



# 提升价值

2013年  
常年报告



# 提升价值

Axis Business Campus

估价:

翻新前 **47,000,000** 万令吉

翻新后 **68,000,000** 万令吉







# 目录

|     |                                 |     |               |
|-----|---------------------------------|-----|---------------|
| 02  | Axis-REIT的主要特点                  | 106 | 收入分配再投资计划详细说明 |
| 03  | Axis-REIT的架构                    | 110 | 企业社会责任        |
| 04  | Axis-REIT的焦点                    | 112 | 公司治理          |
| 06  | 主席献词                            | 120 | 审计委员会报告       |
| 10  | 董事局                             | 124 | 风险管理和内部监控声明   |
| 12  | 董事简介                            | 126 | 回教教义顾问报告      |
|     |                                 | 127 | 董事责任声明        |
|     | 管理公司报告                          | 128 | 财务报表          |
| 18  | 首席执行官致辞                         | 171 | 单位持有人统计       |
| 21  | 关于 Axis-REIT                    | 173 | 常见问题          |
| 24  | Axis REIT Managers Berhad's公司架构 | 177 | 词汇表           |
| 25  | 管理团队简介                          | 178 | 企业名录          |
| 34  | 财务审查                            | 180 | 投资者关系联络资料     |
| 49  | 遵从最佳实践                          |     |               |
| 51  | 回教教义合规报告                        |     |               |
| 53  | 房地产报告                           |     |               |
| 73  | CBRE 市场概况 2013                  |     |               |
| 82  | 资产增值计划                          |     |               |
| 88  | 产业管理报告                          |     |               |
| 90  | 业务发展报告                          |     |               |
| 92  | 投资者关系报告                         |     |               |
| 103 | 其他法定信息                          |     |               |

这份截至 2012年12月31 日为止的常年报告，是由 Axis-REIT 的管理公司 Axis REIT Managers Berhad (649450-W) 所编辑。我们虽已致力于确保资料的准确性，却不作任何明示或暗示的保证。本报告所提供的信息并非投资建议，信息接收人在凭藉这些资料作出任何决定前，应考虑征询独立意见。除非另有声明，所有货币皆以令吉为单位。此常年报告的编定日期为 2014年2 月。

# 关于 AXIS-REIT

Axis-REIT于2005年8月3日在马来西亚证券交易所有限公司上市，是首个根据修订后的《马来西亚房地产投资信托证券委员会("SC")指南》的要求宣布上市的房地产投资信托(REIT)。

2008年12月11日，Axis-REIT被重新分类为回教房地产投资信托。

本基金最初只有5项适中的产业组合，但如今已拥有31项产业，使其投资产业成长率在业内处于领先地位。在过去3年里，本基金已出售了2处资产并承诺于2013年12月26日出售第3处资产，以便将其资本收益返还给单位持有人。

Axis-REIT在巴生谷、柔佛、檳城、森美兰和吉打等地拥有多元化的产业组合，其中包括：

- 商用办公楼
- 办公楼/工业大楼
- 仓库/后勤中心
- 轻工业厂房
- 仓库零售设施

这些产业的主要租户包括许多已经租用Axis集团产业多年的跨国公司和本地上市公司。它们涉及到的领域涵盖物流、影像、医疗、家用电器、汽车、药剂、保险、保健、电子、资讯工艺、零售仓储、快速消费品(FMCG)、电信及健身业。

Axis-REIT的管理公司为Axis REIT Managers Berhad。

管理公司致力于通过以下六大管理原则，以达致长期可持续性的收益分派及稳定资本：

- 审慎的资本和风险管理；
- 可增进收益的资产购买；
- 卓越的投资者关系；
- 维持最高水平的企业治理；
- 积极主动的资产和租户管理；
- 人力资本开发。

**Axis-REIT**是全球首家上市的回教办公楼/工业类房地产投资信托基金。其产业组合在8年间已从5项资产增加为31项资产；管理资产规模从300,000,000令吉增长为1,620,000,000令吉。它是马来西亚市值超过1,000,000,000令吉的8大马来西亚房地产投资信托基金之一。

## 使命

通过产业组合不断成长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理和风险管理，同时保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。

