



价值 与日俱增



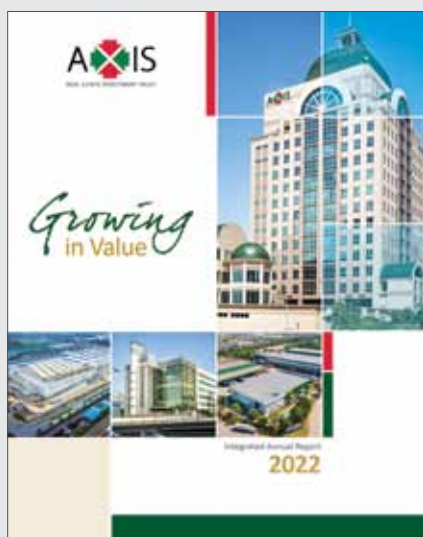
综合年度报告
2022

第十一届年度大会

AXIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

日期与时间:
星期四,
2023年4月20日, 上午10时正
(马来西亚时间)



价值与日俱增

“价值与日俱增”是Axis-REIT 2022综合年度报告的主题,反映出本基金致力于通过善用其财务、营运和声誉优势,提供卓越的商业空间解决方案,来增长其物业组合和价值。此外,Axis-REIT还通过实施环境、社会和治理相关政策和措施,努力为其利益相关者提升价值,以扩大其作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托公司之一的地位。

综合年度报告2022

此报告内容

我们的投资努力推动2022年的物业组合显著增长,因为在这一年里,我们完成收购4项可增强收益的项目,价值479,000,000令吉。总之,在2022年结束时,我们的物业组合有62项物业,管理面积增长11.9%,达到12,700,000平方尺。

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

40 管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析刊载于第40至73页

02 关于我们的报告

我们的背景和从事的业务

- 04 关于 AXIS-REIT
- 06 AXIS-REIT的显著特点
- 07 AXIS-REIT的结构
- 08 企业资料
- 10 AXIS团队组织结构
- 12 董事局
- 14 董事背景简介
- 26 主要管理层背景简介
- 29 物业管理团队
- 30 AXIS团队



104 管理可持续发展事宜

可持续的成长

- 32 我们对气候变化的应对措施
- 34 主席与首席执行官致单位持有人信函
- 40 管理公司的讨论与分析
 - 首席执行官回顾
 - 财务回顾
 - 业务回顾
 - 投资回顾
 - 投资者关系与媒体报导
 - 市场展望与优先事项
- 74 伊斯兰教义合规与伊斯兰教义顾问报告

推动价值创造

- 76 营运环境
- 82 风险与商机
 - 接触利益相关者
 - 商业风险与商机
- 94 企业可持续发展策略 2023-2024
- 102 创造价值与可持续发展目标
- 104 管理可持续发展事宜

创造价值的领导风范

- 161 企业治理总览声明
- 176 审计委员会报告
- 181 风险管理与内部监管声明
- 184 董事责任声明

财务报表

- 186 管理公司报告
- 190 财务状况表
- 191 损益及其他综合收益表
- 193 资产净值变动表
- 194 现金流量表
- 196 财务报表附注
- 248 管理公司声明
- 249 法定声明
- 250 信托公司报告
- 251 独立审计师报告

其他信息

- 255 物业组合详情
- 259 单位持有人统计数据
- 261 2022年产业市场总览
- 298 ESG 表现数据
- 303 常见问题 (FAQ)
- 306 词汇表

307 第十一届年度大会通知

附上代表委托书



扫描二维码
或点击链接: www.axis-reit.com.my/investor/annual-reports.php 以读取数码版报告

我们的 物业分布图

3  办公楼

12  办公楼/
工业





22  制造设施

23  物流货仓

2  霸级市场

62  物业总数

各地区物业数量

	中马区	31
	北马区	6
	东海岸区	1
	南马区	24

中马区



办公楼

Crystal Plaza
Menara Axis
Quattro West



办公楼/工业

Axis Business Campus
Axis Business Park
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam
Axis Technology Centre
Axis Vista
Fonterra HQ
Infinite Center
Strateq Data Centre
The Annex
Wisma Academy Parcel
Wisma Kemajuan



制造设施

Axis Aerotech Centre @ Subang
Axis Facility 2 @ Bukit Raja
Axis Facility 2 @ Nilai
Axis Industrial Facility @ Rawang



物流货仓

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

北马区



物流货仓

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



霸级市场

Axis Hypermarket @ Sungai Petani

东海岸区



办公楼

Wasco Facility @ Kuantan

南马区



办公楼/工业

Indahpura Facility 3



制造设施

Axis Steel Centre @ SILC
Beyonics i-Park Campus – Block A
Beyonics i-Park Campus – Block B
Beyonics i-Park Campus – Block C
Beyonics i-Park Campus – Block D
Beyonics i-Park Campus – Block E
Beyonics i-Park Campus – Block F
FCI Senai

Indahpura Facility 1

Indahpura Facility 2

Indahpura Facility 4

Nusajaya Tech Park Facility 1

Nusajaya Tech Park Facility 2



物流货仓

D8 Logistics Warehouse
D21 Logistics Warehouse
D37c Logistics Warehouse
DW1 Logistics Warehouse

Kerry Warehouse

Niro Warehouse

Pasir Gudang Logistics Warehouse 1

Pasir Gudang Logistics Warehouse 2

Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang



霸级市场

Axis Hypermarket @ Johor

中马区

🏢 办公楼



CRYSTAL PLAZA

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

可出租净面积
205,176平方尺

租用率
91.96%

物业组合详情:
收购日
2005年8月3日

投资支出总额
73,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)
250

账面价值

113,000,000令吉

主要租户

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

🏢 办公楼



MENARA AXIS

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

账面价值

112,500,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
178,471平方尺	71,400,000令吉	47.71%

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

91,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)
250

主要租户

- DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
- Malvern Pathology Labs Sdn Bhd
- Orient Overseas Container Line (Malaysia) Sdn Bhd
- Philips Malaysia Sdn Bhd



QUATTRO WEST

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

账面价值

61,000,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2007年11月30日

投资支出总额

51,600,000令吉

停车场车位数量 (停车位)
130

主要租户

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





AXIS BUSINESS CAMPUS

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

账面价值

80,700,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2006年6月30日

投资支出总额

63,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

441

主要租户

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



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ SHAH ALAM

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

账面价值

50,000,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
159,939平方尺	52,500,000令吉	77.56%

物业组合详情:

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

53,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

88

主要租户

- Posim Petroleum Marketing Sdn Bhd
- SR Technics Malaysia Sdn Bhd



AXIS BUSINESS PARK

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

账面价值

121,900,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
329,767平方尺	84,600,000令吉	81.74%

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

102,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

432

主要租户

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



AXIS TECHNOLOGY CENTRE

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

账面价值

64,700,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
170,730平方尺	49,000,000令吉	75.48%

物业组合详情:

收购日

2010年11月15日

投资支出总额

53,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

318

主要租户

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



 办公楼/工业


AXIS VISTA

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

账面价值

60,000,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2008年12月9日

投资支出总额

37,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

**

主要租户

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



FONTERRA HQ

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

账面价值

23,000,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2007年11月16日

投资支出总额

11,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Fonterra Brands (Malaysia) Sdn Bhd

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理
** 此乃多元租户物业，其停车场由租户管理

 办公楼/工业


INFINITE CENTER

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

账面价值

45,400,000令吉

可出租净面积
140,417平方尺

收购价
25,500,000令吉

租用率
96.47%

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

37,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

182

主要租户

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



STRATEQ DATA CENTRE

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

账面价值

68,000,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2008年1月25日

投资支出总额

42,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Strateq Data Centre Sdn Bhd



THE ANNEX

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

账面价值

21,700,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2012年10月1日

投资支出总额

13,600,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

31

主要租户

- Sports Garage Sdn Bhd

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



WISMA ACADEMY PARCEL

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

账面价值

75,000,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
235,452平方尺	73,000,000令吉	78.40%

物业组合详情:

收购日

2012年10月1日

投资支出总额

77,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

407

主要租户

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



WISMA KEMAJUAN

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

账面价值

67,000,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
198,777平方尺	29,000,000令吉	67.65%

物业组合详情:

收购日

2005年12月16日

投资支出总额

38,000,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

254

主要租户

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



AXIS AEROTECH CENTRE @ SUBANG

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

账面价值

92,000,000令吉

可出租净面积
178,979平方尺

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2018年2月7日

投资支出总额

72,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Upeca Aerotech Sdn Bhd



AXIS FACILITY 2 @ BUKIT RAJA

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

账面价值

44,400,000令吉

可出租净面积
150,692平方尺

收购价
37,000,000令吉

租用率
0%

物业组合详情:

收购日

2020年3月17日

投资支出总额

43,800,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- -

Axis Facility 2 @ Bukit Raja重大翻修后的画家构想图

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



AXIS FACILITY 2 @ NILAI

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

账面价值

51,600,000令吉

可出租净面积
246,500平方尺

收购价
50,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2020年2月28日

投资支出总额

50,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- K-Plastics Industries Sdn Bhd



AXIS INDUSTRIAL FACILITY @ RAWANG

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

账面价值

60,000,000令吉

可出租净面积
282,152平方尺

收购价
42,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2016年11月15日

投资支出总额

51,500,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Shuangfei Wire Harness
Sdn Bhd



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ MERU

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

账面价值

41,000,000令吉

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

物业组合详情:

主要租户

收购日

- Jemaramas Jaya Sdn Bhd

2022年12月2日

投资支出总额

41,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 2 @ SHAH ALAM

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

账面价值

14,700,000令吉

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

物业组合详情:

主要租户

收购日

- GT-Max Construction Sdn Bhd

2020年12月3日

投资支出总额

12,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值

40,700,000令吉

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

物业组合详情:

停车场车位数量 (停车位)

收购日

*

2007年7月31日

投资支出总额

主要租户

- Upeca Aerotech Sdn Bhd

22,500,000令吉



EMERSON INDUSTRIAL FACILITY NILAI

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

账面价值

44,000,000令吉

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

物业组合详情:

停车场车位数量 (停车位)

收购日

*

2012年8月30日

投资支出总额

主要租户

- Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd

27,500,000令吉

 物流货仓


Phase 1



Phase 2



AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

316,500,000令吉

物业组合详情:

收购价 (仅限土地) 85,000,000令吉	收购日 2010年10月15日	投资支出总额 259,300,000令吉 2022年12月31日	停车场车位数量 (停车位) *
-------------------------------	--------------------	--	-----------------------

	可出租净面积	租用率	主要租户
第一阶段	515,000平方尺	100%	• Nestle Products Sdn Bhd
第二阶段	竣工后估计 达 584,112平方尺	发展计划进行中 预计于2024年第一季竣工	

* 此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

 物流货仓


AXIS NORTHPORT DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值

91,500,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2009年10月20日

投资支出总额

67,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Northport (Malaysia) Berhad



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 2

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

账面价值

50,000,000令吉

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

物业组合详情:

收购日

2015年3月31日

投资支出总额

47,600,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Tele-Paper (M) Sdn Bhd
- Total Logistics Services (M) Sdn Bhd



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 3

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

账面价值

198,000,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
685,082平方尺	183,000,000令吉	100%

物业组合详情:
收购日

2014年12月18日

投资支出总额

187,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

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



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 5

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

账面价值

96,000,000令吉

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

物业组合详情:
收购日

2020年11月10日

投资支出总额

96,300,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- One Total Logistics (M) Sdn Bhd



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 4

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

账面价值

93,500,000令吉

可出租净面积	收购价	租用率
262,000平方尺	83,000,000令吉	100%

物业组合详情:
收购日

2018年6月4日

投资支出总额

84,600,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- J&T Express (Malaysia) Sdn Bhd



BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

117,000,000令吉

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

物业组合详情:
收购日

2009年12月14日

投资支出总额

80,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd

 物流货仓


BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE 2

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

账面价值

163,500,000令吉

可出租净面积
620,096平方尺
(竣工后)

收购价
120,000,000令吉

施工中
预计竣工
2023年8月31日

物业组合详情:

收购日

2021年3月31日

投资支出总额

163,900,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Shopee Express Malaysia
Sdn Bhd



SENAWANG INDUSTRIAL FACILITY

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

账面价值

24,700,000令吉

可出租净面积
148,011平方尺

收购价
18,500,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2018年12月5日

投资支出总额

19,100,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Denso Wiper Systems
(Malaysia) Sdn Bhd

*此乃单一租户物业, 其停车场由租户管理

北马区

 物流货仓


AXIS FACILITY @ BATU KAWAN

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

账面价值

19,000,000 令吉

可出租净面积
44,000 平方尺

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2019年12月19日

投资支出总额

14,700,000令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Federal Express Services (M)
Sdn Bhd

 物流货仓


BAYAN LEPAS DISTRIBUTION CENTRE

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

可出租净面积
205,151 平方尺

收购价
48,500,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:
收购日

2012年1月17日

投资支出总额
51,000,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

账面价值

67,000,000 令吉

主要租户

- DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

 物流货仓


SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 1

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

账面价值

24,900,000 令吉

可出租净面积
106,092 平方尺

收购价
17,400,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:
收购日

2010年3月5日

投资支出总额

17,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

主要租户

- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 2

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

账面价值

9,900,000 令吉

可出租净面积
41,893 平方尺

收购价
6,900,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:
收购日

2010年3月5日

投资支出总额

7,400,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

主要租户

- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd



*



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 3

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

账面价值

77,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2012年2月15日

投资支出总额

64,300,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd



AXIS HYPERMARKET @ SUNGAI PETANI

Jalan Lencongan Barat
08000 Sungai Petani, Kedah

账面价值

52,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2007年9月7日

投资支出总额

39,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- TF Value-Mart Sdn Bhd

东海岸区

制造设施



WASCO FACILITY @ KUANTAN

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

账面价值

159,000,000 令吉

可出租净面积:
建筑物
506,753 平方尺

收购价:
155,000,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2017年12月5日

投资支出总额

157,600,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd

南马区

🏭 办公楼/工业



INDAHPURA FACILITY 3

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

可出租净面积
24,950 平方尺

收购价
6,700,000 平方尺

租用率
100%

物业组合详情:

收购日
2021年2月26日

投资支出总额
6,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

账面价值

7,000,000 令吉

主要租户

• Perodua Sales Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

🏭 办公楼/工业



AXIS STEEL CENTRE @ SILC

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

账面价值

163,000,000 令吉

可出租净面积
688,011 平方尺

收购价
153,500,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2014年12月30日

投资支出总额

155,900,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

主要租户

• Yongnam Engineering
Sdn Bhd



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK A

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

账面价值

19,000,000 令吉

可出租净面积
67,260 平方尺

收购价
14,200,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

14,500,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

主要租户

• Beyonics Precision
(Malaysia) Sdn Bhd



制造设施



**BEYONICS I-PARK CAMPUS
- BLOCK B**

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

账面价值

17,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
60,967 平方尺	12,900,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

13,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd

制造设施



**BEYONICS I-PARK CAMPUS
- BLOCK D**

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

账面价值

29,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
104,606 平方尺	22,100,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

22,500,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



**BEYONICS I-PARK CAMPUS
- BLOCK C**

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

账面价值

15,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
55,476 平方尺	11,700,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

12,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



**BEYONICS I-PARK CAMPUS
- BLOCK E**

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

账面价值

37,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
132,706 平方尺	31,500,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2018年8月9日

投资支出总额

32,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

制造设施



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK F

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

账面价值

15,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2021年3月3日

投资支出总额

13,300,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



FCI SENAI

PL0 205, Jalan Cyber 14, Kawasan Perindustrian Senai IV, 81400 Johor

账面价值

26,500,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2007年11月15日

投资支出总额

12,700,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd

制造设施



INDAPURA FACILITY 1

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

账面价值

8,200,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
33,448 平方尺	7,200,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2018年8月9日

投资支出总额

7,300,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Oerlikon Balzers Coating Malaysia Sdn Bhd



INDAPURA FACILITY 2

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

账面价值

9,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
35,339 平方尺	8,500,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2021年1月12日

投资支出总额

8,700,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- KES International Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

**INDAHPURA FACILITY 4**

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

账面价值

18,200,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2022年3月8日

投资支出总额

16,700,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- HQPack Sdn Bhd

**NUSAJAYA TECH PARK FACILITY 1**

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

账面价值

42,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2019年9月30日

投资支出总额

42,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- GKN Engine Systems
Component Repair
Sdn Bhd

**NUSAJAYA TECH PARK FACILITY 2**

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

账面价值

15,500,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2019年9月30日

投资支出总额

14,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- SternMaid Asia Pacific
Sdn Bhd

**D8 LOGISTICS WAREHOUSE**

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

账面价值

40,300,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
171,000 平方尺	30,000,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2011年3月1日

投资支出总额

31,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Schenker Logistics
(Malaysia) Sdn Bhd

物流货仓



D21 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

43,600,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2008年4月30日

投资支出总额

49,600,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Maersk Logistics & Services Malaysia Sdn Bhd



D37C LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

66,200,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2020年6月9日

投资支出总额

66,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd

物流货仓



DW1 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

391,000,000 令吉

可出租净面积
1,150,391平方尺

收购价
390,000,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2022年4月25日

投资支出总额

395,600,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Equalbase PTP Sdn Bhd

*此乃单一租户物业, 其停车场由租户管理

物流货仓



KERRY WAREHOUSE

PL0 731, Jalan Nikel 2, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, 81700 Pasir Gudang, Johor

账面价值

39,500,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2017年7月24日

投资支出总额

33,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Kerry Ingredients (M)



NIRO WAREHOUSE

PL0 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor.

账面价值

29,200,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2008年4月30日

投资支出总额

17,100,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Kerry Ingredients (M)



物流货仓



PASIR GUDANG LOGISTICS WAREHOUSE 1

PL0 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor.

账面价值

23,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
130,743 平方尺	12,500,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2008年8月4日

投资支出总额

13,800,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd



PASIR GUDANG LOGISTICS WAREHOUSE 2

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

账面价值

36,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
276,000 平方尺	32,000,000 令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2022年3月7日

投资支出总额

32,700,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Venice Tulip Sdn Bhd



*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



XIN HWA WAREHOUSE @ PASIR GUDANG

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

可出租净面积
464,613平方尺

收购价
75,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:
收购日
2021年10月21日

投资支出总额
76,400,000令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

账面价值
77,000,000令吉

主要租户
• Xin Hwa Trading & Transport Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



AXIS HYPERMARKET @ JOHOR

No. 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor

账面价值
107,000,000令吉

可出租净面积
233,579平方尺

收购价
75,600,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:
收购日
2010年10月1日

投资支出总额
77,000,000令吉

停车场车位数量 (停车位)
*

主要租户
• Lotuss Stores (Malaysia) Sdn Bhd

关于我们的报告

关于我们的报告



这是自2019年开始综合报告历程以来的第四份综合年度报告。我们将可持续发展课题纳入Axis-REIT的策略和商业模式，继续增长和提高物业组合的弹性。如此一来，我们在短期、中期和长期内为所有利益相关者创造共享价值，并扩大我们作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托基金的地位。

配合Axis-REIT致力于可持续发展与保护环境，点击链接www.axis-reit.com.my/annualreport2022.php以读取IAR2022数码版报告。



扫描二维码或点击链接以阅读本报告的数码版

报告理念与框架

此2022综合年度报告（简称“IAR2022”或“报告”）是由Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”或“管理公司”）代表Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”），根据国际综合报告委员会（简称“IIRC”）国际综合报告框架（简称“<IR>框架”）所备制。借着采纳<IR>框架，此报告旨在针对本基金财务与非财务表现交付透明、简明且平衡的概述。

备制IAR2022的参考资料如下：

- 马来西亚证券交易所（简称“证交所”）主板上市条例（简称“MMLR”）
- 马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）上市房地产投资信托指南（简称“REIT”）
- 证监会的《伊斯兰资金市场产品和服务指南》（简称“ICMPS指南”）
- 马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）
- 《马来西亚财务报告准则》（简称“MFRS”）以及国际财务报告准则（简称“IFRS”）
- 全球报告倡议（简称“GRI”）标准

范围与界线

报告期

此报告每年备制并发布。IAR2022涵盖本基金从2022年1月1日至2022年12月31日期间，截至2022财政年（简称“2022财政年”）的财务与非财务信息，除非另有注明。

报告界线

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

目标读者

此报告主要是提供所需信息给Axis-REIT单位持有人与长期投资者。

我们亦在此提供可为其他主要利益相关者创造价值的相关信息。

财务与非财务报告

IAR2022不仅提供财务报告，也包括对Axis-REIT创造价值有着显著影响的非财务表现指标、风险、机会与可归功于利益相关者的成果。其中包括属于Axis-REIT并由管理公司管理的所有物业的环境、社会与治理（简称“ESG”）披露。

实质性、风险与策略

在2022年，我们进行实质性审查，以确定对Axis-REIT和利益相关者都很重要且相关的实质可持续发展事项。

我们的实质性评估程序每一年进行两次，并每年审查一次，以确保所鉴定的可持续发展事项反映我们当前的营运环境，本财政年度主要受到后疫情商业情况所影响。根据新的实质性矩阵所确定的可持续发展事项，我们进一步审查和更新风险登记册和业务策略，以确保非财务风险和机会被纳入管理公司的风险管理方法和2023-2024年企业可持续发展策略。有关实质性评估过程的细节和ESG的更多详情披露，可参阅此报告的“推动价值创造”篇章。

报告中的除外事项或变动

自2021综合年度报告以来，报告中没有主要的除外事项或变动。2022年，我们扩大可持续发展报告的范围，在国际可持续发展报告框架的指导下，为利益相关者披露ESG表现数据。这将在本报告的“其他信息”篇章披露。

董事局责任声明

ARMB董事局（简称“董事局”）认同其有责任确保此报告的完整性，以董事局之见，此报告探讨对本基金创造价值能力至关重要的课题，并公平地展示其综合表现。此报告于2023年2月21日获董事局批准。

保证声明

KPMG PLT是受委任审计Axis-REIT 2022财政年财务报表的法定审计师。审计工作仅限于本报告第190至254页的综合财务报表。我们尚未就非财务信息取得外部保证，但我们认同独立验证可加强可信度，并将于2023财政年就特定关键指标寻求可持续发展保证。

前瞻性声明

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

反馈式意见与联络方式

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

图标导航

六大资源	策略支柱	可持续发展事宜																		
财务 制造 社会与关系 人力 知识 自然	发展 资本管理 房地产 设施管理 投资 治理	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">可持续发展事宜</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 经济表现</td> <td> 社区活动与伙伴关系</td> <td> 多元化与包容</td> </tr> <tr> <td> 负责任的供应链管理</td> <td> 租户满意度</td> <td> 商业道德</td> </tr> <tr> <td> 人权与劳工实践</td> <td> 能源与碳排放</td> <td> 优质资产与服务 - 新收购</td> </tr> <tr> <td> 垃圾管理</td> <td> 网络安全与资料保护</td> <td> 水源管理</td> </tr> <tr> <td> 职业健康与安全</td> <td> 优质资产与服务 - 现有资产</td> <td> 人才开发</td> </tr> </tbody> </table>	可持续发展事宜			经济表现	社区活动与伙伴关系	多元化与包容	负责任的供应链管理	租户满意度	商业道德	人权与劳工实践	能源与碳排放	优质资产与服务 - 新收购	垃圾管理	网络安全与资料保护	水源管理	职业健康与安全	优质资产与服务 - 现有资产	人才开发
可持续发展事宜																				
经济表现	社区活动与伙伴关系	多元化与包容																		
负责任的供应链管理	租户满意度	商业道德																		
人权与劳工实践	能源与碳排放	优质资产与服务 - 新收购																		
垃圾管理	网络安全与资料保护	水源管理																		
职业健康与安全	优质资产与服务 - 现有资产	人才开发																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">风险</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 财务</td> <td> 环境</td> <td> 环球</td> </tr> <tr> <td> 投资</td> <td> 房地产管理</td> <td> 人力资源与资讯科技</td> </tr> <tr> <td> 发展</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			风险			财务	环境	环球	投资	房地产管理	人力资源与资讯科技	发展								
风险																				
财务	环境	环球																		
投资	房地产管理	人力资源与资讯科技																		
发展																				

这些图标代表可获得的更多信息：

可在线上获得更多信息

可在本报告获得其他信息

关于 AXIS-REIT

Axis-REIT 是马来西亚证交所首家上市的房地产投资信托基金，于 2005年8月3日上市，主要是拥有并投资在工业与办公楼房地产。

我们的愿景

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

我们的使命

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

本基金按照契约组成，主要受到适用的证券法令、证监会上市房地产投资信托指南、ICMPS指南、证交所上市条例、存管条规及相关税收法律与条规所监管。Axis REIT Managers Berhad和RHB Trustees Berhad，于2005年6月15日签署订立组成 Axis-REIT的契约。此契约于2005年6月16日向证监会注册，就此标志着 Axis-REIT在马来西亚正式成立。Axis-REIT随后于2008年12月11日重新归类为伊斯兰房地产投资信托。Axis-REIT的有效期限为，发生契约中列明的任何情况之时或者Axis-REIT成立999年之时，以何者先发生为准。



关于Axis-REIT



本基金的首要目标包括：

为单位持有人提供稳定及续增的收益分配。

实现本基金每单位资产净值取得长期增长。

六大管理原则

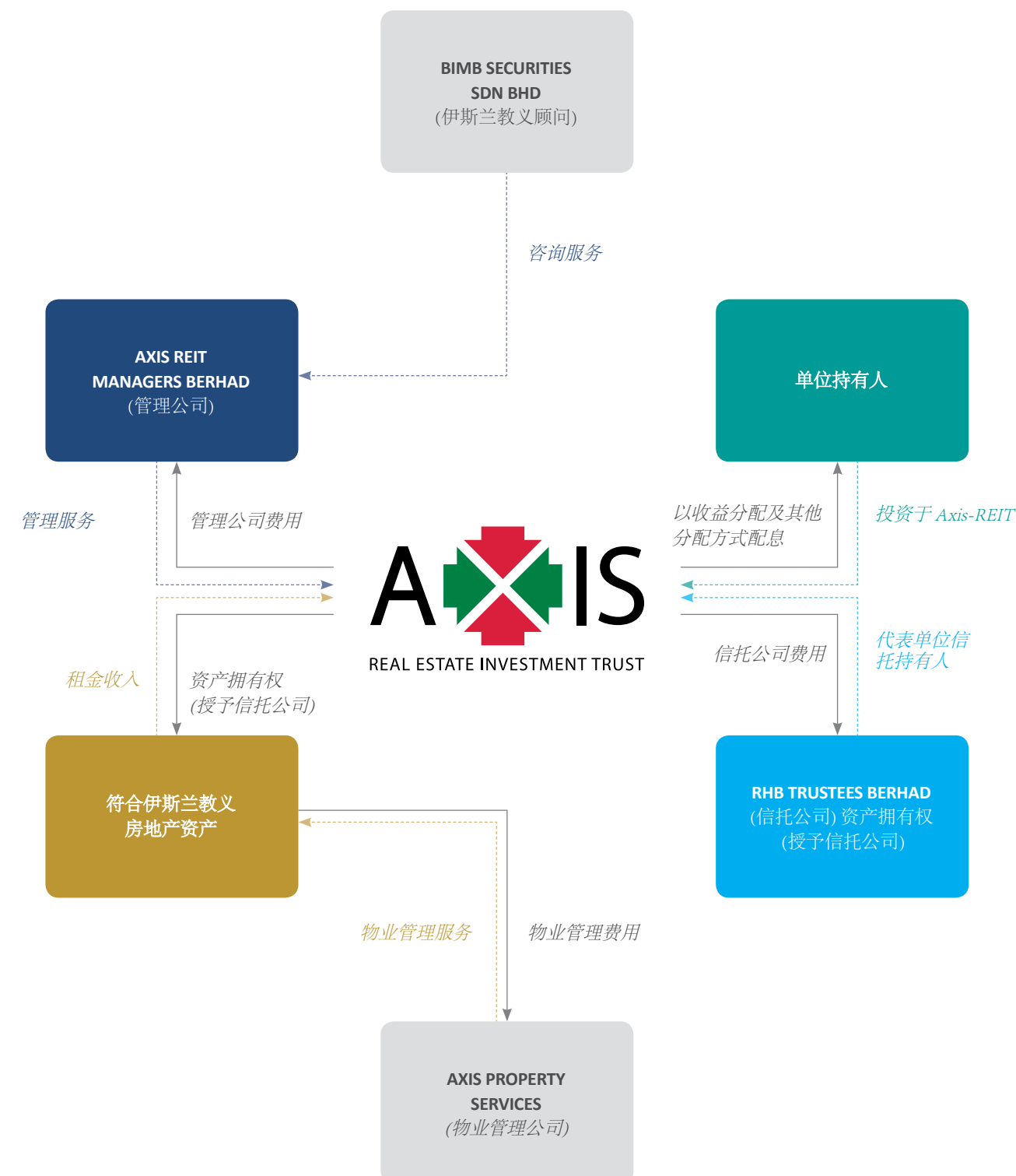
凭借以下六大管理原则，管理公司承诺交付长期可持续的配息，同时保持资本的稳定性：

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

AXIS-REIT 的显著特点

基金类别	房地产投资信托
基金类型	收益及成长
本基金的愿景	务求让Axis-REIT单位持有人取得的总回报，足以媲美全球最成功的房地产投资信托，并成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托
本基金的使命	透过积极增长物业组合，贯彻最高标准的企业治理，奉行最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值，持续提供配息给单位持有人
已发行的基金规模	1,641,054,038 单位
市值	2,937,487,000令吉
所管理的资产总值	4,255,673,000令吉
获允许投资	至少75%的本基金资产总值，于任何时候均须投资在可带来经常性租金收入的房地产
首次公开招股散户售价	每单位0.625令吉（相等于单位分拆前的每单位1.25令吉）
财政年截止日期	12月31日
配息政策	季度收益分配： <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px;">第一季至第三季</div> <div>至少为本财政年迄今可分配收益的95%</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px;">第四季</div> <div>至少为本财政年迄今可分配收益的99%</div> </div>
融资限制	不超过本基金资产总值的50%
重估政策	投资物业须由独立注册估值师每财政年重新估值至少一次
最低初始投资额	100 单位
挂牌	证交所主板
证交所股票编号	AXREIT 5106

AXIS-REIT的结构



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

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

Lim Keng Hwee
独立非执行董事

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
执行副主席

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
高级独立非执行董事

Devika A/P K Sothinathan
独立非执行董事

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

Alvin Dim Lao
非独立非执行董事

Jancis Anne Que Lao
Alvin Dim Lao的替代董事

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

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

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



企业资料

AXIS-REIT的管理公司
Axis REIT Managers Berhad

管理公司的执行委员会

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
主席

Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
Leong Kit May

管理公司的审计委员会

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
主席

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin

Alvin Dim Lao

Lim Keng Hwee

Devika A/P K Sothinathan

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
Email: eadvisory@epsilon.com

管理公司的公司秘书

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

AXIS-REIT的信托公司

RHB Trustees Berhad
Level 10, Tower One
RHB Centre
Jalan Tun Razak
50400 Kuala Lumpur
电话: 603-9280 5933
传真: 603-9280 5934
网址: www.rhbgroup.com

AXIS-REIT的伊斯兰教义顾问

BIMB Securities Sdn Bhd
32nd Floor, Menara Bank Islam
No. 22 Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur
电话: 603-2726 7814
传真: 603-2088 8033
网址: www.bimbsec.com.my

AXIS-REIT的注册处

Boardroom Share Registrars Sdn Bhd
11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13
46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话: 603-7890 4700
传真: 603-7890 4670
网址: www.boardroomlimited.com.my
电邮: BSR.Helpdesk@boardroomlimited.com

AXIS-REIT的物业管理公司

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

AXIS-REIT的审计师

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

AXIS-REIT的内部审计师

Baker Tilly Monteiro
Heng Governance Sdn Bhd
Baker Tilly Tower, Level 10
Tower 1, Avenue 5
Bangsar South City
59200 Kuala Lumpur

AXIS-REIT的税务代理

PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd
Level 10, Menara TH 1 Sentral, Jalan Rakyat
Kuala Lumpur Sentral
P.O. Box 10192
50706 Kuala Lumpur

AXIS-REIT的主要银行家

Maybank Islamic Berhad
CIMB Islamic Bank Berhad
HSBC Amanah Bank Malaysia Berhad
Public Islamic Bank Berhad
OCBC Al-Amin Bank Berhad
Alliance Islamic Bank Berhad

股票名称与股票编号

AXREIT 5106

投资者关系部

欲知 Axis-REIT的更多详情, 敬请联系:

Leong Kit May

首席执行官/执行董事
或

Chan Tze Wee

投资与投资者关系高级经理

联络处

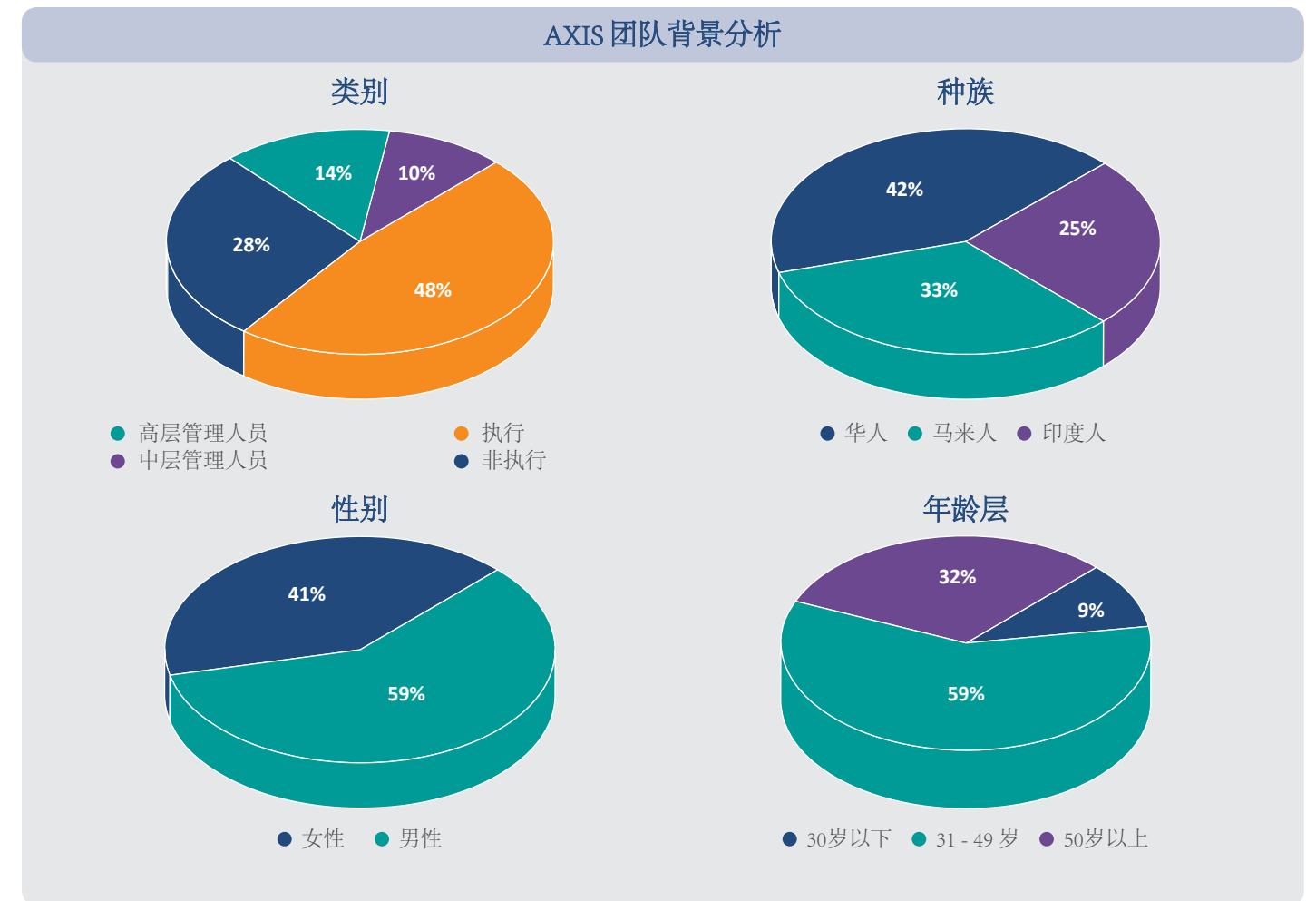
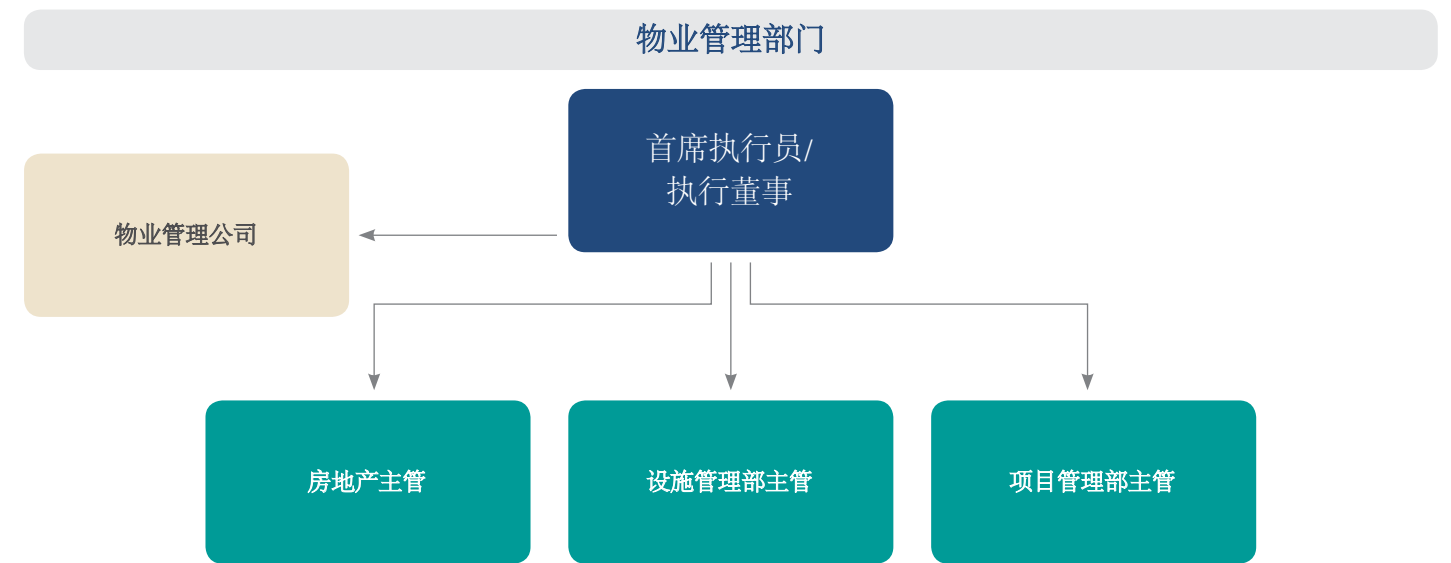
Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话: 603-7958 4882
传真: 603-7957 6881
电邮: info@axis-reit.com.my

网址

www.axis-reit.com.my

AXIS 团队组织结构

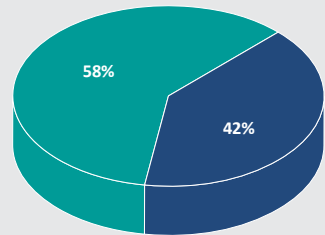
Axis 团队组织结构



董事局

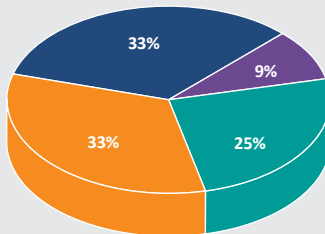
董事背景分析

性别



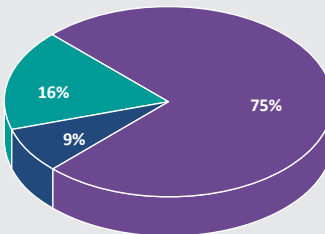
● 女性 ● 男性

种族

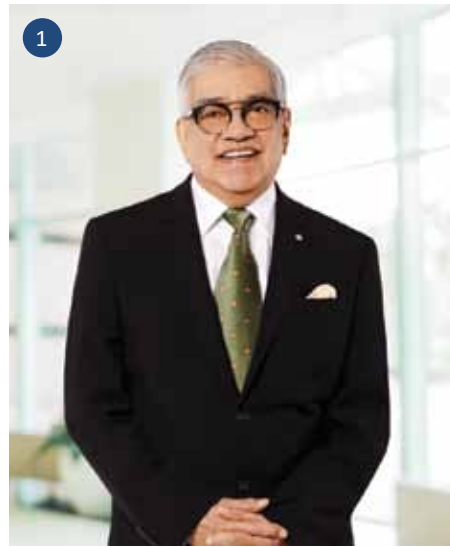


● 华人 ● 马来人
● 印度人 ● 其他

年龄层



● 30岁以下 ● 31-49岁
● 50岁以上



- 1 **YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin**
独立非执行主席
- 2 **Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**
执行副主席
- 3 **Leong Kit May**
首席执行官/执行董事
- 4 **Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**
非独立非执行董事
- 5 **Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**
独立非执行董事
- 6 **Alvin Dim Lao**
非独立非执行董事
- 7 **Mohd Sharif Bin Hj Yusof**
高级独立非执行董事
- 8 **Lim Keng Hwee**
独立非执行董事
- 9 **Devika A/P K Sothinathan**
独立非执行董事
- 10 **Alex Lee Lao**
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事
- 11 **Jancis Anne Que Lao**
Alvin Dim Lao的替代董事
- 12 **Maxine Teoh Sui Vern**
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事

董事局

董事背景简介



YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN

独立非执行主席

年龄/性别/国籍:

87岁/男性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2007年8月10日

董事委员会成员:

审计委员会成员

提名委员会成员

学术/专业资格

- 贝尔法斯特女王大学理学学士（经济学）

工作经验/职业

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

他目前担任 Strateq Sdn. Bhd 主席兼董事。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

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

董事背景简介



DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH

执行副主席

年龄/性别/国籍:

63岁/男性/挪威人/马来西亚永久居民

首度受委进入董事局的日期:

2005年3月15日

董事委员会成员:

执行委员会主席

薪酬委员会成员

董事委员会成员:

- 瑞典哥德堡大学化学文凭
- 挪威奥斯陆大学行销文凭

工作经验/职业

从1985年至1993年，Dato' Abas Carl Gunnar 担任 Jotun Powder Coatings (M) Sdn. Bhd. 董事经理。

在1989年，他透过与跨国公司 APV Hills & Mills 合作开展建设与租约项目，而首次进军马来西亚的物业发展。1992年，他与 Stephen Tew Peng Hwee 和其他投资者组建团队以发展 Crystal Plaza。随后由他们发展的 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis 更成为了 Axis-REIT 上市时的核心物业组合。

身为执行副主席，Dato' Abas Carl Gunnar 监督管理公司在管理 Axis-REIT 所实施的策略与营运目标。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

董事背景简介



LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

年龄/性别/国籍:

46岁/女性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2011年11月15日

董事委员会成员:

执行委员会成员

学术/专业资格

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

工作经验/职业

Kit May 一开始在 Ernst & Young 任职，在此累积了审计与会计方面的扎实经验。2001 年，她加入了 UOA 公司集团，专注于集团物业领域各个方面的物业营运，包括发展、建设和投资。2005 年，她积极参与了成功让 UOA REIT 上市的企业计划。

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

在本基金扩展以成为马来西亚首屈一指的工业物业业主、管理公司与发展商之际，Kit May 继续带领 Axis-REIT 迈向新高峰。她成功引领 Axis-REIT 渡过疫情考验，本基金得以持续成长，业务营运展现抗逆力。她还在推动基金物业组合的扩展方面发挥重要作用，特别是在物业发展方面，在她积极监督下，至今成功收购、完成并顺利移交三项“兴建并租赁”项目，还有两项发展项目正在进行中。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

- 马来西亚房地产投资信托管理公司协会（简称“MRMA”）前副主席（2017年至2020年）
- 目前担任MRMA的副主席
- 马来西亚雷丁大学房地产理学士课程的业界顾问

荣誉勋衔

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

董事背景简介

STEPHEN TEW PENG HWEE @
TEOH PENG HWEE

非独立非执行董事

年龄/性别/国籍:

61岁/男性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2004年10月25日

董事委员会成员:

执行委员会成员

薪酬委员会成员

学术/专业资格

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

工作经验/职业

Stephen 于 1982 年开始担任房地产经纪，直至今日他已成为办公楼和工业物业领域专家，建立了自己的业务。他擅长发展许多特定用途的建筑，已经吸引许多跨国公司租用，以及建造了许多带来投资收益的高质量物业组合。

在 1992 年，他与 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 和其他投资者组建团队以发展 Crystal Plaza。之后由他们所发展的 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis，更成为了 Axis REIT 上市时的核心物业组合。

他于 1992 年成立房地产经纪公司 Hectares & Stratas Sdn Bhd，以办公楼、商业与工业房地产服务而享誉市场。

Stephen 亦是多家私人公司的董事和股东，这些公司主要从事房地产投资，包括零售商场、酒店和物业发展项目。他亦对太阳能发电有兴趣，并拥有两家知名的贸易公司：Seng Hup Lightings 与 Victron Outdoor Furniture。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

- 获 MIEA 颁发德高望重的“终身成就奖”（2015 年）

董事背景简介



DATUK SERI FATEH ISKANDAR BIN TAN SRI DATO' MOHAMED MANSOR

独立非执行董事

年龄/性别/国籍:

54岁/男性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2006年11月20日

董事委员会成员:

薪酬委员会主席

提名委员会成员

学术/专业资格

- 澳洲昆士兰大学商学士/法学士 (荣誉)
- 澳洲昆士兰大学工商管理硕士

工作经验/职业

大家更习惯称他为Datuk Seri FD Iskandar, 他目前是证交所主板上市的产业公司——Glomac Berhad (简称“Glomac”) 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担任企业经理。他于1992加入Glomac担任业务发展总经理, 并于1997年2月受委进入Glomac董事局, 随后于2000年6月担任董事经理/首席执行官职位迄今。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Glomac Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉勋衔

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

董事背景简介



ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

年龄/性别/国籍:

51岁/男性/菲律宾

首度受委进入董事局的日期:

2011年12月30日

董事委员会成员:

审计委员会成员

学术/专业资格

- 西澳大学信息技术与统计学位
- 麻省理工学院的斯隆管理学院工商管理硕士

工作经验/职业

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

Alvin 于2021年担任LBL Prime Properties Incorporated执行副总裁兼财务主管, 这是多元的产业发展公司, 专注于菲律宾的工业、礼宾与商业项目。他之前担任此公司的首席财务长。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

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

董事背景简介

**MOHD SHARIF BIN HJ YUSOF**

高级独立非执行董事

年龄/性别/国籍:

83年/男性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2007年8月10日

董事委员会成员:

审计委员会主席

提名委员会主席

学术/专业资格

- 英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员
- 马来西亚会计师公会特许会计师

工作经验/职业

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

自1989年起，Mohd Sharif在家族公司Setia Raya Sdn Bhd担任董事至今。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- AYS Ventures Berhad

其他会员籍/委任/参与

- 无

董事背景简介

**LIM KENG HWEE**

独立非执行董事

年龄/性别/国籍:

58岁/女性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2022年6月1日

董事委员会成员:

审计委员会成员

学术/专业资格

- 马来西亚注册会计师公会会员
- 马来西亚会计师公会特许会计师

工作经验/职业

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

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

董事背景简介

**DEVIKA A/P K SOTHINATHAN**

独立非执行董事

年龄/性别/国籍:
55岁/女性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2022年6月1日

董事委员会成员:

审计委员会成员

学术/专业资格

- 雷丁大学法学学士（法学荣誉学位）
- 林肯律师学院荣誉大律师
- 马来亚高等法院辩护律师和事务律师
- 马来西亚公司委员会（SSM）注册的公司秘书/执业证书持有人

工作经验/职业

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

董事背景简介

**ALEX LEE LAO**

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事

年龄/性别/国籍:
77岁/男性/菲律宾人

首度受委进入董事局的日期:
2005年3月22日

董事委员会成员:

不适用

学术/专业资格

- 菲律宾理工学院化学工程理学士

工作经验/职业

Alex Lee Lao目前是D&L Industries Inc.（简称“D&L”）的董事，这是从事食品、塑料与气溶胶行业的产品定制与专业化公司，在菲律宾股票交易所上市。

他在制造、营销与分销等行业拥有逾45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、产业投资与沉香树种植。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

董事背景简介



JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao的替代董事

年龄/性别/国籍:
46岁/女性/菲律宾人

首度受委进入董事局的日期:
2014年10月20日

董事委员会成员:

不适用

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

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

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

加入LBL之前，Jancis在纽约建筑公司Davis Brody Bond任职，这是在文化、学术、研究、城市、企业、工业、保健和住宅项目中拥有多元化组合的建筑公司。随后，她转职到Saks Fifth Avenue，她在此参与零售奢侈品牌的租赁和项目管理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 企业家组织（菲律宾分会）现任会员

董事背景简介



MAXINE TEOH SUI VERN

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

年龄/性别/国籍:
29岁/女性/马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2020年7月1日

董事委员会成员:

不适用

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
- 在马来西亚公司委员会（SSM）注册的公司秘书/执业证书持有人

工作经验/职业

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

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

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

在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，她在以办公楼、商业和工业房地产服务而闻名的房地产中介机构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

其他披露

- Alvin Dim Lao是Alex Lee Lao在ARMB董事局的代表，后者是ARMB最终主要大股东。他是Alex Lee Lao的侄儿。Alvin的替代董事Jancis Anne Que Lao是Alex Lee Lao的女儿。
 - Maxine Teoh Sui Vern是Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的女儿。

除了上述所披露的信息，ARMB没有任何董事与ARMB其他任何董事与/或主要股东，与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系。

- ARMB没有任何董事与ARMB和/或Axis-REIT具有利益冲突。

- 管理公司没有任何董事在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
- 管理公司没有任何董事于2022年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。
- 管理公司每位董事于2022年期间出席董事会议的记录，收录在此年度报告的企业治理总览声明。
- 管理公司每位董事持有Axis-REIT单位的详情，收录在此年报的单位持有人统计数据篇章。

主要管理层背景介绍



LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事
46岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2011年11月15日

学术/专业资格

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

工作经验

Kit May是ARMB的首席执行官/执行董事。请参阅此报告的“董事背景介绍”篇章，以了解她的工作经验详情。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

- 马来西亚房地产投资信托管理公司协会（简称“MRMA”）前副主席（2017-2020）
- 目前担任MRMA的副主席
- 马来西亚雷丁大学房地产理学学士课程的业界顾问

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）投资者关系奖：投资者关系最佳首席执行官



NIKKI NG

首席财务长
45岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2012年6月1日

学术/专业资格

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

工作经验

Nikki带领ARMB财务部门，推动管理报告、财务分析、信用管理以及预算控制。她在企业融资、资本管理、监管合规与财库职务等事务上与首席执行官密切地合作。

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

荣誉勋衔

- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（马来西亚）



JACKIE LAW

房地产主管
58岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2012年12月1日

学术/专业资格

- 英国赫瑞瓦特大学设施管理学硕士
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书
- 马来西亚估价师、评估师、房地产经纪与物业经理局的注册物业经理

工作经验

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



REBECCA LEONG

公司秘书兼合规部主管
44岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2016年11月1日

学术/专业资格

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

工作经验

Rebecca于2016年加入ARMB，担任公司秘书与合规部主管。她负责ARMB与Axis-REIT的企业合规事务。她还通过与指定的法律事务顾问和内部审计师密切合作，协助首席执行官处理公司法律事务、内部审计和风险管理。

在此之前，她自2006年4月20日起就担任ARMB的外聘公司秘书，当时她在企业秘书事务所——Archer Corporate Services Sdn Bhd（简称“Archer”）担任副总裁。在Archer的12年期间，她处理一系列公共与私人公司的企业秘书事务，工作范围包括企业咨询、公司治理与行政管理，以及须符合法定与监管规定以及上市义务的企业合规等等。在Archer任职期间，她还担任所负责公司的特许秘书。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



TAN KEE HONG

投资部主管
36岁 | 男性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2019年7月17日

学术/专业资格

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

工作经验

Kee Hong领导投资团队，他负责制定和执行Axis-REIT的物业组合扩展计划。这包括物色和获得潜在的新投资，为基金建立强大的合适收购和开发目标管道。

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

Kee Hong于2019年7月重新加入ARMB担任投资部主管。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

主要管理层背景介绍



CHAN TZE WEE

投资与投资者关系部高级经理
43岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2016年1月1日

学术/专业资格

- 曼彻斯特大学法学士
- 英国曼彻斯特大学营销硕士学位
- 亚太房地产协会研究所房地产投资金融证书

工作经验

Tze Wee 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，她的主要职责就是透过接触潜在涉及各方，例如房地产顾问、产业发展商、商务委员会，以及行业协会，以鉴定、评估与完成有关的资产收购。她也是ARMB投资者关系部的主管，负责Axis-REIT的投资者关系事务。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

荣誉勋衔

- 2021年MIRA投资者关系奖：最佳投资者关系专业人员（中型资本股）



LOW AY KEAN

人力资源部经理
48岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:
2015年12月1日

学术/专业资格

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

工作经验

Ay Kean 负责ARMB的人力资源、办公室行政和资讯科技的全面工作。这些职能包括人力、招聘和筛选、薪酬和福利、培训、雇员福利、劳资关系事务和一般办公室行政，以及监督ARMB的资讯科技系统，与外包的信息技术服务供应商密切合作，以确保强大和有弹性的信息技术基础设施，有效的预防性维护和安全系统，以及及时的技术支持。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他披露

管理公司没有任何主要高级管理人员：

- 和管理公司其他任何董事与/或主要股东、与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系；
- 和管理公司与/或Axis-REIT有任何利益冲突；
- 在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）；
- 在2022年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。

物业管理团队



SELINA KHOR

Axis Property Services
Axis-REIT物业经理
64岁 | 女性 | 马来西亚人

学术/专业资格

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

工作经验

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

Selina在物业有将近40年的丰富经验，从1982年开始任职于Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd。在成立Axis Property Services之前，她曾担任多项职务，包括注册估价师、房地产经纪与物业经理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



SIVA SHANKAR PALANY

设施管理部主管
Axis Facilities Management Sdn Bhd
50岁 | 男性 | 马来西亚人

学术/专业资格

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

工作经验

Siva Shankar负责Axis-REIT组合所有物业的设施管理与营运。他在马来西亚与文莱的房地产专业服务拥有逾25年的丰富经验，其中包括物业管理、项目管理、物业尽责调查与建筑规范合规。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



LOH YEN FERN

项目管理部主管
Axis Facilities Management Sdn Bhd
51岁 | 女性 | 马来西亚人

学术/专业资格

- 澳洲皇家墨尔本理工大学建筑经济学士
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书
- 马来西亚估价师、评估师、房地产经纪与物业经理局的注册物业经理

工作经验

Yen Fern负责项目管理、规划、成本计算与Axis-REIT组合物业的增值工程。她在马来西亚建筑与建造业拥有逾25年的工作经验，她的专长是项目规划、管理与设施管理。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

AXIS 团队

Axis团队



我们对气候变化的应对措施

房地产活动估计占全球碳排放量*约



Axis-REIT认同身为物业业主和发展商，我们在应对气候变化方面扮演着关键角色。

气候变化—全球天气模式和温度转变—已直接影响到房地产市场。从严重水灾和风暴造成财产损失和破坏，到为遵守最新的环境法而产生的更高运营成本，气候变化正在给房地产行业带来越来越迫切又有形的风险。



物理风险

比如

风暴
水灾
干旱
野火



转型风险

比如

政策与监管
条例转变
科技变革
信誉问题

气候变化风险被视为两类。第一类，物理风险，源自于气候事件，如风暴、水灾、干旱和野火，而第二类，转型风险，涉及到向低碳经济过渡所产生的风险，如政策和监管条例转变、科技变革和信誉问题。最重要的是，这两种风险都有可能影响房地产资产的经营状况、竞争力和生存能力。

《联合国气候变化框架公约》第27次缔约方会议（简称“COP27”）重申应对气候变化的紧迫性，敦促到2030年将温室气体排放量在2019年的基础上减少43%，以根据《巴黎协定》将全球升温限制在1.5°C。同时，缔约方会议还强调需要加快努力，逐步减少有增无减的煤电，逐步取消低效的化石燃料补贴。

随着越来越多国家、城市和公司站出来响应应对气候变化的号召，ESG数据正成为监管者、投资者和其他利益相关者的重要考量。有鉴于此，为了有效地披露公司与气候相关风险和机会，以及他们对这些事项的治理，证交所宣布可持续发展报告框架增强版，这将要求主要市场的上市发行机构在2025年前报告与气候变化有关的披露，并与气候相关财务披露工作组（TCFD）的建议保持一致。TCFD的建议旨在帮助公司更一致地报告与气候相关的披露，从而使披露更具比较作用。这也将使公司能够制定更明智且有效的气候相关评估、策略计划和决策过程。

在Axis-REIT，我们相信采用与TCFD相一致的信息披露将有助于推进我们的气候策略。这也与我们遵守国际报告框架和标准的举措相辅相成。同时，加强报告也有可能提高投资者对本基金信心。

Axis-REIT致力于在应对气候变化方面尽本份。身为房地产资产所有者和马来西亚首屈一指工业房地产投资信托基金，我们想要在应对气候变化方面发挥关键作用。我们致力于应用可持续的政策和做法，来指导我们管理有弹性的房地产资产组合。

我们已经将环境因素纳入业务营运：从内部沟通朝向无纸化，到发展项目和AEIs中的可持续设计和材料，以及采用可持续融资作为资本管理策略的一部分。

为了加强这些做法，我们在2022年10月制定了环境政策，全面概述加强物业组合抗逆力的方法。除了直接营运活动外，我们与供应商、承包商和服务提供者公开沟通和合作为利益相关者关系奠定基调，以确保他们理解并共享我们的价值观和期望，并且我们鼓励他们采用类似的价值观念和气候变化政策。

我们已经将气候变化的风险和机会纳入风险登记册，并在2022年申请成为全球房地产可持续发展基准（GRESB）的参与成员，这是广泛认可的国际ESG基准，衡量公司资产的可持续发展表现，并提供与行业同行的比较分析。尽管如此，我们承认，在评估、目标设定和报告过程中，我们仍然处于起步阶段。2022年，我们聘请独立的能源顾问来指导工作，为减少使用碳、能源和水设定适当的基线和目标。在咨询之后，我们设定目标，即在5年内实现能源消耗和温室气体排放（范围1和2的总和）至少减少1%—单在2022年我们就超过了这个目标，不过我们将在2023年继续监测进展和表现，如果有必要，在下一年重新评估这个目标。

在物业组合层面，本基金在2022年4月收购DW1 Logistics Warehouse，增添第一个绿色建筑指数（GBI）认证的物业。之后，我们在年内进行的主要AEI：Bukit Raja Distribution Centre 2 发展项目和Axis Facility 2 @ Bukit Raja获得两项临时绿色建筑认证。

这些努力与我们在ESG倡议方面的持续投资相辅相成，这为本基金被纳入FTSE4Good Bursa Malaysia指数和FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah指数铺平道路。这也加强我们为单位持有人创造可持续、长期价值的承诺。

Axis-REIT致力于通过以下正在进行和即将进行的举措，为缓和气候变化尽一份力：

2022年

- 制定环境政策，概述本基金在加强其物业组合抗逆力和减轻气候相关风险方面的做法
- 将气候风险纳入风险登记册
- 申请成为GRESB参与成员
- 设定能源、温室气体和水的减排目标
- 致力于为新开发的项目和AEIs获得绿色建筑认证

2023年

- 在可能的情况下，继续优先考虑与可持续性相关的融资
- 为租户提供的装修和翻新指南引入ESG元素
- 准备开始TCFD报告的过程中，进行一次TCFD准备情况评估
- 达到绿色建筑认证目标
- 继续实现减少能源、温室气体和用水的目标

展望未来，我们将紧跟本地和全球遏制气候变化的最新举措。在2023年，我们将继续在可能的情况下优先考虑与可持续发展相关的融资，并在提供给租户的装修和翻新指南引入ESG元素。随着我们开始TCFD报告的历程，亦将展开一项TCFD准备情况的评估。

我们的目标是在可能的情况下，为即将进行的发展项目和正在进行重大AEIs的建筑寻求绿色建筑认证，并制定评估和管理物理和转型风险的程序，以保障本基金的物业组合免受气候变化所影响。

* The Edge Markets (2022). GRESB协助履行ESG承诺。

主席与首席执行官致单位持有人信函



回顾2022年：**价值** **与日俱增**

在强劲的经济复苏中，我们继续完成投资、营运和财务目标，**实现的净收入增长15.7%，而每单位配息 (DPU) 9.75仙**，这相当于**5.5%**的备受赞许的收益率。

YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN
主席

LEONG KIT MAY
首席执行官/执行董事

主席与首席执行官致单位持有人信函



2022年
对于Axis-REIT的ESG历程来说，是具有里程碑意义的一年，其在**政策、物业组合和资本管理层面**缔造多项**第一**的辉煌记录。

尊贵的单位信托 持有人

我们谨代表Axis-REIT董事局欣然提呈本基金截至2022年12月31日财年综合年度报告 (IAR)。

将近两年因疫情而实行动限制和封锁后，大多数经济领域和马来西亚的国际边境在2022年重新开放。期待已久的重新开放，尽管是循序渐进地，却普遍迎来欢呼声，随着经济活动趋向正常化，提振消费者情绪以及营商环境。

在一片乐观情绪中，仍有些挑战笼罩着复苏之路。这些挑战包括劳动力持续短缺和劳动成本上升。市场亦担心，受压抑的消费支出会逐渐减少，通胀压力和升息夹攻下，令消费支出更为疲软。

撇开不利因素不谈，相对于其他物业领域，工业房地产在疫情期间比较不受冲击，证明此领域具有抗逆力，因为在全球供应链的重新配置下，马来西亚，仍然是具有吸引力的投资地点。这种情况造就了持续的需求涌现，特别是对第三方物流和货仓资产的需求，这为工业房地产投资信托基金提供有利的营运条件。

在此背景下，我们继续完成营运和财务目标。具体来说，我们在物业组合增加4项物业，可出租净面积 (NLA) 累计达1,700,000平方尺，续签了77%的到期租约，并获得了120,000平方尺的新租赁。因此，物业组合租用率保持在95%。营运业绩实现的净收入增长达15.7%，而每单位配息(DPU)达9.75仙。

除了稳健的营运和财务表现，我们在本基金的可持续发展议程上也取得重大进展。我们为物业组合增添第一个GBI认证的物业，此后，又为另外两项物业取得临时绿色建筑认证。我们将可持续发展纳入资本

管理策略，推出第一个与可持续发展挂钩的融资工具，并申请成为GRESB的参与成员——这是广泛认可的国际ESG基准，衡量公司资产的可持续发展表现。

这些成就和努力与我们政策层面措施相辅相成，如制定环境政策，在2022年6月达到董事局有30%女性代表，以及在2021年将治理列为策略支柱。

这些努力和成就累积起来，促使 Axis-REIT 被纳入 FTSE4Good Bursa Malaysia 指数和 FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah 指数的成分股。这些纳入成分股举动，再次肯定并确认我们的承诺，即通过不断改善环境、社会和治理 (ESG) 举措，为单位持有人创造长期价值。

主席与首席执行官致单位持有人信函

物业组合
与营运重点摘要:

完成收购4项工业物业，总价为479,300,000令吉，为物业组合增加1,679,362平方尺的可出租净面积工业空间。



在2022年的营收和净收入持续增长。营收增长15.6%至284,500,000令吉，而实现的净收入增长15.7%至157,600,000令吉。



2022年派发的每单位配息总额为9.75仙，意味着配息率为5.5%（根据2022年12月31日的基金收市单位价计算）。



在2022年12月顺利完成市场询价活动，并在2023年1月完成发行100,000,000个新单位。



截至2022年12月31日，实现95%的平均物业组合租用率，加权平均租约届满期（WALE）为5.3年。



获添加为 FTSE4Good Bursa Malaysia 和 FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah 指数的成分股。



物业组合增添第一个绿色建筑认证物业，随后又有另外两项物业获得临时认证。

物业组合重点摘要

2022年对于Axis-REIT的物业组合来说是具有里程碑意义的一年。首先，在2022年4月，本基金完成收购DW1 Logistics Warehouse 总价为390,000,000令吉，面积为1,150,000平方尺，这项收购是本基金迄今为止，按价值和面积而言，规模最大的收购。这项物业收购也结合了与Equalbase PTP Sdn Bhd签署10年固定租约，后者是专业商业和工业房地产解决方案供应商。加上这一年内完成的其他3项物业收购，截至2022年12月31日，本基金的物业组合增加到62项物业，管理面积达12,700,000平方尺，容纳161个租户。

在发展方面，正在进行的 Bukit Raja Distribution Centre 2 的发展正按计划进行，将在2023年8月31日前完成并移交给马来西亚Shopee Express私人有限公司（简称“Shopee Express”）。在这一年里，我们也开始了第五个发展项目，这将是Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的发展，建筑面积约584,112平方尺，可细分为8个单元，竭尽所能提供灵活性，以满足不同的需求。这个项目预计在2024年第一季度竣工。

收购DW1 Logistics Warehouse也是Axis-REIT缔造第一的纪录，增添了首个GBI认证的建筑。此后，我们又获得Bukit Raja Distribution Centre 2和Axis Facility 2 @ Bukit Raja的临时绿色建筑认证。

业务回顾

市场需求动力保持正面，继续让工业房地产资产受益，我们持续主动接触租户、房地产经纪人和房地产市场接触，以提高我们物业组合的知名度与购兴。

我们欣然看到本基金的物业继续吸引和保留强稳的租户群。本基金在2022年结束时，租用率达95%，而租户名单包括跨国企业（MNCs）、官联公司（GLCs）和大型上市公司，这证明本基金在打造品牌、挑选物业组合和策略方面有所成就，以及其提供卓越商业空间解决方案和服务具备一定能力。

在2022年，我们能够从可持续发展倡议记录可量化的结果，因为我们为物业组合的多元租户物业设定初步的能源和碳减排目标。我们欣然留意到，我们超过目标，并将在来年继续监测进展。

财务重点摘要

本基金强劲的物业组合扩张和业务上的成就，转为财务指标持续增长。2022年，营收从上一财政年的246,200,000令吉增长15.6%，到284,500,000令吉，这是因为新收购物业的租金收入增加，物业组合的租用率持续上升，新租约的租金上涨，以及续租的租金回升。

物业净收入从2021年的212,900,000令吉增加到2022年的245,300,000令吉，增长15.2%。赚幅扩大可归功于审慎的成本管理和成本控制措施，这些措施有助缓解通货膨胀造成的成本压力。

本基金宣布，2022年财政年的每单位配息总额为9.75仙，根据本基金在2022年12月31日的收市单位价格1.79令吉计算，收益率为5.5%。

在这一年里，Axis-REIT获得第一个与可持续发展挂钩的定期融资，并签订第一个与可持续发展挂钩的伊斯兰利润率互换协议（IPRS）。这些工具附有预先决定的与可持续性有关的绩效目标，一旦实现，就会触发融资利润率的折扣，为本基金提供进一步激励，以实现其可持续性承诺。

截至2022年12月31日，Axis-REIT的融资比率为36.3%。在2022年12月，我们完成私下配售100,000,000个新单位的市场询价活动。私下配售筹获173,000,000令吉所得资金净额，用于在2023年1月偿还本基金现有的短期融资。100,000,000个新单位于2023年1月4日上市后，本基金的融资比率进一步降低到32%，使本基金有足够空间来物色并寻求合适的收购和发展机会。

风险管理与可持续发展

COVID-19疫情带来的重要启示：拥有全面的风险管理框架至关重要，此框架要考虑到财务和非财务风险。风险管理框架包括与ESG相关的风险和机会，其中财务和非财务风险都被纳入风险登记册。风险管理框架详情，可参阅第85至93页的“商业风险和机遇”篇章。



DW1 Logistics Warehouse

主席与首席执行官致单位持有人信函



确保在日常运营中遵守职业安全与健康规定

我们在确认、了解和减轻所有财务和非财务风险方面继续保持警惕。2022年，我们制定环境政策，以确定并加强对环境可持续性的承诺，其中包括处理和减轻气候变化风险。有关政策指导我们实现环境目标的方法，包括优化能源和水源消耗，减少垃圾和碳排放，以及在发展项目和AEIs中应用可持续做法。根据有关政策，在投资过程也会考虑拥有绿色建筑认证的房产和项目，或者在可能的情况下，通过重大整修和重建工作作为我们的物业寻求这种认证。

这些努力与我们参与GRESB相辅相成，GRESB使本基金能够以日益重要的ESG数据和基准吸引并接触本地和国际投资者。这也使我们能够将自己的ESG表现与行业同行进行比较，并根据国际公认的标准和框架，标准化ESG数据收集。

2023年展望与策略

展望未来，2023年将是振奋人心的一年。尽管全球经济增长可能放缓，但在国内需求持续扩张的背景下，预期马来西亚经济有望持续增长。

对于Axis-REIT来说，工业房地产资产背后的结构性驱动因素仍然完好无损——全球地缘政治紧张局势和后疫情供应链策略继续推动对供应链重新配置计划的投资，进而带动工业物业的需求。在本地，马来西亚制造业继续蓬勃发展，这得益于宽松政策和奖励措施、深入而广泛的支援产业生态系统以及广泛的基础设施。

在营运上，我们将继续善用这些正面的行业动态，来促进和定位工业物业组合，以善用现代和位置卓越工业资产所获得的持续需求。同时，我们将继续保持办公楼物业，以在吉隆坡外围地区繁荣的商业中心提供优质的商业空间解决方案。

在投资方面，工业物业获得旺盛需求将继续推动收购，这也进一步加强我们的物业组合。我们相信，某些位于黄金工业地段的物业，通过未来的复兴计划，具有巨大的增值潜力。

据估计，房地产活动占全球碳排放的40%，我们认识到，物业业主、发展商和营运商必须在减少碳排放方面发挥各自的角色。为此，我们将保持可持续发展议程的势头，并计划在2023年为另外两项物业申请绿色建筑认证。我们还将参与GRESB的基础上，确保可持续发展报告保持有效且透明，并采取初步措施，为与TCFD相一致的报告做准备。关于我们对气候变化的立场的更多详情，将在第32至33页关于我们对气候变化的应对措施文章中讨论。

表扬与鸣谢

随着疫情最严重的情况已过去，回顾近三年来，对于我们的利益相关者——员工、租户、承包商、供应商、房地产经纪人、周边社区、商业伙伴和单位持有人——在我们应对疫情空前挑战时所给予的支持，谨此表达深切感谢。您们持续信任我们的能力、策略和流程，使Axis-REIT经历疫情后，比之前更强大、更有抗逆力。

主席与首席执行官致单位持有人信函



我们也感谢行业协会和媒体合作伙伴，在2022年授予以下奖项，来表扬我们的努力和成就。

- 
2022年The Edge十亿令吉俱乐部
 三年来最高的税后盈利增长（房地产投资信托基金类别）
 三年来最高的股东回报率（房地产投资信托基金类别）
- 
2022年The Asset ESG企业奖
 金奖
- 
2022年星洲企业楷模奖
 产业卓越奖
- 
2022年全国企业年报奖（NACRA）卓越奖
 金奖（市值20亿至100亿令吉的企业）

最后，我们想借此机会欢迎Lim Keng Hwee女士和Devika A/P K Sothinathan女士加入董事局，成为独立非执行董事。Keng Hwee和Devika都具备丰富经验和专业知识。Keng Hwee是IFS咨询服务私人有限公司的创始人兼执行董事，这是提供企业服务的公司，而Devika是Sothi & Ang律师事务所的合伙人，她在此实践产权转让、家庭法和公司法。同时，对于董事局全体董事不断地分享宝贵见解和行业专业知识，我们谨此深表感激。

YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN
主席

LEONG KIT MAY
首席执行官/执行董事

管理公司的讨论与分析

首席执行官回顾

Axis-REIT在2022年继续奋发进取，物业组合、营运和财务皆取得成长，作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托的地位更加巩固。经济增长比预期更强劲，加上外国直接投资持续流入马来西亚，支撑着工业物业所获得的需求。这些宏观经济的利好因素，加上物业组合的优势和以客为尊的策略，继续为本基金带来成果。



管理公司的讨论与分析

我们的投资努力促使物业组合在2022年大幅增长。在这一年里，我们完成收购4项物业，总价为479,300,000令吉，包括位于柔佛州的DW1 Logistics Warehouse，面积为1,150,000平方尺，价格为390,000,000令吉，是我们迄今为止在规模和购买价格上最大型的收购行动。DW1 Logistics Warehouse也是组合中第一项获得绿色建筑认证的物业。总而言之，在2022年结束时，物业组合有62项物业，管理的面积为12,700,000平方尺。

同时，Bukit Raja Distribution Centre 2发展如期进行，将于2023年8月31日移交给Shopee Express，在这一年，我们开始第五个发展项目，Axis Mega Distribution Centre（第二阶段），此项目将发展成为约584,112平方尺的物流货仓，预计将于2024年第一季度完成。

房地产团队在这一年里非常忙碌，2022年租约到期的2,500,000平方尺的空间，达到77%的租户留租率，并签订另外120,000平方尺新租赁。2022年结束时，物业组合租用率为95%，租金调升率为3.3%，加权平均租约届满期（WALE）延长至5.3年。在这一年中，在租户管理和参与方面，我们再接再厉，获得很高的租户满意度，继续保持提供卓越商业空间解决方案的目标。

在2022年，我们的ESG倡议加快步伐。除了绿色建筑认证外，亦制定环境政策，勾勒出在加强物业组合抗逆力和减轻气候相关风险方面的做法。我们还签署成为GRESB的参与成员，以促进对ESG倡议的评估和报告。在这一年里，我们还能够设定碳和能源减少的基准线和目标，单在2022年就超越了这些目标，并将在来年进行监测。

在资本管理方面，我们欣然获得第一批与可持续发展相关的融资工具，其中嵌入与可持续发展相关的绩效目标，这将在坚持可持续发展做法的同时，激发节约融资成本。我们也顺利完成私下配售活动的市场询价活动，发行100,000,000个新单位，并于2023年1月4日在马来西亚证交所上市。

在净利方面，物业组合、策略和执行能力的优势获得回报。本基金保持增长势头，实现的净收入增长15.7%，达到157,600,000令吉，与营收增长保持一致，并宣布2022财政年的每单位股息（DPU）为9.75仙，根据2022年12月31日的收市单位价格1.79令吉计算，股息率为5.5%。

管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析

2022年重点摘要

2022年第一季度

- 1 完成收购 Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 和 Indahpura Facility 4
- 2 配合本基金第四项发展项目 - Bukit Raja Distribution Centre 2，而与Shopee Express签署协议
- 3 宣布每单位配息 (DPU) 2.42 仙
- 4 对2022第一次中期配息应用收益分配再投资计划 (IDRP)

2022年第二季度

- 1 签署并完成买卖协议，以收购位于柔佛州丹絨柏勒巴斯港口的DW1 Logistics Warehouse，价格为390,000,000令吉
- 2 接受收购Axis Industrial Facility 1 @ Meru的献议
- 3 获得首个与可持续性挂钩的定期融资便利
- 4 通过第一个与可持续性挂钩的IPRS，以固定利率锁定特定的融资便利
- 5 宣布每单位配息 (DPU) 2.55仙

2022年第三季度

- 1 签署买卖协议收购 Axis Industrial Facility 1 @ Meru，价格是41,000,000令吉
- 2 宣布每单位配息 (DPU) 2.45 仙

2022年第四季度

- 1 完成收购 Axis Industrial Facility 1 @ Meru
- 2 实现27,800,000令吉重估收益
- 3 宣布每单位配息2.33仙
- 4 着手进行本基金第五项发展项目，即 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)，这是物流货仓，在 Axis Mega Distribution Centre (第一阶段) 毗邻的剩余空地上建造。
- 5 在2022年12月完成100,000,000个新单位的私下配售 (第九次私人配售) 的市场询价活动。新单位已于2023年1月4日在马来西亚证交所上市。

2022年业绩重点摘要

尽管2022年期间的营运环境充满挑战，主要绩效指标仍反映出本基金稳定增长和业务表现。

营收

284,500,000
令吉
按年+ 15.6%



净物业收益

245,300,000
令吉
按年+ 15.2%



已实现净收益

157,600,000
令吉
按年+ 15.7%



每单位配息 (DPU)

9.75
仙
按年+ 2.7%



总资产

4,260,000,000
令吉
按年+ 10.9%



每单位资产净值 (NAV)

1.57令吉
按年+ 1.3%



租金调升

+3.3%



重估收益

27,800,000
令吉



物业组合租用率

95%



财务回顾

马来西亚经济在2022年上演备受欢迎的复苏，反观2021年则面对疫情所引起的各种挑战，而形成低基数。

在此背景下，Axis-REIT在营收和可分配收益方面继续录得良好的增长势头。本年度的营收增长15.6%，达到284,500,000令吉（2021年：246,200,000令吉），而净物业收益则增长15.2%，达到245,300,000令吉（2021年：212,900,000令吉）。

本基金宣布2022财政年的每单位配息 (DPU) 为9.75仙 (2021年：9.49仙)，收益分配总额为160,100,000令吉 (2021年：138,000,000令吉)，按增长16.0%。根据2022年12月31日的收市单位价格1.79令吉，9.75仙的DPU总额相当于5.5%的配息率。Axis-REIT多年来成功地增加收益分配，显示尽管本基金的营运环境存在挑战，但管理公司仍成功地理解并应对市场。

管理公司继续严谨地选择合适的、可增强收益的收购目标和发展项目，以提高收益并推动资本增值。我们精心挑选具有高长期投资和发展潜力的房地产资产组合。在2022年，我们收购4项物业，总收购价为479,300,000令吉，使本基金的投资组合达到62项物业，并使Axis-REIT成为马来西亚顶尖的工业房地产空间供应商。

管理公司的讨论与分析

在2022年，本基金投资物业的评估价值增加27,800,000令吉，反映出物业组合的质量和基本业绩的优势，以及工业物业的坚实基本面，即拥有强劲需求而供应有限。

除了业绩表现，2022年标志着我们在资本管理策略引入可持续性，因为本基金获得其第一个与可持续性相关的金融工具。这些金融工具嵌入与可持续发展相关的绩效目标，有助于融资我们的增长抱负，同时在营运中促进良好的ESG实践。



