



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

扩展 业务版图

综合年度报告

2024





REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

我们的 物业组合

于2024年12月31日



我们的物业分布图

物业数量



办公楼

3



办公楼/工业

14



制造设施

24



物流货仓

25



霸级市场

3

69

物业总数

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 @ Batu Caves
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam
Axis Technology Centre
Axis Vista
Axis Vista 2
Fonterra HQ
Infinite Center
Strateq Data Centre
The Annex
Wisma Academy Parcel
Wisma Kemajuan



制造设施

Axis Aerotech Centre @ Subang
Axis Facility 1 @ Bukit Raja
Axis Facility 2 @ Nilai
Axis Facility 3 @ Bukit Raja
Axis Industrial Facility @ Rawang
Axis Industrial Facility @ Sendayan
Axis Industrial Facility 1 @ Meru
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam
Axis Shah Alam Distribution Centre 1
Emerson Industrial Facility Nilai



物流货仓

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

北马区



物流货仓

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



霸级市场

Axis Hypermarket @ Sungai Petani

东海岸区



制造设施

Wasco Facility @ Kuantan



霸级市场

Axis Hypermarket @ Temerloh

南马区



办公楼/工业

Indahpura Facility 3



制造设施

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
D21 Industrial Facility
(前称为D21 Logistics Warehouse)

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
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



CRYSTAL PLAZA

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

账面价值

113,000,000 令吉

可出租净面积

205,176平方尺

收购价

56,400,000 令吉

租用率

86.49%

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

74,700,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

250

主要租户

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



MENARA AXIS

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

账面价值

112,500,000 令吉

可出租净面积

178,471平方尺

收购价

71,400,000令吉

租用率

54.14%

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
- The University of Nottingham in Malaysia Sdn Bhd



QUATTRO WEST

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

账面价值

61,800,000 令吉

可出租净面积

104,196平方尺

收购价

39,800,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2007年11月30日

投资支出总额

52,200,000令吉

停车场车位数量(停车位)

130

主要租户

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



AXIS BUSINESS CAMPUS

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

账面价值

81,400,000 令吉

可出租净面积

155,113平方尺

收购价

32,500,000 令吉

租用率

74.82%

物业组合详情:

收购日

2006年6月30日

投资支出总额

63,500,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

441

主要租户

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



AXIS BUSINESS PARK

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

账面价值

123,000,000 令吉

可出租净面积

329,767平方尺

收购价

84,600,000 令吉

租用率

90.72%

物业组合详情:

收购日

2005年8月3日

投资支出总额

102,400,000 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 INDUSTRIAL FACILITY @ BATU CAVES

Lot 5, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perindustrian
PKNS, 68100 Batu Caves, Selangor

账面价值

56,100,000 令吉

可出租净面积
71,000平方尺

收购价
56,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2024年7月15日

投资支出总额

56,800,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Cycle & Carriage Bintang Berhad



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 1 @ SHAH ALAM

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

账面价值

51,000,000 令吉

可出租净面积
159,939平方尺

收购价
52,500,000令吉

租用率
76.23%

物业组合详情:

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

54,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

88

主要租户

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



AXIS TECHNOLOGY CENTRE

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

账面价值

67,300,000 令吉

可出租净面积
170,730平方尺

收购价
49,000,000令吉

租用率
95.24%

物业组合详情:

收购日

2010年11月15日

投资支出总额

55,400,000令吉

停车场车位数量(停车位)

318

主要租户

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



AXIS VISTA

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

账面价值

62,000,000 令吉

可出租净面积
118,557平方尺

收购价
32,000,000令吉

租用率
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

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

**此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



AXIS VISTA 2

Lot 19, Jalan 51A/219, Off Federal Highway,
46100 Petaling Jaya, Selangor

账面价值

69,000,000 令吉

可出租净面积

156,000平方尺

收购价

69,000,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2024年7月15日

投资支出总额

70,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Cycle & Carriage Bintang Berhad



FONTERRA HQ

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

账面价值

25,200,000 令吉

可出租净面积

35,710平方尺

收购价

7,200,000令吉

租用率

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



INFINITE CENTER

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

账面价值

46,500,000 令吉

可出租净面积

140,417平方尺

收购价

25,500,000 令吉

租用率

94.97%

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

- 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

70,000,000 令吉

可出租净面积

104,903平方尺

收购价

37,000,000 令吉

租用率

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

23,000,000 令吉

可出租净面积
45,400平方尺

收购价
12,000,000令吉

租用率
60.35%

物业组合详情:

收购日

2012年10月1日

投资支出总额

13,800,000令吉

停车场车位数量(停车位)

31

主要租户

- Sports Garage Sdn Bhd



WISMA ACADEMY PARCEL

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

账面价值

75,500,000 令吉

可出租净面积
235,040平方尺

收购价
73,000,000令吉

租用率
76.13%

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
198,777平方尺

收购价
29,000,000令吉

租用率
63.79%

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

93,700,000 令吉

可出租净面积
178,979平方尺

投资支出总额
72,900,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2018年2月7日

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Upeca Aerotech Sdn Bhd



AXIS FACILITY 1 @ BUKIT RAJA

Lot 1, Solok Waja 2, Kawasan Industri Bukit Raja,
41050 Klang, Selangor

账面价值

51,000,000 令吉

可出租净面积
199,500平方尺

收购价
49,000,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2024年5月31日

投资支出总额

49,900,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Amsteel Mills Sdn Bhd



AXIS FACILITY 2 @ NILAI

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

账面价值

53,000,000 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

51,100,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- K-Plastics Industries Sdn Bhd



AXIS FACILITY 3 @ BUKIT RAJA

Lot 6, Solok Waja 2, Kawasan Perusahaan Bukit Raja, 41050 Klang, Selangor

账面价值

314,000,000 令吉

可出租净面积

924,000平方尺

收购价

313,000,000 令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2024年10月8日

投资支出总额

317,300,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Amsteel Mills Sdn Bhd



AXIS INDUSTRIAL FACILITY @ RAWANG

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

账面价值

63,200,000 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

52,200,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Shuangfei Wire Harness Sdn Bhd



AXIS INDUSTRIAL FACILITY @ SENDAYAN

PT11653, Jalan Techvalley 1/2, Kawasan
Perindustrian Sendayan Techvalley, 71950
Seremban, Negeri Sembilan

账面价值

49,000,000 令吉

可出租净面积
105,311平方尺

收购价
48,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2024年7月23日

投资支出总额

49,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Sandvik Equipment 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
193,015平方尺

收购价
41,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2022年12月2日

投资支出总额

41,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Jemaramas Jaya Sdn Bhd



AXIS INDUSTRIAL FACILITY 2 @ SHAH ALAM

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

账面价值

17,000,000 令吉

可出租净面积
41,061平方尺

收购价
11,900,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2020年12月3日

投资支出总额

12,300,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- GT-Max Construction
Sdn Bhd



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值

43,000,000 令吉

可出租净面积
110,406平方尺

收购价
18,500,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2007年7月31日

投资支出总额

23,400,000 令吉

停车场车位数量 (停车位)

*

主要租户

- Upeca Aerotech Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



EMERSON INDUSTRIAL FACILITY NILAI

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

账面价值

47,900,000 令吉

可出租净面积
291,642平方尺

收购价
26,500,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2012年8月30日

投资支出总额

27,500,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd



AXIS FACILITY 2 @ BUKIT RAJA

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

账面价值

53,500,000 令吉

可出租净面积
150,692平方尺

收购价
37,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2020年3月17日

投资支出总额

47,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Atlas Lines Services (M) Sdn Bhd



AXIS FACILITY 1 @
PULAU INDAH

AXIS FACILITY 2 @
PULAU INDAH



AXIS FACILITY 1 @ PULAU INDAH

PT 64238, Jalan Perigi Nenas 7/2 KS11,
Taman Perindustrian Pulau Indah,
42920 Pelabuhan Klang, Selangor

账面价值

110,400,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
301,228.40平方尺	110,075,000令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2024年10月11日

投资支出总额

111,600,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- [Malconrep Depot \(M\) Sdn Bhd](#)

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

**此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



AXIS FACILITY 2 @ PULAU INDAH

PT 64237, Jalan Perigi Nenas 7/2 KS11,
Taman Perindustrian Pulau Indah,
42920 Pelabuhan Klang, Selangor

账面价值

48,800,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
132,214.48平方尺	48,569,000令吉	100%

物业组合详情:

收购日

2024年11月26日

投资支出总额

49,200,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- [Malconrep Depot \(M\) Sdn Bhd](#)

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

**此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

444,000,000 令吉

物业组合详情:

收购日 2010年10月15日	投资支出总额 378,200,000 令吉	收购价(发展前) 85,000,000 令吉
--------------------	--------------------------	---------------------------

	可出租净面积	停车场车位数量 (停车位)	租用率	主要租户
第一阶段	515,000平方尺	*	68.93%	• Nestlé Products Sdn Bhd
第二阶段	509,040平方尺	**		• Mixue Malaysia Sdn Bhd



AXIS NORTHPORT DISTRIBUTION CENTRE 1

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

账面价值

97,900,000 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

68,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Northport (Malaysia) Bhd



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 2

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

账面价值

53,000,000 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

47,700,000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

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理

**此乃多元租户物业，其停车场由租户管理



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 3

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

账面价值

208,400,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2014年12月18日

投资支出总额

201,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

**

主要租户

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

97,600,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2018年6月4日

投资支出总额

88,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- J&T Express (Malaysia) Sdn Bhd



AXIS SHAH ALAM DISTRIBUTION CENTRE 5

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

账面价值

100,000,000 令吉

可出租净面积

285,249平方尺

收购价

95,000,000 令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2020年11月10日

投资支出总额

96,300,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- One Total Logistics (M)
Sdn Bhd



BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

118,000,000 令吉

可出租净面积

456,435平方尺

收购价

71,800,000 令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2009年12月14日

投资支出总额

81,000,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- LF Logistics Services (M)
Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE 2

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

账面价值

268,000,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2021年3月31日

收购价
(发展前)

120,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- SPX Xpress (Malaysia)
Sdn Bhd



SENAWANG INDUSTRIAL FACILITY

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

账面价值

26,200,000 令吉

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

物业组合详情:

收购日

2018年12月5日

投资支出总额

19,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Denso Wiper Systems
(Malaysia) Sdn Bhd

北马区



AXIS FACILITY @ BATU KAWAN

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

账面价值

19,800,000 令吉

投资支出总额

15,000,000 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

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Federal Express Services (M) Sdn Bhd



BAYAN LEPAS DISTRIBUTION CENTRE

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

账面价值

70,000,000 令吉

可出租净面积
205,151平方尺

收购价
48,500,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日
2012年1月17日

投资支出总额
51,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)
*

主要租户

- DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd



SEBERANG PRAI LOGISTICS WAREHOUSE 1

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

账面价值

25,300,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
106,092平方尺	17,400,000令吉	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

10,000,000 令吉

可出租净面积	收购价	租用率
41,893平方尺	6,900,000令吉	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

85,000,000 令吉

可出租净面积
395,225平方尺

收购价
59,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2012年2月15日

投资支出总额

65,000,000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
138,000平方尺

收购价
38,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2007年9月7日

投资支出总额

39,200,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- TF Value-Mart Sdn Bhd

东海岸区



WASCO FACILITY @ KUANTAN

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

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)

*

账面价值

165,000,000令吉

主要租户

- Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd

*此乃单一租户物业，其停车场由租户管理



AXIS HYPERMARKET @ TEMERLOH

Temerloh Mall, Jalan Jaya, 28000 Temerloh, Pahang

账面价值

27,500,000 令吉

可出租净面积

93,854平方尺

收购价

25,800,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2024年1月16日

投资支出总额

26,300,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- TF Value-Mart Sdn Bhd

南马区



INDAHPURA FACILITY 3

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

可出租净面积

24,950平方尺

收购价

6,700,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2021年2月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

7,800,000令吉

主要租户

- Perodua Sales 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

20,500,000 令吉

可出租净面积
67,260平方尺

收购价
14,200,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

14,500,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision
(Malaysia) Sdn Bhd



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

18,500,000 令吉

可出租净面积
60,967平方尺

收购价
12,900,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2016年1月28日

投资支出总额

13,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision
(Malaysia) Sdn Bhd



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK C

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

账面价值

17,000,000 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 D

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

账面价值

31,000,000 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 E

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

账面价值

39,000,000 令吉

可出租净面积
132,706平方尺

收购价
31,500,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2018年8月9日

投资支出总额

32,100,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Beyonics Precision (Malaysia) Sdn Bhd



BEYONICS I-PARK CAMPUS - BLOCK F

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

账面价值

17,200,000 令吉

可出租净面积
57,545平方尺

收购价
12,980,000 令吉

租用率
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



D21 INDUSTRIAL FACILITY

(前称为D21 Logistics Warehouse)

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

账面价值

52,000,000 令吉

可出租净面积
174,920平方尺

收购价
27,000,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2008年4月30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

- PerkinElmer Manufacturing Sdn Bhd



FCI SENAI

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

账面价值

26,700,000 令吉

可出租净面积
136,619平方尺

收购价
12,300,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2007年11月15日

投资支出总额

12,700,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd



INDAHPURA FACILITY 1

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

账面价值

9,500,000 令吉

可出租净面积

33,448平方尺

收购价

7,200,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2018年8月9日

投资支出总额

7,300,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Oerlikon Balzers Coating Malaysia Sdn Bhd



INDAHPURA FACILITY 2

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

账面价值

9,700,000 令吉

可出租净面积

35,339平方尺

收购价

8,500,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2021年1月12日

投资支出总额

8,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- KES International Sdn Bhd



INDAHPURA FACILITY 4

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

账面价值

18,600,000 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:

主要租户

收购日

- HQPack Sdn Bhd

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)

*



NUSAJAYA TECH PARK FACILITY 1

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

账面价值

42,500,000 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:

主要租户

收购日

- GKN Engine Systems
Component Repair
Sdn Bhd

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)

*



NUSAJAYA TECH PARK FACILITY 2

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

账面价值

16,000,000 令吉

可出租净面积
42,068平方尺

收购价
13,800,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2019年9月30日

投资支出总额

14,100,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- SternMaid Asia Pacific
Sdn Bhd



D8 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

40,500,000 令吉

可出租净面积
171,000平方尺

收购价
30,000,000 令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2011年3月1日

投资支出总额

31,800,000 令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Schenker Logistics
(Malaysia) Sdn Bhd



D37C LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

68,000,000 令吉

可出租净面积

222,723平方尺

收购价

65,000,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2020年6月9日

投资支出总额

66,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd



DW1 LOGISTICS WAREHOUSE

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

账面价值

391,800,000 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



KERRY WAREHOUSE

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

账面价值

40,500,000 令吉

可出租净面积

163,000平方尺

收购价

33,000,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2017年7月24日

投资支出总额

36,400,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Kerry Ingredients (M) Sdn Bhd



NIRO WAREHOUSE

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

账面价值

29,200,000 令吉

可出租净面积

167,193平方尺

收购价

14,500,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2008年4月30日

投资支出总额

17,100,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Niro Ceramic (M) Sdn Bhd



PASIR GUDANG LOGISTICS WAREHOUSE 1

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

账面价值

23,700,000 令吉

可出租净面积
130,743平方尺

收购价
12,500,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2008年8月4日

投资支出总额

14,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd



PASIR GUDANG LOGISTICS WAREHOUSE 2

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

账面价值

41,000,000 令吉

可出租净面积
276,000平方尺

收购价
32,000,000令吉

租用率
100%

物业组合详情:

收购日

2022年3月7日

投资支出总额

32,700,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Venice Tulip Sdn Bhd



XIN HWA WAREHOUSE @ PASIR GUDANG

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

账面价值

82,900,000 令吉

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)

*

主要租户

- Xin Hwa Trading & Transport Sdn Bhd



AXIS HYPERMARKET @ JOHOR

No. 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor

账面价值

112,800,000 令吉

可出租净面积

233,579平方尺

收购价

75,600,000令吉

租用率

100%

物业组合详情:

收购日

2010年10月1日

投资支出总额

77,000,000令吉

停车场车位数量(停车位)

*

主要租户

- Lotuss Stores (Malaysia) Sdn Bhd



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

备制者:

Axis REIT Managers Berhad (200401010947 (649450-W))

作为Axis-REIT的管理公司

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

电话: +603 7958 4882

传真: +603 7957 6881

电邮: info@axis-reit.com.my

洽租联系

电话: +6012 216 6328 / +6012 453 7772 / +6012 703 2630

电邮: spacestolet@axis-reit.com.my

此报告 内容

02

关于我们的报告

04

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

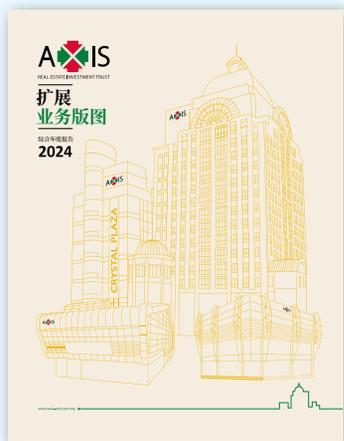
- 12 董事局
- 14 董事背景简介
- 23 主要管理层背景介绍
- 27 物业管理团队

28

扩展业务版图

- 28 我们的气候旅程
- 32 主席与首席执行官致单位持有人信函
- 37 管理公司的讨论与分析

- 37 • 首席执行官回顾
- 40 • 财务回顾
- 53 • 业务回顾
- 59 • 投资回顾
- 67 • 投资者关系与媒体报导
- 72 • 市场展望与优先事项
- 74 伊斯兰教义合规报告
- 75 伊斯兰教义顾问报告



第 13 届年度大会



地点

Ground Floor, Lobby 1 Crystal Plaza
No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan



日期与时间

星期四 | 2025年4月24日
上午10点正



主题解说

2024年综合年度报告的封面设计旨在生动展现增长、创新与策略拓展。物业的轮廓线条象征着精心规划的蓝图、严谨精密与远见，推动我们不断进步。这种简约设计，以利落的线条展现策略的清晰目标与深思熟虑的布局。

标题“扩展业务版图”反映出物业组合规模不断扩展。此设计邀请利益相关方探索我们如何塑造未来，同时坚守核心价值观与使命。这些图像与标题相辅相成，共同呈现进步、远见与责任的企业叙事，为年报中的内容与成就定下基调。

主席与首席执行官 致单位持有人信函

32页



76

推动价值创造

- 76 营运环境
- 82 接触利益相关者
- 86 实质性评估
- 89 风险与商机
- 99 2025年至2026年企业策略
- 106 创造价值与可持续发展目标
- 108 管理实质可持续发展事宜
- 108 • 经济
- 125 • 治理
- 131 • 环境
- 144 • 社会
- 165 特定关键绩效指标的独立有限鉴证报告
- 169 Bursa LINK可持续发展绩效报告

171

创造价值的领导风范

- 171 企业治理总览声明
- 186 审计委员会报告
- 192 风险管理与内部监管声明
- 196 董事责任声明

197

财务报表

- 198 管理公司报告
- 202 财务状况表
- 203 损益及其他综合收益表
- 205 资产净值变动表
- 206 现金流量表
- 207 财务报表附注
- 254 管理公司声明
- 255 法定声明
- 256 信托公司报告
- 257 独立审计师报告

261

其他信息

- 261 物业组合详情管理公司报告
- 265 单位持有人统计数据
- 267 2024年产业市场总览
- 319 ESG表现数据
- 324 全球报告倡议组织（GRI）内容索引
- 328 常见问题（FAQ）
- 331 词汇表

332

第十三届年度大会通知

337

附上代表委托书

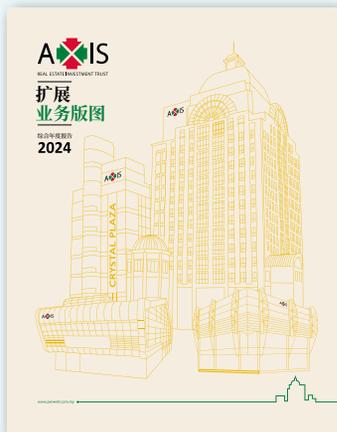


扫描码
以进入 Axis-REIT网页
[www.axis-reit.com.my/
investor/agm.php](http://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php)



Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和（第二阶段）

关于 我们的报告



这是自2019年开始综合报告历程以来的第六份综合年度报告。我们通过将可持续发展课题纳入Axis-REIT的策略和商业模式，继续增长和提高物业组合的弹性。如此一来，我们在短期、中期和长期内为所有利益相关者创造共享价值，并扩大我们作为马来西亚首屈一指工业物业投资信托基金的地位。

配合Axis-REIT致力于可持续发展与保护环境，点击链接<https://www.axis-reit.com.my/annualreport2024>以读取IAR2024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2024综合年度报告（简称“IAR2024”或“报告”）是由Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”或“管理公司”）代表Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”），根据国际综合报告框架（简称“<IR>框架”）所制备。借着采纳<IR>框架，此报告旨在针对本基金财务与非财务表现交付透明、简明且平衡的概述。

制备IAR2024的参考资料如下：

- 马来西亚证券交易所（简称“证交所”）主板上市条例（简称“MMLR”）
- 证交所可持续发展报告指南（第三版）
- 国家可持续发展报告框架（NSRF）
- FTSE4Good Bursa Malaysia指数的环境、社会和治理（简称“ESG”）指标
- GRESB
- 马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）上市房地产投资信托指南（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

此报告每年制备并发布。IAR2024涵盖本基金从2024年1月1日至2024年12月31日期间，截至2024财政年（简称“2024财政年”）的财务与非财务信息，除非另有注明。

报告界线

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

目标读者

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

财务与非财务报告

IAR2024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2024年，我们审查对Axis-REIT和利益相关者都很重要且相关的实质可持续发展事宜。我们的实质性评估程序每两年进行一次，并每年审查一次，以确保所鉴定的可持续发展事宜反映我们当前的营运环境。根据实质性矩阵所确定的可持续发展事宜，我们进一步审查和更新风险登记册和业务策略，以确保非财务风险和机会被纳入管理公司的风险管理方法和2025年至2026年企业策略。有关我们在2023年进行实质性评估计划的细节和ESG的更多详情披露，可参阅此报告的“推动价值创造”篇章。

关于 我们的报告

报告中的除外事项或变动

自2023综合年度报告以来，报告中没有主要的除外事项或变动。由于实质可持续发展事宜的管理部分，范围扩大和计算方法有变化，数据和数字进行重述。重述内容已在相应篇章中予以强调。

董事局责任声明

ARMB董事局（简称“董事局”）认同其有责任确保此报告的完整性，以董事局之见，此报告探讨对本基金创造价值能力至关重要的课题，并公平地展示其综合表现。此报告于2025年2月28日获董事局批准。

鉴证声明

自2023财政年以来，我们已获得独立的有限鉴证，以提升特定非财务指标和信息披露的可信度。就2024财政年而言，我们重新委托Baker Tilly Monteiro Heng PLT开展可持续发展鉴证业务（可持续发展鉴证）。他们的独立有限鉴证报告见第165页。我们将继续对其他非财务指标和披露信息进行独立有限鉴证。

前瞻性声明

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

反馈式意见与联络方式

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

六大商业资本

 财务资本	 社会与关系资本	 知识资本
 制造资本	 人力资本	 自然资本

策略支柱

 房地产	 资本管理	 设施管理
 投资	 发展	 治理

实质可持续发展事宜

 经济表现	 商业道德	 职业健康与安全
 租户满意度	 网络安全与资料保护	 人才开发
 优质资产与服务—新收购	 能源与碳排放量	 多元化与包容性
 优质资产与服务—现有资产	 水源管理	 人权与劳工实践
 负责任的供应链管理	 垃圾管理	 社区活动与伙伴关系

风险

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

可在这些图标出现的地方获取更多信息：

 可在线上获得更多信息	 可在本报告获得其他信息
--	---

关于 AXIS-REIT

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



我们的愿景

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

我们的使命

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

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

物业总数

69

办公楼

3



中马区

38

办公楼/工业

14



北马区

6

制造设施

24



东海岸区

2

物流货仓

25



南马区

23

霸级市场

3



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股息，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



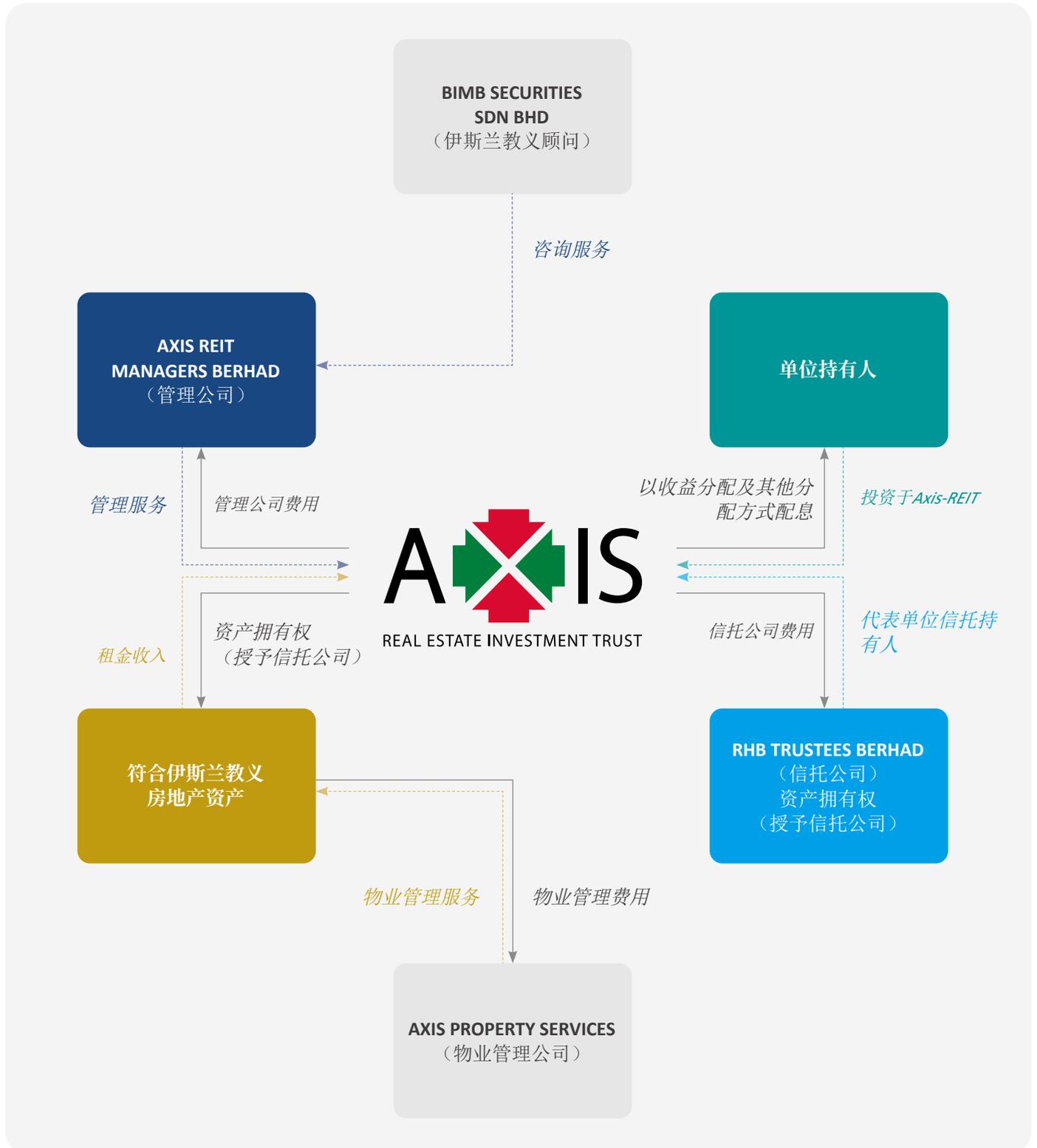
开发人力资本



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市值
发行单位数量	2,010,492,159单位
市值	3,478,151,000令吉
所管理的资产总值	5,258,558,000令吉
资产净值	3,299,096,000令吉
获允许投资	至少75%的本基金资产总值，于任何时候均须投资在可带来经常性租金收入的房地产
首次公开招股散户售价	每单位0.625令吉（相等于单位分拆前的每单位1.25令吉）
财政年截止日期	12月31日
配息政策	<p>季度收益分配：</p> <p>第一季至第三季 至少为本财政年迄今可分配收益的95%</p> <p>第四季 至少为本财政年迄今可分配收益的99%</p>
融资限制	不超过本基金资产总值的50%
重估政策	投资物业须由独立注册估值师每财政年重新估值至少一次
挂牌	证交所主板
证交所股票编号	AXREIT 5106

AXIS-REIT 的结构



企业资料

管理公司的董事局

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

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

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

Alvin Dim Lao
非独立非执行董事

Lim Keng Hwee
高级独立非执行董事

Devika A/P K Sothinathan
独立非执行董事

Jancis Anne Que Lao
Alvin Dim Lao的替代董事

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

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



Axis Mega Distribution Centre (第二阶段)

MANAGER OF AXIS-REIT
Axis REIT Managers Berhad

管理公司的执行委员会
Dato' Carl Gunnar Myhre
@ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
主席
Stephen Tew Peng Hwee
@ Teoh Peng Hwee
Leong Kit May

管理公司的审计委员会
Lim Keng Hwee
主席
Alvin Dim Lao
Devika A/P K Sothinathan

管理公司的提名委员会

Lim Keng Hwee
主席
Stephen Tew Peng Hwee
@ Teoh Peng Hwee
Devika A/P K Sothinathan

管理公司的薪酬委员会

Devika A/P K Sothinathan
主席
Dato' Carl Gunnar Myhre
@ Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
Stephen Tew Peng Hwee
@ Teoh Peng Hwee

管理公司的主要营运地址(总部)

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

管理公司的注册办事处

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

管理公司的公司秘书

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

AXIS-REIT的信托公司

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



Axis Vista 2

AXIS-REIT的伊斯兰教义顾问**BIMB Securities Sdn Bhd**

Level 32, Menara Bank Islam
No. 22 Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur
电话: 603-2726 7814
传真: 603-2088 8033
网站: www.bimbsec.com.my
电邮: shariah@bimbsec.com.my

AXIS-REIT的注册处**Boardroom Share Registrars Sdn Bhd**

11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13
46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话: 603-7890 4700
传真: 603-7890 4670
网站: www.boardroomlimited.com
电邮: bsr.helpdesk@boardroomlimited.com

AXIS-REIT的物业管理公司**Axis Property Services**

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

AXIS-REIT的审计师**KPMG PLT**

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

AXIS-REIT的内部审计师**Baker Tilly Monteiro****Heng Governance Sdn Bhd**

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

AXIS-REIT税务代理**PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd**

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

AXIS-REIT的主要银行家

Maybank Islamic Berhad
CIMB Islamic Bank Berhad
HSBC Amanah Bank Malaysia Berhad
Public Islamic Bank Berhad
OCBC Al-Amin Bank Berhad
Alliance Islamic Bank Berhad
RHB Islamic Bank Berhad
Sumitomo Mitsui Banking Corporation
Malaysia Berhad

股票名称与股票编号

AXREIT 5106

联络处

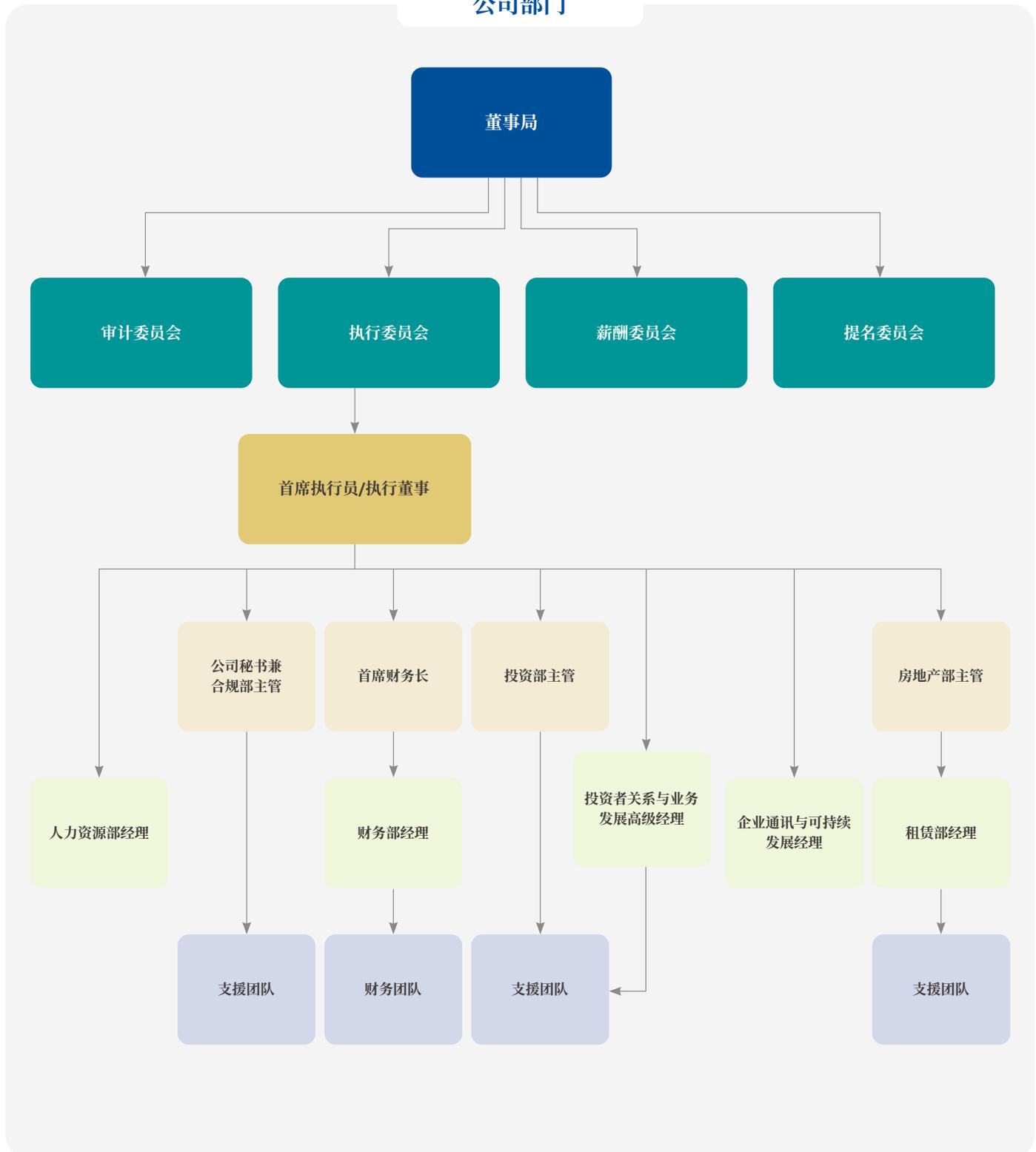
Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话: 603-7958 4882
传真: 603-7957 6881
电邮: info@axis-reit.com.my

网址

www.axis-reit.com.my

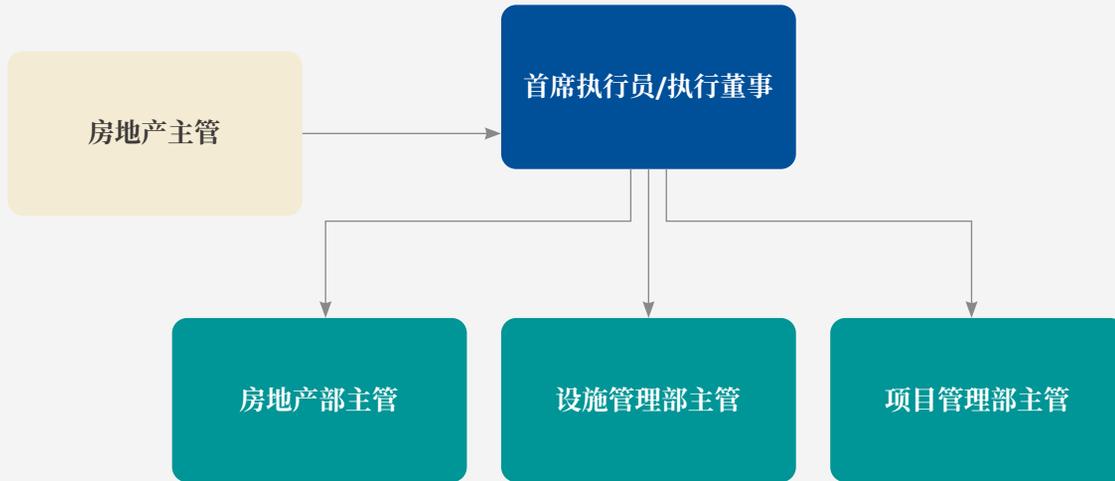
AXIS团队 组织结构

公司部门

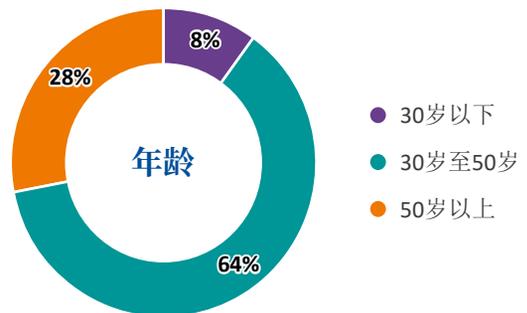
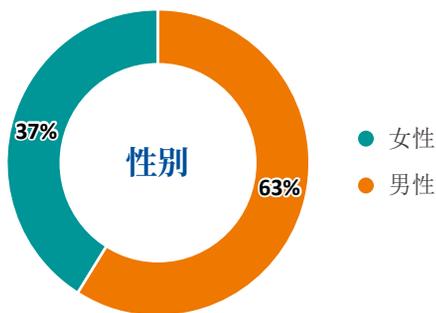
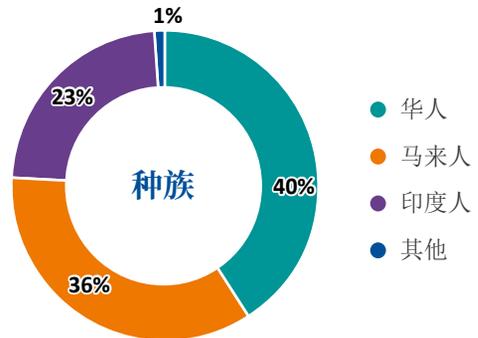
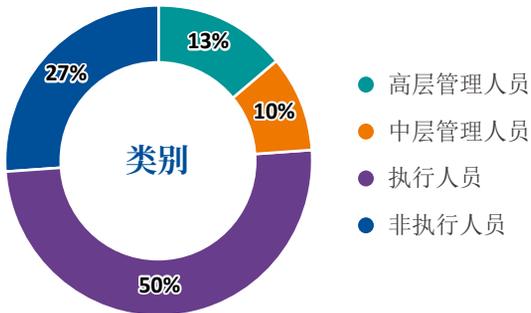


AXIS团队 组织结构

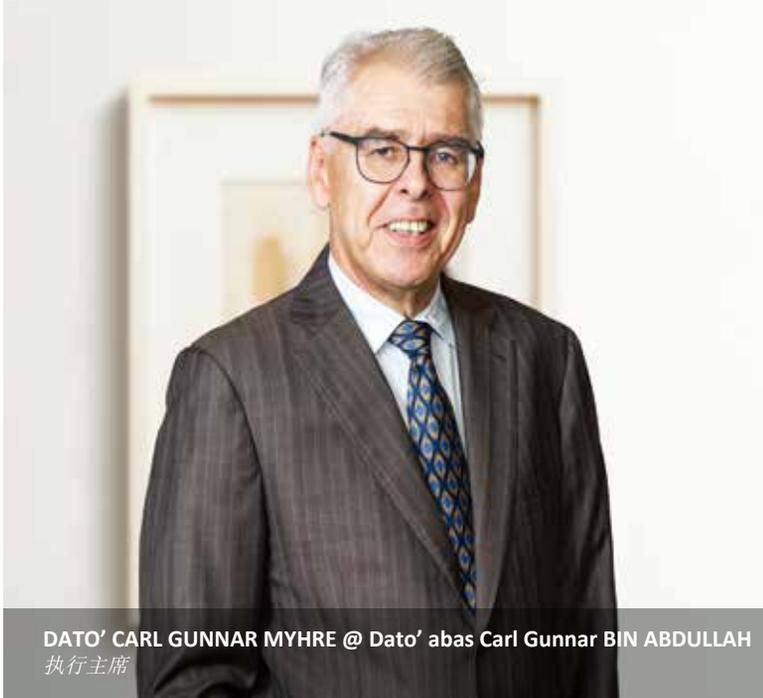
物业管理部門



AXIS 团队背景分析



董事局



董事背景分析

注：董事背景分析不包括3位替代董事

种族



董事局



Lim Keng Hwee
高级独立非执行董事



Devika A/P K Sothinathan
独立非执行董事



Jancis Anne Que Lao
Alvin Dim Lao的替代董事

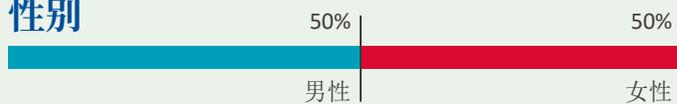


Maxine Teoh Sui Vern
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
的替代董事

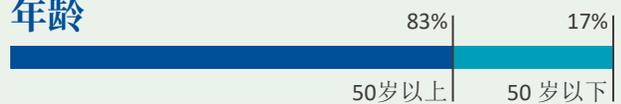


Takim Khan Myhre
Dato' Abas Carl Gunnar替代董事

性别



年龄



董事 背景简介

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

执行主席

首度受委进入董事局的日期：

2005年3月15日

董事委员会成员：

- 执行委员会主席
- 薪酬委员会成员

年龄/性别/国籍：

65岁 | 男性 | 挪威人（马来西亚永久居民）



学术/专业资格

- 瑞典哥德堡大学化学文凭
- 挪威奥斯陆大学行销文凭

工作经验/职业

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

荣誉奖项

- 无

董事 背景简介

STEPHEN TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE

非独立非执行副主席

首度受委进入董事局的日期:

2004年10月25日

董事委员会成员:

- 执行委员会成员
- 薪酬委员会成员
- 提名委员会成员

年龄/性别/国籍:

63岁 | 男性 | 马来西亚人



学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad
- Axis REIT Sukuk Two Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉奖项

- 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖”（2015年）

董事背景简介

LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

首度受委进入董事局的日期:

2011年11月15日

董事委员会成员:

- 执行委员会成员

年龄/性别/国籍:

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

工作经验/职业

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

Kit May一开始在Ernst & Young任职，在此累积了审计与会计方面的扎实经验。2001年，她投身房地产投资信托（REIT）行业，在UOA公司集团担任多个职务，涉足物业发展、建设及投资。2005年，她积极参与了成功让UOA REIT上市的企业计划。

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

在本基金扩展以成为马来西亚首屈一指的工业物业业主、管理公司与发展商之际，Kit May继续带领Axis-REIT迈向新高峰。在她的领导下，本基金得以持续成长，业务营运展现抗逆力。她还在推动基金物业组合的扩展方面发挥重要作用，特别是在物业发展方面，在她积极监督下，至今成功收购、完成并顺利移交5项发展项目。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad
- Axis REIT Sukuk Two Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉奖项

- 2024年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）
- 2023年KSI马来西亚房地产杰出领袖奖
- 2023年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）
- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）
- 2020年大马投资者关系协会（MIRA）投资者关系奖：投资者关系最佳首席执行官

董事 背景简介

ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事

首度受委进入董事局的日期:

2011年12月30日

董事委员会成员:

- 审计委员会成员

年龄/性别/国籍:

53岁 | 男性 | 菲律宾人



学术/专业资格

- 西澳大学资讯科技与统计学位
- 麻省理工学院的斯隆管理学院工商管理硕士

工作经验/职业

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

Alvin 于2021年担任LBL Prime Properties Incorporated执行副总裁兼财务主管，这是多元的产业公司发展公司，专注于菲律宾的工业、礼宾与商业项目。LBL还专注于商业和工业物业的租赁与管理。他之前担任LBL的首席财务长。

在加入D&L及其集团成员公司之前，他任职于新加坡国家电脑局，而随后更被借调到新加坡最高法院的电脑信息服务部。他曾是负责管理高等法院电脑网络需求的团队成员，并参与推动新加坡科技法庭的实施。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- D&L Industries Inc.

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉奖项

- 无

董事 背景简介

LIM KENG HWEE

高级独立非执行董事

首度受委进入董事局的日期：

2022年6月1日

董事委员会成员：

- 审计委员会主席
- 提名委员会主席

年龄/性别/国籍：

60岁 | 女性 | 马来西亚人



学术/专业资格

- 马来西亚注册会计师公会会员
- 马来西亚会计师公会特许会计师

工作经验/职业

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

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

荣誉奖项

- 无

董事 背景简介

DEVIKA A/P K SOTHINATHAN

独立非执行董事

首度受委进入董事局的日期:

2022年6月1日

董事委员会成员:

- 薪酬委员会主席
- 审计委员会成员
- 提名委员会成员

年龄/性别/国籍:

57岁 | 女性 | 马来西亚人



学术/专业资格

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

工作经验/职业

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

Devika于1991年开始在Shearn Delamore & Co实习，此后于1992年6月12日开始在Sothi & Ang事务所担任法律助理，在担任法律助理期间，Devika主要从事民事诉讼和产权转让，同时也为事务所处理家庭和刑事事务。她的敬业精神和专业能力促使她于2006年获委为事务所合伙人。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

荣誉奖项

- 无

董事 背景简介

JANCIS ANNE QUE LAO

Alvin Dim Lao的替代董事

首度受委进入董事局的日期:

2014年10月20日

董事委员会成员:

- 不适用

年龄/性别/国籍:

48岁 | 女性 | 菲律宾人



学术/专业资格

- 西澳洲柏斯科廷科技大学商业学士
- 美国纽约时装技术学院美术学士（优异成绩毕业）
- 新加坡欧洲工商管理学院（INSEAD）执行人员金融课程

工作经验/职业

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 企业家组织（菲律宾分会）现任会员

荣誉奖项

- 无

董事 背景简介

MAXINE TEOH SUI VERN

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

首度受委进入董事局的日期:

2020年7月1日

董事委员会成员:

- 不适用

年龄/性别/国籍:

31岁 | 女性 | 马来西亚人



学术/专业资格

- 布里斯托大学法学士（荣誉法学士）
- BPP大学律师专业培训课程
- 辩护律师（中殿律师学院）
- 马来亚高等法院辩护律师和事务律师
- 在马来西亚公司委员会（SSM）注册的公司秘书/执业证书持有人

工作经验/职业

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

荣誉奖项

- 无

董事背景简介

TAKIM KHAN MYHRE

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

首度受委进入董事局的日期:

2023年10月27日

董事委员会成员:

- 不适用

年龄/性别/国籍:

24岁 | 男性 | 马来西亚人



学术/专业资格

- 美国西方学院政治学文学士

工作经验/职业

Takim的职业生​​涯从担任ARMB租赁执行员开始，在Axis-REIT物业组合租赁业务积累丰富的实际经验。2024年7月，他晋升至投资/业务发展部担任投资主管，协助团队开展投资活动。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他会员籍/委任/参与

- 无

荣誉奖项

- 无

其他披露

1. Alvin Dim Lao是Alex Lee Lao在ARMB董事局的代表，后者是ARMB最终主要大股东。他是Alex Lee Lao的侄儿。Alvin的替代董事Jancis Anne Que Lao是Alex Lee Lao的女儿。
 - Maxine Teoh Sui Vern是Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的女儿。
 - Takim Khan Myhre是Dato' Abas Carl Gunnar的儿子。除了上述所披露的信息，ARMB没有任何董事与ARMB其他任何董事与/或主要股东，与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系。
2. 除已披露并经审计委员会审查的关联方交易外，ARMB的董事均与ARMB和/或Axis-REIT没有任何利益冲突。
3. 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）。
4. 管理公司没有任何董事于2024年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。
5. 管理公司每位董事于2024年期间出席董事会议的记录，收录在此年度报告的企业治理总览声明。
6. 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

48岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委进入董事局的日期:

2011年11月15日

学术/专业资格

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

工作经验

Kit May是ARMB首席执行官兼执行董事。

请参阅此报告的“董事背景介绍”篇章，以了解她的工作经验详情。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Axis REIT Sukuk Berhad
- Axis REIT Sukuk Two Berhad

其他会员籍/委任/参与

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

荣誉奖项

- 2024年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）-白金奖
- 2023年KSI马来西亚房地产杰出领袖奖
- 2023年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）-白金奖
- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席执行官（马来西亚）
- 2020年大马投资者关系协会（MIRA）投资者关系奖：投资者关系最佳首席执行官



NIKKI NG

首席财务长

47岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期:

2012年6月1日

学术/专业资格

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

工作经验

Nikki在物业、房地产和企业界有25年工作经验，专注于财务会计和报告以及策略规划。

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

Nikki于2008年加盟ARMB担任会计师，并于2012年重新调职为信贷控制主管。她展现出持续的专业成长和领导力，并于2016年晋升为ARMB的财务主管，随后于2017年晋升为现任首席财务长。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

荣誉奖项

- 2024年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（马来西亚）-白金奖
- 2023年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（亚太区）-白金奖
- 2020年最佳房地产投资信托大奖：最佳首席财务长（马来西亚）

主要 管理层背景介绍



JACKIE LAW

房地产主管

60岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期：
2012年12月1日

学术/专业资格

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

工作经验

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



REBECCA LEONG

公司秘书兼合规部主管

46岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期：
2016年11月1日

学术/专业资格

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

工作经验

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

主要 管理层背景介绍



TAN KEE HONG

投资部主管

38岁 | 男性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期:
2019年7月17日

学术/专业资格

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

工作经验

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

他在Ernst & Young担任审计师，奠定事业基础。通过在2011年加入ARMB担任会计师，他取得房地产投资信托领域的经验，并于2013年晋升为ARMB财务经理。此后加入S P Setia Berhad担任企业事务和投资者关系经理，之后于2015年起担任Agile Motion Sdn Bhd负责业务发展的企业策略高级经理。

Kee Hong于2019年7月重新加入ARMB担任投资部主管。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



CHAN TZE WEE

投资与投资者关系高级经理

45岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期:
2016年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
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

工作经验

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

她的主要职责就是透过接触潜在涉及各方，例如房地产顾问、产业发展商、商务委员会，以及行业协会，以鉴定、评估与完成有关的资产收购，专注于非工业物业。

她也是ARMB投资者关系部的主管，负责Axis-REIT的投资者关系事务。

在2024年7月加入ARMB之前，Tze Wee任职于广告界，即Saatchi & Saatchi与Ogilvy Group。她曾是马来西亚产业机构的投资促进副会长，当时带领组成市场情报部门，并引领中国与新兴市场的商业开发议程。加入ARMB之前，她花了两年时间为开创云端计算机软件商—Workflow International Limited设立并经营上海办事处。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

荣誉奖项

- 2021年大马投资者关系协会（MIRA）投资者关系奖：最佳投资者关系专业人员（中型资本股）

主要管理层背景介绍



LOW AY KEAN

人力资源部经理

50岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期:

2015年12月1日

学术/专业资格

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

工作经验

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

其他披露

管理公司没有任何主要高级管理人员:

1. 和管理公司其他任何董事与/或主要股东、与/或Axis-REIT主要单位持有人有任何家族成员关系;
2. 和管理公司与/或Axis-REIT有任何利益冲突;
3. 在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）;
4. 在2024年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。



JESSICA WONG

企业通讯与可持续发展经理

39岁 | 女性 | 马来西亚人

首度受委任为主要高级管理人员的日期:

2025年1月1日

学术/专业资格

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

工作经验

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

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

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

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

物业管理团队



SELINA KHOR

Axis Property Services
Axis-REIT 物业经理

66岁 | 女性 | 马来西亚人

学术/专业资格

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

工作经验

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

Selina在物业行业有将近40年的丰富经验。在成立APS之前，她于Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd任职，曾担任多项职务，包括注册估价师、房地产经纪与物业经理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



SIVA SHANKAR PALANY

Axis Facilities Management Sdn Bhd
设施管理部主管

52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、房地产经纪与物业经理局的注册物业经理
- 马来西亚皇家测量师学会学位会员
- 马来西亚物业与设施经理学院会员
- 英国工作场所与设施管理学院附属会员
- 国际项目管理学院认证国际项目经理

工作经验

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

他在马来西亚与文莱的房地产专业服务业拥有逾25年的丰富经验，其中包括物业管理、项目管理、物业尽职调查与建筑规范合规。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无



LOH YEN FERN

Axis Facilities Management Sdn Bhd
项目管理部主管

53岁 | 女性 | 马来西亚人

学术/专业资格

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

工作经验

Yen Fern负责项目管理、规划、成本计算与Axis-REIT组合物业的增值工程。她亦与ARMB和APS密切合作，以规划、执行和监督本基金的资产增值举措，并对潜在的资产收购进行尽职调查。

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

她在马来西亚建筑与建造业拥有逾25年的工作经验，她的专长是项目规划、管理与设施管理。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- 无

我们的气候旅程

2024年，气候变化的影响仍在全球肆虐，严重的山洪暴发、强烈风暴和毁灭性野火频繁发生。数据显示，2024年“几乎可以肯定”将成为有记录以来最热的一年，全球气温将突破比工业化前水平高出1.5°C的临界点——此关键门槛由《巴黎协定》设定。这种令人担忧的趋势凸显出采取强有力气候行动势在必行。Axis-REIT始终坚定不移地致力于应对气候变化，并在营运的各个层面持续推进可持续发展措施——从日常业务活动到租户的实际行动。

提升气候风险治理与问责机制

ARMB始终致力于在营运过程中坚持最高治理标准。这在我们的组织结构中得以体现，并符合马来西亚企业治理守则（MCCG）的最佳实践建议。今年，我们进一步强化董事局在气候相关议题上的领导力与问责机制，正式任命执行主席为董事局层面气候变化风险监督的负责人，任命自2025年1月起生效。

这种治理结构有助于强化监督，引导基金迈向气候目标。董事局积极监督和评估可持续发展及气候相关事项，确保有效管控潜在风险，把握新兴机遇，并将气候因素全面融入营运的各个环节。

董事局亦与高层管理人员紧密合作，以落实并评估可持续发展举措的成效。为体现此责任，我们已将可持续发展工作的进展与成果纳入董事局、高层管理人员及企业传播与可持续发展经理的绩效评估，并综合考量财务及非财务影响。这种全面方法不仅强化可持续发展与气候变化管理的问责机制，也确保我们的营运始终与基金

的长期可持续发展目标保持一致。同时，这也彰显了我们在应对气候变化方面取得实质性进展的承诺，并致力于为利益相关者创造长期价值。



更多详情，请参阅第172页的“可持续发展治理结构”。

不断完善的监管框架推动更具凝聚力和标准化的信息披露

2023年，被广泛视为气候风险报告基准的气候相关财务信息披露工作组（TCFD）正式解散，并纳入国际财务报告准则第2号——气候相关披露（IFRS S2 Climate-related Disclosures）。随后，2024年9月，证监会（SC）推出国家可持续发展报告框架（NSRF），将IFRS披露标准作为马来西亚可持续发展报告的基准。2024年12月，证交所（Bursa Securities）进一步调整其主板上市条例（MMLR）中关于可持续发展信息披露的要求，使其与NSRF保持一致。总体而言，这些标准、框架和披露要求凸显出建立统一、标准化的信息披露体系的重要性，从而提升可持续发展实践的透明度和问责机制。

与此同时，能源效率与节约法令（EECA）——旨在推动马来西亚环境目标（包括到2050年实现碳中和）的新立法——将于2025年正式生效。EECA制定相关指南、标准和法规，以确保能源的可持续善用。其目标是规范马来西亚各行业的能源消耗，并推动节能措施的实施。

在不断变化的监管环境下，我们重申坚定承诺，严格遵守这些框架和法规。我们将确保可持续发展举措和报告实践符合全球及国家标准的要求。

策略：优先推进气候风险管理的下一步行动

2024年，我们开展一项评估，旨在识别并分析短期、中期及长期的气候相关风险与机遇。该评估遵循已纳入国际财务报告准则S2的TCFD建议，重点分析两大主要风险类别——实际风险与过渡风险：

我们的气候旅程

风险类别	风险影响程度	时间范围	风险	机遇
实际风险	极高	中期至长期	长期持续的天气事件 气候状况的长期变化，例如气温上升和海平面升高，可能会降低洪水易发地区房产的价值。	<ul style="list-style-type: none"> - 购置低气候风险物业 - 降低现有物业组合的气候风险
	高	短期至中期	极端天气事件 水灾和台风等极端天气事件可能会造成严重的财产损失，并对物业修复和抗灾能力带来巨大的财务影响。	
过渡风险	高	短期至中期	碳定价 一种可能对温室气体（GHG）排放设定价格的政策机制，可能会增加Axis-REIT及其租户的运营成本。	<ul style="list-style-type: none"> - 通过投资节能基础设施和可再生能源技术，实现长期运营成本节约。
	适中	短期至中期	监管要求 有关可持续发展实践和环境保护的法律法规变更，可能会增加Axis-REIT及其租户的合规风险和成本。	<ul style="list-style-type: none"> - 通过严格遵守可持续发展合规要求并加强信息披露，拓展资本市场渠道，吸引可持续投资基金，并扩大投资者群体。
	适中	中期至长期	创新与科技进步 采用不断发展的科技，以保持行业竞争力；否则，可能会面临技术淘汰和营运风险。	<ul style="list-style-type: none"> - 善用气候情报工具来支持气候风险的缓解措施。 - 善用可再生能源和新兴低碳技术。
	适中	短期至中期	租户行为变化 随着可持续性和气候意识的提升，租户行为可能发生变化。如果其价值观与物业组合不再一致，可能会对租用率产生不利影响。	<ul style="list-style-type: none"> - 把握租户对可持续发展和绿色认证物业的需求。

时间范围

短期

直至2030年

中期

2030年至2040年

长期

2040年至2050年

我们的气候旅程

风险类别	风险影响程度	时间范围	风险	机遇
过渡风险	适中	短期至中期	行为趋势与社会变革 利益相关者越来越重视商业实践中的可持续发展，若未采取足够的可持续发展措施，可能影响Axis-REIT的筹资工作。	- 在可持续发展及气候相关信息披露方面确立行业/市场领导者地位，以彰显Axis-REIT的独特竞争优势。
	低	中期至长期	吸引和留住人才 人才市场提升对可持续发展的关注度，可能影响Axis-REIT吸引和留住关键人才的能力，进而导致招募成本上升、人才补给线薄弱及领导继任风险，从而削弱基金的行业领导地位。	- 通过展现对可持续发展的坚定承诺，吸引并留住人才。

时间范围

短期

直至2030年

中期

2030年至2040年

长期

2040年至2050年

高层管理人员对已识别的气候相关风险进行审查，并根据其对基金的潜在影响进行排序。这些风险已纳入企业风险管理（ERM）框架，确保其在策略规划和日常运营中始终处于核心关注位置。

为了进一步加强气候相关风险管理，我们对所有现有物业进行水灾风险评估。我们亦通过Aquaduct Water Risk Atlas工具识别现有物业组合的水资源压力风险。这些额外的深入分析使我们能够更全面地了解水灾和水资源压力对各物业的影响及其潜在后果。此全面且系统的方法使我们能够构建更有条理的策略，以有效管理和缓解气候相关风险。同时，这也体现出我们致力于稳健的气候风险管理，并确保可持续商业实践贯穿于整个营运过程。

展望未来，管理公司将在2025年开展情境分析，以进一步评估已识别的气候相关风险和机遇在不同气候情境下的影响。这将帮助我们优化应对气候

相关风险的优先事项与资源分配，并增强业务策略的韧性。此外，我们亦将在新收购和开发项目的初步尽职调查中纳入水资源压力脆弱性评估。

在扩大范围3温室气体排放披露的准备过程中，高层管理人员于2024年审查范围3温室气体排放的15个类别，并确定其中8个对业务营运最为重要。这项重要的实质性评估将有助于在未来几年明确范围3数据收集的优先次序，并将资源聚焦于对整体碳足迹影响最大的领域。

随着能源效率与节约法令（EECA）将于2025年生效，管理公司亦承诺确保全面遵守新的能源相关法规。我们将通过定期审计、采用节能技术升级物业、遵循严格的能源绩效标准，并在营运中融入全面的监测、报告和披露框架，以实现此目标。

基于我们与租户携手应对气候变化的承诺，迄今为止，我们已成功为4名租户签订绿色租赁，并正积极探索在

即将到来的续租谈判中达成更多绿色租赁的可能性。此外，我们还计划与租户合作，在物业中引入可再生能源解决方案，以提升整体物业组合的能源效率。

可持续发展目标中期审查:成果与未来行动

在环保目标五年计划即将过半之际，我们欣然报告，内部业务实践和资产增值举措（AEIs）中嵌入的可持续发展举措持续带来积极成果。最值得注意的是，与2019年基准相比，2024年总能耗下降14.56%，范围1和范围2温室气体排放减少13.96%。相比之下，我们原定目标是到2026年分别减少1%。与此同时，与各自的基准年相比，用水量增长9.78%，一般垃圾处理量增加16.8%。尽管水资源和垃圾管理的关键绩效指标（KPI）暂时落后于目标，但此趋势主要归因于物业租用率提升，以及受到物业组合新增多元租户物业所影响。

我们的气候旅程

我们将继续致力于进一步减少环境足迹，加强业务策略的弹性。我们将继续实施节能减碳措施，并在水资源和垃圾管理方面加倍努力。这包括获得更多的绿色租赁，并在可行的情况下应用与可持续发展相关的最新技术。追求可持续发展和与气候相关的认证仍然是基金的主要优先事项，以将基金定位为可持续发展的领导者，同时

坚持我们对租户、利益相关者和环境的责任。

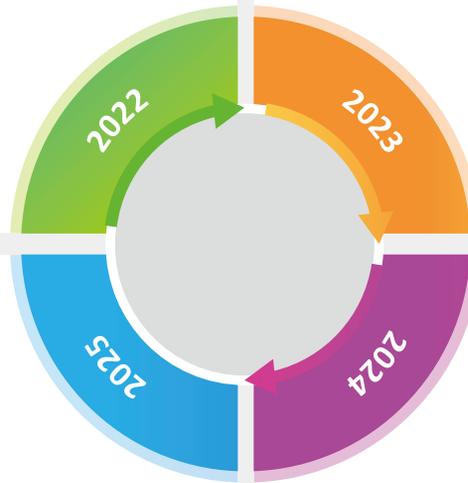
配合2025年气候计划，我们的目标是与利益相关方密切合作，收集必要的内部和外部数据，以进行财务影响分析，使我们能够在即将发布的综合年度报告中衡量和披露气候相关风险的财务影响。我们还将扩大范围3

温室气体排放的披露范围，将其视为推动我们在环境和可持续发展方面不断取得进展的重要因素。与此同时，我们还将确保遵守国家可持续发展报告框架（NSRF）、证交所（Bursa Securities）关于可持续发展信息披露的主板上市条例（MMLR）的最新修订以及其他监管要求。

我们历年来的气候变化举措

- 制定环境政策
- 设定能源、碳足迹及水资源管理目标
- 物业组合中新增首个绿色认证物业
- 获得首个可持续发展挂钩融资便利

- 对已识别的风险进行气候情境分析
- 评估和监测气候相关财务数据
- 扩大对更多重要范围3类别的报告覆盖范围
- 在所有新收购和发展项目的尽职调查中纳入水资源压力脆弱性评估



- 承诺研究如何减少温室气体排放至接近零（碳中和），并争取于2050年或更早实现净零排放
- 开展TCFD评估，分析现有准备情况与差距
- 设定绿色建筑认证目标
 - 获得2项最终绿色建筑认证
 - 在提供给租户的装修手册中融入ESG要素
 - 开始报告范围3数据：员工通勤与商务旅行
 - 在所有新收购和发展项目的尽职调查中纳入水灾风险脆弱性评估

- 确定并优先评估短期、中期和长期的气候风险与机遇
- 启动现有物业组合的水灾风险分析
- 完成现有物业组合的水资源压力脆弱性评估
- 完成范围3类别的实质性评估
- 迄今已获得6项绿色建筑认证

主席与首席执行官 致单位持有人信函

尊贵的单位持有人,

2024年对Axis-REIT来说是全方位卓越的一年。我们不仅实现创纪录的投资和强劲的经营业绩，更超越既定目标。在审慎的资本管理策略支持下，这些成就转化为迄今最强劲的财务业绩之一。



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

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

主席与首席执行官 致单位持有人信函

扩展业务版图

一年前，我们设定雄心勃勃的目标：到2024年底，将Axis-REIT的所管理资产（AUM）提升至5,000,000,000令吉。如今，我们欣然报告，我们已超越此目标，在2024年，成功完成创纪录的8项收购，使物业组合增至69项物业，管理面积达到15,150,000平方尺。于2024年12月31日，我们稳健的投资使管理资产提升至5,260,000,000令吉，突破5,000,000,000令吉大关。

这些成就源自我们对市场趋势和偏好的眼光独到，以及谨慎而成功的营运、物业组合和资本管理策略的有效执行。我们已成功将基金布局于优越地段的现代工业物业，以抓住这一日益增长的市场需求。此成果得益于我们持续投资于物业的发展与改造，以符合绿色建筑认证及可持续发展要求的严格标准。

物业组合重点摘要

2024年，我们成功完成收购8项物业，总交易金额达719,400,000令吉，创下单年收购物业数量和投资金额的历史新高。这些收购不仅巩固我们作为马来西亚首屈一指工业房地产投资信托基金的市场地位，还进一步强化我们在我国主要工业区的业务布局，并拓展霸级市场、物流和制造设施的物业组合。

与此同时，我们完成了Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的发展项目——这是一座509,040平方尺的A级物流货仓，不仅释放物业价值，还形成工业物业集群，让租户能够充分善用规模效应和潜在的协同物流生态系统。此外，我们以162,000,000令吉现金成功出售Axis Steel Centre @ SiLC。整体而言，我们的物业组合扩张与优化举措共计新增13.5%（约1,800,000平方尺）的物业，进一步巩固Axis-REIT的市场地位。

2024年重点摘要



完成**8项收购**，
总价达**719,400,000令吉**，创下
下一年内收购数量及总投资额的新高。



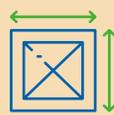
完成Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）发展，
打造工业物业集群，推动
规模效应并培育潜在的
协同物流生态系统



物业组合租用率：
95%
于2024年12月31日



5项物业共获
6项绿色
建筑认证
于2024年12月31日



管理面积：
15,150,000平方尺
于2024年12月31日



营收额达
322,150,000令吉
于2024年一创下最高纪录



每单位配息（DPU）：
9.27仙
在2024财政年



所管理资产：
5,260,000,000令吉
于2024年12月31日

主席与首席执行官 致单位持有人信函

营运重点摘要

我们在2024年取得强劲的营运业绩，充分把握稳健的市场需求，并提供卓越的商业空间解决方案。基金的物业组合继续保持高水平租用率，于2024年12月31日，整体租用率维持在95%，得益于稳健的续租表现和新增租赁，整体物业组合的租金调升率达5.3%。

我们持续投入资源建立稳固的租户关系，定期与租户沟通，深入了解其营运需求和策略规划。同时，我们结合这些互动所获得的洞察，以及通过代理网络、行业领袖和市场研究收集的市场情报，为租户提供卓越的房地产解决方案。凭借这些努力，我们赢得高度认可，在年度租户满意度调查和“Hello Axis”服务请求满意度评级中，租户满意度均超出预期目标。

财务重点摘要

我们在2024年的强劲投资、发展和营运表现推动基金财务业绩增长。

2024年，营收达到322,150,000令吉，比2023年增长11.7%。此增长主要得益于新收购和已完成发展项目带来的额外营收、Bukit Raja Distribution Centre 2全年租金收入，以及物业组合在年内实现稳健的租金调升。与此同时，营收增长超过物业营运开销的增幅，后者因物业组合规模扩大而上升5.9%。最终，净物业收益增长12.7%，达到276,620,000令吉（2023年：245,430,000令吉）。

基金宣布2024财政年的每单位派息（DPU）为9.27仙（2023年：8.65仙），总收入分配达165,330,000令吉（2023年：150,760,000令吉）。这相当于全年支付比率99.6%，以及根据Axis-REIT于2024年12月31日的收市单位价格1.73令吉计算，意味着年度配息率达5.4%。

2024年，我们顺利完成基金的第十次私下配售，向各机构投资者发行263,000,000个新单位，募集资金总额达449,730,000令吉。所得资金用于缩减现有融资，将融资比率降至33.3%，为基金未来的收购和发展项目提供充足空间。

可持续发展

随着我们在气候旅程中不断前进，可持续发展已成为日益重要的核心重点。我们通过ESG倡议、目标及绿色建筑认证指南，将可持续发展因素融入投资和营运策略，并通过绿色融资方案将其纳入财务策略。

由于这些举措，我们欣然看到在可持续发展目标上持续取得积极进展，目前物业组合中共有5项物业获得6项绿色建筑认证。

ESG基准 与指数

富时罗素ESG指数：

4星评级

组成部分：

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

GRESB房地产基准同业排名：

6家企业中排名第2

GRESB信息披露报告：

A

Morningstar Sustainalytics：

低ESG风险

MSCI ESG评级：

BB



主席与首席执行官 致单位持有人信函

风险管理

随着可持续发展受到越来越多关注，我们将气候相关风险作为风险管理的重点。在2024年，我们开展多项气候相关风险评估，包括气候风险与机遇评估，以及针对整体物业组合的水压力风险评估。

这些评估为确定基金在短期、中期和长期内最紧迫的气候相关风险和机遇提供深刻洞察，使我们能够相应地分配资源。特别是气候风险识别和评估的结果，将成为我们在2025年开展气候风险情境分析的基础。这些都是评估基金业务抗逆力的关键步骤，也是根据国际财务报告准则S2的要求，加强气候风险评估能力的核心要求。

2024年期间，我们进一步加强网络安全风险管理举措，推出科技风险管理框架。该新制定的框架符合证监会的科技风险管理指南，为基金在科技风险、科技营运、科技服务提供商及网络安全管理方面提供指导。

我们继续与外包IT服务提供商合作，提升IT基础设施抵御网络安全风险的能力，并持续开展员工网络安全意识培训。

社区合作伙伴关系

在管理Axis-REIT的过程中，我们深知社区合作伙伴关系的重要性，这不仅涉及我们的物业及营运所在的当地社区，也包括业界同仁。

我们的企业社会责任（CSR）倡议致力于与当地社区建立信任与相互尊重。其中包括在医疗保健和教育领域的投资，以满足社区需求并带来积极影响。

同时，我们也深知业界同仁在推动马来西亚房地产投资信托基金（M-REITs）行业发展的关键作用。通过与马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）合作，我们致力于促进合作、向监管机构和政策制定者争取行业利益，并为专业发展提供关键资源和支持，以推动整个行业的发展。

我们为与MRMA的合作感到自豪，所主办的活动不仅凸显出行业面临的机遇和挑战，还促进会员、监管机构及其他行业利益相关者之间的紧密合作。尤其是，我们通过MRMA积极倡导提高对房地产投资信托业所面临的ESG相关问题（包括气候变化风险）的认识。这些问题涵盖ESG合规性、绿色建筑认证及绿色融资对REIT资产的影响，同时也在会员中推广解决方案，例如证交所的“集中式可持续发展情报（CSI）解决方案”。

2025年展望与策略

多年来，我们在繁荣的工业中心精心打造优质工业物业的策略物业组合。这些物业配备现代化、可持续的设施和基础设施，充分满足租户及市场的需求与期望。我们的投资与发展策略，结合严谨的资本管理，推动物业组合的稳健增值。

与此同时，物业管理团队持续投入资源，加强租户互动与营运举措，不断提供卓越的房地产解决方案和服务。这些努力使我们成功吸引并建立起由跨国公司及其行业领先企业组成的优质租户群体。

进入2025年，马来西亚的宏观经济基本面预计将继续支撑工业物业的需求。制造业和物流业的持续投资，以及数据中心物业等新兴行业的加速发展，预计将在未来几年推动对地理位置优越的现代工业物业的持续需求。

我们相信，Axis-REIT已做好充分准备，以充分善用这些有利条件，并设定雄心勃勃的目标，即到2030年底将基金的资产管理规模提升至10,000,000,000令吉。

为此，我们将继续坚持投资和资本管理的纪律。我们将考虑多元化资金来源，并通过资产脱售及将资金重新分配至表现更佳的物业，探索资本循环的机会。

我们将继续投资于可持续发展举措，目标是每年为物业组合新增至少一个绿色建筑认证。我们也将继续努力实现在节能、减碳、节水和垃圾管理方面的目标。同时，我们已启动计划，扩展范围3温室气体排放披露，并确保我们的报告符合《国家可持续发展报告框架》（NSRF）和证交所更新后的主板上市条例（MMLR）。

主席与首席执行官致单位持有人信函

表扬与鸣谢

我们一如既往地感谢行业协会和媒体合作伙伴对整个行业努力和成就的认可。在2024年能够荣获以下奖项，我们深感荣幸：

2024年KSI马来西亚卓越房地产与可持续发展奖

Axis-REIT

2024年THE EDGE最佳管理及可持续物业奖

Crystal Plaza – 铜奖

2024年THE ASSET ESG企业奖

金奖

2024年THE EDGE ESG大奖

银奖

2024年最佳房地产投资信托大奖

最佳首席执行官–白金奖
最佳首席财务长–白金奖
最佳工业REIT–白金奖
最佳伊斯兰REIT–白金奖

2024年全国企业年报奖(NACRA)卓越奖

银奖

(市值介于20亿至100亿令吉的企业)

ALPHA东南亚

亚洲最佳REIT交易奖——Axis REIT
175,000,000令吉初级配售



我们希望借此机会，向尊贵利益相关者——包括单位持有人、租户、承包商、供应商和服务提供商、房地产代理、周边社区以及商业伙伴——表达诚挚的感谢，感谢大家对基金的持续信任。我们也要感谢董事局成员的真知灼见、指导和贡献，并向管理公司敬业的员工致以谢意，感谢他们在过去一年中的坚定承诺、忠诚和卓越表现。正是你们的共同努力，成为Axis-REIT成就的中坚力量。我们期待在未来的岁月里，携手共创更加辉煌的里程碑。

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

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

管理公司的讨论与分析

首席执行官回顾

2024年对Axis-REIT来说是理想的年份——在经济利好因素与策略机遇的双重推动下，我们实现创纪录的物业收购，成功完成第五个发展项目，并取得稳健的营运业绩，从而推动基金的营收和营业收益增长。

我们在2024年取得的成就是多年来持续规划、审慎的资本管理、纪律严明的投资以及基金战略布局的成果。

投资团队完成创纪录的8项收购，总价达719,400,000令吉，进一步扩展我们在霸级市场、物流和制造设施领域的布局，并巩固了我们在巴生谷周边主要工业中心的市场地位。与此同时，我们完成509,040平方尺的Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）发展项目，这是获得绿色建筑认证的多元租户物流货仓。于2024年12月31日，该货仓租用率已达37.5%，并于2025年1月实现全面出租。Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的竣工，标志着该地块发展的圆满完成，形成了有助于规模化发展的工业集群，并为潜在的协同物流生态系统奠定基础。

于2024年12月31日，扣除已售出的Axis Steel Centre @ SiLC后，基金的物业组合增至69项物业，管理面积达15,150,000平方尺，较上一年同期的62项物业和13,350,000平方尺增长13.5%。

在良好的营运条件下，房地产团队成功为年内需续租的82.8%办公空间完成续租，并为9.3%的办公空间签订新租赁。通过这些努力，于2024年12月31日，物业组合的租用率保持在95%，符合我们将租用率维持在90%以上的

目标。此外，我们在全年实现5.3%的整体租金调升，物业组合的加权平均租约届满期（WALE）（按租金计算）稳定在4.9年。

2024年，我们在可持续发展的道路上继续稳步前行，在日常营运落实可持续发展举措，并在评估收购目标、发展项目和资产增值举措（AEIs）时融入环境、社会和治理（ESG）考量。这些努力提升物业组合的抗逆力，并推动我们迈向可持续发展目标的进程，其中包括在本年度成功获得第六个绿色建筑认证。

我们还持续优先推动与可持续发展挂钩的融资，并在这一年内逐步将现有融资转换为可持续发展挂钩的融资便利。通过这些努力，于2024年12月31日，我们已承诺的融资（不包括伊斯兰债券）中，约90%已纳入可持续发展挂钩机制。我们成功达成融资预设的与可持续性挂钩的融资具体绩效目标（SPTs），因此根据融资条款获得融资利润率的回扣。

2024年可持续发展成就

- 1 Axis Aerotech Centre @ Subang获得GreenRE铜级最终认证
- 2 Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）和Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）分别获得GreenRE金级和银级最终认证
- 3 Bukit Raja Distribution Centre 2获得GreenRE金级最终认证
- 4 多元租户物业的能源消耗和温室气体减排均超额达标
- 5 2024年开展的8项主要AEIs全部纳入可持续发展考量
- 6 年内新增3份绿色租赁，包括Axis Mega Distribution Centre（第二阶段），使绿色租赁总数增至4份

管理公司的讨论与分析

环境、社会和治理（ESG）举措，以及持续遵循报告和信息披露准则，获得可持续发展基准和主要指数提供商所认可。这确保基金继续被纳入多个可持续发展指数，包括FTSE4Good Bursa Malaysia指数和FTSE4Good Bursa Malaysia Shariah指数，并获得GRESB、晨星（Morningstar）和摩根士丹利资本国际（MSCI）等机构的可持续发展评级。

除了在营运和融资方面推进可持续发展举措外，我们亦于本年度开展气候相关风险与机遇评估，以识别和优先考虑相关事项。该评估为2025年的气候情境分析奠定基础，这是迈向符合国际财务报告准则S2要求的重要一步。

强劲的投资、营运和发展成果推动基金2024年营收增长至322,150,000令吉，比2023年增长11.7%，创下历史新高。强劲的营收增长使净物业收益提升12.7%，达到276,600,000令吉。同时，基金宣布2024财政年每单位配息（DPU）为9.27仙，全年支付比率达99.6%，以2024年12月31日的基金单位收市价计算，配息率为5.4%。

基金在本年度完成第十次私下配售，这也是迄今规模最大的一次。本次配售向不同的机构投资者发行并配售263,000,000个新单位，募集资金总额达449,730,000令吉，用于偿还部分现有融资。完成私下配售以及扩大资产管理规模，使基金的融资率保持在33.3%（2023年：34.4%），为未来的收购和发展机会预留878,000,000令吉的融资空间。



Bukit Raja Distribution Centre 和 Bukit Raja Distribution Centre 2

管理公司的讨论 与分析

2024年财务表现重点摘要

Axis-REIT的关键绩效指标（KPI）彰显基金在2024年的卓越表现，在营运、物业组合管理和财务指标方面均取得稳健成果。



营收

322,100,000令吉

2023财政年：288,400,000令吉



资产净值

3,300,000,000令吉

2023财政年：2,830,000,000令吉



净物业收益

276,600,000令吉

2023财政年：245,400,000令吉



租金调升

+ 5.3%

2023财政年：+5.8%



扣税前净物业收益

212,500,000令吉

2023财政年：221,600,000令吉



物业组合重估收益

49,400,000令吉

2023财政年：81,300,000令吉



扣税后净收益

210,000,000令吉

2023财政年：217,800,000令吉



所管理的资产(AUM)

5,260,000,000令吉

2023财政年：4,520,000,000令吉



物业组合租用率

95%

2023财政年：97%



所管理的空间

15,200,000平方尺

2023财政年：13,400,000平方尺



每单位配息(DPU)

9.27仙

2023财政年：8.65仙



平均租金收账期

1天

2023财政年：1天

管理公司的讨论与分析

财务回顾

2024年对Axis-REIT来说是非凡的一年。尽管年初市场对制造业增长放缓和外部行业疲软有所担忧，基金仍在营运、物业组合管理和财务方面取得优异成绩。

在这一年里，我们积极为基金寻找合适的投资机会，并成功完成收购8项物业。

我们亦完成出售Axis Steel Centre @ SiLC，净收益为66,000令吉。扣除此次出售，基金的物业组合从2023年底的62项物业增加至2024年12月31日的69项物业。

2024年，Axis-REIT录得迄今最高的营收，达322,150,000令吉，比2023年增加33,740,000令吉或11.7%。此增长归因于新收购项目带来的额外营收、上一财政年竣工的发展项目贡献全年租金收入，以及年内整个物业组合的稳健租金调升。

物业开销从上一年的42,980,000令吉增至2024年的 45,540,000令吉，增加了2,560,000令吉或6%，反映基金扩大物业组合阵容。尽管如此，2024年基金的成本营收比为14.1%，较2023年下降5.4%。在回顾年度，净物业收益按年增长12.7%，达276,620,000令吉（2023年：245,430,000令吉）。

基金宣布2024财政年的DPU为9.27仙（2023年：8.65仙），总收益分配达165,330,000令吉（2023年：150,760,000令吉），全年支付比率为99.6%。以2024年12月31日Axis-REIT单位收市价1.73令吉计算，每单位配息（DPU）总额相当于5.4%的年度配息率。

在选择收购和发展项目时，我们将继续保持严谨态度，寻找符合投资策略、能够提升收益和盈利能力，并具有未来发展潜力及显著资本增值空间的物业。

基金投资物业的评估价值持续升值反映出此策略奏效，2024年评估价值增加49,400,000令吉。这不仅彰显物业组合的质量和稳健的基本业绩，也反映出策略位置优越的现代工业物业，具备强劲需求和有限供应的优势。

为了支持增长目标，我们积极管理资产负债表，确保拥有充足的流动资金以满足营运和投资需求。2024年，我们继续将可持续发展作为资本管理策略的优先事项，并成功获得110,000,000令吉的额外可持续发展挂钩融资便利。在持续推进现有融资转换为可持续发展挂钩融资的过程中，于2024年12月31日，我们已承诺的融资（不包括伊斯兰债券）中，约90%具备可持续发展挂钩特性。

重点摘要

截至12月31日财政年	2024	2023
营收('000令吉)	322,154	288,410
净物业收益('000令吉)	276,617	245,433
已实现净收益('000令吉)	161,666	145,375
收益分配('000令吉)	165,333	150,756
每单位配息(DPU)	9.27	8.65

管理公司的讨论 与分析

本基金主要财务业绩速览列在下表：

业绩摘要

	2024	2023	2022	2021	2020
总营收（'000令吉）	322,154	288,410	284,471	246,195	232,234
物业营运开销（'000令吉）	(45,537)	(42,977)	(39,128)	(33,314)	(33,716)
净物业收益（'000令吉）	276,617	245,433	245,343	212,881	198,518
盈利与其他收益（'000令吉）	1,624	1,494	797	804	875
投资物业的公允价值变动（'000令吉）*	45,738	77,399	24,438	63,197	10,796
按摊销成本予以计量的金融负债净利/（净亏）**（'000令吉）	3,576	(2,627)	4,654	(1,705)	(428)
出售投资物业的净亏损（'000令吉）	(2,428)	-	-	-	-
衍生产品的公允价值变动（'000令吉）	(2,669)	(2,463)	2,027	1,746	(905)
物业与投资净收益（'000令吉）	322,458	319,236	277,259	276,923	208,856
非物业开销（'000令吉）	109,916	97,640	85,209	72,884	66,285
扣税前净收益（'000令吉）	212,542	221,596	192,050	204,039	142,571
扣税后净收益细分：					
- 已实现的扣税后收益（'000令吉）	161,666	145,375	157,550	136,211	124,938
- 未实现的扣税后收益（'000令吉）	48,340	72,397	32,817	64,153	17,126
可供分配收益（'000令吉）	165,955	151,128	160,238	138,224	126,390
每单位收益（已实现 + 未实现）（简称“EPU”）（仙）	11.80	12.50	11.62	13.80	9.86
收益分配（'000令吉）	165,333	150,756	160,085	137,985	126,203
每单位配息（简称“DPU”）（仙）	9.27	8.65	9.75	9.49	8.75
配息率（根据12月31日收市价）(%)	5.36	4.83	5.45	4.89	4.31
每单位收益率（根据12月31日收市价）(%)	6.82	6.98	6.49	7.11	4.86
管理开支比率（简称“MER”）(%)	1.25	1.20	1.22	1.25	1.27
年度总回报(%)***	1.83	4.83	(2.71)	0.24	19.63
平均总回报（3年）(%)	1.32	0.79	5.72	13.09	16.29
平均总回报（5年）(%)	4.76	8.28	9.28	9.48	10.07

* 扣除未开单的应收租约收入后。

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

*** 根据单位价格与每单位收益率的波动。

营收：上扬11.7%至322,100,000令吉

Axis-REIT在2024年的营收为322,100,000令吉，较2023年的288,400,000令吉增长11.7%。增长主要受益于本年度收购和发展的物业带来的营收增量，以及2023年竣工的发展项目——Bukit Raja Distribution Centre 2的全年租金贡献。

这些因素的综合作用，加上整个物业组合租金调升5.3%，抵消了租用率下降的影响。



管理公司的讨论与分析

营收构成:租金收入占总营收的95.8%。

租金收入为308,500,000令吉，占总营收的95.8%，其余来自停车场收入及其他收入。

	2024 '000令吉	2023 '000令吉	2022 '000令吉	2021 '000令吉	2020 '000令吉
租金收入	308,485	276,073	265,016	237,669	224,001
停车场收入	5,951	5,754	5,079	4,075	4,615
其他收入	7,718	6,583	14,376	4,451	3,618
合计	322,154	288,410	284,471	246,195	232,234

*遵循MFRS16的要求，包括免租金期间，以直线法确认为租金收入。

物业营运开销:增加2,600,000令吉,与管理面积增加,以及持续的工资上涨保持一致

2024年，基金的物业营运开销按年增长6%至45,500,000令吉，与同年物业组合的扩展保持一致。物业管理费、门牌税与地税是最大开销，分别占物业营运总开销的23.2%和21.0%。由于我们持续执行严格的安全和清洁规定，以确保多元租户物业租户的安全，保安及清洁开销按年增长12.4%。此外，工资上涨也是推动营运开销上升的主要因素之一。

	2024 '000令吉	2023 '000令吉	2022 '000令吉	2021 '000令吉	2020 '000令吉
门牌税与地税	9,578	8,770	8,056	7,039	6,203
物业管理公司费用与现场职员成本	10,583	9,569	9,512	8,467	8,221
保安与清洁开销	6,632	5,899	4,980	4,026	4,348
伊斯兰保险供款	1,737	1,585	1,498	1,447	1,451
维修与其他费用	17,007	17,154	15,082	12,335	13,493
合计	45,537	42,977	39,128	33,314	33,716

净物业收益:上升12.7%至276,600,000令吉

2024年的净物业收益从2023年的245,400,000令吉，增长12.7%至276,600,000令吉。

此增长反映了本年度营收提升。



管理公司的讨论与分析

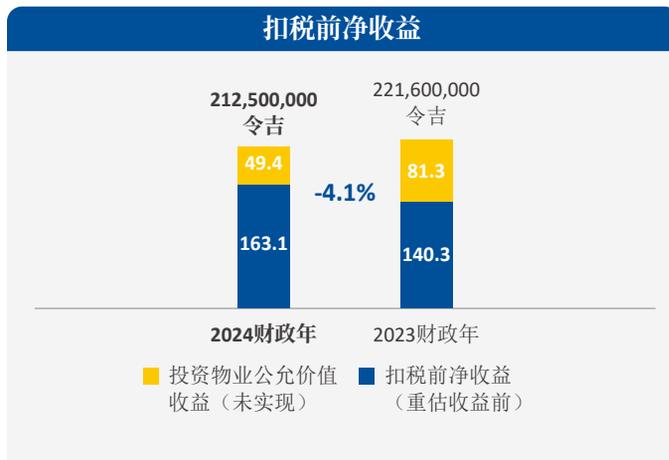
扣税前净收益:下降4.1%,原因是2024年确认的重估收益减少。

Axis-REIT在2024财政年的扣税前净收益为212,500,000令吉,较上一财政年下降4.1%。

这反映出投资物业公允价值的未实现收益减少,2024年为49,400,000令吉,低于上一年的81,300,000令吉。

基金的每单位配息(DPU)不受较小的重估收益影响,因为这些收益属于未实现的非现金收益。

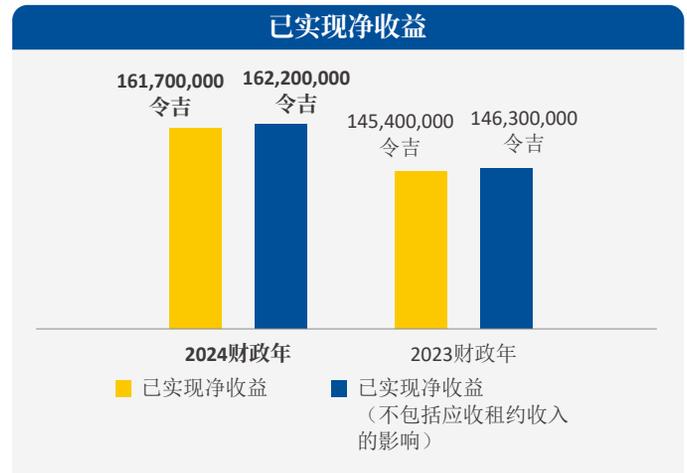
若不计重估收益,Axis-REIT 2024年的调整后扣税前净收益为163,100,000令吉,较2023年的140,300,000令吉增长16.3%。



已实现净收益(不包括租约奖励调整的影响):增长10.9%,达162,200,000令吉

Axis-REIT的扣税后已实现净收益(包括根据MFRS16进行租约奖励调整的影响),在2024年增加11.2%至161,700,000令吉。

若不包括租约奖励调整的影响,2024年净收益达162,200,000令吉,相比2023年为146,300,000令吉,稳健上扬10.9%,与基金的营收增长保持一致。



