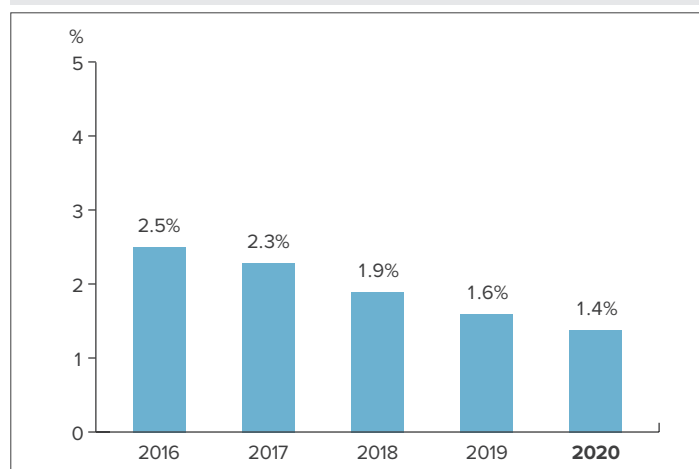
- 在BIMB Securities的指导下，Axis-REIT在2020年财政年不允许活动所带来的收入减至1.35%；而且
- 回顾财政年间的AXIS-REIT伊斯兰基金管理业务，遵循伊斯兰教义的原则进行。

根据伊斯兰教义顾问的确认：

- BIMB Securities与Axis-REIT之间没有利益冲突；以及
- BIMB Securities在过去5年没有任何犯罪记录，在2020年财政年期间也未受到相关监管当局的公开制裁或罚款。

下表显示近5年来不允许活动带来的收入水平：

不允许活动带来的收入



伊斯兰教义顾问 报告

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

我们是截至2020年12月31日财政年（简称“2020年财政年”）由Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）所管理的AXIS-REIT之伊斯兰教义顾问。

我们的职责是确保管理公司的流程与程序符合伊斯兰教义原则。

以我们之见，管理公司已按照伊斯兰教义的原则经营与管理 Axis-REIT，并在截至2020年12月31日财政年顺应证监会属下伊斯兰教义咨询理事会 (SAC) 批注的适用原则、概念与条规。

此外，我们欲通知，就2020年财政年：

1. Axis-REIT的投资组合，未包括非房地产的资产
2. 不符合伊斯兰教义租金的百分比是1.35%，低于不符合伊斯兰教义租金20%的可容忍基准；以及
3. 没有收购不符合伊斯兰教义的物业。

BIMB SECURITIES SDN BHD

伊斯兰教义顾问代表，

IR. DR. MUHAMAD FUAD ABDULLAH

伊斯兰教义事宜指定人士

吉隆坡

日期：2021年2月17日

第4章

抓紧商机

营运环境	80
风险	
· 接触利益相关者	88
· 商业风险	91
2021年商业计划	95
创造价值与永续发展目标（简称“SDGs”）	98
管理永续发展事宜	100



营运环境

身为房地产资产拥有人，Axis-REIT的表现受到许多无法掌控的外部变量所影响。为了处理这些外部变量，我们采取全盘方法来全面地评估营运环境，以确保我们的商业策略定位在可从任何商机中得利，缓解过度风险并扩大我们在业界的领导地位。

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展事宜)	连结到商业策略	2021年展望
宏观经济格局	<p>随着经济逐渐重新启动，以及外在需求情况改善，马来西亚2020年第三季与第四季的国内生产总值有起色，分别只萎缩2.6%与3.4%，相比2020年第二季大幅萎缩17.1%。全年而言，马来西亚经济在2020年萎缩5.6%。我国的通货紧缩1.2%，主要是国内零售燃料价格下降，以及从2020年4月开始生效的分层式电费回扣所致。</p> <p>由于交通、房屋、水费、电费、气体与其他燃料价格下降，2020年第四季的消费价格指数下降1.5%。</p> <p>2020年12月的马来西亚工业生产指数按年增长1.7%。制造指数上升4.1%，抵销了矿业与电力指数分别下降5.4%与0.2%的冲击，以致于工业生产指数得以稍扬。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 经济表现 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展 ▶ 资本管理 ▶ 房地产 ▶ 投资 	<p>国家银行（BNM）预测整体通货膨胀于2021年上扬2.5%。在近期内，马来西亚，尤其是巴生谷，原本已出现供求失衡的办公楼租金率与租用率，预料会面对进一步下跌的压力。</p> <p>管理公司预计会完成新伊斯兰债券发行，以拉长本基金的融资到期概况，并通过结合融资与股本来最优先资本结构，以提供资金给收购与资产增值计划。</p> <p>我们继续专注于落实守纪律的投资策略，优化成本，确保高效管理营运资本与流动性，并持守有效的风险管理治理架构。</p>

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展 事宜)	连结到商业策略	2021年展望
数码化/科技变化	<p>科技与连接性正在推动工作场所的移动性与协同合作。这股势不可挡的趋势，可让房地产投资信托从中受惠。</p> <p>疫情改变了消费人购买、通讯与日常生活的习惯，而房地产市场也无法幸免。要租赁或投资产业，上网更方便，因此房地产领域更加趋向数码化，允许通过线上交易立即转让资产的部分所有权。</p> <p>前所未有的危机迫使许多组织重新思考标准作业模式，同时在业务营运上拥抱科技，例如云端信息技术解决方案与沟通渠道。大型机构租用者如今要求业主探索无摩擦（即：无触点）的建筑物门禁解决方案，例如手机应用程序与“无接触”电梯与门户。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 网络安全 ▶ 拥抱科技与创新 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 房地产 ▶ 设施管理 	<p>管理公司采取额外的防范措施来保护自己免受网络安全的威胁与风险。信息技术基础设施将继续获提升，以改善保安、性能、效能与可靠性。</p> <p>管理公司将继续加强“Hello Axis”以探索数码营销活动的潜在改善空间，并在适当情况下保持通过线上平台接触房地产经纪与租户的策略。</p>

营运环境

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展 事宜)	连结到商业策略	2021年展望
气候变化	<p>如今大家都普遍认同气候变化是会影响财务稳定的风险，而且加剧其他环境上的挑战，例如资源短缺。随着气候变化引发新的风险与社会需要，各个组织务必要确保自己的服务正适应变化中形势。在马来西亚，极端的气候模式正挑战着水源管理，包括倾盆大雨时土壤侵蚀发生率越来越频密，导致水源从陆地溢流到河流而流失更多水源。</p> <p>伊斯兰保险得到确认，可保障实质资产所受到的损坏。然而，气候风险让人需要新的混合产品，以防范严重事件与有更长远影响事件发生。就此而言，有必要更深入了解气候事件，以适应不断变化的情况。</p> <p>自2018年以来，房地产、建筑物与建筑业的气候相关财务年已持续改善中。这是因为大家越来越意识到资产易受气候变化所影响，而且也看到需求转移到可永续发展建筑材料与做法所潜伏的商机。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 能源与碳排放量 ▶ 垃圾管理 ▶ 水源管理 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展 ▶ 房地产 ▶ 设施管理 ▶ 投资 	<p>Axis-REIT在其风险管理架构中有考虑到气候变化的风险，并持续评估这些风险对本基金的策略与营运水平的影响。</p> <p>2021年的计划包括启用使用柴油的测量，在这方面，管理公司考虑在多元租户建筑物增加额外发电机组的电表。</p> <p>管理公司正探索在组合内特定建筑物使用再生能源的可能性。</p> <p>管理公司有意在未来几年开始测量与监测多元租户建筑物的垃圾数据。其中包括与收垃圾公司合作，收集可回收、有害与无害垃圾的报告。</p>

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展 事宜)	连结到商业策略	2021年展望
城市化	<p>各大城市日渐趋向都市化。这对社会公平、环境、交通系统与城市规划形成了挑战。</p> <p>在前所未有的危机下，不确定的意识日益增强，再加上要保存现金并减少资本开销，将导致商界与租用者审查或暂缓房地产的决定，而减少租赁/交易活动。</p> <p>确诊病例数量反弹，导致跨国企业展延在马来西亚设立办事处或扩充马来西亚业务的决定。吉隆坡办公空间的平均租金率稍降，从2019年的每平方尺月租6.61令吉降至2020年每平方尺月租6.60令吉。供求鸿沟扩大以及租赁市场趋软加剧竞争，现有与新竣工建筑物都在争取同一批的租户。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 优质资产与服务 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展 ▶ 房地产 ▶ 设施管理 ▶ 投资 	<p>管理公司将继续通过持续维修与定期资产增值举措 (AEIs) 来保存并增强 Axis-REIT 现有组合。这将有助更有效留住现有租户并吸引新租户。管理公司旨在将 ESG 事项更多纳入尽职调查过程。我们有意保持组合租用率高过90%，并且每年都可以调升租金。</p>

营运环境

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展 事宜)	连结到商业策略	2021年展望
可永续发展的设计	<p>“绿化”建筑物可影响房地产投资信托的营运与财务表现。然而，对房地产投资信托物业的“绿化”采取不同措施将会有不同的成果。各种不同物业类型，例如办公楼、工业、零售与住宅的观察结果不尽相同。投资在“绿化”与可永续发展建筑物会对房地产投资信托层面的房地产投资者创造价值。</p> <p>对于寻求扩充的新租户与企业来说，共用工作空间或灵活的空间管理是不俗方案，他们在承诺长期计划之前，可以先应对短期不确定的情况。</p> <p>传统上，永续发展议程是以气候变化作为主要考虑因素。COVID-19疫情带来新的优先事项，例如重新重视公众做运动的绿化空间，日益支持地方上的咖啡店与商店。因防范疫情而要保持人身距离的措施，可能扭转开放式办公室的趋势。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 水源管理 ▶ 资源管理 	▶ 发展	<p>未来的“兴建并租赁”发展，管理公司计划探讨更妥善的水源管理举措，包括引入收集雨水的系统、安装更大型的储水槽，并使用节水配件。管理公司计划列出清单，包括在未来发展项目的设计与选择材料，列出资源管理与永续发展考量事项。</p> <p>这将包括探索使用可减少环境冲击并节省营运成本的永续发展建筑材料与设计。</p>

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展 事宜)	连结到商业策略	2021年展望
社会与人口结构 变化	<p>千禧一代的崛起和人口老化等人口结构趋势对工作空间的设计产生了影响，更广泛地说，对城市的运作也产生了影响。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 租户满意度 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展 ▶ 设施管理 	<p>管理公司将持续注重提供卓越的客户服务和定期接触租户，来改善租户的满意度与租户留租率。</p>
	<p>由于COVID-19疫情导致前所未有的危机，马来西亚失业率于2020年第四季处于4.8%，比2020年第二季的5.1%稍降，仍接近自1990年代以来的最高水平。</p>			
	<p>于2020年，吉隆坡办公楼的整体租用户下降至76.0%，受到COVID-19疫情的严重影响（2019年：78.3%）。特定房地产投资信托基金与处于优越地点的老式建筑物业主正在通过翻新和翻修其物业，来将其重点转移到资产管理与增值举措。他们也受激励提供吸引人的租赁配套，以专注于留住租户来改善他们的市场竞争力并吸引新租用者。</p>			

营运环境

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展事宜)	连结到商业策略	2021年展望
全球疫情	<p>COVID-19疫情导致全球衰退，对社会经济形成大灾难。虽然各个公司已调整来适应新常态，但是政府为了抑制COVID-19疫情扩散，自2020年3月18日实施一再延长的全国行管令所造成的破坏力，可从我国2020年第二季的差劲经济表现看出一斑。马来西亚该季的国内生产总值（GDP）萎缩17.1%（2020年第一季：+0.7%），因为众多措施，例如限制出游、强制商家停业与限制社交活动，导致许多商业与经济领域挣扎求存。2020年下半年经济改善，2020年第三季与第四季的内生产总值萎缩幅度趋缓至2.6%与3.4%，但全年仍萎缩5.6%。</p> <p>另一方面，COVID-19已改变了消费人习性，促进了电子商务的成长，导致制造与货仓空间的需求增加。</p>	<p>欲知更多详情，请参阅各个永续发展事宜的“COVID-19挑战/举措/成果”章节，以及此报告第34-35页有关AXIS-REIT应对COVID-19的措施。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 资本管理 ▶ 房地产 ▶ 设施管理 ▶ 投资 	<p>在加速使用电子商务，加上2021年制造业产量与全球贸易流量预期出现复苏下，管理公司预期货仓与工业房地产将获得坚韧需求。</p> <p>因此，我们的组合焦点保持在工业资产，例如制造设施、货仓与配送中心。此分类更为坚韧，因为租约期更长，与其他商业领域相比，租户较不受疫情影响。</p> <p>我们致力于确保所有利益相关者在此艰难时刻受到保护并保持安全，并将警觉地监测所有监管要求，相应地更新管理公司的政策与程序。</p> <p>放眼未来，管理公司将继续确保外人，例如供应商与承包商到访时，遵守我们的健康、安全与环境（简称“HSE”）惯例。业务连续性计划举措，例如在家办公、分散团队安排与员工去密集化要求可能是新常态。</p>

大趋势	对商业/工业的影响	管理公司的应对 (连结到永续发展 事宜)	连结到商业策略	2021年展望
永续发展 投资的成长	<p>永续投资正快速成长。为了获得永续投资流，商业需要解决对他们创造价值能力至关重要的ESG课题。</p> <p>国家银行在2020年四次调降隔夜政策利率（OPR），在一年内降低125个基点至1.75%，提供适度宽松货币环境，以支持国家的经济复苏。毫无疑问的，ESG相关房地产投资的需求正在成长。</p> <p>在疫情之前，通过可持续发展的视角来看待所管理的全球资产约25%。未来三（3）年内，此比例预计将上升到75%或以上。对于许多投资者、企业主、监管者与租户来说，这是从上到下的策略优先事项，而且这种趋势不会消失。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 优质资产与服务 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 资本管理 ▶ 投资 	<p>由于制造领域的总投资持续上扬，我们的收购策略将持续专注于首选资产等级——货仓与制造设施。管理公司有意实施ESG元素作为其投资条件。</p>

参考资料:

- CBRE, WTW Research, APAC - 马来西亚2020年房地产市场展望
- TA Securities, 2020年产业报告
- Knight Frank - 2020年产业市场总览
- KPMG International: 2020年房地产的新现实

欲知2020年产业市场总览更多详情，敬请参阅第244-274页的KNIGHT FRANK报告。

风险与 商机

接触利益相关者

管理公司采用以人为本与兼容利益相关者的方式来创造价值。这意味着接触利益相关者已融入我们营运的每个步骤。我们的本质与目标就是要增进和维持关系。为了确保有效地接触，并为利益相关者创造价值，我们会定期监测并回应他们的关注事项。在鉴定管理公司的利益相关者群体时，要考虑到他们对业务的影响，管理公司对他们的影响，以及我们与他们接触的程度。

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
董事局	为本基金的成长与策略，取得业界专业知识与深刻见解	董事会议 年度大会 (AGM)	每季 每年	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 财务表现 ▶ 商业策略与成长 ▶ 企业治理守则 ▶ 环境、社会与治理 (ESG) 相关事宜 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 提供有关基金财务表现与商业策略的定期通讯 ▶ 提供更新消息，包括最新的企业治理与合规守则
高级管理层	建立强大且称职的领导团队来开发并执行商业策略与目标	管理层会议	每周	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 财务表现 ▶ 商业策略与成长 ▶ 管理雇员 ▶ 环境、社会与治理 (ESG) 相关事宜 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保持活跃于接触业界专家、专业人士与顾问 ▶ 监督关键绩效指标 (简称“KPI”) 并建立目标 ▶ 鼓励业务部门之间密切合作，以促进效能与生产力
雇员	提供公平机会的工作环境，认同个人才华，协助他们成长，并提高雇员留任，委身与忠诚程度	部门活动/ 培训 雇员表现评估	定期 每年	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 升迁机会 ▶ 有竞争力的薪酬与福利 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 与市场薪酬率同步 ▶ 管理层从内部物色人选填补空缺，让员工有升迁机会 ▶ 为全体雇员提供充分的培训 ▶ 确保雇员表现评估是以公平方式进行

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
租户	建立稳固情谊，满足租户对商业空间的需要	实体与线上一对一会谈	持续进行中	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 物业维修 ▶ 服务素质 ▶ 迅速回应任何询问/投诉 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 确保定期维修 ▶ 租户的服务与便利设施若面对任何潜在干扰，会给予及时通知 ▶ 赋能并确保设施经理随时都可联系上
		租户管理门户网站 ‘Hello Axis’	需要时		
		佳节祝贺	需要时		
单位持有人	提供最新且透明的信息	全面线上的年度大会 (AGM)	每年	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 接触过程有透明度 ▶ 基金的财务表现 ▶ 及时传播重大披露信息 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 采纳监管条规、企业治理指南与国际报告标准 ▶ 透过证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息
		单位持有人大会	需要时		
		在证交所网站与Axis-REIT企业网站及时发布信息	持续进行中		
投资社群	确保及时又透明度的披露	本地及海外投资者实体与线上一对一会面	一整年	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 接触过程有透明度 ▶ 及时传播重大披露信息 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 采纳监管条规、企业治理指南与国际报告标准 ▶ 透过证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息
		本地与海外投资者实体与线上会议	一整年		
		实体与线上分析员汇报	一年两次		
监管机构	确保管理公司知道并遵守条规与条例	实体与线上会议	需要时	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 遵循监管条例 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 出席会议与活动跟进并了解最新条例
		出席监管当局举办的线上讲座与大会	需要时		

风险与商机

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
供应商	接触可靠值得信赖的供应商	投标	需要时	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 清楚了解所期望的工作范畴 ▶ 遵守时间表 ▶ 确保准时收到付款 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表 ▶ 与供应商举行进展会议
		一对一会面	需要时		
服务承包商/提供者	接触可提供卓越技术服务的称职服务承包商与提供者	供应商评估	每年	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 清楚了解所期望的工作范畴 ▶ 遵守时间表 ▶ 确保准时收到付款 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 与供应商举行进展会议
		一对一会面	需要时		
		投标面试	需要时		
行业协会与专业团体	跟进市场上的变化与最新展。Axis-REIT也尽可能带领游说新的修正，让业界迈步向前	出席定时召开的实体与线上会议与所举办的活动	需要时	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 提供法律与条例更新与变化方面的信息 ▶ 公平地向监管当局提出业界的需要与需求 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 出席会议与活动，跟进并了解业界的最新实践做法 ▶ 需要时提供反馈意见
媒体	为媒体朋友提供及时与精确的信息	一对一会面	需要时	<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
		线上新闻汇报会	需要时		
地方社区	透过支持地方上的非政府组织（简称“NGOs”）及慈善团体，扮演尽责企业公民的角色	紧急情况时作出贡献	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"> ▶ 接触各个社区团体，跟进地方社区所面对的课题 ▶ 协助那些与管公司使命有关，且在其财务能力范围内的项目

商业风险

每年都会审查业务营运和利益相关者关注的风险，并每季度更新一次。在2020财年，社会和环境问题整合到我们跨领域并涉及全公司范围的风险管理流程。结合了风险鉴定与评估的风险管理框架贯彻应用于所有业务部门，并且针对已鉴定的风险制定了缓解措施。下表提供了一些范例，说明如何减轻商业风险的影响，并将其与我们的商业策略的实施以及可持续发展事项的管理连结起来。

商业风险	整体影响	2020年财政年缓解行动	连结到商业策略	连结到永续发展事宜
 <p>全球</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 财务损失 2. 潜在的声誉受损 3. 易受外在威胁 4. 数据流失 5. 对业务可持续性的不利影响 6. 投资者对本基金购兴缺缺或退出与/或减少对潜在投资者的吸引力 7. 气候适应措施的投资成本增加 8. 增加伊斯兰保险成本或没有可得的伊斯兰保险 9. 相关当局对违反监管条例而实施惩罚 10. 与供应商关系欠佳 11. 在市场上失去竞争优势 12. 租户失去兴趣与/或物业价值下降 13. 失去在社区内营运的社会经营许可 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在风险评估纳入ESG因素 2. 管理社区活动与伙伴关系 3. 改善职业健康与安全举措 4. 研制与气候影响有关的举措 5. 重估能源、水源与垃圾管理程序 6. 确保主要工作人员出席相关训练，以跟上最新监管条例 7. 定期接触监管机构 8. 经常审查并评估疫情对业务的影响 9. 改善供应商评估，纳入社会与环境的考虑因素 10. 监测可能影响我们物业所在地社区的各项发展 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 资本管理 ▶ 投资 ▶ 发展 ▶ 设施管理 ▶ 房地产 	 <p>经济表现</p>  <p>租户满意度</p>  <p>负责任的供应链管理</p>  <p>资源管理</p>  <p>商业道德</p>  <p>社区活动与伙伴关系</p>
 <p>财务</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 声誉有可能受损 2. 投资者失去兴趣与/或减少对潜在投资者的吸引力 3. 对现金流量、盈利与每单位配息形成不利影响 4. 再融资风险 5. 无力摊还付款 6. 相关法定法规下遭罚款 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 密切监测现金流量状况 2. 确保主要工作人员出席相关培训，以跟上适用条例的修改 3. 与外聘审计师合作，以准备适应新的会计准则 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 资本管理 ▶ 投资 	 <p>经济表现</p>

风险与商机

商业风险	整体影响	2020年财政年缓解行动	连结到商业策略	连结到永续发展事宜
	7. 各相关当局的质询、罚款与/或谴责 8. 符合伊斯兰教义投资者退出，可能影响市场价值 9. 潜在的坏账与疑账，以及增加的法律成本 10. 气候适应措施的投资成本增加 11. 增加伊斯兰保险成本或没有可得的伊斯兰保险 12. 对投资决定散播错误或误导信息	4. 确保拟议中的投资，根据相关已确立的条件进行ESG风险评估 5. 持续遵守监管条例与其他相关程序		



房地产管理

1. 增加融资水平触发提高资本的需要
2. 融资契约违约
3. 扩大价差或利润率
4. 减少资产净值
5. 减少盈利，不利于每单位配息与单位持有人所获得的回报
6. 投资者购兴减少，令筹资更困难
7. 本基金成长呆滞
8. 租户满意度减少，流失租户
9. 偏高的伊斯兰保险责任成本
10. 物业收益率逐渐下降，不利于本基金的竞争力
11. 偏高的停工期，增加空置率
12. 损失资本资产
13. 潜在的法律诉讼与相关当局惩罚
14. 潜在成本高昂且不乐见的法律诉讼来追讨坏账或赶走租户
15. 租户的健康与安全受连累

1. 追踪可比物业的估值
2. 密切监督市场情报
3. 定期接触房地产代理
4. 改善供应商与承包商评估，以纳入社会与环境考量
5. 通过AEIs来持续改善我们物业的素质
6. 加强房地产团队以取得更佳表现
7. 持续改善维修服务
8. 年度供应商评估
9. 通过安全与健康培训与政策，持续地作出改善
10. 与租户建立更密切关系与接触
11. 经常密切监测防火证书与保安管理的更新
12. 将符合反洗钱要求的管控机制纳入新签署的租赁协议
13. 举办安全意识课程给外部各方

- ▶ 发展
- ▶ 设施管理
- ▶ 投资
- ▶ 房地产



租户满意度



优质资产与服务—新收购



优质资产与服务—现有资产



负责任的供应链管理



拥抱创新与科技



职业健康与安全

商业风险	整体影响	2020年财政年缓解行动	连结到商业策略	连结到永续发展事宜
 <p>投资与投资者关系</p>	<ol style="list-style-type: none"> 对物业组合整体表现的潜在影响 不适当的拖延、成本与交易有可能流产 需要额外的资本开销来改变物业，以符合现有建筑细则与有关当局的其他要求 无法符合伊斯兰教义的要求 潜在的坏账与追讨债务的法律成本 偏高的维修费 物业价值下降 投资者购兴减少 租户不满意 潜在的声誉受损 	<ol style="list-style-type: none"> 在所有建议书严格遵守现有已确立的管制 根据有关土地过去的使用情况，在待重新开发的用地进行ESA 制定检查清单，以确保投资条件有顾及ESG考虑因素 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 投资 ▶ 发展 ▶ 资本管理 ▶ 房地产 ▶ 设施管理 	 <p>商业道德</p>  <p>优质资产与服务—新收购</p>
 <p>人力资源与信息技术</p>	<ol style="list-style-type: none"> 人力不足 因着潜在的数据遭盗取或损失商业机密，而失去重要信息与技能 本基金表现逊色 危害本基金成长 增加日常开支成本 偏高的耗损率 雇员之间的工作成就感低落 耗时又耗费成本的工业法庭案件 不利于业务营运、获利能力与永续发展。 投资者/银行家/商业伙伴的兴趣减少 伊斯兰保险的责任成本偏高 声誉有可能受损 数据流失与信息技术系统故障，需要额外成本加以纠正 	<ol style="list-style-type: none"> 进一步改善员工开发与留才计划 开发并纳入反贪污架构到供应商的行为准则与雇员的聘书 增强安全意识课程 审查现有的信息技术管制，以确保获得充足保护 为雇员举办网络安全醒觉培训课程 聘请外部各方审查网络风险程序 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展 ▶ 房地产 ▶ 设施管理 	 <p>网络安全</p>  <p>雇员健康与敬业度</p>  <p>拥抱创新与科技</p>  <p>职业健康与安全</p>  <p>人才开发</p>  <p>商业道德</p>

风险与商机

商业风险	整体影响	2020年财政年缓解行动	连接到商业策略	连接到永续发展事宜
 <p>发展</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不利于每单位配息与现金流量 2. 声誉有可能受损 3. 投资者购兴消退 4. 为租户的维修成本高企 5. 失去竞争优势 6. 对环境产生负面影响 7. 可能因疏忽而面对法律行动 8. 增加融资水平 9. 违反规定而面对监管当局采取行动对付 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 专注在长期租约期限的“兴建并租赁”项目 2. 建筑物设计规格专注于现有市场需要 3. 持续监测并开发可永续发展的建筑产品 4. 确定用于发展项目的材料选择，符合环境评估标准，例如节省资源和有利环境的材料 5. 探索排放前的水源污染管理措施，适当的建筑垃圾处理，以及施工过程的尘埃控制 6. 经常监测进行中的项目，以确保符合事先同意的时间表 7. 评估顾问与承包商的表现 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展 ▶ 设施管理 ▶ 投资 ▶ 房地产 	 <p>资源管理</p>  <p>负责任的供应链管理</p>  <p>优质资产与服务一新收购</p>  <p>拥抱创新与科技</p>
 <p>环境</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增加营运成本 2. 增加GHG排放 3. 租户对Axis-REIT的能源保存举措缺乏认知 4. 更频密购买水源 5. 租户不满意 6. 需要用水的租户业务受干扰 7. 不利于租户的健康 8. 声誉有可能受损 9. 因不遵守条规而受相关当局罚款 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考虑使用再生能源的举措 2. 设定减少使用能源/碳减排目标 3. 持续审查储水箱容量，使用节能的装置 4. 评估食水处理的新科技 5. 考虑推行垃圾监测举措 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 设施管理 ▶ 发展 ▶ 投资 ▶ 房地产 	 <p>水源管理</p>  <p>垃圾管理</p>  <p>能源与碳排放量</p>



2021年 商业计划

策略 —— 2021年商业计划

我们的 2021年商业计划鉴定出五（5）大支柱，专注于打造一个可持续的业务，并为利益相关者创造价值。

支柱	策略性专注领域	2020年财政年的主要活动	2020年财政年目标与关键绩效指标（简称“KPI”）	2021年财政年的各个计划
 <p>发展</p> <p>通过与租户合作，专注项目管理与“兴建并租赁”发展项目，以交出优质且符合未来需求的资产</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 筛选称职的承包商与顾问 ▶ 筛选容易维修保养且可永续发展的建筑材料 ▶ 符合租户规格且令他们满意 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 纳入ESG考虑因素以加强供应商评估程序 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 为发展项目使用的材料制定评估标准 ▶ 指定在投标时符合规定环境条件的材料 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在发展项目建筑期间，纳入ESG考虑因素并全面落实
 <p>资本管理</p> <p>在瞬息万变的市场情况与地缘政治发展中，实现积极的财务策略与稳定增长，以支持营运要求与配息</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 密切监测利润率走势 ▶ 多元化融资来源 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 推行新的伊斯兰债券计划 ▶ 使用现有融资完成结算Axis-REIT第二项伊斯兰债券 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 达到超过90%的租金收取率 ▶ 第一项伊斯兰债券发行保持现有的伊斯兰债券评级 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 完成新伊斯兰债券发行，以拉长本基金的融资到期概况 ▶ 充分利用本基金的资本结构，通过结合融资与股本，即收益分配再投资计划来融资收购与资产增值 ▶ 确保本基金的现金流量以最佳效率营运 ▶ 有效地收款并缩减收款期限

2021年商业计划

支柱	策略性专注领域	2020年财政年的主要活动	2020年财政年目标与关键绩效指标（简称“KPI”）	2021年财政年的各个计划
 <p>房地产</p> <p>通过成功的物业组合来满足利益相关者的需求并利用长期机会，从而实现最大回报</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 建立强大的Axis-REIT品牌知名度 ▶ 与现有租户建立密切关系 ▶ 借着新项目来增强物业组合，并取得可信可靠租户 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 向潜在租户积极营销物业，通过数码化营销渠道来扩大接触面 ▶ 录制空置空间的视频以方便虚拟观看 ▶ 在COVID-19疫情期间，接触现有租户了解工作空间扩充，并监测他们的业务情况 ▶ 投标“兴建并租赁”项目 ▶ 纳入ESG考虑因素在更新租户检查清单 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 通过留住租户来维持租用率 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 维持物业的租用率在90%以上 ▶ 在整体物业达到年度租金调升 ▶ 争取一项“兴建并租赁”发展项目
 <p>设施管理</p> <p>主动提供优质服务，帮助维护物业与促进租户体验</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 推介并落实设施管理最佳守则 ▶ 有效遵守建筑物法规 ▶ 加强职业健康与安全工作与措施 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 落实并执行HSE政策 ▶ 增加新单元与功能来加强‘Hello Axis’租户管理门户网站 ▶ 纳入ESG考虑因素来加强供应商评估程序 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保持租户满意度评分在4分以上（最高得分为5分） ▶ 在所有多元租户建筑物，达到零HSE事件 ▶ 营运开销保持在或低于获分配的预算内 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 实施增强的供应商注册和评估程序，以更好地纳入ESG事宜并遵守行为准则 ▶ 实施垃圾测量、监测与报告举措 ▶ 探索（多元租户建筑物）水源处理的新科技

支柱	策略性专注领域	2020年财政年的主要活动	2020年财政年目标与关键绩效指标（简称“KPI”）	2021年财政年的各个计划
 <p>投资</p> <p>通过积极且负责的收购渠道，扩充物业组合，同时善用我们在业界的洞察力</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 开发并保持蓬勃又活跃的收购渠道 ▶ 专注在具有未来增值潜力的物流与制造设施，来增强工业资产的组合 ▶ 寻源采购并评估位于策略位置，且有潜能获得更高价值的办公楼/商业园区 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 完成五（5）项可增强收益的收购计划，总价达258,900,000令吉 ▶ 在适用的情况下，为潜在新收购实施环境现场评估（简称“ESA”）。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 瞄准在2020年财政年收购135,000,000令吉新投资 ▶ 宣布135,100,000令吉实际收购 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在2021年财政年展开额外的200,000,000令吉新收购 ▶ 在投资条件纳入ESG考虑因素

创造价值与永续发展目标（简称“SDGs”）

我们为Axis-REIT创造价值的举措是由我们的目标与核心价值所驱动。为了实现此目标，我们寻求 将更广泛的议程纳入策略思维。我们已将实质事项勾勒到永续发展目标，以确定我们对永续发展目标可做出的最大贡献并对其产生的最大影响。



管理公司持续努力持守坚定的商业道德与诚信，以增强责任感与信誉。这对于在管理公司及其利益相关者之间建立信任，以确保业务成功且可永续发展至关重要。

根据我们在2020年财政年的评估，我们已决定专注于SDG#16—和平、正义与强大体制。

我们的资源



财务资本

Axis-REIT的单位持有人资本、伊斯兰债券、循环信贷便利、投资与租金收入用来支持Axis-REIT的业务与营运



制造资本

我们有结构的流程，包括Axis-REIT多元化物业组合与管理服务，提供我们营商与创造价值的架构。



社会与关系资本

我们与利益相关者，包括供应商、监管当局与我们所处社区的关系，因为我们认同需要互相帮助的关系，以建立兴旺的社会



人力资本

我们的文化与人员、汇总信息、技能与经验为我们的租户与其他利益相关者提供创新与竞争性的发展与举措



知识资本

管理公司固有的专业与知识，可复制并共享以实现永续成长



自然资本

通过限制气候变化带来的负面影响，来支持我们业务与所有利益相关者当前和未来成功的所有环境资源与流程

业务活动 (营运与监管环境/策略计划)

- 推行新的伊斯兰债券计划，以提高本基金的融资
- 通过落实守纪律的投资策略，来管理财务资源
- 保持积极的组合管理策略，以保存并增强物业与资产价值
- 采取成本纪律与最优化
- 在短期与长期融资之间保持最优化平衡

- 向潜在租户积极营销物业，通过数码化营销渠道来扩大接触面
- 参与投标“兴建并租用”项目
- 资产增值举措（“AEIs”）
- 专注厂房、货仓与配送中心，因为国内的电子商务活动大增

- 纳入ESG考虑因素来加强供应商/承包商评估程序
- 接触现有租户了解工作空间扩充，并监测他们在COVID疫情下的业务情况
- 纳入ESG考虑因素在更新租户检查清单
- 确立反贿赂与反贪污政策，其中包括礼物与款待登记册
- 捐款给大马医药援助协会（MERCY Malaysia）与马大医疗中心（UMMC）作为COVID-19援助基金

- 落实健康、安全与环境（“HSE”）政策，并由现场工程师执行
- 实施工作安全分析（“JSA”）以建立备有文件证明的风险评估
- 落实在家办公（“WFH”）举措，以抑制COVID-19蔓延
- 落实各种措施，以保护雇员与其他利益相关者的健康与福祉

- ‘Hello Axis’ 增强手机应用程序，以提出并管理课题，具有新单元与功能
- 建立数据保护系统 - 防火墙和端点检测与回应（简称“EDR”）

- 为潜在新收购实施环境现场评估（简称“ESA”）
- 纳入ESG条件在“兴建并租赁”发展
- 使用水冷式机组设备（简称“WCPU”）

我们制定各种内部监管与程序来支持SDG#16目标，以大幅度减少组织内的贪污与贿赂。这些监管包括开发并落实行为准则、举报政策、供应商行为准则，以及反贿赂与反贪污政策，以用来治理内部与外部的利益相关者，包括雇员、供应商与服务提供者。我们也建立自2020年6月1日起生效的礼物与款待登记册，以监测收到的礼物与款待遵守受批准的上限。进一步详情，请参阅第111至112页的“商业道德”章节。

交付/成果	对利益相关者的价值	永续发展目标 (SDGS)
<p>完成五 (5) 项可增强收益的收购计划，总价达 258,900,000 令吉</p> <p>已分配的经济价值增加 8.4% 至 160,000,000 令吉</p> <p>营收提高 4.4% 至 232,200,000 令吉，已实现净收入增加 8.4% 至 124,900,000 令吉</p> <p>流动资金保持强劲，达 154,800,000 令吉</p>	<p>通过金融市场的信心与单位持有人不断获得回报，来获得持续增长的动力</p>	
<p>租户的租用率达到 91%，租户留租率达 77%</p> <p>网站的访客流量增加 17.3%</p> <p>待租空间的可出租净面积中，成功租出 80%，同时整个组合租金上调高达 5.6%。</p> <p>取得 172,628 平方尺空间 的新租赁</p>	<p>强大的价值主张，重点放在策略地点与“兴建并租赁”发展项目，以满足租户的需求</p>	 
<p>没有违反合规的事件</p> <p>100% 本地供应商</p> <p>100,000 令吉 捐款</p> <p>供应商总数增加 8.5%，总开销达 11,400,000 令吉</p> <p>在18个时段里，共为供应商提供 54个培训小时</p>	<p>通过与供应商的强大伙伴关系，以及作为负责任的社会参与者，取得商业机会与成长</p>	  
<p>缺席率从平均 1.8% 降至 1.0%</p> <p>合计的受训时间减少 43.1%</p> <p>100% 雇员 收到定期表现与职业发展审查</p> <p>2020年财政年有 六 (6) 位新雇员，0% 雇员流失率</p> <p>无身亡事故、失时工伤 (LTI)、工作受限、医疗个案或急救</p>	<p>确保包容性的机会、安全与福祉而成为首选雇主，以及为租户提供有区别的相关空间</p>	   
<p>‘Hello Axis’ 服务要求的租户满意度增加 5.6% 达 4.32分，满分为5分</p> <p>年度租户满意度调查得分增长了 4.5%，平均为 7.4，满分为10</p> <p>增强信息技术保安系统</p>	<p>与房地产代理及企业主加强关系而成为首选商业伙伴，并为租户提供卓越的客户服务</p>	
<p>用水量和用水密度 (WUI) 分别下降了 20.4% 和 11.7%</p> <p>能源消耗与范围2温室气体 (GHG) 排放下降 12.2%</p> <p>未曾因违反环境法律与法规而遭罚款或制裁</p>	<p>所有利益相关者在短期、中期和长期内，能够增强对自然资源可用性与消耗量的复原力与适应能力</p>	   

管理 永续发展事宜

永续发展事宜清单

我们全面地看待价值创造，运用综合思维来鉴定可能影响我们在短期、中期和长期创造价值能力的永续发展事宜。这些事宜决定了我们管理ESG相关风险的策略，以及我们把握商机的方法。管理公司在2019年财政年进行了实质性评估流程，以确保有考虑到所有利益相关者的观点与期望，并确保在各个业务部门持续考虑这些永续发展事宜。

实质性评估

管理公司继续监测并管理之前鉴定的所有十五（15）项永续发展事宜。

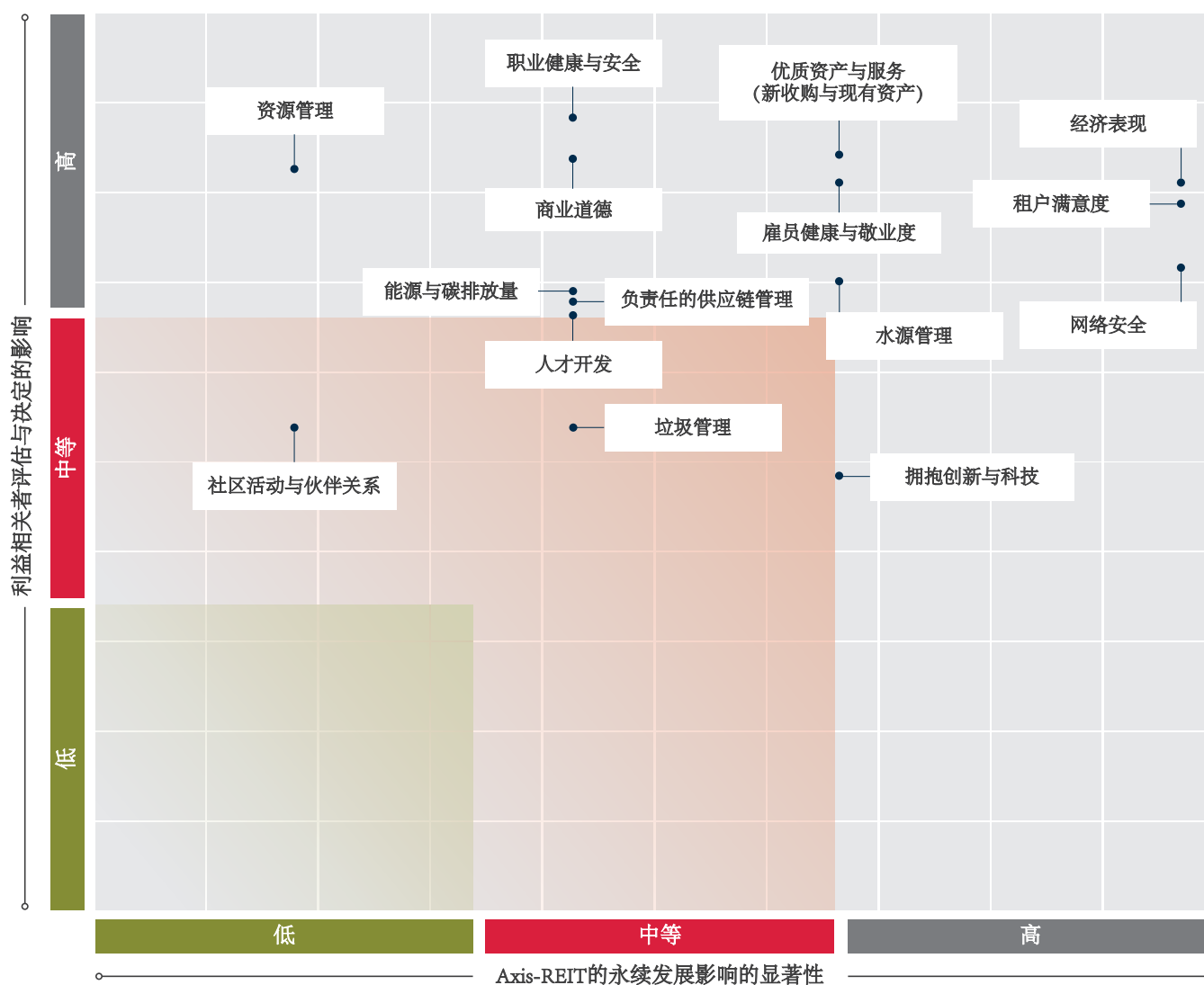
在2019年财政年，五（5）个利益相关者群体受接触来评估他们对Axis-REIT永续发展事宜重要性的看法。这些利益相关者包括董事局、管理层团队、雇员、租户、服务承包商与服务提供者。我们通过线上调查与电话会议来接触他们。管理层通过影响评估活动鉴定了这些风险与机会的潜在影响与发生的可能性，以鉴定其如何影响管理公司为所有利益相关者创造短期、中期与长期价值的的能力。

在回顾年度，管理公司对实质性矩阵进行了内部审查，并确认了矩阵与我们业务及利益相关者期望的相关性。管理公司还采取了其他措施，将非财务风险审查并整合到其风险管理框架。

由于疫情与营运环境出现变化，管理公司放眼在2021年财政年重新评估实质性评估程序。



实质性矩阵



Note: This is an enlarged version of FYE2019's Materiality Matrix. The data used to develop this matrix remains unchanged.