本基金主要财务业绩速览列在下表：

业绩摘要

	2018	2019	2020	2021	2022
总营收('000令吉)	210,588	222,464	232,234	246,195	284,471
物业营运开销('000令吉)	(27,827)	(30,756)	(33,716)	(33,314)	(39,128)
净物业收益('000令吉)	182,761	191,708	198,518	212,881	245,343
盈利与其他收益('000令吉)	725	1,434	875	804	797
投资物业的公允价值变动('000令吉)*	35,607	94,064	10,796	63,197	24,438
按摊销成本予以计量的金融负债净利/(净亏)**('000令吉)	3,687	(2,348)	(428)	(1,705)	4,654
衍生产品的公允价值变动('000令吉)	(306)	(933)	(905)	1,746	2,027
物业与投资净收益('000令吉)	222,474	283,925	208,856	276,923	277,259
非物业开销('000令吉)	63,026	70,474	66,285	72,884	85,209
扣税前净收益('000令吉)	159,448	213,451	142,571	204,039	192,050
扣税后净收益细分：					
- 已实现的扣税后收益('000令吉)	113,442	115,179	124,938	136,211	157,550
- 未实现的扣税后收益('000令吉)	41,537	94,059	17,126	64,153	32,817
可供分配收益('000令吉)	108,011	116,872	126,390	138,224	160,238
每单位盈利(已实现+未实现)(简称“EPU”)(仙)	12.57	16.61	9.86	13.80	11.62
收益分配('000令吉)	107,825	116,752	126,203	137,985	160,085
每单位配息(简称“DPU”)(仙)	8.74	9.26	8.75	9.49	9.75
配息率(根据12月31日收市价)(%)	5.60	5.23	4.31	4.89	5.45
每单位盈利率(根据12月31日收市价)(%)	8.06	9.38	4.86	7.11	6.49
管理开支比率(简称“MER”)(%)	1.30	1.29	1.27	1.25	1.22
年度总回报*** (%)	9.83	19.40	19.63	0.24	(2.71)
平均总回报(3年)(%)	3.78	9.18	16.29	13.09	5.72
平均总回报(5年)(%)	7.37	5.20	10.07	9.48	9.28

* 扣除未开单的应收租约收入后。

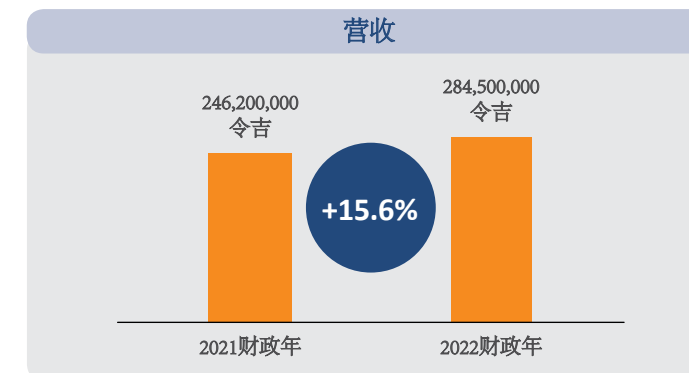
** 遵循马来西亚财务报告准则(简称“MFRS”)第139条款，已折扣租户的存入保证金之未实现盈利(亏损)。

*** 根据单位价格与每单位收益率的波动。

管理公司的讨论与分析

营收：增加38,300,000令吉(+15.6%)，达到284,500,000令吉，受物业组合增长和租金调升所推动

Axis-REIT在报告年度的营收增加了38,300,000令吉或15.6%，达到284,500,000令吉(2021年：246,200,000令吉)。强劲的增长归功于年内完成的4项新物业收购所带来的增量收入，以及整体物业组合的租金皆调升。停车场业务也恢复赚取收入，因为商界在政府取消行动管制令后恢复营运。



营收组成部分:租金收入占总营收的93.2%

租金收入占总营收的265,000,000令吉或93.2%，其余来自停车场收入和其他收入。

我们的停车场为租户提供长期(季票)停车服务，也为访客提供按时计费停车服务。在这一年里，多元租户物业的按时计费停车场租金营收大幅提高，按年增长70.4%。季票停车场的营收按年增长17.1%，以至于季票停车场营收恢复到COVID-19之前的水平。

在这一年里，本基金出售从Bukit Raja Distribution Centre 2与Axis Facility 2@Bukit Raja拆除工程回收的再生材料，而认列了一笔额外收入。这使基金的其他收入增加3倍多，在2022年达到14,400,000令吉。

	2018年 '000令吉	2019年 '000令吉	2020年 '000令吉	2021年 '000令吉	2022年 '000令吉
租金收入*	199,527	211,475	224,001	237,669	265,016
停车场收入	5,890	6,355	4,615	4,075	5,079
其他物业收入	5,171	4,634	3,618	4,451	14,376
合计	210,588	222,464	232,234	246,195	284,471

* 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：5,800,000令吉，和物业组合扩充、严格的COVID-19防范措施和工资压力上升相符

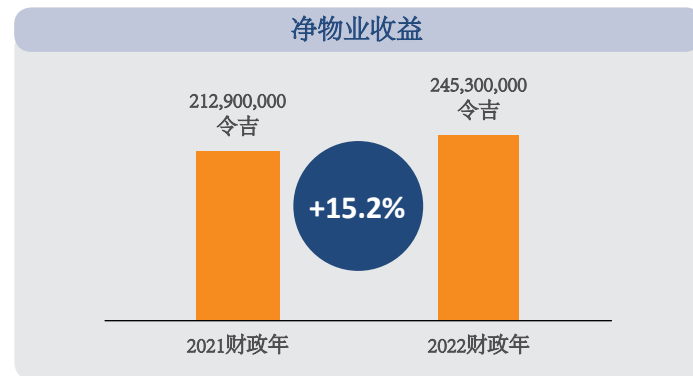
本基金的物业营运开销按年增加17.5%，至39,100,000令吉，和本基金物业组合增长相符。物业管理开销，以及门牌税和地税是最大的组成部分，分别占总物业营运开销的24.3%和20.6%。由于采取严格的清洁规程，以保护多元租户物业的租户，保安和清洁费用按年增加23.7%。工资压力上升也是导致营运开销增加的因素之一。

	2018年 '000令吉	2019年 '000令吉	2020年 '000令吉	2021年 '000令吉	2022年 '000令吉
门牌税与地税	5,407	5,495	6,203	7,039	8,056
物业管理公司费用与现场职员成本	6,900	7,633	8,221	8,467	9,512
保安与清洁开销	3,261	3,793	4,348	4,026	4,980
伊斯兰保险供款	1,521	1,393	1,451	1,447	1,498
维修与其他费用	10,738	12,442	13,493	12,335	15,082
合计	27,827	30,756	33,716	33,314	39,128

管理公司的讨论与分析

净物业收益：增加15.2%或32,400,000令吉，至245,300,000令吉，和营收的增幅相符

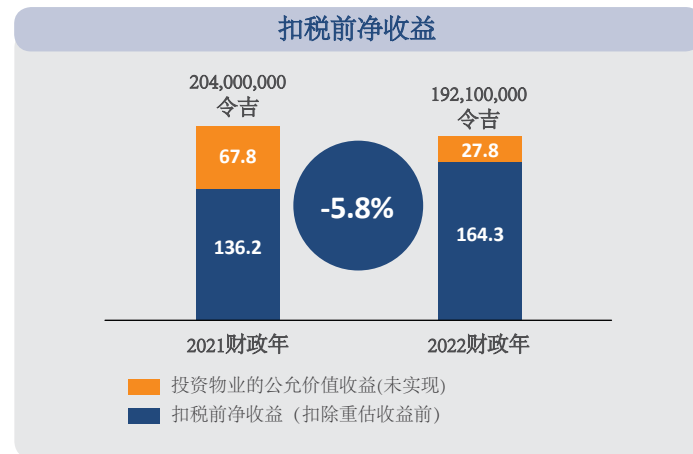
与营收增长相符，2022年的净物业收益比一年前增长15.2%，达到245,300,000令吉。



扣税前净收益：受2022年确认的重估收益减少所影响

Axis-REIT在2022年的扣税前净收益为192,100,000令吉，比上一财年度减少5.8%。这是由于2022年投资物业公允价值的未实现收益减少，为27,800,000令吉，而前一年为67,800,000令吉。

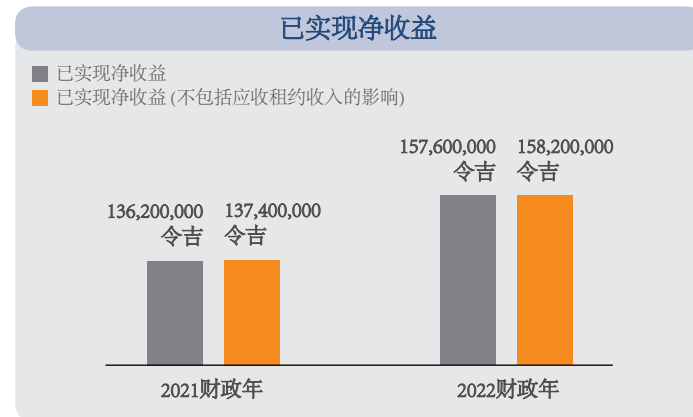
本基金的每单位配息（DPU）没有受到非现金性质的重估收益减少所影响。



已实现净收益（不包括租约奖励调整）：增加15.1%至158,200,000令吉

Axis-REIT已实现净收益，包括根据MFRS16的租约奖励调整的影响，在2022年上升15.7%至157,600,000令吉。

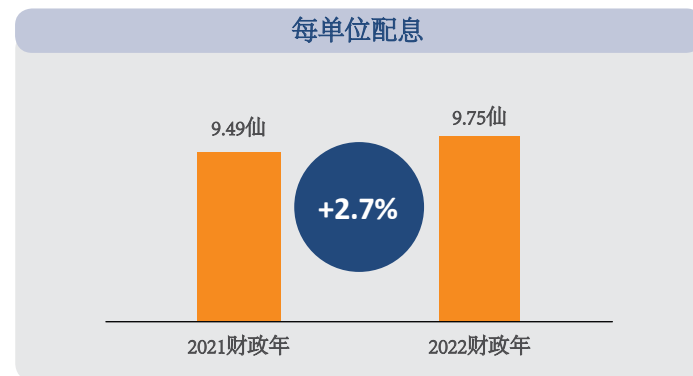
若不包括租约奖励调整，2022年净收益将达到158,200,000令吉，而2021年为137,400,000令吉——比前一年稳健增长15.1%。



每单位配息（DPU）：9.75仙，配息率达5.5%的诱人水平

2022财年可供分配的已实现收益总额为160,200,000令吉，本基金宣布的每单位配息（DPU）总额为9.75仙，比前一年增长2.7%。自2005年上市以来，Axis-REIT的单位价格已从0.625令吉（相当于单位分拆前的每单位1.25令吉）上升至2022年12月31日的1.79令吉。若包括所支付的配息总额，自2005年上市以来，本基金单位持有人的总回报超过400%。

根据Axis-REIT在2022年12月31日的1.79令吉收市单位价格计算，这一年的DPU转化为5.5%的备受赞许配息率。



本基金宣布2022财政年的收益分配再投资计划（IDRP），适用于其首次每单位配息（DPU）2.42仙，其中1.81仙在单位持有人手中须缴税，0.61仙无需缴税。2022年的IDRP让单位持有人有以下选项：

- 再投资1.20仙可选部分到本基金的新单位，并以现金收到剩余部分的1.22仙，或者
- 再投资0.60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1.82仙，或者
- 选择不参与IDRP选项，悉数以现金收到全部2.42仙首次每单位配息。

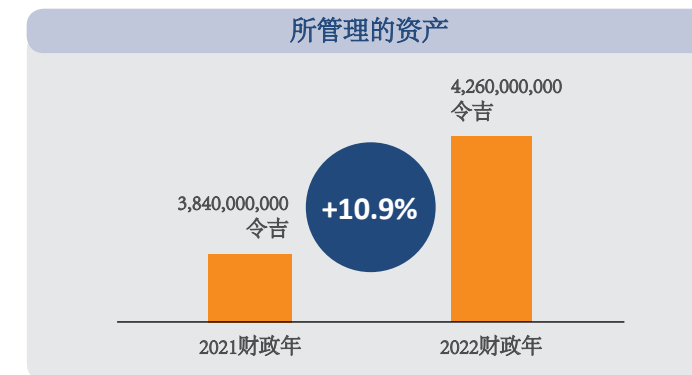
2022年IDRP以每单位1.76令吉的吸引人价位献售给单位持有人，实际定价比本基金单位的5天成量加权平均市价折价5.73%。2022年IDRP于2022年6月完成，而且按照此计划，共发行6,529,923个IDRP单位，并于2022年6月16日在证交所上市。因此，Axis-REIT发行单位总数从1,634,524,115增至1,641,054,038。本基金从2022年IDRP保留11,300,000令吉的现金分配，用于其物业组合的资产增值举措（AEIs）。

总资产：扬升10.9%至4,260,000,000令吉

Axis-REIT保持坚韧的财务状况，为迎接未来的挑战与不明朗因素作好准备。

本基金房地产所管理的资产（AUM）持续成长。截至2022年12月31日，的投资物业价值4,190,000,000令吉，包括57项工业物业、2项霸级市场与3项办公楼物业，策略性位置坐落于马来半岛的主要工业与商业枢纽。

持续投资在物业组合，加上其他资产，提高本基金的总资产规模，于2022年12月31日达到4,260,000,000令吉，比前一年的3,840,000,000令吉增加10.9%。



物业组合收益率：平均净收益率稳定地处7.6%

本基金物业组合的租金收益率保持稳定，在2022年的总收益率与净收益分别是8.8%与7.6%。

霸级市场的收益率最出色，净收益率达8.7%，其次是物流货仓物业与制造设施，净收益率皆为7.9%。

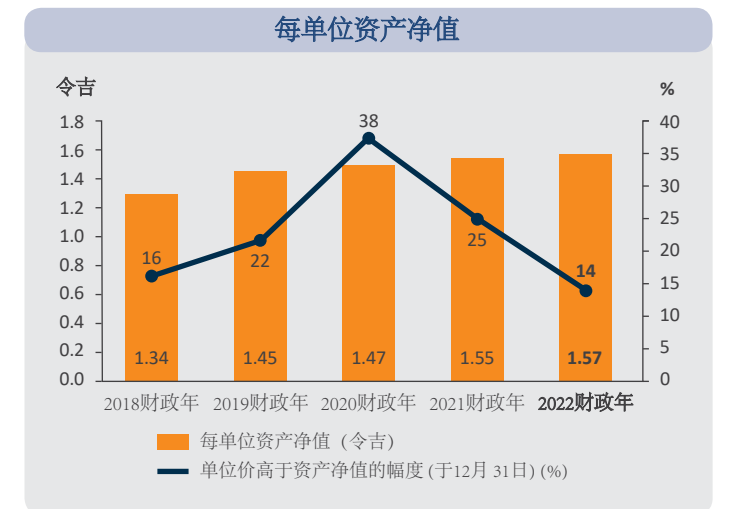
虽然吉隆坡的办公楼空间有供应过剩的隐忧，本基金办公楼物业的收益率仍保持稳定，净收益率高过6%。

资产类型	物业组合收益率 (%)	
	总收益率	净收益率
办公楼	9.4	6.8
办公楼/工业	8.8	6.5
物流货仓	8.7	7.9
制造设施	8.8	7.9
霸级市场	9.3	8.7
平均	8.8	7.6

每单位资产净值：于2022年12月31日为1.57令吉

本基金的资产净值于2022年12月31日达到2,570,000,000令吉，比前一年增加1.6%，每单位资产净值达1.57令吉。

根据Axis-REIT于2022年12月31日的单位收市价为1.79令吉，本基金年终的交易价比其资产净值高出14%。



管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析

表现摘要

	2018	2019	2020	2021	2022
资产总值 ('000令吉)	2,840,463	3,085,681	3,364,083	3,838,760	4,255,673
末期收益分配前资产净值 (NAV) ('000令吉)	1,664,081	2,078,764	2,123,004	2,527,321*	2,571,839*
末期收益分配前每单位资产净值 (NAV)					
- 于12月31日 (令吉)	1.34	1.45	1.47	1.55*	1.57*
末期收益分配后的资产净值 (NAV) ('000令吉)	1,633,768	2,062,976	2,090,552	2,491,747	2,533,362
末期收益分配后的每单位资产净值 (NAV)					
- 于12月31日 (令吉)	1.32	1.44	1.45	1.52	1.54
流通单位 ('000单位)	1,237,285	1,435,250	1,442,331	1,634,524	1,641,054
- 年内最低每单位资产净值 (NAV) (令吉)	1.29	1.33	1.46	1.46	1.53
- 年内最高每单位资产净值 (NAV) (令吉)	1.34	1.45	1.48	1.55	1.57
每单位市场价值					
- 于12月31日 (令吉)	1.56	1.77	2.03	1.94	1.79
年内最高交易价 (令吉)	1.59	1.99	2.25	2.11	2.00
年内最低交易价 (令吉)	1.19	1.55	1.66	1.81	1.78

* 在第四次与末期收益分配之前

物业组合估值: 62项物业, 总值4,200,000,000令吉

在2022年, Axis-REIT完成收购4项物业, 总价为479,300,000令吉。这些收购都是由现有的银行便利提供全部融资, 并立即产生收入, 收购完成后为本基金的2022年营收和收益作出贡献。这些收购符合管理公司的目标, 即寻求具有高增长潜力的收益增强型投资机会, 以扩大本基金物业组合的规模, 并为本基金单位持有人带来强劲的投资回报。

本基金的物业组合每年都会按照证监会的上市房地产投资信托基金指南和MFRS140进行重估。物业组合的公允价值变化作为投资物业重估的净收益或损失计入本基金损益表。在2022年, 对投资物业进行的独立估值为4,200,000,000令吉, 其中包括该年度的重估收益27,800,000令吉。截至2022年12月31日, 物业组合的价值从一年前的3,600,000,000令吉增加到4,200,000,000令吉, 增长15.8%。

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
物业数量	45	48	53	58	62
可出租净面积 (百万平方尺)	9.3	9.5	10.5	11.4	12.7
重估前的组合账面价值 (百万令吉)	2,755.9	2,889.0	3,261.2	3,546.4	4,158.2
重估后的组合账面价值 (百万令吉)	2,798.5	2,990.6	3,280.2	3,614.2	4,186.0
未实现收益 ('000令吉)	42,558	101,553	18,966	67,787	27,819
物业组合的投资支出总额 (包括增值) (百万令吉)	2,424.8	2,515.3	2,786.0	3,052.2	3,596.2
累积重估收益 (百万令吉)	373.7	475.3	494.2	562.0	589.8

按物业分类的本基金组合估值参阅此报告第225页至258页。

管理公司的讨论与分析

融资概况

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
融资总额 ('000令吉)	1,059,367	885,859	1,112,183	1,184,593	1,546,020
资产总额 ('000令吉)	2,840,463	3,085,681	3,364,083	3,838,760	4,255,673
融资比率	37.3%	28.7%	33.1%	30.9%	36.3%
融资成本 (年利)*	4.3%	4.4%	3.9%	3.6%	3.9%
短期融资的百分比	77%	43%	55%	47%	53%
中期与长期融资的百分比	23%	57%	45%	53%	47%
无产权负担资产总数	19	16	25	19	23
无产权负担资产占资产总额的百分比	28%	27%	44%	29%	42%

* 为了方便比较, 融资成本包括附带的融资成本。

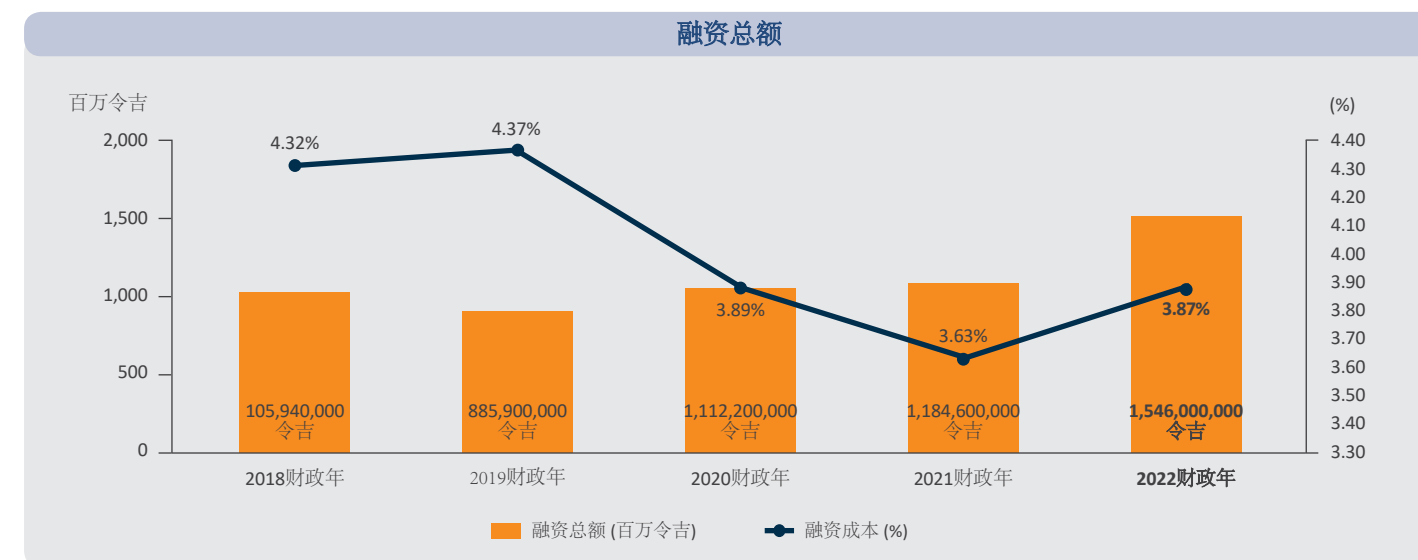
融资总额: 1,550,000,000令吉

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

截至2022年12月31日, 本基金的融资总额为1,500,000,000令吉 (2021年: 1,200,000,000令吉), 融资比率为36.3% (2021年: 30.9%)。在2022年完成收购4项物业, 完全由现有的银行便利提供融资。

在这一年, 本基金的10年期伊斯兰债券110,000,000令吉到期, 并以新的长期融资便利赎回。在赎回10年期伊斯兰债券后, 截至2022年12月31日, Axis-REIT尚未发行的伊斯兰债券金额为450,000,000令吉。

Axis-REIT刻意地努力使其资金来源多元化, 分散其融资期限, 以减少再融资风险, 并使其融资义务与现金计划相一致。截至2022年12月31日, 本基金现有融资便利的平均期限为3年。



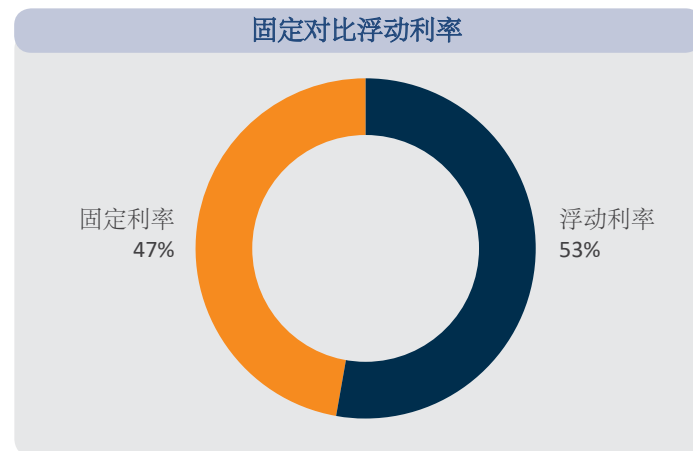
管理公司的讨论与分析

固定对比浮动利率

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

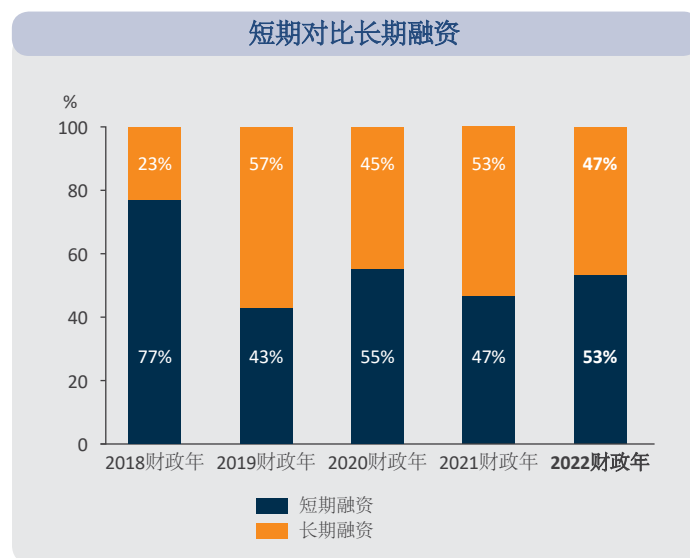
在2022年，这包括在其资本管理策略引入可持续性，因为本基金获得新的与可持续性挂钩的融资便利，金额为170,000,000令吉，相当于本基金在2022年12月31日经审计融资总额的11.0%。与可持续性挂钩的便利在其条款中嵌入了预先商定的可持续性绩效目标（SPTs），我们欣然报告，我们成功地达到SPTs，并将享受到根据SPT条款降低利润率带来的成本节约。

配合资本管理策略，本基金通过审慎混合固定和浮动利率融资来管理其融资成本。鉴于预期隔夜政策利率（OPR）将在来年上涨，我们将本基金约47%的融资锁定在固定利率上。此外，我们将本基金总融资额的47%保持为长期融资便利，以便保留流动资金，供收购和发展项目的需要。



在2023年1月，我们又通过IPRS锁定200,000,000令吉的现有融资，使IPRS和与可持续发展挂钩的IPRS下的对冲融资总额达到420,000,000令吉。如此一来，928,300,000令吉，即超过60%的基金融资，现在被锁定在固定利率上。

截至2022年12月31日，基金融资组合的实际利润率为年利3.87%，比2021年的3.63%上升了0.24个百分点。此增幅主要是由于马来西亚国家银行在2022年期间4次提高OPR的举措，而累计100个基点增长，影响本基金的浮动利率融资成本。



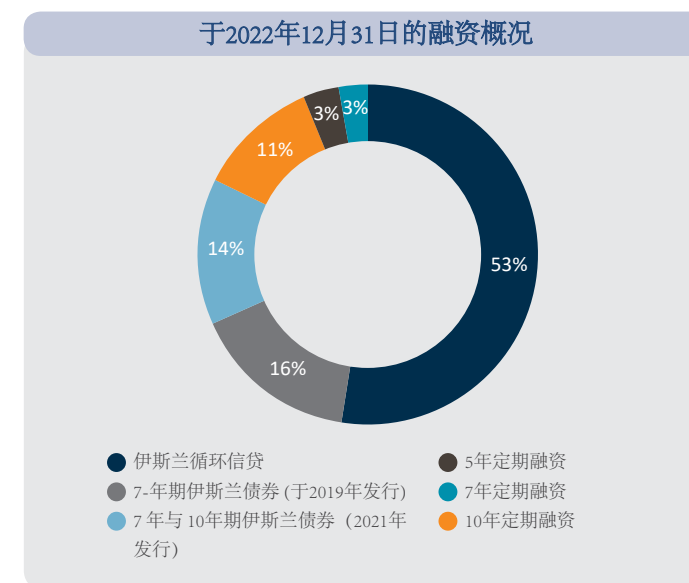
为了配合审慎的资本管理策略，我们在2022年进行了第九次私下配售活动。这次配售活动以每单位1.75令吉的发行价向各机构基金发行100,000,000个新单位。市场询价活动已于2022年12月结束，新单位已于2023年1月4日发行并上市。配售活动筹集到的所得资金总额为175,000,000令吉，用于缩减基金现有的短期融资便利，并为未来的收购和发展项目提供融资空间。

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

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

截至2022年12月31日，我们的融资组合（未计入融资的附带成本）包括450,000,000令吉的伊斯兰债券发行（期限为7年和10年），285,800,000令吉的定期融资和812,500,000令吉的循环信贷便利。在2023年1月4日完成的第九次私下配售所得资金净额已用于在2023年1月赎回现有的短期循环信贷便利。

管理公司的讨论与分析



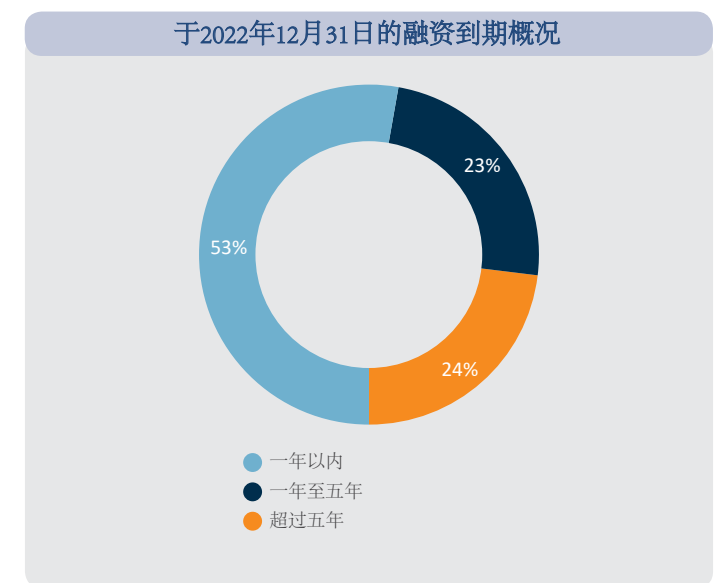
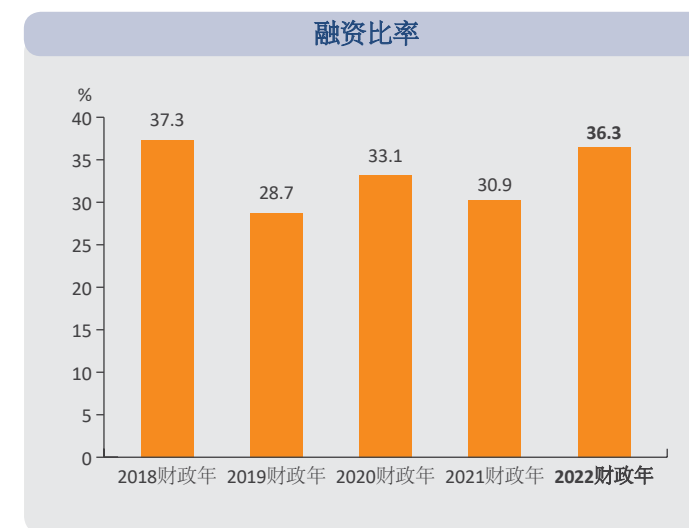
融资比率：于2022年12月31日，升高至36.3%

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

截至2022年12月31日，本基金的融资比率为36.3%，比一年前的30.9%有所提高，因为其在这一年收购额外物业。

本基金相对较低的融资比率为进一步收购和增长铺路，因为这让本基金在融资比率突破证监会规定的50%上限之前，有余力进一步获得581,800,000令吉融资。

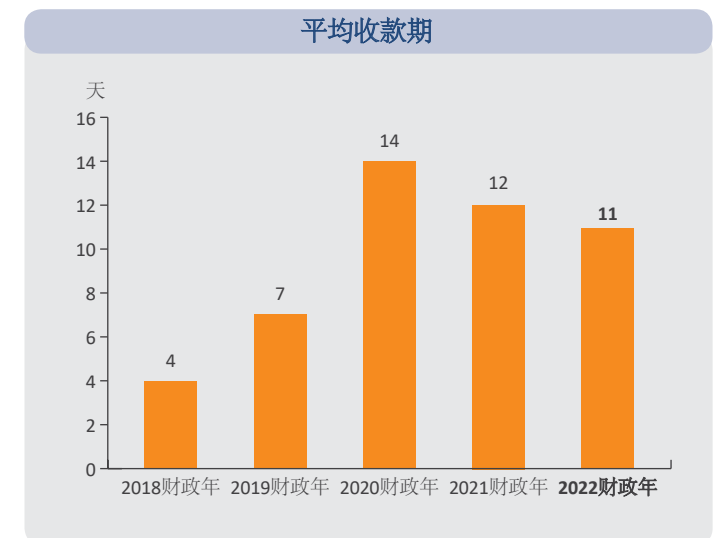
本基金的融资成本为每年3.9%，所有的融资便利都有物业作担保。



流动性与信用状况

截至2022年12月31日，本基金的现金余额和短期伊斯兰存款为43,500,000令吉。连同已承诺但未提取的283,000,000令吉的融资便利，本基金有足够流动资金来满足其营运资金和业务需求，并支持物业组合增长。本基金的融资便利在未来10年内错落有致地到期，截至2022年12月31日的平均期限为3年。

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



管理公司的讨论与分析

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

在2022年，本基金的平均收账期保持在可管理的11天，截至2022年12月31日，贸易应收款项为6,500,000令吉。

我们持续接触租户，并积极地管理资产有助于留住租户，并将平均年租金收缴率维持在97%的高水平。

我们对租户与信贷风险管理采取严谨方法，让贸易应收账款的减值保持在微乎其微水平。在2022年，本基金录得1,200,000令吉的贸易应收账款减值损失，这相当于本基金年度总营收的不到0.5%。此令人满意的结果，可归功于密切关注应收账款以及完善的内部信用控制程序。

贸易应收账款减值损失	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
贸易应收账款减值损失/坏账注销 ('000令吉)	215	(26)	70	44	1,225
贸易应收账款 ('000令吉)	4,630	4,207	8,379	8,107	6,479
年度总营收 ('000令吉)	197,241	216,005	224,712	242,747	281,723
贸易应收账款减值损失/坏账注销/(拨回) 占总营收 %	0.11	-	0.03	0.02	0.43
平均收款期(天)	4	7	14	12	11

管理公司的讨论与分析

单位价格表现与年度回报重点

在整个2022年，Axis-REIT的单位与去年相比，交易范围较窄，介于最低交易价格1.78令吉和最高交易价格2.00令吉之间。随着马来西亚对COVID-19的管理过渡到地方流行病阶段，投资者的意愿也发生变化，以反映当时的经济环境。最值得注意的是，马来西亚国家银行在2022年期间4次提高隔夜政策利率（OPR）的举措，在2022年结束时将利率从1.75%提升到2.75%。在利率上升的背景下，投资者更愿意接受那些相对于股息收益股票而言，具有竞争力回报的金融工具。例如Axis-REIT。



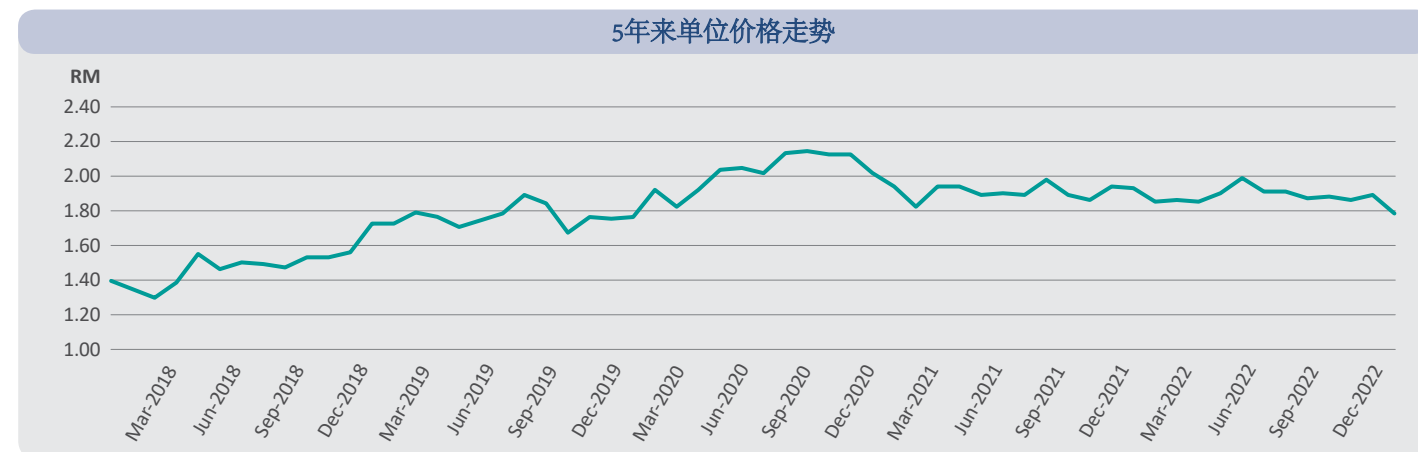
单位价格与成交量总览

单位开市价	1.89令吉	2022年1月3日
单位收市价	1.79令吉	2022年12月31日
最高交易价	2.00令吉	2022年5月31日
最低交易价	1.78令吉	2022年11月23日
单位持有人数量	12,227	于2022年12月31日
单位持有数量	1,641,054,038	于2022年12月31日

近5年单位价格表现摘要

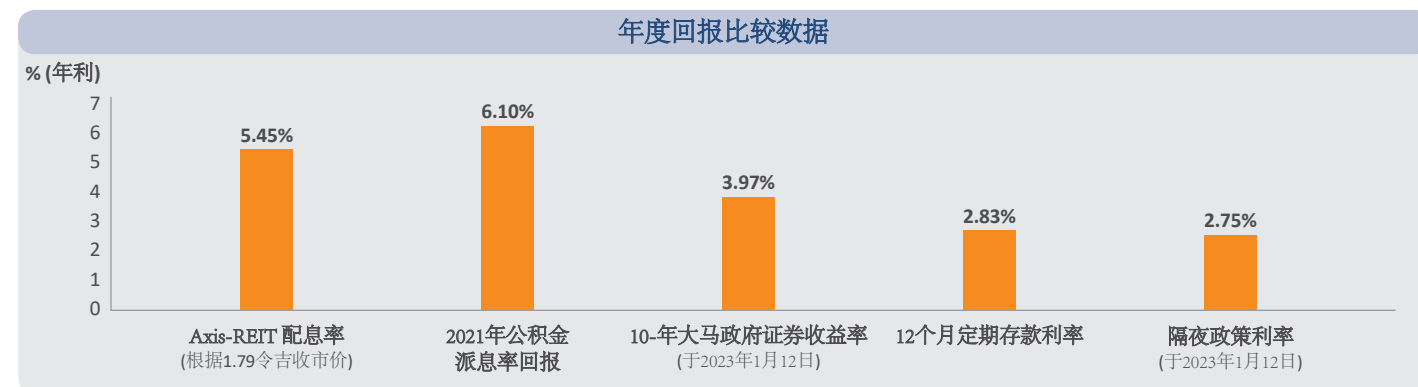
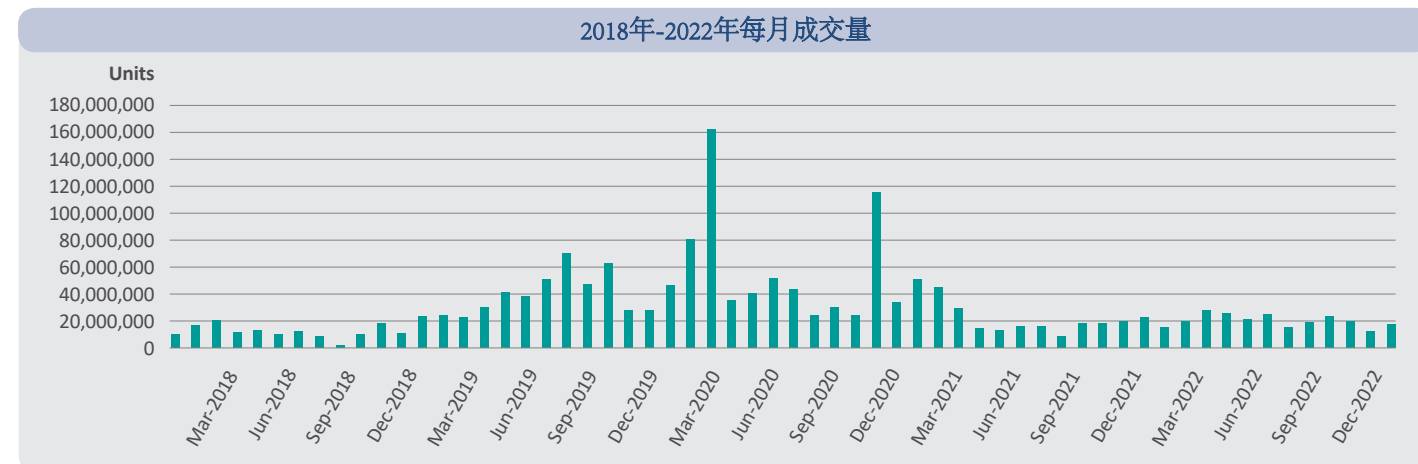
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
于12月31日的单位收市价(令吉)	1.56	1.77	2.03	1.94	1.79
最高价(令吉)	1.59	1.99	2.25	2.11	2.00
最低价(令吉)	1.19	1.55	1.66	1.81	1.78
资产净值 (NAV) (令吉)	1.34	1.45	1.47	1.55	1.57
市值 ('000令吉)	1,930,165	2,540,393	2,927,933	3,170,977	2,937,487

管理公司的讨论与分析



成交量摘要

总成交量	240,602,100	不适用
平均每月成交量	20,050,175	不适用
最高月度成交量	28,087,000	在2022年3月
最低月度成交量	11,958,000	在2022年11月



Axis-REIT继续为单位持有人提供有竞争力的回报，2022财政年的累积DPU达9.75仙。根据本基金在2022年12月31日的收市单位价格1.79令吉，这意味着配息率为5.5%。

管理公司的讨论与分析

业务回顾



Axis-REIT的物业组合包括优越的工业物业，这些物业策略性地位于马来西亚半岛的主要工业中心。此外，办公物业位于繁荣的卫星商业中心，具有良好的连接性和灵活的空间供应，与之相得益彰。我们善用物业组合、业界首屈一指的物业和设施管理专业知识、广泛的营销经验和无可挑剔的声誉，提供卓越的商业空间解决方案。

工业物业仍是我们的策略重点所在，不断接触租户，了解新兴的行业趋势，以及他们在后疫情时代的业务和营运策略，看看最新进展如何影响他们的业务空间需求。

在对工业物业的有利需求动态中，我们的物业组合和营运策略的优势不断得到回报。物业组合继续享有强劲租用率，令人印象深刻的租户名单，高租户满意度和留租率，以及积极的租金回报，这再次印证我们作为马来西亚首屈一指工业房地产信托基金的地位。具体而言，在2022年，我们的表现如下：

- 保持较高的租用率，截至2022年12月31日，物业组合的租用率为95%。
- 保持较高的租户满意度，年度租户满意度为7.49分（总分10分），服务要求满意度为4.22分（总分5分）。
- 实现77%的租户留租率，整个物业组合的租金回报率为3.3%。
- 完成4项物业收购，增加1,679,362平方尺的可出租净面积，使物业组合达到62项物业，截至2022年12月31日，管理面积达12,700,000平方尺。

除了重要的营运关键绩效指标（KPI），2022年也是我们在物业组合层面取得ESG成就的重要一年。显著成就包括：

- 在收购DW1 Logistics Warehouse后，本基金物业组合增添第一个GBI认证的物业
- 正在进行的发展项目Bukit Raja Distribution Centre 2，以及主要的AEI, Axis Facility 2 @ Bukit Raja获得临时绿色建筑认证
- 为多元租户物业设定并超越能源和温室气体减排目标
- 在2022年进行的所有11项主要AEIs纳入ESG/可持续发展事项。

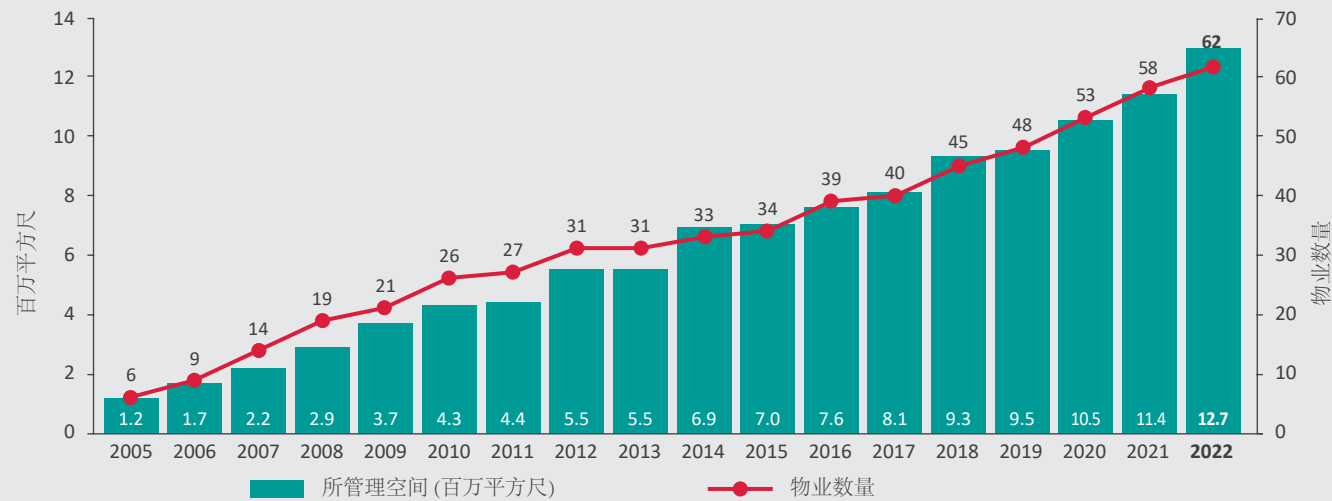
在这一年里，我们制定环境政策，概述在加强物业组合的抗逆力和减轻气候相关风险方面的做法。我们还将气候风险纳入风险登记册，并加入GRESB成为参与会员，所有这些都助于加强承诺，推进ESG议程。

展望未来，我们将保持这股势头，已经计划为Bukit Raja Distribution Centre 2和Axis Facility 2 @ Bukit Raja获得最终的绿色建筑认证，以及为另外两项物业获得认证。我们也开始为与TCFD相一致的报告打基础，相信这将有助于我们制定策略，提高物业组合对气候变化影响的抗逆力。

有关Axis-REIT物业组合营运指标的进一步详情，参阅以下几页。

管理公司的讨论与分析

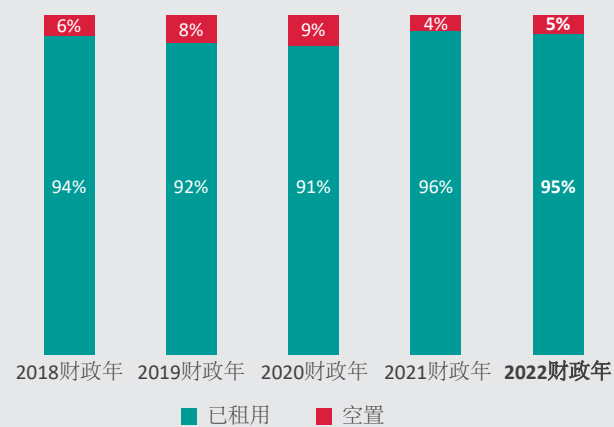
所管理空间：增加11.9%至12,700,000平方尺



在2022年，本基金完成收购4项物业，使物业组合达到62项物业，所管理的空间为12,700,000平方尺（按年增长11.9%）。

正面的需求动力继续推动工业房地产交易，我们能够依靠营运、财务和声誉优势来扩大物业组合。

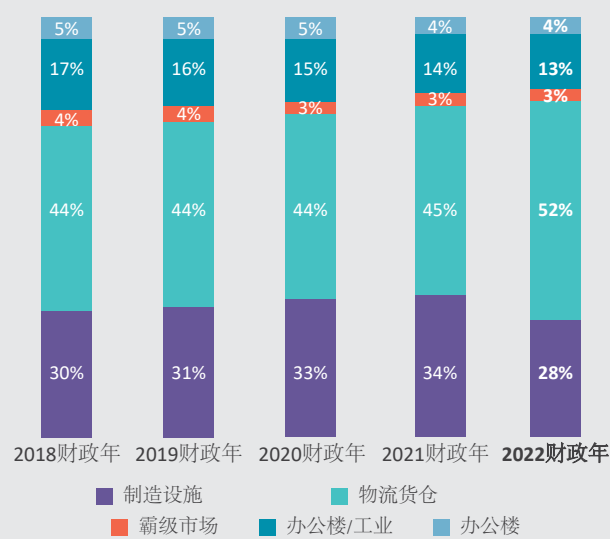
物业组合租用率：持续高企的95%租用率



截至2022年12月31日，本基金物业组合租用率从一年前的96%略微下滑1个百分点至95%。

2022年期间，在2,500,000平方尺续租租约中，我们获得1,900,000平方尺的租约，留租率为77%。我们还在这一年签订120,000平方尺的新租赁。

按类型划分的组合多元化：继续专注工业物业

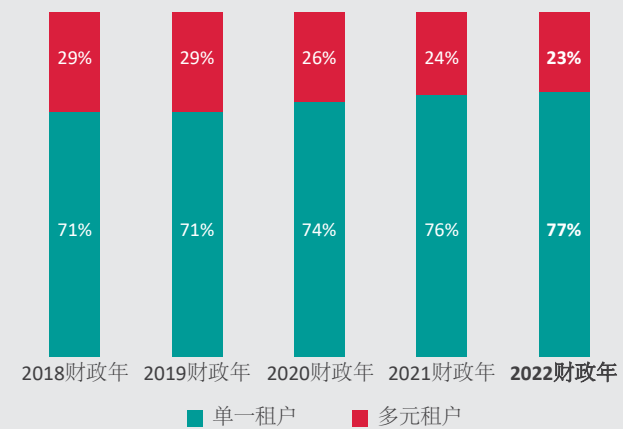


Axis-REIT的收购策略继续专注于工业类型物业，在2022年收购的全部4项物业，皆归类为工业物业。

随着2022年完成的收购，本基金物业组合的93%（按可出租净面积计算）附有工业产权。

就物业类型而言，物流货仓和制造设施分别占物业组合的52%和28%（按可出租净面积计算）。

按租赁类型划分的物业组合构成：单一租户的物业比例提高

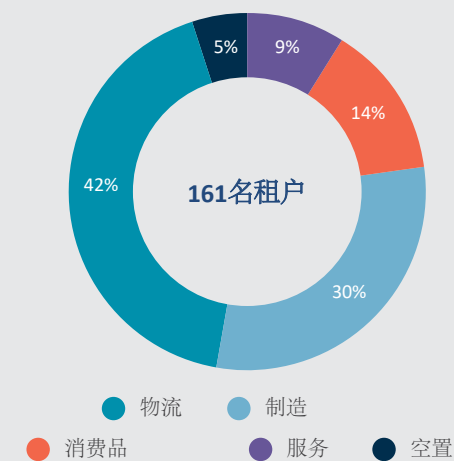


The Fund's proportion of single-tenant properties has risen in tandem with the addition of Manufacturing Facilities and Logistics Warehouse properties, which are typically single-tenant properties.

单一租户物业的租约通常具有较长租期，而且一般是由跨国企业或官联公司租用，违约风险较低。这些租约通常锁定预先商定的租金升幅，并且由于维修费用由租户承担，因此本基金的运营成本较低，这有助于减轻本基金运营成本面临通胀压力上升的风险。

截至2022年12月31日，单一租户物业占本基金物业组合的77%。

按租户行业划分的组合多元化：161名租户；十大租户贡献51%营收



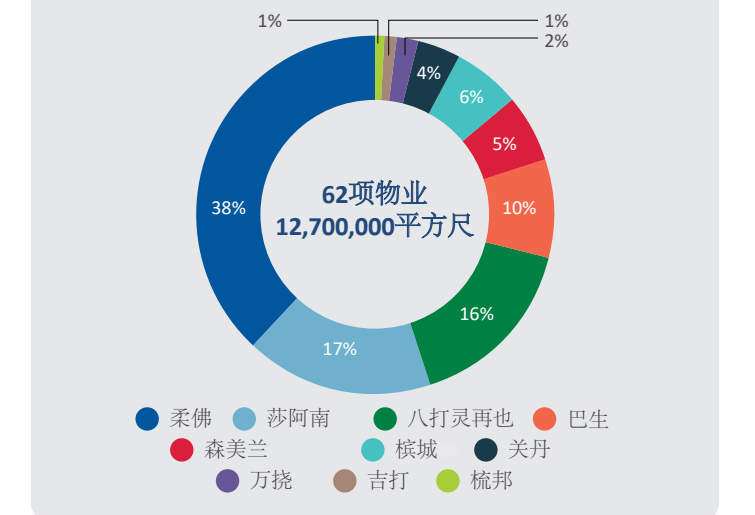
我们物业组合继续吸引并留住引人注目的租户名单，包括跨国企业、官联公司和各自领域的知名企业。租户主要涉及制造和物流、消费品以及服务行业。

租户群保持稳定且多元化，截至2022年12月31日有161名租户。

在2022年，以下10大租户占Axis-REIT营收的51%：

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

按地理位置划分的组合多元化：增加进驻主要工业枢纽



按地理位置而言，我们的物业组合足迹仍专注于马来半岛的主要工业中心。

2022年的收购行动，加强了在巴生谷和柔佛州的物业版图，按可出租净面积计算，占物业组合的46%与38%。

即将进行的收购计划将继续集中在这些主要的工业枢纽。

管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析

已承诺的租赁

在2022年，物业组合有2,500,000平方尺的可出租净面积需要续租。我们成功签订1,900,000平方尺的租赁，占到期租约的77%，并获得另外120,000平方尺的新租赁。总体而言，物业组合在2022年录得3.3%的租金调升。

欲知我们如何管理租户的详情，请参阅此综合年度报告第110页至114页的“租户满意度”篇章。

按地点划分的组合租约届满概况，2022年至2024年

按地点划分的租约届满日

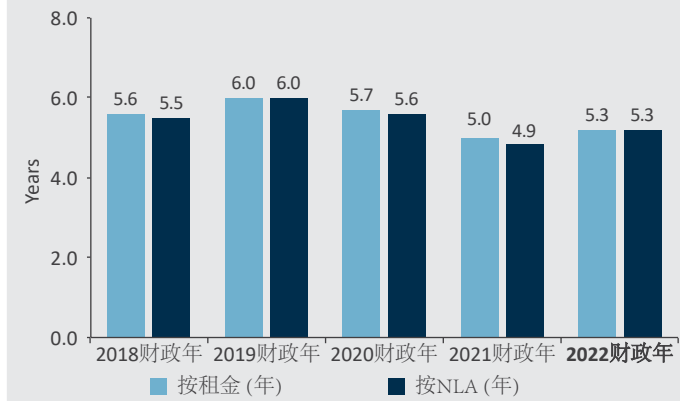
物业地点	2022年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2023年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2024年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
八打灵再也	572,265	4.50	0.65	576,820	4.53	0.58	506,048	3.98	0.59
莎阿南	566,072	4.45	0.39	658,480	5.17	0.45	922,334	7.25	0.57
巴生	149,605	1.18	0.09	-	-	-	-	-	-
柔佛	514,924	4.05	0.25	130,743	1.03	0.05	843,971	6.63	0.53
汝来	291,642	2.29	0.10	-	-	-	-	-	-
檳城	395,225	3.10	0.21	205,151	1.62	0.19	-	-	-
合计	2,489,733	19.57	1.69	1,571,194	12.35	1.27	2,272,353	17.86	1.69

按物业类型划分的租约届满日

物业类型	2022年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2023年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2024年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
办公楼	119,195	0.94	0.18	51,978	0.41	0.08	199,545	1.57	0.31
办公楼/工业	492,575	3.87	0.53	534,097	4.20	0.51	446,252	3.51	0.39
物流货仓	1,394,648	10.96	0.76	944,058	7.42	0.65	1,316,455	10.34	0.77
制造设施	483,315	3.80	0.22	41,061	0.32	0.03	310,101	2.44	0.22
霸级市场	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,489,733	19.57	1.69	1,571,194	12.35	1.27	2,272,353	17.86	1.69

管理公司的讨论与分析

组合WALE: 在2022年改善至5.3年(按租金计算)

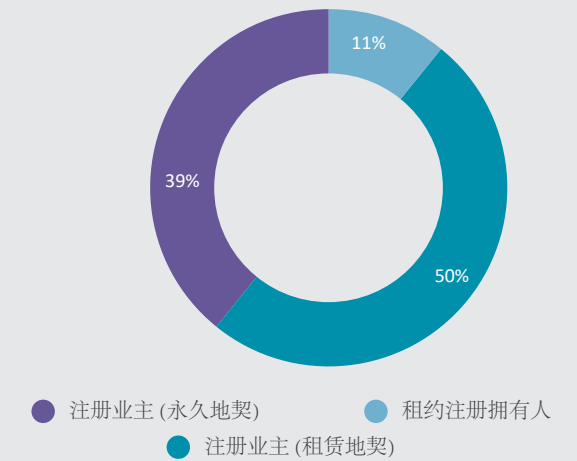


强劲的续租和物业收购使物业组合的加权平均租约届满期(WALE)略微提高，从2021年的5.0年(按租金计算)提高到2022年的5.3年。

Bukit Raja Distribution Centre 2正在发展中，计划于2023年第三季度完成。一旦完成并租约开始，预计将在2023年进一步提高投资组合的WALE。

Bukit Raja Distribution Centre 2的发展详情刊载于第65页。

土地使用权管理: 租赁权的平均剩余租约为47年而保持稳定



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

截至2022年12月31日，50%物业组合是通过租赁产权持有，另有11%是根据私人租约持有，其余39%是永久地契物业。

我们积极监测和管理租赁物业的届满情况。2022年没有土地使用权寻求续租，因为物业组合的租赁物业平均有47年的届满期，最短的剩余租约期处于宽裕的27年。

物业组合的土地使用权概况:

租赁地契物业数量

31

永久地契物业数量

24

私人租约持有的物业数量

7

平均剩余租约期

47

最长的剩余租约期

87

剩余租约期的中位数

44

最短的剩余租约期

27

管理公司的讨论与分析

投资回顾

2022年对Axis-REIT来说是振奋人心的一年。本基金完成4项收购，总价为479,300,000令吉，其中包括以390,000,000令吉收购DW1 Logistics Warehouse，这是基金迄今最大规模的收购。此物业位于柔佛州的丹绒柏勒巴斯港口，是经GBI认证的A级物流设施，拥有1,150,000平方尺的可出租净面积（NLA）。

除了DW1 Logistics Warehouse之外，Axis-REIT还收购位于柔佛州巴西古当的另一个物流货仓，以及位于柔佛州古来和雪兰莪州巴生的两个制造设施。这些收购，加上DW1 Logistics Warehouse，为本基金增加约1,679,362平方尺的可出租净面积，推进本基金策略，以在交通便利、基础设施完善的黄金地段发展A级物流和制造设施组合。此外，本基金还在年内投资14,700,000令吉于“AEIs”，以维护并加强现有物业。

我们继续寻找机会来扩大物业组合范围。除了收购之外，我们正集中精力寻找机会，建立发展项目，并充分实现我们认为有重建商机的物业潜能。这种重建的潜在价值提升，对于那些位于主要工业区、需要改进、租赁即将到期的老旧物业来说，尤其是大有可为。

过去的收购和未来的发展之间出现越来越明显的协同作用。物业组合的几项物业已经获得潜在租户浓厚兴趣，而我们正在为Shopee Express开发的Bukit Raja Distribution Centre 2 就是其中一个例子。此物业以前是生产设施，目前正在开发为物流货仓设施，并与Shopee Express签订15年租约。

在2022年完成的物业收购、进行中的发展项目与AEIs的详情，请见以下几页：



管理公司的讨论与分析

于2022年完成收购的主要详情

物业名称	Pasir Gudang Logistics Warehouse 2
地址	Plot 78, Jalan Keluli, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, 81700 Pasir Gudang, Johor Bahru
物业详情	一座带夹层的单层货仓，称为1号座，连同支撑结构和3座单层货仓，分别被称为2、3和4号座。
物业类型	物流货仓
物业楼龄	1号座 - 27年, 2号座 - 21年, 3号座 - 22年, 4号座 - 18年
地契详情	H.S.(D) 212966 / PTD 109035, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor
土地面积	约12.80英亩
土地使用权	柔佛州经济发展局的租约还剩29年零11个月。
可出租净面积	276,000平方尺
现有用途	物流货仓
租用率	100%
主要租户	Venice Tulip Sdn Bhd
租赁/租约期限	3年
收购时的加权平均租约届满期 (WALE)	3年
收购日	2022年3月7日
收购价	32,000,000令吉
卖主	Venice Tulip Sdn Bhd



管理公司的讨论与分析

物业名称	Indahpura Facility 4
地址	No. 89A, Jalan i-Park 1/6, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai, Johor
物业详情	单层独立工厂和附属的双层办公楼及附属建筑
物业类型	制造设施
物业楼龄	约1年
地契详情	H.S.(D) 71135 / PTD 110430, Mukim Kulai, Daerah Kulai, Johor
土地面积	约2.26英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	约59,956平方尺
现有用途	制造
租用率	100%
主要租户	HQPack Sdn Bhd
租赁/租约期限	10年
收购时的加权平均租约届满期 (WALE)	10年
收购日	2022年3月8日
收购价	16,300,000令吉
卖主	Axis AME IP Sdn Bhd*

* Axis AME IP Sdn Bhd是与管理公司某些董事有关的公司



管理公司的讨论与分析

物业名称	DW1 Logistics Warehouse
地址	Plots DW1 and DW2, Jalan Tanjung A/2, Distripark A, Pelabuhan Tanjung Pelepas, 81560 Gelang Patah, Johor
物业详情	一座双层坡道式货仓兼3层办公楼，有盖停车场和在顶层的办公楼，以及附属建筑。此物业已通过GBI认证
物业类型	物流货仓
物业楼龄	约3年
地契详情	H.S.(D) 303868, PTD 2423, Mukim Tanjung Kupang, Daerah Johor Bahru, Johor
土地面积	约18.4英亩
土地使用权	从丹绒柏勒巴斯港口私人有限公司的分租剩下33年租期
可出租净面积	约1,150,391平方尺
现有用途	物流货仓
租用率	100%
主要租户	Equalbase PTP Sdn Bhd
租赁/租约期限	10年
收购时的加权平均租约届满期 (WALE)	10年
收购日	2022年4月25日
收购价	390,000,000令吉
卖主	Equalbase PTP Sdn Bhd



管理公司的讨论与分析

物业名称	Axis Industrial Facility 1 @ Meru
地址	Lot 6119, Jalan Haji Salleh/KU8, Batu 5 1/2, Pekan Meru, 41050 Klang, Selangor
物业详情	工业场址, 包括2个货仓和附属的3层办公楼
物业类型	制造设施
物业楼龄	约 15至 25 年
地契详情	H.S.(D) 158275, PT 76085, Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor
土地面积	约6.16 英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	约193,015平方尺
现有用途	制造
租用率	100%
主要租户	Jemaramas Jaya Sdn Bhd
租赁/租约期限	3年
收购时的加权平均租约届满期 (WALE)	3年
收购日	2022年12月2日
收购价	41,000,000令吉
卖主	Jemaramas Jaya Sdn Bhd



管理公司的讨论与分析

Bukit Raja Distribution Centre 2发展计划

2022年1月20日, Axis-REIT 签署协议, 以租赁即将竣工的发展计划 Bukit Raja Distribution Centre 2给 Shopee Express, 为期 15 年。这个项目会把 Bukit Raja Distribution Centre 2发展为占地620,096 平方尺的货仓设施。本基金于2021年3月收购 Bukit Raja Distribution Centre 2。

这项计划约耗资130,000,000令吉, 项目于2022年8月开始发展。预计将于2023年8月31日竣工并移交给Shopee Express。目前, 我们正按计划在规定时间内完成这项发展计划。

此项目在规划和建设过程采用可持续发展的特征, 并获得GreenRE金级临时绿色建筑认证。



画家笔下 Bukit Raja Distribution Centre 2 发展后的构想图



Bukit Raja Distribution Centre 2目前的发展进程

管理公司的讨论与分析

Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)发展计划

Axis-REIT于2022年12月在Axis Mega Distribution Centre分销中心（第一阶段）毗邻的一块土地上开始发展Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）。整块50英亩的土地早在2010年就收购下来，当时这项物业用作汽车交付前检查中心。今天，12年过去了，我们已经释放此物业的价值，发展成A级物流货仓。第一阶段，Axis Mega Distribution Centre（第一阶段），标志着本基金首次涉足发展。此物流货仓已于2018年完工，并与Nestlé Products Sdn Bhd签订长期租约。现阶段的发展，即Axis Mega Distribution Centre（第二阶段），目前正在进行中，建筑面积约为584,112平方尺，可根据需求细分为8个单元，以提供最大的灵活性。Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的建筑工程预计耗资130,000,000令吉，并于2024年第一季度竣工。



发展前的原有地块



画家笔下Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 发展后的构想图

资产增值举措 (简称“AEI”)

除了收购物业和土地之外，管理公司还通过资产增值举措（简称“AEI”）维持、翻新并提高其现有物业组合的价值。在2022财年期间，Axis-REIT在物业组合中进行11项主要的AEIs，涉及的投资总额为14,700,000令吉。这些AEIs包括重大的翻新工程，如Axis Facility 2 @ Bukit Raja的改进，以及不太明显但同样重要的维护和升级物业的设备和设施。这些举措通过确保物业保持切合时宜且处于良好状况来提高物业组合的价值。具有策略性的AEIs也纳入ESG特征、设备和材料，来提高物业和物业组合的可持续性。

2022年的AEIs包括升级消防系统、防水工程、升级水源和照明设备、升级空调系统和更换备用发电机。

Axis Facility 2 @ Bukit Raja

在2022年，管理公司对于2020年3月收购的物业——AXIS FACILITY 2 @ BUKIT RAJA进行重大翻新。此项目于2022年9月开始，预计将于2023年第1季度完成，其中包括：



在这次重大翻新中，管理公司评估并整合绿色建筑设计和考量。因此，该物业已获得GreenRE银级临时绿色建筑认证。



画家笔下Axis Facility 2 @ Bukit Raja 在重大翻新后的构想图。

在规划和实施AEIs时，我们根据环境政策，纳入适用的绿色建筑设计和特征。这提高物业的整体质量，并推动Axis-REIT和利益相关者的ESG议程。

展望未来，我们将继续进行严谨的AEIs，并在举措中纳入更多ESG考量。

有关AEIs和纳入ESG考量的举措详情，列入此报告第119至121页的“优质资产与服务—现有资产”篇章。

管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析

投资者关系与媒体报导

投资者接触与外展

2022年期间，投资者会议主要是在虚拟平台以线上会议形式举行，到2022年第四季度逐渐过渡到有限的实体会议。

2022年，基金的年度大会（AGM）和单位持有人会议通过线上广播，使用远程参与和电子投票设施举行。我们曾在2020年第一次以线上方式举行年度大会，以应对COVID-19疫情。自从改用线上会议后，出席率大大提高，在去年举行的年度大会上，创下有史以来最高的出席率，有403人参加。我们将此增长归功于线上形式，让外地的参与能够出席。会议上的互动极为活跃，与会者踊跃参与，在会议上提出问题并寻求管理层澄清。

年份	年度大会	会议方式	总出席人数
2018	第6届	实体	76
2019	第7届		146
2020	第8届	线上	68
2021	第9届		317
2022	第10届		403

下图概述本基金在2022年期间参加公开和私下投资者活动的情况。



投资研究报告

目前有11家研究公司研究Axis-REIT。投资者关系团队继续通过上述各种接触投资者的活动，清晰又及时地与他们沟通本基金的财务业绩、策略和前景。

研究公司

1 Affin Hwang Investment Bank	5 CLSA	9 MIDF Research
2 Public Investment Bank	6 UOB Kay Hian Research	10 RHB Research
3 CGS-CIMB Securities	7 Kenanga Investment Bank	11 KAF
4 Hong Leong Investment Bank	8 Maybank Kim Eng Investment Bank	

投资者接触与外展

在2022年，参与以下公开与私下的投资者活动：

日期	说明
1月5-7日	CGS-CIMB第14届年度大马线上企业日
1月20日	分析员汇报会：2021财政年第四季业绩发布
2月15日	Asset ESG企业奖
3月10日	投资者会议：2022年第18届年度CITIC CLSA东盟论坛
3月14日	投资者会议：RHB Research
3月31日	投资者会议：Affin Hwang Investment Bank
4月21日	团体投资者会议：Maybank Investment Bank
4月28日	第10届年度大会
6月21日	大马交易所网络研讨会系列：Axis-REIT“通过收购，不断成长”
7月20日	分析员汇报会：2022财政年第二季业绩发布
7月27日	马来西亚房地产及房屋发展商协会(简称“REHDA”)研究院业界大师班：“如何对工业资产进行房地产投资信托，并开始进行房地产投资信托组合管理”
9月6日	投资者会议：RHB Research
9月6日	投资者会议：Public Mutual
10月18日	2022年第3届年度大马房地产投资信托论坛：小组讨论——认识房地产投资信托基金（工业类）
11月16日	投资者会议：Sumitomo Mitsui DS Asset Management
11月22-30日	配售巡展会议
12月15日	单位持有人会议

中央存管系统账户持有人数量

Axis-REIT的中央存管系统（CDS）账户持有人数量持续增加，在2022年超越12,000大关。



管理公司的讨论与分析

管理公司的讨论与分析

研究报告

媒体报导精萃

This block contains several research reports from various financial institutions. The top-left report is from Affin-Hwang, dated 27 Nov 2022, titled 'Axis REIT (AXIS) BUY' with a target price of RM12.50. The middle report is from CGS-CIMB, dated 27 Nov 2022, titled 'Axis REIT' with a target price of RM12.50. The rightmost report is from RHB, dated 21 Nov 2022, titled 'Axis REIT (AXIS) BUY' with a target price of RM12.50. Each report includes a summary of the company's performance, key financial metrics, and a price chart.

This block contains research reports from HLB, Heng Leong Investment Bank, and others. The top-left report is from HLB, dated 21 Nov 2022, titled 'Axis REIT (AXIS) BUY' with a target price of RM12.50. The middle report is from Heng Leong Investment Bank, dated 27 Nov 2022, titled 'Axis REIT' with a target price of RM12.50. The rightmost report is from RHB, dated 21 Nov 2022, titled 'Axis REIT (AXIS) BUY' with a target price of RM12.50. Each report includes a summary of the company's performance, key financial metrics, and a price chart.

This block contains research reports from Midf Research, Public Investment Bank, and others. The top-left report is from Midf Research, dated 27 Nov 2022, titled 'Axis REIT' with a target price of RM12.50. The middle report is from Public Investment Bank, dated 27 Nov 2022, titled 'Axis REIT' with a target price of RM12.50. The rightmost report is from UOB KayHian, dated 27 Nov 2022, titled 'Axis REIT' with a target price of RM12.50. Each report includes a summary of the company's performance, key financial metrics, and a price chart.

Better earnings forecast for Axis-REIT
Easing operational risks augur well for firm

The group expects healthy tenancy renewal rates in FY23 with positive rental reversions of the 5% to 6% range.

PROPERTY

PETALING JAYA: The improving prospects for Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) is expected to be sustained going into financial year 2023 (FY23), as it embarks on its asset and portfolio growth strategies. Its operational risks at the same time have eased, paving the way for the REIT to chalk up better earnings for the year.

Axis REIT declares fourth income distribution of 2.09 sen per unit

The 2.09 sen distribution, in respect of the period from Oct 1 till Dec 31, will be paid on Jan 20 next year. The same date in Dec 20 and the subsequent date in Dec 21.

AXIS-REIT POSTS HIGHER Q2 NET PROFIT, TO DISTRIBUTE 99% OF REALISED INCOME

KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) posted a higher net profit of RM46.79 million in the second quarter ended June 30, 2022 from RM31.37 million in the same period last year.

Axis-REIT posts higher earnings of RM43.8m in Q3

KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) posted a higher net profit of RM43.81 million in the third quarter ended Sept 30, 2022 (Q3 2022) from RM37.05 million in the same period last year.

Axis REIT posts higher Q2 net profit

Axis-REIT catat keuntungan bersih suku pertama tertinggi sebanyak RM39.84 juta

第三季淨賺3984萬 Axis REIT 派息2.09仙

工業房產受歡迎 愛可思產託出租率高

次季淨賺4679萬 Axis 派息2.55仙

Axis-REIT's 3Q net profit rises to RM43.81mil

Axis REIT seeks to expand its asset portfolio

Axis-REIT to continue acquisition strategy

PETALING JAYA: Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) will leverage on its gearing ratio of 36% to continue acquiring high-quality industrial properties that are earnings-accretive and have strong value propositions.