每单位配息(DPU):9.27仙,相当于5.4%的具吸引力配息率

基金2024财政年可供分配的收益总额达166,000,000令吉。基金承诺分配165,300,000令吉,支付比率达99.6%。

本基金宣布2024财政年的DPU总额为9.27仙,较上一年的8.65仙增长7.2%。

根据2024年12月31日Axis-REIT的单位收市价1.73令吉,2024年的DPU相当于5.4%的可观配息率。

考虑到基金自IPO以来所支付的总分配,以及基金单位价格从IPO时的0.625令吉(相当于单位分拆前的每单位1.25令吉)上涨至2024年12月31日的1.73令吉,Axis-REIT自上市以来为单位持有人带来的累计回报已超过400%。



管理公司的讨论与分析

本基金宣布2024财政年的收益分配再投资计划（IDRP），适用于其末期每单位配息（DPU）1.27仙，其中0.74仙在单位持有人手中须缴税，0.53仙无需缴税。2024年的IDRP让单位持有人有以下选项：

- 再投资1.27仙可选部分到本基金的新单位，或者
- 再投资0.64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0.63仙，或者
- 选择不参与IDRP选项，悉数以现金收到全部1.27仙末期每单位配息。

2024年IDRP以每单位1.70令吉的吸引人价位献售给单位持有人，实际定价比本基金单位的5天成交量加权平均市价折价4.2%。2024年IDRP的过户日定于2025年2月19日，IDRP单位的分配和支付定于2025年3月25日进行。预计2024年IDRP将于2025年3月26日在证交所上市，标志着本次IDRP计划的完成。

资产总值：上扬16.4%至5,260,000,000令吉

Axis-REIT在2024年保持稳健的财务状况，为未来的增长奠定坚实基础。

过去19年的审慎投资推动基金房地产资产管理规模持续增长。于2024年12月31日，该规模在年内创纪录增长16.4%至5,260,000,000令吉，自上市以来首次突破50亿令吉大关。

投资物业占5,110,000,000令吉，约占基金资产管理规模的97%，包括63项工业物业、3家霸级市场和3座办公楼，并策略性地分布于马来西亚半岛的主要工业中心和繁荣的卫星商业区。



物业组合收益率：平均净收益率稳定地处于7.7%

本基金物业组合的2024年租金收益率保持稳定，总收益率与净收益分别是8.9%与7.7%，与2023年持平。

霸级市场与制造设施的收益率最出色，净收益率达8.2%，其次是物流货仓与办公楼工业物业，净收益率分别为7.8%与6.9%。

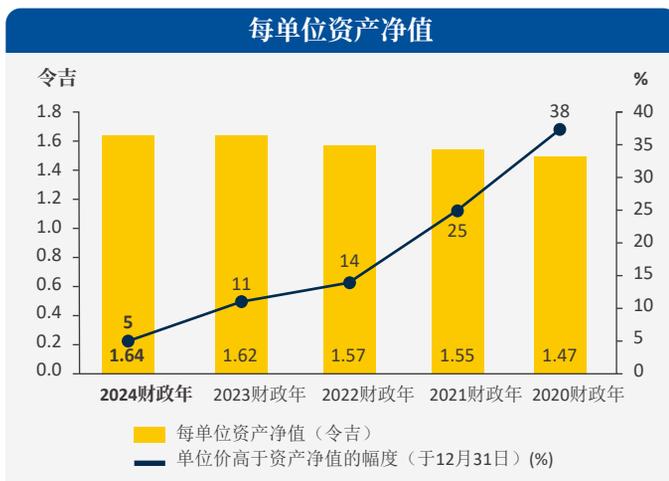
虽然大吉隆坡区的办公楼空间有供应过剩的隐忧，办公楼物业的收益率仍保持稳定，净收益率将近7%。

物业组合	物业组合收益率(%)	
	总收益率	净收益率
办公楼	9.6	6.7
办公楼/工业	9.2	6.9
制造设施	9.0	8.2
物流货仓	8.6	7.8
霸级市场	8.9	8.2
平均	8.9	7.7

每单位资产净值：于2024年12月31日为1.64令吉

本基金的资产净值于2024年12月31日达到3,300,000,000令吉，比前一年增加16.7%，每单位资产净值达1.64令吉。

根据Axis-REIT于2024年12月31日的单位收市价为1.73令吉，本基金年终的交易价比其资产净值高出5.5%。



管理公司的讨论 与分析

表现摘要

	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
所管理的资产 ('000令吉)	5,258,558	4,522,893	4,255,673	3,838,760	3,364,083
收益分配前资产净值 ('000令吉)	3,299,096 [#]	2,826,002 [#]	2,571,839 [*]	2,527,321 [*]	2,123,004 [#]
收益分配前每单位资产净值					
- 于12月31日 (令吉)	1.64 [#]	1.62 [#]	1.57 [*]	1.55 [*]	1.47 [#]
收益分配后的资产净值 ('000令吉)	3,273,562	2,784,063	2,533,362	2,491,747	2,090,552
收益分配后的每单位资产净值					
- 于12月31日 (令吉)	1.63	1.59	1.54	1.52	1.45
流通单位 ('000单位)	2,010,492	1,747,492	1,641,054	1,634,524	1,442,331
- 年内最低每单位资产净值 (令吉)	1.61	1.56	1.53	1.46	1.46
- 年内最高每单位资产净值 (令吉)	1.64	1.62	1.57	1.55	1.48
每单位市场价值					
- 于12月31日 (令吉)	1.73	1.79	1.79	1.94	2.03
年内最高交易价 (令吉)	1.94	1.94	2.00	2.11	2.25
年内最低交易价 (令吉)	1.71	1.77	1.78	1.81	1.66

* 在各自财政年的第四次与末期收益分配之前

在各自财政年的末期收益分配之前

物业组合估值:69项物业, 价值5,100,000,000令吉

基金的物业组合每年都会根据证监会上市房地产投资信托基金指南和MFRS 140进行重估。物业组合公允价值的变动计入基金损益表, 作为投资物业重估的净增值或净贬值。2024年, 针对投资物业进行的独立估值显示, 物业组合总估值为5,100,000,000令吉, 其中包含当年49,400,000令吉的重估收益。相比去年同期的4,400,000,000亿令吉, 物业组合价值增长15.1%。

	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
物业数量	69	62	62	58	53
可出租净面积 (百万平方尺)	15.2	13.4	12.7	11.4	10.5
重估前的物业组合账面价值 (百万令吉)	5,064.4	4,362.8	4,158.2	3,546.4	3,261.2
重估后的物业组合账面价值 (百万令吉)	5,113.8	4,444.1	4,186.0	3,614.2	3,280.2
未实现收益/ (亏损) ('000令吉)	49,412	81,311	27,819	67,787	18,966
物业组合的投资支出总额 (包括增值) (百万令吉)	4,396.3	3,773.0	3,596.2	3,052.2	2,786.0
累积重估收益/ (亏损) (百万令吉)	717.5	671.1	589.8	562.0	494.2

 本报告第261至264页提供本基金物业组合的详细情况。

管理公司的讨论与分析

融资概况

	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
融资总额（'000令吉）	1,750,444	1,554,974	1,546,020	1,184,593	1,112,183
所管理的资产（'000令吉）	5,258,558	4,522,893	4,255,673	3,838,760	3,364,083
融资比率	33.3%	34.4%	36.3%	30.9%	33.1%
融资成本（年利）*	4.3%	4.2%	3.9%	3.6%	3.9%
短期融资的百分比	47%	52%	53%	47%	55%
中期与长期融资的百分比	53%	48%	47%	53%	45%
无产权负担物业总数	23	22	23	19	25
无产权负担物业占所管理资产的百分比	38%	36%	42%	29%	44%

* 为了方便比较，融资成本包括附带的融资成本。

融资总额：1,750,000,000令吉

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

于2024年12月31日，Axis-REIT已承诺的融资额为1,750,000,000令吉（2023年：1,550,000,000令吉），融资比率为33.3%（2023年：34.4%）。于2024年12月31日，本基金尚有450,000,000令吉的未偿还伊斯兰债券。

2024年完成的8项物业收购完全使用现有融资便利。

在这一年里，我们积极提升基金的长期融资比重，使基金的短期与中长期融资比例从2023年底的52:48变化为2024年12月31日的47:53。



管理公司的讨论与分析

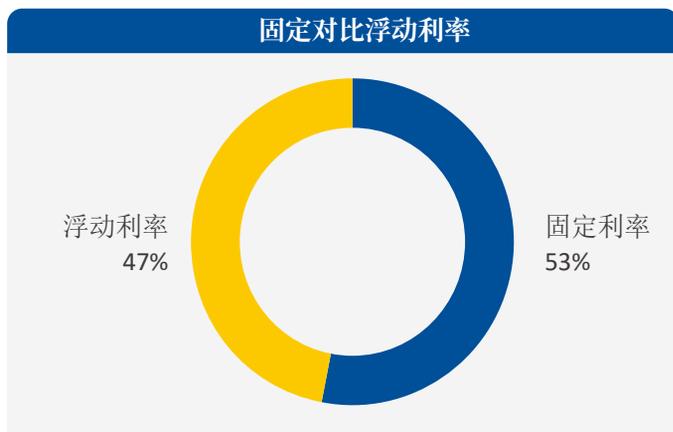
在基金的融资管理中，我们致力于分散融资期限，以降低再融资风险，并使融资义务与现金流计划保持一致。于2024年12月31日，基金现有融资便利的平均期限为3.22年（2023年：2.45年）。

配合ESG倡议，Axis-REIT尽可能在整个业务营运中融入可持续发展考量，包括其资本管理策略。

为此，我们在本年度额外获得110,000,000令吉的可持续发展挂钩融资。连同将现有融资转换为可持续发展挂钩融资，截至2024年底，基金约90%的承诺融资（不包括伊斯兰债券）已纳入可持续发展挂钩机制。

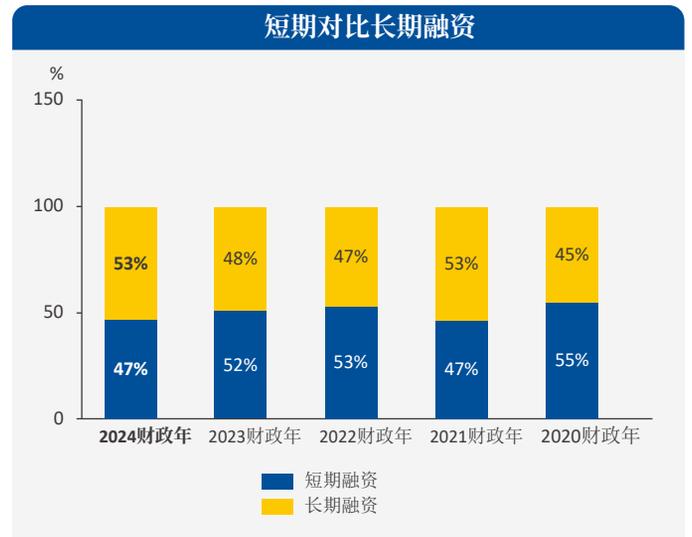
我们欣然报告，在回顾财政年度内，所有的可持续发展挂钩融资便利均成功达到SPT要求。因此，我们根据SPT条款获得融资利润率的回扣，从而为基金节省成本。

在管理基金的融资成本方面，我们采取谨慎的固定利率与浮动利率融资组合，以降低基准利率不利变动的风险。



于2024年12月31日，基金总融资的53%已锁定为固定利润率。

2024年，基金融资组合的实际年利润率为4.26%，比2023年的4.19%上升了0.07个百分点。此微幅增长反映自2023年



5月以来，隔夜政策利率（OPR）上升25个基点，影响本基金浮动利率融资机制的融资成本。

配合审慎的资本管理策略，我们于2024年进行第十次私下配售。本次配售以每单位1.71令吉的发行价，向各机构投资者发行263,000,000个新单位。这项配售于2024年11月完成，募集资金总额达449,730,000令吉，用于偿还基金的现有融资，并为未来的收购和发展项目预留资金空间。

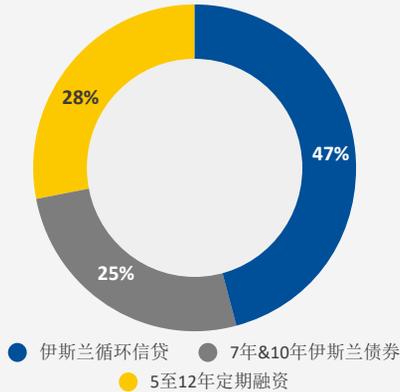
我们审慎且严谨的资本管理策略，确保基金的资金结构具备充足的财务灵活性，并有效分散集中风险。本基金的资产负债表稳健可靠，已充分准备好迎接任何突发挑战与机遇。

我们与众多金融机构保持紧密合作，并根据Axis-REIT的业务策略和发展需求，充分发挥各机构的优势和专长。

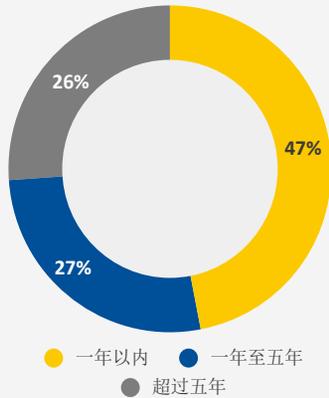
于2024年12月31日，融资组合（未扣除融资相关成本）包括450,000,000令吉的伊斯兰债券（期限分别为7年和10年）、487,750,000令吉的定期融资便利，以及815,500,000令吉的循环信贷便利。我们于2024年11月18日完成的第十次私人配售所获净所得资金，已用于在2024年12月和2025年1月偿还现有的短期循环信贷便利。

管理公司的讨论与分析

于2024年12月31日的融资概况



于2024年12月31日的融资到期概况



融资比率:于2024年12月31日,降低至33.3%

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

于2024年12月31日,本基金的融资比率为33.3%,远低于证监会允许的上限。融资比率的下降主要归因于2024年11月完成的第十次股票配售,以及于2024年12月31日资产管理规模的增长。

本基金的融资比率相对较低,为潜在的收购和发展机会提供充足的融资空间。在不触及证监会规定的50%融资比率上限的情况下,本基金仍可再获得878,000,000令吉的融资便利。

2024财政年,所有融资便利均以投资性房地产为抵押。

融资比率



流动性与信用状况

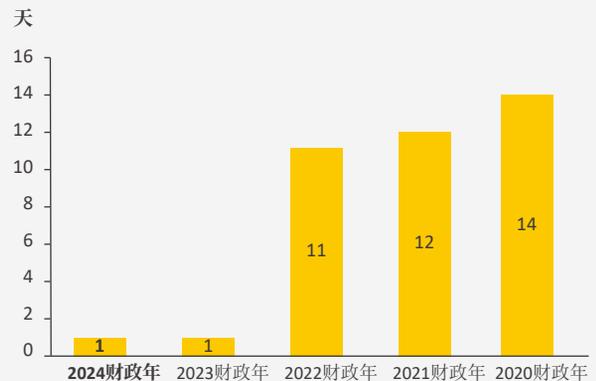
于2024年12月31日,本基金的现金余额和短期伊斯兰存款为120,700,000令吉。连同已承诺但未提取的566,000,000令吉的融资便利,本基金有足够流动资金来满足其营运资金和业务需求,并支持物业组合增长。

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

本基金的融资安排在未来10年内均衡分布到期,于2024年12月31日,平均到期期限为3.22年。

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

平均租金收账期



管理公司的讨论与分析

本基金在2024年应收款项的收账情况有所改善，贸易应收款项总额减少19.2%，从2023年12月31日的1,000,000令吉，减少至2024年12月31日的800,000令吉以下，2024年12月的平均租金收账期为1天。

我们持续与租户保持紧密沟通，并积极进行资产管理，这是租户管理策略的重要组成部分，有助于提高租户留存率，并将整体租金收账率维持在99.8%的高水平。

与此同时，我们严格的信用风险管理方法和完善的内部信用控制流程，使我们能持续关注应收账款，并将应收账款减值降至最低。2024年，基金录得的应收账款减值损失为500,000令吉，占基金总收入的不足0.2%。

贸易应收账款减值损失	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
贸易应收账款减值损失/坏账注销/（回拨） （'000令吉）	536	4,202	1,225	44	70
贸易应收账款（'000令吉）	773	957	6,479	8,107	8,379
未扣除租约奖励和未开具账单的应收租约收入调整前的总营收（'000令吉）	319,034	285,401	281,723	242,747	224,712
贸易应收账款减值损失/坏账注销/（回拨） 占总营收%	0.17	1.47	0.43	0.02	0.03
平均租金收账期（天）	1	1	11	12	14

单位价格表现与年度回报重点

在2024年，Axis-REIT单位最低成交价为1.71令吉，最高则为1.94令吉。相比2023年，单位价格的波动区间更大，反映出FBM KLCI的收市行情介于1,479点至1,678点之间。本地及外国投资者对马来西亚政府公布的各项前瞻性措施明显持乐观态度。其中包括提高最低工资等社会经济举措，以及取消燃油补贴等国家建设措施。此外，马来西亚在地方及国家层面也采取重大举措，推动数码化经济投资和可再生能源发展等新兴经济动力的增长。



管理公司的讨论 与分析

单位价格重点摘要

单位开市价

1.78令吉
2024年1月2日

最低交易价

1.71令吉
2024年12月11日

单位收市价

1.73令吉
2024年12月31日

单位持有人数量

12,460
于2024年12月31日

最高交易价

1.94令吉
2024年4月30日

发行单位数量

2,010,492,159
于2024年12月31日

成交量摘要

总成交量

439,994,900

最高月度成交量

56,982,000
2024年1月

平均每月成交量

36,666,242

最低月度成交量

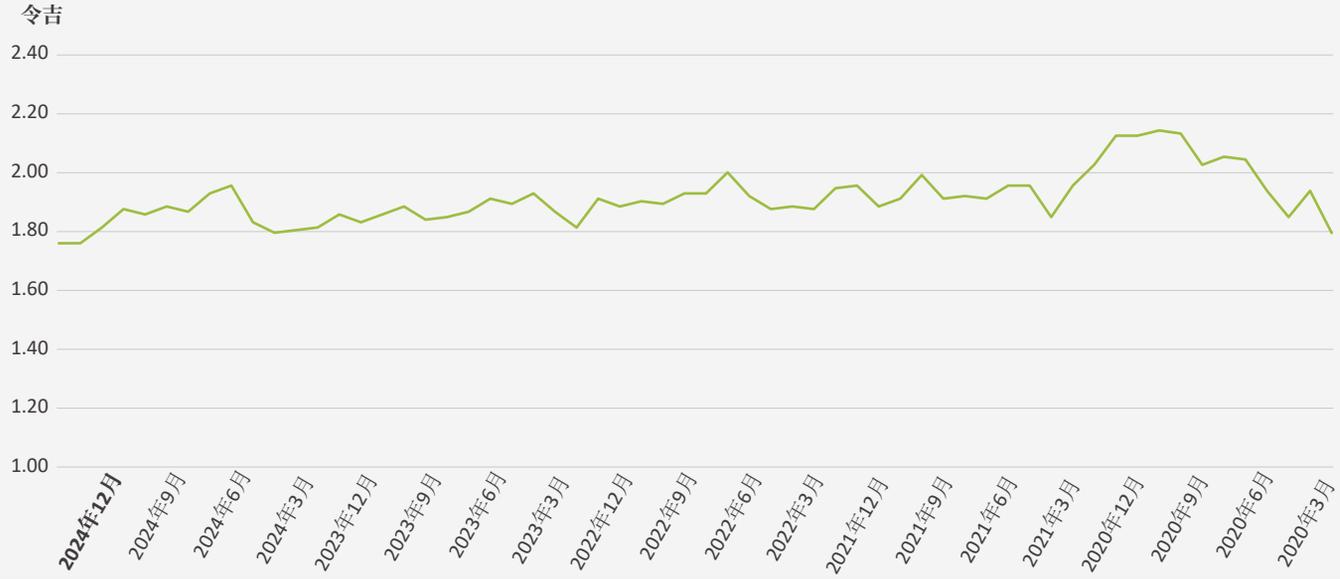
17,877,000
2024年10月

5年来单位价格表现摘要

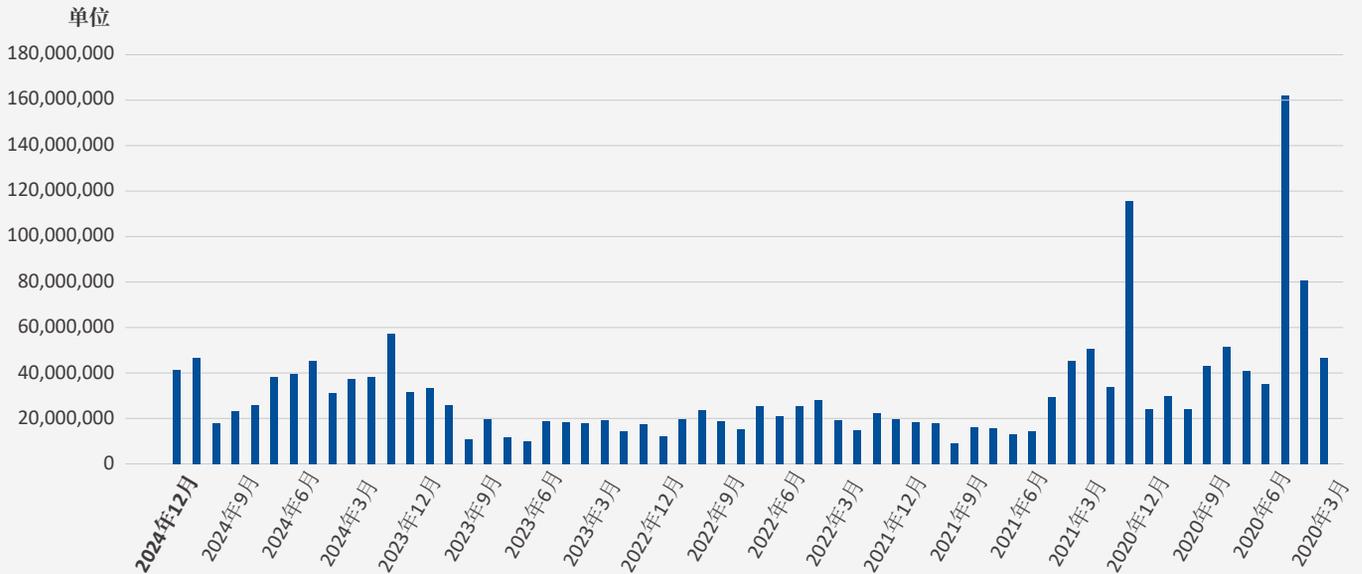
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
于12月31日的单位收市价(令吉)	1.73	1.79	1.79	1.94	2.03
最高交易价(令吉)	1.94	1.94	2.00	2.11	2.25
最低交易价(令吉)	1.71	1.77	1.78	1.81	1.66
每单位资产净值(令吉)	1.64	1.62	1.57	1.55	1.47
市值('000令吉)	3,478,151	3,128,011	2,937,487	3,170,977	2,927,933

管理公司的讨论与分析

5年来单位价格走势



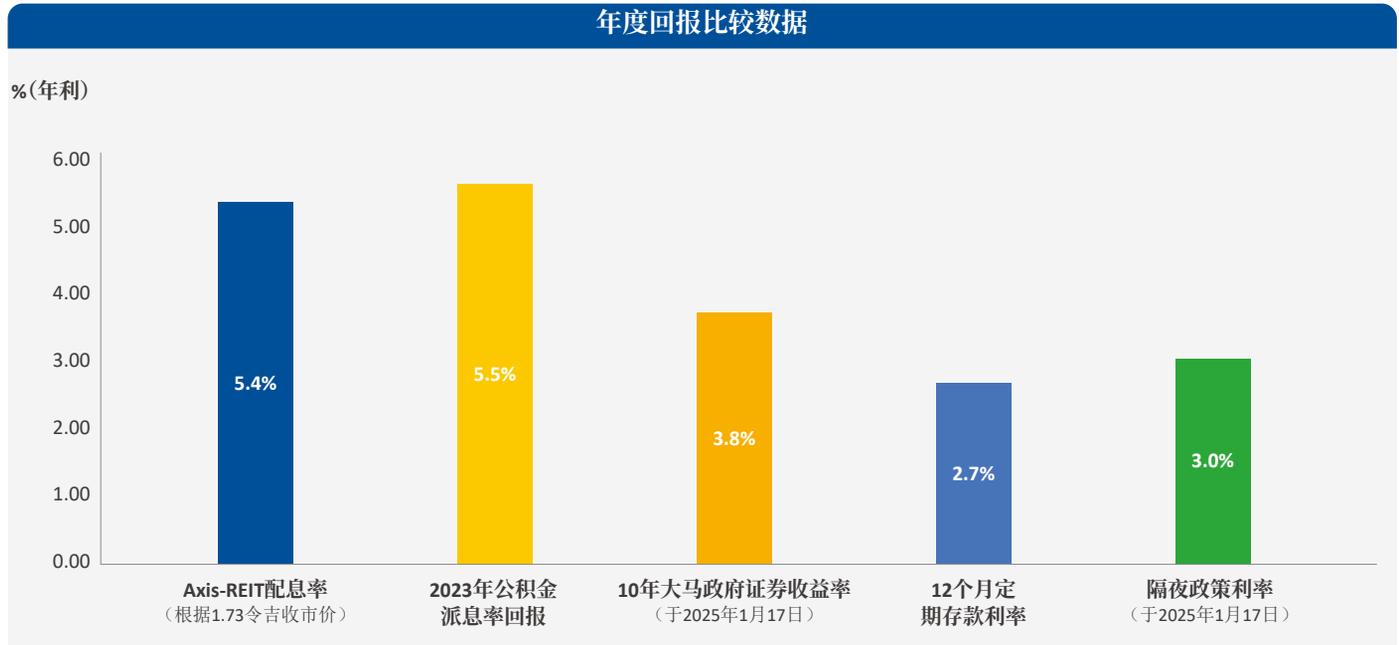
5年来每月成交量



管理公司的讨论 与分析

年度回报比较数据

Axis-REIT在2024财政年的每单位配息（DPU）收益率为5.4%，在与公积金派息率及12个月定期存款（FD）利率等可比投资相比时，仍具竞争力。本基金的DPU收益率是基于2024年12月31日的单位收市价1.73令吉计算得出。



管理公司的讨论与分析

业务回顾

物业组合总览

物业组合规模

69项
物业

2023年：62项物业

租户数量

177

2023年：173名租户

租用率

95%

2023：97%

所管理空间总面积

15,155,305
平方尺

2023: 13,351,168平方尺

Axis-REIT在2024年继续取得强劲业绩, 不仅达成经营目标, 还在实现长期目标方面稳步推进。通过物业组合增长和资产优化, 我们进一步巩固作为工业房地产投资信托基金的领先地位。年内, 我们创纪录地完成收购8项物业, 并顺利出售1项物业。

在完成这些交易后, Axis-REIT在2024年的物业组合中拥有69项工业物业。这些物业包括分布在马来西亚半岛主要工业中心的制造设施和物流货仓, 以及位于繁荣的卫星商业中心的办公楼、办公/工业物业和霸级市场。

这8项提高收益率的收购为基金的物业组合增加1,983,108平方尺的管理面积, 随着Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 发展项目竣工, 又新增509,040平方尺的管理面积。扣除出售的688,011平方尺Axis Steel Centre @ SiLC后, 截至2024年12月31日, 物业组合管理的总面积增长13.5%, 达到15,150,000平方尺。

凭借Axis-REIT物业组合的优势和我们的营运专长, 我们成功吸引并保留优质租户群, 其中包括跨国公司和行业领导者。截至2024年12月31日, 我们的租户群已达到177名, 主要涉及物流、制造和消费品行业。

我们继续专注于建立稳固的租户关系, 定期与租户互动, 了解他们的营运和策略计划。我们结合从这些互动中获得的洞察, 以及通过代理网络、行业领袖和研究收集的市场情报, 为租户提供卓越的房地产解决方案。

我们的营运策略、有利的商业环境以及物流和制造业的持续投资, 推动了对工业地产的强劲需求, 从而推动了营运业绩。本基金的物业组合继续保持较高的租用率、租户满意度, 以及强劲的续租率和稳健的租金调升。有关Axis-REIT物业组合营运指标的详细信息将在以下几页中讨论, 重点内容包括:

高水平的租户留租率, 房地产团队成功为2024年到期的**82.8%可出租净面积**(NLA)争取到续租。此外,**9.3%的面积成功重新出租**。总体而言, 这些努力使**物业组合租用率达到95%**, 实现了维持90%以上租用率的目标。

租金上涨,
整体物业组合租金
调升5.3%。

租户满意度高,
超出预期目标。
2024年度租户满意度调查得分为**7.62分(满分10分)**, 高于目标分数7分; Hello Axis租户满意度得分为4.25分(满分5分), 同样超出目标分数4分。

管理公司的讨论与分析

我们将物业组合的可持续性作为营运和发展工作的策略重点。因此，在日常营运中纳入可持续发展的考虑因素，设定能源和水资源善用效率目标，以及温室气体排放和垃圾减少目标。我们亦加强投资标准，将可持续发展因素纳入收购目标和发展项目的评估中，并在发展项目和资产增值举措（AEIs）中加入可持续发展的特点和元素。

作为这些举措的成果，我们欣然看到在实现可持续发展目标方面不断取得积极进展，目前物业组合中已有5项物业获得6项绿色建筑认证。2024年，在可持续发展方面取得的主要成就包括：



Axis Aerotech Centre @ Subang获得GreenRE铜级最终认证。



Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）和Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）分别获得GreenRE金级和银级最终认证



Bukit Raja Distribution Centre 2获得GreenRE金级最终认证



2024年开展的8项主要AEIs全部纳入可持续发展考量



在5年时间内（2022年至2026年），超额完成能源消耗和温室气体排放（范围1和范围2）减少1%的目标。到2024年，我们已超额完成这些目标。与2019年设定的基准数据相比，总能耗降低14.56%，建筑能耗强度下降20%，温室气体排放量减少13.96%。



年内成功签订3份包含ESG考量的绿色租约。其中包括Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的3份新租赁，使基金的绿色租赁总数增至4份。

于2024年12月31日的绿色建筑认证物业

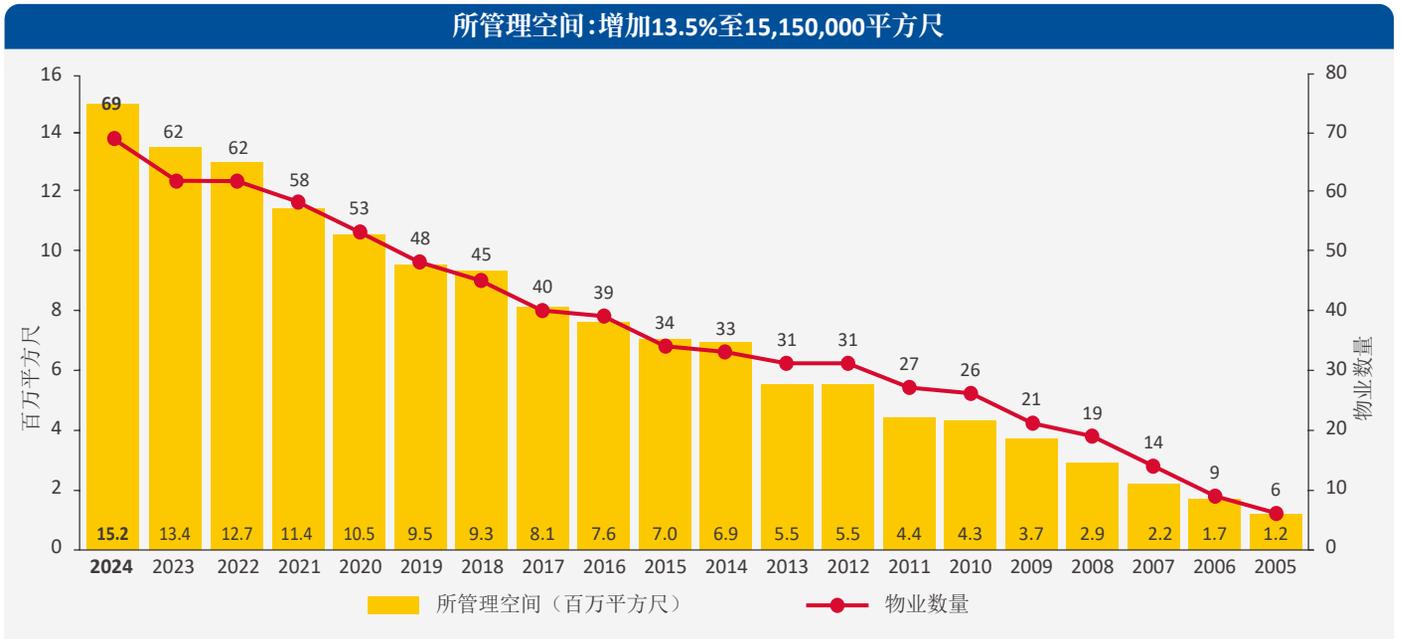


本报告第108页至第164页的“管理实质可持续发展事宜”篇章详细介绍可持续发展举措、目标和成果

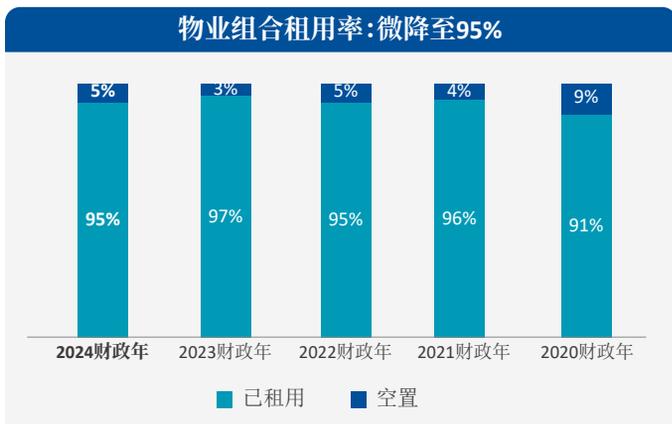
展望未来，可持续发展将继续成为营运和物业组合策略的核心重点。我们将继续推进可持续发展举措，以实现在节能节水、温室气体排放和垃圾管理方面的目标，并为物业组合每年增加一个绿色建筑认证。

配合这些努力，我们将在2025年启动气候情境分析，以评估气候变化对物业的影响，并制定缓解策略，增强物业组合的韧性。我们还将与租户合作，推动遵守气候相关的报告披露，进一步提升物业组合应对气候变化影响的能力。

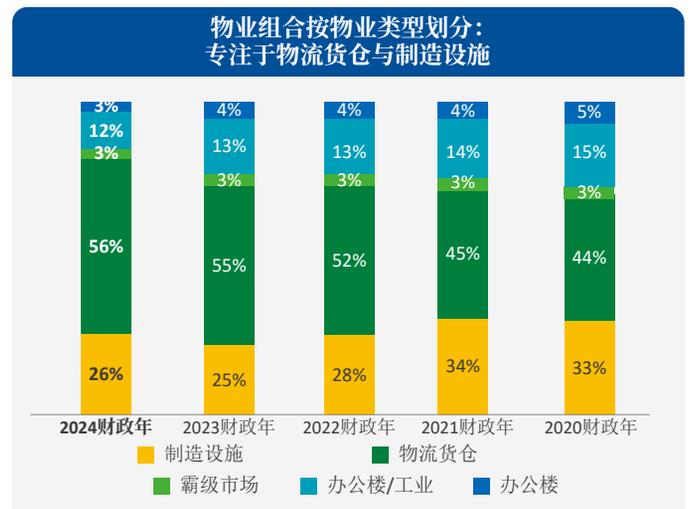
管理公司的讨论与分析



Axis-REIT所管理的空间激增13.5%，达到15,150,000平方尺，主要得益于完成Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）发展，以及年内完成的8项收购和1项出售。这些举措累计使物业组合数量增至69项，并为物业组合新增1,800,000平方尺的管理空间。



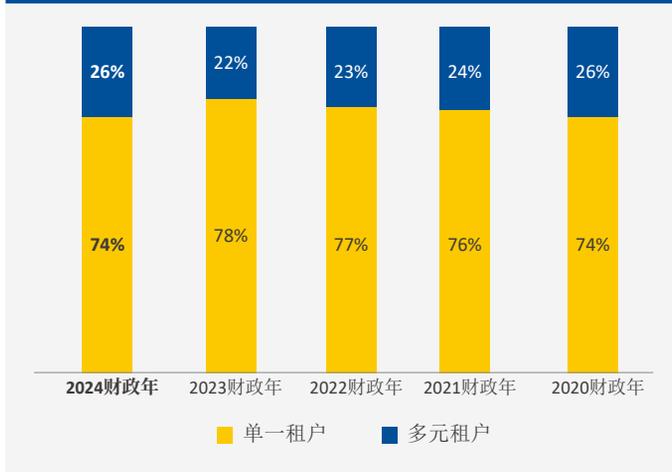
截至2024年12月31日，物业组合租用率较去年同期的97%微降2个百分点，降至95%。这仍在物业组合租用率保持在90%以上的目标范围内。



物流货仓和制造设施占Axis-REIT物业组合的主要部分，分别占可租赁净面积的56%和26%。物流货仓和制造设施所占比例分别增加1个百分点，这反映出2024年物业组合中新加入的物流货仓和制造设施、出售作为制造设施的Axis Steel Centre @ SiLC，以及D21 Industrial Facility（前称D21 Logistics Warehouse）在租赁和用途发生变化后被重新归类为制造设施。

管理公司的讨论与分析

物业组合按租赁类型划分:单一租户的物业比例提高



截至2024年12月31日，单一租户物业占基金物业组合的74%，比去年同期的78%略有下降，因为Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）已发展为多元租户用途。

单一租户物业的租赁通常租期较长，且通常由跨国公司或行业佼佼者租用，违约风险较低。这些租赁通常设定了预定的租金阶梯式增长，并且由于维护费用由租户承担，基金的营运成本较低。这也有助于减轻通胀压力上升对基金营运成本的风险。

租户概况:177名租户;
十大租户贡献每月营收的49%

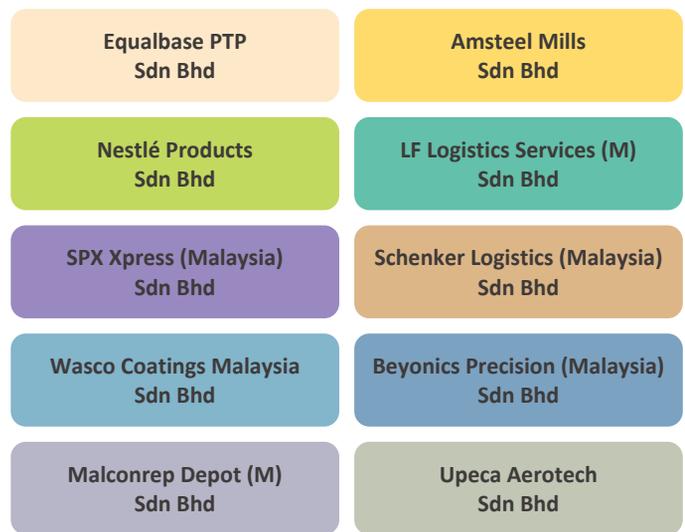


我们物业组合继续吸引并留住引人注目的租户名单。租户主要涉及制造和物流、消费品以及服务业。

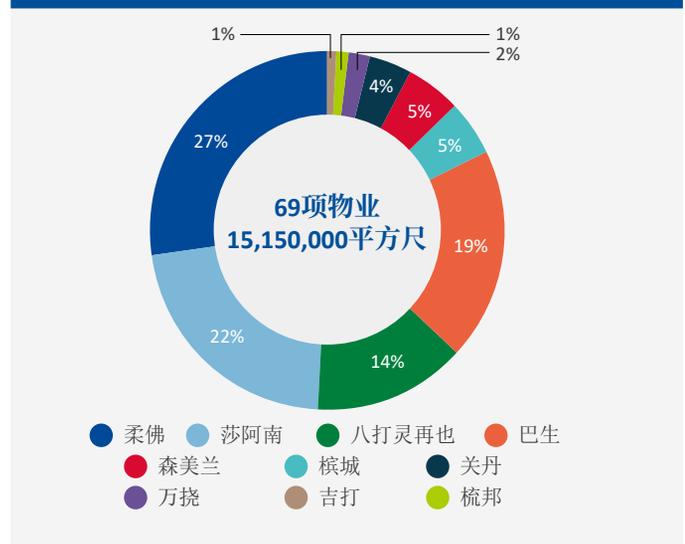
租户群保持稳定且多元化，截至2024年12月31日有177名租户。

按营收贡献计算，基金的10大租户占总营收的49%。随着2024年完成的收购计划后，Amsteel Mills Sdn Bhd和Malconrep Depot (M) Sdn Bhd这两家公司跻身十大租户行列。

按营收贡献计算的10大租户:



物业组合按地理位置划分:深耕马来半岛主要工业中心



管理公司的讨论与分析

从地理分布来看，我们的物业组合仍然集中在马来西亚半岛的主要工业中心。

近期的收购和已完成的发展项目扩大我们在巴生谷的业务覆盖，按可出租净面积（NLA）计算，巴生谷目前占物业组合的58%，而一年前为48%。与此同时，随着年内出售Axis Steel Centre @ SiLC，我们在柔佛州的业务足迹有所减少。柔佛州目前占可出租净面积的27%，而2023年为36%。

我们即将进行的收购将继续聚焦于巴生谷、柔佛州、檳城等主要工业中心，以及其他潜在的收购地点。

已承诺的租赁

2024年期间，物业组合中有2,490,000平方尺的可出租净面积到期续租。房地产团队成功签订2,060,000平方尺的续租合约，续租率达到82.8%。我们还为231,606平方尺的空置面积成功引入了新租户。这些努力在本年度带来了5.3%的租金调升。到2024年12月31日，物业组合的租用率保持在95%。



欲知我们如何管理租户的详情，请参阅此综合年度报告第111页至115页的“租户满意度”篇章。

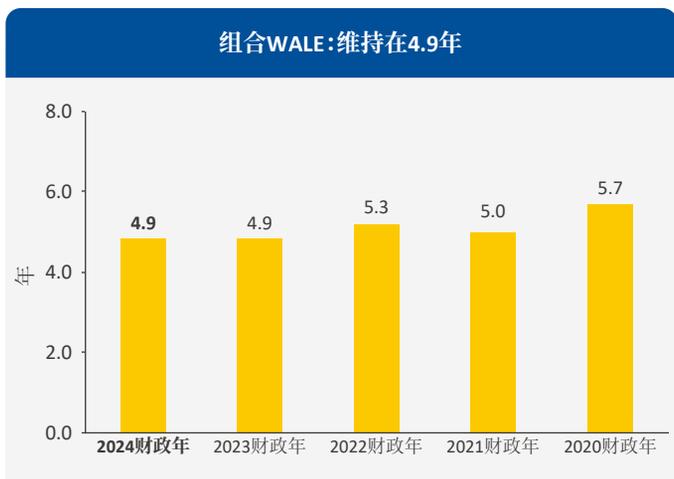
按地点划分的组合租约届满概况, 2024年至2026年

物业地点	2024年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2025年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2026年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
八打灵再也	588,693	3.88	6.09	740,078	4.88	7.89	411,878	2.72	4.15
梳邦	-	-	-	30,250	0.20	0.44	-	-	-
莎阿南	1,056,195	6.97	6.06	1,161,050	7.67	6.42	588,310	3.88	3.76
巴生	-	-	-	470,967	3.11	2.59	318,150	2.10	1.96
柔佛	843,971	5.57	4.89	736,936	4.86	2.92	334,000	2.20	1.79
森美兰	-	-	-	291,642	1.92	1.00	148,011	0.98	0.53
檳城	-	-	-	147,985	0.98	0.72	205,151	1.35	1.75
吉打	-	-	-	138,000	0.91	1.05	-	-	-
合计	2,488,859	16.42	17.04	3,716,908	24.53	23.02	2,005,500	13.23	13.94

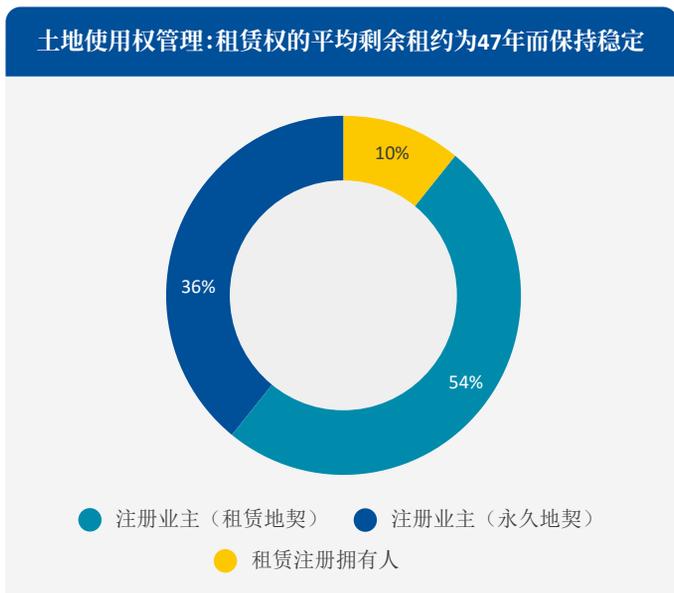
按物业类型划分的组合租约届满期, 2024至2026年

物业类型	2024年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2025年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2026年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
办公楼	213,059	1.41	3.06	132,517	0.87	1.83	55,654	0.37	0.81
办公楼/工业	517,244	3.41	4.10	736,074	4.86	7.25	356,224	2.35	3.34
物流货仓	1,448,455	9.56	7.91	2,225,660	14.69	11.11	1,552,561	10.24	9.52
制造设施	310,101	2.04	1.97	484,657	3.19	1.78	41,061	0.27	0.27
霸级市场	-	-	-	138,000	0.91	1.05	-	-	-
合计	2,488,859	16.42	17.04	3,716,908	24.53	23.02	2,005,500	13.23	13.94

管理公司的讨论与分析



我们物业组合的加权平均租约届满期（WALE）（按租金计算）保持稳定在4.9年。这在一定程度上是由于纳入了本年度收购的8项物业的新租赁。



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

截至2024年12月31日，54%的物业组合通过租赁地契持有，另有10%为根据注册租赁持有的物业。其余36%为永久地契物业。

管理公司积极监测和管理租赁物业的届满情况。物业组合中的租赁物业平均剩余47年的租期，最短的剩余租期处于较宽松的25年。不过，在2023年，我们主动向土地局提交1项物业的续租申请，目前该续租申请仍在处理中我们将继续审查土地使用权概况，以探索和确定未来几年的续租申请。



管理公司的讨论与分析

投资回顾

2024年是Axis-REIT收购丰收的一年。全年完成8项收购,总金额达719,400,000令吉,创下了收购物业数量和投资金额的纪录。这些收购不仅巩固我们在马来西亚半岛主要工业区的布局,还进一步扩展我们的霸级市场、物流和制造业物业组合。

2024年的收购项目包括Axis Facility 3 @ Bukit Raja, 该物业的可出租净面积达924,000平方尺, 总值313,000,000令吉, 是基金迄今为止第二大收购项目。该物业毗邻我们于2024年以49,000,000令吉收购的Axis Facility 1 @ Bukit Raja (可出租净面积199,500平方尺)。这些收购项目, 加上我们在该地区的现有物业, 大幅拓展了我们在武吉拉惹的布局。

沿着巴生谷工业走廊继续向西, 我们收购了位于Taman Perindustrian Pulau Indah的两座相邻物流货仓, 现金总价达158,600,000令吉。这些货仓为Axis-REIT的物业组合新增约433,442平方尺的可出租净面积。

我们也为物业组合增添了两个汽车服务中心, 即Axis Vista 2和Axis Industrial Facility @ Batu Caves。这两项物业的总价为125,000,000令吉。Axis Vista 2拥有156,000平方尺的可出租净面积, 临近联邦高速公路, 而Axis Industrial Facility @ Batu Caves则拥有71,000平方尺的可出租净面积, 且可通往大使路-淡江大道 (DUKE) 和南北大道 (PLUS) 等主要高速公路。

在这一年里, 我们也完成收购Axis Hypermarket @ Temerloh—物业组合中的第三家霸级市场, 以及Axis Industrial Facility @ Sendayan—我们在达城科技谷的首项物业的收购。截至2024年12月31日, 我们尚有一项交易待完成, 即以38,800,000令吉收购武吉拉惹的堆货场。

2024年的收购巩固了Axis-REIT作为马来西亚领先工业房地产投资信托基金的地位。这些收购共为基金的物业组合增加1,983,108平方尺的可出租净面积, 进一步推进发展策略, 增强基金物业组合的地域覆盖、物业类型及租户多样性。

除上述收购外, Axis-REIT还以162,000,000令吉的现金代价, 将Axis Steel Centre @ SiLC出售给一家数据中心营运商。该物业位于柔佛州南方工业与物流集中工业区 (Kawasan Perindustrian SiLC), 我们于2014年以153,500,000令吉购入, 并认为已最大限度地发挥了其作为制造设施的创收潜力。

在产业发展方面, 我们成功完成发展Axis Mega Distribution Centre (第二阶段), 这是A级物流货仓, 拥有509,040平方尺的可出租净面积。我们将继续在Axis-REIT的现有物业组合中寻找重新发展的机会。尤其是对于位于黄金工业区、需要提升或租约即将到期的老旧物业而言, 此类重建项目具有极大的增值潜力。我们相信, 发展Axis Mega Distribution Centre (第一阶段) 和 (第二阶段) 正是此策略的最佳范例。



有关Axis Mega Distribution Centre (第二阶段) 发展的更多详情, 请参阅本报告第65页的“已竣工发展”篇章。

我们将继续在Axis-REIT物业组合中的其他几项物业寻找类似的重建机会。这些物业已吸引众多潜在租户的浓厚兴趣, 我们也将持续评估此类机会, 以推动未来的发展项目。

除了收购和发展之外, 基金也持续投资于策略性AEI, 以维护其物业组合的价值。年内, 我们共投入18,300,000令吉用于AEIs, 以提升和优化现有物业。

在2024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2024年完成收购的主要详情



Axis Hypermarket @ Temerloh

物业名称	Axis Hypermarket @ Temerloh
地址	Temerloh Mall, Jalan Jaya, 28000 Temerloh, Pahang
物业详情	两层楼的购物商场
物业类型/现有用途	霸级市场
物业楼龄	12年
地契详情	GM 47, Lot 12135 Section 5, Tempat Charok Langgong, Bandar Temerloh, Pahang Darul Makmur
土地面积	约1.85英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	93,854平方尺
租用率	100%
主要租户	TF Value-Mart Sdn Bhd
租赁/租约期限	20年
收购时的加权平均租约届满期	20年
收购日期	2024年1月 16日
收购价	25,800,000令吉
卖主	Amal Mewah Development Sdn Bhd



Axis Facility 1 @ Bukit Raja

物业名称	Axis Facility 1 @ Bukit Raja
地址	Lot 1, Solok Waja 2, Kawasan Industri Bukit Raja, 41050 Klang, Selangor
物业详情	工业综合大厦
物业类型/现有用途	制造设施
物业楼龄	33年
地契详情	H.S.(D) 24277, PT3501, Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor
土地面积	约7.98英亩
土地使用权	99年租赁权, 于2088年10月22日到期
可出租净面积	199,500平方尺
租用率	100%
主要租户	Amsteel Mills Sdn Bhd
租赁/租约期限	6年
收购时的加权平均租约届满期	6年
收购日期	2024年5月 31日
收购价	49,000,000令吉
卖主	Amsteel Mills Sdn Bhd

管理公司的讨论 与分析



Axis Vista 2

物业名称	Axis Vista 2
地址	Lot 19, Jalan 51A/219, off Federal Highway, 46100 Petaling Jaya, Selangor
物业详情	四层半独立式建筑，作为3S中心用途
物业类型/现有用途	办公楼/工业
物业楼龄	18年
地契详情	H.S.(D) 171216, PT 19, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor
土地面积	约2.36英亩
土地使用权	99年租赁权，于2067年1月7日到期
可出租净面积	156,000平方尺
租用率	100%
主要租户	Cycle & Carriage Bintang Berhad
租赁/租约期限	10年
收购时的加权平均租约届满期	10年
收购日期	2024年7月 15日
收购价	69,000,000令吉
卖主	Cycle & Carriage Bintang Berhad



Axis Industrial Facility @ Batu Caves

物业名称	Axis Industrial Facility @ Batu Caves
地址	Lot 5, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perindustrian PKNS, 68100 Batu Caves, Selangor
物业详情	单层独立式建筑，作为2S中心用途
物业类型/现有用途	办公楼/工业
物业楼龄	9年
地契详情	H.S.(M) 3755, PT 1, Locality of Jalan Perusahaan Satu, Batu Caves, Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor
土地面积	约4.09英亩
土地使用权	99年租赁权，于2074年9月5日到期
可出租净面积	71,000平方尺
租用率	100%
主要租户	Cycle & Carriage Bintang Berhad
租赁/租约期限	10年
收购时的加权平均租约届满期	10年
收购日期	2024年7月 15日
收购价	56,000,000令吉
卖主	Cycle & Carriage Bintang Berhad

管理公司的讨论 与分析



Axis Industrial Facility @ Sendayan

物业名称	Axis Industrial Facility @ Sendayan
地址	PT11653, Jalan Techvalley 1/2, Kawasan Perindustrian Sendayan Techvalley, 71950 Seremban, Negeri Sembilan
物业详情	工业综合大厦
物业类型/现有用途	制造设施
物业楼龄	5年
地契详情	H.S.(D) 215217, PT 11653, Bandar Sri Sendayan, Daerah Seremban, Negeri Sembilan
土地面积	约14.63英亩
土地使用权	永久地契
可出租净面积	105,311平方尺
租用率	100%
主要租户	Sandvik Equipment Sdn Bhd
租赁/租约期限	6年
收购时的加权平均租约届满期	4.6年
收购日期	2024年7月23日
收购价	48,000,000令吉
卖主	BSS Development Sdn Bhd and Matrix IBS Sdn Bhd



Axis Facility 3 @ Bukit Raja

物业名称	Axis Facility 3 @ Bukit Raja
地址	Lot 6, Solok Waja 2, Kawasan Perusahaan Bukit Raja, 41050 Klang, Selangor
物业详情	工业综合大厦
物业类型/现有用途	制造设施
物业楼龄	约33-40年
地契详情	Land 1: H.S.(D) 17795, PT3494, Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor Land 2: H.S.(D) 31354, PT 17631, Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor
土地面积	土地1: 约59.28英亩 土地2: 约0.68英亩 土地总面积: 约59.96英亩
土地使用权	土地1: 99年租赁权, 于2085年11月9日到期 土地2: 99年租赁权, 于2091年10月29日到期
可出租净面积	924,000平方尺
租用率	100%
主要租户	Amsteel Mills Sdn Bhd
租赁/租约期限	6年
收购时的加权平均租约届满期	6年
收购日期	2024年10月8日
收购价	313,000,000令吉
卖主	Amsteel Mills Sdn Bhd

管理公司的讨论 与分析



Axis Facility 1 @ Pulau Indah

物业名称	Axis Facility 1 @ Pulau Indah
地址	PT 64238, Jalan Perigi Nenas 7/2 KS11, Taman Perindustrian Pulau Indah, 42920 Pelabuhan Klang, Selangor
物业详情	2栋单层货仓
物业类型/现有用途	物流货仓
物业楼龄	约8-11年
地契详情	H.S.(D) 67518, PT 64238, Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor
土地面积	约10.90英亩
土地使用权	99年租赁权，于2097年2月24日到期
可出租净面积	301,228.40平方尺
租用率	100%
主要租户	Malconrep Depot (M) Sdn Bhd
租赁/租约期限	9年
收购时的加权平均租约届满期	9年
收购日期	2024年10月11日
收购价	110,075,000令吉
卖主	Malconrep Depot (M) Sdn Bhd

Axis Facility 2 @ Pulau Indah

物业名称	Axis Facility 2 @ Pulau Indah
地址	PT 64237, Jalan Perigi Nenas 7/2 KS11, Taman Perindustrian Pulau Indah, 42920 Pelabuhan Klang, Selangor
物业详情	单层货仓
物业类型/现有用途	物流货仓
物业楼龄	7年
地契详情	H.S.(D) 67517, PT 64237, Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor
土地面积	约4.51英亩
土地使用权	99年租赁权，于2097年2月24日到期
可出租净面积	132,214.48平方尺
租用率	100%
主要租户	Malconrep Depot (M) Sdn Bhd
租赁/租约期限	5年
收购时的加权平均租约届满期	5年
收购日期	2024年11月26日
收购价	48,569,000令吉
卖主	Dayang Mewah Sdn Bhd

管理公司的讨论 与分析

2024 年完成脱售的物业重点摘要



Axis Steel Centre @ SiLC

物业名称	Axis Steel Centre @ SiLC	可出租净面积	688,011平方尺
地址	No. 27, Jalan SiLC 1/5, Kawasan Perindustrian SiLC, 79200 Nusajaya, Johor	出售日期	2024年12月12日
物业详情	一块工业用地，包括2栋单层独立厂房、1栋双层办公楼、1栋双层食堂兼维修办公室、1栋单层培训中心、1栋三层工人宿舍及其他附属建筑。	出售时的租用率	0%
物业类型	制造设施	原收购价	153,500,000令吉
物业楼龄	14年	出售价	162,000,000令吉
地契详情	H.S.(D) 458080, PTD 5755 Mukim Jelutong, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor	买方	数据中心营运者
土地面积	约26.96英亩	市场价值	159,000,000令吉
土地使用权	永久地契	估值日	2023年12月19日
		估值公司名称	Rahim & Co International Sdn Bhd
		出售原因	鉴于该物业当前状况，未来租金增长空间有限，而有利的出售价格提供资本重新部署的机会。

管理公司的讨论 与分析

已竣工的发展项目: AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE (第二阶段)

2024年，我们完成了Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的发展项目，这是位于雪兰莪州巴生市郊的A级物流货仓。该项目于2023年1月动工，并于2024年3月如期完工。该物流货仓建筑面积约509,040平方尺，可分为8个模块，以提供更大灵活性，满足租户需求。截至2024年12月31日，该物业的租用率已达37.5%，并将在2025年1月实现全面出租。

Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）融合了重要的可持续发展特性，并于2024年12月成功获得GreenRE金级认证。具体来说，该项目具备以下特点：

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

Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）毗邻Axis Mega Distribution Centre（第一阶段），后者是一座长期租赁给Nestlé Products Sdn Bhd的物流货仓。Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）是Axis-REIT的首个发展项目，并于2018年1月竣工。Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和（第二阶段）均坐落于基金于2010年收购的约50英亩土地上。该物业在收购时曾用作汽车交付前检验中心。

Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的发展释放该物业的价值，并与Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）相辅相成，形成工业物业集群，

使租户能够创建并充分善用规模和协作效益物流生态系统。根据2024年的最新估值，整个Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和（第二阶段）项目的公允价值为444,000,000令吉，而其投资支出为378,200,000令吉。



发展前的原本地块



竣工后的Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和（第二阶段）

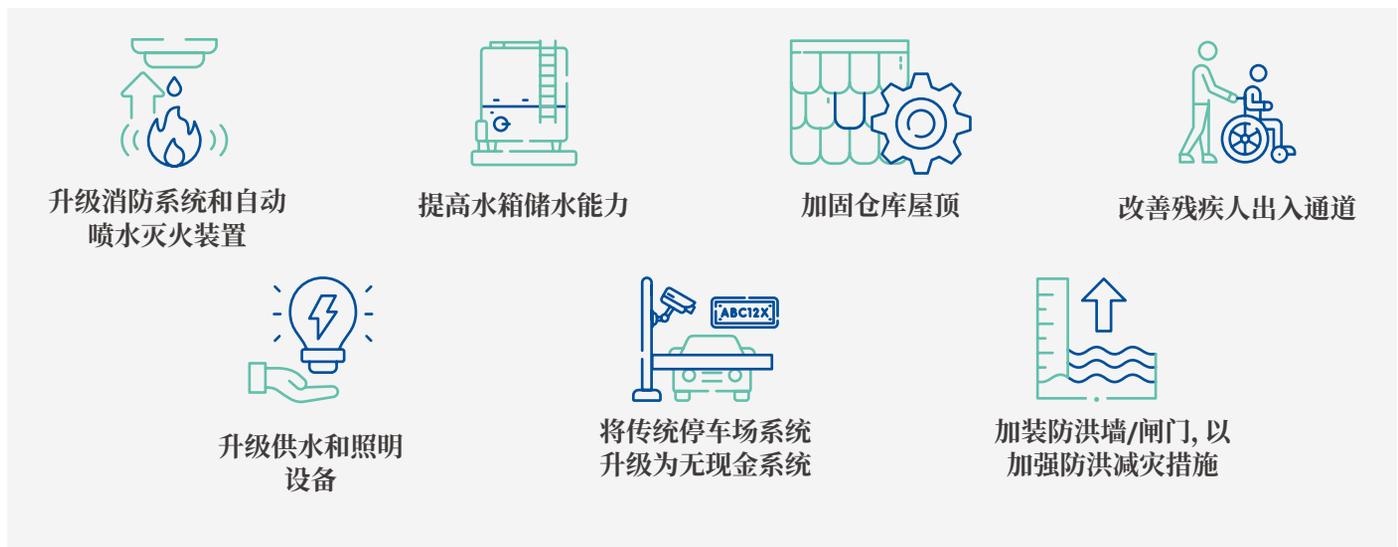
管理公司的讨论与分析

资产增值举措(AEI)

我们积极主动地实施策略性资产增值举措（AEIs），对选定的物业进行维护、翻新和升级，以此作为基金物业组合保值增值的关键策略。资产增值举措确保物业始终保持吸引力、不断升级，并符合市场需求。

作为常规做法，资产增值举措融入绿色元素，并在可能的情况下优化可持续发展设施、设备和材料。此举旨在提升物业及整体物业组合的质量和可持续性，符合基金环境政策的目标。因此，这些资产增值举措不仅支持Axis-REIT的ESG目标，同时也契合利益相关者的可持续发展愿景。

2024年，基金共投资18,300,000令吉于资产增值举措，涵盖物业组合中选定物业的8个关键项目。这些项目包括：



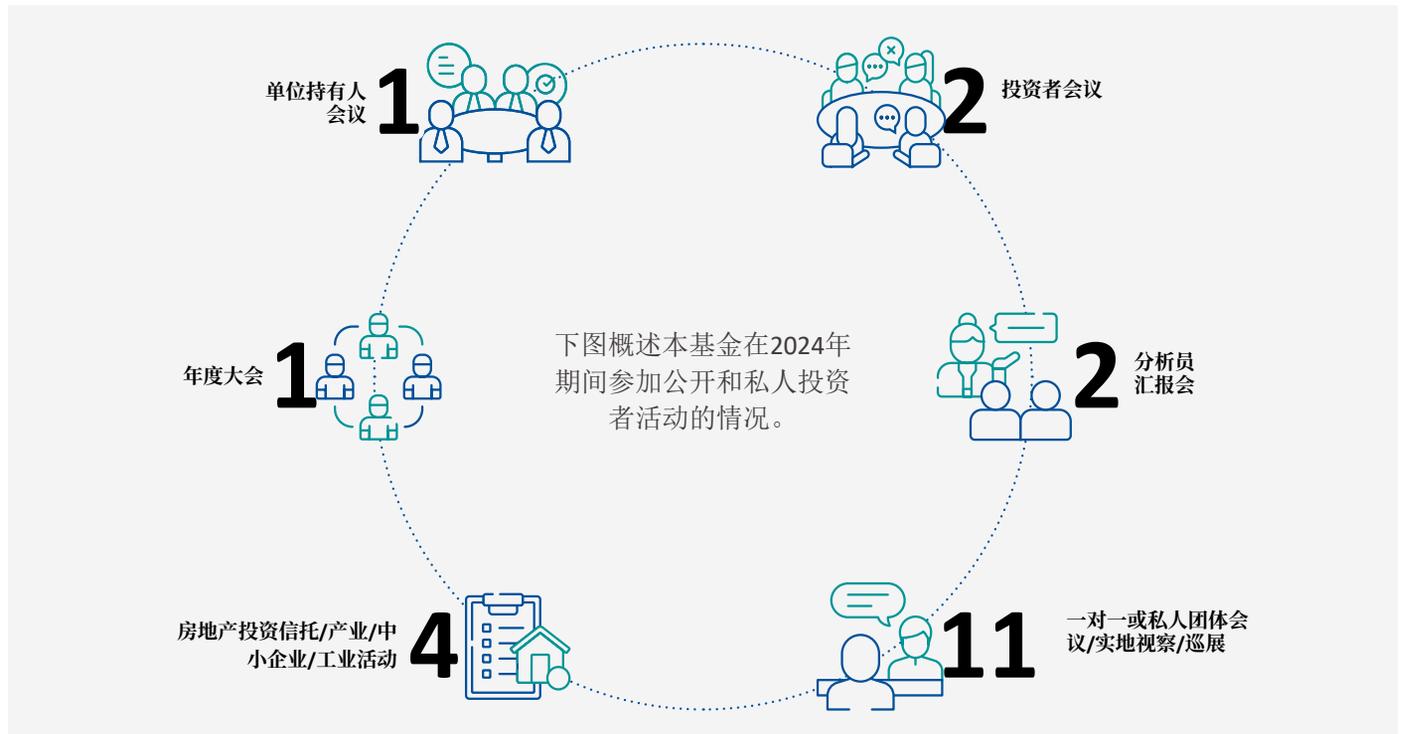
📖 本报告第119页至第121页的“管理实质可持续发展事宜”篇章介绍了更多有关其他资产增值举措的信息，以及我们将ESG考虑因素纳入物业组合的举措。

展望未来，我们将继续投资于能够推动本基金价值、可持续性和盈利能力的策略性预期成果。

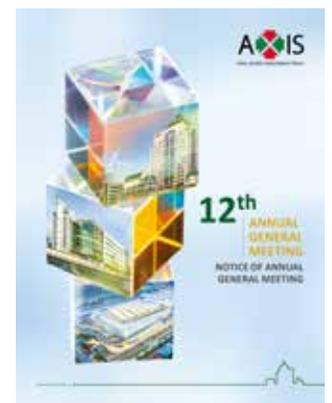
管理公司的讨论与分析

投资者互动、研究报告与媒体报导

2024年期间，我们继续通过各种渠道（如会议、私人会议、行业活动和公司简报会）积极与投资者和利益相关者互动。这些活动为基金管理团队提供与本地及国际投资界交流的机会，反之亦然。这些会议包括线上和线下形式，基金的第12届年度大会及2024年基金单位持有人大会均通过远程参与和电子投票系统进行直播。

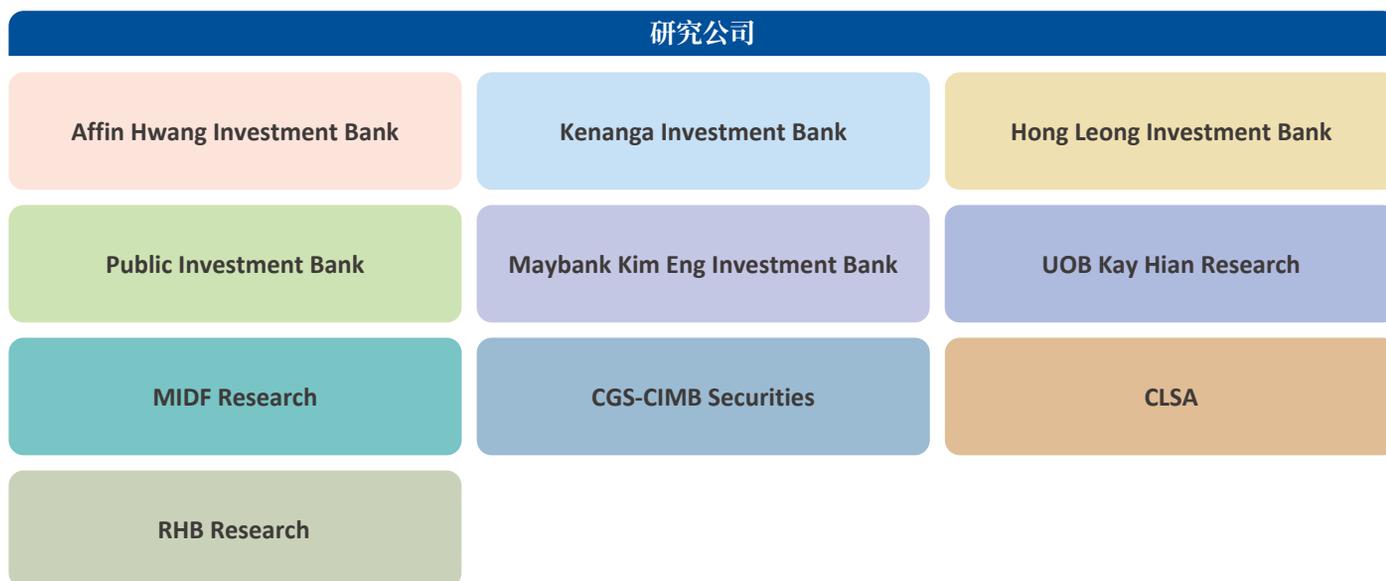


第12届线上年度大会

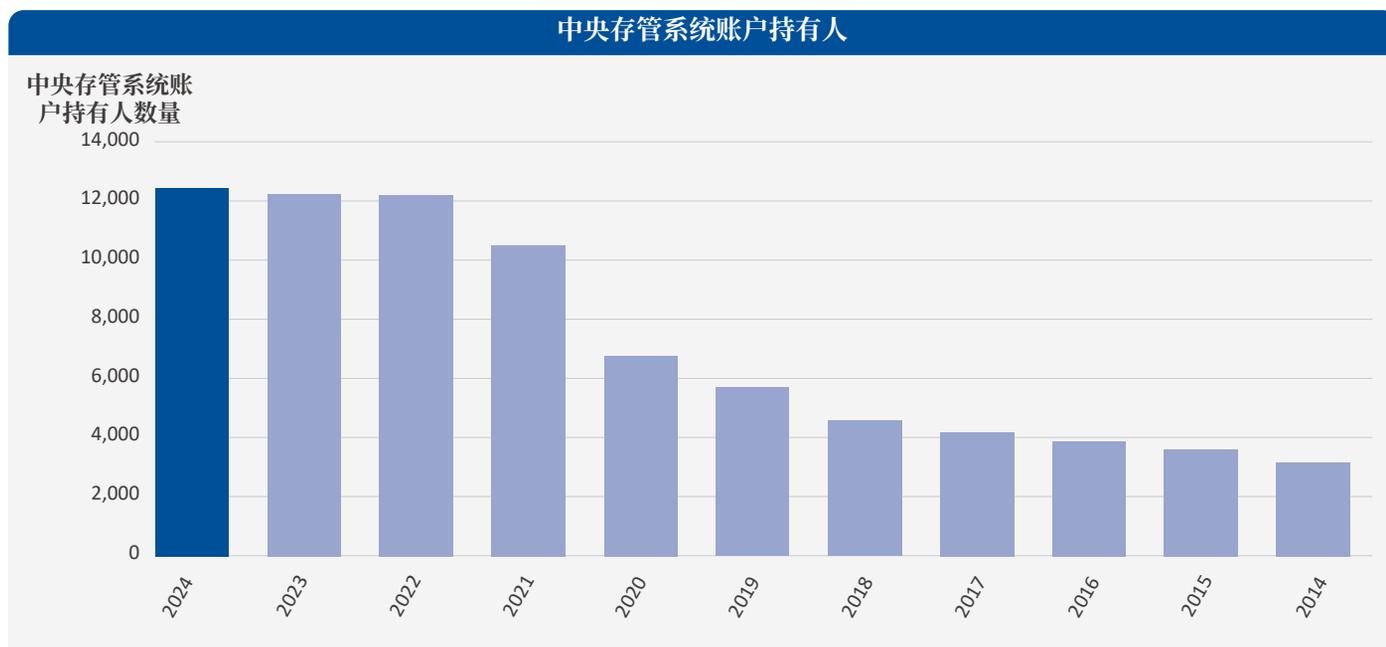


管理公司的讨论与分析

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



Axis-REIT的CDS账户持有人数量多年来稳步增长，截至2024年已超过12,000个。



管理公司的讨论与分析

媒体报导精萃

第三季净赚3777万 AXIS产托派息2.35仙

(吉隆坡 28 日讯) 营运持续稳健走高，AXIS 产托 (AKREIT-5106，主板产托股) 2024 财年第三季，净利润比下跌 11.13%，至 3777 万令吉，不过仍宣布派息 2.35 仙。

该产托周一在大马交易所报收，第三季营业额年增 11.78%，至 8027 万令吉。首 9 个月来看，营业额年增 10.41%，至 2 亿 3234 万令吉；净利润年增 10.67%，至 1 亿 1899 万 3000 令吉。



该产托表示，继续乐观看待现有产业投资组合，并积极追求优质投资的成长策略，相信该财年业绩表现，可再接再厉维持。

展望未来，AXIS 产托执行董事兼总执行长梁洁美表示，有信心产托旗下 69 个单位，能继续带动增长。

至于每股派息 2.35 仙，除权日落在 11 月 11 日，派息日定在 29 日。

AXIS 产托市值收报 1.81 令吉，起 1 抽或 0.6%，成交量 25 万 3100 股。

Axis-Reit 买 2 间仓库 158.644 万令吉 在 麻坡 港口



KUALA LUMPUR 28 Ogos - Pengarah amarah Axis Real Estate Investment Trust, Bhd Thulasi Berhal telah memulau dua perjanjian jual beli untuk memperolehi dua kemudahan gudang di Pelabuhan Klang. (M) Sdn. Bhd. dan Sejangkau Mawab Sdn. Bhd. berjanjiah RM158.644 juta.

BUSINESS TIMES Axis REIT takes over two Cycle & Carriage auto service centres for RM125.1m



KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust (REIT) is taking over two auto service centres from Cycle & Carriage (Singapore) Ltd (CCL) in a deal worth RM125.1 million.

KUALA LUMPUR: Axis Real Estate Investment Trust (REIT) is taking over two auto service centres from Cycle & Carriage (Singapore) Ltd (CCL) in a deal worth RM125.1 million.

Axis-REIT Jana RM449.73 Juta Menerusi Penempatan Persendirian Tertinggi

30/10/2024 11:54 AM



KUALA LUMPUR, 30 Okt (Bernama) -- Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) berjaya merjana sebanyak RM449.73 juta menerusi langkah penempatan persendirian yang tertinggi setakat ini.

Hasil yang dijana itu akan dimanfaatkan bagi menyokong strategi untuk meneruskan pengambilalihan berkualiti tinggi dan meningkatkan portfolio sedia ada bagi meraih pulangan serta nilai mampan untuk faedah pemegang unit.

Ketua Pegawai Eksekutif merangkap Pengarah Eksekutif Axis-REIT Managers Bhd Leong Kit May berkata penempatan persendirian yang terbesar setakat ini, juga memaparkan keyakinan pasaran

The Star Axis-REIT to sustain earnings



HLB Research has raised its earnings forecasts by 0.7% and 1.9% for the financial years of 2024 and 2025, respectively.

PETALING JAYA: Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) is expected to sustain its earnings in subsequent quarters, driven by the demand for industrial

its acquisitions, all completed this month, are seen to provide further

Hong Leong Investment Bank (HLB) Research to raise its earnings for and 1.9% for the financial years of 2024 and 2025 (FY24 and FY25),

Axis-REIT, which owns 64 properties, is also expected to benefit from occupancy rates, said HLB Research.

With 177 tenants, Axis-REIT's occupancy rate stood at 89%.

Meanwhile, out of the 17.6% of total net lettable area up for renewal tenancies have renewed while an additional 8.6% has been re-tenant

MIDF Research expects stable earnings prospects for Axis-REIT in the term on the back of stable demand for local industrial space.

"Besides, Axis-REIT is expanding its assets under management via ac should continue to underpin earnings and distribution per unit growth



南洋 【行家论股】AXIS产托 柔工业租金看涨

行家建议：
AXIS产托2024上半年最新核心净利润率增20%，至1960万令吉，符合预期，较2023年全年预期的48%。

这主要归功于吉拉惹地区 (Bukit Raja) 第二分中心的首次贡献，以及租金率回升。

随着数据中心投资推升柔佛工业地产的价格，有35%资产坐落在柔佛的AXIS产托，租金回报率将水涨船高。

我们预计，该产托的工业资产租金回报率，料将从此前的5%，提高至15%。

基于柔佛工业资产的租金反弹，我们上调2025财年的盈利预测，幅度为4%。

同时，该产托也积极寻找高收益的工业资产，4月份以3.13亿收购雪州巴生的Amsteel Mills 工业园区，相信会在2025财年带来2300万令吉的租金收入。

整体而言，我们继续看好AXIS产托，维持“强烈推荐”评级，目标价从1.72令吉，上调至1.82令吉。

Axis-REIT keeps up strong performance

PETALING JAYA: Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) remains optimistic that in view of the satisfactory performance of its existing property portfolio and its growth strategy to actively pursue quality investments, it will be able to maintain its positive performance for the coming financial year ending Dec 31, 2025.

The investment manager released its whole year results for 2024 yesterday, registering a total trust income for the fourth quarter of financial year 2024 (4Q24) of RM87.8mil, a 16.2% year-on-year (y-o-y) growth from a year earlier.

Net profit however, dipped 17.4% y-o-y to RM91mil.

For the whole of 2024, the investment manager saw total revenue increasing to RM320.1mil, representing an 11.9% y-o-y climb, although earnings saw a fractional 3.6% slide to RM210mil.

Axis-REIT declared a dividend of 2.37 sen per share for 4Q24, which brought its total dividends declared for 2024 to 9.27 sen per share, a 7.2% y-o-y improvement from 2023.