永续发展事宜

I 经济表现

经济



经济表现

▶ 资本



人力



财务



社会与伙伴关系

▶ 策略支柱

资本管理,
投资

▶ 商业风险

金融,
全球

▶ GRI

GRI 201:
经济表现

GRI 203:
间接经济影响

▶ 永续发展目标 (SDGS)



地缘政治与相关的不确定因素有可能创造足以破坏业务表现的经济、监管与社会条件。马来西亚和其他利益相关地区的政治风险仍然很高，有可能阻碍增长和融资机会。这也可能导致空间需求减少，业务成本增加以及租户违约的可能性更高。

管理公司采取整体解决方案，将政治风险纳入营运与财务策略。这符合我们的志向，即成为可永续发展的坚定领导者，也符合我们相信这是营商基础的信念。

在2020年财政年，在全球前景恶化，导致衰退的情况下，马来西亚经济陷入萎缩。在这种大环境下，管理公司仍致力于交出长期可永续发展的配息，并通过审慎的资本管理维持资本稳定性。虽然不确定因素升级，我们仍得以扩充营收4.4%至232,200,000令吉（2019年财政年：222,500,000令吉），已实现净收入增加8.4%至124,900,000令吉（2019年财政年：115,200,000令吉）。2020年财政年的已分配经济价值增加8.4%至160,000,000令吉，相比前一年147,600,000令吉，主要是因为产生了更高的经济价值，并派发更高可分配收入给单位持有人。

欲进一步了解本基金的经济表现，敬请参阅此IAR 2020第45至57页的“财务回顾”章节。

管理公司认同有效的风险管理实践与强大的治理框架是本基金业务的重要组成部分。若发生此类风险，我们的风险管理与治理框架将指导我们的方法，并确保我们拥有可有效应对任何不利发展的工具。

财务团队会根据本基金的策略来监测并报告每月的经济表现，并说明已使用和受影响的资金。财务团队还负责通过制定和实施审慎的政策和程序，以及遵守监管机构制定的规章与条例来维护本基金的财务健全。

▶ 举措

虽然在一整年都面对经济吹起逆风，我们得以保持本基金现有A级伊斯兰债券的AAA评级，并有效地管理收款，以缩短收款期。本基金A1级第二项伊斯兰债券于2020年财政年全面赎回。管理公司确保本基金的现金流量保持最优化。

严守纪律的投资策略

管理公司通过实施严守纪律的投资策略来管理本基金的财务资源。这可确保本基金继续为Axis-REIT的利益相关者与单位持有人创造一致且可持续的财务回报。作为其投资纪律的一部分，管理公司维持积极主动的投资组合管理策略，以保护并提高本基金物业的价值，利用收购性增长机会，并考虑出售那些鉴定接近或已达到最优化回报的资产。此外，管理公司还纳入了组合多元化的考虑因素。

成本纪律与最优化

管理公司在根据财务预测和预算来管理并追踪营运成本时保持审慎的态度。在经济活动持续放缓的情况下，我们会谨慎地将组合效率比率与行业中的最佳水平进行比较，以目前情况而言，这一点尤为重要。

高效管理营运资本与流动性

我们确保本基金拥有充裕的营运资本与流动性来支持业务活动与策略计划。我们致力在短期与长期融资之间取得最优化平衡。于2020年12月31日，本基金的流动性状况保持强劲，处于154,800,000令吉，包括39,800,000令吉现金与存款，以及115,000,000令吉未提取融资便利。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIS”）

经济表现	2018 (RM '000)	2019 (RM '000)	2020 (RM '000)
▶ 已产生的经济价值 (营收)	210,588	222,464	232,234
▶ 营运成本	27,827	30,756	33,716
▶ 付款给资本提供者	107,825	116,752	126,203
▶ 付款给政府	7,168	6,263	7,085
▶ 社区投资	47	60	100
▶ 已分配的经济价值	135,699	147,568	160,019
▶ 已保留的经济价值	74,889	74,896	72,215

▶ COVID-19挑战/举措/成果

管理公司仍谨慎看待持续蔓延中的COVID-19疫情的影响力，此疫情已触发全球经济衰退。

在这一年，随着COVID-19疫情及其相关风险的演变，我们持续审查并重新评估了我们的预测。Axis-REIT的组合集中在制造工厂、货仓与配送中心等工业资产，此类资产在当前疫情冲击下，表现相对坚韧。这是因为我们固有更长期的租约，而且也与租户从事的行业性质有关，若与其他行业相比，有关行业受疫情的影响较小。社交距离与行动管制加速了电子商务的盛行，这增加了对货仓与物流设施的需求，同时国内外直接投资在制造业，则增强了工业房地产资产的吸引力。

作为负责任的房地产产业主，我们确保按照监管当局的要求在多元租户建筑物实施必要的SOP，包括提供必要的设备、材料和服务。承担额外费用对本基金的收入没有重大影响。各个阶段的行管令也没有影响本基金管理其物业的能力，因为设施管理团队的所在地已勾勒到组合，并覆盖了马来半岛的北马、中马和南马地区。

疫情相关课题对Axis-REIT业务的整体影响，迄今仍受控制。于2020年财政年待续租空间中，本基金成功租出80%空间（按可出租净面积），同时租金上调高达5.6%。

▶ 展望

我们期望COVID-19将很快受到控制之余，仍谨慎看待风险升级的冲击。我们通过有效风险管理实践与强大的治理框架来缓解此风险，注重落实严守纪律的投资策略，最优化成本，高效管理营运资本与流动性。

永续发展事宜

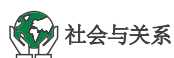
I 租户满意度

经济



租户满意度

▶ 资本



社会与关系



知识

▶ 策略支柱

房地产，
设施管理

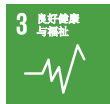
▶ 商业风险

房地产管理，
全球

▶ GRI

GRI 416:
客户健康与安全

▶ 永续发展目标 (SDGs)



租户是Axis-REIT的主要优先事项。管理公司将持续致力于预见并提供卓越的客户服务与工作空间解决方案，以符合租户的业务需求。我们相信这些是保持租户满意度与租户留租率高企的关键。作为租户至上的组织，我们专注于理解租户的需要，行为与反馈意见。我们受激励优化他们的体验与满意度，同时最大化商业成果。此举驱动我们寻求创新方案，其中包括开发并持续改善租户管理门户网站‘Hello Axis’。

房地产与设施管理团队负责确保整体物业的租户满意度。这些团队借着商业与工业营销部门的支持，共同努力处理租户的需求与要求。设施管理团队提供例常与特别维修，同时，房地产团队监督整体物业组合的资产管理与租赁职能。商业与工业营销部门在佳节期间、年度活动通过例常租户接触，并进行年度租户满意度调查来支持他们的努力。商业与工业营销部门也使用数码营销平台来接触潜在新租户。这些平台，包括谷歌广告，产业网站刊登物业信息，以及送给代理的批量群发短讯与电邮，协助房地产团队达到2020年财政年的租约目标。数码营销平台与活动的详情，列在此报告的“拥抱创新与科技”章节。

▶ 举措

在2020年财政年，我们持续专注努力，为租户交付卓越商业空间解决方案。就此而言，我们的举措包括：

- 通过‘Hello Axis’定期接触租户，以了解他们的迫切需求与疑虑，并讨论潜在的改善计划。在报告年度更新了‘Hello Axis’，引入了易于使用的移动应用程序。
- 了解租户优先考虑的建筑物设施与连接性，以提供更明智的资源分配，从而满足独特的市场需求。
- 资产增值举措 (AEIs)。为了提高租户留租率，我们采取了积极主动方法来处AEIs，从而使本基金的物业组合具有竞争力、相关性与极为抢手。2020年进行的AEIs涉及土木、机械、电气与管道系统的重大改进工作，包括翻修私人车道、排水系统、空调系统和CCTV系统，以及安装带有传感器的新型LED照明。这些努力使我们的物业保持最新状态并具有竞争力，从而增加了租户续租与扩充空间的可能性。

- **租户概况筛选。**本基金成就的主要原因得归功于租户概况。强大的租户筛选过程，允许管理公司选择优质且信用可靠的租户。其中包括评估租户财务背景、业务与行业性质，以及业务可否永续发展。为了降低信用风险，向潜在租户提供租约之前，会先作出严谨的信贷评估过程。此评估过程每年重复，以监测每位租户的信用状况。

下表列出常见的租户课题与期望，以及我们的解决之方。

在2020年出现的常见租户课题与纠正行动：

常见租户课题/期望	所采取的纠正行动
▶ 家政服务	设施管理团队与承包商合作，定期检查、监控并改善家政服务。
▶ 特定物业的停车位有限	管理公司建议通过与邻近建筑物管理层合作，以提供第三方停车解决方案。
▶ 特定物业面对漏水问题	管理公司进行适当的修理与增强工程来纠正这些问题。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在这一年，管理公司欣然报告从‘Hello Axis’门户网站获得的租户满意评级有所提高。下表显示已提出、获解决与未解决的课题，以及租户的整体满意评级。在‘Hello Axis’门户网站，租户须根据他们的体验，给予Axis-REIT的评分，从最差的一（1）分到最佳的五（5）分。我们的年度目标是得到四（4）分或以上。

建筑物类型	租户线上报务要求（课题）				租户满意度评分
	已提出	已解决	尚未解决		
2018					
多元租户	235	235	0	2018 ▶	3.65
单一租户	69	69	0		4.07
2019					
多元租户	274	272	2	2019 ▶	3.74
单一租户	103	94	9		4.43
2020					
多元租户	114	112	2	2020 ▶	3.96
单一租户	44	38	6		4.67
 多元租户 单一租户 平均数					

管理永续发展事宜

由于行管令期间办公室关闭，在这一年提出的课题减少了。到了2020年杪有八（8）项课题尚未解决，因为是在年尾最后几天提出。这些课题将在2021年获解决。

在这一年，管理公司观察到多元租户建筑业的课题回应时间有所改善，而单一租户建筑物的回应时间则稍慢。在多元租户建筑物，我们在24小时内回应了96%提出的课题，而单一租户建筑物，我们在24小时内回应了86%的课题。单一租户建筑物的回应时间稍慢，是因为有关课题涉及增强相关工程，需要先彻底评估，才可解决所提出的课题。

建筑类型	2018		2019		2020	
	回应课题的时间					
	24小时以内	超过24小时	24小时以内	超过24小时	24小时以内	超过24小时
多元租户	81%	19%	81%	19%	96%	4%
单一租户	86%	14%	95%	5%	86%	14%

在2020年度租户满意度调查，管理公司保留2019年的调查问题，并增加有关COVID-19标准作业程序（SOP）的问题，以评估租户对我们规程有效性的看法。我们要求租户以一（1）分（很差）至十（10）（很好）对他们在Axis-REIT的体验打分。我们年度目标是保持评分在七（7）以上。此调查结果如下表所示：

租户满意度调查	2018	2019	2020
▶ 服务与回应时间	6.87	6.95	7.23
▶ 会否向人推荐	6.91	7.13	7.42
▶ 首选的商业空间合作伙伴	不适用	7.13	7.33
▶ 安全与保安	不适用	7.11	7.52
▶ COVID-19标准作业程序	不适用	不适用	7.48

即使面对COVID-19疫情而在营运上有所局限，但各个类别的评分都比2019年有进步。此调查包括匿名评语栏目，让租户可分享更多的信息与反馈意见。最常见的评语是称赞管理公司及时与专业的服务，而第二常见的评语是停车位不足，某些建筑物有漏水问题。

“Axis做事有条有理，脚踏实地。
各项设施都妥善管理且保养得很好。
感谢Axis团队卓越的服务，你们真棒！”

尽管面对挑战的营运环境，随着房地产团队于2020年取得1,370,000平方尺空间的租约，Axis-REIT物业组合于2020年12月31日录得91%租用率。其中包括新租约与续租，团队成功于2020年达到77%租户留租率，以及取得3%空间的新租约。此外，房地产团队在2020年取得172,628平方尺空间的新租约。

租用率	2018	2019	2020
▶ 已租用	94%	92%	91%
▶ 空置	6%	8%	9%

▶ COVID-19挑战/举措/成果

在COVID-19疫情期间，我们其中一项优先事项就是在物业内遵照马来西亚政府制定的指南与标准作业程序（SOP），来创造安全的工作环境。在整个行管令与有条件行管令期间，设施管理团队按照相关的SOP全面营运。此团队的主要职能是支援提供必要服务的租户。无论如何，在行管令与有条件行管令期间，照常营业的租户总数减少了。

▶ 展望

未来一年，管理公司会继续注重提供卓越的客户服务与定期接触租户，来改善租户满意度与留租率。

永续发展事宜

I 优质资产与服务- 新收购

经济



优质资产与服务 - 新收购

▶ 资本



▶ 策略支柱

投资，
发展

▶ 商业风险

发展，
投资与投资者关系，
房地产管理

▶ 永续发展目标 (SDGS)



身为房地产投资信托，Axis-REIT物业的素质，是构成其成就的必要部分。因此，谨慎地挑战新收购计划与发展项目至关重要，以最大化业务与利益相关者的价值。在此过程中的关键考虑因素是周围环境与其对我们业务所带来的风险与机会。我们致力于鉴定、评估与管理这些风险与机会，以支持我们资产、社区、租户与雇员保持坚韧力。

管理公司建立全面、多阶段的流程，以评估潜在收购和“兴建并租赁”发展的合宜性，这需要：

1. 由投资团队对潜在收购作出初步的尽职调查，或者由项目专业团队对发展项目作出可行性研究
2. 由执行委员会审议有关建议书
3. 呈交给董事局与信托公司，寻求必要批准
4. 在执行买卖协议/“兴建并租赁”协议之前，作出实物、法律、技术、估值与财务的尽职调查

所有收购与发展项目受到证监会上市房地产投资信托指南所管治。

投资、房地产与项目管理团队负责初步与实际的尽职调查，以及研究收购过程或“兴建并租赁”发展项目的可行性。这是为了确保称职的顾问受委任执行必要的尽职调查，发现潜在的课题并作出分析与报告，让执行委员会与董事局作出审查与考量。一旦获批准，有关收购或发展项目将推荐给信托公司来执行。至于涉及交易方，例如卖主或潜在租户/承租人财务状况的公司背景调查，将由投资与财务团队在尽职调查过程中作出审查。尽职调查过程中提出的课题将在随后的买卖/“兴建并租赁”协议或作为出售条件的一部分来进行处理和协商。

▶ 举措

新资产收购

投资团队的核心职能是为本基金采购与取得新物业，建立适合潜在收购目标的稳健管道以供管理公司考虑。该团队还鉴定了在其正常投资策略过程中本基金的潜在脱售机会。在评估收购机会时，该团队根据所有收购目标应具备以下条件作为指引：

- 可增强收益的资产
- 稳健的租用率与优质租户
- 策略性的地点
- 建筑物与设施的规格
- 符合伊斯兰教义的业务



新资产收购的 ESG 条件

随着本基金致力于持续地壮大其物业组合，我们日渐认识到与潜在收购相关的环境问题与社会风险，例如土地污染与水灾风险等。为了解决这个问题，我们近期举措之一是为环境现场评估（ESA）纳入额外的预算拨款，作为补充现有尽职调查流程的新环境类别。其中包括审查用户/运营商的行业与建筑物使用情况，有关场地的以往信息、场地检查，以及在必要时进行土壤与地下水采样以测试场地污染情况。然后对 ESA 的结果作出评估，以制定下一步的行动方案，并在必要时纠正任何问题和/或责任。

在这方面，我们已鉴定了通常具有较高环境风险因素的资产类型与特征，并保证将 ESA 纳入其尽职调查过程的一部分。具体来说，这些将是具有以下特征的制造设施：

- 包含指定废料；与/或
- 包含地下储罐；与/或
- 过去的用途与各种化学品/化学品的存储有关

‘兴建并租赁’发展

由于市场上优质资产的选择有限，进军“兴建并租赁”项目，让本基金兴建并定制商业空间解决方案来满足租户的特定需求与规格。项目管理团队给予各方面的建议，再加上设施管理，以及租户和外聘顾问的意见，包括土木与结构成分，以及“兴建并租赁”发展项目的材料选择。随后是可行性研究，以确定顾问与承包商提出的概念与构思是否可行，以确保项目在营运与技术上皆为可行，也符合经济效益。项目管理团队还负责确保项目在预算范围内及时完成。



“兴建并租赁”发展的 ESG 条件

在收购的情况下，亦为待重新开发的用地“兴建并租赁”发展进行 ESA，取决于此场地之前的土地使用。放眼未来，我们正规划纳入租户可能会提出的永续发展特征，以及地方当局对于在施工前、规划与设计阶段所提出的其他行业最佳实践和要求。我们还将事先评估潜在租户的业务，以确保其在环境方面可永续发展。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIS”）

在2020年财政年，管理公司成功完成五项物业收购。

欲知详情，可参阅第63至68页“管理公司讨论与分析”章节的“投资回顾”。

► COVID-19挑战/举措/成果

COVID-19疫情对物业收购流程带来新的一系列挑战。营运日程安排与制造能力全面受干扰，而且还要严格遵守行管令，给物业收购过程带来了全新且独特的挑战，包括：

- 由于设施停业与营运暂停而导致现场视察延迟，
- 对访客实行严格的进入许可规定，并进行严格的现场安全检查，以及
- 身在海外的交易方，无法亲临我国视察场地。

面对这些挑战，我们借此机会调整方式，从网上资料收集潜在收购机会的新数据库。在行管令期间这显得尤为重要，因为尽管非必要服务停业与行动受限制，我们仍得以有系统地从网上门户网站与新代理来源寻求商机。通过这种方式，一旦行管令解除，我们就能圈定要视察的潜在目标，而顺利地过渡到正常营运。


► 展望

放眼未来，管理公司瞄准纳入更多ESG条件到尽职调查过程。此举是配合Axis-REIT致力于更全面评估并缓解ESG风险。管理公司会考虑的条件包括有害废料与土壤污染，其中将考虑到有关物业之前租赁人以及过去十年来其业务活动与行业性质。随着制造业总投资持续增长，我们的收购策略将继续侧重于工业货仓与制造设施作为首选资产类别。

永续发展事宜

I 优质资产与服务- 现有资产

经济



优质资产与服务
- 现有资产

► 资本

-  制造
-  财务
-  人力
-  社会与关系

REIT领域已取得跨步成长，对通过投资在可永续发展资产，绿化实体资产，加上要积极接触利益相关者的意识不断增强，从而日渐认识到可从中取得实现长期盈利的能力。管理公司致力于将ESG考虑因素纳入投资决策流程，以及如何与ESG周围的利益相关者接触。本基金组合中的资产素质与附带服务是我们成功的关键。管理公司维持现有资产与服务的素质，以确保租户处于安全、有保障、清洁和舒适的环境。

设施管理团队负责提供例常与特殊维修服务，来始终保持并维护Axis-REIT组合里所有物业的素质与实体情况。有关团队与项目管理和房地产团队紧密合作，进行升级、翻新和AEIs，并在必要时重建现有资产。

我们的建筑经理与服务提供商保持定期沟通，以便在提交服务报告时可磋商需要改进的问题。

管理永续发展事宜

▶ **策略支柱** 设施管理，
发展

▶ **商业风险** 房地产管理

▶ **永续发展目标**
(SDGS)



▶ 举措

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

- 每天检查机械、电气与水管（简称“MEP”）系统与非MEP系统；
- 委任称职的服务承包商，并按照O&M手册所推荐般，进行例常检修与维修工作；
- 内部审计师内部审查设施管理的控管与流程；
- 通过接触租户，定期沟通与收集反馈意见，以了解设施与系统的功能性

▶ 举措（续）

服务提供者与承包商，以及设施管理团队代表的每月线上与实体会议，促进各方定期接触，以讨论在各方面改善其服务素质与效能。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在报告年期间，资产增值举措（AEIs）所承担的资本为7,400,000令吉。设施管理团队与项目管理团队于2020年监督以下主要升级、翻新工程与AEIs：

AEIs项目	说明
▶ Bukit Raja Distribution Centre	增强私人车道与排水系统。
▶ Crystal Plaza	提升空调系统。
▶ Menara Axis and Crystal Plaza	提升停车场照明系统为发光二极管（LED）型，附带动作用感应器功能。
▶ Menara Axis and Crystal Plaza	提升闭路电视监控系统。
▶ Axis Business Campus and Infinite Center	增强建筑物外观。

▶ COVID-19挑战/举措/成果E

在2020年3月至5月期间，外聘承包商的数项例常检修因行管令而无法进行。为了遵守抑制COVID-19蔓延的条例与指南，AEIs项目的成本稍有增加。

▶ 展望

展望来年，管理公司将继续通过经常维修与例常的AEIs来维修并增强现有组合。在任AEIs或改进工程时，将纳入绿化科技、设备与装置作为持续进行的举措。长期而言，这将有助取得更高的租户留租率，并吸引新租户。

永续发展事宜

I 优质资产与服务- 现有资产

经济



商业道德

▶ 资本



人力



社会与关系

▶ 策略支柱

投资、
发展、
设施管理、
房地产、
资本管理

▶ 商业风险

人力资源与信息技术、
全球、
投资与投资者关系

▶ GRI

GRI 205:
反贪污

▶ 永续发展目标 (SDGS)



管理公司致力于维护最高标准的治理、道德与诚信。

我们采用最佳守则与稳健的风险框架，以确保我们的服务与Axis-REIT的资产是安全又稳定的。我们经常审查这些守则与框架，以确保我们捍卫利益相关者的最佳利益，紧记那些会影响我们所处地区动态环境的因素，例如工作场所的文化转移、数码趋势、地缘政治、加强数码安全与保安要求，以及气候变化的风险。

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

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

- 提供适当的管道以作出举报；
- 支持管理公司的价值观，并维护最高标准的诚信与责任感；
- 确保利益相关者可以在不惧怕遭报复的情况下提出关注课题；以及
- 处理所提出的关注课题时，提供明确又保密的流程。

在2020年财政年，我们对于2020年5月20日制定并获董事局采纳的反贿赂与反贪污政策下所有形式的贿赂与贪污行为，皆采取零容忍政策。此举遵守2009年马来西亚反贪污委员会法令。管理公司承诺在一切事务与关系上采取专业、公平且诚信的行动，并经常持守所有与反贿赂及贪污相关法律。此政策适用于所有雇员，用来认出并处理管理公司日常业务和营运过程中可能出现贿赂和贪污行为的指南。

在监控礼物、企业款待与娱乐等方面可能涉及的贪污风险，我们设定礼物与款待登记册，这项内部监控文件是用来监控管理公司授权雇员收到的礼物与款待遵守受批准的上限，并符合反贿赂与反贪污政策。

合规部门协助首席执行官（CEO）监督管理公司的商业道德与治理事宜。这是为了确保管理公司所列出的所有政策与程序获得落实与遵守。此政策与流程每年受检讨，并在有必要时获更新。

管理永续发展事宜

行为准则、举报政策以及反贿赂与反贪污政策，均可在我们的企业网站 www.axis-reit.com.my 获得。

合规部门于2020年财政年进行的举措包括：

- (i) 咨询事务律师下，制定反贿赂与反贪污政策；
- (ii) 与事务律师一起应用反贿赂与反贪污政策，为董事与员工举办内部培训课程；
- (iii) 制定礼物与款待登记册，以监控送礼、企业款待与娱乐等事宜；
- (iv) 配合反贿赂与反贪污政策来修订行为准则、举报政策与供应商行为准则；
- (v) 确保人力资源部纳入反贪污框架到员工聘书；
- (vi) 劝告管理公司的各个部门正式通知所有租户、供应商、卖主、服务提供者，以及与管理公司有业务往来的第三方，有关反贿赂与反贪污政策的实施；以及
- (vii) 协助首席执行官落实业务连续性计划，以确保即使在重大事件与危机时，仍得以持续业务营运。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

制定反贿赂与反贪污政策是为了遵守2020年6月1日生效的2009年马来西亚反贪污委员会（MACC）法令修订案所包含的企业刑事责任规定。2020年财政年，没有违反合规要求的情况。

▶ COVID-19挑战/举措 /成果

随着爆发COVID-19，我们需要正式制定业务连续性计划。与COVID-19相关的风险于2020年2月开始升级时，我们就启动了业务连续性计划。管理团队被分为三（3）个团队，并驻扎在三（3）个独立办公地点。整个组合均采取了预防措施和标准作业程序，以确保所有物业均符合卫生部（MOH）和国家安全理事会（NSC）发布有关卫生、消毒与保持社交距离要求的准则。在行管令期间，员工可善用科技在家办公，并且进一步加强与增强信息技术（IT）基础设施以确保其业务保持顺畅。此举是为了在这一年疫情期间，应对呈上升趋势的网络风险与威胁。

▶ 展望

在首相署根据2009年马来西亚反贪污委员会（MACC）法令发布的适当程序指南下，研究反贪污合规计划的实施情况。此计划旨在确保反贿赂与反贪污保持有效，并透过已制定的程序来降低贪污风险。管理公司还打算审查并测试业务连续性计划，以确保其保持有效并反映出营运环境的变化。

永续发展事宜

I 负责任的供应链管理

经济



负责任的供应链管理

管理公司致力于负责任的采购与永续发展的供应链管理。我们的供应商与服务提供者是业务营运的一部分，也是确保租户满意度的重要元素，并可对本基金的成功作出贡献。有鉴于此，管理公司正在实施检查与措施，以避免供应链受干扰，并减少整个业务所面对的风险。我们认同具备可永续发展供应链，是业务可永续发展的基本因素。在疫情期间针对性地专注于影响健康与安全的行业行为，我们确保在这一整年对供应商、承包商与其他第三方人员采取防范措施。

我们与供应商密切联系，以发展并传达我们的价值观和期望，并在2020年财政年更新了供应商行为准则，以更关注与道德及商业诚信有关的事项。我们在供应商资格预审流程，加添了反贿赂与反贪污政策以及举报人政策。供应商行为准则也让供应商了解采购单或新项目与合约更新的颁发信函的条款。供应商行为准则所包含的领域如下：

- ▶ **资本**  社会与关系
-  制造

- ▶ **策略支柱** 发展，投资，设施管理

- ▶ **商业风险** 发展，全球，房地产管理

- ▶ **GRI**
 - GRI 204: 采购守则
 - GRI 308: 供应商环境评估
 - GRI 414: 供应商社会评估

- ▶ **永续发展目标 (SDGs)** 

- 素质标准
- 道德 - 商业诚信，隐私与知识产权，审计与检查
- 劳工标准
- 健康、安全与环境（简称“HSE”）
- 对环境造成的影响
- 个人资料保护法令（简称“PDPA”）

供应商行为准则可在我们的企业网站 www.axis-reit.com.my 获得。

设施管理与项目管理团队负责筛选、委任并管理他们的供应商、承包商与服务提供者，他们当中大多数从事现有建筑物的修理与维修以及新开发项目的建设。

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

管理永续发展事宜

▶ 举措

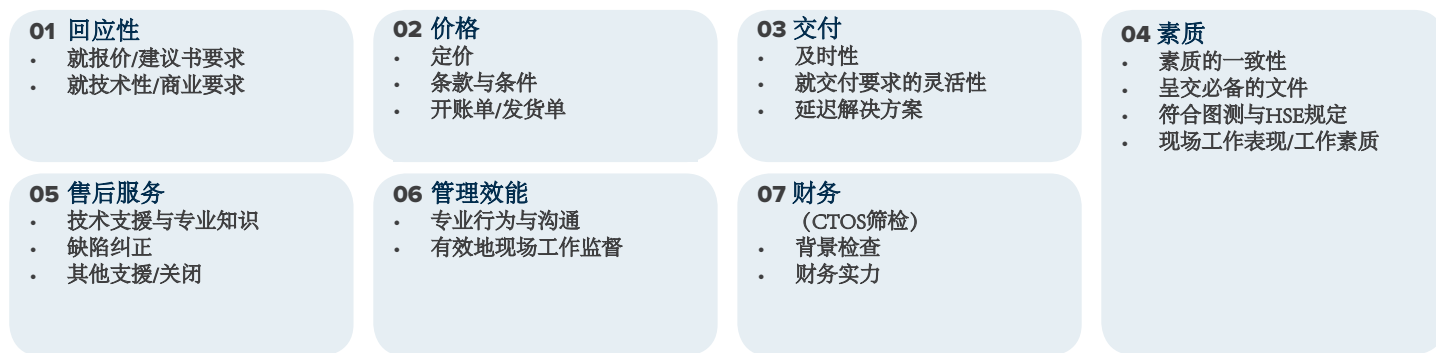
在2020年期间，我们继续加强供应链的完整性与坚韧性，例如：

- 强制执行严格的供应商资格预审程序，在此过程中，潜在新供应商须经过设施管理、项目管理、房地产与财务部门的全面评估，才可加入指定供应商小组。
- 敲定2021年将更多ESG事项纳入供应商评估/评价的计划。
- 在收购新物业之前，应进行尽职调查与污染情况的基本检查。
- 在适用情况下，要求卖方进行环境现场评估。
- 通过现场工程师对HSE事项进行交叉检查来管理并确保发展场地的卫生与安全。
- 为供应商和其他外部各方提供培训。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

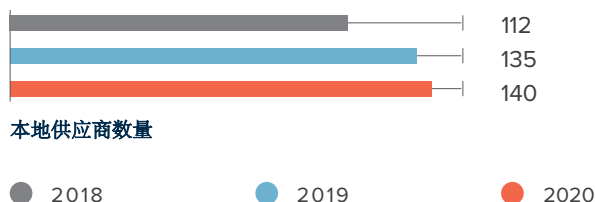
为了确保新供应商与服务提供者符合我们的素质标准，所有供应商与服务提供者须经过信贷情报服务公司(CTOS)的筛检与背景调查，以评估他们的财务稳定与鉴定违反道德的可能性，作为事先评估过程。其他评估条件包括财务表现、回应能力、定价、交付、素质、售后服务与管理效能。至于现有供应商，管理公司会进行年度供应商评估程序。在评估后，分数在55及以上的供应商可获保留为获准供应商，以便日后再雇用。若无法通过评估的供应商，将暂停采用或从获准供应商名单上除名。这是为了确保管理公司继续推动正面的供应商表现，并降低供应链风险。

供应商评估条件



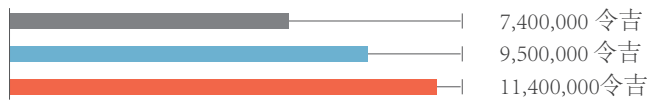
	2018	2019	2020
▶ 于1月1日的供应商数量	103	112	135
▶ 添加的供应商数量	9	23	11
▶ 暂停的供应商数量	0	0	0
▶ 除名的供应商数量	0	0	6
▶ 于12月31日的供应商数量	112	135	140

本地供应商数量



我们所有供应商都是扎根在马来西亚的本地供应商。在2020年期间，有6名承包商除名，他们因COVID-19疫情而无法提供所需服务。多年来，随着Axis-REIT组合物业数量增加与足迹范围扩大，供应商数量有所增加。近年来，随着供应商总数增加，从供应商处采购总额也随之增加，以应付不断壮大的组合所需。

本地供应商的采购总额



花费在本地供应商的总额

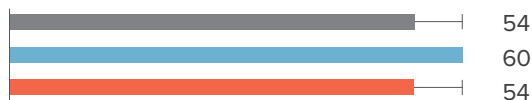
● 2018 ● 2019 ● 2020

供应商培训课程	2018	2019	2020
▶ 提供给供应商的培训课程总数	18	20	18
▶ 出席者总数	126	130	98

注:

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

供应商培训小时数全年合计



培训小时合计

● 2018 ● 2019 ● 2020

注：每年的培训小时数是基于— (1) 培训活动等于三 (3) 小时培训的假设而估算出来。

所有供应商都要接受定期审计。这是为了确保管理公司可监督供应商的营运并制定适当的缓解计划，同时建立合理的业务策略和良好的工作关系。2020年9月，所进行的审计获得了设施管理和财务部门的最终签字。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

- 在疫情期间，我们严格执行了国家安全理事会 (NSC) 与卫生部 (MOH) 的新标准作业程序 (SOP) 以及每栋建筑物的房屋规则和法规。这些SOP和规程也严格地适用于我们的供应商。
- 在缺少移工的情况下，建筑与翻新工作面对劳动力问题。承包商已改用本地劳工作为替代方案，但仍对供应链产生影响。

▶ 展望

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

永续发展事宜

I 拥抱科技与创新

经济



拥抱科技与创新

▶ 资本



财务



知识



社会与关系

▶ 策略支柱

房地产

▶ 商业风险

房地产管理，
发展，
人力资源与信息技术

▶ 永续发展目标 (SDGS)



数码创新给行业带来了显著风险与机遇。为了在这个数码时代保持相关性与竞争力，我们必须积极拥抱和推动创新。我们的内部创新能力有助于选择、支持和培育整个企业的新计划。这些举措深深植根于对租户的洞察力，并且了解他们的需求和已知痛点。通过创新举措解决这些问题，我们能够最优化客户体验并创造更大的价值。

工商营销部协助房地产团队寻找潜在新租户的线索，创造新的互动渠道，并与当前的利益相关者接触新的受众。工商营销部还通过各种媒介安排租户和代理中介参与活动。设施管理团队负责设施管理和维修、升级，并通过Axis-REIT租户管理门户网站“Hello Axis”积极回应租户提出的课题。

▶ 举措

“Hello Axis”可提高管理公司的物业管理业务的效率。这是有效的服务台管理系统，可提供主动解决方案，以在公认的服务水平协议（“SLAs”）促进优质的客户帮助与支援。该门户提供每天24小时全天候访问的实时数据，使管理公司与租户能够追踪维修工作的进度，是个出色的交流平台。此门户还简化了各种耗时繁琐的日常流程，让支援团队在处理租户投诉和请求时更省时省力。它大大地减少了处理和追踪服务请求所花费的时间，提高了租户的满意度，并增强了品牌形象和客户忠诚度。

在2020年，管理公司推介“Hello Axis”手机应用程序，让用户提出并管理课题。借此程序，要进入租户管理门户网站就更加方便，让租户与租户支援团队皆受惠，进一步加强了门户网站的效率。

除了传统营销，管理公司日渐使用数码化营销平台，与利益相关者及潜在租户沟通。这类平台的实例包括谷歌广告、产业网站、批量群发短讯与批量群发电子邮件。这些数码营销平台允许管理公司接触更多代理与潜在租户，并更有效地监督营销接触面。这有助房地产团队通过加强与代理的关系，并且促进与企业主的沟通来达到目标。这些数码营销平台让房地产团队得以通过代理或企业直接致电来鉴定新租户线索与潜在租户，每个星期监测查询租户线索生成数据，并每季度向董事局报告。

这一年，为应对COVID-19疫情，工商营销部制作了九（9）个内部租赁视频，供潜在租户和代理虚拟查看物业列表。大家日渐接受虚拟观看，以致于房地产团队的实体观看次数有所减少，只为最认真的潜在租户安排实体约见。如此一来，即使未来有另一轮行管令，房地产团队也可以继续其营销工作。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）



- 对于‘Hello Axis’租户管理门户网站，管理公司想要让租户满意度达到4分及以上，满分是5分。
- 在这一年，网站的访客流量比2019年财政年增加了17.28%。此增长可归功于网站定期更新，以及谷歌广告举措也助了一臂之力。大约30%的流量来自通过谷歌广告系列被导向我们网站租赁页面的网络用户。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

COVID-19疫情迫使我们探索数码解决方案，以更方便与各个利益相关者沟通，并且可对租赁空间进行营销。因此，我们开始更多地依赖视频电话会议应用程序（例如Microsoft Teams和Zoom）与同事进行协作，与外部各方会面以及参加会议与培训课程。

我们还制作了出租物业的虚拟观看视频，以减少实体观看次数并遵守行管令的标准作业程序（SOP）。通过‘Hello Axis’的现有举措与数码营销，我们可以更好地适应COVID-19的挑战，实现我们的目标并保持全年的服务水平。

▶ 展望

鉴于未来一年COVID-19疫情形势仍不确定，管理公司将继续利用‘Hello Axis’的优势，探索要如何改进数码营销活动，维持其与房地产代理及租户的互动策略，并继续探索虚拟平台，以改善与利益相关者的沟通。

永续发展事宜

I 网络安全

经济



网络安全

▶ 资本



知识



社会与关系

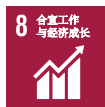
▶ 商业风险

人力资源与信息技术

▶ GRI

GRI 418:
客户隐私权

▶ 永续发展目标 (SDGS)



管理公司相信管理资料隐私并加强网络安全坚韧度至关重要，以建立利益相关者对我们的信任。随着我们继续数码化业务并为租户提供数码服务，租户和员工信息的安全性是最优先事项，并且保护此信息与隐私至关重要。我们仍将专注于数据安全措施，以保护我们的业务和人员免受网络安全相关的威胁。我们积极监控网络安全框架，调查可能影响业务的所有威胁和事件，并不断增强网络安全能力，以解决任何差距并减轻风险。

管理公司的网络风险政策与程序强调明确的条规与指南，要以负责任的态度去获得、传递并管理信息与资料。管理层目前正在审查此政策，并将在2021年实施增强版政策。

人力资源部门负责监督资料隐私并保护其雇员与利益相关者。所有与信息安全、保护举措与相关风险有关的一切事宜，都受到监督，以缔造强劲且坚韧管理环境。

▶ 举措

在2020年财政年，管理公司与提供外包服务的信息技术供应商合作，以改善管理公司的网络安全框架与政策。各种措施包括增强防火墙与安装端点检测和回应（简称“EDR”），以提供更好的数据与资料保护。我们也升级了用于扫描接收电子邮件的反垃圾邮件软件，以隔离包含病毒或恶意软件的信息。

管理公司的外包信息技术供应商根据证监会就最新威胁所作出的警报建议来更新防火墙，例如勒索软件与分布式拒绝服务(简称“DDoS”)攻击。

管理公司相信提供培训与提高警觉意识，是预防网络攻击的最有效方式之一。为了教育与更新雇员认识潜在的网络威胁与风险，管理公司定期就资料保护与隐私的最新进展发出电邮。有关电邮是为了提高觉醒，以认识网络安全的重要性，并勾勒出在日常营运中尽量降低网络风险的方法

除了实施强大的网络安全框架外，我们还采取额外的预防措施，以保护租户的个人资料，所有信息储存，只有相关部门可取用。在附加保安下，租户信息储存在指定地点，只限获授权人士可取用。

采取这些措施是为了确保我们拥有强大的信息技术基本建设与内部控制，有效缓解网络安全威胁和风险。这将可尽量减少因网络安全漏洞（如数据丢失、盗取与网络钓鱼）而引起非预定的中断和不必要支出，包括十分依赖信息与数据的业务 workflow 中断，以及恢复数据与网络所需承担的额外成本。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在行管令与有条件行管令期间，有更多公司实施在家办公的作业模式，网络安全威胁与事件也随之增加。管理公司亦经历此类事件，但值得庆幸的是，能够迅速地抑制并抵销有关威胁，对我们的业务影响微乎其微。鉴于发生此类事件，管理公司采取行动，以加强其网络安全框架，并举办培训课程给雇员，以教育雇员认识网络安全的风险与威胁。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

开始实施远程办公或在家办公所面临的主要挑战之一就是无法访问共享服务器上保存的文件。然而，随着政府制定了适当的标准作业程序，管理公司就可指派人员回到办公室现场，以便在必要时提供所需文件。展望未来，管理公司可能会考虑采用云端解决方案来应对这些问题。

▶ 展望

管理公司采取了其他预防措施：升级信息技术基本建设，以提高安全性、性能、效率与可靠性。同时，对员工进行了培训，更新了最新的网络安全风险和最佳实践。在未来一年，管理公司将继续防范、监测并应对可能突然出现的潜在网络安全问题。

永续发展事宜

I 资源管理

环境



资源管理

▶ 资本



▶ 策略支柱

发展，
设施管理

▶ 商业风险

发展，
全球

▶ GRI

GRI 301:
材料

▶ 永续发展目标 (SDGs)



在干旱和水灾不断加剧的情况下，未来进入新的十年会因气候变化而加剧这类事件。管理公司意识到气候变化与资源限制会给我们业务带来风险与机遇。我们致力于鉴定、评估并管理这些风险，以确保我们的业务、资产、社区、客户与人员保持坚韧。随着我们透过“兴建并租赁”发展项目壮大基金的物业组合，资源管理成了项目管理之重要部分。鉴定并监督资源，有助减少成本并提高赚幅，同时降低我们业务营运对环境的影响。

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

▶ 举措

管理公司与其服务提供者（例如：顾问、建筑师、发展商及二手承包商）合作，以加强物业特点来迎合租户要求，在需要的情况下，纳入可永续发展的设计与特点。因此，管理公司进行可行性研究，以鉴定可永续发展概念，以及承包商与/或建筑师提出概念的可行性，以确保项目在营运与技术层面皆属可行，且符合经济效益。

▶ COVID-19挑战/举措 /成果

行管令导致部分资产增值举措（AEIs）延迟完成。庆幸的是，管理公司得以控制延期完工的成本，而且有关AEIs得以在行管令过后，2020年结束前完成，延期完工只轻微影响我们的业务。

▶ 展望

放眼未来，管理公司竭力在发展项目的设计与材料筛选方面纳入资源管理与可永续发展为考量因素。这将包括探讨各种选项，以使用可减少影响环境并显著节省营运成本的永续发展建筑材料与设计。

永续发展事宜

I 能源与碳排放量

环境



能源与碳排放量

▶ 资本



财务



自然

▶ 策略支柱

设施管理，
发展，
投资

▶ 商业风险

环境

▶ GRI

GRI 302: 能源

▶ 永续发展目标
(SDGS)



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

我们全面遵守1990年电力供应法（第447号法令）与1994年电力条例。我们建筑物所有系统和装置均具有证书和许可证以进行操作。这些许可证每年更新一次。电气系统与装置由在能源委员会（“EC”）注册的合格电工负责操作。我们的系统与装置也由合格独立监理工程师进行审核，有关工程师亦已在EC中注册。

设施管理团队负责管理Axis-REIT的能源与碳排放量。此团队通过监督电费单来记录并报告多元租户建筑物的每月用电量。若每月用电量有任何不寻常激增，会及时作出调查，若有必要，将采取纠正措施，以免再次发生。

▶ 举措

管理公司采取以下举措来改善本基金的能源效率：

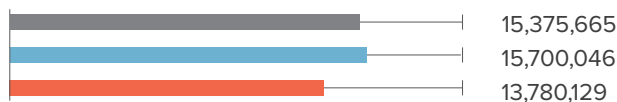
- a) 配合我们的节省能源举措，更换Menara Axis与Crystal Plaza停车场全部的传统照明系统为发光二极管（LED）型，附带动作感应器功能。
- b) 提升Crystal Plaza的空调系统。新系统使用水冷式机组设备（简称“WCPU”），可减少用水量与用电量，拥有五星级能源评级。
- c) 出租屋顶空间给租户以安装太阳能板。我们物业组合里，有529,489平方尺屋顶空间出租供安装太阳能板。
- d) 确保定期检查、测试与校准所有机械、电气与水管（简称“MEP”）系统，以确保设施与系统有效地操作。

管理本基金物业内的能源使用，确保建筑物具有能源效率，降低能源与财务资源的损失，更加节省成本。有效的能源管理确保Axis-REIT利益相关者对管理公司的服务感到满意，因此此举可确保建筑物服务保持稳定与可靠。

管理永续发展事宜

▶ 展望

每年能源消耗图表



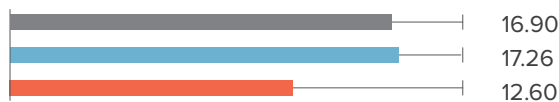
能源消耗合计 (兆焦耳)

● 2018 ● 2019 ● 2020

注:

1. 能源消耗合计是根据多元租户建筑物的电费单来计算。
2. 先前报告的单位已从千瓦时 (kWh) 更改为兆焦耳 (MJ), 以统一计算从多个来源获得的能源消耗合计。
3. 由于之前的差异, 已重列并重新计算2019年财政年的数据。

ANNUAL ENERGY INTENSITY GRAPH



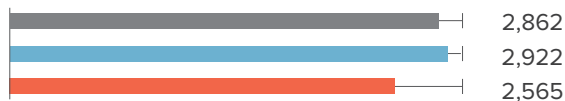
能源强度合计 (兆焦耳/平方米)

● 2018 ● 2019 ● 2020

注:

1. 能源强度合计是根据多元租户建筑物的公共区合计的能源消耗合计计算得出。
2. 先前报告年度的计算方法已从可出租净面积改为公共区, 以反映管理公司在多元租户建筑物中拥有的区域。

GHG总排放量 (范围2) (每吨二氧化碳当量)



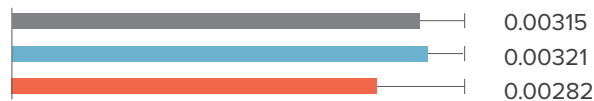
能源强度合计 (兆焦耳/平方米)

● 2018 ● 2019 ● 2020

注:

1. 范围2的排放量是从多元租户建筑物购买的电力计算得出的, 排放系数为 0.00067 每吨二氧化碳当量/千瓦

每年GHG排放强度图表



GHG排放强度合计 (每吨二氧化碳当量/平方米)

● 2018 ● 2019 ● 2020

注:

1. GHG排放强度合计是根据多元租户建筑物公共区的范围2总排放量计算得出。

在2020年财政年, 本基金组合的多元租户建筑物的能源消耗合计约下降12.2%。能源消耗与GHG排放减少, 主要是因为行管令、有条件行管令与在家办公指示下, 办公室关闭与员工人数减少所致。

我们的发电机组是使用柴油运作的备用发电机。仅在断电时派上用场。下表显示了在特定多元租户建筑物可用的发电机组数量, 以及每个单位的柴油采购和余额详细信息。

建筑物	可得发电机组 (有/无)	单位数量	总功率 (千伏安)	柴油采购状况			油箱中的 柴油水平 (高/中/低)
				最后购买 (年)	所需的柴油量 (公升)	最后的 柴油清洁/处理	
▶ Menara Axis	有	1 单位	680 千伏安	2018	200 公升	19/5/2020	高
▶ Crystal Plaza	有	1 单位	250 千伏安	2018	150 公升	14/6/2020	高
▶ Quattro West	有	1 单位	250 千伏安	2017	950 公升	1/10/2020	高
▶ Wisma Academy Parcel	有	1 单位	300 千伏安	2018	150 公升	31/5/2020	高
▶ Wisma Kemajuan	有	1 单位	700 千伏安	2018	250 公升	16/5/2020	高
▶ The Annex	无	-	-	-	-	-	-
▶ Axis Business Park Block B	有	1 单位	300 千伏安	2018	200 公升	12/5/2020	高
▶ Axis Business Park Block C	有	1 单位	450 千伏安	2018	200 公升	14/5/2020	高
▶ Infinite Center	有	1 单位	400 千伏安	2017	200 公升	16/5/2020	高
▶ Axis Technology Centre	有	1 单位	100 千伏安	2017	100 公升	1/6/2020	高
▶ Axis Business Campus	有	2 单位	180 千伏安 500 千伏安	2018	200 公升	29/5/2020	高
▶ Axis Vista	无	-	-	-	-	-	-

注：由于这些发电机组没有指示使用情况的仪表，因此管理公司无法测量在一年中所使用的柴油量。

在报告年度内，管理公司未曾因不遵守环境法律与/或条例而受到罚款或制裁，并且我们还没有发现任何不遵守环境法律和/或条例的领域。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

COVID-19疫情下所实施的行管令、有条件行管令与在家办公的做法，已导致我们多元租户建筑物的人流量减少。这种情况致使能源消耗量下降。

▶ 展望

管理公司将继续监督多元租户建筑物的电力消耗，并鉴定可改善能源效率的机会。管理公司正在考虑为安装在多元租户建筑物的备用发电机组安装燃油表，以便更好地跟踪和监控实际柴油消耗量。管理公司努力在将来开始收集范围1与范围3排放的数据。

永续发展事宜

I 垃圾管理

环境



垃圾管理

废弃物回收是不可或缺的做法，以确保我们减少并缓解对宝贵自然资本的负面影响。这是环境管理领域，体现了我们对永续发展商业守则的承诺。

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

管理公司所实施的负责任垃圾管理举措，是由设施管理与项目管理团队所监督。设施管理团队带领多元租户建筑物的负责任垃圾管理举措，而项目管理团队则负责正在施工的建筑物或进行中的资产增值工程。

▶ 资本



财务



自然

▶ 策略支柱

设施管理，
发展

▶ 商业风险

环境

▶ GRI

GRI 306: 垃圾

▶ 永续发展目标 (SDGs)



▶ 举措

- 管理公司在多元租户建筑物内追求环保管理活动，鼓励雇员与租户将纸张、塑料、金属、玻璃与办公室废弃物资源回收。此举措减少制造垃圾，也教育雇员与租户透过简单的举措，就可对环保工作大有帮助。
- 管理公司确保所有的垃圾是由持有执照的垃圾承包商处理，而且管理公司亦要求承包商根据监管当局的规定，以负责任的方式处理垃圾。
- 与多元租户建筑物的废弃物收集商签署的服务协议，管理公司要求他们在获授权地点，妥善地丢弃垃圾。

▶ 目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

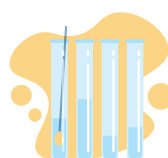
在2020年财政年没有对垃圾管理制定特别目标。然而，管理公司放眼在2021年建立垃圾处置与可回收物品数据库。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

家政服务政策与标准作业程序 (SOP) 的调整从2020年3月开始生效，规定：



家政人员在清理与收集垃圾时，要穿戴适当的个人防护设备以保护自己



家政人员应按照NSC与MOH的建议定期进行COVID-19测试



增加清洁工作的次数，将用于清洁的化学药品改为抗菌和抗病毒产品

这些安全措施与防范，导致清洁与垃圾收集成本上涨。

► 展望

放眼未来，管理公司的目标是开始测量并监测来自多元租户建筑物的垃圾数据。这将包括与垃圾收集公司合作，以报告产生的可回收、有害和无害垃圾。一旦建立了对内部和外部因素的垃圾数据监控，管理公司将着力制作减少垃圾的目标。

永续发展事宜

I 水源管理

环境



水源管理

► 资本	 自然  财务
► 策略支柱	设施管理, 发展
► 商业风险	环境
► GRI	GRI 303: 水源与废水 GRI 307: 环境合规
► 永续发展目标 (SDGs)	 6 干净水源与卫生设备  13 气候行动

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

设施管理与项目管理团队监测管理公司业务内水源管理事宜。设施管理团队负责记录并报告组合内多元租户建筑物的每月用水量。若每月用水量不寻常升高，就会作出调查，并采取适当的纠正措施，以免重复发生。同时，项目管理团队负责纳入水源管理举措到本基金新的“兴建并租赁”项目。

► 举措

即使面对COVID-19疫情的干扰，管理公司仍专注于水源管理举措，并在2020年财政年进行了以下活动：

- (a) 提升Crystal Plaza的空调系统。新系统使用水冷式机组设备（简称“WCPU”），可减少用水量与用电量，拥有五星级能源评级；
- (b) 每个月都进行维修检查，以确保作为用水量最多的空调系统在最佳状态下操作；
- (c) 定期检查，以确保所有设施状态良好，有必要时，修理与/或替换旧的水管、有感应器的水龙头与其他设备；与
- (d) 更换所有需要替换的水管配件，换上具有更高水源效率评级的新零件。

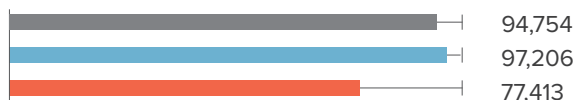
有效且高效能水源管理是日益重要的事务。有效的水源管理让我们得以保存水源，并且更加节省成本。如此一来，若水源不足时，营运将照常，对Axis- REIT的租户与雇员形成的干扰降至最低点。

管理公司在部分多元租户与单一租户建筑物安装额外储水箱，尤其是在雪兰莪州，以缓解水供中断所带来的干扰。项目管理团队也在未来的“兴建并租赁”项目安装更大型的储水箱，因为预期未来会有更多水供受干扰事件。

管理永续发展事宜

▶ 目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

每年用水量



每年用水量合计 (立方米)



注: 每年用水量合计是根据多元租户建筑物的水费单计算。

每年用水密度



每年用水密度 (立方米)



注:

1. 每年用水密度 (WUI) 上根据多元租户建筑物共用区合计面积的用水量合计来计算得出。
2. 先前报告年度的计算方法已从可出租净面积 (NLA) 改为公共区, 以反映管理公司在多元租户建筑物所掌控的区域。

2020年财政年, 本基金组合里多元租户建筑物的用水量和用水强度大大降低。下降的原因是由于行管令、有条件行管令与在家办公等指示下, 办公室关闭或在减少员工人数下营运。