Axis REIT's yield-accretive acquisitions to drive performance

Positive Rental Return Drives Axis REIT Income Higher For Q3

Axis REIT 3Q income jumps 12.5%, declares 2.45 sen DPU

Quick take: Axis REIT shares climb on in-line earnings

New acquisitions to support Axis-REIT earnings

Axis-REIT to keep its focus on industrial properties and ESG

Axis REIT 3Q income jumps 12.5%, declares 2.45 sen DPU

管理公司的讨论与分析

奖项殊荣与认可

- 2
2022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）
 三年来最高股东回报（房地产投资信托类别）
- 1
2022年星洲企业楷模奖
 产业卓越奖
- 1
2022年全国企业年报奖（NACRA）卓越奖
 金奖（市值20亿至100亿令吉的企业）
- 1
2022年THE ASSET ESG 企业奖
 金奖

除了这些奖项之外，Axis-REIT在2022年的关键亮点是，本基金在年内符合纳入FTSE4Good Bursa Malaysia指数和FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah指数的标准后，获纳入这两项指数。这些纳入证明了我们的承诺，即通过不断改进和致力于ESG之旅，为单位持有人创造长期价值。



市场展望与优先事项

展望未来，马来西亚国家银行预计继在2022年增长8.7%之后，2023年的经济增长将放缓。马来西亚财政部在2022年10月发布的经济报告预测，2023年的经济增长将介于4.0%至5.0%之间。有关预测存在下行风险，与全球增长疲软、金融条件收紧、地缘政治紧张局势升级和供应链中断恶化有关。

我们仍然专注于为利益相关者创造可持续的长期价值，总的来说，我们以谨慎乐观的态度进入2023年，预计工业物业的基本驱动力将保持稳固，但也承认此观点面对外在不利因素所形成的潜在风险。

我们将保持依靠物业组合优势的策略，以及在物业和设施管理的专业知识，提供卓越的商业空间解决方案，推动租用率和租金调升。后疫情时代的商业环境迅速演变的风险中，我们将加倍努力，积极主动地与租户和其他利益相关者接触，以更好地了解他们的计划、策略和挑战，确保我们能够为利益相关者提供长期的价值提升。

我们将保持ESG倡议的势头，目标是在2023年再获得两个绿色建筑认证，在可行的情况下寻求更多与可持续性相关的融资选择，并在AEIs和发展项目中，将更多的绿色特征纳入建筑设计和材料选择。同时，我们将与租户和当地社区合作，了解并在可能的情况下解决他们的ESG优先事项。例如，我们计划与租户合作，探讨绿色装修指南的可行性，以及他们对绿色租约的接受程度。

我们对坚持最高水平的企业治理以及优秀的资本和风险管理感到自豪，在2023-2024年，我们的目标是通过有计划地审查反贿赂和反贪污（简称“ABC”）政策和程序来加强内部治理程序，并将ESG成就纳入董事局和高级管理层的绩效审查，并承担财务和非财务后果。我们还计划加强网络安全框架的完整性，加强所有设施管理办公室的措施。

我们相信，我们的2023-2024年企业可持续发展策略是驾驭未来几年营运环境的整体且全面的指引。通过执行此策略的流程和举措，我们期待着增强本基金的抗逆力和可持续性，为所有利益相关者实现长期增长和创造价值。

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：

- 就与Axis-REIT相关的伊斯兰教法事宜提供专业知识和指导，包括根据相关证券法和证监会发布的指南，提供文件、结构和投资工具等方面的事宜；
- 确保Axis-REIT的管理和经营符合伊斯兰教义原则和所有其他要求、标准、条规、决议和由证监会的伊斯兰教义咨询理事会 (简称“SAC”) 发布的指南；
- 评估所有新租户与/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SAC所设定的可容忍基准；
- 在Axis-REIT的年度报告提供一份报告或声明，说明伊斯兰教义顾问对Axis-REIT的运作和管理是否符合伊斯兰教义的意见，包括伊斯兰教义的原则、概念和证监会发布的条规；
- 当某项投资、证件、系统、程序与/或流程出现任何争议或不确定性，向SAC征询意见；以及
- 协助并出席任何由管理公司、证监会与/或其他相关当局召开的特别会议。

负责Axis-REIT伊斯兰教义事宜的指定人士——Ir. Dr. Muhamad Fuad bin Abdullah，目前亦是负责BIMB Securities所有伊斯兰教义事宜的指定人士。他于1977年毕业于英国南安普敦大学，获得电子工程学士学位，并于1982年获得电子工程哲学硕士学位。他亦于1994年从约旦大学考获伊斯兰教义文学学士 (Jayyid) 学位。1996年从苏格兰阿伯丁大学获得穆斯林文明哲学博士学位。他是证监会的注册个人伊斯兰教义顾问，也是BIMB证券的伊斯兰教义咨询委员会主席。他是马来西亚伊斯兰银行 (Bank Islam Malaysia Berhad) 和AIA-Public Takaful Berhad的伊斯兰教义委员会的成员。他也是Gagasan Nadi Cergas Berhad的非执行主席和Universiti Tun Abd Razak Sdn Bhd的董事局成员。

管理公司欣然报告，根据伊斯兰教义顾问报告：

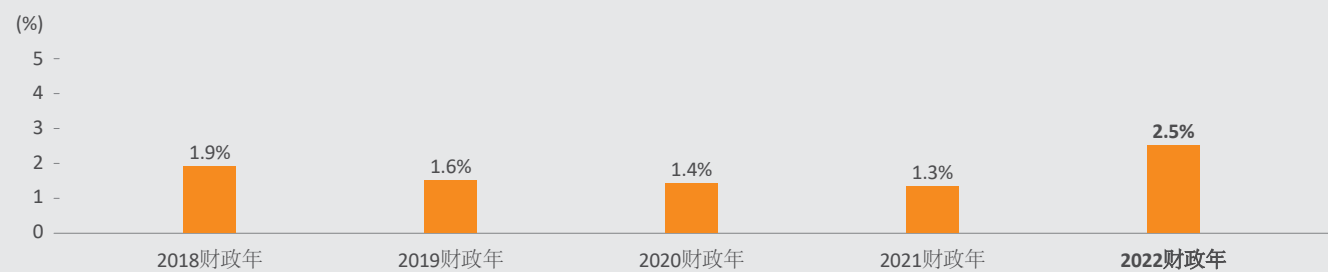
- 在BIMB Securities的指导下，Axis-REIT在2022财政年不允许活动所带来的收入为2.49%；而且
- 2022财政年间的Axis-REIT伊斯兰基金管理业务，遵循伊斯兰教义的原则、概念与证监会发布的条规进行。

根据伊斯兰教义顾问的确认：

- BIMB Securities与Axis-REIT之间没有利益冲突；以及
- BIMB Securities在过去5年没有任何犯罪记录，在2022财政年期间也未受到相关监管当局的公开制裁或罚款。

下表显示近5年来不允许活动带来的收入水平：

来自不允许活动的收入比例



伊斯兰教义顾问报告

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

我们是截至2022年12月31日财政年 (简称“2022财政年”) 由Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”) 所管理的AXIS-REIT之伊斯兰教义顾问。

我们的职责是确保管理公司的流程与程序符合伊斯兰教义原则。

以我们之见，根据我们在2022财政年的每月审查报告，管理公司已按照伊斯兰教义的原则与规定来经营并管理AXIS-REIT，并顺应证监会属下伊斯兰教义咨询理事会 (SAC) 批注的适用原则、概念与条规。

此外，我们欲通知，就2022财政年：

- Axis-REIT的投资组合，未包括非房地产的资产；
- 不符合伊斯兰教义租金的百分比是2.49%，低于不符合伊斯兰教义租金20%的可容忍基准；以及
- 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：2023年2月21日

营运环境

营运环境

身为房地产资产的拥有人，Axis-REIT受到宏观经济状况、自然环境以及全球和国内房地产市场供需动态所影响。我们不断监测本基金的营运环境，以了解并预测这些环境可能对本基金产生的影响。这使我们能够制定策略，以善用潜在机会并减轻任何风险，这将有助于加强我们身为马来西亚首屈一指房地产投资信托基金的地位。

宏观经济格局

对业务/行业的影响 (正面与负面)

马来西亚经济在2022年增长8.7%。强劲增长是由国内需求持续扩张、电气和电子（E&E）行业出口的弹性需求以及入境旅游活动恢复所推动。2022年，外国直接投资流入量大幅增长52.4%，达到73,300,000,000令吉，主要流入制造业和非金融服务子行业¹。

马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）指出，马来西亚房地产投资信托基金（简称“M-REITs”）已经实现快速增长，此行业的市值几乎翻了两番，从2010年的9,000,000,000令吉到2022年9月30日的38,000,000,000令吉。M-REITs发展日趋成熟，并为其单位持有人提供稳定增长的配息和资本价值，且波动性最小²。

2023年展望

随着世界各地的央行同时加息以应对通货膨胀，世界可能在2023年迈向全球经济衰退边缘³。管理公司将继续监测和维持严守纪律的投资策略，优化成本，确保高效管理营运资本与流动性，并持守有效的风险管理与治理框架。

管理公司将探索机会，增加单一租户的建筑和拥有3净租约的物业数量，以减少营运成本的通胀压力。

我们的应对 (连结到可持续发展事宜)



经济表现



发展



资本发展



房地产



投资

连结到商业策略

数码化/科技变化

对企业 / 行业的影响 (正面与负面)

COVID-19疫情使数码化科技采用加快了好几年⁴，并改变了企业与客户、租户、客户和供应商的互动方式。

数码化转型使企业能够更快、更有效地与利益相关者联系，特别是在通过数码化营销活动传递信息方面。社交媒体的广泛使用为数码化媒体营销开辟新的途径，使企业能够更有创意地接触到目标受众⁵。

更多的房地产投资信托基金已将科技融入其业务的方方面面，既优化其内部业务，也优化面向客户的业务⁶。借助数据和分析的力量，公司能够更有效地分析和了解其利益相关者的需求，从而加强其决策过程和商业策略。

日益依赖科技，伴随着更高的网络安全风险，企业必须确保有足够的管控措施来保护其数码化基础设施和数据库。

2023年展望

管理公司将继续利用Hello Axis作为有效和高效的租户沟通和管理平台。我们将探索升级应用程序的机会，在改善营运的同时为租户提高用户体验。

我们还将继续开展数码化营销活动，并定期通过社交媒体和其他数码化平台与租户和其他主要利益相关者沟通。

管理公司仍然致力于实现其零网络安全漏洞的目标。除了每年进行灾难模拟以测试并确保关键业务的IT系统能够及时恢复操作，我们还将对IT框架进行内部审计，以确保有足够的控制。

我们将通过对电子邮件实施端到端加密，进一步提高本基金的网络安全复原力。

我们的应对 (连结到可持续发展事宜)



租户满意度



网络安全与
资料保护



房地产



设施管理



治理

连结到商业策略

¹ 国家银行 (2023年)。2022年第四季马来西亚经济和金融发展情况。

² The Edge Markets (2022年)。马来西亚房地产投资信托管理公司协会举办第三届房地产投资信托基金论坛，讨论经济和行业挑战。

³ 世界银行 (2022年)。全球同步加息的情况下，2023年经济衰退风险上升。

⁴ 麦肯锡公司 (2020)。COVID-19如何将公司推到科技临界点之上且一并永远改变了商业。

⁵ 福布斯 (2020)。社交媒体营销的下一个时代已经到来。

⁶ 安永。科技和房地产投资信托行业。

营运环境

营运环境



气候变化

对业务/行业的影响 (正面与负面)

气候变化影响着世上每个国家。根据研究，预计到2030年，马来西亚半岛的温度将上升3.6%。这反过来又会导致降雨模式不一致，到本世纪末，一些河流流域的东北季风季节的河水排放将增加43%之多⁷。

2021年12月，马来西亚几个州属的强降雨和涨潮相结合，造成大水灾，被认为是“百年一遇”的灾难⁸。在有关水灾影响的特别报告中，统计局表示，水灾破坏公共资产和基础设施造成2,000,000,000令吉损失，另外还有1,600,000,000令吉的房屋损失⁹。

无论是在本地还是在世界各地，公众日益要求各家公司关注并推动可持续发展，以应对气候变化。

在本地，马来西亚致力于实现碳中和，大马第12个计划的目标是到2030年将温室气体排放强度占GDP的比例降低45%，最早在2050年成为碳中和国家。2022年9月，大马交易所宣布新的要求，即所有上市发行机构在2025年前报告与TCFD相一致的披露信息。

在全球舞台上，2022年11月在埃及举行的《联合国气候变化框架公约》（UNFCCC）第27次缔约方会议（COP27）敦促各国争取到2030年将温室气体排放量比2019年减少43%，以实现将全球变暖限制在1.5°C的集体目标。

2022年全球建筑和施工状况报告发现，2021年房地产业占能源需求的34%以上，占能源和加工相关的二氧化碳排放量的37%左右¹⁰。

随着各家公司面对本地和全球不断增加的压力，必须加强气候变化减缓和适应措施，房地产企业正越来越多地采用气候和ESG报告，如GRESB、联合国可持续发展目标（UNSDGs）和TCFD建议。

我们的应对
(连结到可持续发展事宜)

连结到商业策略

2023年展望

管理公司已将气候变化风险纳入企业风险管理框架，我们致力于在策略业务和营运层面持续监测和评估有关风险。

在2023年，管理公司将开始进行TCFD报告。我们将开始使气候风险与商机及其相关行动计划的报告与TCFD建议相符。

在2022年进行的建筑审计和数据收集举措之后，管理公司建立能源和水源等环境指标的基线。这使我们能够设定减少使用能源和水源的目标。在2023年，我们计划密切监测进展情况，制定更多举措来实现目标。



可持续发展的设计与特点

对业务/行业的影响 (正面与负面)

建筑物的建设和营运会对环境、社会和经济产生广泛的直接和间接影响。预计到了2060年，全球建筑总量将增加一倍，在未来几年，该行业的碳排放量将增加。由于面临更多气候变化风险，如海平面上升和水灾，房地产企业面临更大压力，需要加快和加速碳减排举措¹¹。

研究表明，绿色建筑认证产生6%的租金溢价和7.6%的销售溢价。仲量联行(JLL)的建筑环境低碳化报告也发现，63%的领先投资者强烈同意绿色策略可以推动更高的租用率、更高的租金、更高的租户留租率和整体更高的价值¹²。

随着绿色建筑获日渐殷切需求，房地产投资信托基金应大力考虑在建筑项目和AEIs的规划和设计阶段纳入可持续设计和绿色建筑认证。可持续设计也应该是收购建筑时的优先考虑事项。绿色租约和可持续装修指南可以作为与租户合作的平台，以减少日常业务营运对环境的影响。

2023年展望

在建筑管理方面，环境管理是我们的首要任务之一。我们不断探索和启动策略，以提高能源使用和水源使用效率，并鼓励良好的垃圾管理做法。

2023年，我们将开始与租户沟通，从他们的业务营运中获取能源、用水和垃圾数据，并探索引入绿色租约的可能性。这将有助于我们确定在物业组合中需要进一步改进的领域，以实现更可持续地管理业务的长期目标。

2022年，本基金物业组合中有一项物业获得绿色建筑认证，两项物业获得临时绿色建筑认证。展望未来，我们的目标是在2023年为另外两项物业获得额外的绿色建筑认证。

此外，我们将继续探索机会，为物业组合中的更多物业获得绿色建筑认证，并继续在待重新发展的用地和主要AEIs的新建筑中尽可能地回收/再利用建筑材料。

我们的应对
(连结到可持续发展事宜)

连结到商业策略

⁷ PropertyGuru (2021年)。气候变化与房地产：我们知道些什么，又能做些什么。

⁸ 国际银行家 (2022年)。马来西亚对抗气候变化：中央银行家的观点。

⁹ 路透社 (2022年)。马来西亚大水灾造成近1,500,000,000美元损失。

¹⁰ 联合国环境规划署 (2022年)。2022年全球建筑物和建筑现状报告。

¹¹ 新加坡The Edge (2021年)。绿色房地产崛起。

¹² 世界经济论坛 (2022年)。随着企业优先考虑可持续发展，关于绿色房地产的对话正在向前发展。

营运环境

营运环境

社会与人口结构变化

对业务/行业的影响 (正面与负面)

租户对租用的办公楼越来越精挑细选。在员工权利和福利意识增强的情况下，租户越来越期望能为其员工提供安全和有利的工作条件。因此，租户在做出租用决定时，会强调大楼设施的质量，关注室内空气质量和通风系统等细节¹³。

此外，随着‘Z世代’人口开始加入劳动大军行列，租户正在考虑将其工作场所作为优先事项，以吸引和保留员工。‘Z世代’重视促进健康工作环境的办公空间，激励商业房地产行业开发提供自然采光、非正式空间和绿色空间的空间¹⁴。

在全球各地，自COVID-19疫情爆发以来，员工和公司都继续推崇混合型工作安排。然而，Savills (Malaysia) Sdn Bhd研究表明，这种灵活的工作安排并不一定会减少企业对办公空间需求的比例，因为办公市场的前景比12或24个月前要乐观得多。

截至2022年第三季度，吉隆坡地区办公楼租用率从2021年的72.8%小幅提升至73.1%，其中吉隆坡外围地区办公楼租用率从2021年的71.0%上升了2.2个百分点至73.2%。总的来说，吉隆坡办公楼市场的结构性失衡可能会持续一段时间，租户在这期间将继续享受有利的租赁条件¹⁵。

我们的应对 (连接到可持续发展事宜)



租户满意度



发展



设施管理



房地产

2023年展望

管理公司将努力保持高标准的租户满意度，通过优秀的租户管理服务与高质量房地产解决方案相辅相成。在这样做的过程中，我们旨在与租户建立牢固的关系。

在应对影响房地产市场的人口变化方面，管理公司仍然致力于了解租户不断变化的需求。我们将寻求机会，定期与租户接触，这将有助于我们确定如何最好地支持他们的业务需求和ESG相关的关注。

欲知更多详情，敬请参阅第261-297页完整的2022年产业市场总览报告。

¹³ CBR (2022年)。ESG和房地产：投资者需要了解的十大事项。

¹⁴ 福布斯 (2018年)。如何让你的工作场所为Z世代做好准备。

¹⁵ Savills (2022年)。2022年产业市场概述。

可持续发展投资的成长


对业务/行业的影响 (正面与负面)

马来西亚投资者对可持续投资的兴趣越来越浓厚，他们寻求扮演好各自角色，协助重建环境和对冲ESG风险。


一项调查显示，马来西亚36%的投资者认为可持续投资在长期内的表现会优于传统资产，但由于对财务业绩的潜在影响，在短期内会更加不稳定。此外，27%的人表示，在同一资产类别中，要比较出可持续投资机会面对一定挑战。然而，若能解决这些挑战，将从可持续投资拥有巨大的成长潜能¹⁶。

证监会于2022年12月发布以原则为基础的马来西亚资本市场可持续和负责任投资分类法（SRI分类法），旨在为符合可持续投资的经济活动的分类，提供通用的指导原则¹⁷。


我们的应对 (连接到可持续发展事宜)




优质资产与服务-现有资产



房地产



资本管理



投资

2023年展望

管理公司将努力继续纳入可持续的特征，并在可能的情况下，为新的发展和主要的AEIs获得绿色建筑认证。

我们还将改进所有投资考虑的尽职调查程序，以掌握关键的非财务标准，如气候变化的脆弱性。

管理公司将继续根据我们的资本管理策略，在可能的情况下，优先考虑与可持续挂钩的融资。

¹⁶ The Edge Markets (2022年)。可持续投资成为主流。

¹⁷ The Star (2022年)。证监会为资本市场公布SRI分类法。

风险与商机

风险与商机

接触利益相关者

管理公司认识到，要能够包容利益相关者，是创造价值的必要条件。我们的成功有赖于我们能否满足利益相关者的期望，并解决他们所关切的事项。因此，在整个组织中，我们非常注重定期接触内部和外部利益相关者，以确定他们的需求并找出任何落差，以便我们为利益相关者创造最大价值。

为此，我们定期接触利益相关者，顾及我们对他们福祉的影响以及他们对我们营运的影响。各种利益相关者群体，他们的关注点和我们的应对措施在下表中列出：

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
董事局	为改善本基金的策略与成长前景，汲取董事的专业知识与深刻见解	董事会议	每季	<ul style="list-style-type: none"> 财务表现 商业道德、策略与成长 企业治理守则 公平的劳工实践 	<ul style="list-style-type: none"> 提供有关基金财务表现与商业策略的定期通讯 提供更新消息，包括最新的企业治理与合规守则 创建强大的ESG主张
		线上年度大会	每年		
		线上单位持有人大会	按需要		
高级管理层	建立强大且称职的领导团队来开发并执行商业策略	管理层会议	每周	<ul style="list-style-type: none"> 财务表现 商业策略与成长 管理雇员 公平的劳工实践 员工满足感 健康与安全 	<ul style="list-style-type: none"> 保持活跃于接触业界专家、专业人士、顾问与雇员 监督关键绩效指标（简称“KPIs”）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，支持专业成长，并提高雇员委身与忠诚程度	部门活动/培训	定期	<ul style="list-style-type: none"> 职涯发展与升迁机会 工作相关的培训机会 有竞争力的薪酬与福利 健康又有生产力的工作环境 公平的劳工实践 健康与安全 	<ul style="list-style-type: none"> 与市场薪酬同步 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培训 确保雇员表现评估是以公平方式进行
		雇员表现评估	每年		
		公司网站	每天		
		雇员满意度调查	每年		
租户	建立稳固情谊，满足租户对商业空间的需要	实体与线上会谈	持续进行中	<ul style="list-style-type: none"> 物业维修 迅速回应任何询问/投诉 有利环境的做法 经济表现 能源管理 碳排放信息披露 场地的认证/审计 	<ul style="list-style-type: none"> 执行定期维修计划 通知租户有关租户服务和设施可能受到的干扰 启用并确保设施管理人员在任何时候都能联系上 确保公平和道德地开展审计工作 与租户就ESG方面的问题进行沟通，包括社会问题
		Hello Axis 租户管理网站	按需要		
		佳节/企业祝贺	按需要		
		租户满意度调查	每年		

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
投资社群	提供更新又透明的信息	线上 AGMs	每年	<ul style="list-style-type: none"> 接触过程有透明度 公平反映基金的财务表现 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
		线上单位持有人大会	按需要		
		透过证交所与Axis-REIT企业网站及时宣布	持续进行中		
		本地与海外投资者一对一实体与线上会谈	一整年		
本地与海外投资者	本地与海外投资者实体与线上会议	本地与海外投资者一对一实体与线上会谈	一整年	<ul style="list-style-type: none"> 遵循监管条例 	<ul style="list-style-type: none"> 出席会议（包括线上或实体）与活动跟进并了解最新条例
		实体与线上分析师汇报	一年两次		
		监管机构	确保管理公司知道并遵守条规与条例		
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	按需要	<ul style="list-style-type: none"> 遵循监管条例 	<ul style="list-style-type: none"> 出席会议（包括线上或实体）与活动跟进并了解最新条例
		出席监管当局举办的线上讲座与大会	按需要		

风险与商机

利益相关者群体	接触目标	接触方式	次数	利益相关者的关键关注	我们的应对
供应商、服务提供者与承包商	委任可靠值得信赖的供应商。以及可提供卓越技术服务的称职服务承包商与提供者	投标 一对一会面 投标面试 供应商评估	按需要 按需要 按需要 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 减少垃圾和回收工作 节约能源问题 质量管理体系 预防式维护 透明和公平的招标过程 	<ul style="list-style-type: none"> 密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表 与供应商举行进展会议 合约中解决ESG价值主张 审计主要承包商，以监测对ESG要求的遵守情况
行业协会与专业团体	跟进市场上的变化与最新进展Axis-REIT尽可能带领游说新的修正，让业界迈步向前	出席由行业协会与专业团体定时召开的会议与所举办的活动	按需要	<ul style="list-style-type: none"> 提供法律与条例更新与变化方面的信息 确保公平地向监管当局提出业界的需要与需求 	<ul style="list-style-type: none"> 出席会议与活动，跟进并了解业界的最新实践做法 必要时提供反馈意见
媒体	为媒体朋友提供及时与精确的信息	一对一会面 新闻汇报会 年度聚会	按需要 按需要 适当时	<ul style="list-style-type: none"> 收到Axis-REIT的最新消息与新闻 	<ul style="list-style-type: none"> 聘请公关顾问负责接触报界，确保及时发布新闻稿，以及安排采访
地方社区	透过支持地方上的非政府组织(简称“NGO”)及慈善团体，扮演尽责企业公民	推广员工志愿者计划 紧急情况时提供救济与支援来作出贡献	适当时 适当时	<ul style="list-style-type: none"> 商界长期支持以协助解决所面对的课题或支持所倡导的事业 	<ul style="list-style-type: none"> 接触各个社区团体，跟进地方社区所面对的课题 协助那些与Axis-REIT使命有关，且在其财务能力范围内的项目

风险与商机

商业风险与商机

我们不断审查和评估业务风险和利益相关者关注的问题，这是管理Axis-REIT的完整过程。这包括管理来自外部环境（在第76至81页的“营运环境”篇章有讨论）和内部业务活动的风险与商机，并制定适当的缓解措施来应对各种风险。我们的努力是以风险登记册为指导，这是企业风险管理（简称“ERM”）框架。这个风险登记册包含对所有业务单位的财务和非财务风险的鉴别、评估和优先次序。

有关框架考虑了财务和非财务风险对营运的影响，并越来越关注ESG问题所带来的影响，因为我们努力为Axis-REIT的利益相关者实现可持续的价值创造。

下表概述我们所面对的业务风险，对我们业务的总体影响以及2023年行动计划，将这些风险与业务策略和可持续发展事项联系起来。



风险与商机

风险与商机

全球 (续)

2022 年的缓解举动

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. 以2022-2023年商业计划为依归 | 7. 在企业网站公布隐私通告 (英文版和马来文版), 供公众查阅 |
| 2. 继续在风险评估中纳入ESG因素 | 8. 为主要管理层/员工提供持续培训, 使其了解最新法规 |
| 3. 将ESG标准纳入供应商资格预审登记表和评估表中 | 9. 实施业务连续性行动计划 |
| 4. 密切监测Axis-REIT的财务表现, 并考虑到COVID-19和“新常态”的影响 | 10. 进行年度供应商评估 (包括ESG标准) |
| 5. 评估并探讨了在2023年之前与金融机构合作开发ESG/气候伊斯兰债券/可持续融资/可持续挂钩融资的可行性 | 11. 对承包商遵守ESG要求情况进行内部审计审查 |
| 6. 审查PDPA合规情况 | 12. 管理社区活动和伙伴关系 |
| | 13. 监测可能影响本基金物业周边社区的发展 |

商机

- 配合管理公司尽职调查程序, 纳入ESG风险评估后, 通过有效管理非财务风险, 增加本基金对投资者的吸引力
- 在利益相关者之间建立信心和信任

2023年管理行动计划

- | | |
|--|--|
| 1. 根据管理公司的资本管理策略, 在可能的情况下优先考虑与可持续性相关的融资 | 7. 进行年度灾难复原演习, 以确保关键业务的IT系统能够及时恢复 |
| 2. 在2022年达到现有可持续发展挂钩融资所规定的可持续发展业绩目标 | 8. 采取措施, 解决在2022年底对承包商遵守ESG要求而进行内部审计后发现的问题 |
| 3. 定期对员工进行网络安全评估, 以提高他们的网络安全技能 (作为保护个人数据的措施) | 9. 对注册的主要供应商 (根据基于风险的方法确定) 进行现场人权评估或内部审计 |
| 4. 审查ABC政策和程序 | 10. 建立与当地社区合作的程序, 以解决社会和环境问题 (例如, 气候变化、能源使用、人权等) |
| 5. 每年对员工进行网络安全、PDPA和ABC政策方面的培训 | 11. 与租户接触 (优先考虑大型货仓和制造业租户), 以获得能源、水源和垃圾数据 |
| 6. 进行内部审计 (在部门层面), 以测试Axis-REIT内部运作的反贪管控 | |

财务

商业风险

- | | |
|---|-----------------------|
| ▶ 大型设施的再融资风险 | ▶ 盈利/DPU不达标 |
| ▶ 银行为应对全球/国内金融环境的发展而收紧贷款或收回短期贷款 | ▶ 错过财务报告的最后期限 |
| ▶ 融资成本增加 | ▶ 财务报告不准确 |
| ▶ 现金不足或现金赤字 | ▶ 未向无人认领款项登记处提交无人认领款项 |
| ▶ 不遵守上市条例、法定义务、会计标准、税收条规、伊斯兰教义条规和房地产投资信托基金的适用法规 | ▶ 无法减少使用实质支票 |

连接到商业策略



资本管理

连接到可持续发展事宜



经济表现



投资

整体影响

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. 稀释性集资以筹集赎回现有融资便利所需的资金 | 9. 没有足够资金来支付收益分配 |
| 2. 潜在的名誉受损 | 10. 在相关法定立法下遭罚款 |
| 3. 投资者兴趣下降 | 11. 有关当局询问和/或可能遭罚款/谴责 |
| 4. 可能导致本基金因资金不足或现金流紧张而拖欠其季度收益分配付款 | 12. 伊斯兰教投资者兴趣下降, 可能会降低Axis-REIT的市场价值 |
| 5. 盈利和DPU减少 | 13. 潜在的坏账和呆账, 可能会因为注销的债务和法律费用增加而导致盈利减少 |
| 6. 可能需要对现有设施进行再融资 | 14. 气候适应措施所需的投资增加 |
| 7. 对现金流产生负面影响; 需要时资金不足 | 15. 更高的伊斯兰保险缴费或没有伊斯兰保险的保障 |
| 8. 没有足够的资金来偿付承诺的融资成本 | |

2022 年的缓解举动

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. 密切监测现金流状况和融资状况 | 5. 积极参与 MRMA 的活动 |
| 2. 定期与放贷银行接触 | 6. 确保所有拟议的投资都要根据相关的既定标准进行ESG风险评估 |
| 3. 与专业顾问/审计师/外部秘书代理和伊斯兰教义顾问就所有合规问题保持密切协商 | 7. 密切监测本基金的财务表现, 以便及早发现可能错过的盈利/DPU目标 |
| 4. 主要管理层/员工提供持续培训, 以了解适用法规的最新变化和更新 | |

商机

- 通过优化本基金的资产组合释放价值
- 有效管理营运成本, 为业务持续发展保存现金

2023年管理行动计划

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| 1. 要继续关注政府在税务优惠的新举措 | 2. 分析本基金的财务业绩, 同时考虑到影响投资决策和营运支出的ESG风险 |
|---------------------|---------------------------------------|

风险与商机

风险与商机

REIT 房地产管理

商业风险	连接到商业策略	连接到可持续发展事宜
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 物业价值下降 ▶ 整个物业组合或特定物业的空置率上升 ▶ 停滞不前的租金水平 ▶ 由于维护规划/策略不完善、通货膨胀、陈旧过时、收购时尽职调查不充分和关税提高而导致运营成本增加 ▶ 租户的不安全环境 ▶ 不遵守相关法规的资产增值 ▶ 举措 (AEI) 项目延迟完成 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 拖账租户/延迟支付租金 ▶ 不符合消防认证要求 ▶ 建筑物保安和安全控制措施不充分/故障 ▶ 承租人的声誉和信用风险 ▶ 在本基金的场址 (办公室/场地/公共区域) 对第三方、供货商、供应商、承包商等造成伤害/损害, 导致法律诉讼、服务/交付物延迟、生产力下降、实施停工令和/或负面的媒体报道 	<ul style="list-style-type: none"> 发展 房地产 设施管理 投资 治理

整体影响	连接到商业策略	连接到可持续发展事宜
<ol style="list-style-type: none"> 1. 融资水平提高, 可能需要筹集资金 2. 违反融资契约, 导致融资立即到期偿还 3. 融资的利差/成本增加 4. 净资产价值减少 5. 租金收入和盈利下降, 不利于单位持有人的收益分配和回报 6. 投资者兴趣下降, 使其在未来更难筹集资金 7. 本基金增长停滞不前 8. 租户满意度下降, 租户流失 	<ul style="list-style-type: none"> 发展 房地产 设施管理 投资 治理 	<ul style="list-style-type: none"> 职业健康与安全 负责任的供应链管理 租户满意度 人权与劳工实践 优质资产与服务 - 现有资产

2022 年的缓解举动

<ol style="list-style-type: none"> 1. 可比房产的跟踪评估 2. 密切监测产业市场情报、更新和报告, 包括市场状况、估值和其他见解 3. 定期接触房地产经纪人和顾问 4. 在AEIs期间, 通过纳入可持续发展的特征来加强现有建筑 5. 通过AEIs不断提高物业的质量和价值 6. 展开年度租户满意度调查 7. 不断改进维修服务, 确保迅速回应租户需求 8. 通过安全和健康培训以确保持续改进 9. 改进供应商和承包商的评估程序, 以包括ESG方面的考虑 10. 通过定期接触促进与租户的密切关系 	<ol style="list-style-type: none"> 11. 不断监测消防安全合规性、消防证书的更新和安全管理 12. 为承包商、租户、供应商和其他相关方实施安全意识计划 13. 确保所有建筑遵守标准作业程序 (SOPs) 14. 对设施和项目管理的操作过程和程序, 安排定期的内部审计审查
---	---

REIT 房地产管理 (续)

商机	连接到商业策略	连接到可持续发展事宜
<ol style="list-style-type: none"> 1. 通过提高组织效率、增加市场价值和吸引新的潜在租户来促进信任和诚信 2. 通过有效地管理建筑物并提供优质的设施管理服务, 建立良好声誉并提高投资者的兴趣 3. 通过有计划的AEIs来保存或提高现有物业的价值 	<ul style="list-style-type: none"> 投资 	<ul style="list-style-type: none"> 优质资产与服务 - 新收购 负责任的供应链管理 商业道德

2023年管理行动计划

<ol style="list-style-type: none"> 1. 为1项新发展项目和1项主要的AEI获得绿色建筑认证 2. 在装修和翻新指南中纳入ESG成分 3. 实施定期接触租户的措施, 以了解如何支持他们的业务和营运需求, 并获得对Axis-REIT服务的反馈 4. 确保持续改进设施管理和租赁服务 5. 增加基金物业组合中单一租户建筑和3净租约物业的比例, 以减少营运成本的通胀压力 	<ol style="list-style-type: none"> 6. 定期审计办公楼/场地进行健康、安全和环境 (HSE) (如适用) 7. 确保用于合规检查的监测程序在所有场地, 包括空置场地皆可使用 8. 制定程序, 根据目前的检查表给予现有租户ESG风险等级。密切监测具有中度至高度可持续性风险评级的租户, 以便在必要时采取进一步行动
--	--

REIT 投资

商业风险	连接到商业策略	连接到可持续发展事宜
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 收购无法增强收益的资产 ▶ 产业发展不安全或不可持续 ▶ 脱售物业未经过妥善的尽职调查 ▶ 投资决定无助于本基金长期持续成长 	<ul style="list-style-type: none"> 投资 	<ul style="list-style-type: none"> 优质资产与服务 - 新收购 负责任的供应链管理 商业道德

整体影响

<ol style="list-style-type: none"> 1. 由于可能失去租金收入, 对物业组合的整体表现有潜在的不利影响, 这可能会对EPU和DPU产生负面影响 2. 在没有充分尽职调查的情况下进行的交易, 产生不应有的延误和费用 3. 终止交易, 从而蒙受交易告吹的成本 4. 改进或改变受影响的物业, 以符合现有建筑细则和有关当局规定的其他建筑要求所需的额外资本支出 	<ol style="list-style-type: none"> 5. 不符合伊斯兰教义合规要求的投资决定 6. 高额的维护费用 7. 物业市场价值下降 8. 投资者的购兴减少 9. 名誉受损的风险 10. 租户不满意
---	---

风险与商机

风险与商机

投资 (续)

2022 年的缓解举动

1. 在所有投资建议中严格遵守现有的既定控制措施	称“ESA”)和化学废物处理的评估,如果适用的话,取决于目标场地的现有或过去的使用情况)
2. 在规划和设计阶段考虑可持续性的特点	
3. 对投资进行内部尽职调查,根据既定的核对表涵盖所有拟议的收购(其中也包括ESG标准,如环境场地评估(简称“ESA”))	4. 在所有潜在的收购考虑与ESG相关因素,不仅针对目标物业,也针对供应商和潜在租户

商机

- 管理可持续的物业组合,为单位持有人和其他利益相关者创造长期价值
- 扩大我们对绿色建筑和服务的投资重点(例如,绿色融资)
- 通过发展可持续的物业组合,建立利益相关者的信任

2023年管理行动计划

1. 制定程序,根据目前的ESG尽职调查程序,给予潜在租户ESG风险评级。进一步评估具有中度至高度可持续性风险评级的潜在租户	3. 制定程序,从投资过程的最早阶段开始在房地产循环周期中进行脆弱性评估(气候风险)
2. 对所有投资和脱售建议制定尽职调查程序,审查关键的非财务假设(即气候变化的脆弱性)	

人力资源与资讯科技 (续)

2022 年的缓解举动

1. 举行年度团队建设活动和社交活动	8. 与IT服务提供者一起不断审查现有的IT控制措施
2. 对员工进行年度绩效评估,以确定优先事项和管理预期	9. 每季度向董事局定期报告网络安全绩效措施,包括事件和纠正措施
3. 进一步改善员工的发展和留才	10. 评估电子邮件端到端加密的可行性
4. 将人权和劳动实践的元素纳入行为准则	11. 审查隐私保护法的遵守情况,并改进隐私通知和操作文件的程序
5. 通过举报政策,建立监测和管理员工中与人权问题有关事项的程序	12. 制定个人资料保护政策
6. 制定性别多元化政策和包容性政策	
7. 为员工、主要管理层和董事局进行年度网络安全意识培训	

商机

1. 向管理公司员工灌输更好的心态和文化	4. 在所有数据用户中实现应用程序的安全操作,来保障组织的运作能力
2. 保持健康和安全的工作场所,并吸引新的人才	5. 升级数据保护基础设施,确保数据存储和传输的安全网络
3. 促进多元化和包容性的员工队伍	

2023年管理行动计划

1. 加强和改善员工参与计划	6. 对电子邮件实施端到端加密
2. 善用员工参与度调查的反馈,制定2项改进措施	7. 在2023年第一季度对IT系统和安全进行内部审计
3. 监测与员工人权问题有关的事件(如有)	8. 改善所有设施管理办公室的网络安全措施
4. 使HSE实践与职业健康和安全标准保持一致	9. 定期开展培训和评估活动,让员工了解网络威胁的风险
5. 监测人权相关问题行为准则的遵守情况(即不歧视、不强迫劳动、公平就业)	

人力资源与资讯科技 (IT)

商业风险

▶ 未能吸引和留住顶尖人才	▶ 违反商业道德和行为准则的行为
▶ 旷工和迟到问题	▶ IT系统和基础设施出现故障,导致关键数据丢失、数据被盗、服务器故障、病毒攻击、网络事件/犯罪、遭受恶意软件
▶ 员工士气低落和跳槽问题	▶ 外泄的数据,影响员工的个人和敏感信息,从而对员工构成威胁
▶ 没有表现的员工仍然留在工作岗位上	
▶ 员工安全和福利措施不充分	
▶ 促进管理公司劳动力多样性和包容性的措施不充分	

整体影响

1. 由于缺乏人力,对租户和组合建筑物提供的服务不佳	8. 牵涉到耗时和昂贵的工业法庭案件
2. 关键信息和技能组合流失	9. 潜在的数据盗窃或商业机密损失
3. 本基金表现不佳	10. 对业务运作产生不利影响,从而不利于管理公司和本基金的盈利能力和可持续性
4. 危害本基金成长	11. 来自投资者/银行/商业伙伴的兴趣减少
5. 日常开支成本增加	12. 对业务连续性产生不利影响
6. 雇员流失率高	
7. 雇员的满意度偏低,士气低落	

连接到商业策略

- 发展
- 资本管理
- 房地产
- 设施管理
- 投资
- 治理

连接到可持续发展事宜

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

风险与商机

风险与商机

发展

商业风险

- ▶ 进行的发展项目无法给本基金带来正面回报
- ▶ 发展成本超支
- ▶ 项目延迟完成

- ▶ 发展项目缺乏可持续设计和/或材料考量
- ▶ 违反产业发展的监管限制

连接到商业策略

连接到可持续发展事宜

发展

房地产

设施管理

投资

负责任的供应链管理

优质资产与服务 - 新收购

整体影响

1. 对现金流和DPU产生消极影响
2. 潜在的名誉损失
3. 投资者兴趣下降
4. 租户的高维护成本
5. 丧失竞争优势

6. 对环境的不利影响
7. 由疏忽引起的潜在法律诉讼
8. 融资水平超乎预期地增加
9. 违反监管限制，可能导致监管机构采取行动

2022 年的缓解举动

1. 专注于长租期的“兴建并租赁”项目
2. 注重当前市场对建筑规格的需求
3. 不断监测和探索可持续建筑产品
4. 在选择开发项目中使用的材料时坚持既定的评估标准

5. 排放前的水源污染管理，适当的建筑垃圾处理，以及施工过程中的灰尘控制措施
6. 在新发展项目和主要的AEIs考虑并纳入绿色建筑标准

商机

1. 吸引那些寻求高质量和可持续发展的租户
2. 善用可持续和节约资源的建筑产品优化长期成本节约

2023年管理行动计划

1. 为一项新发展项目和一项主要的AEI获得绿色建筑认证
2. 制定程序，从发展或再发展的最初阶段开始，在房地产循环周期进行脆弱性评估（气候风险）

3. 对与建筑场地及其周围环境有关的风险与商机进行ESG尽职调查

环境

商业风险

- ▶ 温室气体排放增加
- ▶ 电力和水的消耗增加（在多元租户物业）
- ▶ 水源短缺和水供中断
- ▶ 生活垃圾管理不善（在多元租户物业）
- ▶ 有害垃圾的管理不善（在多元租户物业，在AEIs和发展项目中）

- ▶ 气候灾害，如风暴、水灾、海平面上升、极端温度和干旱等
- ▶ 在评估和衡量气候风险时，没有足够的定性和定量措施

连接到商业策略

连接到可持续发展事宜

发展

房地产

设施管理

投资

能源与碳排放量

垃圾管理

优质资产与服务 - 新收购

水源管理

整体影响

1. 营运成本增加
2. 温室气体排放增加
3. 租户不了解Axis-REIT的节能措施
4. 租户对水源或水系统的质量不佳感到不满意
5. 租户依赖/需要使用水的业务运作受到干扰
6. 长期以来不利于租户健康

7. 名誉损失
8. 由于不遵守规定而受到相关当局罚款
9. 由于自然灾害不利于建筑物，从而影响租户的业务和运作
10. 为保护建筑物而增加的资本支出和伊斯兰保险供款
11. 维护/修理费用带来的经济压力
12. 业务中断，从而影响业务的连续性

2022 年的缓解举动

1. 考虑使用可再生能源的举措
2. 定期审计建筑和日常建筑检查
3. 设定能源/碳减排目标
4. 定期审查水箱储存容量和节能配件的使用情况

5. 通过记录垃圾产生的处理方法和可回收性，实施垃圾监测举措
6. 在企业风险管理考虑气候变化风险
7. 聘请能源顾问进行能源审计并设定降低能源强度的目标
8. 制定环境政策，以表明对环境可持续性的承诺

商机

1. 通过环境政策所包含的策略，减少营运成本和环境足迹
2. 成为绿色融资和其他绿色或与可持续性挂钩融资的合格对象

3. 使物业组合在未来能够抵御气候变化的影响

2023年管理行动计划

1. 在5年内实现能源消耗和温室气体排放减少1%的目标
2. 在5年内实现用水量减少1%的目标
3. 为设定目标建立垃圾产生的基准线
4. 考虑收集关于未回收一般垃圾的数据

5. 鉴定与气候有关的风险（过渡和物理风险与商机）
6. 董事局监督与气候相关的风险与商机
7. 进行尽职调查、策略决策，并全面了解与气候相关的投资风险

企业可持续发展策略2023-2024

企业可持续发展策略 2023-2024

在2022年，我们加强企业可持续发展策略，以确保行动计划、关键绩效指标、目标和前景与当时的宏观经济情况和行业趋势以及Axis-REIT的目标保持一致。企业可持续发展策略由一个两年（2023年至2024年）的路线图来补充，以施展抱负，成为值得利益相关者信赖的管理者。

Axis-REIT的企业可持续发展策略是建立在六个策略支柱之上。房地产、资本管理、设施管理、投资、发展和治理。每个策略支柱都与Axis-REIT的15个重大可持续发展事项相关，并通过各自的关键绩效指标进行追踪（详情请见第104至160页的可持续发展事项管理部分）。

<h3>房地产</h3> <p>通过成功的物业组合，满足利益相关者的需求并善用长期机会，从而实现最大回报</p> <ul style="list-style-type: none"> 租户满意度 商业道德 	<h3>资本管理</h3> <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"> 经济表现 社区活动与伙伴关系 商业道德 	<h3>设施管理</h3> <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"> 垃圾管理 水源管理 职业健康与安全 商业道德 优质资产与服务 - 现有资产 负责的供应链管理 租户满意度 能源与碳排放量
<h3>投资</h3> <p>通过积极且负责任的收购渠道，扩充物业组合，同时善用我们在业界的洞察力</p> <ul style="list-style-type: none"> 优质资产与服务 - 新收购 负责的供应链管理 能源与碳排放量 商业道德 	<h3>发展</h3> <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"> 负责的供应链管理 优质资产与服务 - 新收购 优质资产与服务 - 现有资产 能源与碳排放量 垃圾管理 水源管理 职业健康与安全 商业道德 人权与劳工实践 	<h3>治理</h3> <p>通过建立信任、透明和负责任的环境来维护商业诚信，以便为利益相关者创造长期价值</p> <ul style="list-style-type: none"> 网络安全与资料保护 多元化与包容 人权与劳工实践 人才开发 商业道德

■ 经济 ■ 环境 ■ 社会 ■ 治理

根据这六大策略支柱，我们确立各自的策略重点、目标和关键绩效指标，并提出了2023年至2024年的行动计划。

支柱	策略重点	2022年主要活动	2023年至2024年的计划	2023年至2024年的目标与关键绩效指标
 房地产	<ul style="list-style-type: none"> 建立强大的Axis-REIT品牌知名度 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"> 通过策略性AEIs来增强物业价值 取得一项发展项目 定期接触房地产经纪人，例如： <ul style="list-style-type: none"> 进行产业经纪年度巡展 经常沟通有关空置地段与租赁商机 持续接触租户，以了解他们的商业策略 开始参与选定租户讨论ESG相关问题 	<ul style="list-style-type: none"> 为一项新发展项目和一项主要的AEI获得绿色建筑认证（GreenRE） 建立与地方社区合作的程序，以解决社会和环境问题（如气候变化、能源使用、人权等） 实施措施，定期接触租户，以了解如何支持他们的业务和营运需求，并获得对Axis-REIT服务的反馈 举办活动或措施以确保租户的健康和福祉 在装修和翻新指南纳入ESG成分 探索将ESG要求纳入租约合同（绿色租约） 确保持续改进设施管理和租赁服务 在本基金物业组合中，纳入绿色特征到整体建筑 制定程序，根据目前的ESG检查表，给予现有租户ESG风险评级。密切监测具有中、高可持续性风险评级的租户，以便在必要时采取进一步行动 	<ul style="list-style-type: none"> 保持租户满意度调查评分在70%以上 租户对Hello Axis的满意度评分保持在80%以上 将物业组合租用率保持在90%以上

企业可持续发展策略 2023-2024

企业可持续发展策略 2023-2024

支柱	策略重点	2022年主要活动	2023年至2024年的计划	2023年至2024年的目标与关键绩效指标
 资本管理	<ul style="list-style-type: none"> 密切监测融资利率走势 多元化融资来源 	<ul style="list-style-type: none"> 评估发展绿色融资和其他绿色挂钩融资的可行性 	<ul style="list-style-type: none"> 要继续关注政府在税务优惠的新举措 在管理公司资本管理策略下，尽可能优先考虑与可持续性挂钩的融资 	<ul style="list-style-type: none"> 要符合现有的与可持续性挂钩的融资所规定的可持续性绩效目标
 设施管理	<ul style="list-style-type: none"> 推介并落实设施管理最佳守则 有效遵守建筑物法规加强职业 健康与安全 (OHS) 工作与措施 	<ul style="list-style-type: none"> 定期审计建筑—能源、水源、柴油和回收物品 日常检查建筑，查看硬体和软体服务 进行年度技术审计和保证，以确保建筑物处于最佳状态 确保用于合规检查的监测程序在所有场址，包括空置场址，都可使用，以便定期监测 严密监控强制性安全措施（例如，更新消防证书） 为供货商、供应商、承包商等举办安全意识课程 通过安全和OHS培训，持续实施业务改进 持续遵守HSE政策 将HSE实践与OHS标准相一致，如职业健康与安全评估系列 (OHSAS) 18001或ISO 45001 按处置方法和可回收性监测和记录垃圾产生情况 追踪处置普通垃圾的填埋情况 着手取得绿色建筑认证 (GreenRE) 	<ul style="list-style-type: none"> 从租户那里获得能源、水和垃圾数据，优先考虑大型货仓和制造业租户 为设定目标建立垃圾产生的基线 在办公楼/项目场址进行定期HSE审计（如适用） 对注册的主要供应商（通过根据风险的方法确定）进行现场人权评估或内部审计 	<ul style="list-style-type: none"> 为了实现在5年内减少1%用水量的目标 为了实现在5年内减少能源消耗和温室气体排放1%的目标

支柱	策略重点	2022年主要活动	2023年至2024年的计划	2023年至2024年的目标与关键绩效指标
 投资	<ul style="list-style-type: none"> 开发并保持蓬勃又活跃的收购渠道 专注在具有未来增值或重建潜能的物流与制造设施，来增强工业资产的组合 寻找采购并评估位于策略位置，且有潜能获得更高价值的办公楼/商业园区 	<ul style="list-style-type: none"> 将与ESG有关的程序纳入管理公司的内部尽职调查清单，即： <ul style="list-style-type: none"> ✓ 目标物业的ESG相关评估 ✓ 评估环境影响（如适用） ✓ 评估目标物业现有住户处理化学废料的情况（如适用） 	<ul style="list-style-type: none"> 对所有投资和脱售建议制定尽职调查程序，审查关键的非财务假设（即气候变化的脆弱性） 探索利用IDRP筹集收益/资金的可能性，以延长租赁物业的租期 制定程序，根据目前的ESG尽职调查程序，给予潜在租户ESG风险评级。进一步评估具有中度至高度可持续性风险评级的潜在租户 扩大物业组合单一租户建筑和3净租约的比例，以减少营运成本的通胀压力 	<ul style="list-style-type: none"> 确保所有拟议的收购都按照管理公司的内部尽职调查清单进行ESG合规性筛选 报告已经进行脆弱性评估（气候风险）的物业数量 报告获得ESG风险评级潜在租户的数量 报告租赁物业成功续租的数量（如有）

企业可持续发展策略 2023-2024

企业可持续发展策略 2023-2024

支柱	策略重点	2022年主要活动	2023年至2024年的计划	2023年至2024年的目标与关键绩效指标
 <p>发展</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持续发展的建筑材料 ▶ 符合租户规格且令他们满意 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在发展项目和主要AEIs方面获得绿色建筑认证 ▶ 在发展项目采用ESG策略，确保有效的能源管理、绿色建筑认证、室内环境质量管理、可持续材料采购和垃圾管理 ▶ 在招标规格优先考虑绿色建筑材料 ▶ 在设计和开发阶段进行交通影响评估，并考虑通过公共交通进入 ▶ 严谨的资格预审程序，以评估供应商的业绩记录、财务表现和ESG合规性等关键标准 ▶ 优先选择具有长期租赁期的兴建并租赁项目 ▶ 纳入并遵守既定的可持续材料采购的评估标准 ▶ 在项目完成后对顾问和承包商进行绩效评估 ▶ 对与物业/项目场址及其周围环境有关的风险和机会进行ESG尽职调查 ▶ 定期进行实地考察，密切监测发展项目的进展情况 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在房地产循环周期中，从发展或重建的最早阶段开始，制定脆弱性评估（气候风险）的程序 ▶ 在合适的情况下，将回收/循环经济因素纳入新建筑（适用于待重新发展的用地） ▶ 通过临时实地考察与/或审计等方式，来继续监测承包商对ESG要求的遵守情况（包括人权和劳工实践评估） 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 为一项新开发项目和一项主要的AEI获得绿色建筑认证（GreenRE）

支柱	策略重点	2022年主要活动	2023年至2024年的计划	2023年至2024年的目标与关键绩效指标
 <p>治理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 正确处理个人资料/信息 ▶ 保护本基金的IT系统和数据免受潜在的网络攻击 ▶ 在管理公司组织结构的各个层面促进多元化和包容 ▶ 确保公平对待员工，为所有人建立有利的工作环境 ▶ 培养有竞争力的员工队伍 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 审查遵守个人资料保护法（PDPA）的情况 ▶ 向董事局和员工提供资讯科技的最新消息 ▶ 定期向董事局报告网络事件和资讯科技供应商的纠正行动（如适用） ▶ 每季度向董事局报告本基金网络安全绩效措施的状况 ▶ 评估私人敏感数据的端到端加密的可行性（根据证监会网络保健检查表） ▶ 每日备份信息，防止数据丢失 ▶ 善用内部合规团队，提供与PDPA和网络安全有关的法律和法规的最新变化 ▶ 善用外包资讯科技服务提供者，提供与网络环境有关的最新资讯科技咨询 ▶ 进行年度员工满意度调查，其中包括净推荐值和健康与福利问题 ▶ 加强和改进目前的员工敬业度计划 ▶ 定期开展培训和评估工作，对员工进行网络威胁风险的教育 ▶ 保持员工的性别组成 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 审查ABC政策和程序 ▶ 每年对员工进行网络安全、PDPA和ABC政策的培训 ▶ 进行内部审计（在部门层面），以测试内部运作的反贪污管控 ▶ 将ESG因素纳入对董事局、高级管理层和可持续发展经理业绩的评估，并承担财务和非财务的后果 ▶ 扩大董事局（即董事局章程）或董事委员会（通过其各自的职权范围）的职责范围，以包括气候变化的管理 ▶ 进行年度灾难恢复演习，以确保关键业务资讯科技系统及时恢复。演习至少要进行半个工作日的时间 ▶ 在2022年底实施措施，以解决对承包商遵守ESG要求的内部审计中发现的问题 ▶ 利用员工敬业度调查的反馈，制定两项改进措施 ▶ 保持员工队伍的性别组成 ▶ 在2023年第一季度对资讯科技进行一次内部审计 ▶ 对电子邮件实施端到端加密 ▶ 监测对人权相关问题的行为准则的遵守情况（即不歧视、不强迫劳动、公平就业） ▶ 改善所有设施管理办公室的网络安全措施 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保持网络安全漏洞为零 ▶ 监测和报告隐私保护法的遵守情况 ▶ 保持零报告的歧视案件 ▶ 将ESG因素纳入董事局、高级管理层和可持续发展管理公司的绩效中，并承担财务和非财务后果 ▶ 至少开展两项员工敬业度活动

企业可持续发展策略 2023-2024

企业可持续发展策略 2023-2024

2022年的进展和成就

我们欣然报告，我们已实施并实现策略——2022-2023年商业计划所确定的大部分拟议行动计划和目标。显著重点总结如下。

有关这些目标和我们在这些目标方面的进展/成果的详情，可参阅第104至160页的管理可持续发展事宜篇章。

策略支柱	2022年关键绩效指标 (KPI) /目标	2022年进展/成果/成就	
 房地产	<ul style="list-style-type: none"> 保持租户满意度调查评分在70%以上 租户对 <i>Hello Axis</i> 的满意度评分保持在80%以上 将物业组合租用率保持在90%以上 	<ul style="list-style-type: none"> 已完成 2022年的租户满意度年度调查得分75% 已完成 已完成2022年在 <i>Hello Axis</i> 的租户满意度得分84% 已完成 已完成截至2022年12月31日的物业组合租用率达95% <p>额外成就:</p> <ul style="list-style-type: none"> 在 Axis Facility 2 @ Bukit Raja 展开大规模的AEI，纳入绿化特征，旨在2023年取得绿色建筑认证(GreenRE) 开始发展 Bukit Raja Distribution Centre 2 与 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 	
	 资本管理	<ul style="list-style-type: none"> 到2023年，与金融机构一起探讨发展绿色融资和其他绿色或可持续性挂钩融资的可行性 	<ul style="list-style-type: none"> 已完成 成功获得Axis-REIT的第一笔与可持续发展挂钩的定期融资贷款，并通过与可持续发展挂钩的IPRS对冲融资利率风险
	 发展	<ul style="list-style-type: none"> 从2022年起，在AEIs纳入可持续发展的考量因素，如能源和水源效率科技，来加强现有建筑 	<ul style="list-style-type: none"> 已完成 开始拟议中的 Bukit Raja Distribution Centre 2 与 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)的发展，两者皆纳入绿色特征。在以下进行中的发展与主要AEI项目，纳入能源与水源效率科技： <ul style="list-style-type: none"> - Bukit Raja Distribution Centre 2 - Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) - Axis Facility 2 @ Bukit Raja - Axis Industrial Facility @ Rawang <p>额外成就:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bukit Raja Distribution Centre 2在2022年11月接获临时GreenRE金级建筑物认证

策略支柱	2022年关键绩效指标 (KPI) /目标	2022年进展/成果/成就
 设施管理	<ul style="list-style-type: none"> 通过委任独立顾问，探讨设定环境指标的目标 	<ul style="list-style-type: none"> 已完成 指定顾问对电力和柴油的使用进行能源审计，并对10项物业进行了用水效率审计。根据审计结果，通过对多元租户建筑的各种绿色举措，减排97吨二氧化碳
		<ul style="list-style-type: none"> 已完成 开始加强垃圾管理的数据收集，包括并区分一般垃圾和可回收垃圾的数量
 投资	<ul style="list-style-type: none"> 完成300,000,000令吉收购 确保所有拟议的收购都按照管理公司的内部检查表进行ESG合规性筛选 	<ul style="list-style-type: none"> 已完成 完成4项可增强收益的收购，总价479,300,000令吉 已完成 使用内部尽职调查评分系统，对所有拟议的收购项目进行ESG合规性筛选
	 治理	<ul style="list-style-type: none"> 保持零网络安全漏洞 监测和报告资料保护法(PDPA)的遵守情况 保持零报告的歧视案例

创造价值与可持续发展目标

创造价值与可持续发展目标

管理公司为利益相关者提供长期价值的方法，是以我们的核心价值、目的、策略和成功措施为基础。这构成了我们价值创造模式的基础，在管理公司为不同的利益相关者，将其资本转化为有价值结果的过程中展现出来。我们定期与租户、投资者、员工、供应商和其他利益相关者接触，了解如何满足他们的期望。为了产生最大价值，我们的策略必须与利益相关者在营运中发挥有明确目的的作用联系起来。

因此，为了说明我们是如何对利益相关者产生积极影响和贡献价值，我们将重大事项与联合国的可持续发展目标（UNSDGs）作出对比。



创造和维持价值涉及管理公司和利益相关者之间的行动和沟通。在管理公司方面，我们努力维护不可侵犯的商业道德和诚信，以增强责任心和信誉。

这对确保业务成功和可持续发展至关重要。我们继续关注SDG#16一和平、正义和强大体制。我们有各种内部监控和程序，以支持SDG#16的目标，大幅减少组织内的贪污和贿赂。这些控制措施包括制定和实施行为守则、举报政策、供应商行为准则以及反贿赂和反贪污政策，用于管理内部和外部利益相关者的行为，包括员工、供应商和服务供应商。

我们亦在2021年制定资讯科技准则和2022年个人资料保护政策，以确保完整并负责任地保护个人资料和信息，防止任何形式的网络安全漏洞。请参阅第126至128页的商业道德篇章和第129至131页的网络安全与资料保护，以了解更多信息。

六大资源

业务活动 (营运与监管环境/策略计划)

交付 / 结果

对利益相关者的价值

联合国的可持续发展目标

财务资本

Axis-REIT单位持有人的资本、伊斯兰债券基金、循环信贷便利、投资以及租金收入用于支持本基金业务和营运

制造资本

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

社会与关系资本

利益相关者的关系，包括与供应商、监管机构和我们运营所在的社区的关系，因为我们认识到在建设繁荣的社会时需要相互依存的关系

人力资本

我们的文化和人员，集体的信息、技能和经验，使租户和其他利益相关者能够获得创新和具有竞争力的发展和举措

知识资本

管理公司固有的专业技术与知识，可以复制和分享，以实现可持续发展

自然资本

通过限制对气候变化的不利影响，为我们的企业和所有利益相关者支持当前和未来繁荣的所有环境资源和进程

- 进行资本筹集以减少融资，并为物业收购提供财务空间
- 通过实施严格的投资策略来管理财务资源
- 保持积极的物业组合管理策略，以保护和提高物业的价值
- 采取成本控制和优化资本结构的措施
- 通过审慎的资本管理策略，在短期和长期融资之间保持最佳平衡
- 为绿色融资和其他绿色或与可持续发展相关的融资寻找更多机会

- 积极向潜在租户推销空间，通过数码化营销渠道扩大影响力
- 定期审查新的发展机会
- 资产增值举措（“AEIs”）
- 专注于生产设施和物流货仓，以满足高效分销和供应链解决方案的需求
- 根据我们的环境政策，采用绿色建筑设计和功能

- 在年度供应商/承包商评估过程中纳入ESG考量
- 就空间和设施要求，接触现有租户
- 提供供应商培训课程，包括装修指南、高空作业、电气安全、化学品安全处理，以及遵守HSE政策。
- 加强举报渠道，以便有效举报
- 与马来西亚圣约翰救护车公司（SJAM）和福利院1Q70+组织社区投资活动
- 加强供应商行为准则，包括与人权和公平劳工做法有关的条款
- 对参与Bukit Raja Distribution Centre 2发展项目的承包商进行人权评估/审计
- 加强行为准则，包括与不歧视和公平劳工做法有关的条款
- 管理公司通过Axis教育基金为合格员工的子女提供教育机会

- 遵守HSE政策并由现场管理人员执行
- 要求承包商提供带有风险评估的工作安全分析（JSA）
- 对新员工、外部服务供应商和承包商进行安全意识培训
- 为员工进行“经验教训”培训，讨论过去安全事故的案例研究
- 遵守标准作业程序，以保护员工和其他利益相关者的健康和福祉
- 提供员工参与计划，如持续进行中的学习机会、年终绩效评估、年度聚餐和公司旅行等
- 为长期雇员和合同雇员提供平等的就业福利

- 通过年度线上巡展向房地产经纪人散播本基金的物业和服务信息
- 通过Hello Axis门户网站与租户保持无缝沟通，以解决他们的服务要求、反馈和投诉
- 通过维护适当的资讯科技基础设施和不断升级资讯科技安全系统来保护租户的数据

- 对潜在的新收购项目进行尽职调查，包括ESG方面的考虑。
- 将ESG标准纳入“兴建并租赁”的发展项目
- 安装雨水收集系统来美化环境和进行一般清洁
- 将选定地点的空调系统升级为更环保的系统
- 在多元租户建筑采用节能的LED灯具取代传统照明设备和节水设备
- 提供可回收垃圾和电子废物（电子废物）的回收箱和存放处
- 在96.7%的物业安装国家能源智能电表，以便更有效地定期监测能源
- 向租户分发电子通告，而不是印刷版
- 在评估潜在的新收购项目时，纳入绿色建筑认证的考虑因素
- 在可能的情况下，为正在进行重大整修的现有物业获得绿色建筑认证
- 将可持续发展的考虑因素纳入AEIs，如采购可持续材料和安装节能装置
- 与独立的能源顾问合作，对能源和水源消耗进行建筑审计
- 设定一个目标，在5年内（2022年至2026年）将水源消耗量比2019年的基线减少1%。
- 设定一个目标，在5年内（2022年至2026年）将能源消耗和温室气体排放（范围1和2的总和）比2019年的基准线至少减少1%。

- 完成4项可增强收益的收购，总价为479,300,000令吉
- 营收和物业净收入改善，按年分别增长15.6%和15.2%至284,500,000令吉和245,300,000令吉
- 分配的经济价值增加16.3%，达到199,400,000令吉
- 流动资金保持强劲，达326,500,000令吉
- 迄今已承诺提供170,000,000令吉的可持续发展挂钩的融资
- 签订为期10年的与可持续性挂钩的IPRS，其中包括ESG关键绩效指标和可持续SPT。

- 实现95%租用率和租金调升3.3%
- 在2022年期间，在2,500,000平方米的空间中，有1,900,000平方米的空间需要更新，这意味着77%租户留租率
- 在11个策略AEIs中投资14,700,000令吉

- 没有关于违反合规的案例报告
- 100%的合格供应商是本地公司
- 供应商总数增加49.2%，采购总额达57,300,000令吉
- 在31次培训课程中，共为供应商提供了93个小时培训
- 没有关于歧视、童工或强迫劳动问题的事件或投诉报告
- 社区投资193,000令吉，用于捐赠一辆救护车和为残疾儿童提供医疗服务
- 管理公司每年拨款150,000令吉，用于支持合格员工的子女继续接受教育

- 无死亡事故、损失时间伤害（LTI）、限制工作、医疗或急救案例
- 没有因不遵守职业健康与安全相关法律和法规而被罚款或处罚
- 每个员工的平均培训时间比上一年增加了50%
- 100%员工定期接受绩效和职业发展审查
- 92%的员工参加员工满意度调查，得出的平均净晋升分数为8.44分（满分10分）
- 2022年有7名新员工，流动率为6%
- 从中层到高层管理人员的性别薪酬比（男性对女性）为1:1

- 举办线上巡展，吸引来自14家房地产公司的143名经纪人参加
- 将Hello Axis的租户满意度评分维持在4.22分（满分5分），而目标分数为4分及以上
- 将年度租户满意度调查得分提高到7.49分（总分10分），比2021年微增2.5%
- 加强资讯科技安全系统，网络安全漏洞事件为零

- 与2019年基线数据相比，用水量增加0.5%，用水强度（WUI）增加0.04立方米/平方米
- 与2019年的基线相比，总能耗和温室气体排放下降10%
- 从多元租户处收集19,768公斤废纸、7,421公斤玻璃和金属、4,284公斤塑料和4,281公斤电子废物
- 从发展项目和主要AEI中回收或再利用5,301,650公斤的建筑垃圾
- 没有因不遵守环境法律和法规而被罚款或处罚
- 收购DW1 Logistics Warehouse，此建筑获GBI认证
- Bukit Raja Distribution Centre 2 获得GreenRE临时金级认证，Axis Facility 2 @ Bukit Raja获得GreenRE临时银级认证

通过金融市场的信心和单位持有人持续获得的回报，成为持续增长的来源

强有力的价值主张，强调在策略位置的发展，以满足租户的需求

通过与供应商建立强有力的伙伴关系，并成为负责任、有道德的社区参与者，获得商机和增长

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

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

加强所有利益相关者在短期、中期和长期内对自然资源的供应和消费的复原力和适应能力。



管理可持续发展事宜

实质性可持续发展事宜

管理公司已经确定15项影响本基金运作和价值创造的实质性可持续发展事宜。我们积极监测管理这些事宜方面的进展，并寻求机会加强这种管理，以便在短期、中期和长期内最大限度地创造价值。

我们还定期进行实质性评估过程，以确保可持续发展事宜准确地反映Axis-REIT的优先事项。最近一次的实质性评估是在2021年进行的，管理公司接触本基金各个利益相关者群体，以获得他们对管理公司实质性可持续发展事宜的看法。此项评估反映围绕COVID-19疫情的宏观经济形势及其对我们优先事项的影响。下表列出Axis-REIT的实质性可持续发展事宜。

经济	治理	环境	社会
1 经济表现	6 商业道德	8 能源与碳排放量	11 职业健康与安全
2 租户满意度	7 网络安全与资料保护	9 水源管理	12 人才开发
3 优质资产与服务 - 新收购		10 垃圾管理	13 多元化与包容
4 优质资产与服务 - 现有资产			14 人权与劳工实践
5 负责的供应链管理			15 社区活动与合作关系

注：关于相关目标和关键绩效指标的更多信息，请参阅本报告各项可持续发展事宜的详细报告。

2022年，高级管理层内部审查重大事项，此后维持所有15个重大事项的排名，其中职业健康和安全仍然是首要任务。这些优先事项决定我们的策略发展，即建立有弹性和可持续发展的长期业务。

下图显示回顾年度的实质性矩阵。



注：这是Axis-REIT的实质性矩阵的放大版本。用于制定该矩阵的数据保持不变。

管理可持续发展事宜



管理可持续发展事宜

实质性评估程序

实质性评估程序包含以下四个步骤：

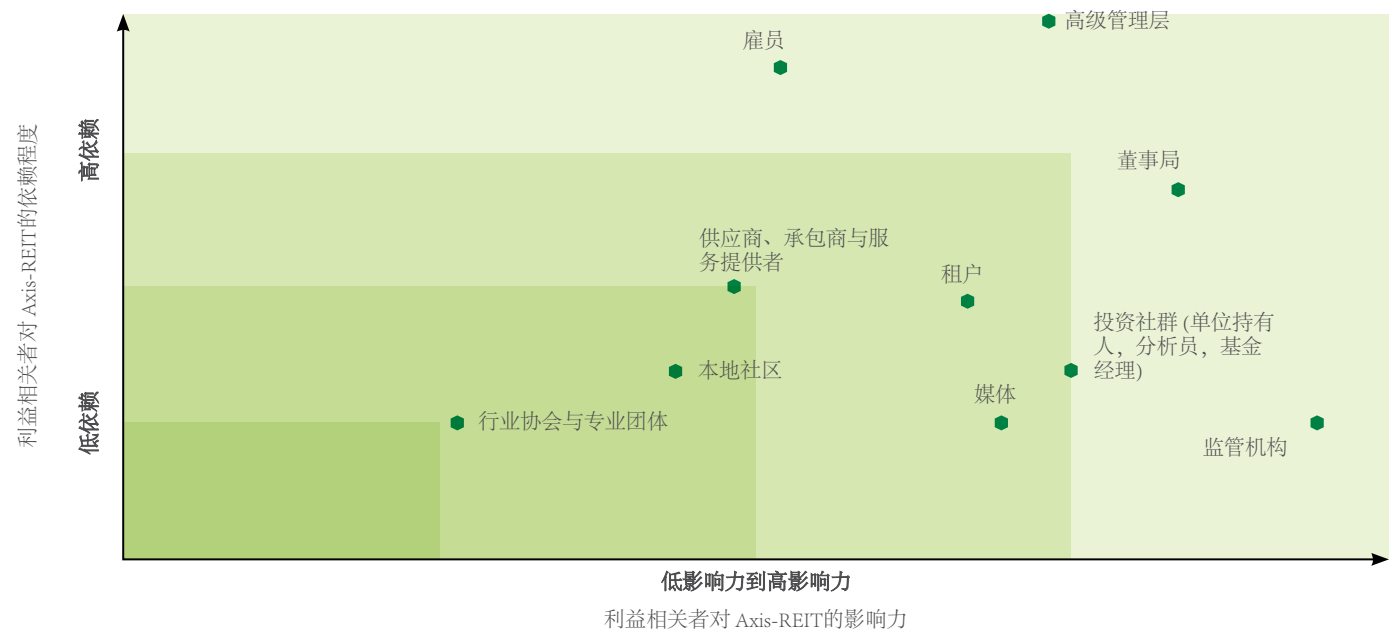
1 审查与确定事宜

管理公司审查现有的可持续发展事宜，以评估其在当前营运背景下与基金的相关性。我们首先评估当前的行业问题，并将我们的事宜与同行进行比较。我们努力在实质性评估采用和应用最佳做法，从相关的可持续发展报告框架获得指导。在评估我们事宜的相关性时，我们亦研究全球趋势。

2 评估影响

管理公司高级管理层评估影响，以确定已鉴定事宜的风险与商机的概率，以及会如何影响管理公司为所有利益相关者创造短期、中期和长期价值的的能力。

3 利益相关者优先事项与接触



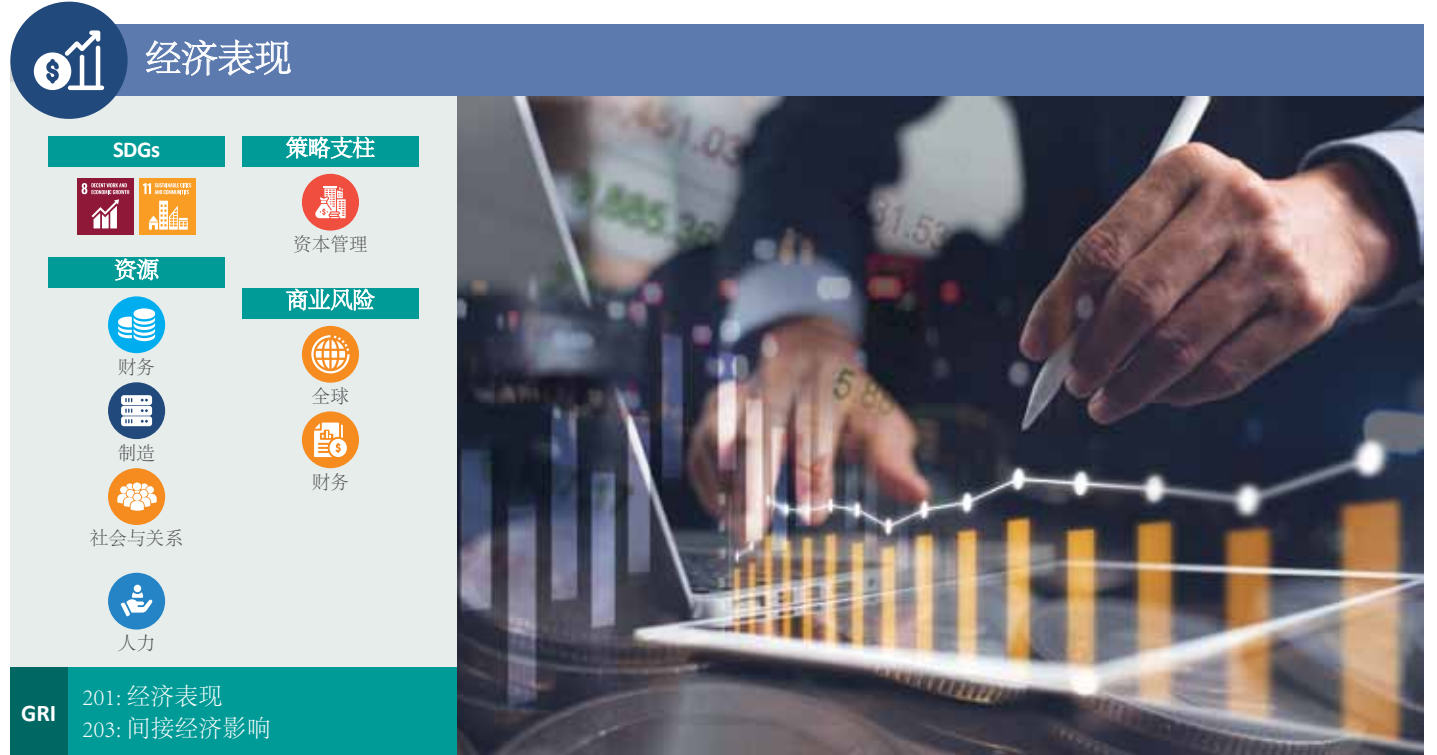
认识到利益相关者对我们的营运有着不同程度的影响，管理公司定期接触各利益相关者群体，以确定我们的实质性事宜对每个群体的整体意义。这种利益相关者优先排序的结果被归入实质性矩阵，以确定不同利益相关者群体的影响程度。

最近于2021年进行的利益相关者优先排序工作中，管理公司接触5个关键的利益相关者群体——董事局、高级管理层、雇员、租户以及承包商和服务提供者。我们善用这些利益相关者群体的意见，更好地了解对每个群体来说最紧迫和最相关的问题，并制定最有效方式，以最大限度地创造全面价值。由于评估是在2021年COVID-19疫情蔓延期间进行，因此通过调查和电话会议等线上平台进行接触，以保护利益相关者。

4 验证

此过程的结果被归纳到Axis-REIT的实质性矩阵（见第105页）。该矩阵从Axis-REIT的业务角度和利益相关者的角度显示每个可持续发展事宜的意义和重要性。在这个过程中，更新后的矩阵会提交给高级管理层进行验证，然后提交给董事局批准。

经济



马来西亚经济在2022年加快复苏步伐，这一年的GDP增长为8.7%，高于2021年3.1%的增长。疫情相关限制放宽、国内需求持续，加上电气与电子（E&E）领域出口保持坚韧，支撑了经济成长。

尽管有强劲的经济指标，这一年并非毫无挑战，因为通货膨胀和利率在这一年呈上升趋势。劳动力供应吃紧，加上最低工资提高也导致劳动成本上升。

相对于其他资产类别，工业房地产子板块较不受疫情所冲击。除了工业租户固有的坚韧特质外，全球供应链重塑也支持着工业房地产的需求，因为跨国公司已经寻求多元化营运版图并在东盟地区建立业务。

在2022年，Axis-REIT的营收增长15.6%，从上一个财政年的246,200,000令吉，增至284,500,000令吉。物业净收入增长15.2%，从2021年的212,900,000令吉增至2022年的245,300,000令吉。增长的动力来自于新收购物业的租金收入，物业组合持续的租用率和续约的租金获调升。此外，已分配的经济价值和已保留的经济价值分别增加16.3%和13.9%。

本基金宣布2022年财政年每位单位股息总额为9.75仙，根据2022年12月31日本基金的收市单位价格1.79令吉计算，收益率为5.5%。

本基金的财务表现详情，参阅此报告第43至54页的财务回顾部分。

财务团队每月根据本基金的策略和预测监测和报告本基金的经济表现，并评估所使用和受影响的资源。该团队通过制定和实施审慎的政策和程序，维护本基金的财务完整性，并确保遵守相关规则和条例。

管理可持续发展事宜

管理公司的风险管理和治理框架确保本基金实现其目标。有关框架全面涉及内部监控和风险缓解，以确保在追求和完成本基金的业务目标和使命时不会受到不利干扰。此框架考虑了与ESG相关的风险与商机，其中财务和非财务风险都被纳入风险登记册。

2022年，我们推进可持续发展之路，接受本基金的第一个与可持续发展挂钩的定期融资以及与可持续发展挂钩的IPRS。这些工具带有预先商定的与可持续发展相关的绩效目标，一旦实现，将触发融资机制的利润率折扣，进一步激励本基金，以实现其可持续发展承诺。这些举措，加上环境政策和持续进行中的ESG实践，使得Axis-REIT被纳入FTSE4Good Bursa Malaysia指数和FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah指数的成分股。

关键举措：

严守纪律的投资策略

管理公司采用严谨的投资策略，以确保本基金继续为其单位持有人和利益相关者创造稳定和可持续的财务回报。我们在投资策略中坚持投资目标和长期观点，并在选择收购目标和发展项目时谨慎而严格地进行。我们还积极维护本基金的物业组合，以保持和提高基金现有物业的价值，并确定接近或已达到最佳回报的资产，以便考虑出售。

成本控制和优化

管理公司在管理其营运成本方面保持警惕，根据财务预测和批准的预算监测支出，并将物业组合的效率比率与行业中的最佳水平进行比较。通过有效的成本管理，基金的业务没有受到其他地方的通货膨胀成本压力的实质性影响。

营运资金和流动资金的有效管理

管理公司负责确保本基金有足够的营运资金和流动资金来支持其业务活动和策略计划。我们不断监测基金的流动资金和财务状况，以优化资本效率。我们努力实现短期和长期融资的最佳平衡。截至2022年12月31日，基金的流动资金状况仍然强劲，为326,500,000令吉，包括43,500,000令吉的现金和存款以及283,000,000令吉的未提取融资便利。

在2022年12月，本基金顺利地完成股票集资活动，通过私下配售筹集大约173,000,000令吉的净所得收益。市场询价活动于2022年12月15日结束，100,000,000个新单位于2023年1月4日上市。所得资金用于赎回现有的短期融资便利，此后，Axis-REIT的未提取融资便利已提高到456,000,000令吉。

与可持续性挂钩的融资

2022年7月，本基金在其第一个与可持续性挂钩的定期融资工具中获得170,000,000令吉。所得资金用于赎回基金的第一期伊斯兰债券，余下的60,000,000令吉可用于资助未来的收购。该融资的结构是将预先商定的、与可持续发展相联系的基金具体业绩目标（SPT）纳入其中，如果实现这些目标，将通过利润折扣降低该工具的融资成本。同时，本基金还签订10年期与可持续发展挂钩的伊斯兰利润率互换（IPRS），该互换也具有ESG关键绩效指标和可持续发展具体目标。

在未来几年，我们将继续寻求更多与可持续发展挂钩的融资便利，作为激励措施，推动我们努力实现将触发利润率折扣的SPT，以及抓紧Axis-REIT在ESG领域的广泛抱负。

管理可持续发展事宜

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

经济表现	2020财政年 (‘000 令吉)	2021财政年 (‘000 令吉)	2022财政年 (‘000 令吉)
已产生的经济价值 (营收)	232,234	246,195	284,471
营运成本	33,716	33,314	39,128
付款给资本提供者	126,203	137,985	160,085
付款给政府	7,085	8,118	9,266
社区投资	100	200	193
已分配的经济价值	160,019	171,499	199,406
已保留的经济价值	72,215	74,696	85,065

展望

我们谨慎乐观地看待本基金2023年的前景。虽然预计总体GDP增长在2022年的强劲上扬之后会有所放缓，但工业物业的结构性需求驱动力仍然保持不变。我们预计，位置卓越、质量优良、且有良好基础设施和设备的工业物业将持续获得需求。这反过来又会提高租用率和租金，并推动收购机会。

在隔夜政策利率（OPR）预期会进一步提高的情况下，我们将继续监测商业条件，同时审慎地管理成本。我们还将评估在政府针对税收优惠的新举措下，进一步发展绿色融资工具和其他绿色或与可持续发展相关融资的可行性。

作为房地产资产的管理公司，我们也越来越认识到需要保障物业组合的抗逆力。为此，在2023年，我们将寻求在物业组合中识别和评估与气候有关的风险与商机，以更好地了解其对本基金的财务和非财务影响。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

租户满意度

SDGs

资源

- 制造
- 社会与关系
- 知识

策略支柱

- 设施管理
- 房地产

商业风险

- 全球
- 房地产管理

GRI 416: Customer Health and Safety

租户是Axis-REIT的最优先事项，租户满意度是评估本基金核心业务时跟踪的关键的非财务指标。

管理公司尽力提供优质的房地产解决方案和服务，以最大限度地提高租户满意度水平。这有利于留住租户，并在Axis-REIT的物业组合中维持偏高的租用率。

我们善用本基金的策略定位、高质量的房地产资产，确保物业组合保持良好状态，并符合所有安全标准和规程。

除了这些措施，我们还确保以最高的专业水平与租户进行一切互动，并有效地处理投诉和反馈。通过这种积极的参与，能够建立强大的租户关系，并深刻理解他们的需求。

这包括了解他们的业务和ESG策略，以确保我们的房地产服务和解决方案与这些需求相一致。

物业管理团队负责为租户服务。他们负责处理临时的维修和服务请求，并监督资产管理（包括AEIs）和租赁功能。他们得到营销和可持续发展经理的支持，后者负责扩大本基金对潜在新租户的影响，主动规划和维护租户沟通，以及设计、开展和分析租户调查的结果。

这些工作以营运手册为指导，该手册规定管理本基金资产和营运的程序和政策。他们还确保遵守适用的监管要求、内部HSE政策，以及其他最佳做法和标准。

管理公司以两项调查追踪租户满意度：

Hello Axis服务要求满意度评级，评估我们对通过租户管理门户网站Hello Axis提出的每个服务请求、反馈和投诉单的处理。在解决或关闭每项服务课题后，我们会通过Hello Axis门户网站向租户发送一份简短的调查问卷，要求租户对我们针对具体服务单的应对时间、处理方式和效果进行评价。

Axis-REIT的年度租户满意度调查，评估租户在Axis-REIT物业的整体体验。该年度调查涵盖的内容包括一般服务和响应时间、租户向其他潜在租户推荐Axis-REIT的可能性，以及他们对物业管理服务水平、安全和安保的满意度，以及通过Hello Axis与租户经理的沟通。

关键举措

- 定期与租户接触

我们积极主动接触租户，了解和预测他们的商业策略和需求，并了解我们如何能够更好地服务他们。

Axis-REIT专有的租户管理应用程序，Hello Axis，是租户参与的主要平台。该应用程序可无缝沟通和跟踪服务申请、反馈和投诉。它有助于更好地了解租户的需求和关切，以及讨论潜在的改进计划。它被不断地更新和改进，以提高我们的应对和服务水平。
- 了解租户的优先事项

我们以租户为中心，推动更明智的资源分配，满足独特的市场需求。这也有助减少纠纷和流动率。

随着可持续发展成为企业中越来越重要和突出的优先事项，我们也讨论ESG相关问题和策略，这有助于我们将Axis-REIT的房地产解决方案和服务与租户的需求相结合。

我们对AEIs采取积极而严谨的方法，以保持本基金物业组合的竞争力、相关性和受欢迎程度。
- 资产增值举措 (AEIs)

在2022年进行的AEIs包括建筑外墙、机械和电气系统的改进和现代化，其中大多数举措都包含与ESG相关的改进。我们继续确保严格遵守卫生部（MOH）的指导方针以及内部HSE政策，采取COVID-19预防措施，并确保所有建筑物的空调系统符合美国采暖、制冷和空调工程师协会马来西亚分会（MASHRAE）的供暖、制冷和空调标准。