管理公司的讨论与分析

奖项与荣誉

2024年KSI马来西亚卓越房地产与可持续发展奖

Axis-REIT

2024年THE EDGE最佳管理及可持续物业奖

Crystal Plaza – 铜奖

2024年THE EDGE ESG大奖

银奖

2024年最佳房地产投资信托大奖

最佳首席执行官-**白金奖**
 最佳首席财务长-**白金奖**
 最佳工业REIT-**白金奖**
 最佳伊斯兰REIT-**白金奖**

2024年THE ASSET ESG企业奖

金奖

2024年全国企业年报奖(NACRA)卓越奖

银奖

(市值介于20亿至100亿令吉的企业)

ALPHA东南亚

亚洲最佳REIT交易奖 —— Axis REIT 175,000,000 令吉初级配售



ESG基准与指数

富时罗素ESG指数

4星评级

组成部分:

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

GRESB房地产基准同业排名

6家企业中排名第2

GRESB信息披露报告

A

MORNINGSTAR SUSTAINALYTICS

低ESG风险

MSCI ESG评级

BB



管理公司的讨论 与分析

市场展望与优先事项

马来西亚经济预计将在2025年继续扩张，国内生产总值（GDP）增长率预计在4.5%至5.5%之间。这一增长将受到家庭支出稳健增长、投资活动增加，以及全球科技周期上行和对非电气与电子（非E&E）产品需求强劲带动的出口增长等因素所支撑。

由于持续投资在制造业和物流业，以及数据中心等新兴行业加速发展，地理位置优越的现代工业地产的需求预计将保持强劲。

在这些有利条件下，我们的目标是到2030年底，将基金所管理的资产规模从截至2024年12月31日的5,260,000,000令吉提升至10,000,000,000令吉。

为了实现此宏伟目标，我们将继续执行严格的投资策略，积极寻找潜在的收购和发展项目。我们将专注于符合投资重点、可提升收益并满足可持续发展要求的物业。其中包括具备未来发展和资本增值潜力的物业，以及单一租户物业和三净租赁物业。

我们还将确保财务状况和资本管理策略与扩张计划保持一致。为此，我们将考虑通过发行新的伊斯兰债券、无担保融资，以及通过资产出售和资金再分配至表现更优的物业，以实现资本来源的多元化。

在营运方面，我们将继续实施租户管理措施，以维持高水平的租户满意度，并保持较高的物业组合租用率。我们还将持续投资于策略性资产增值举措（AEIs），确保物业保持现代化和市场竞争能力，同时推进ESG举措，以达成能源和碳减排以及水和垃圾管理方面的目标。

2025年的关键可持续发展举措是开展气候情境分析。这是继2024年完成气候相关风险和机遇评估后，满足国际财务报告准则S2披露要求的下一个重要步骤。气候情境分析还将为我们制定全面的可持续发展路线图提供指导，以明确具体行动、关键里程碑和时间表，推动温室气体排放降至接近零（碳中和），并力争在2050年或更早实现净零排放。

我们的目标仍然是每年新增至少一项绿色建筑认证。与此同时，我们已启动计划，扩大范围3温室气体排放的披露范围。随着我们加强报告工作，以符合国家可持续发展框架（NSRF）和证交所（Bursa Securities）更新后的MMLR，我们将进一步提升问责性和透明度。

2025-2026年的计划和关键绩效指标详情载于本报告第99至105页的《2025-2026年企业策略》。该企业策略整合我们的策略、财务和可持续发展优先事项，进一步巩固本基金未来几年的增长与可持续发展愿景。

管理公司的讨论与分析

特定目标与关键绩效指标



房地产

- 将租户满意度调查评分保持在70%以上
- 将Hello Axis服务请求满意度评分保持在80%以上
- 将物业组合的租用率保持在90%以上
- 每年至少为物业组合获得一项绿色建筑认证



投资

- 开展收购活动，以实现Axis-REIT在2030年前将所管理资产规模提升至100亿令吉的目标
- 根据初步尽职调查评估清单，对所有潜在投资项目进行ESG合规性筛查，并评估气候相关风险（水灾和水资源压力）



资本管理

- 到2030年底，将Axis-REIT所管理的资产规模提升至100亿令吉
- 发行至少1亿令吉的评级或无评级公司伊斯兰债券



发展

- 关注能够为本基金带来积极影响的新发展项目



设施管理

- 从租户处获取能源数据
- 在5年内（2022-2026年）将用水量减少1%
- 在5年内（2022-2026年）将能源使用量和温室气体排放量减少1%
- 在5年内（2023-2027年）将填埋垃圾量减少10%



治理

- 提供年度培训，内容涵盖反腐败和反欺诈（ACF）政策、2010年个人资料保护法（PDPA）和网络安全。
- 保持工作场所零歧视报告案例
- 举办至少2场员工健康与福利培训课程，以及至少2场员工团体活动。
- 保持零网络安全漏洞
- 监测并报告《个人资料保护法》（PDPA）的合规情况。

伊斯兰教义合规报告

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

BIMB Securities Sdn Bhd（简称“BIMB Securities”）获本基金委任为伊斯兰教义顾问。

BIMB Securities的服务包括：

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

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

管理公司欣然报告，根据伊斯兰教义顾问报告：

- 在BIMB Securities的指导下，Axis-REIT物业组合不允许活动所带来的收入在2024财政年为2.1%；以及
- 2024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或其子公司Axis REIT Sukuk Berhad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2024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：



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2024年12月31日财政年（简称“2024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2024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2024财政年：

1. Axis-REIT的投资物业组合，未包括非房地产的资产；
2. 不符合伊斯兰教义租金的百分比是2.14%，低于5%的可容忍基准；以及
3. 没有收购不符合伊斯兰教义的物业。
4. 按照我们的建议，没有多余的不符合伊斯兰教义的租金需转交给***baitulma***和/或慈善机构。

BIMB SECURITIES SDN BHD伊斯兰教义
顾问代表，



MUHAMMAD SHAHIER SA'MIN
伊斯兰教义事宜指定人士

吉隆坡

日期：2025年2月28日

营运环境

Axis-REIT一直受到宏观经济环境、自然环境以及全球与国内房地产市场供需变化所影响。我们持续评估本基金的营运环境，以识别可能影响业务表现的外部因素，并制定策略计划，以降低潜在风险并把握机遇，从而巩固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。



宏观经济格局

对企业/行业的影响

在投资活动增加、出口强劲以及家庭支出稳健增长带动下，马来西亚经济在2024年实现强劲增长，全年国内生产总值（GDP）增长5.1%。主要推动因素包括全球科技周期复苏带动的出口增长、对非电气与电子（非E&E）产品强劲需求，以及旅游支出提升¹。此外，稳定的就业市场、工资增长以及支持性政策预计将继续推动经济增长势头。

在2024年一整年，马来西亚国家银行将隔夜政策利率（OPR）维持在3%²。预计2025年通胀率将保持在2.6%，较2024年的2%略有上升，反映出燃油补贴合理化及劳动力市场趋紧等政策调整³。通胀的上行风险主要来自国内政策变化的溢出效应、全球大宗商品价格走势及金融市场发展²。

令吉在2024年上半年贬值后强劲反弹，对美元升值14.9%，对名义有效汇率（NEER）⁴升值9.9%，但在第四季度有所回落。全年来看，令吉对美元累计升值2.7%，对NEER升值7.5%¹。尽管美国政治局势或联邦基金利率的意外变化等外部因素可能引发短期波动，但在“昌明经济”（Ekonomi MADANI）框架及其政策举措⁵的推动下，令吉预计将受益并继续走强。

截至2024年第三季度，M-REITs指数年初至今上涨7%，部分归因于政府推行的积极政策和激励措施，旨在吸引对数据中心等高增长行业的投资。此外，为了维持2025年的增长势头，政府已对中国和印度⁶游客实施签证豁免。

2025年展望

预计到了2025年，马来西亚经济将保持4.5%至5.5%⁵的稳健增长，令吉也将持续走强。在此背景下，我们将积极优化业务策略，以把握核心增长领域的机遇。政府的激励措施和支持性政策，尤其是在数据中心等高增长行业，为我们拓展物业组合并吸引符合ESG标准的租户和投资者奠定坚实基础。

我们将借助有利的经济环境，积极探索新投资机会，特别是在新兴行业，以提升物业组合的多元化和韧性。同时，我们将致力于优化营运效率，以应对通胀趋势及市场环境变化带来的潜在成本压力。

这将包括探索先进科技解决方案，并在可行的情况下将其整合至我们的物业组合，同时满足市场对可持续、高性能空间日益增长的需求。

这些有针对性的策略体现出我们在灵活应对经济变化的同时，始终致力于为利益相关者创造并提供价值的承诺。我们将继续专注于保持增长、提升韧性，并巩固作为马来西亚最大工业房地产投资信托基金的竞争优势。

- 1 马来西亚国家银行，2024年第四季度马来西亚经济与金融发展，新闻稿，2025年2月14日，https://www.bnm.gov.my/-/qb24q4_en_pr
- 2 马来西亚国家银行，货币政策声明，新闻稿，2024年11月6日，<https://www.bnm.gov.my/-/monetary-policy-statement-06112024>
- 3 国际货币基金组织，IMF工作人员完成2025年对马来西亚的第四条磋商，新闻稿，2024年12月13日，<https://www.imf.org/en/News/Articles/2024/12/13/pr-24468-malaysia-imf-staff-completes-the-2025-article-iv-mission>
- 4 马来西亚国家银行，2024年第三季度马来西亚经济与金融发展，新闻稿，2024年11月15日，https://www.bnm.gov.my/-/qb24q3_en_pr
- 5 马来西亚财政部，2025年经济展望。
- 6 Wong, K.W., *The Edge Malaysia*, 2024年9月20日，“MRMA表示，马来西亚房地产投资信托基金（REITs）年初至今在大马交易所REIT指数上涨7%”<https://theedgemalaysia.com/node/727386>

我们的应对

（连结到可持续发展事宜）



经济表现



优质资产与服务 - 新收购



优质资产与服务 - 现有资产

连结到商业策略



房地产



资本管理



设施管理



投资



发展

营运环境



数码化/科技变化

对企业/行业的影响

快速的科技进步和数码化正在重塑企业的营运方式，对包括房地产投资信托基金（REIT）领域在内的全球各行各业产生深远影响。这些变革不仅优化业务流程，也改变客户和投资者的期望，从而推动REITs持续创新和调整，以保持竞争力。

最重要的科技进步之一是加速应用和采用人工智能（AI）。在房地产投资信托基金（REIT）领域，典型案例是使用人工智能驱动的聊天机器人改进并自动回复租户的常见询问，从而通过缩短回复时间，提高租户满意度。当人工智能与数据分析和物联网科技相结合时，可根据当下环境实时自动调整照明、供暖和制冷，以优化能源使用，进而显著降低成本，并提升可持续性。

预计到2024年，马来西亚的数码经济总值将达138,400,000,000令吉，较2023年增长16%⁷。电子商务持续增长以及云计算应用不断扩大，推动房地产市场对物流和数据中心物业的需求。

与此同时，日益依赖科技也带来固有风险，尤其是在网络安全方面。2024年上半年，马来西亚遭到19,620,000次网络攻击，此类事件数量在东南亚国家中位居前列⁸。此外，2024年全球数据泄露的平均成本达到488万美元⁹。这凸显出企业务必建立并定期更新负责任的科技与数据使用协议。同时也需要加大投资在合适的数码基础设施和安全解决方案，并制定有效应急计划，以降低潜在在网络安全攻击的风险和影响。

2025年展望

管理公司致力于善用数码化提升效率，并抓住增长机遇。

我们继续善用租户管理应用程序*Hello Axis*，以提升效率并增强客户满意度。我们不断升级该应用程序，以优化用户体验。这些改进旨在将*Hello Axis*的租户满意度保持在80%以上。

同时，我们持续在社交媒体及其他相关平台开展数码营销活动，以加强与利益相关者的互动，并提升房产代理和潜在租户对品牌的认知度。

马来西亚的数据中心市场正迎来快速增长，预计到了2025年，其收入将从2022年的2,090,000,000令吉增至3,600,000,000令吉¹⁰。在有利的政府政策、税收优惠和补贴的推动下，该行业持续吸引主要科技企业的投资。Axis-REIT将继续深耕此领域，抓住符合基金投资和风险参数的机遇。

管理公司将继续致力于实现零网络安全漏洞的目标，并全面遵守个人资料保护法（PDPA）。我们将持续依据证监会的科技风险管理指南实施各项措施，例如每年进行灾难恢复演习，以确保关键业务IT系统能够及时恢复。此外，我们也将定期开展资讯科技审计和员工网络安全意识培训，确保具备充分的安全意识和控制措施。

⁷ 马新社，报告：马来西亚数码经济预计在2024年达到31,000,000,000美元，商业时报，2024年11月26日，<https://www.nst.com.my/business/corporate/2024/11/1139810/malysias-digital-economy-reach-us31bil-2024-report>

⁸ 马新社，卡巴斯基：马来西亚2024年上半年遭到19,620,000次网络攻击，商业时报，2024年12月4日，<https://www.nst.com.my/business/corporate/2024/12/1143747/malaysia-records-1962mil-web-based-attacks-1h24-kaspersky>

⁹ 2024年资料泄露成本报告，IBM，查阅日期：2025年2月18日，<https://www.ibm.com/reports/data-breach>

¹⁰ Lee, B. 报导，张念群表示，马来西亚数据中心行业有望实现显著增长”，星报，2024年8月8日，<https://www.thestar.com.my/news/nation/2024/08/08/malaysia039s-data-centre-industry-poised-for-remarkable-growth-says-teo-nie-ching>

我们的应对

(连接到可持续发展事宜)



租户满意度



网络安全与资料保护

连接到商业策略



房地产



设施管理



治理



投资



发展

营运环境



气候变化

对企业/行业的影响

气候变化引发破坏性的环境转变，表现为不可预测的极端天气模式，涵盖从严重干旱到毁灭性风暴和洪水。这些事件不仅影响人们的生活和生计，也对企业 and 物业持有者的韧性构成重大挑战。

在全球舞台上，2024年末召开的联合国气候变化框架公约第29届缔约方大会（COP29）强调，全球到了2030年将能源效率年均提升一倍的目标上已显落后，2024年能源密集度仅改善1%。会议强调，各国和各组织亟需积极支持相关倡议，加快实现此关键目标的进程¹³。

在马来西亚，在干预措施最少的“一切如常”情境下，到2090年代，我国的平均气温预计将上升3.11°C，而在强力减缓情境下，预计仅上升0.8°C。随着全球变暖持续加剧，马来西亚可能面临降雨模式变化、海平面上升、农作物减产，以及日益频繁且更为严重的水灾和热浪¹¹。

因此，监管机构和公众对私营领域施加的压力与日俱增，要求其通过环境、社会和治理（ESG）举措及气候承诺，引领可持续发展目标的实现。

马来西亚承诺到2050年实现碳中和，并在2035年将温室气体排放强度（相对于GDP）降低45%¹²。

马来西亚颁布能源效率与节约法（EECA），旨在提高能源效率，减少高能耗行业的浪费，并实现国家的环境目标。

面对不断变化的形势，房地产企业正积极推动可持续发展举措，并采用报告框架，以加强与国家和全球标准的对接，从而应对气候变化。

2025年展望

管理公司将继续致力于应对气候变化带来持续演变的挑战。

我们将继续监测和评估策略业务和营运层面的气候风险，同时在前几年的努力基础上，推出体现针对性方法的举措。

2025年，我们将对基金现有物业进行气候情境分析。我们还将继续推出防洪减灾措施，监测水灾风险，并为易受水灾影响的物业规划进一步防洪减灾举措。

我们将通过探索在选定物业实施能源效率改进策略的有效方法，确保遵守能源效率与节约法（EECA）的规定。

我们还将遵守其他可持续发展标准，包括可持续发展报告框架（NSRF），并承诺在2027年最后期限之前全面实施该框架。

根据议程上的这些承诺和目标，我们正计划制定全面的路线图，概述具体的倡议、项目、里程碑和时间表，以实施各项措施，将温室气体排放量降至接近零（碳中和），或在2050年或更早实现净零排放。

¹¹ “气候风险国家概况：马来西亚（2021年）”，世界银行集团和亚洲发展银行，https://climateknowledgeportal.worldbank.org/sites/default/files/2021-08/15868-WB_Malaysia%20Country%20Profile-WEB.pdf

¹² Yeong, A.Z., “马来西亚设定2026年碳税，并在2025年预算案重申脱碳目标”，S&P Global, 2024年10月21日，<https://www.spglobal.com/commodity-insights/en/news-research/latest-news/energy-transition/102124-malaysia-sets-2026-carbon-tax-reaffirms-decarbonization-goals-in-budget-2025>

¹³ “主席摘要与行动呼吁：COP29-IEA高级别能源转型对话”，国际能源署，2024年11月11日，<https://www.iea.org/news/chairs-summary-and-call-to-action-cop29-iea-high-level-energy-transition-dialogues>

我们的应对

（连结到可持续发展事宜）



能源与碳排放量



垃圾管理



水源管理

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

营运环境



可持续发展的设计与特点

对企业/行业的影响

建筑的建造与营运是能源消耗和温室气体排放的重要来源。随着气候变化相关风险的加剧，以及全球建筑总面积预计到2060年将翻倍¹⁴，房地产行业面临日益严峻的压力，需在其物业中引入可持续设计和功能，以最大限度降低能源消耗并遏制排放。

在建筑中引入可持续设计和功能为房地产企业带来重要机遇。除了带来显著的环境和社会效益外，建筑的绿色改造还有望释放高达1.8万亿美元的全球市场潜力¹⁵。从财务角度来看，采用可持续设计和功能，并进行节能升级与改造，有助于降低营运成本。此外，研究表明，获得绿色认证的建筑可享有7.1%至11.6%的租金溢价，从而提升收入¹⁶。

随着马来西亚监管环境不断演进，国家能源转型大蓝图（NETR）和能源效率与节约法令（EECA）等框架推动能源效率提升和可再生能源的应用，为房地产投资信托基金（REITs）提供清晰路径，使其物业组合与国家可持续发展目标保持一致。在全球层面，COP29上达成的承诺进一步强调房地产领域在去碳化和提高能效方面所需承担的责任。通过践行绿色建筑理念，REITs不仅能够符合新兴法规要求，还能受益于市场需求增长、更高的租用率及长期盈利能力提升。

2025年展望

在建筑管理方法中，环境责任是核心考量之一。我们积极推行并落实提升能源和水资源利用效率的策略，同时在整个物业组合推广负责任的垃圾管理实践。

我们将继续致力于投资和发展可持续物业，并通过“资产增值举措”（AEIs）在现有物业中融入和升级可持续功能。这不仅符合我们提升物业组合中绿色认证建筑数量的目标，也契合每年至少新增一项绿色建筑认证的承诺。

我们将更加重视可再生能源的采用，并持续收集租户在能源、水源和垃圾管理方面的数据，以寻找提升物业组合可持续性的机会。

为配合国家能源转型大蓝图（NETR）推动马来西亚向低碳交通系统转型的目标，我们将继续探索在选定物业安装电动车（EV）充电设施的机会，为绿色交通转型贡献力量。

此外，管理公司还持续研究应用新科技的可能性，以进一步降低能源消耗和温室气体排放。其中，潜在的重点方向是探索提升物业整体能效的发电科技。

¹⁴ Hagenede, C., “建筑与施工：沉睡的气候行动巨人”，国际可持续发展研究所，2020年1月28日，<https://www.iisd.org/articles/buildings-construction-sleeping-giant-climate>

¹⁵ “建筑业是应对气候变化的关键”，世界经济论坛，2024年6月26日，<https://www.weforum.org/stories/2024/06/building-sector-climate-change-construction-materials/>

¹⁶ “绿色建筑认证的下一步前沿”，仲量联行，查阅日期：2024年12月24日，<https://www.jll.com.my/en/trends-and-insights/research/the-next-frontier-for-green-building-certifications>

我们的应对

（连结到可持续发展事宜）



能源与碳排放量



垃圾管理



水源管理



优质资产与服务 - 新收购



优质资产与服务 - 现有资产

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

营运环境



社会与人口结构变化

对企业/行业的影响

马来西亚的办公楼房地产投资信托基金（REITs）正受到多个关键市场趋势的深远影响，反映出工作环境与社会动态的重大转变。尤其是，对可持续发展和绿色建筑实践的关注日益增强，预计将推动市场对环保型办公空间的需求增长。此趋势与全球发展方向一致，因为租户和投资者越来越重视环境责任。此外，随着大量年轻人进入职场，对融合工作与生活设施的办公空间需求也在不断上升。年轻的专业人士更倾向于选择位置便利的办公地点，例如靠近社交、零售和交通枢纽的区域，这表明他们更青睐能够提升工作与生活平衡的工作环境。

与此同时，随着修订后的1995年雇佣法推动工作安排向更加灵活的模式转变，办公楼房地产投资信托基金（REITs）持续受到影响。此变化促使REITs重新评估其租赁策略，并考虑调整现有办公空间的用途，以适应租户不断变化的需求。尽管面临这些挑战，马来西亚的办公楼REITs依然展现出强劲韧性，股价的显著回升、持续的股息派发以及积极的市场前景便是有力佐证。

另外，马来西亚政府决定自2025年2月1日起，将最低工资标准从每月1,500令吉上调至1,700令吉，并发布各行业的薪资指南。此举措预计将影响国内劳动力市场动态及租户的营运成本。这可能进一步影响办公空间的整体需求。

2025年展望

管理公司将继续专注于应对不断变化的社会和人口趋势对房地产投资信托行业的影响。我们深知，可持续发展仍然是租户和投资者的核心关注点，因此，我们积极在物业中融入可持续发展元素和节能科技，以满足市场对环保型商务空间日益增长的需求。这不仅使基金的物业组合符合全球ESG标准，还进一步巩固我们在满足租户和市场期望方面的竞争优势。

我们在持续优化物业组合的过程中，也充分考虑到年轻专业人士的偏好，将他们重视的交通便利性、现代化设施及可持续发展实践融入工业房地产领域。

灵活的工作安排持续重塑商业模式，促使租户重新评估其空间需求。我们将积极适应此变化，提供可定制的办公空间，以满足不断演变的营运需求，从而巩固Axis-REIT作为各行业首选合作伙伴的地位。

我们预计，最低工资提高将会影响租户和本基金的营运成本。为缓解通胀对本基金营运成本的压力，我们在管理物业组合和租赁构成时，将优先考虑单一租户物业和三净租赁。同时，我们将与租户紧密合作，提供定制化解决方案，以支持其成本管理和业务增长目标。

我们的应对

(连结到可持续发展事宜)



租户
满意度



优质资产与服务 -
新收购



优质资产与服务 -
现有资产

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

营运环境



可持续发展投资的成长

对企业/行业的影响

预计到了2034年，全球ESG投资市场的价值将达167.49万亿美元，并在2024年至2034年期间实现18.82%的强劲复合年增长率（CAGR）¹⁷。这凸显出投资者对可持续及负责任投资的关注日益增强，同时也为房地产投资信托基金带来机遇与挑战。

根据MMLR的规定，证交所（Bursa Securities）强化可持续发展报告要求，使其与可持续发展报告框架（NSRF）保持一致，并强调透明度的重要性。根据此强化要求，M-REITs必须披露其在可持续发展相关风险与机遇（SRO）方面的表现和进展，这些因素可能对营运产生直接的财务影响。

作为对这些监管措施的补充，绿色科技融资计划（GTFS）4.0等国家举措提供重要支持，不仅为参与金融机构（PFIs）融资的绿色组件成本提供60%至80%的政府担保，还对利息/利润率提供每年1.5%的回扣。这使房地产投资信托基金能够获得可持续发展相关的升级改造资金，吸引注重ESG的租户和投资者，同时推动环保实践。

这些全球和国内的发展为M-REITs提供机遇，使其能够提升市场地位，吸引符合ESG标准的投资，并促进租户需求，从而推动长期增长。尽管如此，M-REITs仍需谨慎行事，避免过度承诺或“漂绿”行为，以免带来重大财务和声誉风险。

2025年展望

管理公司致力于调整策略，以契合不断演变的ESG投资环境，把握长期增长的重大机遇。

我们已优先采取可行措施，将可持续发展融入我们的营运和物业组合中。这包括探索采用新型绿色科技，以提高能源效率、减少碳足迹，并使用环保材料，确保我们的物业组合符合ESG意识强烈的利益相关者需求。

根据证交所更新的可持续发展报告要求，我们将完善信息披露，提供清晰且可衡量的可持续发展相关风险和机遇（SROs）见解。这将确保我们在与国家可持续发展报告框架（NSRF）保持一致的同时，保持透明度并增强投资者对我们的信任。

通过采取果断措施实施可持续发展实践，我们的目标是提升市场地位，吸引多元化的租户和投资者。我们对“漂绿”行为保持警惕，专注于采取切实可信的行动，以体现我们对可持续发展的长期承诺。这些行动将引导我们打造具有韧性的物业组合，同时助力房地产市场的可持续发展。

¹⁷ “2024至2034年ESG投资市场规模、份额和趋势”，Precedence Research，查阅日期：2024年12月23日 <https://www.precedenceresearch.com/esg-investing-market>

我们的应对

（连结到可持续发展事宜）



优质资产与服务 - 新收购



优质资产与服务 - 现有资产



商业道德



能源与碳排放量



垃圾管理



水源管理

连结到商业策略



房地产



资本管理



设施管理



治理



投资



发展

接触 利益相关者

管理Axis-REIT时，我们采用包容性方法，优先与利益相关者定期接触，以建立稳固的业务关系。这加深了我们对其需求和期望的理解，使我们能够识别风险和机遇，最大限度地为他们创造价值。

2023年，我们开展两年一度的接触利益相关者与实质性评估活动，与内部及外部利益相关者群体互动，评估他们对Axis-REIT的影响和依赖程度，以及我们的重大事项与各群体的相关性。我们将继续定期与利益相关者接触，同时兼顾我们对其福祉的影响以及他们对我们营运的影响。

 有关接触利益相关者与实质性评估活动的更多详情，敬请参阅第86至88页。

各种利益相关者群体，他们的关注点和我们的应对措施在下表中列出：

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
 董事局	为改善本基金策略与成长前景，汲取董事的专业知识与深刻见解	董事会议 年度大会 单位持有人会议	每季 每年 按需要	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 财务表现 ▶ 商业道德、策略与成长 ▶ 企业治理实践 ▶ 可持续发展政策与举措 ▶ 公平的劳工实践 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 提供有关基金财务表现与商业策略的定期沟通 ▶ 提供最新消息，包括最新的企业治理与合规守则 ▶ 创建强大的ESG主张 ▶ 审查和管理与气候相关的风险和机遇
 高层管理人员	建立强大且称职领导团队来开发并执行商业策略	管理层会议	每周	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 财务表现 ▶ 商业策略与成长 ▶ 人才管理与发展 ▶ 公平的劳工实践 ▶ 员工满意度 ▶ 健康与安全 ▶ 网络安全与资料保护 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保持活跃于接触业界专家、专业人士、顾问与雇员 ▶ 根据关键绩效指标和既定目标监督业务绩效 ▶ 鼓励业务部门之间密切合作，以促进效能与生产力 ▶ 加强网络安全措施，保护组织IT系统和数据的完整性，防范潜在的网络威胁

接触利益相关者

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
雇员 	提供公平机会的工作环境，认同个人才华，支持专业成长，并提高雇员委身与忠诚程度	公司网站 雇员表现评估 雇员满意度调查 部门活动/培训	每天 每年 每年 定期	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 职业发展与升迁机会 ▶ 工作相关的培训机会 ▶ 有竞争力的薪酬与福利 ▶ 健康又有生产力的工作环境 ▶ 公平的劳工实践 ▶ 健康与安全 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 与市场薪酬同步 ▶ 优先考虑内部招聘（通过考虑现有员工来填补职位空缺）并提供升迁机会 ▶ 为全体雇员提供充分培训 ▶ 确保雇员表现评估是以公平方式进行 ▶ 确保积极维护全体员工性别平等 ▶ 在管理公司组织结构的各个层面促进多元化和包容 ▶ 展开接触雇员活动 ▶ 确保遵守人权相关课题的行为准则
租户 	建立稳固情谊，满足租户对商业空间的需要	实体与线上会议 租户满意度调查 ‘Hello Axis’ 租户管理网站 佳节/企业祝贺	持续进行 每年 按需要 按需要	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 物业维修 ▶ 迅速回应询问/投诉 ▶ 经济表现 ▶ 可持续发展政策与举措，包括能源与温室气体排放管理 ▶ 建筑与场地的认证/审计 ▶ 健康与安全 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 执行定期维修计划 ▶ 通知租户有关租户服务与设施可能受到的干扰 ▶ 实现并确保设施管理人员在任何时候都能联系上 ▶ 确保公平和有道德地展开审计工作 ▶ 与租户就ESG方面的问题进行沟通，包括社会问题 ▶ 向新旧租户提供绿色租赁 ▶ 通过增购优质新建筑物并在现有物业实施资产增值举措（AEIs），融入可再生能源等可持续功能，以及在适用情况下对现有物业进行类似改造，以提升物业组合的可持续性。 ▶ 维护并加强租户的健康与福祉

接触利益相关者

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
投资社群 	提供最新又透明的信息	年度大会 单位持有人会议 透过证交所与Axis-REIT企业网站及时宣布 与本地及外国投资者进行实体与线上一对一会议 与本地及海外投资者举行实体与线上投资者大会 实体与线上分析师汇报会	每年 按需要 持续进行 一整年 一整年 一年两次	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 接触过程有透明度 ▶ 公平反映基金的财务表现 ▶ 及时传播重大披露信息 ▶ 在业务策略纳入ESG风险考量 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 采纳监管条规、企业治理指南与国际报告标准 ▶ 透过证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息 ▶ 监督与审查投资决策，以确保ESG风险获适当考量
本地与外国融资方 (银行) 	取得融资以资助业务活动	实体会议	按需要	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 整体的基金表现 ▶ 实现与可持续性挂钩融资的SPT 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 实现整体业务绩效目标 ▶ 实现与融资方设定的SPTs
监管机构 	了解并遵守最新条规与条例要求	实体与线上会议 出席监管当局举办的线上/实体讲座与大会	按需要 按需要	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 遵循监管条例 ▶ 商业道德 ▶ 企业治理实践 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 出席会议（包括线上或实体）与活动跟进并了解最新条例

接触利益相关者

利益相关者群体	接触目标	接触方式	频次	利益相关者的关键关注	我们的应对
供应商与服务提供商(包括承包商) 	委任可靠又值得信赖的供应商，以及可提供卓越技术服务的称职服务提供商（包括承包商）	投标 一对一专访 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"> 清楚了解工作范畴与所期望交付的结果 遵守时间表 确保准时收到付款 减少垃圾并资源回收 节约能源课题 质量管理体系 预防式维护 透明和公平招标过程 	<ul style="list-style-type: none"> 密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表 与供应商举行进展会议 解决合约中的ESG主张 审计主要服务提供商/承包商，以监测对ESG要求的遵守情况
行业协会/专业团体 	跟进市场上的变化与最新进展。Axis-REIT尽可能带领游说新的修正，让业界迈步向前	定期出席由行业协会与专业团体定时召开的会议、培训与所举办的活动	按需要	<ul style="list-style-type: none"> 提供法律与条例更新与变化的最新信息 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	一对一专访 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 	支持地方上的非政府组织（NGO）及慈善团体，履行良好企业公民的责任	推广员工志愿者计划 紧急情况时提供救济与支援来作出贡献	适当时 适当时	<ul style="list-style-type: none"> 商界长期支持以协助解决所面对的课题或支持所倡导的事业 	<ul style="list-style-type: none"> 接触地方社区和组织，以跟进社会课题 协助那些与Axis-REIT使命有关，且在其财务能力范围内的项目

实质性评估

房地产投资信托领域的最新趋势表明，随着利益相关者期望和监管要求不断变化，实质性评估的透明度和问责制正日益受到关注。作为负责任的企业公民，我们始终将利益相关者的关切以及社会和环境管理作为制定业务策略的核心因素。2023年，管理公司展开全面的接触利益相关者和实质性评估活动，联合内部和外部利益相关者，评估重大事项与业务目标及利益相关者利益的相关性。此过程以企业风险管理（ERM）框架为指导，确保环境、社会和治理（ESG）风险与业务风险有效整合。

我们每两年对实质性评估进行一次重新审视与审查，以确保在业务营运中保持对不断变化的可持续发展环境的适应力。尽管下一次审查计划在2025年进行，但我们已于2024年进行内部评估，确认利益相关者群体和可持续发展事项仍具相关性，并与我们的策略和营运重点以及当前市场趋势相符。

接触利益相关者和实质性评估活动

2023年接触利益相关者与实质性评估活动涉及以下4个步骤，与证交所的可持续发展报告指南（第三版）保持一致：

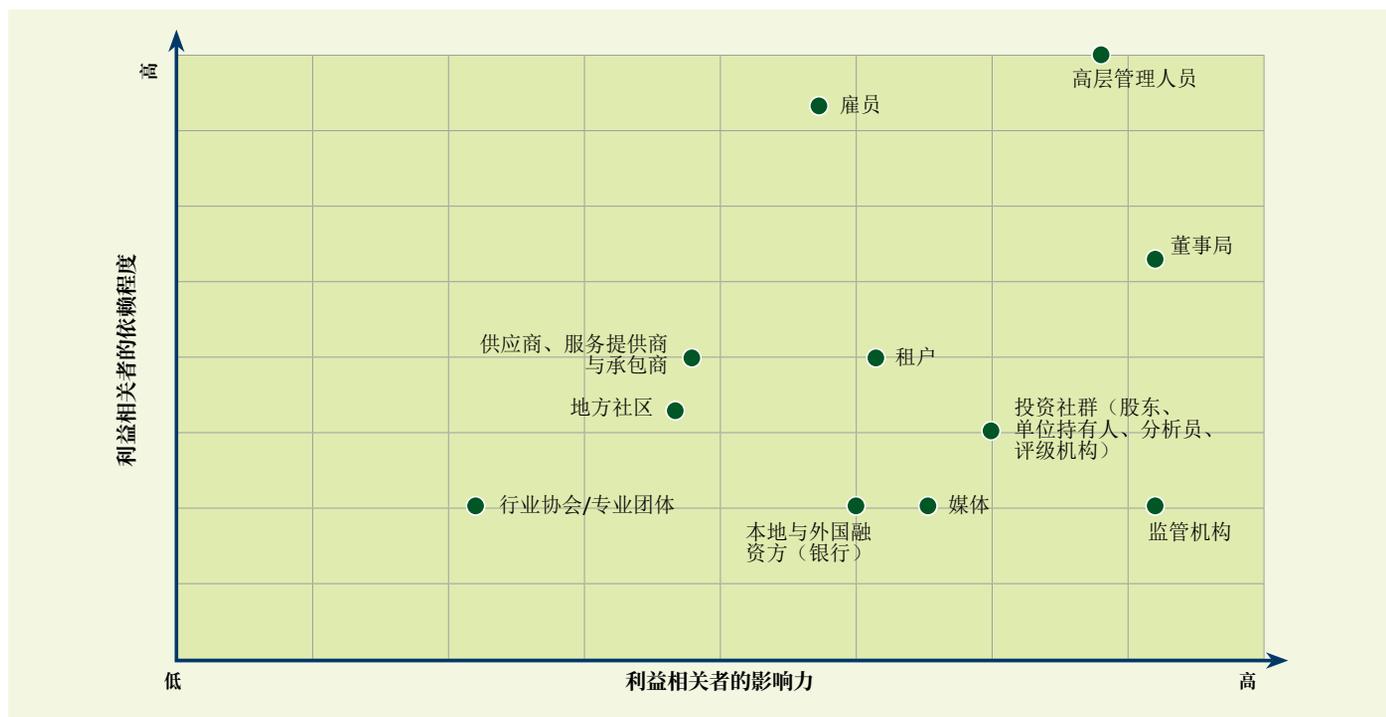
1. 审查利益相关者群体和可持续发展事宜

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

2. 利益相关者优先事项与接触

为了充分理解并深刻领会可持续发展问题对各利益相关者群体的重要性，我们开展一项调查，以收集他们对优先事项和期望的反馈。我们举办了一场研讨会，根据各利益相关者群体的影响力和依赖程度来确定优先顺序，并讨论从调查中收集的反馈。研讨会的成果如下矩阵所示，全面展现我们的利益相关者群体。

在2023年接触利益相关者活动中，管理公司接触6个主要利益相关者群体（即董事局、管理层、雇员、租户、供应商和服务提供商以及投资界），以了解他们对可持续发展事宜重要性的看法。我们使用这些利益相关者群体的意见，更好地评估每个群体最迫切和最相关的可持续发展事宜。这种方法使我们能够制定出最有效策略，尽可能为各方面创造价值。



实质性评估

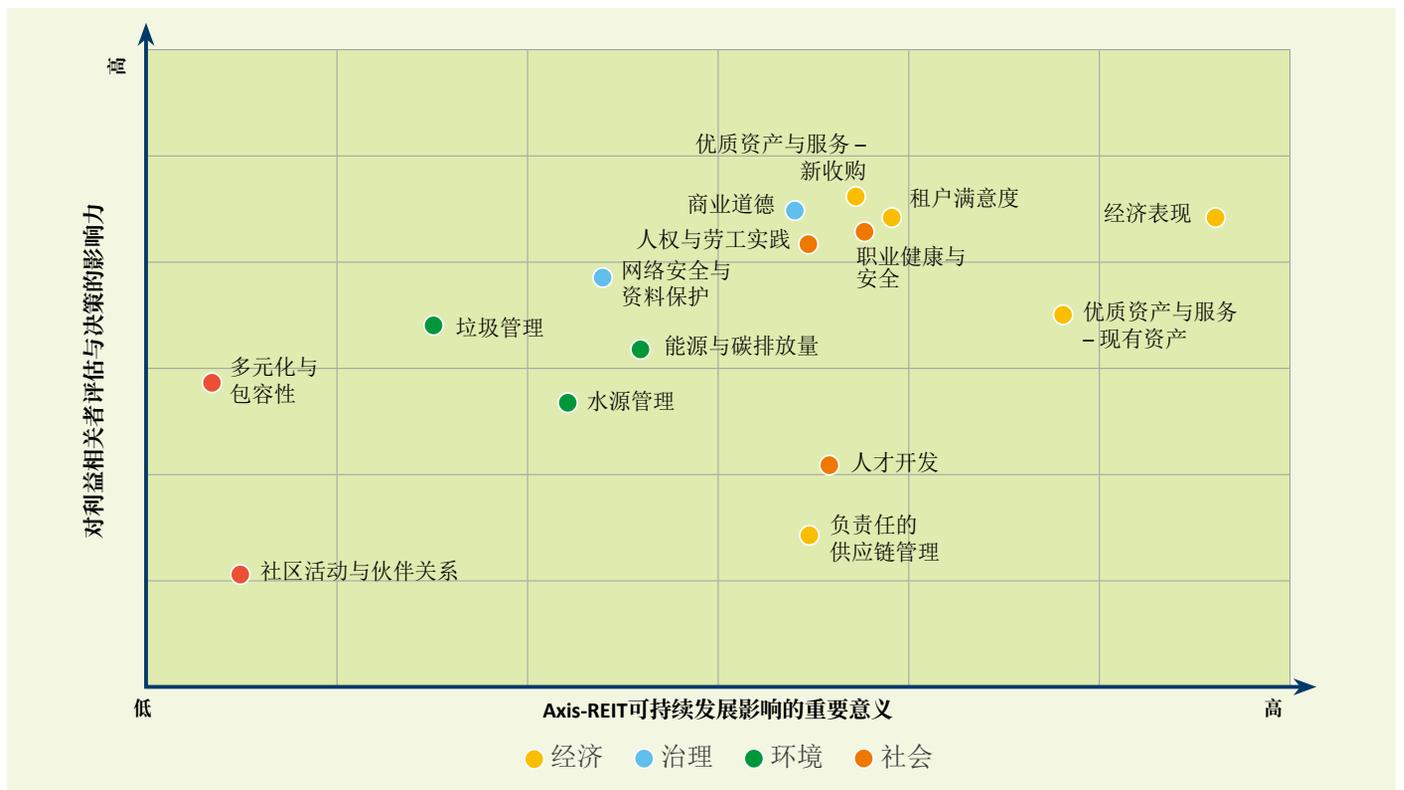
3. 影响评估

在2023年高层管理团队进行影响评估工作，以评估每个可持续发展事宜的影响程度和发生的可能性。为确保本基金的风险与实质性评估保持一致，本基金的企业风险管理（ERM）风险参数被用来指导对每个重要事项的影响和发生可能性的评级。

4. 实质性矩阵的整合与验证

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

实质性矩阵已提交高层管理人员验证，并随后获得董事局批准。



15个重要可持续发展事宜分为四大类，即经济、治理、环境和社会事项，维持不变，因为这些事项仍被认为最符合当前市场趋势和我们的业务营运。

基于数个原因，实质性评估至关重要。首先，这体现了我们对负责任商业实践的承诺，确保我们的行动符合监管要求和利益相关者的期望，并提升我们作为具有社会责任感组织的声誉。其次，我们积极监控并持续管理这些可持续发展事宜，使我们能够迅速而有效地应对新兴挑战与机遇，从而提升在短期、中期和长期内创造价值的能力。

这种重点突出的方法彰显了我们负责任业务实践的承诺、在变化中的适应能力，以及创造价值和提升利益相关者满意度的长期愿景。

实质性评估

下表列出Axis-REIT的实质可持续发展事宜。

可持续发展支柱	实质可持续发展事宜	说明
经济	经济表现	通过扩大物业组合、实施卓越的资本和风险管理策略，并维护资本价值，持续提供稳定且具有竞争力配息。
	租户满意度	通过实体和虚拟渠道定期接触租户，培养牢固的租户关系，及时有效地满足他们的需求。这有助于提高租户满意度，进而留住租户，保持整个物业组合的高租用率。
	优质资产与服务 – 新收购	收购或发展具有策略意义且符合本基金投资目标的物业。在评估潜在收购目标和发展项目时，我们的收购策略也会考虑到环境、社会和治理因素。
	优质资产与服务 – 现有资产	保持并加强Axis-REIT现有物业的质量，为本基金及利益相关者创造可持续的长期价值。这些努力包括采取有纪律的预期成果投资，以提高本基金物业组合的价值，并尽力提高租户的满意度。
	负责任的供应链管理	通过评估供应商的信誉、将环境、社会和治理标准纳入采购流程，以及进行定期检查和培训，加强供应链的完整性和复原力。
治理	商业道德	在严格的治理政策和浓厚的透明与问责文化的指导下，在我们的各项业务坚持对诚信和商业道德的坚定承诺。
	网络安全与资料保护	加强网络安全，确保遵守所有适用法律，保护知识产权和利益相关者的个人资料免受潜在的网络破坏和威胁，从而创建安全的数码环境。
环境	能源与碳排放量	有效管理能源消耗，不断提高能源使用效率，减少温室气体排放，从而尽力减少我们的环境足迹，降低我们对气候变化的影响。
	水源管理	在业务营运中负责任地使用饮用水。
	垃圾管理	有效管理业务营运产生的垃圾，包括鼓励资源回收和诚信尽责地处理有害垃圾，以减少对环境的影响。
社会	职业健康与安全	通过强有力的健康和安全措施，为利益相关者维护安全健康的工作环境。
	人才开发	通过培训和发展，不断投资于员工，提高他们的技能和学习新技能，打造有能力、有生产力的员工队伍。
	多元化与包容性	在业务营运倡导多元化与包容性，确保所有员工获得平等机会，充分发挥自身潜力。
	人权与劳工实践	在业务营运和供应链坚持高标准的人权与劳工实践。
	社区活动与伙伴关系	通过企业社会责任（CSR）举措，积极与业务营运周围的当地社区合作，了解并满足他们的需求。

风险与 商机

我们不断审查和评估业务商业风险，并将解决利益相关者的关切作为本基金管理的重要组成部分。我们评估和评价外部环境以及内部业务活动的风险和机遇。作为企业风险管理（ERM）框架的核心，风险登记册引导我们制定适当的缓解措施，以应对各类风险。我们善用此框架来鉴定、评估和优先处理业务营运的财务和非财务风险。

风险登记册旨在评估财务及非财务风险对我们营运的影响，并日益关注可持续发展相关议题，助力我们为Axis-REIT的利益相关者实现可持续价值创造。

下表总结我们的业务风险、其对Axis-REIT营运的整体影响，以及我们2024年处理和降低这些风险的行动计划。我们亦将这些风险与业务策略和实质可持续发展事宜联系起来。请参阅第76页至第81页的“营运环境”篇章，了解影响我们业务的外在条件。



环球

连接到商业策略



房地产



资本管理



设施管理



投资



发展



治理

连接到可持续发展事宜



经济表现



租户满意度



优质资产与服务 - 新收购



负责任的供应链管理



商业道德



人权与劳工实践



社区活动与伙伴关系

主要风险

- ▶ 无法为Axis-REIT单位持有人保持稳定的每单位配息（DPU）
- ▶ 不遵守监管要求，例如个人资料保护法（PDPA）、税收法规、2016年公司法令与反贪污法
- ▶ 业务连续性计划/策略不佳，导致无法履行商业义务，并对关键事件反应不足
- ▶ 供应链管理不善，导致可持续性相关课题
- ▶ 与利益相关者在合作方面的接触不足，而不太能够理解他们的观点、需要与关注事项
- ▶ 未能遵守日益严格与气候变化相关事务的监管与政策要求。
- ▶ 碳定价对我们与租户业务营运的影响
- ▶ 未能满足利益相关者的期望，以及“漂绿”风险

风险与商机



环球(续)

潜在影响

- ▶ 盈利或每单位配息减少
- ▶ 对现金流产生负面影响，需要时资金不足
- ▶ 对潜在投资者缺乏吸引力
- ▶ 气候适应措施所需的投资增加
- ▶ 更高的伊斯兰保险缴费和伊斯兰保险保障减少
- ▶ 财务损失和在现行法律下缴付罚款
- ▶ 声誉受损
- ▶ 易受网络安全威胁及潜在数据泄露风险
- ▶ 供应商/供给商/承包商关系不佳
- ▶ 在市场上失去营销和竞争优势
- ▶ 租户缺乏兴致与/或物业价值下降
- ▶ 丧失在社区内经营的社会许可
- ▶ 对企业造成负面影响，导致丧失商业机会/竞争优势
- ▶ 营运与发展成本上升
- ▶ 监管审查趋严、法律后果及利益相关者信心受损

商机

- ▶ 在管理公司尽职调查过程中，有效管理财务和非财务风险，提高本基金对投资者的吸引力
- ▶ 有机会获得更多与可持续发展挂钩的融资便利，为新收购或新发展项目提供资金
- ▶ 通过优质的管理和服 务，在整个业务过程中充分考虑到环境、社会和治理问题，包括气候相关风险，以建立利益相关者的信心和信任
- ▶ 投资在节能基础设施与再生能源科技，以在长期节省营运成本。

缓解行动

- ▶ 在管理公司的资本管理策略中，优先采用可持续性相关融资方案。
- ▶ 探讨新商机
- ▶ 继续满足现有可持续性相关融资方案所规定的SPTs。
- ▶ 密切监控，并确保符合所有监管要求。
- ▶ 每年开展员工培训，内容涵盖网络安全、数据隐私及ACF政策。
- ▶ 定期测试内部控制措施。
- ▶ 通过不定期实地考察和/或审计，监控承包商是否符合ESG要求（包括人权和劳工实践评估）
- ▶ 从反洗钱角度，对资产出售进行KYC评估
- ▶ 与当地社区和地方政府合作，共同解决社会和环境问题
- ▶ 开展年度灾难恢复演练，确保关键业务IT系统能够及时恢复
- ▶ 进行气候情境分析，并将气候相关因素纳入策略规划
- ▶ 监控马来西亚碳定价政策、碳市场及相关法规的变化
- ▶ 满足所有强制性报告要求，并通过采用新的可持续发展报告框架和标准，持续优化报告实践
- ▶ 对选定的ESG指标进行年度有限鉴证

风险与商机



风险与商机



房地产管理

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展



治理

连结到可持续发展事宜



优质资产与服务—现有资产



租户满意度



负责任的供应链管理



职业健康与安全



人权与劳工实践

主要风险

- ▶ 物业价值下降且波动不定
- ▶ 整体物业组合或特定物业的空置率上升
- ▶ 租金水平停滞不前
- ▶ 由于维护规划/策略不当、通货膨胀、设备老化、收购时尽职调查不足以及关税提高，均可能导致营运成本增加
- ▶ 租户的不安全环境
- ▶ 不符合相关条例
- ▶ 延迟完成AEIs项目
- ▶ 拖账租户/延迟支付租金
- ▶ 不符合消防认证要求
- ▶ 未编入预算的物业开销
- ▶ 不足或失效的建筑安全与防护措施
- ▶ 不利的租户组合（即信用违约或声誉风险较高的租户）
- ▶ 在本基金的场址（办公室/场地/公共区域）对第三方、供应商、供货商、承包商等造成伤害/损失
- ▶ 缺乏采用新科技的能力，导致无法提升资源使用效率。

潜在影响

- ▶ 融资比率提高，可能需要筹集资金
- ▶ 违反融资契约，导致融资立即到期偿还
- ▶ 融资的利差/成本增加
- ▶ 本基金的资产净值减少
- ▶ 租金收入与盈利下降，不利于单位持有人的收益分配与回报
- ▶ 投资者兴趣下降，使其在未来更难筹集资金
- ▶ 本基金停滞不前
- ▶ 租户满意度下降，租户流失
- ▶ 更高的伊斯兰保险供款 - 租户声称有疏忽并试图采取法律行动
- ▶ 在产业市场缺乏竞争力
- ▶ 停工期长，物业空置率增加
- ▶ 物业价值下降
- ▶ 有关当局可能提出法律诉讼和罚款
- ▶ 声誉受损
- ▶ 成本超支，导致营运成本增加，超出预算
- ▶ 未能实现发展项目与AEIs的关键目标，导致物业延迟推出市场
- ▶ 建筑消防证书不获更新，导致不符合消防安全法规的要求
- ▶ 可能导致人身伤害、疾病和/或死亡的事故
- ▶ 未能满足租户对高效建筑的期望

商机

- ▶ 通过改善组织效率以促进信任和诚信，从而提高租户的兴趣和增加市场价值
- ▶ 通过有效的物业管理、优质的设施管理服务及ESG考量，建立良好声誉，以提升投资者兴趣
- ▶ 通过有计划的AEI来保存或提高物业的价值
- ▶ 善用可再生能源与新兴低碳技术
- ▶ 抓住租户对可持续发展及绿色认证物业的需求

风险与商机



房地产管理(续)

缓解行动

- ▶ 密切监测产业市场情报、更新和报告，包括市场状况、估值和其他见解
- ▶ 定期接触租户、房地产经纪和顾问，以促进密切关系
- ▶ 在AEIs期间融入可持续发展元素，以提升现有物业的质量和价值
- ▶ 在翻新手册中纳入可持续发展要素和要求
- ▶ 在租赁合同中加入可持续发展要求，以推行绿色租赁
- ▶ 展开年度租户满意度调查
- ▶ 不断改进设施管理与租赁服务，确保迅速回应租户需求
- ▶ 专注于增加单一租户建筑物和三净租赁物业在物业组合的比例
- ▶ 进行供货商与承包商评估程序，包括ESG方面的考量
- ▶ 不断监测消防安全合规性、消防证书的更新和安全管控
- ▶ 为承包商、租户、供应商、供货商和其他相关方实施安全意识计划
- ▶ 确保所有物业遵守标准作业程序
- ▶ 定期对设施和项目管理的营运流程和程序进行内部审计审查
- ▶ 定期开展健康、安全和环境（HSE）审计
- ▶ 对已登记的主要供货商进行现场人权评估及内部审计
- ▶ 为新租户评定ESG风险等级
- ▶ 为特定物业开展可再生能源与低碳能源科技的可行性研究
- ▶ 每年为物业组合至少获得一项绿色建筑认证



投资

连结到商业策略



投资

连结到可持续发展事宜



优质资产与服务-新收购



负责任的供应链管理



商业道德

主要风险

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

风险与商机



投资(续)

潜在影响

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

商机

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

缓解行动

- ▶ 严格遵守每项投资建议的所有既定控制措施
- ▶ 对所有拟收购项目进行尽职调查，委任合格顾问审查并向管理公司指出潜在问题
- ▶ 确保所有潜在投资符合ESG合规要求，并根据初步尽职调查评估清单评估气候相关风险（水灾与水资源压力）
- ▶ 在现有尽职调查过程中审查并纳入脆弱性评估（如水资源压力风险）
- ▶ 使用ESG风险评估和评级清单评估拟收购目标的潜在租户，对于可持续发展风险评级为中高的租户，将进行进一步评估。
- ▶ 定期研究，以鉴定出售机会

风险与商机



人力资源

连结到商业策略



治理

连结到可持续发展事宜



商业道德



职业健康与安全



人才开发



多元化与包容性



人权与劳工实践

主要风险

- ▶ 未能吸引新人才与留住顶尖人才
- ▶ 旷工和迟到问题
- ▶ 员工士气低落和跳槽问题
- ▶ 没有表现的员工仍留在工作岗位上
- ▶ 维护员工安全和福利措施不充分
- ▶ 促进劳动力多元化与包容性的措施不充分
- ▶ 违反商业道德和行为准则的行为

潜在影响

- ▶ 由于缺乏人力，对租户和物业组合提供的服务不佳
- ▶ 关键信息和技能组合流失
- ▶ 对业务运作产生不利影响，从而不利于管理公司和本基金的盈利能力和可持续性
- ▶ 危及本基金成长，进而对业务连续性产生不利影响
- ▶ 日常开支成本增加
- ▶ 雇员流失率高，可能导致营运中断与效率下降
- ▶ 雇员的满意度偏低，士气低落
- ▶ 牵涉到耗时和昂贵的工业法庭案件
- ▶ 潜在的数据盗窃或商业机密损失
- ▶ 来自投资者、融资方和商业伙伴的兴趣减少
- ▶ 可能导致人身伤害、疾病和/或死亡的事故

商机

- ▶ 向员工灌输良好思想和文化
- ▶ 维护健康安全的工作场所
- ▶ 吸引新的年轻人才，保持业务的连续性
- ▶ 促进员工队伍的多元化与包容性
- ▶ 通过展现对可持续发展的坚定承诺，吸引并留住人才

缓解行动

- ▶ 举行团队建设与接触雇员活动，例如联谊会与体育活动
- ▶ 进行年度员工满意度调查，以获取和善用员工反馈，改进员工接触活动
- ▶ 提升具有潜力的员工技能，为未来的职业成长与发展做好准备
- ▶ 持续监测与人权有关的事件和行为准则的遵守情况
- ▶ 定期审查员工绩效和薪酬
- ▶ 定期进行员工评估
- ▶ 为员工举办安全意识培训课程
- ▶ 按照职业健康与安全评估系列（OSHAS）18001或ISO 45001等职业健康与安全标准，调整健康与安全做法

风险与商机



资讯科技

连结到商业策略



治理

连结到可持续发展事宜



网络安全与资料保护

主要风险

- ▶ IT系统和基础设施出现故障，而面对网络攻击与个人资料外泄
- ▶ 个人数据和资料被盗用，对员工、租户和供应商等所有利益相关者构成威胁

潜在影响

- ▶ 严重影响日常运作
- ▶ 为纠正数据丢失和IT系统故障而花费大量财务支出和时间
- ▶ 资金损失、身份欺诈和网络勒索
- ▶ 声誉受损

商机

- ▶ 让所有数据用户都能安全操作资讯科技应用程序，从而保障管理公司的运作能力
- ▶ 不断更新资料保护基础设施，确保资料存储和传输网络安全

缓解行动

- ▶ 持续审查现有的IT控制和规范，确保保护措施充足
- ▶ 定期开展培训与评估，提高员工对网络威胁风险的认识
- ▶ 使用电子邮件加密技术
- ▶ 每年对IT流程与治理框架进行内部审计
- ▶ 在电脑上使用端点检测和响应系统，监控并阻止异常活动
- ▶ 开展年度灾难恢复演习，确保业务关键IT系统及时恢复
- ▶ 与外包IT服务提供商合作，在可行的情况下实施证监会在科技风险管理指南所推荐的网络安全程序

风险与商机



发展

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

连结到可持续发展事宜



负责任的供应链管理



优质资产与服务-新收购

主要风险

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

潜在影响

- ▶ 对现金流、盈利和DPU产生负面影响
- ▶ 潜在的声誉受损
- ▶ 投资者兴趣下降
- ▶ 租户的维护成本偏高
- ▶ 失去竞争优势
- ▶ 对环境形成不利影响
- ▶ 由疏忽引起的潜在法律诉讼
- ▶ 融资水平超乎预期地增加
- ▶ 违反监管限制，可能导致监管机构采取行动

商机

- ▶ 吸引和留住寻求高质量和可持续发展的租户
- ▶ 善用可持续和节约资源的建筑产品/材料，以优化长期成本节约
- ▶ 采用最新科技，以提高资源使用效率

缓解行动

- ▶ 专注于对本基金有正面影响的新发展项目
- ▶ 定期研究当前市场对建筑规格的需求
- ▶ 根据绿色建筑标准调整产业发展
- ▶ 遵守发展项目所用材料的既定标准，如使用寿命长、无毒/低毒、节约资源和环保的材料
- ▶ 在建筑过程中，排放前纳入水污染管理，妥善处置建筑废料，并进行灰尘控制
- ▶ 批准发展活动之前，对所有拟议项目进行可行性研究，包括可行性和成本计算
- ▶ 对于发展项目所委任的顾问和承包商，进行尽职调查
- ▶ 优先考虑新发展项目与资产增值项目所采用建筑材料的质量、成本效益、可靠性和可持续性
- ▶ 对与项目地点和周边环境相关的风险和商机进行ESG尽职调查
- ▶ 在现有尽职调查过程，纳入脆弱性评估（例如水资源压力风险）

风险与商机



环境

连结到商业策略



房地产



设施管理



投资



发展

连结到可持续发展事宜



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



水源管理



垃圾管理

主要风险

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

潜在影响

- ▶ 营运成本增加
- ▶ 未能达到节能和温室气体排放减少的目标
- ▶ 租户不了解Axis-REIT的节能措施
- ▶ 租户对水源或水系统的质量不佳感到不满意
- ▶ 租户依赖/需要使用水的业务运作受到干扰
- ▶ 长久下去不利于租户健康
- ▶ 声誉受损
- ▶ 由于不遵守规定而受到相关当局罚款
- ▶ 由于自然灾害不利于建筑物，从而影响租户的业务和运作
- ▶ 为物业组合提供伊斯兰保险所需的更高资本支出和保险供款
- ▶ 维护/修理费用带来的经济压力
- ▶ 业务中断，从而影响业务的连续性

商机

- ▶ 通过环境政策所规定的策略，以及可持续和节约资源的物业系统与特征，降低营运成本和环境足迹。
- ▶ 持续争取绿色融资及其他与绿色或可持续性相关的融资，并满足相应的SPTs。
- ▶ 使物业组合具备应对气候变化影响的能力，确保其长期稳定

缓解行动

- ▶ 按计划进行建筑审计，以确定可提高能源和用水效率的领域
- ▶ 定期检查水箱储水量和节能配件的使用情况
- ▶ 按处理方法和回收利用情况，来监测和记录垃圾产生情况
- ▶ 委任董事主席负责监督气候变化风险
- ▶ 为高风险物业开展防洪减灾计划
- ▶ 识别与气候相关的风险（包括过渡风险、实际风险及机遇），并将缓解措施纳入策略行动计划
- ▶ 评估现有物业组合、潜在收购和发展项目的水灾风险及水资源压力风险
- ▶ 与水资源压力中等至较高地区的租户沟通，评估他们的需求并制定适当的行动计划

2025年至2026年 企业策略

2024年，Axis-REIT根据上一年的策略目标全面评估其绩效，最终制定2025-2026年的企业策略。此策略路线图经过精心设计，以确保组织的运营举措、关键绩效指标、目标和长期愿景与全球经济形势、行业趋势及Axis-REIT的核心使命保持一致，从而为利益相关者创造可持续的长期价值。

为了应对监管方面的进展，包括证监会推出的可持续发展报告框架（NSRF）和证交所更新的关于可持续发展信息披露的MMLR，管理公司已开始分阶段从TCFD框架过渡到采用IFRS S1和S2。此转变凸显出Axis-REIT致力于遵守不断演变的全球可持续发展报告基准，并展现其领导地位。

目前的企业策略建立在六大策略支柱之上，包括：房地产、资本管理、设施管理、投资、发展和治理。每个策略支柱均直接对应Axis-REIT的15项实质可持续发展事项及其相应的关键绩效指标（KPI）（详见第108页至第164页的“管理实质可持续发展事宜”篇章）。这种综合方法反映出我们对严谨问责制的承诺，确保可持续发展因素系统地融入营运决策和绩效监测。

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

房地产

通过优质的物业组合，满足利益相关者的需求并善用长期机会，从而实现最大回报。

- 租户满意度
- 商业道德

资本管理

在瞬息万变的市场环境和地缘政治变化背景下，推动积极的财务策略和稳定增长，以满足营运需求和配息要求。

- 经济表现
- 商业道德
- 社区活动与伙伴关系

设施管理

通过持续提供卓越的房地产解决方案和服务，提升物业保护与租户体验。

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

投资

通过积极且负责任的策略性收购扩充物业组合，并凭借行业洞察力识别并把握高成长机遇。

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

发展

通过与租户合作，专注于项目管理和可行项目的开发，确保交付优质且符合未来需求的物业。

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

治理

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。

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

2025年至2026年 企业策略

根据这六大策略支柱，我们确立各自的策略重点、目标和关键绩效指标，并提出2025年至2026年的行动计划。

支柱	策略重点	2024年主要活动	2025年至2026年的计划	2025年至2026年的目标与关键绩效指标
 房地产	<ul style="list-style-type: none"> 建立强大的Axis-REIT品牌知名度并致力于可持续发展 与现有租户建立强大关系，并保持高水平的租户满意度 通过优质物业与现代化功能（如电动车充电设施、可再生能源方案等）强化物业组合，并确保租户可靠可信。 	<ul style="list-style-type: none"> 与地方议会和/或消防局合作 促进租户健康/福祉的计划/措施： <ul style="list-style-type: none"> 在所有翻新、改造和项目工程中持续执行HSE政策 在9项多元租户物业安装自动体外除颤器（AED）装置 为租户和员工组织心肺复苏术（CPR）和AED知识培训，并开展年度消防演习 组织并与租户合作开展捐血活动 在特定物业实施无现金停车系统 为新租户评定ESG风险等级 确定短期、中期和长期的气候相关风险和机遇，并进行水灾风险和水压力分析，以评估对业务营运和物业组合的影响。 加强北马和南马区的物业管理服务覆盖范围 	<ul style="list-style-type: none"> 每年至少两次与地方议会和/或马来西亚消防局（BOMBA）接触 及时了解影响Axis-REIT物业及更广泛房地产市场的新闻与发展动态 定期与租户接触，了解我们如何更好地支持他们的业务和营运需求，并获取对Axis-REIT服务的反馈意见 在多元租户物业组织促进租户健康和福祉的措施 为新租户评定ESG风险等级，并将密切监测具有中度至高度可持续发展风险的租户，以便采取进一步行动 为特定的租赁物业申请延长租期（适用于剩余租期较短的租赁物业） 进行气候情境分析，并将气候相关因素融入业务风险管理和策略规划 在续租谈判过程中，为新租户和现有租户提供绿色租赁选项 鉴定具备出售潜力的物业 	<ul style="list-style-type: none"> 将租户满意度调查得分保持在70%以上 将租户对Hello Axis的满意度保持在80%以上 维持物业组合租用率在90%以上 每年与90%的租户直接接触 每年为物业组合至少获得一项绿色建筑认证

2025年至2026年 企业策略

支柱	策略重点	2024年主要活动	2025年至2026年的计划	2025年至2026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 符合SPTs 为了长期成长，采取严谨的投资策略 	<ul style="list-style-type: none"> 转换现有信贷便利为可持续性挂钩的融资 实现SPT，并获得可持续性挂钩融资的回扣 探索替代资产类别，作为未来筹资活动的可选方案 	<ul style="list-style-type: none"> 持续留意政府在税收优惠方面的新举措 继续履行现有可持续性挂钩融资便利规定的SPTs 发行有评级/无评级的公司伊斯兰债券 探索无担保融资方案 将剩余融资便利转换为可持续发展挂钩融资，并在达成SPT条款时享受回扣 提高外国投资者对本基金的认识度和参与度 	<ul style="list-style-type: none"> 到2030年底，将Axis-REIT所管理的资产规模增至10,000,000,000令吉 举办至少一场海外巡回展销会，以提高外国投资者对本基金的认识度和参与度 发行至少100,000,000令吉有评级/无评级的公司伊斯兰债券
 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 持续加强职业健康与安全（OHS）措施 	<ul style="list-style-type: none"> 对已注册的主要供应商进行11次现场人权评估 从租户处获取能源、水源和垃圾数据 在Axis Business Campus、Axis Technology Centre 与 Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）安装无现金停车系统 Axis Shah Alam Distribution Centre 3开展防洪减灾项目 在特定物业评估安装电动车充电设施的可行性 	<ul style="list-style-type: none"> 对已登记的主要供应商进行现场人权评估或内部审计，并记录任何不合规情况，以便采取进一步行动 继续从租户处获取能源、水源和垃圾数据，用于监测与报告目的 在Menara Axis 和 Crystal Plaza安装无现金停车系统 在容易发生水灾的高风险物业实施防洪减灾计划 为设施管理团队提供装备和培训，使其能够使用科技工具，帮助遵守监管要求 对主要的多租户物业进行能源审计 在特定物业安装电动车充电设施 探索评估材料供应商的碳排放量 	<ul style="list-style-type: none"> 主要供应商不遵守人权政策的事件为零 向租户获取能源数据 在5年内（2022-2026年），将多元租户物业的耗水量从2019年的基线数据至少减少1% 在5年内（2022-2026年），将能源消耗和温室气体排放量（范围1和2的总和）至少减少 以2022年设定的基线数据为基础，在5年内（2023-2027年）实现减少10%运往填埋场的垃圾量。

2025年至2026年 企业策略

支柱	策略重点	2024年主要活动	2025年至2026年的计划	2025年至2026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 寻找并评估位于策略位置、具有资本增值潜力的工业园区和办公楼 确保投资决策的可持续性，以促进本基金的长期增长 	<ul style="list-style-type: none"> 进行并完成8项收购，总价值719,440,000令吉 评估潜在收购目标的气候相关风险，并进行水灾风险分析 推进一项租赁地契物业的延长租期申请，预计在2025年中完成。 	<ul style="list-style-type: none"> 增加单一租户物业和三净租赁物业在组合中的比例，以减少营运成本的通胀压力 通过气候情境分析，将额外的气候相关考虑因素整合进入我们的投资策略 继续探索善用IDRP筹集资金的可能性，以延长租赁物业的租期 审查租户过去的用电量，以评估潜在收购目标 将水资源压力脆弱性评估纳入目标收购的初步尽职调查清单 探索本区域新收购领域的可行性 	<ul style="list-style-type: none"> 开展收购计划，以实现Axis-REIT在2030年底前将管理资产规模（AUM）增长至100亿令吉的目标 根据初步尽职调查评估清单，对所有潜在投资进行ESG合规筛选，并评估气候相关风险（水灾与水资源压力）
 发展	<ul style="list-style-type: none"> 满足租户的要求和满意度 选择易于维护和可持续发展的建筑材料 筛选称职的承包商与顾问 	<ul style="list-style-type: none"> 为Axis Aerotech Centre @ Subang取得GreenRE铜级认证 为Bukit Raja Distribution Centre 2取得GreenRE金级最终认证 Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）分别获得GreenRE金级和银级最终认证 	<ul style="list-style-type: none"> 专注于对本基金有积极贡献的新发展项目 通过不定期实地考察与审计，确保承包商没有发生任何ESG不合规的个案（包括人权与劳工评估） 在本基金的发展策略开展气候情境分析，并将气候因素纳入其中 在初步尽职调查评估清单中纳入水资源压力脆弱性评估，用于评估拟发展或重建的场地 探索评估材料供应商的碳排放量 	<ul style="list-style-type: none"> 确保发展项目的主要承包商没有任何ESG不合规的案例 确保在设计前阶段，根据初步尽职调查评估清单，所有潜在的发展与重建项目都经过ESG合规筛查，并评估气候相关风险（如水灾和水资源压力）

2025年至2026年 企业策略

支柱	策略重点	2024年主要活动	2025年至2026年的计划	2025年至2026年的目标与关键绩效指标
 治理	<ul style="list-style-type: none"> 确保遵守所有监管要求，并紧跟最新动态 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 提升董事局、高层管理人员及企业通讯与可持续发展经理在ESG领域的能力 正确处理个人资料/信息 保护本基金的IT系统和数据免受潜在的网络攻击 	<ul style="list-style-type: none"> 将现有的可持续发展实践和披露与国际财务报告准则S1和S2保持一致 每年对员工进行ACF政策和个人资料保护法（PDPA）的培训 完成了反贪污和反洗钱法（AMLA）内部控制的内部审计审查 将传承计划融入业务连续性计划中 将可持续发展措施的进展与成果纳入董事局、高层管理人员及企业通讯与可持续发展经理的绩效评估，并包括财务与非财务影响 为全体员工组织4次健康与福利活动以及2次员工互动计划 升级IT服务器并完成IT灾难恢复测试 继续为员工订阅线上互动网络安全意识课程 	<ul style="list-style-type: none"> 确保我们的披露符合NSRF和证交所MMLR关于可持续发展报告的要求。 每年对员工进行ABC政策、个人资料保护法（PDPA）和网络安全的培训 制定行动计划和实施措施，以减少温室气体排放，使其接近零排放（碳中和），或到2050年或之前实现净零排放 每年至少进行2次员工福利/健身计划和2次员工团体活动 提升具有未来职业发展潜力员工的技能。 为员工提供关于性骚扰和歧视的意识培训 开展年度灾难恢复演练，确保关键业务IT系统能够及时恢复 继续为员工订阅线上互动网络安全意识课程 进行与IT相关事项的年度审计 改善公司电邮登录的安全措施（例如，Office365启用多重身份验证） 	<ul style="list-style-type: none"> 每年对员工进行ACF政策、个人资料保护法（PDPA）和网络安全的培训 保持工作场所零歧视报告案例 进行至少2次员工健康与福利培训 每年举办至少2次员工团体活动 保持零网络安全漏洞 监测并报告个人资料保护法（PDPA）合规情况

2025年至2026年 企业策略

2024年的进展与成就

谨此欣然披露，我们在2024-2025年企业策略中设定的行动计划和目标大部分已成功实施。下面是主要成就的概述。

 有关这些目标进展/成果的更多详情，可参阅第108至164页的“管理实质可持续发展事宜”篇章。

房地产

2024年关键绩效指标/目标

- 将租户满意度调查得分保持在70%以上
- 将租户对 *Hello Axis* 的满意度保持在80%以上
- 维持物业组合租用率在90%以上
- 每年至少两次与地方议会和/或马来西亚消防局（BOMBA）接触
- 每年至少两次在多元租户物业组织促进租户健康和福祉的计划或措施
- 每年为物业组合至少获得一项绿色建筑认证

2024年进展/成果/成就

- 在年度租户满意度调查中获得7.62分（满分10分），即得分76%
- 在 *Hello Axis* 网站上获得租户满意度4.25分（满分5分），即得分85%
- 截至2024年12月31日，物业组合租用率达到95%
- 这一年9次与地方议会和/或马来西亚消防局（BOMBA）接触
- 为多元租户物业的租户举办6项健康与福祉促进活动，包括安装自动体外除颤器（AED）、开展心肺复苏术（CPR）与AED认知培训、进行年度消防演习，以及与租户合作举办献血活动。

资本管理

2024年关键绩效指标/目标

- 到了2024年底，将Axis-REIT所管理的资产规模（AUM）增加至5,000,000,000令吉
- 满足现有可持续性相关融资方案所规定的SPTs。

2024年进展/成果/成就

- 超越目标，于2024年12月31日的AUM达到5,260,000,000令吉
- 实现了SPT，并根据SPT条款获批可持续回扣

额外里程碑：

- 截至2024年12月31日，我们已承诺的融资（不包括伊斯兰债券）中约90%采用可持续融资机制

设施管理

2024年关键绩效指标/目标

- 在5年内（2022-2026年），将能源消耗和温室气体排放量从2019年的基线数据至少减少1%
- 在5年内（2022-2026年），将耗水量从2019年的基线数据至少减少1%
- 在5年内（2023-2027年），基于2022年设定的基线数据，减少10%的垃圾丢弃量，将其从填埋场转向回收利用。
- 对已登记的主要供货商进行现场人权评估及内部审计

2024年进展/成果/成就

- 超额完成能源和碳排放目标，与2019年基线相比，2024年能源消耗减少14.56%，温室气体排放减少13.96%
有关我们如何管理此目标的更多信息，请参阅第131页至第135页的“能源与碳排放可持续发展事宜”
- 偏离水源管理目标，与2019年的基线相比，2024年的用水量增加9.8%，用水强度增加5.7%
有关我们如何管理此目标的更多信息，请参阅第136页至第139页的“水源管理可持续发展事宜”
- 偏离了我们的垃圾管理目标，2024年的一般垃圾处理量比2022年的基线增加16.8%。
有关我们如何管理此目标的更多信息，请参阅第140页至第143页的“垃圾管理可持续发展事宜”
- 对已注册的主要供应商进行11次现场人权评估

2025年至2026年 企业策略



投资

2024年关键绩效指标/目标

- 在2024年年底前，着手进行收购，估计代价为229,000,000令吉
- 确保根据初步尽职评估清单对100%的拟议收购进行ESG合规性筛查
- 制定在资产脱售过程进行“了解你的客户”（KYC）评估的程序（从反洗黑钱的角度）。

2024年进展/成果/成就

- 进行并完成8项收购，总价值719,440,000令吉
- 根据初步尽职评估清单对100%的拟议收购进行ESG合规性筛查
- 制定KYC评估，并将其应用于拟议的Axis Steel Centre @ SiLC（SiLC）脱售项目



发展

2024年关键绩效指标/目标

- 每年为物业组合至少获得一项绿色建筑认证（无论是新发展项目、现有物业或收购）

2024年进展/成果/成就

- 为Axis Aerotech Centre @ Subang 取得GreenRE铜级认证
- Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）和Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）分别获得GreenRE金级和银级最终认证
- 为Bukit Raja Distribution Centre 2取得GreenRE金级最终认证



治理

2024年关键绩效指标/目标

- 确保董事局、高层管理人员及企业通讯与可持续发展经理的绩效评估中考虑到ESG因素，并包括财务与非财务影响
- 监测并报告个人资料保护法（PDPA）的合规情况
- 保持工作场所零歧视报告案例
- 至少进行2次员工福利/健身计划和2次员工团体活动
- 保持零网络安全漏洞
- 开展年度灾难恢复演练，确保关键业务IT系统能够及时恢复

2024年进展/成果/成就

- 将ESG因素纳入董事局、高层管理人员及企业通讯与可持续发展经理的绩效考核，并对加薪与/或花红产生财务和非财务后果
- 2024年没有收到不遵守或违反个人资料保护法（PDPA）的报告
- 2024年没有收到职场歧视报告
- 2024年共进行4次员工健康/福利计划和2次员工团体活动
- 2024年没有网络安全事件报告
- 2024年11月完成首次IT灾难恢复演习

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。

业务资本	投入与业务活动	主要推动因素
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	<ul style="list-style-type: none"> 营运现金流: 306,600,000 令吉 (2023年: 198,700,000 令吉) 进行集资,以减少融资,并为物业收购和发展提供财务余地 实施严谨的投资策略,来管理财务资源 保持积极主动的物业组合管理策略,以保持和提高物业价值 严格控制成本,优化本基金的资本结构 通过审慎的资本管理策略,让短期和长期融资保持可选平衡 提高三净租赁的单一租户建筑物在物业组合的比例 获得与可持续性挂钩的融资便利 	我们的愿景 <ul style="list-style-type: none"> 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。
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	<ul style="list-style-type: none"> 物业总数: 69 (2023年: 62) 投资779,300,000令吉在收购、策略AEIs和发展项目 (2023年的投资: 176,800,000令吉) 可增强收益率的收购和优质的新建项目,来加强物业组合 推行策略AEIs,来保存物业组合的价值 取得可靠的租户 使物业组合与绿色建筑标准保持一致 根据环境政策,将绿色建筑设计和功能纳入主要的AEIs和发展项目 善用现有的初步尽职调查评估,对新收购项目和拟议发展项目的中长期年度水灾风险进行评估 专注于租赁期较长的兴建并租赁项目 	我们的使命 透过积极增长物业组合,贯彻最高标准的企业治理,奉行最严谨的资本和风险管理,并致力保存资本价值,持续提供股息给单位持有人。
社会与关系资本 利益相关者的关系,包括与供应商、监管机构和我们营运所在社区的关系,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	<ul style="list-style-type: none"> 社区投资总额: 201,000 令吉 (2023年: 181,000 令吉) 2023年从本地供应商采购的总金额 (经由物业管理部): 72,700,000 令吉 (2023年: 196,200,000 令吉) 为Axis-REIT的可持续发展承诺建立强大的公众意识和品牌联想 积极为供应商提供培训课程 对主要供应商和承包商进行定期评估和审计,以在价值链坚持良好的道德操守 与现有租户建立稳固的关系 不断与租户接触,了解他们的业务策略和需求 	六大管理原则 <ul style="list-style-type: none"> 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
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有竞争力的发展和举措	<ul style="list-style-type: none"> 员工总数: 78人 (2023年: 80人) 员工培训费用: 92,000 令吉 (2023年: 39,000 令吉) 提供接触员工计划,如持续学习机会、年终绩效评估、年度晚宴和公司旅行 为长期员工和合同员工提供平等的就业福利 现场管理人员根据HSE政策,坚持强有力的HSE实践 定期进行HSE审查 	营运环境 更多详情,参阅第76页至81页的“营运环境”篇章。
知识资本 管理公司固有的专业技术与知识,可以复制和分享,以实现可持续增长	<ul style="list-style-type: none"> 开展年度IT灾难恢复演练,确保关键业务系统能够及时恢复 对IT流程和治理框架进行内部审计 实施端到端加密和威胁检测 在办公室电脑安装端点检测和响应软件 定期开展培训与评估,提高员工对网络威胁风险的认识 为员工订阅线上互动网络安全意识课程 通过Hello Axis线上门户网站与租户保持无缝沟通,解决他们的服务要求、反馈意见和投诉问题 	风险与商机 <ul style="list-style-type: none"> 环球 财务 房地产管理 投资 发展 人力资源 资讯科技 环境
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可持续发展的所有环境资源和进程	<ul style="list-style-type: none"> 采取措施提高能源和水的使用效率 在特定的多元租户物业将空调系统升级为环保系统 协助特定物业的租户安装电动车 (EV) 充电设施 通过5R概念积极推动减少垃圾的工作 优先在主要的AEIs和新发展项目增加绿色建筑设施 	2025年至2026年企业策略 <ul style="list-style-type: none"> 房地产 资本管理 设施管理 投资 发展 治理

更多详情,请参阅第99页至105页的“2025年至2026年企业策略”篇章。

创造价值与可持续发展目标

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

 <p>5.5 确保女性参与领导层，并享有平等机会</p>	 <p>9.4 持续升级和改造物业，采用低碳科技，以提升可持续性和资源利用效率</p>	 <p>13.1 增强物业应对气候相关风险和自然灾害的韧性与适应能力</p>	 <p>16.5 坚持对所有形式的贿赂和腐败采取零容忍政策</p>
---	---	--	---

产出与创造的价值	联合国的可持续发展目标	权衡与相互依存
<ul style="list-style-type: none"> 营收和物业净收入有所改善：分别为322,100,000令吉与276,600,000令吉（2023年：288,400,000令吉和245,400,000令吉） 分配的经济价值：286,100,000令吉（2023年：193,900,000令吉） 每单位配息（DPU）：9.27仙（2023年：8.65仙） 流动资金：686,700,000令吉（2023年：592,700,000令吉） 承诺的可持续发展相关融资价值：1,640,000,000令吉（2023年：490,000,000令吉） 		<p>财务资本在很大程度上是其他资本的输入，包括投资、提升和维护物业（制造资本），投资于员工（人力资本），以及为减少碳排放（自然资本）提供资金。作为房地产投资信托基金（REIT），我们致力于提升财务资本，以确保向单位持有人提供稳定且具吸引力的配息回报。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 管理空间总面积：15,150,000平方尺（2023年：13,350,000平方尺） 收购数量：8 已完成的主要AEIs：8（2023年：9） 已完成的发展项目：1（2023年：1） 物业组合租用率达95%，租金调升5.3%（2023年：97%租用率，租金调升5.8%） 全年续租2,060,000平方尺面积（租户留租率为82.8%），并为231,606平方尺空置面积引入新租赁。 绿色建筑新认证：11 	 	<p>除了对潜在的收购项目进行严格的尽职调查外，我们亦主动对现有物业进行AEIs，以维护、翻新和提高本基金物业组合的价值。这些在很大程度上依赖于我们的财务资本和人力资本。</p> <p>通过这些努力，我们旨在满足当前市场需求，为租户和潜在租户创造价值，从而推动社会与关系资本的增长。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 社区投资举措的受益者总数：978（2023年：85） 100%本地公司合格供应商（2023年：100%） 供应商总数增加2.4% 采购总值（不包括政府相关费用）下降62.9%至72,700,000令吉 为供应商提供32项培训课程（2023年：48） 因不遵守供应商行为准则而被除名的供应商和/或承包商数量：2（2023年：4） 年度租户满意度调查平均分：7.62分（满分10分），超越目标得分：7分（2023年：7.61分） 绿色租赁（即包含ESG考虑因素的租赁协议）数量：3（2023年：1） 	  	<p>作为负责任的企业公民，我们认识到与利益相关者（即租户、承包商、供应商和周围的社区）定期进行有意义的接触，以保持健康的利益相关者关系的重要性。</p> <p>为了履行减少碳足迹的承诺，我们还让租户、承包商和供应商参与进来，为自然资本创造价值。</p> <p>在追求财务资本增长的同时，我们亦通过社区活动与伙伴计划，积极为周边社区做出贡献。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 员工培训总时数：891小时（2023年：957.5小时） 每位员工的平均培训时数：11.4小时（2023年：12小时） 定期接受绩效和职业发展审查的员工比例：100%（2023年：100%） 新员工比例：2.5%（2023年：5.1%） 员工流失率：5.1%（2023年：2.5%） 中高层管理人员的男女薪酬比例（男性与女性）：1.0：1.1（2023年：1.0：1.11） 与工作有关的死亡案例数量：0（2023年：0） 与工作有关的工伤案例数量（LTI）：2（2023年：0） 因违反职业健康和安安全相关法律法规而被罚款或处罚的次数：0次 	     	<p>人力资本是发展物业组合的最重要资产之一。管理公司通过培训和发展、具有竞争力和公平的薪酬待遇、接触员工活动以及关注员工福利等方式投资于员工。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 接受PDPA相关培训的员工比例：100% 网络安全违规事件数量：0（2023年：0） Hello Axis租户满意度评级平均分：4.25分（满分5分），超越4分的目标（2023年：4.31分） 在24小时内回应多元租户物业与单一租户物业97%的服务要求（2023年：多元租户物业91%和单一租户物业97%） 		<p>在快速数码化的过程中，我们积极探索业务运营数码化的机会，从日常工作到通过虚拟平台与利益相关者进行互动。</p> <p>由于这将使Axis-REIT面临网络安全风险，我们积极投资于加强IT安全系统和网络安全防御，包括对员工进行网络安全意识教育，以有效管理此类风险。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 与基准年相比，能源消耗总量减少：14.56%（2023：减少13.50%） 与基准年相比，范围1和范围2温室气体排放的总减少量：13.96%（2023年：12.83%） 与基准年相比，耗水量增加：9.8%（2023年：6.7%） 与基准年相比，产生的一般垃圾增加16.8%（2023年：22.8%） 多元租户物业的垃圾回收总量：44,920公斤（2023年：42,710公斤） 回收率：3.8%（2023年：3.5%） 	    	<p>我们深知气候变化对业务的影响。我们已作出承诺，将努力减少温室气体排放（范围1和范围2的总和），使其接近零（碳中和）或在2050年或之前实现净零排放。为实现此目标，我们正在积极探索和实施减少温室气体排放的措施。这将直接影响财务资本和制造资本。</p> <p>同时，我们也鼓励租户、供应商和服务提供商坚持类似的承诺，为共同自然资本创造长期可持续的价值。</p>

管理 实质可持续发展事宜

经济



经济表现



2024年，马来西亚经济增长5.1%，高于2023年的3.6%。增长动力来自于国内需求持续扩张和出口反弹。在国内方面，强劲的家庭支出、持续获批的投资，以及私人 and 公共领域多年期项目的稳步推进，共同推动经济增长。与此同时，全球经济稳步增长加上科技业持续上行，推动出口复苏。此外，游客人数和消费增长等因素进一步助力，使2024年经常账户盈余占国内生产总值的比例上升至1.7%（2023年：1.5%）。

马来西亚国家银行（BNM）在2024年全年将隔夜政策利率（OPR）维持在3.0%，以保持宽松的货币政策立场，支持经济稳定。此决定与通胀放缓趋势相符，2024年总体通胀率和核心通胀率平均为1.8%，相比之下，2023年分别为2.5%和3.0%。

随着马来西亚经济持续增长，2024年上半年房地产交易总值大幅上升至1,056.5亿令吉（2023年上半年：853.7亿令吉），按年增长23.8%，创下五年来最高增幅。同时，交易量按年增长8%，增至198,806宗（2023年上半年：184,140宗）。所有物业细分领域均录得增长，其中商业和工业交易量分别上升41.5%和23.4%。

在有利的宏观经济环境下，我们将继续通过审慎的资本管理，致力于实现长期可持续的配息回报和资本稳定。策略性物业组合优化和扩展持续取得成效，推动基金在截至2024年12月31日的年度营收按年增长11.7%，达到322,150,000令吉（2023年：288,410,000令吉）。营收增长来自于年内完成的收购和发展项目、2023年和2024年实现的租金调升，以及2023年完成的发展项目Bukit Raja Distribution Centre 2的全年贡献。与此同时，分配的经济价值和保留的经济价值分别增长12.2%和21.6%。

资本



财务



人力



制造



社会与关系

策略支柱



资本管理

商业风险



环球



财务

联合国的可持续发展目标



8 经济强劲和持续增长



11 建设具有韧性的城市和社区



本基金财务业绩的详情见本报告第40至52页“管理公司的讨论与分析-财务回顾”篇章。

财务团队每月监测基金的经济表现，并发布报告，确保与我们的策略优先事项和预测保持一致。其中包括评估管理公司的资本管理和配置策略，以确保有效运用资源。财务团队遵循道德标准、政策和程序，包括财务报告准则和国际财务报告准则，以此确保财务诚信，并履行遵守相关法律法规的承诺。

管理 实质可持续发展事宜

管理公司的企业风险管理（ERM）框架确保在决策过程中融入内部控制和风险管理考量，从而提升营运绩效，推动实现基金业务目标与使命。这包括我们的风险框架，该框架涵盖财务和非财务（包括环境、社会和治理）风险与机遇，并引导制定策略重点和推动行动计划。

我们在环境、社会和治理（ESG）方面的承诺和举措，包括将现有融资机制转换为可持续发展挂钩融资，并持续推动在各项业务中落实ESG实践，使我们的ESG评分在国际基准和指数中逐年提升。

关键举措

1 严守纪律的投资策略

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

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

2 审慎的成本管理与优化

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

3 营运资本和流动资金的有效管理

管理本基金的一项重要职责是确保本基金拥有充足的营运资本和流动资金，以支持其业务活动和策略计划。我们持续监控基金的流动性和财务状况，以优化资本效率，实现短期和长期融资的平衡组合。截至2024年12月31日，基金的流动资金保持稳健，达686,700,000令吉，其中120,700,000令吉为现金和存款，另有566,000,000令吉的未提取融资便利。

我们在2024年11月18日完成第十次私下配售计划。此配售计划向各机构投资者发行263,000,000个新单位，每单位发售价1.71令吉，募集资金总额达449,730,000令吉，所得资金用于缩减本基金的现有融资，为未来的收购和发展项目提供充足空间。

4 与可持续性挂钩的融资

自2022年开始可持续发展挂钩融资便利以来，本基金已增加可持续发展融资的比例，帮助我们符合可持续发展的承诺。2024年，我们成功取得额外的110,000,000令吉可持续性挂钩的融资。再加上将现有融资便利转换为可持续发展挂钩融资，于2024年12月31日，约90%的承诺融资（不包括伊斯兰债券）已采用可持续融资机制。

我们欣然报告，在2024年，我们成功达成基金可持续发展挂钩融资所设定的SPTs，包括伊斯兰利润率掉期（IPRS）。因此，我们根据SPT条款获得可持续发展回扣。

管理 实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

经济表现	2024年('000令吉)	2023年('000令吉)	2022年('000令吉)
已产生的经济价值(营收)(A)*	321,684	284,208	283,246
营运成本 (B)	45,537	42,977	39,128
付款给政府	11,274	10,115	9,266
付款给资本提供者 (C)	165,333	150,756	160,085
社区投资 (D)	201	181	193
付款给融资方 (E)	74,433	60,541	52,973
已分配的经济价值 (F) = (B)+(C)+(D)+(E)	285,504	254,455	252,379
已保留的经济价值(G) = (A)-(F)	36,180	29,753	30,867

注:

* 扣除重新计算的损失准备金和坏账净额。

** 政府相关支出为地税、门牌税和服务税。

展望

展望未来，马来西亚2025年经济预料可保持成长动力。在投资活动持续扩张、家庭开销保持韧性以及出口增长的推动下，国内生产总值（GDP）预计增长4.5%至5.5%。

随着获批投资的落实率提高，再加上实施推动性举措和出口动力延续，策略性地点的现代化工业物业将从中受益。电子商务行业持续扩张，加上政府推动工业和制造业增长的举措，创造有利的市场环境，不仅推动需求增长，也有助于维持较高的租用率和租金水平，同时为工业物业的进一步投资和发展项目带来机遇。

在乐观的经济前景下，我们设定宏伟目标，力争在2030年底前将Axis-REIT的资产管理规模提升至10,000,000,000令吉。为此，我们将继续持守投资纪律，同时优化营运资本我们将积极寻求可持续性挂钩融资方案，使财务策略与可持续发展倡议保持一致，并在达成SPTs时充分利用利润率回扣。我们亦将重点发行有评级/无评级的公司伊斯兰债券，并探索无担保融资，提供更大灵活性，无需抵押，从而保护基金的资产。

在业务营运方面，我们将探索新兴机遇和新增营收来源，例如在部分物业安装电动车充电设施，以及在数据中心物业的潜在投资机会。在实现扩张目标的同时，我们将通过策略性资本管理积极应对融资风险，包括对冲和多元化资本来源，以及通过出售资产和将资金重新配置到表现更好的物业，来探索资本回收机会。

与此同时，我们将继续投资于各项举措，以增强物业组合的韧性。我们将在2025年进行气候情境分析，以了解并制定策略计划，应对气候相关风险对Axis-REIT营运的潜在长期影响。这项评估还将提供对基金财务和非财务影响的深入分析。我们还致力于根据可持续发展报告框架（NSRF）和证交所强化可持续发展报告要求，遵守不断变化的重大可持续发展和气候相关问题的报告与披露要求。

管理 实质可持续发展事宜



Axis-REIT认为, 租户满意度对实现长期成长与可持续发展至关重要。这是我们用于评估基金核心业务表现的关键非财务绩效指标之一。我们投入大量精力建立并维护稳固的租户关系, 以更深入地了解他们的需求, 高效提供服务, 并提升租户满意度。

物业管理部负责主导租户管理工作。这些努力旨在建立互惠互利的伙伴关系, 以提高租户满意度, 提升留租率, 并维持高租用率。概括来说, 这包括:

a) 通过严格的租户筛选程序, 打造稳健且多元化的租户群。

我们严格筛选潜在租户, 审查其财务状况、业务性质与可持续性, 以及管理政策, 确保引入优质且信誉良好的租户。

我们每年审查现有租户, 掌握最新动态, 确保其持续符合我们的标准。筛选过程让我们更全面地了解租户及其营运, 有助于提升租户行业的多元化, 并降低行业集中风险。

b) 通过接触活动建立牢固的租户关系

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

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

c) 确保有效沟通并妥善处理投诉与反馈

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

资本



制造



社会与关系



知识

策略支柱



房地产



设施管理

商业风险



环球



房地产管理

联合国的可持续发展目标



管理 实质可持续发展事宜

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

d) 确保实体商业空间解决方案符合租户的期望

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

为此，我们实施资产管理措施，包括资产增值举措（AEIs），对物业进行升级，同时考虑当前和潜在租户的需求与期望，确保物业组合保持持续竞争力。

租户管理工作主要依据操作手册，该手册详细列出管理基金物业和业务营运的政策与流程。这包括遵守法规要求、内部HSE政策，以及行业最佳实践和标准。

我们通过两项独立的调查来跟踪租户管理措施的效果及租户满意度：

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



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

关键举措

1 将ESG评估纳入租户筛选清单

对潜在和现有租户进行筛选。根据2023年将ESG评估和评级纳入租户清单的要求，评估租户的关键ESG支柱。评估内容包括：

- ◆ 治理：租户是否制定与关键ESG事务相关的政策
- ◆ 社会：租户是否遵守相关劳工标准和人权实践
- ◆ 环境：租户是否在组织中实施现有的环保措施，如节水、节能以及垃圾管理政策。

2 翻新手册

在装修和翻新指南中融入ESG考虑因素，所有租户和管理公司在进行任何翻新或改造工程时，必须遵守相关要求。

3 绿色租赁

在2024年，针对3份绿色认证建筑的租赁协议中纳入ESG要素和要求，使Axis-REIT物业组合中的绿色租赁总数增至4份。

管理 实质可持续发展事宜

4 接触租户时纳入ESG课题

保持与租户的积极互动，并纳入有关环境、社会和治理（ESG）问题及策略的讨论，帮助Axis-REIT的房地产解决方案和服务与租户的需求与期望保持一致，因为可持续发展在租户的营运中显得日益重要。

在所有多元租户物业成功安装自动体外除颤器（AED）设备，并为所有租户和员工组织自动体外除颤器及心肺复苏（CPR）意识培训，以提升租户的安全和福祉。

评估所有物业的水资源压力风险，并与相关租户沟通，评估他们的需求并制定相应的行动计划。更多信息，请参阅第136页至第139页的“水源管理可持续发展事宜”。

5 AEIs

成功升级8项物业，融入节能照明和无现金停车系统等绿色设施。这些升级符合ESG合规翻新标准。

将消防系统从普通级别升级为高危级别，并在部分物业增加水箱储水容量，以提升安全性和功能性。

有关AEIs的更多信息，请参阅第119页至第121页的“优质资产与服务 - 现有资产可持续发展事宜”。

此外，我们还回应租户在这一年内提出的问题 and 投诉，以下是最常见的几项：

常见租户课题/期望	2024年所采取的纠正行动
在公共区域吸烟	加强对租户的提醒，并加大禁烟区的执法力度。与租户合作，提高其员工的禁烟意识。
停车缺乏无现金支付选择	已开始将物业组合的多元租户物业推行无现金停车系统。2024年在2个多元租户物业（即Axis Business Centre 和Axis Technology Centre）完成实施，并计划于2025年在其他物业进一步推广无现金停车系统。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

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

在Hello Axis门户网站的评分中，我们在2024年获得4.25分的平均分（1分（差）至5分（优））。稍微低于2023年的4.31分，然而仍高过目标的4分平均得分。下表列出平均得分，以及过去3年中提出、解决和未解决的服务课题数量。直至2024年底，尚有26项课题未解决。这些投诉仍未解决的原因包括：其提出的时间接近年末。正在积极推进未解决课题的处理工作。



管理 实质可持续发展事宜

物业类型	Hello Axis服务要求(课题)		
	已提出	已解决	尚未解决
	2024		
多元租户	69	67	2
单一租户	158	134	24
	2023		
多元租户	32	32	0
单一租户	202	174	28*
	2022		
多元租户	55	55	0
单一租户	98	87	11**

* 已在2024年解决

** 已在2023年解决

	Hello Axis服务要求满意度评级					
	2024年		2023年		2022年	
多元租户	 4.25	 4.50	 4.44			
单一租户	 4.24	 4.12	 4.00			
加权平均	 4.25	 4.31	 4.22			

2024年，我们成功在24小时内对多元租户和单一租户物业中97%的投诉做出回应。在多元租户物业方面，表现较2023年有所提升，当时24小时内的投诉响应率为91%。同时，我们在单一租户物业方面的表现则与2023年持平。

物业类型	2024年		2023年		2022年	
	回应课题的时间					
	< 24小时	> 24小时	< 24小时	> 24小时	< 24小时	> 24小时
多元租户	97%	3%	91%	9%	85%	15%
单一租户	97%	3%	97%	3%	96%	4%

在2024年度租户满意度调查中，我们取得7.62的平均分（从1分（差）到10分（优））。与2023年的平均分7.61相比，目前的分数有所提高，并超过7分的目标分数。

与上一年相比，2024年的结果显示，安全与安保、清洁与维护、物业管理满意度以及推荐可能性的得分均有所提升。



管理 实质可持续发展事宜

租户满意度调查	2024年	2023年	2022年
服务与回应时间	7.61	7.79	7.36
会否向人推荐	7.58	7.42	7.61
对物业管理的满意度(身为租户的整体体验)	7.45	7.42	7.52
安全与保安	8.10	7.95	7.89
清洁与维护	7.52	7.43	不适用
通讯渠道	7.47	7.64	7.06



Axis-REIT的物业组合在2024年继续保持较高的租用率，年终租用率为95%，略低于2023年的水平，但在我们保持90%以上的目标范围内。



展望

放眼未来，管理公司旨在提升Axis-REIT的物业解决方案和服务，以最大化租户满意度。我们始终专注于提供安全、适宜的物业，以满足租户的业务需求。同时，我们将继续致力于实现可持续的长期增长，并通过执行营运策略、优化维护流程和加强租户互动来实现这些目标。

我们对2025年的前景持乐观态度，除了吸引新租户外，还将通过关注租户满意度和实施稳健的续租策略，保持物业组合的租用率在90%以上。我们将继续加强与租户互动，提升续租率，并推动现有租户在物业组合中的空间扩展。这将包括收集反馈意见和建议，持续改进房地产解决方案和服务，以更好地符合租户的需求和期望，同时强化我们追求卓越的承诺。

管理 实质可持续发展事宜



优质资产与服务 – 新收购



Axis Industrial Facility @ Sendayan



Axis-REIT的使命是通过积极扩展物业组合,为单位持有人提供稳定的配息。为实现此目标,管理公司确保基金拥有强大的收购渠道,可为基金增加收益,并考虑潜在的发展机会。尽管我们在选择收购和发展目标时始终灵活应对市场条件、管理公司的策略规划以及新兴机遇,但一个显著趋势是,选择过程中日益重视环境、社会和治理(ESG)因素,且积极推动将更多绿色认证建筑纳入物业组合。这与市场需求、利益相关者和租户的期望以及基金自身的可持续发展目标相符。

在内部政策的指导下,我们以严谨的态度进行房地产收购和发展,并据此做出投资决策。这些政策旨在识别、评估和管理与经济、金融以及环境、社会和治理(ESG)相关的风险与机遇,确保每项新增物业在组合中都具备策略意义、能够增加收益并提升价值。这种方法保障基金物业组合的价值、利益相关者的权益以及周边环境的可持续性。在评估潜在的房地产收购和发展机会时,这些政策已纳入可行性研究和尽职调查流程。只有符合我们评估标准的物业和项目才会提交董事局批准,并随后推荐给信托公司执行。

2023年第四季度,我们加强尽职调查清单,加入气候风险脆弱性评估,并于2024年开始根据这些额外标准评估

所有潜在的收购和发展项目。这些更新的标准使我们能够识别和应对水灾风险,采用资源高效的设计方法,并从环境、社会和治理的角度更加全面地评估物业。

2024年,我们开展一项评估,旨在识别和评估基金物业组合及营运中与气候相关的风险和机遇。在此基础上,我们的下一步计划是在2025年进行全面的情境分析,以增强物业组合的韧性,并进一步强化物业组合管理策略。

在过去的一年里,我们还在3个新租户的租赁协议中加入ESG条款。展望未来,我们将探索促进租户使用可再生能源、在部分物业安装电动车充电设施,并在租赁协议加入ESG条款,

以进一步推动整个物业组合的可持续发展。环境、社会和治理策略的详情可参见本报告的“环境”篇章,而尽职调查及环境、社会和治理评分系统的具体内容如下。

关键举措

新物业收购 - 初步尽职调查评估清单

我们对所有潜在收购项目进行全面的尽职调查评估,并包括一套完善的评分系统。此过程得到加强,加入气候风险脆弱性评估。每个目标都会根据一份详细的评分清单进行评估和打分,该清单涵盖关键标准,以确保与我们的

管理 实质可持续发展事宜

策略优先事项和风险管理框架保持一致，包括：

1. 与公共交通网络的邻近性和可达性
2. 当前地点发生水灾的风险
3. 地点与自然水源的距离
4. 评估过去土壤沉降问题
5. 邻近物业/土地的潜在危险评估
6. 评估绿色建筑功能，如雨水收集池、LED照明和太阳能电池板。
7. 评估受管制废料的妥善储存情况
8. 评估房地产生命周期中面临气候风险的脆弱性
9. 观察石棉使用情况