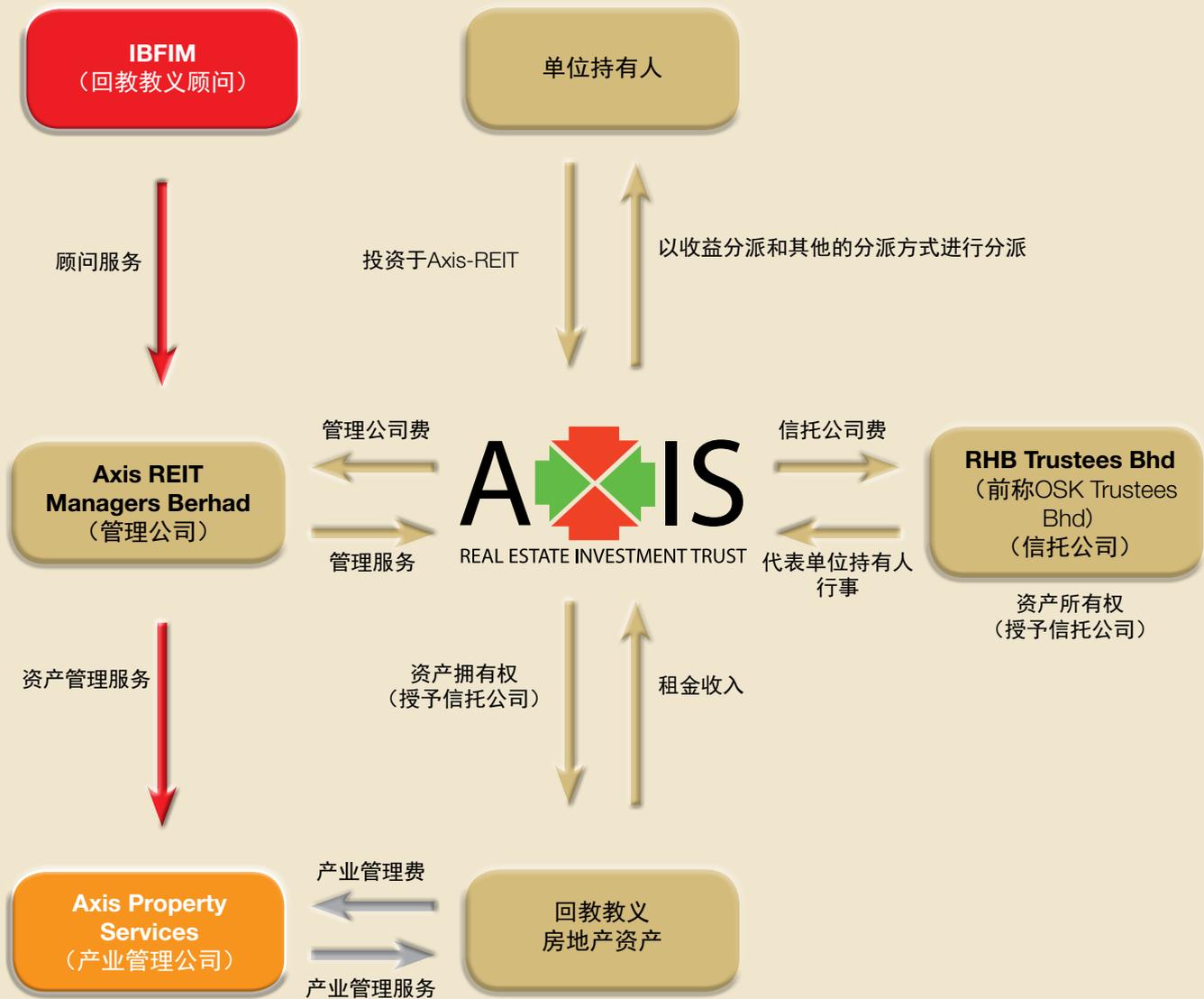
## 愿景

成功使Axis-REIT单位持有人的总回报率达到全球最成功房地产投资信托的业绩标准，继而成为回教投资者和非回教投资者的房地产信托投资的最佳选择。

# AXIS-REIT 的主要特点

|           |   |
|-----------|---|
| 基金类型      | 房地产投资信托   |
| 基金种类      | 收入及成长   |
| 基金使命      | 通过让产业组合不断增长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理和风险管理，同时保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。              |
| 基金愿景      | 成功使Axis-REIT单位持有人的总回报率达到全球最成功房地产投资信托的业绩标准，继而成为回教投资者和非回教投资者的房地产信托投资的最佳选择。    |
| 获准的基金规模   | 461,239,089 单位  |
| 市值        | 1,351,431,000 令吉  |
| 管理资产额     | 1,616,523,000 令吉  |
| 授权投资额     | 至少50%的基金资产总值在任何时候都必须投资房地产及/或单一目的的公司。  |
| 首次公开招股零售价 | 每单位1.25令吉   |
| 财政年结束日期   | 12月31日  |
| 分利政策      | 季度收入分派。<br>第1季度至第3季度 - 至少占本年度至今为止可分派收入的95%；以及<br>第4季度 - 至少为本年度至今为止可分派收入的99% |
| 借贷限制      | 最高为基金资产总值的50%。  |
| 重新估值政策    | 投资产业应每年由独立注册估价师重新估值至少一次。  |
| 最低初期投资    | 至少100单位   |
| 报价        | 马来西亚证券交易所有限公司主要交易版 (“Bursa Securities”)                                     |
| 证券交易所股票代码 | AXREIT 5106   |

# Axis-REIT架构



**18.50 仙**

每单位可分派收益

**2.23 令吉**

每单位净资产值 (NAV)

**31.38%**

资产净值溢价

(截至2013年12月31日)

**1,616,523,000 令吉**

截至2013年12月31日的资产总值

**9.07%**

平均资产净收益

流动资金增长 **94%** 达致

**104,000,000**

交易单位

# 2013年亚太房地产协会(APREA)最佳实践奖得主

新兴市场组别

**27,206,000 令吉**  
年度估值盈余

**3.99 年**

加权平均租赁届满期  
(按租金收入计算)

AXREIT 股票已列入

汤森路透(Thomson Reuters)、全球物业研究院  
(Global Property)、亚太房地产协会(APREA)

**(TR/GPR/APREA)**  
**综合指数**

“开启大门  
只需一根轻巧的钥匙”

Charles Dickens



尊敬的单位持有人，

本人谨代表董事局，欣然地提呈截止于2013年12月31日的 Axis-REIT 第九年度财务报告。

提升价值

本次的常年报告主题为“提升价值”。处于当今这一个通货膨胀的市道，物价已远远超出我们所预期支付的价格，因此董事局决定把该年度的收购计划展延，转为专注于提升我们现有的建筑以及出售我们其中一处较为陈旧的资产，以为本基金“提升价值”，从而使单位持有人获利。本报告的封面已揭示相关已开展的工程计划-把 Wisma Bintang 改造成一个蓬勃的现代化商业园以吸纳更多的新租户。此项转型计划的详情也已列入本报告之中。

爱迪生曾经说过：“想法的价值在于如何将其实践”。我要给予管理公司赞赏，因其独具把投资组合优化的眼光，进而把资产价格推向了新高。

## 尽管2013年遭遇了经济风浪，但我欣然向大家呈报Axis-REIT已再次实现了年度辉煌的业绩。

### 综述

2013年全球经济复苏；美国经济好转、欧洲的萧条阴霾消散、刺激措施驱动了日本经济，以及中国经济持稳。世界发达经济体的正面成长迹象表明了，相比2012年上半年（1H）的1.8%，2013年第三季（3Q）的全球贸易以2.7%更快的速度正在拓展。美国、欧洲、日本和中国共占全球国内生产总值（GDP）的53%、全球贸易的49%，以及东盟出口总额的40%；且这些国家的经济好转意味其将驱动全球需求，从而为马来西亚、新加坡、印尼和菲律宾带来经济效益。在2013年第三季度（3Q）和第四季度（4Q），东盟国家的出口有回升的趋势，继而大力推动了当地的经济。股票市场也出现了涨势及乐观信号，大部分股票在年末时录得历史新高价格。

随着首个合订证券型房产信托（Stapled REIT）-KLCCP在五月成功上市，马来西亚房地产投资信托（MREITs）在2013年上半年取得了最佳表现。随后更出现了一股由寻求收益以及在大选前转向防御和回避政治风险的投资者购买马来西亚房地产投资信托的狂潮。这使马来西亚房地产投资信托的股票写下历史新高价格，但另一边厢其收益差幅却前所未有的正在收窄。