有关这些AEIs的更多信息，可参阅第119至121页可持续发展事宜优质资产与服务-现有资产。这些努力使我们的物业跟上时代和竞争力，并增加续租的可能性，以及在物业组合扩大空间。
- 租户概况筛选

严谨的租户筛选过程已经建立高质量的、有信用的租户组合。我们进行租户筛选，审查潜在租户的财务状况，以及他们业务性质和可持续性，以尽量减少本基金的潜在信贷风险。这个过程也可更好地了解租户和他们的运作，并帮助我们建立更密切的关系，以更好地了解和支持他们的业务需求。
- 利用数码化平台获取新的租赁线索

我们继续善用数码化平台，接触房地产经纪以及潜在的新租户。

在2022年，我们通过年度线上巡展顺利地接触到来自14家房地产机构的143名代理商，以推广本基金的现有物业和服务。这种线上形式使我们能够有效地接触到全国各地的工业和办公房地产代理商，有效地传播信息并讨论想法和商业机会。

管理可持续发展事宜

下表列出Axis-REIT租户在2022年时常提出的课题，以及物业管理团队为解决这些课题所采取的纠正行动。

常见租户课题/期望	所采取的纠正行动
家政服务	<ul style="list-style-type: none"> 进行定期检查，以监测状况，主动发现任何缺陷，并改善Axis-REIT物业的家政服务
空调舒适程度	<ul style="list-style-type: none"> 根据MASHRAE关于温度、相对湿度和空气流量的标准，进行标准化的空调设置
在厕所抽烟	<ul style="list-style-type: none"> 定期提醒租户不要在公共区吸烟 在所有多元租户物业指定吸烟区 所有楼梯和厕所也都张贴“禁止吸烟”的告示牌
在特定物业提供有限的餐饮服务	<ul style="list-style-type: none"> 在Crystal Plaza 与Axis Business Park争取到餐饮业租户 - 在特定物业引入创新的小吃自动售货机

目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

管理公司欣然报告2022年租户满意度的积极评价。年度租户满意度调查得分超过当年的目标，并且比2021年的结果有所改善。我们也超越Hello Axis门户网站的满意度评级目标，尽管与去年相比，平均评级略有下降。

Hello Axis的服务要求满意度评级从1（差）到5（优）。我们的目标是达到4分及以上。下图显示提出、解决和未解决的课题数量，以及租户给予的总体满意度评级。在2022年底，有11张课题尚未解决，这是由于课题在该年的最后几天提出。这些问题在2023年初得到解决，只有一个课题目前正在进行中。

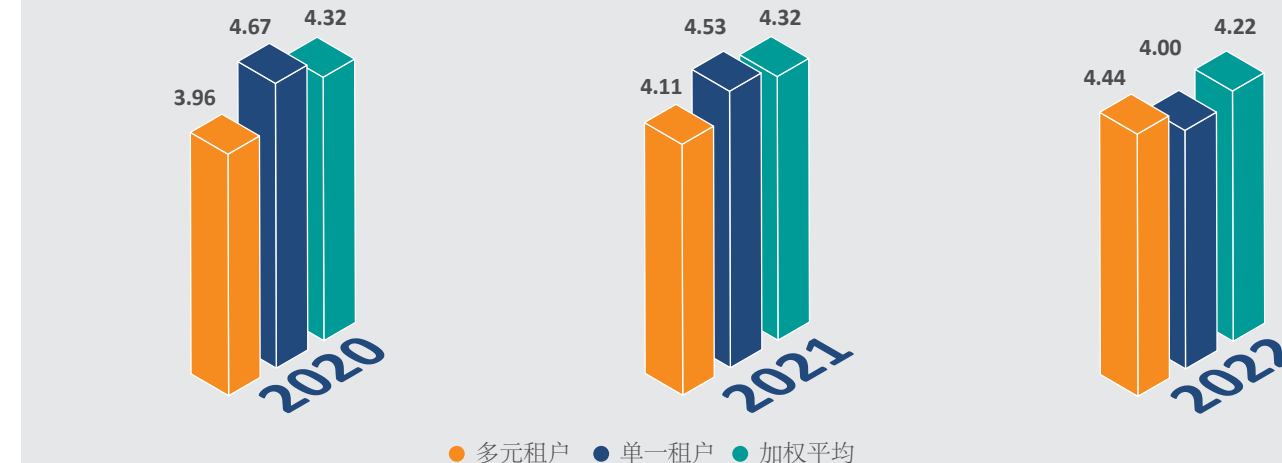
Hello Axis服务要求满意度评级

目标得分	2022年平均得分
4	4.22

物业类型	租户线上服务要求 (课题)		
	已提出	已解决	尚未解决
2020			
多元租户	114	112	2
单一租户	44	38	6
2021			
多元租户	23	23	0
单一租户	127	127	0
2022			
多元租户	55	55	0
单一租户	98	87	11

管理可持续发展事宜

租户满意度评级



物业类型	2020 年		2021		2022	
	回应课题的时间					
	< 24 小时	> 24 小时	< 24 小时	> 24 小时	< 24 小时	> 24 小时
多元租户	96%	4%	84%	16%	85%	15%
单一租户	86%	14%	84%	16%	96%	4%

2022年，马来西亚解除行动管制令，COVID-19危机过渡至流行病阶段。这使得物业管理团队能够更有效地回应服务请求，并更积极地开展接触租户的工作。2022年，从多元租户物业提出的85%课题和从单一租户物业提出的96%课题在24小时内得到回应——比前一年的84%课题在24小时内得到回应有所改善。

2022年，管理公司以更广泛的标准进行年度租户满意度调查。2022年的调查包括新的标准，即通过Hello Axis门户网站进行沟通，取代“COVID-19标准作业程序 (SOP)”，因为在过渡到地方流行病阶段之后，我国对疫情的限制和SOP有所放松。

在1（差）到10（优）的范围内，管理公司在2022年的平均租户满意度评分为7.49，超过了7的目标分数，比2021年的7.31有所提高。调查结果见下一页表格：

2022 年租户满意度调查结果

目标得分	2022年平均得分
>7	7.49

管理可持续发展事宜

租户满意度调查	2020 年	2021 年	2022 年
服务与回应时间	7.23	7.24	7.36
会否向人推荐	7.42	7.21	7.61
对物业管理的满意度 (首选的商业空间合作伙伴)	7.33	7.17	7.52
安全与保安	7.52	7.74	7.89
COVID-19 标准作业程序	7.48	7.18	不适用
通过 Hello Axis 门户网站的通讯	不适用	不适用	7.06

这一年，服务和回应时间、推荐可能性、总体满意度以及安全和安保方面的得分都有提高。由于COVID-19标准作业程序在2022年有所缩减，我们删除与COVID-19标准作业程序有关的问题，取而代之的是通过租户门户网站进行沟通是否有效的新问题。

“管理团队与建筑管理层非常积极回应我们的需要。Axis团队做得好，再接再厉！”

 不具名租户在租户满意度调查的反馈意见

尽管营运环境充满挑战，Axis-REIT在2022年的物业组合仍能保持偏高的租用率。由于成功获得2,045,179平方尺的新租约和续约，本基金在年终时的租用率为95%。

租用率	2020 年	2021 年	2022 年
已租用	91%	96%	95%
空置	9%	4%	5%

展望

物业管理团队继续专注于改善本基金的商业空间解决方案，以及加强租户服务和接触，以推高租户满意度。我们优先考虑在物业组合提供符合监管准则和标准作业程序的安全又可靠的房地产解决方案，并为租户创造有利的营商和工作环境。建立系统来加强运营策略，制定维护程序，并与租户接触以了解他们的需求，这将使Axis-REIT在未来几年内获得可持续的长期增长。

除了目前定期接触租户以获得对Axis REIT服务的反馈并更好地支持其营运需求的做法外，物业管理团队还计划通过以下方式加强接触租户：

- 举办能够帮助改善租户健康和福祉的活动
- 在装修和翻新指南纳入ESG成分
- 探讨引入绿色租约的可能性（即在租约合同条款中纳入ESG绩效要求的租约）
- 制定程序，根据目前的ESG尽职调查程序，给予现有租户ESG风险评级。密切监测具有中度至高度可持续性风险评级的租户，便在必要时采取进一步行动。

优质资产与服务—新收购

SDGs

商业风险

资源

策略支柱

GRI

-



DW1 Logistics Warehouse

8

11

资源

制造

财务

策略支柱

发展

投资

商业风险

发展

投资

环境

全球

Axis-REIT收购物业并展开发展项目以更新并壮大其物业组合。

管理公司在确定和评估所有新收购和发展项目时采用严格标准，以确保本基金物业组合所有新增加的项目对本基金和利益相关者来说都是策略性、可增强收益和可创造价值的。

内部政策指导对所有潜在新收购和发展项目的评估。这些政策作为可行性研究和尽职调查过程的一部分，用于评估所有潜在物业收购和发展。这些政策旨在帮助我们识别、评估和管理经济、金融和ESG相关的风险与商机。这反过来有助于维护本基金物业组合的抗逆力和价值，维护其利益相关者的利益，以及周围环境。符合我们评估标准的潜在收购目标和发展项目会提交给董事局批准，然后推荐给信托人执行。

配合遵守这些政策的努力，我们已经建立ESG策略来评估潜在的发展项目。该策略涉及能源消耗、绿色建筑认证、室内环境质量、材料采购和垃圾管理等方面。ESG策略的细节可参阅本报告的环境篇章，而尽职调查和ESG评分系统的细节将在下文介绍。

关键举措

新物业收购的ESG标准

初步尽职调查评估计分系统

在2022年，我们继续建立健康的潜在收购管道，并完成可增强收益的收购，总价为479,300,000令吉。我们继续通过初步尽职调查评估计分系统来评估潜在收购。该评估是在新收购尽职调查过程中进行并记录下来，根据评分清单对所有潜在收购目标进行考虑和评级，标准如下：

1. 审查公共交通网络和交通
2. 审查当前地点的水灾风险
3. 地点是否靠近天然水源
4. 观察过去土壤沉降问题
5. 观察来自邻近物业/土地的潜在危险
6. 观察绿色建筑设计，如雨水收集箱、LED灯和/或太阳能电池板的使用情况
7. 观察指定废料是否适当储存

管理可持续发展事宜

新物业收购的ESG标准 (续)

根据尽职调查评估的结果，如果受推荐的话，可以进行ESA。ESA是环境评估类别，以补充对新收购的尽职调查过程。进行ESA的主要目的是：

- 审查场址的以往资料，必要时进行土壤和地下水取样，以确定场址的污染情况。
- 制定下一步行动方案，必要时对任何问题和/或责任作出补救
- 确定现有和适用的地方和联邦法规，并确保在适用的情况下加以遵守

环境影响评估的结果将决定我们下一步的行动方案，并在必要时补救任何问题/责任。

发展

随着2022年跨国营运商持续需求A级专用设施和货仓，我们开始两项发展项目：Bukit Raja Distribution Centre 2 与 Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)。这些发展项目总共有大约1,200,000平方尺建筑空间。有关这些发展项目的更多信息，请参阅本报告的投资回顾篇章。

管理公司还定期审查发展项目的新机会。其中包括：

- 进行可行性研究以评估建议的适用性
- 寻找符合要求的潜在土地/物业
- 计算发展项目的成本和营收预测
- 协调对入围物业的尽职调查现场检查
- 进行环境影响评估（如有必要），以符合法规要求
- 在所有新发展项目的设计和开发阶段，评估交通影响，并审查公共交通通道

将委任经验丰富的项目经理来监督发展项目的整个流程，确保项目按照规范、按期和在预算内完成。

绿色建筑认证

环境政策加强我们对环境可持续性的承诺。根据该政策，我们在评估物业和项目时包括对绿色建筑认证（建筑管理标准）的考虑，或者在可能的情况下，通过大型翻新为物业寻求这种认证。我们很自豪地宣布，在2022年期间，物业组合中有几项建筑获得绿色建筑认证。

于2022年4月25日收购的DW1 Logistics Warehouse获得GBI认证。此外，Bukit Raja Distribution Centre 2 发展项目也获得GreenRE金级临时认证，而正在进行大型翻新工程的Axis Facility 2 @ Bukit Raja也获得GreenRE银级临时认证。未来的建筑认证目标包括Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）发展项目和Axis Mega Distribution Centre，后者是目前租给Nestlé Products Sdn Bhd的现有物业。

管理可持续发展事宜

目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

Axis-REIT在2022年成功收购4项物业。由于每项新收购过程的时间不同，最初的尽职调查评分评估在2021年和2022年都进行了。所有4项物业都通过评分系统，并进入到进一步的全面技术尽职调查审查。已完成的物业收购的特点可参阅第60至67页“管理公司的讨论与分析”篇章。

根据评分系统进行的尽职调查工作的数量

2020 年	2021 年	2022 年
5	2	2

我们欣然留意到，在2022年收购的物业中，DW1 Logistics Warehouse获得GBI认证，而两项持续进行中的发展项目，其中Bukit Raja Distribution Centre 2，获得GreenRE临时金级认证。在这一年，我们也为第三个项目，即Axis Facility 2 @ Bukit Raja，获得临时的GreenRE银级认证。展望未来，我们的目标是要在2023年为物业组合中的另两项物业获得临时绿色建筑认证。

获得绿色建筑认证的物业 (建筑管理标准)

物业	认证类型	认证日期
DW1 Logistics Warehouse	GBI 认证 ¹	2020年8月28日

拥有临时绿色建筑认证的物业 (建筑管理标准)

物业	认证类型	临时认证日期	获得最终认证的目标日期
Bukit Raja Distribution Centre 2	GreenRE 金级	2022年11月23日	2024年1月
Axis Facility 2 @ Bukit Raja	GreenRE 银级	2022年10月28日	2023年9月

Upcoming Targets for Green Building Certifications (Building Management Standards)

物业	认证类型	获得最终认证的目标日期
Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)	GreenRE Gold ²	2023年7月
Axis Mega Distribution Centre (第一阶段)	GreenRE Bronze ²	2023年9月

1. 绿色建筑指数 (GBI) 是国际评级系统，用于评估马来西亚建筑的环境设计和性能，根据6个主要标准：能源效率、室内环境质量、可持续场地规划与管理、材料与资源、水源效率和创新。

2. GreenRE是马来西亚的绿色建筑认证机构。GreenRE的评级工具是根据五大支柱或标准：水源效率、能源效率、碳排放量、环境保护、室内环境质量和其他绿色特征。评级（白金、金、银或铜）是根据每个标准的得分来决定。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

拥有绿色建筑认证的物业（建筑管理标准）

物业	认证类型	管理空间具有绿色建筑认证的百分比	拥有绿色建筑认证的物业组合总数的百分比
DW1 Logistics Warehouse Bukit Raja Distribution Centre 2 Axis Facility 2 @ Bukit Raja	GBI 认证1 GreenRE 金级2 (临时) GreenRE 银级2 (临时)	14.4%	4.8%

展望
由于全球供应链趋向多元化和重塑，以及封锁期间电子商务加速普及化，支持了具有策略位置的工业和物流货仓所获得的需求和租金水平，工业房地产子行业在整个疫情期间一直保持着相对的抗逆力。同时，更多企业采用轻资产模式，导致市场上出现范围更广、质量更好的物业。进入2023年，这些结构性驱动因素在很大程度上保持不变，这对作为我国最大的工业房地产投资信托基金之一的本基金来说是件好事。

我们继续严格审查收购建议，根据本基金的投资标准严格评估每项建议。我们还继续完善收购策略，以确保本基金的物业组合能够为所有利益相关者创造价值，同时考虑到宏观经济和市场前景等因素以及其他策略发展。

进入2023年，管理公司认识到，自COVID-19疫情爆发以来，全球供应链中断和劳动力短缺对营运成本造成通胀压力。因此，根据可行性研究，我们将寻求在本基金物业组合中增加单一租户建筑和3净租约（租户承担物业的水电和维修费用）的组成部分，以减少面对营运成本上升的风险。

同时，在对可持续发展的认识和重视程度不断提高的情况下，管理公司还计划通过扩大尽职调查范围来加强ESG相关的投资标准。一些可能被纳入收购可行性审查的ESG措施包括：
- 审查当前用户/租户的垃圾管理，包括化学废料
- 审查当前用户/租户的用水量
- 评估房地产循环周期的脆弱性
- 根据目前的ESG尽职调查程序，对当前业主和/或租户进行ESG风险评级。密切监测具有中度至高度可持续发展风险的业主和/或租户，以便进一步评估
- 根据1984年统一建筑细则（UBBL）评估残疾人士通道
- 在评估收购目标和规划发展项目时，尽可能地继续寻求绿色建筑认证和/或建筑管理标准认证的资产

1. 绿色建筑指数（GBI）是国际评级系统，用于评估马来西亚建筑的环境设计和性能，根据6个主要标准：能源效率、室内环境质量、可持续场地规划与管理、材料与资源、水源效率和创新。
2. GreenRE是马来西亚的绿色建筑认证机构。GreenRE的评级工具是根据五大支柱或标准：水源效率、能源效率、碳排放量、环境保护、室内环境质量和其他绿色特征。评级（白金、金、银或铜）是根据每个标准的得分来决定。

优质资产与服务—现有资产

SDGs

8

11

策略支柱

发展

设施管理

资源

制造

财务

社会与关系

商业风险

房地产管理



GRI -

管理公司对本基金的物业负责，包括保持现有物业和服务的质量，以推动本基金的可持续发展、获利能力和增长。

我们寻求为利益相关者和投资者创造长期价值，在现有物业的背景下，通过定期维护以及对策略AEIs的投资来实现，以确保Axis-REIT的物业组合保持相关性并满足市场要求。

我们在保持现有物业和服务质量方面的努力，遵循3项关键政策：

- 1) 环境政策。管理公司的一个关键重点领域是在整个物业组合纳入和加强可持续发展特征。这包括在现有物业安装节能和节水装置，以符合本基金对其ESG目标日益坚定的承诺。

管理公司探索并投资于环境友好型、资源节约型的配件、装置和材料，以尽可能地用于现有物业的维护、升级和翻新项目。这些投资不仅帮助我们实现可持续发展的目标，优化营运成本，而且也帮助租户实现他们的可持续发展目标。

- 2) HSE政策。卓越的HSE是Axis-REIT的核心重点，因为我们努力为员工、租户、承包商、社区和其他相关利益相关者提供安全的工作方法和安全的工作环境。在维护本基金现有物业和服务的过程中，管理公司不断寻找机会升级和加强固定装置、配件和设备，以提高整个物业组合的HSE标准，确保我们在任何时候都符合监管要求。

- 3) 操作手册。这是一套内部开发的程序和政策，指导我们对维护和改进措施的规划和决策。

这些程序和政策旨在保持Axis-REIT现有物业的质量，为租户提供安全、可靠、清洁和有利的工作环境，同时以可持续和有效的方式保存和维护物业的价值。

物业管理团队负责通过有计划的预防性和临时性的维修服务来保持Axis-REIT物业组合所有物业的质量和实际状况。他们努力确保所有涉及现有物业的升级、整修、AEIs和重建项目都按照操作手册的规定，在预算范围内如期进行。

物业管理团队密切监督服务提供者和被指定进行计划性预防性维护工作的承包商，以确保所提供的服务符合商定的规格并遵守操作手册。他们与服务提供者和承包商保持定期沟通，以促进协商和解决所需的改进。

管理可持续发展事宜

此举建立有效的计划性预防性维护时间表，以减少因系统和服务故障（如电梯和空调故障）引起的停机时间。

关键举措

我们的预防性维护计划确保所有物业在其整个使用期限内得到充分和有效的维护，并确保维护工作得到有效规划和执行。该计划以操作手册为指导，确保根据分配的预算在选择维修策略时做出适当的决定。管理公司还通过维护和提升物业的美感和功能，努力保持本基金物业组合的价值。

关键举措包括：

多元租户物业

- 定期检查机械、电气和管道（MEP）系统和非MEP系统
- 保持遵守建筑法规的最新记录
- 在进行AEIs时，检查所有建筑物的残疾人无障碍情况，并在可能的情况下改善这种情况
- 按照操作手册的建议，只委任有能力的服务承包商负责日常服务和维护工作
- 聘请内部审计师审查年度预防性维护检查
- 定期与租户沟通和交流，以获得对设施和服务功能的反馈意见
- 开展常规的内部和外包的机电服务培训，以确保相关员工具备必要的技术技能和知识，以胜任其职责
- 根据日常检查清单，进行常规的建筑检查和审计
- 聘用伊斯兰保险经营者评估年度建筑风险
- 聘请外部顾问（能源审计师、土木和结构工程师、消防顾问和室内空气质量专家）提供专家意见和咨询
- 遵守建筑法规（消防证书、完工和合规证书、营业执照等）

单一租户物业

- 定期到访本基金的单一租户物业组合，以检查建筑物的结构、整体状况和机电系统。
- - 对建筑法规的遵守情况保持最新记录。
- - 评估所有物业进行残疾人通道
- - 向租户发布月度报告，包括必要时的纠正措施
- - 聘用伊斯兰保险经营者进行年度建筑风险评估
- - 让外部顾问以及联邦和州政府机构参与有水灾风险地区的水灾缓解计划
- - 维护和升级（必要时）物业范围内的排水系统

物业管理团队每月与服务提供者和承包商举行会议，以促进定期接触，讨论需要改进的领域，并确定必要的行动，以提高其服务质量和效率。他们每年至少为员工举办4次培训，以确保他们有能力并掌握最新的技术和法规发展。这些课程通常侧重于健康和​​安全，以及技术和非技术技能。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2022年，管理公司在Axis-REIT物业组合中进行11个关键的AEI项目。根据我们的环境和HSE政策，这些AEIs项目100%纳入可持续发展的考虑，如安装节能和节水装置，采购可持续材料和加强消防安全。



在报告年里，本基金投资14,700,000令吉在资产增值举措（简称“AEIs”）。在2022年的主要升级与翻新工程如下所示：

物业	AEI
Seberang Prai Logistics Warehouse 3	• 通过安装节能和节水的装置，改善洗手间的建设
Senawang Industrial Facility	• 为烟雾泄漏系统安装新的备用发电机组
Axis Hypermarket @ Sungai Petani	• 钢筋混凝土（RC）屋顶板和护栏墙的防水工程
Crystal Plaza	• 扩建底层车道的洒水系统
Infinite Center	• 钢筋混凝土屋顶板和护栏墙的防水工程
Axis Vista	• 沿着Sungai Penchala建造重力墙 • 升级为新的节能空调系统 • 加强洒水系统的建设
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	• 加强洒水系统的建设
Axis Facility 2 @ Bukit Raja	• 建筑物外墙和隔热屋顶的升级改造 • 采用半透明的板材进行自然采光 • 升级为LED照明 • 安装新的卸货平台 • 安装新的消防系统 • 家用水箱的升级改造 • 安装节水的卫生设备 • 重新铺设车道 • 安装自然通风的百叶窗
Axis Technology Centre	• 新的烟雾溢出系统和相关的消防系统 • 新的发电机组和相关电气系统 • 用于空间分隔的新防火墙
Axis Shah Alam Distribution Centre 2	• 加强消防系统
Bukit Raja Distribution Centre	• 加强消防系统

除了上述AEIs之外，Axis-REIT物业组合有5座建筑也获得八打灵再也市议会颁发的认证和奖项。以下所列的物业是首批获得该认证的物业，该认证的有效期为10年。

MENARA AXIS

CRYSTAL PLAZA

QUATTRO WEST

WISMA ACADEMY

WISMA KEMAJUAN

展望未来，管理公司旨在力求为 Axis Business Park取得同样的认证。

展望

在马来西亚的Covid-19危机，于2022年过渡到地方流行病阶段后，管理公司能够完成所有因2020年以来不同程度的行动管制令而被推迟或延迟的AEIs。我们欢迎经济重新开放，并成功地按计划完成所有AEIs。在更广泛的建筑行业，由于对外国劳工进入我国的限制仍然存在，承包商继续经历外包服务的劳动力短缺。全球通胀压力和马来西亚进一步提高最低工资更是加剧这种情况，并导致整体运营成本增加。

为了减轻持续存在劳动力短缺的影响，管理公司计划加强与供应商的关系，促进更紧密的合作，并努力提高规模经济。管理公司还将继续维护和加强本基金的现有物业，同时在可能的情况下纳入相关的可持续性考虑。管理公司还计划善用本基金的收益分配再投资计划（简称“IDRP”），使用部分资金分阶段延长Axis-REIT物业组合中的租赁物业和租约的租期。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜



负责任的供应链管理



SDGs	策略支柱
 12 负责任消费和生产	 发展
 投资	 设施管理
资源	商业风险
 社会与关系	 发展
 投资	 房地产管理
 全球	

GRI 204: 采购守则
308: 供应商环境评估

我们与供应商、承包商及服务提供者坦诚沟通和密切合作，以确保他们了解Axis-REIT的价值观和期望。随着公众对本公司在整个供应链中坚持可持续商业行为的认识和要求不断提高，我们已经加倍努力，为利益相关者关系以及如何开展业务活动确定基调，以建立高效和有弹性的供应链。

物业管理团队有一套检查和措施的系统，以确保采购的货物和服务符合严格的质量标准，并从信誉良好的供应商和服务提供者（包括保安人员、清洁工和承包商）处采购。这些措施不仅将供应链中断的风险降到最低，而且还纳入ESG标准，以推进本基金的可持续发展议程，同时减少其所面临的法律、声誉和财务风险。

所有新供应商和服务提供者都要接受资格预审评估，包括CTOS筛查和背景调查，以评估其财务状况并确定潜在的道德和声誉风险。只有获得满意分数的公司才会被纳入本基金的核准供应商名单。

对于现有的供应商，物业管理团队会进行年度评估，以确定在回应能力、价格、交付、质量、售后服务、管理的有效性、CTOS核查和遵守供应商行为准则等方面的改进机会。在评估之后，获得满意分数的供应商将被保留用于未来的聘用。未能通过评估的供应商将被暂时停职或从批准的供应商名单中取消登记。这有助确保物业管理团队可不断推动供应商表现积极，并减少供应链的风险。

挑选、委任和管理供应商和服务提供者属于物业管理团队的职权范围。这些团队与健康、安全、保安和环境（HSSE）经理一起，定期与供应商和服务提供者会面，讨论他们的表现和其他营运问题。通过这种接触，我们加强与供应商和服务提供者的关系，并改善租户服务。

关键举措

在2022年，我们继续通过以下举措加强供应链的完整性和坚韧性：

4项举措加强供应链的完整性和坚韧性

- 1 保持严格的供应商资格预审程序，让潜在的新供应商在进入供应商小组之前，须先接受物业管理团队和财务团队的全面评估。
- 2 扩大年度供应商评估程序，除了遵守供应商行为守则外，还包括ESG/可持续发展举措、流程和程序。
- 3 通过HSE经理和现场项目经理的培训、临时实地视察和审计进行定期检查，以确保所有发展、维护和AEI项目现场皆符合HSE规范。
- 4 为供应商和其他相关的外部各方定期举办健康和安全教育培训，以确保遵守HSE政策和供应商行为准则。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

自2021年以来，我们在供应商评估过程中应用供应商行为守则，以确保我们只聘用和维持信誉良好和可靠的供应商。供应商行为守则在本公司网站上公开，评估供应商的道德和商业诚信、举报、劳工标准、人权、健康和环境做法。除此之外，我们还积极主动地让供应商参与各种其他事项和倡议，以支持和改善供应链框架。

在将供应商行为守则应用于供应商评估过程之后，我们已经能够提高供应商的质量和可靠性。在2022年期间，没有发生与供应链有关的任何罚款或处罚，也没有任何失时工伤。我们还欣然注意到，所有AEIs和维护项目都按计划顺利完成。

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

管理可持续发展事宜

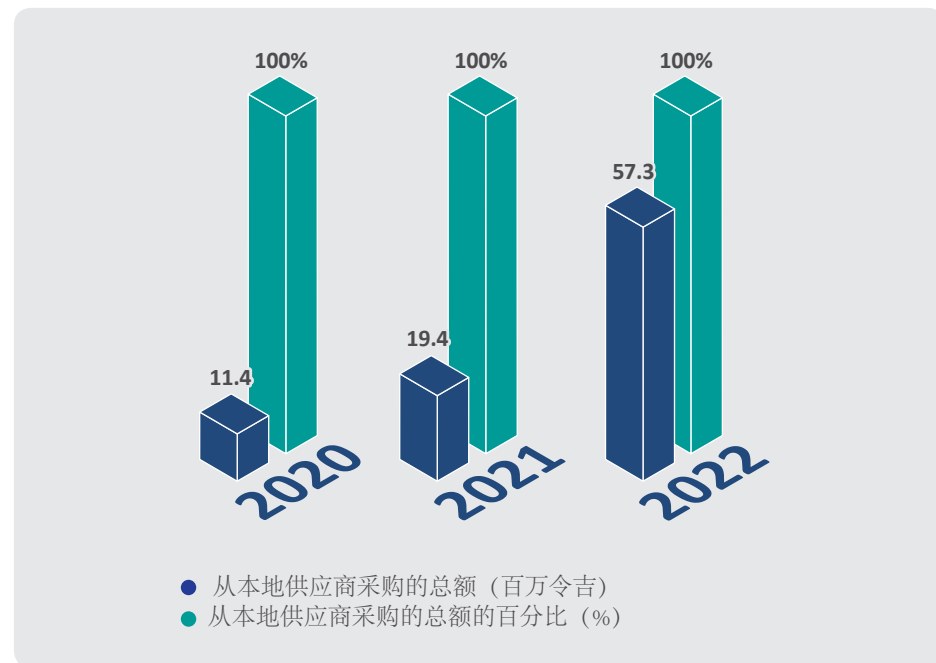
供应商统计数据

配合2022年供应商评估程序，物业管理团队评估其小组中所有的145家供应商，这些都是本地公司。在这次评估之后，有3家供应商因不遵守供应商行为守则、与ESG不良评级有关的事项和/或其业务营运的过程和程序不令人满意而遭除名。

	2020年	2021年	2022年
于1月1日的供应商数量	135	140	128
新供应商数量	11	7	66
暂停的供应商数量	0	0	0
除名的供应商数量	6	19	3
于12月31日的供应商数量	140	128	191

年度采购：本地供应商

本基金的采购总额从2021年的19,400,000令吉上升到2022年的57,300,000令吉。这一增长源于持续进行中的发展和2022年进行的主要AEI。我们致力于在可能的情况下与本地供应商合作，并欣然注意到，近3个财政年以来，100%的采购是与本地供应商进行交易。



供应商培训

2022年举办的供应商培训课程侧重于健康和​​安全，涵盖的主题包括装修指南、高空作业、电气安全、化学品安全处理，以及一般上遵守HSE政策。在我国的COVID-19危机过渡到地方流行病阶段后，我们得以在2022年大幅增加培训课程和课时。2022年共为供应商开办31项培训项目，有396名参与者，包括家政服务人员。与2021年举办的15个课程相比，有显著增长，涉及148名参加者。



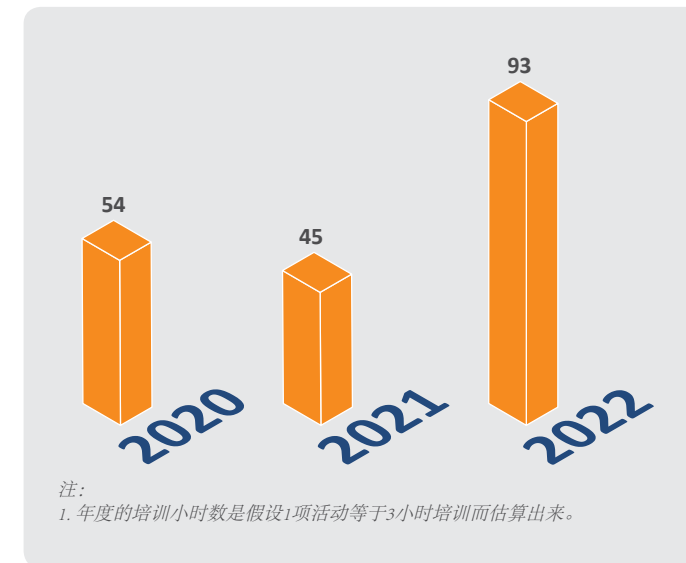
供应商培训课程

年	提供给供应商的培训课程总数	出席者总数
2020	18	98
2021	15	148
2022	31	396

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。

管理可持续发展事宜

培训时数



根据ESG条件来筛选并审计供应商

随着Axis-REIT的可持续发展之旅的推进，管理公司认识到在评估其供应商的表现时，纳入ESG相关标准显得越来越重要。



在2022年，我们启动由外包内部审计员定期审计主要供应商的ESG，以确定潜在风险并制定适当的缓解计划。审计涵盖供应商行为守则中的关键关注领域，包括劳工标准和人权、健康和​​安全、质量标准和环境。

展望

我们继续与供应商、承包商和服务提供者合作，加强供应链的效率和可持续性。自COVID-19疫情爆发以来，反复出现的问题是建筑业的劳动力短缺。在移工劳动力稀缺和雇用外国工人受限制下，这种情况一直持续到2022年。


虽然承包商已经寻求其他解决方案，如从本地劳动力库中寻找工人，但这会冲击整体成本产生。同时，由于提高最低工资加上通货膨胀的压力，建筑业成本也在增加。管理公司正在寻求通过规模经济效益和创新的解决方案来缓解这些挑战。

从2023年开始，管理公司还计划对主要供应商的ESG做法进行更多内部审计，并将继续在这些工作中寻求外包内部审计师的专业知识。












管理可持续发展事宜


管理可持续发展事宜

治理



商业道德

- SDGs**
-  16
- 资源**
-  社会与关系
- 策略支柱**
-  房地产
-  资本管理
-  设施管理
-  投资
-  发展
-  治理
- 商业风险**
-  人力资源与IT
-  投资
-  全球



GRI
205: 反贪污

管理公司的最佳实践和强大风险框架确保本基金业务的所有方面—从日常营运到收购和脱售、财务和人力资源职能—都以最高的商业道德标准进行，并符合所有法律和监管要求。

为了确保我们的行为符合利益相关者的最佳利益，我们不断审查这些做法和框架，紧跟政治、经济和商业领域的发展。同时，我们注意到工作场所的文化转变、数码化趋势、地缘政治、加强资料安全和保安要求以及气候变化风险等因素的影响。这些努力旨在维护本基金结构上的完整性，增强投资者的信心，同时支持我们的抱负，即创建灵活和有弹性的组织，并保持长期增长和创造价值。

董事局不仅在领导Axis-REIT的策略方向和为利益相关者创造最大的长期价值方面发挥着关键作用，而且在坚持透明和问责的良好治理方面也发挥着重要作用。董事局以董事局宪章为指导，其中规定管理公司的主要原则和道德规范，以确保董事局有效并负责地履行其职责。

在管理和营运层面，管理公司受其行为守则所约束。该行为守则反映了我们承诺于维护最高诚信标准，适用于所有为管理公司和代表管理公司行事的雇员。此准则规定了关于管理利益冲突、隐私和保密、礼物/娱乐以及每个员工的专业行为标准的政策。所有新员工都必须参加人力资源部举办的入职培训，在培训中汇报行为守则和管理公司的其他政策。

除了董事局宪章和行为准则外，管理公司还制定举报政策和反贿赂与反贪污政策（简称“ABC政策”），为员工、董事、供应商和租户提供举报任何不当行为、刑事犯罪或不良行为的渠道。这些政策符合2009年马来西亚反贪污委员会法令（MACC Act 2009）的规定。

举报政策	ABC 政策
用意	
关于处理所有涉及企业、业务或雇员的不当行为的报告	作为识别并管理管理公司日常业务和营运任何贿赂或贪污事件的准则。
界定如何公平对待提出的所有问题，并保护举报人的匿名性。	界定贿赂和贪污以及行为和礼物、公司招待和娱乐方面的可接受限度。
如果该问题需要进一步调查，管理公司将进行必要的调查和纠正措施。	
应用	
此政策的设计是为了： <ol style="list-style-type: none"> 明确界定程序，为举报人提供安全的途径举报 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信和责任感 确保利益相关者可以在不担心遭报复的情况下提出问题 提供明确又保密的程序来处理提出的问题 	此政策的设计是为了： <ol style="list-style-type: none"> 明确界定贿赂和贪污以及法律规定为罪行 为整个组织及其相关方以及代表管理公司行事的代理人/承包商提供防止贿赂和贪污的指导 支持管理公司的价值观，并保持高标准的诚信和问责
Axis-REIT有指定的电邮地址，即integrity@axis-reit.com.my，与独立董事主席和管理公司的高级独立非执行董事联系在一起，作为收件人，为真正的举报提供安全的举报渠道。	合规部主管是与ABC政策有关询问的协调人，必要时，将寻求专业的法律意见。

举报政策和ABC政策不断得到审查和更新，以确保它们是相关的、最新的，并与适用的法律以及当前的政治、经济和商业环境保持一致。

关键举措

在回顾年度，管理公司明确地将两项新的承诺纳入其行为守则。这些修订于2022年7月20日开始生效：

- (i) 培养多元化的员工队伍，不分种族、民族、年龄、文化背景、性别和国籍
- (ii) 提供包容性的工作场所，使员工受到尊重，并在培训和发展、支持和资源、职业发展和晋升、报酬和福利方面获得平等机会。

管理可持续发展事宜

纳入真正举报人的详细报告程序以及管理公司在提出合法案件时应采取的调查程序，来加强举报政策。加强的内容还包括管理公司所需的报告和文件，包括决定和/或采取的行动的文档，以及在可能的情况下，为防止类似事件再次发生而实施的措施。这些修订提供明确程序，说明管理公司将如何监测和管理与人权问题有关的事件或管理公司业务中的不当行为。

管理公司对所有形式的贿赂和贪污采取零容忍政策。我们承诺在所有商业交易和关系中以专业、公平和诚信的方式行事，并将不断维护所有与反贿赂与和反贪污有关的法律。

我们的努力包括通过实施内部监控文件来监控礼品、企业招待和娱乐方面的贪污风险，目的是确保遵守ABC政策所规定的礼品和招待的批准限额。任何慈善捐款、赞助和企业社会责任活动都应由首席执行官审查，并由管理公司的执行委员会批准，然后再推荐给董事局和信托人进行最终批准。管理公司于2022年12月为所有员工举办了关于ABC政策和程序的复习课程，并承诺每年都会进行此类培训。

合规部协助首席执行官监督道德和治理事宜及其相关政策 and 程序的遵守情况。合规部在咨询相关专家后，负责对管理公司的企业政策和程序（如适用）提出修订建议，供董事局审议、评论和批准。

行为准则、举报政策和ABC政策可参阅 www.axis-reit.com.my/investor/corporate_governance.php。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

关键绩效指标	2022 年
违约或不当行为的数量	无
收到的举报报告或投诉的数量	无
参加反贿赂与反贪污相关培训的员工的百分比	100%

2022年没有发生违反合规或不当行为的事件，也没有提出举报或投诉。我们相信这反映我们的努力，培养出坚持最高诚信和道德标准的组织文化。

展望

管理公司将继续确保内部做法与2009年MACC法令保持一致。展望未来，我们计划聘请律师来审查现有的ABC政策，将以首相署旗下国家治理、廉正和反贪污中心于2022年2月发布的《适当程序最佳实践手册》作为基准。这本手册是马来西亚政府为协助商业机构制定适当的程序而采取的举措，以行业惯例为基础，有助于避免发生贪污行为。在定期审查和更新行为准则、ABC政策和举报政策的基础上，我们还计划进行内部审计（每年至少审计一个部门），以检验Axis-REIT内部运作的反贪污控制。内部审计的结果将帮助我们确定框架中的任何缺陷，以及业务中的贪污风险，并允许我们在必要时制定缓解或纠正行动计划。

管理可持续发展事宜

网络安全与资料保护

SDGs | **策略支柱**

资源 | **商业风险**

GRI 418: 客户隐私权

在这个日益数码化的世界里，大家越来越关注线上安全和资料隐私。

在此背景下，管理公司认为管理资料隐私和加强网络安全复原力对于建立利益相关者的信任和维护本基金声誉至关重要。科技已经日益成为工作场所不可或缺的一部分，可以通过各种平台和庞大的人员网络进行有效和高效的沟通。然而，这也增加了面对网络攻击的风险，可能威胁到组织收集和使用的信息和资料的安全。

租户和员工的信息安全是重中之重。我们一直专注于资料安全措施，以防止业务和人员受到网络安全相关威胁。管理公司积极监测和调查可能对业务产生潜在影响的资料泄露事件。我们不断升级和加强网络安全能力，以解决任何差距和减轻在快速发展的科技环境中可能出现的风险。

我们根据管理公司现有的网络风险政策和程序管理Axis-REI的网络安全风险，该政策和程序最近一次更新是在2021年。管理公司的资讯科技准则对此进行补充，该准则规定机密信息的管理和处理，并通过防止未经授权的访问、使用和披露高度敏感的信息来确保业务的连续性。资讯科技准则适用于所有长期和合同雇员、承包商、顾问、借调人员和其他可以接触到或可以创建、接收和存储管理公司或本基金的任何公司信息的个人。

除了资讯科技准则和网络风险政策和程序外，管理公司还保留了一份网络卫生检查表，作为采用最佳做法检测和预防网络安全事件的准则，并制定证监会规定的适当策略和预防措施。

证监会于2022年11月17日发布《网络事件管理指导说明》，作为资金市场实体建立自己的网络事件响应流程的指南。管理公司与负责监督管理公司事件响应计划和程序的外包IT服务提供者分享该指导说明。

管理公司认真对待资料保护，因为任何潜在的不合规行为都会对本基金产生不利影响。为确保遵守隐私法，管理公司在Axis-REIT公司网站上以英文和马来文公布了隐私通知（其中包括《隐私法》规定的个人资料保护原则）。经管理公司有个指定的电子邮件地址(pdpa@axis-reit.com.my)，在隐私通知上注明，可以发送数据访问、更正和限制使用的要求。

2022年，管理公司进行合规审查，由合规部牵头，与律师协商，对Axis-REIT营运中的PDPA程序和做法进行审查。业务文件（即各部门所遵循的做法）得到审查和更新。

管理可持续发展事宜

在合规性审查之后，隐私通知得到加强，并推出新的个人资料保护政策，从2022年10月20日起生效。这些修订正式确定雇员在处理个人资料时应遵守《个人资料保护法》的要求和程序。

关键举措

我们努力确保最高的安全性，以保护重要和机密信息免受网络威胁。为此，我们订购最新和适合的科技基础设施，以及按订阅的解决方案，将下一代防病毒、终端检测和回应（EDR）、管理的威胁狩猎、综合威胁情报和IT卫生相结合。由IT服务提供者监控的EDR系统提供实时保护，防止恶意活动。我们还确保董事和员工通过培训和意识计划，而充分了解并认识网络风险。

2022年进行的举措包括：

- 1 确保租户资料和信息只由相关部门存储和读取。为了提高安全性，租户信息也被储存在指定地点，只有授权方可以读取。
- 2 让IT服务提供者根据证监会发布的IT警报更新管理公司的防火墙，以减轻最新的威胁，如勒索软件和分布式拒绝服务攻击。
- 3 通过电邮和通信，传播有关资料保护和隐私的最新发展，以教育和提高员工对网络安全威胁的认识。这些努力强调线上安全的重要性，并概述了在日常营运中尽量减少网络安全风险的方法。
- 4 实施适当的IT基础设施和内部监控，以减少因网络安全漏洞（如资料丢失、盗窃和网络钓鱼）而产生不必要的成本风险。
- 5 2022年10月19日为董事局举办网络安全意识培训
- 6 订阅为期一年的线上互动网络安全意识培训方案。该计划包括评估、培训模块和针对员工的网络钓鱼模拟，并在2022年11月开始。
- 7 向董事局提供季度报告，让他们了解本基金网络安全绩效评估状况，包括IT服务提供者编写的安全和业务审查报告
- 8 评估将于2023年对电子邮件实施加密功能的可行性

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

网络安全和资料保护目标是保障信息和资料安全，并尽量减少风险和网络安全漏洞。这反过来又能防止严重依赖资料的业务工作流程中断，并减少停机时间和因修复资料和网络而产生的额外费用。

关键绩效指标	2022年的事故/事件
网络安全漏洞事件	无
侵犯隐私和丢失个人资料的证据确凿投诉事件	无

管理可持续发展事宜

展望

虽然在2022年期间，随着边境和经济活动重新开放，大家普遍上恢复“正常”生活，但许多企业一直保持并继续扩大数码化解决方案的部署。这些解决方案提供无可比拟的便利和效率，尽管也面对更高的网络安全风险。

管理公司积极管理其面临的此类风险和威胁，并有全面的框架来监测、评估和应对任何潜在的网络攻击和事件。这包括确保遵守PDPA的规定。

展望未来，管理公司正在采取全面的方法来加强Axis-REIT的网络安全框架。从员工的角度来看，我们计划通过适当的培训计划提高员工认识网络安全威胁和发展，至少每年一次。我们将继续开展2022年11月开始的线上互动网络安全意识培训计划，并将在2023年11月底计划完成后，对照一年前的基线评估，评估员工对网络安全风险和威胁的理解，从而衡量其有效性。

从业务角度来看，管理公司将进行年度灾难修复演习，以确保关键业务的IT系统能够及时修复。这项演习将至少在半个工作日内进行。为了进一步提高内部网络安全框架的可靠性，我们正考虑在2023年第一季度启动对IT事务的内部审计。我们还将采取初步措施，利用对外发送电子邮件的加密功能，作为保护其中可能包含敏感信息和数据的一个步骤。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

环境

能源与碳排放量 Footprint

SDGs

策略支柱

- 发展
- 设施管理
- 商业风险
- 环境

资源

- 自然

GRI 302: 能源

管理公司确保本基金的物业组合具有能源效率和可持续性。这优化其营运成本，并在全球气温上升、气候变化和极端天气事件中减少其营运对环境的影响。这种全面方法推动了为本基金利益相关者创造可持续的价值。

管理公司在2022年10月制定环境政策，概述我们通过减少温室气体排放、有效管理水源、坚持负责任的垃圾管理做法以及采购可持续材料和配件来实现环境可持续性的承诺。

有关政策在Axis-REIT企业网站上发布。

这项环境政策加强我们探索和节能应用和举措的方法，这些方法在最近几年已经得到实践。我们已经采取许多措施，以确保本基金的多元租户物业获可持续能源使用，例如在AEIs期间安装资源效率高的配件和设备，以及根据每年的能源消耗模式设定能源削减目标。这些措施的详情将在下页披露。

我们确保本基金物业组合使用的所有系统和装置符合1990年电力供应法（第447号法令）、1994年电力条例，均具有相关证书和每年可更新的操作许可证。每项物业的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。我们物业的系统与装置也由合格独立监理工程师定期审核，有关工程师亦已在EC注册。

物业管理团队负责监督本基金的能源和碳排放量事宜，其中健康安全与环境经理受指派监测多座出租大楼的月度用电量，并在记录到任何异常用电情况时向相关设施经理寻求澄清，以便进行调查和采取纠正措施。他们还进行定期和常规的预防性维护。这确保负责任的能源使用和减少物业组合的碳排放量。

我们亦委任外部顾问对本基金的多元租户建筑进行能源审计（对管理公司直接控制的公共区域）。审计的范围包括电力、水源和柴油的消耗，以进行能源效率研究，以及温室气体排放数据。

此外，物业管理团队亦为设施经理和合格电工进行电气安全和技术培训。这是为了加强他们理解并认识电气系统和建筑操作。

举措

配合2022年ESG策略，在Bukit Raja Distribution Centre 2和Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）以及主要AEI, Axis Facility 2 @ Bukit Raja的发展项目启动高效能源管理、绿色建筑认证、室内环境质量管理，以及可持续材料采购和垃圾管理。下表提供这些项目在有效能源管理方面的ESG措施摘要。

有效能源管理的ESG策略

人工照明
使用节能照明（如LED灯），以尽量减少照明所需的能源消耗，同时保持适当的明亮度

建筑围护结构设计
优化建筑方位和窗墙比，以减少热量传递，降低机械通风所需的能源消耗

日光照明
通过在货仓和公共区域设置窗户以减少对人工照明的需求，从而优化对自然采光

公共区域的通风
在公共区域（即楼梯和厕所）开窗口，以减少对机械通风的需求，从而减少能源消耗

碳排放
根据建筑的能源和水源的消耗数据，计算和监测营运碳足迹和排放量

有关绿色建筑认证的更多详情，参阅此报告第115至118页的“优质资产与服务—新收购”。

除了上述，管理公司还积极监测，并在适当的时候，提高物业组合的能源效率，减少其能源和碳排放量。这包括以下举措，以减少其营运范围1和范围2温室气体排放：

将多元租户物业公共区域的传统照明替换为装有运动传感器的LED照明。这是持续进行的举措，是定期AEIs的一部分。

租用屋顶空间来安装太阳能电池板。截至2022年12月31日，整个物业组合的529,489平方尺的屋顶空间已被出租用于安装太阳能电池板。

在特定的单一租户物业的翻新工作中，用LED照明取代传统照明。

将特定多元租户物业的空调系统升级为环保系统（例如，使用绿色制冷剂气体的系统和带有中央控制显示器的可变制冷剂阀门系统）。

定期检查、测试和校准所有MEP系统，以确保设备和系统有效运行。

在62项物业中，促成60项安装TNB智能电表，占物业组合的96.7%。

管理可持续发展事宜

在这一年里，没有因不遵守环境法律和/或法规而被罚款或处罚，我们也没有发现任何不遵守环境法律和/或法规的领域。

管理与气候有关的风险与商机

管理公司已将气候变化风险纳入Axis-REIT的企业风险管理（ERM）流程，以识别和管理来自不同气候灾害对本基金物业组合的风险。鉴于这种风险的性质，这些风险因财产而异。与气候变化有关的风险是重要的问题，管理公司将在策略业务和操作层面持续监测和评估。通过在短期、中期和长期内实施相关的行动计划，管理公司致力于降低其总计的碳排放量，并提高其能源效率，与疫情前的基准年2019年相比，在2022年至2026年的5年内实现能源消耗和温室气体排放（结合范围1和2）至少减少1%。为了改善其环境管理策略，管理公司将继续进行定期的建筑审计，包括能源、水源和垃圾等所有环境指标。

2022年，管理公司聘请独立顾问来制定本基金的能源管理策略。有关顾问评估能源消耗趋势，建立基线指标，以确定适当的能源强度降低目标，并为本基金的多元租户物业推荐符合全球最佳实践标准和框架的能源管理计划，如GRESB。

管理公司将在2023年开始进行TCFD报告。通过这项工作，管理公司将改善其业务中气候风险与商机的识别，并确定制定气候策略的行动计划。

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2022年，管理公司与一家独立的能源顾问合作，探讨为Axis-REIT（在管理公司直接管辖下）的多元租户建筑设定目标。在这项工作之后，管理公司设定能源削减目标（以2019年为基准年），如下所示：



注：
2019年被选为基线年，因为这代表着疫情前的营运状况。关于绩效数据的细节，请参考以下篇章。

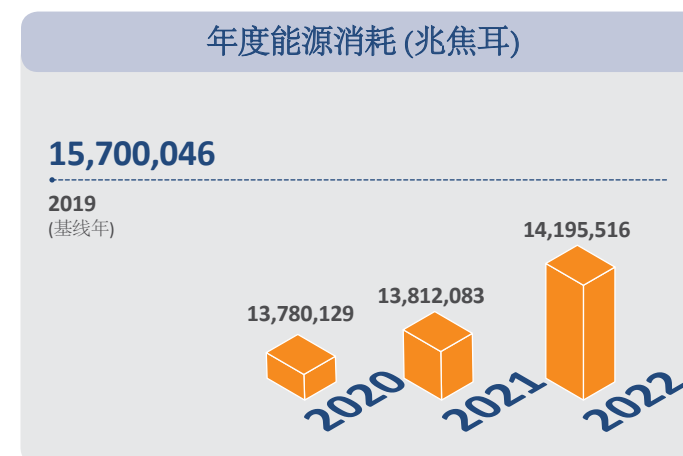
年度能源消耗

管理公司报告总计能源消耗，包括购买的电力和在管理公司直接管辖下的多元租户物业的发电机组的燃料消耗（即公共区域）。管理公司还进行年度建筑审计，以监测能源消耗、水源消耗和产生的可回收物的趋势。Axis-REIT多元租户绝对能源消耗和强度的细节在下页的图表中列出。

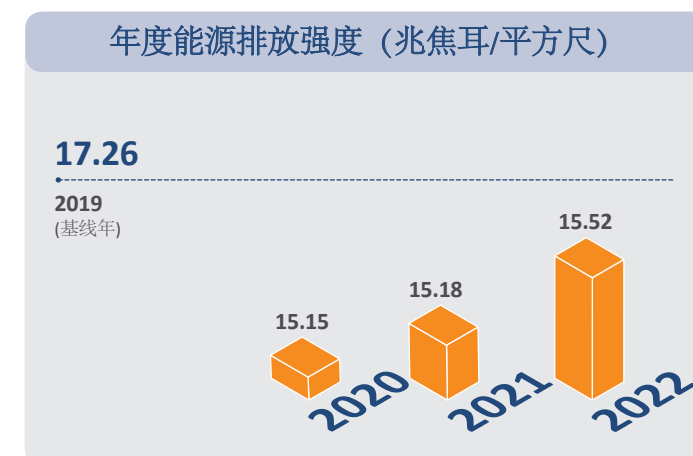
能源消耗、温室气体排放总量和温室气体排放强度从2021年到2022年增加3%，因为与疫情有关的行动管制令解除，导致人流量增加，因为租户能够在整个2022年恢复全面营运。

在实现能源削减目标的进展方面，与2019基线年相比，在2022年实现能源消耗和温室气体排放总量（结合范围1和2）减少10%。此大幅减少归功于从2020年到2022年的能源效率举措的累积效应，以及多元租户物业的人流减少，因为一些租户在这一年里仍然保持着配合COVID-19疫情而实施在家工作的做法。

虽然我们提前超过能源削减目标，但我们注意到，能源削减举措是个持续进行中的努力。在2023年，我们预计更多租户将完全恢复到疫情前的工作方式，这将导致人流增加，从而增加整体能源消耗。我们将继续监测表现，如果有必要，在接下来的一年里重新评估目标。



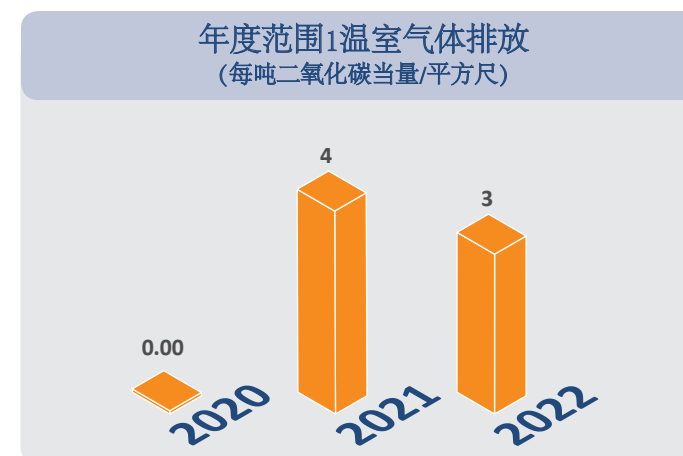
注：
1. 总计的能源消耗包括不可再生的能源（即购买的电力和柴油）。Axis-REIT的物业组合不消耗可再生能源。
2. 电力消耗来自10个多元租户的电费账单（涵盖管理公司直接管辖的公共区域）。
3. 发电机组的燃料消耗数据是通过燃料表的读数来确定的。
4. 由于发电机组不经常使用，燃料消耗可以忽略不计（主要是在停电时和每周卸载/上载测试时作为备用能源）。
5. 为了标准化，购买的电力（千瓦时）和发电机组燃料消耗（升）的消费数据被转换为兆焦耳（MJ）。换算系数来自《温室气体议定书》范围2指南、《2006年IPCC国家温室气体清单指南》和马来西亚国家石油公司2009年的燃料属性数据表。
6. 总计能源消耗的计算方法是基于GRI标准。



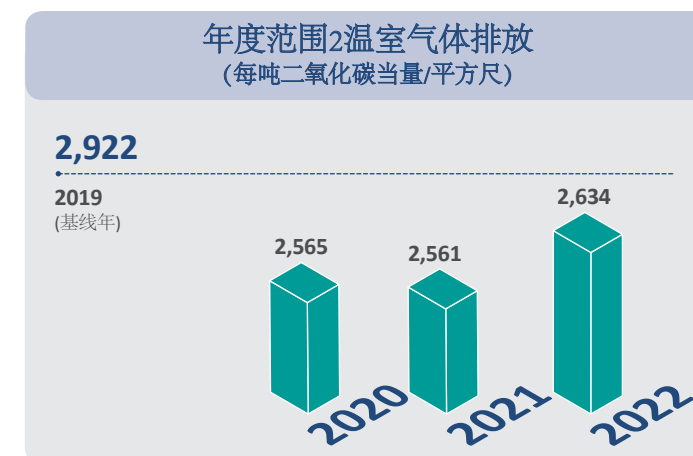
注：
1. 总计的能源强度是通过总计的能源消耗除以多元租户的总公共面积来计算的。
2. 由于不经常使用发电机组，燃料消耗可以忽略不计（发电机组主要是在停电时和每周的卸载/上载测试期间作为备用能源）。

年度范围1和范围2温室气体排放

管理公司继续跟踪直接管辖的多元租户建筑范围1（直接排放）和范围2（间接排放）的温室气体排放。虽然2022年的温室气体总排放量比2019年的基线减少10%，但年内排放量（与2021年相比）增加3%，原因是在2022年解除行动管制令后，租户恢复营运，多元租户物业的人流量增加。与2021年相比，范围2的温室气体排放增加也提高了Axis-REIT的整体排放强度。

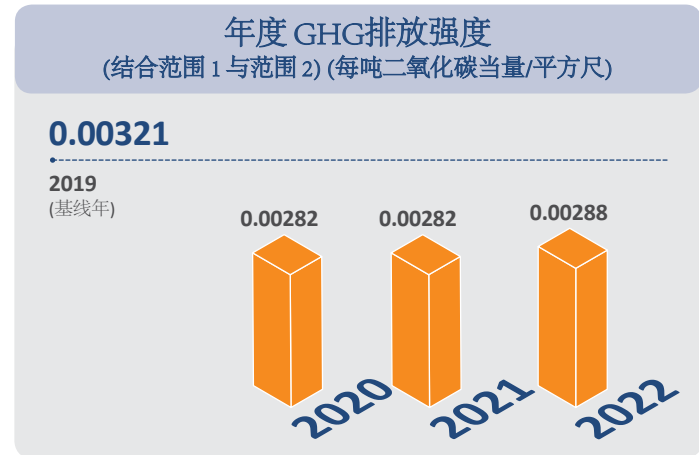


注：
1. 温室气体排放追踪二氧化碳（CO₂）排放。这是根据IPCC第五次评估报告（2014年）中相应的全球变暖潜能值（GWP）计算的。
2. 2019年和2020年的范围1温室气体排放数据不可用，因为管理公司在2021年才开始测量其发电机组的柴油消耗。
3. 范围1的温室气体排放与范围2的温室气体排放相比可以忽略不计，因为发电机组的使用并不频繁（主要是在停电和每周卸载/上载测试期间作为备用能源）。
4. 范围1温室气体排放的排放系数的来源是来自《2006年IPCC国家温室气体清单指南》。
5. 购买电力的排放系数来自2017年马来西亚清洁能源机制电力基准线。



管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜



注：
 1. 温室气体总排放强度是根据所有由管理公司直接管辖的多元租户公共区域的范围1和范围2总计排放量计算的。
 2. 范围1的温室气体排放与范围2的温室气体排放相比可以忽略不计，因为发电机组的使用并不频繁（主要是在停电和每周卸载/上载测试期间作为备用能源）。

展望
 管理公司将继续监测Axis-REIT物业组合所有多元租户的电力和燃料消耗，并在可行的情况下启动能源效率的改善。2023年，管理公司的目标是为一个新项目和一个主要的AEI（目前有临时的绿色建筑认证）获得最终的绿色建筑认证（GreenRE），以及为其他两项物业获得临时的绿色认证。管理公司还计划在提供给租户的装修和翻新指南中加入ESG成分，并考虑引入绿色租约，即把ESG要求纳入租约合同。

- 随着日益迫切需要识别和解决气候变化风险与商机，管理公司有意：
- 在2023年进行TCFD准备情况评估，以确定与气候相关的风险（过渡和物理风险与商机）
 - 董事局对气候相关的风险与商机进行监督
 - 进行尽职调查、策略决策，全面了解与气候相关的投资风险

在未来几年里，管理公司还将探索范围3的数据监测，首先是商务出差和员工通勤。

水源管理

SDGs

6 清洁饮水和卫生设施 | 13 气候行动

资源

自然

策略支柱

发展 | 设施管理

商业风险

环境

GRI 303: 水源与废水

水源是重要的自然资源，房地产行业对全世界的水源消耗有着实质性影响。

从生产建筑材料，到实际施工和装修工作，以及经营和维护建筑物，房地产活动消耗大量水源。除此之外，未被发现的渗漏，缺乏适当的废水处理，以及过度用水都会带来巨大财务和环境成本。

充足的优质水源供应对Axis-REIT确保其自身和租户业务的连续性至关重要。水源在本基金的AEIs和日常业务运作起着关键和广泛的作用，如空调系统、洗手间设施、清洁、建筑、消防和许多其他基本功能。随着快速的城市化进程和水源枯竭，管理公司致力于水资源保护和提升工作，目的是尽量减少任何形式的水源浪费和污染，特别是在供水有限的地区。

水源管理措施是以环境政策、绿色建筑认证准则和内部做法为指导，监测和管理在物业管理团队职权范围内的物业用水量。这包括跟踪Axis-REIT多元租户物业每月用水量。冷却塔系统的水质也由合格的服务提供者每周检查一次，水样每6个月被送到实验室进行详细测试。

物业管理团队负责监督本基金整体业务的水源管理事宜。由管理公司直接管辖的多元租户物业月度用水记录和报告由各设施经理准备和分析。

在报告年内，没有关于不遵守当地环境法律和法规的报告。

举措
 我们节水方法是注重优化用水，以减少物业组合的整体用水量。我们还采取额外措施，以尽量减少水供中断对租户和日常业务运作的影响。

2022年，物业管理团队和多元租户的家政服务人员被告知Axis-REIT的节水目标，并接受培训，学习在提供家政服务时如何节水。此外，还向主要租户、供应商和员工分发通告和标语形式的宣传活动。

在2022年，我们开始在发展项目和主要AEIs采用可持续的水源管理做法，首先从Bukit Raja Distribution Centre 2, Axis Facility 2 @ Bukit Raja 和Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)做起。这些可持续的水源管理措施已被采纳为管理公司在发展项目和主要AEIs的ESG策略之一部分，同时也被计入绿色建筑认证过程。这个过程的一部分包括水源管理举措，详见下表。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

新发展项目和主要AEIs高效水管理的ESG策略

 <p>节水配件 使用水效率标签计划 (WELS) 的节水配件, 以减少使用饮用水</p>	 <p>用水和渗漏检测 使用分项计量, 加强对主要用水功能 (如景观灌溉、冲厕等) 的监测和检漏</p>	 <p>替代水源 将收集到的雨水用于非饮用水, 如景观灌溉和一般清洁, 以尽量减少消耗饮用水</p>	 <p>灌溉方式和景观设计 使用耐旱植物进行景观设计, 以尽量减少消耗饮用水</p>
---	--	--	--

有关绿色建筑认证的更多信息, 参阅本报告第115至118页的优质资产与服务—新收购。

在更例行安排方面, 管理公司还承担其他水源管理举措, 包括:

在特定的单一租户建筑安装雨水收集系统	监测多元租户建筑的每月用水量	升级空调系统, 从水运行系统升级到空气运行系统
每年清洗水箱和安装水过滤器		审查整个组合的储水能力和要求, 以及考虑使用节能的卫生/管道配件

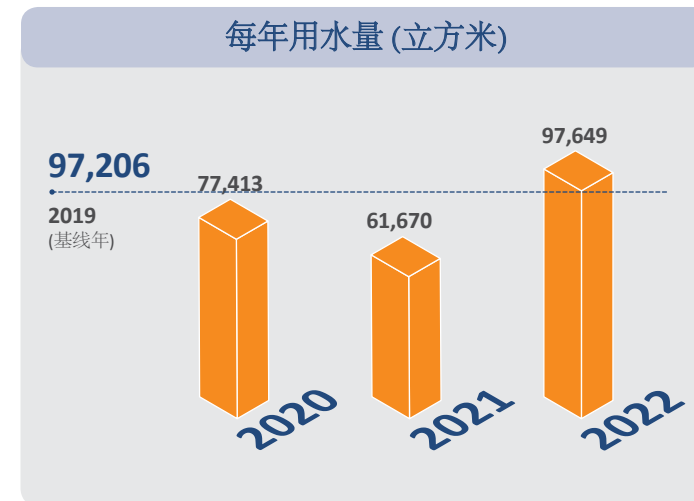
目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

在2022年, 管理公司聘请独立的能源顾问来探讨为Axis-REIT多元租户建筑设定目标。根据顾问的研究结果, 管理公司为本基金设定减水目标。

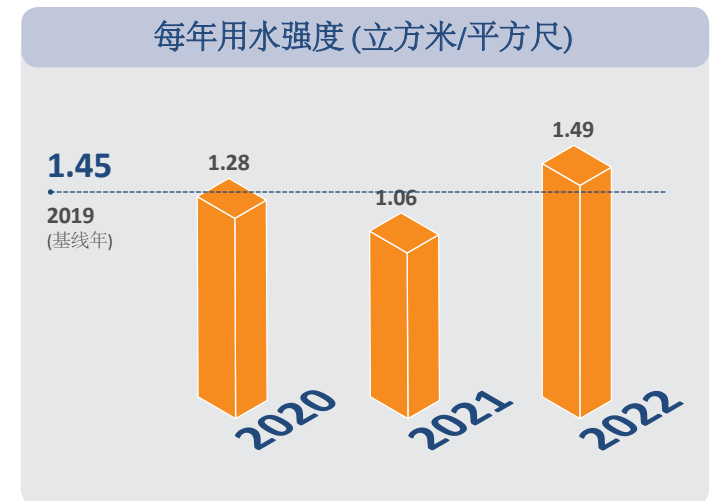
目标	在5年内 (从2022年到2026年), 将Axis-REIT多元租户建筑的用水量至少减少1%。	绩效追踪	2022年, 总体用水量比2019基线年增加0.5% ¹ 。
----	--	------	---

注:
1. 2019年被选为基线年, 因为这代表了疫情前的营运条件。关于绩效数据的详情将在下一篇汇报。

2022年与2019基准年相比, 总体用水量和用水强度有所增加。这归因于租用率和AEIs增加, 需要在特定多元租户建筑提高用水量。在2020年和2021年, 在COVID-19行动管制令期间关闭办公室的情况下, 用水量和用水强度比基准年大幅下降。



注:
1. 每年总用水量来自于本基金10项 (由管理公司直接管辖的) 多元租户物业水费账单。
2. 总用水量的计算方法符合GRI标准。
3. 2019年被选为基线年, 因为这代表疫情前的营运状况。
4. 取水来源为城市饮用水。



注:
1. 用水强度 (WUI) 计算方法是将总用水量除以 (由管理公司直接管辖的) 多元租户物业的总公共面积。
2. 用水强度计算方法基于能源与环境设计领导力 (LEED) 评级系统和能源之星 (ENERGY STAR®) 的资料——美国环境保护署 (EPA) 和美国能源部 (DOE) 实施的计划。

展望

管理公司将继续在多元租户的物业实施节水措施, 并提高其供应商、雇员和租户的节水意识。在2023年和2024年, 我们将继续进行预定的建筑审计, 包括水源管理的做法。进一步的举措将包括取得大型货仓和生产设施租户的用水数据。这些举措预计将改善水源管理实践, 并帮助我们实现在未来5年内将用水量减少1%的目标, 该目标是基于多元租户物业的总用水量。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜



垃圾管理

SDGs





资源





GRI 306: 垃圾

策略支柱

商业风险





我们业务和营运所在社区的可持续性，其中包括取决于有效的垃圾管理。

物业管理团队负责多元租户的物业、AEIs和发展项目的垃圾管理。

随着本基金物业组合扩大，有效的垃圾管理对于减少垃圾对环境 and 生态系统的影响至关重要。差劲的垃圾管理将对环境和社区产生不利影响，并可能阻碍营运能力，使我们面临法律和声誉问题的风险。

随着本基金物业组合增长，管理公司努力减少Axis-REIT的生态足迹，不仅在自己的业务范围内不断改进垃圾管理做法，而且还在其价值链上推广这些做法。

我们在选择材料、供应商和租户的过程中实行ESG要求和标准。我们还在我们管辖下的多元租户物业实施垃圾测量、监测和报告措施，因此我们可以确定垃圾流，并在可能的情况下，通过五“R”行动：“拒绝（Refuse）、减少（Reduce）、再利用（Reuse）、再利用（Repurpose）、再循环（Recycle）”，尽量减少处置到垃圾填埋场的垃圾。例如，在本基金的待重新发展地的发展项目和主要的AEIs，我们尽可能回收和再利用建筑材料，以减少进入垃圾填埋场的建筑垃圾。

管理公司指定第三方服务供应商来收集多元租户物业产生的一般垃圾、可回收物和电子废物。一般垃圾每隔一天收集一次，可回收物和电子废物每月收集两次。收集的垃圾重量由各设施经理记录和确认，并由HSSE经理进行审计。

2022年，在其管辖的多元租户物业已收集到可回收物的数据基础上，管理公司还开始收集一般垃圾的数据。有了这些数据，物业管理团队将能够制定基线，以便在未来制定垃圾减少目标。

举措

在2022年，我们开始在发展项目和主要AEIs，即Bukit Raja Distribution Centre 2, Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）和Axis Facility 2 @ Bukit Raja，采用可持续材料采购和垃圾管理。这一举措符合我们的ESG策略，即最大限度地减少垃圾填埋，同时也有助于绿色建筑认证过程。下表从垃圾管理方面介绍ESG策略的摘要。关于绿色建筑认证的更多信息，请参阅本报告第115至118页的优质资产与服务—新收购。

新发展项目和主要AEIs的高效垃圾管理的ESG策略



环境管理实践

- 实施有效的环境计划，以尽量减少建筑垃圾
- 通过提供回收箱来收集和储存不同的可回收物，如纸张、玻璃和塑料，以鼓励回收



绿色特征与创新

- 通过提供堆肥箱鼓励堆肥和使用回收的景观废物

物业管理团队已实施几项垃圾管理措施，以更好地监测、跟踪并随后减少多元租户物业以及我们本身业务所产生的垃圾。这些措施包括：

为多元租户物业的租户提供回收箱，用于处理可回收材料，如纸张、塑料、金属和玻璃。我们还设立收集电子废物和其他材料的存放处，如货仓木材储存托盘。通过醒目标牌和向租户发送通知，鼓励大家使用这些设施。2022年，我们在鼓励多元租户物业回收方面发挥更积极的作用，为租户展开回收意识觉醒活动

根据承包商提供的记录，监测和记录多元租户物业产生的可回收垃圾和电子废物。2021年和2022年收集的可回收垃圾和电子废物的数量，在目标和关键绩效指标部分披露，这有助于我们跟踪回收趋势并确定需要改进的领域

确保一般垃圾由有执照的垃圾承包商收集，并在授权地点按照监管要求负责任地进行处置

向租户分发电子通告，而不是印刷版，作为减少纸张使用的一项举措。我们还将内部的操作清单和通信材料转为电子格式。这包括自2021年起向单位持有人提供电子版年报

除了收集可回收垃圾的数据外，还要收集多元租户物业未回收的一般垃圾的数据

在所有新发展项目和主要的翻新项目中，积极重复使用和/或回收建筑材料，并收集有关这些努力的数据

通过在办公室提供回收箱，鼓励办公室员工在日常活动养成回收习惯。这一举措于2022年启动

为供应商、设施经理和家政人员进行回收举措的培训

在2022年，Axis-REIT没有发生任何罚款，也没有收到关于不遵守或违反垃圾管理做法的报告。也没有发现关于不遵守环境法律和/或法规的报告。

管理可持续发展事宜

目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

在2022年，我们跟踪处置到垃圾填埋场的一般垃圾。这包括不能回收的非危险性垃圾。

我们观察到可回收的垃圾急剧增加，这与办公室和货仓在疫情后恢复全面运作是相称的。此外，垃圾收集过程已经得到简化和改进，确保垃圾数据报告更加准确。2022年，我们也开始跟踪一般垃圾的数据。数据收集包括从租户以及我们本身办公室收到的垃圾数据。

从废置转送的垃圾总量 (公斤)

收集的可回收垃圾总量	2021 年	2022 年
纸张	438	19,768
玻璃/金属/铝罐	184	7,421
塑料	196	4,284
电子废物	82	4,281
合计	900	35,754
可回收/一般垃圾(%)	不适用	3.71

注：
1. 垃圾数据来自于 (管理公司直接管辖的) 多元租户建筑的垃圾承包商提供的文件。
2. 电子废物的类型包括灯泡、发射器、旧电脑、灯具、电线、复印机墨粉/墨盒、电器开关和继电器以及印刷电路板 (PCB)。

丢弃到垃圾场的垃圾总量 (公斤)

收集的垃圾总量	2021 年	2022 年
一般垃圾	不适用	964,010

注：
1. 垃圾数据来自于 (管理公司直接管辖的) 多元租户建筑的垃圾承包商提供的文件。

产生的垃圾总量的成分

年份	一般垃圾总量	可回收垃圾总量	% (可回收 vs 一般)
2021	无数据	900 kg	无数据
2022	964,010 kg	35,754 kg	3.71 %
% change	-	3872 %	-

发展项目/主要AEIs的建筑垃圾再利用和回收总量 (公斤)

Project	物品	数量	单位	备注
Bukit Raja Distribution Centre 2	再利用的木材	8,920	公斤	施工期间
	再利用的钢材	2,371,230	公斤	
	回收的钢铁	1,158,889	公斤	拆除过程中
	再利用的木材	550,000	公斤	
Axis Facility 2 @ Bukit Raja	回收的金属和电缆	5,321	公斤	装修期间
	回收的金属废料	352,580	公斤	
	再利用的钢材	29,710	公斤	拆除过程中
	再利用的混凝土	825,000	公斤	

注：
1. 发展项目和主要AEIs的重复使用和回收材料的数据由外包的绿色建筑顾问和现场承包商进行监测。

展望

管理公司将继续回收和待重新发展用地发展和主要AEI项目的建筑材料，如有可能。这将减少施工阶段产生的垃圾，并尽量减少Axis-REIT的环境足迹。

在建立一般垃圾和可回收垃圾的数据收集程序后，下一步工作是为来年减少垃圾的举措设定基线和目标。我们将继续测量和监测垃圾产生的处理方法和可回收性，以改善本基金多元租户物业的垃圾管理做法。同时，我们将在2023年开展更多的活动，以提高员工、租户和服务提供者的意识，并促进良好的回收习惯。

管理可持续发展事宜

社会



职业健康与安全

SDGs



资源



人力



社会与关系

策略支柱



发展



设施管理



商业风险



人力资源与



房地产管理

GRI 403: 职业健康与安全



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

管理公司已实施各种健康和安全措施，以确保所有员工、租户、供应商、承包商、服务提供者和访客得到最好保护。这些措施符合马来西亚政府所提出的法律和建议。

旷日持久的COVID-19疫情突显制定明确的职业健康安全政策和措施的重要性。在这一年里，我们继续优先考虑员工和利益相关者的安全和福祉，保持高度警惕，以便在面对任何意想不到的职业健康安全挑战时作出快速且有效的反应。

2021年推出的政策和程序在2022年基本保持有效，并根据卫生部的最新指南不断进行审查和更新。在某些情况下，我们更加谨慎，采用比法规要求更严格的做法。例如，尽管卫生部的指南已经放宽，口罩使用属选择性，但我们仍然通过物业的内部规则，大力鼓励和执行在多元租户建筑内戴口罩的要求。

管理公司通过其HSE政策处理OHS事务。根据马来西亚1994年职业健康与安全法、职业健康与安全评估系列 (OHSAS) 18001和ISO 45001: 职业健康与安全管理体系制定的HSE政策，提出了确保所有利益相关者的健康、安全和福祉得到保护的要求。我们努力满足并超越这些要求，旨在识别和减轻可能导致健康和安全隐患的风险。

这主要是通过以下方式实现：

1. 表现出明显的HSE领导力和对HSE相关事务的承诺
2. 在活动中，通过遵循相关的合规规则和遵守适用的标准和程序，致力于实现卓越的HSE
3. 实施与活动相关的措施，防止与工作有关的死亡、伤害、健康不良和财产损失，并确保保护环境和防止污染
4. 保持适当的应急措施，并确保其经过测试以处理紧急情况
5. 促进HSE管理系统和绩效的持续改进，并提高员工的HSE能力

物业管理团队负责监督为本基金的业务和多元租户提供安全、健康和有利的环境。

管理可持续发展事宜

在2022年更新的HSE政策的指导下，所有员工和工人（包括承包商）、租户和访客，都必须遵守严格的健康和安​​全协议和标准，并负责地行事。

为了在业务中创造和保持安全和健康的环境，管理公司有合格的HSSE经理，他定期进行工作空间检查，以确保雇员、服务提供者和管理公司聘用的承包商遵守其HSE政策和行业安全和健康的最佳做法。为所有进入管理公司多元租户建筑的承包商提供安全入门培训。对供应商遵守政策的要求也被纳入供应商行为准则中。

关键举措



安全文化与工作环境

在2022年，管理公司继续坚持健康和安​​全方面的高标准，并在设施管理中实施最佳做法。所有HSE要求和期望都在招标文件中详细说明，供相关承包商遵守，并在工作开始前（调动前）以及工作执行期间进行沟通。HSE事项包括强调HSE规划、风险评估和控制、操作控制以及核查和持续改进等要素。其他促进安全文化和工作环境的举措包括：

1. 要求承包商在开始项目工作之前提供带有详细风险评估的工作安全分析（JSA）
2. 要求承包商承诺遵守HSE规定，委任合格人员监督HSE事宜
3. 向有关方面提供管理公司内部装修工作手册，以确保遵守HSE的期望和要求
4. 检查、维修和校准电气设备按法律规定，尽量减少暴露在危险中
5. 每月报告业务的HSE表现，以监测持续遵守HSE政策。
6. 定期进行技术审计和保证，以确保建筑物保持良好状态
7. 确保用于合规检查的监测程序在所有场所，包括空置的场所，都能得到定期监测
8. 为建筑物中的适用设备和活动与有关当局，如职业安全和健康部（DOSH）、消防局和建筑业发展委员会（CIDB）保持合规记录
9. 为员工提供个人防护设备（PPE），并确保在项目现场和物业工作的承包商和分包商配备必要的个人防护设备
10. 就过去的事​​故案例研究进行“经验教训”培训，并详细说明包括雇员和承包商在内的相关各方所需的改进。这些课程是在发放工作许可证之前的动员前入职培训中进行的。共为396名员工举办31次经验教训总结会
11. 对特定物业管理员工进行急救意识培训，并开始采购应急小组（ERT）的设备，如轮椅、担架和额外的急救包