配合尽职调查流程，在必要时会进行环境现场评估（ESA），以评估潜在的环境风险。这包括审查现场的历史资料，进行土壤和地下水取样以识别污染，并评估是否符合相关地方和联邦法规。ESA的结果将指导我们的后续步骤，包括制定补救措施以解决已识别的问题或责任。在2024年，我们根据尽职调查结果，对收购的物业进行一次ESA。

新发展项目/重大AEIs - 初步尽职调查评估清单

管理公司积极识别并评估新的发展机会，以策略性地扩展物业组合。在全面指南下，我们确保所有项目皆符合商业可行性、合规

性，并且可为基金和其利益相关者带来增值。评估过程包括：

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

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

绿色建筑认证目标

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

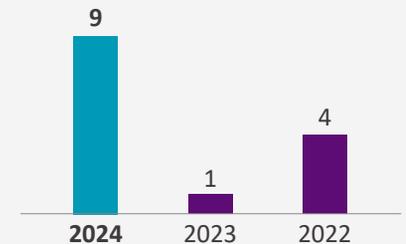
为此，我们在评估潜在的收购和发展项目时，会考虑绿色建筑认证（建筑管理标准）。在可能的情况下，我们也会通过大规模翻新为现有物业申请绿色建筑认证。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

2024年是收购表现强劲的一年。Axis-REIT完成收购8项物业，目前还有一项收购正在进行中。所有收购均经过严格的初步尽职调查评估，并在取得令人满意的结果后获批。

在发展方面，我们按计划成功完成Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）物流货仓的建设。该货仓是为满足对A级专用设施的强劲需求而建造的，截至本报告发布时，货仓的租用率已达到100%。这些成就体现了我们致力于交付高品质、专为租户需求而建的资产，以应对租户和利益相关者不断变化的需求。

已完成的收购和发展项目数量



有关收购和发展项目的更多信息，请参见本报告第59页至第66页的“投资回顾”篇章。

管理 实质可持续发展事宜

2024年，基金在绿色认证方面取得显著进展，获得1项新认证，并确认3项之前持有临时认证的物业的最终认证。这些成就证明并重申我们对可持续建筑实践的承诺。截至2024年12月31日，基金共有5项物业获得6项绿色建筑认证，认证物业所占管理总面积为20.61%。这反映了我们在评估潜在的收购和发展项目时，有意识地将绿色建筑认证（建筑管理标准）纳入考量，并在可行的情况下，通过重大翻新和AEIs，为现有物业争取此类认证。

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

绿色建筑认证概况		
获得绿色建筑认证的物业总数	获得绿色建筑认证物业占总物业组合的百分比	受管理空间获得绿色建筑认证的百分比
5**	7.25%	20.61%

* 认证更新日期

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

 **目标**
每年至少为物业组合获得一项绿色建筑认证

展望

来年，我们将进一步加强承诺，按照基金的可持续发展目标，管理与气候相关的物理风险和过渡风险。在以往气候风险评估工作的基础上，我们将通过整合更先进的气候适应和风险缓解策略来完善我们的做法，同时持续监测可能影响物业组合的新兴风险。因此，我们计划在2025年，将水资源压力脆弱性评估纳入所有新投资和发展项目的初步尽职调查评估中。

为了减少环境足迹，我们将继续对物业进行可行性研究，在基金的物业组合中引入最新的绿色科技。此外，在可能的情况下，我们将更加关注收购绿色建筑认证的物业，并推进可持续发展项目，力争每年获得绿色认证。这将确保可持续发展始终是我们营运和投资的核心。

管理 实质可持续发展事宜



优质资产与服务 – 现有资产



Axis Technology Centre

资本



制造



财务



社会与关系

策略支柱



发展



设施管理

商业风险



房地产管理



环境

联合国的可持续发展目标



8 体面工作与经济增长



11 可持续城市和社区

保持Axis-REIT物业组合和服务的质量对于实现长期的可持续发展、盈利能力和增长至关重要。为了为利益相关者和投资者创造长期价值,我们采取严格的管理方法,优先进行定期维护和策略性AEIs,确保物业组合保持弹性并与时俱进。

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

1. 环境政策

环境政策体现出我们对可持续发展的承诺。它概述我们为实现可持续发展目标所采取的策略和措施。在管理现有物业时,这意味着通过在维护、升级和翻新项目中使用环保材料及资源节约型设备和装置,来改进和强化可持续发展功能。这些投资不仅有助于降低运营成本、支持我们的可持续发展目标,还能帮助租户实现他们自身的可持续发展目标。

2. HSE政策

HSE政策概述我们在健康、安全与环境(HSE)方面追求卓越的承诺,旨在为员工、租户、承包商、社区及

其他利益相关者提供安全的工作环境。配合此政策,物业管理团队已采取多项措施,以确保在维护基金现有物业和服务过程中,符合健康与安全标准。这些措施包括定期进行HSE审计,并建立和实施现场供应商评估,其中包含人权相关内容,确保始终遵守监管要求。

3. 操作手册

Axis-REIT的操作手册包括内部制定的程序和政策,指导我们在管理Axis-REIT过程中进行规划、决策和日常活动。其中涵盖物业维护和提升措施,旨在保持和提升Axis-REIT现有物业的质量。这些程序和政策的目标是为租户提供安全、可靠、整洁且适宜的工作环境,同时以高效且可持续的方式保护和提升物业的价值。2024年,我们更新操作手册,进一步明确职业健康与安全管理的报告流程。

4. 翻新手册

翻新手册概述物业组合中物业翻新的准则和实践。手册涵盖环境、社会和治理(ESG)的考虑因素,并介绍垃圾管理实践,如5R概念,以及有害废弃物的安全处置。此外,手册还涉及通过负责任的使用以及安装节水节能设备来实现水电节约的相关内容。其中包含使用低挥发性有机化合物材料的条款,符合国际标准和劳动法规。2024年,我们更新现有的翻新准则,以便与2022年修订的1994年职业安全与健康法的最新变化保持一致。

我们负责通过计划性的预防性维护和临时维护服务,确保Axis-REIT物业组合中所有物业的质量和结构状况。我们致力于确保所有涉及现有物业的升级、翻新、AEIs和重建项目都按照操作手册和翻新手册的规定进行,并确保按时、在预算范围内完成工作。

管理 实质可持续发展事宜

我们也会密切监督受委进行计划性预防维护工作的服务提供商和承包商，确保其所提供的服务符合约定规格，并遵守相关准则。我们与供应商和服务提供商保持定期沟通，以促进协商并解决所需的改进措施。通过这种方式，我们制定高效的预防性维护计划，减少因系统和故障（如电梯和空调系统故障）引起的停机时间。

关键举措

我们为主要的AEIs和发展项目制定环境、社会和治理（ESG）策略。该策略涵盖能源消耗、绿色建筑认证、室内环境质量、材料采购，以及水源和垃圾管理等方面。详情请参见本报告第131页至143页的“环境”篇章此外，我们还在考虑采购可再生能源，并探索在特定物业安装电动车充电设施。

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

关键举措包括：

多元租户物业

- 根据需要实施AEIs，确保物业在市场中保持竞争力并与时俱进。
- 定期检查机械、电气和管道（MEP）系统以及非MEP系统
- 保存遵守建筑规范的最新记录
- 根据1984年统一建筑法令检查所有物业的残疾人无障碍设施，并在进行AEIs时，在可能的情况下进行改进。
- 按照操作手册的推荐，只指定合格的供应商和服务提供商进行日常和临时服务和维护工作
- 审查年度预防性维护检查、政策和程序，以找出差距和需要改进之处
- 定期与租户沟通，了解他们对设施和服务功能的反馈意见
- 开展关于机电工程服务的例行内部和外包培训，确保相关员工具备履行职责所需的技术技能和知识。
- 根据日常检查清单进行例行建筑物检查和审计
- 聘请伊斯兰保险业者展开年度风险管理调查
- 聘请外部顾问（能源审计师、土木与结构工程师、消防顾问及室内空气质量专家）提供专业意见和建议
- 确保符合所有相关的建筑规范（如消防证书、完工和合规证书、营业执照等）

单一租户物业

- 根据需要实施AEIs，确保物业在市场中保持竞争力并与时俱进。
- 定期到访基金的单一租户物业，检查建筑物结构、整体状况及机电系统（MEP）。
- 保存遵守建筑规范的最新记录
- 根据1984年统一建筑法令检查所有物业的残疾人无障碍设施，并在进行AEIs时，在可能的情况下进行改进。
- 每月向租户发布物业报告，记录物业的总体状况、是否符合建筑法规以及业主和/或租户要求采取的任何纠正措施
- 聘请伊斯兰保险业者展开年度风险管理调查
- 聘请外部顾问，并与联邦和州政府机构合作，参与中高水灾风险地区的防洪减灾计划
- 维护和升级（如有必要）物业范围内的排水系统

管理 实质可持续发展事宜

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

2024年，我们共举办48场培训，涵盖安全入职培训、工作场所社会心理风险管理、法庭案例经验借鉴、心肺复苏（CPR）与自动体外除颤器（AED）意识培训，以及消防安全意识与紧急疏散培训。共有931人参与这些培训课程，包括物业管理团队、供应商和服务提供商，以及租户。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

2024年，管理公司在Axis-REIT物业组合的8项物业实施关键的AEIs。所有8项AEIs均融入可持续发展考量，例如安装节能节水设备，以优化运营成本并减少基金对环境的影响。



物业管理团队在2024年监管实施以下AEIs:

物业名称	关键资产增值举措(AEI)说明
Axis Shah Alam Distribution Centre 3	<ul style="list-style-type: none"> 新建低压TNB变电站，为物业额外提供1,000安培供电 建造防洪墙并配备防洪卷帘，同时安装排水泵 将消防系统从“普通危险”提升至“高度危险”，以支持租户的架内自动喷水灭火系统 增设水箱，将储水容量从10,000升提升至40,000升 将旧消防水箱改造为雨水收集箱
Axis Shah Alam Distribution Centre 4	<ul style="list-style-type: none"> 升级家用冷水管网系统，大幅降低用水量
D21 Industrial Facility (前称D21 Logistics Warehouse)	<ul style="list-style-type: none"> 将现有的自动喷水灭火系统升级为符合FM Global标准的早期抑制快速反应型自动喷水灭火系统
Axis Business Campus	<ul style="list-style-type: none"> 将现有的传统停车系统升级为无现金支付停车系统。
Axis Technology Centre	<ul style="list-style-type: none"> 将现有的传统停车系统升级为无现金支付停车系统。 安装坡道，方便残疾人士进出 安装新电梯，以改善通往屋顶停车场的通道
Axis Mega Distribution Centre (第一阶段)和(第二阶段)	<ul style="list-style-type: none"> 在Axis Mega Distribution Centre (第一阶段)仓库屋顶安装新的永久性安全救生绳，以增强坠落保护 安装新的无现金停车系统
Axis Shah Alam Distribution Centre 1	<ul style="list-style-type: none"> 加固屋顶的钢结构，以支撑太阳能电池板
Axis Hypermarket @ Sungai Petani	<ul style="list-style-type: none"> 升级烟雾排放系统，以符合BOMBA的要求

展望

基金管理公司将继续维护和提升基金的现有物业，同时考虑相关的可持续发展因素，包括为易受水灾影响地区的物业制定防洪计划。

继2024年在部分物业实施无现金停车系统后，我们计划在未来一年内为至少另外两个多元租户物业的传统停车系统升级为无现金系统。此外，我们还计划在选定的多元租户物业安装电动车充电设施，以履行我们对可持续发展的承诺，并满足日益增长的需求。

2023年，我们向土地局提交延长一项物业租期的申请，目前该申请正在处理中。我们将继续评估租赁物业的土地使用权情况，以确定来年是否需要延长租期。

管理 实质可持续发展事宜



负责任的供应链管理



我们致力于在整个供应链中深入落实长期的ESG价值观。我们与供应商和服务提供商紧密合作，确保他们理解并与我们的价值观和期望保持一致。这种合作有助于确保我们的供应链坚持相同的道德价值观和可持续发展实践，从而进一步巩固我们对诚信、环境保护和社会责任的承诺。

物业管理团队已实施一套全面的检查和措施系统，以确保所有采购的货物和服务符合严格的质量标准，并且仅从信誉良好的供应商和服务提供商（包括保安人员、清洁工和承包商）处采购。该系统包括资格预审评估、年度供应商评估以及遵守供应商行为准则，具体内容如下所述。我们还优先选择从本地公司采购，以支持本地经济和社区。这些措施不仅最大限度地降低供应链中断的风险，还融入环境、社会和治理（ESG）标准，以推动基金的可持续发展议程，并减少其面临的法律、声誉和财务风险。

资格预审评估

在与新的供应商和服务提供商合作之前，我们会进行严格的资格预审评估。此过程评估候选人的财务稳定性，并通过CTOS筛查和全面背景调查等方式识别潜在的

道德和声誉风险。此外，亦会评估其ESG承诺和实践。只有在评估中取得满意成绩并符合严格标准的公司，才能被列入基金的认可供应商名单。这确保我们与符合我们价值观的伙伴合作，并推动我们实现可持续发展和道德商业实践的目标。

供应商年度评估

我们对现有的供应商和服务提供商进行全面的年度评估，以评估其表现并发掘改进的机会。这些评估涵盖关键领域，如响应能力、定价、交付、质量、售后服务、管理效能以及遵守供应商行为准则的情况。作为此流程的一部分，我们还会进行年度CTOS核查，以确认供应商的持续财务稳定性。

在这些评估中获得满意成绩的供应商将继续参与未来的合作，而未达到我们标准的供应商可能会面临暂时停用或被移出认可供应商名单。通过与供应商和服务提供商的定期沟通，我们加强合作关系，推动积极的业绩表现，并最大限度地降低供应链风险。这有助于我们始终如一地为租户和其他利益相关者提供一流服务，支持我们实现卓越和可持续发展的总体目标。

供应商评估标准

回应

- 询价/建议
- 对技术/商业要求

资本



社会与关系

策略支柱



发展



设施管理



投资

商业风险



发展



房地产管理



投资



环球

联合国的可持续发展目标



8 促进增长和就业

管理 实质可持续发展事宜

价格

- 定价的竞争力
- 条款和条件
- 开账单/发票

交货

- 及时性
- 交货的灵活性
- 对要求的回应
- 解决延误问题

质量

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

售后服务

- 技术支持与专业知道
- 纠正缺陷
- 其他支援/结束

管理的有效性

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

遵守供应商行为准则

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

财务状况

- CTOS检查

供应商行为准则

供应商行为准则对供应商的道德和商业诚信、劳工标准以及人权、健康与安全 and 环境实践进行评估。我们要求供应商和服务提供商遵守供应商行为准则（可在我们的网站上查阅）。这是要确保他们坚持高标准商业行为。

供应商行为准则还授权供应商通过Axis-REIT既定的举报渠道，报告任何非法或不道德的行为，或违规和不当的情况。此机制确保供应链的透明度和问责制。此外，设施经理和健康、安全、安保及环境（HSSE）经理定期与供应商和服务提供商沟通。这些会议旨在讨论产品和服务、解决营运问题，并共同克服挑战。这种持续的对话帮助我们保持稳固、透明的关系，确保供应链与我们对卓越、安全和可持续发展的承诺一致。

关键举措

2024年，我们的各项举措继续加强供应链的完整性和韧性，为所有利益相关者创造长期价值。这些举措包括：

4项加强供应链完整性和韧性的举措

- ◆ 保持严格的供应商资格预审程序，所有潜在新供应商在进入认可供应商名单之前，需接受物业管理团队和财务团队的全面评估。
- ◆ 更新供应商资格预审表，记录豁免批准CTOS和SSM评估结果不佳供应商的情况。

- ◆ 扩大供应商资格预审程序，除CTOS和SSM检查外，还加入马来西亚反贪污委员会（MACC）贪污犯数据库的检查。
- ◆ 通过培训、不定期实地考察及HSSE经理和现场人员的审计，定期评估，确保所有正在进行的开发、维护和AEI项目现场符合HSE规范。
- ◆ 为供应商及其他相关外部方定期举办健康与安全培训课程，确保其遵守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年将供应商行为准则纳入供应商评估流程以来，我们定期审查并优化供应商资格预审和评估流程，确保与声誉良好且可靠的供应商合作。通过为供应商设定明确的期望，这大大提升了供应链的效率和韧性。

我们欣然报告，2024年期间未因供应链问题遭受任何罚款或处罚。此外，所有AEIs、发展和维护项目均按计划顺利完成。这些成就体现了我们在保持高效、道德和合规供应链方面的持续努力与成功。

供应商统计

配合2024年供应商评估流程，物业管理团队对Axis-REIT供应商名单上的207家供应商进行评估，所有供应商均为100%本地公司。评估后，有2家供应商因公司注册信息变更而被移除出供应商名单。在这一年里，我们还将7家新供应商加入供应商名单。

管理 实质可持续发展事宜

供应商统计	2024年	2023年	2022年
接受年度评估的供应商数量	207	191	128
接受资格预审的新供应商数量	7	20	66
被暂停资格的供应商数量	0	0	0
除名供应商数量	2	4	3

年度采购: 本地供应商

物业管理部在2024年为Axis-REIT采购72,700,000令吉的商品和服务（不包括政府相关开支），较2023年的196,200,000令吉有所减少。减少的原因是2023年的支出较高，主要由于当时进行的发展和重大AEI项目。按照我们尽可能聘用本地供应商的承诺，我们欣然发现，过去3个财政年度的所有采购均与本地供应商合作。

用于本地供应商的采购总额(百万令吉)	
2024	72.7
2023	196.2*
2022	77.7*

* 由于计算方法更新，此数据已经重列。

供应商培训

配合推动持续流程改进承诺，我们开展供应商培训课程，重点讲解Axis-REIT的HSE政策、安全要求、法规要求和风险评估。我们每年举办的培训课程数量取决于活跃的AEIs、发展和维护项目数量。在2024年，我们共举办32场培训课程，吸引592名来自供应商和服务提供者的参与者，包括家政服务人员。

供应商培训课程		
年	为供应商提供的培训计划总数	参加者总人数
2024	32	592
2023	48	884
2022	34	450

根据ESG标准筛选和审核供应商

在2024年期间，我们继续按照现场供应商评估清单，评估供应商和服务提供者的合规性。我们对健康、安全、环境和人权实践进行ESG审核。物业管理团队对6家主要供应商和服务提供者进行ESG审计。这些审计旨在识别其运营中可能存在的ESG风险，并在必要时制定相应的缓解计划。审计覆盖供应商行为准则、健康、安全与环境政策和环境政策的重点领域，包括劳工标准和人权、健康与安全、质量标准以及环境。我们欣然报告，2024年的审计未发现任何不符合政策和标准的情况。

展望

2025年，我们将继续与供应商和服务提供者合作，进一步优化供应链管理实践。我们将通过严格的资格预审、全面的年度评估和定期的现场审核，确保供应商严格遵守供应商行为准则。

我们将持续致力于保护和维护主要注册供应商的人权，并记录任何不合规情况，采取适当的纠正措施。这些举措将确保我们在整个供应链中始终贯彻ESG价值观、实践和承诺。

除了这些措施外，我们还将开展有针对性的培训和研讨会，提升主要供应商和服务提供者对ESG原则的理解与落实。这种积极的做法不仅巩固我们对可持续发展和道德实践的承诺，也促进与供应链合作伙伴更深层次、更加高效的合作关系。

通过优先开展这些工作，我们旨在建立更具弹性、透明度和责任感的供应链，从而帮助基金实现长期可持续发展目标，并为所有利益相关者创造卓越价值。

管理 实质可持续发展事宜

治理



商业道德



资本



社会与关系

策略支柱



投资



发展



设施管理



房地产



资本管理



治理

商业风险



人力资源



环球



投资

联合国的可持续发展目标



16 和平、正义
强有力的机构

在管理基金过程中,我们坚持最高的商业道德标准,始终确保严格遵守所有法律和监管要求。我们对商业道德的承诺贯穿于营运的各个方面,从策略规划和投资决策,到物业管理、财务和人力资源等日常工作。我们相信,坚守这些原则对于树立无可挑剔的声誉、赢得利益相关者的信任,并确保基金的长期成功和可持续发展至关重要。

为保障利益相关者的利益,我们持续监控并定期评估基金的业务实践和治理框架。我们紧跟政治、经济和商业环境的变化,密切关注新兴因素,如工作场所文化转变、数码化趋势、地缘政治、加强的数据安全和隐私保护要求,以及气候变化风险。这些努力保护基金的制度健全性,并与我们建立灵活、有弹性的组织的目标一致。

董事局在提供卓越领导和治理、确保透明度、问责制和责任感,以指导Axis-REIT的战略方向方面发挥着至关重要的作用。董事局依据董事局宪章执行职务,宪章勾勒出管理公司的核心原则和道德准则,确保董事局有效且负责地履行其职责。此外,董事局还监督指导Axis-REIT的关键政策,包括行为准则、举报政策和ACF政策。

在管理和营运层面,管理公司严格遵守全面的行为准则。该框架体现出我们对保持最高诚信标准的承诺,适用于所有代表管理公司和Axis-REIT的员工。其中涵盖管理利益冲突、保护隐私和保密性、处理礼品与娱乐活动以及维护专业行为标准的指导原则。新员工在入职时由人力资源部门组织入职培训,内容包括行为准则和其他重要政策的介绍。

除了董事局宪章和行为准则外,举报政策和ACF政策为员工、董事、供应商及租户提供明确途径,以报告任何不当行为、刑事犯罪或渎职行为。这些政策符合2009年马来西亚反贪污委员会法令(MACC Act 2009),管理公司承诺在所有商业交易中以专业、公平和诚信的态度行事,并在供应链中始终遵守法律。我们通过供应商行为

准则将这些政策传达给供应链,并将合规检查纳入年度供应商评估流程。

合规团队协助首席执行官监督所有道德和治理事务,确保相关政策和程序得到严格遵守。合规团队与相关专家协商,负责提出对管理公司企业政策和程序的必要修订建议,供董事局审议、评论和批准。这种合作方式确保我们的治理框架始终稳健、相关且有效,推动形成符合道德规范的组织文化。

管理 实质可持续发展事宜



行为准则、举报政策和ACF政策已公开发布，可在www.axis-reit.com.my/investor/corporate_governance.php上查阅。

举报政策

目的：涉及处理所有关于业务、营运或员工的不当行为举报。规定如何公平处理所有提出的问题，并保护举报人的匿名身份。如果问题需要进一步调查，管理公司将进行必要的调查并采取纠正措施。

应用：该政策旨在：

- 1 明确规定为举报提供安全渠道的程序，包括详细的举报程序、文件和调查过程。
- 2 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信和问责制。
- 3 确保利益相关者可以提出关切问题，而不必担心遭到报复。
- 4 为处理所提出的问题，包括与人权和渎职有关的事件，提供明确和保密的程序。
- 5 促进制定预防措施，避免再次发生任何不当和舞弊行为。

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

Axis-REIT有指定的举报电子邮件地址，即integrity@axis-reit.com.my。向这个电邮地址发送的信息将直接发送给作为收件人的管理公司独立非执行董事，从而为提交真实举报提供安全的举报渠道。管理公司将进一步加强并优化举报渠道，确保员工和第三方能够匿名举报任何涉嫌腐败或贿赂的事件，且不必担心遭受报复。

ACF政策

Axis-REIT对所有形式的贿赂和贪污行为实行零容忍政策。

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

应用：该政策旨在：

- 1 明确界定贿赂和贪污行为，以及被法律认定为犯罪的行为。
- 2 为整个组织、相关方以及代表管理公司行事的代理商/承包商提供预防贿赂和贪污的指导。
- 3 支持管理公司的价值观，保持高标准的诚信和问责制。
- 4 通过各种渠道（包括网站、培训课程和入职培训计划）广泛传播。

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

合规主管是ACF政策相关咨询的主要负责人，必要时将寻求专业法律意见。

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

管理 实质可持续发展事宜

关键举措

2024年，我们开展多项重要举措，以加强在整个组织内推行商业道德实践。下表概述这些举措：

举措	说明
审查和修订ACF政策(前称:反贿赂与反贪污政策)	<ul style="list-style-type: none"> 于2024年7月23日修订ACF政策，纳入欺诈条款，并要求所有人员申报并记录价值1000令吉或以上的礼品收据。 将名称更改为ACF政策，以反映诈骗纳入政策范围。
加强董事和管理公司员工的反贿赂意识和责任	<ul style="list-style-type: none"> 2024年7月，举办一次内部培训，向董事们介绍ACF政策修订的内容，同时加深他们对该政策的理解和认知。 2024年12月，为所有在职员工开展反贿赂意识的在线复训课程。 要求新入职员工在完成入职培训后，声明已理解并将遵守行为准则。
加强管理人员人选的筛选工作	<ul style="list-style-type: none"> 加强对管理职位人选的尽职调查和背景审查，并通过MACC贪污犯数据库对人选进行筛查。这样做的目的是确保聘用的管理人员背景清白。
评估组织运作中的贪污风险	<ul style="list-style-type: none"> 2024年6月，我们对项目管理部进行内部审计。
开展KYC评估, 以防范洗钱活动。	<ul style="list-style-type: none"> 从反洗钱的角度对KYC进行综合评估，并将其纳入出售物业时的考量因素。 在出售Axis Steel Centre @ SiLC时，我们首次对买方进行KYC评估。
通过测试组织内部控制, 识别潜在的不足之处和洗钱风险。	<ul style="list-style-type: none"> 进行内部审计，测试现有的内部控制措施，并确定投资和租赁部门将对潜在供应商和租户进行强化尽职调查，以识别可能存在的风险，包括洗钱风险。

管理 实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

关键绩效指标			
	2024年	2023年	2022年
违反合规或不当行为的数量	0	0	0
收到的举报或投诉数量	0	0	0
接受贪污相关风险评估的业务百分比	40%	20%	不适用

按员工类别, 参加反贿赂和贪污相关培训的员工百分比				
	高层管理人员	中层管理人员	执行人员	非执行人员
2024年	100%	100%	100%	100%
2023年	100%	100%	100%	100%
2022年	100%	100%	100%*	100%*

* 不包括培训时正在住院治疗的员工。

我们欣然报告, 随着我们不断审查和改进流程与政策, 以及董事局、高层管理人员和员工持续承诺和遵守, 我们没有发生任何与违反商业道德相关的事件。这种情况一直持续到2024年, 没有发生任何违反合规或不当行为的事件, 也没有举报或投诉。因此, 没有必要采取任何行动。

展望

我们将确保内部营运始终遵守商业道德规范, 并确保我们的流程和政策与2009年MACC法令保持一致。我们将定期审查并更新行为准则、ACF政策和举报政策。我们还将继续进行关于反贪污和反洗钱控制措施的内部审计。我们已指定投资和租赁团队在入驻潜在租户时进行强化尽职调查评估, 同时对投资活动中的供应商进行尽职调查。此举旨在将我们与高风险租户或供应商(例如参与非法、犯罪或洗钱活动者)关联的风险降到最低。我们还将继续对潜在的资产出售活动进行既定的KYC评估。

我们将继续通过持续的培训课程, 向员工和第三方宣传商业道德的重要性, 重点包括道德行为、合规性及举报不道德行为的正确渠道。此外, 我们还将审查并改进现有的尽职调查程序, 评估潜在的业务合作伙伴和第三方, 确保他们遵守反贿赂和反贪污标准。这将包括定期检查并持续监督他们遵守商业道德规范的情况。

管理 实质可持续发展事宜



网络安全与资料保护



我们在业务营运采用并整合科技,以提高效率和生产力,并适应不断变化的消费者行为和期望。在此过程中,我们意识到面临着日益增加的网络安全风险,包括数据隐私和安全问题。因此,管理公司致力于建立安全的数码化环境,以保护这些信息,并维护利益相关者对我们的信任。

租户和员工的信息安全是我们的首要任务。我们时刻保持警惕,采取数据安全措施,保护业务和员工免受网络安全威胁。管理公司主动监控网络安全风险,以防止可能对业务造成潜在影响的数据泄露。我们不断提升和增强网络安全能力,弥补任何不足,并应对快速变化的科技环境中的潜在风险。

我们根据管理公司现有的网络风险政策和程序,管理Axis-REIT的网络安全风险。该政策于2024年1月修订,新增对管理公司采用的备份机制的详细说明和流程。该政策补充管理公司的IT指南,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,确保业务连续性。

除了IT指南和网络风险政策与程序外,管理公司还维护一份网络卫生检查清单,作为采用最佳实践以检测和预防网络安全事件的指南,并根据证监会要求制定适当的策略和预防措施。该清单全面涵盖各种事项,例如意识培训,以及系统更新、网络安全管理、恶意软件保护、访问管理、备份和恢复、事故响应和处理等方面的IT维护和保养。证监会于2023年8月1日发布科技风险管理准则(TRM准则),以在资本市场实体推广稳健和健全的科技风险管理实践。这些实体有一年时间熟悉科技风险管理指引规定的风险管理做法,并在上述指引于2024年8月19日生效前实施适用的IT控制措施。我们与外包IT服务供应商紧密合作,确保遵守TRM指南所规定的风险管理要求。这包括评估现有流程和IT基础设施,找出需要改进的环节。

根据TRM指南的要求,董事局于2024年7月制定并批准我们的科技风险管理框架(TRM框架)。该框架涵盖科技风险管理、科技运营管理、科技服务供应商管理和网络安全管理。2024年12月,进行内部审计,审查所有既定的IT政策,并将“TRM框架”与“TRM准则”进行对比。之后,内部审计员提出必要的改进建议。

资本



知识

策略支柱



治理

商业风险



人力资源



资讯科技

联合国的可持续发展目标



9 产业、创新和基础设施

管理 实质可持续发展事宜

管理公司非常重视数据保护，因为任何潜在的违规行为都可能对基金造成严重影响。为确保符合个人资料保护法的要求，管理公司在Axis-REIT的公司网站以英文和马来文发布隐私通知（涵盖个人资料保护法规定的个人数据保护原则）。管理公司还在隐私通知中提供指定电子邮件地址（pdpa@axis-reit.com.my），用户可以通过该地址提出数据访问、更正及使用限制的请求。

关键举措

我们致力于确保采取最高级别的安全措施，以保护重要的机密信息免受网络威胁。为此，我们维护最新且符合需求的IT基础设施，并订阅结合下一代防病毒、端点检测与响应（EDR）、托管威胁狩猎、综合威胁情报和IT卫生的解决方案。由外包IT服务提供商监控的EDR系统可提供实时保护，防止恶意活动。我们还通过培训和意识提升计划，确保董事和员工充分了解网络风险。

2024年实施的举措：

1 IT灾难恢复计划的实施

在第三方IT服务提供商的协助下，我们于2024年11月20日成功开展首次IT灾难恢复演习。

2 对我们的IT流程和管理框架进行内部审计

在2024年12月，我们进行内部审计，审查所有既定的IT政策，并将我们的TRM框架与证监会的TRM准则进行对比。之后，内部审计员提出必要的改进建议。

我们的首次IT灾难恢复演习由外包IT服务提供商指导，旨在：

- (i) 测试管理公司IT恢复计划的有效性；
- (ii) 帮助员工熟悉技术恢复程序。

演习模拟IT灾难情境，期间管理公司主要办公室的资讯和通讯技术设施被设定为无法使用，恢复演习则在管理公司

指定的异地灾难恢复中心进行。演习顺利完成，达成所有预定目标。由外包服务提供商编写的2024年IT灾难恢复测试报告已于2025年1月提交给董事局。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

通过在网络安全和数据保护方面的努力，我们致力于确保零网络安全事件，防止依赖数据的业务流程中断，并减少停机时间及数据和网络恢复的相关成本。

关键绩效指标			
	2024年	2023年	2022年
网络安全事件数量	0	0	0
经证实的有关侵犯隐私和丢失个人资料的投诉事件	0	0	0

展望

我们通过维护全面的框架来监控、评估和应对潜在的网络攻击，从而积极管理网络安全风险。我们定期审查该框架，以确保其与市场上最新科技保持一致。此外，我们持续监控并确保所有员工遵守个人资料保护法。

我们将进行年度科技审计，以确保信息系统符合监管要求和行业准则。我们还将以适当的保密性和完整性保护IT系统的数据和信息，并确保IT服务营运得到有效管理。这包括在Office365应用多因素身份验证，以提升公司电子邮件访问的安全性。此外，我们将继续开展年度IT灾难恢复演习，确保能够有效应对突发IT事故，并在最短的停机时间内恢复正常营运。

管理 实质可持续发展事宜

环境



能源与碳排放量



资本



自然

策略支柱



设施管理



发展

商业风险



环境

联合国的可持续发展目标



有效的能源和碳管理是管理Axis-REIT物业组合的关键优先事项。管理公司采用整体性能能源与碳管理方法,旨在优化能源消耗和营运成本,降低温室气体排放,并减少基金的环境足迹,以实现我们的可持续发展目标和长期价值创造。

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

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

设施管理团队负责管理基金的能源与碳排放量。HSSE经理负责跟踪和审查

多元租户物业的每月耗电量,并在必要时标示任何异常的耗电模式,以便相关设施经理进行调查并采取纠正措施。

2022年,我们聘请外部顾问对基金的多元租户物业进行能源审计。根据审计结果,我们积极推行措施,降低建筑能耗强度,并提升这些建筑的整体能效。最近,我们还与马来西亚能源委员会(EC)会面,以了解遵守2025年1月生效的能源效率与节约法(ECCA)所需的新要求和准备工作。

关键举措

我们的能源和碳排放量管理措施包括在发展项目和资产增值举措(AEIs)期间安装节能设备和装置。我们还定期开展预防性维护计划,并根据年度

能源消耗模式设定能源削减目标,确保能源使用的责任性。我们引入可量化的能源效率关键绩效指标,并进行独立的第三方审计,以验证披露信息的准确性。

2024年,我们通过获得更多绿色建筑认证、强化能源效率和室内环境质量管理计划,并在整个物业组合推广可持续发展举措,进一步提升发展项目和AEIs的环境、社会及治理(ESG)策略。这包括善用先进科技、加强与利益相关者的合作,以及实施气候适应性措施。

下表总结2024年实施的能源和碳管理策略。

管理 实质可持续发展事宜

 人工照明	使用节能灯（如LED灯和T8灯），最大限度地降低照明所需的能耗，同时保持适当的照明水平
 建筑围护结构设计	优化建筑朝向和窗墙比，减少热量传播，降低机械通风所需的能耗
 采光	在货仓和公共区域安装窗户，减少对人工照明的需求，从而优化善用自然阳光
 公共区域的通风	在公共区域（如楼梯和厕所）开窗，减少对机械通风的需求，从而降低能耗
 碳排放量	根据建筑的能源和水消耗数据，计算和监测运营碳足迹及排放量
 能效改进计划	实施能效改进计划，并定期审查其成果，以实现节能目标
 太阳能光伏就绪楼顶	安装可供实际进入的屋顶，并设计适合未来安装光伏（PV）电池板的承载能力

物业管理业务中的能源和碳管理举措

物业管理业务已整合可持续发展举措，提升物业组合的能源效率，减少能源消耗和碳排放。这些举措旨在降低物业管理运营过程中的范围1和范围2温室气体排放量，具体包括：

- 1 将多元租户物业公共区域的传统照明更换为装有运动传感器的LED照明。这是配合定期进行AEIs的持续举措。
- 2 在可能的情况下，在选定的单一租户物业的翻新项目中，用LED照明替代传统照明。
- 3 定期检查、测试和校准所有MEP系统，确保设备和系统高效运行。
- 4 租赁屋顶空间用于安装光伏板。截至2024年12月31日，整个物业组合中共有529,489平方尺的屋顶空间已租赁给租户，这些租户参与收集太阳能并将其出售给国家电网。此外，我们在单一租户物业的2个租户也在楼顶安装光伏板，以抵消其用电量。
- 5 将所有69项物业的电表升级为TNB智能电表，覆盖物业组合的100%。
- 6 协助租户在部分建筑安装电动车充电设施。
- 7 使用可变制冷剂流量控制系统监控空调系统的能源效率。

管理 实质可持续发展事宜

8 空调系统使用低臭氧消耗潜力和低全球变暖潜力的制冷气体。这符合蒙特利尔议定书的建议。今后，我们将探索为空调系统采购绿色认证的制冷气体。

我们欣然注意到，基金在2024年未因违反环境法律或法规而遭受罚款或处罚。我们也未发现任何不遵守环境法律或法规的情况。

管理与气候相关的风险与商机

在这一年里，我们进行策略评估，以确定和评估与气候相关的短期、中期和长期营运风险和机遇，这些风险和机遇包括急性和长期天气事件，以及监管和营运环境的变化。

 与气候相关的风险和机遇评估详情见本报告第28至31页的“我们的气候旅程”。

在这项工作中确定的风险和相应的机遇根据其对基金的影响进行排序，并纳入企业风险管理（ERM）框架，以确保这始终是我们策略规划和日常营运的核心重点。

我们还进行实质性评估，以评估和了解我们在范围3温室气体排放方面的影响。这包括确定对营运最重要的范围3温室气体排放类别，从而指导我们在未来几年跟踪和监控更完整的范围3温室气体排放数据。

在与租户合作倡导可持续发展的过程中，我们至今已成功与4个租户达成绿色租赁协议。这些绿色租赁要求租户制定可持续发展政策，并使用可持续的设备和设施。它们还要求租户披露其能源和水资源消耗以及垃圾产生的数据。这些数据将纳入我们的气候披露中，符合我们在未来几年扩大范围3温室气体报告举措的计划。

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

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

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

2024年，管理公司积极推进工作，力争实现2022年为基金多元租户物业设定的节能目标。这些目标依然是我们的重点，并将继续在未来一年指导我们的能源举措。

目标

在与2019年设定的基线数据相比，我们力争在2022至2026年期间实现能源消耗和温室气体排放减少1%。

绩效跟踪

与2019年设定的基线数据相比，2024年我们的总能耗减少14.56%，范围1和范围2的温室气体排放量减少13.96%。

年度能源消耗

每年，管理公司都会报告建筑能源消耗总量，包括管理公司直接控制范围内（即多元租户物业的公共区域）的购电量和发电机组（发电机组）的燃料消耗量，以及公司车辆的能源消耗。此外，管理公司每年还对建筑进行审计，以监测能源和水的消耗情况，以及产生的可回收垃圾。Axis-REIT的多元租户物业的绝对能耗和能耗强度详情见下图。

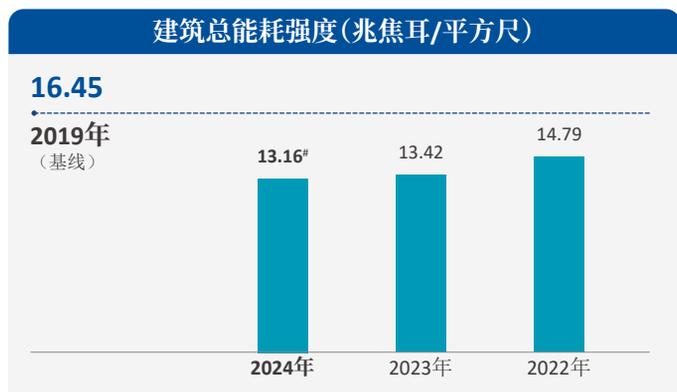
今年，我们将一项新落成的多元租户物业纳入报告范围。然而，通过能源优化措施，我们成功将能耗与2019年设定的基线数据相比降低14.56%，并实现按年1.22%的降幅。建筑能耗强度也从2019年的16.45兆焦耳/平方尺下降至2024年的13.16兆焦耳/平方尺，降幅达20%。

我们将在现有进展的基础上，计划对Axis-REIT物业组合的能源消耗趋势进行更详细的分析，根据需要更新长期减排目标，并优化绩效监控，确保与我们不断发展的可持续发展目标保持一致。

管理 实质可持续发展事宜

年度能源消耗

覆盖范围：包括总部在内的全部营运（100%）



- 注:
- 2024年，管理公司将一项新落成的多元租户物业纳入报告范围。
 - 所列能源消耗总量包括由管理公司直接管理的所有13项多元租户物业（包括管理公司总部）的公共区域，以及用于本基金业务的车辆。
 - 能源消耗总量包括不可再生能源（即购买的电力、汽油和柴油）。Axis-REIT不消耗可再生能源。
 - 电力消耗来自多元租户物业公共区域的电费账单。
 - 发电机组的燃料消耗数据通过燃料表读数确定。
 - 为标准化起见，外购电力消耗（千瓦时，kWh）和发电机组燃料消耗（升）数据已转换为兆焦耳（MJ）。换算系数来源于温室气体议定书范围2指南、2006年政府间气候变化专门委员会（IPCC）国家温室气体清单指南以及国油贸易公司2009年燃料特性数据表。
 - 总能耗的计算方法根据GRI标准。
 - 建筑总能耗强度的计算方法是：将多元租户物业公共区域的总能耗除以这些物业的总公共区域面积。

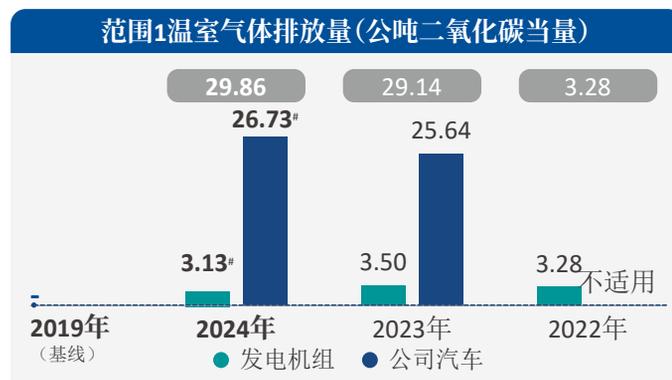
温室气体排放总量(范围1和范围2温室气体排放的总和)

我们监测直接控制的多元租户物业的范围1和范围2温室气体排放。2024年，我们实现了范围1和范围2温室气体排

放量比2019年基线减少13.96%，比2023年按年减少1.3%。范围1和范围2温室气体排放量持续减少得益于能源和碳管理措施，也符合我们将温室气体排放（范围1和范围2的总和）减少到接近零（碳中和），或在2050年或更早实现净零排放的目标。

温室气体排放总量(公吨二氧化碳当量)

覆盖范围：包括总部在内的全部营运（100%）

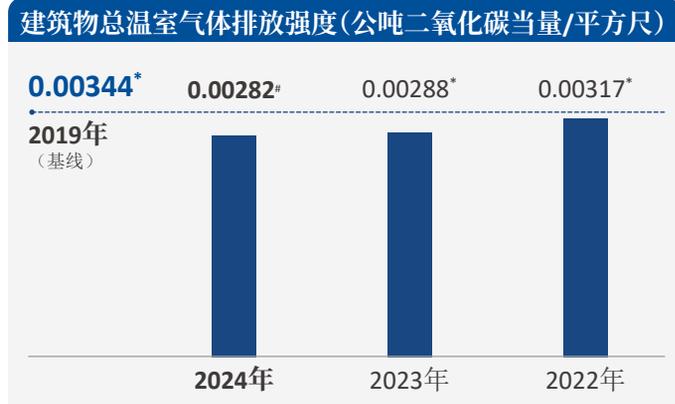


* 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

管理 实质可持续发展事宜

建筑物总温室气体排放强度(范围1和范围2)(公吨二氧化碳当量/平方尺)

覆盖范围：包括总部在内的全部营运（100%）



注：

* 根据能源委员会 (EC) 公布的最新电网排放因子 (GEF)，重列2019年 (基线)、2022年和2023年的范围2温室气体排放数据以及建筑温室气体排放强度数据。

- 2024年，管理公司将一项新落成的多元租户物业纳入报告范围。
- 所列范围1和范围2温室气体排放总量涵盖管理公司直接控制的所有13项多元租户物业 (包括管理公司总部) 的公共区域，以及用于基金营运的车辆。
- 公司车辆的范围1温室气体排放数据仅提供自2023年起的数据，管理公司从该年开始跟踪这些数据。
- 温室气体排放量跟踪二氧化碳 (CO₂) 排放量。这是根据IPCC第六次评估报告 (2022年) 中相应的全球变暖潜势 (GWP) 值计算得出的。
- 范围1温室气体排放的排放系数来源于2006年IPCC国家温室气体清单指南。
- 范围2温室气体排放 (外购电力) 的排放因子来自能源委员会 (EC) 发布的马来西亚电网排放因子 (GEF)。
- 建筑物总温室气体排放强度的计算方法是，将多元租户物业公共区域的范围1和范围2排放总量除以这些物业的公共区域总量。

范围3温室气体排放总量

2024年是我们报告范围3温室气体排放量的第二年，我们从2023年开始监测和披露范围3数据。我们正在不断改进跟踪和监测机制，以确保数据的准确性和透明度。今年，管理公司进行实质性评估，确定范围3温室气体排放的重要类别，并计划将范围3温室气体排放的监测进一步扩大到这些重要类别。

范围3年度温室气体排放量(第6类和第7类)



注：

**2023年的范围3温室气体排放数据已根据环境、食品和农村事务部 (DEFRA) 发布的最新排放系数进行重新计算。

- 范围3温室气体排放数据仅涵盖类别6商务出差和类别7员工通勤，且仅提供自2023年起的数据，即管理公司开始跟踪这些数据的时间。
- 范围3温室气体排放量的计算方法来源于温室气体协议—计算范围3排放量的技术指南和英国政府根据DEFRA发布的公司报告用温室气体换算系数。

展望

我们将继续提高能源效率，减少碳排放量，朝着在2022-2026年的5年目标期内，比2019年设定的基线数据减少1%的能源消耗和温室气体排放量的目标迈进。为此，我们将加快应用先进的能源管理系统和低碳技术，并采取进一步的能源和碳管理措施，包括：

- 2025年在选定物业安装电动车充电设施；
- 委任外部能源顾问，评估多元租户物业的能源效率，以符合能源效率与节约法 (EECA) 的要求；
- 探索建立并提升设施管理团队的技能，以符合能源效率与节约法 (EECA)、最新的消防服务法以及最新的节能科技；
- 未来几年扩展范围3温室气体排放报告披露；
- 根据2024年确定的风险和机遇，在2025年进行气候情境分析，以了解气候变化对物业组合的潜在影响，更有效地分配资源，并采取积极措施来降低风险并利用机遇；
- 在即将进行的租赁谈判中，争取更多绿色租赁；
- 每年为物业组合获得一项额外的绿色建筑认证；

除了推动我们实现可持续发展目标外，这些举措还将促进我们遵守马来西亚的能源法规，如能源效率与节约法 (EECA)，并为计划在不久的将来引入碳税做好准备。我们相信，积极主动的做法能够增强环境管理，创造长期价值，且有助于国家向低碳经济转型。

* 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

管理 实质可持续发展事宜



水源管理



水源以及清洁用水的可及性是关键资产,但在气候变化、环境恶化、用水需求上升和使用效率低下等因素的影响下,依然承受着巨大压力。作为物业所有者和发展商,水源管理是我们可持续发展历程中的关键组成部分。我们的营运依赖于充足且优质的水源,这对空调系统、洗手间设施、清洁、建筑、消防以及许多其他核心物业功能均至关重要。同时,水也是租户开展各自业务营运所需的重要资源。

我们通过多项举措倡导并落实节约与优化用水,包括使用节水型卫生洁具、应用智能水管理科技、推行水循环计划、减少浪费,以及妥善处理废水。上述举措在我们的环境政策、各类绿色建筑认证指南,以及物业管理团队所负责物业的用水监测与管理内部制度的指导下推行。

负责任的水源管理实践也涵盖了水质的维护。我们聘请外部服务供应商协助开展相关工作,并确保符合马来西亚环境部(DOE)所规定的各项要求与标准。

设施管理团队通过监测、分析及报告管理公司直接控制下多元租户物业公共区域的用水量,全面监督基金营运中的水源管理事务。

关键举措

2024年,我们启动新举措,使用世界资源研究所(World Resources Institute)的Aquaduct水源风险图集工具,对旗下所有物业进行水源压力评估。评估结果显示,除了一项位于吉打州双溪大年的物业外,其余物业均不处于高水源压力地区。尽管如此,我们也注意到,自2007年收购该物业以来,供水从未发生中断。我们已将水源压力纳入租户接触流程的考量因素之一,并将继续与租户合作,共同监测和缓解相关风险。

本年度,我们也启动雨水收集计划。我们在Axis Shah Alam Distribution Centre 3重新利用旧有的消防水箱,作为雨水收集箱加以使用。该项目旨

在帮助租户节约用水,于2024年第四季度启动,预计于2025年第一季度完成。

2024年,我们提升Axis Shah Alam Distribution Centre 4的家用冷水管网系统,使该物业的水费降低79%。我们亦持续推行其他水源管理措施,包括监测整个物业组合的用水量,并调查异常用水模式。为加强相关监测工作,我们在部分多元租户物业安装次级计量设备,以更准确评估用水情况,并与相关租户讨论任何异常发现。

除了正在实施的营运措施,我们亦持续在发展项目和主要AEIs中落实可持续水源管理措施。这些可持续水源管理措施是管理公司在发展项目和主要

管理 实质可持续发展事宜

AEIs所推行ESG策略的一部分，并有助于推动绿色建筑认证过程。该过程所涵盖的水源管理措施详见下表：

新发展项目与主要AEIs的高效用水ESG策略	
节水配件	使用WELS评级水配件，减少饮用水使用
用水与漏水检测	使用分项计量，加强对主要用水功能（如景观灌溉、洗手间等）的监控和渗漏检测。
替代水源	将收集的雨水用于景观灌溉和一般清洁等非饮用水用途，以尽量减少饮用水用量。
灌溉系统和景观美化	景观使用耐旱植物，减少饮用水消耗。
用水效率改进计划	实施用水效率改进计划，定期检查节水目标的进展情况。

除了新发展项目和主要AEIs的水源管理策略外，我们还在自身营运及整个物业组合中持续实施优化用水的措施，具体总结如下：

进行中的水源管理举措

举措	2024年最新情况	举措	2024年最新情况
水循环举措	 在选定的单一租户物业安装雨水收集系统，以便将雨水回收用于洗手间、景观美化、一般清洁和其他用途。	水安全评估	 审查储水能力和要求，并根据需要在整个物业组合中安装额外的储水箱/提高储水能力，以便为供水中断做好更充分准备。
	 在Axis Shah Alam Distribution Centre 3将旧消防水箱重新用作雨水收集箱。该项目旨在帮助租户节约用水，于2024年第四季度启动，预计于2025年第一季度完成。		 安装额外水箱，将Shah Alam Distribution Centre 3的储水能力从10,000公升提高到40,000公升。
水压力评估	 通过世界资源研究所的Aqueduct Water Risk Atlas工具，对所有物业的用水压力进行评估。评估结果显示，除位于吉打州双溪大年的一项物业外，Axis-REIT的其他物业均不位于高用水压力地区。尽管如此，我们注意到，自2007年收购以来，该物业从未出现过供水中断的情况。	设备和配件升级	 安装分户计量设备，以准确评估选定的多元租户物业的用水量，并与相关租户讨论结果。
节水意识计划	 继续设置标牌和分发通告，以提高租户、员工、承包商和维修人员的节水意识，并提醒他们节水的重要性。		 提升Axis Shah Alam Distribution Centre 4的家用冷水管网系统，使该物业的水费减少79%。
			 将传统的供水设备更换为节水设备，以优化用水。

管理 实质可持续发展事宜

举措	2024年最新情况	举措	2024年最新情况
预防性维护和监测	 监测多元租户物业的每月用水量。	水质保护	 每周对冷却塔系统的水质进行评估。每6个月将水样送往实验室进行全面检测，以确保水质得到进一步鉴证。
	 通过监控水电表/账单和预防性维护检查，及时发现漏水情况。		 按照能源部的要求和标准，聘请独立实验室每2个月检测一次污水处理厂的水样，检查生化需氧量和悬浮固体。
	 每年清洗水箱并安装滤水器。		
	 定期进行建筑审计，包括水源管理实践。		

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

2022年，管理公司制定减少Axis-REIT多元租户物业用水量的目标。水源管理措施旨在不断提高用水效率，减少水资源浪费，以实现此目标。

目标
在5年内（2022-2026年），将Axis-REIT的多元租户建筑耗水量在2019年设定的基线数据基础上减少至少1%。
绩效跟踪
2024年，总体用水量比2019基准年增加9.8%，而用水强度（WUI）增加5.7%。

2023年，Axis-REIT多元租户建筑物总耗水量比2019年的基线数据增加9.8%。这是由于管理公司直接控制的多元租户物业数量从2019年的10项增加至2024年的13项。2024年，管理公司还在Axis Shah Alam Distribution Centre 3进行防洪减灾项目，项目期间需要大量用水。此外，选定的多元租户物业的租用率自基线数据建立以来大幅上升。例如，Quattro West的租用率从2019年的43%增加至2024年的100%，自然导致该物业的用水量增加。

管理 实质可持续发展事宜

覆盖范围：包括总部在内的全部营运（100%）



注：

1. 年度总取水水量来源于基金13项多元租户物业公共区域的水费单。所提供的数据直接来自水表。
 2. 取水来源仅为市政饮用水。
 3. 取水总量与排入第三方市政下水道系统（即Indah Water Konsortium (IWK)）的水量相同，且耗水量可忽略不计。
 4. IWK未提供排入市政下水道系统的水量数据。
 5. 选择2019年作为基线年，因为这代表疫情前的营运状况。
 6. 用水强度（WUI）的计算方法是将总用水量除以多元租户物业（由管理公司直接控制）的总公用面积。
 7. WUI的计算方法根据能源与环境设计先锋（LEED）评级系统和能源之星（商标为ENERGY STAR）- 一个由美国环境保护局（EPA）和美国能源部管理的计划。
 8. 为了提高数据的准确性，制表的年用水强度数字已四舍五入至小数点后三位。
- [#] 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

展望

今后，水源管理工作将继续聚焦于节水与用水优化。我们将继续致力于在多元租户物业实施节水措施，并增强租户、员工、供应商及承包商对节水重要性的认知。

在未来几年中，我们计划继续开展包括水源管理实践在内的定期建筑审核。这些综合审计将扩展到涵盖大型货仓和制造设施租户的用水数据。我们还将继续推进现有举措，如评估在其他单一租户物业安装雨水收集系统的可行性，通过世界资源研究所的Aqueduct水源风险图集工具监控位于水源紧张区域的物业，并探索新的潜在机遇，以进一步优化用水。

这些举措预计将优化我们的水源管理实践，助力我们实现水源减量目标。然而，考虑到我们快速扩张策略及物业组合中可能增加的多元租户物业，可能会在未来两年内依据新的基线修订水源减量目标。

管理 实质可持续发展事宜



垃圾管理



有效的垃圾管理实践是Axis-REIT的策略重点,因为我们致力于减轻基金对环境的影响,特别是在其快速扩张的背景下。垃圾管理措施旨在为更加绿色的未来做出贡献,同时减轻营运上的挑战,降低潜在的法律和声誉风险。

物业管理团队负责监督Axis-REIT的垃圾管理工作,确保妥善处理来自多元租户物业、AEIs项目和发展项目的垃圾,最大限度地减少基金的环境足迹,避免对利益相关者造成潜在的健康和安全风险。

垃圾管理措施旨在减少运往填埋场的垃圾量,并遵循环境政策、装修手册和5R概念,即“拒绝(Refuse)、减少(Reduce)、再使用(Reuse)、再利用(Repurpose)和回收(Recycle)”的指导原则。

为进一步加强这些努力,在挑选材料、供应商和租户过程中纳入与环境、社会和治理(ESG)相关的要求和标准。我们还在装修手册加入回收条款,以鼓励租户和供应商积极参与回收利用。

一般来说,本基金面对两大类垃圾,即:

一般垃圾

一般垃圾泛指从物业组合的多元租户建筑收集的垃圾。管理公司委托第三方服务供应商从多元租户物业收集一般垃圾、可回收垃圾和电子垃圾。一般垃圾隔日收集,可回收垃圾和电子垃圾每月收集两次。

在收集点,各设施经理会对垃圾量进行称重、记录和确认,并由HSE经理进行核实。

建筑垃圾

建筑垃圾指的是发展项目和主要AEIs产生的垃圾。这些垃圾包括围板、木材、钢筋、废金属、瓦砾以及在施工、翻新和翻修活动中产生的其他建筑材料垃圾。

我们与承包商和供应商合作,尽可能回收和再利用建筑材料,减少发展项目和AEIs产生建筑垃圾的处理量。然而,建筑垃圾的再利用或回收能力在很大程度上取决于所涉及的垃圾类型。我们对建筑垃圾的管理还包括5R概念和翻新手册规定的危害垃圾的安全处置。

管理公司指定一名外包绿色建筑顾问和现场承包商,以监测和记录再利用和回收的建筑材料数量,以及发展项目和AEIs所产生的建筑垃圾数量。

管理 实质可持续发展事宜

我们测量、监控并报告所产生的垃圾，以识别垃圾流向，并评估我们在减少填埋垃圾量方面举措的效果。我们从2022年开始记录垃圾收集数据，并以此为基线制定垃圾管理措施的目标。随后几年的数据将用于评估我们在有效管理垃圾和实现基金整体可持续发展目标方面的进展。

关键举措

在物业管理方面，垃圾管理举措专注于一般垃圾。在“5R”概念的指导下，我们实施多项垃圾管理措施，以更好地监测和追踪多元租户物业以及自身营运所产生的垃圾量，并减少其数量。这些举措包括：

1 通过5R概念促进回收利用

- 为多元租户物业的租户提供回收箱，处理纸张、塑料、金属和玻璃等可回收材料。
- 设立回收站，收集电子垃圾以及其他材料，如仓库木材储存托盘。我们通过醒目的标识和向租户分发通知，鼓励他们使用这些设施。
- 为了减少纸张使用，向租户分发电子通告，而非印刷的纸质版。我们还将内部业务清单和通讯材料改成电子版。其中包括自2021年起向单位持有人提供年度报告的电子版。
- 在办公楼提供回收箱，鼓励办公室员工在日常工作中养成回收习惯。
- 在所有发展项目和重大翻新项目中，积极重复使用和/或回收建筑材料，并收集相关数据。
- 为供应商、设施经理和家政人员举办关于回收利用和垃圾正确处理的培训和简报会。

2 负责任地处理处置垃圾

- 确保由持证垃圾承包商收集一般垃圾，并在经授权的地点按照法规要求，负责任地进行处置。

3 监测垃圾处置情况, 以制定目标和改进措施

- 根据垃圾收集承包商提供的记录，监测和记录在多元租户物业产生的可回收垃圾和电子垃圾。从2021年开始收集的可回收垃圾和电子垃圾的数量，有助于跟踪回收趋势并识别需要改进的领域。
- 除了收集可回收垃圾的数据外，还收集多元租户物业中未回收的一般垃圾的数据。

对于发展项目和主要的AEIs，垃圾管理实践侧重于在项目中采购和使用可持续材料，并实施有针对性的垃圾管理措施。这些措施于2022年推出，包括在可行的情况下，积极重复使用或回收建筑材料。我们还收集有关材料使用量、回收量和垃圾填埋量的数据，以评估我们所做努力的成效，并确保这些努力符合我们的目标，即最大限度地减少垃圾填埋量，同时为绿色建筑认证要求做出贡献。

管理 实质可持续发展事宜

在发展项目和AEIs的有效管理垃圾ESG策略

环境管理实践

- 实施有效的环保计划，包括采购和使用可持续材料，尽量减少建筑垃圾。
- 提供回收箱，收集和储存不同的可回收垃圾，如纸张、玻璃和塑料。

绿色特色与创新

- 提供堆肥箱，鼓励堆肥和使用回收的景观垃圾。
- 实施有效的环保计划，尽量减少拆卸废弃物。
- 在主要排放口检测污水水质，以尽量减少施工期间的水污染。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

一般垃圾

2023年，管理公司制定目标，即在5年内（即从2023年到2027年），根据2022年确定的基线数据，将运到垃圾填埋场的一般垃圾减少10%。

避免丢弃到填埋场的垃圾总量(公斤)

收集的可回收垃圾总量(公斤)	2024年	2023年	2022年(基准年)
纸张	25,050	24,090	19,768
玻璃/金属/铝罐	8,990	8,795	7,421
塑料	6,710	5,930	4,284
电子垃圾	4,170	3,895	4,281
合计	44,920	42,710	35,754

丢弃到填埋场的垃圾总量(公斤)

收集的一般垃圾总量(公斤)	2024年	2023年	2022年(基准年)
一般垃圾	1,125,887	1,183,547	964,010

注：

1. 回收垃圾的数据来自多元租户物业垃圾承包商提供的文件（由管理公司直接控制）
2. 电子垃圾包括灯泡、发射器、旧电脑、灯具、电缆、复印机墨粉/墨盒、电器开关和继电器以及印刷电路板。
3. 一般垃圾的数据来自多元租户物业垃圾承包商提供的文件（由管理公司直接控制）

目标

以2022年设定的基线数据为基础，在5年内（2023-2027年）实现减少10%运往填埋场的垃圾量。

绩效跟踪

与2022年的基线数据相比，2024年的一般垃圾收集量增加16.8%。然而，与2023年的一般垃圾收集量相比，按年下降4.9%。

2024年，从多元租户物业收集近113万吨一般垃圾，比2022年（基准年）增加16.8%。此增长归因于我们管理的物业面积增加，以及基金多元租户物业的更高租用率。

从积极的一面来看，按年比较，2024年的一般垃圾收集量相比2023年减少4.9%。考虑到自2022年以来，我们已经在物业组合中增加3个多元租户物业，这是显著成就。我们还成功地将回收率从2022年的3.6%提高到2024年的3.8%。

尽管我们仍处于实施垃圾管理措施的初期阶段，且尚未达到五年目标期的中点，但我们仍然致力于在2027年之前实现将运往填埋场的垃圾减少10%的目标。

管理 实质可持续发展事宜

产生的垃圾总量组成

年	一般垃圾总量	可回收垃圾总量	可回收率
2024年	1,125,887	44,920	3.8%
2023年	1,183,547	42,710	3.5%
%波幅	-4.9%	5.2%	0.3百分点

注:

1. 回收利用率是用回收利用的垃圾总量除以多元租户物业产生的垃圾总量计算得出的。

建筑垃圾

在管理建筑垃圾方面，再利用/回收措施通常在发展项目的早期阶段达到高峰。2024年，由于Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的发展工作已于年初完成，因此我们没有进一步的建筑垃圾回收和再利用数据。

由于建筑垃圾的性质取决于发展项目和AEIs的数量、类型和规模，以及项目所处的进度阶段，因此我们没有预设的建筑垃圾管理目标。

展望

我们坚定朝着2023至2027年期间将运往填埋场的垃圾减少10%的目标迈进，并以2022年为基准年。在环境政策、翻新手册和5R概念的指导下，我们将继续推进措施，管理物业组合中多元租户物业的一般垃圾。

同时，我们也将继续致力于采购和使用可持续材料，并在可能的情况下，在发展项目和主要AEI项目中回收和再利用建筑材料。我们的目标是减少施工阶段产生的垃圾量，从而在整个营运中实现更高的可持续性，并最大限度地减少环境足迹。为此，我们将加强向员工、租户和承包商推广垃圾减量措施。

管理 实质可持续发展事宜

社会



职业健康与安全



资本



人力 社会与关系

策略支柱



发展

设施管理

商业风险



人力资源

资讯科技

房地产管理

联合国的可持续发展目标



员工、租户、供应商、承包商、服务提供商和访客的健康、安全与福祉始终是Axis-REIT的首要任务。我们遵循高标准职业健康与安全(OHS)实践,确保为所有利益相关者提供安全、舒适的环境。

我们的健康与安全措施符合马来西亚政府制定的法律法规及相关建议,旨在确保物业内所有员工、租户、供应商、承包商、服务提供商和访客的安全与福祉。

管理公司通过其HSE政策解决职业健康安全問題。HSE政策是根据马来西亚1994年职业健康与安全法和ISO 45001:职业健康与安全管理体系制定的,为所有的HSE措施奠定坚实基础,确保员工和利益相关者的健康、安全与福祉。我们致力于满足并超越这些要求,旨在识别并降低与利益相关者健康、安全与福祉相关的任何风险。这主要是通过以下方式实现的:

- 1 展示明显的HSE领导力和对HSE相关事务的承诺。
- 2 在活动中遵循相关的合规守则,遵守适用的标准和程序,致力于实现卓越的HSE。
- 3 实施相关措施,防止因工死亡、受伤、健康不佳和财物损失,并确保保护环境 and 防止污染。
- 4 保持适当的应急措施,并确保对其进行测试,以处理紧急情况。
- 5 促进HSE管理系统和绩效的持续改进,提高员工的HSE能力。

管理 实质可持续发展事宜

物业管理团队负责监督HSE政策的执行情况，确保所有员工、工人（包括承包商）、租户和访客遵守严格的健康与安全协议和标准，并在开展基金业务和营运，以及进入我们的物业时负责任地行事。

我们亦有合格的HSSE经理，定期对工作场所进行检查，以确保管理公司聘用的员工、服务提供商和承包商遵守HSE政策以及健康与安全方面的行业最佳做法。在任何项目/AEIs开始之前，HSSE经理会确保所有承包商接受安全入职培训，并进行现场评估，以确保遵守HSE和人权实践。供应商行为准则也要求供应商遵守我们的政策。

关键举措

我们的职业健康和安全管理举措旨在通过教育和培训活动，以及通过实施HSE政策和确保遵守职业健康和安全管理实践，建立安全第一的文化和工作环境。

安全文化与工作环境

在招标文件中规定我们的HSE要求和期望，并要求承包商和服务供应商遵守这些要求，以此作为接受此类项目的先决条件。这些条件在开工前（动员前）以及整个项目期间都会重申。这些条件包括强调HSE规划、风险评估和控制、营运控制，以及对我们的政策和实践进行验证和提出持续改进的建议。

促进安全文化和工作环境的其他举措包括：

- 1 要求承包商在项目开工前提供一份包含详细风险评估的工作安全分析（JSA）。
- 2 要求承包商承诺遵守HSE（健康、安全与环境）规定，指定一名合格人员监督HSE事宜。
- 3 向所有相关方提供翻新手册，以确保符合HSE要求。
- 4 依法检查、维修和校准电气设备，将危险降至最低。
- 5 每月报告我们的营运在HSE方面的表现，以监督我们持续遵守HSE政策的情况。
- 6 定期进行技术审核和鉴证，确保建筑物保持良好状态。

- 7 确保所有场所（包括空置场所）都能使用用于合规检查的监测程序，以便进行定期监测。
- 8 向职业安全与健康部（DOSH）、BOMBA和建筑发展委员会（CIDB）等相关机构备案，以确保我们建筑内的设备和活动（如适用）符合规定。
- 9 为员工提供个人防护设备（PPE），并确保在项目工地和物业工作的承包商和分包商配备必要的个人防护设备。
- 10 为Axis Shah Alam Distribution Centre 3和Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）的应急小组（ERT）采购医疗设备，如轮椅、担架和急救包。
- 11 Axis Technology Centre屋顶停车场的新坡道完工，新电梯也已开工，方便残疾人进出。



管理 实质可持续发展事宜

安全教育与培训

我们对所有新员工以及外部服务提供商和承包商进行强制性的基本HSE入职培训。我们要求在现场开始建筑维护、保养和翻新工作之前必须完成培训。

我们还为供应商、承包商和租户举办安全意识课程。2024年，我们共举办48场培训课程，涵盖的主题包括安全入职培训、工作场所的社会心理风险管理、法庭案例教训、心肺复苏术和自动体外除颤器认知培训，以及消防安全认知和紧急疏散培训。共有931人参加这些课程，其中包括物业管理团队成员、供应商、承包商和租户。这些课程包括：

- 1 就以往事故的案例研究开展“吸取教训”培训，并详细说明包括雇员和承包商在内的相关各方需要改进的地方。这些培训在发放工作许可证前的动员前上岗培训中进行。2024年，共为592名参与者开设32项课程。
- 2 2024年，在9项多元租户物业安装新的自动体外除颤器后，对员工和租户进行心肺复苏术和自动体外除颤器认知培训。
- 3 支持租户开展与健康有关的企业社会责任活动，赞助租户使用多元租户物业的公共区域开展捐血、健康和其他健康与安全活动。
- 4 每年举行有租户参加的消防演习，以提高租户在实际紧急情况下的应变能力。

除内部课程外，管理公司还派遣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。

下表概述本年度开展/参加的健康与安全培训课程。

课程名称	参与者	主题/涵盖范围	参与者总人数
安全入职培训(32个时段)	承包商/供应商/服务提供商	安全要求、HSE政策、监管要求、危险风险评估	592
2024年工作场所社会心理风险评估与管理准则研讨会	HSSE经理	工作场所社会心理风险评估与管理指南	1
借鉴法庭案件1/2024	HSSE经理	通过以往涉及严重人身伤害和死亡的法庭案例，预防事故的发生	1
2024年全国SOHELP大会	HSSE经理	在实施“SOHELP DIY2022”方面取得突出成绩的最佳实践，特别是噪音暴露管理、化学品管理和人体工程学方面的最佳实践	1
心肺复苏术和自动体外除颤器认知培训(2堂课)	部分ARMB和AFM员工以及租户代表	基本心肺复苏术和自动体外除颤器的使用	120
消防安全意识和紧急疏散培训	AFM员工	紧急情况下的综合知识	40
消防演习和安全协调员简报(10个时段)	ERT成员与安全协调员(租户代表)	建筑应急小组成员与租户指定的安全协调员之间的协调简报会	176

管理 实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

2024年，我们记录2起工伤损失(LTI)事故，并及时向安全和健康部报告。虽然没有罚款或传票，但我们已加倍努力，改进安全措施，防止此类事件再次发生。我们与员工和租户协商采取后续行动，以改进健康和安全措施，并将从这些事故中吸取的经验教训用于今后的培训课程。

受伤案例			
	2024年	2023年	2022年
死亡人数	0 [#]	0	0
工伤损失	2 [#]	0	0
限制工作案例/ 医疗	0 [#]	0	0
急救	0 [#]	0	0
损失工时 事故率*	2.45 [#]	0	0

* 根据GRI 403的定义，损失工时事故率的计算方法是损失工时工伤事故数除以总工作时数，再乘以200,000；2018年职业健康与安全的定义。

非受伤案例			
	2024年	2023年	2022年
火灾/爆炸	2 [#]	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

缺勤率			
	2024年	2023年	2022年
男性	1.64% [#]	1.12%	2.50%
女性	1.04% [#]	1.20%	1.04%

[#] 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

安全天数

	2024年	2023年	2022年
在这一年	364/366 ^{**#}	365/365	365/365
自2019年8月 29日	32 ^{***}	1,585	1,220

** 2024年是闰年。

*** 2024年3月12日和2024年11月29日发生事故；因此，连续安全日计数器当时被重置。

注：安全天数是指没有损失工时的工伤天数（即工人连续丧失工作能力超过4天的严重工伤）。

违规事件/罚款

	2024年	2023年	2022年
不遵守HSE政策 的事件	0 [#]	0	0
违反适用法律 和法规事件	0 [#]	0	0
因违反法规而 被罚款的金额 (令吉)	0 [#]	0	0

展望

我们致力于改进HSE实践，确保我们的物业为员工、租户、供应商、承包商、服务提供商和访客提供安全、良好的工作环境。在来年，我们将继续为员工和多元租户物业的租户举办HSE相关培训和活动，包括年度消防演习和急救课程，以提升实际紧急情况下的应对能力。

此外，我们计划为设施管理团队提供培训，使其成为合格的急救员，从而进一步强化物业内的健康与安全措施。HSSE经理将继续定期进行HSE和人权审计，不仅评估自己的做法，也评估承包商的做法，以确定需要改进的地方。

管理 实质可持续发展事宜



人才开发

资本



人力



财务



知识

策略支柱



治理

商业风险



人力资源

联合国的可持续发展目标



我们以投资于员工为荣, 并始终如一地为员工提供各种机会, 培养人才, 激发动力, 促进员工技能和能力的发展。我们坚信, 有能力、有知识、有才干的员工队伍是公司取得成就的关键因素, 也是建立推动价值创造的组织文化的必要条件。

在过去的一年里, 我们坚持人才发展方针, 积极主动地在各级各类员工中发现、培养和奖励人才。这涉及到对人才的认可、通过培训计划培养能力、奖励成就以及为进一步改进和成长提供反馈。

我们的培训计划旨在提高和更新员工的技能, 确保他们能够适应基金不断变化的业务环境。我们相信, 这将促进人才库的多元化和深度发展, 并为内部招聘和继任规划建立强大的管道, 同时最大限度地降低与人才离职相关的风险。

人力资源部门和部门负责人 (HoDs) 负责为各自的团队成员确定、制定和实施培训计划。我们开展内部指导和辅导计划, 并由行业专家组织外部培训, 提供涵盖广泛主题的课程。

我们确保所有员工都参与年度绩效考核, 这为评估员工的个人绩效、肯定成就、设定目标、提供建设性反馈以及确定进一步人才发展的培训需求提供安排有序的机会。这促进员工与管理层之间的坦诚沟通, 帮助员工了解并调整他们的个人贡献和职业发展, 以实现基金的目标。

除了提高员工技能对基金营运绩效的持久益处外, 我们还相信这种方法通过提供个人发展途径和职业晋升机会, 为员工带来内在价值, 进而促进员工的参与、积极性、生产力和忠诚度。

关键举措

人才培养计划旨在让员工掌握最新的行业知识、先进科技和管理技巧。我们相信, 这些能力建设举措将提升员工队伍, 扩大基金在不断发展的房地产市场的竞争优势。

管理 实质可持续发展事宜

2024年的人才发展举措包括：

- 对所有员工进行年度绩效考核，评估他们的成就、职业需求和计划。通过考核流程，我们可以跟踪员工的优缺点，确定职业发展的最佳人选，并就需要改进的方面提供反馈意见。这包括在董事局、高层管理人员和企业通讯与可持续发展经理的绩效评估中，根据可持续发展关键绩效指标进行评估，包括财务和非财务后果，以反映我们对在整个组织实施可持续发展举措的承诺和重视。2024年，我们对100%的员工进行年度绩效考核。
- 为所有员工提供一般的学习机会和有针对性的学习计划。此举措旨在弥补能力差距，使员工的技能和能力与其个人抱负和职业需求相一致。
- 为所有新员工指定一名“伙伴”，建立支持系统，帮助新人适应新角色。
- 为员工提供培训机会，确保他们持续遵守个人资料保护法以及网络风险政策与程序、健康、安全与环境政策、行为准则及其他相关政策和指导方针。我们聘请一家法律事务所，在2024年11月为所有员工举办ACF政策课程。为提高网络安全技能，我们对员工进行有关网络威胁风险的持续培训和评估演练。我们还组织心肺复苏术和自动体外除颤器认知课程，让员工掌握救生知识。

员工培训计划

2024年期间，我们聘请主题专家、合格的技术培训人员以及相关监管机构等外部人员，为员工提供涵盖广泛主题的课程。这些课程旨在促进培养全面发展的员工队伍，从而加强业务。

在各行各业都在关注可持续发展的今天，确保基金的韧性一直是我们的首要任务。我们举办与环境、社会和治理（ESG）相关的研讨会和课程，以提高内部ESG能力，满足市场需求。网络安全意识培训对于确保员工具备保护资料，免受潜在入侵的技术能力也至关重要。所开设的课程涵盖广泛的主题，包括基本安全、电子邮件安全、网络钓鱼入门、恶意软件攻击和移动设备安全。

培训课程类型	课程类型 (内部/ 外部)	平台 (实体/ 线上)	频次	目标群体	参与者 人数
气候风险优先排序研讨会	外部	实体	不定期	HODs与企业通讯及可持续发展经理	12
策略与风险研讨会	外部	实体	每年	HODs与企业通讯及可持续发展经理	11
消防系统培训	外部	实体	不定期	特定的设施管理员工	41
网络安全意识课程	外部	线上	每季	可使用公司电子邮件的员工	59
ACF政策培训	外部	线上	每年	全体员工	78
气候风险优先排序研讨会	外部	实体	不定期	HODs与企业通讯及可持续发展经理	12

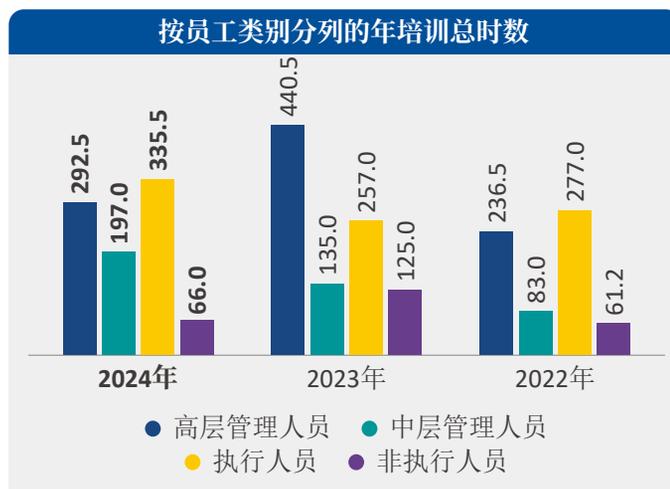
管理 实质可持续发展事宜

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)



2024年，78名员工总共完成891个小时培训，即平均每人完成11.4个小时培训。与2023年的人均12.0个培训小时相比，减少4.8%。2024年培训时数减少反映出这一年内培训需求减少，这与我们项目的进展和完成阶段保持一致。

按性别和就业类别分列的平均培训时数见下表：



注：
1. 按性别分列的每位员工的平均培训时数是根据GRI标准规定的方法计算得出的。

注：
1. 按就业类别分列的每位员工的平均培训时数是根据GRI标准规定的方法计算得出的。

管理 实质可持续发展事宜

定期接受绩效和职业发展审查的员工 (%)

100%

2024年
2023年
2022年



男性



女性

2024年
2023年
2022年

100%

各类培训课程的总培训时数



网络安全
总培训时数
118



健康与安全
总培训时数
180



ESG/可持续性
总培训时数
72



风险与策略
总培训时数
88



行政/营运
总培训时数
261



监管
总培训时数
172

展望

我们将持续推进人才发展和培训计划，为员工提供全面的学习和技能提升机会。这些计划将涵盖实体和在线课程，重点培养核心技术能力和合规知识，同时强化辅助技能，助力打造全面发展的团队。

在2025年，人才发展策略将重点关注具备高成长潜力的员工，识别其培训需求，以加速他们的职业发展进程。我们将识别他们的培训需求，加速其职业成长，实现个人发展潜力。为此，我们将为这些人才提供专业培训、认证课程，甚至学术课程，帮助他们掌握必要的技能和资质。

我们始终坚定不移地致力于提升员工技能，确保他们拥有良好的职业发展路径，同时使其资历、能力和技能与基金不断变化的需求保持同步。此外，我们还将通过适当的健康培训计划，为员工提供全面支持，提升员工满意度与幸福感。

管理 实质可持续发展事宜



多元化与包容性



我们倡导多元化的员工队伍，包括不同性别、种族和文化背景的员工。我们相信，作为一家企业，我们的优势在于能够善用员工的不同思维、技能、背景、经验和领导风格。因此，我们的目标是营造包容且有意义的员工体验，高度重视员工福利和平等的工作机会，让员工通过日常努力，为创造重大的营运、环境和社会影响做出积极贡献。

我们的行为准则、人事政策手册和董事局宪章都体现出管理公司对促进多元化和包容性的承诺。我们在多元化和包容性方面所做的努力由人力资源部负责监督，该部门负责管理员工福利和福利，并处理组织内所有员工关系事务。

我们的行为准则确保在培训、支持、职业发展、薪酬和福利方面为所有员工提供平等的机会。此准则杜绝基于性别、种族、残疾、国籍和文化背景的歧视。人事政策手册强化了这一点，该手册规定适用于所有员工的福利和应享权利，并指示管理公司营造包容的工作空间，欣赏多样性并确保所有员工享有平等的发展机会。

这些关于平等机会和非歧视的政策和指南也适用于人才培养方法，我们采取积极主动的态度，不断发现和培养各层次的员工，以确保员工队伍能够适应基金所处不断变化的商业环境。

在董事局层面，董事局宪章正式确立了我们的承诺，即确保董事局至少有30%的女性董事，并避免单一种族在董事局占据主导地位。

关键举措

为恪守促进多元化与包容性的承诺，我们确保所有员工，无论性别、种族或雇佣类型（即长期员工还是合约员工），都能享有公平的员工福利和权益。这包括为所有员工提供团体人身意外保险、残疾和伤残保险以及全面的住院福利。

在董事局层面，自2023年以来，ARMB董事局的女性代表比例达到50%，超过了MCCG规定的女性代表比例30%的最低目标。此成就反映出管理公司为确保董事局的多元化和性别平等所采取的积极措施。

2024年，管理公司还为员工举办团体活动和社交活动，以提高同侪间的参与度和信任度，增强合作精神和友情，并通过积极的追求促进员工的身心健康。

资本



人力



财务

策略支柱



治理

商业风险



人力资源



资讯科技

联合国的可持续发展目标



3 良好健康
与福祉



5 性别平等



8 体面工作与
经济增长



10 减少不平等



16 和平、正义
与健全机构

管理 实质可持续发展事宜

这些活动包括赞助员工参加半程马拉松和五人制足球赛，以及消防安全意识和紧急疏散培训，以及心肺复苏术和自动体外除颤器意识培训。我们根据以往的员工接触计划以及2024年的持续计划所收到的反馈意见，选择相应的团体活动和社交活动。这些员工接触活动广受欢迎，参与率很高。

此外，管理公司还坚持开放政策，鼓励员工在不受歧视或等级制度限制的情况下，向直接主管提出建议和反馈，以便他们的意见得到听取和考虑。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

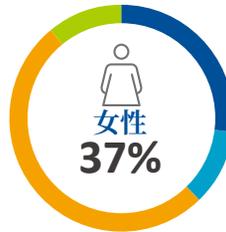
我们在促进多元化与包容性方面所做的努力体现在男女员工比例的合理平衡上。虽然男性员工与女性员工的比例分别为63%与37%，但女性高层管理人员的比例更高，10%的女性员工受委任担任高层管理职务，而男性员工的比例仅为4%。大部分员工的年龄在30至50岁之间，他们从多年的行业经验中积累了丰富的知识和经验。

按员工类别分列的性别构成

于12月31日的总人数：78



高层管理人员	3%
中层管理人员	6%
执行人员	31%
非执行人员	23%



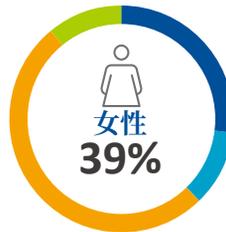
高层管理人员	10%
中层管理人员	4%
执行人员	19%
非执行人员	4%

2024年

于12月31日的总人数：80



高层管理人员	4%
中层管理人员	6%
执行人员	29%
非执行人员	22%



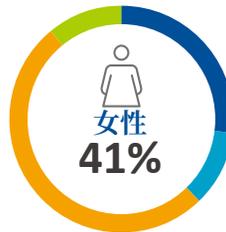
高层管理人员	10%
中层管理人员	4%
执行人员	21%
非执行人员	4%

2023年

于12月31日的总人数：78



高层管理人员	4%
中层管理人员	6%
执行人员	26%
非执行人员	23%



高层管理人员	10%
中层管理人员	4%
执行人员	22%
非执行人员	5%

2022年

管理 实质可持续发展事宜

按员工类别分列的年龄层构成

于12月31日的总人数：78



<30 0%
30-50 8%
>50 5%



<30 0%
30-50 8%
>50 3%



<30 6%
30-50 32%
>50 11%



<30 1%
30-50 17%
>50 9%

2024年

于12月31日的总人数：80



<30 0%
30-50 8%
>50 6%



<30 0%
30-50 8%
>50 2%



<30 8%
30-50 30%
>50 12%



<30 2%
30-50 16%
>50 8%

2023年

于12月31日的总人数：78



<30 0%
30-50 8%
>50 6%



<30 0%
30-50 8%
>50 3%



<30 5%
30-50 28%
>50 14%



<30 4%
30-50 15%
>50 9%

2022年

管理 实质可持续发展事宜

合约工/临时工所占百分比



注：合约/临时工百分比是指合约/临时工人数占员工总数的百分比。

按员工类别分列的新员工总数



按性别分列的新员工



注：
1. 新员工率是指这一年新招聘员工的总数，以占平均员工人数的百分比表示。
2. 平均员工人数是指年初（1月1日）和年尾（12月31日）的平均员工人数。
3. 表中数字已四舍五入至最接近的一位小数点后1，以统一标准和提高数据的准确性。

按年龄层分列的新员工



注：
1. 新员工率是指这一年新招聘员工的总数，以占平均员工人数的百分比表示。
2. 平均员工人数是指年初（1月1日）和年尾（12月31日）的平均员工人数。
3. 表中数字已四舍五入至最接近的一位小数点后1，以统一标准和提高数据的准确性。

管理 实质可持续发展事宜

100% 高层管理人员是本地人

100% 员工是本地人

按员工类别分列的员工流失总数



按性别分列的流失率



注:

1. 流失率是指这一年辞职的员工人数占当年平均员工人数的百分比。
2. 平均员工人数是指年初(1月1日)和年尾(12月31日)的平均员工人数。
3. 表中数字已四舍五入至最接近的一位小数点后1, 以统一标准和提高数据的准确性。

按年龄层分列的流失率



注:

1. 流失率是指这一年辞职的员工人数占当年平均员工人数的百分比。
2. 平均员工人数是指年初(1月1日)和年尾(12月31日)的平均员工人数。
3. 表中数字已四舍五入至最接近的一位小数点后1, 以统一标准和提高数据的准确性。

管理 实质可持续发展事宜

按性别分列的育儿假统计

	2024年		2023年		2022年	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
有资格享有育儿假的员工人数	49	29	49	31	46	32
申请育儿假的员工人数	2	2	1	0	0	0
育儿假结束后返回工作岗位的员工人数	2	2	1	不适用	不适用	不适用
育儿假结束后返回工作岗位并继续任职12个月的员工人数	2	1	1	不适用	不适用	不适用

男女员工基本工资和薪酬的比例(男女薪酬差距)

	2024年	2023年	2022年
高层管理人员	1.0 : 1.3	1.0 : 1.1	1.0 : 1.0
中层管理人员	1.0 : 1.1	1.0 : 1.1	1.0 : 1.1
执行人员	1.0 : 0.9	1.0 : 0.8	1.0 : 0.8
非执行人员	1.0 : 0.6	1.0 : 0.6	1.0 : 0.7

注:

1. 数据仅根据每年12月的基本工资。
2. 计算方法是将男性员工的平均基本薪酬指数化为1，然后比较女性员工的平均基本薪酬在其中所占的比例。
3. 表中数字已四舍五入至最接近的一位小数点后1，以统一标准和提高数据的准确性。

员工敬业度和福利

我们将员工的福利放在首位，为员工提供包容的工作环境，让他们在其中茁壮成长。我们相信，员工的敬业度、发展和认可对于提高工作效率非常重要。为此，我们每年进行一次员工满意度调查，以了解员工的满意度，并考虑他们的反馈意见，从而保持较高的员工留任率。该调查是员工参与自身职业发展的平台，为他们提供分享意见的渠道，使我们能够确定他们的职业发展需求和目标。

年度员工满意度调查涵盖有关工作场所文化、薪酬和福利待遇以及员工接触活动等方面的问题。从调查中收集的数据将用于规划未来的员工接触计划和培训。此外，我们还积极跟踪员工满意度和反馈意见，以制定未来的员工政策，并保持较高的员工留任率。

员工敬业度和福利计划类型

	频次	目标群体
年度晚宴	每年	全体员工
公司旅行	每年	全体员工
私人医疗保险	每年	全体员工
长期服务奖	每年	符合资格员工
Axis教育基金	每年	符合资格员工的孩子
健身活动	不定期	全体员工
健康活动	不定期	全体员工

管理 实质可持续发展事宜

员工满意度



参与员工满意度调查的
员工人数
66名员工 (84.6%)



参与员工满意度调查的
员工人数
66名员工 (82.5%)



参与员工满意度调查的
员工人数
72名员工
(92.3%)



展望

我们将一如既往地致力于营造包容、积极的工作环境，以促进员工成长、敬业度与提升生产力。为了在2025年打造更具包容性和支持性的职场氛围，我们计划为员工提供有关性骚扰与歧视的意识培训。这将有助于员工明确自身在推动尊重、公平与安全职场方面所应承担的责任。

鉴于2024年员工接触计划的参与率高、回响良好，我们将把相关活动延续至2025年。我们也将继续保持平衡的性别比例，并打造能够吸引来自不同背景和文化人才的工作环境。

管理 实质可持续发展事宜



人权与劳工实践



我们在监督劳工管理和人权相关实践方面坚持最高标准。这不仅适用于业务营运,也适用于整个供应链。我们优先考虑工人的公平、道德和公正待遇,坚决反对在业务营运和供应链中使用任何强迫劳动或童工的行为。

我们确保严格遵守马来西亚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适用法令和法规规定的工作时间、工作条件、结社自由和最低工资。此外,我们还鼓励员工在工作与生活之间取得健康平衡,并确保所有员工获得的报酬高于规定的最低工资标准。此外,我们还积极支持员工参与社区活动,前提是这些活动不会造成任何利益冲突。

我们对人权和公平劳动实践的承诺延伸至整个供应链。我们通过供应商行为准则对供应商和服务提供商(包括承包商)实施相同的框架。我们相信,这是维护本基金声誉和取得成功的关键因素。