在报告年度内, 管理公司未曾因不遵守环境法律与/或条例而受到罚款或制裁, 并且我们还没有发现任何不遵守环境法律和/或条例的领域。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

配合COVID-19疫情的防范措施, 而增加清洁工作的次数, 用在清洁用途的用水量稍微升高。然而, 因着行管令、有条件行管令与在家办公的指示, 一些企业在办公室上班的人数减少, 公共区的厕所用水量也相应下降。这导致本基金组合多元租户建筑物的整体用水量与用水密度宣告下降。

▶ 展望

管理公司将继续努力探索在建筑物设施内节约用水量的机会, 以及奉行良好的节省用水习惯。未来的“兴建并租赁”发展项目, 管理公司有意探讨更好的水源管理举措, 例如收集雨水系统、安装更大的储水箱与使用节水配件。

永续发展事宜

I 职业健康与安全

社会



职业健康与安全

确保我们人员的安全显得至关重要。除了维护大家的福祉外，我们在职业健康与安全方面所采用的方法，亦是激励员工敬业度、保留率、效率与保持声誉的动力。在COVID-19疫情引起不确定局面的情况下，我们保持敏捷，随着疫情急速演变而做出积极反应。打从危机一开始发生，我们就采取了果断行动，尽量减少业务受到影响并保护我们的人员。当务之急是将继续保持雇员与租户的健康与安全。

管理公司对职业健康与安全事宜，包括COVID-19疫情所作出的应对，是受到我们的HSE政策所引导。HSE政策于2019年8月29日实施，并根据马来西亚1994年职业健康与安全法制定，列出基本要求，规定要确保雇员、租户、访客、供应商与承包商的健康与安全。我们持续努力符合甚至超越这些要求，主动鉴定并缓解可能导致健康与安全事故的任何风险。为了实现这一目标，Axis-REIT已经并将继续努力：

▶ 资本



人力



社会与关系

▶ 策略支柱

设施管理，
发展

▶ 商业风险

人力资源与信息
技术，房地产管理

▶ GRI

GRI 403:
职业健康与安全

▶ 永续发展目标
(SDGS)



1. 表现出显而易见的HSE领导力，以及对HSE相关事务的承诺；
2. 遵循相关的合规守则并遵守适用的标准与程序，以便我们的业务致力于在HSE方面达到卓越表现；
3. 采取与我们业务有关的措施，以防止与工作有关的意外身亡、伤害、健康不佳与财产损失等事故，并确保环境保护并防止污染；
4. 维持适当的应急措施，并确保这些措施经过测试可应对紧急情况；以及
5. 促进持续改进我们HSE管理系统与绩效，并提高员工的HSE能力素质。

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

为了在我们的业务内缔造并保持安全又健康的环境，管理公司聘请合格的健康、安全、保安与环境（简称“HSSE”）经理，进行定期的工作场所检查，以确保雇员与服务提供者与承包商遵守Axis-REIT的HSE政策与业界对安全与健康奉行的最佳守则。HSSE经理获得设施经理与其团队成员的支援。

管理永续发展事宜

▶ 举措

安全文化与工作环境

我们的投标文件有列明HSE的规定与期望，让相关承包商遵守，而HSE事宜会在开始工程之前（动员前）与执行工作的期间进行沟通。HSE事宜包括强调HSE规划、风险评估与管理、营运管理，以及查证与持续改进的元素。为了促进安全至上文化与工作环境的其他举措如下所示：

- 实行工作安全分析（“JSA”）政策，要求承包商在开始工程前，先确立备有文件证明的风险评估。
- 承包商受促委任称职人员负责监管HSE事宜，以致力于遵守HSE。
- Axis-REIT的内部装修工作手册，可让相关人士参阅，以确保他们遵守HSE的期望与规定。
- 管理公司委任的承包商与租户委任的承包商在开始工程前，须先参加HSSE入职训练课程。
- 在我们的建筑物内保持遵守相关当局针对设备与活动要求的合规记录，包括职业安全与健康局（“DOSH”）、消防局（BOMBA）与建筑业发展局（“CIDB”）。
- 提供个人防护设备（“PPE”）给雇员，以及确保在我们的工程地点与资产工作的承包商与二手承包商的工人，获得必要的PPE装备。
- 从以往意外事故来学习教训，并期望各相关人士，包括雇员与承包商会作出改进。

安全教育与培训

为了加强雇员安全意识，并且为了避免工作场所意外事故，管理公司在这一年定期为设施管理团队举办OSH相关培训课程。此课程一般上包括健康与安全，以及技术与非技术的HSE相关事宜。其中包括安全与紧急疏散、安全使用电气系统、电梯操作与管理，以及业界对高处工作（“WAH”）和密闭场地活动所奉行的最佳守则。至于专门化技术与知识，我们差派雇员代表出席外部举办的培训课程。新雇员、外部服务提供者与承包商在开始建筑物维修、检修与翻新工程前，须先参加HSSE入职训练课程。如此一来，管理公司扮演好角色，以制止工作场所危害，并减少在我们业务与物业内的意外事故。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

健康、安全与环境（简称“HSE”）表现

2020年工伤个案



2020年非工伤个案



HSE绩效一览表 (截至2020年12月)



我们迄今已安全工作了

491
天

从2019年8月29日起计
算的安全天数

366
天

在2020年的安全天数

注：在我们的HSE政策获批准后，从2019年8月29日开始计算的安全天数记录。

无失时工伤 (LTI) 意外事故

普遍上并最可能发生与工作相关的伤害包括高空跌落与滑倒、化学品暴露以及四肢轻重伤。因此，我们提倡安全的工作方法，定期监控雇员与承包商的安全，并不断提醒他们始终警惕工作场所的危险。一旦发现任何问题均应立即纠正。在报告年度里，管理公司在员工、承包商与二手承包商相关的工伤记录皆为零。

缺勤率 (%)

	2018	2019	2020
男	2.00%	1.69%	1.00%
女	2.53%	1.98%	1.00%

注：缺勤率是缺勤的总天数，按照GRI标准的定义，展示在报告期间相对于雇员原本应该工作的天数，以百分比形式呈现。

► COVID-19挑战/举措/成果

从疫情一开始，管理公司迅速制定并实施了全面的COVID-19应对措施，以抑制疫情对本基金的影响。其中包括采取措施以尽量避免COVID-19的传播并维护雇员的健康与福祉，例如：

1. 在工作场所推出有关管理COVID-19的特定程序；
2. 重新分配雇员驻扎在三个不同办公地点以及安排在家办公，以限制单一地点的雇员人数并确保遵守人身距离；
3. 强制规定雇员要佩戴口罩，管理公司负责为所有雇员提供并补给口罩。始终严格执行严谨的个人卫生规程；
4. 通过Microsoft Teams或Zoom用线上会议代替实体会议。如果无可避免要召开实体会议，则根据会议室的空间来限制与会者人数，以确保足够的社交距离；
5. 鼓励雇员时时留意自己的健康状况。若有症状且体温高于摄氏37.5度的员工禁止进入工作场所，并应去看医生；
6. 每天至少三次清洁并消毒经常碰触的区域与物体表面；
7. 限制会议室与茶水间等公共区域的椅子数量与排列，以保持人身距离；以及
8. 禁止将包裹直接运送到办公室，而是在主大厅指定专门站点，以鼓励无触点运送。

管理公司致力于遵照卫生部 (MOH) 与国家安全理事会 (NSC) 的指南，通过执行三大原则：卫生、消毒与人身距离来确保租户、访客、供应商与其他相关利益相关者的安全与健康。

设施管理

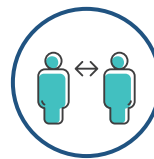
A. 公共区维护



严格遵守个人卫生规程



在公共区/服务区严格卫生控制



保持社交距离



公共区行动管制管理

管理永续发展事宜

B. 供应商管理



▶ 强制规定要配戴个人防护设备，包括口罩与手套



▶ 强制规定工人进行COVID-19拭子测试，并将结果报告给建筑物管理部门



▶ 定期到集中式工人宿舍（简称“CLQ”）进行消毒

C. 给租户的劝告



01
严格遵守卫生部（MOH）和国家安全理事会（NSC）指南/标准作业程序（SOPs）



02
在所有入口处执行行动管制，以及体温筛查与记录



03
实行最高标准的个人卫生和家政管理



04
持续与建筑物管理部门合作，以实施并审查SOP

所有措施皆根据最新的MOH与NSC指南以及SOP，并根据最新情况作出修正与更新。



▶ 展望

展望未来，管理公司将继续对外部各方，例如供应商与承包商纳入HSE做法。我们努力确保所有利益相关者在此艰难时期都得到保护且安全，同时会监测所有条例要求，并按情况而更新管理公司的政策和程序。

永续发展事宜

I 人力开发

社会



人力开发

▶ 资本



人力



财务



知识

▶ 商业风险

人力资源与信息技术

▶ GRI

GRI 404:
培训与教育

▶ 永续发展目标 (SDGS)



可适应改变且具备终身学习能力的员工队伍，是任何组织的主要竞争优势。因此，技能再培训是我们保持切合时宜的必要策略。我们所招募与栽培的个人，具备支持以人为本业务所必需的资格、知识与人际交往能力，是我们持续要面临的挑战，以维持增长轨迹。通过各种课程激励员工不只是履行职责范围，而是精益求精，将可支持我们力求在各方面皆做到最好的愿景。

管理公司相信要培养出有竞争力的员工队伍。我们投入了大量资金在各项举措。投资在培训与参与课程可提高雇员的生产力、献身精神与敬业度，亦有利于我们的品牌与声誉。通过内部课程、技能开发与机会创造，来提供有价值的技能、培训与体验，我们为雇员提供踏脚石，让他们在职业前途可更上一层楼。

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

▶ 举措

- 进行年终表现评估，以评定全体雇员的表现，他们的职场生涯需要与规划。评估程序让我们得以追踪雇员的优势与弱点，鉴定职业发展的最佳人选，提供可改进部分的反馈意见。
- 透过部门主管与CEO提出的要求而提供学习机会，来解决技术与能力差距，并匹配雇员专业需要、工作要求与业界需求。
- 除了培训课程，我们为雇员提供在职训练。管理公司的每位新雇员皆获委派一位“伙伴”来教导他们执行任务时所需具备的技术、知识与能力。

因着COVID-19疫情的情况，2020年财政年的所有外部培训活动都在线上进行。

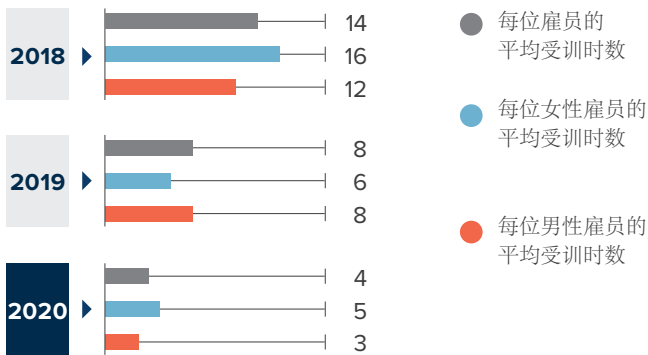
培训课程类型 (2020年财政年)	内部/外部	次数	目标对象
▶ 合规：反贿赂与反贪污	内部	视需要而安排	全体员工
▶ 网络安全	内部	每年	个人电脑用户
▶ 2020年投资大马	外部	每年	租约与财务
▶ 健康以及COVID-19相关培训	外部	视需要而安排	人力资源
▶ 2020年马来西亚特许秘书和行政人员协会 (MAICSA) 年度大会	外部	每年	合规
▶ 秘书实务课题与上市要求	外部	视需要而安排	合规

管理永续发展事宜

▶ 目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

KPI: 确保每位雇员每年至少参加一个培训活动。

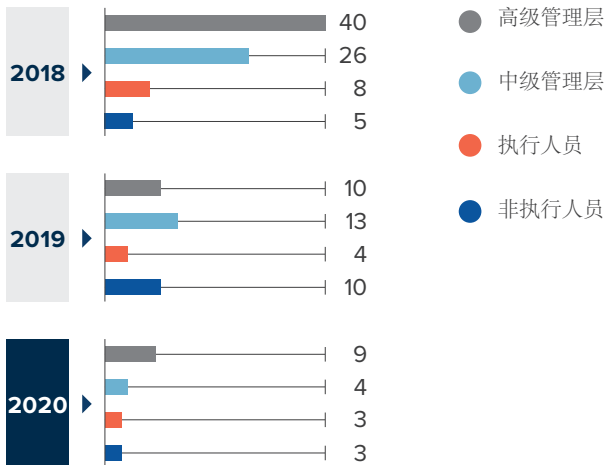
每年按性别的平均受训时数



每年按性别的总受训时数



按雇员类别的每年平均受训时数



雇员收到定期表现与职业发展审查 (%)	男性	女性
▶ 2018	100%	100%
▶ 2019	100%	100%
▶ 2020	100%	100%

通过人力资源举措与公司政策，管理公司得以确保所有雇员每年都会收到表现与职业发展审查。

▶ COVID-19挑战/举措/成果

因着COVID-19疫情的缘故，我们在2020年举办的培训活动少于前一年。为了克服疫情造成的干扰，管理公司在这一年通过线上举办主要的培训活动。然而，我们仍无法开办那些需要实际操作培训的课程。

▶ 展望

管理公司将继续确保雇员得到适当的培训机会，以便他们可获得相关技能的装备，以符合业务需要，发挥他们的潜能，并满足他们的职业志向。

永续发展事宜

I 雇员健康与敬业度

社会



雇员健康与敬业度

雇员的福祉是ARMB优先注重的事项。管理公司认同其雇员是业务的支柱，因此管理公司有责任创建有利的工作环境，能够让雇员全面发挥潜能并感觉到获得赋能授权。为了做到这一点，管理公司十分注重雇员福利与工作平等机会。我们为雇员健康所作的努力专注于为员工安排安全健康的工作环境，我们相信赋能他们达到最佳表现，同时符合我们的组织目标以及健康与安全要求。我们提供各种福利，以帮助支持雇员的生理、财务与情感健康，并且在设计雇员健康计划时已牢记这些特定目标。

人力资源部管理雇员利益与福利的所有层面，处理组织内所有与雇员相关的事宜。管理公司奉行“开放”政策，欢迎雇员向部门主管或人力资源经理提出关注课题或反馈意见。此政策鼓励雇员与管理层有效地沟通，并在工作场所奠定信任与长期关系的强大基础。

▶ 资本



▶ 商业风险

人力资源与信息技术

▶ GRI

GRI 401:
就业

GRI 405:
多元化与平等机会

▶ 永续发展目标 (SDGS)



▶ 举措

界定管理公司的政策，以及雇员利益与额外津贴的雇员手册，引导我们的就业守则。

- 其他通讯方式包括在脸书 (Facebook) 发帖，散播最新消息、活动详情与基金进展。
- 管理公司的雇员福利，包括团体人身意外保险、团队住院、残疾与残障保障、退休金与育婴假。管理公司的雇员可享有九十 (90) 天产假与两 (2) 天陪产假。在报告年间，两 (2) 位母亲与一 (1) 位父亲申请了各自的产假与陪产假权益。全体雇员在假期结束即重返工作岗位。

管理永续发展事宜

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2020年，管理公司增聘员工，因为需要更多技术人员。

按性别与雇员类别的雇员统计

雇员统计	2018		2019		2020	
	女性	男性	女性	男性	女性	男性
▶ 高级管理层	11%	4%	11%	4%	10%	4%
▶ 中级管理层	5%	4%	4%	5%	4%	6%
▶ 执行人员	22%	30%	22%	30%	19%	30%
▶ 非执行人员	7%	17%	7%	17%	7%	20%

按年龄层与雇员类别的雇员统计

雇员统计	2018			2019			2020		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
▶ 高级管理层	-	11%	4%	-	11%	4%	-	10%	4%
▶ 中级管理层	-	7%	3%	-	8%	1%	-	9%	1%
▶ 执行人员	4%	34%	13%	7%	31%	14%	8%	26%	15%
▶ 非执行人员	3%	16%	5%	3%	16%	5%	4%	15%	8%

按性别的新雇员

雇员统计	2018		2019		2020	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
新雇员	3%	5%	4%	3%	5%	3%

按性别的流失率

雇员统计	2018		2019		2020	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
流失率	0%	4%	3%	4%	0%	0%

按年龄层的新雇员

雇员统计	2018			2019			2020		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
新雇员	1%	7%	0%	3%	4%	0%	3%	5%	0%

按年龄层的流失率

雇员统计 流失率	2018			2019			2020		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
	0%	4%	0%	0%	5%	1%	0%	0%	0%

注：

1. 流失率是根据在这一年离职的雇员总数除以雇员总数计算得出。
2. 新雇员与流失率的计算方法，已从前几年有所修正。
3. 2018年、2019年与2020年的雇员总人数分别为74、74与80人。
4. 上表中的数字已凑足整数作为标准化统计。

► COVID-19挑战/举措/成果

在COVID-19疫情蔓延之际，我们不得不适应“新常态”。对ARMB而言，要落实标准作业程序（SOP）与规程，以保护雇员，并遵守卫生部（MOH）与国家安全理事会（NSC）的指南。这些举措包括：

- 随着政府实施行管令，取消所有的公司活动（即指佳节聚餐、年度晚宴与公司旅游）。
- 隔开雇员，指派他们到不同办公地点，安排管理层在家办公。这些措施是为了减少每间办公室的雇员人数，以便保持社交距离。
- 分派个人防护设备（PPE）例如口罩给全体雇员，并在每个场所提供消毒液。
- 制定应急计划，勾勒出暂时关闭办公室的规程，保持雇员沟通并向监管当局报告，以便在我们办公室有任何雇员确诊COVID-19时，可作出妥善的部署。

在经济环境不明朗之际，我们留意到2020年财政年没有员工辞职。

► 展望

之前计划在2020年成立雇员体育俱乐部，因疫情缘故已告展延，而管理层正在审时度势，以决定下一步行动。

永续发展事宜

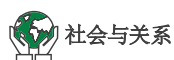
I 社区活动与伙伴关系

社会



社区活动与伙伴关系

▶ 资本



社会与关系

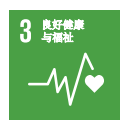
▶ 商业风险

全球

▶ GRI

GRI 413:
地方社区

▶ 永续发展目标 (SDGS)



Axis-REIT仍承诺扮演负责任企业公民的角色，我们会为本身所营运的环境着想，包括地方社区的需要。与社区公开对话并保持互动，让我们有机会了解他们的需求，并使我们的业务进一步适应这些需求。此举亦可帮助我们管理这些社区对我们的影响，反之亦然。通过这样做，我们确保建立互惠互利的伙伴关系以实现长期目标。在COVID-19疫情期间，我们仍尽可能在保持安全的情况下，支持有助社区保持联系的活动。

这些努力是由工商营销部打先锋，以深入了解我们的物业与周遭地区。身为本基金社区活动与伙伴关系工作的托管人，我们致力于鉴定需要帮助的社区，并向董事局与信托公司提议潜在的企业社会责任（CSR）项目或活动，以寻求批准。

▶ 举措

在这一年，COVID-19疫情对经济与社会形成非一般的干扰，让马来西亚公共医疗保健系统承受极大压力。有鉴于此，管理公司决定重新分配企业社会责任的预算，以支持我国的抗疫活动，提供及时雨来资助COVID-19的设备与医疗成本。

▶ 目标与关键绩效指标（简称“KPIS”）

社区统计数据

	受惠者人数	合计雇员义工服务时数
▶ 2018	258	416
▶ 2019	926	573
▶ 2020	不适用	不适用

社区举措的类型 (2020年财政年)

捐助现金	
详情	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>50,000令吉 捐助给大马医药援助协会 (MERCY Malaysia) 的Wakaf COVID-19基金</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>50,000令吉 捐助给马大医疗中心 (UMMC)</p> </div> </div>
成果	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>买进20台呼吸辅助器给特定政府医院的加护病房 (ICU)</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>资助UMMC为COVID-19病例提供医疗服务的努力</p> </div> </div>
目标对象	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>公共医疗系统的COVID-19病患</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>公共医疗系统的COVID-19病患</p> </div> </div>

► COVID-19挑战/举措 /成果

有鉴于COVID-19疫情蔓延与随后引起的公共医疗紧急状况，管理公司先暂停平常的社区活动，并将企业社会责任资源导向支持马来西亚抗疫行动并援助公共医疗系统。暂停社区活动也是为了遵守行动管制与保持社交距离的指南。

► 展望

管理公司正在监察马来西亚的COVID-19疫情局势。一旦一切恢复正常，Axis-REIT将重新举办并支援社区计划，以促进雇员与周遭社区的健康与安全。

第5章

我们的 领导力与 问责制

企业治理总览声明.....	140
审计委员会报告.....	154
风险管理与内部监管声明.....	159
董事责任声明.....	163



企业治理 总览声明

身为Axis-REIT管理公司的ARMB，欣然提呈这一份已由董事局批准的企业治理总览声明，由此可洞察管理公司在管理Axis-REIT时所采取的最佳实践。

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

以下章节描述管理公司的主要企业治理框架、实践与政策，大部分以2017年4月26日生效的马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）为依据。此框架、实践与政策基本上符合MCCG。

原则A——董事局领导力与实效力

Axis-REIT管理公司与董事局

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

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

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

在按照契约执行管理公司职责时，董事局的责任总览如下：

董事局的责任

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

监管并监督管理层，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

风险管理与内部监管，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

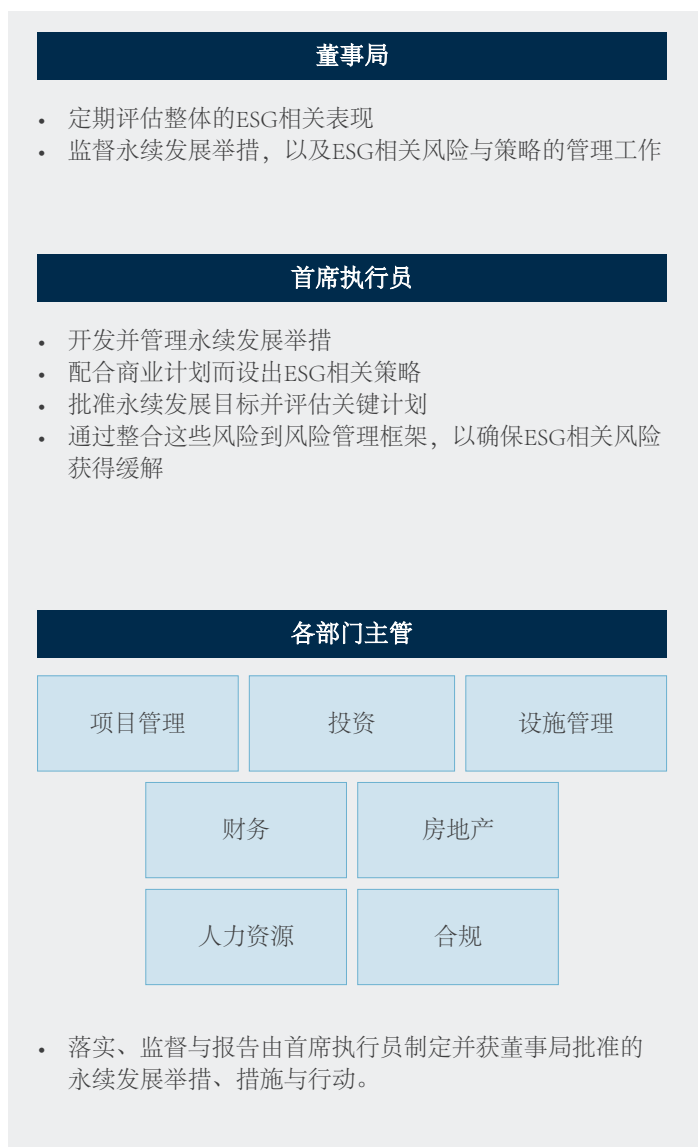
业务开发与成长策略

董事局与管理层的传承规划

利益相关者的交流与接触

永续发展的治理结构

良好的环境、社会与治理（ESG）管理需要强大领导力，以确保我们的业务愿景融入日常营运与决策中。董事局连同首席执行官及各
部门主管（“HOD”），负责整个公司可持续发展管理，因为此
举可增加利益相关者的信任和信心。



董事局成员组合

于2020年12月31日，董事局成员包括：



2020年财政年增添了替代董事成员。Maxine Teoh Sui Vern女士从2020年7月1日起受委任为Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee先生的替代董事。有鉴于管理公司章程规定，替代董事不加入董事局董事成员，因此董事局内有资格投票表决的董事人数保持不变。



董事局结合了不同专业背景的执行与非执行董事，让管理层与董事局商讨各项课题时，可善用各位董事的专业与广泛的营商经验。董事局履行其受托领导职责的角色与责任在董事局宪章有详细阐述，可在Axis-REIT的企业网站www.axis-reit.com.my取得。

企业治理总览声明

董事局的每年评估

董事局继续聘请第三方顾问 Archer Consulting Group Sdn Bhd (简称“ACG”), 以便对董事局、董事委员会与每位董事作出独立评估。ACG从2020年9月28日至2020年10月2日通过电子会议来与这些董事进行评估。根据评估结果, 并由董事局的提名委员会评估后, 董事局推荐无需改动其成员组合。

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

董事局主席与首席执行官

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

董事局主席

- 在所有层面的角色与职责, 给予董事局领导。
- 确保董事局成员齐心协力与管理层合作, 以建设性方式解决策略、业务营运、财务表现与风险管理课题。
- 在维系管理公司与利益相关者外在关系方面扮演一定角色

首席执行官

- 有全面执行的责任, 以执行董事局制定的业务政策与方向, 同时管理Axis-REIT的所有营运决策。
- 须与各部门主管密切合作, 透过每个星期的跨部门会议以审查与营运课题、资本管理、投资提案、租赁活动、设施与项目管理相关的课题。

策略规划与目标设定

在2020年财政年伊始, 董事局审查并批准了Axis-REIT的预算, 这是每个部门执行管理公司与Axis-REIT商业计划时的财务蓝图与目标。管理公司也受到Axis-REIT的2021年策略计划所引导, 此计划于2016年8月获董事局批准。此2021年策略计划包含五大支柱, 通过建造永续发展业务为所有利益相关者创造价值:



在2020年财政年期间, 首席执行官与主要管理层评估了以往表现, 制定未来一年的策略以及2021年商业计划的详情。有关2021年商业计划的详情, 列在第95页至97页的“策略—2021年商业计划”章节。

董事局会议与程序

全球爆发COVID-19疫情衍生了许多“新常态”，包括保持社交距离。董事局于2020年1月举行了实体会议，随后三个季度会议都通过Microsoft Teams这个平台进行线上会议，因要保持社交距离而不得举行实体会议。

在这些每季会议，董事局履行其职责，以审查、讨论并批准发布Axis-REIT的季度与年度财务报告。它也审查拟议中的收购与脱售、企业计划与年度预算、资本管理建议、物业报告、投资者关系报告、管理公司及Axis-REIT与前一年获准预算案相比的表现，以及管理层收到的其他建议书。首席执行官在每次的董事局会议上带领业务表现报告。身为管理公司各个部门主管的首席财务长、房地产主管、投资主管，以及投资与投资者关系高级经理皆出席董事局会议，以汇报他们的报告，并审查与讨论提呈给董事局的课题与事项。透过这种方式，董事局能够监督、评估与监测管理层在治理管理公司与Axis-REIT业务的表现。

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

所有会议日期已事先确定下来，以便董事们可有效地安排并承诺他们的时间。此事受到董事局宪章所管治，并列明时间承诺的期望。

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

取得信息与忠告

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

公司秘书兼合规部主管

董事局获得具备专业资格且称职的公司秘书（亦是管理公司的合规部主管）所支持。她负责确保董事局会议、董事委员会与股东/单位持有人会议的程序、企业政策与程序、应用规章与条例都获得遵守。公司秘书出席2020年财政年每一次的董事局会议与董事委员会会议，随后备制会议记录以寻求相关主席批准。公司秘书也透过会议与电邮帮助董事局跟进相关法律与规定的最新监管条例。

以下是在2020年财政年期间，向董事局汇报的一些重要条例与法律最新进展：

- 关于指定非金融企业与行业以及非银行金融机构的反洗钱、反恐融资与针对性的金融制裁政策文件修订本
- 证交所针对COVID-19相关影响与投资的披露指南
- 证监会暂时提高房地产投资信托（REIT）的债务资本比率
- 在2016年公司法令下的实益所有权报告框架指南

企业治理总览声明

身为管理公司的合规部主管，公司秘书也透过与受委任的外聘事务律师及专业顾问协调并密切合作，以在法律与企业合规事宜上协助首席执行官。

董事局于2020年财政年实施的新政策

董事局于2020年5月20日审查、批准并采用以下的新政策：

- 反贿赂与反贪污政策（简称“ABC政策”）
- 业务连续性计划

实施ABC政策是为了遵守2020年6月1日生效的2009年马来西亚反贪污委员会（MACC）法令第17A条文所包含的企业刑事责任规定。

管理公司分别于2020年8月7日与2020年10月21日为管理层与员工举办应用ABC政策的内部培训，由律师事务所Messrs Rosli Dahlan Saravana Partnership提供培训。

另一方面，业务连续性计划则根据证监会发布的业务连续性指导原则来备制。此计划于2020年初启用，以解决COVID-19疫情所导致的风险，并随后于2020年5月20日获董事局正式确定并采用。

有关ABC政策与业务连续性计划的更多详情，可在此报告的“管理永续发展事宜”章节找到。

董事局宪章、行为守则与举报政策

政策

董事局宪章

范围

清楚说明董事局、其董事与董事委员会的职责

2020年财政年回顾

- 扩大董事局的角色与责任，包括避免一切与贿赂及贪污有关的行为
- 详尽阐述董事局的权限（与保留给董事局作决定的事项清单有关）

政策

行为守则

范围

勾勒对管理公司及其人员所期望的专业行为的条规、适当做法与道德行为

2020年财政年回顾

- 配合ABC政策而作出修订

政策

举报政策

范围

帮助管理针对财务报告、合规、不当行为和其他不法活动等可能不当事宜所提交的报告和申诉

2020年财政年回顾

- 配合ABC政策而作出修订

这些政策也可在Axis-REIT的企业网站取得。

董事局薪酬与薪酬政策

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

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

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

董事局薪酬政策于2020年财政年保持不变，薪酬委员会对首席执行官与其他董事进行相同的审查薪酬配套的程序。在审查首席执行官的薪酬时，她对Axis-REIT的领导、表现与所作贡献都是薪酬委员会评估的关键指标。董事费是根据各项市场因素进行审查。所有提议过后推荐给董事局作最终决定，而涉及利益的董事免除表决权，并由公司秘书记录在案。

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

下表是2020年财政年董事薪酬（包括薪金、其他报酬、费用、开会津贴与实物福利）的简要总览：

每个薪酬的范畴	执行董事	非执行董事
50,000令吉 - 200,000令吉	1	4
200,001令吉 - 400,000令吉	-	1
400,001令吉 - 600,000令吉	-	-
600,001令吉及以上	1	-

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

董事委员会与其角色

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

执行委员会

- 依据董事局确立与批准的愿景与使命，治理管理公司与Axis-REIT的业务。
- 监视与监督管理公司与Axis-REIT的日常业务营运
- 监视管理内部人才与高级领导层/主要管理层团队及其接班人计划

审计委员会

- 协助董事局以确保向投资大众呈现Axis-REIT 的财务状况与前景是均衡且容易理解的评估
- 协助董事局在Axis-REIT与管理公司的内部监管、风险管理及治理流程

薪酬委员会

- 向董事局推荐董事局执行与非执行董事，以及主要管理执行员（若有）的薪酬政策架构
- 不时审查薪酬架构，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

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

审计委员会报告包含委员会于2020年财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一章节。

企业治理总览声明

► 薪酬委员会

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

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

► 提名委员会

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

提名委员会于2020年5月20日通过Microsoft Teams召开首次会议，审查委任Maxine Teoh Sui Vern女士为前任替代董事的提议，然后才向董事局作出推荐。

在2020年财政年的第二次会议中，提名委员会进行以下活动，是此委员会的年度事务：



根据外部顾问编制的评估结果，来审查对董事局、董事与董事委员会进行的绩效评估。提名委员会对董事局的职务、管理公司的营运与管理过程所奉行的企业治理价值与实践水平感到满意



作出考虑后而没有推荐修改招募条件



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



审查现有董事成员组合，董事局与董事委员会的效能。委员会没有推荐修改董事局的成员组合



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



审查董事局级别的传承计划



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



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



根据管理公司章程评估退休董事，并向董事局推荐各董事的重选。

评估独立董事

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

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

董事局认为，他们的独立性不会因在董事局担任独立董事的服务任期长度而有明显妥协。因此，作为最佳实践，董事局将于管理公司2021年年度大会寻求管理公司的唯一股东批准，以让全部三位独立董事均留任。这将让对董事委任有控制权的唯一股东作出决定，这几位独立董事是否仍适合留在董事局担任现有角色。

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

在2020年财政年出席董事局与董事委员会会议

请参阅此声明的附录，以了解每位董事于2020年财政年出席董事局与董事委员会会议的详情。

董事培训

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

公司秘书负责编制董事们已于2020年财政年参加的培训课程详情，以报告给提名委员会与董事局。

管理公司的全体董事已出席2020年财政年的培训课程。部分董事受邀为主讲人或参与大会与研讨会发表演说。董事参与演讲及培训课程的详情列在此声明的附录。

原则B——高效能审计与风险管理

高效能审计委员会

审计委员会在管理公司的治理结构扮演重要角色，此委员会于2020年财政年一整年里都在职权范围引导下履行其职责。



有关审计委员会如何在2020年财政年履行其职责的详情，附在审计委员会报告。

评估外聘审计师

评估Axis-REIT外聘审计师以重新雇用是管理公司的年度事务。

为了帮助审计委员会评估重新委任 Messrs KPMG PLT在2020年财政年担任外聘审计师，公司秘书制定两项获得审计委员会批准与采纳的评估工具。此工具包括由公司秘书与合伙人面谈，由管理层完成评估检查清单。这些评估成果将组成审计委员会评估外聘审计师的基础。

评估过程于2020年5月举行，评估工具处理以下资格条件：

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

企业治理总览声明

在适当的评估后，审计委员会向董事局推荐重新雇用 KPMG PLT 为 Axis-REIT 于 2020 年财政年的外聘审计师，并推荐给 Axis-REIT 信托公司以寻求批准。重新委任 Axis-REIT 外聘审计师无需寻求 Axis-REIT 单位持有人批准。

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

风险管理与内部监管系统

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

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



有关管理公司的风险管理架构详情包含在《风险管理与内部监管声明》。

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



内部审计活动的更多详情包括在《风险管理与内部监管声明》。

评估内部审计职务的实效性与独立性

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

审计委员会对以下事项感到满意：

- (i) 内部审计团队成员没有任何关系与/或利益冲突，足以损害他们客观性与独立性。
- (ii) 受委派处理内部审计工作的员工人数与资源充足。
- (iii) 采用的内部审计方式在 2020 年财政年没有更改，而管理公司的内部审计职务按照业界最佳守则，对比内部审计专业实践的国际标准适用守则的指标。
- (iv) 负责管理公司内部审计职务的是来自 Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd 的团队领袖——Kuan Yew Choong 先生，他独立并有经验，且具备提供内部审计服务的专业资格。他是英国特许公认会计师公会资深会员与马来西亚内部审计师学会特许会员。

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

原则C——企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的信息披露与交流

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

企业网站

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

ABC政策的最新政策已于2020年财政年上传到企业网站。

投资者关系

董事局承诺透过管理公司的投资者关系部门促进有效的交流并积极主动地接触单位持有人与投资界，此部门由投资者关系与企业信息披露政策所引导，有关政策可在Axis-REIT企业网站取得。

为了让投资大众知悉Axis-REIT季度业绩报告的公布时间，管理公司在2020年财政年每次董事局会议前五个交易日，宣布发表业绩报告的预定日期（简称“预定日”）。随着公布“预定日”之后，就会开始缄默期。在此期间，首席执行官与管理层团体，不得会见与/或涉及任何与投资者关系有关的通讯或安排。直到季度业绩宣布或传播给投资大众为止。

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



与单位持有人、投资界、分析员及基金经理交流的更多详情，附在第71至73页的“投资者关系与媒体报导”的章节。

与其他利益相关者接触及关系管理

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

年度大会（AGM）与单位持有人大会

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

Axis-REIT于2020年6月17日举行第八届年度大会（AGM），首次全面以线上进行，以遵守证监会发布的“上市发行机构举行年度大会的指南与常见问题解答”。监管当局发布有关指南，以便上市发行机构可举行各自的年度大会，来符合适用法律与条例下的年度义务，同时也遵守不允许群聚的行管令限制与COVID-19标准作业程序。

有关年度大会通告连同2019年年度报告于2020年2月28日发出，同时有充足的时间让单位持有人阅读2019年综合年度报告，并考虑在年度大会上提呈的决议。充分的说明性注释也在年度大会通告里，以方便单位持有人考虑寻求他们批准的决议。政府宣布从2020年3月18日在全国实施行管令，Axis-REIT的第八届年度大会展延至2020年6月17日，并发出修正的年度大会通告，以通知全体单位持有人。

企业治理总览声明

第八届年度大会根据证监会指南，有限人数实体出席在广播地点。由Boardroom Share Registrars Sdn Bhd执行全面线上的年度大会，使用远程参与与电子化投票设施，合格参与者登入门户网站，观看年度大会网络广播的直播，聆听大会过程，呈交问题并用电子方式参与表决。

在年度大会上，管理公司提呈Axis-REIT于2019年12月31日财政年的财务表现报告，以及各项业务的最新消息与进展、疫情对业务与营运造成的影响，以及2020年财政年的前景。单位持有人有机会提呈他们对年度大会议程有关的问题，寄到指定电邮地址。而流程也清楚列明在年度大会的行政指南。通过电邮收到的问题，在年度大会上由首席执行官亲自回答。首席执行官也解答在年度大会进行时，通过线上门户网站提出的问题，若未在年度大会上解答的问题，将通过电邮回复相关的单位持有人。



年度大会会议记录摘要可从Axis-REIT的企业网站取得。

善用科技发布文件给单位持有人

构成Axis-REIT的第四份主契约已于2020年1月17日执行，全面取代日期为2013年11月28日的第三份主契约。新契约纳入的事项，其中包括发行报告的新规定，用科技方式发出通告与其他文件给单位持有人。如此一来，本基金善用网站发布2020年综合年度报告以及第九届年度大会通知。

合规声明

管理公司在2020年财政年管理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2021年1月20日呈交给董事局并获得批准。

在2020年财政年出席董事局与董事委员会会议

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

执行委员会成员	职称	出席次数
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事: Alex Lee Lao)	主席	6/6
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (替代董事: Maxine Teoh Sui Vern)	成员	6/6
Leong Kit May	成员	6/6

审计委员会成员	职称	出席次数
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	主席	4/4
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	4/4
Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao)	成员	4/4

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

提名委员会成员	职称	出席次数
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	2/2
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	2/2
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	2/2

企业治理总览声明

附录

董事在2020年财政年参与的培训课程

董事	日期	活动/事件
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2020年8月13日	上市公司的主要披露义务 - 财务报告 (线上)
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2020年2月28-29日	2020年马来西亚年度房地产峰会
	2020年4月23日	第一届马来西亚房地产经纪人协会 (MIEA) 多元领域市场展望论坛: 三位业界宿将的真知灼见
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
Leong Kit May	2020年3月5日	物业管理公司入门课程
	2020年6月11日	Bursa-Daiwa-Affin Hwang大马企业日
	2020年6月23日	物流业的崛起 (线上)
	2020年9月1日	2020年投资大马吉隆坡 (线上)
	2020年9月15日	COVID-19法案汇报会 (线上)
	2020年9月28日	马来亚银行投资者论坛: 马来西亚房地产投资信托 (REIT): 过去现在与未来 (线上)
	2020年10月7日	保安意识觉醒培训 (线上)
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
	2020年10月30日	马来西亚COVID-19法令: 效果与影响面面观 (线上)
	2020年11月5日	实施削减成本措施与在家办公政策时, 雇主须知事项 (线上)
	2020年11月23日	2021年财政预算案重点与网络推介“聚焦马来西亚当前的税务课题” (线上)
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2020年12月1日	第二届2020年年度大马房地产投资信托 (MREIT) 论坛: 航向新常态
	2020年1月20日	马来西亚建筑研究院 (CREAM) 主席主持大会集会
	2020年2月18日	吉隆坡商业俱乐部 (KLBC) 举办“脱欧之后”, 由驻马来西亚英国最高专员 H.E Charles Hay Mvo 主讲
	2020年2月19日	马来西亚房地产及房屋发展商协会 (REHDA): 与马来西亚 Akademi Binaan 开会
	2020年8月18日	CREAM与REHDA研究院与马来西亚工艺大学签署谅解备忘录
	2020年10月4日	2020年拥屋计划——大马房地产展
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
	2020年10月27日	建筑业的工业化系统 (IBS) 与物联网 (IOT) 研讨会 (线上)
	2020年11月12日	毕马威 (KPMG) 审计委员会在研究院线上圆桌会议2020 - ESG观点: 管理复苏与韧性 (线上)
	2020年11月19日	2020年亚太经贸合作组织 (APEC) 首席执行官对话 (线上)

董事	日期	活动/事件
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2020年8月13日	上市公司的主要披露义务 – 财务报告 (线上)
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
Alvin Dim Lao	2020年2月3日	摩根大通菲律宾大会
	2020年6月2日	亚洲野村证券投资论坛 (线上)
	2020年8月13日	上市公司的主要披露义务 – 财务报告 (线上)
	2020年8月19日	野村证券菲律宾企业日 (线上)
	2020年9月3日	摩根大通新兴小龙大会
	2020年9月25日	瑞士联合银行一个东盟大会 (线上)
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
	2020年11月27日	2020年年度企业治理研讨会: 新常态中与时俱进
	2020年11月27日	2020年年度企业治理研讨会: 新常态中与时俱进
Alex Lee Lao	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)
	2020年11月27日	2020年年度企业治理研讨会: 新常态中与时俱进
Jancis Anne Que Lao	2020年1月21日	如何快速推动员工与公司成长
	2020年2月6日	家族企业发扬光大之道
	2020年4月23日	工地现场最佳守则与相关劳工课题 (线上)
	2020年4月30日	2020年城市土地学会 (ULI) 新加坡大会 (线上)
	2020年4月30日	约翰·萨内(John Sanei)先见之明: 未来已来! (线上)
	2020年5月26日	作个原创者: 打破陈规推动世界4步骤 (线上)
	2020年6月16日	危机: 何去何从? (线上)
	2020年7月23日	来谈谈迪斯尼的创意 (线上)
	2020年8月12日	在缓慢中如何求成长 (线上)
	2020年8月18日	网飞传奇 (线上)
	2020年9月9日	摩根大通—美国大选以及对各个市场的影响 (线上)
	2020年9月14日	虚拟全球礼宾房地产投资者 (HOFTTEL) 会员峰会 (线上)
	2020年9月16日	在疫情期间仍成功推销的行动步骤 (线上)
	2020年9月24日	组织的未来——从失败中学习 (线上)
	2020年9月28日	马来西亚房地产投资信托: 过去, 现在与未来展望 (线上)
	2020年10月8日	逆境中得胜——展现信心、勇气与抗逆力的旅程 (线上)
2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)	
2020年11月27日	2020年年度企业治理研讨会: 新常态中与时俱进 (线上)	
Maxine Teoh Sui Vern	2020年7月20-22日	公共上市公司董事必修的资格认可课程 (线上)
	2020年10月6-8日	“公司秘书培训课程基本1.0”研讨会
	2020年10月21日	ARMB的反贿赂与反贪污政策 (线上)

审计委员会 报告

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

有关审计委员会获董事局委予监督职责，以确保Axis-REIT单位持有人的利益受到保护。

1. 审计委员会成员组合

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

2020年财政年的审计委员会成员如下所示

主席:

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

成员:

- (b) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin
Tunku Besar Burhanuddin
- 独立非执行主席

- (c) Alvin Dim Lao
- 非独立非执行董事
(替代董事: Ms Jancis Anne Que Lao 女士)

2. 审计委员会会议

在2020年财政年间，审计委员会举行四次会议，其中三次是线上会议，因为不得举行面对面会议，以便保持社交距离。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理总览声明中列明。会议日期事先确定，以确保每位成员可以出席。会议文件在开会前五个营业日，以电子版与纸本方式传阅给全体审计委员会成员。

3. 职权范围

审计委员会有一套职权范围引导他们履行其职责与责任。有关职权范围于2020年财政年没有修改。



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

4. 审计委员会在财政年内执行的活动摘要

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

审计委员会在回顾财政年期间，在履行职责与责任时执行以下任务：

财务报告:

- (a) 于2020年财政年的每季会议中，审查供公开发布的每季财务报告，以确保其遵循法律与监管报告规定，然后才推荐给董事局批准。

由于COVID-19疫情蔓延，加上随后全国实施管令导致经济走下坡，2020年财政年充满挑战。审计委员会保持警惕，向管理层作了适当询问，以确保管理层考虑并评估了疫情对本基金业务和运营的影响。

- (b) 审查截至2019年12月31日财政年的Axis-REIT经审计财务报表，此报表是根据Axis-REIT契约、适用的证监会条规与指南、马来西亚财务报告准则（MFRS）和国际财务报告准则（IFRS）来编制，然后才推荐给董事局批准。2019年财政年的Axis-REIT经审计财务报表依据指定的规定，于2020年2月发行并分发给单位持有人。

在2020年1月20日举行的实体会议中，外聘审计师KPMG PLT向审计委员会汇报对Axis-REIT的2019年财政年业绩所作审计，并讨论了投资物业估值、营收列账与遵循伊斯兰债券契约合规的显著审计课题。

- (c) 审查2019年财政年主要审计事项与其他审计专注领域。与前一年相比，2019年财政年的经审计财务报表的主要审计课题没有修改。由于投资物业是本基金于2019年12月31日财务状况报表的单一最大资产类别，投资物业估值是Axis-REIT的最显著审计领域。审计师在他们审计审查程序下，测试了管理公司所采用的估值程序，其中包括，根据每项物业的租用情况与/或状况来考虑其各别优点，再评估了其所使用的估值方法之适宜性。
- (d) 跟进了解新会计准则应用于Axis-REIT财务报表的情况，例如，《马来西亚财务报告准则》（MFRS）16条款（租赁），以及2019年金融法令（于2019年12月31日在宪报上公布）对Axis-REIT投资物业的影响。外聘审计师确保审计委员会成员获汇报适用准则与条规对现财政年与之前财政年财务报表影响的评估结果。

外聘审计师：

- (a) 于2020年5月20日举行的线上会议，对照事先决定的评估条件来评估KPMG PLT的适宜性与独立性。随着满意评估后，审计委员会向董事局推荐重新委任他们于2020年财政年担任Axis-REIT审计师，之后再推荐给Axis-REIT信托公司。



有关外聘审计师的评估更多详情，列明在企业治理总览声明。

- (b) 得悉外聘审计师的确认，其事务所依据所有相关专业与监管规定的条款，在整个审计接触过程中的行为都保持独立性。
- (c) 根据公司秘书在证监会网站查证于2020年3月31日可得的注册审计师名单，确保Axis-REIT委任的外聘审计师已适当地向证监会旗下的审计监管局（简称“AOB”）注册。
- (d) 于2020年10月21日举行的线上会议，与外聘审计师审查2020年财政年的审计计划，以及展开回顾年间审计工作前的报告要求。投资物业估值是2020年财政年审计程序的潜在主要审计课题。