安全教育和培训

基本的HSE入职培训对管理公司所有新员工以及其外部服务供应商和承包商是强制性的。在开始进行建筑维护、维修和翻新工程的现场工作之前，必须完成培训。

管理公司还为供应商、供货商、承包商和租户举办安全意识课程。在2022年，共举办50次培训课程，内容包括安全入门、室内空气质量、应急计划和火灾前演习等。共有783人参加这些课程，包括设施和项目团队、供应商、承包商和租户。

除内部课程外，管理公司还派员工代表参加由外部培训机构组织的专业技能和知识课程。



在2022年，
783名参与者参加了
50项培训课程。

管理可持续发展事宜

下表总结在这一年内进行/参加的健康和安​​全培训课程。

课程名称	参与者	主题/内容	参与者人数
Axis-REIT 安全入职培训	管理公司的所有新雇员和承包商的工作人员以及服务提供者	安全要求，HSE政策，法律要求，危险源辨别和控制	396
火灾演习简报	ERT成员和安全协调员（租户代表）	详细指示，以确保清楚了解紧急情况下需要进行全面疏散演习的ERT和安全协调员的作用和责任	163
马来西亚消防局的ERT课程培训	ERT成员和安全协调员（租户代表）	大马消防局提供培训	145
室内空气质量（IAQ）培训	管理公司的相关雇员	由ARMB的室内空气消毒设备供应商举办关于改善室内空气质量的培训	9
电气安全和技术培训	设施经理与电工	电气安全和技术知识的培训	22
急救、心肺复苏术（CPR）和自动体外除颤器（AED）知识讲座	特定的物业管理员工	心肺复苏和自动体外除颤器意识的培训	34
2022年全国研讨会 - 安全文化	HSSE经理	由马来西亚职业安全与健康协会（MSOSH）举办的2022年全国研讨会	1
2022年新的《职业安全与健康法》（修正案）及其条例对行业的影响	HSSE经理	马来西亚工业安全与健康协会（MISHA）关于2022年职业安全与健康（修正）法案及其对工业影响的会议	1
估价师现场检查的要求或程序	设施经理	关于估价师现场检查的要求和程序的培训，包括Axis-REIT物业的安全方面和要求	12

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

管理公司欣然报告，2022年没有工伤记录，也没有罚款或不遵守职业健康安全法规的事件记录。

我们将这无违规记录归功于安全举措的成功以及利益相关者在日常营运中优先考虑职业健康安全的承诺。管理公司将继续举办职业健康安全培训和提高认识方案，并跟踪、报告和监测可以改进的领域。

在COVID-19方面，员工确诊病例都是按照卫生部通过MySejahtera应用程序发布的家庭监控令进行管理的。同时，管理公司将在所有有污染风险的地方进行彻底清洁和消毒。

为了对COVID-19传播保持警惕，管理公司在多元租户大楼的公共区域和办公室安装自动空气消毒器（一种有机产品，经独立实验室测试和认证）。这是在每周对这些公共区域进行消毒的基础上进行的。管理公司所有员工也被要求在周日使用管理部门提供的测试工具，在下周回来上班前上传每周COVID-19的自我测试结果。管理公司还继续提供口罩给所有员工，并鼓励他们在工作时戴口罩。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

工伤个案			
	2020年	2021年	2022年
0 身亡事故	0	0	0
0 失时工伤	0	0	0
0 工作受限/医疗个案	0	0	0
0 急救个案	0	0	0
0 失时事故率	0	0	0

非工伤个案			
	2020年	2021年	2022年
0 火患/爆炸	0	0	0
0 物业/设备损坏	0	0	0
0 环境污染	0	0	0
0 接获传票	0	0	0

缺勤率	
	2020年
♂ 1.00%	
♀ 1.00%	
	2021年
♂ 1.04%	
♀ 0.91%	
	2022年
♂ 2.50%	
♀ 1.04%	

安全天数		
	自2019年8月29日	2022年
1,220 个安全天数		365 个安全天数

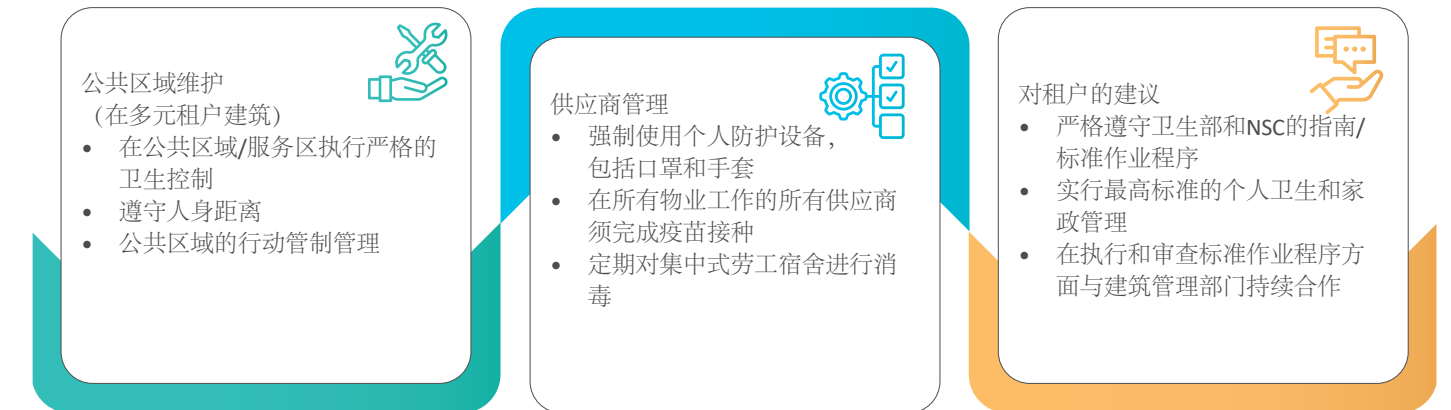
注: 安全天数 = 无失时工伤的天数 (即工人失去工作能力超过4天的严重伤害)

违规事件/罚款			
	2020年	2021年	2022年
0 不遵守HSE政策的事故	0	0	0
0 不遵守适用法律和法规的事故	0	0	0
0 因不符合监管规定而遭罚款金额 (令吉)	0	0	0

注: 按照GRI标准的规定, 缺勤率是指缺勤总天数除以员工在报告期间预定要工作的总天数, 以百分比表示。

持续进行中的COVID-19防疫措施

在COVID-19疫情爆发时, 管理公司在Axis-REIT的多元租户物业和自己的办公场所制定一系列的标准作业程序 (SOP)。这些标准作业程序主要执行三个原则, 即卫生、消毒和人身距离, 并符合卫生部和国家安全委员会 (NSC) 的指南。下图是这些标准作业程序的概述。



2022年, 管理公司继续改善其COVID-19标准作业程序的管理—在保障员工、租户、供应商和访客的健康和福祉, 同时迎接我国管理COVID-19过渡到地方流行病阶段之间取得平衡。

在卫生部和NSC的COVID-19管理指南的指导下, 管理公司:

- 开始有选择地放宽工作场所的COVID-19标准。修改包括停止在大楼和办公室入口处的强制性MySejahtera签到 (针对多元租户物业), 取消在Axis-REIT办公室限制实体开会, 以及停止管理公司的分队上班安排, 该安排是在COVID-19疫情最严重期间为保障营运的连续性而执行的。
- 继续强制员工戴口罩, 即使在卫生部的指导方针放宽到可以选择戴口罩后, 仍然如此。经理继续坚持其责任, 为所有员工提供和补充口罩。严格的个人卫生规程也一直在执行。
- 鼓励员工随时观察自己的健康状况, 并要求他们每周在家进行COVID-19 RTK-抗原自我测试。有类似流感症状、体温超过37.5°C或检测结果呈阳性的员工仍被禁止进入办公室, 必要时需寻求医疗救助。与COVID-19阳性患者有密切接触的员工 (如同一个家庭的成员) 仍需在家工作5天, 并在返回办公室前进行RTK-Antigen自我测试。
- 要求所有雇员、家政服务和保安承包商全面接种疫苗。管理公司所有员工在2021年已经全面接种了至少两剂经批准的COVID-19疫苗, 所有清洁和保安承包商在2021年10月已经全面接种。
- 对经常接触的区域和公共区域的表面每天至少进行三次清洁和消毒。
- 增加对多元租户物业公共区域和管理公司办公室的彻底清洁和消毒的频率, 从每月一次增加到每月至少四次。在特殊事件发生后, 或在本基金的任何物业出现疑似或报告的COVID-19病例时, 也进行额外卫生清理工作。
- 在所有多元租户物业的所有电梯安装自动消毒喷雾器。

展望

我们致力于改善实践HSE, 为员工和租户提供安全和有利的工作场所。我们定期对办公室和场地进行HSE审计, 以评估我们的做法并确定改进的空间。虽然马来西亚在管理COVID-19方面已经过渡到地方流行病阶段, 但我们认为仍须保持警惕, 将继续监测和保持目前的做法, 以保障员工、租户、供应商和访客的健康和安全。管理公司将及时了解卫生部和国家安全委员会发布的COVID-19标准作业程序的最新进展 (如果有的话)。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜



人力发展

SDGs



资源





策略支柱



商业风险





GRI 404: 培训与教育

管理公司不断为员工提供机会，让他们通过培训提高技能并学习新技能。

我们相信，投资在员工身上，有助推动营运效率，并使本基金在市场上具有竞争优势。人力资源部门和各部门主管（HOD）负责为员工确定、制定和实施培训计划。在平衡团队和个人需求的基础上，我们为员工策划并提供定期培训课程，在2022年，员工共完成657.7小时的培训。

管理公司既提供内部指导和辅导计划，也提供相关行业专家的外部培训。通过投资在员工身上，我们旨在使他们的技能组合符合当前的业务需求，同时增强员工队伍并推动生产力的发展。

除了有利于业务长期发展之外，我们也了解到提高技能计划可增加员工的个人价值。这些计划帮助个人发展，有利于职业晋升。2022管理公司赞助一名员工参加GRI认证的可持续发展专业课程。

举措

在2022年一整年，管理公司进行以下持续的人力发展举措：

年度表现评估，以评估所有员工的表现、他们的职业需求和计划。考核过程有助追踪员工的优劣势，确定职业晋升的最佳人选，并对需要改进的领域提供反馈。在2022年，所有员工都经历考核过程。

为所有员工提供一般的学习机会，并根据高级管理层的要求，提供有针对性的学习计划。这些计划旨在解决任何能力差距和/或使员工的能力与他们的个人抱负和专业需求相一致。

为管理公司的所有新员工分配一个“伙伴”，建立支持系统，帮助他们适应新角色。

雇员培训课程

课程	培训课程类型 (内部/外部)	平台 (实体/线上)	次数	目标对象
网络安全意识培训	外部	线上	每年	全体企业电邮用户
电气安全和技术培训	外部	实体	视需要而安排	设施经理与电工
急救个案、心肺复苏和自动体外除颤器知识讲座	外部	实体与线上	视需要而安排	特定物业管理员工
策略研讨会	外部	线上	每年	各部门主管
反贪污培训 (复习)	外部	线上	每年	全体员工
ESG 研讨会	外部	线上	视需要而安排	各部门主管

根据Axis-REIT网络风险政策和IT指南，管理公司每年为所有公司电子邮件用户，包括董事，进行网络安全意识培训，以提高网络安全意识，实现零网络风险威胁。关于最近证交所更新的可持续发展报告框架，外部顾问举办的ESG研讨会向董事们汇报可持续发展报告的最新要求。

目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”) 员工培训

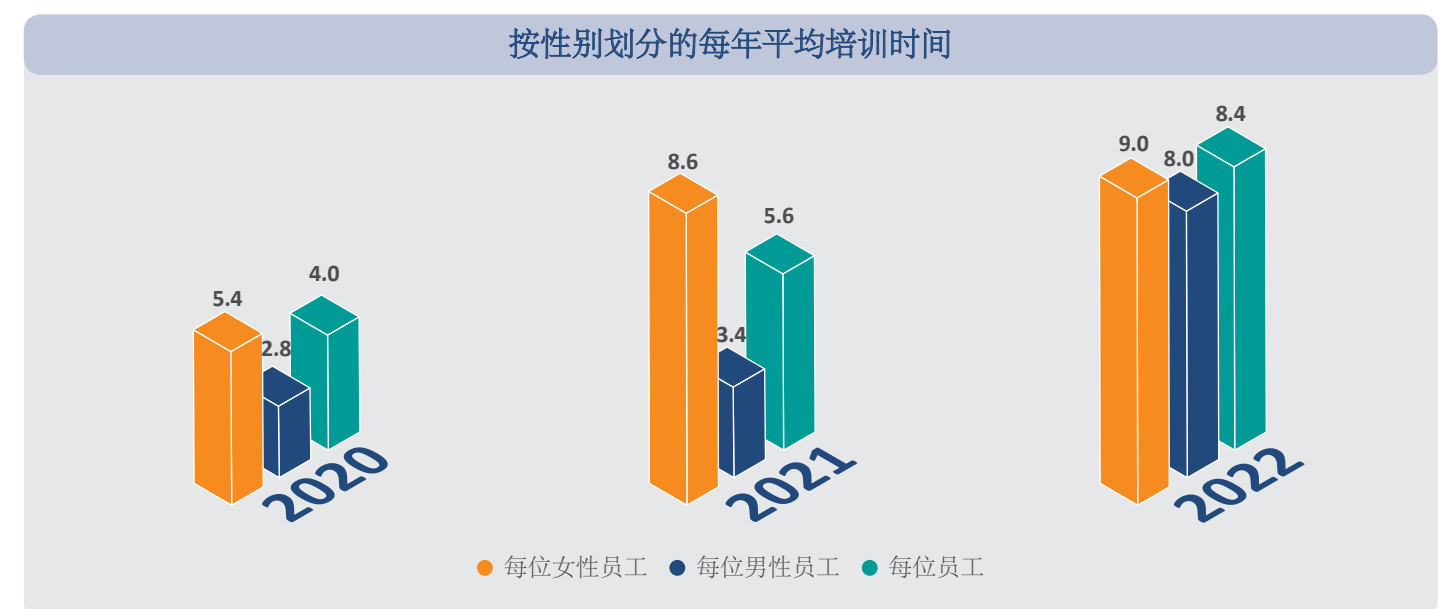


目标

确保所有员工每年至少参加一次培训课程

2022年，78位员工平均每人完成8.4个培训小时，比2021年增加50%。

按性别和就业类别划分的平均培训小时数如下表所示：

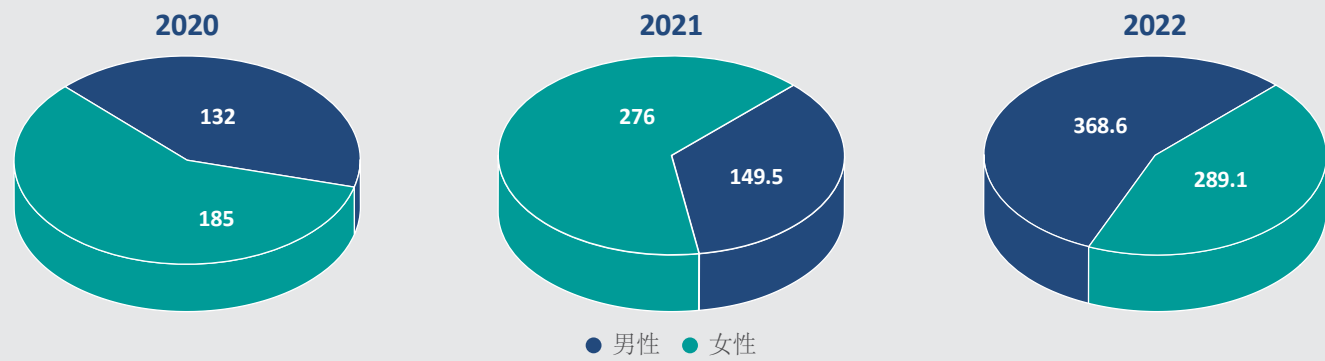


注：
1. 按性别划分的每位员工平均培训时间是根据GRI标准披露的方法计算。

管理可持续发展事宜

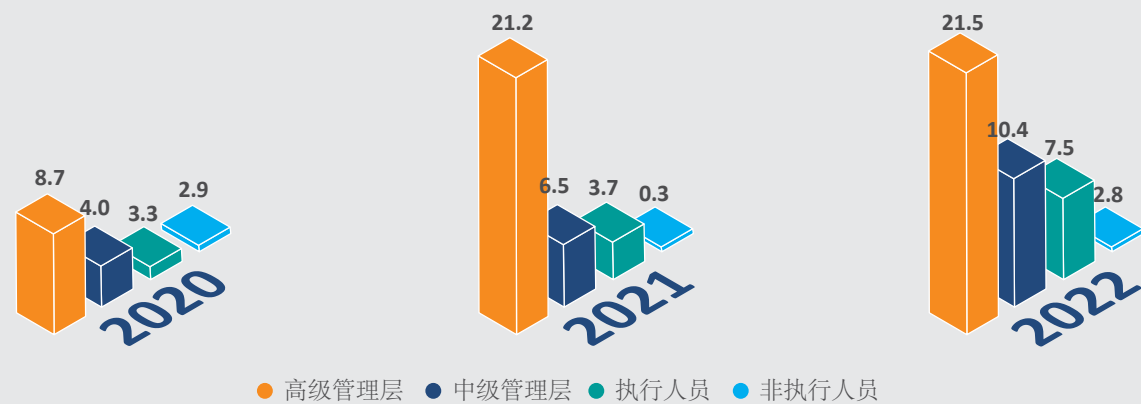
管理可持续发展事宜

按性别划分的每年培训总时数



注：
1. 2022年的总培训时间比2021年增加1232.2小时，因为为员工开展更多的培训项目。

按雇佣类别划分的年平均培训时间



注：
1. 按雇佣类别划分的每名员工平均培训时间是根据GRI标准中披露的方法计算。

定期接受绩效和职业发展审查的员工 (%)

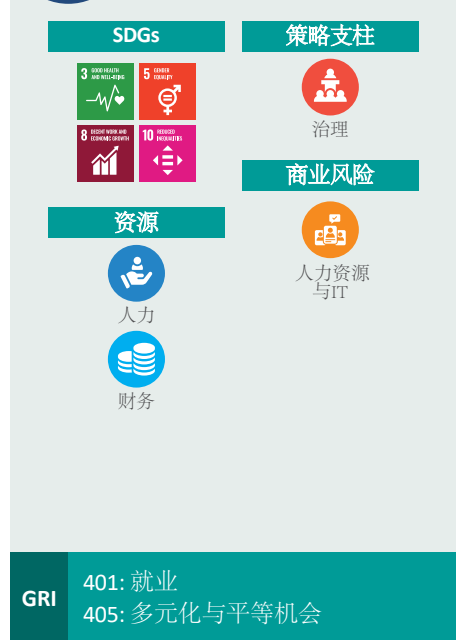
2022年期间，全体员工都接受年度绩效和职业发展审查。这些审查是管理层向员工提供绩效反馈的平台，同时了解员工的抱负和限制，以便更好地进行个人发展和职业发展规划。这有助于提高员工满意度，更卓越的生产力和绩效，以及本基金取得更好业绩。

接受年度绩效和职业发展审查的员工



展望
马来西亚在管理COVID-19的过程中，已经过渡到地方流行病阶段，边境和经济领域都重新开放。在迎接新常态的时候，管理公司将继续提供学习和提高技能的机会，特别是在技术培训和合规事项方面，以实体和线上课程方便员工参与。我们仍然致力于提高员工的技能，以确保员工的能力符合本基金的需求。

多元化与包容



管理公司通过性别、种族和文化背景的多元化，在业务中倡导多元化的员工队伍。

我们坚信，培养包容性的工作环境是我们的责任，也相信这能使员工发挥最佳水平，以实现组织目标。业务多元化使我们能够善用各自的背景和经验，持续创新，成为业界先锋。我们努力实现多元化和包容的环境，通过强调员工福利和工作机会平等，使之与我们的核心价值观相一致。

人力资源部负责管理员工的福利和待遇，并处理组织内所有员工关系事务。员工政策以《员工手册》为指导，该手册界定我们的政策和员工福利。

2022年，我们更新董事局宪章，以正式确认承诺，即确保至少30%的董事局成员由女性董事组成，并避免单一种族在董事局成员中占主导地位。

此外，在2022年，我们进一步将多元化和包容的承诺纳入行为准则。管理公司承诺防止对性别、种族、国籍和文化背景的歧视。我们的政策确保在培训机会、支持、职业发展、薪酬和福利方面为所有员工提供平等机会。除了行为准则，《员工手册》的政策指导管理公司培养包容的工作场所，多元化受到重视，并为所有员工提供平等机会，充分发挥潜力。

关键举措

管理公司致力于促进多元化和包容，并对所有员工一视同仁，不分性别、种族和雇佣类型（即长期与合同雇员）。管理公司的员工福利包括团体个人意外保险，以及住院、残疾和伤残保险，退休储备金和育婴假。

管理公司定期开展员工参与计划，以提高员工的技能并培养强大的团队精神。这些计划的形式包括年度业绩评估、内部小组培训和社交活动，如年度晚宴和公司旅行。管理公司还设立了Axis教育基金，每年拨款150,000令吉，以支持合格员工的子女继续接受教育。

总体而言，第154页所列的员工敬业度计划，在2022年获得90%的总体参与率。

管理可持续发展事宜

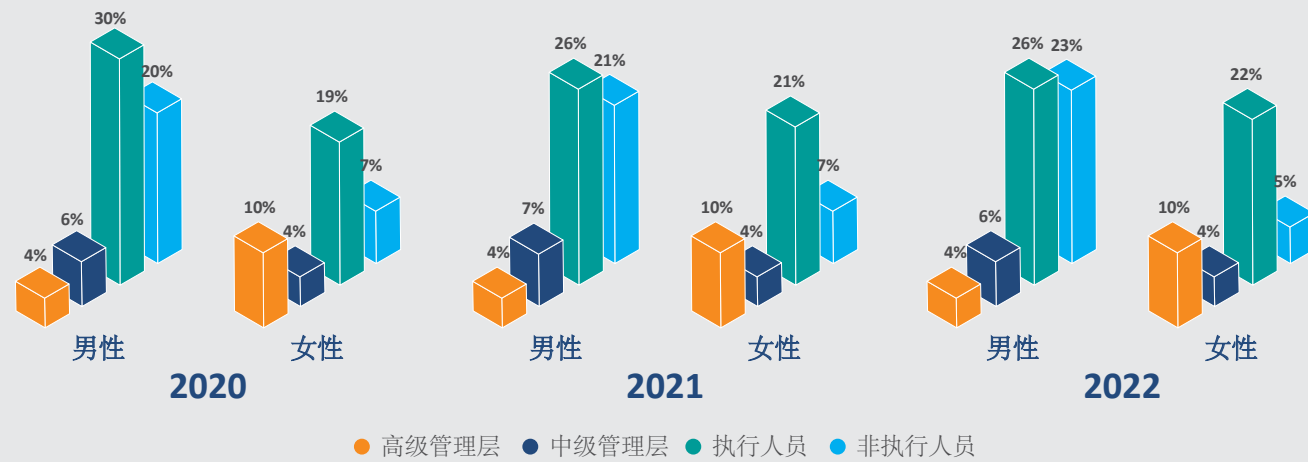
管理可持续发展事宜

目标与关键绩效指标 (简称“KPIs”)

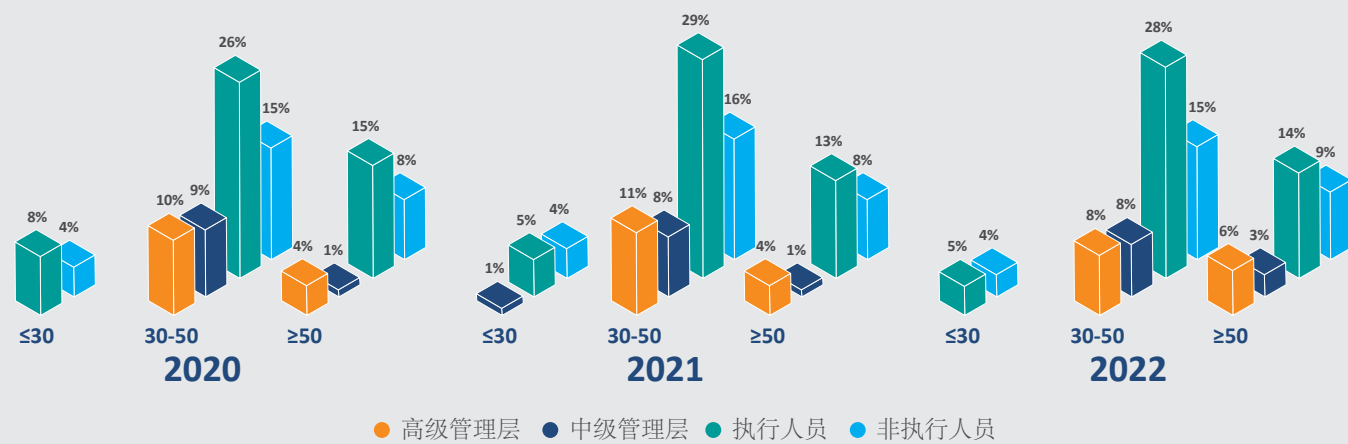
多年来，我们一直保持着女性与男性员工的合理平衡比例，男性员工的比例略高于女性员工（截至2022年12月31日，男性与女性员工的比例为23:16）。然而，女性在高级管理层的比例很高，有10%员工获委任为高级管理职位，而男性则为4%。大多数员工年龄在30至50岁之间，他们从多年的行业经验积累丰富的知识和经验。



按性别划分的员工统计

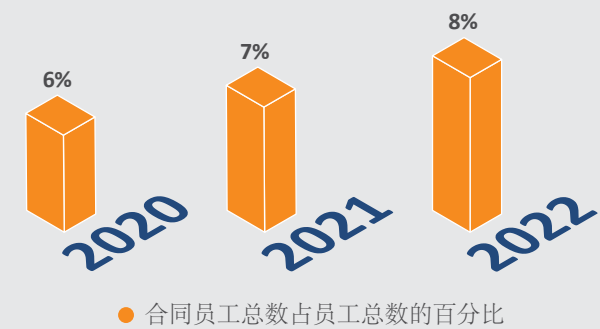


按年龄层划分的员工统计

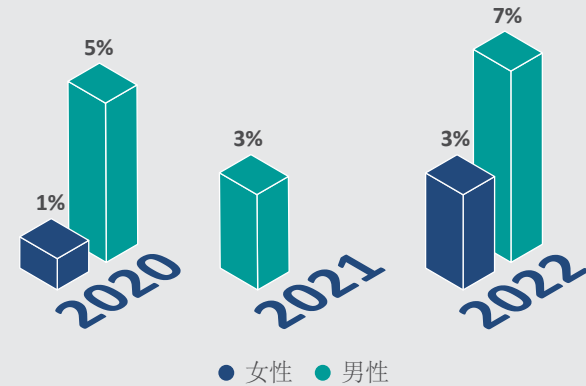


注：
1. 截至12月31日的总人数：79人（2020年），76人（2021年），78人（2022年）。
2. 为了标准化，制成表的数字已四舍五入到最接近的整数。

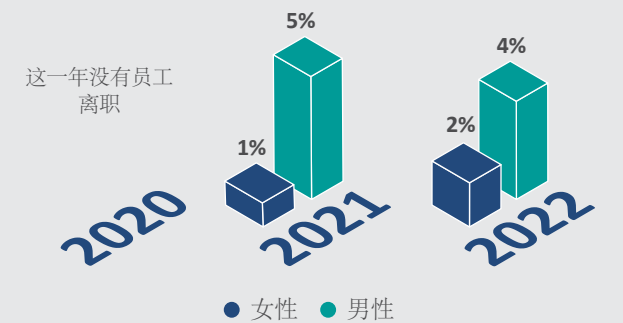
承包商或临时工占员工的百分比



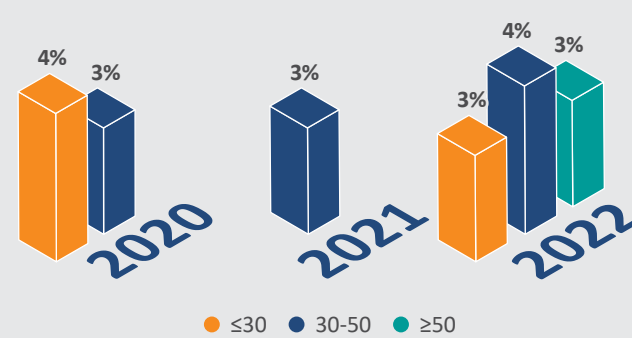
按性别划分的新员工



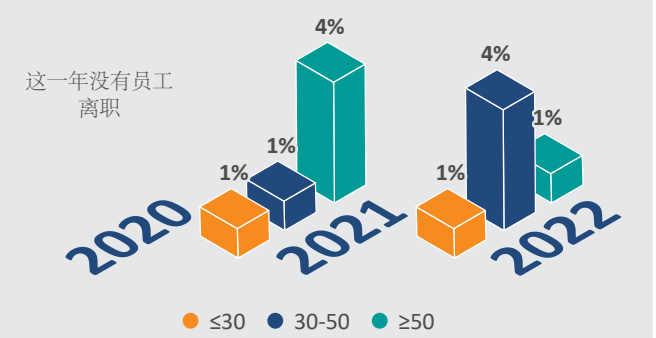
按性别划分的离职率



按年龄层划分的新员工



按年龄层划分的离职率



注：
1. 由于计算方法更新，该数值已被重列。
2. 新聘率是指一年中新聘员工的总数，以员工平均人数的百分比表示。
3. 平均员工人数是年初（1月1日）和年末（12月31日）员工人数的平均值。
4. 截至12月31日的总人数：79人（2020年），76人（2021年）和78人（2022年）。
5. 为了标准化，制成表的数字已四舍五入到最接近的整数。

注：
1. 离职率是指年内员工辞职的人数，以年内员工平均人数的百分比表示。
2. 员工平均人数是指年初（1月1日）和年末（12月31日）员工人数的平均值。
3. 截至12月31日的总人数：79人（2020年），76人（2021年）和78人（2022年）。
4. 为了标准化，制成表的数字已四舍五入到最接近的整数。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

育婴假



男女薪酬差距

员工类别	男女员工基本工资和薪酬的比例 (男女薪酬差距)		
	2020年	2021年	2022年
高级管理层	1:1	1:1	1:1
中级管理层	1:1	1:1	1:1
执行人员	1:0.8	1:0.8	1:0.8
非执行人员	1:0.7	1:0.8	1:0.7

注：
1. 数据仅基于每年12月的基本工资。
2. 计算方法是将男员工的平均基本薪酬指数定为1，并比较女员工的平均基本薪酬在其中的比例。

员工敬业度和福祉活动

目标
每年至少进行
2项员工敬业度
举措

员工敬业度和福祉活动类型	次数	目标对象
年度晚宴	每年	全体员工
公司旅行	每年	全体员工
私人医疗保险	持续进行中	全体员工
长期服务奖	每年	合格员工
Axis 教育基金	每年	合格员工的孩子
每周 COVID-19 检测活动	每周	全体员工

注：
所有员工敬业度和福祉活动都是由管理公司而不是Axis-REIT资助。



管理公司的员工敬业度与福祉活动

员工满意度调查

在2022年，管理公司进行员工满意度调查，净推荐值 (Net Promoter Score) 为8.44分。鉴于管理公司致力于为所有员工提供健康的工作环境，该调查包括与健康福祉以及工作生活平衡有关的问题。



管理公司将继续每年进行员工满意度调查，同时善用调查收集到的建议，提出更多员工敬业度举措。

展望

管理员工的关键策略之一是提供有利于提高生产力的包容性工作环境。虽然早期成立体育俱乐部的计划因疫情蔓延而耽搁，但管理公司的目标是在2023年成立俱乐部，并继续寻找机会提高整体员工队伍的敬业度。管理公司还承诺，通过启动吸引不同背景、性别和文化的人才的计划，让整体员工队伍的性别组成保持平衡。

展望未来，Axis-REIT将持续确定改进员工敬业度举措的领域。2023年，我们将善用从持续进行中的员工敬业度计划收到的反馈，旨在选择两项改进措施，来发展敬业度举措。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜

人权与劳工实践

SDGs



资源



社会与关系

策略支柱

发展

治理

商业风险

人力资源与IT

房地产管理



GRI 409: 强迫或强制劳动
412: 人权评估

管理公司有个全面的可持续发展治理结构，确保劳工管理方法维护人权原则。

这个框架延伸到供应商，因为我们希望承包商和供应商遵守人权和劳工惯例。我们相信，这是维护本基金声誉和成功的关键要素。

管理公司确保在就业实践严格遵守马来西亚的雇佣法令。我们致力于保护和维护员工的权利，并确保整个价值链的公平劳动实践。我们的政策体现在管理公司的行为准则，并通过供应商行为准则延伸到供应商。供应商行为准则包括与人权有关的事项，如劳工标准，以及健康和安全的标准。此举措迫使供应链坚持与管理公司持守相同的标准。

此框架旨在确保管理公事以及承包商和供应商的劳动实践遵守人权标准和马来西亚的雇佣法律，并严格禁止出现任何形式的童工或强迫劳动。

在2022年，管理公司加强《供应商行为守则》，明确规定报告任何违规事件的渠道，以及任何非法或不道德的商业行为或不遵守《供应商行为守则》任何领域的行为，请参阅“举报政策”。关于管理公司如何向供应商传达《供应商行为守则》的更多信息，将在“负责任的供应链”可持续性事项汇报。

管理公司遵守1955年雇佣法、1994年职业、安全和健康法以及其他涉及劳动力人权的相关法令关于工作时间、工作条件和最低工资的规定。我们还鼓励员工在工作与生活之间保持良好平衡，并确保没有任何员工的工资低于最低工资。

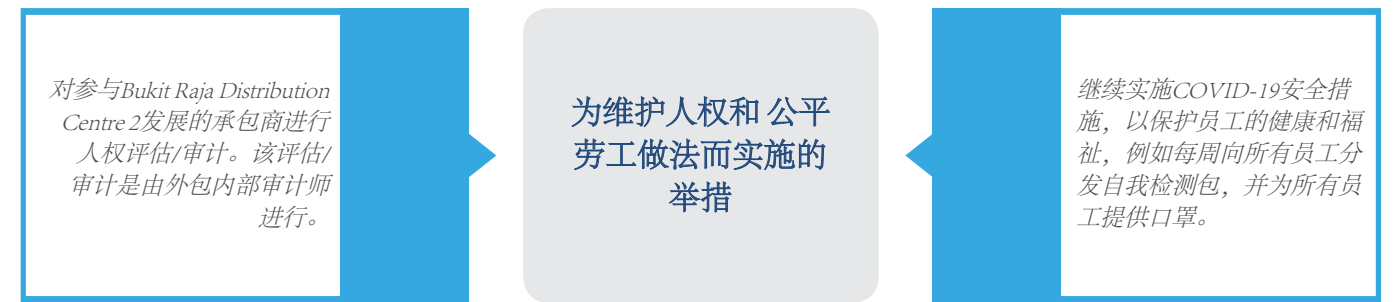
虽然管理公司实行“开放”政策，让员工向高级管理层提出任何与人权有关的侵权问题，但也有既定的举报渠道，供员工举报此类事件，包括性骚扰、歧视和危害健康和安全的的事件。举报政策在2022年7月得到加强，包括详细描述事件报告程序，让员工更加清楚要如何举报。

有关Axis-REIT的行为准则、供应商行为准则和举报政策的进一步详情，
欢迎浏览我们的网站：
www.axis-reit.com.my/investor/corporate_governance.php

人力资源部负责监督与就业有关的事项，并确保我们的就业做法符合本地就业法律和劳工标准。

举措

管理公司实施维护人权和公平劳工做法的举措包括：



目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

在2022年，管理公司没有收到任何来自员工或外部各方（如供应商、社区或公众）有关歧视、童工或强迫劳动的事件或投诉报告。

展望

管理公司将继续通过临时的现场访问和审计来监测承包商遵守ESG要求的情况。这包括在2023年对注册的主要供应商进行现场人权和劳工实践风险评估。

有关供应商评估的更多信息，请参阅本报告第122至125页的负责任供应链可持续发展事项。

管理可持续发展事宜

管理可持续发展事宜



SDGs

策略支柱



资本管理

资源



社会与责任

商业风险



全球



GRI 413: 地方社区

Axis-REIT的营运与我们所处的社区息息相关。我们意识到我们的营运对周围的地方社区所产生的影响，并通过企业社会责任（CSR）举措和发展设计积极地满足他们的需求和考量。通过定期接触社区，我们能够了解如何在营运中支持他们的需求，创造共同价值观，建立信任并促进相互尊重。

营销和可持续发展经理负责推动管理公司的社区活动与伙伴关系倡议，带头鉴定、接触和协助需要援助的社区，并向本基金提出潜在的企业社会责任举措。

近年来，社区投资计划侧重于照顾社会弱势群体的健康和​​安全。这些计划与我们的地域存在相一致，我们与当地非政府组织接触，以确定、了解并查看本基金可如何满足他们的需求。我们通常优先考虑让业务附近社区受益的项目，但当有紧急或更大的需求时，我们也考虑并支持我国未得到充分服务的地区。

自COVID-19疫情爆发以来，我们就调整企业社会责任举措，以支持公共医疗系统。我们通过赞助巴生谷医院的医疗服务和捐赠医疗设备，来帮助医院在疫情最严重时期处理激增的病人数量。

在制定2022年企业社会责任项目时，我们与知名的非政府组织接触，以了解他们所服务的当地社区需求。在需求评估过程中，我们决定为沙巴州的马来西亚圣约翰救护车公司（SJAM）赞助一辆救护车，以及为八打灵再也的IQ70+的残疾儿童赞助物理治疗和语言治疗课程。

主要的企业社会责任举措

企业社会责任举措和社区投资通过直接捐赠或赞助设备或服务，使我们支持的事业直接受益。我们的目标是把这些资源有效地分配到最迫切需要的地方。为此，我们努力了解当地社区的新需求，并通过支持有意义和有影响的事业来回馈社会。在2022年，管理公司进行两项社区投资计划：

 捐赠一辆救护车

SJAM是完善的非营利性非政府组织，与政府卫生机构紧密合作，提供紧急和非紧急的救护车服务。

在与SJAM合作中，我们发现沙巴州对救护车有迫切需求。因此，我们决定捐赠一辆救护车，供沙巴州亚庇的SJAM使用。本基金赞助购买救护车及其制造和装置的费用，金额达155,000令吉。该车的福田C2救护车底盘目前正在采购中，其制造和装配预计将在2023年4月完成。一旦完成，SJAM将把该车运到亚庇，并部署在伊丽莎白女王医院，通过999热线为公众提供免费的紧急救护服务。SJAM估计该车平均每天将处理5个病人的病例，最低预计使用期为5年。

由于这是个长期项目，我们将继续与SJAM接触，了解救护车组装进展情况，一旦部署完毕，将在5年内跟踪其服务的受益者人数数据。



目前在新山使用的类似SJAM救护车 | SJAM 救护车内部柱子的组装和安装 | 与卫生部合作的SJAM护理人员培训 | SJAM工作人员在医疗急救协调中心（MECC）呼叫中心学习如何接听电话和提供医疗指导

 为残疾儿童提供物理治疗和语言治疗

配合2022年企业社会责任举措，Axis-REIT也赞助残疾儿童获得健康服务。我们与IQ70+合作，这是在福利部注册的特殊需求儿童之家，位于我们在八打灵再也的营运中心附近。2022年12月，我们开始赞助一项为期4个月的每周物理治疗和语言治疗计划。

配合这项服务，班台医院经过专业培训的治疗师会到IQ70+的家中进行探访，以方便孩子们。本基金直接付还医院的服务费用，我们定期与该院联系，跟踪此计划的进展和效果。

通过这项举措，本基金将赞助37,920令吉，用于4个月内的16次物理治疗和语言治疗。目前有7名儿童从这些物理治疗受益，5名儿童从语言治疗受益。这项赞助有助于减轻IQ70+的营运成本，因为这样的健康服务对该院来说是一笔大开支。



由班台医院训练有素的专业人士为残疾儿童提供物理治疗和语言治疗

管理可持续发展事宜

目标与关键绩效指标（简称“KPIs”）

社区投资 (2022年)	投资额 (令吉)	成果	目标对象和受益者的数量
捐赠救护车给SJAM	155,000	SJAM将在马来西亚未得到充分服务的地区——沙巴州亚庇建立他们的紧急救护服务。	估计将使用救护车的病人数量: 9,125 ¹
为1Q70+的残疾儿童提供健康服务	37,920	在4个月内为残疾儿童提供16次物理治疗和16次语言治疗的机会。	从物理治疗受益的儿童: 7 从语言治疗受益的儿童: 5

1. 根据SJAM平均每天5个病人的病例预测和救护车的最低预计使用期5年作出估计。

展望

随着2022年马来西亚对COVID-19的管理过渡到地方流行病阶段，我们撤离与疫情有关的企业社会责任项目，开始将社区投资引向提供与健康有关的服务。展望未来，管理公司将继续为本基金的企业社会责任项目探索与健康和安全相关的主题。我们也将继续与非政府组织合作伙伴保持联系，跟踪和报告在2022年开始的项目。

我们将探索潜在途径，定期接触发展项目周围的地方社区，并让租户参与，了解他们面临的潜在社会和环境问题，以期帮助确定Axis-REIT未来企业社会责任举措的机会。

企业治理总览声明

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

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

以下篇章描述管理公司的主要企业治理框架、实践与政策，按照马来西亚企业治理守则（简称“MCCG”）所定义Axis-REIT作为大型公司的地位为依据。此框架、实践与政策基本上符合MCCG。

原则A——董事局领导力与实效力

Axis-REIT管理公司

作为Axis-REIT指定的管理公司，ARMB对本基金的资产拥有一般权力。管理公司的主要责任是为了单位持有人的利益管理本基金的资产和负债，以诚实、谨慎和勤奋的态度行事，并在任何时候都符合单位持有人的最佳利益。

在董事局领导下，ARMB制定本基金的策略方向，并向Axis-REIT信托人提出关于收购、脱售、增值和发展的相关建议。同时，管理公司还负责监督本基金的业务规划、资本管理和风险管理职能。

ARMB是资金市场服务许可证（CMSL）持有者，受2007年资金市场和服务法令监管。因此，它须遵守并达到由证监会监管的资金市场最低行为标准，以及同样由证监会发布的《资金市场中介机构公司治理准则》（简称“CGCMI准则”）。这些都是在遵守MCCG的做法和原则之外的规定。

管理公司董事局

董事局在履行管理公司职责方面的责任概述如下：

董事局责任

- 策略规划、支持长期的价值创造
- 企业治理，加强符合道德、谨慎与专业行为
- 监管并监督高级管理层，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
- 风险管理与内部监控，包括在决策过程设定风险偏好与承担力
- 财务与非财务报告系统
- 业务开发与成长策略
- 董事局与管理层的传承规划利益
- 相关者的交流与接触
- 监督可持续性和ESG事项

企业治理总览声明

可持续发展的治理结构

良好的ESG管理需要强大领导力，以确保日常营运和商业决策致力于实现本基金的愿景和可持续性目标。这反过来又能赢得所有利益相关者的信任和信心。

董事局，连同首席执行官和各部门主管（HODs）负责整个基金的可持续性管理。



2022财政年成果:
ARMB指定营销和可持续发展经理作为可持续发展团队的一员，负责协调整个组织内已批准的可持续发展举措。

董事局成员组合
于2022年12月31日，董事局成员包括：



2022财政年成果:
2022年6月1日，两名新女董事获委任为董事局独立非执行董事。随着她们的委任，管理公司遵守CGCMI准则，该准则要求CMSL持有者的董事局至少有30%女性代表。

- 综合的技巧**
- 房地产与设施管理
 - 产业发展
 - 企业家精神
 - 会计与税务
 - 财务
 - 法律
 - 人力资源与行政管理

企业治理总览声明

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
2022财政年度伊始，董事局审查并批准Axis-REIT的预算，该预算为每个部门执行该年度的业务计划制定财务路线图和目标。

2022至2023年企业可持续发展策略
在2022财政年度的每次季度董事局会议上，董事局都会监测管理公司对已批准行动计划的执行情况，以及其在实现根据《2022-2023年企业可持续发展策略》制定和批准的目标和关键绩效指标方面的进展。在2022年10月19日举行的最后一次董事局会议上，董事局根据2022财政年的总体进展和达到的目标，评估可持续发展团队（由高级管理层和营销与可持续发展经理组成）的表现，并对该团队在该年度的成就和进展表示满意。

董事局本身也接受了一项评估，以确定其成员理解并致力于落实2022-2023年ESG动计划和目标。这也是配合ACG进行的董事局年度评估。

2022财政年新进展:
2022年财政年度的重要亮点是本基金成为GRESB参与成员。GRESB是获投资者广泛认可的国际ESG基准，被全球投资者、发展商和物业经理所使用、衡量公司资产的可持续发展表现，并提供与行业同行的比较分析。

加入GRESB是强调本基金对可持续发展承诺的重要步骤。加入GRESB使本基金能够：

- 以日益重要的ESG数据和基准吸引并吸引本地和国际投资者
- 将其ESG表现与同行进行比较，以评估其有效性，并找到需要继续改进之处
- 用国际公认的标准和框架来规范ESG数据的收集。

董事局由来自不同专业背景的执行董事和非执行董事组成。这使得高级管理层在审议与基金管理和经营有关的问题时，能够善用他们广泛的专业知识和商业经验。

独立董事在董事局占多数，这符合证监会关于上市房地产投资信托基金准则的要求。鉴于董事们的技能和能力的组合，董事局对其目前的组成感到满意。

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。

董事局、董事委员会与每位董事的每年评估
董事局聘请第三方咨询公司Archer Consulting Group Sdn Bhd (ACG)，以促进对董事局、董事委员会和每位董事个人的独立评估。ACG在2022年10月3日至2022年10月11日期间通过与董事的单独面谈进行这些评估。

2022财政年成果:
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：

董事局主席与首席执行官
董事局主席与首席执行官的职位由不同的人担任以确保有效的职责分离。职责分配总结如下：

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

企业治理总览声明

2023-2024年企业可持续发展策略

展望未来，可持续发展团队在2022年11月举行的研讨会上评估并更新未来2年（2023-2024）的企业可持续发展策略。在KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd的推动下，可持续发展团队为其即将到来的行动计划制定下一步的措施和目标，特别是在应对气候变化风险方面。有关2023-2024年企业可持续发展策略的更多细节，已于2023年1月19日由董事局批准，载于本报告第94至101页。

董事局会议与程序

董事局每季度举行一次会议，并在2022财政年举行4次会议。所有会议日期已事先确定下来，以便董事们可有效地安排并抽出时间出席。此事受到董事局宪章所管治，并列明抽出时间出席的期望。

在这些季度会议上，董事局将会：



审查、讨论和批准发布Axis-REIT的季度和年度财务结果的发布



审查拟议的收购和/或脱售、公司计划、年度预算、信贷控制报告、资本管理建议、房地产报告、设施和项目管理报告、投资者关系报告等。



根据之前批准的预算，审查Axis-REIT的表现



审查高级管理层提交的其他提案



审查董事委员会报告



审查ESG报告

首席执行官在每次董事局会议上主持业务业绩报告。首席财务员、房地产主管、投资主管和投资与投资者关系高级经理作为管理公司董事，也出席会议，汇报报告，并协助审查和讨论提出的问题的事项。这种结构和会议的参与使董事局能够监督、评估和监测高级管理层在处理管理公司和Axis-REIT业务方面的表现。

在每次董事局会议之前，执行委员会都会开会审查高级管理层的所有报告和建议。此后，执行委员会编写全面的执行委员会报告，并在董事局会议上提交给董事。这些执行委员会的报告包括财务和营运方面的最新情况，以及供董事局考虑、审议和决定的提案和建议。

公司秘书协助传播与董事局会议有关的信息，在每次会议前不少于7天向所有董事发送会议通知和议程。相关的会议文件也会在会议通知发出后，在切实可行的情况下，在每次会议前5个工作日内，尽快汇编并分发给所有董事。

非执行董事之间的会议

除了董事局会议，非执行董事也有单独会议，讨论策略、治理和营运问题，执行董事和高级管理层不在场。实施此会议符合2021年推出MCCG新的最佳做法。在2022财政年，此会议于2022年10月19日举行。

取得信息与忠告

董事局所有成员都可以在董事局会议上，以及通过既定的渠道进行查询，获得有关管理公司和Axis-REIT的所有信息。一般来说，信息是通过电子邮件传播给董事的。董事局也会收到由财务部门分发的每月财务更新，这使董事局能够监测和评估本基金的业绩和前景。

所有董事都可以通过负责保管这些公司文件的公司秘书，查阅管理本基金和管理公司的规则和条例，以及经董事局批准的政策和准则。

管理公司能够向金融家和顾问小组征求意见，他们在融资、资本市场、法律、财产评估和工程尽职调查等方面提供专业意见。这种获得专家建议的途径确保董事局的决策机制是知情的、有效的和以结果为导向的。

公司秘书与合规主管

董事局由一位具有专业资格和能力的公司秘书支持，他也是管理公司的合规主管。公司秘书负责组织董事局、董事委员会和股东/单元持有人的所有会议，确保他们遵守适用的政策、规则和程序。

企业治理总览声明

公司秘书出席在2022年财政年举行的所有此类会议，记录并编写每次会议的记录，供各主席批准。公司秘书促进董事局、董事委员会和高级管理层之间的沟通，并向董事局通报所有相关的监管变化。作为合规主管，公司秘书负责公司合规事宜，与本基金外部律师和专业顾问联络和密切合作。



2022财政年的成果：

在2022财政年，公司秘书向董事局汇报3项重要的监管更新：

- 资金市场管理委员会指南和资金市场中介机构行为准则（行为准则），由证监会发布（适用于作为CMSL持有者的管理公司）
- 对《资金市场管理条例》中有关适当人选政策的修订，以及加强可持续性报告的要求
- 关于2022年最低工资令的法律更新

企业政策

以下政策可在Axis-REIT企业网站查阅：

政策	范围	2022财政年审查
董事局宪章	明确说明董事局的职责，独立董事和董事委员会	2022年4月20日修订，以纳入： <ul style="list-style-type: none"> • 适用于董事局层面的性别和多元化政策 • 独立董事的任期限制为9年，除非得到管理公司股东的批准 • 利益冲突管理
行为准则	概述管理公司及其人员应遵守的职业行为规则、适当的做法和道德行为 - 请参阅第127页，了解相关修订	- 请参阅第127页，了解相关修订
举报政策	促进管理与财务报告、合规、不当行为和其他不当行为等事项可能存在的的行为有关的报告和索赔	- 请参阅第128页，了解相关修订
反贿赂和反贪污政策	作为认出和处理管理公司日常业务和营运过程可能出现的贿赂和贪污行为的准则，以促进管理公司在任何时候对合法和道德行为的承诺。	- 建议不修改该政策 - 该政策将在2023年财政年审查（更多细节请参阅第128页）

企业治理总览声明

企业治理总览声明

2022财年制定的新政策

2022财年新进展

- (a) 2022年4月20日，在证监会于2021年12月31日发布其新的行为准则（于2022年4月1日生效）后，管理公司制定利益冲突管理的新政策。该政策规定董事局和雇员层面的利益冲突管理程序，并在Axis-REIT企业网站供公众参阅。
- (b) 2022年4月20日，董事局还制定新的、独立的“适当人选”政策，以符合证交所在2022年1月对主板上市条例（简称“MMLR”）进行强化董事修订所提出的新要求。在此之前，关于合适与否的标准记录在管理公司招聘标准。
- (c) 在2022年财年，管理公司审查其遵守PDPA的情况。在审查之后，Axis-REIT加强其隐私通知，并根据个人隐私法的要求和程序制定新的个人资料保护政策。这项新政策已于2022年10月19日获得批准。
- (d) 2022年10月19日，董事局制定环境政策，以加强其ESG承诺。该政策承认需要应对气候风险，概述管理公司的4个环境目标和实现这些目标的方法。该政策公布在本基金的企业网站。

董事局薪酬和薪酬政策

由于Axis-REIT由ARMB进行外部管理，基金本身没有雇员，董事们都是ARMB的董事局成员。管理公司在董事局的策略领导下，确保委任经验丰富和资质优良的人员来处理其日常业务。管理公司的所有董事和雇员都由管理公司而不是由基金支付报酬。管理公司是由私人拥有的公司。

负责确定管理公司董事薪酬政策框架的薪酬委员会详情载于下文薪酬委员会部分。

根据董事局的薪酬政策（载于管理公司董事局宪章），薪酬委员会审查由执行委员会提交的年度薪酬建议。薪酬委员会主席是独立非执行董事，他的经验和见识有助于审查薪酬建议。董事局认为，薪酬委员会主席为审查过程的独立因素做出贡献。

在2022年财年，董事局的薪酬政策没有变化，但该政策（载于董事局宪章）在2023年1月得到加强，规定董事局的薪酬框架应考虑本基金的财务业绩以及实现非财务关键绩效指标方面的商定目标。

薪酬委员会对首席执行官和其他董事的薪酬待遇进行年度审查。在审查首席执行官薪酬时，薪酬委员会将首席执行官的领导能力、业绩和对Axis-REIT的贡献作为主要评估指标。董事的费用根据市场因素进行审查，委员会还考虑了管理公司在整个2022年的ESG努力和成就。所有的建议随后都提交给了董事局，供其做出最终决定，涉及利益关系的董事弃权投票则由公司秘书记录在案。

高级管理层的所有薪酬事宜均由执行委员会审查和决定，如有需要，则会根据具体情况寻求董事局的指导和/或批准。

下文简要介绍2022财年的董事薪酬（包括薪金、其他薪酬、费用、会议津贴和实物福利）：

年薪范围	执行董事	非执行董事
50,000令吉 - 200,000令吉	-	2
200,001令吉 - 400,000令吉	1	5
400,001令吉 - 600,000令吉	-	-
600,001令吉	1	-

注：由于董事和高级管理人员的薪酬是由管理公司支付，而管理公司是家私人公司，因此不披露董事和高级管理人员的个人薪酬细节。管理公司认为，上述概述已足以公开披露，不披露个人薪酬对保护管理公司及其员工的利益至关重要。

董事委员会及其角色

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

执行委员会

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

审计委员会

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

薪酬委员会

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

提名委员会

- 确保管理公司招募、保留与提升最好的执行与非执行董事
- 审查董事局级别的传承计划
- 评估董事局结构、规模与组合
- 评估董事综合的技巧、知识与技能水平

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

审计委员会

审计委员会负有责任确保管理公司的财务报告系统、内部监控与风险管理系统都健全。

审计委员会报告包含委员会于2022财年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一篇章。

薪酬委员会

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

董事局根据以上所述鉴定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。

企业治理总览声明

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2022财政年召开了2次会议。

第一次会议于2022年4月举行，以考虑委任新的独立非执行董事的建议，以配合董事局更新做法。考虑到ARMB的性别和多元化政策，我们从外部渠道寻找人选，并圈定两位女性人选。

提名委员会，在此次会议上：

活动	成果
(i) 审议对招聘标准的拟议修订，并审查拟议新的适当人选政策	建议董事局修订招聘标准，在建议采用独立的适当人选政策后，删除关于适当人选的概述部分
(ii) 关于拟议委任新的独立、非执行董事： (iia) 要求首席执行官出席会议，审查首席执行官与每位人选面谈，从中收集到圈定人选的背景和相关信息。 (iib) 评估潜在人选，考虑到以下标准： - 他们的技能组合、经验、能力和时间承诺 - 他们是否合适（包括是否符合证监会许可手册所规定的合适要求）。 - 他们在管理方面的独立性，以及不存在任何可能干扰独立判断的商业关系，此外，还要符合监管机构规定的独立标准。	- 更了解有关人选，以利于委员会的评估和决定。 - 考虑中的两名候选人被推荐给董事局，以委任为独立非执行董事。 - 每位人选都签署适当人选以及独立的声明，并提交给董事局。

在2022年10月举行的第二次会议上，提名委员会开展以下活动，这是其年度事务：

活动	成果
(i) 审查由ACG编制，评估董事局、董事和董事委员会的绩效评估的结果	- 在ARMB的董事局职能、营运和管理过程中，企业治理的价值观/做法达到令人满意的水平 - 对董事局、董事委员会和个别董事的评估令人满意 - ACG完成评估董事局是否了解并致力于商定的ESG计划和目标（2022年至2023年）
(ii) 评估并采用ACG在评估过程采用的董事年度评估标准（包括对独立董事的评估）。	评估工作得到加强： - 衡量董事是否了解并致力于商定的ESG计划和目标（2022年至2023年） - 根据“适当人选政策”评估每位董事的合适和适当程度。
(iii) 审查董事局的现有组成，以及董事局和董事委员会的有效性	没有建议修改董事局或董事委员会的组成。 虽然MCCG的最佳实践建议董事局主席不应成为任何其他董事委员会的成员，但董事局决定维持审计委员会和提名委员会的现有组成，董事局主席也是这两个委员会的成员。这是基于这样的评估：主席在董事局和董事委员会层面各自扮演的角色无损其客观性。

企业治理总览声明

活动	成果
(iv) 审查董事局层面的传承计划	没有提出新的建议
(v) 评估董事的培训需求	管理公司致力于为董事和高级管理层安排年度内部培训课程
(vi) 根据证交所主板上市条例（简称“MMLR”）第15.20段的规定，审查审计委员会的任期和表现	从评估结果来看，没有发现例外情况。
(vii) 根据所做的评估对即将卸任的董事进行评估	建议在2023年管理公司AGM上重选卸任的董事，供股东批准。

对独立董事的评估

董事局根据ACG促成的评估结果，对其所有5名独立董事（包括3名任期超过9年的独立董事）进行年度评估。ACG的报告认为，独立董事在表达他们的意见以及参与董事局和董事委员会的审议和决策时保持客观和独立。

根据董事局宪章，两名新委任的独立董事将在董事局任职9年，这符合MCCG建议的最佳做法。

在2022年3月的AGM上，3名任期超过9年的独立董事经管理公司股东批准，获保留为独立董事。董事局根据额外的评估标准对上述每位独立董事进行评估，并建议他们继续担任独立董事，供股东决定。

由于管理公司是私人公司的全资子公司，因此MCCG规定重新委任独立董事（任期超过9年）的两级投票程序的机制不适用于管理公司。

2022财政年度董事局和董事委员会会议的出席情况

本声明所附的附录展示每位董事在2022财政年出席董事局和董事委员会会议的详细情况。

企业治理总览声明

董事培训

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。

公司秘书协助提名委员会汇编和传播相关和可用的培训主题信息，供董事和审计委员会成员考虑和选择。公司秘书还汇编了董事参加的培训项目的详细信息，以便向提名委员会和董事局报告。

管理公司全体董事在2022财政年度都遵守必要的培训要求。所参加的计划和课程的详情载于随附的附录。

原则B——高效能审计与风险管理

高效能审计委员会

审计委员会在管理公司的治理结构扮演重要角色，此委员会于2022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2022财政年履行其职责的详情，附在审计委员会报告

评估外聘审计师

委托给审计委员会的其中一项任务是每年评估本基金的外聘审计师，以便决定是否重新聘用。

公司秘书通过应用审计委员会批准和采用的两个评估工具，协助审计委员会进行评估。这些工具包括与外聘审计公司主管合伙人面谈，以及由高级管理层填写评价清单。这些工具旨在处理以下资格条件：

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

审计委员会在确定外聘审计师是否适合续聘时，评价这些评估的结果。


审计委员会还在高级管理层不在场的情况下，私下接触外聘审计师。这些会议为审计委员会提供平台，以衡量外聘审计师和管理层之间的工作关系，以及外聘审计师表现出的独立水平。

在回顾年间，审计委员会评估了评估结果，并建议重新聘用KPMG PLT作为Axis-REIT 2022年财政年的外聘审计师，该建议已提交信托人批准。Axis-REIT外聘审计师的续聘不需要得到单位持有人批准。

风险管理与内部监控系统

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

风险管理被嵌入到管理公司日常运营和行政职能。风险管理的指标是风险登记册，这是由管理公司制定，用于记录和定期监测主要风险领域。审计委员会每季度审查一次风险登记册并向董事局报告。

 关于管理公司风险管理框架的详情载于“*风险管理和内部监控声明*”。

Axis-REIT的内部审计职能是外包给独立的咨询公司，即Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，该公司根据经批准的内部审计计划进行审计审查。内部审计员直接向审计委员会报告，在每季度的审计委员会会议上介绍和讨论其内部审计报告。审计委员会则每季度向董事局传达内部审计审查的所有结果和意见。

 内部审计活动的更多详情包括在*风险管理与内部监控声明*。

评估内部审计职务的实效性与独立性

审计委员会还对内部审计职能的有效性和独立性进行年度评估。评估的依据是公司秘书与内部审计职能团队领袖的面谈结果，运用审计委员会批准并采用的评估工具。

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) 受委派处理管理公司内部审计工作的员工人数与资源充足。
- (iii) 根据审计的实地工作、向管理公司交付成果的及时性和向审计委员会报告的全面性，在2022财政年，内部审计职能没有任何不足之处。
- (iv) 在2022财政年适用的内部审计方法没有变化，管理公司的内部审计职能是按照行业的最佳做法进行，并以《国际内部审计专业实务标准》的适用做法为基准。
- (v) 来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的团队领袖Kuan Yew Choong先生负责管理公司的内部审计职能，他独立并有经验，有资格提供内部审计服务。他是英国特许公认会计师协会的资深会员和马来西亚内部审计师协会的特许会员。

内部审计师的聘用，包括他们的专业费用，也会每年审查和更新。在审查中，审计委员会考虑内部审计员过去的服务表现、他们在开展内部审计工作时的独立程度以及他们与管理层的工作关系。

原则C——企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的信息披露与交流

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

企业治理总览声明

企业网站

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


根据契约的规定，本基金还利用企业网站发布其综合年度报告和致单位持有人的会议通知。

投资者关系

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

为了让投资大众知悉Axis-REIT季度业绩报告的公布时间，管理公司在2022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68至71页的“*投资者关系与媒体报导*”的章节。

与其他利益相关者接触及关系管理

管理公司也注重与其他利益相关者接触，例如雇员、Axis-REIT的租户与地方社区。这些接触为商业决策程序作出贡献，并带来洞察与点子，以符合利益相关者的期望与永续发展的目的。营销与可持续经理负责各贡接触利益相关者的举措与活动。

年度大会（AGM）与单位持有人大会

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

企业治理总览声明

Axis-REIT于2022年4月28日以线上方式，举行第十届年度大会（AGM），以遵守证监会发布的“上市发行机构举行年度大会的指南与常见问题解答”。


有关年度大会通告连同2021年综合年度报告于2022年2月28日发出，同时有充足时间让单位持有人阅读2021年综合年度报告，并考虑在年度大会上提呈的决议。充分的说明性注释也在年度大会通告里，以方便单位持有人考虑寻求他们批准的决议。

线上年度大会在广播地点举行，由Boardroom Share Registrars Sdn Bhd使用远程参与和电子投票（RPEV）设施进行管理。这使得所有符合条件的参与者能够登录门户网站，查看年度大会的网络直播，听取会议进程，提交他们的问题并以电子方式投票。

在年度大会上，管理公司汇报Axis-REIT的2021年财务业绩，以及本基金活动和进展的最新情况，疫情对其业务和营运的影响，以及2022年前景。单位持有人有机会在会议前通过指定的电子邮件地址提交与年度大会议程有关任何问题，这样做的程序在股东大会的行政指南明确规定。通过电子邮件收到的问题由首席执行官在年度大会上亲自处理。首席执行官还在年度大会期间处理通过在线门户网站提交的问题，而没有在年度大会上处理的问题则通过电子邮件回复给相关单位持有人。

 第十届年度大会会议记录摘要可从Axis-REIT的企业网站取得

2022年12月15日，Axis-REIT召开了一次单位持有人会议，专门寻求单位持有人批准，根据Axis-REIT进行的建议配售活动，向Axis-REIT的主要单位持有人，即雇员公积金局和Kumpulan Wang Persaraan（Diperbadankan）配发新单位。这次会议也是利用RPEV设施以线上方式举行。会议的进行以及单位持有人会议之前和期间的问答程序与第十届年度大会的方式相同。

 自2018年以来的股东大会出席记录的更多细节，见第68页

 单位持有人会议的记录可在Axis-REIT的企业网站查阅。

合规声明

管理公司在2022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2023年1月19日呈交给董事局并获得批准。

企业治理总览声明

附录

在2022财政年出席董事局与董事委员会会议的统计

	出席会议				
	董事局成员	执行委员会	审计委员会	提名委员会	薪酬委员会
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	4/4		4/4	2/2	
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事: Alex Lee Lao)	4/4	10/10			1/1
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (替代董事: Maxine Teoh Sui Vern)	4/4	10/10			1/1
Leong Kit May	4/4	10/10			
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	4/4			2/2	1/1
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	4/4		4/4	2/2	
Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao)	3/4		4/4		
Lim Keng Hwee (于2022年6月1日受委)	2/2		2/2		
Devika A/P K Sothinathan (于2022年6月1日受委)	2/2		2/2		

董事在2022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	2022年10月19日	网络安全意识
	2022年11月17日	马来西亚证券监督委员会审计监督委员会与审计委员会的对话
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	2022年10月19日	网络安全意识
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2022年10月19日	网络安全意识
Leong Kit May	2022年1月5至7日	CGS-CIMB第14届年度大马线上企业日
	2022年1月25日	马来西亚的金融基准改革
	2022年3月8日	马来亚银行2022年国际妇女节
	2022年3月22日	宏观展望与环境可持续发展
	2022年3月28日	投资条约保护：马来西亚和新加坡的视角
	2022年4月26日	2022年第一季度房地产市场透视
	2022年6月8日	投资东盟2022马来西亚现场直播
	2022年6月23日	CIMB银行2022年下半年市场展望：受挫但不脱轨
	2022年8月24日	马来亚银行2022年投资东盟：可持续发展业务系列--塑造绿色伊斯兰资本市场
2022年9月9日	范围3的融资排放：是什么？如何衡量？	

企业治理总览声明

企业治理总览声明

附录

董事	日期	活动/事件
Leong Kit May	2022年10月18日	2022年第三届马来西亚房地产投资信托论坛——M-REITs和未来之路
	2022年10月19日	网络安全意识
	2022年11月15日	智能和可持续发展物业和设施管理
Datuk Seri Fateh Iskandar bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2022年3月3日	TCFD气候信息披露
	2022年3月15日	房地产行业2021年下半年调查及2022年市场展望
	2022年3月24日	区域房屋会议
	2022年4月11日	反贿赂和贪污的合规性
	2022年6月8日	CEO@Faculty计划1.0: 向专业人士学习
	2022年7月14日	绿色建筑会议: 2022年GBC 马来西亚房地产领域加速可持续发展
	2022年7月25日	可持续发展洞察力和气候变化/行业展望: 房地产和建筑业的可持续性
	2022年10月3-4日	2022年国库控股大趋势论坛
	2022年10月11日	建筑环境的生物多样性: 3个案例研究
	2022年10月19日	网络安全意识
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2022年10月19日	网络安全意识
	2022年11月17日	马来西亚证券委员会审计监督委员会与审计委员会的对话
Alvin Dim Lao	2022年1月27日	摩根大通菲律宾会议
	2022年2月3日	瑞士信贷寻找阿尔法会议
	2022年3月9-10日	里昂证券东盟论坛
	2022年3月24日	瑞吉斯圆桌会议系列
	2022年6月9日	摩根大通亚太农业会议
	2022年6月10日	野村亚洲投资论坛
	2022年8月5日	马来亚银行东盟会议
	2022年8月11日	PSE STAR Investor DayPSE STAR投资者日
	2022年10月19日	网络安全意识
	2022年11月7日	企业治理: 美国证券交易委员会最新信息和经济简报
Lim Keng Hwee	2022年7月12-14日	强制性认证课程
	2022年10月19日	网络安全意识
	2022年11月7日	MIA网络研讨会——在后疫情时代重组公司债务
	2022年11月17日	马来西亚证券监督委员会审计监督委员会与审计委员会的对话
	2022年11月29日	MIA网络研讨会——关于年度申报表、账目、审计和年度大会的关键合规问题

附录

董事	日期	活动/事件
Devika A/P K Sothinathan	2022年7月12-14日	强制性认证课程
	2022年7月26-27日	2022年SSM全国公司治理与可持续发展会议
	2022年8月5日	董事职责与气候变化
	2022年9月26-28日	国际董事峰会
	2022年10月19日	网络安全意识
	2022年11月2日	了解证交所强化的可持续发展报告框架的要求
Alex Lee Lao	2022年11月17日	马来西亚证券监督委员会审计监督委员会与审计委员会的对话
	2022年10月19日	网络安全意识
Jancis Anne Que Lao	2022年11月7日	企业治理: 美国证券交易委员会的最新情况和经济简报
	2022年10月19日	网络安全意识
Maxine Teoh Sui Vern	2022年11月7日	企业治理: 美国证券交易委员会的最新情况和经济简报
	2022年4月6日	2016年公司法的主要条款和合规要求
	2022年4月25日	解决董事局和股东纠纷
	2022年7月18日	2016年利息投资计划: 信托人的义务和责任
	2022年8月2日	遵守法人实益拥有权报告框架的准则
	2022年10月19日	网络安全意识

审计委员会报告

审计委员会报告

审计委员会在本基金的企业治理过程中发挥着关键作用,履行董事局授予的监督职责,为Axis-REIT单位持有人的利益护航。

1. 审计委员会成员组合

在2022财政年,继2022年6月1日委任两位新成员加入委员会后,审计委员会的组成从3位非执行成员增加到5位。4位审计委员会成员(包括主席)是董事局的独立非执行董事。其中一位审计委员会成员有一位替代董事。

经过上述变更,在2022年财政年度末,审计委员会的成员组合如下:

主席:


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

Members:

- (b) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin
- 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)
- (d) Lim Keng Hwee
- 独立非执行董事(于2022年6月1日受委任)
- (e) Devika A/P K Sothinathan
- 独立非执行董事(于2022年6月1日受委任)

2. 职权范围

审计委员会有一套指导履行其角色和职责的职权范围。职权范围在2022年财政年更新,以纳入内部审计师建议的改进。

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

3. 审计委员会会议

审计委员会在2022财政年举行4次会议。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理总览声明中列明。会议日期事先确定,以确保每位成员可以出席。会议文件在开会前五个营业日,以电子版与纸质方式传阅给全体审计委员会成员。

4. 审计委员会在财政年内执行的活动摘要

审计委员会的主要角色是监测、监督、审查和评估管理公司的财务管理和报告系统的有效性和充分性,以及管理公司在管理Axis-REIT过程中的风险管理和内部监控环境。审计委员会还负责监督外部和内部审计职能、利益冲突情况和关联方交易(RPT)。

在履行其在2022财政年的职责和责任时,审计委员会进行了以下工作:

财务报告:

- (a) 在2022财政年的每次季度会议上,审查公开发布的季度财务结果,以确保遵守法律和监管报告要求,然后再建议董事局批准。
- (b) 审查Axis-REIT的2021财政年经审计财务报表,这些报表是根据Axis-REIT的契约、适用的证监会条规和指南、MFRS和IFRS编制的,然后再建议董事局批准。

根据监管要求,Axis-REIT的2021财政年经审计财务报表已于2022年2月发布并分发给单位持有人。

在2022年1月19日举行的会议上,外聘审计师——KPMG PLT向审计委员会提交对Axis-REIT进行的2021财年审计结果,以供审查。会议讨论重要的审计事项,如投资物业的估值、收入确认和Axis-REIT伊斯兰债券契约的合规情况。



专注领域:

与2020财政年经审计财务报表一样,Axis-REIT 2021财政年经审计财务报表的披露也包括强调COVID-19疫情可能为房地产市场前景带来未知的影响。

- (c) 审查有关2021财政年的关键审计事项和其他审计专注领域。与前一年相比,2021财政年已审计财务报表的关键审计事项没有变化。

投资物业的估值是Axis-REIT最重要的审计领域,因为投资物业是截至2021年12月31日基金财务状况表上最大类别的资产。在其审计审查程序中,外聘审计师审查管理公司采用的估值程序,并根据每项财产的租用状况和/或条件,考虑其各自优点,评估所使用的估值方法是否合适。



专注领域:

外聘审计师继续接触本基金的估价师小组,以了解他们是如何将COVID-19疫情的影响和市场的确定性纳入到2021财政年的某些财产估价。

- (d) 通过外聘审计师的更新,及时了解2022年新生效的MFRS和审计标准。

外聘审计:

- (a) 在2022年4月20日举行的会议上,根据预先确定的评价标准,评价KPMG PLT的适宜性和独立性。

经过令人满意的评估,审计委员会向董事局建议重新委任KPMG PLT为本基金2022财政年的外聘审计师,以便向Axis-REIT信托人建议。



外聘审计师评估的进一步详情载于企业治理总览声明。



2022财政年新进展:

根据KPMG PLT的合伙人轮值制度,一位新的审计参与合伙人接管本基金2022财政年的财务报表审计工作。

- (b) 根据所有相关专业和监管要求的条款,收到外聘审计师确认其公司独立性。
- (c) 根据公司秘书在证监会网站查证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) 在开始审查回顾年度的审计工作之前,审查外聘审计师的2022财政年度审计计划、审计方法和报告要求。投资物业估值被确定为2022财政年审计过程潜在的关键审计事项。在2022年10月19日与外聘审计师举行的会议上进行有关审查。

审计与非审计费用:

- (a) 审查Axis-REIT及其全资子公司Axis REIT Sukuk Berhad (ARSB)(为发行伊斯兰融资工具——伊斯兰债券而设立的特别用途公司)的2022财政年拟议审计费用。在寻求Axis-REIT信托人批准之前,该建议先推荐给董事局。
- (b) 考虑适用于Axis-REIT和ARSB的2022财政年非审计费用,以便向董事局提出建议,并提交给Axis-REIT信托人批准。非审计费用涉及以下方面:

KPMG PLT的非审计费用:

- (i) 审查风险管理和内部监控声明
- (ii) 在Axis-REIT年度大会上提供独立监票人服务
- (iii) 审查与根据ARSB制定伊斯兰债券计划有关的财务偿付比率

KPMG PLT附属企业——KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd的非审计服务:

- (i) 提供与Axis-REIT的2022财政年综合年度报告有关的咨询服务

审计委员会报告

审计委员会报告

2022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
137,000 令吉	123,400 令吉 ^	10,000 令吉	11,000 令吉 ^^

^ 总额103,400令吉是与一家KPMG PLT附属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

在审查非审计费用时，审计委员会亦考虑到提供非审计服务是否会妨碍KPMG PLT身为Axis-REIT外聘审计师的独立性。在审查所提供的非审计服务性质后，审计委员会确信，KPMG PLT提供的非审计服务不会对KPMG PLT身为本基金外聘审计师的独立性构成任何威胁。

(c) 得悉KPMG的2021年透明度报告，可在KPMG网站上查阅。

内部审计：

(a) 每季与内部审计师一起审查内部审计报告和后续审查报告，并确保管理层及时同意并执行所建议的行动计划。

 于2022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控声明

(b) 审查内部审计师提出的2022/2023年新的聘用建议，并建议重新聘用他们在2022/2023年审计周期开展内部审计服务。在2022年4月20日举行的会议上进行有关审查。

(c) 审查适用于2022/2023年审计周期的内部审计费用，然后建议董事局批准这些费用。

(d) 与内部审计师一起审查2022/2023年审计周期的内部审计计划，其中包括4个审计周期和4次后续审查。审计委员会还审查并同意内部审计师将采用的方法（风险驱动的方法）。每季度重新评估商定的内部审计计划，并在必要时进行调整，以确保在需要内部审计师专业知识时，可妥善处理关键问题。

2022财政年新进展：

内部审计受雇到访目前在Bukit Raja Distribution Centre 2建设项目的现场，目的是审查承包商是否遵守ESG要求（包括人权和劳工惯例）。在2022财政年度的最后一个季度进行有关审计。

风险管理与其他事宜：

(a) 每季审查风险管理报告，该报告载有管理层编制的详细风险登记册。

 管理公司的风险管理程序相关详情包含在风险管理及内部监控声明

(b) 每季审查涉及关联方利益的RPT和经常性RPT的清单。

(c) 审查并向董事局建议将审计委员会报告和风险管理及内部监控声明纳入Axis-REIT的2021年综合年度报告。审查的目的之一是确保报告包含符合规定的监管要求的信息和有意义的披露。在2022年1月19日的会议上进行审查，综合年度报告于2022年2月发布。

(d) 在每季会议按照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。



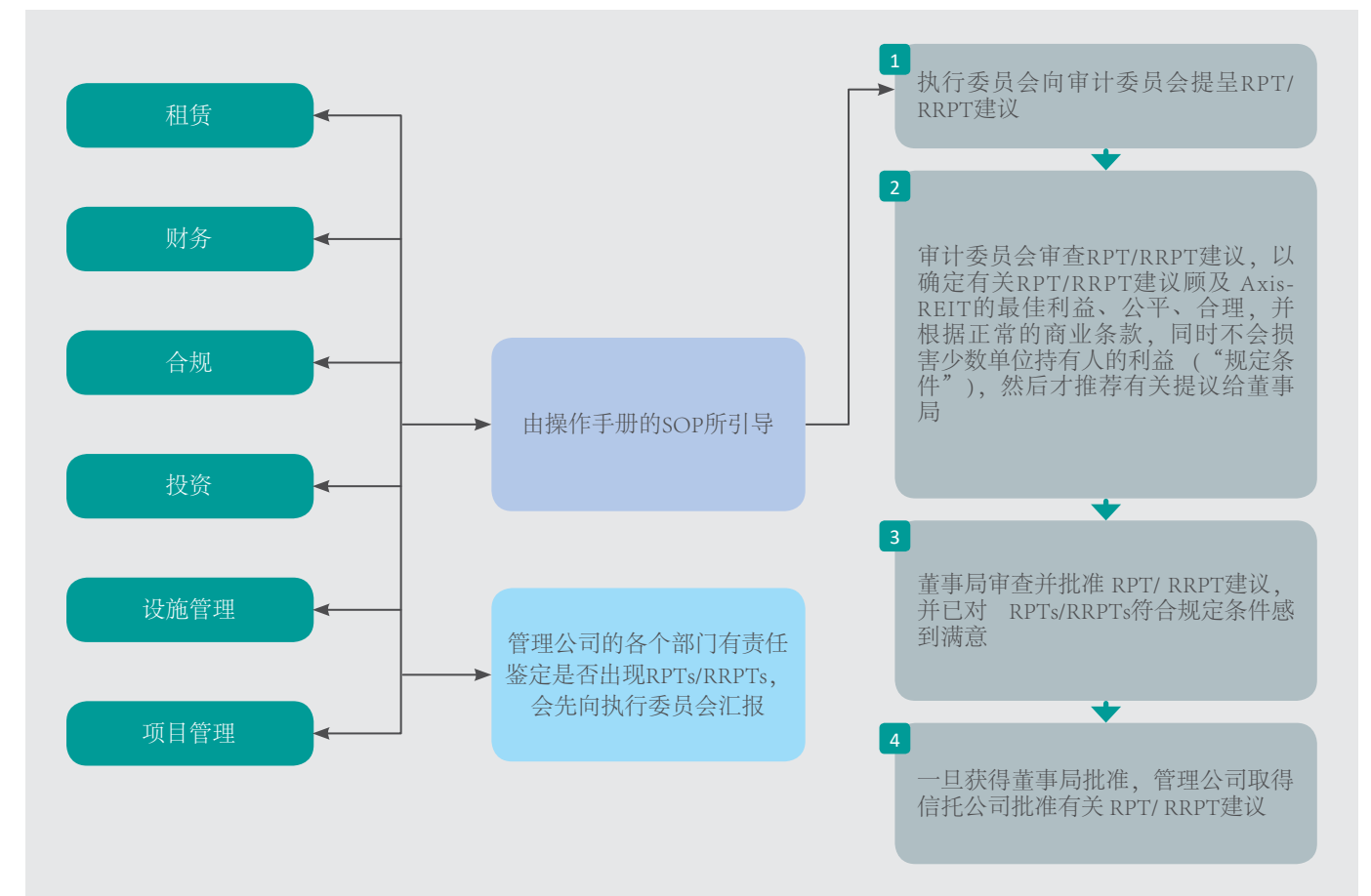
专注领域：

在2022财政年度，审计委员会审议Axis-REIT物业的水灾风险，并要求管理公司澄清其计划，以确保物业组合有足够保险，并已制定水灾缓解计划，以应对此类气候相关的风险。