然而，在美国联邦储备系统于2013年5月22日暗示将逐步撤回量化宽松（QE）政策后，全球经济形势出现了变化。10年期的马来西亚政府债券（MGS）收益率飙升至4.0%（升幅为+98个基点或bps），导致投资者抛售马来西亚房地产投资信托的股票。10年期的马来西亚政府债券持续疲软，使基金管理人无意问津予马来西亚房地产投资信托-基金管理人认为马来西亚政府债券与马来西亚房地产投资信托的收益差幅将一路走向300bps，并将录得7%的收益总值-这将致使马来西亚房地产投资信托在2014年上半年持续疲软。尽管Axis-REIT在陆续9年来都不懈努力地为单位持有人创造价值，但本次事故令我们无法幸免，我们的单位价格首度受创，致使投资者的年度总回报率萎缩了0.5%。

今年，所有的目光都集中在美联储于2014年逐步实施的（量化宽松政策）撤回方案，及其对我国债券市场以及隔夜政策利率（OPR）的走势造成的影响。业界认为，一旦美联储的撤回方案被市场接受且债券收益率持稳，马来西亚房地产投资信托（MREIT）将于2014年下半年复苏过来。

迈入2014年，备受关注的马来西亚国内生产总值（GDP）预计将上扬至5%，这有赖于国内实施的财政整顿和改革，以及出口贸易在复苏后成为了2013年年中尚处于收缩状态的往来账户盈余的支柱。此外，在经济转型计划（ETP）下开展的重大基础设施和投资项目以及马来西亚国家石油公司的资本开支计划（或称capex）也正巩固着国内各个增长目标。尽管如此，我们仍需对预计飙升至3.5%的通胀有所警惕，因其可牵动隔夜政策利率（OPR）的调高。

尽管2013年掀起了金融波动，但我欣然向大家汇报Axis-REIT已再次实现了年度辉煌的业绩。

本年度我们首次没踏足收购市场，而是专注于提升我们的产业组合，把较为陈旧的资产改造成现代化建筑，旨在吸引更优越的客户以获取更高的回报。

籍此，我们也将出售首次公开募股（IPO）中的Axis Plaza，理由是此处资产已完善发展，管理公司已无法为其增值以调高租金。完成出售后，单位持有人将获得特别免税的2.37仙收益分派，并将于2014年次季（2Q）获得支付。我们觉得遗憾的是，此项交易无法于2013年内完成，以让单位持有人在2013年获得丰收的20.87仙股息。我们一贯所秉持的经营理念是把单位持有人视作为资产拥有者之一，每当出售资产后获得的利润必与他们共享。

此外，本基金透过在投资产业组合中录得27,200,000令吉的公允价值变动收益，再次为我们单位持有人手上的资产增值，亦同时让基金所投资的产业展现出其强大的收益潜能。

通过2013年收益分派再投资计划（IDRP）发行及上市的4,721,868个新单位，Axis-REIT的基金规模已从456,517,221个单位增至461,239,089个单位。开展了两次的收益分派再投资计划均获得了令人鼓舞的85%平均认购率。自2011年以来，我们共开展了四次的收益分派再投资计划。

有迹象显示跨国公司和新加坡公司已逐渐将他们的营运单位撤离新加坡和中国并迁入柔佛和檳城的工业中心。我们正伺机把相关的建筑列入我们现有的资产组合。管理公司已表示将于2014年重启我们的收购计划，因资产价格经市场降温措施后已降至更为合理的价位。

我们也因此而乐观地认为，有鉴于表现令人满意的现有Axis-REIT投资组合，结合其积极的资本管理、现有物业的资产提升和租户管理策略，以及其追求品质的收购行动，本基金将能够在来年维持其现有的业绩。

# 主席献词

## 我们第二份回教债券的发行

Axis-REIT在2013年发行了第二份回教债券。2013年8月15日，我们宣布基金已通过其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 成功发行了面价1.55亿令吉的回教债券，而Axis-REIT组建该公司的目的是推动建立起面价3亿令吉的回教债券计划。这些回教债券拥有5年和7年的期限，分别拥有4.13%和4.18%的混合年贷款率（blended annual financing rate）。

这样一来，我们60%的债务已转为固定利率。另40%则为流动债务。

## 单位持有人的分利

管理公司的董事局欣然地向大家呈报，今年已经支付或可支付的可分派收益为84,903,000令吉：

- i) 第一批中期收益分派为每单位 4.50 仙，支付于2013年6月13日。
- ii) 第二批中期收益分派为每单位 4.60 仙，支付于 2013 年8月30日。
- iii) 第三批中期收益分派为每单位 4.70 仙，支付于 2013年12月13日。
- iv) 最后一批收益分派为每单位 4.70 仙，可支付于 2014年2月28 日。

换言之，这相当于18.50仙的年度每单位收益分派。

## 单位持有人出席年度股东大会

第1次单位持有人会议于2013年4月30日举行。

本次股东大会的议程是要批准经审核的2012年度财务报表以及分配再投资计划（IDRP）的续期动议。上述动议都一致获得通过。

其次，管理公司在股东大会上寻求单位持有人批准增发高达90,762,819个新单位及扩大相关基金规模；以及分配高达2百万个新单位以支付管理公司的管理费及扩大相关的基金规模。

我欣然地向大家呈报，所有寻求批准的动议均获得单位持有人一致通过。

## 企业治理进入核心阶段

### 企业治理继续成为焦点

董事局继续专注于加强我们的企业治理和教育。管理公司的内部审计师Baker Tilly Monteiro Heng于2013年10月21日为所有董事和高层管理人员安排了一次关于‘公司条例草案的拟议修正案’的培训。

我欣然地为大家宣布，在2013年，Axis-REIT再次获得亚太房地产协会(APREA)新兴市场组别中的最佳实践奖，以及如下五个奖项：

- 新兴市场 - 市场资料披露组别奖
- 新兴市场 - 会计和金融报告组别奖
- 新兴市场 - 产业组合业绩报告组别奖
- 新兴市场 - 企业治理类别奖
- 国家大奖 - 马来西亚最佳提交意见书