2020年财政年的审计计划还考虑了COVID-19疫情所带来的影响，在此情况下，审计的范围与时间可能会根据情况的变化而进行修改（若适用）。

- (e) Axis-REIT及其独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad（为了发行伊斯兰融资工具——伊斯兰债券而成立的特别用途公司）于2020年财政年的审计费，并推荐给董事局寻求批准，之后再寻求Axis-REIT信托公司的批准。

审计委员会也考虑于2020年财政年适用于Axis-REIT与Axis REIT Sukuk Berhad（ARSB）的非审计费用：

审计委员会报告

- (i) 由KPMG PLT为Axis-REIT审查风险管理与内部监管声明
- (ii) 由KPMG PLT的附属企业——KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd针对Axis-REIT综合报告提供咨询服务
- (iii) 由KPMG PLT在Axis-REIT第八届年度大会上提供独立监票人服务
- (iv) 由KPMG PLT审查在ARSB下伊斯兰债券计划的财务偿付比率

审计委员会在考虑要提供的非审计服务性质与应收费有与其他报价相比。在审查后，审计委员会确认上述的非审计服务，不会对Messrs KPMG PLT身为Axis-REIT外聘审计师的独立性构成任何威胁而感到满意。

2020年财政年的审计与非审计费用详情如下所述：


适用于Axis-REIT的费用		适用于ARSB的费用	
审计	非审计	审计	非审计
123,000令吉	122,400令吉 [^]	10,000令吉	12,000令吉 ^{^^}

[^]总额104,400令吉是与一家KPMG PLT相关企业提供综合报告的咨询费有关

^{^^}与ARSB下建立的伊斯兰债券计划相关之财务偿付比率的审查费用

内部审计：


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

 于2020年财政年进行的内部审计职务（外包）活动摘要包含在此年度报告的风险管理与内部监管声明

- (b) 评估内部审计师，并于2020年5月20日举行的会议向董事局推荐重新委任他们于2020/2021年担任Axis-REIT内部审计师。审计委员会在董事局批准之前，先审查2020/2021年审计周期的适用内部审计费
- (c) 与内部审计师一起审查2020/2021年内部审计计划，涵盖四个审计周期，并同意内部审计师所采用的方法（风险推动法）。

风险管理与其他事宜：

- (a) 审查由管理层每季备制，含有风险登记册的风险管理报告。

 管理公司的风险管理程序相关详情包含在风险管理与内部监管声明

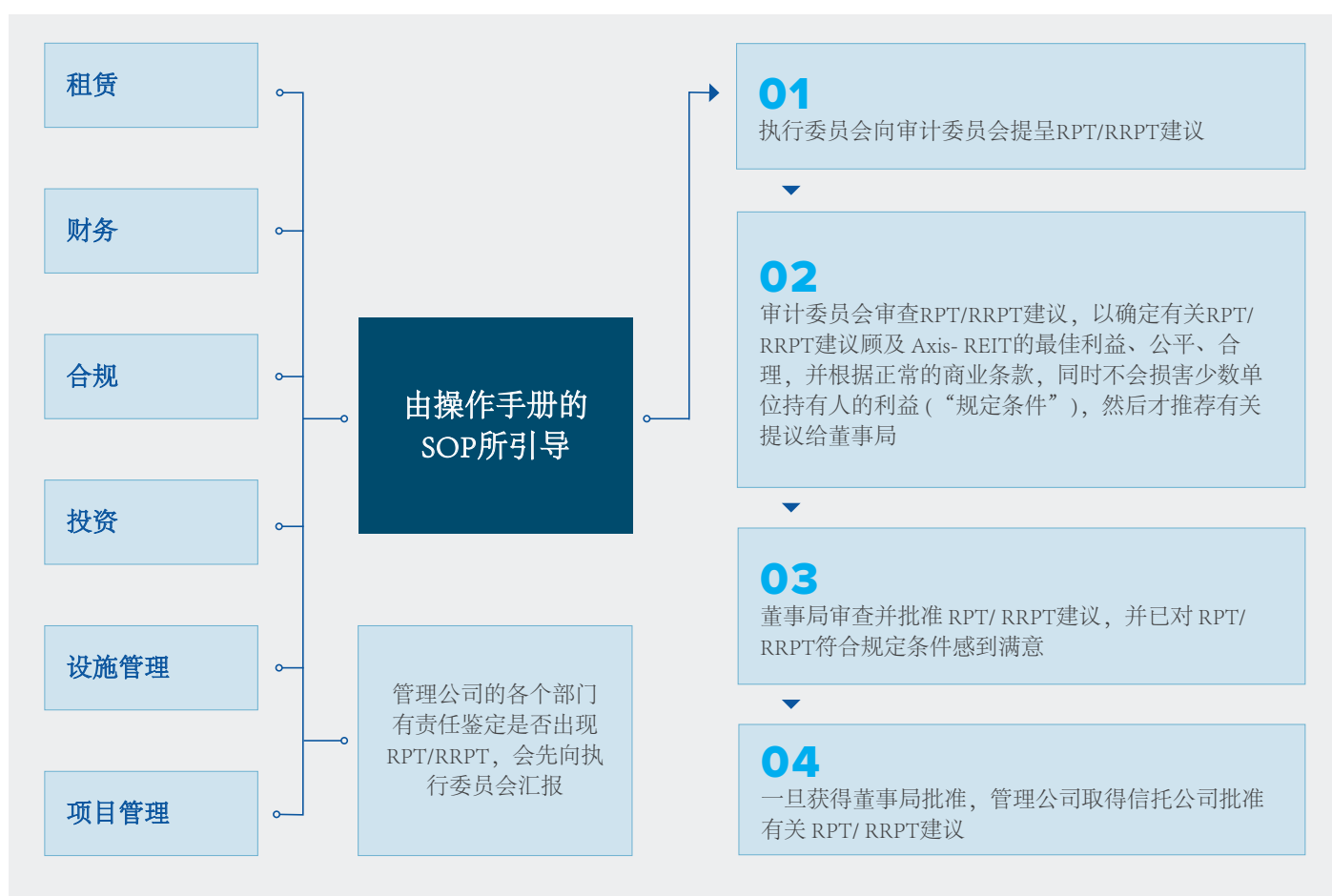
- (b) 每一季审查涉及管理公司董事，以及管理公司最终大股东或他们有关人士的关联方利益的关联方交易（简称“RPT”）清单与周期性关联方交易（简称“RRPT”）。
- (c) 于2020年1月20日会议中，审查并向董事局推荐，批准并纳入Axis-REIT 2019年综合年度报告（于2020年2月发布）的审计委员会报告与风险管理及内部监管声明，以确保这些报告符合规定的监管要求，含有用资讯与有意义的披露。
- (d) 在每季会议中按照Axis-REIT收益分配政策，审查Axis-REIT收益分配，以确保在向董事局推荐建议前，有充足的已实现收益供分配。

5. 审查关联方交易

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

随着证监会落实对上市房地产投资信托指南与经修订主板上市条例（简称“MMLR”）于2018年4月9日生效并适用，管理公司实施符合管治RPT和RRPT规定要求的最新内部程序和报告义务。

以下图表描述了由管理公司操作手册中包含的SOP管治的管理机制：



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

审计委员会报告

审计委员会已按管理层的季度报告审查了所有RPT和RRPT，并且在2020年财政年没有实质性RPT或RRPT要求单位持有人给予批准。

以下的RPT物业收购，由审计委员会在2020年财政年期间审查，已根据MMLR规针对性的证交所报备：

- (i) 建议向Axis AME IP Sdn Bhd收购位于柔佛古来优美城i-Park工业区的物业
- (ii) 建议向Axis Development Sdn Bhd收购位于雪兰莪莎阿南15区的物业

6. 外聘审计师与内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外聘审计师及内部审计师维持正式且透明的关系。审计委员会可直接且无限制地接触外聘与内部审计师。审计委员会在这一年在管理层不在场的情况下，与外聘审计师及内部审计师于2020年1月20日及2020年10月21日会面，以讨论外聘审计师欲向委员会提出的课题、问题与保留事项（若有）。审计委员会也与内部审计师于2020年10月21日为同样的目的私下会面。

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

7. 审计委员会的年度评估

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


此年度评估程序由审计委员会、提名委员会与董事局于2020年10月21日遵循MMLR第15.20段落进行。

8. 内部审计职务

管理公司的内部审计职务外包给独立顾问事务所——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd。有关外包的内部审计师有专业职责以协助董事局审查内部控制系统、风险管理与管理公司在管理Axis-REIT的治理实践。在有必要的情况下，内部审计师完成审计周期后，可推荐要如何改善现有过程与程序。他们的内部审计范围（风险推动法）包括在受鉴定的可审计领域进行财务管制审查、合规检查、风险评估与治理审查。年度内部审计计划呈交给审计委员会以寻求批准，然后才开始审计工作。

 内部审计活动的详情包含在《风险管理及内部监管声明》

审计委员会于2020年10月21日对内部审计职务的有效性与独立性进行了年度评估，而评估结果亦已向董事局报告。

 评估内部审计职务的实效性与独立性的详情，披露在企业治理总览声明

风险管理 与内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(B) 段落

引言

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

风险管理与内部监管系统的主要元素

管理2019年新型冠状病毒 (简称“COVID-19”) 疫情所带来的风险

为了抑制马来西亚的COVID-19疫情蔓延, 政府从2020年3月起直至2020年结束, 都在实施数项行动限制与管制措施。管理公司警醒地管理此疫情引发的风险, 不仅是在业务营运层面, 也要确保员工与Axis-REIT多元租户建筑物租户的健康与安全。

除了确保Axis-REIT管理的建筑物皆遵守马来西亚卫生部与马来西亚国家安全理事会就COVID-19所制定的指南与标准作业程序之外, 管理公司也善用科技来进行会议与讨论, 以保持社交距离, 安排有限度的在家办公, 每个月消毒以提供安全的工作环境给员工, 提供口罩, 也隔开工作人员到数个不同地点办公。

在管理物业组合方面, 管理公司密切留意租金收取的流程, 因为这与Axis-REIT的财务表现息息相关。

业务连续性计划

从2020年5月20日采用业务连续性计划 (简称“BCP”), 以协助管理公司确保在发生干扰日常业务正常运作的事件后, 业务营运仍得以持续, 并能符合商业责任。随着政府于2020年3月18日首次在全国落实行管令时, 身为资金市场服务执照持牌人, 受促遵守马来西亚证券监督委员会 (简称“证监会”) 对业务连续性的指导原则, 以便管理公司有义务作出呈报, 并向证监会更新有关管理公司所实施的BCP计划最新进展。管理公司在首三个阶段的行管令期间, 定期向证监会报告直至2020年5月。随后在2020年10月重新实施有条件行管令时, 管理公司每周向证监会报告最新情况, 有关员工安排的详情 (在办公室与在家办公的人数)。

操作手册

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

管理公司在截至2020年12月31日财政年 (简称“2020年财政年”) 更新操作手册, 纳入以下事项:

- (i) 更新与提升/翻新/资产增值的资本开销有关的标准作业程序 (SOP), 以及开发/再开发项目有关的SOP;
- (ii) 更新并统一设施管理与项目管理部门所要奉行的投标程序;
- (iii) 更新停车场系统运作的SOP; 以及
- (iv) 从内部审计审查与推荐而来的其他修正。

财务管制与业务管理

管理公司董事局于2020年1月召开的会议, 批准了2020年财政年的年度预算, 这是每个部门在目标设定过程, 仔细地审查全面的营运而作出的预算。管理公司于2020年财政年间在获批准的预算下管理Axis-REIT。每个月财务更新报告呈交给董事, 以便可及时地评估本基金的表现与前景。管理层以每个月一次的方式密切地监督Axis-REIT各层面的实际财务表现。

风险管理 with 内部监管声明

管理公司仍承诺于落实2021年策略计划，这是管理公司追求企业目标而为Axis-REIT制定的长期5年举措。管理公司于2020年10月26日着手有关综合报告的永续发展培训课程，首席执行官（“CEO”）与管理层出席于2020年10月26日举办的“回顾商业策略与当前风险工作坊”，以审查2020年财政年的主要业务活动，并设定2021年财政年结束时的目标。有关工作坊的结果，让管理层更清楚知道要纳入环境、社会与治理因素在其业务计划里。

管理公司亦具有财务限制的政策，以及营运与资本开销的核准授权。2020年财政年所有的主要营运与资本开销皆由管理公司的执行委员会推荐，并在落实前获得管理公司董事局批准。管理公司确立的授权限制就2020年财政年而言，没有作出修改。

由首席执行官举行，并由全体部门主管出席的线上管理会议，审查营运活动、管理课题、财务表现与业务发展建议书，包括商讨管理公司在管理Axis-REIT时的相关优点、弱点、机会与威胁。考虑到行管令期间并要保持社交距离，设施管理团队只举行了两个业务操作会议，以讨论管理本基金组合内所有物业的设施管理课题。

管理公司的执行委员会也每季与高层管理团队开会，以审查、评估与讨论业务最新进展、投资建议、财务表现并解决管理团队于2020年财政年所面对的主要营运、财务与其他主要管理课题。在2020年财政年共举行了6次会议，其中5次是线上方式进行。重大课题带到董事局会议讨论，并由董事局作出最后决定。

Yardi Voyager系统是个同步平台，以获取并处理涵盖租户、债务管理、付款处理、财务报告、提前预算与财务，以及工作成本核算等的数据库。

资产标记

在这一年，管理公司为Axis-REIT的物业实施资产标记计划。此资产标记计划预料可改善Axis-REIT物业组合的固定资产鉴定与追踪。资产标记计划在Axis Aerotech Centre @ Subang进行，并于2020年11月完成。资产标记计划将于2021年在Axis-REIT的其他物业中进行。

投资监管

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

在回顾财政年，Axis-REIT已完成第三项“兴建并租赁”项目：Axis Facility @ Batu Kawan，于2020年2月28日成功取得完工及合格证。与Federal Express Services (M) Sdn Bhd的租约于2020年3月1日开始。

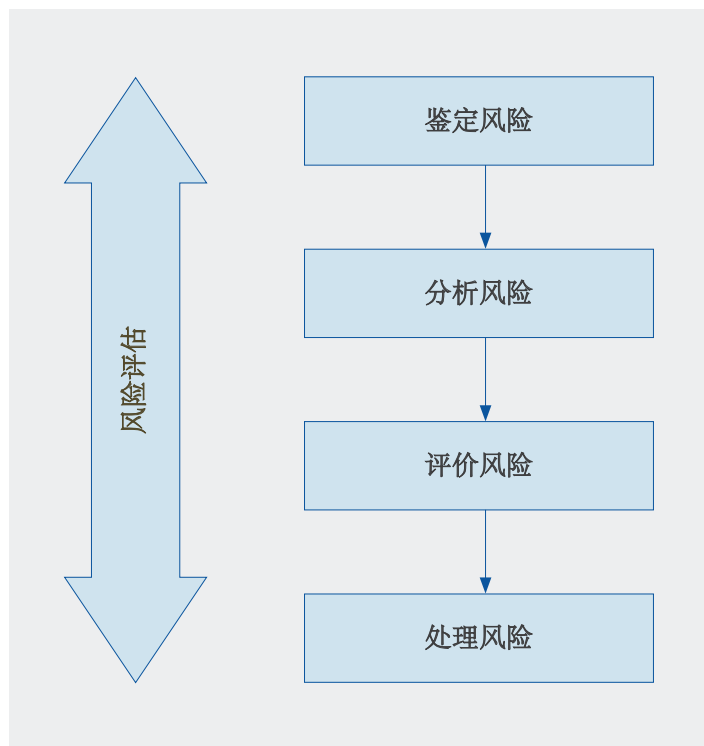
租户关系管理

管理公司定制线上租户管理门户网站“helloaxis.com.my”，可发布注意事项、一般反馈意见、物业维修与租户下载表格等。此租户门户网站减少业主与租户之间的印刷纸张作业，是朝向环境永续发展的环保举措。此租户管理门户网络，也提供平台让设施与租赁团队追踪来自租户的反馈与投诉，并解决与纠正租户提出的问题，也确保行动计划与跟进行动达到令人满意的水平。在回顾年间，Axis-REIT透过第三方服务提供者，展开租户满意度调查，以了解租户对其努力的觉醒，持续改善与租户的关系。管理公司进行的这些举措是要改善提供给租户的设施管理服务，并加强与租户的关系，因为其认同强大租户关系至关重要，是确保Axis-REIT未来租金收入的因素之一。在2020年进行的调整中，管理公司也努力评估租户对于Axis-REIT多元租户建筑物租户实施的COVID-19标准作业程序的满意度。

风险管理及风险登记册

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

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



管理公司每季更新风险登记册，专注于业务、房地产管理、财务、合规、信息技术与风险管理系统。风险登记册根据部门组成部分来间隔风险领域。所有部门主管负责各自的风险组成部分，并直接向首席执行官报告风险课题与减少风险的因素。最新状况每季更新到风险登记册，透过管理分析、管理行动计划，以及各个部门主管持续地监督业务而取得相关数据。所有更新资料由协助首席执行官处

理此领域的合规部主管负责编成，以供呈报用途，而包含执行摘要与周详风险登记册的风险管理报告，在每季会议上呈交给审计委员会与董事局。审计委员会于2020年财政年的每一次会议中审查风险管理报告，而同样的报告也呈交给董事局。2020年财政年的风险管理审查，没有出现重大的课题

以下描述提供了一些深入解说，管理公司如何在2020年财政年期间持续监控和管理影响Axis-REIT的已鉴定关键风险：

- 已实施BCP以确保业务连续性（如上所详述）；
- 已实施标准作业程序（SOP），作为与COVID-19有关的防范措施，其中包括实行“停步—扫描—通行”政策以测量体温、经常清洁公共区与高度接触区、在每个入口处置放消毒洗手液、在电梯与自动付款机保持社交距离、建筑物公共区一个月消毒一次，以及实施的接触者追踪应用程序，即MySejahtera与SELangkah。这些措施是为了确保员工与租户的健康与安全，同时有助抑制病毒蔓延；
- 反贿赂与反贪污政策（简称“ABC政策”）已于2020年5月20日获批准并经采用。落实ABC政策是组织内持续性的过程，此政策形成第一道防线，以助管理公司防范贪污风险；
- 管理公司建立了礼物与款待登记册，以记录所有员工收到的礼物与娱乐，作为ABC政策下的监管行动；
- 管理公司借着向租户展开财产扣押行动，来增强信用管理程序；以及
- 聘请新的信息技术（简称“IT”）服务提供商，以增强管理公司IT系统的稳健性。进一步加强反恶意软件防护与安全特征，并为雇员进行网络安全风险培训。这些措施有助解决网络风险。

风险管理与内部监管声明

内部审计职务与其活动

根据协定的内部审计计划，外包的内部审计师已协助管理公司审查关于Axis-REIT营运、程序与过程的内部管理系统。内部审计师于2020年财政年进行以下内部审计工作，并将审查与审计结果报告给审计委员会：

1. 内部审计审查项目管理；
2. 内部审计业务连续性管理计划；
3. 内部审计资产管理监管与伊斯兰保险管理；以及
4. 内部审计审查设施管理。

上述内部审计没有发现任何实质性的弱点或不足之处。

内部审计师亦对之前的审计审查进行了内部审计跟进审查，每季度向审计委员会报告一次。

管理公司于2020年财政年外包内部审计职务所蒙受的成本是67,000令吉。审查此声明的审计委员会，对于回顾财政年期间没有显著的管制不足额，足以对Axis-REIT或管理公司的财务表现或业务营运形成实质影响感到满意。

风险管理与内部监管系统的鉴定

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

审查此声明

管理公司董事局已确保此声明依据主板上市条例第15.23段落进行审查，以纳入Axis-REIT的2020年综合财政年年度报告。

此声明已于2021年2月17日呈交董事局并获得批准。

董事 责任声明

在编制此年度经审计财务报表

为遵循证交所主板上市条例第15.26(a)段落的规定，董事局欣然宣布，Axis-REIT 截至 2020 年 12 月 31 日的财务报表已经按 2020 年 1 月 17 日的第四份主契约中的规定、证监会上市房地产投资信托指南、适用的证券法令以及马来西亚已批准的适用会计准则进行编制，且真实及公正地反映了 Axis-REIT 截至 2020 年 12 月 31 日的业务状况，以及财政年度结束之营运业绩和现金流量。

董事们已经：

- 采用适当的会计政策，并一致地予以应用；
- 进行合理与审慎的判断和估算；
- 确定管理公司遵守所有已核准的相关会计准则，任何重大差异会在财务报表中披露和解释；以及
- 在持续经营的基础上展开财务报表的编制工作。

所有董事皆有责任采取上述步骤以保护Axis-REIT 的资产，且须不断检测以防止欺诈和其他违规行为。

第6章

财务报表

管理公司报告	166
财务状况表	170
损益及其他综合收益表	171
资产净值变动表	174
现金流量表	175
财务报表附注	177
管理公司声明	229
法定声明	230
信托公司报告	231
独立审计师报告	232



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2020年12月31日财政年(简称“2020年财政年”)的经审计财务报表。

Axis-REIT主要为拥有并投资工业和办公楼房地产而成立。Axis-REIT的首要投资目标包括:

- a) 为Axis-REIT的单位持有人(简称“单位持有人”)提供稳定及续增的收益分配; 以及
- b) 实现本基金每单位资产净值(NAV)取得长期增长。

管理公司欣然报告, 本基金已于2020年财政年成功达到上述投资目标, 同时Axis-REIT的投资目标没有更改。

除了持续蔓延的COVID-19疫情所带来的影响之外, 截至本报告日期, Axis-REIT在回顾财政年度的事务状况也没有重大变化。管理公司继续谨慎看待已导致全球经济走下坡, 目前仍在肆虐的COVID-19疫情局势演变。目前而言, 有关疫情对Axis-REIT的业务与营运影响微乎其微。然而, 万一COVID-19疫情局势延长或恶化, 可能会影响Axis-REIT未来一年的业务、财务状况、营运业绩与前景。

管理公司承诺通过以下的管理策略, 追求达到本基金的投资目标:

- a) 设施管理策略
- b) 房地产策略
- c) 发展策略
- d) 资本管理策略
- e) 投资策略

与前一年相比, 除了增强策略, 纳入环境、社会与治理的考虑因素之外, 回顾财政年度采用的策略与政策没有修改。

董事

在2020年财政年直至本报告日期期间, 担任管理公司董事职务的人士如下所示:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

Leong Kit May

Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor

Mohd Sharif Bin Hj Yusof

Alvin Dim Lao

Alex Lee Lao (Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事)

Jancis Anne Que Lao (Alvin Dim Lao的替代董事)

Maxine Teoh Sui Vern (于2020年7月1日受委任为Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事)

董事利益

截至2020年财政年结束时, 不存在管理公司是其中一方, 致使管理公司的任何董事或全体董事可以通过收购Axis-REIT的单位或债券获得利益的任何安排, 而且在此财政年的任何时候都不存在此类安排。

自前个财政年结束，除了Axis-REIT经审计财务报表附注22所披露的之外，管理公司没有任何董事因着本基金或董事相关机构或董事为成员的事务所或董事拥有显著财务利益的公司，与有关董事签约，而令该董事收到或有资格收到任何利益。

董事利益

管理公司董事于2020年财政年在Axis-REIT单位的利益如下所示：

	单位数量			
	于2020年 1月1日 ' 000 单位	已收购 ' 000 单位	已出售 ' 000 单位	于2020年 12月31日 ' 000 单位
直接权益:				
▶ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,904	158	250	23,812
▶ YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	-	-	20
▶ Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,509	422	431	56,500
▶ Alex Lee Lao	56,737	624	-	57,361
▶ Leong Kit May	43	-	-	43
▶ Jancis Anne Que Lao	1,944	13	-	1,957
▶ Maxine Teoh Sui Vern*	-	4	-	4
间接权益:				
▶ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**	10,304	68	-	10,372
▶ Alex Lee Lao***	3,153	18	-	3,171

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) * 她的利益披露是从2020年7月1日的受委任日期起生效。
- (iv) ** 被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益
- (v) *** 被视为拥有其兄弟Leo, Yin-Yong Lee与 Leon Lee Lao直接持有单位之权益

管理公司费用

管理公司接收相等于Axis-REIT每年资产净值（NAV）1.0%的费用，按每月计算，并以每个月滞延方式支付给管理公司。在认购或出售Axis-REIT单位或任何收益与资本分配时，不会支付服务报酬款项给管理公司。

若管理公司费用调升高过每年1.0%，则须寻求信托公司与单位持有人批准，并须在按照契约召开的单位持有人会议上获得大多数支持决议（由不少于三分二的单位持有人在决议中投票）。

回顾财政年度，管理公司费用总额是21,147,000令吉，等于Axis-REIT从2020年1月1日至2020年12月31日期间每年资产净值的1.0%。

管理公司亦有权从Axis-REIT收购或脱售的任何投资物业中，在完成收购或脱售后分别获得等于收购价或脱售价1.0%或0.5%的收购费或脱售费。在回顾财政年间，Axis-REIT完成了五项收购，为此付给管理公司的收购费总额为2,589,000令吉。

管理公司报告

除了管理公司应该提供或是管理公司在例常专业承担的一般费用与服务成本之外，管理公司有权获付还与本基金直接有关与业务上必需的费用、成本、收费、开支和支出。

软佣金

在回顾财政年间，管理公司没有凭借本基金所进行的任何交易，向任何交易商或经纪收取任何软佣金。

其他信息

在备制Axis-REIT财务报表之前，管理公司采取合理步骤：

- i) 确定已采取适当步骤来注销坏账，且对呆账作出拨备，并对所有已知坏账已被注销，以及对呆账作出充足拨备感到满意；与
- ii) 确保所有流动资产不太可能会在日常业务中实现，包括Axis-REIT会计记录展示的流动资产价值，已以较低成本及可实现净值中列明。

截至本报告日期，管理公司并不知悉有任何情况：

- i) 将导致坏账注销金额或呆账拨备金额在很大程度上不足；与
- ii) 将导致Axis-REIT财务报表的流动资产价值产生误导；与
- iii) 因此导致Axis-REIT的资产或负债的现在估值方法产生误导或不适当之处；与
- iv) 在此报告或财务报表未作其他处理，以致于Axis-REIT财务报表列明的金额有误导性。

于本报告日期，并不存在：

- i) 自财政年期间结束后，Axis-REIT资产的抵押已出现，并为其他人士的负债作为抵押；与
- ii) 自财政年期间结束后，就Axis-REIT任何或有负债已出现。

以管理公司之见：

- i) Axis-REIT没有任何或有负债或其他负债在2020年财政年期间结束后的12个月已可强制执行或可能变得可强制执行，以管理公司之见，当这些负债到期时，将或可能影响Axis-REIT的偿债能力；与
- ii) Axis-REIT截至2020年财政年的营运业绩，未受到任何本质上实质且不寻常的项目、交易或事件的显著影响；与
- iii) 财政年期间结束至本报告日期之间，未发生有关项目、交易或事件，会显著影响Axis-REIT在作此报告的财政年之营运业绩。

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意继续其职务。

代表Axis-REIT管理公司——Axis-REIT Manager Berhad，并按照董事局的决议而签署。

TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE

董事

LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

2021年2月17日

财务 状况表

于2020年12月31日

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	3,280,240	2,990,610
设备	5	2,870	3,201
		3,283,110	2,993,811
流动资产			
应收款项、按金与预付款	6	41,165	39,325
现金与现金等价物	7	39,808	52,545
总流动资产		80,973	91,870
总资产		3,364,083	3,085,681
融资来源:			
单位持有人资金			
单位持有人资本	8	1,595,506	1,583,791
储备金		527,498	494,973
单位持有人资金总额		2,123,004	2,078,764
非流动负债			
租户按金		57,733	44,840
递延税项负债	9	9,122	8,615
融资	10	500,643	500,277
		567,498	553,732
流动负债			
租户按金		14,429	19,597
应付款项与应计项目	11	47,612	48,006
融资	10	611,540	385,582
总流动负债		673,581	453,185
总负债		1,241,079	1,006,917
单位持有人总资金与负债		3,364,083	3,085,681
资产净值 (NAV)		2,123,004	2,078,764
流通中单位数量 ('000单位)		1,442,331	1,435,250
每单位资产净值 (令吉)			
- 收益分配前		1.4719	1.4484
- 收益分配后		1.4494 [#]	1.4374

每单位资产净值反映的是应于2021年3月11日支付的2020年末期收益分配之每单位2.25仙已实现收益。

第177至228页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

损益及其他 综合收益表

截至2020年12月31日年度

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
营收	12	232,234	222,464
物业营运开销	13	(33,716)	(30,756)
净物业收益		198,518	191,708
盈利收益		875	1,434
投资物业的公允价值变动	4.1.1	10,796	94,064
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(905)	(933)
按摊销成本予以计量的金融负债净亏损		(428)	(2,348)
净物业与投资收益		208,856	283,925
管理公司费用	1(b)	21,147	17,201
信托公司费用	1(c)	1,111	892
审计费		133	133
非审计费			
- KPMG PLT		30	22
- KPMG PLT的本地附属企业		104	104
税务代理费用		17	17
损失备抵重新计量净额		70	(26)
设备折旧	5	614	570
行政开销		2,599	2,171
伊斯兰融资成本		39,513	48,360
估值费		947	1,030
非物业开销		66,285	70,474
税前净收益		142,571	213,451
税项开销	14	(507)	(4,213)
归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额		142,064	209,238

损益及其他综合收益表

(续)

截至2020年12月31日

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
年度净收益组成部分如下:			
已实现			
- 扣除租约奖励调整前净收益		125,586	116,209
- 租约奖励调整 (不可分配)		(648)	(1,030)
		124,938	115,179
未实现			
- 投资物业的公允价值变动, 按估值	4.1	18,966	101,553
- 按摊销成本予以计量的金融负债净亏损		(428)	(2,348)
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		(507)	(4,213)
- 伊斯兰衍生产品公允价值变动		(905)	(933)
		17,126	94,059
		142,064	209,238
每单位收益 (仙)	15	9.86	16.61
每单位收益 (扣除管理公司费用之前) (仙)	15	11.33	17.97
净收益分配			
合计每单位6.50仙的第一次、第二次、第三次中期收益分配, 分别于2020年7月3日、2020年10月2日与2020年11月30日 (2019年: 每单位8.16仙于2019年5月31日、2019年8月30日、2019年11月29日与2019年12月9日支付)			
		93,751	100,964
每单位2.25仙的末期收益分配于2021年3月11日支付 (2019年: 每单位1.10仙末期收益分配于2020年3月9日支付)。			
		32,452	15,788
	16	126,203	116,752

损益及其他综合收益表
(续)
截至2020年12月31日

	附注	2020	2019
每单位配息			
- 总额 (仙)			
- 中期		6.50	8.16
- 末期		2.25	1.10
	16	8.75	9.26
- 净额 (仙) *			
- 中期		6.50	8.16
- 末期		2.25	1.10
	16	8.75	9.26

* 支付给以下类别单位持有人的配息将扣除预扣税:

	预扣税率	
	2020	2019
居民企业	Nil [^]	Nil [^]
居民非企业	10%	10%
非居民个人	10%	10%
非居民企业	24%	24%
非居民机构	10%	10%

[^] 税务当期认列; 因此没有预扣税

第 177 至 228 页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

资产净值 变动表

截至2020年12月31日年度

	单位持 有人资本 总额 '000令吉	可分配	不可分配	单位持 有人 资金 '000令吉
		已实 现收益 '000令吉	未实 现收益 '000令吉	
于2019年1月1日	1,247,069	32,192	384,820	1,664,081
年度净收益	-	115,179	94,059	209,238
年度综合收益总额	-	115,179	94,059	209,238
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	340,500	-	-	340,500
发行开销	(3,778)	-	-	(3,778)
单位持有人的配息	-	(131,277)	-	(131,277)
与单位持有人的总交易金额	336,722	(131,277)	-	205,445
2020于2019年12月31日/2020年1月1日	1,583,791	16,094	478,879	2,078,764
年度净收益	-	124,938	17,126	142,064
年度综合收益总额	-	124,938	17,126	142,064
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	11,825	-	-	11,825
发行开销	(110)	-	-	(110)
单位持有人的配息	-	(109,539)	-	(109,539)
与单位持有人的总交易金额	11,715	(109,539)	-	(97,824)
于2020年12月31日	1,595,506	31,493	496,005	2,123,004

附注8

第 177 至 228 页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

现金 流量表

截至2020年12月31日年度

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
营运业务的现金流量			
税前净收益		142,571	213,451
经调整:			
伊斯兰融资成本		39,513	48,360
伊斯兰融资成本		(875)	(1,434)
资物业公允价值变动	4	(18,966)	(101,553)
设备折旧	5	614	570
按摊销成本予以计量的金融负债净亏损/ (收益)		428	2,348
损失备抵重新计量净额		70	(26)
伊斯兰衍生产品公允价值变动		905	933
营运资本变动前的营业收益		164,260	162,649
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		(1,910)	(18,371)
应付款项与应计项目		(1,299)	(3,130)
租户按金		7,297	(321)
营运产生的现金		168,348	140,827
投资活动的现金流量			
已收取的盈利收益		875	1,434
已收取的盈利收益	4	(263,253)	(61,087)
投资物业的增值	4	(7,411)	(29,374)
收购设备	5	(283)	(750)
伊斯兰抵押金减额/ (增额)		3,000	(11,160)
投资活动所运用的现金净额		(267,072)	(100,937)
融资活动产生的现金流量			
已支付的伊斯兰融资成本		(39,084)	(48,069)
Proceeds from/(Repayment of) financing (偿还) /融资所得款项		296,000	(413,348)
发行/ (赎回) 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) 所得款项		(70,000)	239,420
融资租约负债的所得/ (还款)		(105)	33
支付给单位持有人的收益分配		(109,539)	(131,277)
发行单位的所得款项		11,825	340,500
发行开销		(110)	(3,778)
使用于/源自于融资活动的现金净额		88,987	(16,519)

现金流量表

(续)

截至2020年12月31日

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
现金与现金等价物的净增额/ (减额)		(9,737)	23,371
于1月1日的现金与现金等价物		32,990	9,619
于12月31日的现金与现金等价物	(i)	23,253	32,990

(ii) 现金与现金等价物

现金流量表列出的现金与现金等价物由下列财务状况表中的金额所组成：

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
现金与银行结存	7	13,867	20,948
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	25,941	31,597
		39,808	52,545
扣除：存放于持牌银行的伊斯兰存款			
- 抵押	7	(16,555)	(19,555)
		23,253	32,990

The notes on pages 177 - 228 are an integral part of these financial statements.

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公司。此契约依照 1993 年证券监督委员会法令、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存管条规和税收法律与规定所监管。根据此契约第 26 条所规定，Axis-REIT 将持续运作直至信托公司与管理公司定夺其终止运作日期。Axis-REIT 的注册办事处及主要营业地点的地址如下：

注册办事处	主要营业地点
802, 8 th Floor, Block C Kelana Square 17 Jalan SS7/26 47301 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	Penthouse, Menara Axis No. 2, Jalan 51A/223 46100 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan

截至 2020 年 12 月 31 日财政年度的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 的财务报表。Axis REIT Sukuk Berhad 是成立于马来西亚的公司，其主要业务是代表 Axis-REIT 筹措融资。

Axis-REIT 主要参与多元化物业组合的投资活动，其首要目的是通过租金收入和长期资本增值实现极具吸引力的投资回报。Axis-REIT 在这一年的投资活动性质并无显著改变。

Axis-REIT 在 2005 年 8 月 3 日正式于马来西亚证券交易所有限公司主板上市。

Axis-REIT 已签署数份与管理 Axis-REIT 及其物业营运相关的服务协议。这些服务的收费结构如下：

(a) 物业管理费用

根据契约，物业管理公司 Axis Property Services 为 Axis-REIT 旗下投资物业的管理工作收取费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会上市房地产投资信托指南要求而修订的 1981 年估价师、评估师和房地产代理法令之规定。产业管理费用于每月滞延支付。

(b) 管理公司费用

根据契约，管理公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值最高 1%（2019 年：1%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至 2020 年 12 月 31 日，年度管理公司费用为 21,147,000 令吉（2019 年：17,201,237 令吉），占每月资产净值的 1%（2018 年：1%）。

管理公司亦有权从 Axis-REIT 直接或间接收购或脱售的任何投资物业中，在完成收购或脱售后分别获得相等于收购价或脱售价 1% 或 0.5%（2019 年：1% 或 0.5%）的收购费或脱售费。截至 2020 年 12 月 31 日，该年度的收购费为 2,589,000 令吉（2019 年：597,000 令吉），占收购价的 1%。收购费包含在已收购投资物业的收购成本之中（附注 4）。

财务报表附注

1. 通则 (续)

(c) 信托公司费用

根据契约，信托公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值 0.05% (2019 年：0.05%) 的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至2020年12月31日年度的信托公司费用为1,111,000令吉 (2019年：892,000令吉)。

本财务报表已于 2021 年 2 月 17 日获管理公司董事局批准。

2. 编制基础

(a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表根据契约的规定、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则 (简称“MFRS”) 与国际财务报告准则进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易有限公司上市条例的适用信息披露规定。

以下是马来西亚会计准则理事会 (MASB) 发布，但尚未被 Axis-REIT 采用的会计准则、修订与诠释：

从2020年6月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释与修订

- 修订MFRS 16, 租约 - 与Covid-19相关的租金减免

从2021年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- 修订MFRS 9, 金融工具, MFRS 139, 金融工具: 确认和计量, MFRS 7, 金融工具: 披露, MFRS 4, 保险合同与MFRS 16, 租约 - 利率基准改革 - 第二阶段

从2022年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- 修订MFRS 1, 首次采用马来西亚财务报告准则 (2018-2020年MFRS标准的年度改进)
- 修订MFRS 3, 业务合并 - 参考概念上的框架
- 修订MFRS 9, 金融工具 (2018-2020年MFRS标准的年度改进)
- 修订MFRS 16租约附带的说明范例 (2018-2020年MFRS标准的年度改进)
- 修订MFRS 116, 物业、厂房与设备-预期用途前的所得金额
- 修订MFRS 137, 规定, 或有负债与或有资产-亏损合约-履行合约的成本
- Amendments to MFRS 141, Agriculture (Annual Improvements to MFRS Standards 2018-2020)

从2023年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- MFRS 17, 保险合同
- 修订MFRS 101, 财务报表的列报 - 负债分类为流动负债或非流动负债

2. 编制基础 (续)

(a) 合规声明 (续)

从年度期间开始生效或尚待确定生效日的MFRS、诠释和修订

- 修订MFRS 10, 合并财务报表与MFRS 128, 对联号公司和合资企业的投资 – 投资者与其联号企业或合资企业之间的资产出售或出资

打算在适用情况下, 从下述日期开始应用上述会计准则, 诠释和修订:

- 对于从2020年6月1日或之后计起年度期间与2021年1月1日开始生效的修订, 从2021年1月1日计起的年度开始;
- 对于从2022年1月1日或之后计起年度期间开始生效的修订, 从2022年1月1日计起的年度生效; 与
- 对于从2023年1月1日或之后计起年度期间开始生效的修订, 从2023年1月1日计起的年度生效。

Axis-REIT不打算应用从2023年1月1日计起年度开始生效的MFRS 17, 保险合同, 因为并不适用于Axis-REIT。

开始采用所适用的会计准则、修订与诠释, 预计将不会对 Axis-REIT 本期和前期的财务报表造成重大影响。

(b) 计量基础

除了财务报表附注3所披露的之外, 此财务报表是按过去成本为基础而编制。

(c) 记账与呈报货币

此财务报表均以马来西亚令吉 (令吉) 呈报, 也是 Axis-REIT 的记账货币。除非另有注明, 所有财务信息均以令吉呈报并已进位到最接近的千位数。

(d) 估计与判断的应用

为遵从 MFRS 准则, 管理公司在编制财务报表时需作出影响会计政策以及资产、负债、收益与开销的呈报金额之判断、估计与假设。实际结果可能与这些估计有所出入。

估计及相关假设将持续地予以定期审查。会计估计之修订将在该估计修订年度和任何受影响的未来时期一同认列。

除了如同于附注4披露的投资物业估值数据以外, 在会计政策应用上并无对财务报表中的认列数目造成显著影响的估计不确定性和关键判断。

财务报表附注

3. 主要会计政策

除非另有说明，载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

(a) 合并基础

(i) 子公司

Axis-REIT 为筹集资金以收购投资物业，设立了 Axis REIT Sukuk Berhad 特殊用途公司。Axis REIT Sukuk Berhad 已合并为犹如 Axis-REIT 的子公司。

子公司为 Axis-REIT 所控制的实体，包括结构化实体。在控制开始的日期直至控制结束的日期，子公司的财务报表将列入合并财务报表中。

在控制实体方面，Axis-REIT 可通过参与实体的活动并行使其权利以承担或享有实体的可变回报。惟有评估控制权的潜在表决权属实质性的才会受到考量。

尽管在表决时未有多数票，但 Axis-REIT 认为它拥有实权针对投资对象所开展并对投资对象的回报造成显著影响的活动给予直接指示。

(ii) 合并交易之抵销

集团内部所产生的结余和交易，以及源自集团内部交易的未实现收益和费用将于编制Axis-REIT财务报表中予以抵销。

(b) 金融工具

(i) 认列与初始计量

金融资产或金融负债只在 Axis-REIT 成为有关工具之契约条文的其中一方时，方可在财务状况表中予以认列。

金融资产（除非是不含重大融资成分的贸易应收款项）或金融负债按公允价值予以首次计量，如果有关项目不是按公允价值记入损益表，则应增减与收购或发行有关的交易成本。不含融资成分的贸易应收款项按交易价格予以首次计量。

(ii) 金融工具分类与后续计量

金融资产

金融资产的归类按初始认列决定，而非于初始认列后重新归类，除非Axis-REIT改变商业模式以管理金融资产，在此情况下，受影响的金融资产将在商业模式变动的首个报告期限的第一天就重新归类。

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融资产 (续)

(a) 摊销成本

摊销成本类别包括在业务模式中持有的金融资产，其目标是持有资产以收取合约现金流量，并且其合约条款在指定日期产生仅仅支付本金和未偿还本金利息的现金流量。有关金融资产未按照损益表指定公允价值。随着初始认列，这些金融资产将使用实际盈利法，按摊销成本予以计量。摊销成本为减值亏损所减少。盈利收益、外汇赚利与亏损与减值于损益表中认列。任何除列的赚利或亏损将于损益表中认列。

盈利收益的认列是采用账面总金额的实际利润率，除了金融资产的信用减值（见附注3(g)(i)），实际利润率适用于摊销成本。

(b) 按公允价值记入损益表

未按照上述摊销成本予以计量的所有金融资产，将按公允价值记入损益表予以计量。这包括伊斯兰衍生金融资产。在初始认列时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融资产，以其他方式符合以摊销成本或按公允价值记入其他综合收益予以计量，正如按公允价值记入损益表予以计量一样，若然此举会消除或显着减少可能产生的会计错配。

归类为按公允价值记入损益表的金融资产，之后将按公允价值予以计量。净赚利或亏损，包括任何盈利或股息收益，于损益表中认列。

所有金融资产，按公允价值记入损益表予以计量的除外，须作减值评估（见附注3(g)(i)）。

金融负债

初始认列金融负债类别如下所示：

(a) 按照损益表的公允价值记账

按公允价值记入损益表的类别，包括作为伊斯兰衍生工具的金融负债与在初始认列时特别指定归属此类别的金融负债。

在初始认列时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融负债，以其他方式符合以摊销成本予以计量的要求，正如按公允价值记入损益表：

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融负债 (续)

(a) 按照损益表的公允价值记账 (续)

- (i) 借此消除或显著减少可能产生的会计错配；
- (ii) 根据记录在案的风险管理或投资策略，管理一组金融负债或资产和金融负债，并以公允价值为基础评估其业绩，并在此基础上在内部向Axis-REIT提供有关Axis-REIT的信息给主要管理人员；或
- (iii) 一项合约包含一项或多项嵌入性伊斯兰衍生产品，而主合约并非MFRS 9范畴下的金融资产，嵌入性伊斯兰衍生产品显著修改现金流量，而分开认列并未被禁止。

归类为按公允价值记入损益表的金融负债，之后将以公允价值予以计量，而赚利或亏损，包括任何伊斯兰融资成本于损益表中认列。

在初始认列时被指定按公允价值记入损益表的金融负债，除非处理影响负债信用风险的变化会造成或扩大会计错配，否则Axis-REIT确认金融负债的公允价值变动金额，可归因于其他综合收益中信用风险的变化，以及损益中公允价值变动的剩余金额。

(b) 摊销成本

不归类为按公允价值记入损益表的其他金融负债，之后将以实际盈利法按摊销成本予以计量。

伊斯兰融资成本与外汇赚利与亏损，于损益表中认列。任何除列的赚利或亏损，也于损益表中认列。

(iii) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流量的合约权利到期或转让，或无法保留金融资产的控制权，或金融资产所有权上所有的风险和报酬转移给另一方时，则该项金融资产或部分金融资产将被除列。当金融资产除列时，其账面金额与收到的代价总额之间的差异（包括所有获得的新资产扣除所有的新负债）与任何按权益认列的累计损益将于损益表中认列。

当且仅当合约规定的债务解除、撤销或到期时，金融负债或其中部分负债将被除列。金融负债被除列，也是当条款修改或修改后负债的现金流量显著差异，根据修改后条款的新金融负债将以公允价值认列。当金融负债除列时，其金融负债账面金额的差额可能消失，或转移给另一方，且已付代价包括任何已转移的非现金资产或已承担的负债，于损益表中认列。

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(iv) 抵销

当且仅当Axis-REIT目前具有依法强制执行抵销金额的权利，而且其打算以净额结算，或者同步兑现资产与结算负债时，金融资产与金融负债才被抵消，并在财务状况表中呈报净额。

(c) 投资物业

以公允价值列账的投资物业

投资物业是指拥有或使用权的资产在租约合约下，为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业，但不在正常经营过程供出售用途，在商品或服务的生产或供应或供经营管理用途。

拥有的投资物业最初以成本予以计量。成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。自行建造投资物业的成本，包括材料与直接劳工成本、直接令有关投资物业进入可使用状态的任何其他成本，以及资本化融资成本。在租约合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，则以成本计量在兴建中投资物业，直至其公允价值能够确定或建筑工程完成为止，以较早者为准。

由Axis-REIT持有为使用权资产的投资物业公允价值，反映预期的现金流量。因此，若一项物业获得的估值减去预期将要支付的所有款项，Axis-REIT将任何已认列的租约负债加回去，以使用公允价值模式得出投资物业的账面金额。

当投资物业被脱售或永久性停止启用，且脱售后也不产生未来经济利益时，则该投资物业将被除列。脱售物业净收益和账面金额之间的差额将在项目除列期间于损益表中认列。

(d) 设备

(i) 认列与计量

设备物项按成本扣除所有累计折旧和所有累计减值亏损予以计量。

成本包括资产购置的直接相关开支，以及让该资产达到运营条件并实现其拟定用途而直接相关的其他成本，同时也包括从场址拆除和取出物品以及重新安装的费用。

需以软件操作的设备，则购买软件的费用也融为其成本的一部分。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(d) 设备

(i) 认列与计量 (续)

当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各（主要）部件将作为单独的物项计量。

脱售设备部件的损益，是以脱售所得款项与其账面金额作对比后再以净额认列于损益表中。

(ii) 后续成本

更换某设备物项零件的所需成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该零件将来能为Axis-REIT带来经济效益，且其成本能够可靠地予以计量。替换零件账面金额于损益表中除列。设备的日常维护成本在产生时也于损益表中认列。