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。

下图描述监测RPTs和RRPTs的管控机制。该管控机制受操作手册的标准作业程序（SOP）所管辖。



审计委员会报告

在某项RPT/RRPT涉及利益关系的董事，无论是直接还是间接，将在相关的董事委员会或董事局会议上放弃对有关交易的审议和投票。

所有董事必须每季度提供利益声明书和披露利益冲突情况，而所有声明书摘要信息皆呈交给董事局会议，妥善保存在管理公司的法定记录。

在2022财政年，审计委员会审查由管理层提交的所有RPT和RRPT。没有任何重大的RPT或RRPT需要单位持有人批准。

6. 外聘审计师与内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外聘审计师及内部审计师维持正式且透明的关系。审计委员会可直接且无限制地接触外聘与内部审计师。在2022财政年，审计委员会在管理层不在场的情况下与外聘审计师举行两次会议。这些会议分别于2022年1月19日和10月19日举行，目的是讨论外聘审计员希望向委员会强调的问题、难题和保留意见（如有）。2022年10月19日，审计委员会和内部审计师也为同一目的举行一次非公开会议。

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

7. 审计委员会的年度评估

审计委员会通过填写由公司秘书编制的评估表，根据其职权范围评估本身表现。有关表格随后呈交给提名委员会进行评估。这是在2022年10月18日进行的，符合证交所主板上市条例（简称“MMLR”）第15.20段的规定。提名委员会对评估结果表示满意，随后董事局也审查了评估结果。

董事局在2022年10月19日的会议上适当地评估，满意审计委员会的每位成员和整体的审计委员会，认为他们已按照审计委员会的职权范围，勤奋而有效地履行职责。

8. 内部审计职务

管理公司内部审计职能是外包给独立咨询公司——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd。外包内部审计师的专业职责是协助董事局审查管理公司在管理Axis-REIT方面的内部监控系统、风险管理和治理措施。如有必要，内部审计师在完成审计周期后，可对现有流程和程序提出改进建议。他们的内部审计范围（风险驱动的方法）包括财务控制审查、合规性审查、风险评估和确定的可审计领域的治理审查。年度内部审计计划在开始审计现场工作之前提交给审计委员会寻求批准。

 内部审计活动的详情包含在《风险管理及内部监控声明》

审计委员会已于2022年10月19日对内部审计职能的有效性和独立性进行年度评估，评估结果也呈交董事局。

 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

风险管理与内部监控声明

依据主板上市条例第15.26(b) 段落

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

风险管理与内部监控系统的主要元素

持续监测2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）疫情带来的风险

管理公司警醒地管理此疫情引发的风险，不仅是在业务营运层面，也要确保员工与Axis-REIT多元租户建筑物租户的健康与安全，其中包括Axis-REIT在回顾年间，持续每个月都为多元租户物业提供消毒杀菌服务。

配合政府宣布从2022年4月1日起过渡到地方流行病阶段和放宽标准作业程序，管理公司自2021年10月起将员工分开到三个不同地点办公的做法已从2022年4月1日起停止，所有员工已返回其所在地工作。

虽然政府已经从2022年9月开始解除在室内戴口罩的规定，但管理公司仍然鼓励员工和物业租户的访客戴口罩作为预防措施。为此，管理公司继续向所有员工提供口罩和COVID-19抗原快速检测试剂盒（用于每周自我检测），作为健康和安全措施，以确保安全的工作环境。

在管理物业组合的过程中，管理公司密切关注租金收取过程，因为这对Axis-REIT财务表现息息相关。

业务连续性计划

管理公司身为资金市场服务许可证持有者，必须遵守马来西亚证券委员会（简称“证监会”）关于业务连续性的指导原则，管理公司有义务向证监会报告任何业务连续性规划（简称“BCP”）行动计划的情况，并随时更新。随着过渡到地方流行病阶段和标准作业程序的放宽，BCP仍然是相关的，以帮助管理公司确保业务运作的连续性，并在发生可能扰乱正常日常运作事件时仍履行业务义务。

操作手册

管理公司根据各部门的需要定制政策与程序，并纳入操作手册，概述了管理公司在管理Axis-REIT的责任范围。管理公司的全体员工承诺在操作手册引导下作业，并确保组织内的操作程序与实践保持一致。

在2022财政年度，管理公司对操作手册作出以下更新/修订：

- (i) 在启动业务连续性计划时，将部门主管的行政任务灵活地委托给各自部门员工；以及
- (ii) 根据内部审计审查和建议做出其他修订。

财务管制与业务管理

管理公司董事局在2022年1月举行的会议上批准2022财政年的年度预算，每个部门都设定了目标，并详细审查所有业务层面。在整个2022财政年，管理公司在管理Axis-REIT时一直遵循经批准的预算。每月还向董事提供最新财务信息，以便及时评估本基金的业绩和前景。管理公司的管理团队（简称“管理层”）每月都会密切监测本基金在各个层面的实际财务表现。

在2022年11月举行的策略研讨会上，管理公司根据去年制定的商定行动计划，评估其策略重点和2022财政年实施的关键活动。根据上述研讨会的结果，管理公司制定未来两年（2023-2024年）的行动计划，并确定一些目标。有关这项2023-2024年企业可持续发展策略的更多细节，载于2022年综合报告第94至101页。

风险管理及内部监控声明

依据主板上市条例第15.26(b) 段落

管理公司也有关于财务限额和经营及资本支出批准权的政策。2022 财政年所有主要经营和资本支出都是由管理公司执行委员会建议并在实施前由管理公司董事局批准。管理公司为2022财政年确定的授权限额没有变化。

由首席执行官（CEO）主持、所有部门主管（HODs）和管理层职员参加的线上管理会议以及，以审查运营活动、管理问题、财务表现和业务发展建议，包括审议管理公司在管理Axis-REIT时面临的相关优势、劣势、机会和威胁。此外，在2022财政年，设施管理团队和物业经理还召开了12次单独的线上营运会议，讨论与Axis-REIT物业有关的设施管理问题。

管理公司执行委员会至少每季度与管理层举行一次会议，以审查、评估和讨论业务更新、投资建议和财务业绩，以及解决管理层面临的主要营运、财务和其他关键管理问题。在2022财政年，共举行了10次会议。在董事局会议上提及并讨论重大问题，以便董事局作出最终决定。

Yardi Voyager系统（简称“YARDI系统”）是同步平台，用于采集和处理与租户和债务管理、付款处理、财务报告、高级预算和财务以及工作成本计算有关的数据。

根据管理公司的资本管理策略，管理公司已于2023年1月4日成功实施并完成Axis-REIT共计100,000,000个新单位的配售活动，这是在2022年4月28日举行的Axis-REIT上届年度大会上从Axis-REIT单位持有人获得的发行新单位的一般授权，以及在2022年12月15日举行的单位持有人会议上从Axis-REIT单位持有人获得的向主要单位持有人配售该等新单位的特别批准而行使的。配售所筹集的资金净额将用于缩减Axis-REIT短期融资，并为未来的收购和发展项目提供财务空间。

资产标记

资产标记工作预计将改善Axis-REIT物业组合内固定资产的识别和跟踪。在2022年，资产标记工作在Axis Mega Distribution Centre进行并完成。资产标记工作将逐步在Axis-REIT的其他物业进行。

投资监管

管理公司董事局审查、评估和决定策略投资建议，包括管理公司执行委员会建议的收购和脱售。管理部门已经制定程序，以确定潜在的收购，并在向董事局推荐和决定之前评估这些拟议收购的可行性。尽职调查程序也已到位，以确保Axis-REIT收购可增强收益的资产，从而加强本基金的物业组合。脱售程序也已到位，以确保Axis-REIT单位持有人的利益始终得到保障。管理层还每月监测Axis-REIT物业组合每项物业的收益率、物业组合效率和租用率。为了努力解决环境、社会和治理（ESG）方面的问题，管理人已将环境现场评估纳入其投资决策政策中。

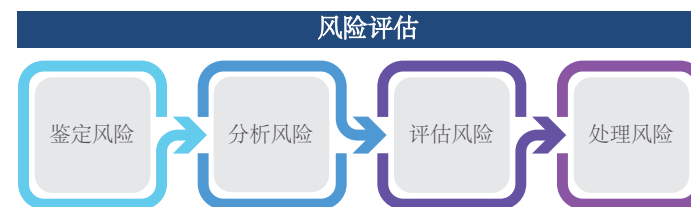
租户关系管理

管理公司有个定制的线上租户管理门户，称为Hello Axis，方便租户沟通公告、一般反馈、物业维修请求和表格下载。此租户门户网站减少业主和租户之间的印刷纸张作业，也是实现环境可持续发展的绿色举措。它为设施和租赁团队提供平台，以跟踪租户的反馈和投诉，处理和纠正租户提出的问题，并确保行动计划和后续措施及时执行，达到令人满意的水平。Axis-REIT还继续通过第三方服务供应商进行租户满意度调查，以衡量租户对其不断改善租户关系的认识。管理公司采取这些措施是为了改善向租户提供的设施管理服务，并加强租户关系，以保障Axis-REIT的未来租金收入。

风险管理与风险登记册

风险管理是管理层日常运作的一部分。这有助于及时应对不断变化的业务风险，无论是Axis-REIT内部因素，还是Axis-REIT营运业务环境的变化。风险登记册协助管理层在其风险管理过程中识别风险，考虑风险发生的可能性，特定风险发生时的影响，以及减轻已识别风险的行动计划。

风险登记册遵循国际标准化组织（ISO）31000-风险管理-原则和指南的相关指导。下图显示了风险登记册所依据的程序中囊括的风险管理过程：



管理公司每季度更新一次风险登记册，重点是业务、房地产管理、财务、合规、资讯科技、环境和风险管理系统。风险登记册根据部门的组成部分隔开风险领域。部门负责人负责各自的风险部分，并直接向首席执行官报告风险问题和缓解因素。每季度更新一次风险登记册，收集来自管理分析、管理行动计划和各部门负责人持续开展的监测活动的的数据。所有更新都是由在这方面协助首席执行官的合规部主管编撰，用于报告用途。风险管理报告包括执行摘要和详细的风险登记册，呈交给审计委员会和董事局的季度会议。审计委员会在2022财政年举行的每次会议都审查了风险管理报告，并将其提交给董事局。

以下是管理公司在2022财政年度如何持续监测和管理影响Axis-REIT的主要风险的一些见解：

- 在风险评估过程中考虑ESG因素时，管理公司展开的行动包括：
 - 与金融机构探讨可持续性挂钩的融资问题。管理公司已成功为Axis-REIT取得并接受可持续性挂钩融资；
 - 指定能源顾问协助制定环境指标的目标，即能源、温室气体、节水目标。目标设定是在策略研讨会上进行的。所设定的目标详情载于2022综合年度报告第96页。
- 供应商行为守则于2022年1月更新，纳入对人权和劳工实践的承诺，并在2022年7月再次进一步加强，说明举报任何违反供应商行为守则的渠道。
- 2022年7月修订举报政策，规定管理公司监督人权问题相关事件的调查程序。

风险管理及内部监控声明

依据主板上市条例第15.26(b) 段落

内部审计职务与其活动

根据商定的内部审计计划，外包内部审计师已协助管理公司审查与Axis-REIT的营运、程序和流程有关的内部监控系统。内部审计师已审查并向审计委员会报告2022财政年期间开展的下列内部审计工作的结果：

- 内部审计审查建筑安全和安保管理；
- 内部审计审查租赁和租户终止程序；
- 内部审计审查Axis-REIT物业经理的许可要求以及物业评估控制和程序；以及
- 内部审计审查企业治理

上述内部审计审查没有发现任何重大缺陷或不足之处。

内部审计师还对以前的审计审查进行了内部审计后续审查，每季度向审计委员会报告一次。

管理公司在2022财政年度为外包的内部审计职能所支付的费用为70,000令吉。审计委员会在审查本声明时，确信在审查的财政年内，没有发现对Axis-REIT的财务表现或业务营运有实质影响的重大控制缺陷。

风险管理与内部监控系统的鉴定

管理公司董事局已评估截至本声明批准之日的财政年内所实施的风险管理和内部监控框架的充分性、有效性和完整性。管理公司董事局已收到首席执行官和首席财务长的保证，即管理公司为管理Axis-REIT业务而设立的风险管理和内部监控系统在各大方面均充分有效地运作。

审查此声明

管理公司董事局已确保此声明依据主板上市条例第15.23段落进行审查，以纳入Axis-REIT的2022财政年综合年度报告。

此声明已于2023年2月21日获董事局批准。

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 2022 财政年的财务报表已经按 2020 年1月 17日的第四份主契约中的规定、证监会上市房地产投资信托指南、适用的证券法令以及马来西亚已批准的适用会计准则进行编制，且真实及公正地反映了 Axis-REIT 截至 2022 年12月 31 日的业务状况，以及财政年度结束之营运业绩和现金流量。

董事们已经：

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

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

财务报表

管理公司报告	186
财务状况表	190
损益及其他综合收益表	191
资产净值变动表	193
现金流量表	194
财务报表附注	196
管理公司声明	248
法定声明	249
信托公司报告	250
独立审计师报告	251

管理公司报告

管理公司报告

身为Axis 房地产投资信托 (简称为“Axis-REIT”或“本基金”)的管理公司, Axis REIT Managers Berhad (简称为“管理公司”)欣然呈献此报告连同Axis-REIT截至2022年12月31日财政年(简称“2022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:

- 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
- 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2022财政年成功达到上述投资目标,同时Axis-REIT的投资目标没有更改。

截至本报告日期,Axis-REIT在回顾财政年度的事务状况也没有重大变化。管理公司将谨慎看待Covid-19进入地方流行病阶段所带来的影响,并会密切监测局势进展。

管理公司承诺通过以下已纳入环境、社会与治理要素的管理策略,追求达到本基金的投资目标:

- 设施管理策略
- 房地产策略
- 发展策略
- 资本管理策略
- 投资策略

与前一年相比,除了扩展上述策略,以纳入治理策略之外,回顾财政年度采用的策略与政策没有修改。

董事

在2022财政年直至本报告日期期间,担任管理公司董事职务的人士如下所示:

YAM Tunku Dato’ Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin
 Dato’ Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
 Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
 Leong Kit May
 Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato’ Mohamed Mansor
 Mohd Sharif Bin Hj Yusof
 Alvin Dim Lao
 Alex Lee Lao (Dato’ Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事)
 Jancis Anne Que Lao (Alvin Dim Lao的替代董事)
 Maxine Teoh Sui Vern (Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事)
 Lim Keng Hwee (于2022年6月1日受委任)
 Devika A/P K Sothinathan (于2022年6月1日受委任)

董事利益

于2022财政年结束时,不存在管理公司是其中一方,致使管理公司的任何董事或全体董事可以通过收购Axis-REIT的单位或债券获得利益的任何安排,而且在此财政年的任何时候都不存在此类安排。

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

董事权益

管理公司董事于2022财政年在AXIS-REIT单位的权益如下所示:

	单位数量			
	于 2022年1月1日/ 委任日 ‘000 单位	已收购 ‘000 单位	已售 ‘000 单位	于 2022年12月31日/ ‘000 单位
直接权益:				
Dato’ Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	24,221	149	-	24,370
YAM Tunku Dato’ Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	-	-	20
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	57,200	351	351	57,200
Alex Lee Lao	57,696	354	-	58,050
Leong Kit May	43	-	-	43
Jancis Anne Que Lao	2,916	15	-	2,931
Maxine Teoh Sui Vern	8	-	-	8
Devika A/P K Sothinathan ^	10	-	-	10
间接权益:				
Dato’ Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	10,432	64	-	10,496
Alex Lee Lao **	3,190	17	-	3,207

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制备
 (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) ^ Devika A/P K Sothinathan在被委任为管理公司董事之日,即2022年6月1日,所持有的单位。
 (iv) *被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu(又名Ka Ya-Shih)及女儿Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益
 (v) **被视为拥有其兄弟Lao,Yin-Yong Lee与Leon Lee Lao直接持有单位之权益

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

回顾财政年度,管理公司费用总额是25,442,000令吉,等于Axis-REIT从2022年1月1日至2022年12月31日期间年度资产净值的1.0%。

Axis-REIT 收购或脱售的任何投资物业时,管理公司亦有权在完成收购或脱售后分别获得等于收购价或脱售价1.0%或0.5% 的收购费或脱售费。在回顾财政年间,Axis-REIT完成四项收购,为此付给管理公司的收购费总额为4,793,000令吉。

管理公司报告

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

软佣金

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

其他信息

在备制Axis-REIT财务报表之前，管理公司采取合理步骤：

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

于本报告日期，管理公司并不知悉有任何情况：

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

于本报告日期，并不存在：

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

以管理公司之见：

- i) Axis-REIT没有任何或有负债或其他负债在2022财政年期间结束后的12个月已可强制执行或可能变得可强制执行，而且以管理公司之见，当这些负债到期时，将或可能影响Axis-REIT的偿债能力；
- ii) Axis-REIT在2022财政年的营运业绩，未受到任何本质上实质且不寻常的项目、交易或事件的显著影响；与
- iii) 财政年期间结束至本报告日期之间，未发生有关项目、交易或事件，会显著影响Axis-REIT在作此报告的财政年之营运业绩。

管理公司报告

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意继续其职务。

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

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

2023年2月21日

财务状况表

于2022年12月31日

	附注	2022 '000令吉	2021 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	4,186,020	3,614,230
设备	5	1,859	2,410
		4,187,879	3,616,640
流动资产			
应收款项、按金与预付款	6	24,279	26,166
现金与现金等价物	7	43,515	195,954
总流动资产		67,794	222,120
总资产		4,255,673	3,838,760
融资来源:			
单位持有人资金			
单位持有人资本	8	1,945,655	1,934,322
储备金		626,184	592,999
单位持有人资金总额		2,571,839	2,527,321
非流动负债			
租户按金		68,664	61,548
递延税项负债	9	14,480	12,797
融资	10	733,480	624,177
		816,624	698,522
流动负债			
租户按金		18,414	21,110
应付款项与应计项目	11	36,256	31,391
融资	10	812,540	560,416
总流动负债		867,210	612,917
总负债		1,683,834	1,311,439
单位持有人总资金与负债		4,255,673	3,838,760
资产净值 (“NAV”)			
- 收益分配前		2,571,839	2,527,321
- 收益分配后		2,533,362 [#]	2,491,747
流通中单位数量 (’000单位)		1,641,054	1,634,524
每单位资产净值 (令吉)			
- 收益分配前		1.5672	1.5462
- 收益分配后		1.5439 [#]	1.5221

[#] 反映了于2023年1月20日支付的2022年第四次中期收益分配每单位2.09仙，以及于2023年2月28日支付的2022末期收益分配每单位0.24仙之后的资产净值和每单位资产净值。

损益及其他综合收益表

截至2022年12月31日年度

	附注	2022 '000令吉	2021 '000令吉
营收	12	284,471	246,195
物业营运开销	13	(39,128)	(33,314)
净物业收益		245,343	212,881
盈利与其他收益		797	804
投资物业的公允价值变动	4.1.1	24,438	63,197
伊斯兰衍生产品公允价值变动		2,027	1,746
按摊销成本予以计量的金融负债净利/ (净亏)		4,654	(1,705)
净物业与投资收益		277,259	276,923
管理公司费用	1(b)	25,442	21,650
信托公司费用	1(c)	1,199	1,121
审计费		147	143
非审计费			
- KPMG PLT		31	32
- KPMG PLT的本地附属企业		103	130
税务代理费用		18	17
损失备抵重新计量净额		1,225	44
设备折旧	5	591	640
行政开销		2,201	2,398
伊斯兰融资成本		52,973	45,701
估值费		1,279	1,008
非物业开销		85,209	72,884
税前净收益		192,050	204,039
税项开销	14	(1,683)	(3,675)
归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额		190,367	200,364
年度净收益组成部分如下:			
已实现			
- 扣除租赁奖励调整前净收益		158,183	137,353
- 租赁奖励调整 (不可分配)		(633)	(1,142)
		157,550	136,211
未实现			
- 投资物业的公允价值变动, 按估值	4.1	27,819	67,787
- 按摊销成本予以计量的金融负债净利/ (净亏)		4,654	(1,705)
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		(1,683)	(3,675)
- 伊斯兰衍生产品公允价值变动		2,027	1,746
		32,817	64,153
		190,367	200,364
每单位基本/稀释收益 (仙)	15	11.62	13.80
每单位基本/稀释收益 (扣除管理公司费用之前) (仙)	15	13.17	15.29

第 196至 247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2022年12月31日年度 (续)

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
净收益分配			
合计每单位9.51仙的第一次、第二次、第三次和第四次中期收益分配，分别于2022年6月15日、2022年8月30日、2022年11月30日与2023年1月20日支付 (2021年：合计每单位9.11仙的第一次、第二次、第三次和第四次中期收益分配，分别于2021年5月31日、2021年8月30日、2021年11月30日与2022年1月14日支付)		155,906	131,774
每单位0.24仙的末期收益分配于2023年2月28日支付 (2021年：每单位0.38仙末期收益分配于2022年2月28日支付)。		4,179	6,211
	16	160,085	137,985
每单位配息			
- 总额 (仙) - 中期			
- 末期		9.51	9.11
		0.24	0.38
	16	9.75	9.49
- 净额 (仙) * - 中期			
- 末期		9.51	9.11
		0.24	0.38
	16	9.75	9.49

* 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	
	2022	2021
居民企业	无^	无^
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 196至 247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2022年12月31日年度

	单位持有人资本 总额 '000 令吉	可分配 已实现收益 '000 令吉	不可分配 未实现收益 '000 令吉	单位持有人资金 '000 令吉
于2021年1月1日	1,595,506	31,493	496,005	2,123,004
年度净收益	-	136,211	64,153	200,364
年度综合收益总额	-	136,211	64,153	200,364
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	342,518	-	-	342,518
发行开销	(3,702)	-	-	(3,702)
单位持有人的配息	-	(134,863)	-	(134,863)
与单位持有人的总交易金额	338,816	(134,863)	-	203,953
于2021年12月31日/2022年1月1日	1,934,322	32,841	560,158	2,527,321
年度净收益	-	157,550	32,817	190,367
年度综合收益总额	-	157,550	32,817	190,367
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	11,493	-	-	11,493
发行开销	(160)	-	-	(160)
单位持有人的配息	-	(157,182)	-	(157,182)
与单位持有人的总交易金额	11,333	(157,182)	-	(145,849)
于2022年12月31日	1,945,655	33,209	592,975	2,571,839

附注 8

第 196至 247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2022年12月31日年度

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
营运业务的现金流量			
税前净收益		192,050	204,039
经调整:			
伊斯兰融资成本		52,973	45,701
盈利收益		(797)	(801)
脱售设备的收益		-	(3)
投资物业公允价值变动	4	(27,819)	(67,787)
设备折旧	5	591	640
按摊销成本予以计量的金融负债(净利)/净亏		(4,654)	1,705
损失备抵重新计量净额		1,225	44
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(2,027)	(1,746)
营运资本变动前的营业收益		211,542	181,792
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		2,442	14,955
应付款项与应计项目		5,112	(14,475)
租户按金		9,074	8,791
营运活动产生的现金净额		228,170	191,063
投资活动的现金流量			
已收取的盈利收益		797	801
脱售设备所得款项		-	5
投资物业的收购	4	(486,690)	(226,950)
投资物业的增值与发展	4	(57,281)	(39,253)
收购设备	5	(40)	(182)
伊斯兰抵押金减额/ (增额)		5,860	(8,789)
投资活动所运用的现金净额		(537,354)	(274,368)
融资活动产生的现金流量			
已支付的伊斯兰融资成本		(51,476)	(44,648)
(偿还) / 融资所得款项		469,971	(138,018)
(赎回) / 发行伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) 所得款项		(110,000)	209,414
偿还融资租赁负债		(41)	(39)
支付给单位持有人的收益分配		(157,182)	(134,863)
发行单位的所得款项		11,493	342,518
发行开销		(160)	(3,702)
源自于融资活动的现金净额		162,605	230,662

现金流量表

截至2022年12月31日年度 (续)

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
现金与现金等价物的净增额/ (减额)		(146,579)	147,357
于1月1日的现金与现金等价物		170,610	23,253
于12月31日的现金与现金等价物	(i)	24,031	170,610

(i) 现金与现金等价物

现金流量表列出的现金与现金等价物由下列财务状况表中的金额所组成:

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
现金与银行结存	7	22,451	23,502
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	21,064	172,452
		43,515	195,954
扣除: 存放于持牌银行的伊斯兰存款			
- 抵押	7	(19,484)	(25,344)
		24,031	170,610

财务报表附注

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。Axis-REIT将持续运作，直至信托公司与管理公司根据此契约第26条文下的规定，而决定其终止运作日期。Axis-REIT的注册办事处及主要营业地点的地址如下：

注册办事处 802, 8th Floor, Block C Kelana Square 17, Jalan SS7/26 47301 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	主要营业地点 Penthouse, Menara Axis No. 2, Jalan 51A/223 46100 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan
---	--

截至2022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于2005年8月3日正式在马来西亚证券交易有限公司主板上市。

Axis-REIT已签署数份与管理 Axis-REIT 及其物业营运相关的服务协议。这些服务的收费结构如下：

(a) 物业管理费用

根据契约，物业管理公司 Axis Property Services 为 Axis-REIT 旗下投资物业的管理工作收取费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会上市房地产投资信托指南要求而修订的1981年估价师、评估师和房地产代理法令之规定。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%（2021年：1%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至2022年12月31日，年度管理公司费用为25,442,000令吉（2021年：21,650,000令吉），占每月资产净值的1%（2021年：1%）。

Axis-REIT直接或间接收购或脱售的任何投资物业时，管理公司亦有权在完成收购或脱售后分别获得相等于收购价或脱售价1%或0.5%（2021年：1%或0.5%）的收购费或脱售费。截至2022年12月31日，该年度的收购费为4,793,000令吉（2021年：2,232,000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）。

1. 通则（续）

(c) 信托公司费用

根据契约，信托公司有权收取 Axis-REIT 年度资产净值 0.05%（2021年：0.05%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。在本财政年度，费用从每年0.05%调整到0.03%，从2022年10月1日起生效。截至2022年12月31日年度的信托公司费用为1,199,000令吉（2021年：1,121,000令吉）。

本财务报表已于2023年2月21日获管理公司董事局批准。

2. 编制基础

(a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表根据契约的规定、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则（简称“MFRSs”）与国际财务报告准则进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易有限公司上市条例的适用信息披露规定。

以下是马来西亚会计准则理事会 (MASB) 发布，但尚未被 Axis-REIT 采用的会计准则、修订与诠释：

2023年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释和修订

- MFRS 17, 保险合同
- 对MFRS 17的修订，*保险合同 - MFRS 17和MFRS 9的初始应用 - 比较信息*
- 对MFRS 101的修订，*财务报表的列报 - 负债的流动或非流动分类以及会计政策的披露*
- 对MFRS 108的修订，*会计政策、会计估计和错误的变更 - 会计估计的定义*
- 对MFRS 112的修订，*所得税--与单一交易产生的资产和负债有关的递延税款*

2024年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释和修订

- 对MFRS 16的修订，*租赁-售后回租的租赁负债*
- 对MFRS 101修订，*财务报表的列报-有契约的非流动负债以及负债的流动或非流动分类*

在尚未确认的日期或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释和修订

- 对MFRS 10 “合并财务报表”和MFRS 128 “对联号公司和联营企业的投资-投资者与其联号公司或联营企业之间的资产出售或出资”的修订

Axis-REIT计划应用上述会计准则、诠释和修订（如适用）：

- 从2023年1月1日开始的年度期间，对2023年1月1日或之后开始的年度期间生效的会计准则和修订。
- 对于在2024年1月1日或之后开始的年度期间生效的修订，从2024年1月1日开始的年度期间开始。

财务报表附注

财务报表附注

2. 编制基础 (续)

(a) 合规声明 (续)

Axis-REIT不打算应用在2023年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRS 17, *保险合同*, *MFRS 17保险合同的修订-MFRS 17的初始应用*和MFRS 9-比较信息, 因为并不适用于Axis-REIT。

开始采用所适用的会计准则、修订与诠释, 预计将不会对 Axis-REIT 本期和前期的财务报表造成重大影响。

(b) 计量基础

除了财务报表附注3所披露的之外, 此财务报表是按过去成本为基础而编制。

(c) 功能与呈报货币

此财务报表均以马来西亚令吉 (令吉) 呈报, 也是 Axis-REIT 的功能货币。除非另有注明, 所有财务信息均以令吉呈报并已进位到最近的千位数。

(d) 估计与判断的应用

为遵从 MFRS 准则, 管理公司在编制财务报表时需作出影响会计政策以及资产、负债、收益与开销的呈报金额之判断、估计与假设。实际结果可能与这些估计有所出入。

估计及相关假设将持续地予以定期审查。会计估计之修订将在该估计修订年度和任何受影响的未来时期一同认列。

除了如同于附注4披露的投资物业估值数据以外, 在会计政策应用上并无对财务报表中的认列数目造成显著影响的估计不确定性和关键判断

3. 主要会计政策

除非另有说明, 载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

(a) 合并基础

(i) 子公司

Axis-REIT 为筹集资金以收购投资物业, 设立 Axis REIT Sukuk Berhad 特别用途公司以代表Axis-REIT筹资。Axis REIT Sukuk Berhad 已合并为犹如 Axis-REIT 的子公司。

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。

3. 主要会计政策 (续)

(a) 合并基础 (续)

(i) 子公司 (续)

尽管在表决时未有多数票, 但Axis-REIT目前有能力指导投资对象的活动, 有关活动对投资对象的回报造成显著影响, 因此, 它也视为对投资对象有实际权力。

(ii) 合并交易之抵销

集团内部所产生的余额和交易, 以及源自集团内部交易的未实现收益和费用将于备制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) 或金融负债最初按公允价值增减, 如果有关项目不是按公允价值计入损益, 则应直接归属于其收购或发行的交易成本来计量。不含融资成分的贸易应收款项, 按交易价格予以首次计量。

(ii) 金融工具分类与后续计量

金融资产

金融资产的归类按初始认列决定, 而非于初始认列后重新归类, 除非Axis-REIT改变商业模式以管理金融资产, 在此情况下, 受影响的金融资产将在商业模式变动的首个报告期限的第一天就重新归类。

(a) 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计入损益。任何除列的赚利或亏损将计入损益。

盈利收益的认列是采用账面总金额的实际利润率, 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

未按照上述摊销成本予以计量的所有金融资产, 将按公允价值记入损益予以计量。这包括伊斯兰衍生金融资产。在初始认列时, 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予以计量一样, 若然此举会消除或显著减少可能产生的会计错配。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融资产 (续)

(b) 按公允价值记入损益 (续)

归类为按公允价值记入损益的金融资产，之后将按公允价值予以计量。净赚利或亏损，包括任何盈利或股息收益，计入损益。

所有金融资产，按公允价值记入损益予以计量的除外，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) 按公允价值记入损益

按公允价值记入损益的类别，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将不可撤销地把原本符合按摊销成本计量的金融负债，指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，若：

- (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MFRS9范畴下的金融资产/负债，嵌入性伊斯兰衍生产品显著修改现金流量，而分开认列并未被禁止。

归类为按公允价值记入损益的金融负债，之后将以公允价值予以计量，而赚利或亏损，包括任何伊斯兰融资成本记入损益。

在初始认列时被指定按公允价值记入损益的金融负债，除非处理影响负债信用风险的变化会造成或扩大会计错配，否则Axis-REIT确认金融负债的公允价值变动金额，可归因于其他综合收益中信用风险的变化，以及损益中公允价值变动的剩余金额。

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)

(b) 摊销成本

不归类为按公允价值记入损益的其他金融负债，之后将以实际盈利法按摊销成本予以计量。

伊斯兰融资成本与外汇盈亏于损益表中认列。任何除列的盈亏也于损益表中认列。

(iii) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流量的合约权利到期或转让，或无法保留金融资产的控制权，或金融资产所有权上所有的风险和报酬转移给另一方时，则该项金融资产或部分金融资产将被除列。当金融资产除列时，其账面金额与收到的代价总额之间的差异（包括所有获得的新资产扣除所有的新负债）与任何按权益认列的累计盈亏将于损益表中认列。

当且仅当合约规定的债务解除、撤销或到期时，金融负债或其中部分负债将被除列。金融负债被除列，也是当条款修改或修改后负债的现金流量显著差异，根据修改后条款的新金融负债将以公允价值认列。当金融负债除列时，其金融负债账面金额的差额可能消失或转移给另一方，且已付代价包括任何已转移的非现金资产或已承担的负债，于损益表中认列。

(iv) 抵销

当且仅当Axis-REIT目前具有依法强制执行抵销金额的权利，而且其打算以净额结算，或者同步兑现资产与结算负债时，金融资产与金融负债才被抵消，并在财务状况表中呈报净额。

(c) 投资物业

以公允价值列账的投资物业

投资物业是指拥有或使用权的资产在租赁合同下，为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业，但不在正常经营过程供出售用途，在商品或服务的生产或供应或供经营管理用途。

拥有的投资物业最初以成本予以计量。成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。自行建造投资物业的成本，包括材料与直接劳工成本、直接令有关投资物业进入可使用状态的任何其他成本，以及资本化融资成本。在租赁合同下符合投资物业定义的有权使用资产，其初始计量方法与其他使用权资产类似。

财务报表附注

财务报表附注

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(c) 投资物业 (续)

以公允价值列账的投资物业 (续)

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将任何已认列的租赁负债加回去，以使用公允价值模式得出投资物业的账面金额。

当投资物业被脱售或永久性停止启用，且脱售后也不产生未来经济利益时，则该投资物业将被除列。脱售物业净所得款项和账面金额之间的差额将在项目除列期间于损益表中认列。

(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，以及让该资产达到营运条件并实现其拟定用途而直接相关的其他成本，同时也包括从场址拆除和取出物品以及重新安装的费用。

需以软件操作的设备，则购买软件的费用也融为其成本的一部分。

当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各（主要）部件将作为单独的物项计量。

脱售设备部件的损益，是以脱售所得款项与其账面金额作对比后再次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。

3. 主要会计政策 (续)

(d) 设备 (续)

(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，而当该资产的一项部件具有不同使用年限时，该部件将分别进行折旧计量。

具有不同使用年限的个别主要设备部件之折旧将按直线法于损益表中认列。当前物项与比较物项的预计使用年限呈列如下：

• 办公设备、家具与配件	10年
• 停车场设施	10年
• 软件	10年

审计部将于报告期期末时审查折旧方法、使用年限和残余价值，并予以适当调整。

(e) 租赁

(i) 租赁的定义

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赁。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：

- 合约涉及对一项已受鉴定资产的使用—可以是明示或暗示地指定，并且应在具有可区分的物理形态，或者显著代表一项具有可区分物理形态资产的几乎所有产能。如果供应方拥有实质性的替换权，则资产不受鉴定；
- 客户在整个使用期限内，有权得到大部分的经济效益；而且
- 客户有权指导资产的使用。当客户拥有与更改资产使用方式和目的最相关的决策权时，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。

在包含租赁组成部分的合约成立时或在重新评估时，Axis-REIT会根据其相对独立价格将合约中的对价分配给每个租赁和非租赁组成部分。然而，对于以Axis-REIT为承租人的物业租赁，其选择不分开非租赁组成部分，而是将租赁和非租赁组成部分作为单个租赁组成部分来考虑。

(ii) 认列与初始计量

(a) 身为承租人

Axis-REIT在租赁起始日认列资产使用权和租赁负债。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赁付款而调整租赁负债的初始金额，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，减去收到的任何租赁奖励。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租赁 (续)

(ii) 认列与初始计量 (续)

(a) 身为承租人 (续)

租赁负债最初以在起始日尚未支付的租赁付款额的现值计量，使用租赁隐含的利率折现，或者如果无法确定利率，则使用Axis-REIT的增量融资利率进行折现。一般上，Axis-REIT使用其增量融资利率作为折现率。

计入租赁负债的租赁付款包括以下项目：

- 固定付款，包括实质固定付款减去任何应收的奖励；
- 取决于指数或利率的可变量租赁付款，在起始日使用指数或利率进行初始计量；
- 预期在残值担保下应支付的金额；
- Axis-REIT合理地确定要行使的购买期权下的行使价；以及
- 提前终止租赁的罚款，除非Axis-REIT合理地确定不会提前终止。

Axis-REIT从租赁负债中排除与基础资产未来表现或用途相关的可变量租赁付款。反而这些付款在履行或使用发生的期间内在损益中认列。

对于租赁期为12个月或更短的短期租赁和低价值资产的租赁，Axis-REIT选择不认列使用权资产和租赁负债。Axis-REIT在租赁期内以直线法将与这些租赁相关的租赁付款认列为支出。

(b) 身为出租人

当Axis-REIT身为出租人时，它将在租赁开始时确定各项租赁是融资租赁或是经营租赁。

为了对各项租赁进行分类，Axis-REIT对租赁是否转移了与基础资产所有权有关的所有实质上风险和回报进行了全面评估。若是这种情况，则该租赁为融资租赁；若不是，则为经营租赁。

如果安排包含租赁和非租赁组成部分，则Axis-REIT将根据独立售价，采用MFRS 15分配合约的对价。

当Axis-REIT是中间出租人时，它将分别计入其在主租赁和转租中的权益。它参考主租赁产生的使用权资产，而不是基础资产评估转租的租赁分类。如果主租赁是Axis-REIT采用上述豁免的短期租赁，则将转租分类为经营租赁。

3. 主要会计政策 (续)

(e) 租赁 (续)

(iii) 后续计量

(a) 身为承租人

使用权资产随后从起始日开始至使用权资产可用年限结束或租赁期限届满日之前，采用直线法进行折旧。使用权资产的估计可用年限与物业、厂房和设备的估计年限相同。此外，使用权资产会定期减少减值损失（如有），并针对租赁负债的某些重新计量进行调整。

租赁负债采用实际利润法摊销成本计量。当指数或利率的变化导致未来租赁付款发生变化时，如果修改了实质固定租赁付款，或者如果Axis-REIT对根据残值担保预期支付金额的估计发生变化，或者如果Axis-REIT改变其对未来是否将行使购买、延期或终止选择权的评估，则重新计量。

重新计量租赁负债时，对使用权资产的账面金额进行相应调整，或者如果使用权资产的账面金额已减至零，则计入当期损益。

(b) 身为出租人

Axis-REIT将根据经营租赁收取的租赁付款在租赁期内按直线法确认为收入，作为“营收”的一部分。

(f) 现金与现金等价物

现金与现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的伊斯兰存款与结存，以及价值变动风险不大的高流动性且符合伊斯兰教义的投资。就现金流量表而言，现金与现金等价物都以扣除银行透支和伊斯兰抵押存款（若有）的净额呈报。

(g) 减值

(i) 金融资产

Axis-REIT为按摊销成本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来衡量损失备抵，这是资产预期使用期内所有可能违约事件导致的预期信用损失，但现金与现金等价物除外。现金和现金等价物的信用风险，如果自初始确认以来没有显著增加，则按12个月的预期信用损失计量。

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参考过去上的信用损失经验，估计贸易应收款项和租赁合约资产的预期信用损失。

按摊销成本予以计量的金融资产减值亏损于损益表中认列，而资产的账面金额则透过使用拨备账目予以减少。

财务报表附注

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(g) 减值 (续)

(i) 金融资产 (续)

在每个报告日，Axis-REIT评估以摊销成本列账的金融资产是否为信用减值。当一项或多项事件对金融资产的估计未来现金流量产生不利影响时，金融资产即为信用减值。

金融资产的账面总金额在没有实际可回收预期时被注销（部分或全部）。一般情况下，Axis-REIT确定债务人没有资产或收入来源可以产生足够的现金流来偿还时就会加以注销金额。但是，注销的金融资产仍可能进行执法行动，以符合Axis-REIT收回到期金额的程序。

(ii) 其他资产

其他资产的账面金额（按公允价值予以计量的投资物业除外）将于每个报告期末时作出审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此迹象，则应对资产的可回收金额作出估算。

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回收账面金额，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，用于确定可回收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。

3. 主要会计政策 (续)

(h) 股本工具

归类为股本的工具按初始认列的成本予以计量，之后不再重新计量。

(i) 发行开销

归类为股本的发行工具之直接相关成本，认列为股本的扣除费用。

(ii) 单位

单位归类为股本。

(i) 拨备

若因过去事件而负起了能够可靠估算的现有法定或推定义务，而需以额外的经济效益来履行该义务时，Axis-REIT 将予以拨备之确认。采用反映当前市场评估之金钱时间价值及资产特定风险之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现后，方可鉴定拨备的数额。折现转回认列为融资成本。

(j) 营收与其他收入

(i) 租金收入

租金收入包含从投资物业租赁而来的收入。

除非替代基础更能代表租赁资产的收益模式，否则投资物业获取的租金收入，将按其租赁期限以直线法认列于损益表。在租赁期内，租赁奖励认列为租金收入总额的组成部分。

(ii) 停车场收入

停车场收入在日常停车收款时予以认列，而季票停车在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。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(k) 开销

(i) 物业开销

物业开销包括物业管理费、地税与门牌税，以及应由 Axis-REIT 承担的与投资物业相关的其他物业开销。

物业管理费采用附注 1(a) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注 1(b) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注 1(c) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(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，以实际利润率法于损益表中认列。

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持续进行时，作为合格资产部分成本的伊斯兰融资成本即开始资本化。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获得的投资收入，在用于合格资产的支出中被扣除符合资本化条件的伊斯兰融资成本。

(m) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务合并相关，或其项目直接于股本或其他综合收入表中认列，否则当期所得税和递延所得税将于损益表中认列。

当期所得税是指在报告期末采用已颁布或实质上已执行的税率，及按往年度应付税收的一切调整而支付的应纳税收入或亏损的应纳或应收的年度税务。

若财务状况表与其计税基础中的资产与负债的账面金额之间存在暂时性差异，则递延所得税将按债务法进行认列。递延所得税无法在下列的暂时性差异情况中予以认列：在商誉的初始确认之时；非业务合并中对会计与应纳税之损益毫无影响的资产或负债的初始认列之时。递延所得税是在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的法律，按应用于暂时性差异拨回时的税率予以计量。

3. 主要会计政策 (续)

(m) 所得税 (续)

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。

(n) 每单位盈利

Axis-REIT展示基本每单位盈利(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。

稀释后的EPU是通过调整Axis-REIT单位持有人应得的年度净收入和已发行单位的加权平均数来确定的，以应对所有潜在稀释单位的影响。

(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，市场参与者之间有序交易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达成交易。

至于非金融资产，其公允价值计量考量市场参与者创造经济效益的能力，而该能力是实现最大交易量和最高活跃度，或通过出售给另一名市场参与者实现最大交易量和最高活跃度。

Axis-REIT 使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中：

- 第1级: Axis-REIT 于计量日可获取同类资产或负债在活跃市场中的(未经调整)报价。
- 第2级: 在第1级所包含的资产或负债的报价以外的，可直接或间接观察的输入值。
- 第3级: 有关资产或负债的不可观察输入值。

Axis-REIT 将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

财务报表附注

财务报表附注

4. 投资物业

	2022 '000令吉	2021 '000令吉
按公允价值的土地与建筑物:		
于1月1日	3,614,230	3,280,240
收购	486,690	226,950
增值	14,697	39,104
发展	42,584	149
公允价值变动	27,819	67,787
于12月31日	4,186,020	3,614,230

包括在这一年间的收购是4,793,000令吉(2021年: 2,232,000令吉), 是与支付给管理公司(附注1(b))的收购费有关。

包括的增值是D21 Logistics Warehouse 租赁再延长30年产生的成本, 金额为零(2021年: 19,817,000令吉)。

4. 投资物业 (续)

2022

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2022年 12月31日 的租用率 %	于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉	于2022年 12月31日 的公允价值占 资产净值 百分比
Menara Axis (c)	租赁地契	99	43	八打灵再也	商业办公楼	47.7	112,500	91,655
Crystal Plaza (b)	租赁地契	99	37	八打灵再也	商业办公楼	92.0	113,000	73,378
Axis Business Park (a) ^	租赁地契	99	38	八打灵再也	办公楼/工业	81.7	121,900	102,120
Infinite Center (f) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	96.5	45,400	37,424
Wisma Kemajuan (d) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	67.7	67,000	37,960
Axis Business Campus (e) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	80,700	63,411
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (c) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	40,700	22,507
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (j) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	52,000	39,117
FCI Senai (d) ^	租赁地契	60	45	士乃, 柔佛	制造设施	100.0	26,500	12,693
Fonterra HQ (b)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	23,000	11,264
Quattro West (e) ^	租赁地契	99	50	八打灵再也	商业办公楼	100.0	61,000	51,593
Strateq Data Centre (e) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	68,000	42,927
D21 Logistics Warehouse (a) ^	租赁地契	60	33	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	43,600	49,648
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	29	巴西古当	物流货仓	100.0	29,200	17,051
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (d)	租赁地契	60	45	巴西古当	物流货仓	100.0	23,000	13,820
Axis Vista (c)	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	60,000	37,753
Axis Northport Distribution Centre 1 (b) ^	租赁地契	99	80	巴生	物流货仓	100.0	91,500	67,076
Bukit Raja Distribution Centre (f)	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	117,000	80,854
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	31	威省	物流货仓	100.0	24,900	17,821

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2022 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2022年 12月31日 的租用率 %	于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉	于2022年 12月31日 的投资成本 '000令吉	于2022年 12月31日 公允价值占 资产净值 百分比 %
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	31	威省	物流货仓	100.0	9,880	7,384	0.4
Axis Hypermarket @ Johor (c) ^	永久地契	-	-	新山	物流货仓	100.0	107,000	76,997	4.2
Axis Mega Distribution Centre (c) ^^	租赁地契	99	69	瓜拉冷岳	霸级市场	100.0	316,500	259,315	12.3
Axis Technology Centre (a) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	75.5	64,700	53,702	2.5
D8 Logistics Warehouse (d) ^	租赁地契	60	33	新山	物流货仓	100.0	40,300	31,773	1.6
Bayan Lepas Distribution Centre (i) ^	租赁地契	60	40	峇六拜	物流货仓	100.0	67,000	50,952	2.6
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (k)	租赁地契	60	30/46	威省	物流货仓	100.0	77,000	64,282	3.0
Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^	租赁地契	99	73	汝来	制造设施	100.0	44,000	27,509	1.7
Wisma Academy Parcel (a) ^	租赁地契	99	40	八打灵再也	办公楼/工业	78.4	75,000	77,326	2.9
The Annex (f) ^	租赁地契	99	40	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	21,740	13,624	0.8
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (c)	租赁地契	99	63	莎阿南	制造设施	77.6	50,000	53,813	1.9
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (d)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	198,000	187,914	7.7
Axis Steel Centre @ SILC (d) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	6.3
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (b) ^	租赁地契	99	44	莎阿南	物流货仓	100.0	50,000	47,614	1.9
Beyonics i-Park Campus Block A (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	19,000	14,469	0.7
Beyonics i-Park Campus Block B (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,000	13,115	0.7

4. 投资物业 (续)

2022 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2022年 12月31日 的租用率 %	于2022年 12月31日 的公允价值 '000令吉	于2022年 12月31日 的投资成本 '000令吉	于2022年 12月31日 公允价值占 资产净值 百分比 %
Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	12,055	0.6
Beyonics i-Park Campus Block D (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	29,000	22,504	1.1
Axis Industrial Facility @ Rawang (m)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	60,000	51,513	2.3
Kerry Warehouse (d)	租赁地契	60	51	新山	物流货仓	100.0	39,500	33,821	1.5
Wasco Facility @ Kuantan (c) ^	租赁地契	99	87	关丹	制造设施	100.0	159,000	157,619	6.2
Axis Aerotech Centre @ Subang (c)	租赁地契	49	44	梳邦	制造设施	100.0	92,000	72,868	3.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	93,500	84,639	3.6
Indahpura Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,200	7,343	0.3
Beyonics i-Park Campus Block E (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	37,000	32,099	1.4
Senawang Industrial Facility (f) ^^	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	24,700	19,134	1.0
Nusajaya Tech Park Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	依斯干达公主城, 柔佛	制造设施	100.0	42,000	42,773	1.6
Nusajaya Tech Park Facility 2 (a) ^	永久地契	-	-	依斯干达公主城, 柔佛	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.6
Axis Facility @ Batu Kawan (l)	租赁地契	30	27	新邦安拔, 檳城	物流货仓	100.0	19,000	14,706	0.7

财务报表附注

财务报表附注

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2022 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2022年12月31日的租用率 %	于2022年12月31日的公允价值的'000令吉	于2022年12月31日的投资成本的'000令吉	于2022年12月31日公允价值占资产净值百分比 %
Axis Facility 2 @ Nilai (f) ^^	租赁地契	99	67	汝来, 森美兰	制造设施	100.0	51,600	50,920	2.0
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (e)	租赁地契	99	67	巴生	制造设施	-	44,400	43,761	1.7
D37c Logistics Warehouse (d) ^^	租赁地契	41	33	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	66,200	66,094	2.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (b) ^	租赁地契	99	52	莎阿南	物流货仓	100.0	96,000	96,330	3.7
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (a)	租赁地契	99	55	莎阿南	制造设施	100.0	14,700	12,256	0.6
Indahpura Facility 2 (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,000	8,733	0.3
Indahpura Facility 3 (d)	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.0	7,000	6,821	0.3
Beyonics i-Park Campus Block F (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,276	0.6
Bukit Raja Distribution Centre 2 (c)	永久地契	-	-	巴生	制造设施	-	163,500	163,926	6.4
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (d)	租赁地契	60	52/54	巴西古当	物流货仓	100.0	77,000	76,388	3.0
Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (c)	租赁地契	30	29	巴西古当	物流货仓	100.0	36,000	32,679	1.4
Indahpura Facility 4 (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	18,200	16,687	0.7
DW1 Logistics Warehouse (e)	租赁地契	38	32	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	391,000	395,642	15.2
Axis Industrial Facility 1 @ Meru (d)	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.0	41,000	41,682	1.6
合计							4,186,020	3,596,184	

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn Bhd分别于2022年7月18日、2022年7月26日、2022年8月2日、2022年8月8日、2022年9月13日、2022年9月13日、2022年9月23日、2022年10月19日、2022年10月19日和2022年10月27日, 以投资估价法对Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam, Indahpura Facility 1, Wisma Academy Parcel, Axis Business Park, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 与 E, Axis Technology Centre, Nusajaya Tech Park Facility 1 与 2 和D21 Logistics Warehouse展开估值, 除了Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam 与 Axis Technology Centre是用成本估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd分别于2022年7月18日、2022年8月1日、2022年9月5日、2022年9月5日、2022年10月13日与2022年10月21日, 以投资估价法对Axis Northport Distribution Centre 1, Fonterra HQ, Axis Shah Alam Distribution Centre 4, Axis Shah Alam Distribution Centre 5, Axis Shah Alam Distribution Centre 2 与 Crystal Plaza展开估值。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2022年7月13日、2022年7月21日、2022年8月2日、2022年8月5日、2022年9月14日、2022年9月15日、2022年10月28日、2022年10月31日、2022年11月2日与2022年12月15日, 以投资估价法对Axis Hypermarket @ Johor, Menara Axis, Axis Shah Alam Distribution Centre 1, Wasco Facility @ Kuantan, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis Vista, Pasir Gudang Logistics Warehouse 2, Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam, Axis Mega Distribution Centre 与 Bukit Raja Distribution Centre 2展开估值, 除了Axis Vista是用比较估价法。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn. Bhd.分别于2022年7月15日、2022年7月18日、2022年7月25日、2022年7月28日、2022年7月28日、2022年8月2日、2022年8月2日、2022年8月3日、2022年9月15日、2022年9月20日、2022年10月18日、2022年10月26日、2022年10月26日与2022年10月27日以投资估价法, 对Wisma Kemajuan, Axis Shah Alam Distribution Centre 3, Axis Industrial Facility 1 @ Meru, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Niro Warehouse, Indahpura Facility 2, Indahpura Facility 3, FCI Senai, Kerry Warehouse, Beyonics i-Park Campus Block F, Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang, D8 Logistics Warehouse, D37c Logistics Warehouse 与 Axis Steel Centre @ SiLC展开估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2022年7月14日、2022年9月20日、2022年10月20日、2022年10月21日与2022年11月29日以投资估价法, 对 Axis Business Campus, Strateq Data Centre, DW1 Logistics Warehouse, Quattro West 与 Axis Facility 2 @ Bukit Raja展开估值, 除了Axis Business Campus是用比较估价法, 而Axis Facility 2 @ Bukit Raja是用成本估价法。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.分别于2022年8月4日、2022年9月13日、2022年10月14日、2022年10月20日与2022年11月24日, 以投资估价法, 对Bukit Raja Distribution Centre, Axis Facility 2 @ Nilai, The Annex, Senawang Industrial Facility 与 Infinite Center展开估值, 除了The Annex是用成本估价法。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (PG) Sdn. Bhd.分别于2022年9月19日与2022年9月19日。以成本估价法, 对(g) Seberang Prai Logistics Warehouse 1 与 2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于2022年7月25日, 以投资估价法, 对(h) Emerson Industrial Facility Nilai展开了估值。
- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd于2022年8月3日, 以成本估价法, 对Bayan Lepas Distribution Centre展开估值。

财务报表附注

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn Bhd分别于2022年7月15日和2022年9月20日，以投资估价法，对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与 Indahpura Facility 4展开估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Penang) Sdn Bhd于2022年10月17日，以投资估价法，对(k) 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2022年11月2日，以投资估价法，对Axis Facility @ Batu Kawan展开估值。
- (m) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 于2022年10月20日，以成本估价法，对Axis Industrial Facility @ Rawang展开估值。
- ^ 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租的物业 (附注 10) 。
- ^^ 此为伊斯兰中期债券 (简称“伊斯兰债券”) 所抵押的物业 (附注 10) 。

4. 投资物业 (续)

2021 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2021年 12月31日 的租用率 %	于2021年 12月31日 的公允价值 '000令吉	于2021年 12月31日 的投资成本 '000令吉	于2021年 12月31日 公允价值占 资产净值 百分比
Menara Axis (c)	租赁地契	99	44	八打灵再也	商业办公楼	76.2	112,500	91,320	4.5
Crystal Plaza (a)	租赁地契	99	38	八打灵再也	商业办公楼	45.8	113,000	73,263	4.5
Axis Business Park (e) ^	租赁地契	99	39	八打灵再也	办公楼/工业	80.6	121,100	102,120	4.8
Infinite Center (b) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	97.3	45,000	37,075	1.8
Wisma Kemajuan (d) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	70.7	66,000	37,960	2.6
Axis Business Campus (e) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	80,700	63,411	3.2
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (j) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	40,500	22,507	1.6
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (k) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	1.9
FCI Senai (a) ^	租赁地契	60	46	士乃, 柔佛	制造设施	100.0	25,600	12,693	1.0
Fonterra HQ (f)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	22,800	11,264	0.9
Quattro West (h) ^	租赁地契	99	51	八打灵再也	商业办公楼	100.0	60,000	51,515	2.4
Strateq Data Centre (b) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	68,000	42,927	2.7
D21 Logistics Warehouse (a) ^, ^	租赁地契	60	34	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.0	42,100	48,263	1.7
Niro Warehouse (a)	租赁地契	60	30	巴西古当	物流货仓	100.0	29,200	17,051	1.2
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (a)	租赁地契	60	46	巴西古当	物流货仓	100.0	22,700	13,814	0.9
Axis Vista (c) ^^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	58,000	35,228	2.3
Axis Northport Distribution Centre 1 (b) ^^	租赁地契	99	81	巴生	物流货仓	100.0	91,500	67,076	3.6
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	113,000	80,217	4.5
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	32	威省	物流货仓	100.0	24,600	17,821	1.0

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2021 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2021年12月31日的租用率 %	于2021年12月31日的公允价值 '000令吉	于2021年12月31日的投资成本 '000令吉	于2021年12月31日公允价值占资产净值百分比 %
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	32	威省	物流货仓	100.0	9,840	7,384	0.4
Axis Hypermarket @ Johor (a) ^^ *	永久地契	-	-	新山	超级市场	100.0	106,000	76,997	4.2
Axis Mega Distribution Centre (a) ^^	租赁地契	99	70	瓜拉冷岳	物流货仓	100.0	316,000	258,693	12.5
Axis Technology Centre (f) ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	52.1	64,000	53,121	2.5
D8 Logistics Warehouse (a) ^	租赁地契	60	34	新山	物流货仓	100.0	40,100	31,711	1.6
Bayan Lepas Distribution Centre (g) ^	租赁地契	60	41	峇六拜	物流货仓	100.0	65,000	50,952	2.6
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (k)	租赁地契	60	31/47	威省	物流货仓	100.0	76,000	63,920	3.0
Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^	租赁地契	99	74	汝来	制造设施	100.0	42,000	27,443	1.7
Wisma Academy Parcel (a) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	72.0	75,000	77,326	3.0
The Annex (f) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	21,500	13,580	0.9
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (c) *	租赁地契	99	64	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,646	2.1
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (d)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	198,000	187,500	7.8
Axis Steel Centre @ SILC (d) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	6.4
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (b)	租赁地契	99	45	莎阿南	物流货仓	100.0	48,350	47,048	1.9
Beyonics i-Park Campus Block A (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	19,000	14,469	0.8

4. 投资物业 (续)

2021 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2021年12月31日的租用率 %	于2021年12月31日的公允价值 '000令吉	于2021年12月31日的投资成本 '000令吉	于2021年12月31日公允价值占资产净值百分比 %
Beyonics i-Park Campus Block B (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,000	13,115	0.7
Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	11,934	0.6
Beyonics i-Park Campus Block D (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	29,000	22,504	1.1
Axis Industrial Facility @ Rawang (c)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	50,000	51,450	2.0
Kerry Warehouse (a)	租赁地契	60	52	新山	物流货仓	100.0	39,500	33,821	1.6
Wasco Facility @ Kuantan (c) ^	租赁地契	99	88	关丹	制造设施	100.0	158,000	157,619	6.3
Axis Aerotech Centre @ Subang (c)	租赁地契	49	45	梳邦	制造设施	100.0	91,000	73,075	3.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	93,000	84,270	3.7
Indahpura Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,200	7,343	0.3
Beyonics i-Park Campus Block E (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	37,000	32,099	1.5
Senawang Industrial Facility (f) ^^	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	24,640	18,933	1.0
Nusajaya Tech Park Facility 1 (a)	永久地契	-	-	依斯干达公主城, 柔佛	制造设施	100.0	42,000	42,773	1.7
Nusajaya Tech Park Facility 2 (a)	永久地契	-	-	依斯干达公主城, 柔佛	制造设施	100.0	15,500	14,105	0.6
Axis Facility @ Batu Kawan (l)	租赁地契	30	28	新邦安拔河, 檳城	物流货仓	100.0	19,000	14,706	0.8
Axis Facility 2 @ Nilai (h) ^^	租赁地契	99	68	汝来, 森美兰	制造设施	100.0	51,000	50,920	2.0

财务报表附注

财务报表附注

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2021 (续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2021年12月31日的租用率 %	于2021年12月31日的公允价值的 '000令吉	于2021年12月31日的投资成本 '000令吉	于2021年12月31日公允价值占资产净值百分比 %
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (b)	租赁地契	99	68	巴生	制造设施	100.0	39,000	37,654	1.5
D37c Logistics Warehouse (e) ^^	租赁地契	41	34	丹絨栢勒巴斯	物流货仓	100.0	66,200	66,094	2.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (b) ^	租赁地契	99	53	莎阿南	物流货仓	100.0	95,000	96,330	3.8
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (a) *	租赁地契	99	56	莎阿南	制造设施	100.0	13,800	12,256	0.5
Indahpura Facility 2 (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,000	8,733	0.4
Indahpura Facility 3 (d)	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.0	7,000	6,821	0.3
Beyonics i-Park Campus Block F (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	15,000	13,277	0.6
Bukit Raja Distribution Centre 2 (e)	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.0	122,000	121,756	4.8
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (d)	租赁地契	60	53/55	巴西古当	物流货仓	100.0	75,000	76,388	3.0
合计							3,614,230	3,052,213	

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn Bhd分别于2021年8月24日、2021年8月26日、2021年8月27日、2021年9月13日、2021年9月15日、2021年9月20日、2021年10月5日、2021年11月2日、2021年11月2日、2021年11月10日、2021年11月16日、2021年11月17日、2021年11月19日、2021年11月19日、2021年11月23日、2021年11月24日与2021年12月1日以投资估价法对D8 Logistics Warehouse, Beyonics i-Park Campus Block E, Pasir Gudang Logistics Warehouse 1, Axis Mega Distribution Centre, Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam, Wisma Academy Parcel, FCI Senai, Niro Warehouse, Kerry Warehouse, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Hypermarket @ Johor, Nusajaya Tech Park Facility 1, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C 与 D, Indahpura Facility 1, Crystal Plaza, D21 Logistics Warehouse 与 Nusajaya Tech Park Facility 2展开了估值, 除了Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam是用成本估价法, 以及Axis Mega Distribution Centre包含已发展部分称为Nestle Distribution Centre的第一期场地, 以及剩余地段尚未发展的第二期场地, 是分别用投资估价法与比较估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd分别于2021年8月23日、2021年8月23日、2021年8月27日、2021年9月21日、2021年9月21日、2021年11月1日与2021年11月9日以投资估价法对Axis Shah Alam Distribution Centre 2, Axis Shah Alam Distribution Centre 5, Infinite Center, Axis Northport Distribution Centre 1, Axis Facility 2 @ Bukit Raja, Strateq Data Centre 与 Axis Shah Alam Distribution Centre 4展开了估值。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Malaysia) Sdn Bhd分别于2021年8月16日、2021年9月22日、2021年10月29日、2021年11月26日、2021年12月1日与2021年12月14日以投资估价法对Menara Axis, Wasco Facility @ Kuantan, Axis Aerotech Centre @ Subang, Axis Vista, Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 与 Axis Industrial Facility @ Rawang展开了估值, 除了Axis Vista是用比较估价法。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CH Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2021年8月13日、2021年8月13日、2021年9月22日、2021年11月1日、2021年11月1日、2021年11月30日与2021年12月7日以投资估价法对Indahpura Facility 2, Indahpura Facility 3, Axis Steel Centre @ SiLC, Wisma Kemajuan, Beyonics i-Park Campus Block F, Axis Shah Alam Distribution Centre 3 与 Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang展开了估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2021年7月1日、2021年8月5日、2021年9月14日与2021年11月9日以投资估价法对D37c Logistics Warehouse, Axis Business Park, Axis Business Campus 与 Bukit Raja Distribution Centre 2展开了估值, 除了Axis Business Campus 与 Bukit Raja Distribution Centre 2是用比较估价法。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn Bhd分别于2021年9月2日、2021年9月17日与2021年11月10日以成本估价法对The Annex, Fonterra HQ 与 Senawang Industrial Facility展开了估值, 除了Senawang Industrial Facility是用投资估价法。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd分别于2021年9月7日与2021年11月18日以成本估价法对Seberang Prai Logistics Warehouse 1 与 2 与 Bayan Lepas Distribution Centre展开了估值。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn Bhd分别于2021年8月20日、2021年11月3日与2021年11月26日以投资估价法对Axis Facility 2 @ Nilai, Quattro West 与 Emerson Industrial Facility Nilai展开了估值。

财务报表附注

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2021年11月25日以成本估价法对Axis Technology Centre展开了估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn Bhd于2021年9月7日以投资估值法对Axis Shah Alam Distribution Centre 1展开了估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Penang) Sdn Bhd分别于2021年9月15日与2021年11月30日以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与Seberang Prai Logistics Warehouse 3展开了估值。
- (l) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司VPC Alliance (Kajang) Sdn Bhd于2021年10月7日以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan展开了估值。
- ^ 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承租的物业 (附注 10) 。
- ^^ 此为伊斯兰中期债券 (简称“伊斯兰债券”) 所承租的物业 (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。在这一年间, 行使了选择权, 使用权延长多30年直至2055年3月23日。
- * Axis Hypermarket @ Johor, Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 与 Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam, 前称分别是 Tesco Bukit Indah、Axis MRO Hub 与 Axis Industrial Facility @ Shah Alam。

下列与投资物业相关的部分于损益表认列:

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
营收	12	284,471	246,195
物业营运开销	13	(39,128)	(33,314)
投资物业的公允价值	4.1.1	24,438	63,197

4.1 公允价值信息

于2022年12月31日, 投资物业的公允价值达4,186,020,000令吉 (2021年: 3,614,230,000令吉) 根据MFRS13以不可观察输入值归类为第3级公允价值。

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

第3级公允价值

下表显示第3级公允价值的对账:

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
于1月1日		3,614,230	3,280,240
收购		486,690	226,950
增值		14,697	39,104
发展		42,584	149
		4,158,201	3,546,443
于损益表中认列的盈利与亏损			
公允价值变动—未实现	4.1.1	27,819	67,787
于12月31日		4,186,020	3,614,230

4.1.1 呈现在损益表的24,438,000令吉 (2021年: RM63,197,000令吉) 公允价值变动, 已抵销3,381,000 令吉 (2021年: 4,590,000 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。一般上, 替代原则认为, 在给定的风险水平下, 产生最高回报的收入流会导致最可能的价值数字。	<ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的资本化率介于 5.50% - 7.25% (2021年: 5.50% - 7.25%)。 风险调整后的还原资本化率介于 5.75% - 7.50% (2021年: 5.75% - 7.50%)。 	估算的公允价值将会增加或 (减少), 倘若: <ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的资本化率下降或 (上扬)。 风险调整后还原资本化率下降或 (上扬)。

财务报表附注

财务报表附注

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米297至393令吉 (2021年: 每平方米介于71至383令吉)。 	估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> 调整后的每平方米价格上扬或（下降）。
c) 成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计，这种方法的估价可能会受到物业所在地以及材料和劳动力市场价格的显著影响。	<ul style="list-style-type: none"> 土地价值介于每平方米30令吉至245令吉 (2021年: 每平方米52令吉至270令吉)。 主楼面面积成本介于每平方米45令吉至255令吉 (2021年: 每平方米40令吉至250令吉)。 折旧率介2.0% 至70% (2021年: 1.5% 70%)。 	估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> 土地价值上扬或（下降）。 主楼面面积成本上扬或（下降）。 折旧率下降或（上扬）。

不确定与判断的主要估计

在上一个财政年度，从某些外聘估价师处获得的估价报告包括重大的估价不确定性段落，以强调由于2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）疫情的未知未来影响而导致的一系列前所未有情况，其估价应比通常情况下更不确定，并应更谨慎。因此，外聘估价师建议经常审查这些财产的估值。

在本财政年度，这些重大估价不确定性的段落已经被估价师从他们的报告删除，或者修改为他们的估价现在具有较小程度的重大不确定性。然而，对某些估值价仍有一定程度的谨慎，鉴于COVID-19过渡到地方流行病阶段的未知影响，仍建议经常审查。

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 投资物业组合的每项物业在每个历年都必须进行估值一次。

最高与最佳用途

Axis-REIT 的投资物业是位于马来西亚的办公楼/工业建筑物、物流货仓、霸级市场与制造设施。这些物业已实现其最高与最佳用途；且目前并无其他因素可表明，不同的使用可进一步扩大投资物业的最高价值。

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：

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
一年以内	268,955	224,291
一至二年	249,606	174,043
二至三年	199,477	143,589
三至四年	171,477	110,234
四至五年	161,761	104,717
超过五年	882,894	639,272
未贴现的租约应收款总额	1,934,170	1,396,146

财务报表附注

财务报表附注

5. 设备

	办公室设备、 家具与配件 '000令吉	停车场设施 '000令吉	软件 '000令吉	合计 '000令吉
成本				
于2021年1月1日	1,550	3,813	905	6,268
添加	65	117	-	182
脱售	(15)	-	-	(15)
于2021年12月31日/2022年1月1日	1,600	3,930	905	6,435
添加	11	29	-	40
于2022年12月31日	1,611	3,959	905	6,475
累计折旧				
于2021年1月1日	333	2,486	579	3,398
年度折旧	159	390	91	640
脱售	(13)	-	-	(13)
于2021年12月31日/2022年1月1日	479	2,876	670	4,025
年度折旧	160	341	90	591
于2022年12月31日	639	3,217	760	4,616
账面金额				
于2021年1月1日	1,217	1,327	326	2,870
于2021年12月31日/2022年1月1日	1,121	1,054	235	2,410
于2022年12月31日	972	742	145	1,859

租赁设备

于2022年12月31日，租赁设备的账面净金额为156,000令吉(2021年：180,000令吉)。

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
贸易			
贸易应收款项		6,479	8,107
租赁合同资产	6.1	2,943	3,576
		9,422	11,683
非贸易			
其他应收款项		3,850	3,004
按金	6.2	3,269	6,638
预付款		5,958	4,841
伊斯兰衍生资产	6.3	1,780	-
		14,857	14,483
		24,279	26,166

6.1 租赁合同资产是与Axis-REIT在已由租户租用却于报告日尚未开单的场址租金收入的权利。租金收入是以直线式认列，包括免租期间的租约奖励（不是可供配息的利润之一部分）。租金将按照租赁协议的开单条款开单。

6.2 包括缴付给潜在新收购投资物业的按金为零（2021年：3,726,000令吉）。

6.3 伊斯兰衍生产品（利润率掉期）包括两份独立合约，名义金额分别为110,000,000令吉和110,000,000令吉（2021年：一份名义合约金额为50,000,000令吉的利润率掉期）。Axis-REIT使用利润率掉期，来实现符合其政策的固定和浮动利率风险的近似组合。

7. 现金与现金等价物

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
现金与银行结存	22,451	23,502
存放于持牌银行的伊斯兰存款	21,064	172,452
	43,515	195,954

存放于持牌银行的300,000令吉（2021年：300,000令吉）伊斯兰存款乃作为银行授予Axis-REIT银行便利的质押（附注10）；存放于持牌银行的金融服务储备金账户中的19,184,000令吉（2021年：25,044,000令吉）则是备用以支付授予Axis-REIT定期融资以及由特别用途公司——Axis-REIT Sukuk Berhad（附注10）发行伊斯兰债券（Sukuk）之最低融资成本。

财务报表附注

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额

8.1 单位持有人资本

	2022 单位数量 '000	2021 单位数量 '000
无面值已发行并缴足的单位归类为权益工具：		
于1月1日	1,634,524	1,442,331
为筹措现金而发行	-	188,043
收益分配再投资计划(“IDRP”)下发行	6,530	4,150
于12月31日	1,641,054	1,634,524

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
无面值已发行并缴足的单位归类为权益工具：		
于1月1日	1,934,322	1,595,506
已发行新单位： 6,529,923 单位 @ 每单位1.76令吉 (2021年: 188,042,597单位 @ 每单位1.78令吉与 4,150,222 单位 @ 每单位1.88令吉)	11,493	342,518
发行开销	(160)	(3,702)
于12月31日	1,945,655	1,934,322

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。

	2022		2021	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
Axis-REIT主要单位持有人直接持有的单位：				
Lembaga Tabung Haji	86,745	155,274	85,902	166,650
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	147,162	263,420	144,711	280,739
Employees Provident Fund Board	256,878	459,812	276,790	536,973
Axis-REIT主要单位持有人间接持有的单位：				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i)	32,251	57,729	33,005	64,030

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)

	2022		2021	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
管理公司董事直接持有的单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	24,370	43,622	24,221	46,989
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	36	20	39
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	57,200	102,388	57,200	110,968
Alex Lee Lao (ii)	58,050	103,910	57,696	111,930
Leong Kit May	43	77	43	83
Jancis Anne Que Lao (iii)	2,931	5,246	2,916	5,657
Maxine Teoh Sui Vern (iv)	8	14	8	16
Devika A/P K Sothinathan (v)	10	18	-	-
管理公司董事间接持有的单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (vi)	10,496	18,788	10,432	20,238
Alex Lee Lao (vii)	3,207	5,741	3,190	6,189
管理公司董事直系亲属直接持有的单位：				
Datin Kuyas Emiloglu (also known as Ka Ya-Shih)	10,422	18,655	10,359	20,096
Leon Lee Lao	2,348	4,203	2,336	4,532
Lao, Yin Yong Lee	859	1,538	854	1,657
Tan Siew Geok	842	1,507	836	1,622
Jeanette Ivy Robertson Lomax	255	456	255	495
Amanda Tan Myhre	74	132	73	142
John Lee Lao	1,202	2,152	1,202	2,332
Dean Lee Lao	2,448	4,382	2,433	4,720
Edward Teoh Eu Shang	1	2	1	2
Yolbars Khan Myhre	54	97	54	105
Takim Khan Myhre	54	97	54	105
K Sothinathan A/L Kanagasingam (Deceased)	209	374	-	-

附注：

- (i) 由 Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) 的基金经理持有。
(ii) Alex Lee Lao 是 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的替代董事。
(iii) Jancis Anne Que Lao 是 Alvin Dim Lao 的替代董事。
(iv) Maxine Teoh Sui Vern 是 Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee 的替代董事。
(v) Devika A/P K Sothinathan 从2022年6月1日起受委为管理公司董事。
(vi) 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。
(vii) 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2022年12月30日的每单位1.79令吉 (2021年: 1.94令吉) 的市场价格来确定。

财务报表附注

财务报表附注

9. 递延税项负债

认列递延税项负债

递延税项负债归于投资物业。

对于通过出售来变现的投资物业，有关投资物业递延税项资产或负债的计量是根据产业盈利税（简称“RPGT”）税率。Axis-REIT的营商模式是持有投资物业以赚取租金收入，亦是為了长期资本成长。因此，不预期会出售持有少于6年的投资物业。

在这一年暂时差异的变动

	于2021年 1月1日 '000令吉	认列于损益表 (附注 14) '000令吉	于2021年 12月31日/ 2022年 1月1日 '000令吉	认列于损益表 (附注 14) '000令吉	于2022年 12月31日 '000令吉
投资物业	9,122	3,675	12,797	1,683	14,480

10. 融资

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
非流动			
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）	10.1	450,000	450,000
融资租约负债	10.2	19	60
定期融资 - 有抵押	10.3	285,750	175,750
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	(742)	(895)
- 定期融资 - 有抵押	10.3	(1,547)	(738)
		733,480	624,177
流动			
循环信贷 - 有抵押	10.4	812,500	365,500
融资租约负债	10.2	40	40
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）	10.1	-	110,000
定期融资 - 有抵押	10.3	-	85,000
交易成本			
- 伊斯兰债券	10.1	-	(68)
- 定期融资 - 有抵押	10.3	-	(56)
		812,540	560,416
		1,546,020	1,184,593

10. 融资 (续)

10.1 伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）

Axis-REIT 独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad 有票面价值不超过3,000,000,000令吉的伊斯兰中期票据计划（简称“伊斯兰债券计划”）。这是于2012年7月13日开始的永久性计划。伊斯兰债券的详情如下所示。

第一项伊斯兰债券

2012年7月13日，Axis REIT Sukuk Berhad 依据伊斯兰债券计划发行面值110,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行 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。总额110,000,000令吉的第一项伊斯兰债券，于2022年7月13日赎回了。

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 和主理银行共同同意的其他证券作为抵押。截至2022年12月31日财政年，这些证券已获解押。

第三项伊斯兰债券

2019年1月7日，Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行面值240,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行240,000,000令吉的第三项伊斯兰债券是用来再融资 Axis-REIT的现有融资便利。第三项伊斯兰债券无评级，预计到期日是从发行日计起的7年，而法定到期日是从发行日计起的9年。

与240,000,000令吉第三项伊斯兰债券相关的579,000令吉交易成本，将于发行第三项伊斯兰债券的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、AxisREIT Sukuk Berhad 和主理银行共同同意的其他证券作为抵押。

第四项伊斯兰债券

2021年9月15日，Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行面值210,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行210,000,000令吉的第四项伊斯兰债券是用来再融资Axis-REIT的现有融资便利。第四项伊斯兰债券无评级，分成两批。80,000,000令吉债券的预期到期日为发行日算起的10年，法定到期日则是发行日算起的11年；而 130,000,000令吉债券的预期到期日为发行日算起的7年，法定到期日为发行日算起的8年。

与210,000,000令吉第四项伊斯兰债券相关的586,000令吉交易成本，将于发行第四项伊斯兰债券的10年和7年预期期限内进行摊销并记入损益表。

第四项伊斯兰债券是获得财务报表附注4所阐述的投资物业，以及主理银行法律顾问所推荐，并由Axis-REIT、AxisREIT Sukuk Berhad 和主理银行共同同意的其他证券作为抵押。

财务报表附注

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 (2021年: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下:

	未来最低租 约付款额 2022年 '000令吉	融资成本 2022年 '000令吉	最低租约付 款额的现值 2022年 '000令吉	未来是低租 约付款额 2021年 '000令吉	融资成本 2021年 '000令吉	最低租约付 款额的现值 2021年 '000令吉
一年以内	47	7	40	47	7	40
一年至五年	23	4	19	70	10	60
	70	11	59	117	17	100

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。

2022年5月14日到期的定期融资已在本财政年度内偿还。剩余的定期融资应分别于2025年1月28日、2026年3月31日、2028年3月28日和2032年7月12日偿还。相关的交易成本在3至10年的期限内摊销。