Axis-REIT已经连续四年获得亚太房地产协会（APREA）的认可，成为一个高水平的企业治理和最佳实践的基金。我们与亚太房地产协会（APREA）的互动加强了本基金的区域性曝光度，为Axis-REIT及其管理公司带来前所未有的好处。

### 马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)

在监管方面，本管理公司自2010年发起马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 组建期间持续显示出行业领袖力。

我很高兴地告诉大家，我们的首席执行官Dato' Stewart LaBrooy，在2013年12月举行的协会年度股东大会上再次当选为协会的领导人。该协会不断壮大，已经有16名成员，其中15名属于马来西亚房地产投资信托的管理公司。

### 企业社会责任 (CSR)

Axis-REIT继续开展其企业社会责任的项目，这些项目是针对马来西亚孤儿院、学校以及家庭的永续性项目。

在2013年，本基金向马来西亚证券交易所举办的KL Rat Race 2013跑步竞赛捐赠了18,000令吉。本基金亦耗资 93,900 令吉修补位于巴生Jalan Langat 的雪兰莪州及联邦直辖区弱智学校 (SAMH) 破旧的西座建筑。我们的企业社会责任 (CSR) 计划将继续专注于能够为接受捐赠者带来长期利益的永续性项目。

### 鸣谢

Axis-REIT 的成功应归功于各方的努力。

首先我想感谢董事局的各位同仁，感谢他们在过去一整年不断提出建议以及所作出的贡献。

我还要感谢管理层，正是他们的出色工作才能让公司取得持续的骄人业绩，考虑到当前的市场环境，2013 年的业绩尤为突出。正是他们的努力工作和所奉献的精神，让 Axis-REIT 被公认为当前马来西亚业绩最佳的房地产投资信托基金之一。

最后，我想要感谢我们的租户（或者称之为我们的客户）以及我们的业务合作伙伴，感谢他们在过去几年对我们的支持。我还要感谢媒体朋友们，感谢他们对基金以及整个房地产投资信托行业的报道。

感谢我们所有的单位持有人，感谢您们一直以来给予我们的信任和信心。

## 我们承诺将在来年继续努力工作，再创辉煌。

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

主席

2014年 2月21日

# 董事局



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

**2. Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**  
非独立执行副主席



**3. Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy**  
首席执行官/执行董事



**4. Stephen Tew Peng Hwee**  
非独立非执行董事



**5. Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar  
Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor**  
独立非执行董事



**6. Alvin Dim Lao**  
非独立非执行董事



**7. Mohd Sharif Bin Hj Yusof**  
独立非执行董事



**8. Leong Kit May**  
财务总监/执行董事

# 董事简介

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

独立非执行主席

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin, 78岁, 马来西亚公民, 于2007年8月10日受委成为 Axis REIT Managers Berhad董事局的独立非执行董事。2007年9月18日, 他被委任为董事局主席, 随后在2007年10月 23 日受委为审计委员会主席。他也是提名委员会的成员。Tunku Shahabuddin凭籍他在多个跨国公司内扮演的不同角色, 于国内行政及商业领域建立起范围广博的傲人事业。

从贝尔法斯特女王大学毕业并获得经济学理学士学位后, Tunku Shahabuddin在Esso (M) Ltd担任经济师。

后来他进入金融行业, 在马来西亚银行集团内部的一家财务公司担任经理职务。他自主创业后, 业务涉及制造业、生产、贸易、建筑业、金融服务和资讯工艺行业等等。目前他是 Strateq Sdn Bhd (之前称为 Kompakar Inc Berhad) 和 Strateq Systems Sdn Bhd (之前称为 Kompakar eSystems Sdn Bhd) 的执行主席。他也在 Iris Corporation Berhad 董事局任职。

Tunku Shahabuddin现在是Berjaya Assets Berhad、Jotun (M) Sdn Bhd和 DHL Worldwide Express (M) Sdn Bhd几家公司的主席。Tunku Shahabuddin 曾是国立科技产业研究院 (NISIR), 如今称为SIRIM的创始会员。他是雪兰莪赛马会前主席, 现在担任赛马会国际关系部主席。他领导马来西亚澳洲商业局工作19年, 现在是该局的终身荣誉主席。Tunku Shahabuddin担任马来西亚汽车协会会长长达 23 年之久, 他也是国际旅游联盟亚太区总裁、马来西亚加拿大商业理事会监管董事会成员, 以及马来西亚南南协会 (MASSA) 前委员会成员。1972年, 他被指派为澳洲荣誉总理事长。

Tunku Shahabuddin曾获得无数荣誉头衔, 包括Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) - 这是由登嘉楼州颁发的最高荣誉头衔, 以及由森美兰州最高统治者颁发的 Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) 头衔。Tunku Shahabuddin 是 2000 年“澳洲贸易委员会国际大奖” (Austrade International Award 2000) 得主 - 这是在澳洲出口表彰大会 (Australia Export Award) 上颁发给对澳洲国际贸易业绩有杰出贡献的, 以澳洲以外地区为基点的外籍人士的奖项。在 2002 年, 他因对马澳关系的贡献获得了澳大利亚总督的表彰, 指派为澳大利亚勋章 (Order of Australia Award) 综合部的荣誉官员 (Honorary Officer (AO))。

## **Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah**

非独立执行副主席

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Abdullah, 54 岁, 挪威籍, 自2005年3月15日起担任Axis REIT Managers Berhad的非独立非执行董事。2007年9月18日, 他再次受委成为非独立执行副主席。

他于1980年毕业于瑞典哥德堡大学化学系, 1981年获得挪威奥斯陆大学市场营销文凭。1985至1993年间, 他成为了 Jotun Powder Coatings (M) Sdn Bhd 的董事总经理。

1989年, 他开始与跨国公司APV Hills & Mills 合作开发租赁项目。1992年, 他与Stephen Tew Peng Hwee和其它投资人组建团队, 建造了Crystal Plaza。随后他又开发了Axis Business Park、Axis Plaza和 Menara Axis, 所有这些项目在Axis-REIT上市后都成为了核心投资组合。

目前, 他是管理公司董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他也是众多从事产业开发和产业投资的私人公司的董事。自1999年以来, 他就一直担任为Axis Development Sdn Bhd ("ADSB")的董事。