(iii) 折旧

折旧是按资产成本扣除其残余价值而计量。个别资产的主要部件将受到评估，而当设备物项的一项部件具有不同使用年限时，该部件将作为单独的物项进行折旧计量。

具有不同使用年限的个别主要设备部件之折旧将按直线法于损益表中认列。当前物项与比较物项的预计使用年限呈列如下：

- | | |
|--------------|------|
| • 办公设备、家具与设置 | 10 年 |
| • 停车场设施 | 10 年 |
| • 软件 | 10 年 |

审计部将于报告期期末时对折旧方法、使用年限和残余价值作审查，并予以适当调整。

(e) 租约

(i) 租约的定义

如果一项合约让渡在一段时间内对某项受鉴定资产具有使用权以换取对价，则该合约是或包含租约。为了评估有关合约是否让渡对某项受鉴定资产具有使用权，Axis-REIT将评估：

- 合约涉及对已受鉴定资产的使用-可以是明示或暗示地指定，并且应在物理形态上可区分或者代表一项物理形态资产的几乎所有产能。如果供应方拥有实质性的替代权，则资产不受鉴定；
- 客户在整个使用期限内，有权得到大部分的经济效益；而且

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租约 (续)

(i) 租约的定义 (续)

- 客户有权指导资产的使用。当客户拥有与更改资产使用方式和目的最相关的决策权时，客户拥有此权利。在极少数情况下，如果预先决定了如何使用资产以及出于何种目的使用该资产，则在客户有权操作该资产的情况下，客户有权指示使用该资产；或客户以预先确定资产使用方式和用途的方式设计资产。

在包含租约组成部分的合约成立时或在重新评估时，Axis-REIT会根据其相对独立价格将合约中的对价分配给每个租赁和非租赁组成部分。然而，对于以Axis-REIT为承租人的物业租赁，其选择不分开非租约组成部分，而是将租约和非租约组成部分作为单个租约组成部分来考虑。

(ii) 认列与初始计量

(a) 身为承租人

Axis-REIT在租约起始日认列资产使用权和租约负债。资产使用权按成本进行初始计量，该成本包括为在起始日或之前进行的任何租约付款而调整租约负债的初始金额，加上已发生的任何初始直接成本，以及拆除和搬迁基础资产或恢复基础资产或资产所在地点的估计成本，减去收到的任何租约奖励。

租约负债最初以在起始日尚未支付的租约付款额的现值计量，使用租约隐含的利率折现，或者如果无法确定利率，则使用Axis-REIT的增量融资利率进行折现。一般上，Axis-REIT使用其增量融资利率作为折现率。

计入租约负债的租约付款包括以下项目：

- 固定付款，包括实质固定付款减去任何应收的奖励；
- 取决于指数或利率的可变量租赁付款，在起始日使用指数或利率进行初始计量；
- 预期在残值担保下应支付的金额；
- Axis-REIT合理地确定要行使的购买期权下的行使价；以及
- 提前终止租约的罚款，除非Axis-REIT合理地确定不会提前终止。

Axis-REIT从租约负债中排除与基础资产未来表现或用途相关的可变量租约付款。反而这些付款在履行或使用发生的期间内在损益中认列。

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租约 (续)

(ii) 认列与初始计量 (续)

(a) 身为承租人 (续)

对于租期为12个月或更短的短期租约和低价值资产的租约，Axis-REIT选择不认列使用权资产和租约负债。Axis-REIT在租约期内以直线法将与这些租约相关的租约付款认列为支出。

(b) 身为出租人

当Axis-REIT身为出租人时，它将在租约开始时确定每项租约是融资租约或是经营租约。

为了对每项租约进行分类，Axis-REIT对租约是否转移了与基础资产所有权有关的所有实质上风险和回报进行了全面评估。若是这种情况，则该租约为融资租约；若不是，则为经营租约。

如果安排包含租约和非租约组成部分，则Axis-REIT将根据独立售价，采用MFRS 15分配合约的对价。

当Axis-REIT是中间出租人时，它将分别计入其在主租约和转租中的权益。它参考主租约产生的使用权资产，而不是基础资产评估转租的租约分类。如果主租约是Axis-REIT采用上述豁免的短期租约，则将转租分类为经营租约。

(iii) 后续计量

(a) 身为承租人

使用权资产随后从起始日开始至使用权资产可用年限结束或租约期限届满日之前，采用直线法进行折旧。使用权资产的估计可用年限与物业、厂房和设备的估计年限相同。此外，使用权资产会定期减少减值损失（如有），并针对租约负债的某些重新计量进行调整。

租约负债采用实际利润法摊销成本计量。当指数或利率的变化导致未来租约付款发生变化，实质固定租约付款发生修订或Axis-REIT对预期金额的估计发生变化时，将重新进行重新计量。应以残值担保或Axis-REIT更改其是否行使购买，延期或终止选择权的评估来支付。

重新计量租约负债时，对使用权资产的账面金额进行相应的调整，或者如果使用权资产的账面金额已减至零，则计入当期损益。

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租约 (续)

(iii) 后续计量 (续)

(b) 身为出租人

Axis-REIT 将根据经营租约收取的租约付款在租约期内按直线法确认为收入，作为“营收”的一部分。

(f) 现金与现金等价物

现金与现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的伊斯兰存款与结存，以及价值变动风险不大的高流动性且符合伊斯兰教义的投资。出于现金流量表为目的，现金与现金等价物都以银行透支和伊斯兰抵押存款的净额呈报（若有）。

(g) 减值

(i) 金融资产

Axis-REIT为按摊销成本和租赁合约资产予以计量的金融资产，确认预期信用损失的损失备抵。预期信用损失是信用损失的概率加权估计。

Axis-REIT按相等于终身预期信用损失的金额计量损失备抵，但自初始认列后信用风险未显著增加的现金和银行余额则除外，这些余额以12个月预期信用损失予以计量。贸易应收款项及租赁合约资产的损失备抵，始终按相等于终身预期信用损失的金额予以计量。

在确定金融资产的信用风险自初始认列以及估计预期信用损失后是否显著增加时，Axis-REIT会考虑相关且可得的合理且可支持的信息，而无需过多的成本或努力。这包括定量和质量信息和分析，基于Axis-REIT的以往经验和知情信用评估，并包括前瞻性信息（若有）。

终身预期信用损失是指在资产预期使用期内所有可能发生的违约事件导致的预期信用损失，而12个月预期信用损失是由于报告日期后12个月内可能发生的违约事件导致的预期信用损失部分。估计预期信用损失时考虑的最长期限是Axis-REIT面临信用风险的最长合约期。

Axis-REIT估计贸易应收款项的预期信用损失。

按摊销成本予以计量的金融资产减值亏损于损益表中认列，而资产的账面金额则透过使用拨备账目予以减少。

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。

3. 主要会计政策 (续)

(g) 减值 (续)

(i) 金融资产 (续)

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受到执法活动的约束, 以符合Axis-REIT收回到期金额的程序。

(ii) 其他资产

其他资产的账面金额 (按公允价值予以计量的投资产业除外) 将于每个报告期期末时作出审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此迹象, 则应对资产的可回收金额作出估算。

出于减值测试为目的, 所有资产将重组为若干最小规模的组合, 并在持续使用时生成现金流入量, 且与其他生成现金流入量的资产或现金生成单位保持个别的独立计量。

资产或现金生成单位的可收回账面金额, 是按其使用价值或公允价值两者中较大值的数额扣除脱售成本后的所得。在评估使用价值时, 使用税前折现率将估计的未来现金流量折现为其现值, 该折现率反映了当前市场对货币时间价值与资产或现金生成单位特定风险的评估。

若某项资产的账面金额或其现金生成单位超过其可收回的账面金额, 则将其确认为减值亏损。减值亏损于损益表中认列。

在前期认列的减值亏损将于每个报告期期末时进行评估, 以审查是否有任何迹象表明损失已经降低或不复存在。在最近一次认列了减值亏损后, 用于确定可收回账面金额的估算若有更改, 则减值亏损将予以拨回。

若已无任何认列的减值亏损迹象, 则减值亏损可在资产的账面金额不超过已确定的账面金额扣除折旧或摊销的所得之条件范围内实现拨回。减值损失的拨回将记入该拨回被认列的财政年度之损益表中。

(h) 股本工具

归类为股本的工具按初始认列的成本予以计量, 之后不再重新计量。

(i) 发行开销

归类为股本的发行工具之直接相关成本, 认列为股本的扣除费用。

(ii) 单位

单位归类为股本。

3. 主要会计政策 (续)

(i) 拨备

若因过去事件而负起了能够可靠估算的现有法定或推定义务，而需以额外的经济效益来履行该义务时，Axis-REIT 将予以拨备之确认。采用反映当前市场评估之金钱时间价值及资产特定风险之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现后，方可鉴定拨备的数额。折现转回认列为融资成本。

(j) 营收

(i) 租金收入

租金收入包含从投资物业租约而来的收入。

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，将按其租约期限以直线法认列于损益表。在租约期内，租约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，在季票停车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。

(k) 开销

(i) 物业开销

物业开销包括物业管理费、门牌税与地税，以及应由 Axis-REIT 承担的与投资物业相关的其他物业开销。

物业管理费采用附注 1(a) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(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。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(l) 伊斯兰融资成本

非直接归因于收购、建筑与生产合格资产时所产生的伊斯兰融资成本，以实际利润法于损益表中认列。

直接归因于收购、建筑与生产合格资产的伊斯兰融资成本，即这些合格资产需要大量时间来准备以作为预期用途或销售，将资本化为这些资产的部分成本。

在合格资产承受支出时，作为合格资产部分成本的伊斯兰融资成本即开始资本化，正在承受伊斯兰融资成本，并且正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动是持续进行的过程。若正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动中断或已完成，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产生的投资收入，在等待合格资产的支出之际，从符合资本化条件的伊斯兰融资成本中扣除。

(m) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务合并相关，或其项目直接于股本或其他综合收入表中认列，否则当期所得税和递延所得税将于损益表中认列。

当期所得税是指在报告期末采用已颁布或实质上已执行的税率，及按往年度应付税收的一切调整而支付的应纳税收入或亏损的应纳或应收的年度税务。

若财务状况表与其计税基础中的资产与负债的账面金额之间存在暂时性差异，则递延所得税将按债务法进行认列。递延所得税无法在下列的暂时性差异情况中予以认列：在商誉的初始确认之时；非业务合并中对会计与应纳税之损益毫无影响的资产或负债的初始认列之时。递延所得税是在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的法律，按应用于暂时性差异拨回时的税率予以计量。

当投资物业按会计政策附注3(c) 对其账面的公允价值予以计量时，除了可折旧、不出售兼具有持续获取经济利益目的资产以外，递延所得税的数额将根据以报告日账面值出售的资产之税率进行认列。在所有其他情况之下，递延所得税将按资产与负债之账面金额的预期变现或结算，在报告期末根据已颁布或实质上已执行的税率予以计量。递延税金资产与负债不予以贴现计算。

在涉及由同一个税务当局向同一个纳税实体征收所得税，或向不同的纳税实体征收，但该实体有意按净额为当期税金负债与资产作结算、或其税金资产与负债将同步兑现之际，若存有法定权利将当期税金负债与资产以净额抵消，则递延税金资产与负债亦可抵销。

递延税金资产可在实现未来应纳税利润而使暂时性差异予以抵扣的条件范围内进行认列。递延税金资产将于每个报告期末时作出审查，并逐步削减直至其相关税项收益无法兑现为止。

3. 主要会计政策 (续)

(n) 每单位收益

Axis-REIT展示基本每单位收益(简称“EPU”)。

基本EPU计算方法是将归于Axis-REIT单位持有人的年度净收入，除以该年度内流通单位加权平均数来计算。

(o) 公允价值计量

资产或负债的公允价值需要根据在计量日之市场参与者之间的有序交易中出售资产所获取的价格或转移负债所支付的价格来确定。该计量假定出售资产或转移负债是于主要市场，或在主要市场不存的情况下于最有利的市场中达成交易。

至于非金融资产，其公允价值计量考量了市场参与者创造经济效益的能力，而该能力是实现最大交易量和最高活跃度，或通过出售给另一名市场参与者实现最大交易量和最高活跃度。

Axis-REIT 使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中：

第1级：Axis-REIT 于计量日可获得同类资产或负债在活跃市场中的（未经调整）报价。

第2级：在第1级所包含的资产或负债的报价以外的，可直接或间接观察的输入值。

第3级：有关资产或负债的不可观察输入值。

将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

4. 投资物业

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
按公允价值的土地与建筑物：		
于1月1日	2,990,610	2,798,500
收购	263,253	61,087
增值	7,411	29,470
公允价值变动	18,966	101,553
于12月31日	3,280,240	2,990,610

包括在这一年间的收购是2,589,000令吉（2019年：597,000令吉），是与支付给管理公司（附注1(b)）的收购费有关。

包括在这一年间增值的85,000令吉（2019年：20,411,000令吉）发展成本，其中49,000令吉（2019年：96,000令吉）与融资成本的资本化有关。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2020

物业	土地 使用权	期限 (年)	剩余 期限 (年)	地点	现有用途	于2020年 12月31日 的租用率 %	于2020年 12月31日 的公允价值 '000令吉	于2020年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2020年 12月31日 占资产 净值的 百分比 %
Menara Axis (e)	租赁地契	99	45	八打灵再也	商业办公楼	73.5	112,500	91,313	5.3
Crystal Plaza (a)	租赁地契	99	39	八打灵再也	商业办公楼	45.8	111,000	72,063	5.2
Axis Business Park (e)	租赁地契	99	40	八打灵再也	办公楼/工业	82.4	121,100	102,020	5.7
Infinite Center (b) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	97.6	43,700	37,006	2.1
Wisma Kemajuan (d) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	73.4	66,000	37,960	3.1
Axis Business Campus (f) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	80,640	63,411	3.8
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (j)	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	37,300	22,507	1.8
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (k) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	2.3
FCI Senai (a) ^	租赁地契	60	47	柔佛士乃	制造设施	100.0	25,360	12,693	1.2
Fonterra HQ (f)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	20,600	11,264	1.0
Quattro West (h)	租赁地契	99	52	八打灵再也	商业办公楼	100.0	59,000	51,126	2.8
Strateq Data Centre (b) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	65,000	42,729	3.1
D21 Logistics Warehouse (a) ^y	租赁地契	60	35	丹絨 柏勒巴斯	物流货仓	100.0	14,100	28,413	0.7
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	31	巴西古当	物流货仓	100.0	27,700	15,234	1.3
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	47	巴西古当	物流货仓	100.0	21,300	13,814	1.0
Axis Vista (c) ^^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,500	34,441	2.7
Axis Northport Distribution Centre 1 (b) ^^	租赁地契	99	82	巴生	物流货仓	100.0	91,500	67,075	4.3
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	108,000	79,798	5.1
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	33	威省	物流货仓	100.0	24,600	17,821	1.2
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	33	威省	物流货仓	100.0	9,840	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (a) ^^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	106,000	76,997	5.0

4. 投资物业 (续)

2020

物业	土地 使用权	期限 (年)	剩余 期限 (年)	地点	现有用途	于2020年 12月31日 的租用率 %	于2020年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2020年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2020年 12月31日 占资产 净值的 百分比 %
Axis Mega Distribution Centre (a) ^ ^	租赁地契	99	71	瓜拉冷岳	物流货仓	100.0	314,000	258,693	14.8
Axis Technology Centre (f) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	52.1	61,200	50,833	2.9
D8 Logistics Warehouse (a) ^	租赁地契	60	35	新山	物流货仓	0.0	40,100	30,689	1.9
Bayan Lepas Distribution Centre (g) ^	租赁地契	60	42	峇六拜	物流货仓	100.0	64,500	50,378	3.0
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (k)	租赁地契	60	32/48	威省	物流货仓	100.0	70,000	62,630	3.3
Emerson Industrial Facility Nilai (j) ^	租赁地契	99	75	汝来	制造设施	100.0	37,000	27,443	1.7
Wisma Academy Parcel (c) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	70.5	74,500	77,287	3.5
The Annex (c) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	20,000	13,563	0.9
Axis MRO Hub (c)	租赁地契	99	65	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,645	2.5
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (d)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	193,000	187,011	9.1
Axis Steel Centre @ SiLC (d) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	7.7
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (b)	租赁地契	99	46	莎阿南	物流货仓	100.0	48,350	47,020	2.3
Beyonics i-Park Campus Block A (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	16,500	14,470	0.8
Beyonics i-Park Campus Block B (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,115	0.7
Beyonics i-Park Campus Block C (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,000	11,934	0.7
Beyonics i-Park Campus Block D (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	25,000	22,504	1.2
Axis Industrial Facility @ Rawang (c)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	0.0	42,000	43,009	2.0

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2020

物 业	土地 使用权	期限 (年)	剩余 期限 (年)	地 点	现 有 用 途	于2020年 12月31日 的租用率 %	于2020年 12月31日的 公允价 值 '000令吉	于2020年 12月31日 的投 资 成本 '000令吉	于2020年 12月31日 占资产 净值的 百分比 %
Kerry Warehouse (a)	租赁地契	60	53	新山	物流货仓	100.0	38,200	33,725	1.8
Wasco Facility @ Kuantan (c) ^	租赁地契	99	89	关丹	制造设施	100.0	156,000	157,619	7.3
Axis Aerotech Centre @ Subang (c) *	租赁地契	49	46	梳邦	制造设施	100.0	90,000	73,075	4.2
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (h)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	86,000	84,270	4.1
Indahpura Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,200	7,343	0.4
Beyonics i-Park Campus Block E (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	36,000	32,099	1.7
Senawang Industrial Facility (f)	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	22,300	18,933	1.1
Nusajaya Tech Park Facility 1 (d)	永久地契	-	-	柔佛依斯 干达公主城	制造设施	100.0	42,000	42,773	2.0
Nusajaya Tech Park Facility 2 (d)	永久地契	-	-	柔佛依斯 干达公主城	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.7
Axis Facility @ Batu Kawan (l)	租赁地契	30	29	新邦安拔 森美兰	物流货仓	100.0	18,950	14,598	0.9
Axis Facility 2 @ Nilai (h)	租赁地契	99	69	汝来	制造设施	100.0	51,000	50,920	2.4
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (b)	租赁地契	99	69	巴生 丹绒	制造设施	100.0	39,000	37,654	1.8
D37c Logistics Warehouse (e) **	租赁地契	41	35	柏勒巴斯	物流货仓	100.0	66,100	66,094	3.1
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (b)	租赁地契	99	54	莎阿南	物流货仓	100.0	95,000	96,330	4.5
Axis Industrial Facility @ Shah Alam (a)	租赁地契	99	57	莎阿南	制造设施	100.0	12,800	12,257	0.6
合计							3,280,240	2,786,010	

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn. Bhd. 分别于2020年7月1日、2020年7月7日、2020年7月21日、2020年8月18日、2020年8月18日、2020年8月19日、2020年9月4日、2020年9月4日、2020年9月29日、2020年9月29日、2020年11月25日与2020年12月7日以投资估价法对Axis Industrial Facility @ Shah Alam, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Bukit Raja Distribution Centre, D8 Logistics Warehouse, FCI Senai, Axis Mega Distribution Centre, Niro Warehouse, Tesco Bukit Indah, Beyonics i-Park Campus Block E, Kerry Warehouse, Indahpura Facility 1, Crystal Plaza and D21 Logistics Warehouse展开了估值, 除了Axis Industrial Facility @ Shah Alam 是用成本估价法, 以及Axis Mega Distribution Centre包含已发展部分称为Nestle Distribution Centre的第一期场地, 以及剩余地段尚未发展的第二期场地, 是分别用投资估价法与比较估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd分别于2020年7月21日、2020年8月21日、2020年8月26日、2020年8月28日、2020年7月21日与2020年10月27日以投资估价法对Strateq Data Centre, Axis Shah Alam Distribution Centre 5, Axis Shah Alam Distribution Centre 2, Infinite Center, Axis Northport Distribution Centre 1 and Axis Facility 2 @ Bukit Raja展开了估值, 除了Axis Shah Alam Distribution Centre 5是用成本估价法。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2020年7月16日, 2020年8月19日, 2020年9月10日、2020年9月25日、2020年9月30日、2020年11月3日与2020年11月13日以投资估价法对Axis Vista, Wasco Facility @ Kuantan, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis MRO Hub, Wisma Academy Parcel, The Annex 与 Axis Industrial Facility @ Rawang 展开了估值, 除了Axis Industrial Facility @ Rawang用成本估价法, 而The Annex是用比较估价法。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2020年7月10日、2020年8月13日、2020年9月30日、2020年10月8日与2020年10月30日以投资估价法对Axis Steel Centre @ SiLC, Axis Shah Alam Distribution Centre 3, Nusajaya Tech Park Facility 1 and 2, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C 与 D 以及Wisma Kemajuan 展开了估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2020年9月11日、2020年9月30日与2020年10月2日以投资估价法对Menara Axis, D37c Logistics Warehouse与Axis Business Park 展开了估值。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.分别于2020年7月13日与2020年10月7日以投资估价法对Fonterra HQ与Senawang Industrial Facility展开了估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd分别于2020年8月19日与2020年10月6日以成本估价法对Seberang Prai Logistics Warehouse 1 与 2以及 Bayan Lepas Distribution Centre 展开了估值。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn. Bhd分别于2020年9月11日、2020年11月1日与2020年11月11日以投资估价法对Axis Facility 2 @ Nilai, Quattro West 与 Axis Shah Alam Distribution Centre 4 展开了估值, 除了Axis Shah Alam Distribution Centre 4是用成本估价法。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd于2020年9月2日与2020年10月30日以成本估价法对Axis Business Campus与Axis Technology Centre展开了估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn Bhd于2020年7月9日与2020年8月18日以投资估价法对Axis Shah Alam Distribution Centre 1 与 Emerson Industrial Facility Nilai 展开了估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Penang) Sdn Bhd于2020年7月9日与2020年9月3日以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与 Seberang Prai Logistics Warehouse 3 展开了估值。
- (l) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司VPC Alliance (Kajang) Sdn Bhd 于2020年10月21日以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan 展开了估值。
- ^ 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承押的物业 (附注 10)。
- ^^ 此为伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业 (附注 10)。
- ¥ 固定的30年土地使用权直至2025年3月23日, 可选择延长30年期限。
- * 固定的30年土地使用权, 可自动更新与/或延长多19年直至2066年12月30日。
- ** 固定的11年土地使用权直至2025年3月23日, 可选择延长30年期限, 前提是Axis-REIT须缴付1.00令吉付款。

4. 投资物业 (续)

2019

物业	土地 使用权	期限 (年)	剩余 期限 (年)	地点	现有用途	于2019年 12月31日 的租用率 %	于2019年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2019年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2019年 12月31日 占资产 净值的 百分比 %
Menara Axis (e) ^^	租赁地契	99	46	八打灵再也	商业办公楼	78.2	112,000	90,175	5.4
Crystal Plaza (a) ^^	租赁地契	99	40	八打灵再也	商业办公楼	76.8	113,700	68,514	5.5
Axis Business Park (e) ^^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	90.3	121,000	101,906	5.8
Infinite Center (b) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	43,500	36,808	2.1
Wisma Kemajuan (e) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	75.6	65,600	37,954	3.2
Axis Business Campus (i) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	85.1	80,600	63,317	3.9
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (i)	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	37,200	22,507	1.8
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (k) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	2.4
FCl Senai (a) ^	租赁地契	60	48	柔佛士乃	制造设施	100.0	25,360	12,693	1.2
Fonterra HQ (f)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	20,600	11,196	1.0
Quattro West (h) ^^	租赁地契	99	53	八打灵再也	商业办公楼	43.5	56,000	51,126	2.7
Strateq Data Centre (b) ^	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	42,729	2.7
D21 Logistics Warehouse (h) ^y	租赁地契	60	36	丹绒 柏勒巴斯	物流货仓	100.0	29,000	28,413	1.4
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	32	巴西古当	物流货仓	100.0	27,700	15,234	1.3
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	48	巴西古当	物流货仓	100.0	21,300	13,814	1.0
Axis Vista (e) ^^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,500	34,441	2.8
Axis Northport Distribution Centre 1 (h) ^^	租赁地契	99	83	巴生	物流货仓	100.0	78,100	66,917	3.8
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	108,000	78,427	5.2
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	34	威省	物流货仓	100.0	24,000	17,821	1.2
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	34	威省	物流货仓	100.0	9,400	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (a) ^^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	106,000	76,969	5.1

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2019

物业	土地 使用权	期限 (年)	剩余 期限 (年)	地点	现有用途	于2019年 12月31日 的租用率 %	于2019年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2019年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2019年 12月31日 占资产 净值的 百分比 %
Axis Mega Distribution Centre (a) ^ ^	租赁地契	99	72	瓜拉冷岳	物流货仓	100.0	314,000	258,766	15.1
Axis Technology Centre (f) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	49.9	61,000	50,613	2.9
D8 Logistics Warehouse (a) ^	租赁地契	60	36	新山	物流货仓	100.0	40,100	30,689	1.9
Bayan Lepas Distribution Centre (e) ^	租赁地契	60	43	峇六拜	物流货仓	100.0	61,600	50,318	3.0
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	33/49	威省	物流货仓	100.0	69,500	62,555	3.3
Emerson Industrial Facility Nilai (j) ^	租赁地契	99	76	汝来	制造设施	100.0	35,000	27,443	1.7
Wisma Academy Parcel (c) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	70.2	74,500	77,287	3.6
The Annex (c) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	20,000	13,531	1.0
Axis MRO Hub (e)	租赁地契	99	66	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,640	2.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (c)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	192,000	187,011	9.2
Axis Steel Centre @ SiLC (l) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	7.8
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (e)	租赁地契	99	47	莎阿南	物流货仓	100.0	48,350	47,020	2.3
Beyonics i-Park Campus Block A (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	16,500	14,470	0.8
Beyonics i-Park Campus Block B (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,115	0.7
Beyonics i-Park Campus Block C (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,000	11,934	0.7
Beyonics i-Park Campus Block D (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	25,000	22,504	1.2

4. 投资物业 (续)

2019

物业	土地 使用权	期限 (年)	剩余 期限 (年)	地点	现有用途	于2019年 12月31日 的租用率 %	于2019年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2019年 12月31日 的投资 成本 '000令吉	于2019年 12月31日 占资产 净值的 百分比 %
Axis Industrial Facility @ Rawang (c)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	0.0	42,000	42,696	2.0
Kerry Warehouse (a)	租赁地契	60	54	新山	物流货仓	100.0	38,200	33,725	1.8
Wasco Facility @ Kuantan (a) ^	租赁地契	99	90	关丹	制造设施	100.0	155,000	157,619	7.5
Axis Aerotech Centre @ Subang (h) *	租赁地契	49	47	梳邦	制造设施	100.0	89,500	73,075	4.3
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (h)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	86,000	84,270	4.1
Indahpura Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,000	7,343	0.4
Beyondics i-Park Campus Block E (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	32,000	32,099	1.5
Senawang Industrial Facility (e)	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	21,000	18,933	1.0
Nusajaya Tech Park Facility 1 (d)	永久地契	-	-	柔佛依斯 干达公主城	制造设施	100.0	42,000	42,773	2.0
Nusajaya Tech Park Facility 2 (d)	永久地契	-	-	柔佛依斯 干达公主城	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.7
Axis Facility @ Batu Kawan (h)	租赁地契	30	30	檳城 新邦安拔	物流货仓	100.0	16,000	14,545	0.8
合计							2,990,610	2,515,346	

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn. Bhd. 分别于2019年7月24日、2019年7月26日、2019年8月2日、2019年8月28日、2019年8月28日、2019年8月28日、2019年8月29日、2019年9月4日、2019年10月21日与2019年12月6日以投资估价法对D8 Logistics Warehouse, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Mega Distribution Centre, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Niro Warehouse, Kerry Warehouse, FCI Senai, Tesco Bukit Indah, Wasco Facility @ Kuantan 与 Crystal Plaza 展开了估值, 除了Axis Mega Distribution Centre包含已发展部分称为Nestle Distribution Centre的第一期场地, 以及剩余地段尚未发展的第二期场地, 是分别用投资估价法与比较估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants Sdn Bhd分别于2019年8月15日与2019年9月5日以投资估价法对Strateq Data Centre 与Infinite Center 展开了估值。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2019年7月31日、2019年8月20日、2019年11月20日与2019年12月2日以投资估价法对Axis Shah Alam Distribution Centre 3, Axis Industrial Facility @ Rawang, Wisma Academy Parcel与The Annex展开了估值, 除了Axis Industrial Facility @ Rawang用成本估价法, 而The Annex是用比较估价法。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2019年9月25日、2019年9月25日、2019年11月25日与2019年11月27日以投资估价法对Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 与 E, Indahpura Facility 1, Nusajaya Tech Park Facility 1 与 2 展开了估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2019年7月23日、2019年9月5日、2019年10月30日、2019年11月7日、2019年11月14日、2019年11月21日、2019年12月3日与2019年12月6日以投资估价法对Axis Vista, Bayan Lepas Distribution Centre, Axis MRO Hub, Senawang Industrial Facility, Axis Shah Alam Distribution Centre 2, Wisma Kemajuan, Axis Business Park 与 Menara Axis展开了估值。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.于2019年8月19日以投资估价法对Fonterra HQ展开了估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd分别于2019年10月14日与2019年10月15日以成本与投资估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 1 与 2 与 3展开了估值。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn. Bhd分别于2019年7月22日、2019年8月19日、2019年8月20日、2019年10月22日、2019年11月21日与2019年12月31日以投资估价法对D21 Logistics Warehouse, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis Northport Distribution Centre 1, Axis Shah Alam Distribution Centre 4, Quattro West 与 Axis Facility @ Batu Kawan 展开了估值, 除了Axis Shah Alam Distribution Centre 4是用成本估价法。

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Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd于2019年11月21日同一天以成本估价法对Axis Business Campus与Axis Technology Centre展开了估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn Bhd于2019年11月7日与2019年12月4日以投资估价法对Emerson Industrial Facility Nilai与Axis Shah Alam Distribution Centre 1展开了估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Penang) Sdn Bhd于2019年9月26日以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 展开了估值。
- (l) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Johor) Sdn Bhd于2019年10月22日以投资估价法对 Axis Steel Centre @ SiLC展开了估值。
- ^ 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承押的物业 (附注 10)。
- ^^ 此为伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业 (附注 10)。
- ¥ 固定的30年土地使用权直至2025年3月23日, 可选择延长30年期限。
- * 固定的30年土地使用权, 可自动更新与/或延长多19年直至2066年12月30日。

下列与投资物业相关的部分于损益表认列:

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
营收	12	232,234	222,464
物业营运开销	13	(33,716)	(30,756)
投资物业的公允价	4.1.1	10,796	94,064

4.1 公允价值信息

于2020年12月31日, 投资物业的公允价值达3,280,240,000令吉 (2019年: 2,990,610,000令吉), 根据 MFRS13 以不可观察输入值归类为第3级公允价值。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

第3级公允价值

下表显示了第3级公允价值的对账:

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
于1月1日		2,990,610	2,798,500
收购		263,253	61,087
增值		7,411	29,470
		3,261,274	2,889,057
于损益表中认列的收益与亏损 公允价值变动—未实现	4.1.1	18,966	101,553
于12月31日		3,280,240	2,990,610

4.1.1 呈现在损益表的10,796,000令吉 (2019年: 94,064,000令吉) 公允价值变动, 已抵销8,170,000令吉 (2019年: 7,489,000令吉) 未开单的应收租约收入。

下表列出用以确认第3等级公允价值的估值技术, 以及估值模型所使用的主要不可观察输入值。

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值 与公允价值计量之间的 相互关系
a) 投资法以接受估价物业相关的收入和支出数据作为考量, 并通过资本化过程对其价值进行估算。资本化将收入金额转换成估计价值, 进而对收入 (一般为净收入) 与其关联的某种定义的数值类型作出分析。此程序将考虑分析数据的直接关系 (称为资本化率)、收益率或贴现率 (反映投资回报率的计量) 或两者兼施。替代原则在一般应用中, 在相称的、给定的风险水平上找出产生最高回报收入来源的最可能数值。	<ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的资本化率介于 5.50% - 7.25% (2019年: 5.75% - 8.00%)。 风险调整后的还原资本化率介于 6.00% - 7.50% (2019年: 6.15% - 8.50%)。 	估值的公允价值将会增加或 (减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的资本化率下降或 (上扬)。 风险调整后还原资本化率下降或 (上扬)。

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值与公允价值计量之间的相互关系
b) 比较法以类似或替代物业的销售情况以及相关的市场数据作为考量, 并通过涉及比较的程序展开估值。一般上, 接受估值的物业将与开放市场上已完成交易的类似物业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。以此方式所作的估值将受用于比较的物业交易的时间和特性 (例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等) 的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> 调整后的土地价值介于每平方尺69令吉至380令吉 (2019年: 每平方尺介于70至300令吉)。 	估算的公允价值将会增加或 (减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 调整后的每平方尺价格上扬或 (下降)。
c) 成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到物业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> 土地价值介于每平方尺27令吉至253令吉 (2019年: 每平方尺41令吉至251令吉)。 主楼面面积成本介于每平方尺40令吉至250令吉 (2019年: 每平方尺70令吉至210令吉)。 折旧率介于1.5%至75% (2019年: 1.5% 至 30%)。 	估算的公允价值将会增加或 (减少), 倘若 <ul style="list-style-type: none"> 土地价值上扬或 (下降)。 主楼面各成本上扬或 (下降)。 折旧率下降或 (上扬)。

不确定与判断的主要估计

从某些外聘估价师获得的估价报告中还包括重要估值不确定性段落, 以强调鉴于存在着前所未有的判断依据, 在确定估价时比通常情况缺乏确定性, 须更加谨慎。由于2019年新型冠状病毒 (简称“COVID-19”) 疫情对房地产市场产生未知的未来影响, 外聘估价师也推荐对这些物业的估价作出频密审查。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

Axis-REIT 对第三级公允价值所采用的估值程序

投资物业的公允价值由获证券监督委员会批准的外聘兼独立的注册估价师所确定，而该估价师必须持有受认证的专业资格且对物业的所在地和类别具有近期估值的经验。Axis-REIT 投资物业产品组合中的每项物业在每个历年都必须进行估值一次。

最高交易量与最佳活跃度

Axis-REIT 的投资物业是位于马来西亚的办公楼/工业建筑物、物流货仓、霸级市场与制造设施。这些物业已实现其最高交易量和最佳活跃度；且目前并无其他因素可表明，不同的使用可进一步扩大投资物业的最高价值。

Axis-REIT 在经营租约下出租这些投资物业。在不可撤销租约下，未来最低租约应收款为：

	2020 '000令吉
一年以内	220,475
一至二年	179,626
二至三年	139,451
三至四年	122,086
四至五年	103,797
超过五年	710,845
未贴现的租约应收款总额	1,476,280

	2019 '000令吉
一年以内	196,167
一至二年	171,759
二至三年	134,306
三至四年	108,310
四至五年	104,756
超过五年	743,375
未贴现应收租约付款总额	1,458,673

5. 设备

	公室设备, 家具与 配件 '000令吉	停车场 设施 '000令吉	软件 '000令吉	合计 '000令吉
成本				
于2019年1月1日	943	3,497	795	5,235
附加	481	269	-	750
于2019年12月31日/2020年1月1日	1,424	3,766	795	5,985
附加	126	47	110	283
于2020年12月31日	1,550	3,813	905	6,268
累计折旧				
于2019年1月1日	59	1,737	418	2,214
年度折旧	121	369	80	570
于2019年12月31日/2020年1月1日	180	2,106	498	2,784
年度折旧	153	380	81	614
于2020年12月31日	333	2,486	579	3,398
账面金额				
于2020年12月31日	1,217	1,327	326	2,870
于2019年12月31日	1,244	1,660	297	3,201

租赁设备

于2020年12月31日, 租赁设备的账面净金额为205,000令吉 (2019年: 554,000令吉)。

财务报表附注

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
贸易			
贸易应收款项		8,379	4,207
租赁合约资产	6.1	4,718	5,366
		13,097	9,573
非贸易			
其他应收款项		12,126	4,747
按金	6.2	12,153	23,418
预付款		3,789	1,587
		28,068	29,752
		41,165	39,325

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有关。租金收入是以直线式认列，包括免租期间的租约奖励（不是可供配息的利润之一部分）。租金将按照租赁协议的开单条款开单。

6.2 包括缴付给潜在新收购投资物业的8,770,000令吉（2019年：20,466,000令吉）按金。

7. 现金与现金等价物

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
现金与银行结存	13,867	20,948
存放于持牌银行的伊斯兰存款	25,941	31,597
	39,808	52,545

存放于持牌银行的 300,000 令吉（2019 年：300,000 令吉）伊斯兰存款乃作为银行授予 Axis-REIT 银行便利的质押（附注10）；存放于持牌银行的金融服务储备金账户中的16,255,000令吉（2019年：19,255,000令吉）则是备用以支付由特殊用途公司 - Axis REIT Sukuk Berhad发行最少 12 个月的伊斯兰债券 (Sukuk) 融资成本 (附注 10)。

8. 单位持有人资金总额

8.1 单位持有人资本

	2020 单位数量 '000	2019 单位数量 '000
于发行并缴足:		
于1月1日	1,435,250	1,237,285
为筹措现金而发行	-	197,965
收益分配再投资计划 (“IDRP”) 下发行	7,081	-
于12月31日	1,442,331	1,435,250

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
已发行并缴足:		
于1月1日	1,583,791	1,247,069
已发行新单位		
7,081,008 单位 @ 每单位1.67令吉 (2019年: 197,965,000 单位 @ 每单位1.72令吉)	11,825	340,500
发行开销	(110)	(3,778)
于12月31日	1,595,506	1,583,791

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位

主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有单位详情与价值如下所示。

	2020		2019	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
主要单位持有人直接持有的单位:				
Lembaga Tabung Haji	74,538	151,312	74,263	131,446
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	142,278	288,824	134,296	237,704
Employees Provident Fund Board	208,199	422,644	200,386	354,683
主要单位持有人间接持有的单位:				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i)	34,871	70,788	32,197	56,989

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位 (续)

	2020		2019	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
管理公司董事直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,812	48,338	23,904	42,310
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	41	20	35
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,500	114,695	56,509	100,021
Alex Lee Lao (ii)	57,361	116,443	56,737	100,424
Leong Kit May	43	87	43	76
Jancis Anne Que Lao (iii)	1,957	3,973	1,944	3,441
Maxine Teoh Sui Vern (iv)	4	8	-	-
管理公司董事间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (v)	10,372	21,055	10,304	18,238
Alex Lee Lao (vi)	3,171	6,437	3,153	5,581
管理公司董事直系亲属直接持有的单位:				
Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)	10,299	20,907	10,231	18,109
Leon Lee Lao	2,322	4,714	2,307	4,083
Lao, Yin Yong Lee	849	1,723	846	1,497
Tan Siew Geok	832	1,689	925	1,637
Jeanette Ivy Robertson Lomax	255	518	255	451
Amanda Tan Myhre	73	148	73	129
John Lee Lao	1,195	2,426	1,187	2,101
Dean Lee Lao	2,419	4,911	2,403	4,253
Edward Teoh Eu Shang	1	2	5	9
Maxine Teoh Sui Vern (iv)	-	-	4	7
Adrian Teoh Eu Min	-	-	6	11

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位 (续)

附注:

- (i) 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有。
- (ii) Alex Lee Lao 是Dato’ Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。
- (iii) Jancis Anne Que Lao是Alvin Dim Lao的替代董事。
- (iv) 从2020年7月1日起, Maxine Teoh Sui Vern是Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事
- (v) 被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu (又名Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益。
- (vi) 被视为拥有其兄弟Lao, Yin-Yong Lee与 Leon Lee Lao直接持有单位之权益。

市场价值是由单位数量乘以2020年12月31日的2.03令吉(2019年: 1.77令吉)的市场价格来确定。

9. 递延税项负债

认列递延税项负债

递延税项负债归于投资物业。

对于通过出售来变现的投资物业, 有关投资物业递延税项资产或负债的计量是根据房地产增值税(简称“RPGT”)税率。Axis-REIT的营商模式是持有投资物业以赚取租金收入, 亦是为了长期资本成长。因此, 不预期会出售持有少于5年的投资物业。

在这一年的暂时差异的变动

	于2019年 1月1日 ’000令吉	认列 于损益表 (附注14) ’000令吉	于2019年 12月31日/ 2020年1月1日 ’000令吉	认列 于损益表 (附注14) ’000令吉	于2020年 12月31日 ’000令吉
投资物业	4,402	4,213	8,615	507	9,122

财务报表附注

10. 融资

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
非流动			
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	10.1	350,000	350,000
融资租约负债	10.2	99	140
定期融资—有抵押	10.3	151,500	151,500
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	(606)	(814)
- 定期融资—有抵押	10.3	(350)	(549)
		500,643	500,277
流动			
循环信贷—有抵押	10.4	611,500	315,500
融资租约负债	10.2	40	104
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	10.1	-	70,000
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	-	(22)
		611,540	385,582
		1,112,183	885,859

10.1 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”)

Axis-REIT 独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad 有票面价值不超过3,000,000,000令吉的伊斯兰中期票据计划 (简称“伊斯兰债券计划”)。这是于2012年7月13日开始的永久性计划。伊斯兰债券的详情如下所示。

第一项伊斯兰债券

2012年7月13日, Axis REIT Sukuk Berhad 依据伊斯兰债券计划发行了面值110,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行 110,000,000 令吉的第一项伊斯兰债券是为 Axis-REIT 的现有融资便利进行再融资。第一项伊斯兰债券共分四批, 并于2012年7月4日分别获得了由 RAM Rating Services Behad (“RAM”) 给予 AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。预期到期日为发行日算起的 10 年, 法定到期日则是发行日算起的 12 年。

与 110,000,000 令吉第一项伊斯兰债券相关的 1,277,000 令吉交易成本, 将于发行第一项伊斯兰债券的 10 年预期期限内进行摊销并记入损益表。

第一项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业, 以及由 CIMB Investment Bank Berhad (简称“主理银行”) 法律顾问所推荐, 并由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他抵押条款所担保。

10. 融资 (续)

10.1 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) (续)

第二项伊斯兰债券

2013年8月15日, Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划发行了面值 155,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行 155,000,000 令吉的伊斯兰债券是为 Axis-REIT 的现有融资便利进行再融资。第二项伊斯兰债券共分五批, 并分别获得了由 RAM 于2013年7月25日给予 AAA、AAA、AA1、AA2 和AA3 的长期评级。70,000,000令吉债券的预期到期日为发行日算起的7年, 法定到期日则是发行日算起的9.5年; 而 85,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日算起的5年, 法定到期日为发行日算起的7.5年。

与155,000,000令吉伊斯兰债券相关的525,000令吉交易成本, 将于发行第二项伊斯兰债券的7年和5年预期期限内进行摊销并记入损益表。

Axis-REIT已分别于2018年8月15日与2020年8月14日运用现有的循环信贷便利赎回5年期85,000,000令吉第二项伊斯兰债券与7年期70,000,000令吉第二项伊斯兰债券。

第二项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业, 以及主理银行法律顾问所推荐, 并由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他抵押条款所担保。这些抵押已在截至2020年12月31日财政年被解除。

第三项伊斯兰债券

2019年1月7日, Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行了面值240,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行第三项面值240,000,000令吉的伊斯兰债券是用来再融资 Axis-REIT的现有融资便利。第三项伊斯兰债券无评级, 预计到期日是从发行日计起的7年, 而法定到期日是从发行日计起的9年。

与240,000,000令吉第三项伊斯兰债券相关的579,000令吉交易成本, 将于发行第三项伊斯兰债券的7年预期期限内进行摊销并记入损益表。

第三项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业, 以及主理银行法律顾问所推荐, 并由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他抵押条款所担保。

财务报表附注

10. 融资 (续)

10.2 融资租赁负债

融资租赁负债的融资成本为3.5%年利 (2019年: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下:

	未来最低 租约付 款额 2020 '000令吉	融资 成本 2020 ' 000令吉	最低租约 付款额 的现金 价值 2020 ' 000令吉	未来最低 租约付 款额 2019 ' 000令吉	融资 成本 2019 ' 000令吉	最低租约 付款额 的现金 价值 2019 '000令吉
一年以内	47	7	40	118	14	104
一年至五年	117	18	99	168	28	140
	164	25	139	286	42	244

10.3 定期融资—有抵押

定期融资如财务报表附注 4 所阐述, 是以投资物业作抵押。

为数85,000,000令吉的定期融资, 应偿还日期为 2022 年5月14日, 而66,500,000令吉的定期融资, 应偿还日期为 2025 年 1 月 28 日, 与其定期融资相关的交易成本分别为504,000令吉与314,000 令吉, 并于 3年与10 年预期期限内进行摊销并记入损益表。

10.4 循环贷款—有抵押

有抵押的循环贷款如财务报表附注4所阐述, 是以投资物业作抵押。

10. 融资 (续)

10.5 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

	于2019年 1月1日 '000令吉	融资 现金流量的 净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于2019年 12月31日/ 2020年 1月1日 '000令吉	融资 现金流量的 净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于2020年 12月31日 '000令吉
伊斯兰债券	179,500	239,420	244	419,164	(70,000)	230	349,394
融资租约负债	211	33	-	244	(105)	-	139
定期融资—有抵押	66,312	84,496	143	150,951	-	199	151,150
循环信贷—有抵押	813,344	(497,844)	-	315,500	296,000	-	611,500
融资活动产生 的总负债	1,059,367	(173,895)	387	885,859	225,895	429	1,112,183

11. 应付款项与应计项目

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
流动			
贸易			
贸易应付账款		26,576	25,373
非贸易			
其他应付账款及应计开销	11.1	18,906	21,408
伊斯兰衍生产品		2,130	1,225
		21,036	22,633
		47,612	48,006

11.1 其他应付账款及应计开销包含了分别应支付予管理公司和物业管理公司的1,882,000令吉 (2019年: 2,054,000令吉) 和 737,000令吉 (2019年: 673,000令吉)。这些金额均为无抵押, 免息, 并于每月滞延支付。

财务报表附注

12. 营收

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
投资物业的租金收入		
- 依照租赁合同开单的租金收入	216,479	205,016
- 租约奖励调整	(648)	(1,030)
- 未开单的应收租约收入	8,170	7,489
停车场收入	4,615	6,355
其他收入	3,618	4,634
	232,234	222,464

13. 物业营运开销

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
门牌税		4,742	4,369
服务合约与维修		11,164	9,416
物业管理费	1(a)	4,556	4,368
物业管理报销		3,665	3,265
水电费		2,692	3,023
其他		6,897	6,315
		33,716	30,756

14. 税务开销

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
递延税务开销			
- 本年度	9	507	4,213
合计税务开销		507	4,213
所得税开销对账			
税前收入		142,571	213,451
采用马来西亚24%税率的所得税		34,217	51,228
不可扣税开销		1,087	1,063
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响		(8,974)	(17,652)
豁免所得税的影响	14.1	(26,330)	(34,639)
房地产增值税（简称“RPGT”）		-	-
需缴付RPGT的投资物业公允价值累计盈利		507	3,156
RPGT税率变动的的影响		-	4,348
为RPGT变更投资物业估值基准日的影响		-	(3,291)
		507	4,213

14.1 根据2006年12月31日宪报公布2006年财政法所修订的1967年所得税法第61A条款，在为期一年的评估年度内，若分配给单位持有人的房地产投资信托或产业信托基金的总收入达到90%或更高时，则该评估年度的房地产投资信托或产业信托基金的总收入将予以免税。

15. 每单位收益

每单位收益是根据本年度的142,064,000令吉（2019年：209,238,000令吉）净收入和本年度的1,440,996,352（2019年：1,260,031,178）的加权平均尚流通单位计算而得。