10.4 循环贷款 - 有抵押

循环贷款如财务报表附注4所阐述,是以投资物业作抵押。

10.5 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

	于2021年 1月1日 '000令吉	融资现金流 量的净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于2021年 12月31日/ 2022年 1月1日 '000令吉	融资现金流 量的净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于2022年 12月31日 '000令吉
伊斯兰债券	349,394	209,414	229	559,037	(110,000)	221	449,258
融资租赁负债	139	(39)	-	100	(41)	-	59
定期融资 - 有抵押	151,150	108,508	298	259,956	23,977	270	284,203
循环信贷 - 有抵押	611,500	(246,526)	526	365,500	445,994	1,006	812,500
融资活动产生的总负债	1,112,183	71,357	1,053	1,184,593	359,930	1,497	1,546,020

11. 应付款项与应计项目

	附注	2022 '000令吉	2021 '000令吉
流动			
贸易			
贸易应付账款		19,843	8,421
非贸易			
其他应付账款及应计开销	11.1	16,275	22,586
伊斯兰衍生产品	6.3	138	384
		16,413	22,970
		36,256	31,391

11.1 其他应付账款及应计开销包含分别应支付予管理公司和物业管理公司的2,152,000令吉 (2021年: 2,149,000令吉) 和 849,000令吉 (2021年: 761,000令吉)。这些金额均为无抵押,免息,并于每月滞延支付。

12. 营收

	2022 '000令吉	2021 '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	262,268	234,221
- 租约奖励调整	(633)	(1,142)
- 未开单的应收租约收入	3,381	4,590
	265,016	237,669
与客户签订合同的收入		
- 停车场收入	5,079	4,075
- 其他收入	14,376	4,451
	19,455	8,526
	284,471	246,195

13. 物业营运开销

	附注	2022 '000令吉	2021 '000令吉
门牌税		6,445	5,555
服务合约与维修		11,086	9,535
物业管理费	1(a)	5,671	4,921
物业管理报销		3,841	3,546
公用设施		4,095	2,674
其他		7,990	7,083
		39,128	33,314

财务报表附注

财务报表附注

14. 税务开销

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
递延税务开销			
- 本年度	9	1,683	3,675
合计税务开销		1,683	3,675
所得税开销对账			
税前净收益		192,050	204,039
采用马来西亚24%税率的所得税 (2021年: 24%)		46,092	48,969
不可扣税开销		1,616	1,239
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响		(4,934)	(8,344)
豁免所得税的影响	14.1	(42,774)	(41,864)
		-	-
产业盈利税 (简称“RPGT”)			
需缴付 RPGT 的投资物业公允价值累计盈利		1,683	3,675
		1,683	3,675

14.1 根据2006年12月31日宪报公布2006年财政法的1967年所得税法第61A修订条款，在为期一年的评估年度内，若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. 每单位盈利

每单位基本盈利

每单位基本盈利是根据本年度单位持有人应得的税后收入190,107,000令吉 (2021年: 200,364,000令吉) 和本年度流通的加权平均单位数1,638,102,155 (2021年: 1,451,867,807) 来计算。

每单位稀释盈利

Axis-REIT没有任何已发行的可转换票据或单位期权会产生稀释性的潜在单位。

16. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于:

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
物业净收益		
- 本年度	245,343	212,881
- 上年度	239	187
盈利与其他收益	797	804
	246,379	213,872
扣除: 非物业开销	(85,209)	(72,884)
	161,170	140,988
对可供配息收益的调整:		
- 设备折旧	591	640
- 损失备抵净计量	1,225	44
- 其他非现金项目	(2,748)	(3,448)
	160,238	138,224
扣除: 未分配收益	(153)	(239)
	160,085	137,985
每单位配息总额 (仙)	9.75	9.49
每单位配息净额 (仙)	9.75	9.49

17. 管理开销比率

	2022	2021
管理开销比率 (“MER”) (%)	1.22	1.25

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。

财务报表附注

财务报表附注

18. 营运分部

分部信息由 AXIS-REIT 管理公司董事局根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部业绩，AXIS-REIT 管理公司董事局将重点放在其投资物业上。这形成在MFRS 8，营运分部下，用以鉴定AXIS-REIT经营分部的基准。

由于投资物业的经济特性和服务性质都是相似的，因此管理公司董事局认为 AXIS-REIT 只有一项可呈报的营运分部，即已在财务状况表以及损益及其他综合收益表中呈列的“投资物业之租赁”栏目。

因此，没有编制任何营运分部的信息，因为 AXIS-REIT只有一项可呈报的分部。

由于 AXIS-REIT 全部的投资物业都位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布的信息。

19. 金融工具

19.1 金融工具分类

金融工具在MFRS 9下分类的分析如下所示：

- (a) 按摊销成本予以计量的金融资产（简称“FAAC”）；
- (b) 按摊销成本予以计量的金融负债（简称“FLAC”）；与
- (c) 记入损益的公允价值（简称“FVTPL”）。

	账面金额 '000令吉	FAAC/ (FLAC) '000令吉	FVTPL '000令吉
2022年			
金融资产			
应收款项与按金	15,378	13,598	1,780
现金与现金等价物	43,515	43,515	-
	58,893	57,113	1,780
金融负债			
租户按金	(87,078)	(87,078)	-
应付款项与应计项目	(36,256)	(36,118)	(138)
融资	(1,546,020)	(1,546,020)	-
	(1,669,354)	(1,669,216)	(138)
2021年			
金融资产			
应收款项与按金	17,749	17,749	-
现金与现金等价物	195,954	195,954	-
	213,703	213,703	-
金融负债			
租户按金	(82,658)	(82,658)	-
应付款项与应计项目	(31,391)	(31,007)	(384)
融资	(1,184,593)	(1,184,593)	-
	(1,298,642)	(1,298,258)	(384)

19. 金融工具 (续)

19.2 源自金融工具的净利与净亏

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
净收益/（亏损）：		
记入损益的公允价值	2,027	1,746
按摊销成本予以计量的金融资产	(428)	757
按摊销成本予以计量的金融负债	(48,319)	(47,406)
合计	(46,720)	(44,903)

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，一般上只要求租户按金而无要求其它抵押品。

应收款项

风险管理目标、政策、以及风险管理流程

管理层采纳高效的信贷政策，并持续断地监察所面对的信贷风险。

在每次报告日，Axis-REIT评估任何贸易应收款项是否为信贷减值。

当没有实际可收回相关款项的预期时，信贷减值贸易应收款项的账面总金额会在考虑租户按金后予以注销（部分或全部）。当Axis-REIT鉴定欠债人没有资产或收入来源足以产生足够现金流量来摊还要注销的金额时，通常就会以这种方式来处理。虽然如此，予以注销的贸易应收款项仍须面对执法行动。

与前一年相比，没有显著变动。

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至报告期末时，面对最大信贷风险的应收款项以其账面金额记入财务状况表中。

管理层已采取适当步骤，确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值予以计量。Axis-REIT采用账龄分析以监控贸易应收款项的信贷质量。逾期超过 90 天仍有重大结余的贸易应收款项被视为具有较高风险，并将单独进行监控。

财务报表附注

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品 (续)

截至报告期末时，由贸易应收款项带来的信贷风险金额达6,479,000吉 (2021年：8,107,000令吉)，在考虑到已认列的损失备抵和其他支持可收回性的证据后，此风险得到租户按金的充分抵押。

减值损失的认列与计量

于2022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“ECLs”) 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
2022年			
逾期 1 - 30 天	1,494	-	1,494
逾期 31 - 60 天	1,172	-	1,172
逾期 61 - 90 天	1,173	-	1,173
	3,839	-	3,839
信贷减值			
逾期超过 90 天	4,628	(1,988)	2,640
贸易应收款项	8,467	(1,988)	6,479
租赁合同资产	2,943	-	2,943
	11,410	(1,988)	9,422
2021年			
逾期 1 - 30 天	1,960	-	1,960
逾期 31 - 60 天	849	-	849
逾期 61 - 90 天	9	-	9
	2,818	-	2,818
信贷减值			
逾期超过 90 天	6,052	(763)	5,289
贸易应收款项	8,870	(763)	8,107
租赁合同资产	3,576	-	3,576
	12,446	(763)	11,683

在某些贸易应收款项中，由于租户有按金作为抵押，Axis-REIT不认列任何损失备抵。

19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险 (续)

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：

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
于1月1日结存	763	719
损失备抵重新计量净额	1,225	44
于12月31日结存	1,988	763

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无法履行已到期财政义务之风险。Axis-REIT面对的流动性风险主要来自于应付账款项与应计项目、租户按金及融资。

管理公司监控现金与现金等价物、以及被视为足以为 Axis-REIT 的业务提供资金的银行信贷，并将其保持于特定水平，以便能分配收益予单位持有人，同时缓解现金流量波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券监督委员会上市房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结截至报告期末时以未折现合约付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料:

	账面价值 '000令吉	合约利润率 %	合约现金额 '000令吉	1年内 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债							
2022年							
非衍生产品金融负债							
应付款项与应计项目	36,118	-	36,118	36,118	-	-	-
租户按金*	87,078	-	103,054	18,414	19,150	21,312	44,178
循环信贷							
- 有抵押	812,500	2.65 - 3.99	815,072	815,072	-	-	-
定期融资							
- 有抵押	284,203	2.67 - 4.20	347,696	10,707	10,707	146,888	179,394
融资租约负债	59	3.50	70	47	23	-	-
伊斯兰债券	449,258	3.68 - 4.65	538,332	19,154	19,154	275,138	224,886
	1,669,216		1,840,342	899,512	49,034	443,338	448,458
衍生产品金融负债							
伊斯兰衍生产品	138	-	138	138	-	-	-
	1,669,354		1,840,480	899,650	49,034	443,338	448,458

* 租户按金的账面金额以3.37% (2021年: 2.96%) 年利的估算利率折现。

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期分析 (续)

下表总结截至报告期末时以未折现合约付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料:

	账面价值 '000令吉	合约利润率 %	合约现金额 '000令吉	1年内 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债							
2021年							
非衍生产品金融负债							
应付款项与应计项目	31,007	-	31,007	31,007	-	-	-
租户按金*	82,658	-	93,981	21,110	11,501	22,815	38,555
循环信贷							
- 有抵押	365,500	2.65 - 2.89	366,334	366,334	-	-	-
定期融资							
- 有抵押	259,956	2.67 - 4.20	283,531	91,366	5,103	135,675	51,387
融资租约负债	100	3.50	117	47	47	23	-
伊斯兰债券	559,037	3.68 - 4.65	669,914	131,765	19,148	286,188	232,813
	1,298,258		1,444,884	641,629	35,799	444,701	322,755
衍生产品金融负债							
伊斯兰衍生产品	384	-	384	384	-	-	-
	1,298,642		1,445,268	642,013	35,799	444,701	322,755

* 租户按金的账面金额以3.37% (2021年: 2.96%) 年利的估算利率折现。

财务报表附注

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.6 市场风险

市场风险是指，对 Axis-REIT 的财务状况或现金流量产生影响的市价变动，例如利率的风险。

无论 Axis-REIT 是否是符合伊斯兰教义的房地产投资信托，利率始终是会影响其财务状况或现金流量的总体经济指标。

利率风险

Axis-REIT 面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如伊斯兰存款，以及与利率相关的金融负债如伊斯兰债券、定期融资、循环信贷及融资租约负债。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 订立两项名义合约金额的伊斯兰衍生产品（利润率掉期）协议，总额分别为110,000,000令吉与110,000,000令吉（2021年：总额为50,000,000令吉名义合约金额的利润率掉期协议），以实现 Axis-REIT 可接受的固定利率及浮动利率组合。有关掉期协议分别于2025年6月和2032年7月到期。

所面对的利率风险

根据截至报告期期末时的账面金额，Axis-REIT 受到利率影响的金融工具之利率概况如下所示：

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
金融资产		
固定利率工具		
存放于持牌银行的伊斯兰存款	21,064	172,452
金融负债		
固定利率工具		
融资租约负债	59	100
定期融资 - 有抵押	59,250	144,250
伊斯兰债券	450,000	560,000
	509,309	704,350
浮动利率工具		
定期融资 - 有抵押	226,500	116,500
循环信贷 - 有抵押	812,500	365,500
	1,039,000	482,000

19. 金融工具 (续)

19.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 未将任何固定利率之金融负债按公允价值记入损益，同时 Axis-REIT 也未以公允价值会计模式将伊斯兰衍生产品指定为套期工具。因此于报告期期末时出现的利率变动，不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度分析

于报告期期末时，利率波动每 100 个基点 (bp) 造成损益增加或（减少）的数额如下所示。

	损益	
	增加100个基点 '000 令吉	减少100个基点 '000 令吉
2022年		
浮动利率工具	(10,390)	10,390
利润率掉期	2,200	(2,200)
2021年		
浮动利率工具	(4,820)	4,820
利润率掉期	500	(500)

财务报表附注

财务报表附注

19. 金融工具 (续)

19.7 公允价值信息

基于这些金融工具的短期性质，其现金与现金等价物、应收款项与按金、应付款项与按金、应付款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。

下表对按公允价值列账的金融工具和不按公允价值列账的金融工具作分析，也同时披露财务状况表相关工具的公允价值和相关工具的账面金额。

	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 '000令吉
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	
2022年									
金融资产									
伊斯兰衍生产品	-	1,780	-	-	-	-	-	-	1,780
金融负债									
租户按金	-	-	-	-	-	87,078	87,078	87,078	87,078
伊斯兰衍生产品	-	138	-	-	-	-	-	138	138
融资	-	-	-	-	-	1,557,451	1,557,451	1,557,451	1,545,961
融资租约负债	-	-	-	-	-	69	69	69	59
	-	138	-	-	-	1,644,598	1,644,598	1,644,736	1,633,236
2021年									
金融负债									
租户按金	-	-	-	-	-	82,658	82,658	82,658	82,658
伊斯兰衍生产品	-	384	-	-	-	-	-	384	384
融资	-	-	-	-	-	1,188,868	1,188,868	1,188,868	1,184,493
融资租约负债	-	-	-	-	-	113	113	113	100
	-	384	-	-	-	1,271,639	1,271,639	1,272,023	1,267,635

19. 金融工具 (续)

19.7 公允价值信息 (续)

第2级公允价值

伊斯兰衍生产品

利润率掉期的公允价值是按经纪人的报价而确定。这些报价通过根据合约的条款和期限对估计的未来现金流进行贴现，并使用类似工具在计量日的市场利润率来测试其合理性。

第1级与第2级公允价值之间的转让

本财政年没有出现第1级与第2级公允价值之间的转让 (2021年: 没有任何一方的转让)。

第3级公允价值

下表列出在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模式关键的不可观察输入值。

不按公允价值列账的金融工具

类型	估值技术和所用输入值说明
租户按金、融资与融资租约负债	根据报告日期中Axis-REIT伊斯兰融资便利的当前市场利率计量之贴现现金流量。
上述使用的贴现率已纳入Axis-REIT的信贷风险与工具的流动性风险。这些风险的输入值不可观察，因为没有相同或类似的工具作为比较基准。	

20. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是要保持强大的资本基础以及确保Axis-REIT持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

管理公司董事持续监督资本与负债比率，并在预期需要融资时，在考量到资金市场投资者的意愿后，会考虑进行新的配售计划，以筹集资本。内部融资比率远低于证券监督委员会上市房地产投资信托指南中所规定的50%比率。在2020年，证券监督委员会已宣布暂时提高上市房地产投资信托的融资比率，顶限提升到60%直至2022年12月31日。

财务报表附注

财务报表附注

20. 资本管理 (续)

于报告期结束时，AXIS-REIT融资比率如下所示：

	附注	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
总融资	10	1,546,020	1,184,593
总资产价值		4,255,673	3,838,760
融资比率 (%)		36.33	30.86

Axis-REIT在财政年度内的资本管理方法与往常一致，并无变动。

21. 资本承诺

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
重大资本支出承诺		
投资物业		
已签约但未能于以下期限付款：		
- 一年以内	192,521	34,800

22. 关联方

就这些财务报表而言，若Axis-REIT有能力直接或间接地控制或联合控制某方，或在作出财务和营运决策时对该方产生重大影响，或反之亦然，或Axis-REIT及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为Axis-REIT的关联方。关联方可以是个人或其他实体。

关联方的核心管理人定义为有权并负责以直接或间接方式来规划、指挥和控制Axis-REIT的活动。核心管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及管理公司与信托公司高级管理层的特定人员。

22. 关联方 (续)

主要关联方交易

除了在财务报表其他处披露的主要关联方交易如下所示：

	2022 '000 令吉	2021 '000 令吉
向管理公司董事的关联方购买投资物业	16,300	28,195
拟向管理公司董事的关联方建议收购投资物业所支付的订金	-	326
向管理公司董事所控制的公司收到或应收到的租金收入	4,897	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

在2023年1月3日，Axis-REIT发行100,000,000个新单位，现金额为175,000,000令吉。这些新单位于2023年1月4日在马来西亚证券交易所主板上市。

管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第190至247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2022年12月31日Axis房地产投资信托的财务状况及其在该日截止的该年度之财务业绩和现金流量呈现真实与公正的观点。

谨代表管理公司，
Axis REIT Managers Berhad，
依照管理公司董事的决议而特此代表管理公司董事局签署：

.....
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

.....
Leong Kit May
董事

八打灵再也，

日期：2023年2月21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190至247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 (MIA编号：40667)，于2023年2月21日在雪兰莪州八打灵再也签署并郑重发出此声明。

.....
Ng Choy Tip

在本人（宣誓官姓名如下）面前宣誓：

信托公司致AXIS房地产投资 信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

我们在截至2022年12月31日的财政年度担任Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)的信托公司。以我们所深知及确信，Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”) 依照 2020 年 1 月 17 日签订的第四份主契约 (简称“契约”)、证券监督委员会上市房地产投资信托指南与适用证券法令有关管理公司和信托公司在投资权力方面的限制，在该财政年度内对 Axis-REIT 进行管理。

我们已确定，管理公司对 Axis-REIT 所有物业进行评估，且是依照契约及其他监管要求完成的。

我们亦确认，截至 2022 年 12 月 31 日财政年度所公布和支付的收益分配皆符合且反映 Axis-REIT 的目标。截至 2022年 12 月 31 日财政年度宣布五次的配息，详情如下：

- 1) 第一次中期收益分配，每单位2.42仙，于 2022年6月15日支付；
- 2) 第二次中期收益分配，每单位2.55仙，于 2022年8月30日支付；
- 3) 第三次中期收益分配，每单位2.45仙，于2022年11月30日支付；
- 4) 第四次中期收益分配，每单位 2.09仙，于2023年1月20日支付；与
- 5) 末期收益分配，每单位 0.24仙，于2023年2月28日支付。

谨代表信托公司，
RHB Trustees Berhad
(公司注册编号.: 200201005356 (573019-U))

.....
Tony Chieng Siong Ung
董事

吉隆坡，

日期：2023年2月21日

独立审计师致AXIS房地产投资 信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

财务报表的审计报告

意见

我们已对Axis房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”) 财务报表第190至247页，包含于2022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，以及财务报表附注，包括主要会计政策展开审核。

依我们所见，财务报表已根据马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则进行正规编制，更已真实与公平地反映 Axis-REIT截至2022年12月31日的财务状况，及该年度的财务业绩和现金流量。

形成意见的基础

我们按照马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则进行审计。我们在这些准则下的责任，在审计师报告的*财务报表审计之审计师责任*篇章有更详尽的叙述。在发表审计意见的基础上，我们确信已获得充足且恰当的审计证据。

独立性与其他道德职责

按照大马会计师协会 (关于专业道德、行为与守则) 细则 (简称“细则”) 以及与国际道德准则董事会给予专业会计师的道德准则 (包括国际独立准则) (简称“IESBA Code”)，我们独立于Axis-REIT，而我们按照细则与IESBA Code符合了其他的道德职责。

关键审计事项

主要审计事项是按我们的专业判断，在审计Axis-REIT本财政年财务报表时最重要的事项。我们的审计旨在对Axis-REIT财务报表形成一个整体意见，因此我们不会对这些事项提供个别意见。

投资物业的估值

请参阅财务报表附注4。

关键审计事项：

Axis-REIT拥有62项投资物业组成的组合，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2022年12月31日达4,186,020,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价的公允价值列明。

独立审计师致Axis房地产投资 信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

关键审计事项：（续）

估价过程涉及明智判断决定要运用哪些适当估价方法与采用哪些基础假设来预估。估价对采用的关键假设高度敏感，即假设的微幅变化可显著影响估值。

在当前财政年度，从某些外聘估价师获得的估价报告指出，与上一个财政年度的2019年新型冠状病毒（简称“COVID-19”）疫情期间相比，其估价的重大不确定性程度较低。然而，对这些估价仍要有一定程度的谨慎，鉴于COVID-19过渡到地方流行病段尚有未知影响，仍建议经常审查。

这是关键的审计事项，因为有些关键假设是根据不可观察输入值，因此在评估这些不可观察输入值时，需要明智判断。

我们在审计中如何处理此事项：

我们评估Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）筛选外聘估价师、决定估价的工作范围，以及审查并接纳外聘估价师估值报告的过程。

我们根据外聘估价师在受认同专业团体的会员籍来评估他们的资格与能力。我们也审查估价师与Axis-REIT签署的雇用条款，以决定是否有什么事项会影响估价师的客观态度或对他们的工作范围付诸一些限制。

我们也评估所采用的估价方法是否适当，须考虑到每项物业租用情况与/或状况的各自优势。我们通过检查租赁协议和其他证明文件，测试估价师在投资法下计算市场价值时所应用的数据。我们将估价时用的资本化率与以往数据及业界可得数据相比较，来挑战其资本化率。若有关比率超出预期范围，我们将采取进一步程序，以了解额外因素的效应，并在必要时，与估价师作进一步讨论。

我们与已将估价不确定性段落纳入其估价报告的外聘估价师进行讨论，以了解他们在估价时如何考虑COVID-19过渡到地方流行病阶段和市场不确定性所带来的影响。

我们也考虑在固有的主观性与估计的主要假设数据在财务报表披露的充分性。这包括关键的不可观察输入值与公允价值的键，是否传达了不明朗因素。

财务报表与审计师报告之外的信息

管理公司负责其他信息。其他信息包括在此年度报告的信息，却不包括Axis-REIT财务报表与我们的审计报告。

我们对Axis-REIT财务报表的意见，并不涵盖年度报告，而我们并不会表达任何形式的保证结论。

就我们对Axis-REIT财务报表的审计而言，我们的责任是阅读上述所鉴定的其他信息，并考虑其他信息是否与财务报表，或与我们在审计时所得到的认知，明显地不一致或有明显的误导之处。如果根据我们在此审计师报告日期之前对其他信息所履行的工作，我们得到的结论是有关其他信息确实有实质性误导的声明，我们就需要作出报告。就此方面，我们没有任何报告。

独立审计师致Axis房地产投资 信托单位持有人的报告

(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监控，因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报表时，免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报表时，管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力，在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并运用持续经营基础的会计，除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务，或别无其他实际的替代方案。

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任

我们的目的是要取得合理的确信，以便确保Axis-REIT的财务报表整体上都免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明，并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信，惟无法保证依据马来西亚与国际受批准的审计准则来进行审计，就能够侦察出所有的实质性误导声明。误导性声明可来自欺骗与错误，若在个别或累积下，预期会合理地影响以此财务报表为基础的使用者之经济决定，就被视为实质性。

根据马来西亚与国际受批准的审计准则的审计工作之一部分，我们运用专业判断，并在审计过程保持专业的质疑精神，我们也：

- i) 鉴定并评估Axis-REIT的财务报表出于欺骗或错误的实质性误导声明的风险，设计与履行审计程序来应对这些风险，并取得审计证据，以足够并适合作为提供意见之基础。未能侦察出于欺骗的实质性误导声明的风险，高于出于错误的实质性误导声明的风险，因为若是涉及欺骗，可能会有共谋、伪造、刻意地遗漏、错误陈述或无视内部监控。
- ii) 了解与审计有关的内部监控，以便设计出适于各种情况的审计程序，惟这并不是要对Axis-REIT内部监控的效率表达意见。
- iii) 评估管理公司所使用的会计政策是否适当，而会计估计及相关披露是否合理。
- iv) 根据取得的会计证据，以对管理公司运用持续营基础的会计作出适当性的结论，无论是否有实质性不明朗事件或情况存在，可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在，我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT的财务报表相关披露，或者有关披露是不充分，我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而，未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- v) 评估Axis-REIT的财务报表的整体呈现、结构与内容，包括披露，以及Axis-REIT的财务报表是否真实而公允地呈现基础交易与事件。
- vi) 就Axis-REIT内的实体或业务营运的财务信息，取得充足的适当审计证据，以对Axis-REIT的财务报表表达意见。我们负责集团审计的方向、监督与表现。我们对审计意见全权负责。

独立审计师致Axis房地产投资信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任 (续)

我们与管理公司交流，包括计划中的审计范围与时间，以及重大的审计结果，包括在我们审计过程中是否鉴定出内部监控有重大的不足之处。

我们也提供管理公司一份声明，表明我们已遵循有关独立性的相关道德要求，并与他们交流可能合理地影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及在适用情况下采取行动剔除威胁或提供相关的保护独立性措施。

从我们与管理公司交流的事项，我们决定哪些事项是审计Axis-REIT的本财政年财务报表时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

其他事项

本报告根据Axis-REIT的信托契约，纯粹只为Axis-REIT单位持有人而编制，此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人士承担任何责任。

KPMG PLT

(LLP0010081-LCA & AF 0758)

特许会计师

Florence Chua Lei Choon

核准编号：03347/01/2024 J

特许会计师

雪兰莪八打灵再也

日期：2023年2月21日

物业组合详情

序号	物业名称	物业净收益			物业估值				土地使用权			
		营收 (‘000 令吉)	物业营运 开销 (‘000 令吉)	物业净 收益 (‘000 令吉)	重估前账面 价值 (‘000 令吉)	重估后账面 价值 (‘000 令吉)	未实现盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	土地 使用权	剩余租期 (年)	建筑物 楼龄 (年)
1	Menara Axis	5,349	2,162	3,187.00	112,834	112,500	(334)	91,655	20,845	租赁地契	43	18
2	Axis Business Campus	4,129	1,441	2,688.00	80,700	80,700	0	63,411	17,289	租赁地契	45	28-37
3	Axis Business Park	9,732	2,755	6,977.00	121,100	121,900	800	102,120	19,780	租赁地契	38	20-24
4	Axis Technology Centre	2,791	1,156	1,635.00	64,582	64,700	118	53,702	10,998	租赁地契	45	12-32
5	Axis Vista	3,391	617	2,774.00	60,524	60,000	(524)	37,753	22,247	租赁地契	44	49
6	Crystal Plaza	9,384	1,808	7,576.00	113,114	113,000	(114)	73,378	39,622	租赁地契	37	27
7	Infinite Center	4,346	1,262	3,084.00	45,349	45,400	51	37,424	7,976	租赁地契	43	36
8	Quattro West	4,890	1,516	3,374.00	60,078	61,000	922	51,593	9,407	租赁地契	50	40
9	Strateq Data Centre	5,424	488	4,936.00	68,000	68,000	0	42,927	25,073	租赁地契	46	23
10	The Annex	265	233	32.00	21,544	21,740	196	13,624	8,116	租赁地契	40	40
11	Wisma Academy Parcel	6,631	2,287	4,344.00	75,000	75,000	0	77,326	(2,326)	租赁地契	40	26
12	Wisma Kemajuan	4,842	1,937	2,905.00	66,000	67,000	1,000	37,960	29,040	租赁地契	43	29
13	Axis Aerotech Centre @ Subang	6,968	264	6,704.00	90,793	92,000	1,207	72,868	19,132	租赁地契	44	4
14	Axis Mega Distribution Centre	20,515	2,339	18,176.00	316,622	316,500	(122)	259,315	57,185	租赁地契	69	5
15	Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam	3,995	1,699	2,296.00	53,468	50,000	(3,468)	53,813	(3,813)	租赁地契	63	30
16	Axis Shah Alam Distribution Centre 1	2,501	190	2,311.00	40,500	40,700	200	22,507	18,193	永久地契	NA	28
17	Axis Shah Alam Distribution Centre 2	3,782	397	3,385.00	48,916	50,000	1,084	47,614	2,386	租赁地契	44	38
18	Axis Shah Alam Distribution Centre 3	15,569	2,232	13,337.00	198,414	198,000	(414)	187,914	10,086	永久地契	NA	8-15
19	Axis Shah Alam Distribution Centre 4	6,975	508	6,467.00	93,369	93,500	131	84,639	8,861	永久地契	NA	10-31

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)	重估前账面 价值 (‘000 令吉)	重估后账面 价值 (‘000 令吉)	未实现盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	土地 使用权	剩余租期 (年)	建筑物 楼龄 (年)
20	Axis Northport Distribution Centre 1	5,714	509	5,205.00	91,500	91,500	0	67,076	24,424	租赁地契	80	31
21	Bukit Raja Distribution Centre	7,066	324	6,742.00	113,637	117,000	3,363	80,854	36,146	永久地契	NA	16-28
22	Fonterra HQ	1,450	189	1,261.00	22,800	23,000	200	11,264	11,736	永久地契	NA	23
23	Axis Industrial Facility @ Rawang	3,941	597	3,344.00	50,063	60,000	9,937	51,513	8,487	永久地契	NA	12-21
24	Emerson Industrial Facility Nilai	3,301	242	3,059.00	42,066	44,000	1,934	27,509	16,491	租赁地契	73	15-24
25	Senawang Industrial Facility	1,712	72	1,640.00	24,841	24,700	(141)	19,134	5,566	永久地契	NA	23
26	Axis Facility @ Batu Kawan	1,634	104	1,530.00	19,000	19,000	0	14,706	4,294	租赁地契	27	3
27	Bayan Lepas Distribution Centre	5,794	994	4,800.00	65,000	67,000	2,000	50,952	16,048	租赁地契	40	22
28	Axis Hypermarket @ Sungai Petani	3,042	185	2,857.00	49,144	52,000	2,856	39,117	12,883	永久地契	NA	15
29	Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,451	103	1,348.00	24,600	24,900	300	17,821	7,079	租赁地契	31	21
30	Seberang Prai Logistics Warehouse 2	573	62	511.00	9,840	9,880	40	7,384	2,496	租赁地契	31	26
31	Seberang Prai Logistics Warehouse 3	6,883	663	6,220.00	76,362	77,000	638	64,282	12,718	租赁地契	30/46	17-19
32	Wasco Facility @ Kuantan	14,317	1,103	13,214.00	158,000	159,000	1,000	157,619	1,381	租赁地契	87	8-20
33	Axis Steel Centre @ SILC	14,202	585	13,617.00	163,000	163,000	0	155,949	7,051	永久地契	NA	12
34	Beyonics i-Park Campus - Block A	1,362	172	1,190.00	19,000	19,000	0	14,469	4,531	永久地契	NA	7
35	Beyonics i-Park Campus - Block B	1,234	146	1,088.00	17,000	17,000	0	13,115	3,885	永久地契	NA	7

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)	重估前账面 价值 (‘000 令吉)	重估后账面 价值 (‘000 令吉)	未实现盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	土地 使用权	剩余租期 (年)	建筑物 楼龄 (年)
36	Beyonics i-Park Campus - Block C	1,126	139	987.00	15,122	15,000	(122)	12,055	2,945	永久地契	NA	7
37	Beyonics i-Park Campus - Block D	2,117	243	1,874.00	29,000	29,000	0	22,504	6,496	永久地契	NA	7
38	Beyonics i-Park Campus - Block E	2,666	285	2,381.00	37,000	37,000	0	32,099	4,901	永久地契	NA	5
39	D8 Logistics Warehouse	2,887	274	2,613.00	40,162	40,300	138	31,773	8,527	租赁地契	33	14
40	D21 Logistics Warehouse	3,444	334	3,110.00	43,486	43,600	114	49,648	(6,048)	租赁地契	33	18
41	FCI Senai	2,011	299	1,712.00	25,600	26,500	900	12,693	13,807	租赁地契	45	15
42	Indahpura Facility 1	546	82	464.00	8,200	8,200	0	7,343	857	永久地契	NA	6
43	Kerry Warehouse	3,101	289	2,812.00	39,500	39,500	0	33,821	5,679	租赁地契	51	9
44	Niro Warehouse	1,864	163	1,701.00	29,200	29,200	0	17,051	12,149	租赁地契	29	19
45	Nusajaya Tech Park Facility 1	3,518	389	3,129.00	42,000	42,000	0	42,773	(773)	永久地契	NA	5
46	Nusajaya Tech Park Facility 2	1,110	157	953.00	15,500	15,500	0	14,105	1,395	永久地契	NA	6
47	Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	1,624	233	1,391.00	22,705	23,000	295	13,820	9,180	租赁地契	45	17
48	Axis Hypermarket @ Johor	7,790	552	7,238.00	106,000	107,000	1,000	76,997	30,003	永久地契	NA	12
49	Axis Facility 2 @ Nilai	3,744	130	3,614.00	51,000	51,600	600	50,920	680	租赁地契	67	7
50	Axis Facility 2 @ Bukit Raja	2,091	143	1,948.00	45,107	44,400	(707)	43,761	639	租赁地契	67	36
51	D37c Logistics Warehouse	5,149	340	4,809.00	66,200	66,200	0	66,094	106	租赁地契	33	4
52	Axis Shah Alam Distribution Centre 5	6,203	602	5,601.00	95,000	96,000	1,000	96,330	(330)	租赁地契	52	31
53	Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam	840	100	740.00	13,800	14,700	900	12,256	2,444	租赁地契	55	40
54	Indahpura Facility 2	636	55	581.00	9,000	9,000	0	8,733	267	永久地契	NA	4

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)	重估前账面 价值 (‘000 令吉)	重估后账面 价值 (‘000 令吉)	未实现盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	投资支出总额 (包括增值 与发展) (‘000 令吉)	累积重估盈 利/(亏损) (‘000 令吉)	土地 使用权	剩余租期 (年)	建筑物 楼龄 (年)
55	Indahpura Facility 3	578	78	500.00	7,000	7,000	0	6,821	179	永久地契	NA	4
56	Beyonics i-Park Campus - Block F	1,206	84	1,122.00	15,000	15,000	0	13,276	1,724	永久地契	NA	2
57	Bukit Raja Distribution Centre 2	7,534	614	6,920.00	164,169	163,500	(669)	163,926	(426)	永久地契	NA	23
58	Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang	5,208	587	4,621.00	75,000	77,000	2,000	76,388	612	租赁地契	52/54	4-6
59	Pasir Gudang Logistics Warehouse 2	2,557	395	2,162.00	32,679	36,000	3,321	32,679	3,321	租赁地契	29	18-27
60	Indahpura Facility 4	1,014	56	958.00	16,687	18,200	1,513	16,687	1,513	永久地契	NA	1
61	DW1 Logistics Warehouse	18,278	1,155	17,123.00	395,642	391,000	(4,642)	395,642	(4,642)	租赁地契	32	3
62	Axis Industrial Facility 1 @ Meru	214	9	205.00	41,682	41,000	(682)	41,682	(682)	永久地契	NA	15-25
合计		284,211	39,128	245,083	4,158,201	4,186,020	27,819	3,596,184	589,836			

单位持有人统计数据

列入存户记录的持有单位分析

于2023年1月31日

已发行并缴足单位: 1,741,054,038 单位 (表决权: 一个单位一票)

持有单位的分布

持有单位的规模	单位持有人的 人数	占单位持有人 总数比率%	持有的单位 数量	持有单位比 率%
少于 100	791	6.46%	15,399	Neg
100 - 1,000	3,196	26.08%	1,742,293	0.10%
1,001 - 10,000	5,715	46.64%	23,179,817	1.33%
10,001 - 100,000	2,004	16.36%	55,772,538	3.20%
100,001 直至少于已发行单位的 5%	545	4.45%	1,354,177,895	77.78%
已发行单位的5%及以上	2	0.02%	306,166,096	17.59%
	12,253	100.00%	1,741,054,038	100.00%

30 大单位持有人

单位持有人名字	持有单位 数量 ^	%
1 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	159,003,693	9.13%
2 KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	147,162,403	8.45%
3 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	77,403,700	4.45%
4 LEMBAGA TABUNG HAJI	76,732,615	4.41%
5 TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	57,199,925	3.29%
6 ALEX LEE LAO	54,238,718	3.12%
7 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (NOMURA)	39,016,291	2.24%
8 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	31,637,342	1.82%
9 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	31,488,049	1.81%
10 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND	27,666,890	1.59%
11 EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (AMUNDI)	25,613,654	1.47%
12 PERMODALAN NASIONAL BERHAD	22,115,098	1.27%
13 EXEMPT AN FOR AIA BHD.	20,454,565	1.17%
14 URUSHARTA JAMAAH SDN. BHD. (2)	18,000,000	1.03%
15 JPMCB NA FOR VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,629,900	1.01%
16 CIMB COMMERCE TRUSTEE BERHAD FOR KENANGA SHARIAH GROWTH OPPORTUNITIES FUND	17,522,449	1.01%
17 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD	17,146,200	0.98%
18 MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND	16,601,250	0.95%
19 PAMB FOR PRULINK EQUITY FUND	15,930,434	0.91%
20 HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	15,868,531	0.91%
21 JPMCB NA FOR VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	15,689,600	0.90%
22 TOKIO MARINE LIFE INSURANCE MALAYSIA BHD	14,985,724	0.86%
23 PERTUBUHAN KESELAMATAN SOSIAL	14,595,541	0.84%
24 DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	14,262,626	0.82%
25 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA	14,005,900	0.80%
26 PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI	12,470,772	0.72%

^根据非综合基础的证券账户

单位持有人统计数据

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
27 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,187,189	0.70%
28 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 3 - DIDIK	11,746,028	0.67%
29 URUSHARTA JAMAAH SDN. BHD. (AHAM AM 2)	11,172,115	0.64%
30 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2	10,574,200	0.61%
	1,020,121,402	58.59%

[^]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	294,811,490	16.93%	-	-
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	147,162,403	8.45%	34,601,514 ^{^^}	1.99%

^{^^}由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)基金经理持有

董事权益

董事/替代董事姓名	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (董事)	20,000	微不足道	-	-
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (董事)	24,369,829	1.40%	10,496,327*	0.60%
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	57,199,925	3.29%	-	-
Leong Kit May (董事)	43,408	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)	-	-	-	-
Lim Keng Hwee (董事)	-	-	-	-
Devika A/P K Sothinathan (董事)	10,468	微不足道	-	-
Alex Lee Lao (替代董事)	58,050,242	3.33%	3,206,901**	0.18%
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	2,930,885	0.17%	-	-
Maxine Teoh Sui Vern (替代董事)	7,500	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2023年1月31日编制, 以便有关信息形成的日期, 须不早于年度大会通告日期的6个星期之前。

2022年产业市场总览



市场指标

在2022年, 马来西亚专注于从COVID-19疫情的黑天鹅事件恢复过来。随着整体疫苗接种率提高, 政府宣布于2022年4月过渡到地方流行病阶段并重新开放国际边界, 大多数企业在2022年下半年恢复正常运作。然而, 俄乌战争加剧带来新挑战, 如能源和食品价格上涨。

尽管面对如此压力, 但随着劳动力市场以及服务和制造业复苏带动企业与经济活动的情况下, 国内需求增加, 支撑着2022年第一季至第三季的季度国内生产总值 (GDP) 录得在360,200,000,000至382,900,000,000令吉之间。马来西亚经济在2022年前三个季度增长9.3%。

自2022年初以来, 劳动力市场有明显改善。在稳健就业增长推动下, 2022年前三个季度的失业率处于4.1%、3.9%和3.7%, 相比2021年底为4.6%。

以消费者价格指数 (CPI) 衡量的总体通胀率在2022年第一季至第三季度增幅介2.2至4.5%之间范围, 主要受到2021年实施电费折扣的基数效应以及核心和价格波动通胀持续增长所驱动。CPI从2021年12月的124.5点上升到2022年11月的129.0点。

马来西亚国家银行 (BNM) 调整货币宽松程度, 自2022年5月以来四次提高隔夜政策利率 (OPR), 每次25个基点, 到2022年12月达2.75%, 以应对不断上升的通胀压力。此举也有助防范未然, 避免过度需求形成价格压力的风险。

2022年第三季的商业状况指数 (BCI) 大致保持稳定, 为99.8点, 按季 (2022年第二季为96.2点) 和按年 (2021年第三季为97.0点) 比较均未录得明显变化。在正面消息方面, 马来西亚工业生产指数 (IPI) 在2022年9月按年增长10.8%, 获得强劲的矿业、制造业和电力产出所支持。

获批准投资, 2020年至2022年第一季度至第三季

马来西亚	2020年	2021年	2022年第一季度至第三季
▶ 获批准项目数量	4,758	4,568	2,786
▶ 国内投资 (百万令吉)	103,199.1	100,817.0	63,044.2
▶ 外来投资 (百万令吉)	64,197.0	208,583.5	130,657.3
▶ 资本投资总额 (百万令吉)	167,396.1	309,400.4	193,701.5

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

在2021年第一季度至第三季, 马来西亚录得2,786个获批准项目, 价值193,700,000,000令吉, 与去年同期相比, 按年增长2.5% (2021年第一季度至第三季: 189,000,000,000令吉)。在批准的投资总额中, 58.5% (113,300,000,000令吉) 投入服务业, 其次是制造业 (33.5%, 64,900,000,000令吉) 和原产业 (8.0%, 15,500,000,000令吉)。

就投资来源而言, 外国直接投资 (FDI) 仍然是主要贡献者, 占67.5% (130,700,000,000令吉), 而国内直接投资 (DDI) 占32.5% (63,000,000,000令吉)。在批准的总投资中, 中国在国外投资占主导地位, 总额为49,200,000,000令吉, 其次是美国 (16,900,000,000令吉)、荷兰 (16,500,000,000令吉)、德国 (9,200,000,000令吉) 和新加坡 (8,700,000,000令吉)。

据世界银行说法, 持续多年的投资项目将为经济增长提供额外支持。此外, 国内和国际游客的旅游相关活动预计将逐步恢复。按照财政部的说法, 2022年GDP增长可能会超过早前预测的6.5-7.0%, 预计2023年增长会放缓到4.0%。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

工业领域总览

制造业仍然是促进马来西亚国内生产总值增长的关键推手之一，得以在2022年第三季度吸引64,900,000,000令吉资本投资总额，尽管比2021年第一季的103,900,000,000令吉按年减少37.5%。随着国际边界于2022年4月1日重新开放，政府政策保持一致加上经济活动趋向正常化，支持制造业持续有所表现。然而，即使获得疫情期间受压抑的潜在需求所支撑，市场的不确定性和持续存在的问题，如国内劳动力短缺、宏观经济不稳定和俄罗斯与乌克兰之间的冲突，拖累着制造业增长。

在这种情况下，外国直接投资约占2022年第一季至第三季资本投资总额的77.4%（50,200,000,000令吉），而国内投资则贡献其余的22.6%（14,700,000,000令吉）。就外国直接投资价值而言，德国明显是外国直接投资贡献最高的国家（11个批准项目，8,600,000,000令吉，其次是韩国（2个批准项目，6,200,000,000令吉）和荷兰（9个批准项目，5,900,000,000令吉）。

同样，在64,900,000,000令吉的批准投资总额中，排名前三的工业部门是电气电子工业（占34.8%，22,600,000,000令吉），其次是运输设备业（占11.6%，7,500,000,000令吉）和石油产品（包括石化产品）（占8.5%，5,500,000,000令吉）。

数码化和全球化的全球趋势，在芯片短缺问题的支持下，有利于电气电子（E&E）行业增长。此外，石化行业主要受到挥之不去的俄乌战争所影响，这场战争破坏了供应贸易流，进而提振需求受压抑的石油、石化和棕油行业。

国际边界重新开放，有助吸引更多外国投资，而对国家经济产生积极影响。这反映在强劲的内在和外在需求、经济活动增加以及电子商务在我国日渐普及化，推动了国内生产总值增长。

制造领域：投资总览，2020年至2022年第三季

马来西亚	2020年	2021年	2022年第三季
▶ 获批准项目数量	1,050	702	588
▶ 国内投资 (百万令吉)	34,683.10	15,489.30	14,681.50
▶ 外来投资 (百万令吉)	56,579.90	179,598.60	50,192.10
▶ 资本投资总额 (百万令吉)	91,263.10	195,087.90	64,873.60

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

工业市场

1.0 大吉隆坡

1.1 工业领域

大吉隆坡获批准的资本投资总额按年减少60.5%，从2020年的19,730,000,000令吉降至2021年的7,790,000,000令吉，与同一时期雪兰莪州获批准项目的下降趋势同步。制造业活动受到2021年6月至10月为遏制Covid-19疫情蔓延而实施全国封锁令的严重影响，这导致所有与制造业相关的投资项目都呈现下降。

然而，截至2022年第一季至第三季度，吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪州批准208个制造业项目，价值9,830,000,000令吉，大多数经济领域复苏和外国投资者恢复信心，让制造业受益。

大吉隆坡：获批准的制造业项目，2020年至2022年第三季

州属	2020年		2021年		2022年第三季	
	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)
▶ 吉隆坡联邦直辖区	17	1,306.5	17	278.4	9	121.7
▶ 雪兰莪州	324	18,425.2	247	7,511.0	199	9,704.0
▶ 大吉隆坡	341	19,731.7	264	7,789.4	208	9,825.7

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

大吉隆坡于2022年宣布以下值得一提的工业领域相关项目：

- Ninja Van Malaysia已经公布其在2022年位于莎阿南，最重要的新货仓建设，面积达260,000平方尺。这次扩建将有能力每天处理超过400,000个包裹。
- 在2022年1月，Axis-REIT同意将即将重新开发的Bukit Raja Distribution Centre 2，此个620,096平方尺的货仓租给Shopee Express，租期为15年。该设施预计将于2023年8月31日完成并移交给Shopee Express。
- Can-One Bhd通过其独资子公司TOGO Greenland Sdn Bhd，与Worldklang Group Property Development Sdn Bhd合作发展其位于加埔的两块永久地契土地，共计67.92英亩。最初的计划是建造86单位的半独立式工厂、44单位的排列式工厂和一间宿舍，总发展价值为478,800,000令吉。该项目计划于2027年完成，旨在转变为巴生新的一站式工业园区。
- Xin Hwa Holdings Berhad投资约100,000,000令吉，在莎阿南建立电子履单中心，以支持蓬勃发展的电子商务市场。该设施包括7层的办公楼和3层的货仓，总建筑面积为300,000平方尺。
- OCB Bhd与WorldKlang Group Property Development Sdn Bhd合作，在加埔的36.92英亩永久地契上，进行名为“Excellent Technology Park @ KIIP Kapar”的产业项目，总投资额为247,600,000万令吉。该工业发展项目完成后将包括34单位的半独立式工厂。
- OCR Group Bhd和Magna Prima Bhd同意在莎阿南15区的20英亩租赁地契上共同发展综合电子商务物流中心，总发展价值为1,500,000,000令吉。该项目将从2023年开始分阶段开发，包括零售和商业空间，包括多层综合电子商务空间和服务式公寓。
- CSH Alliance Bhd以10,000,000令吉收购八打灵再也丹当路占地1.07英亩的工业用地，为其电动车（EV）车型建立4S（销售、维修、配件、车身和喷漆）服务中心和展示厅，并为其客户提供相关的售后服务。
- 信息通信技术（ICT）供应商Ericsson扩大其区域分销能力，启用位于雪邦吉隆坡国际机场货运村Cainiao Aeropolis电子世界贸易平台（eWTP）中心的新设施，建筑面积达68,000平方尺，以支持亚太地区客户网络的营运。
- 除了2021-2025年的“第一雪兰莪计划（RS-1）”，雪兰莪州政府还透露在雪邦发展2,000英亩雪兰莪国际航空园（SAP）的计划，以满足马来西亚航空航天业者日益增长的需求。该园区旨在成为自由贸易区，以迎合MRO、飞机维修和改装活动、引擎和航空制造、培训研究中心和开发实验室的需求。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

- NTT有限公司宣布在赛城建设第六个数据中心，即Cyberjaya 6 (CBJ6)，以满足超大规模和高端企业的需求，其电力容量负荷为22MW（与CBJ5数据中心合并）。NTT有限公司将为其第六个数据中心投资224,550,000令吉。
- Siab Holdings Berhad (SIAB)以4,330,000令吉收购1.55英亩租赁地契的空置工业地来建造其货仓设施。
- 澳洲The Arnott's Group (TAG) 在吉隆坡推介其亚洲枢纽，以配合其建立区域动力中心的扩张计划。The Arnott's Group三个阶段扩张计划包括投资155,000,000令吉建立制造中心和招聘200多名人才。
- Nippon Express (Malaysia) Sdn Bhd (NX Malaysia)在吉隆坡国际机场的自由商业区 (FCZ) 开设面积为63,507平方尺的新货仓，用于业务扩展和货物存储空间，以支持日益增长的货运需求。
- 雇员公积金局 (EPF) 和Ally Logistics Property合作，在Bukit Raja的27英亩永久地契土地上开发智能货仓。在2024年第三季完成后，该货仓将有1,800,000平方尺空间（足以存放100,000个托盘），将根据15年的总租约协议全部租给Ally Logistics Property (ALP)。
- 20 Cube Logistics Pte Ltd将其位于巴生港自由贸易区 (PKFZ) 的马来西亚配送中心扩大到250,000平方尺的储存空间（足以存放2万个托盘），以支持其在亚太地区的离岸货仓业务。
- Rivertree Group在巴生中路的第一个项目是Esteem商业园，该项目位于10.03英亩永久地契地段，分两个阶段发展，总产值达180,000,000令吉。竣工后，该园区共提供39个工业单位。第一阶段的19个单位已于2022年6月非正式推介，第二阶段的其余20个单位将于2023年第二季推介。
- UMW Group设备部门在Kota Kemuning开设新的综合设备部门客户中心 (EDCC)，以容纳其重型和工业设备以及工业动力业务，该中心占地1.2英亩，拥有25,000平方尺车间以及10,000平方尺办公空间。
- Dassault Aviation的子公司ExecuJet MRO Services Malaysia，开始建造其新的专门维护、修理和大修 (MRO) 中心，总建筑面积为149,500平方尺，计划在2023年第四季完工。该设施的投资价值为100,000,000令吉，位于梳邦的Sultan Abdul Aziz Shah机场，以满足亚太地区更多公务机的需求。
- Cochlear Limited宣布扩大其在吉隆坡的全球生产设施，涉及的投资超过30,000,000令吉。新工厂将拥有约50,000平方尺空间。

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，2020年至2022年第三季⁽¹⁾

州属	工业物业类型	2020年		2021年		2022年第三季 ⁽¹⁾	
		成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 吉隆坡 联邦 直辖区	空地	0	0.00	2	3.91	3	13.86
	排列式工厂	38	56.83	53	89.33	58	126.94
	半独立式工厂	8	42.18	8	40.10	4	19.55
	独立式工厂	11	86.93	14	91.92	24	307.21
	工业综合大厦	23	10.03	17	7.29	20	7.80
	其他	5	3.24	3	2.61	1	0.99
	合计	85	199.21	97	235.16	110	476.35
▶ 雪兰莪	空地	360	3,440.25	400	3,727.65	428	2,511.61
	排列式工厂	714	724.38	888	912.97	933	892.90
	半独立式工厂	287	1,175.63	430	1,567.46	421	1,717.36
	独立式工厂	151	1,827.63	187	2,582.49	188	2,177.24
	工业综合大厦	38	17.23	7	38.49	9	4.18
	其他	51	105.87	40	88.18	41	245.14
	合计	1,601	7,290.99	1,952	8,917.24	2,020	7,548.43
▶ 大吉隆坡	空地	360	3,440.25	402	3,731.56	431	2,525.47
	排列式工厂	752	781.21	941	1,002.30	991	1,019.84
	半独立式工厂	295	1,217.81	438	1,607.56	425	1,736.91
	独立式工厂	162	1,914.56	201	2,674.41	212	2,484.45
	工业综合大厦	61	27.26	24	45.78	29	11.98
	其他	56	109.11	43	90.79	42	246.13
	合计	1,686	7,490.20	2,049	9,152.40	2,130	8,024.78

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：⁽¹⁾ = 初步数据

2021年，大吉隆坡有2,049宗工业物业交易，价值9,150,000,000令吉，成交额和成交量分别按年增长22.2%和21.5%（2020年：7,490,000,000令吉；1,686宗交易）。工业交易活动改善，主要是由于工业领域获强烈购兴，而且投资者为了未来的扩张而积极收购所致。

随后，截至2022年第三季，共录得2,130宗交易，价值8,020,000,000令吉，其中排列式工厂/货仓所占份额最高，达991宗（46.5%），其次是空地（占20.2%份额，431单位），半独立式工厂/货仓（占20.0%份额，425单位），独立式工厂/货仓（占10.0%份额，212单位），“其他”类别（占2.0%份额，42单位）和工业综合大厦/单位（占1.3%份额，29单位）。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

就物业类型的成交额而言，在2022年第三季，空地的成交额最高，为2,525,470,000令吉，其次是独立式工厂/货仓，为2,484,450,000令吉，半独立式工厂/货仓以1,736,910,000令吉成交，排列式工厂/货仓以1,019,840,000令吉成交，“其他”类别以246,130,000令吉成交，以及工业综合大厦/单位以11,980,000令吉成交。

具体而言，吉隆坡联邦直辖区的工业物业成交额在2021年录得235,160,000令吉，比2020年的199,210,000令吉增长18.0%。这与2021年的成交量增长14.1%至97单位（2020年：85单位）相符。截至2022年第三季，总成交量录得110个单位，总交易额为476,350,000令吉。

雪兰莪州的工业市场活动也有改善，总成交额从2020年的7,290,000,000令吉增长到2021年的8,920,000,000令吉，按年增长22.3%，成交量也相应增长21.9%，达到2021年的1,952宗（2020年：1,601宗）。截至2022年第三季的总成交额为7,550,000,000令吉，涉及2,020宗交易。

1.1.2 供应：现有与未来概况

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按类型划分的工业物业供应，2020至2022年第三季

州属	工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来的 供应	拟议中
▶ 吉隆坡 联邦 直辖区	排列式工厂	2,545	2,545	2,545	0	37
	半独立式工厂	412	412	412	0	0
	独立式工厂	511	511	511	0	0
	分层工厂大厦	1,670	1,670	1,670	0	0
	工业综合大厦	0	0	0	0	0
	集群式工厂	0	0	0	0	0
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
▶ 雪兰莪	排列式工厂	28,647	28,785	28,919	333	363
	半独立式工厂	6,694	6,826	6,926	368	732
	独立式工厂	5,273	5,356	5,407	302	473
	分层工厂大厦	263	264	264	464	0
	工业综合大厦	107	108	108	1	4
	集群式工厂	0	0	0	92	93
	合计	40,984	41,339	41,624	1,560	1,665
▶ 大吉隆坡	排列式工厂	31,192	31,330	31,464	333	400
	半独立式工厂	7,106	7,238	7,338	368	732
	独立式工厂	5,784	5,867	5,918	302	473
	分层工厂大厦	1,933	1,934	1,934	464	0
	工业综合大厦	107	108	108	1	4
	集群式工厂	0	0	0	92	93
	合计	46,122	46,477	46,762	1,560	1,702

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

在吉隆坡，截至2022年第三季度，现有的工业物业供应量为46,762单位，其中大部分是排列式工厂（占67.3%份额，31,464单位），其次是半独立式工厂（占15.7%份额，7,338单位）和独立式工厂（占12.7%份额，5,918单位）。另一方面，吉隆坡在建供应中的3,262单位，大部分主要是半独立式工厂（占33.7%份额，1,100单位），其次是独立式工厂（占23.8%份额，775单位）和排列式工厂（占22.5%份额，733单位）。

在吉隆坡联邦直辖区，累计供应量自2020年以来一直保持在5,138单位水平。排列式工厂在吉隆坡联邦直辖区的工业供应占主导地位，有2,545单位（占49.5%份额），其次是分层工厂大厦，有1,670单位（占32.5%份额），独立式工厂为511单位（占9.9%份额），半独立式工厂为412单位（占8.0%份额）。截至2022年第三季度，拟议中的排列式工厂供应量为37单位。

在雪兰莪州，截至2022年第三季度，现有工业物业累计供应量为41,624单位，主要是排列式工厂类型（占69.5%份额，28,919单位），其次是半独立式工厂（占16.6%份额，6,926单位）和独立式工厂（占13.0%份额，5,407单位）。另一方面，雪兰莪州在建供应中的3,225单位主要是半独立式工厂（占34.1%份额，1,100单位），其次是独立式工厂（占24.0%份额，775单位）和排列式工厂（占21.6%份额，696单位）。

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按县划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季

州属	工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来 的供应	拟议中
▶ 吉隆坡 联邦 直辖区	吉隆坡市	227	227	227	0	0
	八打灵再也	0	0	0	0	0
	安邦	0	0	0	0	0
	峇都	3,046	3,046	3,046	0	0
	峇都	0	0	0	0	0
	淡江	0	0	0	0	0
	吉隆坡	488	488	488	0	22
	八打灵	1,295	1,295	1,295	0	0
	文良港	82	82	82	0	15
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
▶ 雪兰莪	鹅唛	4,688	4,742	4,802	87	106
	乌鲁冷岳	7,363	7,391	7,391	6	18
	乌鲁雪兰莪	4,334	4,334	4,393	59	134
	巴生	8,438	8,632	8,760	413	833
	瓜拉冷岳	569	569	591	147	215
	瓜拉雪兰莪	251	257	261	287	303
	八打灵	14,378	14,413	14,413	498	0
	沙白安南	35	35	35	27	3
	雪邦	928	966	978	36	53
	合计	40,984	41,339	41,624	1,560	1,665

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

截至2022年第三季，吉隆坡联邦直辖区现有的5,138个工业单位主要位于峇都区（占59.3%份额，3,046个单位），其次是八打灵区（占25.2%份额，1,295单位）和吉隆坡区（占9.5%份额，488单位）。在37个拟议中供应单位中，22单位将位于吉隆坡区，而其余15个单位将位于文良港区。

就地理分布而言，截至2022年第三季，占雪兰莪州现有工业供应量近73%的前三个县是八打灵（占34.6%份额，14,413单位），其次是巴生（占21.0%份额，8,760单位）和乌鲁冷岳（占17.8%份额，7,391单位）。在建的未来供应3,225单位中，大部分的工业物业供应将位于巴生（占38.6%份额，1,246单位），其次是瓜拉雪兰莪（18.3%，590单位）和八打灵（占15.4%份额，498单位）。

1.1.3 资本价值

下表显示雪兰莪特定工业物业的普遍资本价值。

雪兰莪：2022年特定工业物业交易

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
1	H.S.(D) 63081, PT 17942, Seksyen 20, Bandar Serendah, Daerah Ulu Selangor, Selangor	工业地	4.31	LH	2022年1月12日	8.4	Pecca Leather Sdn Bhd
2	HS(D) 58960, PT 4 (New Lot 26), Bandar Batu 26, Beranang, Daerah Ulu Langat, Selangor	附建筑物的 工业地	9.00	LH	2022年1月28日	23.0	Anabatic Sdn. Bhd
3	Subang Jaya, Selangor	工业地	5.96	-	2022年2月15日	65.6	Mapletree Logistics Trust
4	H.S.(D) 139744, PT 69171, Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor	工业地	2.90	FH	2022年3月31日	25.3	SenHeng Electric (KL) Sdn Bhd
5	HSD 164275 Lot PT 6, Seksyen 28, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Selangor	附建筑物的 工业地	2.00	LH	2022年4月7日	20.0	Jentayu Sustainables Berhad
6	H.S.(D) 5732, PT 10568, Mukim Ijok, Daerah Kuala Selangor, Selangor	发展地	60.81	LH	2022年4月22日	74.2	Sunsuria Residence Sdn Bhd
7	Lot 54, Title No. Pajakan Negeri 10300, Seksyen 20, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Selangor	工业地	1.07	LH	2022年5月20日	10.0	Alliance EV Sdn Bhd
8	Sungai Way PJ, Selangor	附建筑物的 工业地	3.63	FH	2022年6月23日	60.1	Sunway REIT
9	Seksyen U1, 6, Jalan Pemaju U1/15, Hicom-glenmarie Industrial Park, Shah Alam, Selangor	附建筑物的 工业地	1.18	FH	2022年7月5日	20.2	KGW Logistics (M) Sdn Bhd
10	Selangor Halal Hub, Port Klang, Klang, Selangor	工业地	10.07	LH	2022年7月7日	30.7	Oleon Port Klang Sdn Bhd

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
11	Lot 5, Lot 3A, PT 154141, Jalan Perigi Nenas 7/3, Pulau Indah Industrial Park, Port Klang, Klang, Selangor	工业地	15.11	LH	2022年7月12日	78.7	KIP REIT
12	H.S.(D) 24277, PT 3501, Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	7.98	LH	2022年7月29日	47.1	Amsteel Mills Sdn Bhd
13	No. 16, Taman Perindustrian Semanja Puncak Alam, Mukim Ijok, Daerah Kuala Selangor, Selangor	工业地	9.32	LH	2022年8月1日	30.5	Magnitude Resources Sdn. Bhd
14	Pajakan Negeri 20510, Lot 21687, Bandar Sultan Sulaiman, Daerah Klang, Selangor	工业地	11.90	LH	2022年8月16日	38.4	TPC Land Sdn Bhd
15	Lot BBR3-i10/06, Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor	工业地	2.88	FH	2022年8月17日	16.5	Brite-Tech Corporation Sdn Bhd
16	UMW High-Value Manufacturing Park (UMW HVM Park), Serendah, Selangor	工业地	140.00	LH	2022年8月30日	304.9	LONGI (Kuching) Sdn. Bhd
17	PM 432, Lot 13833, Tempat Batu 34, Jalan Dengkil/Banting, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Selangor	工业地	1.55	LH	2022年9月15日	4.3	SIAB (M) Sdn Bhd
18	Lot 6119, Jalan Haji Salleh Batu 51/2 off Jalan Meru, Klang, Selangor	工业地	6.16	FH	2022年9月23日	41.0	Axis-REIT
19	HS(D) 153771, PT 73964, Jalan Bestari 2A/KU 7, Taman Perindustrian Kapar Bestari, Kapar, Klang	附建筑物的 工业地	1.24	FH	2022年10月26日	14.7	K Seng Seng Corporation Berhad
20	H.S. (D) 5726, PT 10562, Mukim Ijok, Daerah Kuala Selangor, Selangor	工业地	9.81	LH	2022年11月1日	36.0	SKB Shutters Corporation Berhad
21	Lot 5, Persiaran Raja Muda, Seksyen 16, Shah Alam, Selangor	附建筑物的 工业地	6.00	LH	2022年11月7日	41.0	Amazing Blitz Sdn Bhd
22	Lot 15, Jalan RP3, Rawang Industrial Estate, Rawang, Selangor	附建筑物的 工业地	1.90	FH	2022年11月10日	13.8	Ban Hee Metal Sdn Bhd

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
23	Geran 297363 Lot 40; Geran 297364 Lot 41; Geran 297365 Lot 42, all in Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor	发展地	948.83	FH	2022年12月1日	618.0	Sime Darby Property (Bukit Tunku) Sdn Bhd
24	PT 11517, HS(M)9686, Mukim Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor	附建筑物的 工业地	6.82	LH	2022年12月21日	31.0	YSP Industries (M) Sdn Bhd
25	H.S.(D). No. 165675, P.T. No. 84377, Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	1.23	FH	2022年12月29日	12.2	PTT Synergy Group Berhad

资料来源: 国家产业资讯中心/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注: ⁽¹⁾FH = 永久地契; LH = 租赁地契

1.1.4 租金价值

新街场—陈秀莲特定的独立式工厂每月租金要价在每平方米2.40至3.20令吉之间。

同时, 在八打灵再也13区、19区和51A区的历史悠久工业区内, 独立式工厂和货仓的每月租金要价从每平方米2.20令吉到每平方米3.00令吉之间。

在Temasya Glenmarie和Hicom Glenmarie工业园的独立式工厂和货仓, 每月租金要价为每平方米1.80至2.40令吉。相比之下, 在莎阿南工业区15区和26区, 类似厂房的每月租金要价从每平方米1.60令吉到每平方米2.00令吉不等。

梳邦高科技工业园的独立式工厂和货仓每月租金要价介于每平方米1.60至2.20令吉之间。

巴生港口特定工业区的租金要价在每月每平方米1.20令吉至1.80令吉之间。在武吉拉惹工业园, 每月租金要价略高, 介于每平方米1.50令吉至2.30令吉之间。

万挠的特定工业物业, 在Bukit Beruntung的每月租金要价为每平方米1.00至1.20令吉, 在Taman Industri Integrasi的每月租金要价为每平方米1.50至1.90令吉。

在无拉港, 无拉港工业园的每月租金要价介于每平方米1.10令吉至1.50令吉之间, 陈明再也工业园的每月租金要价为每平方米1.50令吉至2.20令吉。

加影市Bukit Angkat工业区的独立式工厂物业的每月租金要价为每平方米1.40令吉至每平方米1.60令吉。相比之下, 士毛月的每月租金要价介于每平方米1.00令吉至1.50令吉之间。

2.0 柔佛

2.1 工业领域

2022年第一季度至第三季度, 柔佛州录得117项获批准的制造业项目, 总投资额达8,850,000,000令吉, 2021年第一季度至第三季度4,640,000,000令吉几乎是翻倍增加。

柔佛: 获批准的制造业项目, 2020年至2022年第三季度

柔佛	2020年	2021年	2022年第三季度
▶ 获批准的项目数量	232	134	117
▶ 资本投资总额(百万令吉)	6,784.3	6,953.2	8,845.1

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

柔佛州在这一年宣布以下值得一提的工业设施投资与扩充计划:

- 丹绒柏勒巴斯港 (PTP) 计划投资750,000,000令吉, 以扩大其货运吞吐量。扩建工程涉及Tanjung Adang的81英亩土地, 拟议中的工程将于2023年初完成。
- Iskandar Investment Berhad (IIB) 预先拟议在依斯干达公主城预留出2,900英亩的黄金地段, 在未来的六个阶段发展成“综合可持续生活”。上述发展将引进商业、住宅、自然和文化, 以提高该区的价值主张。
- 无管式胰岛素泵技术领导者Insulet Corporation正在i-Tech Valley建造新生产设施, 估计面积为400,000平方尺, 预计将于2024年中期开始营运。
- 巧克力制造商The Hershey Company开设新研发中心, 总楼面面积为10,400平方尺。此中心位于士乃, 将包括研究与开发实验室、包装开发设施和感官评定区。
- 总部位于台湾的云计算IT公司Wiwynn Corporation已启动其在士乃机场城市的第二阶段发展, 投入300,000,000令吉资金用于发展其在亚太区的区域枢纽。
- YTL Data Center Holdings Pte Ltd (YTL DC) 宣布在柔佛州建造其500兆瓦数据中心园区的第一个72兆瓦 (MW), 该园区将由Sea Data Centre (JDC1) 租用。该数据中心将在2024年第一季度前准备就绪提供服务。总共275英亩的工业用地将用于发展数据中心用途。
- Xin Hwa计划在巴西古当建造分成两个阶段的综合物流解决方案中心, 占地44英亩的工业地, 投资价值为50,000,000令吉 (第一阶段)。第一阶段的货仓将在2023年开始建设, 预计在2024年完成, 总楼面面积为450,000平方尺。
- 全球一级航空航天公司GKN Aerospace在柔佛州努沙再也科技园建立航空发动机零件维修和研究设施, 投资价值160,000,000令吉。
- AME Elite Consortium Bhd正在i-Park@Indahpura建造其第6个设施, 以扩大HQPack Sdn Bhd的规模, 该设施的特点是可出租净面积为100,000平方尺, 包括货仓和办公大楼, 将于2023年下半年完工。
- 由韩国SPC Group 拥有的全球连锁面包店Paris Baguette, 正在努沙再也科技园投资建设清真认证的面包店生产和配货中心, 总投资金额为130,000,000令吉, 将于2023年6月开始营运。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

- JLand Group Sdn Bhd (JLG)与Mitsui & Co Ltd签署谅解备忘录(MOU)，双方将在柔佛州Sedenak Tech Park (STeP)发展超大规模的数据中心，以及可再生能源(RE)设施，以自备太阳能农场的形式为数据中心供电。
- Tiong Nam Logistics Holdings Bhd与JLand Group Sdn Bhd (JLG) 签订联营协议，在柔佛州Sedenak Technology Valley的300英亩土地上发展高科技物流工业园。该项目包括为全球企业提供现成的和定制的货仓、工厂、商业建筑和综合物流基础设施。建筑工程预计将于2025年开始。

2.2 工业产业市场

2.2.1 总览

柔佛：工业物业交易成交量与成交值，2020年至2022年第三季度^(a)

工业物业类型	2020年		2021年		2022年第三季度	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	152	612.90	227	891.76	232	617.75
▶ 排列式工厂	184	146.96	184	126.39	193	125.27
▶ 半独立式工厂	166	325.62	172	325.65	242	463.27
▶ 独立式工厂	106	702.38	178	1,182.18	108	1,426.93
▶ 工业综合大厦	2	321.20	0	0.00	0	0.00
▶ 其他	30	59.89	49	63.14	44	93.32
合计	640	2,168.95	810	2,589.12	819	2,726.54

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

在柔佛州，2021年的工业物业总成交额录得2,589,120,000令吉，与2020年的2,168,950,000令吉相比，增长19.4%。同样地，成交量也从2020年的640单位增加到2021年的810单位，增长26.6%。物流和货仓领域的强劲需求使收购活动受益，支持柔佛州交易活动有所改善。

随后，2022年第三季度共录得819宗交易，成交额为2,726,540,000令吉；半独立式工厂/货仓录得最高的成交量份额，为242单位（占29.5%的份额），其次是空地（占28.3%份额，232单位），排列式工厂/货仓（占23.6%份额，193单位），独立式工厂/货仓（占13.2%份额，108单位）和“其他”类别（占5.4%的份额，44单位）。

就物业类型的成交额而言，独立式工厂/货仓在2022年第一季至第三季的成交额最高，达1,426,930,000令吉，其次是空地，为617,750,000令吉，半独立式工厂/货仓为463,270,000令吉，排列式工厂/货仓为125,270,000令吉，以及“其他”类别为93,320,000令吉。

2.2.2 供应：现有与未来概况

截至2022年第三季度，柔佛州的工业物业累计供应量报为18,718单位，比2021年（18,525单位）增加193单位。在新增的单位中，有175个位于新山，10个位于古来，7个位于峇株巴辖，而剩下的1个单位则位于笨珍。

柔佛：按类型划分的工业物业供应，2020年至2021年第三季度

州属	工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来的 供应	拟议中
柔佛	▶ 排列式工厂	8,038	8,063	8,131	188	113
	▶ 半独立式工厂	4,628	4,766	4,788	224	302
	▶ 独立式工厂	4,016	4,047	4,078	146	219
	▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
	▶ 工业综合大厦	425	425	425	2	4
	▶ 集群式工厂	972	1,224	1,296	156	172
	合计	18,079	18,525	18,718	716	810

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

从工业物业类型的分布来看，现有供应主要是排列式工厂（占43.4%份额，8,131单位），其次是半独立式工厂（占25.6%份额，4,788单位）和独立式工厂（21.8%，4,078单位）。半独立式工厂占未来供应的大部分（224单位属即将到来的供应，302单位在拟议中）、其次是独立式工厂（146单位属即将到来的供应，219单位在拟议中）和集群式工厂（156单位属即将到来的供应，172单位在拟议中）。

在可预见的未来，新山预计仍将是工业物业份额最大的县。截至2022年第三季度，该县的工业供应量至少占全州的60%。同样，在未来供应的1,526单位中，排名前三的县主要是新山（占63.4%份额，967单位）、古来（占14.6%份额，223单位）和哥打丁宜（占10.0%份额，152单位）。

柔佛：按县划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季度

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来的 供应	拟议中
▶ 峇株巴辖	1,520	1,532	1,539	38	14
▶ 新山	11,283	11,685	11,860	409	558
▶ 居銮	987	987	987	43	0
▶ 哥打丁宜	395	395	395	62	90
▶ 古来	2,424	2,456	2,466	132	91
▶ 丰盛港	69	69	69	0	0
▶ 麻坡	173	173	173	26	21
▶ 笨珍	507	507	508	1	27
▶ 昔加末	513	513	513	5	9
▶ 东甲	208	208	208	0	0
合计	18,079	18,525	18,718	716	810

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

2.2.3 资本价值

下表显示柔佛特定工业物业的普遍资本价值。

柔佛：特定的工业物业交易，2022年

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
1	No 89A, Jalan i-Park 1/6, Kawasan Perindustrian I-park, Kulai, Johor	工厂与 办公楼	2.26	FH	2022年2月22日	16.3	AXIS REIT
2	Plots DW1 and DW2, Jalan Tanjung A/2, Distripark A, Pelabuhan Tanjung Pelepas, Gelang Patah, Johor	工业地附 建筑物	18.40	LH	2022年4月11日	390.0	AXIS REIT
3	i-Park @ Senai Airport City, i-Park @ Indahpura, i-Park @ SILC and District 6 @ SILC, Johor	工厂、货仓 与宿舍	-	FH	2022年7月19日	557.0	AME REIT
4	Jalan Industri Saleng 3, Senai, Johor	空地	8.00	FH	2022年8月5日	12.2	Attractive Venture (JB) Sdn Bhd
5	16, Jalan Firma 2/1, Kawasan Perindustrian Tebrau 1, Johor	工厂与 办公楼	1.72	FH	2022年8月12日	10.8	Seng Li Marketing Sdn Bhd
6	Geran Mukim 292, Lot 513, Mukim Senai, Daerah Kulai, Johor	空地	8.84	FH	2022年8月16日	14.2	OKA Concrete Industries Sdn Bhd
7	Jalan Industri 6, Industrial Area Pekan Nenas, Mukim Jeram Batu, Daerah Pontian, Johor	工厂与 办公楼	4.95	FH	2022年10月12日	45.0	Shimano Components (Malaysia) Sdn Bhd
8	No. 1, Jalan Sagai 3, Taman Pasir Putih, Sime Darby Business Park, Pasir Gudang, Johor	工厂与 办公楼	6.60	FH	2022年10月28日	33.8	Palmtop Vegeoil Products Sdn Bhd
9	Geran 80943, Lot 2699, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor	空地	104.5	FH	2022年11月9日	71.5	SJ Securities Sdn Bhd
10	Geran Mukim 699, Lot 300, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor	空地	9.75	FH	2022年11月9日	9.5	SJ Securities Sdn Bhd
11	Senai Airport City, Johor	工业地	9.72	FH	2022年11月20日	23.3	Fifty Sdn Bhd
12	No.13&14 (Plot 15&16), Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, Kulai, Johor No.60, (Plot 43), Jalan i-Park SAC 6, Taman Perindustrian i-Park SAC, Senai, Johor	工厂	-	FH	2022年12月5日	69.3	RHB Trustees Berhad

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
13	Mukim Tanjung Kupang, Johor Bahru, Johor Mukim Pulai, Johor Bahru, Johor	发展地	234.5	FH	2022年12月15日	289.2	Nusajaya Tech Park Sdn Bhd

资料来源：国家产业资讯中心/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：⁽¹⁾ FH=永久地契; LH=租赁地契

2.2.4 租金价值

2022年，巴西古当的独立式工厂的平均租金要价为每月每平方米1.00令吉至1.50令吉；相比之下，丹绒柏勒巴斯港口的类似单位租金为每月每平方米1.50令吉至2.00令吉。

在振林山，租金要价从每月每平方米0.90令吉到1.40令吉不等，而努沙再也Nusa Cemerlang (SILC) 的每月租金要价为每月每平方米1.00令吉到1.60令吉。

乌鲁地南Taman Perindustrian Cemerlang的每月租金要价介于每平方米0.80令吉至每平方米1.20令吉之间。

在士乃，一般上的租金要价为每月每平方米1.10令吉至1.30令吉，另一方面，在士乃工业区iPark @ Senai City的租金要价较高，为每月每平方米1.40令吉至1.80令吉。iPark @ Indahpura的类似工业物业的租金要价为每月每平方米1.20令吉至1.50令吉。

3.0 槟城

3.1 工业领域

截至2022年第三季，槟城吸引99个项目，价值9,230,000,000令吉，显示与上一年相比，投资情况有所改善（2021年第三季：81个项目，价值2,870,000,000令吉）。

槟城：获批准的制造业项目，2020年至2022年第三季

槟城	2020年	2021年	2022年第三季
▶ 获批准的项目数量	166	111	99
▶ 资本投资总额(百万令吉)	14,113.0	76,223.7	9,232.8

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

槟城于2022年宣布以下值得一提的工业领域项目：

- Titijaya Land Berhad与槟城发展公司 (PDC) 签署谅解备忘录，以发展位于峇都交湾的230英亩土地的医疗科技城，总发展价值 (GDV) 为9,900,000,000令吉。该项目包括高科技医疗城和商业中心，预计将在10年内完成。
- Titijaya Land Berhad和DHL Supply Chain (M) Sdn Bhd将在峇六拜共同发展20英亩的综合发展用地，该用地将是设备齐全的自动仓储和检索系统 (ASRS) 以及自动引导车 (AGVs) 机器人科技，投资价值为200,000,000令吉。该现代物流综合大厦将在2023年6月完工后租给DHL Properties (M) Sdn Bhd。

2022年产业市场总览

- YBS International Bhd正在扩大其在檳城科学园的制造厂，该工厂将在10英亩的工业地建造4英亩的工厂，将于2022年完工。
- 由于国际运输需求增加，DHL Express Malaysia已经从以前的北赖设施搬迁到峇都交湾工业园的更大设施。新设施包括25,680平方尺的货仓和办公空间，投资价值为13,000,000令吉。
- QES Group Berhad正在峇都交湾建造新的生产设施，楼面面积为100,000平方尺，预计将于2023年开始营运，以满足东南亚市场的需求。
- TF-AMD Microelectronics Sdn Bhd宣布扩大其在峇都交湾的生产设施的计划，资本投资近2,000,000,000令吉，达1,500,000平方尺空间，占地14英亩的工业地，预计将在2023年完成。
- TTM Technologies正在建立新工厂，投资550,000,000令吉，在檳城科学园的27英亩土地上建造高度自动化的工厂，该工厂将在2023年中期建成。
- AME Elite Consortium Bhd和Majestic Builders将通过他们的特殊目的公司（SPV）Suling Hill Development Sdn Bhd，在威中联合发展175.98英亩的综合工业园，总发展价值为1,000,000,000令吉。
- RGT Berhad正在扩大其目前在武吉敏惹的生产设施和机器，并为其自动化部分收购的新公司，投资价值100,000,000令吉。扩建工程包括扩建生产楼层，新建货仓和增加楼层空间。
- 电子制造服务（EMS）供应商EG Industries Bhd宣布在峇都交湾的6英亩工业用地上建造其首个全自动熄灯智能工厂，建筑面积为22,500平方米，该项目将于2024年启动，投资金额为180,000,000亿令吉。
- ASE Electronics (M) Sdn Bhd (ASEM) 正在峇六拜建造其新的半导体装配和测试设施，包括2座建筑(4号和5号厂房)，建筑面积为982,000平方尺。这个项目的资本投资为341,000,000令吉。新设施预计将于2025年完工。
- 韩国制造商Simmtech将加速扩大其在檳城的生产线，第二阶段的投资为221,000,000令吉，预计将在2023年第一季完成。