## **Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy**

首席执行官/执行董事

Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy, 62岁, 马来西亚人, 自2004年10月25日起一直担任为Axis REIT Managers Berhad的董事, 并于2005年3月22日接受管理公司董事局的委任担任执行董事一职。2007年9月18日, 他再次被任命为首席营运员 / 执行董事。2008年8月5日, 他被重新委任为首席执行官/执行董事。

他毕业于谢菲尔德大学, 并在1973年获得工程学(荣誉)学士学位, 以及在1974年获得商业研究硕士学位。他目前是马来西亚工程师协会成员之一。

在1995年加入Axis Equities Sdn Bhd (Axis Development Sdn Bhd 的大股东) 之前, 他曾在马来西亚工业部门担任高管一职20多年。在该公司任职期间, 他负责管理集团两大建设和租赁项目, 并在ADSB设立了产业管理部门。他也负责领导该集团所拥有房地产的资产和租赁管理部的工作。

2003年11月, 他发起了一个项目, 物色ADSB一般股东拥有的合适产业, 用以向马来西亚第一家房地产投资信托注资。该项目于2005年8月3日完成, Axis-REIT在马来西亚证券交易所主板上市。除了担任首席执行官, 他还负责监管Axis-REIT的收购策略、投资人关系以及公共关系。他也是执行委员会的成员之一。

他是亚太房地产协会(APREA)的董事会成员, 该协会代表并推动亚太地区房地产资产类别的发展, 为房地产行业中的供应商和资本用户的行业机构。他还担任马来西亚房地产投资信托管理公司协会(MRMA)主席, 是他发起了这个协会组织, 在与监管单位和财政部沟通中为马来西亚房地产投资信托发言, 提出行业变革, 促进产业发展。

2012年12月11日, 他在雪兰莪州苏丹殿下67岁诞辰上受封Darjah Kebesaran Dato'- Sultan Sharafuddin Idris Shah (D.S.I.S), 并获得Dato'的头衔。他是区域性传统房地产投资信托和回教房地产投资信托的著名演讲者, 屡次受邀前往新加坡、香港、纽约、伦敦、沙特阿拉伯、菲律宾和马来西亚发表论文。

Dato' Stewart LaBrooy也是众多从事产业顾问、产业开发和产业投资的私人公司的董事。

## **Stephen Tew Peng Hwee**

非独立非执行董事

Stephen Tew Peng Hwee, 52岁, 马来西亚人, 于2004年10月25日受委进入董事局, 担任 Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行董事。

Stephen于1982年毕业于英国营销学院(I.M.), 之后开始担任房地产代理; 如今, 他也拥有了自己的房地产代理公司 Hectares & Stratas。1998至2004年间, 他曾经担任过马来西亚地产中介协会会长, 及大马估价师及房地产经纪局理事会成员。

过去20年来, 他与其他投资者携手合作, 专为投资收益而建造了许多让跨国公司租用的大楼。1992年, 他与Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 和其它投资者组成团队建造了Crystal Plaza。随后, 又兴建了Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis, 这些大厦在Axis REIT上市后成了核心组合资产。Stephen现在是董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他还是众多私人投资控股公司的董事。

# 董事简介

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

独立非执行董事

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor, 45 岁, 马来西亚人, 于2006 年11月20日受委担任 Axis-REIT Managers Berhad 的独立非执行董事。他也是薪酬提名委员会主席以及提名委员会的成员。

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor 或被亲切地称为Datuk Seri FD Iskandar, 是Glomac Berhad 的集团常务董事/首席执行官, 这是一家2000年6月在马来西亚证券交易所主板上市的产业公司。

Datuk Seri FD Iskandar就读于江沙马来学院 (MCKK), 稍后获得澳洲昆士兰大学法学学位, 之后又获得商业管理硕士学位。

毕业后他在澳洲执业做律师, 随后回到马来西亚, 加入Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (KPS)并担任该公司的企业管理人。1992年, 他离开KPS, 随即加入Glomac并担任该集团业务开发部门的总经理, 在企业内一步步获得晋升。1997年2月, 他受委加入Glomac Berhad 董事局。

除了担任多家私人有限公司的董事, Datuk Seri FD Iskandar也是Media Prima Berhad的副主席, 这家公司是东南亚最大的媒体集团, 在马来西亚拥有 4 家私人电视台、电台、平面媒体、新闻媒体、户外广告公司和其它产业。他也是新海峡时报集团有限公司 (New Straits Times Press Berhad) 的董事, 该公司是3大报章和众多杂志的出版商。新海峡时报是亚洲最早创建的报纸之一, 有超过160年的历史。Datuk Seri FD Iskandar是第一家在马来西亚股票交易所上市的房地产信托公司 Axis REIT Managers Berhad的董事局成员。近期, 他也受委为马来西亚电讯有限公司 (Telekom Malaysia Berhad.) 的董事, 这是一家综合资讯和通讯的集团, 在国内提供领先的宽频服务。

目前, 他也是马来西亚房地产和房屋开发商协会 (REHDA) 副会长, 刚卸去该协会雪兰莪分会会长职务。他是马来西亚澳洲商业局 (MABC) 现任副主席, 也是马来经济机构组织 (GABEM) 雪兰莪分会会长 - 这家机构旨在促进马来人在本国创业。他还是促进业务特别工作组 (PEMUDAH) 的联合主席, 也是PEMUDAH雪兰莪集团成员之一。他更是创办马来西亚产业机构 (MPI) 的其中一位董事, 该机构是马来西亚政府与私营部门之间成立的一家合伙企业, 旨在为世界各地的外国人促进产业投资和所有权相关事务。

他现在是马来西亚澳洲商业局 (MABC) 副主席, 也是马来经济机构组织 (GABEM) 雪兰莪分会会长-这家机构旨在推动在本国马来人之间加强创业。他还是促进业务特别工作组集团 (PEMUDAH) 联合主席, 也是PEMUDAH雪兰莪集团成员之一。

凭借自己在产业开发行业20多年的经验和广博的专业知识, 他在国内外同行之间享有很高的威望和声誉。他经常受邀出席各大论坛、研讨会和大型会议, 担任演讲嘉宾, 提供自己的见解和观点, 分享自己宝贵的经验财富。多年来他在国内外就马来西亚产业市场发表演讲。他在2012年获颁马来西亚房地产业商业大奖以及在2013年获得东盟商务理事会颁发的产业卓越奖。2013年年中, 他亦获得了马来西亚亚太创业颁发的房地产创业大奖。