财务报表附注

16. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于：

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
物业净收益		
- 本年度	198,518	191,708
- 上年度（已扣税）	120	186
盈利收益	875	1,434
扣除：非物业开销	199,513	193,328
前一年已缴税款	(66,285)	(70,474)
	-	(67)
	133,228	122,787
对可供配息收益的调整：		
- 设施折旧	614	570
- 损失备抵净计量	70	(26)
- 其他非现金项目	(7,522)	(6,459)
	126,390	116,872
扣除：未分配收益	(187)	(120)
	126,203	116,752
每单位配息总额（仙）	8.75	9.26
每单位配息净额（仙）	8.75	9.26

17. 管理开销比率

	2020	2019
管理开销比率（“MER”）（%）	1.27	1.29

管理开销比率（“MER”）是以每季度为基准，根据 Axis-REIT 承担的总费用，包括管理公司费、信托公司费用、审计师费、税务代理费和行政费，对比该年度的平均资产净值计算而出。若将 Axis-REIT 的 MER 与使用不同计算基准的其他房地产投资信托的 MER 作比较，可能不是适当的比较。

18. 营运分部

分部信息由 Axis-REIT 管理公司董事局根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部的业绩，Axis-REIT 管理公司董事局将重点放在分部的投资物业上。这形成在 MFRS 8，营运分部下，用以鉴定 Axis-REIT 经营分部的基准。

18. 营运分部 (续)

由于投资物业的经济特性和服务性质都是相似的，因此管理公司董事局认为 Axis-REIT 只有一项可呈报的营运分部，即已在财务状况表以及损益及其他综合收益表中呈列的“投资物业之租赁”栏目。

因此，没有编制任何营运分部的信息，因为 Axis-REIT 只有一项可呈报的分部。

由于 Axis-REIT 全部的投资物业都位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布的信息。

19. 金融工具

19.1 金融工具分类

金融工具在MFRS 9下分类的分析如下所示：

- (a) 按摊销成本予以计量的金融资产（简称“FAAC”）；
- (b) 按摊销成本予以计量的金融负债（简称“FLAC”）；与
- (c) 记入损益表的公允价值（简称“FVTPL”）。

	账面金额 '000令吉	FAAC/FLAC '000令吉	FVTPL '000令吉
2020			
金融资产			
应收款项与按金	32,658	32,658	-
现金与现金等价物	39,808	39,808	-
	72,466	72,466	-
金融负债			
租户按金	72,162	72,162	-
应付款项与应计项目	47,612	45,482	2,130
融资	1,112,183	1,112,183	-
	1,231,957	1,229,827	2,130
2019			
金融资产			
应收款项与按金	32,372	32,372	-
现金与现金等价物	52,545	52,545	-
	84,917	84,917	-
金融负债			
租户按金	64,437	64,437	-
应付款项与应计项目	48,006	46,781	1,225
融资	885,859	885,859	-
	998,302	997,077	1,225

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.2 源自金融工具的净收益和亏损

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
净收益/ (亏损) :		
记入损益表的公允价值	(905)	(933)
按摊销成本予以计量的金融资产	805	1,460
按摊销成本予以计量的金融负债	(39,941)	(50,708)
合计	(40,041)	(50,181)

19.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用其金融工具时所面对的风险如下:

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

19.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合约义务, 而让 Axis-REIT 承担财务损失的风险。Axis-REIT 承受的信贷风险主要来自于租户的应收款项。Axis-REIT 持续对其租户进行年度信贷评估, 而一般上除了租户按金, 并无要求其它抵押。

应收款项

风险管理目标、政策、以及风险管理流程

管理层采纳高效的信贷政策, 并持续不断地监察所面对的信贷风险。

在每次报告日, Axis-REIT评估任何贸易应收款项是否为信贷减值。

当没有实际可收回相关款项的预期时, 信贷减值贸易应收款项的账面总金额会在考虑租户按金后予以注销 (部分或全部)。当Axis-REIT鉴定欠债人没有资产或收入来源足以产生足够现金流量来摊还要注销的金额时, 通常就会以这种方式来处理。虽然如此, 予以注销的贸易应收款项仍须面对执法行动。

与前一年相比, 没有显著变动。

19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至报告期期末时，面对最大信贷风险的应收款项以其账面金额记入财务状况表中。

管理层已采取适当步骤，确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值予以计量。Axis-REIT 采用账龄分析以监控贸易应收款项的信贷质量。逾期超过 90 天仍有重大结余的贸易应收款项被视为具有较高风险，并将单独进行监控。

截至报告期期末时，由贸易应收款项带来的信贷风险金额达8,379,000令吉（2019年：4,207,000令吉），并以租户按金作抵押。

减值损失的认列与计量

于2020年12月31日应收款项所面对的信贷风险与预期信贷亏损（简称“ECL”）如下表所示。

	账面总 金额 '000令吉	损失 备抵 '000令吉	净结存 '000令吉
2020			
逾期1-30天	3,136	-	3,136
逾期31-60天	1,234	-	1,234
逾期61-90天	171	-	171
	4,541	-	4,541
信贷减值			
逾期超过90天	4,557	(719)	3,838
	9,098	(719)	8,379
2019			
逾期1-30天	1,195	-	1,195
逾期31-60天	1,212	-	1,212
逾期61-90天	1,116	-	1,116
	3,523	-	3,523
信贷减值			
逾期超过90天	1,333	(649)	684
	4,856	(649)	4,207

在某些贸易应收款项中，由于租户有按金作为抵押，Axis-REIT不认列任何损失备抵。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

减值损失的认列与计量 (续)

本财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下：

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
于1月1日结存	649	675
损失备抵净计量	70	(26)
于12月31日结存	719	649

面对遭遇重大财务困难且拖欠付款的租户时，视之为减值的应收款项作个别处理。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT 会先利用收到的按金抵销最久一笔的未偿还应收款项，接着剩下的余额将全额减值。以应收款项的备抵账户记录减值损失。除非 Axis-REIT 对可能收回的金额感到满意，否则被视为不可收回的金额将直接根据应收款项注销。

现金与现金等价物

现金与现金等价物持有在银行与金融机构。截至报告期末时，信贷风险的最大风险以账面金额显示在财务状况表。

这些银行与金融机构的信贷风险偏低。因此，Axis-REIT 认为损失备抵不显著，因此没有作出拨备。

19.5 流动性风险

流动性风险为 Axis-REIT 无法履行已到期的金融义务之风险。Axis-REIT 面对的流动性风险主要来自于应付账款项与应计项目、租户按金及融资。

Axis-REIT 管理公司对现金与现金等价物，以及被视为足以为 Axis-REIT 的业务提供资金的银行信贷进行监控并将其保持于特定水平，以便能分配收益予单位持有人，同时缓解现金流量的波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券监督委员会上市房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结了截至报告期期末时以未折现合约付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料：

	账面 金额 '000令吉	合约 利润率 %	合约 现金流量 '000令吉	1年以内 '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							
2020							
<i>非衍生产品金融负债</i>							
应付款项与应计项目	45,482	-	45,482	45,482	-	-	-
租户按金*	72,162	-	85,188	17,400	10,405	21,291	36,092
循环信贷—有抵押	611,500	2.65 - 4.12	612,902	612,902	-	-	-
定期融资—有抵押	151,150	2.67 - 4.20	163,259	5,333	87,865	70,061	-
融资租赁负债	139	3.50	164	47	47	70	-
伊斯兰债券	349,394	4.61 - 4.65	412,691	16,203	123,480	33,422	239,586
	1,229,827		1,319,686	697,367	221,797	124,844	275,678
<i>衍生产品金融负债</i>							
伊斯兰衍生产品	2,130	-	2,130	2,130	-	-	-
	1,231,957		1,321,816	699,497	221,797	124,844	275,678

* 租户按金的账面金额以3.46% (2019年: 4.19%) 年利的估算利润率折现。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结了截至报告期期末时以未折现合约付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料:

	账面 金额 '000令吉	合约 利润率 %	合约 现金流量 '000令吉	1年以内 '000令吉	1 - 2年 '000令吉	2 - 5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债							
2019							
<i>非衍生产品金融负债</i>							
应付款项与应计项目	46,781	-	46,781	46,781	-	-	-
租户按金*	64,437	-	77,890	19,597	12,123	14,643	31,527
循环信贷—有抵押	315,500	3.92 - 4.12	316,563	316,563	-	-	-
定期融资—有抵押	150,951	3.92 - 4.20	172,584	6,154	6,154	93,724	66,552
融资租约负债	244	3.50	286	122	47	117	-
伊斯兰债券	419,164	4.18 - 4.65	500,089	87,634	16,193	145,622	250,640
	997,077		1,114,193	476,851	34,517	254,106	348,719
<i>衍生产品金融负债</i>							
伊斯兰衍生产品	1,225	-	1,225	1,225	-	-	-
	998,302		1,115,418	478,076	34,517	254,106	348,719

* 租户按金的账面金额以3.46% (2019年: 4.19%) 年利的估算利润率折现。

19. 金融工具 (续)

19.6 市场风险

市场风险是指，对 Axis-REIT 的财务状况或现金流量产生影响的市价变动，例如利率的风险。

无论 Axis-REIT 是否为符合伊斯兰教义的房地产投资信托，利率始终是对其财务状况或现金流量造成影响的总体经济指标。

利率风险

Axis-REIT 面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如伊斯兰存款，以及与利率相关的金融负债如伊斯兰债券、定期融资、循环信贷及融资租约负债。利率风险由管理公司进行持续管理，首要目标是限制盈利收益与融资成本受到利率不利波动走势所影响的程度。

风险管理目标、以及管理风险的政策与流程

Axis-REIT 订立了 100,000,000 令吉与 50,000,000 令吉（2019 年：总额为 50,000,000 令吉、100,000,000 令吉与 50,000,000 令吉名义合约金额的利润率掉期协议）的名义合约金额的伊斯兰衍生产品（利润率掉期）协议，以实现 Axis-REIT 可接受的固定利率及浮动利率组合。有关掉期协议分别于 2021 年 4 月与 2022 年 4 月到期。

所面对的利率风险

根据截至报告期末时的账面金额，Axis-REIT 受到利率影响的金融工具之利率概况如下所示：

	2020 '000 令吉	2019 '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的存款	25,941	31,597
金融负债		
<i>固定利率工具</i>		
融资租约负债	139	244
定期融资—有抵押	85,000	85,000
伊斯兰债券	350,000	420,000
	435,139	505,244
<i>浮动利率工具</i>		
定期融资—有抵押	66,500	66,500
循环信贷—有抵押	611,500	315,500
	678,000	382,000

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 未将任何固定利率之金融负债按公允价值记入损益表，同时Axis-REIT 也未以公允价值会计模式将伊斯兰衍生产品指定为套期工具。因此于报告期末时出现的利率变动，不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度分析

于报告期末时，利率波动每 100 个基点 (bp) 造成损益增加或 (减少) 的数额如下所示。

	收益或亏损	
	增加100个基点 '000令吉	减少100个基点 '000令吉
2020		
浮动利率工具	(6,780)	6,780
利润率掉期	1,500	(1,500)
2019		
浮动利率工具	(3,820)	3,820
利润率掉期	2,000	(2,000)

19. 金融工具 (续)

19.7 公允价值信息

基于这些金融工具的短期性质，其现金及现金等价物、应收款项与按金、应付款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。

下表对按公允价值列账的金融工具和不按公允价值列账的金融工具作分析，也同时披露了财务状况表中相关工具的公允价值和的账面金额。

	按公允价值列账的金融工具 的公允价值				不按公允价值列账的金融工具 的公允价值				公允价值 合计	账面 金额
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉		
2020										
金融负债										
租户按金	-	-	-	-	-	-	72,162	72,162	72,162	72,162
伊斯兰衍生产品	-	2,130	-	2,130	-	-	-	-	2,130	2,130
融资	-	-	-	-	-	-	1,093,131	1,093,131	1,093,131	1,112,044
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	157	157	157	139
	-	2,130	-	2,130	-	-	1,165,450	1,165,450	1,167,580	1,186,475
2019										
金融负债										
租户按金	-	-	-	-	-	-	64,437	64,437	64,437	64,437
伊斯兰衍生产品	-	1,225	-	1,225	-	-	-	-	1,225	1,225
融资	-	-	-	-	-	-	871,532	871,532	871,532	885,615
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	273	273	273	244
	-	1,225	-	1,225	-	-	936,242	936,242	937,467	951,521

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.7 公允价值信息 (续)

第2级公允价值

伊斯兰衍生产品

利润率掉期的公允价值是按经纪人的报价而确定。若要为报价展开合理性测试，则必须根据合约的条款和到期日对预计未来现金流量进行贴现，以及在计量日采用市场利率对类似工具进行计量。

第1级与第2级公允价值之间的转让

本财政年度没有出现第1级与第2级公允价值之间的转让 (2019年：没有任何一方的转让)。

第3级公允价值

下表列出了在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模式中关键的不可观察输入值。

不按公允价值列账的金融工具

类型

租户按金、融资与融资租约负债

估值技术和所用输入值说明

根据报告日期中Axis-REIT伊斯兰融资便利的当前市场利率计量之贴现现金流量。

上述使用的贴现率已纳入Axis-REIT的信贷风险与工具的流动性风险。这些风险的输入值不可观察，因为没有相同或类似的工具作为比较基准。

20. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是要保持强大的资本基础以及确保Axis-REIT持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

管理公司董事持续监督资本与负债比率，并在预期需要融资时，在考量到资金市场投资者的意愿后，会考虑进行新的配售计划，以筹集资本。内部融资比率远低于证券监督委员会上市房地产投资信托指南中所规定的50%比率。在这一年间，证券监督委员会已宣布暂时提高上市房地产投资信托的融资比率，顶限提升到60%直至2022年12月31日。

20. 资本管理 (续)

于报告期结束时，融资比率如下所示：

	附注	2020 '000令吉	2019 '000令吉
总融资	10	1,112,183	885,859
总资产价值		3,364,083	3,085,681
融资比率 (%)		33.06	28.71

Axis-REIT在财政年度内的资本管理方法与往常一致。

21. 资本承诺

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
重大资本支出承诺		
投资物业		
已签约但未拨备与付款		
- 一年内	45,199	159,834

22. 关联方

出于财务报表为目的，若 Axis-REIT 有能力直接或间接地控制或联合控制某方，或在作出财务和营运决策时对该方产生重大影响，或反之亦然，或 Axis-REIT 及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为 Axis-REIT 的关联方。关联方可以是个人或其他实体。

关联方的核心管理人定义为有权并负责以直接或间接方式来规划、指挥和控制 Axis-REIT 的活动。核心管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及管理公司与信托公司高级管理层的特定人员。

财务报表附注

22. 关联方 (续)

主要关联方交易

除了在财务报表其他处披露的主要关联方交易如下所示：

	2020 '000令吉	2019 '000令吉
向管理公司董事的关联方购买投资物业	95,000	-
拟向管理公司董事的关联方建议收购投资物业所支付的订金	2,820	-
向管理公司董事所控制的公司收到或应收到的租金收入	5,526	5,526

上述交易是在正常业务过程中进行的，并且是根据商定的条款和条件确定的。

23. 期后事项

2021年1月12日，Axis-REIT完成向Axis AME IP Sdn Bhd收购于柔佛古来i-Park工业区的一间拥有永久地契的工厂（Plot 112），现金收购价为8,543,000令吉。

此收购是向Axis AME IP Sdn Bhd于古来i-Park工业区三项物业（Plots 111, 112与132）收购之一部分，总收购价为28,195,000令吉。

Axis AME IP Sdn Bhd是与管理公司董事的关联方。截至2020年12月31日财政年，Axis-REIT为了收购这三项物业，支付了2,819,500令吉订金，正如财务报告第22附注所披露般。

管理 公司声明

依管理公司董事所见，载于第 170-228 页的财务报表已根据 2020年1月17日签订的第四份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制，以对截至2020年12月31日的 Axis房地产投资信托的财务状况及其在该日截止的该年度之财务业绩和现金流量呈现真实与公正的观点。

谨代表管理公司，
Axis REIT Managers Berhad，
依照管理公司董事的决议而特此签署：

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

Leong Kit May
董事

八打灵再也，

日期：2021年2月17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170-228页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭借1960年法定声明法令的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

Ng Choy Tip 于 2021 年 2 月 17 日在雪兰莪州八打灵再也签署并郑重发出此声明。

Ng Choy Tip

在本人（宣誓官姓名如下）面前宣誓：

信托公司 报告

致AXIS房地产投资信托单位持有人(成立于马来西亚)

我们在截至2020年12月31日的财政年度担任Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)的信托公司。以我们所深知及确信，Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”)依照2020年1月17日签订的第四份主契约(简称“契约”)、证券监督委员会上市房地产投资信托指南与适用证券法令有关管理公司和信托公司在投资权力方面的限制，在该财政年度内对Axis-REIT进行管理。

我们已确定，管理公司对Axis-REIT所有物业进行了评估，且是依照契约及其他监管要求完成的。

我们亦确认，截至2020年12月31日的财政年度所公布和支付的收益分配皆符合且反映了Axis-REIT的目标。截至2019年12月31日的财政年度宣布了四次的配息，详情如下：

- 1) 第一次中期收益分配，每单位2.10仙，于2020年7月3日支付；
- 2) 第二次中期收益分配，每单位2.15仙，于2020年10月2日支付；
- 3) 第三次中期收益分配，每单位2.25仙，于2020年11月30日支付；以及
- 4) 末期最终收益分配，每单位2.25仙，于2021年3月11日支付

谨代表信托公司，
RHB Trustees Berhad
(公司注册编号：200201005356 (573019-U))

Tony Chieng Siong Ung
董事

吉隆坡，

日期：2021年2月17日

独立 审计师报告

致AXIS房地产投资信托单位持有人(成立于马来西亚)

财务报表的审计报告

意见

我们已对Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)财务报表第170至228页,包含于2020年12月31日的财务状况表、损益及其他综合收入表、资产净值变动表和现金流量变动表,以及主要会计政策和其他说明信息展开了审核。

依我们所见,财务报表已根据马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则进行了正规编制,更已真实与公平地反映了Axis-REIT截至2020年12月31日的财务状况,及该年度的财务业绩和现金流量。

形成意见的基础

我们按照马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则进行了审计。我们在这些准则下的责任,在我们审计师报告的*财务报表审计之审计师责任*章节有更详尽的叙述。在发表审计意见的基础上,我们确信已获得了充足且恰当的审计证据。

独立性与其他道德职责

按照大马会计师协会(关于专业道德、行为与守则)细则(简称“细则”)以及与国际道德准则董事会给予专业会计师的道德准则(包括国际独立准则)(简称“IESBA Code”),我们独立于Axis-REIT,而我们按照细则与IESBA Code符合了其他的道德职责。

关键审计事项

主要审计事项是按我们的专业判断,在审计Axis-REIT现财政年财务报表时最重要的事项。我们的审计旨在对Axis-REIT财务报表形成一个整体意见,因此我们不会对这些事项提供个别意见。

投资物业的估值

请参阅财务报表附注4。

关键审计事项

Axis-REIT拥有53项投资物业组成的组合,包括坐落在马来西亚的办公楼/工业建筑物、物流货仓、霸级市场与制造设施。投资物业是财务状况表单一最大类别的资产,于2020年12月31日达3,280,240,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价的公允价值列明。

估价过程涉及判断决定要运用哪些适当估价方法与采用哪些基础假设来预估。估价对采用的关键假设高度敏感,即假设的微幅变化可显著影响估值。

关键审计事项 (续)

从某些外聘估价师获得的估价报告中还包括重要估值不确定性段落，以强调鉴于存在着前所未有的判断依据，在确定估价时比通常情况缺乏确定性，而须更加谨慎。由于2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）疫情对房地产市场产生未知的未来影响，外聘估价师也推荐对这些物业的估价作出频密审查。

这是关键的审计事项，因为有些关键假设是根据不可观察输入值，因此在评估这些不可观察输入值时，需要明智判断。

我们在审计中如何处理此事项：

我们评估Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）筛选外聘估价师、决定估价的工作范围，以及审查并接纳外聘估价师估值报告的过程。

我们根据外聘估价师在受认同专业团体的会员籍来评估他们的资格与能力。我们也审查估价师与Axis-REIT签署的雇用条款，以决定是否有什么事项会影响了估价师的客观态度或对他们的工作范围付诸了一些限制。

我们也评估所采用的估价方法是否适当，须考虑到每项物业租用情况与/或状况的各自优势。我们用估价时运用来支持租赁协议与地契契约的预计现金流量来测试其适当性。我们将估价时用的资本化率与以往数据及业界可得数据相比较，来挑战其资本化率。若有关比率超出预期范围，我们将采取进一步程序，以了解额外因素的效应，并在必要时，与估价师作进一步讨论。

我们与外聘估价师讨论，以了解他们估价时如何考虑到疫情与市场不确定性所带来的影响，他们的估值报告有纳入重要估值不确定性段落。

我们也考虑在固有的主观性与估计的主要假设数据在财务报表披露的充分性。这包括关键的不可观察输入值与公允价值的关键，是否传达了不明朗因素。

财务报表与审计师报告之外的信息

管理公司负责其他信息。其他信息包括在此年度报告的信息，却不包括Axis-REIT财务报表与我们的审计报告。

我们对Axis-REIT财务报表的意见，并不涵盖年度报告，而我们并不会表达任何形式的保证结论。

就我们对财务报表的审计而言，我们的责任是阅读上述所鉴定的其他信息，并考虑其他信息是否与财务报表，或与我们在审计时所得到的认知，明显地不一致或有明显的误导之处。如果根据我们在此审计师报告日期之前对其他信息所履行的工作，我们得到的结论是有关其他信息确实有实质性误导的声明，我们就需要作出报告。就此方面，我们没有任何报告。

独立审计师报告

致AXIS房地产投资信托单位持有人(成立于马来西亚)

管理公司对Axis-REIT财务报表的责任

管理公司的责任是根据2020年1月17日签订的第四份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制Axis-REIT的财务报表，并呈现真实与公正的观点。管理公司也负责内部控制，因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报表时，免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报表时，管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力，在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并运用持续经营基础的会计，除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务，或别无选择下只能二选一。

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任

我们的目的是要取得合理的确信，以便确保Axis-REIT的财务报表整体上都免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明，并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信，惟无法保证依据马来西亚与国际受批准的审计准则来进行审计，就能够侦察出所有的实质性误导声明。误导性声明可来自欺骗与错误，若在个别或累积下，预期会合理地影响以此财务报表为基础的使用者之经济决定，就被视为实质性。

根据马来西亚与国际受批准的审计准则的审计工作之一部分，我们运用专业判断，并在审计过程保持专业的质疑精神，我们也：

- 鉴定并评估Axis-REIT的财务报表出于欺骗或错误的实质性误导声明的风险，设计与履行审计程序来应对这些风险，并取得审计证据，以足够并适合作为提供意见之基础。未能侦察出于欺骗的实质性误导声明的风险，高于出于错误的实质性误导声明的风险，因为若是涉及欺骗，可能会有共谋、伪造、刻意地遗漏、错误陈述或无视内部的管制。
- 了解与审计有关的内部控制，以便设计出适于各种情况的审计程序，惟这并不是要对Axis-REIT内部管制的效率表达意见。
- 评估会计政策的适当性与会计估计的合理性，以及与管理公司的披露之相关性。
- 根据取得的会计证据，以与管理公司运用持续营基础的会计作出适当性的结论，无论是否有实质性不明朗事件或情况存在，可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在，我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT的财务报表相关披露，或者有关披露是不充分，我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而，未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- 评估Axis-REIT的财务报表的整体呈现、结构与内容，包括披露，以及Axis-REIT的财务报表是否真实而公允地呈现基础交易与事件。
- 就Axis-REIT内的实体或业务营运的财务信息，取得充足的适当审计证据，以对Axis-REIT的财务报表表达意见。我们负责集团审计的方向、监督与表现。我们对审计意见全权负责。

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任 (续)

我们与管理公司交流，包括计划中的审计范围与时间，以及重大的审计结果，包括在我们审计过程中是否鉴定出内部控制有重大的不足之处。

我们也提供管理公司一份声明，表明我们已遵循有关独立性的相关道德要求，并与他们交流可能合理地影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及在适用情况下采取行动剔除威胁或提供相关的保护独立性措施。

从我们与管理公司交流的事项，我们决定哪些事项是审计Axis-REIT的现财政年财务报表时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

其他事项

本报告根据Axis-REIT的信托契约，纯粹只为Axis-REIT单位持有人而编制，此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人士承担任何责任。

KPMG PLT
(LLP0010081-LCA & AF 0758)
特许会计师

雪兰莪八打灵再也

日期：2021年2月17日

Chan Chee Keong
核准编号: 03175/04/2021 J
特许会计师

第7章

其他 信息

物业组合详情	238
单位持有人统计数据	242
2020年产业市场总览	244
常见问题	275
词汇表	278
第九届年度大会通知	279
• 附上代表委托书	



物业 组合详情

序号	物业名称	物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (*000令吉)	物业运营 开销 (*000令吉)	物业 净收益 (*000令吉)	重估前的 账面价值 (*000令吉)	重估后的 账面价值 (*000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (*000令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (*000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (*000令吉)	使用权	剩余 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
1	Menara Axis	8,019	2,530	5,489	113,138	112,500	(638)	91,313	21,186	租赁地契	45	16
2	Axis Business Campus	4,013	1,614	2,399	80,693	80,640	(53)	63,411	17,228	租赁地契	47	26-35
3	Axis Business Park	10,390	2,668	7,722	121,114	121,100	(14)	102,020	19,080	租赁地契	40	18-22
4	Axis Technology Centre	2,536	1,159	1,377	61,220	61,200	(20)	50,833	10,367	租赁地契	47	10-30
5	Axis Vista	3,357	1,343	2,014	57,500	57,500	-	34,441	23,060	租赁地契	46	47
6	Crystal Plaza	8,326	1,719	6,607	117,249	111,000	(6,249)	72,063	38,937	租赁地契	39	25
7	Infinite Center	4,150	1,351	2,799	43,697	43,700	3	37,006	6,694	租赁地契	45	34
8	Quattro West	3,212	1,262	1,950	56,000	59,000	3,000	51,126	7,874	租赁地契	52	38
9	Strateq Data Centre	5,172	389	4,783	57,000	65,000	8,000	42,729	22,271	租赁地契	48	21
10	The Annex	313	235	78	20,032	20,000	(32)	13,563	6,437	租赁地契	42	38
11	Wisma Academy Parcel	5,884	2,021	3,863	74,500	74,500	-	77,287	(2,787)	租赁地契	42	24
12	Wisma Kemajuan	5,029	1,818	3,211	65,606	66,000	394	37,960	28,040	租赁地契	45	27
13	Axis Aerotech Centre @ Subang	7,077	255	6,822	89,500	90,000	500	73,075	16,925	租赁地契	46	2
14	Axis Mega Distribution Centre	20,505	1,732	18,773	313,927	314,000	73	258,693	55,307	租赁地契	71	3
15	Axis MRO Hub	4,164	355	3,809	53,306	53,300	(6)	53,645	(345)	租赁地契	65	28
16	Axis Shah Alam DC 1	2,501	186	2,315	37,200	37,300	100	22,507	14,793	永久地契	不适用	26

序号	物业名称	物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (*000令吉)	物业运营 开销 (*000令吉)	物业 净收益 (*000令吉)	重估前的 账面价值 (*000令吉)	重估后的 账面价值 (*000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (*000令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (*000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (*000令吉)	使用权	剩余 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
17	Axis Shah Alam DC 2	3,592	496	3,096	48,350	48,350	-	47,020	1,330	租赁地契	46	36
18	Axis Shah Alam DC 3	15,846	1,979	13,867	192,000	193,000	1,000	187,011	5,989	永久地契	不适用	6-13
19	Axis Shah Alam DC 4	6,319	288	6,031	86,000	86,000	-	84,270	1,730	永久地契	不适用	8-29
20	Axis Northport Distribution Centre 1	5,527	653	4,874	78,258	91,500	13,242	67,075	24,424	租赁地契	82	29
21	Bukit Raja Distribution Centre	7,066	519	6,547	109,371	108,000	(1,371)	79,798	28,202	永久地契	不适用	14-26
22	Fonterra HQ	1,348	222	1,126	20,668	20,600	(68)	11,264	9,336	永久地契	不适用	21
23	Axis Industrial Facility @ Rawang	-	679	-679	42,313	42,000	(313)	43,009	(1,009)	永久地契	不适用	10-19
24	Emerson Industrial Facility Nilai	3,198	317	2,881	35,000	37,000	2,000	27,443	9,557	租赁地契	75	13-22
25	Senawang Industrial Facility	1,712	78	1,634	21,000	22,300	1,300	18,933	3,367	永久地契	不适用	21
26	Axis Facility @ Batu Kawan	1,366	72	1,294	16,053	18,950	2,897	14,598	4,352	租赁地契	29	1
27	Bayan Lepas Distribution Centre	5,756	605	5,151	61,660	64,500	2,840	50,378	14,122	租赁地契	42	20
28	Axis Hypermarket @ Sungai Petani	3,412	180	3,232	49,000	49,000	-	38,973	10,027	永久地契	不适用	13
29	Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,595	97	1,498	24,000	24,600	600	17,821	6,779	租赁地契	33	19

物业组合详情

序号	物业名称	物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业 净收益 (‘000令吉)	重估前的 账面价值 (‘000令吉)	重估后的 账面价值 (‘000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (‘000令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (‘000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000令吉)	使用权	剩余 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
30	Seberang Prai Logistics Warehouse 2	630	72	558	9,400	9,840	440	7,384	2,456	租赁地契	33	24
31	Seberang Prai Logistics Warehouse 3	6,687	769	5,918	69,575	70,000	425	62,630	7,370	租赁地契	32/48	15-17
32	Wasco Facility @ Kuantan	14,320	1,214	13,106	155,000	156,000	1,000	157,619	(1,619)	租赁地契	89	6-18
33	Axis Steel Centre @ SiLC	14,628	590	14,038	163,000	163,000	-	155,949	7,051	永久地契	不适用	10
34	Beyonics i-Park Campus Block A	1,361	169	1,192	16,500	16,500	-	14,470	2,031	永久地契	不适用	5
35	Beyonics i-Park Campus Block B	1,234	150	1,084	15,000	15,000	-	13,115	1,885	永久地契	不适用	5
36	Beyonics i-Park Campus Block C	1,127	145	982	14,000	14,000	-	11,934	2,066	永久地契	不适用	5
37	Beyonics i-Park Campus Block D	2,117	269	1,848	25,000	25,000	-	22,504	2,496	永久地契	不适用	5
38	Beyonics i-Park Campus Block E	2,664	266	2,398	32,000	36,000	4,000	32,099	3,901	永久地契	不适用	3
39	D8 Logistics Warehouse	2,743	309	2,434	40,100	40,100	-	30,689	9,411	租赁地契	35	12
40	D21 Logistics Warehouse	2,952	411	2,541	29,000	14,100	(14,900)	28,413	(14,313)	租赁地契	35	16

序号	物业名称	物业净收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销 (‘000令吉)	物业 净收益 (‘000令吉)	重估前的 账面价值 (‘000令吉)	重估后的 账面价值 (‘000令吉)	未实现 收益/ (亏损) (‘000令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (‘000令吉)	累积重估 收益/ (亏损) (‘000令吉)	使用权	剩余 期限 (年)	建筑物 楼龄 (年)
41	FCI Senai	2,012	195	1,817	25,360	25,360	-	12,693	12,667	租赁地契	47	13
42	Indahpura Facility 1	546	59	487	8,000	8,200	200	7,343	857	永久地契	不适用	4
43	Kerry Warehouse	2,740	273	2,467	38,200	38,200	-	33,725	4,475	租赁地契	53	7
44	Niro Warehouse	1,820	157	1,663	27,700	27,700	-	15,234	12,466	租赁地契	31	17
45	Nusajaya Tech Park Facility 1	3,141	374	2,767	42,000	42,000	-	42,773	(773)	永久地契	不适用	3
46	Nusajaya Tech Park Facility 2	1,111	162	949	15,500	15,500	-	14,105	1,395	永久地契	不适用	4
47	Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	1,569	219	1,350	21,300	21,300	-	13,814	7,486	租赁地契	47	15
48	Tesco Bukit Indah	7,791	566	7,225	106,029	106,000	(29)	76,997	29,003	永久地契	不适用	10
49	Axis Facility 2 @ Nilai	3,139	119	3,020	50,920	51,000	80	50,920	80	租赁地契	69	5
50	Axis Facility 2 @ Bukit Raja	2,134	102	2,032	37,654	39,000	1,346	37,654	1,346	租赁地契	69	34
51	D37c Logistics Warehouse	2,896	200	2,696	66,094	66,100	6	66,094	6	租赁地契	35	2
52	Axis Shah Alam DC 5	1,421	94	1,327	96,330	95,000	(1,330)	96,330	(1,330)	租赁地契	54	29
53	Axis Industrial Facility @ Shah Alam	66	10	56	12,257	12,800	543	12,257	544	租赁地契	57	38
合计		232,234	33,716	198,518	3,261,274	3,280,240	18,966	2,786,010	494,230			

单位持有人 统计数据

列入存户记录的持有单位分析

于2021年1月29日

已发行并缴足单位

1,442,331,296 单位 (表决权: 一个单位一票)

持有单位的分布

持有单位的规模	单位持有人的 人数	占单位持有人 总数的比例%	持有单位 数量	持有单位 %
▶ 100 少于	688	9.14%	14,343	微不足道
▶ 100 - 1,000	1,967	26.12%	1,071,060	0.07%
▶ 1,001 - 10,000	3,235	42.96%	13,450,077	0.93%
▶ 10,001 - 100,000	1,161	15.42%	33,633,099	2.33%
▶ 100,001 至少于已发行单位的5%	477	6.33%	1,132,195,257	78.50%
▶ 已发行单位的5%及以上	2	0.03%	261,967,460	18.16%
	7,530	100.00%	1,442,331,296	100.00%

30大单位持有人

单位持有人名字	持有单位 数量 ^	%
1 KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	142,278,125	9.86%
2 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	119,689,335	8.30%
3 LEMBAGA TABUNG HAJI	69,712,982	4.83%
4 TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	56,550,025	3.92%
5 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EXEMPT AN FOR AIA BHD.	54,640,238	3.79%
6 ALEX LEE LAO	53,594,337	3.72%
7 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	42,500,000	2.95%
8 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	30,528,875	2.12%
9 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (NOMURA)	29,000,000	2.01%
10 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND	27,498,152	1.91%
11 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (AMUNDI)	25,613,654	1.78%
12 PERMODALAN NASIONAL BERHAD	21,965,335	1.52%
13 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD - JPMCB NA FOR VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	15,371,200	1.07%
14 MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240)	15,330,000	1.06%
15 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA 3	15,122,137	1.05%
16 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD - JPMCB NA FOR VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	15,096,100	1.05%
17 HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	14,951,831	1.04%
18 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	14,697,454	1.02%
19 TOKIO MARINE LIFE INSURANCE MALAYSIA BHD - 身为实益所有人 (PF)	14,302,042	0.99%
20 ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	13,824,751	0.96%
21 CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI	12,398,230	0.86%
22 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,112,861	0.84%

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
23 HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (NP-OTHER-REITS)	11,866,700	0.82%
24 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	11,480,379	0.80%
25 KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,298,509	0.71%
26 CIMB GROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - CIMB COMMERCE TRUSTEE BERHAD - KENANGA GROWTH FUND	9,761,035	0.68%
27 AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - 抵押证券账户 - AMBANK (M) BERHAD FOR ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	9,431,001	0.65%
28 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (ABERDEEN)	9,165,280	0.64%
29 CITIGROUP NOMINEES (ASING) SDN BHD - CBNY FOR DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO OF DFA INVESTMENT DIMENSIONS GROUP INC	8,059,422	0.56%
30 HONG LEONG ASSURANCE BERHAD - 身为实益所有人 (LIFE PAR)	7,732,097	0.54%
	894,572,087	62.05%

[^] 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	210,116,679	14.57%	-	-
▶ KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	142,278,125	9.86%	35,199,266 ^{^^}	2.44%

^{^^} 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有

董事权益

董事/替代董事姓名	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
▶ YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (董事)	20,000	微不足道	-	-
▶ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (董事)	23,811,878	1.65%	10,371,627*	0.72%
▶ Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	56,550,025	3.92%	-	-
▶ Leong Kit May (董事)	42,894	微不足道	-	-
▶ Mohd Sharif Bin Hj Yusof (董事)	-	-	-	-
▶ Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (董事)	-	-	-	-
▶ Alvin Dim Lao (董事)	-	-	-	-
▶ Alex Lee Lao (替代董事)	57,360,579	3.98%	3,171,007**	0.22%
▶ Jancis Anne Que Lao (替代董事)	2,898,816	0.20%	-	-
▶ Maxine Teoh Sui Vern (替代董事)	3,500	微不足道	-	-

* 被视为拥有其配偶 Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih) 及女儿 Amanda Tan Myhre 在 Axis-REIT 直接持有单位之权益

** 被视为拥有其兄弟 Lao, Yin Yong Lee 与 Leon Lee Lao 在 Axis-REIT 直接持有单位之权益

备注:

配合证交所的要求, 单位持有人统计数据于2021年1月29日编制, 以便有关信息形成的日期, 须不早于年度大会通告日期的6个星期之前。

2020年产业 市场总览



市场指标

马来西亚从2020年3月18日开始在全国实行动管令（MCO，简称“行管令”）以抑制新型冠状病毒蔓延，而且还一再延长行管令，已对国家经济造成极大的破坏性影响，这可从2020年第二季差劲的经济表现看出一斑。马来西亚该季的国内生产总值（GDP）按季大幅萎缩17.1%（2020年第一季度：+0.7%），因为各种措施，例如出行限制、勒令商家停业、限制社会活动，让许多商家与经济领域蒙受重挫而挣扎求存。

随着经济逐渐重新启动，以及外围需求情况改善，马来西亚2020年第三季的经济表现有所好转，只缩减-2.7%。马来西亚经济预计在2020年全年萎缩-5.5%至-3.5%之间。

我国的失业率先于2020年第三季达4.7%，比2020年第二季的5.1%有所改善。爆发COVID-19疫情造成空前危机，2020年的失业率预料介于3.5%至5.5%之间的顶峰，创下1995年以来的最高水平。

马来西亚于2020年出现五十年来首见的通货紧缩（-1.2%），主因包括全球油价与原产品价格下降，加上自2020年4月以来给予分层制电费回扣，以及国内需求受抑制等等。国家银行（BNM）预计2021年整体通货膨胀平均会升高至2.5%，主要是因为全球油价回升。

商业状况指数（BCI）于2020年第三季小幅上涨25.3点，收于86.3点，这表明制造商的信心水平有所提高，尽管该水平连续第七个季度仍低于阈值水平。该指数较上年同期增长了17.2点，反映出长时间的COVID-19大流行使复苏缓慢。

国家银行于2020年7月7日调低隔夜政策利率（OPR）25个基点至1.75%，这是2020年的第四次降息，以提供更适度宽松的货币环境来支持国家经济。

马来西亚工业生产指数（IPI）于2020年10月按年萎缩0.5%，主要是因为矿业领域大幅下降10.6%。同时，制造业与电力指数分别录得2.4%与1.0%增长。

工业领域总览

制造业仍是推动马来西亚经济成长的主要贡献者之一，协助国家吸引本地与外来投资。从2020年1月至9月期间，共有740个项目，投资总额达65,335,100,000令吉获批准，带来了51,172个就业机会。

制造领域：投资总览，2018年到2020年1至9月^(p)

马来西亚	2018	2019	Jan-Sept 2020 ^(p)
▶ 获批准项目数量	721	988	740
▶ 直接投资（百万令吉）	29,353.5	28,288.5	25,901.1
▶ 外来投资（百万令吉）	58,022.1	54,444.1	39,433.9
▶ 资本投资总额（百万令吉）	87,375.6	82,732.56	65,335.0

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

注：(p) = 初步数据

大量投资来自外资，约占60.4%份额（39,433,900,000令吉），剩余的25,901,100,000令吉或39.6%是本地投资。在回顾期间，制造领域的（5）大外来投资的国家是中国，投资额达16,768,700,000令吉，其次是新加坡（7,616,500,000令吉）、瑞士（2,762,400,000令吉）、美国（2,324,300,000令吉）与荷兰（1,854,600,000令吉）。

在2020年首九个月，石油产品占制造领域获批准投资额的最高比例，达22.9%（14,959,200,000令吉），紧接着是基本金属产品，占22.2%或14,475,900,000令吉。电器与电子产品排第三，占11.7%（7,651,800,000令吉），随后是机械与设备，占8.8%（5,750,800,000令吉）。

砂拉越州是吸引到最高投资额的州属，从2020年1月至9月，其制造业受批准投资额达15,809,000,000令吉，约等于全国投资总额的24.2%。其次是沙巴州，有11,860,600,000令吉（18.2%）、檳城（10,607,500,000令吉或16.2%）、雪兰莪州（7,300,200,000令吉或11.2%），以及柔佛州（5,714,700,000令吉或8.7%）。

工业市场

1.0 大吉隆坡/巴生谷

1.1 工业领域

从2020年1月至9月期间，吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪共有245个获批准的制造业项目，资本投资总额达8,520,600,000令吉。

大吉隆坡：获批准的制造业项目，2018年到2020年1月至9月^(p)

联邦直辖区/州属	2018		2019 ^(p)		Jan-Sept 2020 ^(p)	
	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	10	167.1	12	174.2	11	1,220.4
▶ 雪兰莪州	241	18,947.4	315	17,040.2	234	7,300.2
▶ 大吉隆坡	251	19,114.5	327	17,214.4	245	8,520.6

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

注：(p) = 初步数据

雪兰莪在2020年宣布了以下值得一提的制造业相关项目：

- 通过子公司Wistron Technology (M) Sdn Bhd, Wistron以120,000,000令吉价格，收购位于八打灵再也双溪威自由贸易工业区的Western Digital Sdn Bhd厂房。新收购的厂房会用来制造物联网（IoT）产品，预计在2021年上半年开始营运。此设施包含两个场址，首个场址约3.6英亩，有双层楼建筑物与五层楼建筑物，有两层地下室层（建筑面积约500,000平方尺），而第二个场址约有11英亩，建筑面积同样约为500,000平方尺。
- Permodalan Nasional Berhad (PNB), KWEST Sdn Bhd与 AREA Group of Companies (AREA)组成合资企业，以发展COMPASS @ Kota Seri Langat (KSL)。此地段有永久地契，在占地220英亩的场址发展综合工业与物流枢纽，发展价值总额（GDV）为1,400,000,000令吉。此保安围篱式发展计划，将有“定制兴建”货仓与制造设施，规模介于100,000平方尺至1,000,000平方尺以供出售或租赁，而较小规模的“兴建并出售”独立厂房面积则介于8,000平方尺至50,000平方尺。
- 一站式物流解决方案提供商—Swift Haulage Sdn Bhd (简称“Swift Group”)投资30,000,000令吉在巴生港口自由贸易区（简称“PKFZ”）占地175,000平方尺的绿色科技先进设施。该集团租赁PKFZ最后可得的七英亩工业地段，租期30年，投资成本70,000,000令吉。其仓库将成为医疗设备与快速消费品的区域分销中心和存储设施。
- 产业发展商Oriental Interest Bhd (OIB) Group推介Arym Pulau Indah，作为其首个工业发展项目。MTT Shipping Sdn Bhd通过与OIB Group签署工具性协议，收购Arym的六块工业地段，或约24.5英亩，总值超过70,000,000令吉。占地196英亩的Arym Pulau Indah提供41个工业单位与一个小型商业组成部分，发展价值总额（GDV）约400,000,000令吉。第一阶段的发展项目预计于2022年第一季度完成。

2020年产业市场总览

- 占地198公顷的瓜拉冷岳工业枢纽，位于瓜拉冷岳与雪邦县的边界，将会是雪兰莪州最大规模的工业园之一。专为电器与电子业所设计，由NCT Group负责的项目估计发展价值总额（GDV）为3,000,000,000令吉，预计在四年后投入营运。NCT Group已与Future Inno Park Sdn Bhd签署谅解备忘录（MoU）以吸引国际投资者。
- 政府宣布价值17,230,000令吉激励配套，以协助并纾缓巴生港口物流业者的财务负担。此激励包括从3月至12月期间豁免与获享巴生港务局租户50%至100%的租约租金折扣，从7月至12月期间，航运公司入港费与私人码头用户前岸费享有20%折扣，以及从7月至12月期间，巴生港口自由贸易区（PKFZ）的租户可展延缴付最高30%的租金。
- 本地数据中心服务提供商MyTelehaus Data Centres Sdn Bhd已与Cyberview Sdn Bhd签署买卖协议，以在赛城发展两个新的数据中心。MyTelehaus将设计并兴建一个高达20MW的超大规模数据中心，并在将来扩展另一个数据中心，附带可升级且低密度要求，此计划分别位于1.72英亩与1.96英亩地段。数据中心的建筑工程将从明年年初开始动工。

1.1.1 总览

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：工业物业交易成交量与成交值，2018年到2020年1月至9月^(P)

联邦直辖区/州属	工业物业类型	2018		2019 ^(P)		2020年1月至9月 ^(P)	
		成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
▶ 吉隆坡联邦直辖区	排列式工厂	74	109.28	61	90.37	26	38.86
	半独立式工厂	14	79.86	13	72.00	5	25.38
	独立式工厂	10	83.51	15	110.90	9	68.11
	工业综合大厦	59	18.34	45	15.81	19	9.12
	其他 ⁽¹⁾	17	44.33	15	88.55	2	1.67
	合计	174	335.32	149	377.63	61	143.14
▶ 雪兰莪	排列式工厂	899	855.13	942	871.22	492	492.34
	半独立式工厂	435	1,585.13	407	1,517.60	211	850.67
	独立式工厂	206	3,384.77	206	3,676.32	92	1,092.32
	工业综合大厦	40	87.59	33	13.84	37	16.98
	其他 ⁽¹⁾	449	2,376.91	624	2,197.48	292	2,763.11
	合计	2,029	8,289.53	2,212	8,276.46	1,124	5,215.42
▶ 大吉隆坡	排列式工厂	973	964.41	1,003	961.59	518	531.20
	半独立式工厂	449	1,664.99	420	1,589.61	216	876.05
	独立式工厂	216	3,468.28	221	3,787.22	101	1,160.43
	工业综合大厦	99	105.93	78	29.64	56	26.10
	其他 ⁽¹⁾	466	2,421.24	639	2,286.03	294	2,764.78
	合计	2,203	8,624.85	2,361	8,654.09	1,185	5,358.56

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：

(1) 其他包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) 初步数据

雪兰莪在2019年录得2,212宗工业物业交易，总值8,276,460,000令吉，比起前一年的成交量增加约9.0%，成交值则稍降0.2%（2018年：2,029宗交易，总值8,289,530,000令吉）。另一方面，吉隆坡联邦直辖区录得较低的成交量（-14.4%），但成交值增加（+12.6%），于2019年有149宗工业物业转手，总值377,630,000令吉。

在2020年首九个月，大吉隆坡共有1,185宗工业物业交易，总值5,358,560,000令吉。交易最活跃的物业类别是排列式工厂，约占了总成交量的43.7%，其次是归为‘其他’的工业物业类别（24.8%）、半独立工厂（18.2%）、独立式工厂（8.5%）与工业综合大厦（4.7%）单位。

按价值而言，归为‘其他’的工业物业类别高踞榜首，约占了51.6%份额或2,764,780,000令吉，其次是独立式工厂（21.7%）、半独立式工厂（16.3%）、排列式工厂（9.9%）与工业综合大厦（0.5%）类别。

1.1.2 供应：现有与未来概况

截至2020年第三季，大吉隆坡工业物业的累积的现有供应处于46,106单位，供应集中度最高的是排列式工厂，达31,192单位，或67.7%份额。

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按类型的工业物业供应，2018年至2020年第三季^(p)