供应商行为准则要求我们的供应链坚持高标准的人权和劳工实践。这包括我们的供应商和服务提供商必须遵守的各种行为、政策和做法。其中包括

公平的劳动实践、人权考虑以及健康和政策。它亦提到举报政策,用于举报任何违规事件,包括任何违反该框架的非法或不道德商业行为。

物业管理团队每年都会对供应商和服务提供商进行合规性评估,以确保其符合并严格遵守管理公司的劳动惯例、人权标准和马来西亚的雇佣法律。劳工实践严格禁止在业务营运和供应链中使用任何形式的童工或强迫劳动。

有关我们如何传达和执行供应商行为准则的详细信息,请参阅可持续发展事宜“负责任的供应链”。

人力资源部门负责监管所有与雇佣相关的事务,确保所有雇佣行为都符合本地的雇佣法律和劳工标准。

管理公司实行“门户开放”政策,员工可以向高层管理人员提出任何有关侵犯人权的问题。我们的举报政策建立举报渠道,以方便员工举报性骚扰、歧视、危害健康和安全隐患,以及其他不当行为和渎职行为,包括违反人权和公平劳工实践的行为。



管理 实质可持续发展事宜



该政策敦促员工向其直接主管报告此类不当行为的真实情况。此外，如果员工认为此类事件的处理会受到影响，也可以将此类举报上报给首席执行官或ARMB的独立非执行董事。



有关Axis-REIT的行为准则、供应商行为准则和举报政策的更多详情，请访问网站www.axis-reit.com.my/investor/corporate_governance.php

关键举措

我们通过对已注册的主要供应商进行现场人权评估，继续维护人权和公平的劳动实践。2024年接受评估的注册主要供应商包括提供建筑服务、消防服务和安装无现金停车场的承包商。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

2024年，员工或外部各方（如供应商和服务提供商、社区或公众）均未发生与歧视、童工或强迫劳动有关的事件或投诉。

	2024年	2023年	2022年
经证实的侵犯人权投诉数量	0	0	0



展望

管理公司将继续致力于在公司内部以及整个供应链中保护和维护人权及公平的劳动实践。我们将继续对已登记的主要供应商进行现场人权评估，以确定任何违规事件，并在必要时采取后续行动。在基金开展新的发展项目时，我们还将继续聘请外包内部审计师对承包商遵守ESG要求的情况进行审计。



有关供应商评估的更多信息，请参阅本报告第122至124页可持续发展事项“负责任的供应链”。

管理 实质可持续发展事宜



社区活动与伙伴关系



资本



社会与关系

策略支柱



资本管理



治理

商业风险



环球



人力资源



资讯科技

联合国的可持续发展目标



社区活动与伙伴关系是我们实现可持续发展的整体方法中不可或缺的一部分。我们积极主动地与当地社区接触，通过强有力的企业社会责任(CSR)举措，了解并应对他们所面临的挑战。我们致力于通过专门的企业社会责任活动，为弱势社区(尤其是周边社区)提供支持，并与这些社区建立信任和相互尊重，从而创造持久的积极影响。

企业通讯与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，带头识别、参与和协助需要帮助的社区，并为基金提出合适的潜在企业社会责任举措。

近期的社区活动继续侧重于改善贫困儿童、残疾人和体弱者获得医疗服务的机会。这些举措主要与我们的地域分布相吻合，我们与当地的非政府组织合作，以确定和了解这些弱势群体的需求，并探讨基金可以提供支持的方式。我们的举措旨在为目标社区带来超越首年投资成果的长期福祉。为此，我们会在数年内跟踪各项措施的影响，以评估其有效性。

除了CSR项目，管理公司还意识到，基金的发展项目可能会对周边社区产生重大负面影响，尤其是在施工期

间。因此，我们指定的承包商会定期与当地社区领袖接触，了解社区的关切和情绪，以便我们评估和减轻发展项目周围的任何负面影响。我们还在施工告示牌上公布联系方式，鼓励当地社区直接提供反馈意见，从而促进坦诚沟通，建立信任，更直接有效地解决关切问题。



管理 实质可持续发展事宜

向国家肾脏基金会(简称“马来西亚NKF MALAYSIA”)捐赠血液透析机与超声波仪

马来西亚NKF是成立于1969年的非营利性慈善组织，致力于帮助患有终末期肾衰竭、无法获得或负担不起透析治疗费用的马来西亚人。配合2024企业社会责任计划，我们向马来西亚NKF捐赠3台血液透析机和1台超声波成像机，用于其位于士拉央和八打灵再也的洗肾中心。这些仪器于

2024年9月23日在正式仪式上移交给NKF，并从2024年10月起在这些中心全面投入使用。

我们将与马来西亚NKF合作，监测这些仪器在使用期间的影响，以评估该举措的有效性，并在未来制定更有效、更有影响力的计划。



为残疾儿童提供物理治疗和语言治疗

2024年期间，基金继续赞助马来西亚建安智障儿童家福协会（Persatuan Kebajikan Sayap Kasih Malaysia, 前称 IQ70+）的物理治疗和语言治疗项目。该残疾儿童和有特殊需要的儿童之家已在马来西亚福利部注册，位于八打灵再也总部附近。

Axis-REIT于2022年启动此项目，从Pantai医院聘请经过专业培训的治疗师在儿童之家提供物理治疗和语言治疗课程，

并直接支付服务费用给医院。这项赞助旨在确保儿童获得基本医疗和康复服务的权利，帮助他们在未来获得更好的生活质量。

在2024年计划中，Axis-REIT赞助21次物理治疗和22次语言治疗，从2024年8月持续到2025年2月。在整个计划期间，我们定期与中心的护理人员接触，跟踪计划的使用情况和效果，并找出需要改进的地方。



管理 实质可持续发展事宜

捐血活动

2024年12月4日，我们与国家血液中心合作，在Menara Axis举办捐血活动。基金免除了活动所需的大楼门厅和电源插座的日租金。我们还向租户和员工宣传此次活动。活动成功吸引50名符合条件的捐血者前来捐血，每次捐血可挽救多达3条生命。



跟进监测向马来西亚圣约翰救护车 (SJAM) 捐赠救护车的情况

2022年，我们与SJAM建立合作伙伴关系，基金因此赞助一辆救护车，用于SJAM在沙巴的运作。这辆救护车严格按照卫生部的标准进行制造和安装，并于2023年6月在吉隆坡蕉赖的总部正式移交给SJAM。在获得必要的许可证和注册后，救护车于2023年10月运往沙巴州亚庇，并于2023年11月全面投入使用，为伊丽莎白女王医院的紧急医疗服务提供支持。

虽然该计划在2024年没有产生任何进一步投资，但作为协议的一部分，我们继续与沙巴州医院保持联系，以监控救护车的使用情况并评估该计划的长期影响。



管理 实质可持续发展事宜

举措	投资额('000令吉)	成果	2024年受益人数
捐赠医疗设备给马来西亚NKF	150 [#]	捐赠3台血液透析机和1台超声波成像机，予马来西亚NKF位于士拉央和八打灵再也的洗肾中心。	648 ^{1#}
赞助马来西亚建安智障儿童家福协会特殊儿童的物理治疗和言语治疗服务	51 [#]	在7个月内为残障儿童提供21次物理治疗和22次语言治疗	受惠于物理治疗的儿童：7 [#] 受惠于语言治疗的儿童：5 [#]
捐血活动	不适用 ^{2#}	共有50名符合条件的捐血者在活动期间捐血	150 ^{3#}
捐赠救护车给SJAM	不适用 ^{4#}	自2023年11月起在亚庇提供的紧急救护车服务	168 ^{5#}

¹ 受益人按2024年10月至11月期间3台血液透析机的透析次数计算。请注意，这不包括超声波机的使用，因为超声波机是辅助仪器，只有在难以检测到患者静脉时才会使用。

² Axis-REIT赞助使用Menara Axis的门厅进行捐血活动，并免收正常的每日租金。

³ 此估算是根据50名捐血者的血量和马来西亚国家血液中心提供的信息得出，即每次捐血可挽救3条生命。

⁴ 对此举措的投资已于2022年发生并报告，因此在此不再赘述。

⁵ 2024年全年救护车服务受益病人人数。

除上述举措外，我们还继续与地方政府密切合作，改善2024年Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）发展项目周边的基础设施。这包括拓宽和重铺路面，以及升级邻近的排水系统—此举措将惠及整个当地社区。

目标与关键绩效指标(简称“KPIs”)

社区活动与伙伴关系统计数据	2024年	2023年	2022年
CSR投资总额('000令吉)	201 [#]	181	193
受益总人数	978 [#]	85	12

展望

我们将继续致力于成为负责任的企业公民，并将继续投资于能够长期造福弱势社区的举措。我们已拨出200,000令吉用于2025年的社区投资计划，重点为儿童及其他弱势群体提供医疗或服务，尤其是在我们的核心营运区域。我们还将继续与周边社区定期接触，以更好地了解他们的社会和环境问题，并探索潜在的新领域和新举措。

[#] 这些数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

特定关键绩效指标的独立有限鉴证报告

致作为Axis Real Estate Investment Trust（“Axis-REIT”）信托公司的RHB Trustees Berhad（“信托公司”）和作为Axis-REIT管理公司的Axis REIT Managers Berhad（“管理公司”）的董事局。

工作范围

我们受Axis-REIT委托，依据马来西亚认可的鉴证业务准则ISAE3000（修订版）历史财务信息的审计或审阅以外的鉴证业务（以下简称“ISAE3000”），就Axis-REIT截至2024年12月31日财政年度发布的管理实质可持续发展事项报告（简称“可持续发展报告”）相关页面以#号标示的特定关键绩效指标（以下简称“报告事项信息”），执行独立有限的鉴证工作。

报告事项信息

可持续发展报告中，我们提供有限鉴证的报告事项信息包括：

类别	报告事项信息	公制单位
环境 - 能源与碳排放量	总能耗	兆焦耳和兆瓦时
	建筑总能耗强度	兆焦耳/平方尺
	范围1温室气体排放（发电机组、公司车辆）	公吨二氧化碳当量
	范围2温室气体排放	公吨二氧化碳当量
	建筑总温室气体排放强度（范围1和范围2的总和）	公吨二氧化碳当量/平方尺
环境 - 水源管理	年用水量	立方米
	年度用水强度	立方米/平方尺
社会 - 职业健康与安全	受伤案例（死亡、损失工时伤害、限制工作案例/医疗、急救、损失工时事故率）	数量
	非受伤案例（火灾/爆炸、物业/设备损坏、环境污染、收到的传票）	数量
	违规事件/罚款（不遵守HSE政策的事件、不遵守适用法律和法规的事件、因不遵守法规而被罚款的金额）	数量/令吉
	缺勤率（男性，女性）	%
	安全天数	数量
社会 - 社区活动与伙伴关系	企业社会责任（CSR）投资总额	令吉
	CSR受益总人数	数量

有限鉴证仅针对截至2024年12月31日财政年度的信息，并未就较早期间或可持续发展报告中所载的其他内容执行任何相关程序，因此不对上述部分发表任何结论。

工作范围仅限于可持续发展报告中介绍的报告事项信息，不包括与报告事项信息和相关披露所依据的数据和信息无关的数据集或信息；也不包括可持续发展报告之外报告的信息、与历史数据的比较或管理公司的前瞻性声明。

报告事项信息有限鉴证业务的范围，代表Axis-REIT的主要活动和管理公司管理Axis-REIT的运作。在有说明的情况下，某些数据仅限于在管理公司直接营运控制下的多元租户物业的公共区域。

特定关键绩效指标的 独立有限鉴证报告

报告标准

用于报告事项信息的报告标准如下：

- 全球报告倡议组织（GRI）标准；及
- Axis-REIT的内部政策与程序。（以下统称为“报告标准”）

Axis-REIT信托公司与管理公司的职责

信托公司和管理公司负责根据报告标准编制和列报报告事项信息。这项责任包括选择报告标准，设计、实施和维护内部控制，使用与编制报告事项信息相关的假设和估计，使其不存在因欺诈或错误造成的重大错报。

我们的职责

我们的责任是就我们是否注意到有任何情况导致我们认为可持续发展报告中呈报的报告事项信息在所有重大方面未按照报告标准编制发表我们的结论。

我们已根据与信托公司和管理公司商定的职权范围执行有限鉴证工作，包括根据ISAE 3000执行工作。该标准要求我们计划并执行审计工作，以有限鉴证可持续发展报告中呈报的报告事项信息是否不存在重大错报。错报可能源于欺诈或错误，如果个别或总体错报可能会影响用户根据报告事项信息做出的决策，则被视为重大错报。由于欺诈可能涉及串通舞弊、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，因此无法发现由欺诈造成的重大错报的风险高于由错误造成的错报。

根据ISAE 3000开展的有限鉴证工作包括评估Axis-REIT在编制报告事项信息时所使用的报告标准是否适合Axis-REIT，评估是否因欺诈或错误而导致重大错报的风险，在必要情况下应对评估的风险，以及评估可持续发展报告中报告事项信息的整体列报情况。我们认为所获得的证据是充分和适当的，为我们得出有限鉴证结论提供了依据。

固有限制

有限鉴证审计工作的固有限制包括判断的使用和数据的选择性测试，这意味着可能会发生欺诈或错误，但在审计过程中不会被发现。我们的审计工作并非旨在发现编制和列报的报告事项信息的内部控制中的所有薄弱环节。因此，可能存在未发现重大错报的风险。

鉴于报告事项信息的特点，以及使用管理公司内部制定的确定、计算和估算此类信息的定义和方法汇编源数据，为非财务信息执行有限鉴证审计也存在固有风险。由于没有一个机构来确定报告事项信息的评估和衡量标准，因此可以选择不同但可接受的衡量技术，这可能导致衡量结果存在重大差异，并影响可比性。对数据相关性、重要性和准确性的定性解释取决于个人的假设和判断。此外，当信息依赖于独立第三方得出的因素时，我们的有限鉴证工作并不包括对这些因素和其他第三方信息的推导进行审查。

特定关键绩效指标的 独立有限鉴证报告

已履行工作的摘要

有限鉴证业务中所执行的程序，在性质和时间上与合理鉴证业务有所不同，且其覆盖范围也较合理鉴证业务为小。因此，在有限鉴证业务中获得的鉴证水平大大低于在合理鉴证业务中获得的鉴证水平。

我们对报告事项信息的有限鉴证工作包括主要对负责编制可持续发展报告中报告事项信息的人员进行询问，并酌情应用分析和其他证据收集程序。这些程序包括：

- 询问负责报告事项信息的人员，以了解与编制报告事项信息的工作相关的流程以及对这些流程的基本控制；
- 询问负责Axis-REIT报告事项信息的数据收集、整理和报告的人员；
- 确定报告事项信息是否因欺诈或错误而存在重大错报的风险，设计并执行适合具体情况的有限鉴证程序，以获取充分、适当的证据，包括
 - (a) 对选定地点进行实地考察，以了解数据收集过程、源数据和适用于这些地点的相关假设；
 - (b) 对照Axis-REIT的报告标准，检查用于计算报告事项信息的公式和输入；以及
 - (c) 以抽样方式比较报告事项信息与相关基本证明文件的相应资料；及
- 根据报告标准检查报告事项信息的列报和披露是否适当。

虽然我们在确定程序的性质和范围时了解了Axis-REIT与业务相关的内部控制，但有限鉴证业务并非旨在对Axis-REIT内部控制的有效性提供结论。程序不包括测试控制或执行与检查信息技术系统内数据的汇总或计算有关的程序。

我们的独立性和质量管理

我们遵守马来西亚会计师公会的附则（关于职业道德、行为与执业）以及国际会计师道德标准委员会颁布的国际职业会计师道德守则（包括国际独立性标准）所规定的独立性及其他道德要求。该守则是建立在诚信、客观、专业胜任与应有谨慎、保密以及专业行为等基本原则之上的。

我们采用马来西亚认可的质量管理标准，即ISQM 1执行财务报表审计或审核或其他鉴证或相关服务业务的公司的质量管理。因此，我们必须设计、实施和运行一套质量管理体系，包括有关遵守道德要求、专业标准和适用法律及监管要求的政策和程序。

结论

根据已执行的程序，我们没有注意到任何情况，使我们相信可持续发展报告中呈现的报告事项信息在所有实质层面没有按照报告标准进行编制。

特定关键绩效指标的 独立有限鉴证报告

使用限制

我们的工作是为了使我们能够在报告中对上述事项作出有限鉴证的结论，我们的报告是根据聘用条款专门为信托公司和管理公司董事局编写的，而不是为了其他目的或在任何其他情况下使用。对于我们的工作、本报告或我们得出的结论，我们不接受或承担除信托公司和管理公司董事局以外的任何其他方的责任。我们同意将本有限鉴证报告纳入Axis-REIT截至2024年12月31日财政年度的综合年度报告中，但报告接收方须清楚了解，我们对其不承担任何关照责任。任何第三方若依赖本报告，须自负风险。

Baker Tilly Monteiro Heng PLT
201906000600 (LLP0019411-LCA) & AF 0117
特许会计师

吉隆坡
日期：2025年2月28日

BURSA LINK

可持续发展绩效报告

指标	计量单位	2023年	2024年
证交所(反贪污)			
证交所C1(a)按雇员类别分列, 接受过反贪污培训的雇员百分比			
高层管理人员	百分比	100.00	100.00
中层管理人员	百分比	100.00	100.00
执行人员	百分比	100.00	100.00
非执行人员	百分比	100.00	100.00
证交所C1(b)接受贪污相关风险评估的业务所占百分比	百分比	20.00	40.00
证交所C1(c)经确认的贪污事件及应对措施	数量	0	0
证交所(社区/社会)			
证交所C2(a): 用于上市发行机构以外目标受益人所处社区的投资总额	令吉	181,000.00	201,000.00
证交所C2(b)社区投资受益人总数	数量	85	978
证交所(多元化)			
证交所C3(a)按性别和年龄组分列的各类雇员百分比			
按雇员类别划分的年龄层			
高层管理人员 (30岁以下)	百分比	0.00	0.00
高层管理人员 (30岁至50岁)	百分比	8.00	8.00
高层管理人员 (50岁以上)	百分比	6.00	5.00
中层管理人员 (30岁以下)	百分比	0.00	0.00
中层管理人员 (30岁至50岁)	百分比	8.00	8.00
中层管理人员 (50岁以上)	百分比	2.00	3.00
执行人员 (30岁以下)	百分比	8.00	6.00
执行人员 (30岁至50岁)	百分比	30.00	32.00
执行人员 (50岁以上)	百分比	12.00	11.00
非执行人员 (30岁以下)	百分比	2.00	1.00
非执行人员 (30岁至50岁)	百分比	16.00	17.00
非执行人员 (50岁以上)	百分比	8.00	9.00
按员工类别划分的性别群体			
高层管理人员 (男性)	百分比	4.00	3.00
高层管理人员 (女性)	百分比	10.00	10.00
中层管理人员 (男性)	百分比	6.00	6.00
中层管理人员 (女性)	百分比	4.00	4.00
执行人员 (男性)	百分比	29.00	31.00
执行人员 (女性)	百分比	21.00	19.00
非执行人员 (男性)	百分比	22.00	23.00
非执行人员 (女性)	百分比	4.00	4.00
证交所C3(b)按性别和年龄层分列的董事百分比			
男性	百分比	50.00	50.00
女性	百分比	50.00	50.00
30岁以下	百分比	0.00	0.00
30岁至50岁	百分比	17.00	17.00

内部鉴证

外部鉴证

无鉴证

(*)经重列

BURSA LINK

可持续发展绩效报告

指标	计量单位	2023年	2024年
证交所(多元化)			
50岁以上	百分比	83.00	83.00
证交所(能源管理)			
证交所C4(a)能源消耗总量	兆瓦特 [^]	3,867.95	3,820.61
证交所(健康与安全)			
证交所C5(a)工伤死亡人数	数量	0	0
证交所C5(b)损失工时事故率 (LTIR)	比率	0.00	2.45
证交所C5(c)接受健康与安全标准培训的员工人数	数量	53	40
证交所(劳工实践与标准)			
证交所C6(a)按员工类别分列的培训总时数			
高层管理人员	小时	441	293
中层管理人员	小时	135	197
执行人员	小时	257	336
非执行人员	小时	125	66
证交所C6(b)合约工或临时工占员工总数的百分比	百分比	13.00	14.00
证交所C6(c)按员工类别分列的员工流失总数			
高层管理人员	数量	0	1
中层管理人员	数量	1	0
执行人员	数量	1	3
非执行人员	数量	0	0
证交所C6(d)经证实的侵犯人权投诉数量	数量	0	0
证交所(供应链管理)			
证交所C7(a)花费在本地供应商的百分比	百分比	100.00	100.00
证交所(资料隐私与安全)			
证交所C8(a)经证实侵犯客户隐私和丢失客户资料的投诉数量	数量	0	0
证交所(水源)			
证交所C9(a)用水总量	兆升	103.728000	106.710000
证交所(垃圾管理)			
证交所C10(a)垃圾产生总量	公吨	1,226,257.00	1,170.81
证交所C10(a)(i)成功避免丢弃的垃圾总量	公吨	42,710.00	44.92
证交所C10(a)(ii)直接丢弃的垃圾总量	公吨	1,183,547.00	1,125.89
证交所(排放管理)			
范围1的排放 (公吨二氧化碳当量)	公吨	29.14	29.86
范围2的排放 (公吨二氧化碳当量)	公吨	2,906.09*	2,867.25
证交所C11(c)范围3的排放 (以每公吨二氧化碳当量为单位, 至少包括商务出差和员工通勤类别)	公吨	212.23*	181.68

[^] 这指的是兆瓦时。

内部鉴证

外部鉴证

无鉴证

(*)经重列

企业治理 总览声明



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

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

以下篇章描述管理公司的主要企业治理框架、实践与政策, 按照马来西亚企业治理守则(简称“MCCG”)所定义Axis-REIT作为大型公司的地位为依据。此框架、实践与政策基本上符合MCCG的建议。

原则A 董事局领导力与实效力

Axis-REIT管理公司

作为Axis-REIT指定的管理公司, ARMB对本基金的资产拥有一般权力。管理公司的主要责任是为了单位持有人的利益管理本基金的资产和负债, 以诚实、谨慎和勤奋的态度行事, 并在任何时候都符合单位持有人的最佳利益。

在董事局领导下, ARMB制定本基金的策略方向, 并向Axis-REIT信托公司提出关于收购、脱售、增值和发展的相关建议。同时, 管理公司亦负责监督本基金的业务规划、资本管理和风险管理职能。

ARMB是资金市场服务许可证(CMSL)持有者, 受2007年资金市场和服务法令监管。因此, 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:

董事局的责任

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



董事局在履行受托领导职能方面的角色和责任详情, 请参阅董事局宪章, 该宪章可在Axis-REIT公司网站www.axis-reit.com.my上查阅。

企业治理 总览声明

可持续发展的治理结构

良好的ESG管理需要强大领导力，以确保日常营运和商业决策致力于实现本基金的愿景和可持续性目标。这反过来又能赢得所有利益相关者的信任和信心。

董事局，连同首席执行官和各部门主管（HODs），以及企业通讯与可持续发展经理负责整个基金的可持续性管理。首席执行官和各部门主管（HODs），以及企业通讯与可持续发展经理组成Axis-REIT的可持续发展团队。



董事局

- 批准ESG策略与目标/关键绩效指标
- 定期评估整体的ESG相关表现与进展
- 监督可持续发展举措，以及ESG相关风险与策略的管理工作，包括气候相关风险与商机
- 确保将与ESG相关的风险与策略（包括气候相关的风险与机遇）纳入业务计划、各项策略、预算，以及投资与出售建议的决策过程中



首席执行官

- 开发并管理可持续发展举措
- 识别、评估并管理ESG相关风险，包括气候相关风险与机遇
- 制定符合业务计划的ESG相关策略，包括气候相关风险与机遇
- 评估关键可持续性行动计划的影响和进展情况
- 通过将ESG相关风险纳入企业风险管理程序，确保缓解这些风险



各部门主管



项目管理



投资/业务发展



财务



合规



房地产



设施管理



人力资源

- 落实、监督与定期报告由首席执行官制定并获董事局批准的可持续发展举措、措施与行动，包括气候相关事宜



企业通讯与可持续发展经理

- 与首席执行官和各部门主管紧密合作，协调已批准的可持续发展举措，包括气候相关事宜与行动计划，过后监督并报告这些举措的进展与影响

企业治理 总览声明

董事局成员组合

董事局由来自不同专业背景的执行董事和非执行董事所组成。这使得高层管理人员在审议与本基金的管理和经营有关的问题时，能够善用他们广泛的专业知识和商业经验。



鉴于董事局成员的技能和能力组合，董事局对目前的组成感到满意。董事局还注意到，其组成符合证监会上市房地产投资信托基金独立代表指南和证监会CGCMI指南关于性别多元化的规定。



董事局、董事委员会与各别董事的每年评估

董事局聘请第三方咨询公司Archer Consulting Group Sdn Bhd (ACG)，以促进对董事局、董事委员会和各别董事的独立评估。ACG在2024年10月2日至2024年10月18日期间通过与每位董事单独面谈进行这些评估。



2024财政年的成果:

提名委员会审阅ACG对董事局、董事委员会及各别董事的评估结果。在此基础上，董事局对现有的董事局结构和组成感到满意，董事局认为，每位董事在领导和决策方面都卓有成效。

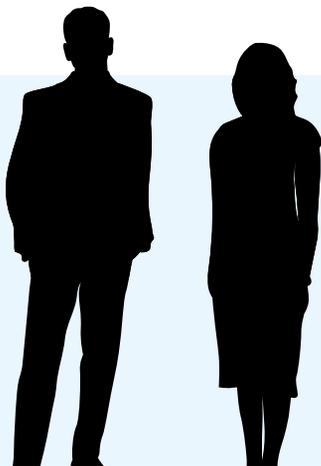
企业治理 总览声明

董事局主席与首席执行官

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

董事局主席

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



首席执行官

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

企业策略与目标设定

2024财政年度伊始，董事局审查并批准Axis-REIT的预算，该预算为每个部门执行该年度的业务计划制定财务路线图和目标。

在每季的会议上，董事局都会审查和评估管理公司对已批准的行动计划的执行情况，以及在实现2024-2025年企业策略设定和批准的目标和主要绩效指标方面的进展情况。2024财政年的进展、成就和目标见第104至105页。



2024财政年的成果:

在2024年12月举行的策略研讨会上，可持续发展团队审查并更新2025-2026年的企业策略与目标。相关修订随后于2025年1月23日召开的董事局2025年首次会议中获得批准与采纳。2025-2026年企业策略见第99至105页。

气候管理承诺

配合环境管理计划，ARMB已承诺推动Axis-REIT努力减少温室气体排放，目标是实现接近零排放（碳中和），或于2050年或更早达致净零排放。可持续发展团队目前正在制定相关路线图，以落实该承诺，并计划于2025年提呈董事局审批。

评估董事局和可持续发展团队

董事局已评估可持续发展团队在2024财政年度的整体进展情况及已达成的目标，并对团队在本年度展现出的承诺、进展与成就表示满意。

此外，在ACG进行的董事局年度评估中，亦评估了董事们在推动2024至2025年ESG行动计划与目标方面的领导力与承诺。



2024财政年的成果:

ACG的评估结果表明，董事们致力于监督预定的可持续发展目标的进展和实现情况。随后在2025年1月，董事局委任主席负责监督气候变化相关风险。

企业治理 总览声明

董事局会议与程序

董事局每季度举行一次会议，并在2024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2024财政年举行的季度会议上，董事局将会：



审查、讨论和批准发布Axis-REIT的季度和年度财务结果的发布



审查拟议的收购和/或脱售、企业计划、年度预算、信贷控制报告、资本管理建议、房地产报告、设施和项目管理报告、投资者关系报告与其他营运报告等。



根据之前批准的预算，审查Axis-REIT的财务表现



审查高层管理人员提交的其他提案



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。首席财务长、房地产主管、投资主管和投资者关系与业务发展高级经理作为管理公司各部门主管，也出席会议，汇报报告，并协助审查和讨论提出的问题和事项。这种结构和会议的参与使董事局能够监督、评估和监测高层管理人员在处理管理公司和Axis-REIT业务方面的表现。

在每次董事局会议之前，执行委员会都会开会审查高层管理人员的所有报告和建议。此后，执行委员会编写全面的执行委员会报告，并在董事局会议上提交给董事局。这些执行委员会的报告包括财务和营运方面的最新情况，以及供董事局考虑、审议和决定的提案和建议。

公司秘书协助传播与董事局会议有关的信息，在每次会议前不少于7天向所有董事发送会议通知和议程。相关的会议文件也会在会议通知发出后，在切实可行的情况下，在每次会议前5个工作日内，尽快汇编并分发给所有董事。

非执行董事之间的会议

在2024年10月28日召开的董事局会议上，由非执行董事们单独并私下开会，讨论策略、治理和营运问题，执行董事和高层管理人员均不在场。

取得信息与忠告

董事局所有成员都可以在董事局会议上，以及通过既定的渠道进行查询，获得有关管理公司和Axis-REIT的所有信息。一般来说，信息是通过电子邮件传达给董事的。董事局也会收到由财务部门分发的每月财务更新，这使董事局能够监测和评估本基金的业绩和前景。

所有董事都可以通过负责保管这些公司文件的公司秘书，查阅管理本基金和管理公司的规则和条例，以及经董事局批准的政策和准则。其中包括政策、指南与董事局所批准的其他此类文件。

管理公司能够向融资方和顾问小组征求意见，他们在融资、资本市场、法律、物业评估和工程尽职调查等方面提供专业意见。这种获得专家建议的途径确保董事局的决策机制是知情的、有效的和以结果为导向的。

公司秘书与合规主管

董事局由一位具有专业资格和能力的公司秘书所支持，他也是管理公司的合规主管。公司秘书负责组织董事局、董事委员会和单位持有人的所有会议，确保他们遵守适用的政策、规则和程序。作为合规主管，公司秘书还协助首席执行官处理法律和企业合规事宜，与基金的外部事务律师和专业顾问保持联络并密切合作，以确保在任何时候均符合所有相关法规。

企业治理 总览声明

公司秘书出席在2024年财政年举行的所有董事局、董事委员会与单位持有人大会等会议，记录并编写每次会议的记录，供各主席批准。公司秘书还确保所有合规要求，如定期公告、监管呈件和法定报表都符合法律、法规和规章的规定。

公司秘书促进董事局、董事委员会和高层管理人员之间的沟通，并向董事局通报所有相关的监管变化。



2024财政年的成果:

在2024财政年，公司秘书向董事局汇报所有值得注意的监管更新。这些更新主要包括以下内容：

- 交易所强制规定呈报ESG绩效数据
- 修订证监会上市房地产投资信托基金（REIT）指南以及主板上市条例（MMLR），以调整REITs发布年度报告及召开年度大会的时间表
- 自2025年3月1日起，年度大会须以实体或混合方式召开
- 国家可持续发展报告框架（NSRF）

企业政策

作为Axis-REIT的管理公司，ARMB在管理本基金时，依据多项企业政策进行指导与管治。相关政策可于Axis-REIT的企业网站查阅，并会持续检讨与更新，以反映最新的监管要求及营运环境。



2024财政年的成果:

董事局在2024财政年审查Axis-REIT企业政策。董事局未对董事局宪章、行为准则或举报政策作出修改；但若干政策已获更新，包括网络风险政策与程序、反贪污防诈骗政策（前称反贿赂反贪污政策）以及业务连续性规划政策。在这一年内，董事局亦批准科技风险管理框架，以符合证监会发布的科技风险管理指南。

政策	范围	2024财政年修订
董事局宪章	明确说明董事局、董事与董事委员会的职责	无
行为准则	概述管理公司及其员工应遵守的职业行为规范、适当做法及道德规范	无
举报政策	协助管理有关财务报告、合规、违规行为及其他舞弊行为等方面的不当行为报告与索赔事宜	无
网络风险政策与程序	引导网络风险管理，以维护机密性、诚信与可得资料或数据	- 在2024年1月23日修订，以纳入系统与服务器后备系统的详情
反贪污防诈骗政策 (前称: 反贪污反腐败政策)	作为鉴定、认出和处理管理公司日常业务和营运过程可能出现的贿赂和贪污行为的指南，以促进管理公司在任何时候对合法和道德规范的承诺	- 该政策已于2024年7月23日修订，新增有关欺诈的条文，并规定任何人员须申报并记录所收到估值为1,000令吉或以上的礼品。 - 因纳入防止欺诈相关内容，此政策更名为“反贪污防诈骗政策”。

企业治理 总览声明

政策	范围	2024财政年修订
业务连续性计划	概述管理公司业务连续性管理程序，旨在确保在重大事件发生期间或之后，业务能够持续运作并履行业务义务。	<ul style="list-style-type: none"> - 2024年7月23日首次修订，新增篇章应对人力资源相关突发事件，明确确定并培养人员填补关键职位空缺，同时通过实习计划等方式，正式构建员工人才储备。 - 2024年10月28日进一步修订，增加IT灾难恢复规划流程。
科技风险管理框架	提供管理科技风险、科技营运、科技服务供应商及网络安全的框架	<ul style="list-style-type: none"> - 此框架于2024年7月23日根据证监会发布的科技风险管理指南新制定。

董事局薪酬和薪酬政策

由于Axis-REIT由ARMB进行外部管理，基金本身没有董事或员工。董事们都是私人拥有的公司——ARMB的董事局成员。ARMB在董事局的策略领导下，确保委任经验丰富和资质优良的人员来处理其日常业务。管理公司的所有董事和员工都由管理公司而不是由基金支付报酬。

负责确定董事薪酬政策框架的薪酬委员会详情，载于下文的薪酬委员会篇章。

董事局的薪酬政策记载于管理公司董事局宪章中。薪酬框架涵盖对董事薪酬与基金财务表现的对比审查，以及基金在非财务关键绩效指标方面预定目标的达成情况。

在上述薪酬政策的指导下，薪酬委员会审查执行委员会提交的年度薪酬建议。薪酬委员会主席是一名独立非执行董事，她将善用自己的经验和阅历促进对薪酬建议的审查。董事局认为，薪酬委员会主席的独立性有助于实现客观公正的审查过程。

在2024财政年，薪酬委员会对首席执行官及其他董事薪酬待遇进行年度审查。在审查首席执行官薪酬时，薪酬委员会考虑首席执行官的领导力、绩效及对Axis-REIT的贡献，特别是已达成的非财务及ESG相关目标，这些都作为关键

评估指标。董事酬金根据市况和本基金的财务表现进行审查。此外，委员会还考虑了管理公司在2024财政年度内，由可持续发展团队推动的ESG努力与成就。所有的建议随后都提交给董事局，供其做出最终决定，涉及利益关系的董事弃权投票则由公司秘书记录在案。

高层管理人员的所有薪酬事宜均由执行委员会审查和决定，如有需要，则会根据具体情况寻求董事局的指导和/或批准。

下文简要概述现任董事在2024财政年的薪酬情况（包括薪金、其他酬金、费用、会议津贴及实物福利）：

年薪范围	执行董事	非执行董事
0令吉 - 200,000令吉	1*	-
200,001令吉 - 400,000令吉	1	4
400,001令吉 - 600,000令吉	-	-
600,001令吉及以上	1	-

* Takim Khan Myhre先生是替代董事，身为管理公司员工的他，领取工资。

注：由于董事和高层管理人员的薪酬由ARMB（一家私人公司）支付，因此不披露其个人薪酬详情。管理公司认为，上述概述已足够用于公开披露，且不披露个人薪酬对保护管理公司及其职员的利益至关重要。

企业治理 总览声明

董事委员会及其角色

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

执行委员会

- 依据董事局确立与批准的愿景与使命，治理管理公司与Axis-REIT的业务
- 监督与监控管理公司与Axis-REIT的日常业务活动
- 监督管理内部人才与高级领导层/主要管理层团队及其传承计划

审计委员会

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

薪酬委员会

- 向董事局推荐执行与非执行董事以及高层管理人员（如有必要）的薪酬政策框架
- 不时审查薪酬框架，确保管理公司吸引并留住具备卓越才能的人才

提名委员会

- 确保管理公司招募、保留与提升最好的执行与非执行董事
- 审查董事局级别的传承计划
- 评估董事局结构、规模与组合
- 评估董事综合的技巧、知识与技能水平

上述所有的董事委员会均受到各自职权范围所引导。审计委员会、提名委员会与薪酬委员会的职权范围，可在Axis-REIT的企业网站取得。

审计委员会

审计委员会负有责任确保管理公司的财务报告系统、内部监控与风险管理系统都健全。

 审计委员会报告包含委员会于2024财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一篇章。

薪酬委员会

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

虽然薪酬委员会的阵容与MCCG的建议有所不同，对董事局而言，执行委员会的看法在讨论过程不可或缺，尤其是审查首席执行官的薪酬提议。这是因为执行委员会监督Axis-REIT的主要管理活动与业务，因此，会更了解首席执行官的表现与贡献。

提名委员会

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

在2024财政年举行的会议上，提名委员会开展以下年度事务：

- (i) 审查ACG编制的董事局、董事及董事委员会绩效评估结果，包括独立董事的独立性。

成果 委员会注意到：

- ◆ 企业治理价值观/做法的水平令人满意，这些价值观/做法已融入ARMB董事局的职能、运作和管理程序。
- ◆ 对董事局、董事委员会和个别董事的评估令人满意。
- ◆ 所有董事在履行其职责和责任时，始终保持高标准的诚信和公平交易。
- ◆ 独立董事保持独立，能够在所有审议和决策中行使独立判断。

企业治理 总览声明

提名委员会

(ii) 审阅ACG在其评估过程中采用的董事年度评估标准（包括独立董事的评估标准）

成果

- ◆ 委员会未建议修订评估标准。

(iii) 审查董事局现有阵容，以及董事局和各个董事委员会的效率

成果

- ◆ 委员会对董事局和董事委员会的现有阵容感到满意。
- ◆ 虽然MCCG最佳做法建议董事局主席不应担任任何其他董事委员会的成员，但董事局决定维持薪酬委员会的阵容，董事局主席也是该委员会的成员。此例外情况是基于这样的评估：鉴于主席是管理公司的最终主要股东之一，他有能力在薪酬委员会发挥有效作用，并将以管理公司的最佳利益行事。

(iv) 审查董事局层面的传承计划

成果

- ◆ 没有提出新建议。

(v) 评估董事的培训需求

成果

- ◆ 委员会知悉全体董事都遵守培训和持续发展要求。

(vi) 根据主板上市条例（MMLR）第15.20段，审查审计委员会的任期和工作表现

成果

- ◆ 评估结果没有发现任何例外。

(vii) 根据评估结果对即将卸任的董事进行评估

成果

- ◆ 委员会建议重新推选即将卸任的董事，并在2025年管理公司年度大会上寻求唯一股东批准。

独立董事评估

董事局根据ACG协助进行的评估结果，对两名独立董事进行年度评估。ACG的报告认为，独立董事有能力在董事局和董事委员会的所有审议和决策过程中做出独立判断。

2024财政年董事局和董事委员会会议出席情况

本声明附录列出每位董事在2024财政年出席董事局和董事委员会会议的详细情况。

董事持续发展课程

董事局确保其成员获得适当的持续教育课程跟进最新进展，同时加强能力，更积极地参与董事局的商讨。

公司秘书协助提名委员会汇编和传播相关和现有培训计划的信息，供董事和审计委员会成员考虑和选择。公司秘书还负责汇编董事参与持续发展课程的详情，以便向提名委员会和董事局报告。

管理公司全体董事在2024财政年都遵守必要的培训要求。

企业治理 总览声明

原则B 高效能审计与风险管理

高效能审计委员会

审计委员会在管理公司的治理结构扮演重要角色，此委员会于2024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2024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，以及由高层管理人员填写评价清单。这些工具旨在处理以下资格条件：

- 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，衡量这些评估的结果。

审计委员会还在高层管理人员不在场的情况下，私下接触外聘审计师。这些会议为审计委员会提供平台，以衡量外聘审计师和管理层之间的工作关系，以及外聘审计师表现出的独立水平。

在回顾年内，审计委员会衡量了评估结果，并建议重新聘用KPMG PLT作为Axis-REIT 2024年财政年的外聘审计师，该建议已提交信托公司批准。Axis-REIT外聘审计师的续聘不需要得到单位持有人批准。

风险管理与内部监控系统

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

风险管理被嵌入到管理公司日常营运和行政职能。风险管理的指标是风险登记册，这是由管理公司制定，用于记录和定期监测主要风险领域。审计委员会每季度审查一次风险登记册并向董事局报告。

 管理公司风险管理框架的详情载于“[风险管理和内部监控声明](#)”。

管理公司的内部审计职能是外包给独立的咨询公司，即Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，该公司根据经批准的内部审计计划进行内部审计。内部审计师直接向审计委员会报告，在每季度的审计委员会会议上介绍和讨论其内部审计报告。审计委员会则每季度向董事局传达内部审计审查的所有结果和意见。

 内部审计活动的更多详情包括在[风险管理与内部监控声明](#)。

评估内部审计职务的实效性 & 独立性

审计委员会还对内部审计职能的有效性和独立性进行年度评估。评估的依据是公司秘书与内部审计职能团队领袖的面谈结果，运用审计委员会批准并采用的评估工具。

在2024年10月28日进行评估之后，审计委员会对以下方面表示满意：

 内部审计团队成员没有任何关系与/或利益冲突，足以损害他们客观性与独立性

 受委派处理管理公司内部审计工作的员工人数与资源充足

企业治理 总览声明



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2024财政年，内部审计职能没有任何不足之处。



在2024财政年适用的内部审计方法没有变化，管理公司的内部审计职能是按照行业的最佳做法进行，并以国际内部审计专业实务标准的适用做法为基准。



我们核查潜在利益冲突，以确保Baker Tilly Monteiro Heng PLT的鉴证团队对本基金特定的ESG指标进行可持续发展审计时，不存在可能损害其独立性的情况。Baker Tilly Monteiro Heng PLT是Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的附属公司，而Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd是ARMB的外包内部审计师。



来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的团队领袖Kuan Yew Choong先生负责管理公司的内部审计职能，他独立并有经验，有资格提供内部审计服务。他是英国特许公认会计师协会的资深会员和马来西亚内部审计师协会的特许会员。

内部审计师的聘用，包括他们的专业费用，也会每年审查和更新。在审查中，审计委员会考虑内部审计师过去的服务表现、他们在开展内部审计工作时的独立程度以及他们与管理层的工作关系。

原则C

企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的信息披露与交流

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

企业网站

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

根据契约的规定，本基金还使用企业网站发布其综合年度报告和致单位持有人的会议通知。

投资者关系

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

管理公司惯常在公布前五个交易日，宣布发表业绩报告的预定发布日期（简称“预定日”）。随着公布“预定日”之后，就会开始缄默期。在此期间，首席执行官与管理层团体，不得会见与/或涉及任何与投资者关系有关的通讯或安排。直到季度业绩宣布或传达给投资大众为止。

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

 与单位持有人、投资界、分析员及基金经理交流的更多详情，请参阅第67至71页。

与其他利益相关者接触与关系管理

管理公司也注重与其他利益相关者接触，例如员工、Axis-REIT的租户与地方社区。这些接触为商业决策程序作出贡献，并带来洞察与点子，以符合利益相关者的期望与永续发展的目的。企业通讯与可持续经理负责各项接触利益相关者的举措与活动。

年度大会(AGM)与单位持有人大会

年度大会与单位持有人会议是主要集会，以让单位持有人获得优质信息，以更了解Axis-REIT的目标与宗旨、在这一年来达成的里程碑、面对的挑战以及本基金的前景。同时，这些会议也为单位持有人提供平台，允许他们就会议议程相关事项提出问题并寻求澄清。

企业治理 总览声明

Axis-REIT于2024年4月25日以线上方式，举行第十二届年度大会（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。

年度大会通告已在规定时间内发出，连同2023年综合年度报告一并于2024年2月29日发布。同时，单位持有人有充足的时间阅读2023年综合年度报告，并考虑将在年度大会上提呈的决议。充分的说明性注释也在年度大会通告里，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2023财政年财务业绩，以及本基金活动和进展的最新情况，以及2024财政年前景。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。

Axis-REIT将根据监管当局更新的规定，以实体会议形式举行2025年度大会。



第十二届年度大会会议记录摘要可从Axis-REIT的企业网站取得

2024年10月23日，Axis-REIT召开单位持有人会议，寻求单位持有人批准根据Axis-REIT拟议的配售活动，向其主要单位持有人——即雇员公积金局和Kumpulan Wang Persaraan（Diperbadankan）——配发新单位。

在规定时限内，向所有单位持有人发出载有提案详情的单位持有人通函以及单位持有人会议通知。本次会议通过RPEV设施以线上形式举行。单位持有人会议的举行方式，以及会前和会中的问答程序，均与第十二届年度大会相同。



2024年10月23日举行的单位持有人会议记录可在Axis-REIT的企业网站上查阅。

合规声明

管理公司在2024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2025年1月23日呈交给董事局并获得批准。

企业治理 总览声明

附录

2024财政年董事局和董事委员会会议出席情况

	出席会议				
	董事局	执行委员会	审计委员会	提名委员会*	薪酬委员会
Dato Abas Carl Gunnar (替代董事: <i>Takim Khan Myhre</i>)	4/4	9/9			1/1
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (替代董事: <i>Maxine Teoh Sui Vern</i>)	4/4	9/9		1/1	1/1
Leong Kit May	4/4	9/9			
Alvin Dim Lao (替代董事: <i>Jancis Anne Que Lao</i>)	4/4		4/4		
Lim Keng Hwee	4/4		4/4	1/1	
Devika A/P K Sothinathan	4/4		4/4	1/1	1/1

2024财政年各董事出席的持续发展课程

董事	日期	事件/活动
Dato Abas Carl Gunnar	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训
	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2024年3月6日至7日	MAREC 2024 – 房地产演变: 通过创新与可持续发展取得成功
	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年6月29日	工业物业市场营销
	2024年7月6日	工业物业市场营销2.0
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年8月1日	工业物业市场营销3.0
	2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训
2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展	
Alvin Dim Lao	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年6月5日	野村证券投资者亚洲论坛—新加坡
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训

企业治理 总览声明

董事	日期	事件/活动
Alvin Dim Lao	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
	2024年10月24日	Regis投资者大会——菲律宾
	2024年11月5日	菲律宾处于十字路口：未来10年的风险、机遇与思路
Leong Kit May	2024年1月10日	2024年马来西亚房地产市场展望
	2024年1月11日	房地产开发行业近期案例法：发展商需知
	2024年3月27日	BIMB Securities企业日（ESG）
	2024年4月3日	BIMB Securities企业日（令吉兑美元汇率走强）
	2024年5月20日	MIPFM智能建筑大会
	2024年5月28日	国际可持续准则理事会（ISSB）的下一步实施IFRS S1/S2，并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年7月31日	可持续建筑：下一阶段研讨会
	2024年8月1日	2024年资本利得税研讨会
	2024年8月6日	应对余波：CrowdStrike故障的教训
	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
	2024年8月21日	MMBS 2024：勾勒马来西亚经济未来路线
	2024年9月10日	2024年MRMA马来西亚房地产投资信托论坛
	2024年9月24日	建立可持续的信誉：鉴证、漂绿与绿色沉默的崛起
2024年10月3日	2024年第9届年度REITs与房地产投资亚洲峰会	
2024年11月29日	反贪污防诈骗政策更新培训	
Lim Keng Hwee	2024年5月28日	国际可持续准则理事会（ISSB）的下一步实施IFRS S1/S2，并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月10日	证交所教育学院：利益冲突（COI）及其治理
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年8月6日	应对余波：CrowdStrike故障的教训
	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
	2024年10月29日	税务上诉程序
	2024年11月14日	公司税务策略
	2024年11月19日	马来西亚IFRS可持续性披露标准准备
2024年11月22日	企业估值方法与应用	

企业治理 总览声明

董事	日期	事件/活动
Devika A/P K Sothinathan	2024年3月27日	判决法理学——对判决与正义的反思
	2024年5月10日	ICDM PowerTalk: 作为独立非执行董事 (INED) 被起诉——个人经历
	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月16日	刑事案件中儿童的特殊权利
	2024年7月18日	法律事务所的电子发票应用
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训
Jancis Anne Que Lao	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
	2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训
Maxine Teoh Sui Vern	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
	2024年11月5日	菲律宾处于十字路口: 未来10年的风险、机遇与思路
	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
Takim Khan Myhre	2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训
	2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展
	2024年1月30至31日	强制认证计划 (MAP I)
	2024年5月15-16日	2024物业租赁会议: 未来租赁机会策略
	2024年5月28日	国际可持续准则理事会 (ISSB) 的下一步实施IFRS S1/S2, 并开展生物多样性与人力资本研究
	2024年5月30日	2023年下半年网络安全威胁报告
	2024年7月23日	反贪污防诈骗政策
2024年8月6日	应对余波: CrowdStrike故障的教训	
2024年8月12日	个人资料保护与隐私法律最新进展	
2024年8月22日	2024年商业远见论坛 – 投资中小企业 (MSME) 以实现影响	

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2024财政年度，审计委员会的组成维持不变，继续由3名成员组成。其中2名成员（包括主席）为董事局的独立非执行董事。审计委员会成员中有一位设有替代董事。

截至2024财政年度末，审计委员会的组成如下：

主席	成员
(a) Lim Keng Hwee - 高级独立非执行董事	(b) Alvin Dim Lao - 非独立非执行董事 (替代董事：Jancis Anne Que Lao)
	(c) Devika A/P K Sothinathan - 独立非执行董事

2 职权范围

审计委员会有一套指导履行其角色和职责的职权范围。审计委员会在2024财政年度对其职权范围进行年度审阅，并认为无需作出任何修改。



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2024财政年举行4次会议。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理总览声明中列明。会议日期事先确定，以确保每位成员可以出席。会议文件在开会前五个营业日，以电子版与纸本方式传阅给全体审计委员会成员。

4 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。审计委员会亦负责确保外部与内部审计职能的执行成效与质量，并评估任何利益冲突情形及关联方交易（RPTs）。

在履行其在2024财政年的职责和责任时，审计委员会进行了以下工作：

财务报告：

序号	活动	成果
(a)	在每季会议上审查每季的财务结果，确保符合法律和监管报告要求。	公开发布每季财务结果之前，将其提交董事局批准。
(b)	已于2024年1月23日与外聘审计师毕马威会计师事务所（KPMG PLT）会面，以审阅Axis-REIT 2023财政年的审计结果。 讨论多项重要审计事项，包括投资物业估值、营收确认、对Axis-REIT伊斯兰债券契约的合规情况，以及是否存在管理层凌驾内部控制的情形。外聘审计师未发现任何例外情况。	已将Axis-REIT 2023财政年的审计结果提呈董事局，并于2024年1月23日的董事会议上进行讨论。

审计委员会报告

财务报告：

序号	活动	成果
(c)	已于2024年2月20日审阅Axis-REIT 2023财政年度的最终经审计财务报表，该财务报表是根据Axis-REIT 契约、适用的证监会相关条规与指南、MFRS及IFRS 编制。	Axis-REIT于同日建议将该财务报表提呈董事局以供批准。
(d)	审查2023财政年的关键审计事项和其他审计重点领域。 投资物业估值是Axis-REIT 2023财政年度已审计财务报表中的唯一关键审计事项。	对于Axis-REIT，投资物业估值是最为重要的审计领域，因为截至2023年12月31日，投资物业已成为基金财务状况表中最大类别的资产。 外聘审计师审查所采用的估值流程，并根据每项物业的租用状况和/或条件，通过考虑其各自的优点，评估所采用估值方法的适当性。外聘审计师未发现任何例外情况。
(e)	跟进相关财务报告准则的更新，包括： - 新生效的附带契约的非流动负债会计准则（财务报告准则第101条修正案）以及； - 国家可持续发展报告框架，涵盖国际财务报告准则S1和S2。	- 已注意到新生效的会计准则对Axis-REIT 2024财政年没有重大影响； - 并已注意到国家可持续发展报告框架将自2025财政年起适用于Axis-REIT。

外聘审计：

序号	活动	成果
(a)	2024年4月23日，根据预定的评估标准，评估KPMG PLT作为外聘审计师的适宜性和独立性。 已注意到KPMG在2022年透明度报告及其遵守证监会审计监督委员会规定的情况。	收到KPMG PLT根据所有相关专业和监管要求确认其独立性。 建议董事局再次委任KPMG PLT为Axis-REIT 2024财政年的外聘审计师，供其批准并向Axis-REIT信托人推荐。
(b)	在审计工作开始之前，于2024年10月28日审查外聘审计师2024财政年的审计计划，涵盖审计方法和报告要求。	已确定投资物业估值为2024财政年审计过程中潜在的关键审计事项。

 外聘审计师评估的进一步详情载于企业治理总览声明。

审计与非审计费用：

序号	活动	成果
(a)	审查Axis-REIT及其独资子公司Axis REIT suk Berhad (ARsB)的2024财政年拟议审计费用。ARsB是为发行伊斯兰融资工具——伊斯兰债券(Sukuk)而设立的特殊目的机构。	在寻求Axis-REIT受托公司批准之前，建议董事局审查Axis-REIT和ARsB的2024财政年拟议审计费用。

审计委员会报告

审计与非审计费用：

序号	活动	成果
(b)	审查了Axis-REIT和ARSB的2024财政年拟议非审计费用，并评估提供非审计服务是否会影响KPMG PLT作为Axis-REIT外聘审计师的独立性。	确信该等非审计服务不会对其独立性构成任何威胁。 建议在寻求Axis-REIT信托人批准之前，将Axis-REIT和ARSB的2024财政年拟议非审计费用提交董事局审查。

KPMG PLT与KPMG Management & Risk Consulting Sdn Bhd (KPMG MRC) 所提供的非审计服务及其收费详情如下：

由 KPMG PLT 提供的非审计服务：	由KPMG MRC (KPMG PLT的关联公司)提供的非审计服务：
<ul style="list-style-type: none"> (i) 审查风险管理和内部监控声明，以纳入2024财政年综合年度报告。 (ii) 审查与根据ARSB制定伊斯兰债券计划有关的财务服务偿付比率 	<ul style="list-style-type: none"> (i) 为Axis-REIT的2024财政年综合报告提供咨询服务，包括根据TCFD要求识别和披露气候相关风险与机遇。 (ii) 在Axis-REIT年度大会上提供独立监票人服务。

2024财政年的审计与非审计费用详情如下所述：

适用于Axis-REIT的费用		适用于ARSB的费用	
审计	非审计	审计	非审计
150,000令吉	233,400令吉 [^]	10,000令吉	10,000令吉 ^{^^}

[^] 包括因提供与综合报告、根据TCFD识别及披露气候风险与机遇有关服务的咨询费共计213,400令吉，以及支付予KPMG MRC的监票费用。

^{^^} 与ARSB设立的伊斯兰债券计划相关之财务服务偿付比率的审查费用。

内部审计：

序号	活动	成果
(a)	与内部审计师一起每季审查内部审计报告和后续审查报告。	确保内部审计师建议的行动计划得到管理层的同意和及时实施。
(b)	于2024年4月23日审阅了内部审计师就2024/2025年度提出的委任建议，包括拟议的内部审计计划（涵盖4个审计周期及4次后续审查）及相关费用。 该内部审计计划已于2024年7月23日修订，以纳入IT审计，从而符合证监会所发布的科技风险管理指南的要求。	建议重新委聘内部审计师以执行2024/2025年审计周期的拟议内部审计服务，并将相关费用提呈董事局批准。 同时建议董事局采纳经修订的内部审计计划。
(c)	于2024年10月28日，对内部审计职能的成效与独立性进行年度评估。	向董事局报告评估结果令人满意。

 与内部审计职能的有效性和独立性评估有关的详情在企业治理总览声明披露。

审计委员会报告

可持续发展保证：

序号	活动	成果
(a)	于2024年1月23日，与Baker Tilly Monteiro Heng PLT一起审查Axis-REIT所选定可持续性指标的可持续性鉴证状况报告。	已将可持续性鉴证审查的结果提呈董事局，以供知悉及接纳。
(b)	审查Baker Tilly Monteiro Heng PLT（为内部审计师的关联公司）就2024财政年提供可持续发展鉴证服务的委聘建议书。	结论认为，聘用Baker Tilly Monteiro Heng PLT不会构成利益冲突，并建议将其委聘提呈董事局批准。

风险管理与其他事宜：

序号	活动	成果
(a)	对风险管理报告进行季度审查，该报告包含由管理层编制的详细风险登记册。	注意到管理层已针对所识别的风险（包括可持续性风险）实施相关应对计划。
(b)	每季审查涉及关联方利益的RPTs和经常性RPTs清单。	确信所有关联方交易（RPTs）及经常性关联方交易（RRPTs）均未损害非有利益关系的Axis-REIT单位持有人的利益。
(c)	于2024年1月23日审查审计委员会报告及风险管理与内部监控声明，以纳入Axis-REIT 2023年综合年度报告。	确保上述报告所载披露内容具参考价值且切合实际，并符合相关监管规定的要求。
(d)	按季度审查Axis-REIT的收入分配安排，确认其符合基金既定的配息政策。	在将建议提交董事局批准之前，确保每次分配有充足的已实现收入。
(e)	审查上一年度所披露涉及执行主席的利益冲突情况。	有关详情，请参阅下方披露内容。

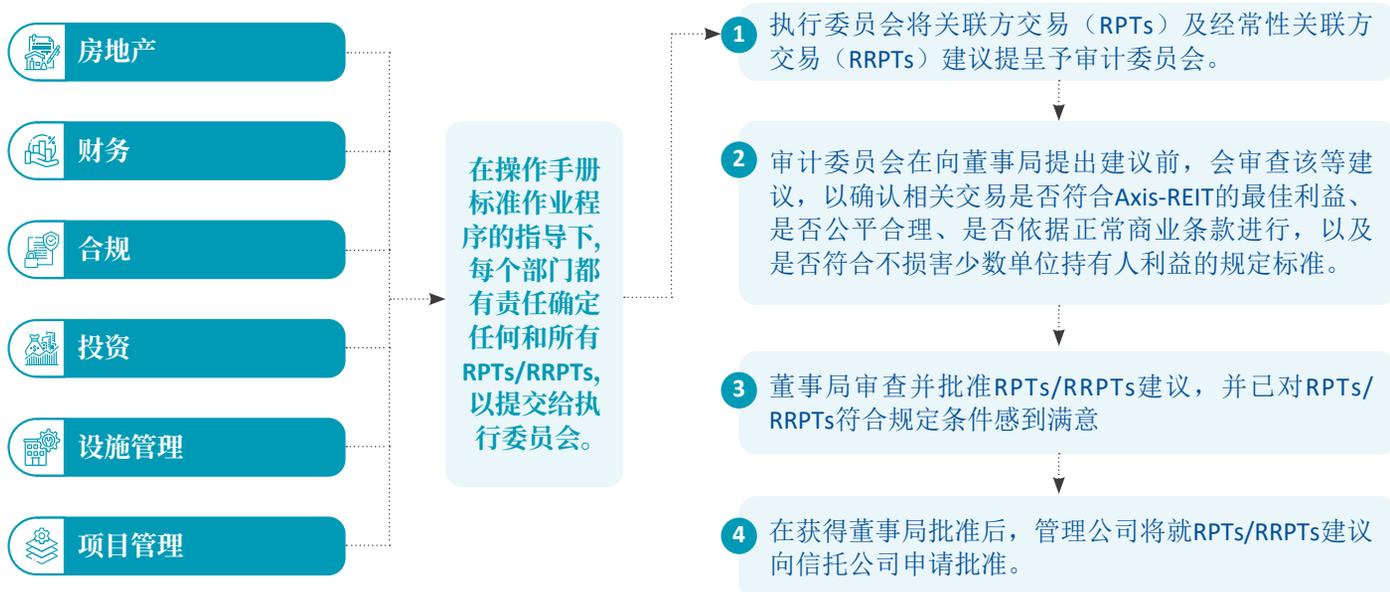
 管理公司的风险管理程序详情载于风险管理和内部监控声明。

5 审查关联方交易

根据证监会的上市房地产投资信托基金指南，管理公司有责任确保所有关联方交易（RPTs）、交易、投资及委任，均以对基金最有利的条款进行，且其条款不应逊于独立第三方之间在公平交易基础上达成的协议。管理公司还必须管理出现利益冲突或潜在利益冲突的所有情况。在业务上，高层管理人员每月与相关部门进行交叉核对，以监测RPTs/RRPTs。

审计委员会报告

下图描述监测RPTs和RRPTs的监控机制。监控机制由管理公司操作手册的标准作业程序管理：



任何在特定RPTs/RRPTs中直接或间接拥有利益的董事，将在相关董事局或董事委员会会议上回避对该交易的审议与表决。

所有董事需每季度提交利益申报书，声明其在RPTs/RRPTs中的利益，并披露任何利益冲突或潜在利益冲突的情况。而所有声明书摘要信息皆呈交给董事局会议，妥善保存在管理公司的法定记录。

在2024财政年，审计委员会审查由高层管理人员提交的所有RPTs和RRPTs。没有任何重大的RPTs或RRPTs需要单位持有人批准。

6 审查利益冲突情况

审计委员会对上一年度披露的利益冲突情况进行年度审查，该情况涉及执行主席Dato' Abas Carl Gunnar与其子Takim Khan Myhre先生之间的关系，后者为管理公司的雇员。经适当评估后，审计委员会得出结论，因以下措施仍然有效，已有效缓解该冲突：

- (i) Dato' Abas Carl Gunnar不得参与或以任何形式对其子雇佣条件、薪酬或福利相关决策产生影响。
- (ii) ARMB必须确保在Takim Khan Myhre先生任职期间，任何可能发生的利益冲突或潜在利益冲突风险得到有效缓解。

董事们未披露任何新的利益冲突情况，审计委员会亦未知晓任何新的利益冲突情况。

7 与外聘审计师和内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外聘审计师及内部审计师维持正式且透明的关系。审计委员会可直接且无限制地接触外聘与内部审计师。在2024财政年，审计委员会在管理层不在场的情况下与外聘审计师举行两次会议。这两次会议分别于2024年1月23日和2024年10月28日举行，旨在讨论外聘审计师希望向委员会提出的事项、问题和保留意见（如有）。2024年10月28日，审计委员会与内部审计师也就同样目的举行非公开会议。

审计委员会报告

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

8 审计委员会的年度评估

审计委员会通过填写由公司秘书编制的评估表，根据其职权范围评估本身表现。然后将表格提交给提名委员会进行评估。该评估于2024年10月28日完成，符合主板上市条例（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2024年10月28日的会议上进行充分评估，认为审计委员会的每位成员以及审计委员会整体，均已按照审计委员会的职权范围，勤勉有效地履行其职责。

9 内部审计职务

管理公司内部审计职能是外包给独立咨询公司——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd。外包内部审计师的专业职责是协助董事局审查管理公司在管理Axis-REIT方面的内部监控系统、风险管理和治理措施。如有必要，内部审计师在完成审计周期后，可对现有流程和程序提出改进建议。其内部审计范围（基于风险驱动的方法）涵盖财务控制审查、合规性审查、风险评估以及对已识别的可审计领域的治理审查。年度内部审计计划在开始审计现场工作之前提交给审计委员会寻求批准。

 内部审计活动的详情包含在风险管理与内部监控声明

本审计委员会报告已于2025年1月23日获得董事局批准。

风险管理与内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(b)段

Axis REIT Managers Berhad作为**Axis Real Estate Investment Trust**（“Axis-REIT”或“基金”）的管理公司（“管理公司”），其董事局（“董事局”）致力于维护健全有效的内部监管系统，以保障Axis-REIT基金单位持有人的利益以及Axis-REIT的投资和资产。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。

风险管理和内部监管系统的关键要素

业务连续性计划

作为资本市场服务执照持有人，管理公司必须遵守证监会的业务连续性指南，管理公司有义务向证监会报告任何触发业务连续性安排的事件。在2024财政年，管理公司的业务连续性规划已做了两次修订，具体如下：

- (i) 纳入传承规划部分，处理与人员有关的突发事件，即关键职位因退休、辞职、调职或死亡而空缺的情况；以及
- (ii) 将资讯科技（“IT”）灾难恢复计划纳入业务连续性计划（“BCP”）的业务影响分析。

本年度进行一次IT灾难恢复演习，以测试业务应用程序和关键业务功能的可恢复性和连通性。测试结果令人满意。

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2024财政年，管理公司对操作手册进行以下更新/修订：

- (i) 增加首席执行官（“CEO”）的灵活性，使其可以行使酌处权，放弃对一定限额内的未清偿款项采取法律行动/进一步法律行动；

- (ii) 扩大职业健康和安全管理部分，以监控工作场所事件/事故；不符合健康、安全和环境政策的情况，包括与职业健康和安全的违规行为；
- (iii) 修订由物业经理任命为Axis-REIT物业的核准小组承包商的规定要求，以反映当前实践程序，并新增通过马来西亚反贪污委员会官方网站的贪污犯数据库进行尽职调查；
- (iv) 其他管理修订。

财务管制与业务管理

管理公司董事局在2024年1月举行的会议上批准2024财政年度的年度预算，该预算经过各部门的目标设定过程，并对各级业务进行详细审查。在整个2024财政年，管理公司在管理Axis-REIT时一直遵循经批准的预算。每月还向董事提供最新财务信息，以便及时评估本基金的业绩和前景。管理公司的管理团队（“管理团队”）每月密切监测基金各层面的实际财务表现。

在2024年12月举行的策略研讨会上，管理公司评估其策略重点，并将确定的可持续发展事项与企业策略下的策略支柱（即房地产、资本管理、设施管理、投资、发展、管治、人力资源和资讯科技）进行对接。在这次策略研讨会上。根据研讨会的成果，管理公司制定未来两年（2025-2026年）的行动计划和关键绩效指标。

 有关2025-2026年企业策略的更多详情，请参阅2024年综合报告第99至105页。

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。2024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。

风险管理及内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(b)段

管理会议由首席执行官主持，所有部门主管（“HODs”）和管理人员参加，会议内容包括审查营运活动、管理问题、财务业绩以及业务发展建议，同时也讨论了管理公司在管理Axis-REIT过程中面临的相关优势、劣势、机遇和威胁。此外，设施管理团队和物业经理在2024财政年度还分别召开12次营运会议，讨论与Axis-REIT物业相关的设施管理问题。

管理公司执行委员会至少每季度与管理层举行一次会议，以审查、评估和讨论业务更新、投资建议和财务业绩，并按特定课程开会以解决管理层面临的主要营运、财务和其他关键管理问题。在2024财政年，共举行9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（“YARDI系统”）是一个同步平台，用于捕捉和处理与租户和债务管理、付款处理、财务报告、高级预算编制和财务以及工作成本计算有关的数据。本年度，对YARDI系统进行升级，使其具备利用外部应用程序接口开具“电子发票”的功能。

在2024财政年，基金亦在两个多元租户物业成功实施无现金停车系统，并将继续在Axis-REIT的其他多元租户物业实施无现金停车系统。此外，Axis-REIT还于2024年12月在新落成的Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）实施首个车牌识别系统，以监控车辆通行情况。

根据管理公司的资本管理策略，管理公司已于2024年11月18日成功实施并完成Axis-REIT合共263,000,000个新基金单位的配售工作，该配售乃根据Axis-REIT单位持有人于2024年4月25日举行的上届年度大会上就发行新基金单位所获得的一般授权，以及Axis-REIT单位持有人于2024年10月23日举行的单位持有人大会上就向主要单位持有人配售该等新基金单位所获得的特别批准而行使。配售所得款项净额用于削减Axis-REIT的短期融资，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。2024年，在雪兰莪的Axis Mega Distribution Centre（第二阶段）完成了资产标记工作。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。在努力解决环境、社会和治理（“ESG”）问题的过程中，管理公司将环境现场评估和气候变化脆弱性评估纳入其投资决策政策中。在2024财政年，管理公司制定了解客户评估框架，并从反洗钱的角度将其纳入当前的脱售程序，该框架已应用于柔佛州的Axis Steel Centre @ SILC的脱售。

租户关系管理

管理公司拥有名为“Hello Axis”的定制在线租户管理门户网站，方便租户交流公告、一般反馈、物业维护请求和表格下载。此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。

风险管理与内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(b)段

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 — 原则与指南的相关指导。下图显示风险登记册所依据的程序中囊括的风险管理过程：



管理公司每季度更新一次风险登记册，重点是业务、房地产管理、财务、合规、资讯科技、环境和风险管理系统。风险登记册根据部门的组成部分隔开风险领域。各部门主管负责各自的风险部分，并直接向首席执行官报告风险问题和缓解因素。每季度更新一次风险登记册，收集来自管理分析、管理行动计划和各部门主管持续开展监测活动的的数据。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2024财政年举行的每次会议都审查风险管理报告，并将其提交给董事局。

以下是管理公司在2024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：

- 管理公司继续努力将环境、社会和治理（“ESG”）因素应用于风险评估过程中。其中包括：
 - 为Axis-REIT获取并接受新的与可持续性挂钩的融资；
 - 在本财政年度内，成功将部分现有短期融资重新指定并转换为与可持续发展挂钩的融资；
 - 实现并达到可持续性挂钩融资中规定的可持续发展绩效目标（“SPT”）；
 - 因达到既定目标而从金融机构获得相关的SPT回扣。
- 反贿赂反贪污政策已扩展至包括欺诈行为，因此该政策已更名为“反贪污防诈骗政策”。此举旨在在管理公司的业务中建立针对欺诈活动风险的控制措施。
- 科技风险管理框架已于2024年7月制定并获批准，以符合证监会发布的科技风险管理指南。为了遵守上述科技风险管理框架指南，管理公司已在本财政年度内实施IT灾难恢复演练（如上文所述），并对现有资讯科技系统进行升级，以确保灾难恢复计划的可行性。

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2024财政年期间开展的下列内部审计工作的结果：

1. 根据2009年马来西亚反贪污委员会法令（“MACC法令”）第17A条，对设施管理部门遵守适当程序的情况进行内部审计审查；
2. 对Axis-REIT的可持续发展报告（第二周期）进行内部审计审查；
3. 根据2009年马来西亚反贪污委员会法令（“MACC法令”）第17A条，对项目管理部门遵守适当程序的情况进行内部审计审查；以及
4. 对与2001年反洗黑钱、反恐怖主义融资及非法活动收益法令（“AMLA 2001”）相关控制措施，进行内部审计审查。

上述内部审计审查没有发现任何重大缺陷或不足之处。

风险管理与内部监管声明

依据主板上市条例第15.26(b)段

内部审计师还对以前的审计审查进行内部审计后续审查，每季度向审计委员会报告一次。

在2024财政年，管理公司为外包内部审计职能所支出的费用为78,000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根据主板上市条例第15.23段对本声明进行审核，以便将其纳入Axis-REIT 2024财政年综合年度报告。

本声明已于2025年2月28日获得董事局批准。

董事 责任声明

在备制此年度经审计财务报表

根据马来西亚证券交易所主板上市条例(MMLR)第15.26(a)段,董事局欣然报告, Axis-REIT 2024财政年的财务报表已根据2020年1月17日签署的第四主契约、证监会上市房地产投资信托基金指南、适用的证券法以及马来西亚认可的会计准则编制,真实、公平地反映Axis-REIT于2024年12月31日的财务状况及截至该日止年度的经营业绩和现金流量。

董事们已经:

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

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

财务报表

- 198 管理公司报告
- 202 财务状况表
- 203 损益及其他综合收益表
- 205 资产净值变动表
- 206 现金流量表
- 207 财务报表附注
- 254 管理公司声明
- 255 法定声明
- 256 信托公司报告
- 257 独立审计师报告

管理公司报告

身为Axis房地产投资信托（简称为“Axis-REIT”或“本基金”）的管理公司，Axis REIT Managers Berhad（简称为“管理公司”）欣然呈献此报告连同Axis-REIT截至2024年12月31日财政年（简称“2024财政年”）的经审计财务报表。

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

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

管理公司欣然报告，本基金已于2024财政年成功达到上述投资目标，同时Axis-REIT的投资目标没有更改。

截至本报告日期，Axis-REIT在回顾财政年内的事务状况也没有重大变化。

管理公司承诺通过以下已纳入环境、社会与治理要素的管理策略，追求达到本基金的投资目标：

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

与前一年相比，回顾财政年内采用的策略与政策没有修改。

董事

在2024财政年直至本报告日期期间，担任管理公司董事职务的人士如下所示：

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

Leong Kit May

Alvin Dim Lao

Lim Keng Hwee

Devika A/P K Sothinathan

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

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

Takim Khan Myhre（Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事）

董事利益

于2024财政年结束时，不存在管理公司是其中一方，致使管理公司的任何董事或全体董事可以通过收购Axis-REIT的单位或债券获得利益的任何安排，而且在此财政年的任何时候都不存在此类安排。

自前个财政年结束，除了Axis-REIT经审计财务报表附注23所披露的之外，管理公司没有任何董事因着本基金或董事相关机构或董事为成员的事务所或董事拥有显著财务利益的公司，与有关董事签约，而令该董事收到或有资格收到任何利益。

管理公司报告

董事权益

管理公司董事于2024财政年在Axis-REIT单位的权益如下所示：

	单位数量			
	于1.1.2024 '000 单位	已收购 '000 单位	已出售 '000 单位	于31.12.2024 '000 单位
直接权益：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	24,499	-	(1,000)	23,499
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	57,002	-	-	57,002
Leong Kit May	44	-	-	44
Jancis Anne Que Lao	2,944	-	-	2,944
Maxine Teoh Sui Vern	8	-	-	8
Devika A/P K Sothinathan	11	-	-	11
Takim Khan Myhre	346	-	-	346
间接利益：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah*	10,552	165	-	10,717

注：

- (i) 上述信息是根据董事依据2020年1月17日构成Axis-REIT的第四份主契约（简称“契约”）规定所披露的信息而备制。
- (ii) 除了上述披露的信息，管理公司的其他董事在Axis-REIT单位没有直接或间接的任何利益。
- (iii) * 被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu（又名Ka Ya-Shih）及女儿Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益。

管理公司费用

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

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

在回顾财政年度内，管理公司费用总额是28,999,000令吉，等于Axis-REIT从2024年1月1日至2024年12月31日期间年度资产净值的1.0%。

在完成收购或脱售房地产资产交易后，管理公司亦有权分别按收购价和脱售价收取1.0%及0.5%的收购费及脱售费。在回顾财政年内，Axis-REIT共完成8项收购及1项出售交易，并分别向管理公司支付收购费用7,194,000令吉及出售费用810,000令吉。

管理公司报告

管理公司费用(续)

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

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

其他信息

在备制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以下情况：

- i) 导致坏账注销金额或呆账拨备金额在实质上不足；
- ii) 导致Axis-REIT财务报表中所列流动资产的账面价值具有误导性；
- iii) 出现可能导致继续采用现有资产或负债估值方法产生误导或不适当的情况；以及
- iv) 本报告或财务报表中未有处理，而可能使Axis-REIT财务报表所列金额具有误导性的其他事项。

于本报告日期，并无下列情况出现：

- i) Axis-REIT自财政年度结束以来，其资产被设定为担保他人负债之抵押；以及
- ii) Axis-REIT自财政年度结束以来产生之任何或有负债。

管理公司报告

其他信息(续)

以管理公司之见：

- i) Axis-REIT没有任何或有负债或其他负债在2024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2024财政年的营运业绩，未受到任何本质上实质且不寻常的项目、交易或事件的显著影响；与
- iii) 财政年期间结束至本报告日期之间，未发生有关项目、交易或事件，会显著影响Axis-REIT在作此报告的财政年之营运业绩。

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意继续其职务。

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

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee
董事

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

日期：2025年2月28日

财务状况表

于2024年12月31日

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	5,090,820	4,444,120
设备	5	1,112	1,391
		5,091,932	4,445,511
流动资产			
应收款项、按金与预付款	6	22,937	25,666
存放于持牌银行的伊斯兰存款（作为抵押）	7	19,484	19,484
现金与现金等价物	7	101,205	32,232
		143,626	77,382
归类为待售资产	8	23,000	-
总流动资产		166,626	77,382
总资产		5,258,558	4,522,893
融资来源：			
单位持有人资金			
单位持有人资本	9	2,574,166	2,129,340
储备金		724,930	696,662
单位持有人资金总额		3,299,096	2,826,002
非流动负债			
租户按金		71,870	60,862
递延税项负债	10	20,283	18,304
融资	11	934,944	740,454
		1,027,097	819,620
流动负债			
租户按金		34,050	24,494
应付款项与应计项目	12	82,815	38,257
融资	11	815,500	814,520
总流动负债		932,365	877,271
总负债		1,959,462	1,696,891
单位持有人总资金与负债		5,258,558	4,522,893
资产净值(“NAV”)			
- 收益配息前		3,299,096	2,826,002
- 收益配息后		3,273,562 [#]	2,784,063
流通中单位数量('000单位)		2,010,492	1,747,492
每单位资产净值(令吉)			
- 收益配息前		1.6409	1.6172
- 收益配息后		1.6282 [#]	1.5932

反映于2025年3月25日支付的2024年末期收益配息每单位1.27仙之后的资产净值和每单位资产净值。

第207至253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2024年12月31日年度

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
营收	13	322,154	288,410
物业营运开销	14	(45,537)	(42,977)
物业净收益		276,617	245,433
盈利与其他收益		1,624	1,494
出售投资物业的净亏损		(2,428)	-
投资物业公允价值的变动	4.2.1	45,738	77,399
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(2,669)	(2,463)
按摊销成本予以计量的金融负债净利/（净亏）		3,576	(2,627)
净物业与投资收益		322,458	319,236
管理公司费用	1(b)	28,999	27,465
信托公司费用	1(c)	918	878
审计费		160	160
非审计费			
- KPMG PLT		22	30
- KPMG PLT的本地附属企业		221	167
税务代理费用		18	19
损失备抵与坏账重新计量净额		536	4,202
设备折旧	5	359	495
行政开销		2,968	2,401
伊斯兰融资成本		74,433	60,541
估值费		1,282	1,282
非物业开销		109,916	97,640
税前净收入		212,542	221,596
税项开销	15	(2,536)	(3,824)
归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额		210,006	217,772
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		162,777	146,278
- 租赁奖励调整（不可配息）		(554)	(903)
- 出售投资物业的产业盈利税		(557)	-
		161,666	145,375
未实现			
- 投资物业的公允价值变动，按估值	4.2	49,412	81,311
- 按摊销成本予以计量的金融负债净利/（净亏）		3,576	(2,627)
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		(1,979)	(3,824)
- 伊斯兰衍生产品公允价值变动		(2,669)	(2,463)
		48,340	72,397
		210,006	217,772
每单位基本/稀释收益(仙)	16	11.80	12.50
每单位基本/稀释收益(扣除管理公司费用之前)(仙)	16	13.43	14.08

损益及其他综合收益表

截至2024年12月31日年度

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
净收益配息			
合计每单位8.00仙的第一次、第二次、第三次和第四次的中期收益配息，分别于2024年5月31日、2024年8月30日与2024年11月29日支付（第三和第四次配息在同一天支付）（2023年：合计每单位6.25仙的第一次、第二次和第三次的中期收益配息，分别于2023年5月31日、2023年8月30日与2023年12月15日支付）		139,799	108,817
每单位1.27仙末期收益配息于2025年3月25日支付（2023年：每单位2.40仙的末期收益配息于2024年2月29日支付）。		25,534	41,939
	17	165,333	150,756
每单位配息			
- 总额（仙） - 中期		8.00	6.25
- 末期		1.27	2.40
	17	9.27	8.65
- 净额（仙）* - 中期		8.00	6.25
- 末期		1.27	2.40
	17	9.27	8.65

* 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	
	2024	2023
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%

[^] 由于采用税务直通机制，预扣税不适用。

第207至253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2024年12月31日年度

	单位持有人资本 '000令吉	可配息 已实现收益 '000令吉	不可配息 未实现收益 '000令吉	单位持有人资金 '000令吉
于2023年1月1日	1,945,655	33,209	592,975	2,571,839
年度净收益	-	145,375	72,397	217,772
年度综合收益总额	-	145,375	72,397	217,772
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	185,945	-	-	185,945
发行开销	(2,260)	-	-	(2,260)
单位持有人的配息	-	(147,294)	-	(147,294)
与单位持有人的总交易金额	183,685	(147,294)	-	36,391
于2023年12月31日/2024年1月1日	2,129,340	31,290	665,372	2,826,002
年度净收益	-	161,666	48,340	210,006
未实现收益转为已实现收益	-	3,051	(3,051)	-
年度综合收益总额	-	164,717	45,289	210,006
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	449,730	-	-	449,730
发行开销	(4,904)	-	-	(4,904)
单位持有人的配息	-	(181,738)	-	(181,738)
与单位持有人的总交易金额	444,826	(181,738)	-	263,088
于2024年12月31日	2,574,166	14,269	710,661	3,299,096

附注9

资产净值变动表

截至2024年12月31日年度

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
营运业务的现金流量			
税前净收益		212,542	221,596
经调整:			
伊斯兰融资成本		74,433	60,541
盈利收益		(1,624)	(1,494)
出售投资物业的净亏损		2,428	-
投资物业公允价值的变动	4	(49,412)	(81,311)
设备折旧	5	359	495
按摊销成本予以计量的金融负债(净利)/净亏		(3,576)	2,627
损失备抵与坏账重新计量净额		536	4,202
伊斯兰衍生产品公允价值变动		2,669	2,463
营运资本变动前的营业收益		238,355	209,119
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		2,077	(7,253)
应付款项与应计项目		42,005	1,202
租户按金		24,140	(4,349)
营运活动产生的现金净额		306,577	198,719
投资活动的现金流量			
已收取的盈利收益		1,624	1,494
收购投资物业	4	(730,152)	(4,040)
出售投资物业的净所得款项		156,572	-
出售投资物业收益的产业盈利税		(557)	-
增值与发展投资物业	4	(49,136)	(172,749)
购买设备	5	(80)	(27)
投资活动所运用的现金净额		(621,729)	(175,322)
融资活动产生的现金流量			
已支付的伊斯兰融资成本		(73,166)	(59,485)
融资所得款项		194,223	7,937
偿还租购负债		(20)	(39)
支付给单位持有人的收益配息		(181,738)	(147,294)
发行单位的所得款项		449,730	185,945
发行开销		(4,904)	(2,260)
(用于)/源自于融资活动的现金净额		384,125	(15,196)
现金与现金等价物的净增额		68,973	8,201
于1月1日的现金与现金等价物		32,232	24,031
于12月31日的现金与现金等价物	7	101,205	32,232

第207至253页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

财务报表附注

1. 通则

Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）是由Axis REIT Managers Berhad（“管理公司”）与RHB Trustees Berhad（“信托公司”），根据2020年1月17日签订的第四份主契约（“契约”）在马来西亚注册成立的房地产投资信托。此契约依照1993年证券监督委员会法令、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存管条规和税收法律与规定所监管。Axis-REIT将持续运作，直至信托公司与管理公司根据此契约第26条文下的规定，而决定其终止运作日期。Axis-REIT的注册办事处及主要营业地点的地址如下：

注册办事处

802, 8th Floor, Block C
Kelana Square
17, Jalan SS7/26
47301 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan

主要营业地点

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

截至2024年12月31日财政年的财务报表涵盖Axis-REIT及其全资子公司Axis REIT Sukuk Berhad与Axis REIT Sukuk Two Berhad的财务报表。这些公司成立于马来西亚，主要业务是为Axis-REIT并代表Axis-REIT筹措融资。截至本财政年度末，Axis REIT Sukuk Two Berhad处于无营运状态。

Axis-REIT主要参与多元化物业组合的投资活动，其首要目的是通过租金收入和长期资本增值实现极具吸引力的投资回报。Axis-REIT在这一年的投资活动性质并无显著改变。

Axis-REIT于2005年8月3日正式在马来西亚证券交易所有限公司主板上市。

Axis-REIT已签署数份与管理Axis-REIT及其物业营运相关的服务协议。这些服务的收费结构如下：

(a) 物业管理费用

根据契约，物业管理Axis Property Services为Axis-REIT旗下投资物业的管理工作收取费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会上市房地产投资信托指南要求而修订的1981年估价师、评估师和房地产代理法令之规定。物业管理费用于每月滞后支付。

(b) 管理公司费用

根据契约，管理公司有权收取Axis-REIT每年资产净值最高1%（2023年：1%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞后支付。截至2024年12月31日年度，管理公司费用为28,999,000令吉（2023年：27,465,000令吉），占每月资产净值的1%（2023年：1%）。

Axis-REIT在直接或间接收购或脱售任何投资物业时，管理公司亦有权在完成收购或脱售后分别获得相等于收购价或脱售价1%或0.5%（2023年：1%或0.5%）的收购费或脱售费。截至2024年12月31日财政年，收购费为7,194,000令吉（2023年：40,000令吉），占收购价的1%；脱售费为810,000令吉（2023年：无），占脱售价的0.5%。收购费包含在已收购投资物业的收购成本之中（附注4）。

财务报表附注

1. 通则(续)

(c) 信托公司费用

根据契约，信托公司有权收取Axis-REIT年度资产净值0.05%（2023年：0.05%）的费用，按每月应计项目计算并于每月滞后支付。从2022年10月1日起，有关费用从每年0.05%调整到0.03%生效。截至2024年12月31日年度的信托公司费用为918,000令吉（2023年：878,000令吉）。

本财务报表已于2025年2月28日获管理公司董事局批准。

2. 编制基础

(a) 合规声明

Axis-REIT财务报表根据契约的规定、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则（“MFRS”）与国际会计准则委员会颁布的国际财务报告准则（“IFRS会计准则”）进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易有限公司上市条例的适用信息披露规定。

以下是马来西亚会计准则理事会（MASB）发布，但尚未被Axis-REIT采用的会计准则、修订与诠释：

于2025年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRS会计准则、诠释及修订

- MFRS 121的修订，*外汇汇率变动的影响—缺乏可兑换性*

于2026年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRS会计准则、诠释及修订

- MFRS 9金融工具和MFRS 7金融工具的修订：*披露—有关金融工具的分类和计量*
- 年度改进（第11卷）所包含的修订：
 - MFRS 1：*首次采用马来西亚财务报告准则的修订*
 - MFRS 7：*金融工具披露的修订*
 - MFRS 9：*金融工具的修订*
 - MFRS 10：*合并财务报表的修订*
 - MFRS 107：*现金流量表的修订*
 - 关于依赖自然资源发电的合约（对MFRS 9：金融工具及MFRS 7：金融工具披露的修订）
- 对MFRS 9：金融工具及MFRS 7：金融工具披露的修订——*涉及提及依赖自然资源发电的合约*

于2027年1月1日或之后开始的年度期间生效的MFRS会计准则、诠释及修订

- MFRS 18：*财务报表的列报与披露*
- MFRS 19：*无公众责任的子公司——披露*

于尚待确定日期或之后开始的年度期间生效的MFRSs、诠释与修订

- MFRS 10合并财务报表及MFRS 128在联号企业和联营企业中的投资——*关于投资者与其联号企业或联营企业之间的资产出售或出资的修订*

财务报表附注

2. 编制基础(续)

(a) 合规声明(续)

Axis-REIT计划在适用情况下应用上述会计准则、诠释与修订：

- 对于自2025年1月1日或之后开始的年度期间生效的修订，从2025年1月1日开始的年度期间起适用，
- 对于2026年1月1日或之后开始的年度期间生效的修订，从2026年1月1日开始的年度期间起适用，以及
- 对于自2027年1月1日或之后开始的年度期间生效的会计准则，除MFRS 19不适用于Axis-REIT外，将自2027年1月1日开始的年度期间起适用。

首次应用上述会计准则、修订和诠释预计不会对Axis-REIT当期和前期财务报表产生任何重大财务影响。

(b) 计量基础

除了以下项目，此财务报表是按过去成本为基础而编制，这些项目按下文所述的计量基础进行计量：

项目	计量基础
伊斯兰衍生金融工具投资物业	公允价值
投资物业	公允价值

(c) 功能与呈报货币

此财务报表均以马来西亚令吉（令吉）呈报，也是Axis-REIT的功能货币。除非另有注明，所有财务信息均以令吉呈报并已进位到最接近的千位数。

(d) 估计与判断的应用

为遵从MFRS会计准则，管理层在编制财务报表时需作出判断、估计与假设，而这些判断、估计与假设会影响会计政策的应用以及资产、负债、收益与开销的呈报金额。实际结果可能与这些估计有所出入。

估计及相关假设将持续地予以定期审查。会计估计之修订将在该估计修订年度及任何受影响的未来时期一同认列。

除了如同于附注4披露的投资物业估值数据以外，在会计政策应用上并无估计不确定性和关键判断对财务报表中的认列数目造成显著的影响。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息

重要会计政策信息如下所示。

(a) 合并基础

(i) 子公司

Axis-REIT 成立两家特别用途公司——Axis REIT Sukuk Berhad和Axis REIT Sukuk Two Berhad，以代表Axis-REIT筹集资金。这两家公司被视为Axis-REIT的子公司，并进行合并处理。

(ii) 合并时抵销的交易

集团内部所产生的余额和交易，以及源自集团内部交易的未实现收益和费用将于备制Axis-REIT财务报表中予以抵销。

(b) 投资物业

以公允价值列账的投资物业

投资物业是指拥有的物业或在租赁合约下拥有使用权的资产，为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业，但不包括在平常经营过程供出售用途，商品或服务生产或供应或供经营管理用途的物业。

拥有的投资物业最初以成本予以计量。成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。自行建造投资物业的成本，包括材料与直接劳工成本、直接令有关投资物业进入可使用状态的任何其他成本，以及资本化融资成本。在租赁合约下符合投资物业定义的有权使用资产，其初始计量方法与其他使用权资产类似。

随后，投资物业按公允价值计量，其中任何变动在其产生期间在损益表认列。如果兴建中投资物业的公允价值尚无法确定时，该兴建中的投资物业则以成本计量，直至其公允价值能够确定或建筑工程完成为止，以较早者为准。