## **Alvin Dim Lao**

非独立非执行董事

Alvin Dim Lao, 42 岁, 菲律宾人, 2011年12月30日受委成为Axis REIT Managers Berhad董事局非独立非执行董事以及审计委员会成员之一。

他毕业于西澳洲大学, 获得资讯工艺及统计专业学士学位, 后来获得麻省理工大学斯隆管理学院商业管理硕士学位。在担任D&L Group的财务总监之前, 他在新加坡国家电脑局任职, 之后还被借调到最高法院工作。

目前, 他分别在菲律宾股票交易所上市的企业D&L Industries Inc.内担任财务总监和执行副总裁以及在Chemrez Technologies Inc. 内担任财务总监。Alvin也是LBL Industries Inc.的财务总监。他负责 LBL Industries 产业组合的融资、开发和租赁工作。他还负责监管货币对冲、投资、行政、会计、法务和人力资源部门的工作。他也在 D&L 集团旗下所有公司的执行委员。

他是马尼拉多家私人公司的董事。

## **Mohd Sharif Bin Hj Yusof**

### **独立非执行董事**

Mohd Sharif Bin Hj Yusof, 74岁, 马来西亚人, 2007年8月10日成为Axis REIT Managers Berhad董事局独立非执行董事, 也是Axis REIT Managers Berhad 审计委员会的成员, 以及提名委员会的主席。他更是一名高级独立董事。

Mohd Sharif 是英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员, 他的职业生涯横跨企业融资和会计两个领域。1967至1971年间, 他受雇于雪兰莪州政府; 1972至1973年, 他在 Anglo Oriental Sdn Bhd 担任高级会计师; 1973至1977年, 他加入 Bumiputera Merchant Bankers Berhad, 担任企业融资员。之后他加入Manulife Insurance Malaysia Berhad (前称 British American Life & General Insurance Company Berhad), 担任高级副总裁和公司秘书长长达12年。

目前他在下列上市企业董事局任职: Ireka Corporation Bhd、Atlan Holdings Berhad 以及 AYS Ventures Berhad。

他也是Setia Raya Sdn Bhd的董事, 这是一家于1989年成立的家族企业。

## **Leong Kit May**

### **财务总监/执行董事**

Leong Kit May, 37岁, 马来西亚人, 自2011年11月15日以来由管理公司的董事局任命为执行董事。

她于2006年加入Axis REIT Managers Berhad并于2008年8月5日她擢升为公司财务总监。她所引导的项目旨在将Axis-REIT 打造成为全球第一家回教办公楼/工业房地产投资信托基金。

Kit May毕业于澳洲皇家墨尔本理工学院 (RMIT) 并获得商业 (会计) 学士学位, 是马来西亚会计师协会 (MIA) 和澳洲特许执业会计师公会 (CPA Australia) 的成员。

她主导公司的财务部、法律与规管部, 以及人力资源部, 管理着Axis Real Estate Investment Trust, 负责财资、股本及资本管理、基金和公司的财务呈报与合规事宜, 以及人力资源管理事务。凭籍其在回教融资和资本管理的广博知识, 她也常被邀请作为相关研讨会和会议的主讲者。

在2012年, Kit May 率领Axis-REIT开展了首个价值为3亿令吉的回教中期票据 (“回教债券”) 发行计划。共两批面值为1.1亿和1.55亿令吉的5年期、7年期和10年期的回教债券分别于2012年和2013年发行。

在加入Axis REIT Manager Berhad之前, 她于2001至2006年期间曾在UOA集团公司服务, 并专注于产业开发、建筑和投资领域相关的工作。2005年, 她协助UOA REIT上市。在这之前, 她曾任职于永安会计师事务所 (Ernst & Young), 并在那儿掌握了审计与会计方面的技能。





# 管理公司 报告

- 18 首席执行官致辞
- 21 关于Axis - REIT
- 24 Axis-REIT Managers Berhad公司架构
- 25 管理团队简介
- 34 财务审查
- 49 遵从最佳实践
- 51 回教教义合规报告
- 53 房地产报告
- 73 CBRE市场纵览2013
- 82 资产增值计划
- 88 产业管理报告
- 90 业务发展报告
- 92 投资者关系报告
- 103 其他法定信息

# 首席执行官致辞

“买一支您认为股市关了10年之后还存在价值的股票，那您将无比的开心。”

沃伦·巴菲特 (Warren Buffet)



致单位持有人，

我一向以来都是巴菲特的忠实粉丝并苟同他的价值投资法。秉持创造股东价值的原则乃巴菲特投资法则里的核心战略。以上我所引述的巴菲特金句非常契合予今年年报的主题-“提升价值”-意即不论市场如何发展，我们只做对投资者有利的抉择。

且让我为大家详细解说。

2013年年初我曾说过，我们会在该年内收购总值444,000,000亿令吉的资产。尽管我们已经竭尽全力地多番尝试，但该项承诺始终无法兑现；为此，我向诸位致以万二分歉意。2013年上半年可说是马来西亚房地产投资信托(MREIT)有史以来表现最好的一段时期。所有的马来西亚房地产投资信托的股价都创下了新高，Axis-REIT单位价格在2013年5月21日一度攀升至4.02令吉。马来西亚房地产投资信托居高不下的股价致使投资者的收益跌至新低点，有些房地产投资信托甚至只能给予低于5%的收益率。

收益差幅收窄导致我们在与卖家协商时，卖家把资产的价格提高。他们认为我们很乐意妥协于低收益率，但事实并非如此，该收益率已远远低于我们的内部目标。

与其冒险添购新产品组合及承担潜在的回报风险，我们把重点转移到成本控制、资本管理、商讨利益更高的续租租金，及专注于我们的资产增值措施(AEI)。因此，我们决定了不购置新资产，而是专注于提升现有的产品组合，直到资产价格稳定下来后再启动我们的收购计划。

我们的2013年核心资产增值措施是要提升前称为Wisma Bintang的Axis Business Campus (ABC)。我们为这处楼龄30年的资产融入了新颖的设计和设施，将其转型为现代化建筑以迎合客户的新需求。在封面内页，您可看到该处资产转型后的照片，而其他更多的详情则收录在物业报告里面。