联邦直辖区/州属	工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 吉隆坡联邦直辖区	排列式工厂	2,545	2,545	2,545	0	37
	半独立式工厂	412	412	412	0	0
	独立式工厂	511	511	511	0	0
	分层工厂大厦	1,670	1,670	1,670	0	0
	工业综合大厦	0	0	0	0	0
	集群式工厂	0	0	0	0	0
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
▶ 雪兰莪	排列式工厂	28,394	28,520	28,647	478	274
	半独立式工厂	6,506	6,598	6,690	236	852
	独立式工厂	5,110	5,213	5,261	233	470
	分层工厂大厦	263	263	263	248	0
	工业综合大厦	107	107	107	2	4
	集群式工厂	0	0	0	92	93
	合计	40,380	40,701	40,968	1,289	1,693
▶ 大吉隆坡	排列式工厂	30,939	31,065	31,192	478	311
	半独立式工厂	6,918	7,010	7,102	236	852
	独立式工厂	5,621	5,724	5,772	233	470
	分层工厂大厦	1,933	1,933	1,933	248	0
	工业综合大厦	107	107	107	2	4
	集群式工厂	0	0	0	92	93
	合计	45,518	45,839	46,106	1,289	1,730

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

2020年产业市场总览

吉隆坡联邦直辖区工业单位累积的现有供应，自2018年以来就保持不变为5,138单位。排列式工业单位占最大份额，约49.5%（2,545单位），其次是分层工厂大厦，约32.5%或1,670单位。

联邦直辖区的工业物业没有即将到来的供应，虽然有吉隆坡区与文良港区共有37单位的排列式工厂尚在拟议中。

截至2020年第三季，雪兰莪工业物业累积的现有供应为40,968单位，反映出排列式工厂、半独立式工厂与独立式工厂，比2019年增加了267单位。与吉隆坡联邦直辖区的情况相似，排列式单位扮演主导角色，约占现有供应的69.9%市场份额，其次是半独立式工厂占16.3%份额，而独立式工厂则占12.8%份额。

排列式工业单位在即将到来的供应亦扮演主导角色（478单位或约37.1%），而该州也有248分层工厂式单位，236半独立式单位与233独立式单位即将到来的供应。大部分即将到来的供应位于巴生县（469单位），其中265单位是排列式工厂、64单位是半独立式工厂与140独立式单位。

雪兰莪共有1,693工业单位正在拟议阶段，大部分拟议中的供应来自巴生县（49.9%）、瓜拉雪兰莪县（20.0%）与瓜拉冷岳县（11.5%）。

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按类型的工业物业供应，2018年至2020年第三季^(p)

联邦直辖区/ 州属	县/区	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 吉隆坡联邦直辖区	吉隆坡市	227	227	227	0	0
	八打灵	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	八打灵	14,286	14,325	14,378	316	0
	巴生	8,159	8,375	8,429	469	845
	瓜拉冷岳	492	492	569	86	194
	瓜拉雪兰莪	234	244	250	202	338
	沙白安南	35	35	35	42	2
	鹅唛	4,615	4,626	4,688	57	97
	乌鲁雪兰莪	4,324	4,334	4,334	59	72
	乌鲁冷岳	7,323	7,357	7,357	46	90
	雪邦	912	913	928	12	55
	合计	40,380	40,701	40,968	1,289	1,693

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

1.1.3 资本价值

2020年雪兰莪特定的工业地段与独立式工厂/货仓交易如下表所示。

雪兰莪：特定工业物业交易，2020年

序号	地点	物业详情	地段面积 (建筑面积)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)
1	Off Jalan Bukit Kemuning, Klang	空置地段	3.69 英亩	FH	2020年 11月	13.0
2	Sungei Way Free Trade Industrial Zone, Petaling Jaya	工业设施	14.6 英亩 (~1 百万平方尺)	FH	2020年 10月	120.0
3	Jalan Perigi Nenas 8/7, Pulau Indah Industrial Park, Klang	空置地段	4.77 英亩	LH	2020年 9月	11.0
4	Jalan Jururancang U1/21, Seksyen U1, Hicom Glenmarie Industrial Park, Shah Alam	一座独立式工厂，附加五 层楼办公楼建筑物	1.44 英亩 (81,203 平方尺)	FH	2020年 9月	21.0
5	Jalan Pengapit 15/19, Seksyen 15, Shah Alam ⁽²⁾	一块工业地段，其上建有 单层独立式货仓建筑物	2.16 英亩 (41,061 平方尺)	LH	2020年 9月	11.9
6	Jalan Utas 15/7, Seksyen 15, Shah Alam ⁽³⁾	一块工业地，有单层货仓 附有双层办公楼 (A座) 与 单层货仓 (B座)	10.41 英亩 (285,249 平方尺)	LH	2020年 8月	95.0
7	Eco Business Park V, Bandar Puncak Alam	空置地段	16.32 英亩	LH	2020年 8月	53.3
8	Mukim Labu, Daerah Sepang	空置地段	60.57 英亩	LH	2020年 8月	158.3
9	Jalan Akob, Kapat, Klang	空置地段	68 英亩	FH	2020年 7月	103.6
10	Jalan Padang Jawa, Seksyen 16, Shah Alam	独立式工厂，附加办公楼	1.71 英亩 (31,685 平方尺)	FH	2020年 7月	16.9
11	Sebelah Kompleks Perabot Olak Lempit, Pekan Bukit Changgang, Kuala Langat	空置地段	16.72 英亩	FH	2020年 7月	29.1
12	Sebelah Kompleks Perabot Olak Lempit, Pekan Bukit Changgang, Kuala Langat	空置地段	41.82 英亩	FH	2020年 7月	72.8
13	Jalan Haji Abdul Manan, Meru, Kapar, Klang	独立式工厂，附加办公楼	10.01 英亩 (65,100 平方尺)	FH	2020年 7月	40.0

2020年产业市场总览

序号	地点	物业详情	地段面积 (建筑面积)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)
14	Persiaran Selangor, Section 15, Shah Alam	三层办公楼建筑物, 单层独立式货仓建筑物, 附加两单位双层办公楼建筑物	3.34 英亩 (71,677平方尺)	LH	2020年 7月	19.4
15	Mukim of Kapar, District of Klang	空置地段	4.99 英亩	FH	2020年 6月	21.8
16	Jalan TS 6/10, Taman Industri Subang, Subang Jaya	独立式工厂, 附加办公楼	1.59 英亩 (23,277平方尺)	LH	2020年 2月	18.0
17	Jalan Pemaju U1/15, Glenmarie Industrial Park, Shah Alam	空置地段	1.28 英亩	FH	2020年 2月	14.3
18	Jalan Halba 16/16, Seksyen 16, Shah Alam	独立式工厂, 附加办公楼	1.75 英亩 (25,201平方尺)	LH	2020年 1月	13.0

资料来源: 大马交易所/产业估价局/莱坊研究 (Knight Frank Research)

注:

(1) FH=永久地契; LH=租赁地契;

(2) 身为Axis-REIT信托公司的RHB Trustees Berhad代表Axis-REIT与Melewar Steel Services Sdn Bhd已经就拟议中的物业收购签署买卖协议。

(3) 身为Axis-REIT信托公司的RHB Trustees Berhad代表Axis-REIT与Axis Development Sdn Bhd已经就拟议中的物业收购签署买卖协议。

1.1.4 租金价值

甲洞附近地区独立式工业单位的租金要价, 每平方米月租介于1.40令吉至1.75令吉之间, 而新街场—陈秀莲附近地区, 类似工业场址租金要价更高, 每平方米月租介于2.00令吉至2.50令吉之间。

特定已确立地区, 例如八打灵再也13区、19区与51A区的独立式工厂与货仓每平方米月租租金要价介于2.00令吉至3.00令吉之间。

同时, Temasya Glenmarie与Hicom Glenmarie Industrial Park的独立式工厂与货仓, 每平方米月租租金要价介于1.50令吉至2.00令吉之间, 而附近的工业区, 例如莎阿南15区与26区类似场址, 每平方米月租租金要价介于1.30令吉至1.80令吉之间。

Subang Hi-Tech Industrial Park独立式工厂与货仓, 每平方米月租的租金要价介于1.60令吉至2.10令吉之间。

据观察, 位于巴生港口的巴生工业场址, 每平方米月租的租金要价是1.50令吉至1.80令吉, 而武吉拉惹工业区的租金要价稍高, 每平方米月租为1.60令吉至2.40令吉。

注: 上述所有的租金价值是根据地点/计划、类型与场址的素质、规模与其他价值因素而有所不同。

2.0 柔佛

2.1 工业领域

在2020年1月至9月期间，柔佛州有165个项目，资本投资价值总额达5,714,700,000令吉。

柔佛：获批准的制造项目，2018年到2020年1月至9月^(p)

柔佛	2018	2019 ^(p)	2020年1月至9月 ^(p)
▶ 获批准的项目数量	144	209	165
▶ 资本投资总额（百万令吉）	30,514.7	11,455.2	5,714.7

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

注：(p) = 初步数据

在这一年，这个州属宣布了好几项值得一提的工业设施投资与扩充计划。

- PDZ Holdings Bhd 与 Sanichi Technology Bhd计划在哥打丁宜迪沙鲁的234英亩地段，联手发展区域电子商务物流枢纽。此物流枢纽将是综合发展计划，包括电子商务中心、配送中心、货仓与转运中心。此项目的发展价值总额（GDV）预料超过20,000,000,000令吉。
- Dialog Group Bhd正注入额外的100,000,000令吉资金到以柔佛为基地的Dialog Terminals Langsat设施，以便进一步储存85,000立方米精炼油产品。此扩充计划预计将于2021年第四季完成以投入运作。此厂房目前的运作容量是770,000立方米，并已全面定约出租。
- 通过独资子公司Serba Dinamik Group Bhd，Serba Dinamik Holdings Bhd向Petronas Asset Sdn Bhd以320,000,000令吉收购柔佛哥打丁宜Teluk Ramunia Yard。此Teluk Ramunia Yard包括四个毗邻地段，总面积68.78公顷，工业建筑物包括货仓、工房、预制件工场与其他附属建筑物。
- AME Elite Consortium Bhd正在为总部位于瑞士的电子制造服务（EMS）提供商——Enics AG在AME Elite的 i-Park @ Senai Airport City 工业区建筑崭新的10,000平方米高性能工厂，这是该公司在东南亚的首个制造基地。AME Elite预计在2021年初完成此全新定制兴建设施的建筑工程。
- HQ Pack Sdn Bhd亦已委任AME Elite Consortium Bhd在i-Park @ Indahpura建筑扩充的设施。此综合设施建筑面积约60,000平方尺，包括生产工厂、洁净室、货仓与办公楼，预计于2021年下半年完工。
- AME Elite Consortium正抓紧前行，以在2021年5月份之前完成Jstar Motion Sdn Bhd位于i-Park @ Indahpura，建筑面积137,629平方尺的第四个制造设施。首两个厂房也位于i-Park @ Indahpura，并于2020年上半年完工，而第三个厂房坐落在同一个工业区，准备要于2021年第一季完工。
- Port of Tanjung Pelepas Sdn Bhd (PTP)迎来四台新的舰对岸（STS）码头桥式起重机。每台起重机的起重能力为65公吨，高55.5米，重1900公吨。能够在超大型集装箱船（ULCV）处理24排以上的集装箱。收购Super Post Panamax起重机是PTP资产管理策略的一部分，旨在提高码头效率，使港口能够为容量超过23,000标准箱（TEU）的超大型集装箱船提供服务。
- Johor Port Bhd亦在柔佛港口现有的八台码头桥式起重机之外，再收购一台新的舰对岸（STS）码头桥式起重机。新的STS码头桥式起重机的安全起重能力为40.6公吨，能够在超巴拿马型船舶上处理15排以上的集装箱，甲板上最高可堆叠10层高。此起重机预计在2020年12月全面运作。

2020年产业市场总览

2.2 工业产业市场

2.2.1 总览

在柔佛州，2019年期间，共有总值 2,059,530,000令吉的1,016宗工业物业成交，反映出成交量约增加17.3%，惟成交值下降7.6%。

柔佛：工业物业交易成交量与成交值，2018年到2020年1月至9月^(p)

工业物业类型	2018		2019 ^(p)		2020年1月至9月 ^(p)	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
▶ 排列式工厂	237	156.39	291	197.39	138	116.01
▶ 半独立式工厂	223	441.27	257	525.79	100	196.77
▶ 独立式工厂	152	787.24	176	827.48	72	494.23
▶ 工业综合大厦	2	8.48	0	0	2	321.20
▶ 其他 ⁽¹⁾	252	834.92	292	508.88	122	403.06
合计	866	2,228.30	1,016	2,059.53	434	1,531.27

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：

(1) 其他包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

在2020年首三个季度，共有434宗交易，价值达1,531,270,000令吉。排列式工厂类别交易最活跃 (31.8%)，其次是‘其他’的物业类别 (28.1%)、半独立式类别 (23.0%) 与独立式 (16.6%) 单位。在成交值方面，独立式工厂类别居冠，达494,230,000令吉 (32.3%)，其次是‘其他’ (26.3%) 与工业大厦 (21.0%)。

2.2.2 供应：现有与未来概况

截至2020年第三季，柔佛工业物业累积的现有供应为18,025单位。比2019年增加344单位，组成部分有一个排列式单位、50个半独立式单位、149个独立式单位与144个集群式单位。

柔佛：按类型的工业物业供应，2018年到2020年第三季^(p)

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年第三季 ^(p)	即将到来的供应	拟议中
▶ 排列式工厂	7,822	8,037	8,038	233	206
▶ 半独立式工厂	4,245	4,538	4,588	406	282
▶ 独立式工厂	3,755	3,854	4,003	125	231
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	410	424	424	0	7
▶ 集群式工厂	608	828	972	308	88
合计	16,840	17,681	18,025	1,072	814

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

排列式工厂类别仍占着柔佛现有供应的主导地位，约44.6%市场份额，其次是半独立式与独立式类别，各占25.5%与22.2%市场份额。大部分的排列式工业单位（5,054单位）主要位于新山县。

至于即将到来的供应，半独立式与集群式类别扮演主导角色，各有406单位（37.9%）与308单位（28.7%）。其中大部分即将到来的供应（244半独立式单位与260集群式单位）将位于新山县。

半独立式单位在拟议中供应占主导地位，其次是独立式单位与排列式单位，各占34.6%、28.4%与25.3%份额。

大部分拟议中供应来自新山县（72.6%），其次是哥打丁宜县（10.1%）与昔加末县（8.5%）。

柔佛：按县划分的工业物业供应，2018至2020年第三季^(p)

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来 的供应	拟议中
▶ 新山	10,447	10,966	11,229	707	591
▶ 哥打丁宜	395	395	395	62	82
▶ 笨珍	407	505	507	32	27
▶ 居銮	977	987	987	28	10
▶ 丰盛港	66	66	69	0	0
▶ 麻坡	173	173	173	26	21
▶ 峇株巴辖	1,464	1,500	1,520	42	12
▶ 昔加末	503	513	513	0	69
▶ 古来	2,200	2,368	2,424	175	2
▶ 东甲	208	208	208	0	0
合计	16,840	17,681	18,025	1,072	814

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

2020年产业市场总览

2.2.3 资本价值

柔佛在2020年宣布了以下值得一提的工业地与独立式工厂/货仓交易：

柔佛：特定的工业物业交易，2020年

序号	地点	物业详情	地段面积 (建筑面积)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)
1	Jalan i-Park 1/8, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, Kulai, Johor ⁽²⁾	单层独立式工厂与夹层办公楼	1.25 英亩 (24,950平方尺)	FH	2020年 11月	6.7
2	Jalan i-Park 1/8, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, Kulai, Johor ⁽²⁾	单层独立式工厂与夹层办公楼	1.20 英亩 (35,339平方尺)	FH	2020年 11月	8.5
3	Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, Kulai, Johor ⁽²⁾	单层独立式工厂与夹层办公楼	2.14 英亩 (57,545平方尺)	FH	2020年 11月	13.0
4	Southern Industrial & Logistics Clusters (SILC) Phase 3, Iskandar Puteri	非地著与土著工业用地	169.8 英亩	FH	2020年 10月	434.3
5	Jalan Idaman 3/4, Taman Perindustrian Idaman, Senai, Kulaijaya	独立式工厂与办公楼	1.11 英亩 (4,199 sq ft)	FH	2020年 7月	5.5
6	Jalan Firma 3, Kawasan Perindustrian Tebrau IV, Johor Bahru	单层独立式工厂与三层办公楼建筑物，一层半独立式工厂与单层独立式货仓	2.17 英亩 (不详)	FH	2020年 7月	10.7
7	Jalan Mega 1/9, Taman Perindustrian Nusa Cemerlang, Pulai, Johor Bahru	独立式工厂	1.41 英亩 (4,598平方尺)	FH	2020年 5月	10.2
8	Jalan i-Park SAC 8, i-Park Senai Airport City (SAC), Tebrau, Johor Bahru	空置地段	2.21 英亩	FH	2020年 5月	7.7
9	Jalan Firma 2, Perindustrian Tebrau 1, Tebrau, Johor Bahru	独立式工厂与办公楼	1.00 英亩 (22,040平方尺)	FH	2020年 3月	6.3
10	Jalan Cemerlang, Taman Perindustrian Cemerlang, Plentong, Johor Bahru	空置地段	2.29 英亩	FH	2020年 3月	8.0
11	Jalan Keluli, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, Plentong, Johor Bahru	空置地段	5.18 英亩	LH	2020年 2月	10.0
12	Jalan 18, Taman Sri Kluang, Kluang	独立式工厂与办公楼	2.20 英亩 (37,537平方尺)	FH	2020年 2月	7.0
13	Tepi Jalan Yong Peng – Ayer Hitam Tanjung Sembrong, Batu Pahat	空置地段	4.69 英亩	FH	2020年 1月	6.1

资料来源：大马交易所/产业估价局/莱坊研究 (Knight Frank Research)

注：

(1) FH=永久地契；LH=租赁地契；

(2) 身为Axis-REIT信托公司的RHB Trustees Berhad代表Axis-REIT与Axis AME IP Sdn Bhd 已经就拟议中的物业收购签署买卖协议。

2.2.4 租金价值

在柔佛，巴西古当附近地区的独立式工业单位，每平方米月租的租金要价介于1.00令吉至1.50令吉之间，而士乃附近地区类似场址的租金要求，每平方米月租介于1.15令吉至1.50令吉。

在丹絨柏勒巴勒港口，独立式工厂与货仓的租金要价，平方尺月租介于1.50令吉至1.80令吉。

Note: All rental values stated above vary according to location / scheme, type and quality of premises, size and other value factors.

3.0 檳城

3.1 工业领域

在2020年首九个月期间，檳城有108项获批准的制造业项目，资本投资总额达10,607,500,000令吉。

檳城: 获批准的制造业项目，2018年到2020年1月至9月(p)^(p)

檳城	2018	2019 ^(p)	1月至9月2020 ^(p)
▶ 获批准项目数量	108	166	108
▶ 资本投资总额 (百万令吉)	5,781.0	16,855.4	10,607.5

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

注:(p)=初步数据

这个州属宣布了以下制造厂房的投资与扩充计划。

- 科技与服务全球供应商Bosch打算在檳城兴建制造设施，以专注于半导体部件与感应器测试。厂房建筑工程计划在2021年动工，预计在2023年完成生产区与首个系列的生产。此设施位于100,000平方米（约24.7英亩）的地段。
- 美国DexCom Inc已挑选檳城峇都交湾工业区作为其第三项制造场址。作为首个位于美国境外的新场址，有助增加其称誉业界的动态血糖监测（CGM）系统的生产量。
- 前称为National Instruments的NI将在现有设施隔壁的2.4公顷地段扩充制造厂房。新厂房的工程估计成本达30,000,000令吉，预计从2020年尾开始，费时18个月完工。
- 半导体测试设备制造商Pentamaster Corp Bhd未来三年投资100,000,000令吉在峇都交湾工业区的医疗设备厂房。Pentamaster已投资40,000,000令吉在有关厂房，如今成立60,000,000令吉生产设施以在未来三年生产医疗设备。
- 通过Lam Manufacturing Malaysia, Lam Research已投资225,000,000美元（约1,000,000,000令吉）到峇都交湾工业区的新制造设施。即使投入运作的700,000平方尺先进科技生产厂房，将成为整个Lam Research集团最大规模的设施。
- Sony Corp将在明年关闭檳城的工厂，将业务转移到雪兰莪，以整合制造业务，以进一步加强营运效率。有关厂房的运作将于9月30日终止，并在2022年3月尾关闭，影响檳城约3,600名雇员。
- FedEx在峇都交湾开张新站点。这是该公司首个位于檳城隶属半岛的站点，属当地第二大规模，是之前峇六拜站点规模的两倍。约占地44,000平方尺，其综合货仓与分类设施，每小时有能力处理3,000个包裹。

2020年产业市场总览

3.2 工业产业市场**3.2.1 总览**

槟城的工业产业市场在2019年放缓步伐，仅有391宗成交，价值864,910,000令吉，按年成交量与成交值约分别减少14.4%与25.9%。

槟城：工业物业交易成交量与成交值，2018年到2020年1月至9月^(p)

工业物业类型	2018		2019 ^(p)		2020年1月至9月 ^(p)	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
▶ 排列式工厂	165	141.46	133	90.67	75	65.48
▶ 半独立式工厂	80	157.52	90	174.37	65	116.90
▶ 独立式工厂	50	567.41	45	391.09	33	302.13
▶ 工业综合大厦	22	27.80	15	6.82	5	2.33
▶ 其他 ⁽¹⁾	141	273.63	109	201.96	53	124.56
合计	458	1,167.82	392	864.91	231	611.41

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：

(1) 其他包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

在2020年首三季度，共有231宗工业次领域物业成交量，总值611,410,000令吉。最多成交的类别是排列式单位（32.5%份额），其次是半独立式（28.1%）、‘其他’（22.9%）、独立式（14.3%）与工业综合大厦（2.2%）类别。就价值而言，独立式类别高踞榜首，报302,130,000令吉（49.4%），其次是‘其他’（20.4%）、半独立式（19.1%）、排列式（10.7%）与工业综合大厦（0.4%）类别。

3.2.2 供应：现有与未来概况

截至2020年第三季，槟城的现有工业物业供应处于9,414单位，大部分供应来自排列式单位（54.4%），其次是独立式单位（20.6%）与半独立单位（18.7%）。

比2019年增加了183单位，其中包括18项排列式单位、122项半独立式单位、26项独立式单位与17项集群式单位。

槟城：按类型的工业物业供应，2018年到2020年第三季^(p)

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 排列式工厂	5,083	5,099	5,117	14	14
▶ 半独立式工厂	1,626	1,640	1,762	194	184
▶ 独立式工厂	1,900	1,910	1,936	9	15
▶ 分层工厂大厦	489	511	511	0	0
▶ 工业综合大厦	71	71	71	1	0
▶ 集群式工厂	0	0	17	0	0
合计	9,169	9,231	9,414	218	213

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

槟城大部分的排列式、半独立式与独立式工厂位于威中县，各有3,085单位、1,124单位与1,114单位。

目前，即将到来供应的218项工业单位是由半独立式单位主导市场份额（194单位或89.0%），其次是排列式与独立式类别，分别占6.4%与4.1%份额。值得一提的是，近期内有72单位与68单位的半独立式工厂将分别在威南县与威北县兴建。

槟城：按县划分的工业物业供应，2018年到2020年第三季^(p)

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 东北	808	830	832	0	0
▶ 西南	854	857	882	1	1
▶ 威北	1,401	1,417	1,417	71	63
▶ 威中	5,231	5,252	5,339	72	54
▶ 威南	875	875	944	74	95
合计	9,169	9,231	9,414	218	213

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

在拟议中的供应方面，大部分包括半独立式（86.4%）、独立式（7.0%）与排列式（6.6%）单位在威南县（44.6%）、威北县（29.6%）、威中县（25.4%）与西南县（0.5%）。

3.2.3 资本价值

在2020年，槟城有好几项值得一提的工业物业交易。

槟城：2020年特定的工业物业交易

序号	地点	物业详情	地段面积 (建筑面积)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)
1	Jalan Besar Valdor, Kawasan Perindustrian Valdor, Sungai Jawi	独立式工厂	7.75英亩 (108,855平方尺)	FH	2020年9月	22.0
2	Batu Kawan Industrial Park, Mukim 13, Seberang Perai Selatan	空置地段	5.5英亩	LH	2020年9月	12.5
3	Jalan Perindustrian Valdor, Kawasan Industri Valdor, Seberang Perai Selatan	空置地段	5.75 英亩	FH	2020年6月	8.1
4	Bayan Lepas FTZ Fasa 1, Perindustrian PDC, Barat Daya	独立式工厂与办公楼	1.50英亩 (6,207平方尺)	LH	2020年5月	11.5
5	Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai (NFTZ), Seberang Perai Tengah	独立式工厂与办公楼	5.04英亩 (94,916平方尺)	LH	2020年2月	15.9
6	Jalan Sungai Baong, Kg Perabut Sg Baong, Seberang Perai Selatan	空置地段	12.4英亩	FH	2020年1月	18.0
7	Lorong Perindustrian Bukit Minyak 2, Industri Bukit Minyak (PDC), Seberang Perai Tengah	独立式工厂与办公楼	1.31 英亩 (18,000平方尺)	LH	2020年1月	7.5

资料来源：产业估价局/莱坊研究
注：(1) FH = 永久地契; LH = 租赁地契

3.2.4 租金价值

位于峇六拜工业区的独立式工业/货仓场址通常有较高的租金率，每平方米月租介于2.40令吉至3.00令吉。

同时，武吉丁雅工业区与北赖工业区的独立式工业场址租金要价，每平方米月租介于1.00令吉至1.60令吉，以及每平方米月租介于1.70令吉至2.20令吉之间。

同时，武吉敏惹工业区与槟城科学园类似工业物业的租金要价，每平方米月租介于1.20令吉至1.75令吉之间，因为具有相似的工业特征。

注：上述所有的租金价值是根据地点/计划、类型与场址的素质、规模与其他价值因素而有所不同。

4.0 彭亨

4.1 工业领域

在2019年，彭亨有34项获批准的制造业项目，约是2018年获批准项目数量的两倍。然而，2019年的资本投资总额却比前一年低了约38.4%，处于4,943,000,000令吉（2018年：8,028,400,000令吉）。

在2020年首九个月，彭亨获批准的制造业项目为24项，资本投资总额为3,126,300,000令吉。

彭亨：获批准制造业项目，2018年到2020年1月至9月^(p)

彭亨	2018	2019 ^(p)	2020年1月至9月 ^(p)
▶ 获批准项目数量	15	34	24
▶ 资本投资总额 (百万令吉)	8,028.4	4,943.0	3,126.3

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

注：(p) = 初步数据

这个州属宣布了以下值得一提的制造业相关项目：

- 由BASF Nederland BV 与 Petronas Chemicals Group Bhd (PCG) 合资的BASF Petronas Chemicals Sdn Bhd (BPC) 将在明年三月份关闭其在关丹的丁二醇 (BDO) 及其衍生产品厂房。此决策不会影响在设施内的其他厂房。随着该公司放眼重组产品组合，以专注于长期成长而作出这项决定。
- AE Carbon Capital (Bera) 与彭亨州发展机构 (PKNP) 计划在文冬发展50英亩 (20.2公顷) 工业生态园，耗资320,000,000令吉，主要是以第五代全面综合绿化资源制造，涉及多种绿色科技产品供本地与外销市场。
- 由Nextgreen Global Bhd (NGGB) 在Paloh Hinai发展的绿色科技园 (GTP) 已投入运作，于7月份开始生产不含木浆的纸张。GTP发展项目占地165公顷，总成本2,000,000,000令吉，于2015年动工，分成五个阶段。

4.2 工业物业市场

4.2.1 总览

2019年的彭亨工业物业交易的成交量降低约6.0%，但是成交值却升高约18.2%。共有189宗工业物业，总值443,410,000令吉在2019年易手。

彭亨：工业物业交易成交量与成交值，2018年到2020年1月至9月^(p)

工业物业类型	2018		2019 ^(p)		2020年1月至9月 ^(p)	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
▶ 排列式工厂	51	26.06	59	21.90	11	4.95
▶ 半独立式工厂	17	11.48	7	7.15	11	7.09
▶ 独立式工厂	16	50.24	12	131.15	9	37.79
▶ 工业综合大厦	0	0	0	0	0	0
▶ 其他 ⁽¹⁾	117	287.33	111	283.21	47	86.39
合计	201	375.11	189	443.41	78	136.22

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：

(1) 其他包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

2020年产业市场总览

2019年首三季度，彭亨有78宗工业物业成交，成交值为136,220,000令吉。归类为‘其他’的工业物业录得最高成交量与成交值，有47项价值86,390,000令吉的物业转手。

4.2.2 供应：现有与未来概况

截至2020年第三季度，彭亨工业物业累积的现有供应达3,578单位，比2019年的3,559单位稍高出约0.5%或19单位。新完成的包括18项排列式单位与一项独立式单位。

大部分的现有供应包括2,312项排列式单位或约64.6%市场份额，其次是独立式、半独立式与工业综合大厦类别，分别占22.0%、11.3%与2.0%市场份额。彭亨大部分的排列式工厂位于关丹县（1,182单位）。

彭亨：按类型的工业物业供应，2018年到2020年第三季度^(p)

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季度 ^(p)	即将到来 的供应	拟议中
▶ 排列式工厂	2,283	2,294	2,312	68	174
▶ 半独立式工厂	406	406	406	4	18
▶ 独立式工厂	780	787	787	2	32
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	72	72	73	0	2
▶ 集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	3,541	3,559	3,578	74	226

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

共有74项工业单位的即将到来供应，包括68单位或91.9%是排列式工厂、四单位半独立工厂（5.4%），以及两个单位是独立式工厂（2.7%）。大部分尚在建筑中的排列式工厂位于云冰县（41单位）。

彭亨：按县划分的工业物业供应，2018年到2020年第三季^(p)

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 关丹	1,867	1,870	1,871	26	120
▶ 北根	61	61	61	1	9
▶ 云冰	213	217	217	41	13
▶ 马兰	67	67	67	0	1
▶ 淡马鲁	755	755	755	1	3
▶ 文冬	118	118	118	0	0
▶ 而连突	195	206	206	5	47
▶ 百乐	59	59	59	0	30
▶ 劳勿	63	63	81	0	3
▶ 立卑	105	105	105	0	0
▶ 金马仑	38	38	38	0	0
合计	3,541	3,559	3,578	74	226

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

尚在计划中的共有226项工业单位，其中77.0%是排列式类别，其次是独立式与半独立式类别，分别占了14.2%与8.0%份额。约半数的拟议中供应（53.1%或120单位）来自关丹县，其次是而连突县（20.8%）与百乐县（13.3%）。

4.2.3 资本价值

以下是彭亨在2020年值得一提的工业地段交易。

彭亨：特定工业物业交易，2020年

序号	地点	物业详情	地段面积	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)
1	Jalan Industri 3/1, Kawasan Perindustrian Temerloh, Mentakab, Temerloh	空置地段	0.25英亩	FH	2020年7月	420,000
2	Off Jalan Temerloh -Kerdau, Kawasan Industri Songsang, Songsang, Temerloh	空置地段	1.10英亩	LH	2020年1月	1.0 million

资料来源：产业估价局/莱坊研究

注：(1) FH = 永久地契; LH = 租赁地契

4.2.4 租金价值

彭亨的工业场址主要集中在关丹县，每平方尺月租租金要价介于1.20令吉至1.70令吉。

2020年产业市场总览

5.0 森美兰

5.1 工业领域

在2020年首季，森美兰共有24项获批准制造项目，资本投资总额达2,195,300,000令吉。

森美兰：获批准的制造业项目，2018年到2020年1月至9月^(p)

森美兰	2018	2019 ^(p)	2020年1月至9月 ^(p)
▶ 获批准的项目数量	40	44	24
▶ 资本投资总额 (百万令吉)	2,430.8	3,565.7	2,195.3

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

注：(p) = 初步数据

在森美兰，工业领域的重大宣布，包括制造厂房的扩充计划如下所示：

- Dutch Lady Milk Industries Bhd (DLMI)宣布透过以56,790,000令吉售价（每平方尺40令吉），收购森美兰Bandar Baru Enstek面积约32.59英亩的三块毗邻永久地契工业地段，来扩充其制造产能。该企业将投资340,000,000令吉开发新的乳制品制造枢纽，从明年开始直至2025年。
- Regal Orion Sdn Bhd正在森美兰拉务开发大型数据中心。该公司于2020年11月与Heitech Padu Bhd签署谅解备忘录，以在数据中心业务组成伙伴关系。此数据中心的投资总额预料达1,000,000,000令吉，中心的首个阶段预计在2022年7月投入操作。数据中心预料会有30兆瓦负载规模。
- 森美兰州政府已决定允许那些向国际贸易工业部 (MITI) 注册的外国公司与制造业者，拥有价值200,000,000令吉以上的租赁与永久地契工业地。

5.2 工业产业市场

5.2.1 总览

在2019年，森美兰共有350项工业物业转手，总值535,810,000令吉。成交值约比前一年高出约8.0%，而相应的成交值 却减少了约-24.7%（2018年：324项成交单位，总值711,740,000令吉）。

森美兰：工业物业交易成交量与成交值，2018年到2020年1月至9月^(p)

工业物业类型	2018		2019 ^(p)		2020年1月至9月 ^(p)	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
▶ 排列式工厂	107	43.55	97	41.47	73	31.23
▶ 半独立式工厂	42	47.02	38	38.78	38	44.08
▶ 独立式工厂	42	240.53	20	150.75	19	132.84
▶ 工业综合大厦	1	25.00	0	0	0	0
▶ 其他 ⁽¹⁾	132	355.64	195	304.81	85	98.04
合计	324	711.74	350	535.81	215	306.19

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：

(1) 其他包括工业空地与其他类型的工业物业。

(2) (p) = 初步数据

从2020年1月至9月，这个州属有215宗工业物业交易，成交值为306,190,000令吉。归类‘其他’的工业物业类别名列榜首，有85单位或39.5%份额，紧跟在后的的是排列式类别，有73单位（34.0%）。就价值而言，独立式类别排名第一，有132,840,000令吉或约43.4%份额，其次是‘其他’（32.0%）、半独立式（14.4%）与排列式（10.2%）类别。

5.2.2 供应：现有与未来概况

截至2020年第三季，森美兰有5,524现有工业单位，比2019年增加了8项半独立式单位。

排列式类别继续主导现有供应，有3,712单位或约67.2%市场份额，其次是半独立式（约15.4%份额）与独立式单位（约13.4%份额）类别。该州现有排列式工厂集中在芙蓉县（3,035单位）。

森美兰：按类型的工业物业供应，2018年到2020年第三季^(p)

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 排列式工厂	3,712	3,712	3,712	59	219
▶ 半独立式工厂	834	844	852	26	126
▶ 独立式工厂	736	739	739	4	276
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	221	221	221	0	0
▶ 集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	5,503	5,516	5,524	89	621

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

近期内，预料约有89项工业单位的即将到来供应。即将到来的供应由排列式单位主导（66.3%），其次是半独立式单位（29.2%）与独立式单位（4.5%）。大部分的排列式即将到来供应工厂（35单位）来自芙蓉县，而剩余的25项排列式单位来自仁保县。

森美兰：按县划分的工业物业供应，2018年到2020年第三季^(p)

县	现有价值 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2018	2019 ^(p)	2020年 第三季 ^(p)	即将到来的 供应	拟议中
▶ 日叻务	5	5	5	0	0
▶ 仁保	312	312	312	25	38
▶ 瓜拉庇劳	159	159	159	0	0
▶ 波德申	276	278	278	0	0
▶ 林茂	24	35	35	0	0
▶ 芙蓉	4,461	4,461	4,469	64	564
▶ 淡边	266	266	266	0	19
合计	5,503	5,516	5,524	89	621

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据

2020年产业市场总览

在拟议中的供应，有276单位独立式工厂（约44.4%份额），其次是排列式与半独立式类别，分别占35.3%与20.3%。大部分拟议中供应来自芙蓉县，约90.8%市场份额或594单位，包括276单位独立式工厂、188单位排列式工厂与100单位半独立式工厂。

5.2.3 资本价值

森美兰在2020年期间值得留意的工业物业交易如下所示。

森美兰：特定工业物业交易，2020年

序号	地点	物业详情	地段面积 (建筑面积)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)
1	Jalan Teknologi 4, Techpark Enstek, Bandar Enstek	空置地段	32.59英亩	FH	2020年 7月	56.8
2	Jalan Seremban / Tampin, Tuanku Jaafar Industrial Park, Seremban	独立式工厂与办公楼	2.03英亩 (49,406平方尺)	FH	2020年 6月	6.4
3	Jalan Seremban / Tampin, Tuanku Jaafar Industrial Park, Seremban	空置地段	1.02英亩	FH	2020年 6月	3.2
4	Off KM31, Jalan Lenggeng / Broga, Lenggeng, Seremban	空置地段	1.89英亩	FH	2020年 1月	3.0
5	Off KM 8, Jalan Seremban / Tampin, Senawang Industrial Estate, Seremban	空置地段	4.26英亩	LH	2020年 1月	5.0
6	Jalan Mambau / Port Dickson, Rasah, Seremban	空置地段	4.41英亩	FH	2020年 1月	6.3

资料来源：产业估价局/莱坊研究 (Knight Frank Research)

注：(1) FH = 永久地契; LH = 租赁地契

5.2.4 租金价值

在申那旺，独立式工厂与货仓的每个月租金要价，每平方尺介于1.00令吉至1.50令吉，而汝来独立式工业单位租金范围相近，每平方尺月租介于1.00令吉至1.60令吉。

6.0 工业市场前景展望

在COVID-19疫情推动下，电子商务领域取得倍数式成长，为物流公司的业务形成了强劲的顺风，带动货仓空间与物流/配送中心需求升高。

放眼未来，随着物流/配送中心分类需求上扬，工业领域预料保持坚韧。于2020年6月公布的短期经济复苏计划 (PENJANA) 下，政府宣布各项奖励措施，以缓冲疫情所带来的严重冲击。这些措施包括在制造领域作出新投资，而且资本投资在500,000,000令吉及以上的外国公司享有高达15年的免税期。此外，马来西亚投资发展局 (MIDA) 下新成立“项目加速与协调单位” (PACU)，以加速制造执照与税务奖励的审批程序，此举有助吸引外国投资者的青睐，有潜能吸引更多外国直接投资 (FDI) 流入。

为了加强巴生港口的竞争力，政府已在2020年财政预算案拨款50,000,000令吉来修补与维修通往港口的道路，而在2021年财政年预算案，再拨款给巴生第三大桥的第二阶段工程，以及持续英达岛环形公路的第三阶段提升工程。贯通吉兰丹与彭亨两州的中枢大道亦将在新路线下继续进行。

2021年财政预算案也扩大了经认证经营者（AEO）设施，包括物流服务提供者与货仓经营者。马来西亚皇家关税局(RMCD)将整合43家准证发行机构与贸易执照到AEO平台。迄今，约56家AEO已获批准，主要是制造商与贸易商。

在制造与物流领域的正面走势支持下，工业领域前景仍乐观。

办公楼市场

7.0 大吉隆坡/巴生谷

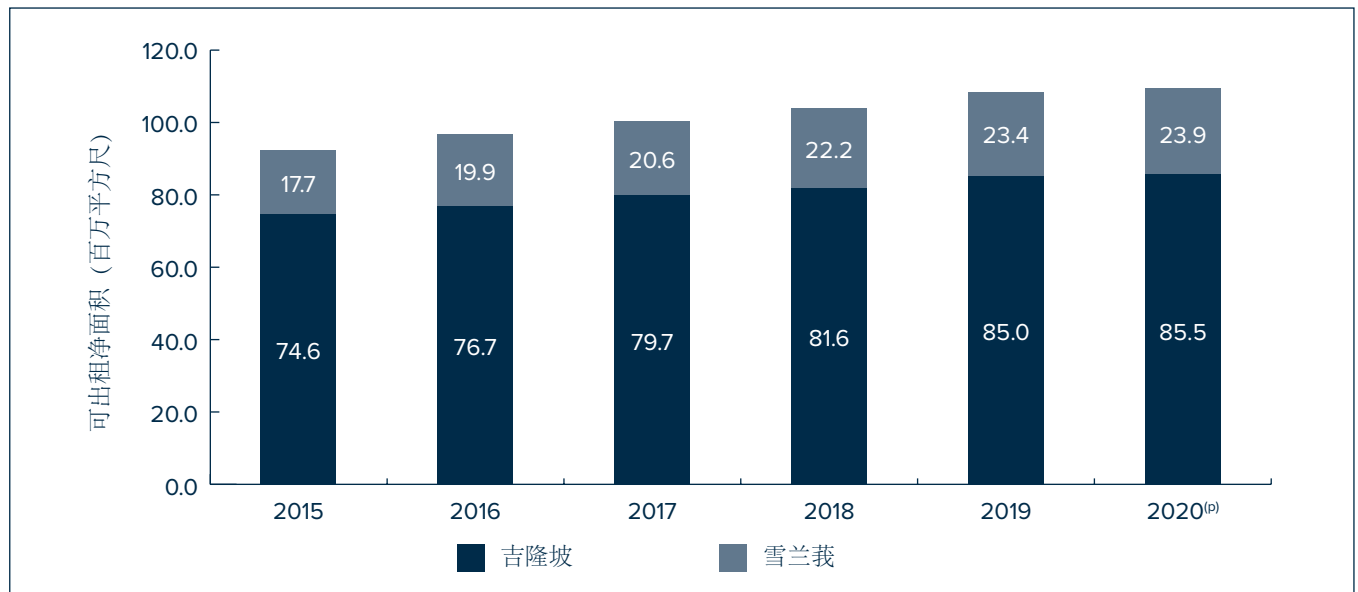
7.1 供应：现有与未来概况

大吉隆坡/巴生谷特定用途办公楼的现有供应，这些年来皆稳定地成长。截至2020年（初步数据），大吉隆坡/巴生谷特定用途办公楼累积的现有供应约处于109,500,000平方尺，比前一年增长1.0%。

在2020年首季有Menara Hap Seng 3竣工，添加了约201,000平方尺额外空间。吉隆坡市区有另一项值得一提的完成工程是在2020年第四季竣工的Menara TCM，有372,000平方尺可出租净面积（NLA）。同时，在这一年完成的雪兰莪办公楼建筑物包括Sumurwang Tower @ i-City (2020年第一季) 与Menara Star 2 @ Pacific Star (2020年第三季)，可出租净面积分别约为285,000平方尺与251,000平方尺。

整体而言，吉隆坡与雪兰莪在2020年各有573,000平方尺与536,000平方尺额外空间。

大吉隆坡/巴生谷：特定用途办公楼累积供应，2015年至2020年^(P)



资料来源：莱坊研究 (Knight Frank Research)

2020年产业市场总览

目前有大量尚在施工中或筹划阶段的即将到来供应。未来两年（2021年至2022年）估计约有12,800,000平方尺的新办公楼空间会完工。大量的即将到来供应（约10,800,000平方尺或84.4%）来自吉隆坡，而剩下的2,000,000平方尺（约15.6%）来自雪兰莪。

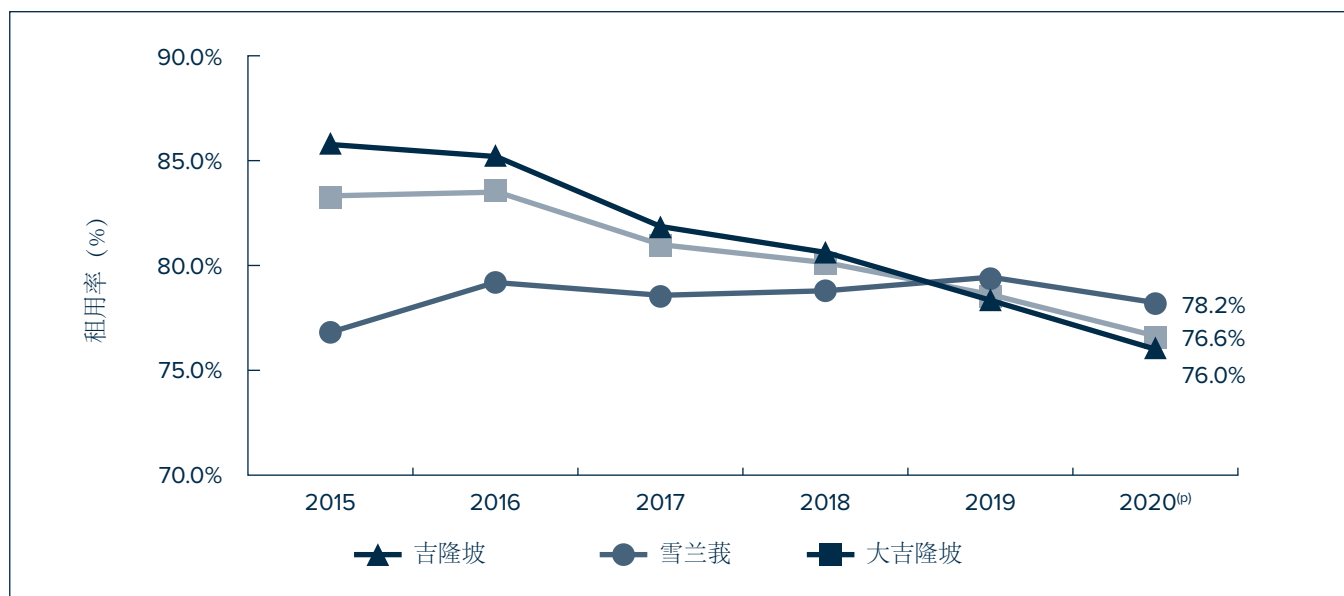
到了2021年上半年，按照计划会有12栋办公楼建筑物竣工，其中9栋位于吉隆坡市区，剩余3栋在雪兰莪。市区的即将到来完工工程包括在TRX的Affin Tower 与 HSBC Tower； The Stride Strata Office、 TS Law Tower、 UOB Tower 2、 Permata Sapura、 Menara Great Eastern 2、 Legasi Kampong Bharu 与 Plaza Conlay @ Conlay 301，而位于雪兰莪的则有HCK Tower @ Empire City、 Quill 9 Annex与 Imazium @ Uptown。

7.2 租用率

截至2020年（初步数据），在COVID-19疫情形成的严重打击下，吉隆坡的整体租用率进一步下降至76.0%（2019年:78.3%）。新完成的建筑物，继续在有限的租户/租用者群中抢滩，力求分一杯羹。