2022年产业市场总览

3.2 工业产业市场

3.2.1 总览

檳城：工业物业成交量与成交值，2020年至2022年第三季^(a)

工业物业类型	2020年		2021年		2022年第三季	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	82	129.45	116	388.24	79	461.43
▶ 排列式工厂	115	98.09	138	114.31	137	103.52
▶ 半独立式工厂	92	192.94	103	232.28	91	241.91
▶ 独立式工厂	47	369.61	74	769.18	58	406.02
▶ 工业综合大厦	8	4.01	20	99.77	25	12.32
▶ 其他	18	21.53	13	8.86	9	2.37
合计	362	815.63	464	1,612.64	399	1,227.57

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

在檳城，2021年的工业物业成交总额为1,612,640,000令吉，与2020年的815,630,000令吉相比，大幅增长97.7%。相比之下，成交量从2020年的362单位增长到2021年的464单位增长28.2%。整体而言，在半导体、物流、制造和医疗供应商的稳固需求支撑下，檳城工业活动获得强大工业生态系统的支持。

在2022年第一季至第三季，共录得399宗工业物业交易，价值1,227,570,000令吉，其中排列式工厂/货仓录得最高成交量，达137单位（占34.3%份额）其次是半独立式工厂/货仓（占22.8%份额，91单位），空地（占19.8%份额，79单位），独立式工厂/货仓（占14.5%份额，58单位）。工业综合大厦/单位（占6.3%份额，25单位）和“其他”（占2.3%份额，9单位）。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

3.2.2 供应：现有与未来概况

截至2022年第三季度，槟城的工业物业累积供应量为9,647单位。目前的供应量中，大部分是排列式工厂（占53.5%份额，5,157单位），其次是独立式工厂（占20.2%份额，1,952单位）和半独立式工厂（占20.1%份额，1,938单位）。

槟城：按类型划分的工业物业供应, 2020至2022年第三季度

工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年 第三季	即将到 来的供应	拟议中
▶ 排列式工厂	5,117	5,171	5,157	26	0
▶ 半独立式工厂	1,850	1,886	1,938	104	128
▶ 独立式工厂	1,941	1,950	1,952	24	10
▶ 分层工厂大厦	511	511	511	0	0
▶ 工业综合大厦	71	71	72	0	0
▶ 集群式工厂	17	17	17	0	0
合计	9,507	9,606	9,647	154	138

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

另一方面，槟城在建的292单位主要是半独立式工厂（占79.5%份额，232单位），其次是独立式工厂（占11.6%份额，34单位）和排列式工厂（占8.9%份额，26单位）。

在即将到来的供应方面，154单位正在筹备的工厂主要是半独立式工厂（占67.5%份额，104单位），其次是排列式工厂（占16.9%份额，26单位）和独立式工厂（占15.6%份额，24单位）。这些即将供应至市场的物业主要分布在威中（96单位）、西南（22单位）和威北（20单位），随后是威南（16单位）。

拟议中供应的138单位包括半独立式工厂（占92.8%份额，128单位）和独立式工厂（占7.2%份额，10单位）。同样地，其中52单位在威中，49单位来自威北，37单位在威南。

威中及其邻近的威北县和威南县共拥有全州工业物业总量的82.2%（7,931单位）。鉴于槟岛的土地稀缺，槟城州政府正在考虑扩大峇都交湾工业园2（BKIP 2），增加1,500英亩工业地和峇都交湾工业园3（BKIP 3）的600英亩工业地，以满足未来几年工业地的激增需求。因此，在建供应的292单位中，大部分位于威中（占50.7%的份额，148单位），其次是威北（23.6%，69单位）和威南（占18.2%的份额，53单位）。

槟城：按县划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季度

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年 第三季	即将到 来的供应	拟议中
▶ 西南	882	883	884	22	0
▶ 威南	944	1,021	1,075	16	37
▶ 威中	5,361	5,382	5,382	96	52
▶ 威北	1,488	1,488	1,474	20	49
▶ 东北	832	832	832	0	0
合计	9,507	9,606	9,647	154	138

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

3.2.3 资本价值

下表列出槟城于2022年的特定工业物业交易。

槟城：2022年特定的工业物业交易

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
1	NO. 1135 (Plot 360), Lorong Perindustrian Bukit Minyak, Pulau Pinang	工厂与 办公楼	1.70	LH	2022年1月5日	13.5	Grand Venture Technology
2	No. 9, Medan Bayan Lepas, Technoplex, Bayan Lepas Industrial Park Phase 4, Bayan Lepas, Pulau Pinang	工厂与 办公楼	2.00	LH	2022年3月16日	38.0	SRM Integration (Malaysia) Sdn Bhd
3	No. 1564, MK12, Jalan Nafiri, Kawasan Perusahaan Valdor, Sungai Jawi, Pulau Pinang	工厂与 办公楼	12.62	FH	2022年6月7日	80.0	CapitaLand Malaysia Trust
4	Mukim 19, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	空地	175.98	FH	2022年8月18日	130.0	Suling Hill Development
5	No. 523, Jalan Ayer Puteh, Mukim 4, Balik Pulau, Pulau Pinang	工厂与 办公楼	-	FH	2022年9月20日	5.8	Meng Shin Garment Sdn Bhd & Keow Bee Garment Sdn Bhd
6	No. 2728, Tingkat Perusahaan 4A, Kawasan Perusahaan Perai, Perai, Pulau Pinang	工厂与 办公楼	3.21	LH	2022年9月28日	19.0	XFS Sdn Bhd

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
7	Geran 29012, Lot 5785, Mukim Barat Daya, Daerah Pulau Pinang, Pulau Pinang	空地	1.05	FH	2022年11月9日	7.5	Atta Global Group Bhd
	HS(D) 25191, PT 6572, Mukim Barat Daya, Daerah Pulau Pinang, Pulau Pinang	空地	2.94	LH	2022年11月9日	9.5	
	HS(D) 25241, PT 6602, Mukim Barat Daya, Daerah Pulau Pinang, Pulau Pinang	空地	2.00	LH	2022年11月9日	11.0	
8	Geran Mukim 511, Lot 668, Mukim 06, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	空地	0.91	FH	2022年12月1日	17.31	ZW Packaging Sdn Bhd
	Geran Mukim 512, Lot 669, Mukim 06, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	空地	3.77	FH	2022年12月1日		
9	Plot No. 12 & 13, Hilir Sungai Keluang 3, Bayan Lepas Free Industrial Zone Phase 4, Bayan Lepas, Pulau Pinang	工厂与办公楼	2.07	LH	2022年12月2日	25.5	FoundPac Technologies Sdn Bhd

资料来源: 国家产业资讯中心/第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注: ⁽¹⁾ FH = 永久地契; LH = 租赁地契

3.3.3 租金价值

2022年, 峇六拜工业园区的独立式工厂每月租金要价在每平方米2.00至4.50令吉之间。

武吉丁雅工业区独立式工厂的每月租金从每平方米1.00令吉到每平方米1.60令吉不等, 而北赖工业区每月租金要价则从每平方米1.80令吉到每平方米2.00令吉。

武吉敏惹工业区和檳城科学园的类似工业物业的每月租金要价在每平方米1.50至2.00令吉之间。

4.0 彭亨

4.1 工业领域

在2021年, 彭亨州批准14个制造业项目, 相比2020年则是30个批准项目。然而, 资本投资总额从2020年的4,780,000,000令吉增至2021年的10,490,000,000令吉, 翻倍增长。截至2021年第三季度, 该州已吸引约2,530,000,000令吉的资本投资总额, 其中有10个获批准的制造业项目。

彭亨: 获批准的制造业项目, 2020年至2022年第三季

彭亨	2020年	2021年	2022年第三季
▶ 获批准的项目数量	30	14	10
▶ 资本投资总额(百万令吉)	4,784.5	10,490.4	2,527.6

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

彭亨宣布以下值得一提的工业领域项目:

- Nextgreen Global Berhad已投资总额162,000,000令吉, 用于发展其在绿色科技园的卫生纸工厂, 预计将于2023年完成。工厂的建筑符合绿色科技园 (GTP) 的零废物发展概念。
- IJM Corp Bhd将与中国Harbour Engineering Company Ltd (CHEC) 在关丹共同发展综合发展和物流中心, 在640英亩土地上发展马中关丹国际物流园 (MCKILP), 包括中轻工业物流和货仓、住宅和商业部分。
- Perbadanan Setiausaha Kerajaan (PSK) 将与来自新加坡的Ciptaan Gabungan Global Sdn Bhd (Golden Prosperous International Pte Ltd) 合作, 在关丹格宾进行占地40公顷的锰合金生产厂项目, 投资价值为1,000,000,000令吉。
- TGA Solutions Sdn Bhd (TGAS)与Pekan Power Plant Sdn Bhd签署协议, 建议在北根Tanjung Agas开发面积为40.5公顷的1,200MW发电厂, 投资价值为4,210,000,000令吉。
- MHT Silica Sdn.Bhd. (MSSB) 已与州政府彭亨发展公司 (PKNP) 签署租赁协议, 在Tanjung Gelang的6.70公顷土地上建造硅石工厂, 初始投资价值高达200,000,000令吉。
- 在纳斯达克上市的Graphjet Technology Sdn Bhd已经签署信函, 将在马中关丹工业园 (MCKIP) 第三期建设400,000,000令吉的生产设施。这座占地8.09公顷的新综合工厂 (上下游) 预计将在首次公开招股后20个月内完成。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

4.2 工业物业市场

4.2.1 总览

彭亨：工业物业成交量与成交值，2020年至2022年第三季^(P)

工业物业类型	2020年		2021年		2022年第三季	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	67	93.64	93	60.13	81	29.50
▶ 排列式工厂	23	10.74	28	11.13	39	17.01
▶ 半独立式工厂	16	10.25	9	7.66	14	11.26
▶ 独立式工厂	15	61.19	12	38.02	14	52.52
▶ 工业综合大厦	0	0.00	0	0.00	0	0.00
▶ 其他	11	7.36	14	5.66	12	8.96
合计	132	183.18	156	122.60	160	119.25

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(P) = 初步数据

2021年，彭亨州的工业物业成交值总额从2020年的183,180,000令吉下降33.1%到122,600,000令吉。然而，同期的成交量却提高18.2%，从132宗增至156宗。所有工业物业类型的总成交值都出现下降，除了排列式工厂/货仓，其成交值从2020年的23宗，价值10,740,000令吉增加到2021年的28宗，价值11,130,000令吉。

截至2022年第三季，共录得160宗交易，价值119,250,000令吉，其中空地录得最高的成交量，达81宗（占50.6%份额），其次是排列式工厂/货仓（占24.4%份额，39单位），半独立式工厂/货仓（占8.8%份额，14单位），独立式工厂/货仓（占8.8%份额，14单位），以及“其他”（占7.4%份额，12单位）。

就物业类型的成交值而言，截至2022年第三季，独立式工厂/货仓的成交值最高，达52,520,000令吉，其次是空地，达29,500,000令吉，排列式工厂/货仓为17,010,000令吉，半独立式工厂/货仓为11,260,000令吉，“其他”类别的工厂为8,960,000令吉。

4.2.2 供应：现有与未来概况

彭亨：按类型划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季

工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来的 供应	拟议中
▶ 排列式工厂	2,312	2,312	2,365	47	174
▶ 半独立式工厂	406	412	412	0	16
▶ 独立式工厂	787	787	797	2	27
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	73	73	73	0	3
▶ 集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	3,578	3,584	3,647	49	220

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2022年第三季，彭亨州工业物业累计供应量为3,647单位，其中云冰和关丹分别比前一年增加41单位和22单位。现有供应量最大的前三个县是关丹（占52.1%的份额，1,899单位），其次是淡马鲁（占20.7%份额，755单位）和云冰（占7.1%份额，258单位）。同样地，未来供应的269单位，前三个地区是关丹（占45.7%份额，123单位），而连突（占19.3%份额，52单位）和文冬（占11.9%份额，32单位）。

就按物业类型划分的供应量而言，2022年第三季的大部分现有供应量由2365单位排列式工厂组成，占现有供应总量的64.8%。其次是独立式工厂（占21.9%的份额，797单位）、半独立式工厂（11.3%，412单位）和工业综合大厦（2.0%，73单位）。

在269单位未来供应中，221单位为排列式工厂，其次是29单位独立式工厂，16单位半独立式工厂和3单位工业综合大厦。

彭亨：按县划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来的 供应	拟议中
▶ 文冬	118	118	118	32	0
▶ 百乐	59	59	59	0	30
▶ 金马伦	38	38	38	0	0
▶ 而连突	206	206	206	5	47
▶ 关丹	1,871	1,877	1,899	10	113
▶ 立卑	105	105	105	0	0
▶ 马兰	67	67	67	0	1
▶ 北根	61	61	61	1	9
▶ 劳勿	81	81	81	0	4
▶ 云冰	217	217	258	0	13
▶ 淡马鲁	755	755	755	1	3
合计	3,578	3,584	3,647	49	220

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

4.2.3 资本价值

以下是2022年特定交易名单。

彭亨：特业的工业物交易，2022年

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
1	No. 53, 3 ¼ Mile, Jalan Bentong Kuala Lumpur, Bentong, Pahang	附建筑物的工业地	5.82	FH	2022年6月14日	12.0	Magnitude Resources Sdn Bhd
2	PT No. 20054 (Lot 136A), Jalan Gebeng 3/2, Kawasan Perindustrian Gebeng, Kuantan, Pahang	附建筑物的工业地	3.42	LH	2022年8月4日	9.4	Dynaciate Engineering Sdn Bhd
3	Lot No. 5/129 and 6/129, Jalan Gebeng 2/13, Kawasan Perindustrian Gebeng, Kuantan, Pahang	附建筑物的工业地	8.5	LH	2022年8月24日	21.0	United Sapphire Sdn Bhd

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：⁽¹⁾FH = 永久地契; LH = 租赁地契

4.2.4 租金价值

在关丹县，独立式工厂的每月租金要价，一般在每平方尺1.00至1.60令吉之间。同样，士满慕工业园的每月租金要价也在每平方尺1.00令吉到每平方尺1.60令吉之间。相比之下，关丹工业区的每月租金要价为每平方尺1.20至1.50令吉。

5.0 森美兰

5.1 工业领域

在2021年，森美兰州有30个价值约2,900,000,000令吉的制造业项目获得批准，与2020年相比，资本投资额下降53.0%。相反，该州在2022年第一季度至第三季录得28个获批准的制造业项目，资本投资总额为7,020,000,000令吉，比2021年第一季度至第三季的1,690,000,000令吉明显增加。

森美兰：获批准的制造业项目，2020至2022年第三季

森美兰	2020年	2021年	2022年第三季
▶ 获批准的项目数量	48	30	28
▶ 资本投资总额(百万令吉)	6,178.6	2,901.2	7,020.6

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

2022年宣布值得一提的工业领域相关项目包括：

- Dynaciate Group Berhad以13,000,000令吉收购4.913英亩的商业用地，用于未来发展物流业务的货仓和枢纽。
- Cement Industries of Malaysia (Cima)投资120,000,000令吉发展款项，在森美兰州马口发展废热回收系统工厂，预计将于2024年完工。

- 韩国制造商Samsung SDI Co Ltd正在兴建新制造厂，发展金额为7,000,000,000令吉，将于2025年在Tuanku Jaafar工业园区开始营运。
- Farm Fresh Bhd (FFB)在芙蓉市收购8.05英亩的工业地，以18,240,000令吉价格建造其新的制造中心。
- Hong Seng Consolidated Bhd已向Invest Negeri Sembilan发出意向书，以建立策略伙伴关系，将森美兰州芙蓉市的五块租赁地契（约284.75英亩）发展成绿色工业园的马来西亚绿色谷（MGV）。
- Metalmach Micro Technology Sdn Bhd (MMT) 和Future Hover Industrial Co Ltd (Future Hover) 将投资1,000,000,000令吉在森美兰州的半导体工厂。
- Ajinomoto (M) Bhd (AMB)在森美兰州Bandar Enstek Halal Hub占地18.6公顷的新认证绿色智能工厂正式开业。

5.2 工业产业市场

5.2.1 总览

森美兰：工业物业成交量与成交值，2020年至2022年第三季⁽¹⁾

工业物业类型	2020年		2021年		2022年第三季	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	133	206.02	96	276.16	168	217.35
▶ 排列式工厂	108	44.64	122	50.76	142	56.24
▶ 半独立式工厂	47	56.11	66	136.93	81	173.94
▶ 独立式工厂	28	207.71	28	229.94	20	92.57
▶ 工业综合大厦	0	0.00	1	8.00	1	23.90
▶ 其他	3	1.01	4	1.40	3	0.43
合计	319	515.49	317	703.19	415	564.43

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：⁽¹⁾ = 初步数据

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

在森美兰州，2021年有317单位工业物业易手，价值703,190,000令吉，与前一年的515,490,000令吉相比，成交值增加36.4%，而成交量则从2020年的319单位下降到2021年的317单位，减少0.6%。大多数类别在同一时期的成交量有所增加。成交量下降主要是由于空地交易下降，从2020年的133单位降至2021年的96单位成交。

随后，在2022年第三季录得415宗交易，金额为564,430,000令吉；空地录得最高成交量，有168单位（占40.5%份额），其次是排列式工厂/货仓（占34.2%份额，142单位），半独立式工厂/货仓（占19.5%份额，81单位），独立式工厂/货仓（占4.8%份额，20单位），”其他“类别的工厂（占0.7%份额，3单位）和工业综合大厦/单位（占0.2%份额，1单位）。

就物业类型的成交值而言，空地在2022年第三季的成交值最高，达217,350,000令吉。其次是半独立式工厂/货仓，金额为173,940,000令吉，独立式工厂/货仓为92,570,000令吉，排列式工厂/货仓为56,240,000令吉，工业综合大厦/单位为23,900,000令吉，”其他“类别的工厂为430,000令吉。

5.2.2 供应：现有与未来概况

森美兰：按类型划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年第三季	即将到来的 供应	拟议中
▶ 排列式工厂	3,712	3,734	3,734	69	187
▶ 半独立式工厂	852	854	872	88	124
▶ 独立式工厂	743	747	747	11	287
▶ 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	5,528	5,556	5,574	168	598

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2021年第三季，森美兰州现有工业物业的累计供应量为5,574单位，与上一年相比，在芙蓉的半独立式工厂略增18单位。目前大部分供应量来自排列式工厂（占67.0%份额，3,734单位），其次是半独立式工厂（占15.6%份额，872单位）和独立式工厂（占13.4%份额，747单位）。另一方面，森美兰州的766单位在建的工厂主要是独立式工厂（占38.9%份额，298单位），其次是排列式工厂（占33.4%份额，256单位）和半独立式工厂（占27.7%份额，212单位）。

就地理分布而言，截至2022年第三季，占森美兰州现有工业供应量近92%的前三个县是芙蓉（占81.0%份额，4,515单位）、仁保（占5.6%份额，312单位）和波德申（占5.1%份额，282单位）。在建的未来供应766单位中，大部分的工业供应位于芙蓉市（占91.6%份额，684单位），其次是仁保（占8.4%份额，63单位）和淡边（占2.5%份额，19单位）。

森美兰：按县划分的工业物业供应，2020年至2022年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2020年	2021年	2022年 第三季	即将到来的 供应	拟议中
▶ 日叻务	5	5	5	0	0
▶ 仁保	312	312	312	25	38
▶ 瓜拉庇劳	159	159	159	0	0
▶ 波德申	282	282	282	0	0
▶ 林茂	35	35	35	0	0
▶ 芙蓉	4,469	4,497	4,515	143	541
▶ 淡边	266	266	266	0	19
合计	5,528	5,556	5,574	168	598

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

5.2.3 资本价值

森美兰于2022年宣布以下值得一提的工业领域相关项目。

森美兰：2022年特定工业物业交易

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
1	Bandar Baru Enstek, Seremban, Negeri Sembilan	工业地	8.05	FH	2022年6月30日	18.2	The Holstein Milk Company (M) Sdn Bhd
2	Sendayan Tech Valley, Sendayan, Negeri Sembilan	工业地	3.97	FH	2022年9月20日	7.5	PeterLabs Sdn Bhd

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：⁽¹⁾FH = 永久地契; LH = 租赁地契

5.2.4 租金价值

2021年，申那旺独立式工厂每月租金要价介每平方米0.90令吉至1.30令吉之间，而汝来的类似单位每月租金要价在每平方米1.00令吉至1.50令吉。

6.0 工业市场前景展望

工业领域在整个疫情期间表现出了抗逆力，电子商务增长，以及持续的全球数码化和全球化趋势，有利于电子商务增长，刺激市场对仓库和物流空间的需求。物流企业、房地产投资信托基金 (REITs) 和第三方物流 (3PL) 越来越有兴趣扩张空间和积极收购，印证了物流服务市场蓬勃发展。

尽管面对市场不确定与挥之不去的问题，如劳动力短缺、不稳定的宏观经济状况和地缘政治紧张局势，而对全球前景面对逆风，工业和物流行业将处于有利地位。鉴于快速的数码化和工业4.0转型，在电子商务增长带动物流业前景受看好的支持下，更多的需求将从传统货仓转向高规格的工业货仓和设施。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

办公楼市场

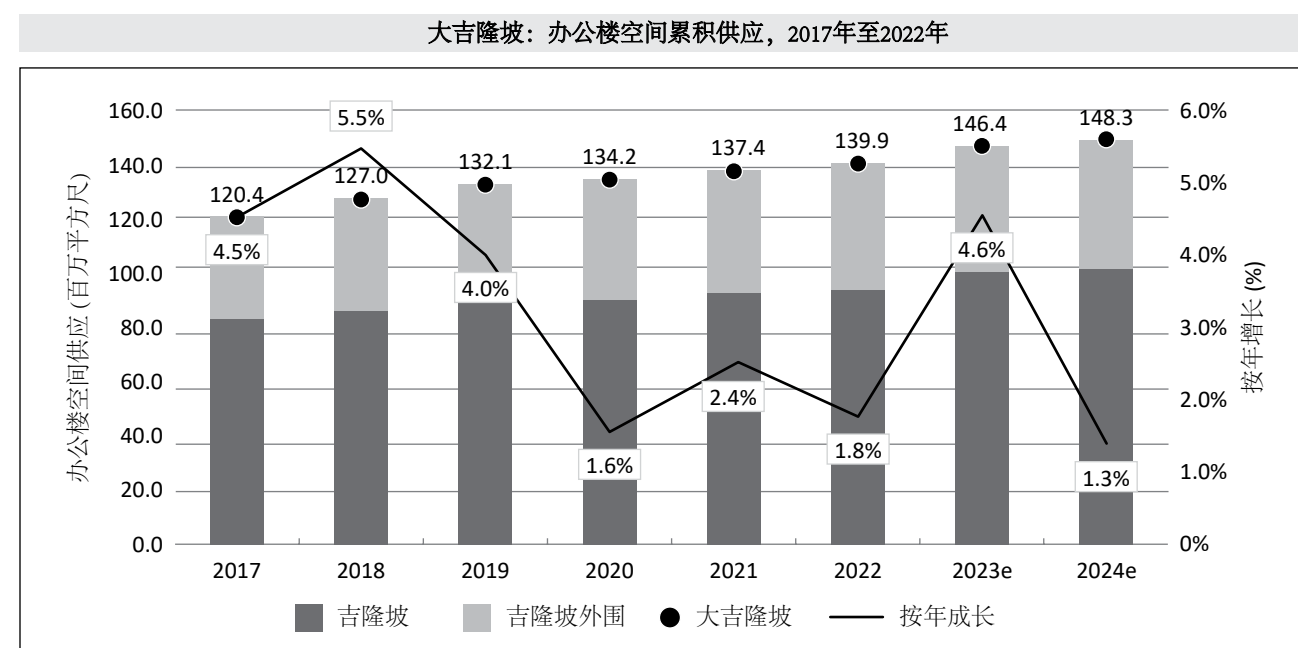
7.0 大吉隆坡

7.1 供应：现有与未来概况

截至2022年，大吉隆坡的办公楼供应量为139,900,000平方尺，与2021年的137,400,000平方尺相比，按年增长1.8%。总体而言，目前总供应量的约三分之二（66.8%，93,500,000平方尺）位于吉隆坡（KL），其余（33.2%，46,400,000平方尺）位于吉隆坡外围地区。

2022年，吉隆坡地区的办公楼供应量按年增长1.5%，比2021年的92,100,000平方尺增加1,400,000平方尺的办公空间。在此期间，值得一提的办公楼竣工记录包括Affin HQ @ Tun Razak Exchange（620,000平方尺），Pavilion Embassy Corporate Suites（410,000平方尺）和380,000平方尺的The Stride Strata Office @ BBCC（武吉免登城市中心）。

同时，2022年吉隆坡外围新增1,100,000平方尺的办公空间，比2021年的45,300,000平方尺增长2.4%。2022年值得一提的新增项目包括Menara KWSP @ Kwasa Damansara（480,000平方尺）和HCK Tower @ Empire City（560,000平方尺）。



资料来源：第一太平戴维斯研究
注：e = 估计数据

大吉隆坡即将到来的办公楼在建供应空间共有8,400,000平方尺，预计到2024年，目前的办公楼供应将增加到148,300,000平方尺，预计2022年至2024年的复合年增长率为3.0%。总体而言，到2024年，86.9%（7,300,000平方尺）即将到来的办公楼供应将在吉隆坡，其余1,100,000平方尺在吉隆坡外围。

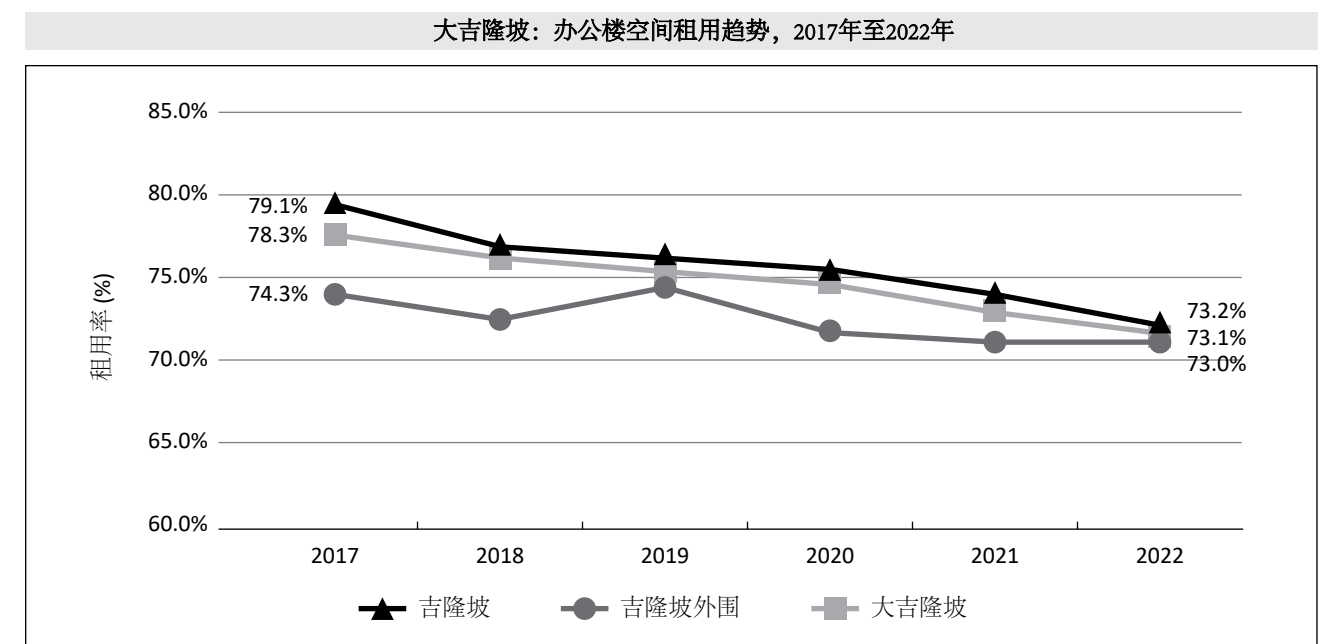
到2023年，大吉隆坡预计将有6,500,000平方尺的新办公楼空间，这相当于比2022年现有供应量增加4.6%。其中，6,300,000平方尺的空间在吉隆坡，其余的200,000平方尺在吉隆坡外围。在吉隆坡值得一提即将到来的办公楼发展包括Merdeka 118（1,650,000平方尺），Corporate Towers & Corporate Suites @ Pavilion Damansara Heights（1,370,000平方尺），TNB HQ @ Jalan Bangsar（640,000平方尺）和Senada Offices @ KLGCC（200,000平方尺）。

同时，大吉隆坡到2024年还将有1,900,000平方尺的新办公楼空间，供应量比2023年增长1.3%。具体来说，吉隆坡将有1,000,000平方尺的办公楼空间，而其余的900,000平方尺将在吉隆坡外围地区。即将到来的供应包括Office Towers @ Atwater, Section 13（370,000平方尺）和CP2 @ Sunway South Quay（550,000平方尺）。

7.2 租用率

大吉隆坡办公楼市场2022年的租用率为73.1%，比2021年的72.8%微增0.4%。在吉隆坡外围，2022年录得73.2%租用率，比2021年的71.0租用率微增3.1%。2022年值得一提的租户变动包括KWSP（也被称为EPF或雇员公积金）从其位于Jalan Raja Laut的旧总部搬迁到新落成的Menara KWSP @ Kwasa Damansara，面积为480,000平方尺。

总的来说，大吉隆坡最近建成的办公楼租用率令人鼓舞，特别是Menara KWSP @ Kwasa Damansara和Menara Affin @ TRX，租用率都超过70%。随着租赁活动在疫情迈向地方流行病阶段展现动力，预计租用率将在短期内上升。



资料来源：第一太平戴维斯研究

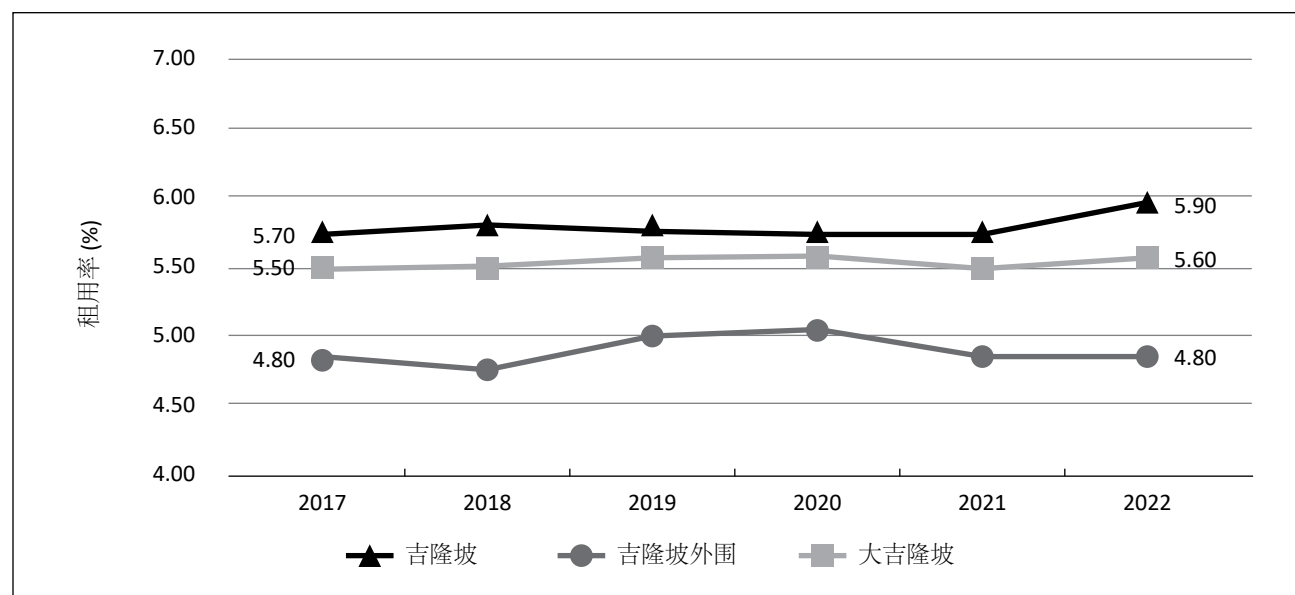
2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

7.3 租金率

大吉隆坡的租金在2017年至2022年期间略有变化，2022年的平均租金要价为每平方米每月5.60令吉。吉隆坡录得最高的平均租金要价，为每月每平方米5.90令吉。同时，吉隆坡外围在2022年的平均租金要价维持在2021年的水平，为每月每平方米4.80令吉。

大吉隆坡：办公楼空间平均租金要价率，2017年至2022年



资料来源：第一太平戴维斯研究

在过去的几年里，办公楼供应持续增长，加上市场需求疲软，特别是来自石油和天然气行业的需求，造就了以租户为主导的办公楼市场，租户要搬迁的话，都能够要求业主提供更好的优惠。业主面临着收入来源减少的风险。在通货膨胀压力和商业成本上升的情况下，他们被迫提供有竞争力的租金，并提供慷慨的租金减免和免租期。

7.4 资本价值

大吉隆坡的办公楼投资市场在2022年有7宗整体办公楼的交易，合计可出租净面积（NLA）约为900,000平方米，总价为710,000,000令吉。吉隆坡外围地区有三宗交易，总成交值为282,000,000令吉。

价值最高的交易是在2022年第二季，以200,000,000令吉（每平方米715令吉）的价格将Quill 9出售给寻求房地产证券化的特殊目的公司（SPV）——Neo Platinum Berhad。其他值得一提的交易包括TIME DotCom Berhad的独资子公司AIMS Data Centre Sdn Bhd以62,000,000令吉收购吉隆坡的Bangunan KWSP，通过将上述建筑改变用途为数据中心来扩大其营运设施。此外，2022年第二季，Amanahraya Trustees Berhad也以86,000,000令吉出售TTDI（敦依斯迈花园）的Bangunan AHP。

大吉隆坡：2022年主要的办公楼交易

年	建筑物	地区	可出租净面积 (平方米)	售价 (百万令吉)	价格 (每平方米令吉)	买家
2022	Bangunan KWSP Changkat Raja Chulan	吉隆坡市区	110,524	62	RM561	AIMS Data Centre Sdn. Bhd.
	Block N, Jaya One	吉隆坡外围	28,578	20	RM696	Luxchem Corporation Berhad
	Bangunan AHP	吉隆坡市郊	96,154	86	RM894	Kuala Sentral Point Sdn. Bhd.
	Quill 9	吉隆坡外围	279,877	200	RM715	Neo Platinum Berhad
	Faber Imperial Court	吉隆坡市区	141,468	245 *	不详	Achi Jaya Plantations Sdn. Bhd.
	Menara AmFirst	吉隆坡外围	158,450	62	RM391	Forever Backup Sdn. Bhd.
	Wisma TM, Taman Desa	吉隆坡市郊	86,000	35	RM410	JAG Land Sdn. Bhd.

资料来源：第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注：*出售的细节包括拥有398把钥匙的Sheraton Imperial酒店和Faber Imperial Court，可出租净面积为140,000平方米。

8.0 办公楼市场前景展望

大吉隆坡的办公楼租赁活动增加，支撑着办公楼市场前景看俏，然而，整体交易是对租户非常有利。尽管面临着租金通胀压力和商业成本上升的挑战，但随着我国在2022年上半年过渡到地方流行病阶段，租用率在2022年得到改善。随着2022年11月新首相上任，国人希望这将改善经济状况和投资者情绪，预计随着时间推移，本地和外国公司将对办公楼空间有更大需求。

在2022年，大多数企业用户若不是回到办公室，就是已进入混合或灵活的工作安排，与2020年和2021年深受疫情影响时期相比，员工会花大部分时间待在办公室；此外，第一太平戴维斯和其他公司的研究似乎证实，建立灵活的工作安排并不一定导致办公楼空间需求的比例减少，办公楼市场的前景比12或24个月前要乐观得多。

总的来说，克服大吉隆坡办公楼市场的结构性失衡显然需要一些时间，而在这期间，租户将继续享受有利的租赁条件。市场预料将继续把“重视优质租户”和改变办公楼用途作为可行的商业选择。新成立政府的成败，是影响短期内办公楼领域前景的关键因素之一。

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

霸级市场分类

9.0 柔佛

9.1 供应：现有

截至2022年第三季度，柔佛州霸级市场的累积空间供应量为5,530,000平方尺，供应量与2021年相若。

柔佛：霸级市场现有供应，2020年至2022年第三季

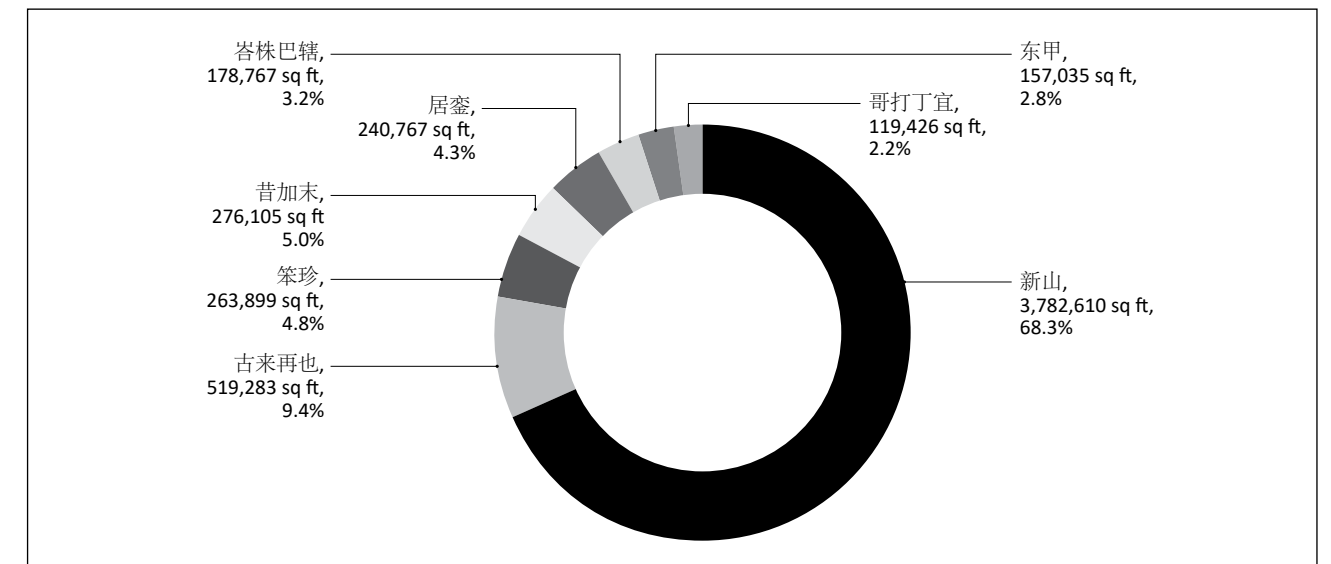
地点	2020年		2021年		2022年第三季	
	物业数量	估计NLA (平方尺)	物业数量	估计NLA (平方尺)	物业数量	估计NLA (平方尺)
▶ 新山	28	3,782,610	28	3,782,610	28	3,782,610
▶ 古来再也	4	519,283	4	519,283	4	519,283
▶ 哥打丁宜	2	119,426	2	119,426	2	119,426
▶ 笨珍	3	263,899	3	263,899	3	263,899
▶ 峇株巴辖	2	178,767	2	178,767	2	178,767
▶ 麻坡	0	0	0	0	0	0
▶ 居銮	3	240,767	3	240,767	3	240,767
▶ 丰盛港	0	0	0	0	0	0
▶ 昔加末	4	254,125	4	276,105	4	276,105
▶ 东甲	1	157,035	1	157,035	1	157,035
合计	47	5,515,912	47	5,537,892	47	5,537,892

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

柔佛州目前大部分（68.3%）的霸级市场位于新山，其中包括28家霸级市场，总面积为3,780,000平方尺。其次是古来再也，有4家霸级市场，占柔佛州总供应量的9.4%，整个面积为519,283平方尺。

昔加末、笨珍和居銮分别占霸级市场总面积的5.0%、4.8%和4.3%，而哥打丁宜、东甲和峇株巴辖共占柔佛霸级市场供应量的8.2%。

柔佛：按地点分布的霸级市场现有供应，2022年第三季

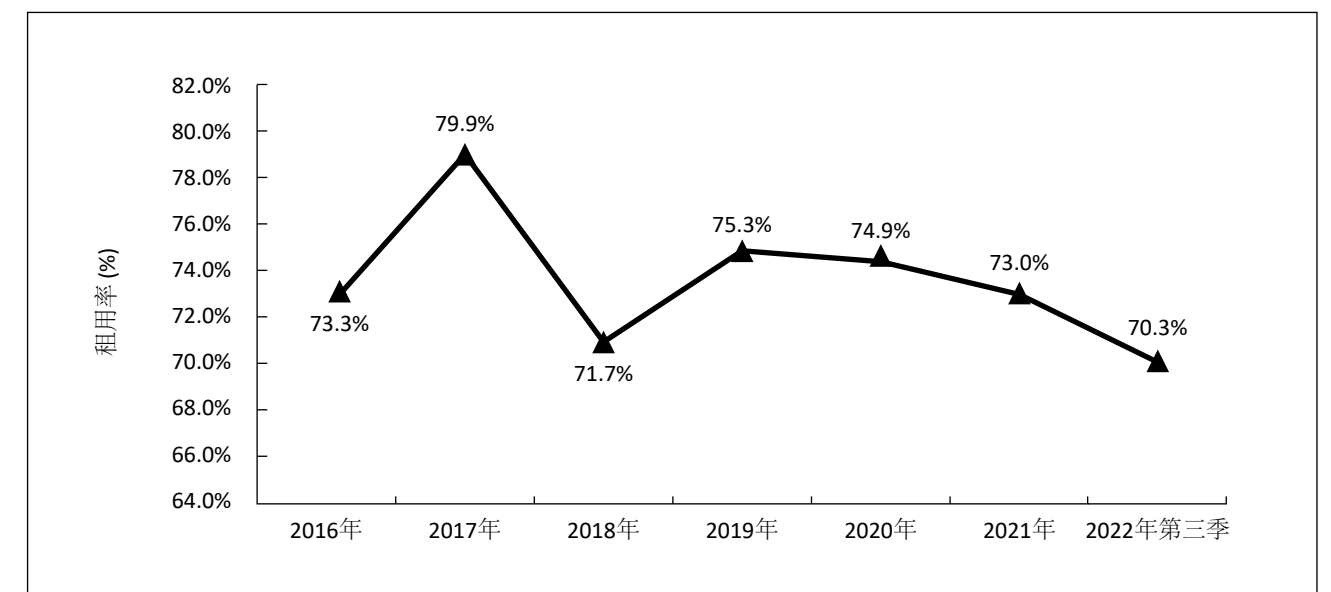


资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

9.2 租用率

柔佛州购物中心（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均租用率从2021年的73.0%下降到2022年第三季的70.3%，这主要是由新山、峇株巴辖和居銮地区的租用率下降所导致。

柔佛：零售空间平均租用率，2016至2022年第三季



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

9.3 租金率

柔佛：特定霸级市场的租金率，2021年至2022年上半年

霸级市场	楼/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金 (每个月/每平方米/令吉)	
			2021年	2022年上半年
▶ 市中心黄金地段				
AEON BiG	地面层	161 - 969	4.30 - 20.50	4.30 - 20.50
▶ 市中心二线地段				
Econsave Taman Kota Emas	地面层	280 - 388	8.60 - 14.30	8.60 - 14.30
Pasaraya Borong NSK	地面层	205 - 2,992	3.00 - 11.90	3.00 - 11.90
	一楼	474 - 2,723	5.00 - 7.50	5.00 - 7.50
▶ 郊区黄金地段				
Giant Southern City	地面层	226 - 248	8.70 - 20.50	8.70 - 20.50
Giant Tampoi	地面层	108 - 807	3.50 - 34.20	3.50 - 34.20
Aeon Big	地面层	269 - 1,453	3.40 - 10.60	3.40 - 10.60
▶ 郊区二线地段				
Pasaraya Pandan	地面层	205 - 291	10.30 - 16.70	10.30 - 16.70
Mydin Pelangi Indah	地面层	258 - 1,496	3.90 - 15.90	3.90 - 15.90
	一楼	463 - 3,111	4.80 - 17.20	4.80 - 17.20
Lotus's Eco Tropic	地面层	183 - 6,254	2.20 - 18.00	2.20 - 18.00
Lotus's Desa Tebrau	地面层	118 - 1,905	2.40 - 23.90	2.40 - 23.90
	一楼	108 - 13,100	1.60 - 32.50	1.60 - 32.50
Lotus's Mutiara Rini	地面层	140 - 2,379	2.70 - 32.80	2.70 - 32.80
	一楼	484	8.60	8.60
Lotus's Seri Alam	地面层	129 - 2,368	2.00 - 28.00	2.00 - 28.00
Lotus's Extra Plentong	地面层	334 - 1,195	2.60 - 5.40	2.60 - 5.40
	First	388 - 1,378	2.80 - 9.20	2.80 - 9.20
Lotus's Bukit Indah	地面层	108 - 1,959	4.70 - 15.50	4.70 - 15.50
	一楼	538 - 13,067	2.00 - 8.60	2.00 - 8.60
Lotus's Setia Tropika	地面层	194 - 1,292	1.80 - 21.80	1.80 - 21.80
Giant Plentong	地面层	140 - 2,454	7.80 - 53.90	7.80 - 53.90
	一楼	161 - 3,531	2.00 - 21.70	2.00 - 21.70
Lotus's Kulai	夹层	764 - 2,153	2.00 - 26.80	2.00 - 26.80
	一楼	409 - 667	4.80 - 7.40	4.80 - 7.40
Econsave Taman Daiman Jaya	地面层	140 - 258	8.50 - 15.50	8.50 - 15.50
Lotus's Parit Raja	一楼	269 - 1,507	2.10 - 12.00	2.60 - 10.80

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) 与第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

从2021年到2022年上半年，整个霸级市场的租金没有明显增长，位于郊区二线地段的Giant Plentong租金最高，为每月每平方米53.90令吉。相比之下，位于郊区黄金地段的Giant Tampoi每月租金较低，为每平方米每月34.20令吉。

位于市中心黄金地段的AEON Big的地面层租金从每平方米4.30令吉到每平方米20.50令吉不等。相比之下，在市中心二线地段，Econsave Taman Kota Emas的地面层租金最高，每月每平方米14.30令吉，而最低的是Pasaraya Borong NSK，每月每平方米3.00令吉。

10.0 吉打

10.1 供应：现有

截至2022年第三季度，吉打州的霸级市场累计供应量为1,220,000平方尺，比2021年的总供应量增加6.7%，这归功于在双溪大年新增的Lotus霸级市场，面积为126,348平方尺，而亚罗士打的霸级市场供应则减少了49,654平方尺。

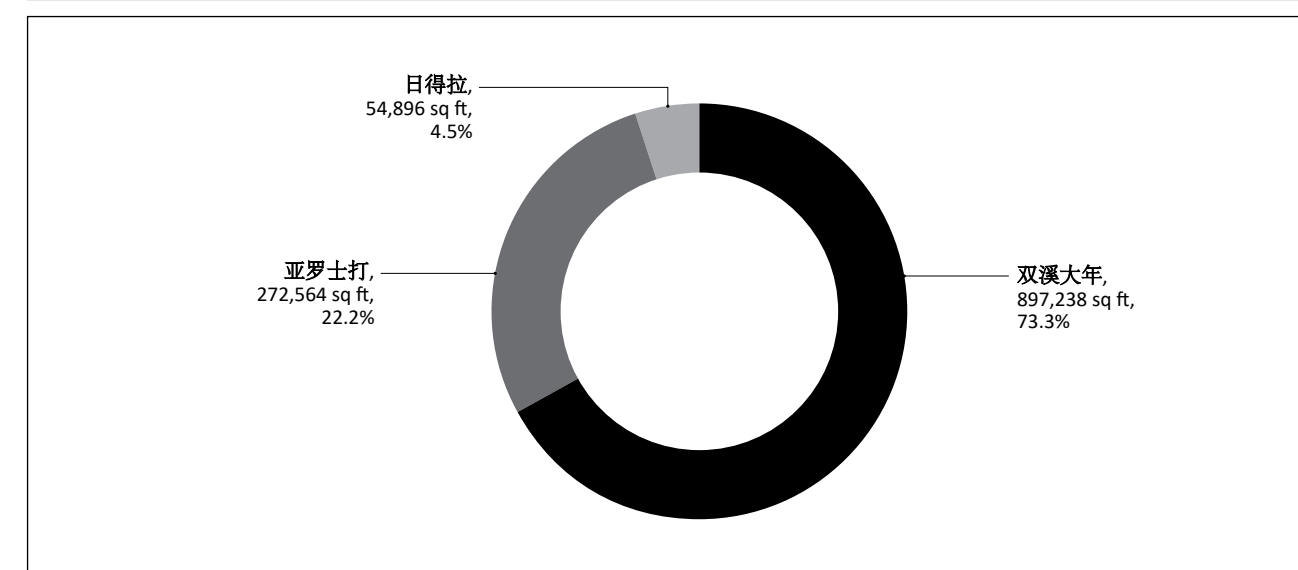
吉打：霸级市场现有供应，2020年至2022年第三季度

地点	2020年		2021年		2022年第三季度	
	物业数量	估计NLA (平方尺)	物业数量	估计NLA (平方尺)	物业数量	估计NLA (平方尺)
▶ 亚罗士打	4	322,788	4	322,218	3	272,564
▶ 双溪大年	6	770,890	6	770,890	7	897,238
▶ 日得拉	1	54,896	1	54,896	1	54,896
吉打	11	1,148,574	11	1,148,003	10	1,224,698

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) 与第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

双溪大年的霸级市场供应量最大，约占吉打州霸级市场总面积的73.3% (897,238平方尺)，其次是亚罗士打 (22.2%，272,564平方尺) 和日得拉 (4.5%，54,896平方尺)。

吉打：按地点分布的霸级市场现有供应，2022年第三季度



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

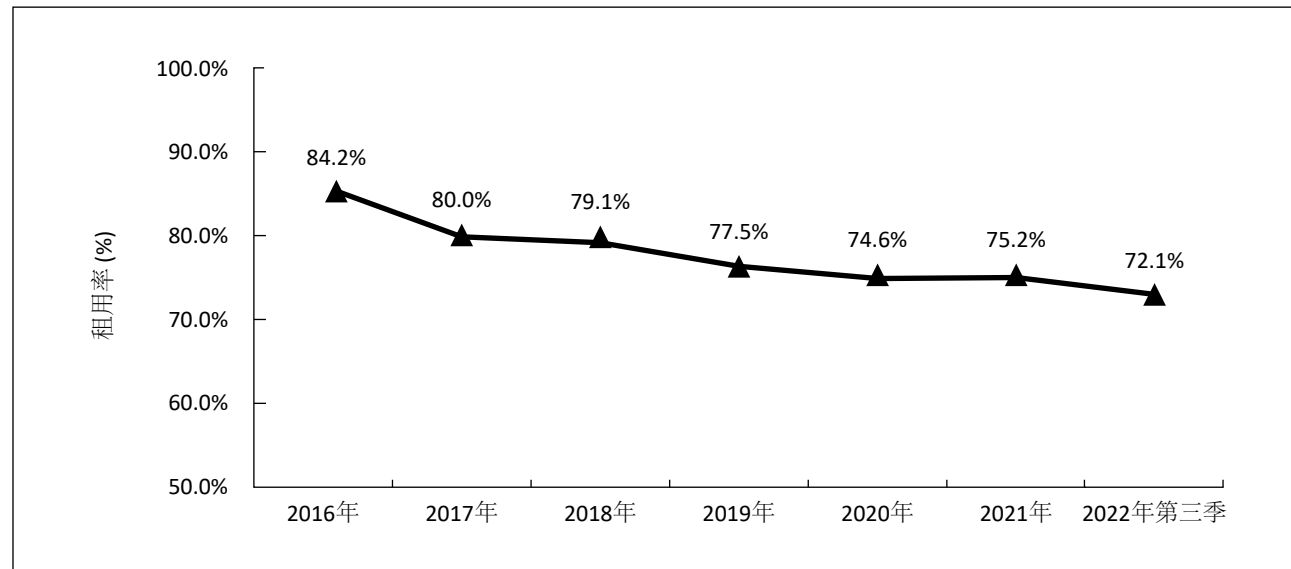
2022年产业市场总览

2022年产业市场总览

10.2 租用率

截至2022年第三季度，吉打州的购物中心（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均租用率为72.1%，比2021年的租用率下降4.1%。总体而言，吉打州的零售业租用率从2016年的84.2%下降了约14.4%。

吉打：零售空间平均租用率，2016年至2022年第三季度



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

10.3 租金率

截至2022年上半年，吉打州哥打士打的部分霸级市场租金在每平方米1.50令吉至每平方米18.49令吉的范围内，Lotus合并的地面层单位取得最高的租金范围，即每平方米6.23令吉至每平方米18.49令吉，其次是哥打士打Mydin的地面层单位，租金范围在每平方米6.90令吉至每平方米15.15令吉。

在古邦巴素，日得拉Lotus地面层单位的租金从每月每平方米1.90令吉到7.50令吉不等，与2021年的数据相若。

吉打：特定霸级市场租金率，2021年至2022年上半年

霸级市场	楼/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金 (每个月/每平方米/令吉)	
			2021年	2022年上半年
▶ 哥打士打				
Mydin	地面层	86 - 592	6.90 - 15.10	6.90 - 15.10
Lotus's Mergong	地面层	226 - 646	6.20 - 18.50	6.20 - 18.50
	一楼	377 - 646	8.40 - 12.70	8.40 - 12.70
Lotus's Stargate	地面层	301 - 1,023	1.50 - 5.00	1.00 - 5.00
▶ 古邦巴素				
Lotus's Jitra	地面层	592 - 2,260	1.90 - 7.50	1.90 - 7.50

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC) 与第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

11.0 霸级市场前景展望

马来西亚的疫情终于过渡到地方流行病阶段，在2022年第一季度支撑了消费者情绪，这反映在其消费者情绪指数 (CSI) 为108.9点，比2021年第四季的97.2点，按季显著增长12.0%。然而，截至2022年第三季度，消费者情绪指数下降到98.4点，主要是受到国内和全球经济不确定性所影响，许多金融专家预测2023年可能出现衰退。

据马来西亚统计局 (DOSM) 报告，在2022年的前十个月，马来西亚的零售总额按年增长24.2%，达到542,900,000,000令吉。超市或便利店的零售额和个人用品（即服装、美容保健和家用设备）贡献最大份额的总销售价值。

其中，新加坡政府最近宣布将消费税从7%提高到8%，这可能会激励柔佛州的零售消费，这将直接和间接地有利于霸级市场行业，因为新加坡人和在新加坡工作的马来西亚人的需求将推动此行业。

由于通货膨胀压力和商品及服务价格上涨导致消费能力下降，超市和霸级市场领域预计将继续拥有强劲的消费者需求，同时减少外出用餐和购买大件商品的次数。此外，预计消费者将继续在家里做饭，这种习惯可能是在刚过去的疫情期间养成的。

ESG表现数据

经济表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
租户满意度			
Hello Axis 服务请求的总体满意度评价	4.32	4.32	4.22
按建筑类型划分的Hello Axis 服务请求满意度评价			
多元租户	3.96	4.11	4.44
单一租户	4.67	4.53	4.00
年度租户满意度调查得分 (平均)	7.40	7.31	7.49
租用率 (%)	91	96	95
优质资产与服务 - 新收购			
进行尽职调查活动的次数	5	2	2
负责任的供应链管理			
本地供应商			
用于本地供应商的采购总额(百万令吉)	11.4	19.4	57.3
花费在本地供应商的百分比(%)	100	100	100
供应商培训			
提供给供应商的培训课程总数	18	15	31
参加者总人数	98	148	396
培训时段总数	54	45	93
根据ESG标准筛选供应商 (%)	-	100	100

环境表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
公共区域总面积 (平方米)	909,811	909,811	914,849
能源与碳排放量			
能源消耗			
能源消耗总量 (兆焦耳)	13,780,129	13,812,083	14,195,516
燃料消耗 (兆焦耳)	-	51,177	44,069
购买的电力 (兆焦耳)	13,780,129	13,760,906	14,151,447
能源强度 (兆焦耳/平方英尺)	15.15	15.18	15.52
温室气体排放			
范围1和范围2的总排放量	2,565	2,565	2,637
范围1的排放 (tCO ₂ eq/L)	-	4	3
范围2的排放 (tCO ₂ eq/kWh)	2,565	2,561	2,634
温室气体排放强度 (tCO ₂ eq/sq. ft)	0.00282	0.00282	0.00288
水源管理			
总耗水量 (立方米) ¹	77,413	61,670	97,649
水强度 (立方米/平方英尺)	1.28	1.06	1.49

注:

1. 取水来源是城市饮用水

环境表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
垃圾管理			
丢弃到填埋场的垃圾总量 (公斤)	-	-	964,010
从废置转送的垃圾总量	-	900	35,754
纸张	-	438	19,768
玻璃/金属/铝	-	184	7,421
塑料	-	196	4,284
电子废物	-	82	4,281
从废置转送的垃圾比例 (%)	-	-	3.71
再利用/循环回收的建筑垃圾总量 (公斤)	-	-	5,301,650

社会表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
职业健康与安全			
工伤个案			
身亡事故	0	0	0
失时工伤	0	0	0
工作受限/医疗个案	0	0	0
急救个案	0	0	0
失时事故率	0	0	0
非工伤个案			
火患/爆炸	0	0	0
物业/设备损坏	0	0	0
环境污染	0	0	0
接获传票	0	0	0
违规事件/罚款			
不遵守HSE政策	0	0	0
不遵守适用的法律和法规	0	0	0
因不遵守法规而遭罚款金额 (令吉)	0	0	0
按性别的缺勤率 (%)			
女性	1.00	0.91	1.04
男性	1.00	1.04	2.50
人才开发			
培训总时数	317.0	425.5	657.7
按性别的培训总时数			
女性	185.0	276.0	289.1
男性	132.0	149.5	368.6
按雇佣类别的培训总时数			
高级管理层	96.0	234.0	236.5
中级管理层	32.0	52.0	83.0
执行员	134.0	132.5	277.0
非执行员	55.0	7.0	61.2

ESG表现数据

社会表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
人才开发			
每位雇员平均培训时数	4.0	5.6	8.4
按性别的平均培训时数			
女性	5.4	8.6	9.0
男性	2.8	3.4	8.0
按雇佣类别的平均培训时数			
高级管理层	8.7	21.2	21.5
中级管理层	4.0	6.5	10.4
执行员	3.3	3.7	7.5
非执行员	2.9	0.3	2.8
按性别分类接受绩效和职业发展评估的员工 (%)			
女性	100	100	100
男性	100	100	100
多元化与包容			
按就业类别划分的性别组成 (%)			
高级管理层			
女性	10	10	10
男性	4	4	4
中级管理层			
女性	4	4	4
男性	6	7	6
执行员			
女性	19	21	22
男性	30	26	26
非执行员			
女性	7	7	5
男性	20	21	23
按就业类别划分的年龄层组成 (%)			
高级管理层			
≤30	0	0	0
30-50	10	11	8
≥50	4	4	6
中级管理层			
≤30	0	1	0
30-50	9	8	8
≥50	1	1	3
执行员			
≤30	8	5	5
30-50	26	29	28
≥50	15	13	14

ESG表现数据

社会表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
多元化与包容			
非执行员			
≤30	4	4	4
30-50	15	16	15
≥50	8	8	9
属于承包商或临时工的员工百分比 (%)	6	7	8
按性别划分的新员工 (%)			
女性	1 ²	0	3
男性	5	3	7
按年龄层划分的新员工 (%)			
≤30	4 ²	0	3
30-50	3 ²	3	4
≥50	0	0	3
按性别划分的离职率 (%)			
女性	0	1	2
男性	0	5	4
按年龄层划分的离职率 (%)			
≤30	0	1	1
30-50	0	1	4
≥50	0	4	1
按性别划分有权享有育婴假的员工人数			
女性	2	1	0
男性	1	1	0
按员工类别的男女员工基本工资和薪酬的比例			
高级管理层	1:1	1:1	1:1
中级管理层	1:1	1:1	1:1
执行员	1:0.8	1:0.8	1:0.8
非执行员	1:0.7	1:0.8	1:0.7
社区活动与伙伴关系			
社区投资 (令吉)	100,000	200,000	192,920

注:

2. 由于更新算法, 数字重列。

ESG表现数据

治理表现数据

表现指标	2020年	2021年	2022年
商业道德			
违规或不当行为次数	0	0	0
收到举报或投诉数量	0	0	0
参加反贿赂和反贪污相关培训的员工百分比	100	-	100
网络安全与资料保护			
网络安全漏洞事件	1	0	0
侵犯隐私和丢失个人资料的证据确凿投诉事件	0	0	0

常见问题 (FAQ)

▶ Axis-REIT 相隔多久支付一次收益分配?

从 2009 年 1 月 1 日起, Axis-REIT 改变了现有的收益分配政策, 自截止过户日期起一个月内, 从以往的每半年支付一次, 改为目前的每季度支付一次。若收益分配再投资计划 (IDRP) 与收益分配在同一期间展开, 则收益分配将在截止过户日期起的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		
	2020	2021	2022
▶ 居民企业	无 [^]	无 [^]	无 [^]
▶ 居民非企业	10%	10%	10%
▶ 非居民个人	10%	10%	10%
▶ 非居民企业	24%	24%	24%
▶ 非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

▶ 如何计算我所获得的配息?

在 2022 年财政年, 总配息为每单位 9.75 仙, 其中 2.18 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*	975.00	975.00
▶ 居民非企业	975.00	899.30
▶ 非居民个人	975.00	899.30
▶ 非居民企业	975.00	793.32
▶ 非居民机构	975.00	899.30

* 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

▶ 我的 2022 年净配息率是多少?

在 2022 财政年, 每单位净配息是 9.75 仙。

单位持有人类型	根据 0.625 令吉 IPO 价格之 净收益率*	根据 2022 年 12 月 31 日 1.79 令吉 收市价计算的 净收益率
▶ 居民企业	15.60%	5.45%
▶ 居民非企业	14.39%	5.02%
▶ 非居民个人	14.39%	5.02%
▶ 非居民企业	12.69%	4.43%
▶ 非居民机构	14.39%	5.02%

* 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?

管理公司与信托公司的主要营业地点在平常办公时间内, 均有提供 Axis-REIT 的契约供投资者查询。

常见问题(FAQ)

▶ Axis-REIT 当前的总发行单位数量共多少？

截至2022年12月31日，共有 1,641,054,038 单位在市面流通。

▶ 新单位如何发行？

管理公司可不时提出建议，以按持有比例向单位持有人发行附加权益或红利单位的方式，或以配售给任何人的方式，或以代价发行方式供认购或透过证券监督委员会上市房地产投资信托指南所允许的其它方式，来增加单位数量。新单位发行是让Axis-REIT用来融资收购或平衡本基金的融资股本比例。

Axis-REIT发行更多新单位前，必须根据契约先获得信托公司与单位持有人的批准，也须符合适用法律和条款规定。

▶ 身为单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权利；获取 Axis-REIT 的基金报告；以及根据自己在Axis-REIT 的权利比例，从 Axis-REIT 变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利，以参与Axis-REIT的终止计划。单位持有人亦有权参与表决单位持有人大会上呈交的决议。

▶ 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。在对契约的任何修订不需要单位持有人批准的情况下，除非获得信托公司及管理公司证实，并依他们所见，新建议的修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会导致信托公司或管理公司对单位持有人所承担的责任造成重大影响，否则一律不得进行任何修订。

▶ Axis-REIT何时需要召开年度大会（AGM）？

管理公司应于每一年本基金财政年结束的四（4）个月内或自上次大会相隔 15 个月内召开年度大会 (AGM) 并在大会上，把以最近四个月内的数据所编制的Axis-REIT 的经审计年度财务报表分发给单位持有人。

▶ 谁可召开单位持有人大会？

信托公司或管理公司随时可召开单位持有人大会，惟须符合契约。单位持有人可在获得50人或全体单位持有人的十分一（以较少者为准）向管理公司申请以要求召开单位持有人大会。在符合契约规定下，在收到有关呈交给管理公司注册处事处的要求后，管理公司可在21天内召开单位持有人大会。

▶ 管理公司可以在Axis-REIT单位持有人大会上表决吗？

不可以。除非有关会议是为了提议罢黜管理公司。然而，管理公司的关联方（定义见契约）则有权投票，只要他们和大会上提呈寻求批准的交易之结果不涉及任何利益（与其他单位持有人利益冲突）。

▶ 为何Axis-REIT 被重新归类为伊斯兰房地产投资信托？

Axis-REIT被归类为伊斯兰房地产投资信托:

- 为扩大 Axis-REIT 的投资者群体以纳入符合伊斯兰教义的本地基金，同时吸引符合伊斯兰教义的外国基金的投资
- 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长；以及
- 成为全球首个符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的办公楼/工业房地产投资信托。

▶ 哪些是证监会颁布的ICMPS指南对伊斯兰房地产投资信托的主要合规要求？

主要的合规要求如下：

- 来自不合规业务的租金不得超过证监会属下伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）所规定的20%基准；
- 如果所有租户皆全面经营不符合伊斯兰教义的业务，伊斯兰房地产投资信托将不允许拥有有关房地产，即使收购后不符合伊斯兰教义的租金百分比仍少于20%门槛；
- 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款、货币市场工具及融资便利，均须遵守伊斯兰教义；而且
- 伊斯兰房地产投资信托须采用伊斯兰保险方案，为其房地产投保，除非没有可得或商业可行的伊斯兰保险。

常见问题(FAQ)

▶ 若房地产的租户经营伊斯兰教义许可及不许可的混合业务，伊斯兰房地产投资信托是否允许拥有（购置）这类房地产？

伊斯兰房地产投资信托允许拥有（购买）其租户经营伊斯兰教义许可或不许可的混合型业务。不过，在购买其租户经营混合业务的房地产前，该伊斯兰房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的合规性评估。

▶ 何谓非许可活动？

按照伊斯兰教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被归类为非许可活动：

- 传统银行与放贷业；
- 传统保险业；
- 赌博；
- 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- 猪肉与猪肉相关业务；
- 非清真食品与饮料；
- 烟草与烟草相关业务；
- 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- 其他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。此前，证监会上市房地产投资信托基金指南主要为伊斯兰房地产投资信托基金的投资和业务活动提供伊斯兰教义指南。2022年11月28日，证监会将之前在证监会各种指南中列出的所有现有伊斯兰教义要求合并为单一的监管文件，即ICMPS指南，以管理提供伊斯兰资金市场产品和服务的机构。伊斯兰教义要求已从证监会上市房地产投资信托基金指南中删除，Axis-REIT必须遵守ICMPS指南，从2022年11月28日起生效。

词汇表

<IR>	国际 <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 Real Estate Investment Trust
证交所	马来西亚证券交易所有限公司
CDS	中央存管系统
契约	由信托公司与管理公司于2020年1月17日签订的第四份主契约以构成Axis-REIT
DPU	每单位配息
ESG	环境、社会与治理
FYE	财政年截止/结束
GDP	国内生产总值
GHG	温室气体
融资比率	融资地总资产的比率
IAR2022	2022年综合年度报告
IDRP	收益分配再投资计划
伊斯兰 REITs	遵守伊斯兰教义咨询理事会 (SAC) 批注的适用原则、概念与条规的REITs
MER	管理开支比率
NAV	资产净值
可出租净面积	扣除公共区，例如走廊、便利设施空间与建筑物内的管理层办公室的总楼面面积
p.a.	每年
物业管理公司	Axis Property Services
Q	季度
REIT(s)	房地产投资信托
令吉与仙	分别为马来西亚令吉与仙
SAC	伊斯兰教义咨询理事会
证监会	马来西亚证券监督委员会
证监会伊斯兰资金市场产品和服务指南/ICMPS指南	证监会于2022年11月28日颁布的伊斯兰资金市场产品和服务指南，并可能不时修订
证监会上市房地产投资信托指南	证监会上市房地产投资信托指南：证监会于2018年3月15日颁布的房地产投资信托指南，并可能不时修订
TCFD	与气候相关财务披露工作组
Axis-REIT信托公司/信托公司	RHB Trustees Berhad, 作为 Axis-REIT的信托公司
单位	由契约构成在 Axis-REIT不可分割的权益
单位分拆	将原有一单位分拆为两个单位，并已于2015年9月9日完成
单位持有人	单位的持有者
WALE	加权平均租约届满期

第十一届年度大会通告

兹通告Axis房地产投资信托（简称为“Axis-REIT”）第十一届年度大会（简称“AGM”）将于2023年4月20日（星期四）上午10时（马来西亚时间），在广播地点（Boardroom, Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia）通过直播和线上远程投票方式进行，议程如下：

普通事项

接纳Axis-REIT截至2022年12月31日财政年度的经审计财务报表连同其所附上的报告。

特别事项

考虑并酌情通过（无论是否经修订）下列决议案为Axis-REIT的普通决议：

普通决议一

提议更新授权以分派并发行不超过Axis-REIT获准基金规模20%的Axis-REIT的新单位（简称“单位”），以方便推行配售计划（简称“提议更新授权”）

“**根据**马来西亚证券交易所有限公司（简称“证交所”）的主板上市条例，并须在事先获得批准下，谨此批准Axis-REIT管理公司（简称“管理公司”）董事分派并发行新单位，以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金（简称“提议配售”），而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是此决议所发行的新单位，与之前12个月发行的单位累积数量，不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%；

有关授权，一旦获得更新，将持续有效直至：

- 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
- 此提议更新授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改，

以最先发生者为准；

在拟议中配售下所发行的新单位（简称“配售单位”）在分派并发行后，将与原本存在的单位地位平等，惟配售单位将无权享有在配售单位分派与发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息；

特此授权管理公司董事与 RHB Trustees Berhad（简称“信托公司”）（均代表Axis-REIT行事）执行提议更新授权，包括惟不限于创建必要的新单位，并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意，**同时更进一步**，管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）将执行、总结、完成并采取所有提议更新授权的相关举动与事宜（包括执行必要的相关文件）。”

第十一届年度大会通告

第十一届年度大会通告

普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 120,664,323 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120,664,323新单位；

有关授权在更新后持续有效直至：

- 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
- 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

2023年2月28日

备注：

- 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议，并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，并有资格委任不超过2人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并参与表决。由于第十一届年度大会以线上方式举行，无法在年度大会上通过远程参与及电子化投票设施来出席并表决的个人单位持有人，可委任大会主席为他/她的代表。
- 若单位持有人是一家机构，其适当授权代表将有资格出席会议、并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，并有资格委任不超过2人（不论是否是单位持有人），作为代表出席会议或参与表决。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 只有名字于2023年4月13日记录在Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，才有资格出席Axis-REIT第十一届年度大会，并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- 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。
- 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，以了解第十一届年度大会以线上方式举行的更多详情。代表委托书亦可在同一链接下载。

注解：

普通事项

依据马来西亚证券监督委员会发出的上市房地产投资信托指南第13.18(b)条款，Axis-REIT截至2022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

- 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%。
- 管理公司董事已根据全面委托实施配售活动，并在2022年4月28日召开的Axis-REIT第十届年度大会上获得单位持有人批准，其中100,000,000新配售单位已于2023年1月4日在证交所上市。这次配售活动所得款项用来部分偿还Axis-REIT的现有银行融资（包括应付的融资成本），这些融资用来为收购房地产提供资金，同时也为未来投资提供更大融资空间。

第十一届年度大会通告

(c) 有了此提议更新授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准发行新单位来筹资，因此避免延误与承担额外成本。管理公司可在有需要时灵活地通过拟议中配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹获的所得款项，在扣除估计开销后，可在董事绝对酌情下用作：

- (i) 摊还Axis-REIT现有的银行融资（包括应付的融资成本），有关便利是用来融资房地产收购的；
- (ii) 未来投资；
- (iii) 资本支出，包括发展成本；与
- (iv) 营运资本用途。

特别事项 – 普通决议二：提议更新IDRP授权

(a) 管理公司提议更新授权，以分派并发行高达120,664,323 新单位，相等于 Axis-REIT 现有已发行基金规模总数1,741,054,038 单位的6.93%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120,664,323 新单位。

(b) 在2022年4月28日召开的Axis-REIT第十届年度大会上，单位持有人已批准（其中包括）根据IDRP分派并发行最多127,194,246新单位的授权。Axis-REIT已将IDRP应用于2022年1月1日至2022年3月31日期间的第一次中期收益分配（简称“2022年第一次中期收益分配”），该分配于2022年4月20日宣布（简称“2022年IDRP”），在2022年6月15日根据2022年IDRP共发行6,529,923新单位。根据2022年第一次中期收益分配所发行的新单位已于2022年6月16日在证交所主板上市。

(c) 考虑到在2022年第一次中期收益分配时，根据2022年IDRP发行的6,529,923单位，如果在即将举行的年度大会上获得单位持有人批准提议的IDRP授权，根据提议更新IDRP可分派并发行的剩余新单位数量将达到120,664,323新单位。

(d) 在2022年第一次中期收益分配时，根据2022年IDRP发行的6,529,923单位所筹集的所得资金（在扣除相关发行费用后），将用于翻修和/或装修Axis-REIT的物业。

(e) 如果在即将举行的AGM上获得更新IDRP授权，根据提议更新IDRP授权发行新单位所筹集的任何所得资金应用于以下目的：

- (i) 资产增值举措，包括翻修和/或装修物业，以及为延长租赁地契物业和Axis-REIT组合的租赁期支付溢价/代价；与/或
- (ii) 管理公司和信托公司认为合适并符合单位持有人最佳利益的任何其他目的。

个人资料通告

Axis REIT Managers Berhad，作为Axis-REIT的管理公司，致力于确保我们处理个人资料的方式符合2010年个人资料保护法的规定。我们处理的个人资料可能包括您的姓名、联系方式、邮寄地址、从任何文件得出的任何其他个人资料以及其他有关您和/或您与我们交易的必要资料。您的个人资料可能从您提供给我们的信息、第三方的信息和公共领域的信息收集。我们可能会使用或披露您的个人资料给我们可能聘用的任何人士，以便发布年度大会通知、处理委托书、召开Axis-REIT的AGM，以及用于任何法律、法规、指南和/或相关监管机构要求或允许的任何其他目的。

关于我们使用您个人资料的更多信息，请阅读在Axis-REIT网站www.axis-reit.com.my的隐私声明。



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(在马来西亚法律下构成的房地产投资信托)

代表委托书

中央存管系统账户号码	持有Axis-REIT单位的数量

*我/我们（个人/机构全名）.....

*身份证号码/护照号码/公司注册编号.....联系号码.....

电邮.....

地址.....

身为Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）单位持有人特此委托：

全名（大写）：	身份证号码/护照号码：	持有单位比例	
		单位数量	百分比 (%)
地址：			
电邮：	联系号码：		

*或如果他/她未能出席

全名（大写）：	身份证号码/护照号码：	持有单位比例	
		单位数量	百分比 (%)
地址：			
电邮：	联系号码：		

或如果他/她未能出席，则委任大会主席*为我/我们的代表，以代表我/我们出席于2023年4月20日（星期四）上午10时（马来西亚时间），在广播地点（Boardroom, Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia）通过直播和线上远程投票方式举行的Axis-REIT第十一届年度大会或其任何续会，并代表我/我们在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，以考虑并酌情通过（无论是否经修订）下列普通决议：

表决说明

序号	决议	支持	反对
普通决议一	提议更新授权		
普通决议二	提议更新IDRP授权		

请在上表适当的格子打“X”，以表达您表决的意愿。若未给予具体的表决意愿，此代表可作出他/她认为适当的表决。

日期：2023年.....月.....日

.....
单位持有人签名或盖上印章

* 请删除不适用者。

备注:

- (1) 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决，并有资格委任不超过2人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决。由于第十一届年度大会以线上方式举行，无法在年度大会上通过远程参与及电子化投票设施来出席并表决的个人单位持有人，可委任大会主席为他/她的代表。
- (2) 若单位持有人是一家机构，其适当授权代表将有资格出席会议并在会上发言（以实时输入文字方式）和参与表决，并有资格委任不超过2人（不论是否是单位持有人），作为代表出席会议或参与表决。
- (3) 若单位持有人是按1991年证券业（中央存票）法令定义的获授权代名人（简称“获授权代名人”），他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少1名代表（惟不超过2名）代表。
- (4) 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位（简称“综合账户”），而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
- (5) 由企业单位持有人、获授权代名人或豁免获授权代名人委任的代表无须是大会主席。
- (6) 若单位持有人委任2名代表，但未在代表委托书注明每一名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- (7) 只有名字于2023年4月13日记录在Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，才有资格出席此Axis-REIT第十一届年度大会，并在会上发言（以实时输入文字方式）与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- (8) 代表委托书须由委任者亲笔书写，若委任者是机构，则由获适当授权人士亲笔书写，而代表委托书须盖上公司印章，或由适当授权主管人或授权人士亲笔签署。
- (9) 正本的代表委托书须完整填写并签名，在指定举行会议时间不少于48小时前，寄存到管理公司的注册办事处，地址是11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia方为有效（以传真方式呈交的代表委托书将不受理）。

其他信息:

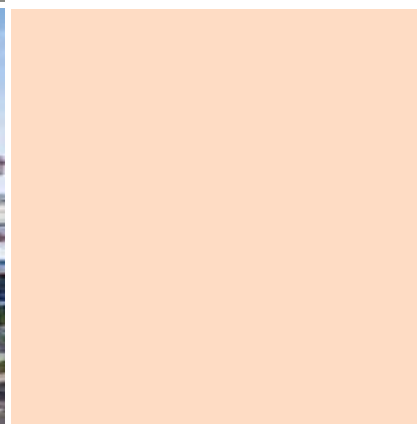
敬请参考Axis-REIT企业网站 (<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>) 的单位持有人行政指南，以了解第十一届年度大会全面以线上方式举行的更多详情。代表委托书亦可在同一链接下载。

先折此封口

**AFFIX
STAMP**

Management Company of Axis Real Estate Investment Trust
Axis REIT Managers Berhad
c/o Boardroom Share Registrars Sdn Bhd
11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Malaysia

再折此封口粘合



Axis REIT Managers Berhad (200401010947 (649450-W))

作为Axis-REIT的管理公司

Penthouse Menara Axis

No. 2, Jalan 51A/223

46100 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan, Malaysia

电话 : +603 7958 4882

传真 : +603 7957 6881

电邮 : info@axis-reit.com.my

www.axis-reit.com.my