我们的努力换来了成果，Axis Business Campus经过1年的翻修后蜕变成如今宏伟壮观的建筑！我乐观地认为，我们今后收到的租金将是以往租户支付的3倍之多。

在2013年，我们也为Axis Business Park Block-C这一处楼龄15年的资产拟定了翻新计划，准备将其提升为具备时下最新设施的现代建筑。翻新工程将于2014年第一季(1Q)动工。除此，我们第三个正在考虑的计划是要把Wisma Academy Parcel和The Annex 提升成为迎合专属行业特别用途的建筑，以满足他们的业务需求。

另外，我们要讨论一下关于单位价格在2013年的表现。对于马来西亚房地产投资信托（MREIT）而言，2013是动荡的一年。据我们所观察，单位价格从年头的3.13仙涨至2013年5月的4.02仙，当时的单位是以高于我们净资产值70%的溢价进行交易。市场上的流动资金充裕，加上谋求收益的投资者陆续购买单位，让我们的单位价格录得新高。

然而，在美联储宣布第三次量化宽松计划时，大量的资本迅速从亚洲市场撤离，投资者陆续抛售股票以谋取利益，致使房地产投资信托受重挫。Axis-REIT也无法幸免，单位在年尾的价格甚至比年头更低，该年的收益全都付诸东流了。

事后，我们以6.5%的传统收益率进行交易。同年，我们也巩固了业务基础且制定了新的发展目标，并将于2014年购置新物业以扩展我们的产品组合。6.5%的收益率足以重新启动我们的收购计划。

尽管我们的收购行动放缓了一年，但管理公司已拟定了好几个方案以提高基金的表现。让我们重温2013各个重点事项。

## 2013年重点事项

### 财务表现

- 总收入较去年同期增长了6%，从133,000,000令吉增至141,000,000 亿令吉。
- 净物业收益（NPI）较去年同期增长了7%，从113,000,000令吉增至121,000,000 亿令吉。
- 核心物业组合的每单位可分派收益（DPU）较去年同期增长了7%，从17.30仙增至18.50仙。
- 认可的重估净收益为27,200,000令吉。截至2013年12月31日，Axis-REIT的资产总额为1,600,000,000令吉。
- 每单位的资产净值（NAV）由2.17令吉增至2.23令吉。
- 截至2013年12月31日，资本负债（gearing）从34.55%降至32.66%。
- 截至2013年12月31日，股票以31.38%的溢价（premium）交易。
- 单位持有人的基金首次突破1,000,000,000令吉大关。

# 管理公司报告

## 积极的资本管理

- Axis-REIT的资金来源更趋多元化，债务还款期通过2013年8月15日发行的面值155,000,000令吉、每年分别为4.13%和4.18%的固定混合利率的5年期和7年期回教债券获得展延。
- RAM Rating Services Berhad继续给予我们首个回教债券AAA的评级。
- 成功完成了2项收益分派再投资计划 (IDRP)，单位持有人把所分派的收益转换成投资单位，认购率达85%。募集的资金达15,600,000令吉。

## 具规范的增值型提升计划

- 23,000,000令吉完成了Wisma Bintang的提升项目。获准为物业额外建造一座60,000平方尺的建筑。
- 已开始为Axis Business Park Block-C的重大升级工程做规划，该工程将于2014年2月动工。
- 正要完成Wisma Academy Annex的设计工作，然后呈交给地方政府审批。

## 积极的投资组合管理

- 经过对投资组合的一番战略性审查，公司于2013年12月签署了价值3400万令吉的买卖合同出售 Axis Plaza 后获得了1100万令吉的收益，并以每单位2.37仙作为特殊免税收益分派，拟定于2014年次季（2Q）支付。
- 在2013财年，继之前的租金合约期满后，实现了正面的8%租金调升。
- 截至2013年12月31日，投资组合达成94.87%的出租率。同年，Wisma Bintang为进行翻新工程而被空置。
- 完成实施基于云技术（Cloud）的新型物业及会计软件-Yardi Voyager，负责处理基金的日常运作事务。该系统兼容商品及服务税（GST）条例。

## 殊荣和法规遵从

- Axis-REIT连续四年荣获2013年亚太房地产协会 (APREA) 新兴市场组别的最佳实践奖。
- 管理公司遵循资本市场及服务法令 (CMSA) 的最新规章，并获得证券事务监察委员会发出的基金管理执照。

新的一年充满新的挑战—政府废除了津贴导致国民面对电费、运输费和必需品的涨价苦恼。2015年落实的消费税 (GST)，以及刚施行的个人资料保护法 (PDPA) 使我们必须投入更多的精力以遵循新颁布的法令。尽管如此，我欣然地向诸位宣布，公司已经做好准备面对一切的挑战并在来临的一年里实现所有的承诺。

**我谨此代表管理公司向诸位Axis房地产投资信托(Axis-REIT)的单位持有人呈上截至2013年12月31日的公司报告以及经审计后的财务报表。**

此致

**Dato' George Stewart LaBrooy**  
首席执行官/执行董事

## 关于Axis-REIT

Axis-REIT是一项按照契约成立的房地产投资信托基金，并主要受到证券法令（即《证券事务监察委员会法令》第2(1)条文所规定）、证券事务监察委员会的房地产投资信托基金指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存管规定及税收法律与规定（统称为“适用的法律和规定”）的管制。

作为管理公司的 Axis REIT Managers 及作为 Axis-REIT 信托公司的OSK Trustees Bhd（现称为RHB Trustees Berhad），已在2005年6月15日签署成立Axis-REIT的契约，该契约已在2005年6月16日向证券事务监察委员会（SC）注册。随着于2008年12月11日成功将Axis-REIT转换为回教房地产投资信托基金，管理公司及信托公司已签署日期为2009年4月3日的修正及重列契约-该契约已修改并简化，以遵守证券事务监察委员会的回教房地产投资信托基金指南。该契约随后于2011年12月15日的补充契约中作了补充。2013年11月28日，管理公司与信托公司签署了第三份的主要契约，以整合过往所有的修订条款和证券事务监察委员针对房地产投资信托的（截至2012年12月28日的）指南，以及马来西亚证券交易所于2013年11月15日修订的上市需求。