同样的，在回顾期间，雪兰莪的租用需求也饱受压力，分析得出只有78.2%（2019年：79.4%）的租用率。

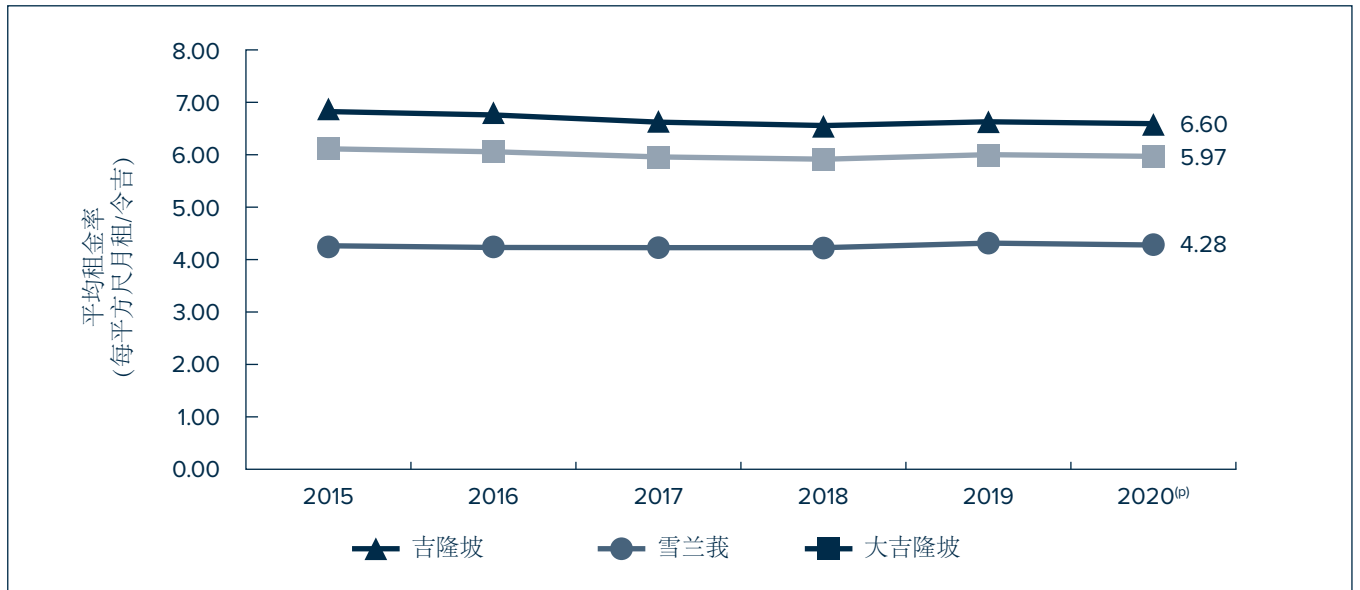
大吉隆坡/巴生谷：租用率趋势，2015年至2020年⁽¹⁾



资料来源：莱坊研究 (Knight Frank Research)

7.3 租金率

吉隆坡在2019年的办公楼空间平均租用率，从每平方尺月租6.61令吉，降至2020年（初步数据）约每平方尺月租6.60令吉。供求鸿沟扩大以及租约市场趋软加剧竞争，现有与新竣工建筑物都在争取同一批的租户。

大吉隆坡/巴生谷：平均租金率，2015年至2020年^(p)

资料来源：莱坊研究 (Knight Frank Research)

与吉隆坡的情况相似，雪兰莪的办公楼平均租金也下降，每平方尺月租为4.28令吉（2019年：每平方尺月租4.31令吉）。在次市场的八打灵再也、梳邦再也、莎阿南与赛城，平均月租分别处于每平方尺4.52令吉；4.33令吉；3.47令吉与4.03令吉。

7.4 资本价值

巴生谷在2020年期间值得一提的办公楼交易包括Menara Guoco、The Pinnacle Sunway、UOA Corporate Tower与 Quill Building 5，合计价值约1,440,000,000令吉。

大吉隆坡/巴生谷：值得一提的办公楼交易，2020年

成交日	建筑物名称	地点	使用权	估计可出租净面积 (平方尺)	售价 (令吉)	分析 (每平方尺令吉)
▶ 2020年3月	Menara Guoco ⁽¹⁾	白沙罗高原	永久地契	232,133	242,100,000	1,043
▶ 2020年6月	The Pinnacle Sunway ⁽²⁾	双威城	租赁地契	576,864	450,000,000	780
▶ 2020年9月	UOA Corporate Tower ⁽³⁾	孟沙南城	租赁地契	732,871	700,000,000	955
▶ 2020年11月	Quill Building 5 ⁽⁴⁾	赛城	永久地契	81,602	45,000,000	551

资料来源：莱坊研究 (Knight Frank Research)

2020年产业市场总览

注:

- (1) Menara Guoco: Tower REIT 的信托公司——MTrustee Berhad (简称“信托公司”) 已与DC Offices Sdn Bhd签署有条件买卖协议, 以242,100,000令吉现金售价, 提议收购19层楼的办公楼建筑物。此建筑物的总楼面面积与可出租净面积分别为310,183平方尺与232,133平方尺, 约97.1%已租用, 在2019年6月30日财政年的租金收入总额约15,600,000令吉。
- (2) The Pinnacle Sunway: Sunway Real Estate Investment Trust (Sunway REIT)的管理公司——Sunway REIT Management Sdn Bhd (SRSB)已于2020年6月29日签署有条件买卖协议, 以450,000,000令吉收购The Pinnacle Sunway。有关交易是通过Sunway REIT的信托公司RHB Trustees Bhd与Sunway Bhd 的两家独资间接子公司——Sunway Integrated Properties Sdn Bhd 及 Sunway Pinnacle Sdn Bhd进行。这栋24层楼的办公楼建筑物具有绿色建筑指标 (GBI) 认证与超级多媒体走廊 (MSC) 地位, 出售于获得100%出租率。
- (3) UOA Corporate Tower: UOA REIT 的信托公司——RHB Trustees Berhad (简称“信托公司”) 与Distinctive Acres Sdn Bhd及 Paramount Properties Sdn Bhd签署有条件买卖协议, 以提议收购分层的38楼办公楼建筑物, 附有阁楼层, 现金售价为700,000,000令吉。此物业的总楼面面积 (GFA) 与可出租净面积 (NLA) 分别为959,764平方尺与 732,871平方尺。
- (4) Quill Building 5: 身为MRCB-Quill REIT (MQREIT)管理公司的MRCB Quill Management Sdn Bhd宣布, Maybank Trustees Berhad纯粹以MQREIT信托公司的身份, 已于2020年11月12日与Deriv Services Sdn Bhd签署买卖协议, 以提议脱售Quill Building 5, 现金售价为45,000,000令吉。此5层楼的办公楼建筑物有一层下层地下室与一层半地下室停车场, 总楼面面积为227,039平方尺与可出租净面积为81,602平方尺。

8.0 办公楼市场前景展望

近期而言, 马来西亚尤其是巴生谷那些供求失衡的办公楼建筑物, 租金率与租用水平会面对进一步下跌的压力。

吉隆坡市区办公楼市场的租金与租用水平预料会进一步下跌, 因为在办公楼需求趋软与租户群萎缩下, 供求鸿沟持续扩大。同时, 可吸引较广泛租户群的吉隆坡周边地区与雪兰莪办公楼市场, 预料会相对地坚韧, 因为基本建设与铁路网络改善支持下, 有助这些分散的地点持续吸引需求。

疫情引发的空前危机, 以及需要保存现金并减少资本开销下, 会导致租用/交易活动减少, 因为企业与租用者审查或暂缓他们的房地产决策。确诊病例又再窜升, 导致跨国企业展延前来马来西亚设立办事处或扩充业务的决定。

前所未有危机也迫使许多企业重新思考 他们的标准作业程序并拥抱科技, 例如云端信息技术解决方案与业务营运中的沟通渠道。放眼未来, 业务连续性计划措施, 例如在家办公、分散团队安排 与员工去密集化要求会是新常态, 而保持人身距离措施, 可能会翻转开放办公室的趋势。

对于寻求扩充的新租户与企业来说, 共用工作空间或灵活的空间管理是不俗方案, 他们在承诺长期计划之前, 可以先应对短期的情况。

有些酒店开始推出吸引人的“在酒店办公”配套, 以缓解疫情影响住客率下降的困境。对于那些厌倦在家办公的人来说, 这类配套让人耳目一新, 那些在办公室要保持社交距离并限制员工人数的企业, 也是个替代方案。

在办公楼市场充满挑战之际, 在卓越地点拥有过时又陈旧建筑物的特定房地产投资信托 (REIT) 或业主, 正转向通过整修/翻修他们的办公楼建筑物, 来专注于资产管理与增值举措。他们也积极地提供诱人的租赁配套力求留住租户, 以改善他们的市场竞争力并吸引新租用者。

霸级市场分类

9.0 柔佛

9.1 供应：现有

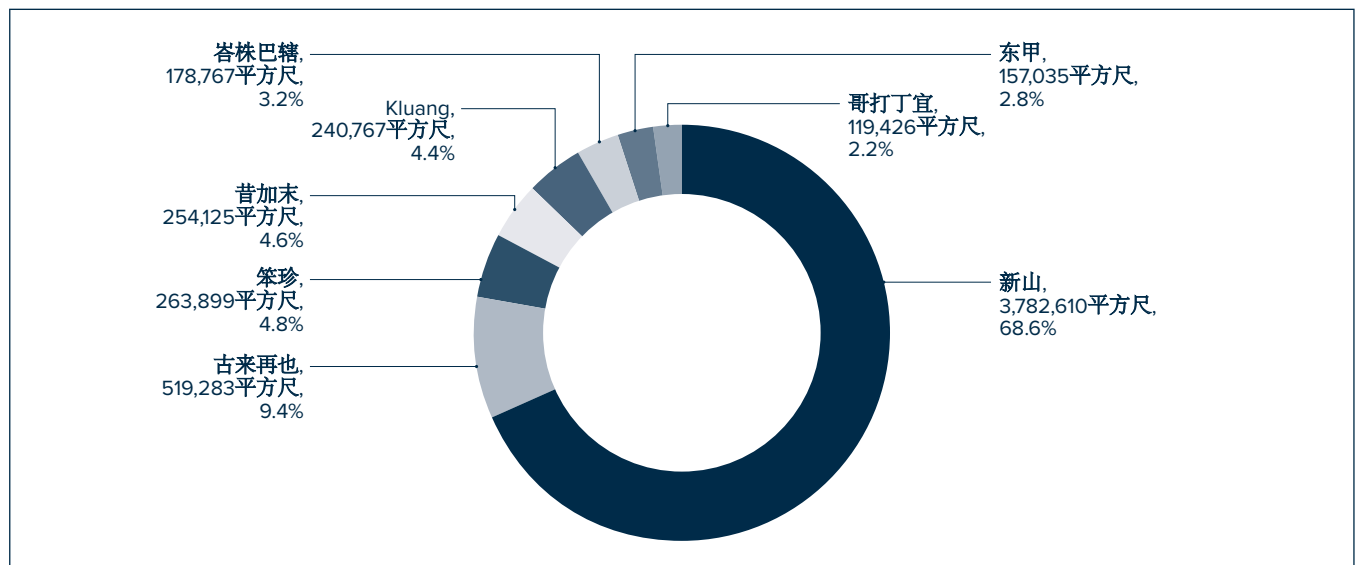
随着新山与哥打丁宜三间霸级市场竣工，为现有供应增加约3.7%或197,195平方尺的合计可出租净面积后，截至2020年第三季，柔佛霸级市场的累积现有空间约处于5,520,000平方尺。

柔佛：霸级市场现有供应，2018年至2020年第三季^(a)

地点	2018		2019 ^(a)		2020年第三季 ^(a)	
	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	25	3,518,937	26	3,633,584	28	3,782,610
▶ 古来再也	4	519,283	4	519,283	4	519,283
▶ 哥打丁宜	2	119,426	2	119,426	2	119,426
▶ 笨珍	3	263,899	3	263,899	3	263,899
▶ 峇株巴辖	1	133,160	1	133,160	2	178,767
▶ 居銮	2	213,287	3	240,767	3	240,767
▶ 昔加末	4	255,546	4	251,563	4	254,125
▶ 东甲	1	157,035	1	157,035	1	157,035
合计	42	5,180,573	44	5,318,717	47	5,515,912

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

大部分的现有供应，包括28间霸级市场，集中在新山（3,780,000平方尺或约空间总数的68.6%市场份额），其次是古来再也，约9.4%份额或519,283平方尺。

柔佛：霸级市场现有供应，2020年第三季^(a)

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

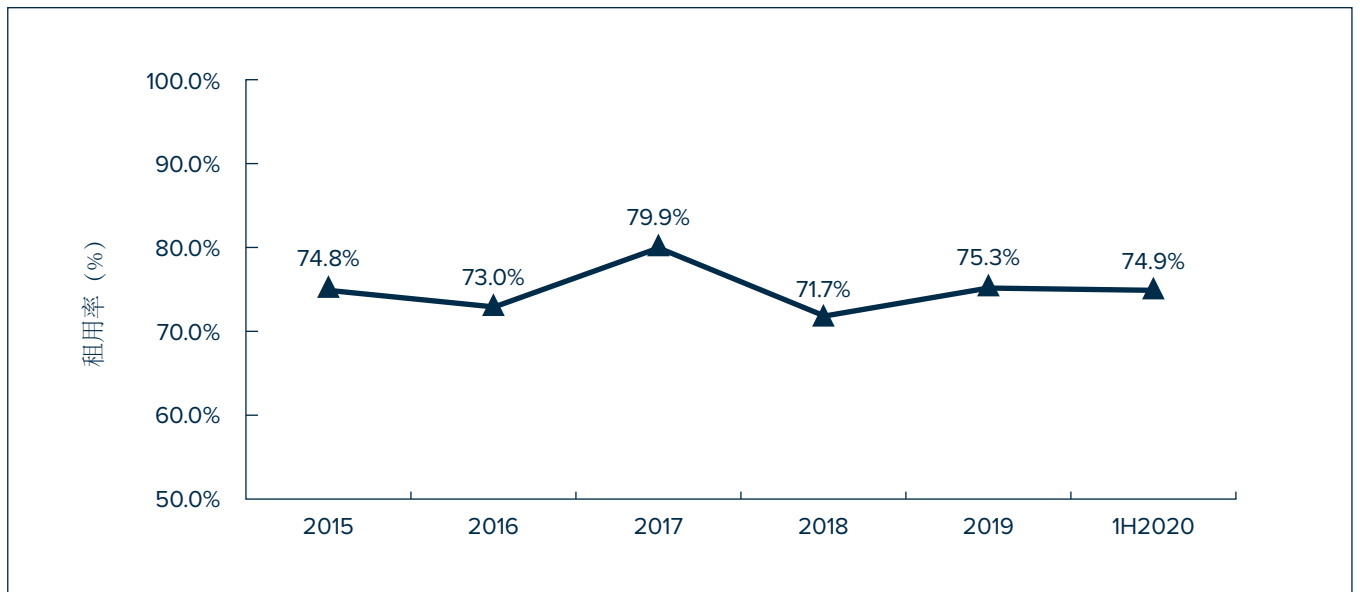
2020年产业市场总览

在笨珍、昔加末和居銮附近地区有相对较高比例的霸级市场供应，分别约为4.8%、4.6%与4.4%。剩余的供应位于峇株巴辖、东甲与哥打丁宜附近地区，分别约3.2%、2.8%与2.2%。

9.2 租用率

柔佛州零售空间（包括购物中心、商场与霸级市场）截至2020年上半年的平均租用率为74.9%。租用率于2017年达到79.9%顶峰，随后于2018年滑落至71.1%，然后于2019年稍微改善至75.3%。

柔佛：零售空间平均租用率，2015年至2020年上半年



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

9.3 租金率

柔佛特定霸级市场租金水平摘要如下表所示。

柔佛：特定霸级市场的租金水平，2019年至2020年上半年

霸级市场	地点	楼/层	楼面面积 (平方尺)	租金范围 (每平方尺月租/令吉)	
				2019	2020年上半年
▶ 市中心黄金地段					
AEON BiG	居銮	地面层	161 – 969	4.27 – 20.53	4.27 – 20.53
▶ 市中心二线地段					
Eonsave Taman Kota Emas	笨珍	地面层	280 – 388	8.55 – 16.82	8.55 – 14.27
Pasaraya Borong NSK	东甲	地面层	205 – 2,992	-	2.88 – 11.91
		一楼	474 – 2,723	-	4.65 – 7.50
▶ 郊区黄金地段					
Giant Southern City	新山	地面层	226 – 248	8.70 – 20.50	8.70 – 20.50
Giant Tampai	新山	地面层	108 – 807	3.50 – 34.16	3.50 – 34.16
Aeon BiG	峇株巴辖	地面层	269 – 1,453	3.40 – 10.61	3.40 – 10.61
▶ 郊区二线地段					
Pasaraya Pandan	新山	地面层	205 – 291	10.32 – 16.67	10.32 – 16.67
Mydin Pelangi Indah	新山	地面层	258 – 1,496	3.91 – 16.24	3.91 – 16.24
		一楼	463 – 3,111	4.84 – 6.44	4.84 – 6.44
TESCO Desa Tebrau	新山	地面层	118 – 1,905	2.40 – 23.85	2.40 – 23.85
		一楼	108 – 13,110	1.60 – 32.50	1.60 – 32.50
TESCO Extra Plentong	新山	地面层	334 – 1,195	2.60 – 5.40	2.60 – 5.40
		一楼	388 – 1,378	2.80 – 9.23	2.80 – 9.23
GIANT Plentong	新山	地面层	140 – 2,454	7.81 – 53.86	7.81 – 53.86
		一楼	161 – 3,531	2.01 – 21.72	2.01 – 21.72
TESCO Kulai	古来	夹层	764	6.60	6.60
		一楼	409 – 2,153	2.00 – 7.40	2.00 – 7.40
Eonsave Taman Daiman Jaya	哥打丁宜	地面层	140 – 258	8.48 – 15.48	8.48 – 15.48
TESCO Parit Raja	峇株巴辖	一楼	269 -1,507	2.10 – 12.00	2.10 – 12.00

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

在市中心黄金地段的霸级市场，即居銮的Aeon Big租金水平，每平方尺月租介于4.27令吉至20.53令吉，而笨珍与东甲市中心二线地段的霸级市场租金，每平方尺月租介于2.88令吉至14.27令吉。

郊区黄金地段，例如新山的Giant Southern City与Giant Tampai，以及峇株巴辖的Aeon BiG有较高的租金，每平方尺月租介于3.40令吉至34.16令吉。

新山的郊区二线地段的租金水平仍具有竞争力，每平方尺月租介于1.60令吉至53.86令吉。其他地区，例如古来、哥打丁宜与峇株巴辖的郊区二线地段，每平方尺月租介于2.10令吉至15.48令吉。

2020年产业市场总览

10.0 吉打

10.1 供应：现有

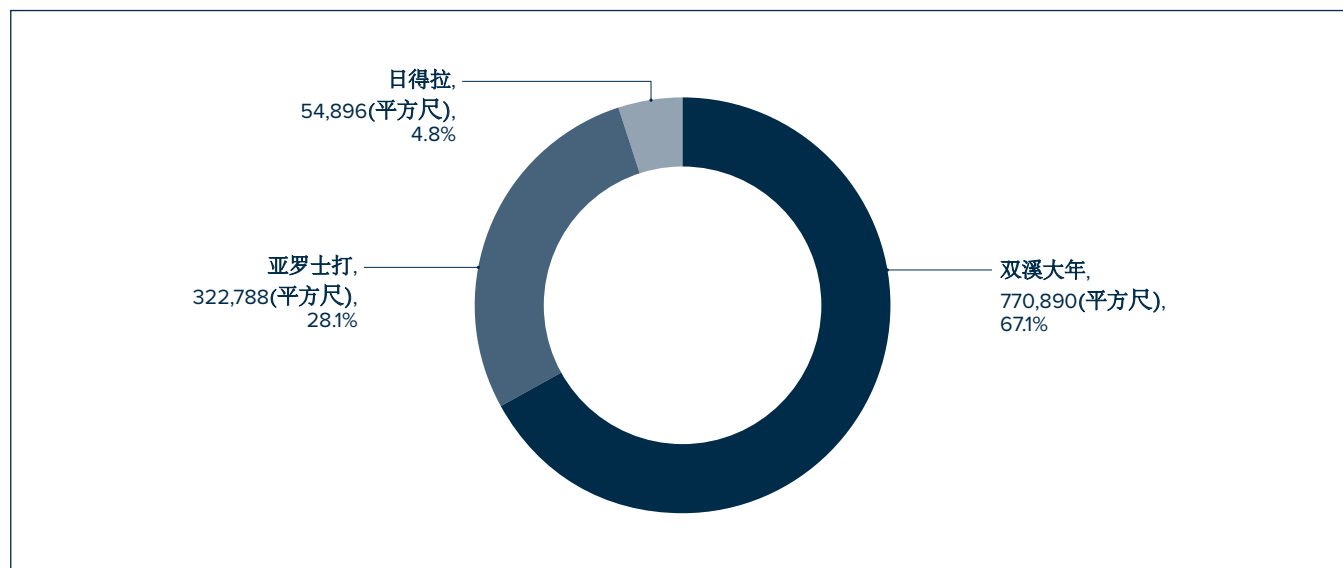
截至2020年第三季，吉打霸级市场累积的现有供应约1,150,000平方尺。由于这个州属没有新竣工/开张的霸级市场，现有供应自2017年以来保持不变。

吉打：霸级市场现有供应，2020年第三季^(a)

地点	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)
▶ 亚罗士打	4	322,788
▶ 双溪大年	6	770,890
▶ 日得拉	1	54,896
合计	11	1,148,574

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

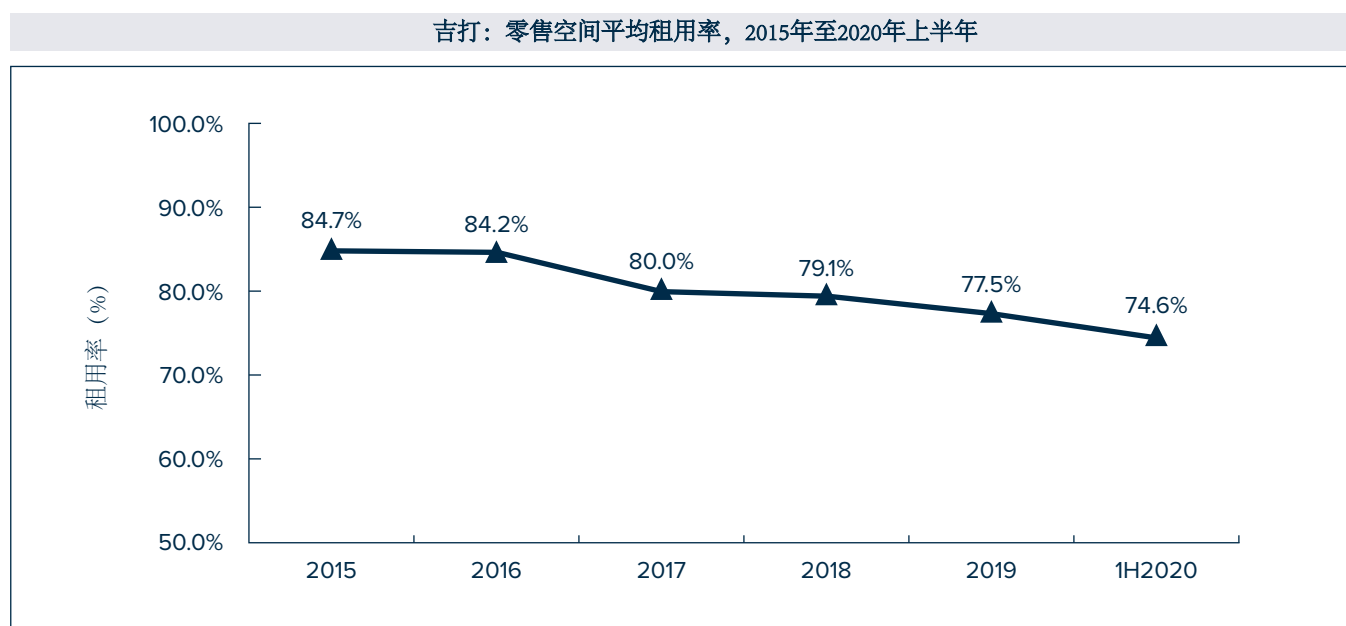
大部分的现有供应位于双溪大年（约67.1%或770,890平方尺），剩下的有28.1%空间（322,788平方尺）在亚罗士打与4.8%在日得拉。

吉打：霸级市场现有供应，2020年第三季^(a)

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

10.2 租用率

在吉打，零售空间（包括购物中心、商场与霸级市场）的平均租用率于2015年达到84.7%顶峰，过后持续下滑，至2020年上半年为74.6%。



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

10.3 租金率

一般而言，市中心黄金地段的特定霸级市场，每平方尺月租介于1.50令吉至18.49令吉。

位于哥打士打的霸级市场，即Mydin, Tesco Mergong 与 Tesco Stargate,每平方尺月租介于1.50令吉至18.49令吉，而古邦巴素的Tesco Jitra每平方尺月租介于1.90令吉至7.50令吉。

吉打：特定霸级市场租金率，2019年至2020年上半年

霸级市场	楼/层	楼面面积 (平方尺)	租金范围 (每平方尺月租/令吉)	
			2019	2020年上半年
▶ 哥打士打				
Mydin	地面层	86 – 431	6.87 – 14.03	6.90 – 14.00
TESCO Mergong	地面层	226 – 646	-	6.23 – 18.49
	一楼	377 – 646	-	8.38 – 12.73
TESCO Stargate	地面层	301 – 829	-	1.50 – 5.00
▶ 古邦巴素				
TESCO Jitra	地面层	592 – 2,260	1.90 – 7.53	1.90 – 7.50

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) / 莱坊研究 (Knight Frank Research)

2020年产业市场总览

11.0 霸级市场前景展望

爆发COVID-19疫情的冲击下，零售业举步维艰，而我国的零售业销售在2020年第三季面临-9.7%的负成长。虽然2020年全年的数据从-20.2%上调整至-18.4%，零售销售成长预料仍低于市场的预期。

同时，消费人情绪指数（CSI）在该季稍有好转，于2020年第三季报91.5点（2020年第二季：90.1点）。即便如此，由于消费人担心经济衰退、失业率上升，以及COVID-19疫情挥之不去而抑制了消费开支，自2018年第四季以来，CSI已连续八个季度低于100点门槛。

随着政府于2020年3月实行动管制令（MCO），只允许“必要服务”营业，导致购物商场与零售业的销售与客流量蒙受重挫，因为大部分业务活动都放缓或完全停顿。

疫情带来了新常态，也给霸级市场与杂货领域带来了出其不意的复苏。由于消费行为改变，这个领域之前面对许多挑战，却在疫情冲击的前所未有时期赚取了强劲销售与盈利。

有两家连锁霸级市场在2020年易手。泰国最大型的农业综合财团Charoen Pokphand Group收购马来西亚与泰国的TESCO业务，售价为10,600,000,000美元，而TF Value-Mart则由管理层收购，融资来自Intermediate Capital Group (ICG)。TF Value-Mart的新业主表示有意于2021年在吉打两个新地点开业。

柔佛的零售市场深受疫情所冲击，尤其是那些原本依赖新加坡游客前来交易与消费的业务，其中包括霸级市场。虽然最近COVID-19确诊病例又再攀升，随着疫苗接种预期在2021年上半年正式展开，为国际边境重新开放带来了一线希望。

为了缓解新型冠状病毒所造成的严重冲击，政府已推出好几项经济振兴配套，包括关怀人民振兴经济配套（PRIHATIN）以扶持挣扎求存的中小企业（SME）；35,000,000,000令吉短期经济复苏计划（PENJANA）以重新启动国家经济，再加上Prihatin附加配套——我们关怀（Kita Prihatin）以分派额外现金、工资补贴与微型企业财务补助。

此外，2021年财政预算案宣布从2021年起，雇员在公积金（EPF）的法定缴交率从11%降至9%，将推高可支配收入并提升国内消费。从2021年起，应纳所得税收入介于50,001令吉至70,000令吉范围的所得税率降低1%（目前税率是14%）。削减公积金缴纳与所得税率皆可增加个人的可支配收入，尤其是在此艰难时期。

柔佛与吉打零售业的短期前景仍阴霾密布，但是中至长期而言，只要掌握正确数据、关键洞悉力与价值，仍可找到机会之窗。

常见问题

▶ 相隔多久支付一次收益分配？

从2009年1月1日起，Axis-REIT改变了现有的收益分配政策，自截止过户日期起一个月内，从以往的每半年支付一次，改为目前的每季度支付一次。若收益分配再投资计划（IDRP）与收益分配在同一期间展开，则收益分配将在截止过户日期起的一个月后不迟于五个交易日内支付。然而，在特殊情况下，例如Axis-REIT于该年内发行新单位，可能需要宣布特别收益分配，以及在不同时期付款，以便将收益分配给现有单位持有人，这是为了避免资本扩大对现有单位持有人带来稀释影响。

▶ 收益分配如何支付？

通过直接入账 / 支票付款给每名单位持有人，并附上一张列明权益和总 / 净应付金额的分配税务单。

▶ 是否有不同类型的收益分配？

是的。在基金层面，所分配的收益可源自于以下渠道：

- 本年度已实现税前收入；
- 本年度免税收入，若有；
- 已缴税的‘累计保留利润’部分；
- 含有免税收入的‘累计保留利润’部分。

▶ 单位持有人的税务处理是如何的？

根据2009年1月8日宪报公布的“2009年财政法案”下1967年所得税法第109D(2)修订条款，适用于收入分配的预扣税率如下所示，Axis-REIT处于免税层级：

预扣税将按以下单位持有人类别的所得分配中扣除：

单位持有人类型	预扣税率		
	2018	2019	2020
▶ 居民企业	无 [^]	无 [^]	无 [^]
▶ 居民非企业	10%	10%	10%
▶ 非居民个人	10%	10%	10%
▶ 非居民企业	24%	24%	24%
▶ 非居民机构	10%	10%	10%

[^] 税务当期认列；因此没有预扣税。

▶ 如何计算我所获得的配息？

在2020年财政年度，总配息为每单位8.75仙，其中2.85仙源自于资本免税额、工业建筑物免税额与免税盈利收益，因此不须缴税。

单位持有人类型	假设：10,000 Axis-REIT单位	
	总配息 (令吉)	扣除预扣税后 单位持有人的 净配息 (令吉)
▶ 居民企业*	875.00	875.00
▶ 居民个人/机构	875.00	816.00
▶ 海外企业	875.00	733.40
▶ 海外机构	875.00	816.00
▶ 海外个人	875.00	816.00

* 税务当期认列；因此没有预扣税。

常见问题

▶ 我的2020年净配息率是多少？

在2020年财政年，每单位净配息是8.75仙。

单位持有人类型	根据0.625令吉首次公开招股(IPO)价格之净配息率*	根据2020年12月31日2.03令吉收市价计算的净配息率
▶ 居民企业	14.00%	4.31%
▶ 居民个人/机构	13.06%	4.02%
▶ 海外企业	11.73%	3.61%
▶ 海外机构	13.06%	4.02%
▶ 海外个人	13.06%	4.02%

* 从1.25令吉重列以反映单位分拆

▶ 单位持有人可在哪里查阅Axis-REIT的契约？

管理与信托公司的主要营业地点在平常办公时间内，均有提供Axis-REIT的契约供投资者查询。

▶ Axis-REIT当前的总发行单位数量共多少？

共有1,442,331,296单位在市面流通。

▶ 新单位如何发行？

管理公司可不时提出建议，以按持有比例向单位持有人发行附加权益或红利单位的方式，或以配售给任何人的方式，或以代价发行方式供认购或透过证券监督委员会上市房地产投资信托指南所允许的其它方式，增加单位数量。新单位发行是让Axis-REIT用来融资收购或平衡本基金的融资股本比例。

Axis-REIT发行更多新单位前，必须根据契约先获得信托公司与单位持有人的批准，也须符合适用法律和条款规定。

▶ 身为单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权利；获取Axis-REIT的基金报告；以及根据自己在Axis-REIT的权利比例，从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利，以参与Axis-REIT的终止计划。单位持有人亦有权参与表决单位持有人大会上呈交的决议。

▶ 如何修订契约？

除非有不少于三分之二(2/3)的单位持有人人数，根据契约在正式召开和举行的会议上决议通过修改契约，否则不得修改契约的条文；或除非获得信托公司及管理公司证实，并依他们所见，新建议的修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会导致信托公司或管理公司对单位持有人所承担的责任造成重大影响，否则一律不得进行任何修订。

▶ Axis-REIT何时需要召开年度大会(AGM)？

管理公司应于每一年本基金财政年结束的四(4)个月内或自上次大会相隔15个月内召开年度大会(AGM)并在大会上，把以最近四个月内的数据所编制的Axis-REIT的经审计年度财务报表分发给单位持有人。

▶ 谁可召开单位持有人大会？

信托公司或管理公司随时可召开单位持有人大会，惟须符合契约。单位持有人可在获得50人或全体单位持有人的十分一(以较少者为准)向管理公司申请以要求召开单位持有人大会。在符合契约规定下，在收到有关呈交给管理公司注册处事处的要求后，管理公司可在21天内召开单位持有人大会。

▶ 管理公司可以在Axis-REIT单位持有人大会上表决吗？

不可以。除非有关会议是为了提议罢黜管理公司。然而，管理公司的关联方（定义见契约）则有权投票，只要他们和大会上提呈寻求批准的交易之结果不涉及任何利益（与其他单位持有人利益冲突）。

▶ 为何Axis-REIT被重新归类为伊斯兰房地产投资信托？

Axis-REIT被归类为伊斯兰房地产投资信托：

- a. 为扩大 Axis-REIT 的投资者群体以纳入符合伊斯兰教义的本地基金，同时吸引符合伊斯兰教义的外国基金的投资兴趣；
- b. 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长。
- c. 成为全球首个符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的办公楼/工业房地产投资信托。

▶ 哪些是证监会颁布的上市房地产投资信托指南对伊斯兰房地产投资信托的主要合规要求？

主要的合规要求如下：

- a. 来自不合规业务的租金不得超过证监会属下伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）所规定的20%基准；
- b. 如果所有租户皆全面经营不符合伊斯兰教义的业务，伊斯兰房地产投资信托将不允许拥有有关房地产，即使收购后不符合伊斯兰教义的租金百分比仍少于20%门槛；
- c. 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款、货币市场工具及融资便利，均须遵守伊斯兰教义；
- d. 伊斯兰房地产投资信托须采用伊斯兰保险方案，为其房地产投保，除非没有可得或商业可行的伊斯兰保险。

▶ 若房地产的租户经营伊斯兰教义许可及不许可的混合业务，伊斯兰房地产投资信托是否允许拥有（购置）这类房地产？

伊斯兰房地产投资信托允许拥有（购买）其租户经营伊斯兰教义许可或不许可的混合型业务。不过，在购买其租户经营混合业务的房地产前，该伊斯兰房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的合规性评估。

▶ 何谓非许可活动？

按照伊斯兰教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被归类为非许可活动：

- a. 传统银行业；
- b. 传统保险业；
- c. 赌博；
- d. 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- e. 猪肉与猪肉相关业务；
- f. 非清真食品与饮料；
- g. 烟草与烟草相关业务；
- h. 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- i. 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- j. 其他被认为不符合伊斯兰教义的业务。

▶ Axis-REIT是否必须要遵守证监会对伊斯兰房地产投资信托所列出的额外规定？

是的，之前证监会颁布的伊斯兰房地产投资信托指南实际地提供投资在伊斯兰房地产投资信托的伊斯兰教义指南。由于Axis-REIT是上市房地产投资信托，因此这已为证监会对上市房地产投资信托指南所取代，这对上市伊斯兰房地产投资信托设下额外规定。

词汇表

<IR> 框架	: 国际<IR>框架
AEIs	: 资产增值举措
AFM	: Axis Facilities Management Sdn Bhd
AGM	: 年度大会
ARMB 或管理公司	: Axis REIT Managers Berhad, 作为 Axis-REIT管理公司
Axis-REIT/本基金/本信托	: Axis房地产投资信托
证交所	: 马来西亚证券交易所有限公司
CDS	: 中央存票系统
契约	: 由信托公司与管理公司于2020年1月17日签订的第四份主契约以构成Axis-REIT
DPU	: 每单位配息
ESG	: 环境、社会与治理
FYE	: 财政年截止
GDP	: 国内生产总值
融资比率	: 融资对总资产比率
IDRP	: 收益分配再投资计划
伊斯兰房地产投资信托	: 符合伊斯兰教义咨询理事会认可的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的房地产投资信托
MER	: 管理开支比率
NAV	: 资产净值
可出租净面积	: 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
物业管理经理	: Axis Property Services
REIT(s)	: 房地产投资信托
RM与Sen	: 分别为令吉与仙
SAC	: 伊斯兰教义咨询理事会
证监会	: 马来西亚证券监督委员会
证监会上市房地产投资信托指南	: 证监会上市房地产投资信托指南: 证监会于2018年3月15日颁布的房地产投资信托指南, 并可能不时修订
Axis-REIT信托公司/信托公司	: RHB Trustees Berhad, 作为Axis-REIT的信托公司
单位	: 由契约构成在 Axis-REIT不可分割的权益
单位分拆	: 将原有一单位分拆为两个单位, 并已于2015年9月9日完成
单位持有人	: 单位的持有者
WALE	: 加权平均租约届满期

第九届 年度大会通告

兹通告 Axis 房地产投资信托(简称为“Axis-REIT”)第九届年度大会将于2020年4月28日(星期三)上午10时(马来西亚时间),在广播地点(Boardroom, Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia)全面以线上方式进行,议程如下:

普通事项

接纳Axis-REIT截至2020年12月31日财政年度的经审计财务报表连同其所附上的报告。

特别事项

考虑并酌情通过(无论是否经修订)下列决议案为Axis-REIT的普通决议:

普通决议一

提议更新授权以分派并发行不超过Axis-REIT获准基金规模20%的Axis-REIT的新单位(简称“单位”),以方便推行配售计划(简称“提议更新授权”)

根据马来西亚证券交易有限公司(简称“证交所”)的主板上市条例,并须在事先获得批准下,谨此批准Axis-REIT管理公司(简称“管理公司”)董事分派并发行新单位,以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金(简称“提议配售”),而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下,决定配售的对象、配售条款与条件,前提是此决议所发行的新单位,与之前12个月发行的单位累积数量,不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%;

有关授权,一旦获得更新,将持续有效直至:

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新授权,直至Axis-REIT下一次年度大会结束时,此授权将失效,除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过,有关授权获得更新;或
- (ii) 此提议更新授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改,以最先发生者为准;

在拟议中配售下所发行的新单位(简称“配售单位”)在分派并发行后,将与原本存在的单位地位平等,惟配售单位将无权享有在配售单位分派与发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息;

特此授权管理公司董事与RHB Trustees Berhad(简称“信托公司”)(均代表Axis-REIT行事)执行提议更新授权,包括惟不限于创建必要的新单位,并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意,同时更进一步,管理公司董事与信托公司(均代表Axis-REIT行事)将执行、总结、完成并采取所有提议更新授权的相关举动与事宜(包括执行必要的相关文件)。”

第九届年度大会通告

普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 131,344,468 新单位，供收益分配再投资计划（简称“IDRP”）用途，借此提供Axis-REIT单位持有人选择，将他们的收益分配再投资为新单位（简称“提议更新IDRP 授权”）

依据单位持有人于2015年8月21日所给予的批准，其中包括更新授权以分派并发行新单位，供IDRP用途，特此批准管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）更新授权，以授权董事局不时依据IDRP分派并发行新单位，而且有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售条款与条件，前提是此决议所发行的新单位累积数量，不超过131,344,468新单位，包括配合2020年10月1日至2020年12月31日期间末期配息（已于2021年1月20日宣布）而在IDRP下发出新单位的数量；

有关授权在更新后持续有效直至：

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新IDRP授权，直至Axis-REIT下一次年度大会结束时，此授权将失效，除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过，有关授权获得更新；或
- (ii) 此提议更新IDRP授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改，以最先发生者为准；

在提议更新IDRP授权下所发行的新单位在分派并发行后，将与原本存在的单位地位平等，惟此配售单位将无权享有在有关单位分派并发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息；

特此授权管理公司董事与 信托公司（均代表Axis-REIT行事）执行提议更新IDRP授权，包括惟不限于创建必要的新单位，并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新IDRP授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意，同时更进一步，管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）以执行、总结、完成并采取所有提议更新IDRP授权的相关举动与事宜（包括执行必要的相关文件）。”

奉董事局命令

AXIS REIT MANAGERS BERHAD (200401010947 (649450-W))

Axis房地产投资信托的管理公司

Rebecca Leong Siew Kwan

特许秘书

(SSM PC No. 202008000587) (MAICSA 7045547)

八打灵再也

2021年2月26日

备注:

- (1) 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决，并有资格委任不超过2人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并参与表决。由于第九届年度大会全面以线上方式举行，无法在年度大会上通过远程参与及电子化投票设施来出席并表决的个人单位持有人，可委任大会主席为他/她的代表。
- (2) 若单位持有人是一家机构，其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决，并有资格委任不超过2人（不论是否是单位持有人），作为代表出席会议或参与表决。
- (3) 若单位持有人是按1991年证券业（中央存管）法令定义的获授权代名人（简称“获授权代名人”），他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少1名代表（惟不超过2名）代表。
- (4) 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位（简称“综合账户”），而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
- (5) 由企业单位持有人、获授权代名人或豁免获授权代名人委任的代表无须是大会主席。
- (6) 若单位持有人委任2名代表，但未注明每名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- (7) 只有名字出现在截至2021年4月21日的Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，并有资格出席此Axis-REIT年度大会，并在会上发言与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- (8) 代表委托书须由委任者亲笔书写，若委任者是机构，则由获适当授权人士亲笔书写，而代表委托书须由盖上公司印章，或由获适当授权主管人或授权人士亲笔签署。
- (9) 正本的代表委托书须完整填写并签名，在指定举行会议时间不少于48小时前，寄存到管理公司的注册办事处，地址是 11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 方为有效（以传真方式呈交的代表委托书恕不受理）。

其他信息:

敬请参考Axis-REIT企业网站 (<https://www.axis-reit.com.my/investor/aggm.php>) 的单位持有人行政指南，以了解第九届年度大会全面以线上方式举行的更多详情。代表委托书亦可在同一链接下载。

注解:

普通事项

依据马来西亚证券监督委员会 发出的上市房地产投资信托指南第13.18(b)条款，Axis-REIT截至2020年12月31日财政年的经审计财务报表连同附上的报告在年度大会上提呈给单位持有人，只供讨论用途，因此此年度大会的普通事项无须进行表决。

除了上述的普通事项，此年度大会没有执行其他的普通事项。

特别事项 – 普通决议一: 提议更新授权

- (a) 管理公司提议寻求单位持有人更新授权，以分派并发行不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%，方便Axis-REIT透过拟议中配售来筹资。提议更新授权将赋予董事权利灵活地随时透过拟议中配售分派并发行新单位，而且有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是依据提议更新授权所发行的新单位，与之前12个月发行的单位，累积数量不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%。
- (b) 于此年度大会通告的日期，管理公司董事未曾依据单位持有人于2020年给予并批准的全面委托，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拟议中配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹获的所得收入，在扣除估计开销后，可在董事绝对酌情下用作：

NOTICE OF NINTH ANNUAL GENERAL MEETING

- (i) 摊还Axis-REIT现有的银行融资（包括应付的融资成本），有关便利是用来融资房地产收购的，
- (ii) 未来投资；
- (iii) 资本支出，包括发展成本；与
- (iv) 营运资本用途。

特别事项 – 普通决议二：提议更新 IDR P 授权

- (a) 管理公司提议更新授权，以分派并发行高达131,344,468新单位，相等于 Axis-REIT 现有已发行基金规模总数1,442,331,296单位的9.11%左右，供IDRP用途。提议更新IDRP授权，赋予董事权利灵活地随时在IDRP下分派并发行新单位，前提是依据提议更新IDRP授权所发行的单位累计数量，不超过131,344,468新单位，包括配合2020年10月1日至2020年12月31日期间末期配息（简称“2020年末期配息”）（已于2021年1月20日宣布）而在IDRP下发出新单位的数量。
- (b) 单位持有人于2020年6月17日举行的第八届年度大会上，经批准授权依据IDRP分派并发行不超过131,344,468新单位。Axis-REIT于2021年1月20日宣布派发供2020年末期配息运用了2020年 IDRP（简称“2020年IDRP”）。配合2020年IDRP将于2021年3月11日（作为2020年末期配息付款日）发出的新单位实际数量目前尚无法确定，须根据合格单位持有人的票选而定，而合格单位持有人是指2021年2月5日下午4时30分，名字出现在Axis-REIT存票人名册的存票人。
- (c) 考虑到前述情况，可在提议更新IDRP授权下发行的剩余新单位将达131,344,468新单位，减去2020年IDRP发行的新单位数量，并且须符合来临年度大会上获得单位持有人批准提议更新IDRP授权。
- (d) 依据2020年IDRP连同2020年末期配息发出新单位筹集所得收入（扣除相关发行费用后），将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。
- (e) 若在来临年度大会上获更新授权，配合提议更新IDRP授权发行新单位所筹集的任何所得收入，将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。

个人资料通告

鉴于管制商业交易中处理个人资料的2010年个人资料保护法令（简称“法令”）已生效，此法令适用于身为Axis-REIT管理公司的我们，即Axis REIT Managers Berhad。

我们所处理的个人资料可能包括您的姓名、联络资料与通信地址，以及来自任何文件的其他个人资料。我们可能使用，或可能向雇用来处理发出年度大会通告、代表委托书与举行Axis-REIT年度大会的人士披露您的个人资料。因此，我们须取得您的个人资料，以供以上所述用途。

在符合此法令规定下，若您欲询问您的个人资料，敬请透过以下方式与我们联系：

通信处 : Axis REIT Managers Berhad
Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan

电话/传真号码 : 603-7958 4882/603-7957 6881

电邮地址 : pdpa@axis-reit.com.my



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(在马来西亚法律下构成的房地产投资信托)

代表委托书

中央存票系统账户号码	持有Axis-REIT单位的数量

*我/我们 (个人/机构全名)

*身份证号码/护照号码/公司注册编号) *联系号码 /电邮

地址.....

身为Axis房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”) 单位持有人特此委托:

全名 (大写):	身份证号码/护照号码:	持有单位比例	
		单位数量	百分比 (%)
地址:			

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:			

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2021年4月28日 (星期三) 上午10时 (马来西亚时间), 在广播地点 (Boardroom, Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia) 全面以线上方式举行的Axis-REIT第九届年度大会或其任何续会, 并代表我/我们参与表决。

投票说明

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: 2021年..... 月 日

.....

单位持有人签名或盖上印章

* 请删除不适用者。

折此封口粘合

备注:

- (1) 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决，并有资格委任不超过2人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并参与表决。由于第九届年度大会全面以线上方式举行，无法在年度大会上通过远程参与及电子化投票设施来出席并表决的个人单位持有人，可委任大会主席为他/她的代表。
- (2) 若单位持有人是一家机构，其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决，并有资格委任不超过2人（不论是否是单位持有人），作为代表出席会议或参与表决。
- (3) 若单位持有人是按1991年证券业（中央存票）法令定义的获授权代名人（简称“获授权代名人”），他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少1名代表（惟不超过2名）代表。
- (4) 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位（简称“综合账户”），而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
- (5) 由企业单位持有人、获授权代名人或豁免获授权代名人委任的代表无须是大会主席。
- (6) 若单位持有人委任2名代表，但未注明每一名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- (7) 只有名字出现在截至2021年4月21日的Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，并有资格出席此Axis-REIT年度大会，并在会上发言与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- (8) 代表委托书须由委任者亲笔书写，若委任者是机构，则由获适当授权人士亲笔书写，而代表委托书须盖上公司印章，或由适当授权主管人或授权人士亲笔签署。
- (9) 正本的代表委托书须完整填写并签名，在指定举行会议时间不少于48小时前，寄存到管理公司的注册办事处，地址是11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia方为有效（以传真方式呈交的代表委托书将不受理）。

其他信息

敬请参考Axis-REIT企业网站 (<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>) 的单位持有人行政指南，以了解第九届年度大会全面以线上方式举行的更多详情。代表委托书亦可在同一链接下载。

接着折此处

贴上邮票

Axis Real Estate Investment Trust的管理公司
Axis REIT Managers Berhad
c/o Boardroom Share Registrars Sdn Bhd
11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Malaysia

首先折此处