由Axis-REIT持有为使用权资产的投资物业公允价值，反映预期的现金流量。因此，若一项物业获得的估值减去预期将要支付的所有款项，Axis-REIT将任何已认列的租赁负债加回去，以使用公允价值模式得出投资物业的账面金额。

当投资物业被脱售或永久性停止启用，且脱售后也不产生未来经济利益时，则该投资物业将被除列。脱售物业净所得款项和账面金额之间的差额将在项目除列期间于损益表中认列。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息(续)

(c) 设备

(i) 认列与计量

设备物项按成本扣除所有累计折旧和所有累计减值亏损予以计量。

与相关设备功能不可分割的外购软件，则资本化为该设备的一部分。

(ii) 折旧

折旧在损益中以直线法按设备各组成部分自可使用之日起的估计使用年限确认。当期和比较期的估计使用年限如下：

• 办公设备、家具与配件	10年
• 停车场设施	10年
• 软件	10年

(d) 租赁

(i) 租赁的定义

在包含租赁部分的合约开始时或重新评估时，Axis-REIT根据租赁和非租赁部分的相对独立价格将合约的对价配息给每个租赁和非租赁部分。但是，对于Axis-REIT作为承租人的物业租赁，Axis-REIT选择不将非租赁部分分开，而是将租赁和非租赁部分作为单一租赁部分入账。

(ii) 认列与初始计量

(a) 身为出租人

当Axis-REIT身为出租人时，它将在租赁开始时确定各项租赁是融资租赁或是经营租赁。

为了对各项租赁进行分类，Axis-REIT对租赁是否转移与基础资产所有权有关的所有实质风险和回报进行全面评估。若是这种情况，则该租赁为融资租赁；若不是，则为经营租赁。

如果安排包含租赁和非租赁组成部分，则Axis-REIT将根据独立售价，采用MFRS 15配息合约的对价。

当Axis-REIT是中间出租人时，它将分别计入其在主租赁和转租中的权益。它参考主租赁产生的使用权资产，而不是基础资产评估转租的租赁分类。如果主租赁是Axis-REIT采用上述豁免的短期租赁，则将转租分类为经营租赁。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息(续)

(d) 租赁(续)

(iii) 后续计量

(a) 身为出租人

Axis-REIT将根据经营租赁收取的租赁付款在租赁期内按直线法确认为收入，作为“营收”的一部分。

(e) 减值

(i) 金融资产

Axis-REIT为按摊销成本计量的金融资产和租赁合同，确认预期信用损失的损失备抵。预期信用损失是信用损失的概率加权估计。

Axis-REIT按相等于终身预期信用损失的金额来衡量损失备抵，这是资产预期使用期内所有可能违约事件导致的预期信用损失，但现金与现金等价物除外。现金和现金等价物的信用风险，如果自初始确认以来没有显著增加，则按12个月的预期信用损失计量。

按摊销成本予以计量的金融资产减值亏损于损益表中认列，而资产的账面金额则透过使用拨备账目予以减少。

在每个报告日，Axis-REIT评估以摊销成本列账的金融资产是否为信用减值。当一项或多项事件对金融资产的估计未来现金流量产生不利影响时，金融资产即为信用减值。

金融资产的账面总金额在没有实际可回收预期时被注销（部分或全部）。一般情况下，Axis-REIT确定债务人没有资产或收入来源可以产生足够的现金流来偿还时就会加以注销金额。但是，注销的金融资产仍可能进行执法行动，以符合Axis-REIT收回到期金额的程序。

(ii) 其他资产

其他资产的账面金额（按公允价值予以计量的投资物业除外）将于每个报告期末时作出审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此迹象，则应对资产的可回收金额作出估算。

(f) 股本工具

归类为股本的工具按初始认列的成本予以计量，之后不再重新计量。

(i) 发行开销

归类为股本的发行工具之直接相关成本，认列为股本的扣除费用。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息(续)

(f) 股本工具(续)

(ii) 单位

单位归类为股本。

(g) 营收与其他收入

(i) 租金收入

租金收入包含从投资物业租赁而来的收入。

除非替代基础更能代表租赁资产的收益模式，否则投资物业获取的租金收入，将按其租赁期限以直线法认列于损益表。在租赁期内，租赁奖励认列为租金收入总额的组成部分。

(ii) 停车场收入

停车场收入在日常停车收款时予以认列，而季票停车收入则以交付服务时予以认列。

(iii) 其他收入

其他收入包括来自服务、标牌出租、补偿开销与其他相关收入。其他收入在交付服务时予以认列。

(iv) 盈利收益

应计盈利收益按实际利润法认列于损益表。

(h) 开销

(i) 物业开销

物业开销包括物业管理费、地税与门牌税，以及应由Axis-REIT承担的与投资物业相关的其他物业开销。

物业管理费采用附注1(a)规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注1(b)规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注1(c)规定的适用公式并按应计基准作出认列。

财务报表附注

3. 重要会计政策信息(续)

(i) 伊斯兰融资成本

非直接归因于收购、建筑与生产合格资产时所产生的伊斯兰融资成本，以实际利润法于损益表中认列。

直接归因于收购、建筑与生产合格资产的伊斯兰融资成本，即这些合格资产需要大量时间来准备以作为预期用途或销售，将资本化为这些资产的部分成本。

在合格资产承受支出时，作为合格资产部分成本的伊斯兰融资成本即开始资本化，正在承受伊斯兰融资成本，并且正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动是持续进行的过程。若正准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动中断或已完成，伊斯兰融资成本的资本化将暂停或停止。

特定伊斯兰融资的临时投资所获得的投资收入，在用于合格资产的支出中被扣除符合资本化条件的伊斯兰融资成本。

(j) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务合并相关，或其项目直接于股本或其他综合收入表中认列，否则当期所得税和递延所得税将于损益表中认列。

当投资物业根据附注3(b)所列的会计政策按公允价值认列时，递延所得税的确认金额将以报告日该等资产账面值出售时所适用的税率计量，除非该物业可供折旧，且其持有目的是为了在一段时间内消耗其中的大部分经济利益，而非通过出售方式实现。在所有其他情况之下，递延所得税将按资产与负债之账面金额的预期变现或结算，于报告期末根据已颁布或实质上已执行的税率予以计量。递延税金资产与负债不予以贴现计算。

(k) 公允价值计量

Axis-REIT使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中：

- 第1级:** Axis-REIT于计量日可获得同类资产或负债在活跃市场中的（未经调整）报价。
- 第2级:** 在第1级所包含的资产或负债的报价以外的，可直接或间接观察的输入值。
- 第3级:** 有关资产或负债的不可观察输入值。

Axis-REIT将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

财务报表附注

4. 投资物业

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
按公允价值的土地与建筑物：			
于1月1日		4,444,120	4,186,020
收购		730,152	4,040
出售		(159,000)	-
增值		18,251	12,647
发展		30,885	160,102
公允价值变动		49,412	81,311
重新归类为待售资产	8	(23,000)	-
于12月31日		5,090,820	4,444,120

包括在这一年内的收购是7,194,000令吉（2023年：40,000令吉），是与支付给管理公司（附注1(b)）的收购费有关。在前一个财政年度，向管理公司支付40,000令吉收购费，这是根据2018年收购Axis Shah Alam Distribution Centre 4的买卖协议，在完成后续条款后，来自收购价的预扣款项。

增值与发展成本中包括资本化的融资成本918,000令吉（2023年：2,410,000令吉）。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2024年

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2024年12月31日的租用率		于2024年12月31日的公允价值		于2024年12月31日的公允价值占资产净值百分比	
						%	%	'000令吉	'000令吉	%	%
Menara Axis (c)	租赁地契	99	41	八打灵再也	商业办公楼	54.1	112,500	91,729	3.4		
Crystal Plaza (b) ^	租赁地契	99	35	八打灵再也	商业办公楼	86.5	113,000	74,680	3.4		
Axis Business Park (a) ^	租赁地契	99	36	八打灵再也	办公楼/工业	90.7	123,000	102,416	3.7		
Infinite Center (f) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	95.0	46,500	37,424	1.4		
Wisma Kemajuan (b) ^	租赁地契	99	41	八打灵再也	办公楼/工业	63.8	67,000	37,960	2.0		
Axis Business Campus (e) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	74.8	81,400	63,535	2.5		
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (c) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.0	43,000	23,424	1.3		
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (j) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	52,000	39,176	1.6		
FCI Senai (d) ^	租赁地契	60	43	柔佛士乃	制造设施	100.0	26,700	12,693	0.8		
Fonterra HQ (b) ^	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	25,200	11,264	0.8		
Quattro West (e) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	商业办公楼	100.0	61,800	52,207	1.9		
Strateq Data Centre (e) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	70,000	42,927	2.1		
D21 Industrial Facility (前称为 D21 Logistics Warehouse) (e) ^	租赁地契	60	31	丹绒柏勒巴斯	制造设施	100.0	52,000	50,886	1.6		
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	27	巴西古当	物流货仓	100.0	29,200	17,051	0.9		
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (d)	租赁地契	60	43	巴西古当	物流货仓	100.0	23,700	14,049	0.7		
Axis Vista (b) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	62,000	37,806	1.9		
Axis Northport Distribution Centre 1 (e) ^	租赁地契	99	78	巴生	物流货仓	100.0	97,900	68,075	3.0		

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2024年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2024年12月31日的租用率		于2024年12月31日的公允允价值		于2024年12月31日的公允允价值	
						%	'000令吉	%	'000令吉	占资产净值	百分比
Bukit Raja Distribution Centre (f)	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	118,000	80,980	3.6		
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	29	威省	物流货仓	100.0	25,250	17,821	0.8		
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	29	威省	物流货仓	100.0	10,020	7,404	0.3		
Axis Hypermarket @ Johor (c) ^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	112,800	76,997	3.4		
Axis Mega Distribution Centre (c) ^^	租赁地契	99	67	瓜拉冷岳	物流货仓	68.9	444,000	378,198	13.5		
Axis Technology Centre (a) ^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	95.2	67,300	55,405	2.0		
D8 Logistics Warehouse (d) ^	租赁地契	60	31	新山	物流货仓	100.0	40,500	31,787	1.2		
Bayan Lepas Distribution Centre (j) ^	租赁地契	60	38	峇六拜	物流货仓	100.0	70,000	51,100	2.1		
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	28/44	威省	物流货仓	100.0	85,000	64,982	2.6		
Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^	租赁地契	99	71	汝来	制造设施	100.0	47,900	27,509	1.5		
Wisma Academy Parcel (a) ^	租赁地契	99	38	八打灵再也	办公楼/工业	76.1	75,500	77,326	2.3		
The Annex (f) ^	租赁地契	99	38	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	23,000	13,840	0.7		
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (h) ^	租赁地契	99	61	莎阿南	办公楼/工业	76.2	51,000	53,964	1.5		
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	96.2	208,400	201,725	6.3		
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (d) ^	租赁地契	99	42	莎阿南	物流货仓	100.0	53,000	47,688	1.6		

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2024年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2024年12月	于2024年12月	于2024年12月	于2024年12月
						31日的租用率	31日的公允	31日的公允	31日的公允
						%	价值	成本	净值
							'000令吉	'000令吉	百分比
Beyonics i-Park Campus Block A (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	20,500	14,469	0.6
Beyonics i-Park Campus Block B (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	18,500	13,115	0.6
Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,000	12,055	0.5
Beyonics i-Park Campus Block D (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	31,000	22,504	0.9
Axis Industrial Facility @ Rawang (k) ^	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	63,200	52,151	1.9
Kerry Warehouse (d) ^	租赁地契	60	49	新山	物流货仓	100.0	40,500	36,384	1.2
Wasco Facility @ Kuantan (a) ^	租赁地契	99	85	关丹	制造设施	100.0	165,000	157,619	5.0
Axis Aerotech Centre @ Subang (b)	租赁地契	49	42	梳邦	制造设施	100.0	93,700	72,868	2.8
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.0	97,600	88,679	3.0
Indahpura Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,500	7,343	0.3
Beyonics i-Park Campus Block E (c) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	39,000	32,099	1.2
Senawang Industrial Facility (h) ^^	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.0	26,200	19,134	0.8
Nusajaya Tech Park Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达公主城	制造设施	100.0	42,500	42,773	1.3
Nusajaya Tech Park Facility 2 (a) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达公主城	制造设施	100.0	16,000	14,105	0.5

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2024年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2024年12月	于2024年12月	于2024年12月	于2024年12月
						31日的租用率 %	公允价值 '000令吉	于2024年12月31日的公允价值 '000令吉	于2024年12月31日的投资成本 '000令吉
Axis Facility @ Batu Kawan (i)	租赁地契	30	25	檳城新邦安拔	物流货仓	100.0	19,800	15,003	0.6
Axis Facility 2 @ Nilai (f) ^^	租赁地契	99	65	汝来	制造设施	100.0	52,950	51,065	1.6
Axis Facility 2 @ Bukit Raja (e) ^	租赁地契	99	65	巴生	物流货仓	100.0	53,500	47,733	1.6
D37c Logistics Warehouse (d) ^^	租赁地契	41	31	丹絨柏勒巴斯	物流货仓	100.0	68,000	66,149	2.1
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (d) ^	租赁地契	99	50	莎阿南	物流货仓	100.0	100,000	96,330	3.0
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (b) ^	租赁地契	99	53	莎阿南	制造设施	100.0	17,000	12,256	0.5
Indahpura Facility 2 (a)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	9,700	8,733	0.3
Indahpura Facility 3 (a)	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.0	7,800	6,821	0.2
Beyondics i-Park Campus Block F (c)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	17,200	13,277	0.5
Bukit Raja Distribution Centre 2 (c) ^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.0	268,000	236,389	8.1
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (a)	租赁地契	60	50/52	巴西古当	物流货仓	100.0	82,900	76,388	2.5
Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (c)	租赁地契	30	27	巴西古当	物流货仓	100.0	41,000	32,679	1.2
Indahpura Facility 4 (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	18,600	16,687	0.6
DW1 Logistics Warehouse (e)	租赁地契	38	30	丹絨柏勒巴斯	物流货仓	100.0	391,800	395,642	11.9

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2024年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2024年12月	于2024年12月	于2024年12月	
						31日的租用率 %	月31日的公允 价值 '000令吉	月31日的公允 价值 '000令吉	31日的公允价 值占资产净值 百分比 %
Axis Industrial Facility 1 @ Meru (d) ^	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.0	41,000	41,682	1.2
Axis Hypermarket @ Temerloh	永久地契	-	-	彭亨	霸级市场	100.0	27,500	26,281	0.8
Axis Facility 1 @ Bukit Raja	租赁地契	99	64	巴生	制造设施	100.0	51,000	49,882	1.5
Axis Vista 2	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	69,000	70,008	2.1
Axis Industrial Facility @ Batu Caves	租赁地契	99	50	峇都噠	办公楼/工业	100.0	56,100	56,829	1.7
Axis Industrial Facility @ Sendayan	永久地契	-	-	芙蓉	制造设施	100.0	49,000	49,033	1.5
Axis Facility 3 @ Bukit Raja	租赁地契	99	61/67	巴生	制造设施	100.0	314,000	317,289	9.5
Axis Facility 1 @ Pulau Indah	租赁地契	99	72	巴生港口	物流货仓	100.0	110,400	111,598	3.3
Axis Facility 2 @ Pulau Indah	租赁地契	99	72	巴生港口	物流货仓	100.0	48,800	49,232	1.5
归类为待售资产的投资物业 (附注8)							5,113,820	4,396,312	
							(23,000)	(13,840)	
投资物业总额							5,090,820	4,382,472	

财务报表附注

4. 投资物业(续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn .Bhd.分别于2024年7月18日、2024年8月20日、2024年9月20日、2024年9月24日、2024年9月25日、2024年9月26日、2024年10月21日、2024年10月29日、2024年11月20日与2024年11月29日，对Wasco Facility @ Kuantan、Axis Business Park、DW1 Logistics Warehouse、Indahpura Facility 3、Indahpura Facility 2、Indahpura Facility 4、Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang、Axis Shah Alam Distribution Centre 3、Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 以及 Axis Technology Centre进行估值。除 Axis Technology Centre 采用成本估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn. Bhd.分别于2024年7月10日、2024年7月12日、2024年7月12日、2024年7月12日、2024年7月15日、2024年8月7日与2024年9月13日，对Axis Vista、Axis Aerotech Centre @ Subang、Axis Hypermarket @ Temerloh、Crystal Plaza、Fonterra HQ、Wisma Kemajuan 与 Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam进行估值。除了Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam是用成本估价法以及Axis Vista是用比较估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Malaysia) Sdn .Bhd.分别于2024年7月24日、2024年7月26日、2024年7月26日、2024年9月6日、2024年9月23日、2024年10月17日、2024年10月22日、2024年10月24日、2024年11月22日、2024年12月2日与2024年12月6日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Johor、Beyonics i-Park Campus Block E、Beyonics i-Park Campus Block F、Axis Business Campus、Axis Facility 1 @ Bukit Raja、Bukit Raja Distribution Centre 2、Axis Shah Alam Distribution Centre 1、Shah Alam Distribution Centre 4、Wisma Academy Parcel、Axis Facility 3 @ Bukit Raja 与 Axis Mega Distribution Centre进行估值。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn. Bhd.分别于2024年8月20日、2024年8月20日、2024年8月21日、2024年8月27日、2024年8月28日、2024年9月11日、2024年9月25日、2024年10月11日、2024年10月24日、2024年10月24日、2024年11月19日、2024年11月25日与2024年11月25日，用投资估价法对Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D、Indahpura Facility 1、D37c Logistics Warehouse、Nusajaya Tech Park Facility 1 & 2、Axis Shah Alam Distribution Centre 5、D8 Logistics Warehouse、Axis Industrial Facility 1 @ Meru、Axis Shah Alam Distribution Centre 2、Niro Warehouse、FCI Senai、Kerry Warehouse 与 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1进行估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd.分别于2024年7月2日、2024年7月2日、2024年7月11日、2024年8月7日、2024年9月26日、2024年10月22日、2024年10月23日、2024年10月23日 与2024年11月26日，对Axis Facility 1 @ Pulau Indah、Axis Facility 2 @ Pulau Indah、Strateq Data Centre、Axis Northport Distribution Centre 1、Axis Industrial Facility @ Sendayan、Menara Axis、Axis Facility 2 @ Bukit Raja、D21 Industrial Facility (前称 D21 Logistics Warehouse) 与 Quattro West进行估值，除了Axis Industrial Facility @ Sendayan是用成本估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.分别于2024年7月17日、2024年9月26日与2024年10月17日，以投资估价法对Infinite Center、Axis Facility 2 @ Nilai 与Bukit Raja Distribution Centre进行估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.分别2024年8月15日、2024年8月16日2024年8月16日，对Seberang Prai Logistics Warehouse 3、Seberang Prai Logistics Warehouse 1 & 2 进行估值，除了Seberang Prai Logistics Warehouse 3是用投资估价法外，其他物业均采用成本估价法。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn. Bhd.分别于2024年8月9日与 2024年8月15日，以投资估价法对Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam与Senawang Industrial Facility进行估值。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Zerin Properties Corporate Valuers Sdn. Bhd.于2024年9月5日，以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan进行估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn. Bhd.分别于2024年7月5日与2024年8月13日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Sungai Petani 与 Bayan Lepas Distribution Centre进行估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.于2024年7月10日、2024年11月19日、2024年11月22日与2024年12月4日，对Axis Industrial Facility @ Rawang、Axis Vista 2、Axis Industrial Facility @ Batu Caves 与The Annex进行估值。除了Axis Industrial Facility @ Rawang是用成本估价法外，其他物业均用比较与成本估价法。
- (l) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司City Valuers & Consultants Sdn. Bhd.于2024年10月25日，以投资估价法，对Emerson Industrial Facility Nilai进行估值。
- ^ 这些物业已抵押给金融机构，用于向Axis-REIT提供循环信贷和定期融资便利（附注11）。
- ^^ 这些物业作为伊斯兰中期债券（简称“伊斯兰债券”）的抵押品（附注11）。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2023年

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月	
						31日的租用率 %	31日的公允价值 '000令吉	31日的投资成本 '000令吉	31日公允价值 占资产净值百 分比 %
Menara Axis (c)	租赁地契	99	42	八打灵再也	商业办公楼	53.90	112,500	91,726	4.0
Crystal Plaza (b)	租赁地契	99	36	八打灵再也	商业办公楼	92.49	113,000	74,637	4.0
Axis Business Park (a) ^	租赁地契	99	37	八打灵再也	办公楼/工业	86.70	121,900	102,120	4.3
Infinite Center (f) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	97.32	45,500	37,424	1.6
Wisma Kemajuan (b) ^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	70.95	67,000	37,960	2.4
Axis Business Campus (e) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	74.82	81,300	63,432	2.9
Axis Shah Alam Distribution Centre 1 (c) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	制造设施	100.00	41,000	22,507	1.5
Axis Hypermarket @ Sungai Petani (j) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.00	52,000	39,176	1.8
FCI Senai (d) ^	租赁地契	60	44	柔佛士乃	制造设施	100.00	26,500	12,693	0.9
Fonterra HQ (b)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.71	23,000	11,264	0.8
Quattro West (e) ^	租赁地契	99	49	八打灵再也	商业办公楼	100.00	61,800	52,207	2.2
Strateq Data Centre (e) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	100.00	68,000	42,927	2.4
D21 Logistics Warehouse (e) ^	租赁地契	60	32	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.00	47,700	49,781	1.7
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	28	巴西古当	物流货仓	100.00	29,200	17,051	1.0
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (d)	租赁地契	60	44	巴西古当	物流货仓	100.00	23,500	13,973	0.8
Axis Vista (b)	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	100.00	62,000	37,806	2.2
Axis Northport Distribution Centre 1 (e) ^	租赁地契	99	79	巴生	物流货仓	100.00	96,400	68,075	3.4
Bukit Raja Distribution Centre (f)	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.00	117,000	80,980	4.1

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2023年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月
						31日的租用率 %	31日的公允 价值 '000令吉	31日的投 资成本 '000令吉	31日公允价值 占资产净值百 分比 %
Seberang Prai Logistics Warehouse 1 (g) ^	租赁地契	60	30	威省	物流货仓	100.00	24,900	17,821	0.9
Seberang Prai Logistics Warehouse 2 (g) ^	租赁地契	60	30	威省	物流货仓	100.00	9,880	7,404	0.3
Axis Hypermarket @ Johor (c) ^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.00	108,500	76,997	3.8
Axis Mega Distribution Centre (c) ^^	租赁地契	99	68	瓜拉冷岳	物流货仓	100.00	406,000	346,954	14.4
Axis Technology Centre (a) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	91.76	65,600	53,964	2.3
D8 Logistics Warehouse (d) ^	租赁地契	60	32	新山	物流货仓	100.00	40,500	31,787	1.4
Bayan Lepas Distribution Centre (j) ^	租赁地契	60	39	峇六拜	物流货仓	100.00	70,000	50,952	2.5
Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	29/45	威省	物流货仓	100.00	85,000	64,364	3.0
Emerson Industrial Facility Nilai (h) ^	租赁地契	99	72	汝来	制造设施	100.00	46,000	27,509	1.6
Wisma Academy Parcel (a) ^	租赁地契	99	39	八打灵再也	办公楼/工业	80.64	75,000	77,326	2.7
The Annex (f) ^	租赁地契	99	39	八打灵再也	办公楼/工业	60.35	21,740	13,744	0.8
Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam (h)	租赁地契	99	62	莎阿南	办公楼/工业	75.07	51,000	53,964	1.8
Axis Shah Alam Distribution Centre 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	96.20	199,000	189,953	7.0
Axis Steel Centre @ SiLC (a) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.00	159,000	155,949	5.6
Axis Shah Alam Distribution Centre 2 (d) ^	租赁地契	99	43	莎阿南	物流货仓	100.00	52,000	47,614	1.8

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2023年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月
						31日的租用率 %	31日的公允 价值 '000令吉	31日的投 资成本 '000令吉	31日公允价值 占资产净值百 分比 %
Beyonics i-Park Campus Block A (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	19,500	14,469	0.7
Beyonics i-Park Campus Block B (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	17,600	13,115	0.6
Beyonics i-Park Campus Block C (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	16,000	12,055	0.6
Beyonics i-Park Campus Block D (a) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	30,400	22,504	1.1
Axis Industrial Facility @ Rawang (k)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.00	60,000	51,513	2.1
Kerry Warehouse (d) ^	租赁地契	60	50	新山	物流货仓	100.00	39,500	36,321	1.4
Wasco Facility @ Kuantan (a) ^	租赁地契	99	86	关丹	制造设施	100.00	162,000	157,619	5.7
Axis Aeratech Centre @ Subang (b)	租赁地契	49	43	梳邦	制造设施	100.00	93,000	72,868	3.3
Axis Shah Alam Distribution Centre 4 (b) ^^	永久地契	-	-	莎阿南	物流货仓	100.00	97,500	88,679	3.5
Indahpura Facility 1 (d) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	9,000	7,343	0.3
Beyonics i-Park Campus Block E (c) ^	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	38,500	32,099	1.4
Senawang Industrial Facility (h) ^^	永久地契	-	-	申那旺	物流货仓	100.00	26,100	19,134	0.9
Nusajaya Tech Park Facility 1 (a) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.00	42,000	42,773	1.5
Nusajaya Tech Park Facility 2 (a) ^	永久地契	-	-	柔佛依斯干达 公主城	制造设施	100.00	15,500	14,105	0.5
Axis Facility @ Batu Kawan (i)	租赁地契	30	26	槟城新邦安拔	物流货仓	100.00	19,800	14,706	0.7

财务报表附注

4. 投资物业(续)

2023年(续)

物业名称	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月	于2023年12月
						31日的租用率 %	31日的公允 价值 '000令吉	31日的投 资成本 '000令吉	31日公允 价值占资产 净值百分比 %
Axis Facility 2 @ Nilai (f) ^^	租赁地契	99	66	汝来	制造设施	100.00	52,600	50,920	1.9
Axis Facility 2 @ Bukit Raja(e)	租赁地契	99	66	巴生	物流货仓	100.00	52,000	47,732	1.8
D37c Logistics Warehouse (d) ^^	租赁地契	41	32	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.00	68,000	66,094	2.4
Axis Shah Alam Distribution Centre 5 (d) ^	租赁地契	99	51	莎阿南	物流货仓	100.00	98,000	96,330	3.5
Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam (b) ^	租赁地契	99	54	莎阿南	制造设施	100.00	17,000	12,256	0.6
Indahpura Facility 2 (a)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	9,300	8,733	0.3
Indahpura Facility 3 (a)	永久地契	-	-	新山	办公楼/工业	100.00	7,500	6,821	0.3
Beyonics i-Park Campus Block F (c)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	17,000	13,276	0.6
Bukit Raja Distribution Centre 2 (c) ^	永久地契	-	-	巴生	物流货仓	100.00	268,000	236,389	9.5
Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang (a)	租赁地契	60	51/53	巴西古当	物流货仓	100.00	78,600	76,388	2.8
Pasir Gudang Logistics Warehouse 2 (c)	租赁地契	30	28	巴西古当	物流货仓	100.00	36,000	32,679	1.3
Indahpura Facility 4 (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.00	18,300	16,687	0.6
DW1 Logistics Warehouse (e)	租赁地契	38	31	丹绒柏勒巴斯	物流货仓	100.00	391,000	395,642	13.8
Axis Industrial Facility 1 @ Meru (d)	永久地契	-	-	巴生	制造设施	100.00	41,000	41,682	1.5
合计							4,444,120	3,772,973	

财务报表附注

4. 投资物业(续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co. International Sdn. Bhd.分别于2023年7月11日、2023年7月20日、2023年8月7日、2023年8月8日、2023年8月22日、2023年8月29日、2023年8月30日、2023年9月12日、2023年9月12日、2023年10月11日、2023年10月31日与2023年12月19日，对Wasco @ Kuantan、Axis Technology Centre、Wisma Academy Parcel、Axis Business Park、Axis Shah Alam Distribution Centre 3、Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang、Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D、Nusajaya Tech Park Facility 1与2、Indahpura Facility 2与3以及 Axis Steel Centre @ SiLC进行估值。除了Axis Steel Centre @ SiLC, Indahpura Facility 3与Axis Technology Centre采用成本估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn. Bhd.分别于2023年7月7日、2023年8月1日、2023年8月21日、2023年8月28日、2023年9月14日、2023年10月5日与2023年11月2日，对Axis Shah Alam Distribution Centre 4、Wisma Kemajuan、Axis Aerotech Centre @ Subang、Fonterra HQ、Crystal Plaza、Axis Vista与Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam进行估值。除了Axis Vista是用比较估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2023年7月14日、2023年8月15日、2023年8月17日、2023年8月17日、2023年8月25日、2023年9月5日、2023年10月4日与2023年11月24日，以投资估价法对Axis Hypermarket @ Johor、Axis Shah Alam Distribution Centre 1、Beyonics i-Park Campus Block E、Beyonics i-Park Campus Block F、Pasir Gudang Logistics Warehouse 2、Menara Axis、Bukit Raja Distribution Centre 2与Axis Mega Distribution Centre进行估值。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn. Bhd.分别于2023年7月5日、2023年7月27日、2023年8月9日、2023年8月16日、2023年8月21日、2023年8月23日、2023年8月29日、2023年9月7日、2023年9月7日与2023年10月23日，以投资估价法，对Axis Industrial Facility 1 @ Meru、Pasir Gudang Logistics Warehouse 1、FCI Senai、Niro Warehouse、Kerry Warehouse、Axis Shah Alam Distribution Centre 5、Indahpura Facility 1、D8 Logistics Warehouse、D37c Logistics Warehouse 与Axis Shah Alam Distribution Centre 2进行估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd.分别于2023年7月4日、2023年7月28日、2023年9月6日、2023年9月6日、2023年10月12日、2023年11月2日与2023年11月24日，对Strateq Data Centre、Axis Facility 2 @ Bukit Raja、Axis Business Campus、Quattro West、DW1 Logistics Warehouse、Axis Northport Distribution Centre 1与D21 Logistics Warehouse进行估值。除了Axis Business Campus是用比较估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.分别于2023年8月1日、2023年8月10日、2023年8月16日与2023年9月27日，对The Annex、Axis Facility 2 @ Nilai、Infinite Center与Bukit Raja Distribution Centre进行估值。除了The Annex是用成本估价法外，其他物业均采用投资估价法。
- (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KGV International Property Consultants (PG) Sdn. Bhd.分别于2023年7月17日、2023年10月17日与2023年10月17日，对Seberang Prai Logistics Warehouse 3、Seberang Prai Logistics Warehouse 1 & 2进行估值。除了Seberang Prai Logistics Warehouse 3是用投资估价法外，其他物业均采用成本估价法。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn. Bhd.分别于2023年7月13日、2023年7月13日与2023年10月10日，以投资估价法对Emerson Industrial Facility Nilai, Senawang Industrial Facility 与 Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam 进行估值。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Zerin Properties Corporate Valuers Sdn. Bhd.于2023年9月5日，以投资估价法对Axis Facility @ Batu Kawan进行估值。
- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn. Bhd.分别于2023年7月6日、2023年8月1日与2023年9月7日，以投资估价法，对Indahpura Facility 4、Bayan Lepas Distribution Centre与 Axis Hypermarket @ Sungai Petani进行估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.于2023年7月28日，以成本估价法对Axis Industrial Facility @ Rawang进行估值。
- ^ 这些物业已抵押给金融机构，用于向Axis-REIT提供循环信贷和定期融资便利（附注11）。
- ^^ 这些物业作为伊斯兰中期债券（简称“伊斯兰债券”）的抵押品（附注11）。

4.1 与投资物业相关的收益与开销，于损益表认列：

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
营收	13	322,154	288,410
物业营运开销	14	(45,537)	(42,977)
投资物业公允价值的变动	4.2.1	45,738	77,399

4.2 公允价值信息

于2024年12月31日，投资物业的公允价值达5,090,820,000令吉（2023年：4,444,120,000令吉），根据MFRS 13，采用不可观察的输入值，归类为第3级。

第3级公允价值

下表显示第3级公允价值的对账：

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
于1月1日		4,444,120	4,186,020
收购		730,152	4,040
出售		(159,000)	-
增值		18,251	12,647
发展		30,885	160,102
重新归类为待售资产		(23,000)	-
		5,041,408	4,362,809
于损益表中认列的盈利与亏损			
公允价值变动—未实现	4.2.1	49,412	81,311
于12月31日		5,090,820	4,444,120

财务报表附注

4. 投资物业(续)

4.2 公允价值信息(续)

4.2.1 在损益中列报的45,738,000令吉（2023年：77,399,000令吉）的公允价值变动，已扣除未开票的应收租赁收入3,674,000令吉（2023年：3,912,000令吉）。

下表列出用以确认第3等级公允价值的估值技术，以及估值模型所使用的主要不可观察输入值。

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值与公允价值计量之间的相互关系
a) 投资法以接受估价物业相关的收入和支出数据作为考量，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）或两者并用。一般上，替代原则认为，在给定的风险水平下，产生最高回报的收入流会导致最可能的价值数字。	<ul style="list-style-type: none"> 风险调整后的期限资本化率介于3.00%至7.50%之间（2023年：3.00%至7.50%）。 风险调整后的复归资本化率为3.00%至8.00%（2023年：3.00%至8.00%）。 	估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> 风险调整后资本化率下降或（上扬）。 风险调整后复归资本化率下降或（上扬）。
b) 比较法以类似或替代物业的销售情况以及相关的市场数据作为考量，并通过涉及比较的程序展开估值。一般上，接受估值的物业将与开放市场上已完成交易的类似物业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。这种方法的估价可能会受到比较物业交易的时间和特性（例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等）而有显着影响。	<ul style="list-style-type: none"> 调整后的土地价值介于每平方尺294至416令吉（2023年：每平方尺介于292至410令吉）。 	估算的公允价值将会增加或（减少），倘若： <ul style="list-style-type: none"> 调整后的每平方尺价格上扬或（下降）。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

4.2 公允价值信息(续)

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值与公允价值计量之间的相互关系
c) 成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本源自材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。这种方法的估价可能会受到物业所在地以及材料和劳动力市场价格而有显著影响。	<ul style="list-style-type: none"> • 土地价值介于每平方米33令吉至385令吉（2022年：每平方米32令吉至247令吉）。 • 主楼面面积成本介于每平方米90令吉至230令吉（2023年：每平方米80令吉至250令吉）。 • 折旧率介2%至70%（2023年：2%至60%）。 	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）。

Axis-REIT 对第三级公允价值所采用的估值程序

投资物业的公允价值由外聘兼独立注册于证券监督委员会的估价师所确定，而该估价师必须持有受认证的专业资格且对物业的所在地和类别具有近期估值的经验。Axis-REIT投资物业组合的每项物业在每个历年都必须进行估值一次。

最高与最佳用途

Axis-REIT的投资物业是位于马来西亚的办公楼/工业建筑物、物流货仓、霸级市场与制造设施。这些物业已实现其最高与最佳用途；且目前并无其他因素可表明，不同的使用可进一步扩大投资物业的最高价值。

财务报表附注

4. 投资物业(续)

4.3 经营租赁应收款到期分析

Axis-REIT在经营租赁下出租这些投资物业。在不可撤销租赁下，未来最低租赁应收款为：

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
一年以内	321,406	275,811
一至二年	263,282	213,977
二至三年	222,436	170,986
三至四年	174,599	150,539
四至五年	156,343	122,609
超过五年	759,066	779,999
未贴现的租赁应收款总额	1,897,132	1,713,921

5. 设备

	办公设备、 家具与配件 '000令吉	停车场设施 '000令吉	软件 '000令吉	合计 '000令吉
成本				
于2023年1月1日	1,611	3,959	905	6,475
添加	2	-	25	27
于2023年12月31日/2024年1月1日	1,613	3,959	930	6,502
添加	15	65	-	80
于2024年12月31日	1,628	4,024	930	6,582
累计折旧				
于2023年1月1日	639	3,217	760	4,616
年度折旧	161	279	55	495
于2023年12月31日/2024年1月1日	800	3,496	815	5,111
年度折旧	161	171	27	359
于2024年12月31日	961	3,667	842	5,470
账面金额				
于2023年1月1日	972	742	145	1,859
于2023年12月31日/2024年1月1日	813	463	115	1,391
于2024年12月31日	667	357	88	1,112

财务报表附注

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
贸易			
贸易应收款项		773	957
租赁合同资产	6.1	1,486	2,040
		2,259	2,997
非贸易			
其他应收款项		5,357	2,682
按金	6.2	9,236	13,539
预付款		6,085	6,332
伊斯兰衍生资产	12.2	-	116
		20,678	22,669
		22,937	25,666

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，包括免租期间的租赁奖励（不是可供配息的利润之一部分）。租金将按照租赁协议的开单条款开单。

6.2 包括缴付给潜在新收购投资物业的按金为6,460,000令吉（2023年：10,195,000令吉）。

7. 现金、伊斯兰存款与银行结存

7.1 存放于持牌银行的伊斯兰存款(作为抵押)

存放于持牌银行的伊斯兰存款中，有300,000令吉（2023年：300,000令吉）已作为抵押，以获取授予Axis-REIT的银行融资便利（附注10）；另有19,184,000令吉（2023年：19,184,000令吉）存放于持牌银行的金融服务储备账户中，用于支付授予Axis-REIT的定期融资及由其特别用途公司Axis REIT Sukuk Berhad发行的伊斯兰债券之最低融资成本（附注11）。

7.2 现金与现金等价物

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
现金与银行结存	14,137	7,792
存放于持牌银行的伊斯兰存款	87,068	24,440
现金与现金等价物	101,205	32,232

财务报表附注

8. 归类为待售资产

2025年2月，公司已签署出售投资物业“The Annex”的买卖协议，预计该项交易将在未来12个月内完成。

截至2024年12月31日，该物业的账面价值为23,000,000令吉（附注4），并已重新归类为待售资产。

9. 单位持有人资金总额

9.1 单位持有人资本

	2024年 单位数量 '000	2023年 单位数量 '000
归类为股本工具的已发行并缴足的无面值单位：		
于1月1日	1,747,492	1,641,054
以现金发行	263,000	100,000
收益配息再投资计划（“IDRP”）下发行	-	6,438
于12月31日	2,010,492	1,747,492
	2024 '000令吉	2023 '000令吉
归类为股本工具的已发行并缴足的无面值单位：		
于1月1日	2,129,340	1,945,655
已发行新单位： 263,000,000单位 @ 每单位1.71令吉（2023年：100,000,000单位 @ 每单位1.75令吉， 以及6,438,121单位 @ 每单位1.70令吉）	449,730	185,945
发行开销	(4,904)	(2,260)
于12月31日	2,574,166	2,129,340

财务报表附注

9. 单位持有人资金总额(续)

9.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位

主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有单位详情与价值如下所示。

	2024年		2023年	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
Axis-REIT主要单位持有人直接持有的单位:				
Lembaga Tabung Haji	115,422	199,680	95,637	171,190
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	147,384	254,974	146,807	262,785
Employees Provident Fund Board	381,457	659,921	273,725	489,968
Prudential PLC	103,251	178,624	-	-
Axis-REIT主要单位持有人间接持有的单位:				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i)	26,752	46,281	33,417	59,816
管理公司董事直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	23,499	40,653	24,499	43,853
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	57,002	98,613	57,002	102,034
Leong Kit May	44	76	44	79
Jancis Anne Que Lao (ii)	2,944	5,093	2,944	5,270
Maxine Teoh Sui Vern (iii)	8	14	8	14
Devika A/P K Sothinathan	11	19	11	20
Takim Khan Myhre (iv)	346	599	346	619
管理公司董事间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (v)	10,717	18,540	10,552	18,888

财务报表附注

9. 单位持有人资金总额(续)

9.2 主要单位持有人、管理公司董事及其关联方持有的单位(续)

	2024年		2023年	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
管理公司董事直系亲属直接持有的单位：				
Datin Kuyas Emiloglu (又名Ka Ya-Shih)	10,643	18,412	10,478	18,756
Leon Lee Lao	2,359	4,081	2,359	4,223
Tan Siew Geok	846	1,464	846	1,514
Amanda Tan Myhre	74	128	74	132
Edward Teoh Eu Shang	-	-	1	2
Yolbars Khan Myhre	72	125	55	98
K Sothinathan A/L Kanagasingam (已故)	209	362	209	374
Alex Lee Lao	59,358	102,689	58,358	104,461
Christopher Chang Tze Kun	50	87	25	45

注：

- (i) 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有。
- (ii) Jancis Anne Que Lao 是Alvin Dim Lao的替代董事。
- (iii) Maxine Teoh Sui Vern 是Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee的替代董事。
- (iv) Takim Khan Myhre是Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。
- (v) 视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu (又名Ka Ya-Shih) 及女儿Amanda Tan Myhre直接持有单位之权益。

市场价值是由单位数量乘以2024年12月31日的每单位1.73令吉(2023年：1.79令吉)的市场价格来确定。

财务报表附注

10. 递延税项负债

认列递延税项负债

递延税项负债归于投资物业。

对于通过出售来变现的投资物业，有关投资物业递延税项资产或负债的计量是根据产业盈利税（简称“RPGT”）税率。Axis-REIT的营商模式是持有投资物业以赚取租金收入，亦是为了长期资本成长。因此，不预期会出售持有少于6年的投资物业。

在这一年暂时差异的变动

	于1.1.2023 '000令吉	认列于损益表 (附注15) '000令吉	于31.12.2023/ 1.1.2024 '000令吉	认列于损益表 (附注15) '000令吉	于31.12.2024 '000令吉
投资物业	14,480	3,824	18,304	1,979	20,283

11. 融资

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
非流动			
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）	11.1	450,000	450,000
定期融资-有抵押	11.2	487,750	293,750
交易成本			
- 伊斯兰债券	11.1	(428)	(585)
- 定期融资 - 有抵押	11.2	(2,378)	(2,711)
		934,944	740,454
流动			
循环贷款 - 有抵押	11.3	815,500	814,500
租购负债		-	20
		815,500	814,520
		1,750,444	1,554,974

财务报表附注

11. 融资(续)

11.1 伊斯兰中期票据(“伊斯兰债券”)

Axis-REIT独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad有票面价值不超过3,000,000,000令吉的伊斯兰中期票据计划(简称“伊斯兰债券计划”)。这是于2012年7月13日开始的永久性计划。伊斯兰债券的详情如下所示。

第三项伊斯兰债券

2019年1月7日, Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行面值240,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行240,000,000令吉的第三项伊斯兰债券是用来再融资Axis-REIT的现有融资便利。第三项伊斯兰债券无评级, 预计到期日是从发行日计起的7年, 而法定到期日是从发行日计起的9年。

与240,000,000令吉第三项伊斯兰债券相关的579,000令吉交易成本, 将于发行第三项伊斯兰债券7年预期的期限内进行摊销并记入损益表。

第三项伊斯兰债券是由财务报表附注4所阐述的投资物业, 以及主理银行法律顾问所推荐, 并由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad和主理银行共同同意的其他抵押条款作为抵押。

第四项伊斯兰债券

2021年9月15日, Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定发行面值210,000,000令吉的伊斯兰债券。

发行210,000,000令吉的第四项伊斯兰债券是用来再融资Axis-REIT的现有融资便利。第四项伊斯兰债券无评级, 分成两批。80,000,000令吉债券的预期到期日为发行日算起的10年, 法定到期日则是发行日算起的11年; 而130,000,000令吉债券的预期到期日为发行日算起的7年, 法定到期日为发行日算起的8年。

与210,000,000令吉第四项伊斯兰债券相关的586,000令吉交易成本, 将于发行第四项伊斯兰债券10年和7年预期的期限内进行摊销并记入损益表。

第四项伊斯兰债券是由财务报表附注4所阐述的投资物业, 以及主理银行法律顾问所推荐, 并由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad和主理银行共同同意的其他抵押条款作为抵押。

这两项伊斯兰债券的利润率为3.82%至4.65%(2023年: 3.82%至4.65%)。

财务承诺条款

子公司Axis REIT Sukuk Berhad必须遵守财务承诺条款, 维持融资偿债能力比率(“FSCR”)。于2024年12月31日, 该债券的账面价值总额为450,000,000令吉(2023年: 450,000,000令吉), 融资偿债能力比率已达到要求。

财务报表附注

11. 融资(续)

11.2 定期融资 - 有抵押

定期融资如财务报表附注4所阐述，是以投资物业作抵押。

定期融资应分别于2026年3月31日、2028年3月28日、2032年1月28日、2032年7月12日与2035年6月7日偿还。相关的交易成本在3至10年的期限内摊销。

在本财政年度，以附注4所示投资物业为抵押、原定于2025年1月28日到期的现有定期融资已获延期至2032年1月28日到期。与延期相关的交易成本将在延长的7年期限内进行摊销，并计入损益。

该定期融资的利润率介于3.40%至4.28%（2023年：3.40%至4.36%）。

11.3 循环贷款 - 有抵押

循环贷款如财务报表附注4所阐述，是以投资物业作抵押。

循环信贷的利润率为3.92%至4.19%（2023年：3.67%至4.32%）。

11.4 融资变动与融资活动产生现金流量的对账

	于1.1.2023 '000令吉	融资现金流 量的净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于31.12.2023/ 1.1.2024 '000令吉	融资现金流 量的净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于31.12.2024 '000令吉
伊斯兰债券	449,258	-	157	449,415	-	157	449,572
租购负债	59	(39)	-	20	(20)	-	-
定期融资 - 有抵押	284,203	6,498	338	291,039	193,939	394	485,372
循环贷款 - 有抵押	812,500	1,439	561	814,500	284	716	815,500
融资活动产生的总负债	1,546,020	7,898	1,056	1,554,974	194,203	1,267	1,750,444

财务报表附注

12. 应付款项与应计项目

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
流动			
贸易			
贸易应付账款		23,308	16,066
非贸易			
其他应付账款及应计开销	12.1	56,017	21,254
伊斯兰衍生负债	12.2	3,490	937
		59,507	22,191
		82,815	38,257

12.1 其他应付账款及应计开销包含分别应支付予管理公司和物业管理公司的3,089,000令吉（2023年：2,381,000令吉）和1,013,000令吉（2023年：883,000令吉）。这些金额均为无抵押，免息，并于每月滞后支付。

12.2 伊斯兰衍生产品（利润率掉期）包括三份独立的名义合约，金额分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉和200,000,000令吉（2023年：三份独立的名义合约，金额同样分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉和200,000,000令吉）。Axis-REIT使用利润率掉期，来实现符合其政策的固定和浮动利率风险的近似组合。

13. 营收

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
投资物业的租金收入		
- 依照租赁合同开单的租金收入	305,365	273,064
- 租赁奖励调整	(554)	(903)
- 未开单的应收租赁收入	3,674	3,912
	308,485	276,073
与客户签订合约的收入		
- 停车场收入	5,951	5,754
- 其他收入	7,718	6,583
	13,669	12,337
	322,154	288,410

财务报表附注

14. 物业营运开销

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
门牌税		7,670	6,906
服务合约与维修		13,129	12,874
物业管理费用	1(a)	6,394	5,733
物业管理报销		4,189	3,836
水电费		4,349	4,676
其他		9,806	8,952
		45,537	42,977

15. 税项开销

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
本期税务开销			
- 本年度		557	-
递延税务开销			
- 本年度	10	1,979	3,824
合计税务开销		2,536	3,824
所得税开销对账			
税前净收入		212,542	221,596
采用马来西亚24%税率的所得税（2023年：24%）		51,010	53,183
不可扣税开销		1,398	2,304
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响		(9,690)	(11,186)
豁免所得税的影响	15.1	(42,718)	(44,301)
		-	-
产业盈利税（简称“RPGT”）			
出售投资物业的获利		557	-
需缴付RPGT的投资物业公允价值累计获利		1,979	3,824
		2,536	3,824

15.1 根据2006年12月31日宪报公布2006年财政法的1967年所得税法第61A修订条款，在为期一年的评估年度内，若配息给单位持有人的房地产投资信托或产业信托基金的总收入达到90%或更高时，则该评估年度的房地产投资信托或产业信托基金的总收入将予以免税。

财务报表附注

16. 每单位收益

每单位基本收益

每单位基本收益的计算方法是，将根据本年度Axis-REIT单位持有人应得的净收入除以流通的加权平均单位数。

每单位基本收益是根据本年度单位持有人应得的税后收入210,006,000令吉（2023年：217,772,000令吉）和本年度流通的加权平均单位数1,779,109,645（2023年：1,740,479,062）来计算。

每单位稀释收益

Axis-REIT没有任何已发行的可转换票据或单位期权会产生稀释性的潜在单位。

17. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于：

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
物业净收益		
- 本年度	276,617	245,433
- 上年度	372	153
未实现收益转为已实现收益	3,051	-
出售投资物业的亏损	(2,428)	-
盈利与其他收益	1,624	1,494
	279,236	247,080
扣除： 非物业开销	(109,916)	(97,640)
税项开销	(557)	-
	168,763	149,440
对可供配息收益的调整：		
- 设备折旧	359	495
- 损失备抵净计量	(47)	4,202
- 其他非现金项目	(3,120)	(3,009)
	165,955	151,128
扣除： 未配息收益	(622)	(372)
	165,333	150,756
每单位配息总额（仙）	9.27	8.65
每单位配息净额（仙）	9.27	8.65

财务报表附注

18. 管理开销比率

	2024年	2023年
管理开销比率（“MER”）(%)	1.25	1.20

MER是以每季度为基准，根据Axis-REIT承担的总费用，包括管理公司费、信托公司费用、审计师费、税务代理费和行政费，对比该年度的平均资产净值计算而出。若将Axis-REIT的MER与使用不同计算基准的其他房地产投资信托的MER作比较，可能不是适当的比较。

19. 营运分部

分部信息由Axis-REIT管理公司董事局根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部业绩，Axis-REIT管理公司董事局将重点放在其投资物业上。这形成在MFRS 8，营运分部下，用以鉴定Axis-REIT经营分部的基准。

由于投资物业的经济特性和服务性质都是相似的，因此管理公司董事局认为Axis-REIT只有一项可呈报的营运分部，即已在财务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。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

金融工具在MFRS 9下分类的分析如下所示：

- 按摊销成本予以计量的金融资产（简称“FAAC”）；
- 按摊销成本予以计量的金融负债（简称“FLAC”）；与
- 以公允价值计入损益（简称“FVTPL”）。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.1 金融工具分类(续)

	账面价值 '000令吉	FAAC/(FLAC) '000令吉	FVTPL '000令吉
2024			
金融资产			
应收款项与按金	15,366	15,366	-
现金与现金等价物	120,689	120,689	-
	136,055	136,055	-
金融负债			
租户按金	(105,920)	(105,920)	-
应付款项与应计项目	(82,815)	(79,325)	(3,490)
融资	(1,750,444)	(1,750,444)	-
	(1,939,179)	(1,935,689)	(3,490)
2023			
金融资产			
应收款项与按金	17,539	17,423	116
现金与现金等价物	51,716	51,716	-
	69,255	69,139	116
金融负债			
租户按金	(85,356)	(85,356)	-
应付款项与应计项目	(38,257)	(37,320)	(937)
融资	(1,554,974)	(1,554,974)	-
	(1,678,587)	(1,677,650)	(937)

20.2 源自金融工具的净利与净亏

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
净利/(净亏)：		
以公允价值计入损益	(2,669)	(2,463)
按摊销成本予以计量的金融资产	1,671	(2,708)
按摊销成本予以计量的金融负债	(70,857)	(63,168)
合计	(71,855)	(68,339)

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用其金融工具时所面对的风险如下：

- 信用风险
- 流动性风险
- 市场风险

20.4 信用风险

信用风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合约义务，而让Axis-REIT承担财务损失的风险。Axis-REIT承受的信用风险主要来自于租户的应收款项。Axis-REIT持续对其租户进行年度信贷评估，一般上只要求租户按金而无要求其它抵押品。

应收款项

风险管理目标、以及管理风险的政策与流程

管理层采纳高效的信贷政策，并持续不断地监察所面对的信用风险。

在每次报告日，Axis-REIT评估任何贸易应收款项是否为信贷减值。

当没有实际可收回相关款项的预期时，信贷减值贸易应收款项的账面总金额会在考虑租户按金后予以注销(部分或全部)。当Axis-REIT鉴定欠债人没有资产或收入来源足以产生足够现金流量来摊还要注销的金额时，通常就会以这种方式来处理。虽然如此，予以注销的贸易应收款项仍须面对执法行动。

与前一年相比，没有显著变动。

所面对的信用风险、信贷质量和抵押品

于报告期末时，面对最大信用风险的应收款项以其账面金额记入财务状况表中。

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。

于报告期末时，由贸易应收款项带来的信用风险金额达773,000令吉（2023年：957,000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。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.4 信用风险(续)

应收款项(续)

减值损失的认列与计量

于12月31日应收款项和租赁合约资产所面对的信用风险与预期信贷亏损（简称“ECL”）如下表所示。

	账面总金额 '000令吉	损失备抵 '000令吉	净结存 '000令吉
2024			
逾期1 - 30天	356	-	356
逾期31 - 60天	122	-	122
逾期61 - 90天	81	(3)	78
	559	(3)	556
信贷减值			
逾期超过90天	6,357	(6,140)	217
贸易应收款项	6,916	(6,143)	773
租赁合约资产	1,486	-	1,486
	8,402	(6,143)	2,259
2023			
逾期1 - 30天	835	-	835
逾期31 - 60天	20	-	20
逾期61 - 90天	18	-	18
	873	-	873
信贷减值			
逾期超过90天	6,274	(6,190)	84
贸易应收款项	7,147	(6,190)	957
租赁合约资产	2,040	-	2,040
	9,187	(6,190)	2,997

在某些贸易应收款项中，由于租户有按金作为抵押，Axis-REIT不认列任何损失备抵。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.4 信用风险(续)

应收款项(续)

减值损失的认列与计量(续)

本财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下：

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
于1月1日结存	6,190	1,988
损失准备金重新计量净额	(47)	4,202
于12月31日结存	6,143	6,190

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。于报告期末，其最大的信用风险敞口是其显示在财务状况表的账面金额。

这些银行与金融机构的信用风险偏低。因此，Axis-REIT认为损失备抵不显著，因此没有作出拨备。

20.5 流动性风险

流动性风险为Axis-REIT无法履行已到期财政义务之风险。Axis-REIT面对的流动性风险主要来自于应付账款项与应计项目、租户按金及融资。

管理公司监控现金与现金等价物、以及被视为足以为Axis-REIT的业务提供资金的银行信贷，并将其保持于特定水平，以便能配息收益予单位持有人，同时缓解现金流量波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券监督委员会上市房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.5 流动性风险(续)

到期分析

下表总结于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：

金融负债	账面价值 '000令吉	合约现金流 '000令吉	一年以内 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
2024						
非衍生产品金融负债						
应付款项与应计项目	79,325	79,325	79,325	-	-	-
租户按金*	105,920	122,846	34,050	13,921	22,834	52,041
循环贷款 - 有抵押	815,500	818,213	818,213	-	-	-
定期融资 - 有抵押	485,372	629,185	19,750	77,380	99,644	432,411
伊斯兰债券	449,572	500,373	19,167	248,151	147,676	85,379
	1,935,689	2,149,942	970,505	339,452	270,154	569,831
衍生产品金融负债						
伊斯兰衍生产品	3,490	3,490	3,490	-	-	-
	1,939,179	2,153,432	973,995	339,452	270,154	569,831

* 租户按金的账面金额以4.17% (2023年: 4.08%) 年利的估算利润率折现。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.5 流动性风险(续)

到期分析(续)

下表总结于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	合约现金流 '000令吉	一年以内 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债						
2023						
非衍生产品金融负债						
应付款项与应计项目	37,320	37,320	37,320	-	-	-
租户按金*	85,356	98,705	24,494	21,124	21,545	31,542
循环贷款 - 有抵押	814,500	817,337	817,337	-	-	-
定期融资 - 有抵押	291,039	351,064	11,844	75,786	129,083	134,351
租购负债	20	23	23	-	-	-
伊斯兰债券	449,415	519,359	19,160	19,160	392,451	88,588
	1,677,650	1,823,808	910,178	116,070	543,079	254,481
衍生产品金融负债						
伊斯兰衍生产品	937	937	937	-	-	-
	1,678,587	1,824,745	911,115	116,070	543,079	254,481

* 租户按金的账面金额以4.17% (2023年: 4.08%) 年利的估算利润率折现。

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.6 市场风险

市场风险是指，对Axis-REIT的财务状况或现金流量产生影响的市场价格变动，例如利率的风险。

无论Axis-REIT是否是符合伊斯兰教义的房地产投资信托，利率始终是会影响其财务状况或现金流量的总体经济指标。

利率风险

Axis-REIT面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如伊斯兰存款，以及与利率相关的金融负债如伊斯兰债券、定期融资、循环信贷及租购负债。利率风险由管理公司进行持续管理，首要目标是限制盈利收益与融资成本受到利率不利波动走势所影响的程度。

风险管理目标、以及管理风险的政策与流程

伊斯兰衍生产品（利润率掉期）包括三份独立的名义合约，金额分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉和200,000,000令吉（2023年：三份独立的名义合约，金额同样分别为110,000,000令吉、110,000,000令吉和200,000,000令吉），以达致Axis-REIT可接受的固定利率与浮动利率组合比例。有关掉期协议分别于2025年6月、2032年7月与2033年1月到期（2023年：分别于2025年6月、2032年7月与2033年1月到期）。

所面对的利率风险

根据于报告期末时的账面金额，Axis-REIT受到利率影响的金融工具之利率概况如下所示：

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
金融资产		
<i>固定利率工具</i>		
存放于持牌银行的伊斯兰存款	106,552	43,924
金融负债		
<i>固定利率工具</i>		
租购负债	-	20
定期融资-有抵押	59,250	59,250
伊斯兰债券	450,000	450,000
	509,250	509,270
<i>浮动利率工具</i>		
定期融资 - 有抵押	428,500	234,500
循环贷款 - 有抵押	815,500	814,500
	1,244,000	1,049,000

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.6 市场风险(续)

利率风险(续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT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对冲工具。因此于报告期末时出现的利率变动，不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度分析

于报告期末时，利率波动每100个基点（bp）造成损益增加或（减少）的数额如下所示。

	损益	
	增加 100个基点 '000令吉	减少 100个基点 '000令吉
2024年		
浮动利率工具	(12,440)	12,440
利润率掉期	4,200	(4,200)
2023年		
浮动利率工具	(10,490)	10,490
利润率掉期	4,200	(4,200)

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.7 公允价值信息

基于这些金融工具的短期性质，其现金与现金等价物、应收款项与按金、应付款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。

下表对按公允价值列账的金融工具和不按公允价值列账的金融工具作分析，也同时披露财务状况表相关工具的公允价值和的账面金额。

	按公允价值列账的金融工具的公允价值				不按公允价值列账的金融工具的公允价值				合计公允价值 '000令吉	合计公允价值 '000令吉	账面价值 '000令吉
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉			
2024											
金融负债											
租户按金	-	-	-	-	-	-	105,920	105,920	105,920	105,920	105,920
伊斯兰衍生产品	-	3,490	-	3,490	-	-	-	-	3,490	3,490	3,490
融资	-	-	-	-	-	-	1,730,686	1,730,686	1,730,686	1,750,444	1,750,444
	-	3,490	-	3,490	-	-	1,836,606	1,836,606	1,840,096	1,859,854	1,859,854
2023											
金融资产											
伊斯兰衍生产品	-	116	-	116	-	-	-	-	116	116	116
金融负债											
租户按金	-	-	-	-	-	-	85,356	85,356	85,356	85,356	85,356
伊斯兰衍生产品	-	937	-	937	-	-	-	-	937	937	937
融资	-	-	-	-	-	-	1,540,733	1,540,733	1,540,733	1,554,954	1,554,954
租购负债	-	-	-	-	-	-	23	23	23	20	20
	-	937	-	937	-	-	1,626,112	1,626,112	1,627,049	1,641,267	1,641,267

财务报表附注

20. 金融工具(续)

20.7 公允价值信息(续)

第2级公允价值

伊斯兰衍生产品

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（2023年：没有任何一方的转让）。

第3级公允价值

下表列出在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模式关键的不可观察输入值。

不按公允价值列账的金融工具

类型	估值技术和所用输入值说明
租户按金、融资与租购负债	根据报告日期中Axis-REIT伊斯兰融资便利的当前市场利率计量之贴现现金流量。

上述使用的贴现率已纳入Axis-REIT的信用风险与工具的流动性风险。这些风险的输入值不可观察，因为没有相同或类似的工具作为比较基准。

财务报表附注

21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是要保持强大的资本基础以及确保Axis-REIT持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

管理公司董事持续监督资本与负债比率，并在预期需要融资时，在考量到资金市场投资者的意愿后，会考虑进行新的配售计划，以筹集资本。内部融资比率低于证券监督委员会上市房地产投资信托指南中所规定的50%比率。

于报告期末时，Axis-REIT融资比率如下所示：

	附注	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
总融资	10	1,750,444	1,554,974
总资产价值		5,258,558	4,522,893
融资比率 (%)		33.29	34.38

Axis-REIT在财政年度内的资本管理方法与往常一致，并无变动。

22. 资本承诺

	2024年 '000令吉	2023年 '000令吉
重大资本支出承诺		
投资物业		
已签约但未拨备与付款：		
- 一年以内	-	99,329
- 一年之后	34,920	-

23. 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。

主要关联方交易

本财政年度并无主要关联方交易（2023年：亦无主要关联方交易）。

管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第202至253页的财务报表已根据2020年1月17日签订的第四份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和IFRS会计准则来编制，以对截至2024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：2025年2月28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202至253页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭借1960年法定声明法令的条款，衷心作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

Ng Choy Tip于2025年2月28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2024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2024年12月31日财政年度所公布和支付的收益配息皆符合且反映Axis-REIT的目标。截至2024年12月31日财政年度宣布五次的配息，详情如下：

- 1) 第一次中期收益配息，每单位2.30仙，于2024年5月31日支付；
- 2) 第二次中期收益配息，每单位2.25仙，于2024年8月30日支付；
- 3) 第三次中期收益配息，每单位2.35仙，于2024年11月29日付；
- 4) 第四次中期收益配息，每单位1.10仙，于2024年11月29日付；与
- 5) 末期收益配息，每单位1.27仙，于2025年3月25日支付。

谨代表，

RHB Trustees Berhad (as Trustee for Axis-REIT)
(公司编号：200201005356 (573019-U))

.....
Lim San San
董事

吉隆坡，

日期：2025年2月28日

.....
Lim Bee Fang
助理副总裁

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202至253页，包含于2024年12月31日的财务状况表、损益及其他综合收入表、资产净值变动表和现金流量表，以及财务报表附注，包括主要会计政策展开审核。

依我们所见，财务报表已根据马来西亚会计准则理事会发布的马来西亚财务报告准则（“MFRS会计准则”）以及国际会计准则理事会发布的国际财务报告准则（“IFRS会计准则”）适当编制，并真实及公允地反映Axis-REIT于2024年12月31日的财务状况，以及其截至该日止年度的财务表现和现金流量。

形成意见的基础

我们按照马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则进行审计。我们在这些准则下的责任，在审计师报告的*财务报表审计之审计师责任*篇章有更详尽的叙述。在发表审计意见的基础上，我们确信已获得充足且恰当的审计证据。

独立性与其他道德职责

我们已根据大马会计师协会所制定的专业道德、行为与执业细则（简称“细则”）及国际道德准则理事会发布的专业会计师国际道德准则（包括国际独立性准则）（简称“IESBA准则”），对Axis-REIT保持独立性，并已根据上述细则与IESBA准则履行我们的其他道德责任。

关键审计事项

关键审计事项是按我们的专业判断，在审计Axis-REIT本财政年财务报表时最重要的事项。我们的审计旨在对Axis-REIT财务报表形成整体意见，因此我们不会对这些事项提供个别意见。

投资物业的估值

请参阅财务报表附注4。

关键审计事项：

Axis-REIT拥有69项投资物业，包括坐落在马来西亚的办公楼/工业建筑物、物流货仓、霸级市场与制造设施。投资物业是财务状况表单一最大类别的资产，于2024年12月31日达5,090,820,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价的公允价值列明。

估价过程涉及明智判断决定要运用哪些适当估价方法与采用哪些基础假设来预估。估价对采用的关键假设高度敏感，即假设的微幅变化可显著影响估值。

这是关键的审计事项，因为有些关键假设是根据不可观察输入值，因此在评估这些不可观察输入值时，需要明智判断。

独立审计师致 AXIS房地产投资信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

我们在审计中如何处理此事项：

我们评估Axis-REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）筛选外聘估价师、决定估价的工作范围，以及审查并接纳外聘估价师估值报告的过程。

我们根据外聘估价师在受认同专业团体的会员籍来评估他们的资格与能力。我们亦审阅估价师的聘用条款，以判断是否存在可能影响估价师客观性或其工作范围构成限制的事项。

我们也评估所采用的估价方法是否适当，须考虑到每项物业租用情况与/或状况的各自优势。我们通过检查租赁协议和其他证明文件，测试估价师在投资法下计算市场价值时所应用的数据。我们将估价时用的资本化率与以往数据及业界可得数据相比较，来挑战其资本化率。若有关比率超出预期范围，我们将采取进一步程序，以了解额外因素的效应，并在必要时，与估价师作进一步讨论。

我们也考虑在固有的主观性与估计的主要假设数据在财务报表披露的充分性。这包括关键的不可观察输入值与公允价值的关键，是否传达了不明朗因素。

财务报表与审计师报告之外的信息

Axis-REIT管理公司负责其他信息。其他信息包括在此年度报告的信息，却不包括Axis-REIT财务报表与我们的审计报告。

我们对Axis-REIT财务报表的意见，并不涵盖年度报告，而我们并不会表达任何形式的保证结论。

就我们对Axis-REIT财务报表的审计而言，我们的责任是阅读上述所鉴定的其他信息，并考虑其他信息是否与财务报表，或与我们在审计时所得到的认知，明显地不一致或有明显的误导之处。如果根据我们在此审计师报告日期之前对其他信息所履行的工作，我们得到的结论是有关其他信息确实有实质性误导的声明，我们就需要作出报告。就此方面，我们没有任何报告。

管理公司对Axis-REIT财务报表的责任

管理公司的责任是根据2020年1月17日签订的第四份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和IFRS会计准则来编制Axis-REIT的财务报表，并呈现真实与公正的观点。管理公司也负责内部监控，因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报表时，免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报表时，管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力，在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并运用持续经营基础的会计，除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务，或别无其他实际的替代方案。

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

我们的目的是要取得合理的确信，以便确保Axis-REIT的财务报表整体上都免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明，并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信，惟无法保证依据马来西亚与国际受批准的审计准则来进行审计，就能够发现所有的实质性误导声明。误导性声明可来自欺骗与错误，若在个别或累积下，预期会合理地影响以此财务报表为基础的使用者之经济决定，就被视为实质性。

根据马来西亚与国际受批准的审计准则的审计工作之一部分，我们运用专业判断，并在审计过程保持专业的质疑精神。我们也：

- i) 鉴定并评估Axis-REIT的财务报表出于欺骗或错误的实质性误导声明的风险，设计与履行审计程序来应对这些风险，并取得审计证据，以足够并适合作为提供意见之基础。由于欺诈可能涉及串通舞弊、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，因此无法发现由欺诈造成的重大错报的风险高于由错误造成的错报。
- ii) 了解与审计有关的内部监控，以便设计出适于各种情况的审计程序，惟这并不是要对Axis-REIT内部监控的效率表达意见。
- iii) 评估管理公司所使用的会计政策是否适当，而会计估计及相关披露是否合理。
- iv) 根据取得的会计证据，以对管理公司运用持续经营基础的会计作出适当性的结论，无论是否有实质性不明朗事件或情况存在，可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在，我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT的财务报表相关披露，或者有关披露是不充分，我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而，未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- v) 评估Axis-REIT的财务报表的整体呈现、结构与内容，包括披露，以及Axis-REIT的财务报表是否真实而公允地呈现基础交易与事件。
- vi) 就Axis-REIT内的实体或业务营运的财务信息，取得充足的适当审计证据，以对Axis-REIT的财务报表表达意见。我们负责集团审计的方向、监督与表现。我们对审计意见全权负责。

我们与管理公司交流，包括计划中的审计范围与时间，以及重大的审计结果，包括在我们审计过程中是否鉴定出内部监控有重大的不足之处。

我们也提供管理公司一份声明，表明我们已遵循有关独立性的相关道德要求，并与他们交流可能合理地影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及在适用情况下采取行动剔除威胁或提供相关的保护独立性措施。

从我们与管理公司交流的事项，我们决定哪些事项是审计Axis-REIT的本财政年财务报表时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

独立审计师致 AXIS房地产投资信托单位持有人的报告

(成立于马来西亚)

其他事项

本报告根据Axis-REIT的信托契约，纯粹只为Axis-REIT单位持有人而编制，此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人承担任何责任。

KPMG PLT
(LLP0010081-LCA & AF 0758)
特许会计师

雪兰莪八打灵再也

日期：2025年2月28日

Florence Chua Lei Choon
核准编号：03347/01/2026 J
特许会计师

物业组合详情

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业运营 开销(‘000 令吉)	物业净收 益(‘000 令吉)	重估前账面 价值(‘000 令吉)	重估后账面 价值(‘000 令吉)	未实现盈 利/(亏损) (‘000令 吉)	投资支出总 额(包括增值 与发展)	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)
1	Menara Axis	5,754	2,312	3,442	112,504	112,500	(4)	91,729	20,771	租赁地契	41	20
2	Axis Business Campus	4,296	1,586	2,710	81,403	81,400	(3)	63,535	17,865	租赁地契	43	30-39
3	Axis Business Park	11,696	2,850	8,846	122,196	123,000	804	102,416	20,584	租赁地契	36	22-26
4	Axis Technology Centre	5,369	1,370	3,999	67,041	67,300	259	55,405	11,895	租赁地契	43	14-34
5	Axis Vista	3,973	412	3,561	62,000	62,000	-	37,806	24,194	租赁地契	42	51
6	Crystal Plaza	9,783	2,294	7,489	113,043	113,000	(43)	74,680	38,320	租赁地契	35	29
7	Infinite Center	4,507	1,326	3,181	45,500	46,500	1,000	37,424	9,076	租赁地契	41	38
8	Quattro West	4,937	1,588	3,349	61,800	61,800	-	52,207	9,593	租赁地契	48	42
9	Strateq Data Centre	4,987	289	4,698	68,000	70,000	2,000	42,927	27,073	租赁地契	44	25
10	The Annex	337	257	80	21,835	23,000	1,165	13,840	9,160	租赁地契	38	42
11	Wisma Academy Parcel	6,773	2,292	4,481	75,000	75,500	500	77,326	(1,826)	租赁地契	38	28
12	Wisma Kemajuan	4,890	1,827	3,063	67,000	67,000	-	37,960	29,040	租赁地契	41	31
13	Axis Aerotech Centre @ Subang	6,974	285	6,689	93,000	93,700	700	72,868	20,832	租赁地契	42	6
14	Axis Mega Distribution Centre	22,009	2,444	19,565	437,245	444,000	6,755	378,198	65,802	租赁地契	67	7
15	Axis Industrial Facility 1 @ Shah Alam	5,212	2,690	2,522	51,000	51,000	-	53,964	(2,964)	租赁地契	61	32
16	Axis Shah Alam Distribution Centre 1	2,906	200	2,706	41,917	43,000	1,083	23,424	19,576	永久地契	不适用	30
17	Axis Shah Alam Distribution Centre 2	3,900	394	3,506	52,074	53,000	926	47,688	5,312	租赁地契	42	40
18	Axis Shah Alam Distribution Centre 3	14,254	2,763	11,491	210,772	208,400	(2,372)	201,725	6,675	永久地契	不适用	10-17
19	Axis Shah Alam Distribution Centre 4	5,992	562	5,430	97,500	97,600	100	88,679	8,921	永久地契	不适用	12-33
20	Axis Northport Distribution Centre 1	6,113	466	5,647	96,400	97,900	1,500	68,075	29,825	租赁地契	78	33
21	Bukit Raja Distribution Centre	7,082	357	6,725	117,000	118,000	1,000	80,980	37,020	永久地契	不适用	18-30
22	Fonterra HQ	1,421	318	1,103	23,000	25,200	2,200	11,264	13,936	永久地契	不适用	25

物业组合详情管理公司报告

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业营运 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)	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)
23	Axis Industrial Facility @ Rawang	4,216	700	3,516	60,637	63,200	2,563	52,151	11,049	永久地契	不适用	14-23
24	Emerson Industrial Facility Nilai	3,374	304	3,070	46,000	47,900	1,900	27,509	20,391	租赁地契	71	17-26
25	Senawang Industrial Facility	1,712	73	1,639	26,100	26,200	100	19,134	7,066	永久地契	不适用	25
26	Axis Facility @ Batu Kawan	1,632	123	1,509	20,097	19,800	(297)	15,003	4,797	租赁地契	25	5
27	Bayan Lepas Distribution Centre	5,982	1,019	4,963	70,148	70,000	(148)	51,100	18,900	租赁地契	38	24
28	Axis Hypermarket @ Sungai Petani	3,577	275	3,302	52,000	52,000	-	39,176	12,824	永久地契	不适用	17
29	Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,402	98	1,304	24,900	25,250	350	17,821	7,429	租赁地契	29	23
30	Seberang Prai Logistics Warehouse 2	554	39	515	9,880	10,020	140	7,404	2,616	租赁地契	29	28
31	Seberang Prai Logistics Warehouse 3	6,916	703	6,213	85,618	85,000	(618)	64,982	20,018	租赁地契	28/44	19-21
32	Wasco Facility @Kuantan	14,191	1,213	12,978	162,000	165,000	3,000	157,619	7,381	租赁地契	85	10-22
33	Beyonics i-Park Campus - Block A	1,363	164	1,199	19,500	20,500	1,000	14,469	6,031	永久地契	不适用	9
34	Beyonics i-Park Campus - Block B	1,235	149	1,086	17,600	18,500	900	13,115	5,385	永久地契	不适用	9
35	Beyonics i-Park Campus - Block C	1,127	140	987	16,000	17,000	1,000	12,055	4,945	永久地契	不适用	9
36	Beyonics i-Park Campus - Block D	2,117	252	1,865	30,400	31,000	600	22,504	8,496	永久地契	不适用	9
37	Beyonics i-Park Campus - Block E	2,667	293	2,374	38,500	39,000	500	32,099	6,901	永久地契	不适用	7
38	D8 Logistics Warehouse	2,877	273	2,604	40,500	40,500	-	31,787	8,713	租赁地契	31	16
39	D21 Industrial Facility (前称 D21 Logistics Warehouse)	4,709	723	3,986	48,805	52,000	3,195	50,886	1,114	租赁地契	31	20
40	FCI Senai	2,011	184	1,827	26,500	26,700	200	12,693	14,007	租赁地契	43	17

物业组合详情管理公司报告

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业营运 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)	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)
41	Indahpura Facility 1	633	90	543	9,000	9,500	500	7,343	2,157	永久地契	不适用	8
42	Kerry Warehouse	3,374	387	2,987	39,563	40,500	937	36,384	4,116	租赁地契	49	11
43	Niro Warehouse	1,976	240	1,736	29,200	29,200	-	17,051	12,149	租赁地契	27	21
44	Nusajaya Tech Park Facility 1	3,519	386	3,133	42,000	42,500	500	42,773	(273)	永久地契	不适用	7
45	Nusajaya Tech Park Facility 2	1,111	158	953	15,500	16,000	500	14,105	1,895	永久地契	不适用	8
46	Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	1,647	269	1,378	23,577	23,700	123	14,049	9,651	租赁地契	43	19
47	Axis Hypermarket @ Johor	7,791	678	7,113	108,500	112,800	4,300	76,997	35,803	永久地契	不适用	14
48	Axis Facility 2 @ Nilai	3,745	137	3,608	52,745	52,950	205	51,065	1,885	租赁地契	65	9
49	Axis Facility 2 @ Bukit Raja	3,300	446	2,854	52,001	53,500	1,499	47,733	5,767	租赁地契	65	38
50	D37c Logistics Warehouse	5,148	394	4,754	68,055	68,000	(55)	66,149	1,851	租赁地契	31	6
51	Axis Shah Alam Distribution Centre 5	6,565	621	5,944	98,000	100,000	2,000	96,330	3,670	租赁地契	50	33
52	Axis Industrial Facility 2 @ Shah Alam	882	101	781	17,000	17,000	-	12,256	4,744	租赁地契	53	42
53	Indahpura Facility 2	661	76	585	9,300	9,700	400	8,733	967	永久地契	不适用	6
54	Indahpura Facility 3	584	88	496	7,500	7,800	300	6,821	979	永久地契	不适用	6
55	Beyonics i-Park Campus - Block F	1,206	93	1,113	17,000	17,200	200	13,277	3,923	永久地契	不适用	4
56	Bukit Raja Distribution Centre 2	19,029	1,249	17,780	268,000	268,000	-	236,389	31,611	永久地契	不适用	25
57	Xin Hwa Warehouse @ Pasir Gudang	5,250	536	4,714	78,600	82,900	4,300	76,388	6,512	租赁地契	50/52	6-8
58	Pasir Gudang Logistics Warehouse 2	3,129	468	2,661	36,000	41,000	5,000	32,679	8,321	租赁地契	27	20-29
59	Indahpura Facility 4	1,315	169	1,146	18,300	18,600	300	16,687	1,913	永久地契	不适用	3
60	DW1 Logistics Warehouse	26,757	1,924	24,833	391,000	391,800	800	395,642	(3,842)	租赁地契	30	5
61	Axis Industrial Facility 1 @ Meru	2,650	102	2,548	41,000	41,000	-	41,682	(682)	永久地契	不适用	17-27

物业组合详情管理公司报告

序号	物业名称	净物业收益			物业估值					土地使用权		
		营收 (‘000令吉)	物业营运 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)	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)
62	Axis Hypermarket @ Temerloh	2,845	167	2,678	26,281	27,500	1,219	26,281	1,219	永久地契	不适用	12
63	Axis Facility 1 @ Bukit Raja	2,060	81	1,979	49,882	51,000	1,118	49,882	1,118	租赁地契	64	33
64	Axis Vista 2	2,002	78	1,924	70,008	69,000	(1,008)	70,008	(1,008)	租赁地契	43	18
65	Axis Industrial Facility @ Batu Caves	1,647	65	1,582	56,829	56,100	(729)	56,829	(729)	租赁地契	50	9
66	Axis Industrial Facility @ Sendayan	1,323	53	1,270	49,033	49,000	(33)	49,033	(33)	永久地契	不适用	5
67	Axis Facility 3 @ Bukit Raja	5,202	185	5,017	317,289	314,000	(3,289)	317,289	(3,289)	租赁地契	61/67	33-40
68	Axis Facility 1 @ Pulau Indah	1,673	57	1,616	111,598	110,400	(1,198)	111,598	(1,198)	租赁地契	72	8-11
69	Axis Facility 2 @ Pulau Indah	303	13	290	49,232	48,800	(432)	49,232	(432)	租赁地契	72	7
年内出售的物业												
1	Axis Steel Centre @ SiLC	-	619	(619)	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		322,154	45,537	276,617	5,064,408	5,113,820	49,412	4,396,312	717,508			

单位持有人统计数据

列入存户记录的持有单位分析
于2025年2月14日

已发行并缴足单位: 2,010,492,159单位 (表决权: 一个单位一票)

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	912	7.39%	18,000	Neg
100 - 1,000	3,118	25.25%	1,682,241	0.08%
1,001 - 10,000	5,557	45.00%	23,291,693	1.16%
10,001 - 100,000	2,163	17.51%	61,531,753	3.06%
100,001直至少于已发行单位的5%	597	4.83%	1,553,204,915	77.26%
已发行单位的5%及以上	3	0.02%	370,763,557	18.44%
	12,350	100.00%	2,010,492,159	100.00%

30大单位持有人

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
1 KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	145,162,403	7.22%
2 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	121,339,524	6.04%
3 LEMBAGA TABUNG HAJI	104,261,630	5.19%
4 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ISLAMIC)	87,920,909	4.37%
5 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	82,832,133	4.12%
6 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	80,000,000	3.98%
7 TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	57,001,789	2.84%
8 ALEX LEE LAO	54,525,864	2.71%
9 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	51,446,972	2.56%
10 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - URUSHARTA JAMAAH SDN BHD (2)	51,220,681	2.55%
11 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (NOMURA)	39,245,798	1.95%
12 CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - PBTB FOR TAKAFULINK DANA EKUITI	28,551,029	1.42%
13 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND	27,813,361	1.38%
14 PERMODALAN NASIONAL BERHAD	25,525,598	1.27%
15 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD - JPMCB NA FOR VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	22,543,801	1.12%
16 HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD - JPMCB NA FOR VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	21,320,100	1.06%
17 HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD	20,348,500	1.01%
18 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA 2 - WAWASAN	18,204,300	0.91%
19 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - URUSHARTA JAMAAH SDN BHD (AHAM AM 2)	17,396,433	0.87%
20 CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (BNP NAJMAH EQ)	17,153,200	0.85%
21 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2	16,040,781	0.80%

单位持有人统计数据

单位持有人名字	持有单位数量 [^]	%
22 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 3 - DIDIK	15,754,900	0.78%
23 CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - PAMB FOR PRULINK EQUITY FUND	15,304,828	0.76%
24 AMANAH RAYA BERHAD - KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH	15,296,971	0.76%
25 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA	14,776,500	0.74%
26 PERTUBUHAN KESELAMATAN SOSIAL	14,595,541	0.73%
27 ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	13,338,134	0.66%
28 HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	12,808,731	0.64%
29 AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,251,709	0.61%
30 CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - PRUDENTIAL ASSURANCE MALAYSIA BERHAD FOR PRULINK STRATEGIC FUND	11,929,759	0.59%
	1,215,911,879	60.48%

[^]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	370,718,325	18.44%	-	-

董事权益

董事/替代董事姓名	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
Dato' Abas Carl Gunnar (董事)	23,498,845	1.17%	10,716,895*	0.53%
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	57,001,789	2.84%	-	-
Leong Kit May (董事)	43,637	微乎其微	-	-
Alvin Dim Lao (董事)	-	-	-	-
Lim Keng Hwee (董事)	-	-	-	-
Devika A/P K Sothinathan (董事)	10,523	微乎其微	-	-
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	2,943,987	0.15%	-	-
Maxine Teoh Sui Vern (替代董事)	7,500	微乎其微	-	-
Takim Khan Myhre (替代董事)	345,703	0.02%	-	-

* 被视为拥有其配偶Datin Kuyas Emiloglu (又名Ka Ya-Shih) 及女儿Amanda Tan Myhre在Axis-REIT直接持有单位之权益

备注:

配合证交所的要求, 单位持有人统计数据于2025年2月14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。

2024年产业市场总览



市场指标

马来西亚经济在2024年第三季度展现出强劲韧性，国内生产总值（GDP）按年增长5.3%，高于2023年同期的3.3%。强劲的国内经济复苏、审慎的财政与货币政策、出口与投资增加、旅游业复苏，以及政府推出的有针对性举措，是推动经济增长的主因。失业率从2023年9月的3.4%降至2024年9月的3.2%，为自爆发COVID-19疫情以来的最低水平，改善主要得益于2024年第三季度劳动力需求创下六年新高，达9,010,000个就业岗位。就业市场增长广泛，特别是在服务业和制造业领域，而雇员公积金（EPF）的灵活账户（账户3）则推动家庭支出增加。据报道，截至2024年9月底，公积金存款人已提取10,780,000,000令吉。

2024年的通货膨胀依然温和，2024年11月的总体和核心通胀率平均为1.8%。消费物价指数（CPI）在2024年11月升至133.3点，按年上升1.8%。柴油价格调整的影响轻微，反映政府已采取有效措施来缓解成本压力。

马来西亚国家银行（BNM）自2023年5月以来一直将隔夜政策利率（OPR）维持在3.0%，以在全球不确定性中平衡经济增长、通胀控制与金融稳定。BNM维持中性货币立场，有助于在支持经济韧性的同时，为应对潜在市场冲击提供灵活性。

马来西亚积极的经济表现也体现在商业条件指数（BCI）。2024年第三季度，BCI指数录得104.9点，较2024年第二季度上升21.7%，按年增长31.6%。这项改善得益于强劲的销售表现、产能利用效率提升、投资趋势的正面发展，以及就业水平改善。

就马来西亚工业领域的表现与趋势而言，2024年11月的工业生产指数（IPI）增长3.6%，达到136.5点。良好表现主要受出口导向型行业（如电气与电子、机械与设备，以及石油产品）强劲制造产出和持续能源需求的推动。整体而言，按年比较，制造业增长4.6%，电力业增长3.9%。另一方面，采矿业的表現较2023年10月缩减0.8%。

获批准投资, 2021年至2024年1至9月

马来西亚	2021年	2022年	2023年	2024年 ^P (2024年1月至9月)
▶ 获批准的项目数量	4,568	4,517	5,101	4,753 ^P
▶ 国内投资(百万令吉)	100,817.0	104,420.7	141,089.6	148,032.3 ^P
▶ 外来投资(百万令吉)	208,583.5	163,335.4	188,365.4	106,655.7 ^P
▶ 资本投资总额(百万令吉)	309,400.4	267,756.0	329,455.0	254,688.0 ^P

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

*所有2024年数据均为初步或估计数字。截至本报告发布之日，2024年全年数据尚未公布。

在2024年首九个月，马来西亚在原产业、制造业和服务业共吸引约254,700,000,000令吉的已批准资本投资，涵盖4,753个项目，高于2023年同期的230,200,000,000令吉。服务业以160,700,000,000令吉居首，占资本投资总额的63.1%；其次为制造业，达88,800,000,000令吉（34.9%）；原产业则为5,200,000,000令吉（2.0%）。按资金来源划分，国内投资占主导地位，达148,000,000,000令吉（58.1%），而外国投资为106,700,000,000令吉（41.9%）。国内投资较2023年首九个月的102,700,000,000令吉激增44.2%；而外国投资则较2023年同期的127,500,000,000令吉下降16.3%。

外资主要流向制造业，达66,900,000,000令吉，占外资总额的62.8%。服务业吸引39,200,000,000令吉（36.7%），而原产业则获得50,000,000令吉（0.5%）。外国投资的主要来源国包括奥地利（30,100,000,000令吉）、新加坡（26,100,000,000令吉）、中国（12,000,000,000令吉）、美国（9,100,000,000令吉）和日本（4,400,000,000令吉）。这五个国家合计占马来西亚外资流入的主要份额，贡献显著。

2024年产业市场总览

临近2025年，马来西亚经济预计将保持增长势头，国内生产总值预计将增长4.5%至5.5%。此增长将受到多项因素带动，包括强劲的国内需求、旅游业的良好表现、持续的投资流入（特别是在电气与电子领域、绿色科技应用和数码化经济相关活动，包括数据中心），以及政府推动的多项举措。马来西亚将在2025年担任东盟轮值主席国，预计也将带来积极的溢出效应。然而，地缘政治紧张局势、主要经济体可能放缓，以及气候相关干扰等因素，仍为全球经济带来不确定性风险。在国内方面，就业情况改善、最低工资将于2025年2月起上调至1,700令吉，以及公务员薪资结构的提高，预计将持续带动强劲的消费支出。不过，政府仍需推动劳动力市场的结构性改革，重点在于加快转型至高技能、高价值经济，并合理调整燃油补贴，尤其是对RON 95的补贴。

工业领域总览

马来西亚的工业领域展现出强劲韧性，并实现显著增长，制造业则是推动国家国内生产总值增长的主要动力。在2024年前三个季度，制造业成功吸引800个已获批准的制造项目，总投资额达88,800,000,000令吉，较2023年同期的613个项目按年大幅增长30.5%。此增长主要归功于2030年新工业大蓝图（NIMP 2030），该蓝图与“工业4.0”议程保持一致，积极推动企业采用自动化、物联网和人工智能等数码化科技，从而提升制造业的生产力、效率与全球竞争力。此外，2030年国家制造业大蓝图（NIMP 2030）将电子、航空航天、生物科技和医疗器械等高科技领域列为重点投资方向，吸引寻求设立先进制造业务的国内外企业投资。

在2024年第一至第三季度，制造业的外国直接投资（FDI）约占该领域资本投资总额的75.4%，达66,900,000,000令吉；其余24.6%（21,900,000,000令吉）则来自国内投资。奥地利是外国直接投资的最大贡献国，仅一个获批项目即高达30,100,000,000令吉；其次是新加坡，共有121个获批项目，总值10,500,000,000令吉；美国则有14个获批项目，总值8,000,000,000令吉。

此外，88,800,000,000令吉的总批准投资主要由电气与电子行业所驱动，该行业占比高达52.9%（47,000,000,000令吉）；其次是化学与化学产品以及运输设备行业，各占7.9%（约7,000,000,000令吉）。电气与电子行业的强劲表现主要由半导体子行业推动，约占该行业投资总额的90%。此趋势与国家半导体策略自2024年5月实施以来，力争吸引500,000,000,000令吉投资的目标高度一致。

马来西亚制造业在项目执行方面展现出卓越的效率。自2021年以来，国家投资委员会（NCI）共批准3,186个制造业项目，截至2024年11月，其中已有2,687个项目投入营运或处于建设阶段，项目执行成功率达84.3%。另有13.4%的项目目前正处于积极规划中，包括选址、开发商咨询和施工准备。只有2.3%的项目仍处于初步阶段，这凸显出马来西亚加快项目进度的积极态度。在2023年批准的项目中，86.5%已经投入营运，而在2024年首九个月批准的项目中，63.3%已经开始实施。此进度远远超过行业标准，因为制造业项目通常需要18到24个月才能完成。这项成功得益于两项关键举措，即马来西亚投资促进中心（IMFC）和马来西亚投资发展局（MIDA）的TRACK，这两项举措简化项目的实施过程。

制造业：2022年至2024年第三季度投资概况

马来西亚	2022年	2023年	2024年第三季
▶ 获批准的项目数量	801	883	800
▶ 国内投资(百万令吉)	18,252.8	23,529.5	21,870.3
▶ 外来投资(百万令吉)	66,021.3	128,438.2	66,942.6

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

2024年产业市场总览

工业市场

1.0 大吉隆坡

1.1 工业领域

大吉隆坡地区获批准的资本投资总额按年大幅增长约57.0%，从2022年的12,350,000,000令吉增至2023年的19,380,000,000令吉。在国内外投资者大量注资、数据中心、制造与物流设施迅速扩张，以及新工业园区发展带动下，工业领域持续保持活跃表现。

截至2024年第一季至第三季，大吉隆坡共批准264个制造业项目，总值达15,380,000,000令吉，主要受有意扩充营运设施的工业业者强劲需求所推动。

大吉隆坡: 获批准的制造业项目, 2022年至2024年第三季

州属	2022年		2023年		2024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	11	139.4	5	69.7	11	293.4
▶ 雪兰莪	265	12,207.7	234	19,309.3	253	15,044.6
▶ 大吉隆坡	276	12,347.1	239	19,379.0	264	15,338.0

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

大吉隆坡于2024年宣布以下值得一提的工业领域相关项目:

制造领域

- 汽车电子零件制造商MCE Holdings Bhd已在双文丹 (Serendah) 动工兴建全新的生产设施MCE Auto Hub, 首阶段发展计划的投资额为50,000,000令吉。竣工后, 该中心将成为MCE的主要生产基地, 进一步提升其满足内燃机汽车 (ICE) 和电动车 (EV) 对电子零部件与系统日益增长需求的能力。新工厂的第一期工程预计将于2025年投入营运。
- CYL Corporation Berhad目前专注于塑料包装产品的生产与供应, 现计划将其业务多元化, 拓展至物业发展领域。拟议中的物业发展项目预计以工业用途为主, 将在沙阿南一块占地1.28英亩的地段上兴建半独立式工厂。
- 法国无晶圆厂半导体制造商Weeroc计划投资约20,000,000令吉, 并预计于2025年初在雪兰莪州蒲种金融企业中心开始营运。Weeroc已与雪州资讯科技及数码经济机构 (Sidec) 签署意向书, Sidec将协助Weeroc在马来西亚启动其业务。

物流/货仓领域

- 森那美地产与LOGOS地产合作开发的联营项目——E-Metro物流园Metrohub 2, 位于Bandar Bukit Raja 2, 并已于2024年第一季度竣工。该项目总可出租面积约为800,000平方尺, 由两栋双层现成货仓组成。J&T Distribution Solutions Sdn Bhd (J&T) 已签署租约, 率先承租Metrohub 2约21%的空间, 并保留额外扩租23%面积的选择权, 成为Metrohub 2的首位租户。
- Mapletree Logistics Trust正在整合其位于梳邦的两块工业用地, 以用于重建发展用途。该地段计划兴建一座现代化的大型坡道式物流设施, 选址于梳邦再也, 预计将于2027年第一季度竣工, 总楼面面积约为133,000平方米。此发展项目旨在迎合市场对梳邦再也等成熟物流枢纽中A级货仓日益增长的需求。

2024年产业市场总览

- Daiso Malaysia Group Sdn Bhd位于巴生港的新全球配送中心将成为其全球最大的货仓，每年可处理多达9,317个集装箱。该中心选址策略性强，将提升其全球供应链效率，为亚洲、美洲、中东、澳洲及纽西兰等地提供服务。该中心预计于2027年1月竣工并投入营运，占地约1,700,000平方尺，总投资高达1,000,000,000令吉。
- Tasco计划在北港兴建两座新仓库，总面积达600,000平方尺。其中近一半空间将作为冷藏仓库，配备自动存储与检索系统（ASRS）。Tasco持有70%股权的子公司Tasco Yusen Gold Cold Sdn Bhd (TYGC) 目前是马来西亚最大的冷链物流营运商。
- Tasco Bhd计划在2026年前追加投资400,000,000令吉，以扩大其仓库容量。其中部分资本支出将用于莎阿南物流中心（Shah Alam Logistics Centre）的第二阶段发展工程，预计将新增400,000平方尺的仓储空间，使总面积在2026年前扩大至1,400,000平方尺。
- 在国际贸易持续向好的带动下，马来西亚北港8月份的集装箱吞吐量达365,558个标准箱（7月为354,548个标准箱），创下单月新高。包括新集装箱堆场（K区）在内的基础设施与服务升级工程预计将于9月全面竣工，进一步推动巴生港整体表现。
- 雪兰莪州发展局（PKNS）计划将凯莉岛（Carey Island）发展为港口城市，并代表州政府牵头推进该项目。该项目拟建成年吞吐量达30,000,000个20尺标准箱（TEUs）的超大型集装箱港口。整体开发将分四个阶段进行，预计在2060年全面竣工。其中，凯莉岛港的第一阶段工程预计将于2030年完成。
- 为应对马来西亚日益增长的进出口活动并配合国际贸易的拓展，DHL快递正式启用扩建后的吉隆坡网关，并配备全自动分拣系统。该设施位于吉隆坡国际机场航空货运站第一航站楼（KACT1），占地面积达13,422平方米，规模为原址的三倍，亦是东南亚首个配备全自动分拣系统的物流网关。

数据中心领域

- 马来西亚投资、贸易及工业部（MITI）与阿拉伯联合酋长国（UAE）投资部签署谅解备忘录（MoU），双方将建立战略合作伙伴关系，共同推动在马来西亚发展数据中心，预计总装机容量达500兆瓦。
- 马来西亚电讯公司（Telekom Malaysia Bhd）计划在马来西亚设立全新的超大规模数据中心，以进一步提升其数据处理能力，补充现有的巴生谷数据中心（KVDC）和依斯干达公主城数据中心（IPDC）。该数据中心预计将于2024年下半年动工，第一阶段计划于2026年上半年投入营运，初始IT电力容量将达至少40兆瓦（MW）。
- Bridge Data Centres通过在雪兰莪州赛城购置土地，兴建其第三个数据中心MY02，进一步扩大在马来西亚的业务版图。该新设施将成为其三个发展项目中规模最大的一座，预计分三个阶段建设，IT容量总增幅可达87兆瓦。首两个阶段将兴建一座三层楼的数据中心。
- 澳洲公司已表示有意在马来西亚投资最高可达24,500,000,000令吉。其中，主要的潜在投资者包括数据管理中心公司AirTrunk（投资额为11,000,000,000令吉）和NextDC（投资额为3,000,000,000令吉）。此外，化工巨头Lynas也有意投资1,000,000,000令吉，其他潜在投资者还包括Fortescue、麦格理集团和阿诺特集团。
- AIMS集团将在完成AIMS Cyberjaya第2座后，开始建设AIMS Cyberjaya第3座，预计将于2025年第二季度完工。第3座预计提供总计12兆瓦的IT负载能力，并可选配液体冷却系统。

2024年产业市场总览

- Equinix在柔佛州努沙再也科技园（JH1）及吉隆坡赛城（KL1 IBX）新开设两个国际商业交换中心（IBX）数据中心。柔佛的JH1数据中心占地1,800平方米，最多可容纳500个机柜；而吉隆坡的KL1数据中心预计占地2,630平方米，可容纳900个机柜。这两个数据中心均采用100%可再生能源运行。Equinix的新数据中心预计将在推动马来西亚政府的MyDIGITAL计划中发挥关键作用，该计划旨在加速数码产品与服务的发展。
- 投资、贸易与工业部已获得谷歌承诺，计划投资9,400,000,000令吉在马来西亚设立首个谷歌数据中心及谷歌云区域。该项目将选址于由森那美产业有限公司（Sime Darby Property Bhd）拥有的Elmina商业园。新建数据中心将支持谷歌广受欢迎的数码服务，包括搜寻、地图及Workspace，同时也将在谷歌推动人工智能（AI）惠及全国用户方面，发挥关键作用。
- 马星集团（Mah Sing Group Berhad）携手首个合作伙伴 Bridge Data Centres（一家由Bain Capital主要持股的公司），正式推出Mah Sing DC Hub @ Southville City。马星集团将预留17.55英亩土地用于数据中心发展，规划总容量高达100兆瓦。该园区将配备暗光纤网络，预计于2025年第一季度建成。
- Jakel集团正与PiDC Holding Bhd合作，在赛城建设一个总价值达1,200,000,000令吉、容量为51兆瓦的数据中心。该项目由Pi Data Centre Sdn Bhd推动，Jakel集团持有40%股权，PiDC则持有其余60%。该数据中心为Tier III（三级）标准，将坐落于赛城，占地7.3英亩，预计分三个阶段进行。第一阶段建设将于2024年第三季度动工，并预计于2025年第四季度完成。
- Vantage Data Centers位于赛城的第二个园区（KUL2）已正式破土动工。该园区占地35英亩，毗邻现有的KUL1园区，全面竣工后预计可提供高达256兆瓦的IT容量，以支持云端应用的普及及人工智能（AI）的发展。
- 亚马逊网络服务（AWS）已在马来西亚推出全新的AWS亚太（Asia Pacific）数据中心。该数据中心旨在协助本地企业与机构可在邻近地点运行应用程序，并为用户提供更高效的服务体验。AWS计划于即日起至2038年期间，在马来西亚投资约29,200,000,000令吉。
- 谷歌为其在马来西亚的首个数据中心举行动工仪式，该数据中心将由森那美地产（Sime Darby Property）在Elmina城镇的Elmina商业园建设。项目竣工后，森那美地产将以租赁方式将该数据中心交由谷歌使用，这项合作标志着马来西亚开发商首次签订此类独特的租赁协议。这座具备客制化规格与基础设施配置的超大规模数据中心预计将于2026年初建成。
- 马星集团（Mah Sing Group Bhd）与Bridge Data Centres（BDC）签署第二份合作协议，扩建位于万宜Southville City镇的Mah Sing DC Hub @ Southville City数据中心项目。该项目占地约35.68英亩，计划的电力容量为200兆瓦。通过此次联营计划，Mah Sing DC Hub @ Southville City的总规划电力容量将增至300兆瓦。数据中心的第一阶段预计将在2026年投入使用。
- 马来西亚电讯有限公司（TM）的批发业务部门TM Global，将扩建位于赛城的巴生谷数据中心（KVDC），以应对国内外数据托管服务日益增长的需求。该数据中心将符合Uptime III质量标准并获得LEED认证，预计于2025年开始投入商业营运。KVDC和依斯干达公主城数据中心（IPDC）的第二阶段工程完工后，IT负载总和预计将达到约20兆瓦。
- 森那美地产有限公司（Sime Darby Property Bhd）与一家跨国科技公司的子公司Pearl Computing Malaysia Sdn Bhd签订建设与租赁协议，在正在建设中的Elmina商业园2，位于77英亩的土地上开发更多的数据中心设施，预计将于2026年初完工。该租约为期20年，价值5,600,000,000令吉，并附带两个五年期的续约选择权。

2024年产业市场总览

工业园发展领域

- 马星集团 (Mah Sing Group Berhad) 计划在雪邦发展占地185英亩的工业项目“马星商业园”，预计总发展价值为728,000,000令吉。该项目将包括定制工厂、工业用地、集群式工厂、半独立式工厂以及独立式工厂，主要面向以高科技制造活动为主的轻工业和中型工业企业。该项目预计将于2024年下半年开工，总发展期为三至四年。
- 位于Puncak Alam的Eco Business Park V迎来10家新公司，包括MBL Asset Management Sdn Bhd、Vision Alliance Holdings Sdn Bhd、Solid Horizon Sdn Bhd、Vigor Auto Sdn Bhd、SL Furniture Hardware Sdn Bhd、Welford Manufacturing (M) Sdn Bhd、Winnbiz Sdn Bhd、Tiong Nam Motor (M) Sdn Bhd、Additive Asia Sdn Bhd 和 ICGB Malaysia Property Development Sdn Bhd。Eco Business Park V的西门、北门和中门已全部售出，东门的入驻率为90%。该园区现有400家公司，成为大吉隆坡地区成功的商业园区。
- 位于蒲种的马来西亚半导体IC设计园区，占地0.6公顷，是马来西亚首个芯片设计中心。园区内拥有超过400名集成电路设计工程师，其中包括Maistorage、Skyechip、Weeroc、AppAsia ChipsBank 和SensoreTek Sdn Bhd等主要租户。该园区的建立符合政府推动半导体生态系统发展的倡议，涵盖上游和下游行业，重点支持原始设计制造商 (ODM)。
- 雪兰莪州政府正在考虑于2025年在赛城开发第二个芯片设计园，灵感来自新近启用的蒲种集成电路设计园，该园区占地60,000平方尺，现已全部入驻。雪兰莪州资讯科技与数码经济公司 (Sidec) 尚未最终确定赛城第二个集成电路设计园的建筑方案，该园区可能与蒲种园区相似，或者更大。
- Solarvest Holdings Bhd和NCT集团宣布启动NCT智能工业园 (NSIP) 第一阶段，该阶段包含270个太阳能预装工厂。每个工厂都配备太阳能光伏 (PV) 系统，总容量为36兆瓦。这将是该地区首个太阳能预装工业园区。
- IOI地产集团将于2025年第二季度推出全新的工业发展项目——IOI工业园@ Banting。该园区总占地322英亩，预计总开发价值为1,500,000,000令吉。第一阶段开发将占地70英亩，提供53个单位，包括集群式、半独立式、独立式工厂和空地出售。此外，该高科技工业园区将包括两条由国能 (Tenaga Nasional Bhd) 提供的高压输电线路，能够供应高功率负荷。
- 本地精品开发商Ancubic Group即将在Bandar Baru Bangi推出其工业发展项目——A-Park Bangi。该项目占地20英亩，将建有49个单位的2层和3层半独立式及独立式工厂，建筑面积从9,500至31,000平方尺不等，售价从6,700,000令吉起。该项目预计将于2027年竣工。截至2024年第三季度，60%的工业单位已被预订。
- 森那美产业有限公司 (Sime Darby Property Bhd) 位于Elmina商业园第二阶段的旗舰系列双厂房一经推出，便实现100%售罄，显示出巴生谷对规划完善工业空间的强劲需求。该项目占地26.2英亩，共有60个半独立式厂房单位，提供两种选择：A型 (65' x 142'，建筑面积4,410平方尺)，售价从3,680,000令吉起；B型 (80' x 200'，建筑面积9,573平方尺)，售价从5,980,000令吉起。Elmina商业园配备5G基础设施及高速宽带，为企业营运提供良好环境。
- NCT集团旗下子公司NCT Land Sdn Bhd已与雪兰莪资讯科技与数码经济公司 (Sidec) 携手合作，推动数码化进程，并支持位于雪兰莪雪邦、占地732英亩的NCT智能工业园 (NSIP) 发展。该工业园是在“雪兰莪南部综合发展区” (Idriss) 倡议下设立。园区将配备多项基础设施、由人工智能管理的设施、智能监控系统，以及包括太阳能应用与雨水收集系统在内的环保措施。

2024年产业市场总览

- 雪兰莪资讯科技与数字经济公司（Sidec）已与Cyberview Sdn Bhd签署谅解备忘录（MoU），以推动赛城集成电路（IC）设计园第二阶段在先进投资、生态系统建设及产业发展方面的合作。该第二阶段的集成电路设计园预计将于2025年第一季度启动。
- AME Elite Consortium Bhd与吉隆坡甲洞有限公司（Kuala Lumpur Kepong Bhd）合作，在雪兰莪州依约（Ijok）发展新的工业园区。这项合作不仅标志着吉隆坡甲洞首次涉足工业物业发展，也意味着AME Elite正将业务扩展至柔佛和檳城以外的地区。为此，两家公司成立名为Oasis Innovation Sdn Bhd的联营公司，并以总价230,500,000令吉（按每平方米35令吉计算）在Ijok购置发展面积达151.20英亩的土地。拟议的发展项目将涵盖工业设施，并配备工人宿舍及商业配套设施。

集中式员工宿舍（CLQ）领域

- Unitrade Industries Bhd是建材批发与分销商，该公司于3月以7,840,000令吉购入双溪毛糯2英亩土地，用于发展集中式员工宿舍（CLQ）。该CLQ项目将建有七座三层模块化宿舍楼，总建筑面积约67,611平方尺，配备工地办公室、食堂、便利店、诊所、洗衣房及杂物间等设施，专为工人住宿而设。
- Titijaya Land Bhd旗下子公司Titijaya PMC Sdn Bhd与PMB Aluminium Sdn Bhd签署谅解备忘录（MoU），合作开展其位于巴生中环的集中式员工宿舍（CLQ）项目HALO (Housing, Accommodation, and Lodging)。根据协议，该项目将为PMB Aluminium提供至少三年租期、最少可容纳350名工人的宿舍单位。HALO规划为一栋10层高、专为员工住宿而建的宿舍大楼，总容量达3,000人，预计于2025年第四季度动工，并于2026年第二季度竣工。

其他

- 雪兰莪州政府计划在州内设立右舵驱动（RHD）研究中心，以支持马来西亚电动车（EV）行业的发展。该项举措旨在将雪兰莪州打造为电动车生态系统的领军者，同时为州内居民提供积极参与并贡献于该行业的机会。
- 雪兰莪州务大臣计划将八打灵再也、梳邦再也、莎阿南及巴生打造成“经济特区”，借助此特殊地位吸引高科技投资进驻这些区域。
- 马来西亚宜捷MRO服务公司（ExecuJet MRO Services Malaysia），为豪华商务飞机制造商达索航空（Dassault Aviation）的子公司，已于梳邦机场启用其全新维护、修理与大修（MRO）设施。该设施占地达149,500平方尺，是目前马来西亚规模最大的商务飞机MRO中心，其面积比2009年建成的前一座设施扩大逾一倍。
- Cyberview Sdn Bhd已与三家公司（雪兰莪州投资公司（PNSB）、雪兰莪州资讯科技与数字经济公司（Sidec）和Equinix Malaysia）签署三份谅解备忘录（MoUs），以将赛城打造为全球科技中心。该公司计划通过建立研发（R&D）中心以及为大学毕业生和工程师提供培训的培训中心，来促进半导体行业的发展。与Equinix的合作将进一步提升赛城作为马来西亚科技领域投资目的地的地位，投资金额约为23,000,000令吉。
- 雪兰莪海上门户项目包括12块土地，全部按照雪兰莪海上门户经济开发区的要求进行规划和分类。该经济开发区是马来西亚的一项创举，旨在挖掘河流的经济潜力。除了清理和修复巴生河的关键工作外，海上门户项目还将优先利用水路作为主要的运输方式。

2024年产业市场总览

1.1.1 总览

吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪：工业物业成交量与成交值，2022年至2024年第三季^(a)

州属	工业物业类型	2022年		2023年		2024年第三季 ^(a)	
		成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 吉隆坡 联邦直辖区	空地	5	15.97	7	49.86	21	59.09
	排列式工厂	80	173.61	75	129.23	52	86.83
	半独立式工厂	6	29.10	22	123.09	6	44.09
	独立式工厂	31	362.60	31	233.66	18	540.21
	工业综合大厦	24	9.03	16	6.77	21	9.32
	其他	3	2.39	0	0.00	1	1.70
	合计	149	592.70	151	542.61	119	741.24
▶ 雪兰莪	空地	592	3,159.55	521	3,918.49	472	3,270.62
	排列式工厂	1,247	1,217.91	1,229	1,250.39	947	1,016.35
	半独立式工厂	563	2,304.71	480	2,128.51	413	2,121.84
	独立式工厂	272	3,100.67	278	4,144.48	210	3,641.92
	工业综合大厦	10	5.13	13	10.71	23	34.97
	其他	47	264.86	69	237.66	17	16.58
	合计	2,731	10,052.82	2,590	11,690.24	2,082	10,102.28
▶ 大吉隆坡	空地	597	3,175.52	528	3,968.35	493	3,329.71
	排列式工厂	1,327	1,391.52	1,304	1,379.62	999	1,103.18
	半独立式工厂	569	2,333.81	502	2,251.60	419	2,165.93
	独立式工厂	303	3,463.27	309	4,378.14	228	4,182.13
	工业综合大厦	34	14.16	29	17.48	44	44.29
	其他	50	267.25	69	237.66	18	18.28
	合计	2,880	10,645.52	2,741	12,232.85	2,201	10,843.52

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：^(a) = 初步数据

2023年，大吉隆坡地区共录得2,741宗工业物业交易，总成交值达12,230,000,000令吉，交易总值按年增长14.9%，交易宗数则按年减少4.8%（2022年：10,650,000,000令吉；2,880宗交易）。工业交易活动依然强劲，以应对日益增长的工业扩张需求。

截至2024年第三季度，大吉隆坡地区共录得2,201宗工业物业交易，总值达10,840,000,000令吉。其中，排列式工厂占比最高，达999个单位（占比45.4%），其后依次为空地（493个单位，占比22.4%）、半独立式工厂（419个单位，占比19.0%）、独立式工厂（228个单位，占比10.4%）、工业综合大厦（44个单位，占比2.0%）以及“其他”类别工厂（18个单位，占比0.8%）。

按物业类型划分，2024年第三季度总成交值最高的为独立式工厂，达4,182,130,000令吉，其次为空地（3,329,710,000令吉）、半独立式工厂（2,165,930,000令吉）、排列式工厂（1,103,180,000令吉）、工业综合大厦（44,290,000令吉）及“其他”类别工业物业（18,280,000令吉）。

2024年产业市场总览

具体而言，2023年，吉隆坡联邦直辖区的工业物业成交值为542,610,000令吉，较2022年的592,700,000令吉略有下降；然而，成交量则按年上升1.3%，达151个单位（2022年：149个单位）。截至2024年第三季度，总成交量为119个单位，总成交值为741,240,000令吉。

雪兰莪州的总成交值按年增长16.3%，从2022年的10,050,000,000令吉增至2023年的11,690,000,000令吉；然而，成交量则减少5.2%，在2023年录得2,590宗交易（2022年：2,731宗交易）。截至2024年第三季度，雪兰莪州共录得2,082宗交易，总成交值达10,100,000,000令吉。

1.1.2 供应:现有与未来概况

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪:按类型划分的工业物业供应, 2022年至2024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)	
		2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	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	28,919	29,004	29,114	396	255
	半独立式工厂	6,932	7,058	7,348	300	650
	独立式工厂	5,419	5,482	5,656	293	312
	分层工厂大厦	264	264	728	0	0
	工业综合大厦	108	108	109	1	1
	集群式工厂	0	92	92	0	345
	合计	41,642	42,008	43,047	990	1,563
▶ 大吉隆坡	排列式工厂	31,464	31,549	31,659	396	292
	半独立式工厂	7,344	7,470	7,760	300	650
	独立式工厂	5,930	5,993	6,167	293	312
	分层工厂大厦	1,934	1,934	2,398	0	0
	工业综合大厦	108	108	109	1	1
	集群式工厂	0	92	92	0	345
	合计	46,780	47,146	48,185	990	1,600

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2024年第三季度，大吉隆坡地区的工业物业现有供应量为48,185个单位，其中多数为排列式工厂，占比65.7%（31,659个单位），其次为半独立式工厂，占比16.1%（7,760个单位），以及独立式工厂，占比12.8%（6,167个单位）。与此同时，大吉隆坡在建的2,590个单位供应量中，大部分主要来自半独立式工厂，占比36.7%（950个单位），其次为排列式工厂，占比26.6%（688个单位），以及独立式工厂，占比23.4%（605个单位）。

2024年产业市场总览

自2022年以来，吉隆坡联邦直辖区的工业物业累计供应量保持不变，维持在5,138个单位。其中，排列式工厂占据主导地位，共2,545个单位（占49.5%），其次为公层工厂大厦1,670个单位（占32.5%）、独立式工厂511个单位（占9.9%），以及半独立式工厂412个单位（占8.0%）。截至2024年第三季度，吉隆坡联邦直辖区有37个排列式工厂处于计划供应阶段。

在雪兰莪州，截至2024年第三季度，现有工业物业的累计供应量为43,047个单位，主要由排列式工厂组成（占67.6%，29,114个单位），其次为半独立式工厂（占17.1%，7,348个单位）和独立式工厂（占13.1%，5,656个单位）。与此同时，雪兰莪州共有2,553个在建单位，其中大部分为半独立式工厂（占37.2%，950个单位），其次是排列式工厂（占25.5%，651个单位）和独立式工厂（占23.7%，605个单位）。

吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪：按县划分的工业物业供应，2022年至2024年第三季

州属	县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
		2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 吉隆坡 联邦直辖区	吉隆坡市	227	227	227	0	0
	八打灵再也	0	0	0	0	0
	安邦	0	0	0	0	0
	峇都	3,046	3,046	3,046	0	0
	蕉赖	0	0	0	0	0
	淡江	0	0	0	0	0
	吉隆坡	488	488	488	0	22
	八打灵	1,295	1,295	1,295	0	0
	文良港	82	82	82	0	15
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
▶ 雪兰莪	鹅唛	4,811	4,851	4,911	120	31
	乌鲁冷岳	7,391	7,376	7,376	90	81
	乌鲁雪兰莪	4,393	4,393	4,393	142	14
	巴生	8,769	8,822	9,315	329	530
	瓜拉冷岳	591	627	627	149	518
	瓜拉雪兰莪	261	513	521	70	384
	八打灵	14,413	14,413	14,889	0	0
	沙白安南	35	35	37	28	0
	雪邦	978	978	978	62	5
	合计	41,642	42,008	43,047	990	1,563

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

截至2024年第三季度，吉隆坡联邦直辖区现有的5,138个工业单位主要分布在峇都区（占59.3%，3,046个单位），其次是八打灵区（占25.2%，1,295个单位）和吉隆坡区（占9.5%，488个单位）。在计划供应的37个单位中，22个位于吉隆坡区，其余15个位于文良港区。

截至2024年第三季度，雪兰莪现有工业供应量的前三大地区，占总量的73%。其中，八打灵区占34.6%（14,889个单位），其次是巴生区（占21.6%，9,315个单位）和瓜拉冷岳区（占17.1%，7,376个单位）。在建的2,553个单位未来供应量中，大部分工业物业将位于巴生区（占33.6%，859个单位），其次是瓜拉冷岳区（占26.1%，667个单位）和瓜拉雪兰莪区（占17.8%，454个单位）。

2024年产业市场总览

1.1.3 资本价值

下表显示吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪特定工业物业的普遍资本价值。

吉隆坡联邦直辖区和雪兰莪: 2024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	Plot Industri 9B, Setia Alaman Industrial Park, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	空地	2.84	FH	2024年1月18日	18.9	FM Global Logistics (M) Sdn Bhd
2	GRN 79122, Lot 3237, Mukim of Beranang, District of Ulu Langat, Selangor	附建筑物的工业地	4.56	FH	2024年1月19日	30.4	LB Aluminium Berhad
3	Plot Industri 10A, Setia Alaman Industrial Park, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	空地	2.84	FH	2024年2月6日	18.9	FM Global Logistics (M) Sdn Bhd
4	HS(D) 276133, PT 7317 and HS(D) 276134, PT 7318, Seksyen 2, Pekan Batang Berjuntai, District of Kuala Selangor, Selangor	空置工业地	18.00	LH	2024年2月19日	21.0	P.A. Extrusion (M) Sdn Bhd
5	HS(D) 24277, PT3501, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	附建筑物的工业地	7.98	LH	2024年2月23日	49.0	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)
6	HS(D) 287163, PT 50350, Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor	空置工业地	3.17	FH	2024年2月29日	21.0	Titan Equity Sdn Bhd
7	HS(M) 12118, Lot PT 5, Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor	空置工业地	2.00	LH	2024年3月12日	7.8	Perfect CLQ Sdn Bhd
8	HS(D) 119778, PT 121658, Mukim of Klang, District of Klang, Selangor	空置工业地	2.40	LH	2024年3月12日	8.8	Dataran Ehsan Sdn Bhd
9	Plot Industri 10B, Setia Alaman Industrial Park, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	空地	2.82	FH	2024年3月20日	18.8	FM Global Logistics (M) Sdn Bhd
10	HS(D) 17795, PT 3494 and HSD 31354, PT 17631, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	附建筑物的工业地	59.96	LH	2024年4月22日	313.0	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)

2024年产业市场总览

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
11	HS(D) 119721, PT 59358, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	7.13	LH	2024年4月22日	38.8	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)
12	GRN 336655, Mukim of Dengkil, District of Sepang, Selangor	附建筑物的 工业地	1.00	FH	2024年4月23日	13.0	HS Vision One Sdn Bhd
13	HS(D) 90267, PT 50053 and HS(D) 90268, PT 50054, Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor	空置工业地	6.51	FH	2024年4月30日	36.0	PTT Logistics Hub 1 Sdn Bhd
14	HS(D) 171216, PT19, Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor	附建筑物的 工业地	2.36	LH	2024年5月23日	69.0	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)
15	HS(M) 3755, PT1, Mukim of Batu, District of Gombak, Selangor	附建筑物的 工业地	4.09	LH	2024年5月23日	56.0	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)
16	GRN 86293, Lot 178, Seksyen 19, Bandar Rawang, District of Gombak, Selangor	附建筑物的 工业地	2.00	FH	2024年6月7日	17.3	TTF Marketing Holdings Sdn Bhd
17	GRN 336653, Lot 119358 and GRN 336654, Lot 119359, Mukim of Dengkil, District of Sepang, Selangor	附建筑物的 工业地	2.00	FH	2024年7月10日	26.0	MCM Land Sdn Bhd
18	HS(D) 156380, PT 149649, Mukim of Klang, District of Klang, Selangor	工业地	28.00	LH	2024年7月15日	79.3	Knauf Sdn Bhd
19	HS(D) 59966, Lot SC-CU-1(c)/13, PT 72263 and HS(D) 59967, Lot SC-CU-1(c)/14, PT 72264, Mukim of Dengkil, District of Sepang, Selangor	附建筑物的 工业地	1.30	FH	2024年7月17日	22.0	Pembinaan Tetap Teguh Sdn Bhd
20	Cyberjaya, Selangor	商业用地	3.53	LH	2024年7月29日	23.0	Equinix, Inc.
21	GRN 58799, Lot 64213, Mukim of Damansara, District of Petaling, Selangor	附建筑物的 工业地	14.83	LH	2024年8月8日	146.0	MEMC Electronic Materials Sdn Bhd

2024年产业市场总览

序号	地点	物业详情	土地面积 (英亩)	使用权 ⁽¹⁾	成交日	售价 (百万令吉)	买家
22	HS(D) 67518, Lot 64238, Mukim of Klang, District of Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	10.90	LH	2024年8月28日	110.1	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)
23	HS(D) 67517, Lot 64237, Mukim of Klang, District of Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	4.51	LH	2024年8月28日	48.6	RHB Trustees Berhad (As Trustee for Axis Real Estate Investment Trust)
24	HS(M) 13156, PT 23677, Mukim of Cheras, District of Ulu Langat, Selangor	附建筑物的 工业地	2.10	LH	2024年8月29日	22.6	KIP REIT
25	PN 7324, Master Lot 67894, Mukim of Klang, District of Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	6.40	LH	2024年8月29日	23.7	KIP REIT
26	Linfox Shah Alam, No. 3, Jalan Biola 33/1, Section 33 off Jalan Bukit Kemuning, 40400 Shah Alam, Selangor	附建筑物的 工业地	7.45	FH	2024年9月10日	72.0	未披露
27	Zentraline Shah Alam, Lot 6, Persiaran Budiman, Section 23, 40300 Shah Alam, Selangor	附建筑物的 工业地	5.88	FH	2024年9月10日	42.3	未披露
28	GRN 311880, Lot 541 and GRN 311881, Lot 542, Seksyen 1, Pekan Jenjarom, District of Kuala Langat, Selangor	附建筑物的 工业地	5.80	FH	2024年9月13日	5.9	Kein Hing International Berhad
29	HS(D) 59968, PT 72265, Mukim of Dengkil, District of Sepang, Selangor	附建筑物的 工业地	0.65	FH	2024年9月20日	11.0	PTT Property Sdn Bhd
30	GRN 35232, Lot 19106, Mukim of Kajang, District of Ulu Langat, Selangor	附建筑物的 工业地	0.34	FH	2024年9月23日	7.0	People & Global Sdn Bhd
31	HS(M) 3775, PT 15, Mukim of Batu, District of Gombak, Selangor	附建筑物的 工业地	1.00	LH	2024年9月30日	18.9	Part Center Sdn Bhd
32	HS(D) 41141, PT 660, Bandar Telok Panglima Garang, District of Kuala Langat, Selangor	附建筑物的 工业地	1.06	LH	2024年10月25日	11.0	Dunya Waja Sdn Bhd
33	PN 39021, Lot 37629 and PN 38022, Lot 37630, Mukim of Batu, District of Kuala Lumpur, Federal Territory of Kuala Lumpur	附建筑物的 工业地	1.20	LH	2024年10月29日	27.0	Yeoh Thiam Soon & Yeoh Kheng Yu

2024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
34	GRN 318597, Lot 33683, Mukim of Ijok, District of Kuala Selangor, Selangor	发展地	151.21	FH	2024年10月30日	230.5	Oasis Innovation Sdn Bhd
35	HS(D) 90965, PT 101876, Mukim of Klang, District of Klang, Selangor	附建筑物的 工业地	0.83	LH	2024年11月13日	14.5	DPI Chemicals Sdn Bhd
36	HS(D) 90268, PT 50054 and HS(D) 90267, PT 50053, Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor	附建筑物的 工业地	6.51	FH	2024年12月2日	180.0	CapitaLand Malaysia Trust
37	GRN Mukim 6046, Lot 5133, Mukim of Kapar, District of Klang, Selangor	农业地	4.69	FH	2024年12月11日	15.9	Part Center Sdn Bhd
38	HS(D) 121082, PT 39502, Mukim of Petaling, District of Petaling, Selangor	附建筑物的 工业地	0.61	FH	2024年12月16日	16.5	Crest Systems (M) 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

1.1.4 租金价值

位于新街场一陈秀莲的部分独立式工厂工业物业的每月租金要价介于每平方米2.40令吉至每平方米3.40令吉之间。

同时，在八打灵再也第13区、第19区和第51A区的工业区内，独立式工厂和货仓的每月租要价介于每平方米2.30令吉至每平方米3.10令吉之间。

Temasya Glenmarie与Hicom Glenmarie工业园区的独立式工厂和货仓的每月租金要价从每平方米2.10令吉到2.50令吉不等。相比之下，沙阿南工业区第15区和第26区类似工厂的每月租金要价从每平方米1.80令吉到2.10令吉不等。

梳邦高科技工业园区的独立式工厂和货仓的每月租金要价在每平方米1.90令吉至2.30令吉之间。

巴生港部分工业区的每月租金要价介于每平方米1.30令吉至每平方米1.90令吉之间。Kawasan Perindustrian Bukit Raja的每月租金略高，介于每平方米1.60令吉至每平方米2.40令吉之间。

万挠的部分工业物业每月租金要价介于每平方米1.10令吉至每平方米1.40令吉之间（Bukit Beruntung），以及每平方米1.50令吉至每平方米1.90令吉之间（Taman Industri Integrasi）。

在无拉港，Kawasan Perindustrian Balakong的每平方米月租介于1.30令吉至1.60令吉之间，Taming Jaya工业园区的每平方米月租介于1.60令吉至2.20令吉之间。

加影工业区的独立式工厂工业物业每月租金要价介于每平方米1.50令吉至每平方米1.80令吉之间。在士毛月，每平方米的每月租金要价介于1.10令吉至1.50令吉之间。

2024年产业市场总览

2.0 柔佛

2.1 工业领域

2024年第一季度至第三季度，柔佛州共批准185个制造业项目，总投资额达8,010,000,000令吉，与2023年第一季度至第三季的7,120,000,000令吉相比，投资额增加12.5%。

柔佛:获批准的制造业项目, 2022年至2024年第三季

柔佛	2022年	2023年	2024年第三季
▶ 获批准的项目数量	166	243	185
▶ 资本投资总额(百万令吉)	14,582.5	14,617.3	8,011.9

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

柔佛于2024年宣布值得提及的工业设施投资和扩建计划包括:

制造领域

- 无菌阻隔柔性包装解决方案的领先供应商Oliver Healthcare Packaging将在柔佛州依斯干达公主城的i-Tech Valley建设占地122,000平方尺的新制造设施。该新设施预计将于2024年底投入营运。
- MSM Sugar Refinery (Johor) Sdn Bhd在丹绒浪沙占地51英亩的工业综合地段内开设全新的制造设施。该公司致力于将利用率从2023年的27%提高至2024年的50%，以进一步巩固其在食糖出口市场的地位，同时降低可控的精炼成本，并提升营运可靠性。
- 总部位于德国的Mosca有限公司决定扩展其业务，搬迁至柔佛州Frontier Park面积更大的新厂房。新厂房面积约为103,458平方尺，占地2英亩，设计上着重于环保理念，包括预留太阳能设备安装空间，以符合全球绿色制造的标准。
- Masimo Medical Technologies Malaysia Sdn Bhd已拨出100,000,000令吉，在巴西古当设立新的制造设施。该设施总建筑面积为133,000平方尺，其中包括81,220平方尺的生产区和46,631平方尺的仓库区。凭借此布局，该公司已具备良好条件扩大其制造能力，以应对市场对高品质医疗设备日益增长的需求。
- 无锡日联科技股份有限公司 (Unicomp Technology China) 的子公司 Ray Tech (Malaysia) Sdn Bhd在柔佛州振林山设立其首个智能工业X射线检测专业工厂。该项目主要面向出口，客户包括小米、特斯拉、比亚迪、奔驰、宝马和本田等国际知名企业。
- 总部位于美国的电气与网络基础设施解决方案供应商Panduit Corporation，已在新山占地6英亩的土地上正式启用其新制造设施。该新厂房配备先进的机器人与自动化技术，以最大限度提升生产效率。
- 领先的安卓系统销售点 (POS) 硬件与平台解决方案供应商iMin Technology在新山启用其先进的制造设施。这是iMin在马来西亚设立的首个生产设施。
- 总部位于美国的医疗设备制造商Insulet Corp在柔佛州依斯干达公主城开设占地约13英亩、面积达40万平方尺的制造工厂，计划将该工厂打造为其Omnipod无管胰岛素泵的区域中心。
- 新华集团 (Sun Wah Group) 旗下子公司Sun Bus Tech Sdn Bhd刚刚在柔佛州士乃机场城启动其先进的制造设施。随着新工厂开幕，Sun Bus Tech将凭借其革命性的电动巴士引领行业发展，这些巴士配备马来西亚首创的欧洲进口技术及可持续生产实践。

2024年产业市场总览

- 台湾企业——勤诚兴业股份有限公司（Chenbro Micom Co Ltd）选择柔佛州士乃机场工业区作为其在马来西亚的首个投资项目，该项目占地15英亩，总投资额达100,000,000令吉。该工厂将专注于生产电脑服务器机架，预计将于2025年初投入营运。
- SPIC集团日前宣布，他们已在马来西亚建造清真认证烘焙工厂，预计将于年底竣工。新工厂面积达138,854平方尺，投资总额为131,420,000令吉，将成为区域生产中心，以满足东南亚市场对清真产品日益增长的需求。
- Agrocorp International与Megamilk Snow Brand的联营企业Agro Snow宣布将在丹绒浪沙建立新的植物蛋白工厂。该先进工厂将专注于生产可持续的植物基蛋白。预计该工厂将在2026年初投入营运，年产量达到6,000公吨脉蛋白分离物。
- 芬兰佩克集团公司（Peikko Group Corporation）在Tebrau Industrial Estate 2启动新工厂。这座耗资47,100,000令吉的厂房面积约为32,292平方尺，配备先进的机器和生产线，帮助公司提供更精确和专业的服务。
- 柔佛州机构（JCorp）将投资440,000,000令吉，与浙江天马轴承集团股份有限公司子公司Tianma Precision Sdn Bhd合作，在丹绒浪沙工业园区建立轴承制造厂。该工厂将成为天马轴承集团在中国以外的首个生产设施，涉及31英亩的工业用地。

物流/货仓

- MMC集团将设立绿色燃料终端，为航运业提供甲醇供应。此外，集团也将在未来五年投资10,000,000令吉，开发PTP终端第3A阶段，并提升现有设施，实现自动化、数码化，并强化人力资源能力。
- DHL Supply Chain宣布，计划投资约25,000,000令吉，在柔佛州士乃机场城自由贸易区兴建占地107,639平方尺的全新货仓设施。该建筑工程将由本地发展商Eastern Group负责管理，预计于2025年第一季度竣工。
- 为纪念宝马集团区域零部件配送中心成立20周年，马来西亚宝马集团（BMW Group Malaysia）将其位于士乃国际机场自由工业区的先进区域零部件配送中心，从2017年最初的484,376平方尺扩建至699,654平方尺。

数据中心领域

- 总部位于中国的数据中心营运商万国数据控股（GDS Holdings）计划投资140亿令吉，在Nusajaya科技园与Kempas科技园设立两个数据中心，以推动业务扩展。
- 普平数据集团（PDG）将在柔佛州士年纳科技园开发150兆瓦（MW）的人工智能数据中心——JH1园区。JH1园区的第一期工程将占52兆瓦。新园区将配备先进技术与节能系统，体现PDG对环境可持续发展的承诺。
- Equinix Inc.在柔佛州依斯干达公主城推出尖端的国际商业交换（IBX）数据中心。Equinix表示，他们将在该数据中心投资约181,000,000令吉，在21,100平方尺的主机托管空间内，提供多达500个机柜的容量。UEM Sunrise Bhd与Logos Infrastructure Holdco Pte Ltd合作，在柔佛州Gerbang Nusajaya开发数据中心园区。该园区拟占地74英亩，潜在开发容量可达360兆瓦（MW）。
- 微软支付（马来西亚）私人有限公司以402,300,000令吉的价格，从绿盛世集团（Eco World Development Group Bhd）手中收购位于古来生态商业园六期（Eco Business Park VI）的一块123.1英亩土地。该地块将用于微软的数据中心服务。

2024年产业市场总览

- TM与新加坡电信（Singtel）旗下数码基础设施公司（Digital InfraCo）的区域数据中心部门Nxera合作，在柔佛州依斯干达开发数据中心。双方的合作旨在打造可持续发展、超级互联的人工智能数据中心园区，初始容量为64兆瓦（MW），并计划升级至200兆瓦（MW），成为TM和Nxera最大的数据中心。通过这项合作，TM计划到2030年成为数码巨头。
- 怡保工程（IJM Corp Bhd）从马来西亚电讯公司获得价值331,700,000令吉的合约，将负责设计和建造依斯干达公主城数据中心的第2座楼。该数据中心的目的是获得Uptime Institute Tier III认证，强调其冗余系统使得数据中心在维护时无需停机。该项目位于柔佛州依斯干达公主城，预计将在2025年第三季度完工。
- AirTrunk在新山开设名为Airtrunk JHB1（JHB1）的新超大规模数据中心，占地26英亩，容量达到150兆瓦（MW）。该数据中心注重可持续发展，电力使用效率（PUE）低至业界最低的1.15，并配备可生成超过1兆瓦电力的太阳能屋顶。JHB1的初期阶段将为其大型科技客户提供超过50兆瓦的容量。
- 中国领先的云网络融合和数字化IT基础设施提供商中科数据科技有限公司（Zdata Cloud Technology）的子公司Computility Technology Malaysia Sdn Bhd，近期从Tropicana Corporation Berhad收购土地，将在振林山占地39英亩的工业用地上建设区域数据中心枢纽。
- NTT Data将在振林山建设亚太地区最大的数据中心园区之一，投资额达1,500,000,000令吉。该项目占地68英亩。项目将采用直接液体冷却等新科技，以满足日益增长的人工智能应用需求，并结合能源效率，计划产能为290兆瓦（MW）。第一座建筑的初始容量为48兆瓦，计划于2027年4月启动。

工业园发展领域

- 依斯干达海滨控股有限公司（IWH）与林蓬岸种植有限公司（PLS）将与中国国有企业深圳市深越联合投资有限公司联营，在柔佛州开发工业园区与创新中心项目。该项目包括位于Ulu Sedili、占地1,000英亩的“柔佛 — 深圳工业园”，以及位于新山、占地50英亩的“柔佛 — 深圳创新发展中心”。
- 柔佛州公司（JCorp）旗下从事房地产与基础设施发展的子公司JLand Group Sdn Bhd将根据与ALPS Global Holding Berhad的合作安排，在士年纳的Ibrahim Technopolis（IBTEC）内打造马来西亚专属的生物技术“硅谷”。该中心的开发预计将带来高达980,000,000令吉的总发展价值，并将分三个阶段进行建设，总面积达500,000平方尺，采校园式建筑风格设计。
- UEM Group Bhd、Itramas Corporation Sdn Bhd以及中国机械工程股份有限公司（CMEC）携手建立战略合作伙伴关系，共同开发可再生能源工业园区。该项目占地40英亩，选址于柔佛州依斯干达公主城的Gerbang Nusajaya。可再生能源工业园区是马来西亚1千兆瓦（GW）混合太阳能发电厂计划的一部分，也是国家能源转型路线图（NETR）下的旗舰项目之一。目前已有五家中国企业表示有意投资该工业园区。其中，中设无锡机械设备工程有限公司（China Machinery Engineering Wuxi Co Ltd）和无锡隆玛科技股份有限公司（Wuxi Longmax Technology Co Ltd）已在当地设立太阳能组件与太阳能汇流箱的制造设施。同时，国轩高科（Gotion High-Tech）将设立尖端研发中心，专注于电池储能解决方案；深圳市禾望（Hopewind）及安徽华晟（Huasun）预计也将在园区内投资，并作为可再生能源的主要承购方。
- Paragon Globe Berhad (PGB) 将在柔佛州避兰东开发一项工业项目，占地19英亩，包含64栋排列式工厂、20栋半独立式工厂和5栋独立式工厂。该项目预计将于2025年3月开工，并在3年内竣工。

2024年产业市场总览

- 百丽环球集团（Paragon Globe Berhad，简称“PGB”）将开发首个绿色工业园区——PGB TECH PARK @ NUSAJAYA，总发展价值为957,000,000令吉。该项目位于柔佛州的Gerbang Nusajaya，占地116英亩，位于柔佛-新加坡经济特区（JS-SEZ）内，分两期开发。第一期将包括88个工厂单位，计划于2027年完工；第二期将包括8个工厂单位和1个宿舍，共350个房间，能够容纳5,250名工人，预计于2026年开工，2028年完工。
- 绿盛世发展集团（Ecoworld Malaysia）在柔佛州古来推出了名为“量子”（Quantum）的新工业园区系列，占地超过403英亩，预计将成为马来西亚最大的数字与高科技中心之一。
- SD Guthrie Bhd与AME Industrial Park Sdn Bhd宣布将在柔佛-新加坡经济特区（JS-SEZ）内合作开发绿色工业园区。该项目将覆盖641英亩土地，并包括专门的太阳能园区，为园区提供可再生能源。该园区将在SD Guthrie的古来园区内开发，通过提供灵活的工厂选项，吸引包括物流和先进制造业在内的高价值产业。
- Paragon Globe Bhd的子公司Paragon Platinum Sdn Bhd正在柔佛州新山Desa Cemerlang建设Desa 27工业发展项目。该项目占地27英亩，设有五块独立式工厂，通过灵活的设计与建造理念，满足各种营运需求。

其他

- 柔佛州政府将开发柔佛-新加坡经济特区（JS-SEZ），主要聚焦于绿色和高科技领域。柔佛-新加坡经济特区包括依斯干达发展区和彭亨，横跨柔佛州南部，面积超过3,500平方公里。一旦完工，柔佛-新加坡RTS连接铁路将连接武吉查加和北兀兰，柔佛至新加坡的火车行程仅需5分钟。为促进森林城市金融特区（SFZ）的发展，已宣布若干激励措施，包括对公司税、个人所得税和家族办公室税率的投资激励。
- 富士石油亚洲公司与棕油生产商柔佛种植集团（JPG）签署协议，将在柔佛州哥打丁宜建造特种油脂精炼厂。该精炼厂计划于2026年上半年竣工。该项目总投资500,000,000令吉，将成为哥打丁宜Pasir Logok可持续发展棕油综合园区的一部分。

2.2 工业物业市场

2.2.1 总览

柔佛：工业物业成交量与成交值，2022年至2024年第三季^(a)

工业 物业类型	2022年		2023年		2024年第三季 ^(a)	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	322	1,030.99	354	1,467.47	324	2,309.99
▶ 排列式工厂	254	166.09	346	304.75	274	254.58
▶ 半独立式工厂	317	617.40	468	1,139.28	309	855.64
▶ 独立式工厂	173	2,069.40	212	1,329.66	133	1,000.30
▶ 工业综合大厦	0	0.00	3	4.36	0	0.00
▶ 其他	64	245.56	190	430.44	131	496.07
合计	1,130	4,129.43	1,573	4,675.97	1,171	4,916.57

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：^(a) = 初步数据

2024年产业市场总览

在柔佛州，2023年工业物业的成交值为4,675,970,000令吉，较2022年的4,129,430,000令吉增长13.2%。同样，成交量也从2022年的1,130宗增加至2023年的1,573宗。近期的项目发展，如捷运系统（RTS）、金马士至新山双轨铁路工程即将竣工，以及柔佛-新加坡经济特区（SEZ）的宣布，均激发投资者的购兴，推动柔佛州的产业交易活跃度上升。

2024年第一季至第三季期间，空置地皮的成交量最高，共录得324宗交易，占整体的27.7%；其次为半独立式工厂309宗（26.4%）、排列式工厂274宗（23.4%）、独立式工厂133宗（11.4%），其他类型的工业物业则录得131宗交易，占11.2%。

就同期各类产业的成交总值而言，空置地皮以2,309,990,000令吉位居首位，其次为独立式工厂，达1,000,300,000令吉；半独立式工厂为855,640,000令吉；被归类为“其他”的工业物业总值达496,070,000令吉；而排列式工厂的成交总值则为254,580,000令吉。

2.2.2 供应:现有与未来概况

截至2024年第三季度，柔佛州的工业物业累计供应量达19,245个单位，较2023年（19,205个单位）增加40个单位。新增的单位中，新山占22个单位、居銮19个单位、昔加末4个单位。

柔佛:按类型划分的工业物业供应, 2022年至2024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)	
		2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
柔佛	排列式工厂	8,131	8,276	8,276	182	183
	半独立式工厂	4,788	4,948	4,956	134	138
	独立式工厂	4,078	4,175	4,206	70	58
	分层工厂大厦	0	0	0	0	0
	工业综合大厦	425	426	427	0	0
	集群式工厂	1,296	1,380	1,380	124	0
	合计	18,718	19,205	19,245	510	379

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，现有供应主要为排列式工厂，占比43.0%，共8,276个单位；其次为半独立式工厂，占25.8%，达4,956个单位；独立式工厂则占21.9%，为4,206个单位。在未来供应方面，排列式工厂占据多数，其中即将到来的有182个单位，拟议中的有183个单位；半独立式工厂则有即将到来的134个单位，拟议中为138个单位；独立式工厂方面，即将到来的为70个单位，拟议中的为58个单位。

在可预见的未来，新山预计仍将是工业物业占比最大的第二大区，这反映出新山在工业领域持续占有重要地位。截至2024年第三季度，新山至少占有全国9.9%的工业物业供应量。同样地，未来供应量最多的三个地区分别为新山（占35.0%，311个单位）、峇株巴辖（占33.0%，293个单位）以及古来（占15.5%，138个单位）。

2024年产业市场总览

柔佛:按县划分的工业物业供应, 2022年至2024年第三季

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 峇株巴辖	1,539	1,561	1,560	50	243
▶ 新山	11,860	12,110	12,132	237	74
▶ 居銮	987	1,036	1,055	1	4
▶ 哥打丁宜	395	395	395	62	46
▶ 古来	2,466	2,593	2,589	138	0
▶ 丰盛港	69	69	69	0	0
▶ 麻坡	173	199	199	21	0
▶ 笨珍	508	509	509	0	12
▶ 昔加末	513	514	518	1	0
▶ 东甲	208	219	219	0	0
合计	18,718	19,205	19,245	510	379

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

2.2.3 资本价值

下表是柔佛州部分工业物业的一般资本价值。

柔佛:特定的工业物业交易, 2024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	HS(D) 548712, PTD 4488, HS(D) 548713, PTD 4489 and HS(D) 548701, PTD 4474, Mukim of Tanjung Kupang, District of Johor Bahru, Johor	附建筑物的工业地	2.39	FH	2024年2月5日	27.0	MTrustee Berhad (Trustee on behalf of CapitaLand Malaysia Trust)
2	GRN 237182 Lot 2592, Mukim of Senai, District of Kulai, Johor	附建筑物的工业地	9.17	FH	2024年3月11日	46.0	Hiroyuki Industries (M) Sdn Bhd
3	GM 462 Lot 94, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	空地	9.84	FH	2024年4月3日	13.5	Paragon Business Hub Sdn Bhd (Subsidiary of Paragon Globe Berhad)
4	HS(D) 629088, PTD 227193, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	工业地	25.34	FH	2024年4月4日	132.5	Microsoft Payments (Malaysia) Sdn Bhd
5	27, Jalan SiLC 1/5, Kawasan Perindustrian SiLC, Nusajaya, Johor	附建筑物的工业地	26.96	FH	2024年4月24日	162.0	数据中心业者 (身份不详)

2024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
6	GRN 80943, Lot 2699, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	空地	47.86	FH	2024年5月8日	238.3	Bridge Data Centres Malaysia IV Sdn Bhd
7	GRN 587939 to GRN 587949, Lot 169185 to Lot 169195, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	工业地	34.91	FH	2024年5月13日	209.8	Digital Hyperspace Malaysia Sdn Bhd
8	HS(D) 631308, PTD 250799, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	工业地	14.85	FH	2024年5月30日	28.6	Paragon Business Hub Sdn Bhd (Subsidiary of Paragon Globe Berhad)
9	HS(D) 54434, PTD 104531, HS(D) 54435 PTD 104529, HS(D) 54425 PTD 104526, Mukim of Kulai, District of Kulai, Johor	空地	37.50	FH	2024年5月31日	106.2	Golden Symphony Sdn Bhd (Subsidiary of AME Elite Consortium Bhd)
10	HS(D) 74885 PTD 112726, Mukim of Senai, District of Kulai, Johor	工业地	123.14	FH	2024年6月7日	402.3	Microsoft Payments (Malaysia) Sdn Bhd
11	HS(D) 629092, PTD 227197 Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	工业地	20.46	FH	2024年6月11日	115.9	Digital Halo Pte Ltd
12	Iskandar Puteri area	空地	28.91	FH	2024年6月11日	144.9	数据中心业者 (身份不详)
13	HS(D) 598990, PTD 213429, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	空地	41.75	FH	2024年6月15日	178.2	ST Dynamo DC
14	HS(D) 134653, PTD 71200, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	工业地	5.00	LH	2024年6月20日	13.0	5E Resources Sdn Bhd (Subsidiary of 5E Resources Limited)
15	Sunway City, Iskandar Puteri, Johor	工业地	64.00	FH	2024年7月2日	380.0	Equalbase Pte Ltd
16	HS(D) 541152, PTD 221504, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	1.02	FH	2024年7月15日	10.0	Champion Precision Technology Sdn Bhd
17	8, Jalan SILC 3/1, Kawasan Perindustrian SILC, Iskandar Puteri (I-Tech Valley 34)	附建筑物的 工业地	不适用	FH	2024年7月24日	27.0	RHB Trustees Berhad (Trustee of AME REIT)

2024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
18	9, Persiaran Bioteknologi, Kawasan Perindustrian SILC (i-TechValley 46)	附建筑物的 工业地	不适用	FH	2024年7月24日	27.5	RHB Trustees Berhad (Trustee of AME REIT)
19	30, Jalan I-Park SAC 4, Taman Perindustrian i-Park SAC, Senai (i-Park SAC 23 & 24)	附建筑物的 工业地	不适用	FH	2024年7月24日	45.0	RHB Trustees Berhad (Trustee of AME REIT)
20	Plot 60 & 61, Jalan I-Park SAC 5, Taman Perindustrian i-Park SAC (i-Park SAC 60 & 61)	附建筑物的 工业地	不适用	FH	2024年7月24日	20.0	RHB Trustees Berhad (Trustee of AME REIT)
21	GM 757 Lot 90, GM 1083 Lot 923, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	空地	19.33	FH	2024年7月29日	35.0	Paragon Business Hub Sdn Bhd (Subsidiary of Paragon Globe Berhad)
22	GRN 80943 Lot 2699, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	空地	19.76	FH	2024年8月2日	99.0	Bridge Data Centre Malaysia IV Sdn Bhd
23	HSM 4339 PTD 10947, Mukim of Senai, Tempat Saleng, District of Kulai, Johor	附建筑物的 工业地	10.22	FH	2024年8月23日	31.0	Goldcoin Victory Sdn Bhd
24	GM 369 Lot 663, GM 370 Lot 664, GM 635 Lot 804, GM 338 Lot 805, GM 339 Lot 806, GM 620 Lot 807, Part of GRN 89120 Lot 917, Part of GRN 89115, Lot 920, Part of GRN 455001 Lot 1114, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	工业地	68.46	FH	2024年8月26日	383.1	NTT Global Data Centers JHB1 Campus Sdn Bhd, NTT Global Data Centers JHB1A Sdn Bhd, NTT Global Data Centers JHB1B Sdn Bhd, NTT Global Data Centers JHB1C Sdn Bhd, NTT Global Data Centers JHB1D Sdn Bhd, NTT Global Data Centers JHB1E Sdn Bhd, NTT Global Data Centers JHB1F Sdn Bhd
25	GRN 489953, Lot 66247, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	5.71	FH	2024年8月29日	23.3	Pacific Trustees Berhad (Trustee of KIP REIT)

2024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
26	GRN 28836 Lot 7301, GRN 28831 Lot 7302, Mukim of Tebrau District of Johor Bahru, Johor HS(D) 9028, MLO 6211, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	26.55	FH	2024年9月6日	85.0	Olympic Cable Company Sdn Bhd
27	Lot 205 & 211, Jalan Seelong, District of Senai, Johor	附建筑物的 工业地	10.45	FH	2024年9月10日	43.2	不适用
28	GM 338 Lot 805, GM 339 Lot 806, GM 620 Lot 807, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	空地	38.53	FH	2024年10月9日	240.0	Computility Technology (Malaysia) Sdn Bhd
29	GRN 441162, Lot 24335, No.4, Jalan Wira 3, Taman Tan Sri Yaacob, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	1.65	FH	2024年10月23日	14.0	Platinum Rise Sdn Bhd
30	Lot 205034, Senai Airport City Free Industrial Zone, Senai, Johor	工业地	15.06	不适用	2024年10月30日	49.2	Chenbro Malaysia Sdn Bhd (Subsidiary of Chenbro Micom Co.Ltd)
31	HS(D) 6374 Lot 4174, Mukim of Tebrau, District of Johor Bahru, Johor	附建筑物的 工业地	1.24	FH	2024年10月30日	7.6	Sim-Ray Engineering Sdn Bhd
32	GRN 499616 Lot 150590, HS(D) 576602 PTD 200186, HS(D) 576603 PTD 200187, HS(D) 576604 PTD 200188, HS(D) 576605 PTD 200189, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, Johor	空地	18.37	FH	2024年12月6日	120.1	Data Cloud Innovation Sdn Bhd
33	GM 2010 Lot 1350, GM 1969 Lot 1351, GM 1968 Lot 1352, Mukim of Jeram Batu, District of Pontian, Johor	空地	31.44	FH	2024年12月27日	37.7	Korsahavet Sdn Bhd
34	GM 2038 Lot 1338, GM 2040 Lot 1339, Mukim of Jeram Batu, District of Pontian, Johor	空地	15.74	FH	2024年12月27日	18.9	Brillantek 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

2024年产业市场总览

2.2.4 租金价值

2024年，巴西古当独立式工厂的平均租金从每平方米1.40令吉到每平方米1.60令吉不等。丹绒柏勒巴斯港的同类单位则从每月每平方米1.80令吉升至2.10令吉。

在振林山，月租要价从每平方米1.20令吉到1.60令吉不等，而Nusa Cemerlang, Nusajaya (SILC) 的月租要价从每平方米1.30令吉到1.80令吉不等。

乌鲁地南的Taman Perindustrian Cemerlang的月租要价介于每平方米1.20令吉至每平方米1.50令吉之间。

在士乃，每平方米月租要价介于1.20令吉至1.50令吉，而在Kawasan Perindustrian Senai, iPark @ Senai City的月租要价则较高，从每平方米1.50令吉至每平方米1.80令吉。iPark @ Indahpura的类似工业物业的每平方米月租要价则介于1.20令吉至1.60令吉。

3.0 槟城

3.1 工业领域

截至2024年第三季度，槟城共批准了131个制造业项目，投资总值达12,100,000,000令吉，显示投资项目数量较前一年有所增加（2023年第三季度：109个项目，投资总值38,900,000,000令吉）。

槟城：获批准的制造业项目，2022年至2024年第三季

槟城	2022年	2023年	2024年第三季
▶ 获批准的项目数量	135	149	131
▶ 资本投资总额(百万令吉)	13,710.9	63,420.6	12,143.1

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

槟城于2024年宣布以下值得一提的工业领域项目：

制造领域

- 日本半田株式会社 (Nihon Handa Co Ltd) 是一家专注于制造和供应高品质包装解决方案的日本领先企业。该公司目前正扩展其业务版图，在槟城峇都茅 (Batu Maung) 为其本地子公司 Nihon Honda Manufacturing (Malaysia) Sdn Bhd 新设工厂和办事处。
- QES Mechatronic Sdn Bhd 是 QES Group Berhad 的子公司，其位于峇都加湾工业园 (Batu Kawan Industrial Park) 的新厂房 QES 2@BKIP，投资额为40,000,000令吉。QES 2@BKIP 占地约87,120平方尺，预计建筑面积为83,488平方尺，预计将于2024年第四季度开始营运。
- 来自荷兰的全球知名家具配件行业领导者 Actiforce 启用位于槟城的制造厂，该厂将作为家具配件的研发、设计、制造及分销中心。这座耗资50,000,000令吉的新工厂位于槟城武吉敏惹，占地约13,300平方尺。
- 总部位于瑞士的电气测量技术专业公司 Life Energy Motion (LEM) 在槟城科学园新建一座耗资78,000,000令吉的制造工厂。这座占地127,014平方尺的新工厂配备最先进的物流系统，包括车间内的自动导引车 (AGV)，可将零部件从仓库运送至高科技生产线。公司也已计划在额外的一英亩土地上进行扩建。

2024年产业市场总览

- **Ultra Clean Holdings Inc.** (简称 UCT) 是半导体行业关键子系统、组件以及超高纯度清洁与分析服务的领先开发商和供应商，该公司在槟城投资250,000,000令吉兴建的新生产设施已正式启用。该工厂的建设将分阶段进行，第一阶段的厂房面积为300,000平方尺，第二阶段为250,000平方尺，并已于2023年购置一块9英亩的土地，以支持未来第三阶段的发展计划。
- **TTM Technologies Inc.** 投资958,000,000令吉，在槟城科学园建设其在东南亚的首家大型工厂。该工厂占地27英亩，主要生产印刷电路板、射频元件及微电子组件。此设施将支持TTM的第二期扩建计划，目标是将产能进一步提高25%。
- **Siliconware Precision Industries Co Ltd (SPIL)** 是一家半导体和测试公司，已投资 6,000,000,000令吉，在Bandar Cassia科技园建设P1工厂半导体测试设施。该项目将建在Bandar Cassia科技园占地20英亩的土地上。
- **MKS Instruments Inc.**斥资434,800,000令吉建立一座占地500,000平方尺的超级中心工厂，以支持公司在半导体制造方面的创新能力。该工厂占地17英亩，位于峇都加湾，将分三期建设，第一期将于2026年上半年竣工。
- 台湾企业——台光电子材料股份有限公司 (EMC) 斥资900,000,000令吉，在槟城科技园北区建立全新的生产设施，这是该公司在东南亚的首个制造设施。该项目占地14英亩，将分两个阶段进行，第一阶段预计将在2025年上半年完成。
- 全球领先的可持续包装和物流解决方案提供商**Nefab**，在槟城峇都加湾开设占地25,500平方尺的半导体产品包装工厂。该设施将设有工程设计中心和一个国际安全运输协会 (ISTA) 认证的实验室，配备该地区最先进的包装测试能力。洁净室设施和测试实验室计划于2025年投入使用。
- **Plexus Corp.**将在Bandar Cassia科技园区建设第六座工厂，占地20英亩。这座新启用的工厂名为“Plexus Bridgeview”，是公司在马来西亚进行的1,000,000,000令吉扩展计划的一部分，工厂面积为560,000平方尺。Plexus旨在增强其半导体资本设备业务，并支持在医疗保健和生命科学领域的增长。
- **Coraza Integrated Technology**在槟城高渊启动其第5家生产工厂，名为P3工厂。该工厂将为其生产空间增加约83,000平方尺，最终总面积将达到300,000平方尺，厂区占地20英亩。
- **Enovix**公司在槟城科技园开设首个名为**Fab2**的大规模生产工厂。该工厂展示出公司在尖端电池制造工艺方面的先进技术。
- **Rigol Technologies**在马来西亚的首家制造工厂正式开业。新工厂位于峇六拜自由贸易区 (FTZ) 第四期，投资额为100,000,000令吉。该工厂占地2英亩，设施面积为78,028平方尺。第一期已开始营运，主要生产电子测试和测量仪器。第二期将增设一条生产线，并建立先进的研发中心及全面的海外中心。
- **Brooks Instrument**在新邦安拔开设占地57,000平方尺的新生产厂，这是该公司在全球的第四个生产区。新工厂包括最大的100级无尘室生产区，主要生产GF100系列质量流量控制器。新工厂是生产和零部件库存的新增地点。

2024年产业市场总览

- 总部位于台湾的印刷电路板（PCB）制造商Elna PCB在槟城北赖工业区开设新工厂，投资额超过1,000,000,000令吉。该工厂占地面积超过107,639平方尺，拥有五层高的生产设施，毗邻Elna现有工厂。第一期生产将生产300,000平方尺的印刷电路板，主要面向汽车、服务器、网络设备、个人电脑和消费电子领域。
- 总部设在美国的跨国工程与制造服务公司Benchmark Electronic在槟城的第四家工厂开业，该工厂位于峇都加湾工业园区，投资额达86,600,000令吉。新厂房占地面积超过86,111平方尺，并有扩建空间。新大楼建成后，Benchmark Electronics将保持超过430,556平方尺的生产空间。
- 总部位于美国的医疗设备公司Dexcom Malaysia Sdn Bhd (Dexcom) 在峇都加湾工业园（BKIP）正式启用其先进的新工厂，该工厂占地28英亩，面积约887,510平方尺，总投资额达2,830,000,000令吉。
- 深圳悬拓流体技术股份有限公司（Shenzhen Keyto Fluid Technology Co. Ltd）的子公司Keyto MY Sdn Bhd在槟城峇都加湾建立新的流体科技制造厂。该工厂占地面积超过38,104平方尺，是Keyto的首个海外生产基地。该工厂将专注于生产流体管理系统以及医疗设备的精密部件。

物流/货仓领域

- Equalbase是专注于可持续物流发展的房地产集团，已投资300,000,000令吉在槟城威省兴建其首座碳中和物流设施——Valdor 1项目。该设施占地约11英亩，总建筑面积超过600,000平方尺。项目预计将于2025年第二季度竣工，届时每年可产生约4,620兆瓦时的太阳能电力。
- Lam Research Corp在峇株卡湾启用其规模最大的自动存储与检索系统（ASRS）仓库。该设施已被《马来西亚纪录大全》认证为全国储位容量最大的ASRS仓库。此仓库旨在提升营运效率，处理速度可达传统方式的9倍。
- BWYS集团有限公司计划利用通过首次公开发行（IPO）筹集的大部分资金，在槟城双溪峇甲兴建一座金属板材厂。新厂房的总建筑面积将达197,153平方尺。扩建完成后，公司仓库容量将提升至150,231平方尺，进一步增强其仓储与生产能力。
- 总部位于新加坡的Equalbase Development Pte Ltd在槟城推出其耗资220,000,000令吉的Valdor II多层仓储项目。该项目总建筑面积达620,000平方尺，地理位置优越，邻近峇都加湾与峇六拜。该设施预计于2025年全面投入营运，物流公司DSV Solutions Malaysia已确认成为Valdor II的主要租户。

工业园发展领域

- 槟城发展机构（PDC）宣布开发三个工业园区，总投资额达3,200,000,000令吉。这三个工业园分别为：占地382英亩的Bandar Cassia科技园、占地622英亩的峇都加湾第三工业园（BKIP3），以及占地174英亩的槟城南部科学园。这些工业园区预计将于2031年全面竣工。
- Ancubic集团开发的最新项目名为A-Park Batu Kawan。该工业中心占地21英亩，位于峇都加湾工业园附近。项目共设有50个永久地契的半独立式与独立式工厂单位，楼高1.5层及2层，面积介于6,800平方尺至16,700平方尺。
- 槟城州政府将建设占地1,000,000平方尺的集成电路（ID）设计与数码园区。该园区位于峇六拜工业园区，整体面积约105英亩，计划分两期进行开发。第一阶段将建设两座办公大楼：GBS by The Sea和GBS TechSpace，总建筑面积为350,000平方尺，投资额为347,000,000令吉，预计于2024年第四季度竣工。第二阶段涉及建设面积为500,000平方尺的新大楼，名为GBS@TechnoPlex，投资额为308,000,000令吉，预计将在2027年完成。

2024年产业市场总览

- 宏升集团 (Ideal Property Group) 在槟城甲抛峇底推出其工业项目的下一阶段——Ideal Business Hub。该商业中心位于28英亩的永久地契地段，将建设88个单位，包括独立式、半独立式厂房及集群式厂房，厂房采用无柱式设计布局。Ideal Business Hub是槟城科技园880英亩土地中的第2号地块的一部分。
- 马来西亚Comet Technologies公司在槟城峇都加湾的新厂房举行动土礼，标志着重要的里程碑。这项投资将进一步扩展他们在亚洲的业务，并为半导体市场的创新、合作与长期增长奠定坚实基础。
- 全球工程、设计与制造服务供应商Amphenol DC Electronics Malaysia Sdn Bhd在槟城正式启用其新建的70,000平方尺厂房，并计划在第二阶段扩建额外60,000平方尺的设施。
- 由AME Elite Consortium Bhd 和 Majestic Gen Sdn Bhd 合资成立的Suling Hill Development Sdn Bhd正式推出位于槟城诗不朗再也的Northern TechValley @ BKE项目。该项目占地约176英亩，投资额达1,300,000,000令吉，配备高速光纤网络、体育馆等休闲设施以及管理式工人宿舍，预计将于2029年完成。

其他

- 全球设备和服务供应商Cohu Inc.在槟城启用新的20,000平方尺半导体测试设计中心。该项目位于0.5英亩的土地上，旨在开发下一代高速数码与模拟仪器。
- MRT公司将建设长达29公里的Mutiarra Line轻轨 (LRT) 项目，起点为半岛的槟城中央车站，终点涵盖多个重要地点，包括Lebuh Macallum、光大 (Komtar) 和槟城国际机场。该项目将设有20个车站，预计于2030年竣工。

3.2 工业物业市场

3.2.1 总览

槟城: 工业物业成交量与成交值, 2022年至2024年第三季^(a)

工业 物业类型	2022年		2023年		2024年第三季 ^(a)	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	104	522.21	232	791.26	108	308.12
▶ 排列式工厂	183	141.73	178	159.34	129	133.52
▶ 半独立式工厂	122	336.36	115	333.85	69	192.15
▶ 独立式工厂	68	603.07	71	698.88	56	592.32
▶ 工业综合大厦	32	17.11	21	17.89	10	5.48
▶ 其他	13	2.93	16	53.87	1	0.17
合计	522	1,623.42	633	2,055.10	373	1,231.75

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: ^(a) = 初步数据

2024年产业市场总览

在檳城，2023年的工业物业成交总值达2,055,100,000令吉，比2022年的1,623,430,000令吉增长26.6%。相反地，成交量则从2022年的522个单位，大幅增长21.3%至2023年的633个单位。截至2024年第三季度，檳城已获得超过22,600,000令吉的制造业投资批准，成为马来西亚五大投资州之一。由于中美贸易关系持续紧张，促使跨国公司在“中国加一”策略下扩大其制造中心和仓库的位置，电气和电子（E&E）行业复苏有助于檳城工业市场发展。檳城也有望受益于2030年新工业总体规划（NIMP）。

截至2024年第一季至第三季，共录得373宗工业物业成交，总值1,231,750,000令吉。其中，排列式工厂的成交量最大，达129个单位，占34.6%。空置地块位居第二，共108个单位，占总量的29.0%；半独立式厂房有69个单位，占总量的18.5%。独立式工厂以56个单位，占15.0%，位居第四。工业综合大厦占2.7%，有10个单位；“其他”类别所占份额最小，为0.3%，相当于1个单位。

3.2.2 供应:现有与未来概况

截至2024年第三季，檳城工业物业的累计供应量为9,953单位。现有供应大部分为排列式工厂（5,268单位，占52.9%），其次是半独立式工厂（2,084单位，占20.9%）和独立式工厂（2,000单位，占20.0%）。

檳城:按类型划分的工业物业供应, 2022年至2024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)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 排列式工厂	5,157	5,223	5,268	0	0
▶ 半独立式工厂	2,000	2,000	2,084	138	46
▶ 独立式工厂	1,957	1,965	2,000	18	4
▶ 分层工厂大厦	511	511	512	0	20
▶ 工业综合大厦	72	72	72	0	0
▶ 集群式工厂	17	17	17	0	0
合计	9,714	9,788	9,953	156	70

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

另一方面，檳城226个在建单位中，大部分来自半独立式工厂（184个单位，占81.4%），其次是独立式工厂（22个单位，占9.7%）和分层工厂（20个单位，占8.8%）。

在供应量方面，156个在建单位主要来自半独立式工厂（138个单位，占88.5%），其次是独立式工厂（18个单位，占11.5%）。这些单位主要分布在威北（85个单位）、威中（59个单位）和威南（12个单位）。

计划供应的70个单位包括半独立式工厂（46个单位，占65.7%）、分层工厂（20个单位，占28.6%）和独立式工厂（4个单位，占5.7%）。其中，50个单位位于威南，20个单位位于西南。

截至2024年第三季度，威中及其邻近的威北和威南合计拥有全州82.5%（8,215个单位）的工业物业。檳城发展公司（PDC）正在积极开发占地800英亩的峇都加湾东部工业用地基础设施，预计将于2028年完工。然而，占地407英亩的峇都加湾工业园III将为更多跨国公司和本地企业提供服务。因此，在建的226个单位供应量中，大部分位于威北（85个单位，占37.6%），其次是威南（62个单位，占27.4%）、威中（59个单位，占26.1%）和西南（20个单位，占8.9%）。

2024年产业市场总览

槟城:按县划分的工业物业供应, 2022年至2024年第三季

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 西南	884	896	906	0	20
▶ 威南	1,075	1,137	1,187	12	50
▶ 威中	5,449	5,449	5,540	59	0
▶ 威北	1,474	1,474	1,488	85	0
▶ 东北	832	832	832	0	0
合计	9,714	9,788	9,953	156	70

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2024年的特定工业物业交易。

槟城:2024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	HSD 38478, Plot 240, Mukim 01, District of Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	15.00	LH	2024年2月14日	39.8	Skygate Technology (KL) Sdn Bhd
2	Lorong PSPN 1, Penang Science Park North, Simpang Ampat, Penang	工业地	5.38	LH	2024年6月20日	15.2	Ultimate Manufacturing Solutions (M) Sdn Bhd
3	Lot Plot 23B, Mukim 13, Penang Science Park North, District of Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang	工业地	7.84	LH	2024年9月23日	22.5	Easy Pack Machinery Sdn Bhd
4	Parcel 1: PN No. Hakmilik 7151, Lot 6614, Mukim 13, District of Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang Parcel 2: PN No. Hakmilik 7876, Lot 7088, Mukim 13, District of Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	附建筑物的工业地	2.87	LH	2024年11月1日	16.8	Rapid Growth Technology 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

2024年产业市场总览

3.2.4 租金价值

在2024年，峇六拜工业园区的独立式工厂月租要价介于每平方米2.30令吉至4.50令吉之间。

武吉丁雅工业园区独立式工厂物业的月租要价介于每平方米1.20令吉至1.60令吉之间，而北赖工业区则介于每平方米1.90令吉至2.10令吉之间。

武吉敏惹工业园和檳城科学园的同类工业物业月租金介于每平方米1.60令吉至每平方米2.10令吉之间。

4.0 彭亨

4.1 工业领域

2023年，彭亨州批准12个制造业项目，比2022年批准的13个项目略有减少。尽管如此，整体资本投资大幅下降，从2022年的2,540,000,000令吉降至2023年的1,380,000,000令吉。截至2024年第三季度，该州已获得约1,200,000,000令吉的资本投资总额，涵盖22个已批准的制造项目。

彭亨:获批准的制造业项目, 2022年至2024年第三季

彭亨	2022年	2023年	2024年第三季
▶ 获批准的项目数量	13	15	22
▶ 资本投资总额(百万令吉)	2,537.3	1,380.2	1,224.1

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

彭亨州宣布以下值得一提的工业领域项目:

制造领域

- 综合棕油厂服务供应商生态科学国际有限公司 (Ecoscience International Bhd) 与荷兰可再生能源公司Maatschappij Wilhelmina NV合作，投资283,000,000令吉建设全球首家TG2黑托盘工厂。该工厂将以油棕空果串 (EFB) 为原料，生产可替代煤炭的燃料。工厂选址于彭亨州关丹格宾工业区第三期，设计产能为每小时15吨。建筑工程预计于2026年底完工。
- Nextgreen Global Berhad (NGGB) 与IOI Corporation Berhad的间接子公司IOI Paper Pulp Sdn Bhd合作，在Nextgreen位于彭亨州北根的占地410英亩绿色科技园内，开发马来西亚首个大型零废料纸浆厂。该项目的投资额为600,000,000令吉，目标是在最长期限内于两年内完工。此项合作旨在将如油棕空果串 (EFB) 等农业废料转化为绿色可持续产品，例如无木纸、纸巾、高端包装纸以及纸浆模塑包装。
- Elridge Energy Holdings Bhd是一家专注于生产生物质燃料产品的公司，目前正筹措扩展资金。该公司计划通过首次公开发行 (IPO) 筹集的47,000,000令吉资金，将用于在彭亨州关丹购置土地，以建设占地达105,000平方尺的新工厂，从而提升其产能。
- 此外，一座装甲车制造厂将于Padang Tengku工业区 (二期) 设立，以推动立卑县发展成为防御城市。MILDEF International Sdn Bhd目前正就相关投资进行洽谈。该项投资预计将在2024年第四季度敲定，届时Ketech Asia Sdn Bhd弹药厂的第一期投资将全面投入营运。

2024年产业市场总览

工业园发展领域

- 彭亨州发展公司（PKNP）与Nextgreen Global Berhad签署谅解备忘录（MoU），将在彭亨州Paloh Hinai一块占地2,590英亩的土地上联合开发绿色科技园。该项目旨在吸引本地与国际投资者，专注推动彭亨州的绿色科技发展，惠及当地社区。
- Citaglobal Bhd与电动汽车制造商Tree Technologies Sdn Bhd合作，在彭亨州格宾工业区开发生态友好型工业园区，所用的247英亩租赁土地以90,000,000令吉购得。据估计，该工业园的总开发价值（GDV）介于321,000,000令吉至397,000,000令吉之间。

其他

- FGV Holdings Bhd位于关丹港的新炼油厂Fract750正式落成启用。该厂是东海岸首家引入Desmet iConFract系统的炼油厂。该系统配备先进的30 bar压滤技术，不仅提升生产效率，也简化优质下游产品的制造流程，并可在炼油过程中实现各类馏分的精准分离。
- G Capital Bhd与香港上市公司CCIAM Future Energy Limited独资拥有的香港CCIAM Logistic Company Limited签署合作协议，为其在彭亨州的26兆瓦交流制水电项目筹集325,000,000令吉资金。此次合作旨在推动清洁能源解决方案的发展，并提升马来西亚的可再生能源产能。
- 彭亨州州务大臣宣布，该州所有11个县将设立工业区，以吸引更多外国投资，尤其是来自中国的投资。该计划包括为工业区选定合适地点，并推进全州基础设施的升级工作。相关工程目前正在进行中，预计将于2027年初东海岸铁路（ECRL）全面建成时取得显著改善。此外，关丹港也将进行扩建，以进一步推动进出口贸易的发展。
- Solarvest Holdings Bhd从P Solar Sdn Bhd获得价值113,000,000令吉的合约。此次合作属于企业绿色电力计划（CGPP）的一部分，将促进彭亨州北根县45MWp太阳能发电场的建设。该太阳能发电场将占地88英亩，设计具有抗季风功能，采用顶级电池板和逆变器，预计将在2025年底前竣工。
- Petroluxe Refinery (M) Sdn Bhd已与Pasdec Holdings Bhd签订协议，购置位于格宾的99年土地租约，计划投资3,000,000,000令吉发展综合炼油厂及石化综合大厦。该土地用途突显出项目在推动当地经济和创造就业机会方面的重要性。预计该项目将进一步吸引区域投资，并提升彭亨州的工业格局。

2024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, 2022年至2024年第三季^(a)

工业 物业类型	2022年		2023年		2024年第三季 ^(a)	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	103	58.36	69	375.68	113	278.77
▶ 排列式工厂	58	24.21	58	25.21	51	24.18
▶ 半独立式工厂	18	14.36	11	10.26	15	13.78
▶ 独立式工厂	21	74.17	14	35.98	14	71.36
▶ 工业综合大厦	0	0.00	0	0.00	0	0.00
▶ 其他	20	11.96	11	11.18	13	9.37
合计	220	183.05	163	458.31	206	397.47

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: ^(a) = 初步数据

2023年, 彭亨州工业物业成交总值从2022年的183,050,000令吉增至458,310,000令吉, 呈现年度增长。相较之下, 同期的成交量从220宗下降至163宗, 降幅为25.9%。成交总值的增长尤为显著, 特别是在空置地块方面, 成交总值从2022年的58,360,000令吉大幅跃升至2023年的375,680,000令吉。

截至2024年第三季, 共录得206宗成交, 总值达397,470,000令吉, 其中空置地块的成交量占比最高, 达113个单位 (占比54.9%), 其次为排列式工厂51个单位 (占比24.8%)、半独立式工厂15个单位 (占比7.3%)、独立式工厂14个单位 (占比6.8%), 以及“其他”13个单位 (占比6.3%)。

截至2024年第三季度, 按物业类型划分的成交总值中, 空置地块以278,770,000令吉位居首位, 其次是独立式工厂, 成交总值为71,360,000令吉; 排列式工厂为24,180,000令吉; 半独立式工厂为13,780,000令吉; 而“其他”类工厂的成交总值为9,370,000令吉。

2024年产业市场总览

4.2.2 供应:现有与未来概况

彭亨:按类型划分的工业物业供应, 2022年至2024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)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 排列式工厂	2,365	2,397	2,402	17	223
▶ 半独立式工厂	412	412	412	12	14
▶ 独立式工厂	797	798	799	2	24
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	73	73	73	1	2
▶ 集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	3,647	3,680	3,686	32	263

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2024年第三季度, 彭亨州的工业物业累计供应量为3,686个单位, 其中而连突增加5个单位, 关丹增加1个单位。在现有供应中, 所占份额最大的前三个地区分别为关丹(1,901个单位, 占51.6%), 其次是淡马鲁(755个单位, 占20.5%), 以及云冰(258个单位, 占7.0%)。同样, 未来供应的295个单位中, 排名前三位的地区分别为劳勿(96个单位, 占32.5%), 其次是关丹(94个单位, 占31.9%), 以及而连突(47个单位, 占15.9%)。

从物业类型的供应细分来看, 2024年第三季度的大部分现有供应为2,402个单位的排列式工厂, 占现有供应总量的65.2%。其次是独立式工厂(799个单位, 占21.7%)、半独立式工厂(412个单位, 占11.2%)和工业综合大厦(73个单位, 占2.0%)。

在未来供应的295个单位中, 240个单位为排列式工厂, 其次是半独立式和独立式工厂, 各有26个单位, 另外还有2个工业综合大厦。

彭亨:按县划分的工业物业供应, 2022年至2024年第三季

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 文冬	118	150	150	0	0
▶ 百乐	59	59	59	0	30
▶ 金马伦	38	38	38	0	0
▶ 而连突	206	206	211	0	47
▶ 关丹	1,899	1,900	1,901	23	71
▶ 立卑	105	105	105	0	0
▶ 马兰	67	67	67	0	1
▶ 北根	61	61	61	8	2
▶ 劳勿	81	81	81	0	96
▶ 云冰	258	258	258	0	13
▶ 淡马鲁	755	755	755	1	3
合计	3,647	3,680	3,686	32	263

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

2024年产业市场总览

4.2.3 资本价值

以下是2024年特定交易名单。

彭亨:特定的工业物业交易, 2024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	PT28164, Kawasan Perindustrian Gebeng, Mukim of Kecil Gebeng, District of Kuantan, Pahang	工业地	78.13	LH	2024年7月12日	13.0	Tone Development Sdn Bhd
2	PT28163, Kawasan Perindustrian Gebeng, Mukim of Kecil Gebeng, District of Kuantan, Pahang	工业地	76.60	LH	2024年7月12日	12.7	Tone Development Sdn Bhd
3	PN28963, Lot 110590, Mukim of Sungai Karang, District of Kuantan, Pahang	工业地	59.20	LH	2024年11月13日	73.5	Petroluxe Refinery (M) Sdn Bhd

资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

注: ⁽¹⁾ FH = 永久地契; LH = 租赁地契

4.2.4 租金价值

关丹地区独立式工厂的月租要价一般在每平方米1.10令吉至1.60令吉之间。同样, Semambu Industrial Park的月租要价介于每平方米1.20令吉至每平方米1.70令吉之间。关丹工业区的月租要价则介于每平方米1.20令吉至每平方米1.60令吉之间。

5.0 森美兰

5.1 工业领域

2023年, 森美兰州共批准38个制造业项目, 总投资额约为7,600,000,000令吉, 较2022年增长6.6%。此外, 该州在2024年首三季共批准38个制造业项目, 资本投资总额达5,150,000,000令吉, 相较于2023年同期的1,190,000,000令吉, 大幅增长331.8%。

森美兰:获批准的制造业项目, 2022年至2024年第三季

森美兰	2022年	2023年	2024年第三季
▶ 获批准的项目数量	33	38	38
▶ 资本投资总额(百万令吉)	7,132.0	7,601.7	5,150.9

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

2024年产业市场总览

2024年宣布值得一提的工业领域相关项目包括：

制造领域

- 瑞典跨国工程公司山特维克（Sandvik）已在森达延科技谷工业园启动其占地8,000平方米的新生产设施，专注于生产地下装载和牵引设备。该工厂旨在支持山特维克所有地下装载机和运输卡车的组装与生产，包括电池电动车（BEV），同时建立强大的区域供应商网络。电池产品的生产预计将于2024年第三季度启动，BEV单元的组装计划于2025年展开，以配合其未来的电气化发展目标。
- 子母牌牛奶工业有限公司（Dutch Lady Milk Industries Bhd）位于森美兰州恩斯德镇（Bandar Enstek）斥资540,000,000令吉兴建的全新先进制造工厂正式启用。这座清真认证的制造工厂融合工业4.0科技，设有八条生产线，旨在长期满足马来西亚及周边地区的市场需求。此外，该具备出口能力的新工厂也将为马来西亚的下一代培养相关技能，并推动创新发展、提升生产效率及实现整体可持续成长。
- Careplus Group Bhd计划通过私募融资 10,570,000令吉，用于在森美兰林茂县的Chembong建设电动汽车（EV）制造中心。该中心预计于2028年竣工。投产后，预计年产能可达30,000辆汽车，其中三分之一将用于通过Careplus与Go Auto Group Sdn Bhd旗下子公司 Intro Synergy Sdn Bhd所成立的合资企业组装NETA车型。

物流/货仓领域

- 耗资2,000,000,000令吉的智能集装箱港口将于森美兰州波德申巴西班让附近的Dickson Bay兴建。该港口将成为马来西亚首个采用人工智能系统的港口，选址于一座占地192公顷的现有高尔夫球场。港口建成后，将具备接纳从第一代至超大型各类集装箱船的能力。
- Tanco Holdings Bhd持股79%的子公司Midports Holdings Sdn Bhd (MHSB) 已获马来西亚海事局（MMD）批准，在森美兰州波德申兴建集装箱港口。该港口将坐落于Tanco所拥有的480英亩土地上，规划包括1.8公里长的码头、航站楼，以及占地809,300平方米的集装箱处理区。
- 交通部提议在森美兰州汝来或恩斯德镇兴建专用物流枢纽，以加强马来西亚物流业的发展。此外，位于恩斯德镇的智能区域清真配送中心（Smart RHDC），总投资达400,000,000令吉，预计将在18个月内建成，并将作为清真产品通过吉隆坡国际机场（KLIA）进出口的集散枢纽。该中心还将设有马来西亚首个由人工智能驱动的自动化冷藏仓库，具备可容纳84,000个托盘和60个装卸平台的能力。

工业园发展领域

- Seri Pajam Development Sdn Bhd日前为SPD Tech Valley举行动土礼，标志着其在森美兰州新那旺首个工业发展项目正式启动。该工业园区占地523.23英亩，提供两种类型的工厂，即现成工厂和定制工厂。园区规划包括24个轻工业用地、57个中型工业用地（其中33个配备现成的独立式工厂），以及21个重工业用地。整个项目预计将在10年内分阶段完成。
- 森美兰州的马来西亚清真工业园（HALMAS）持续获得积极反响，近期便有一家纽西兰制药公司表达投资意向，预计将在该州投资300,000,000令吉。清真领域的投资需求依然强劲，目前已无新的工业区可供选择，位于恩斯德镇的Techpark @ Enstek第三期开发项目也已接近售罄。
- 金群利集团（Matrix Concepts Holdings Bhd）已与NS Corp签署第二份合资协议，计划在“马来西亚愿景谷2.0”（MVV2.0）发展区内开发1,000英亩的黄金地段。根据土地开发协议，NS Corp将开发权授予Megah Sedaya 私人有限公司（MSSB）——这是由金群利集团与NS Corp 以85:15股比成立的联营公司，担任该新地块的主要发展商，总成交对价为435,600,000令吉。

2024年产业市场总览

- GD集团在森美兰州Vision Valley 2.0项目启动Sikamat工业园。该发展项目注重环境、社会和治理（ESG）原则、先进的基础设施以及对可持续发展的承诺。集团还致力于通过与中国佛山建立战略合作伙伴关系，促进国际合作，推动经济增长。该工业园包括20栋半独立式工厂和40栋双层商业店铺。
- SD Guthrie Bhd 与 TH Properties Sdn Bhd合作，在森美兰州开发马来西亚首个清真认证的管理式工业园区。该园区将建设在SD Guthrie位于武吉不兰律的464英亩土地上。该项目也是TH Properties国际清真中心Techpark @ Enstek的延伸，Techpark @ Enstek包括位于森美兰州恩斯德镇的Techpark 1和Techpark 2。新工业园区将提供多种现成和定制工厂，包括毗连式、半独立式和独立式工厂选项，并提供旨在满足各种业务需求的空置工业用地。
- 森那美产业有限公司（Sime Darby Property Berhad）宣布，位于森美兰州Nilai Impian的XME商业园2（XME Business Park 2）已实现100%的认购率。XME商业园2包括15栋现成工厂，涵盖独立式和半独立式单位，建筑面积从8,397平方尺至18,405平方尺不等，售价从4,500,000令吉到9,300,000令吉不等。该项目预计将于2027年竣工。
- Tanco Holdings Bhd与森美兰州务大臣（机构）成立持股 80:20 的联营企业，在森美兰州波德申开发名为波德申自由区（PDFZ）的工业园区。该工业园区将建在SD Guthrie Bhd拥有的575英亩土地上。该园区将与拟建的森美兰州智能AI集装箱港口项目相辅相成。
- 马联工业集团（MUI Group）正在森美兰州Bandar Springhill西部开发占地800英亩的Springhill工业园。该项目将分三期进行，分别占地160英亩、120英亩和160英亩。Springhill工业园地理位置优越，毗邻马来西亚宏愿谷2.0，旨在吸引轻工业和中型工业企业。
- SD Guthrie Bhd 将与绿盛世（Eco World Development Group）和NS Corporation 合作，在森美兰州武吉不兰律开发占地1,166英亩的工业园区。该工业园区将位于马来西亚宏愿谷2.0（MVV2.0）规划区内，提供工业用地、现成工厂和商业地产，旨在满足航空航天、电气电子、物流和生物技术等高增长行业的需求。该项目预计将开发八年。

其他

- Tron Bradbury Energy (Malaysia) Sdn Bhd (TBE) 计划在马来西亚宏愿谷（MVV）设立区域电动车（EV）中心。该中心将扩大产能，从原本的电动车组装业务转型为集全面制造、分销能力及最先进电池研发（R&D）设施于一体的综合中心。

2024年产业市场总览

5.2 工业物业市场

5.2.1 总览

森美兰:工业物业成交量与成交值, 2022年至2024年第三季^(a)

工业 物业类型	2022年		2023年		2024年第三季 ^(a)	
	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)	成交量 (单位数量)	成交值 (百万令吉)
▶ 空地	194	322.69	147	405.83	111	265.76
▶ 排列式工厂	186	75.51	213	107.37	123	60.58
▶ 半独立式工厂	114	255.66	92	221.99	40	58.22
▶ 独立式工厂	30	146.94	35	364.13	30	235.85
▶ 工业综合大厦	1	23.90	1	16.21	3	85.20
▶ 其他	4	1.40	4	16.16	7	5.65
合计	529	826.10	492	1,131.68	314	711.26

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: ^(a) = 初步数据

2023年, 森美兰州共成交492项工业物业, 总成交值达1,131,680,000令吉。相比前一年的826,100,000令吉, 成交总值增长37.0%。不过, 成交量则从2022年的529宗减少至2023年的492宗, 下降7.0%。在此期间, 大多数工业物业类别的成交值均录得增长。唯一的例外是半独立式工厂和工业综合大厦, 其成交值分别下滑13.2%和32.2%。半独立式工厂的成交值从2022年的255,660,000令吉下降至2023年的221,990,000令吉, 而工业综合大厦则从23,900,000令吉降至16,210,000令吉。值得注意的是, 空置地块是推动整体成交值增长的主要因素, 其成交总值达405,830,000令吉, 占2023年工业物业总成交值的35.9%。

截至2024年第三季度, 共录得314宗交易, 成交总值达711,260,000令吉。在成交量方面, 排列式工厂的成交量最高, 共有123单位 (占比39.2%), 其次是空置地块 (占比35.4%, 111单位)、半独立式工厂 (占比12.7%, 40单位)、独立式工厂 (占比9.6%, 30单位)、“其他”类工厂 (占比2.2%, 7单位) 和工业综合大厦 (占比1.0%, 3单位)。

就成交值而言, 2024年第三季度, 空置地块的成交总值最高, 为265,760,000令吉, 其次是独立式工厂 (235,850,000令吉)、工业综合大厦 (85,200,000令吉)、排列式工厂 (60,580,000令吉)、半独立式工厂 (58,220,000令吉), 而“其他”类工厂则仅为5,650,000令吉。

2024年产业市场总览

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, 2022年至2024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)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 排列式工厂	3,734	3,734	3,734	69	156
▶ 半独立式工厂	872	872	872	136	126
▶ 独立式工厂	747	747	747	23	279
▶ 分层工厂大厦	0	0	0	0	0
▶ 工业综合大厦	221	221	221	0	0
▶ 集群式工厂	0	0	0	64	0
合计	5,574	5,574	5,574	292	561

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2024年第三季度, 森美兰州现有工业物业的累计供应量仍为5,574宗, 与去年持平, 未出现变化。大部分的供应量来自排列式工厂(占67.0%, 3,734个单位), 其次是半独立式工厂(占15.6%, 872个单位)和独立式工厂(占13.4%, 747个单位)。与此同时, 森美兰州853个在建工厂单位中, 主要为独立式工厂(占比35.4%, 302个单位), 其次是半独立式工厂(占比30.7%, 262个单位)和排列式工厂(占比26.4%, 225个单位)。

从地理分布来看, 截至2024年第三季度, 占森美兰州现有工业供应量近92%的前三大地区是芙蓉区(占比81.0%, 4,515个单位)、仁保(占比5.6%, 312个单位)和波德申(占比 5.1%, 282个单位)。在建的853个工厂单位未来供应量中, 大部分工业供应位于芙蓉区(占比95.3%, 813个单位)和仁保(占比4.7%, 40个单位)。

森美兰:按县划分的工业物业供应, 2022年至2024年第三季

县	现有供应(单位数量)			未来供应(单位数量)	
	2022年	2023年	2024年第三季	即将到来的	拟议中
▶ 日叻务	5	5	5	0	0
▶ 仁保	312	312	312	25	15
▶ 瓜拉庇劳	159	159	159	0	0
▶ 波德申	282	282	282	0	0
▶ 林茂	35	35	35	0	0
▶ 芙蓉	4,515	4,515	4,515	267	546
▶ 淡边	266	266	266	0	0
合计	5,574	5,574	5,574	292	561

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

2024年产业市场总览

5.2.3 资本价值

森美兰于2024年宣布以下值得一提的工业领域相关项目。

森美兰：2024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 Enstek, Negeri Sembilan	工业与农业地	49.82	不适用	2024年2月20日	70.3	GoBuilders Netsoft Sdn Bhd, Educ8 Group Sdn Bhd, Malindo Airways Sdn Bhd and Meta Legends Sdn Bhd
2	Lot 76A and 76B, Senawang Industrial Estate, 70450 Seremban, Negeri Sembilan	附建筑物的工 业地	6.00	LH	2024年5月13日	14.0	Taehwa Engineering Sdn Bhd
3	GRN 159976 Lot 8322, Mukim of Jimah, District of Port Dickson, Negeri Sembilan	农业地	53.00	FH	2024年7月10日	80.8	Antmed Malaysia Sdn Bhd
4	GRN 270942, Lot 61328 and GRN 270943, Lot 61329, Bandar Baru Enstek, District of Seremban, Negeri Sembilan	空置工业区	10.00	FH	2024年8月13日	25.7	Loi Foon Kion 女士
5	GRN 248843, Lot 60584; GRN 248844, Lot 60585; GRN 248845, Lot 60586; GRN 248846, Lot 60587 and GRN 248847, Lot 60588, Bandar Nilai Utama, District of Seremban, Negeri Sembilan	工业地	13.89	FH	2024年9月11日	不适用	Widad Group Berhad
6	GRN 159967, Lot 8313; GRN 159968, Lot 8314; GRN 159969, Lot 8315 and GRN 159970 Lot 8316, Mukim of Jimah, District of Port Dickson, Negeri Sembilan	De Land	389.00	FH	2024年12月30日	424.4	Gamuda DC Infrastructure 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

2024年产业市场总览

5.2.4 租金价值

2024年，新那旺独立式工厂的月租要价介于每平方米1.00令吉至1.40令吉之间，而汝来类似单位的月租要价则介于每平方米1.10令吉至1.60令吉之间。

6.0 工业市场前景展望

自冠病疫情爆发以来，工业领域表现强劲，主要受益于活跃的投资销售、电子商务快速渗透以及制造业产出持续稳定。电子商务蓬勃发展也显著提振物流业，进一步推高市场对货仓、配送中心和物流设施的需求。预计在线零售持续增长、消费者偏好不断演变、电子商务渗透率保持稳定，以及国内营商环境有利带动下，物流与仓储空间的需求将持续向好。

在电讯及互联网服务提供商需求增长带动下，马来西亚数据中心市场正迎来强劲发展。2019年，新加坡因环保考量而暂停批准新建数据中心项目，此举措进一步推动马来西亚市场扩张，吸引Airtrunk、Keppel、Equinix、Singtel、GDS Holdings、MN Holdings等多家国际企业前来投资。此外，近期推出的数据中心规划指南（GPP）大幅简化申请与审批流程，提升业务效率，有助于打造更健全的数据中心生态系统。

大型基础设施项目对于提升连通性及增强马来西亚的全球竞争力具有关键作用。2025年财政预算案拨款107,000,000令吉，用于提升英达岛环路及巴生港北部周边道路，有望大幅推动物流业的发展。此外，槟城正展开多项大型基础设施工程，包括占地2,300英亩、预计于2032年竣工的硅岛开发项目、Mutiara轻快铁线路建设，以及槟城国际机场扩建工程，预料将进一步带动该区的工业增长。

随着2025年财政预算案优先推动高附加值制造业、创造高技能就业机会并加快科技进步，马来西亚的投资者信心显著上升。这也大大刺激物业投资，尤其是在物流领域的投资热度持续升温。2025年财政预算案引入智能物流综合体（SLC）税务激励措施，鼓励企业采用人工智能（AI）、物联网（IoT）及区块链等先进技术，以提升供应链效率。这项举措带动行业趋势的转变，促使开发商投资于配备增值服务（如更高安全性和资产管理功能）的现代化高端物流设施。值得一提的项目包括Omega Bukit Raja、由杨忠礼集团开发的BRIIC、Global Vision Logistics即将推出的SAILH，以及位于Bandar Bukit Raja的E-Metro物流园区，皆展现出物流基础设施朝向高科技化、现代化发展的趋势。

办公楼市场

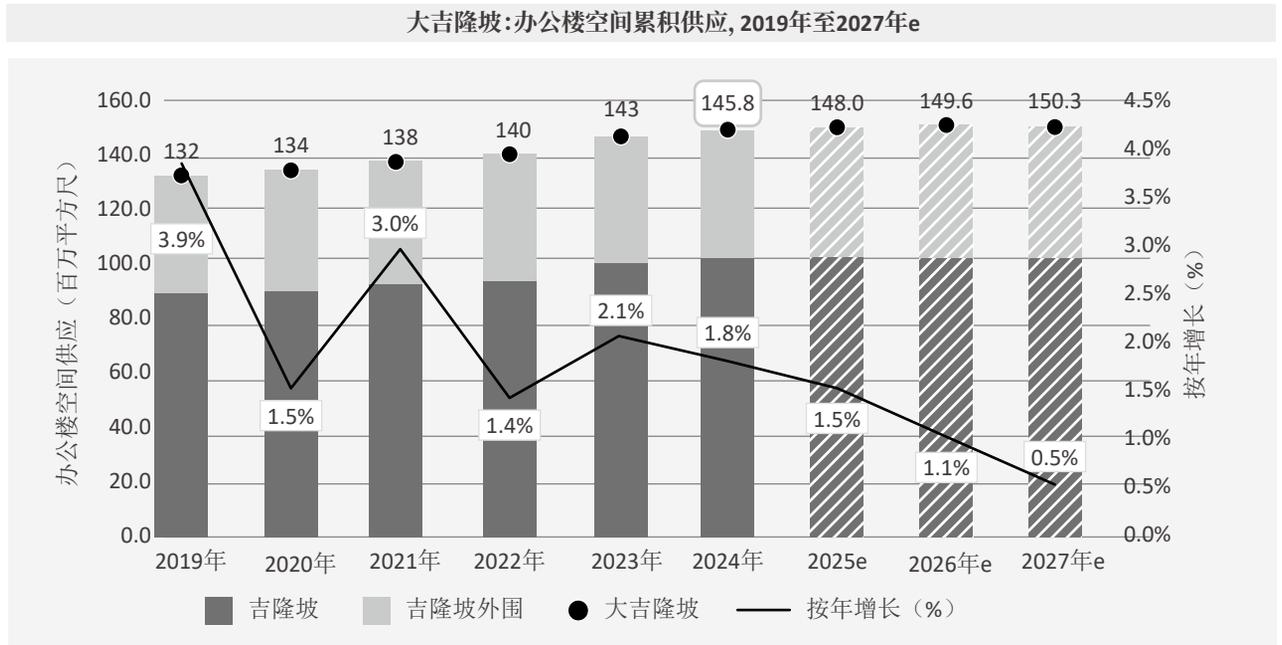
7.0 大吉隆坡

7.1 供应:现有与未来概况

截至2024年，大吉隆坡地区的办公楼市场总面积达145,800,000平方尺，按年增长1.8%（2023年：143,200,000平方尺）。其中，吉隆坡市内的办公空间占据主导地位，达99,000,000平方尺，占总供应量的67.9%；而吉隆坡外围地区则提供46,800,000平方尺，占整体的32.1%。

2024年，随着六项新发展项目竣工，大吉隆坡新增2,600,000平方尺办公空间。吉隆坡市区贡献其中的大部分新增供应，五座新落成建筑共计新增2,200,000平方尺，占新增总量的86.0%。值得一提的新增项目包括位于汉惹伯路（Jalan Hang Jebat）的Merdeka 118（1,700,000平方尺），以及位于苏丹依斯迈路的PNB 1194（200,000平方尺）。在吉隆坡外围地区，有一项新的办公楼发展项目已竣工，即位于八打灵再也第13区的Atwater Corporate Towers A与B（400,000平方尺），占大吉隆坡地区新增办公楼供应量的14.0%。总体而言，大吉隆坡地区的大多数新竣工项目均获得绿色评级，并融入可持续发展的建筑元素。

2024年产业市场总览



资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)
注: e = 估计数据

预计到2027年, 大吉隆坡地区将新增4,500,000平方尺的办公楼空间, 使总供应量达150,300,000平方尺, 2024年至2027年的复合年增长率 (CAGR) 为1.0%。届时, 吉隆坡外围地区预计将贡献51.1% (2,300,000平方尺) 的新增供应, 而吉隆坡市区则占其余48.9% (2,200,000平方尺)。

大吉隆坡地区预计将于2025年新增约2,200,000平方尺的办公楼空间, 按年增长1.5%。预计2025年的主要发展项目包括位于吉隆坡市中心的Oxley Tower 3 (300,000平方尺)、位于敦拉萨国际贸易中心 (TRX) 的The Exchange (200,000平方尺)、Sunway Square的Corporate Tower 2 (500,000平方尺), 以及位于新班底路 (Jalan Pantai Baharu) 的TNB Gold Bangsar (500,000平方尺)。

2026年, 预计将新增1,600,000平方尺的办公楼空间, 来自Sunway Square的Corporate Tower 1 (400,000平方尺) 及位于外吉隆坡地区的Capitol Twin Office Towers (1,200,000平方尺)。到了2027年, 预计将再新增700,000平方尺的办公楼面积, 包括位于Pavilion Damansara Heights的Corporate Tower 10 (200,000平方尺) 和吉隆坡大都会的KL Midtown标志性办公楼 (500,000平方尺), 两者皆位于吉隆坡市区。

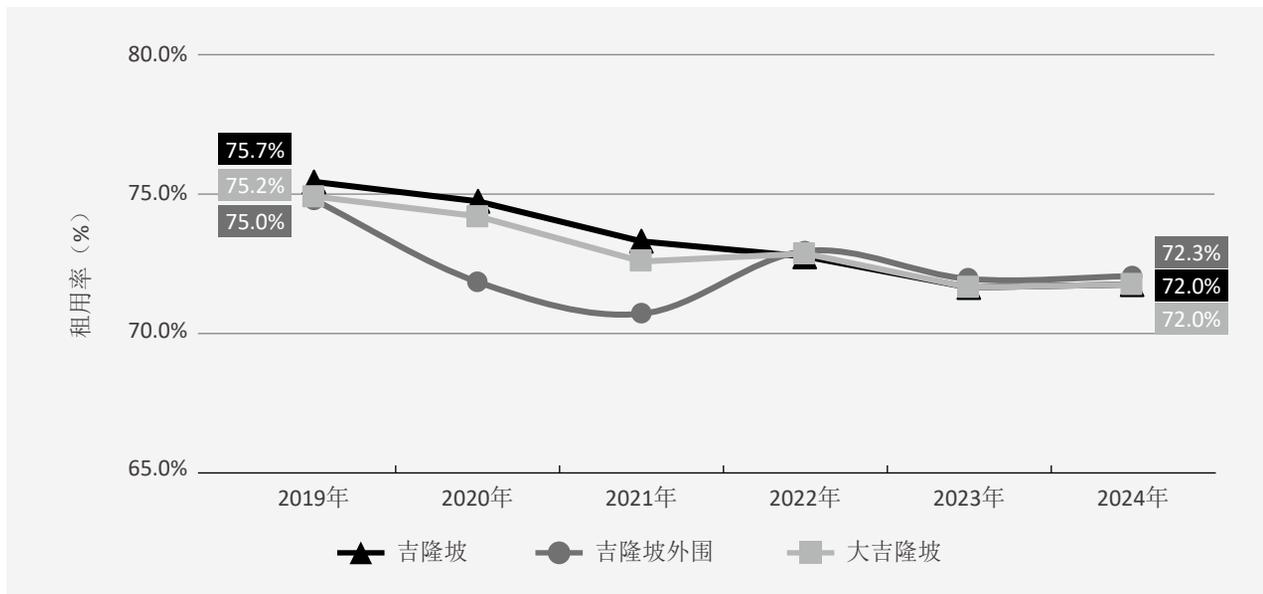
7.2 租用率

2024年, 大吉隆坡地区的办公楼需求依然保持乐观, 主要受到一些机构为支持业务营运及达成企业可持续发展目标而寻求更高品质办公楼空间的带动, 租赁活动持续活跃。因此, 大吉隆坡办公楼市场在2024年的出租率达72.0%, 较2023年的71.9%按年微增0.1%。同样地, 吉隆坡外围的情况也有所改善, 2024年租用率为72.3%, 较2023年的72.2%上升0.1%。

大吉隆坡地区的办公空间需求主要由A级办公楼支撑, 受“追求高品质”趋势带动, 许多机构重新审视其办公策略, 以因应不断演变的办公习惯, 特别是在后疫情时代。我们在2024年进行的租赁交易调查显示, 大吉隆坡地区的租户流动主要受扩展、搬迁和新设立办公室所推动, 其中以金融服务、资讯科技及电讯业最为活跃。值得一提的是, 许多机构选择迁入更新、更优质的办公楼, 反映出市场上“追求高品质”的租赁趋势。敦拉萨国际贸易中心 (TRX) 和柏威年白沙罗高原 (Pavilion Damansara Heights) 等项目已成为备受青睐的目的地, 为租户提供能够满足未来发展需求的高品质办公空间。

2024年产业市场总览

大吉隆坡: 办公楼空间租用趋势, 2019年至2024年

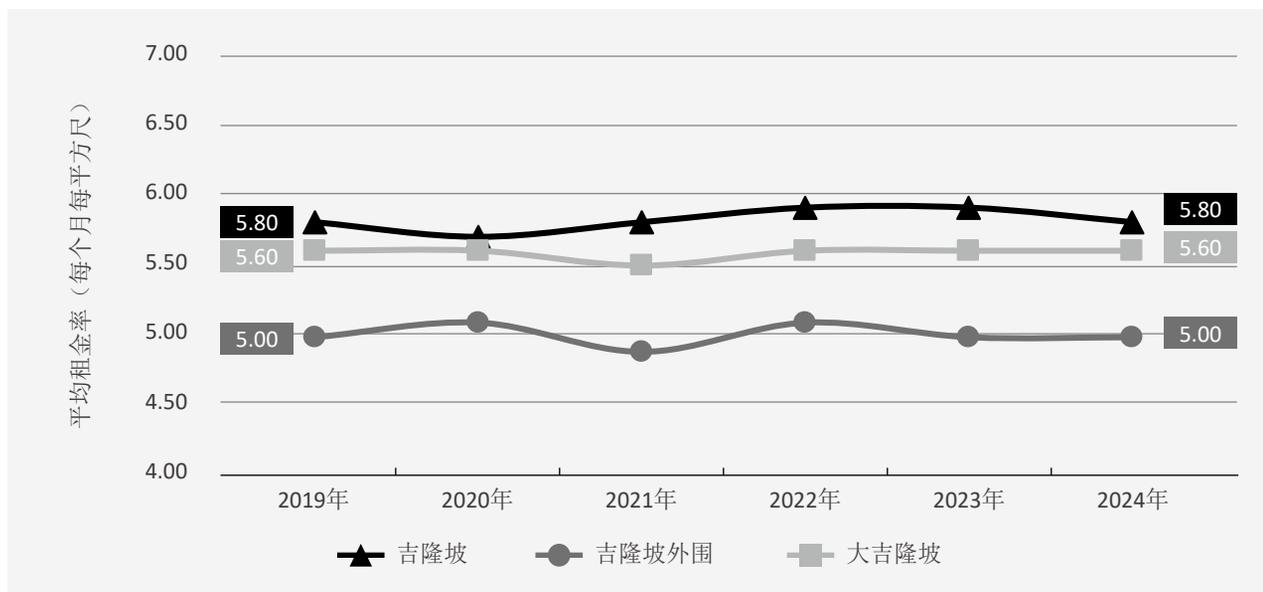


资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

7.3 租金率

2024年, 大吉隆坡地区的办公楼平均总租金要价为每平方米5.60令吉, 与2023年相比保持稳定, 未见年度变动。大吉隆坡地区各个次区域的平均总租金要价也保持稳定, 年变化幅度极小或无变化。2024年, 吉隆坡外围的总租金要价平均为每平方米5.00令吉, 未录得年度增长。与此同时, 吉隆坡的平均租金要价为每平方米5.80令吉, 较2023年的每平方米5.90令吉下降1.7%。此下降主要归因于吉隆坡中央商务区内部分较旧办公楼的租金要价偏低。

大吉隆坡: 办公楼空间平均租金要价率, 2019年至2024年



资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2024年产业市场总览

由于具备可持续发展特征的高品质办公楼在市场上仍广受欢迎，业主持持续提供各类租金优惠措施，主要包括免租期及灵活的租赁条款，以迎合租户多样化的需求，并维持对办公空间的市场需求。此外，节能系统及环保建筑等可持续设计，也提升建筑物的市场吸引力。这些特点亦契合企业对社会责任感日益重视的趋势，使此类办公空间对企业而言更具吸引力。

7.4 资本价值

2024年，大吉隆坡的办公楼交易活动依然相对活跃，共录得5宗大型交易，其中2宗为关联方交易。全年共成交净办公空间约300,000平方尺，合计市场成交总值达186,600,000令吉。

值得关注的交易之一是Solarvest Energy Sdn. Bhd. 以每平方尺958令吉的价格收购 Solarvest Tower第26至29层的分层办公楼单位的关联方交易。有关交易还包括部分零售单位和停车位。此次收购旨在设立买方的新总部。此处尚未建成的物业预计将于2028年第一季度竣工。

另一宗关联方交易于2024年11月完成，涉及位于谷中城（Mid Valley City）的Menara Southpoint第8层和第9层的两个办公套房单位。IGB Commercial REIT以每平方尺681令吉的价格从IGB Berhad手中收购该物业。该单位目前租予一家金融服务公司，租约将于2030年3月31日到期。此次收购也标志着IGB Commercial REIT于2021年第二季度启动的Southpoint 办公与零售空间收购计划（当时交易价格为每平方尺1,113令吉）已圆满完成。

大吉隆坡：2024年主要的办公楼交易

季度/年份	建筑物	地区	可出租净面积 (平方尺)	价格	价格 (令吉/平方尺)	买家
Q2/2024	Levels 26 – 29, Solarvest Towers*	吉隆坡市郊	16,276	15.7	966	Solarvest Energy Sdn. Bhd.
Q2/2024	Contraves Building, Block 3502, Enterprise Building 2 (EB2)	吉隆坡外围	75,014	42.5	567	4X Software Sdn. Bhd.
Q2/2024	Wisma Badan Peguam Malaysia	吉隆坡市区	31,686	16.0	505	Medan Artes Sdn. Bhd.
Q4/2024	Levels 8 – 9, Menara Southpoint	吉隆坡市郊	91,676	62.4	681	MTrustee Berhad (Trustee for IGB Commercial REIT)
Q4/2024	Tower 3, Avenue 5, The Horizon	吉隆坡市郊	54,876	50.0	911	Apex Development Sdn. Bhd. (wholly owned sub of Apex Equity Holdings Bhd)

资料来源：第一太平戴维斯研究（Savills Research）

注：* 本次销售详情不包括位于第26层及第28层的200个停车位（14,369平方尺，22,600,000令吉），以及第31层的屋顶零售单位（8,730平方尺，10,400,000令吉）。

8.0 办公楼市场前景展望

在即将进入市场的高品质办公空间供应及2024年强劲需求表现的带动下，大吉隆坡以租户为主导的办公楼市场预计将持续稳步增长。展望未来，办公空间需求可能将受到混合办公模式、空间重组与搬迁计划，以及企业对环境、社会与治理（ESG）因素日益重视的共同影响。

推动市场需求的主要因素之一，是租户对升级至高品质办公空间的兴趣日益浓厚。由于企业对环境、社会和治理（ESG）价值观的重视不断提升，加上监管机构日益严格的规定，市场对优质办公空间的偏好正逐步集中于以可持续发展为重点的办公楼项目。值得一提的是，马来西亚交易所已强制要求企业披露可持续发展信息，而1955年雇佣法令的最新修订亦赋予员工申请灵活工作安排的权力，这些发展预计将进一步推动“追求高品质”的租户迁移趋势。

2024年产业市场总览

大吉隆坡的办公楼市场供应正逐步融入更多提供能够满足未来发展需求的建筑特色，如先进的技术规格、可持续发展理念，以及有助于履行环境责任与提升员工福祉的健康元素。这些特色预计将影响租户在租赁办公空间时的决策。因此，旧有办公楼在留住租户方面面临挑战，而高品质办公空间依然是市场的首选。具备雄厚资金实力的业主可能会翻新或重建其物业，以提升设施与配套，从而保持竞争力并持续满足办公空间的市场需求。

值得注意的是，与新加坡、香港、首尔及胡志明市等亚太市场相比，大吉隆坡相对较低的办公楼使用成本，预计将吸引希望在马来西亚设立区域总部或扩展业务的跨国企业。更可负担的成本为企业提供强劲诱因，在享有优质办公空间的同时，亦能借助本地人才资源推动其全球业务发展。大吉隆坡的办公楼租赁市场已吸引众多国际企业进驻，尤其以金融服务、资讯科技与电讯业为主。上述因素预料将持续带动本区域对办公空间的需求，吸引外资与本地企业积极把握现有办公楼供应，以支持其营运需求。

霸级市场分类

9.0 柔佛

9.1 供应:现有

截至2024年第三季度，柔佛州霸级市场的累计供应量达5,600,000平方尺。由于2024年第一季度有更多霸级市场开业，整体供应量较去年略有上升。

柔佛:霸级市场现有供应, 2022年至2024年第三季

地点	2022年		2023年		2024年第三季	
	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)
▶ 新山	28	3,782,610	28	3,782,610	28	3,782,610
▶ 古来再也	4	519,283	4	519,283	4	519,283
▶ 哥打丁宜	2	119,426	2	119,426	2	119,426
▶ 笨珍	3	263,899	3	263,899	3	263,899
▶ 峇株巴辖	2	178,767	2	178,767	2	178,767
▶ 麻坡	0	0	0	0	0	0
▶ 居銮	3	240,767	3	303,758	4	303,758
▶ 丰盛港	0	0	0	0	0	0
▶ 昔加末	4	276,105	4	276,105	4	276,105
▶ 东甲	1	157,035	1	157,035	1	157,035
合计	47	5,537,892	48	5,600,882	48	5,600,882

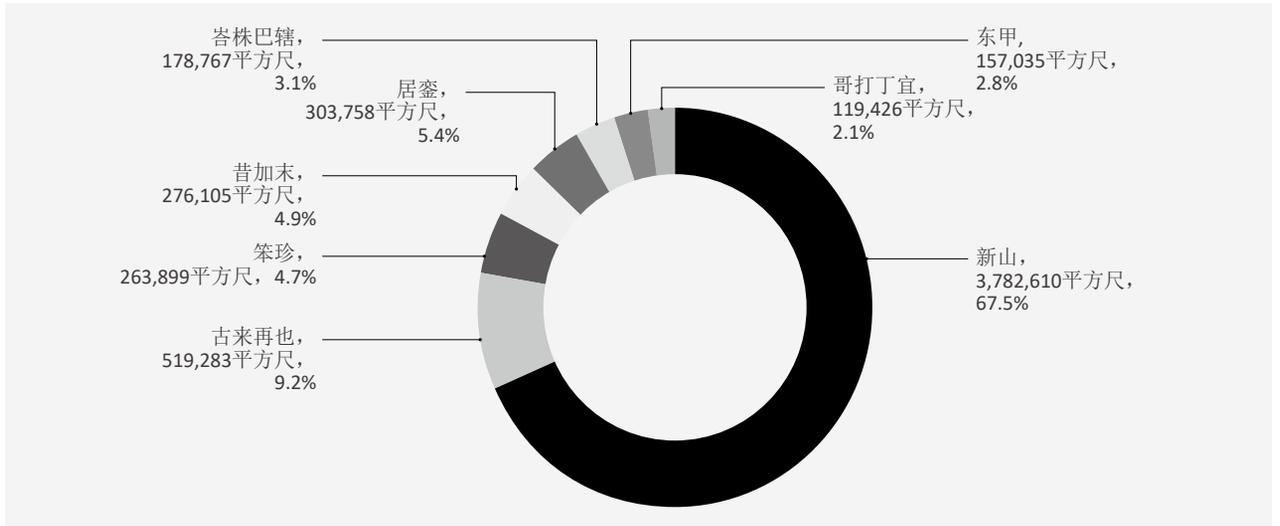
资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

目前超过一半的霸级市场位于新山，约有28家霸级市场，总面积达3,780,000平方尺，占柔佛州霸级市场总数的67.50%；其次是古来再也，有4家霸级市场，占柔佛州霸级市场总数的9.2%，总面积达519,283平方尺。

同时，昔加末、笨珍和居銮地区的霸级市场面积分别占总面积的4.9%、4.7%和5.4%。在郊区，哥打丁宜、东甲和峇株巴辖的霸级市场数量仍然少于4家。

2024年产业市场总览

柔佛:按地点分布的霸级市场现有供应

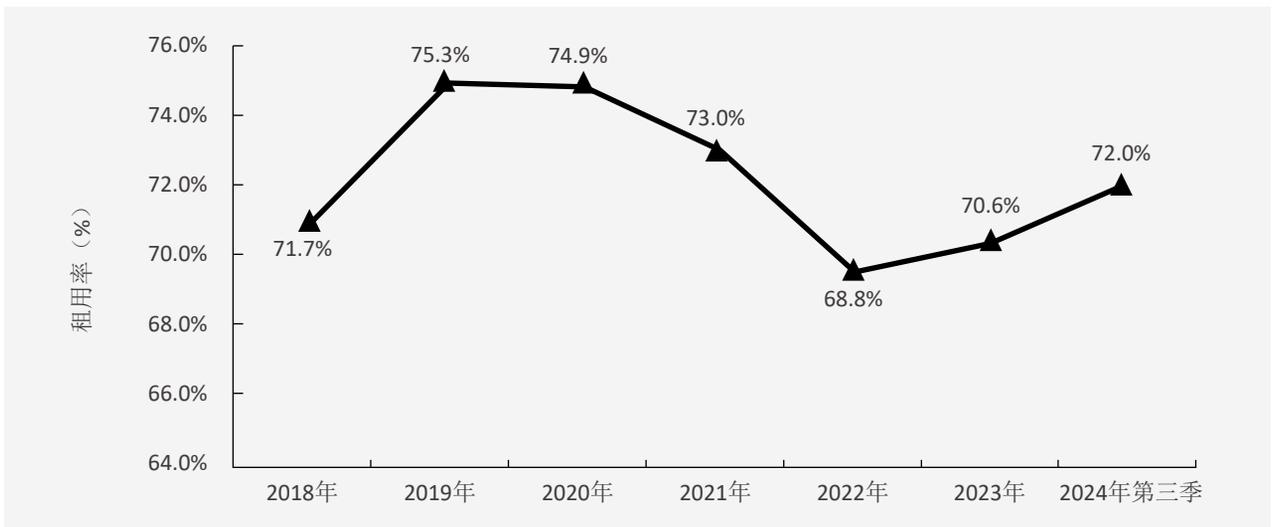


资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

9.2 租用率

根据NAPIC的数据, 柔佛州购物中心(包括购物中心、商场和霸级市场)的平均租用率已从2023年的70.6%提高至2024年第三季度的72.0%。然而, 该比率仍低于疫情前的水平。此次增长主要归因于新山、昔加末和东甲地区的租用率上升, 这些地区的租用率较2023年上涨1.2%至3.0%。

柔佛:零售空间平均租用率, 2018年至2024年第三季



资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2024年产业市场总览

9.3 租金率

柔佛:特定霸级市场的租金率, 2023年至2024年上半年

霸级市场	楼/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金 (令吉/平方尺/月)	
			2023年	2024年上半年
▶ 市中心黄金地段				
AEON BiG	地面层	161 - 969	4.30 - 20.50	4.30 - 20.50
▶ 市中心二线地段				
Eonsave Taman Kota Emas	地面层	280 - 388	8.60 - 14.30	8.60 - 14.30
Pasaraya Borong NSK	地面层	205 - 2,992	3.00 - 11.90	3.00 - 11.90
	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	4.10 - 13.00	4.30 - 11.20
▶ 郊区二线地段				
Mydin Pelangi Indah	地面层	258 - 1,496	3.90 - 15.90	3.90 - 15.90
	一楼	463 - 3,111	4.80 - 17.30	4.80 - 17.30
Lotus's Eco Tropic	地面层	183 - 6,254	2.20 - 18.00	2.20 - 18.00
Lotus's Desa Tebrau	地面层	118 - 1,905	2.40 - 23.90	2.40 - 23.90
	一楼	108 - 13,100	1.60 - 32.60	1.60 - 32.60
Lotus's Mutiara Rini	地面层	150 - 2,379	2.70 - 32.80	2.70 - 32.80
Lotus's Seri Alam	地面层	129 - 2,368	2.00 - 28.00	2.00 - 28.00
Lotus's Extra Plentong	地面层	334 - 1,195	2.60 - 5.40	2.60 - 5.40
	一楼	366 - 1,378	2.80 - 9.20	2.80 - 9.20
Lotus's Bukit Indah	地面层	108 - 1,959	4.70 - 15.50	4.70 - 15.50
	一楼	538 - 13,067	2.00 - 8.60	2.00 - 8.60
Lotus's Setia Tropika	地面层	194 - 1,292	1.80 - 21.80	1.80 - 21.80
Giant Plentong	地面层	140 - 2,454	7.80 - 53.90	7.80 - 53.90
	一楼	161 - 3,531	2.00 - 21.70	2.00 - 21.70
Lotus's Kulai	夹层	97 - 2,153	2.00 - 26.80	2.00 - 26.80
	一楼	409 - 667	4.80 - 7.40	4.80 - 7.40
Eonsave Taman Daiman Jaya	地面层	140 - 258	8.50 - 15.50	8.50 - 15.50
Lotus's Parit Raja	一楼	269 - 1,507	2.60 - 12.20	2.60 - 12.20

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

在郊区二线地段中, Giant Plentong月租金最高, 达每平方米53.90令吉, 因为所提供的单位面积较小。郊区黄金地段的Giant Tampoi和Giant Southern City租金明显较低, 分别为每平方米每月34.20令吉和20.50令吉。

截至2024年上半年, 位于市中心黄金地段的AEON Big的地面层租金价格保持在每平方米每月4.30至11.20令吉之间。位于市中心二线地段的Eonsave的租金为每平方米14.30令吉, 租金最高, 而Pasaraya Borong NSK的租金最低。

从2023年到2024年上半年, 所有霸级市场的租金增长都略有上升。

2024年产业市场总览

9.4 霸级市场交易

柔佛:霸级市场交易, 2018年至2023年

年	霸级市场	可出租净面积 (平方尺)	价格	价格 (令吉/平方尺)	买家
2018	Mydin Mutiara Rini	900,417	220,000,000令吉	RM244	KWAP
2019	Mydin Mall	260,000	60,000,000令吉	RM230	Mydin Mohamed Holdings Bhd
2022	Econsave Hypermarket Taman Scientex	150,000	25,000,000令吉	RM166	Getro Sdn Bhd
2023	Giant Hypermarket Plentong	726,122	140,000,000令吉	RM192	Sunway REIT

资料来源: 第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

根据柔佛州现有的交易记录, 截至2024年第三季度, 零售霸级市场领域暂无交易记录。最值得注意的两宗交易分别为: Mydin Mutiara Rini (可出租净面积为900,417平方尺), 成交价为每平方尺244令吉; 以及Giant Hypermarket Plentong (可出租净面积为726,000平方尺), 成交价为每平方尺192令吉。

10.0 吉打

10.1 供应:现有

截至2024年第三季度, 吉打州霸级市场的累计供应面积为1,170,000平方尺。供应量持续保持平稳, 自2022年以来未有新增面积。

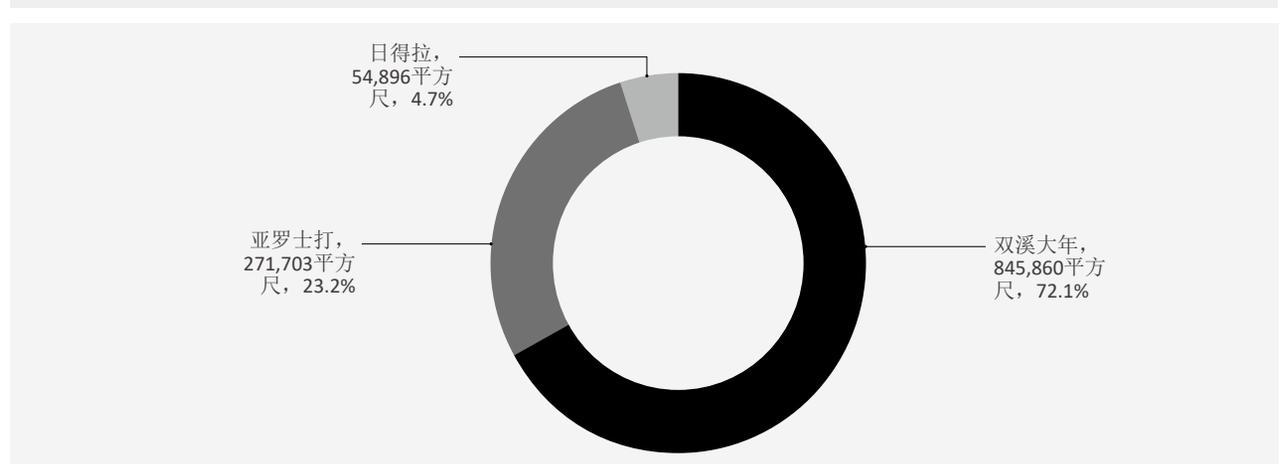
吉打:霸级市场现有供应, 2022年至2024年第三季

地点	2022年		2023年		2024年第三季	
	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)
▶ 亚罗士打	3	272,564	3	272,564	3	271,703
▶ 双溪大年	7	845,860	7	845,860	7	845,860
▶ 日得拉	1	54,896	1	54,896	1	54,896
合计	11	1,173,320	11	1,173,320	11	1,172,459

资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

以面积计算, 双溪大年的霸级市场供应量最高, 占总供应量的72.1%。自2022年以来, 亚罗士打 (占23.2%, 271,703平方尺) 和日得拉 (占4.7%, 54,896平方尺) 的霸级市场数量保持稳定。

吉打:按地点分布的霸级市场现有供应

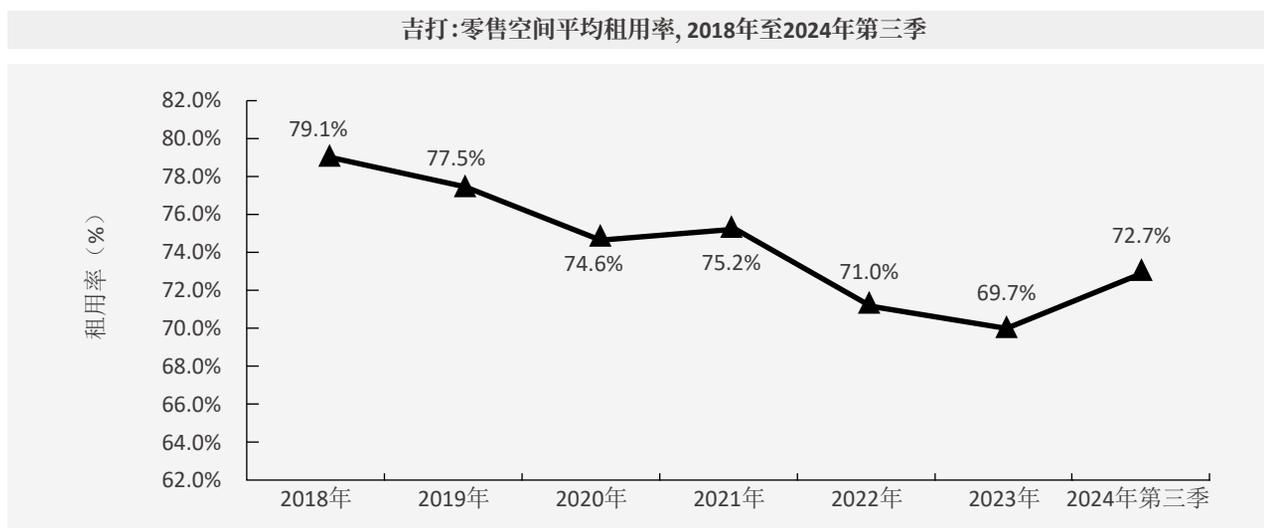


资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2024年产业市场总览

10.2 租用率

截至2024年第三季度，吉打州购物商场（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均租用率为72.7%，较2023年有所上升。这标志着在2018年至2023年租用率普遍下滑之后，出现小幅回升的迹象。



资料来源：国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

10.3 租金率

2024年上半年，吉打州黄金地段特定霸级市场的月租金介于每平方米1.90令吉至23.00令吉之间。

在哥打士打，Mydin霸级市场地面层单位的月租金介于每平方米7.00令吉至20.00令吉之间。与此同时，Lotus霸级市场地面层单位的月租金介于每平方米2.00令吉至23.00令吉之间，其中位于住宅区成熟区域的Lotus Mergong实现了较高的租金水平。

霸级市场	楼/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金范围 (令吉/平方尺/月)	
			2023年	2024年上半年
哥打士打				
Mydin	地面层	86 - 592	6.90 - 15.10	7.00 - 20.00
Lotus's Mergong	地面层	226 - 2,260	6.20 - 18.50	2.00 - 23.00
	一楼	377 - 915	8.40 - 12.70	4.90 - 11.50
Lotus's Stargate	地面层	226 - 861	1.50 - 5.00	6.50 - 13.50
古邦巴素				
Lotus's Jitra	地面层	592 - 2,260	1.90 - 7.50	1.90 - 7.50

资料来源：国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2024年产业市场总览

11.0 彭亨

11.1 供应:现有

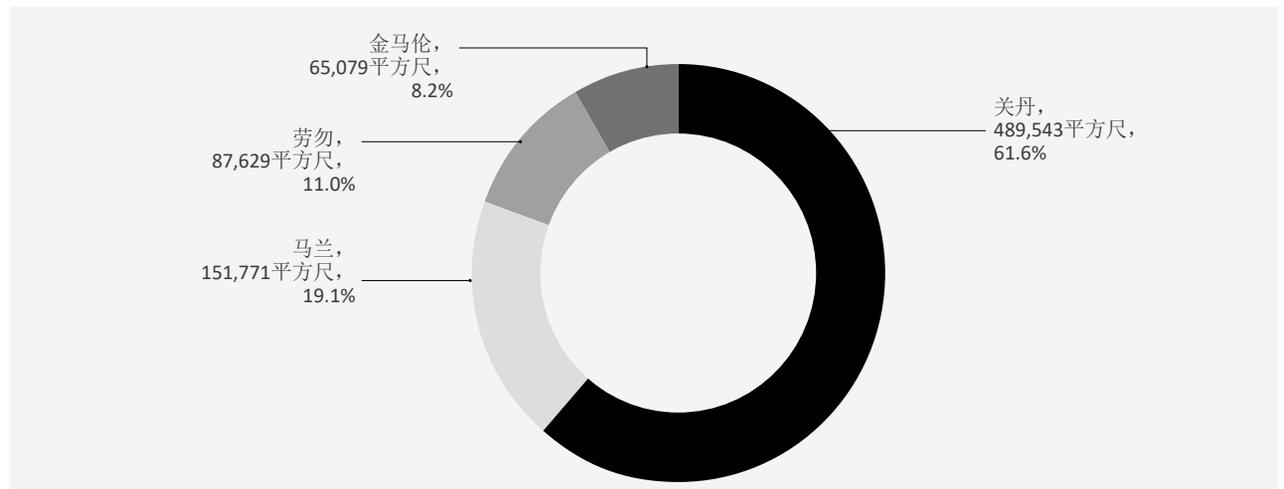
截至2024年第三季度，彭亨州霸级市场的累计供应面积为794,022平方尺。供应量曾在2023年有所增加，其后则未见新增面积。

地点	2022年		2023年		2024年第三季	
	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)	物业数量	估计可出租净面积(平方尺)
▶ 关丹	5	383,045	6	489,543	6	489,543
▶ 马兰	2	151,771	2	151,771	2	151,771
▶ 劳勿	1	87,629	1	87,629	1	87,629
▶ 金马伦	1	65,079	1	65,079	1	65,079
合计	9	687,524	10	794,022	10	794,022

资料来源：国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

关丹的霸级市场供应量最高，占总供应量的61.6%。自2023年以来，马兰（19.1%，151,771平方尺）、劳勿（11.0%，87,629平方尺）和金马伦（8.2%，65,079平方尺）的霸级市场数量保持稳定。

彭亨:按地点分布的霸级市场现有供应



资料来源：国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

2024年产业市场总览

11.2 租用率

截至2024年第三季度，彭亨州购物商场（包括购物中心、商场和霸级市场）的平均租用率为74.8%，比2023年略有上升。彭亨州的租用率从2018年至2020年稳步上升，2021年有所下降，2022年至2024年第三季度有所回升。



资料来源: 国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

11.3 租金率

位于彭亨州黄金地段的一些霸级市场的租金介于每平方米 1.47 令吉至每平方米 40.00 令吉之间。

位于关丹的 Berjaya Megamall 霸级市场地面层单位的最低月租金为每平方米 4.75 令吉至每平方米 12.65 令吉。关丹百利霸级市场的地面层租金介于每平方米每月 2.00 令吉至每平方米每月 33.22 令吉之间；东海岸购物中心 (East Coast Mall) 位于较成熟的住宅区，租金较高。

彭亨:特定霸级市场的租金率, 2023年至2024年上半年

霸级市场	楼/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金范围 (令吉/平方尺/月)	
			2023年	2024年上半年
▶ 关丹				
Kompleks Teruntum	地面层	301 - 4,327	1.40 - 3.30	1.40 - 3.30
	一楼	312 - 323	1.60 - 2.00	1.70 - 2.00
	二楼	215 - 2,336	1.70 - 2.00	1.10 - 2.00
Berjaya Megamall	地面层	269 - 2,895	2.00 - 17.20	2.00 - 12.70
	一楼	388 - 10,473	1.30 - 3.10	1.30 - 3.10
	二楼	872 - 7,029	1.00 - 5.00	1.00 - 5.00
Kuantan Parade	地面层	301 - 6,641	1.70 - 32.30	1.70 - 32.30
	一楼	237 - 807	0.70 - 4.10	0.70 - 4.10
	二楼	797	1.30	1.30

2024年产业市场总览

霸级市场	楼/层	平均楼面面积 (平方尺)	租金范围 (令吉/平方尺/月)	
			2023年	2024年上半年
▶ 关丹				
East Coast Mall	地面层	334 - 3,531	7.00 - 38.10	7.00 - 38.10
	一楼	431 - 5,210	3.70 - 33.80	3.70 - 33.80
	二楼	431 - 3,649	6.20 - 40.00	6.20 - 40.00
	三楼	323 - 7,556	3.50 - 20.00	3.50 - 20.00
Plaza Gambut (MARA)	一楼	248 - 388	1.70	1.70
▶ 金马伦				
Cameron Fair	地面层	161 - 1,012	8.50 - 10.50	8.50 - 10.50
	一楼	140 - 840	5.40 - 6.40	5.40 - 6.40
	二楼	2,530 - 9,709	1.10 - 1.80	1.10 - 1.80
Cameron Square	地下层	570 - 1,711	8.00	8.00
	地面层	226 - 2,260	12.30	12.30
	一楼	570 - 3,832	8.00	8.00

资料来源：国家产业资讯中心&第一太平戴维斯研究 (Savills Research)

12.0 霸级市场前景展望

根据马来西亚统计局 (DOSM) 的数据，2024年首九个月的零售总额达到569,300,000令吉，按年增长6.1%。2024年下半年的零售销售持续增长，反映出消费者支出的韧性与乐观情绪。通货膨胀率维持在1.8%，处于可控范围。政府举措，如公积金推出的灵活账户 (账户3) 和公务员加薪，有助于稳定消费支出，支持马来西亚零售集团 (RGM) 对2024年第四季度零售额增长3.9%的预测。尽管整体零售增长，但超市和霸级市场子行业在2024年第三季度出现按年下降0.5%。然而，RGM预测，超市和霸级市场子行业将在2024年第四季度迎来复苏，预计增长率将转为正增长，约为4.2%。这些数据显示，尽管霸级市场行业面临挑战，但它依然在马来西亚不断变化的零售格局中适应并寻找增长机会。

尽管营运成本高、消费者偏好不断变化，以及小型零售商和电子商务平台的竞争等因素给经营者带来挑战，霸级市场依然保持着强劲的韧性。消费者的购物方式正逐渐转向更加注重便利性，越来越多的消费者倾向于寻找物有所值的商品，并希望拥有丰富的商品选择。因此，霸级市场继续发挥其经济规模效益，提供种类繁多的商品，并以具有竞争力的价格满足消费者需求。与此同时，电子商务的兴起要求霸级市场加强其在线业务和配送服务，以应对不断变化的消费者偏好。AEON BiG、Lotus's和Giant等老牌企业通过重新设计和改造现有门店，实施品牌重塑和门店优化。一方面，这种策略调整提升顾客的店内体验，从而维持现有门店的营运；另一方面，这也支持配送服务，善用现有门店作为其覆盖范围内的配送中心。在市场拓展方面，霸级市场营运商继续专注于利基市场，通过为新城镇居民提供便利，特别是在城郊地区，进一步拓展其业务。2024年第一季度，位于士姑来的NSK贸易城在柔佛州开设首家分店。根据NAPIC的资料库，截至2024年第三季度，新山约有28家霸级市场，巴生谷有57家。

2024年产业市场总览

值得注意的是，柔佛州的零售市场正蓄势待发，这主要得益于即将建成的柔佛-新加坡快速交通系统（RTS）连接线，该线路将为从新加坡进出柔佛州提供更快捷的通行方式；此外，柔佛-新加坡经济特区（JS-SEZ）将吸引更多投资和工人，进一步扩大零售企业的消费群体，促进柔佛州的消费增长。人口密度和劳动力增加将推动对零售空间和服务的更高需求，进一步促进该地区零售业的发展。新加坡政府自2024年1月1日起将消费税从8%上调至9%，此政策促使更多新加坡人涌入柔佛州，从而推动柔佛州零售消费，尤其是霸级市场行业。

随着就业机会增加，预计2024年彭亨州提出的几项倡议将有助于当地人口的增长。届时，对消费品和家庭用品的需求预计将上升，表明零售需求强劲。家庭支出的预期增长将促进销售，尤其是生活必需品的销售。然而，高额的偿债负担可能会导致消费者对价格更加敏感，从而促使霸级市场采取具有竞争力的定价策略和促销活动，以吸引注重成本的购物者。尽管如此，由于霸级市场具备大规模的经济效益，能够以竞争力的价格提供商品，因此将在零售市场格局中保持其相关性和韧性。

在马来西亚半岛的北部，吉打州的霸级市场表现正呈现出积极的发展态势。作为获批投资最多的州属，吉打州已获得32,100,000,000令吉的外国直接投资流入其制造业。这些投资的涌入预计将促进当地的就业和消费，从而对霸级市场领域产生积极影响。

ESG表现数据

经济表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
租户满意度			
‘Hello Axis’ 服务请求的总体满意度评价	4.25	4.31	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	4.25	4.50	4.44
单一租户	4.24	4.12	4.00
年度租户满意度调查得分（平均）	7.62	7.61	7.49
租用率（%）	95	97	95
优质资产与服务—新收购			
完成的收购和发展项目数量	9	1	4
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）	72.7	196.2 ⁴	77.7 ⁴
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	32	48	34
参加者总人数	592	884	450

环境表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
公共区总面积(平方米)	1,016,319.00	1,010,359.00	983,477.00
能源与碳排放量			
能源消耗			
总能耗（兆焦耳）	13,754,201.87 [#]	13,924,606.96	14,541,535.38
发电机组的燃料消耗（兆焦耳）	42,048.84 [#]	47,099.19	44,068.98
公司车辆的燃料消耗（兆焦耳）	376,122.23 [#]	360,789.37	-
购买的电力（兆焦耳）	13,336,030.80 [#]	13,516,718.40	14,497,466.40
能源强度（兆焦耳/平方米）	13.16 [#]	13.42	14.79
温室气体排放			
温室气体排放总量（公吨二氧化碳当量）	3,078.79	3,147.46 ¹	3,120.23 ¹
范围1的排放（每吨二氧化碳当量）	29.86 [#]	29.14	3.28
范围2的排放（每吨二氧化碳当量）	2,867.25 [#]	2,906.09 ²	3,116.96 ²
范围3的排放（每吨二氧化碳当量）类别6：商务出差	14.60	18.66 ³	-
范围3的排放（每吨二氧化碳当量）第7类：员工通勤	167.08	193.57 ³	-
建筑物温室气体排放强度（每吨二氧化碳当量/平方米）	0.00282 [#]	0.00288 ²	0.00317 ²

¹ 鉴于范围1、2和3的排放因子已更新，相关数据已重新编报。

² 根据马来西亚能源委员会（EC）发布的最新网格排放因子（GEF），已重新编报2019年（基准年）、2022年和2023年的范围2温室气体排放数据及建筑温室气体排放强度总量。

³ 2023年的范围3温室气体排放数据已根据英国环境、食品及农村事务部（DEFRA）发布的最新排放因子重新编报。

⁴ 由于更新计算方法，本数据已重列。

[#] 此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

ESG表现数据

环境表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
水源管理			
总耗水量（立方米）	106,710 [#]	103,728	97,667
水强度（立方米/平方米）	0.105 [#]	0.103	0.099
垃圾管理			
丢弃到填埋场的垃圾总量（公斤）	1,125,887	1,183,547	964,010
避免丢弃的垃圾总量（公斤）	44,920	42,710	35,754
纸张	25,050	24,090	19,768
玻璃/金属/铝	8,990	8,795	7,421
塑料	6,710	5,930	4,284
电子垃圾	4,170	3,895	4,281
循环回收率（%）	3.8	3.5	3.6
再利用/循环回收的建筑垃圾总量（公斤）	不适用	88,150	5,301,650

社会表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
职业健康与安全			
工伤个案			
死亡人数	0 [#]	0	0
失时工伤	2 [#]	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	2.45 [#]	0	0
非工伤个案			
火患/爆炸	2 [#]	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	1.04 [#]	1.20	1.04
男性	1.64 [#]	1.12	2.50
这一年的安全天数	364 [#]	365	365

注：

[#] 此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

ESG表现数据

社会表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
人才开发			
总培训时数	891	957.5	657.7
按性别的培训总时数			
女性	414.5	519.5	289.1
男性	476.5	438.0	368.6
按雇佣类别的培训总时数			
高层管理人员	292.5	440.5	236.5
中层管理人员	197.0	135.0	83.0
执行人员	335.5	257.0	277.0
非执行人员	66.0	125.0	61.2
每位员工平均培训时数	11.4	12.0	8.4
按性别的平均培训时数			
女性	14.3	16.8	9.0
男性	9.7	8.9	8.0
按雇佣类别的平均培训时数			
高层管理人员	29.3	40.0	21.5
中层管理人员	24.6	16.9	10.4
执行人员	8.6	6.4	7.5
非执行人员	3.1	6.0	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
多元化与包容性			
按就业类别划分的性别组成 (%)			
高层管理人员			
女性	10	10	10
男性	3	4	4
中层管理人员			
女性	4	4	4
男性	6	6	6
执行人员			
女性	19	21	22
男性	31	29	26
非执行人员			
女性	4	4	5
男性	23	22	23

ESG表现数据

社会表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
多元化与包容性			
按员工类别划分的年龄层组成 (%)			
高层管理人员			
<30	0	0	0
30-50	8	8	8
>50	5	6	6
中层管理人员			
<30	0	0	0
30-50	8	8	8
>50	3	2	3
执行人员			
<30	6	8	5
30-50	32	30	28
>50	11	12	14
非执行人员			
<30	1	2	4
30-50	17	16	15
>50	9	8	9
属于合同工或临时工的员工百分比 (%)	14	13	8
按员工类别分列的新员工总数			
高层管理人员	0	0	0
中层管理人员	0	0	1
执行人员	2	4	4
非执行人员	0	0	2
按性别划分的新员工 (%)			
女性	0	0	2.6
男性	2.5	5.1	6.5
按年龄层划分的新员工 (%)			
<30	1.3	2.5	2.6
30-50	1.3	2.5	3.9
>50	0	0	2.6
按员工类别划分的员工离职人数			
高层管理人员	1	0	0
中层管理人员	0	1	1
执行人员	3	1	2
非执行人员	0	0	2
按性别划分的离职率 (%)			
女性	2.5	1.3	2.6
男性	2.5	1.3	3.9

ESG表现数据

社会表现数据

表现指标	2024年	2023年	2022年
多元化与包容性			
按年龄层划分的离职率 (%)			
<30	1.3	0	1.3
30-50	1.3	0	3.9
>50	2.5	2.5	1.3
按性别划分请育婴假的员工人数			
女性	2	0	0
男性	2	1	0
按员工类别划分的男女员工基本工资和薪酬的比率			
高层管理人员	1.0:1.3	1.0:1.1	1.0:1.0
中层管理人员	1.0:1.1	1.0:1.1	1.0:1.1
执行人员	1.0:0.9	1.0:0.8	1.0:0.8
非执行人员	1.0:0.6	1.0:0.6	1.0:0.7
人权与劳工实践			
经证实的侵犯人权投诉数量	0	0	0
社区活动与伙伴关系			
社区投资 (令吉)	201 [#]	181	193
社区投资受益者总数	978 [#]	85	12

治理表现数据

表现指标	2024年	2023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
接受贪污相关风险评估的业务所占百分比 (%)	40	20	-
按员工类别划分参加反贿赂和反贪污相关培训的员工百分比 (%)			
高层管理人员	100	100	100
中层管理人员	100	100	100
执行人员	100	100	100
非执行人员	100	100	100
网络安全与资料保护			
网络安全漏洞事件	0	0	0
侵犯隐私和丢失个人资料的证据确凿投诉事件	0	0	0

注:

[#] 此数据已经过独立鉴证。独立有限鉴证报告载于本报告第165至168页。

全球报告倡议组织(GRI)内容索引

Axis-REIT 参照GRI标准，对本GRI内容索引中所引用的、涵盖2024年1月1日至12月31日整个日历年度的信息进行了报告。

GRI标准	披露事项	页面位置
GRI 2: 通则 披露事项 2021	2-1 组织详情	我们的背景和从事的业务，第4至5页
	2-2 纳入组织可持续发展报告的实体	关于我们的报告，第2至3页
	2-3 报告期、报告次数和联系人	关于我们的报告，第2至3页
	2-4 信息重述	关于我们的报告，第2至3页
	2-5 外部鉴证	关于我们的报告，第2至3页
	2-6 活动、价值链和其他业务关系	关于我们的报告，第2至3页
	2-7 员工	多元化与包容性，第152至158页
	2-8 员工之外的工作者	多元化与包容性，第152至158页
	2-9 治理架构和组成	企业治理总览声明，第171至185页
	2-10 最高治理机构的提名和遴选	企业治理总览声明，第171至185页
	2-11 最高治理机构的主席	企业治理总览声明，第171至185页
	2-12 在管理影响方面，最高治理机构的监督作用	企业治理总览声明，第171至185页
	2-13 为管理影响的责任授权	企业治理总览声明，第171至185页
	2-14 最高治理机构在可持续发展报告中的作用	关于我们的报告，第2至3页 企业治理总览声明，第171至185页
	2-15 利益冲突	审计委员会报告，第186至191页
	2-16 重要关切问题的沟通	商业道德，第125至128页 人权与劳工实践，第159至160页
	2-17 最高治理机构的共同知识	企业治理总览声明，第171至185页
	2-18 对最高治理机构的绩效评估	企业治理总览声明，第171至185页
	2-19 薪酬政策	企业治理总览声明，第171至185页
	2-20 确定薪酬的程序	企业治理总览声明，第171至185页
	2-22 关于可持续发展策略的声明	主席与首席执行官致单位持有人信函，第32至36页
	2-23 政策承诺	管理实质可持续发展事宜，第108至164
	2-24 融合政策承诺	管理实质可持续发展事宜，第108至164

全球报告倡议组织(GRI)内容索引

GRI标准	披露事项	页面位置
GRI 2: 通则 披露事项 2021	2-25 补救负面影响的程序	管理实质可持续发展事宜, 第108至164
	2-26 寻求咨询和提出关切的机制	商业道德, 第125至128页 人权与劳工实践, 第159至160页
	2-27 遵守法律法规	管理实质可持续发展事宜, 第108至164
	2-28 会员组织协会的成员资格	主席与首席执行官致单位持有人信函, 第32至36页
	2-29 利益相关者参与的方法	接触利益相关者, 第82至85页
GRI 3: 重大议题	3-1 确定重大议题的过程	实质性评估, 第86至88页
	3-2 重大议题清单	实质性评估, 第86至88页
	3-3 管理重大议题	管理实质可持续发展事宜, 第108至164
GRI 201: 经济表现2016	201-1 产生和分配的直接经济价值	经济表现, 第108至110页
	201-2 气候变化造成的财务影响或其他风险与商机	我们的气候旅程, 第28至31页 风险与商机, 第89至98页
GRI 202: 市场存在感2016	202-2 从本地社区聘请高层管理人员的比例	多元化与包容性, 第152至158页
GRI 203: 间接经济影响2016	203-2 重大间接经济影响	经济表现, 第108至110页
GRI 204: 采购实践2016	204-1 花费在本地供应商的比例	负责任的供应链管理, 第122至124页
GRI 205: 反贪污2016	205-1 评估涉及贪污风险的业务活动	商业道德, 第125至128页
	205-2 关于反贪污政策和程序的传达和培训	商业道德, 第125至128页
	205-3 经证实的贪污事件和采取的行动	商业道德, 第125至128页
GRI 302: 能源2016	302-1 组织内部的能源消耗	能源与碳排放量, 第131至135页
	302-3 能源强度	能源与碳排放量, 第131至135页
	302-4 减少能源消耗	能源与碳排放量, 第131至135页
GRI 303: 水源与污水2018	303-1 与共享水资源的互动	水源管理, 第136至139页
	303-3 取水	水源管理, 第136至139页
	303-5 用水量	水源管理, 第136至139页
GRI 305: 排放量2016	305-1 直接(范围1)温室气体排放	能源与碳排放量, 第131至135页
	305-2 能源间接(范围2)温室气体排放	能源与碳排放量, 第131至135页
	305-3 其他间接(范围3)温室气体排放	能源与碳排放量, 第131至135页
	305-4 温室气体排放强度	能源与碳排放量, 第131至135页
	305-5 减少温室气体排放	能源与碳排放量, 第131至135页

全球报告倡议组织(GRI)内容索引

GRI标准	披露事项	页面位置
GRI 306: 垃圾2020	306-1 垃圾产生和与垃圾有关的重大影响	垃圾管理, 第140至143页
	306-2 管理与垃圾有关的重大影响	垃圾管理, 第140至143页
	306-3 垃圾的产生	垃圾管理, 第140至143页
	306-4 避免丢弃的垃圾	垃圾管理, 第140至143页
	306-5 丢弃到填埋场的垃圾	垃圾管理, 第140至143页
GRI 308: 供应商环境评估 2016	308-1 使用环境标准筛选的新供应商	负责任的供应链管理, 第122至124页
	308-2 供应链对环境的负面影响和采取的行动	负责任的供应链管理, 第122至124页
GRI 401: 就业2016	401-1 新聘员工和员工流失率	多元化与包容性, 第152至158页
	401-2 提供予全职员工、而未提供予临时或兼职员工的福利	多元化与包容性, 第152至158页
	401-3 育儿假	多元化与包容性, 第152至158页
GRI 403: 职业健康与安全 2018	403-2 危害识别、风险评估和事故调查	职业健康与安全, 第144至147页
	403-4 工人在职业健康与安全方面的参与、咨询和交流	职业健康与安全, 第144至147页
	403-5 工人职业健康与安全培训	职业健康与安全, 第144至147页
	403-6 促进员工健康	多元化与包容性, 第152至158页
	403-7 预防和减轻与业务关系直接相关的职业健康与安全影响	职业健康与安全, 第144至147页
	403-9 与工作有关的伤害	职业健康与安全, 第144至147页
	403-10 与工作有关的健康损害	职业健康与安全, 第144至147页
GRI 404: 培训与教育2016	404-1 每位员工每年接受培训的平均时数	人才开发, 第148至151页
	404-2 员工技能提升计划和过渡援助计划	人才开发, 第148至151页
	404-3 定期接受绩效和职业发展审查的员工百分比	人才开发, 第148至151页
GRI 405: 多元化与平等机会 2016	405-1 治理机构和员工的多元化	多元化与包容性, 第152至158页
	405-2 男女基本工资和薪酬比例	多元化与包容性, 第152至158页
GRI 406: 不歧视2016	406-1 歧视事件及采取的纠正措施	人权与劳工实践, 第159至160页
GRI 408: 童工2016	408-1 存在童工事件重大风险的业务和供应商	负责任的供应链管理, 第122至124页 人权与劳工实践, 第159至160页
	409-1 存在强迫或强制劳动事件重大风险的业务和供应商	负责任的供应链管理, 第122至124页 人权与劳工实践, 第159至160页

全球报告倡议组织(GRI)内容索引

GRI标准	披露事项	页面位置
GRI 413: 地方社区2016	413-1 对地方社区有重大实际和潜在负面影响的业务	社区活动与伙伴关系, 第161至164页
	413-2 对地方社区有重大实际和潜在负面影响的业务	社区活动与伙伴关系, 第161至164页
GRI 414: 供应商社会评估 2016	414-1 采用社会标准筛选的新供应商	负责任的供应链管理, 第122至124页
	414-2 供应链中的负面社会影响及应对措施	负责任的供应链管理, 第122至124页
GRI 418: 客户隐私2016	418-1 关于侵犯客户隐私和丢失客户资料的确凿投诉	网络安全与资料保护, 第129至130页

常见问题(FAQ)

▶ Axis-REIT相隔多久支付一次收益分配?

从2009年1月1日起, Axis-REIT改变现有的收益分配政策, 从以往的每半年支付, 改为目前的每季度支付, 并自截止过户日期起一个月内支付。若收益分配再投资计划 (IDRP) 与收益分配同期进行, 收益分配将依据证交所于2012年4月19日所授豁免, 于截止过户日起一个月后的五个交易日内支付。然而, 在特殊情况下, 例如Axis-REIT于该年内发行新单位, 可能需要宣布特别收益分配, 以及在不同时期付款, 以便将收益分配给现有单位持有人。这是为了避免资本扩大对现有单位持有人带来稀释影响。

▶ 收益分配如何支付?

通过直接入账/支票付款给每单位持有人, 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年财政法令下1967年所得税法第109D(2)修订条款, 适用于收入分配的预扣税率如下所示, Axis-REIT处于免税层级:

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		
	2024年	2023年	2022年
▶ 居民企业	无 [^]	无 [^]	无 [^]
▶ 居民非企业	10%	10%	10%
▶ 非居民个人	10%	10%	10%
▶ 非居民企业	24%	24%	24%
▶ 非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

▶ 如何计算我所获得的配息?

在2024财政年, 总配息为每单位9.27仙, 其中2.33仙源自于使用资本免税额、工业建筑物免税额与免税盈利收益, 因此不须缴税。

假设:

10,000 Axis-REIT单位

单位持有人类型	总配息 (令吉)	扣除预扣税后单位持有人的净配息 (令吉)
▶ 居民企业*	927.00	927.00
▶ 居民非企业	927.00	857.60
▶ 非居民个人	927.00	857.60
▶ 非居民企业	927.00	760.44
▶ 非居民机构	927.00	857.60

* 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 但将须遵守现行的企业税率。

▶ 我的2024年净配息率是多少?

在2024财政年, 每单位净配息是9.27仙。

单位持有人类型	根据0.625令吉IPO价格之净配息率*	根据2024年12月31日1.73令吉收市价计
▶ 居民企业	14.83%	5.36%
▶ 居民非企业	13.72%	4.96%
▶ 非居民个人	13.72%	4.96%
▶ 非居民企业	12.17%	4.40%
▶ 非居民机构	13.72%	4.96%

* 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2024年12月31日，共有2,010,492,159单位在市面流通。

▶ 新单位如何发行？

管理公司可不时提出建议，以按持有比例向单位持有人发行附加权益或红利单位的方式，或以配售给任何人的方式，或透过证券监督委员会上市房地产投资信托指南所允许的其它方式，来增加单位数量。发行新单位是Axis-REIT的一种融资方式，可用于收购融资，或用于平衡本基金的债务与股本结构。

Axis-REIT发行更多新单位前，必须根据契约先获得信托公司与单位持有人的批准，也须符合适用法律和条款规定。

▶ 身为单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权利；获取Axis-REIT的基金报告；以及根据自己在Axis-REIT的权利比例，从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利，以参与Axis-REIT的终止计划。单位持有人亦有权参与表决单位持有人大会上提交的决议。

▶ 如何修订契约？

任何涉及对Axis-REIT投资目标的重大改变或对单位持有人权利的重大或不利影响的契约修订，只能由不少于三分之二（2/3）的单位持有人在根据契约正式召开和举行的单位持有人会议上通过的决议批准。在对契约的任何修订不需要单位持有人批准的情况下，除非获得信托公司及管理公司证实，并依他们所见，新建议的修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会（在任何重要程度上）解除信托公司人管理公司对单位持有人的任何责任，否则不得对契约进行修改。

▶ Axis-REIT何时需要召开年度大会(AGM)？

Axis-REIT的年度大会（AGM）应于每个日历年召开一次，并须在本基金财政年结算日后的四（4）个月内召开，且与上一次年度大会之间的间隔不得超过十五（15）个月。管理公司应在年度大会上向单位持有人提交Axis-REIT的经审计年度财务报表，该报表的截止日期不得早于大会召开日前四（4）个月。

▶ 谁可召开单位持有人大会？

信托公司或管理公司随时可召开单位持有人大会，惟须符合契约。单位持有人可在获得50人或全体单位持有人的十分一（以较少者为准）向管理公司申请以要求召开单位持有人大会。在符合契约规定下，在收到有关呈交给管理公司注册处事处的要求后，管理公司可在21天内召开单位持有人大会。

▶ 管理公司可以在Axis-REIT单位持有人大会上表决吗？

不可以。除非有关会议是为了提议罢黜管理公司。然而，管理公司的关联方（定义见契约）则有权投票，只要他们和大会上提呈寻求批准的交易之结果不涉及任何利益。

▶ 为何Axis-REIT被重新归类为伊斯兰房地产投资信托？

Axis-REIT被归类为伊斯兰房地产投资信托：

- 为扩大Axis-REIT的投资者群体以纳入符合伊斯兰教义的本地基金，同时吸引符合伊斯兰教义的外国基金的投资者购兴；
- 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长；以及
- 成为全球首个符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的办公楼/工业房地产投资信托。

▶ 根据证监会所颁布的ICMPS指南，适用于Axis-REIT的伊斯兰房地产投资信托主要合规要求有哪些？

主要合规要求如下：

- 来自不符合伊斯兰教义的业务所产生的租金，不得超过Axis-REIT总营收的5%；
- 即使来自不符合伊斯兰教义业务的租金占总营收比例低于5%的基准，Axis-REIT仍不得持有其全部租户均从事该类业务的房地产。
- 在非房地产资产、存款、货币市场工具及融资便利方面的投资，必须符合伊斯兰教义的原则；而且
- Axis-REIT必须使用伊斯兰保险（Takaful）计划为其房地产提供保险，除非无法取得该类保险，或在商业上不可行。

常见问题(FAQ)

▶ 哪些业务不符合伊斯兰教义？

- (a) 传统银行与放贷业；
- (b) 传统保险业；
- (c) 赌博；
- (d) 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- (e) 猪肉与猪肉相关业务；
- (f) 非清真食品与饮料；
- (g) 烟草与烟草相关业务；
- (h) 不符合伊斯兰教义证券的股票经纪或股票交易；
- (i) 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- (j) 其他由伊斯兰教义咨询理事会（简称“SAC”）确定为不符合伊斯兰教义的业务。

▶ Axis-REIT是否必须要遵守证监会对伊斯兰房地产投资信托所列出的额外规定？

是的。此前，证监会上市房地产投资信托基金指南主要为伊斯兰房地产投资信托基金的投资和业务活动提供伊斯兰教义指南。2022年11月28日，证监会将之前在证监会各种指南中列出的所有现有伊斯兰教义要求合并为单一的监管文件，即ICMPS指南，以管理提供伊斯兰资金市场产品和服务的机构。伊斯兰教义要求已从证监会上市房地产投资信托基金指南中删除，Axis-REIT必须遵守ICMPS指南，从2022年11月28日起生效。

词汇表

<IR>	国际综合报告框架
AEIs	资产增值举措
AFM	Axis Facilities Management Sdn Bhd
AGM	年度大会
ARMB或管理公司	Axis REIT Managers Berhad, 作为Axis-REIT管理公司
Axis-REIT/本基金/本信托	Axis Real Estate Investment Trust
证交所	马来西亚证券交易所有限公司
契约	由信托公司与管理公司于2020年1月17日签订的第四份主契约以构成Axis-REIT
DPU	每单位配息
ESG	环境、社会与治理
FYE	财政年截止/结束
GDP	国内生产总值
GHG	温室气体
GRI	全球报告倡议组织
融资比率	融资地总资产的比率
IAR2024	2024年综合年度报告
IDRP	收益分配再投资计划
MER	管理开支比率
NAV	资产净值
可出租净面积	可出租净面积, 扣除公共区, 例如走廊、便利设施空间与建筑物内的管理层办公室的总楼面面积
p.a.	每年
物业管理公司	Axis Property Services
Q	季度
REIT(s)	房地产投资信托
令吉与仙	分别为马来西亚令吉与仙
SAC	伊斯兰教义咨询理事会
证监会	马来西亚证券监督委员会
证监会伊斯兰资金市场产品和服务指南/ICMPS指南	证监会于2022年11月28日颁布的伊斯兰资金市场产品和服务指南, 并可能不时修订
证监会上市房地产投资信托指南	证监会于2018年3月15日颁布的房地产投资信托指南, 并可能不时修订
SPT	与可持续性挂钩的融资具体绩效目标
Axis-REIT信托公司/信托公司	RHB Trustees Berhad, 作为Axis-REIT的信托公司
单位	由契约构成在Axis-REIT不可分割的权益
单位分拆	将原有一单位分拆为两个单位, 并已于2015年9月9日完成
单位持有人	单位的持有者
WALE	加权平均租约届满期

第十三届年度大会通告

兹通告Axis房地产投资信托（简称为“Axis-REIT”）第十三届年度大会（简称“AGM”）将于2025年4月24日（星期四）上午10时，在Ground Floor, Lobby 1 Crystal Plaza, No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan举行，议程如下：

普通事项

接纳Axis-REIT截至2024年12月31日财政年度的经审计财务报表连同其所附上的报告。

特别事项

考虑并酌情通过（无论是否经修订）下列决议案为Axis-REIT的普通决议：

普通决议一

提议更新授权以分配并发行不超过Axis-REIT已发行单位总数20%的Axis-REIT的新单位(简称“单位”), 以方便推行配售计划(简称“提议更新授权”)

“根据马来西亚证券交易所有限公司（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”）董事分配并发行新单位，以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金（简称“提议配售”），而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是此决议所发行的新单位，与之前12个月发行的单位累积数量，不超过Axis-REIT已发行单位总数的20%；

有关授权一旦获得更新，将持续有效直至以下其中一项情况发生：

- (i) 本次年度大会通过提议更新授权后，直至Axis-REIT下一届年度大会结束为止，届时该授权将失效，除非在该届年度大会上，单位持有人通过决议再次更新该授权；或
- (ii) 单位持有人在任何单位持有人大会上通过决议撤销或修改该提议更新授权，

以最先发生者为准；

在提议配售下所发行的新单位（简称“配售单位”）在分配并发行后，将在所有方面与原本存在的单位地位平等，惟配售单位将无权享有在其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行动与事宜（包括签署可能需要的相关文件）。”

第十三届年度大会通告

普通决议二

提议更新授权以分配并发行新单位, 供收益分配再投资计划(简称“IDRP”)用途, 借此提供Axis-REIT单位持有人选择, 将他们的收益分配再投资为新单位(简称“提议更新IDRP授权”)

“提议根据单位持有人于2011年7月26日召开及举行的单位持有人会议上批准的IDRP, 并在取得所需的批准后, 兹批准管理公司董事根据IDRP 不时按其绝对酌情权认为合适及符合Axis-REIT最佳利益的条款及条件分配并发行新单位、惟上述新单位的发行价将由管理公司董事于决定及公布的定价日(简称“定价日”)制定, 发行价不得较紧接定价日前5天的单位成交量加权平均市价(VWAMP)折价超过10%, 而5天的单位成交量加权平均市价在应用上述折价前应根据配息除权予以调整;

有关授权一旦获得更新, 将持续有效直至以下其中一项情况发生:

- (i) 本学年度大会通过提议更新IDRP授权后, 直至Axis-REIT下一届年度大会结束为止, 届时该授权将失效, 除非在该届年度大会上, 单位持有人通过决议再次更新该授权; 或
- (ii) 单位持有人于任何单位持有人大会上通过决议撤销或修改该提议更新IDRP授权,

以最先发生者为准;

在提议更新IDRP授权下所发行的新单位在分配并发行后, 将与原本存在的单位地位平等, 惟此配售单位将无权享有在有关单位分配并发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息;

特此授权管理公司董事与信托公司(均代表Axis-REIT行事)执行提议更新IDRP授权, 包括但不限于创建必要的新单位, 并拥有全权同意任何与提议更新IDRP授权有关的条件、修改、变动、安排及/或修订, 惟须在他们认为符合Axis-REIT最佳利益及/或相关监管机构所规定的前提下作出决定; 并进一步授权管理公司董事与信托公司(均代表Axis-REIT行事)执行、敲定、完成及采取一切与提议更新IDRP授权相关的必要行动与事项(包括签署可能需要的文件)。”

奉董事局命令

AXIS REIT MANAGERS BERHAD (200401010947 (649450-W))

Axis房地产投资信托的管理公司

Rebecca Leong Siew Kwan

特许秘书

(SSM PC No.202008000587) (MAICSA 7045547)

八打灵再也

2025年3月14日

第十三届年度大会通告

注:

- (1) 单位持有人有权出席任何单位持有人会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
- (2) 若单位持有人为公司法人，其正式授权代表有权出席会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
- (3) 若单位持有人是按1991年证券业（中央存票）法令定义的获授权代名人（简称“获授权代名人”），他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少1名代表（惟不超过2名）代表。
- (4) 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位（简称“综合账户”），而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
- (5) 若单位持有人委任2名代表，但未注明每名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- (6) 只有在2025年4月17日名列Axis-REIT存票人名册的存票人，方被视为单位持有人，有资格出席会议并投票，或委任代表代为出席及投票。
- (7) 代表委托书须由委任人亲自签署，或由其经书面正式授权的代表签署；若委任人为公司法人，则代表委托书须加盖公司印章，或由公司经正式授权的主管或授权人签署。
- (8) 代表委托书正本须完整填写并签署，并须于会议召开时间不少于48小时前，送达注册处，地址为：11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia。方为有效。传真件或电子副本恕不受理。

其他信息:

敬请浏览Axis-REIT企业网站（<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>），查阅单位持有人行政指南，以了解本次实体年度大会的更多详情。代表委托书亦可通过同一链接下载。

解释性说明:

普通事项

根据马来西亚证券监督委员会发布的上市房地产投资信托指南第13.18(b)条的规定，Axis-REIT截至2024年12月31日财政年度的经审计财务报表及其所附报告，在本次年度大会上提呈予单位持有人仅作讨论用途，因此本次年度大会的普通事项将不进行表决。

除了上述的普通事项，此年度大会没有执行其他的普通事项。

特别事项 – 普通决议一: 提议更新授权

- (a) 管理公司提议寻求单位持有人更新授权，以分配并发行不超过Axis-REIT已发行单位总数的20%，方便Axis-REIT透过提议配售来筹资。提议更新授权将赋予董事权利灵活地随时透过提议配售分配并发行新单位，而且有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是依据提议更新授权所发行的新单位，与之前12个月发行的单位，累积数量不超过Axis-REIT已发行单位总数的20%。
- (b) 管理公司董事局根据一般性授权实施配售计划，该授权已于2024年4月25日召开的Axis-REIT第十二届年度大会中获得单位持有人批准。根据该计划，共发行263,000,000个新配售单位，并于2024年11月18日在证交所上市。此次配售所筹得的款项，部分用于偿还Axis-REIT现有的银行融资（包括应付的融资成本），该等融资主要用于房地产收购，同时也为未来的投资提供财务弹性。
- (c) 有了此提议更新授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准发行新单位来筹资，因此避免延误与承担额外成本。管理公司可在有需要时灵活地通过提议配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹获的所得款项，在扣除估计开销后，可在董事绝对酌情下用作：
 - (i) 摊还Axis-REIT现有的银行融资（包括应付的融资成本）；
 - (ii) 未来投资；
 - (iii) 资本支出，包括发展成本；与
 - (iv) 营运资本用途。

第十三届年度大会通告

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分发及发行新单位供IDRP用途。提议更新IDRP授权将赋予董事更大的灵活性，使其能够根据IDRP，在其绝对酌情判断为适当且符合Axis-REIT最佳利益的条款和条件下，不时分发及发行新单位。惟前提是，上述新单位的发行价格须由管理公司董事于定价日确定，且不得较紧接定价日前5个交易日单位的成交量加权平均市价（VWAMP）折价超过10%。在应用上述折价前，该5日VWAMP须先根据除息调整。
- (b) Axis-REIT已将IDRP应用于2024年11月13日至2024年12月31日期间的末期配息（简称“2024年末期配息”），该配息已于2025年1月23日宣布（简称“2024年IDRP”）。若所有单位持有人选择将其2024年末期配息中可选择再投资的部分全数用于认购新单位，则根据2024年IDRP所发行的新单位总数将高达14,671,490个。根据2024年IDRP发行的新单位，将于2025年3月26日在证交所主板上市。
- (c) 根据2024年IDRP配合2024年末期配息所发行新单位所筹得的款项（扣除相关发行费用后），将按照下文第(d)项所述用途加以使用。
- (d) 有了此提议更新IDRP授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准发行新单位来筹资，因此避免延误与承担额外成本。如果在即将举行的AGM上获得更新IDRP授权，根据提议更新IDRP授权发行新单位所筹集的任何所得资金应用于以下目的：
 - (i) 资产增值举措，包括翻修和/或装修物业，以及为延长租赁地契物业和Axis-REIT组合的租赁期支付溢价/代价；与/或
 - (ii) 管理公司和信托公司认为合适并符合单位持有人最佳利益的任何其他目的。

个人资料通告

Axis REIT Managers Berhad，作为Axis-REIT的管理公司，致力于确保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。

本页特意留空。



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(在马来西亚法律下构成的房地产投资信托)

代表委托书

中央存管系统账户号码	持有Axis-REIT单位的数量

*我/我们 (个人/公司全名)

*身份证号码/护照号码/公司注册编号.....联系号码.....

电邮地址.....

地址.....

身为Axis房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”) 单位持有人特此委托:

全名 (大写):	身份证号码/护照号码	持有单位比例	
		单位数量	百分比(%)
地址:			
电邮地址:	联系号:		

*或如果他/她未能出席

全名 (大写):	身份证号码/护照号码	持有单位比例	
		单位数量	百分比(%)
地址:			
电邮地址:	联系号码:		

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2025年4月24日(星期四)上午10时, 在Ground Floor, Lobby 1 Crystal Plaza, No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan举行的第十三届年度大会 (简称“第十三届年度大会”) 或其任何续会, 并代表我/我们在会上发言和参与投票, 以考虑并酌情通过 (无论是否经修订) 下列普通决议:

表决说明

序号	决议	支持	反对
普通决议一	提议更新授权		
普通决议二	提议更新IDRP授权		

请在上表适当的格子打“X”, 以表达您表决的意愿。若未给予具体的表决意愿, 此代表可作出他/她认为适当的表决。

日期: 2025年.....月.....日。

单位持有人签名或盖上印章

*请删除不适合者。

- 注:**
- (1) 单位持有人有权出席任何单位持有人会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
 - (2) 若单位持有人为公司法人，其正式授权代表有权出席会议、发言及投票，并可委任不超过两名人士（无论是否为单位持有人）作为其代表，代为出席会议、发言及投票。
 - (3) 若单位持有人是按1991年证券业（中央存票）法令定义的获授权代名人（简称“获授权代名人”），他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少1名代表（惟不超过2名）代表。
 - (4) 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位（简称“综合账户”），而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
 - (5) 若单位持有人委任2名代表，但未注明每名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
 - (6) 只有在2025年4月17日名列Axis-REIT存票人名册的存票人，方被视为单位持有人，有资格出席会议并投票，或委任代表代为出席及投票。
 - (7) 代表委托书须由委任人亲自签署，或由其经书面正式授权的代表签署；若委任人为公司法人，则代表委托书须加盖公司印章，或由公司经正式授权的主管或授权人签署。
 - (8) 代表委托书正本须完整填写并签署，并须于会议召开时间不少于48小时前，送达注册处，地址为：11th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia，方为有效。传真件或电子副本恕不受理。

其他信息:

敬请浏览Axis-REIT企业网站（<https://www.axis-reit.com.my/investor/agm.php>），查阅单位持有人行政指南，以了解本次实体年度大会的更多详情。代表委托书亦可通过同一链接下载。

先折此封口

粘上邮票

Management Company of Axis Real Estate Investment Trust
Axis REIT Managers Berhad
c/o Boardroom Share Registrars Sdn Bhd
11th Floor, Menara Symphony
No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim
Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Malaysia

再折此封口粘合

www.axis-reit.com.my



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

备制者:

Axis REIT Managers Berhad (200401010947 (649450-W))

作为Axis-REIT的管理公司

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

电话: +603 7958 4882
传真: +603 7957 6881
电邮: info@axis-reit.com.my