契约的法律效力约束早于契据所诉，直至Axis-REIT成立999年期满为止期间的任何情况。

成立Axis-REIT的主要目的是为了拥有并投资商业地产、办公楼及办公/工业房地产。本基金的主要目标是：

- (a) 为单位持有人提供稳定及不断增长的收益分派；以及
- (b) 让基金的每单位净资产值（NAV）实现长期增长。

### 我们的竞争优势

自Axis-REIT于2005年8月3日在马来西亚证券交易所上市以来，管理公司已为单位持有人带来不断增长的收益分派及强劲的单位价格表现。这一势头建立于一项重点关注创新及透明度的良好策略。

我们的优势在于依照以下原则办公的管理团队：

拥有  
+  
管理  
+  
维护  
+  
提升

我们聘用了秉持卓越企业文化的内部基金资产管理团队，以全面掌管财务及资本管理、业务发展、投资者关系、资产提升措施、设施管理、租赁与工程项目管理的一切事务。过去三年的时间让我们的设施管理团队日益壮大，我们更不时招募人才以期将自身定位为世界级物业管理公司。

我们的重点任务是在收入管理中管理空置率及租金；在开支管理中管理建筑效率、能源消耗及第三方供应商；在设施管理中管理投资组合中楼宇的维护及工地员工；在租户关怀中管理租户挽留及满意度；以及最后在项目管理中管理投资组合中的所有提升项目。这一工作重心，让我们能够从我们的有机增长中提升基金回报率。

投资组合的增长将提高单位持有人的收益分派，同时提供更新面貌的物业投资组合。2013年的表现表明管理公司致力于继续实现基金的卓越表现。

### 稳定性

Axis-REIT是于马来西亚证券交易所上市的规模最大的办公楼/工业房地产投资信托基金公司，所管理的产业空间多达5,464,124平方尺，涵盖31项物业及5种资产类型。我们的资产地理位置优越，租户来源多样、素质高且业务趋向多元化。投资组合的加权平均租约到期年限(WALE)为 3.99年(按面积计算)，这有助于降低信托基金所承受的风险。我们在此领域依然是市场领跑者，并为所有单位持有人带来稳健成长的利益。

# 管理公司报告

我们的成功得益于管理公司的六项核心管理原则：

- 审慎的资本管理和风险管理；
- 收益增生的资产购买；
- 卓越的投资者及媒体关系；
- 高水平的企业治理；
- 积极主动的资产管理和租户管理；以及
- 人力资本开发

作为马来西亚唯一的回教办公楼/工业房地产投资信托基金，我们的投资者来源广泛，大部分投资者为本地机构和回教教义基金。由于外资参与较少，因而能为基金带来更为稳定及波动较少的价格表现。

## 市场领导力

管理公司对基金在以下领域的领导力倍感自豪：

- 持续为单位持有人提供陆续增长的年度收益分派及强劲的总回报率。
- 发起成立马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会（MRMA），目前其成员达16个，其中15个为MREITs管理公司。Axis-REIT 首席执行官 Stewart LaBrooy 连续第三年获选为主席。
- 拥有一个信息非常全面及更新的网站。
- 是唯一一家已成功为单位持有人获取利益而开展创新的收益分派再投资计划（IDRP）的马来西亚房地产投资信托基金（MREIT）。
- 连续四年获得亚太房地产协会（APREA）最佳实践奖，充分展现出企业治理方面的领导力。
- 为亚太房地产协会执行理事会成员，并参与委员会与区域的活动。

## 我们的策略方针

Axis-REIT于2013年8月3日举行基金成立8周年庆。自成立以来，我们已成功拓展基金的规模及提高其盈利。我们以明确的策略规划继续引导基金会，迈向清晰的目标而出发。我们必须意识到目前资本市场仍持续着波动现象，我们要警惕并且能够预测和迅速适从市场上出现的任何变化。

我们的管理团队于2013年7月会面，进行为期1日的会议以审查我们在2012年所制定的计划，并为配合我们5年的目标而作调整。

我们的愿景和使命声明从未改变：

### 使命

通过不断增长的物业投资组合，为单位持有人提供稳定的收益分派，展现卓越水平的企业治理、资本和风险管理以及资本价值保存。

### 愿景

矢志让Axis-REIT成为全球的、给予单位持有人总回报方面最成功的房地产投资信托，并成为回教和非回教投资者的首选房地产投资信托。

为达成目标，我们采取下列行动：

## 定义我们的焦点领域

- 焦点领域是符合回教教义业务的物业；
- 优先考虑出租给A级租户且拥有长期租约的物流设施；
- 主要的焦点位置依然是八打灵再也、巴生谷、柔佛和檳城；
- 正在研究将商业资产转为兼容多媒体超级走廊（MSC）规格建筑物的可能性。
- 着眼于我们位于八打灵再也的资产的重建潜能。
- 把绿色议程融为提升建筑的一部分，作为抬高租金的一个管道。

## 发掘新商机

- 成立发起部门（Origination Department）推动新的私募股权项目，为房地产投资信托提供一系列物色的物业；
- 继续与证券事务监察委员会合作，通过马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会（MRMA）让马来西亚房地产投资信托（MREIT）承接开发项目-此项建议尚在考虑中；
- 零售仓储；
- 回租年期较长的商用物业；
- 重点关注新发展的工业走廊包括柔佛依斯干达特区、檳城峇都加湾和巴生谷边缘地带。

### 通过出售已无发展空间或表现不佳的资产的策略刷新投资组合

除了让基金和物业投资组合继续成长，管理公司认为单位持有人也应不时从投资组合的资本收益中获取利益。当基金的投资组合逐渐成长后，基金会可更灵活地检讨当下的投资组合，并可将有有机增长（organic growth）已饱和或持续表现低落的资产出售。然而，出售资产的准则为相关资产必须已取得了显著的资本收益。出售资产获得的收益将分派予单位持有人，而收回的投资成本则可作重新调配以购置具有更大增长潜力的新物业。

资本收益作为额外的奖励分派给单位持有人，极大地提高了他们的回报，并确保不时刷新的组合得以持续跑赢大市。

### 资本管理

- 在2014年继续开展新的回教债券计划，以进一步减少我们的债务组合中短期融资的比例；
- 继续保持长期与短期融资资金的最佳组合；
- 设定年息为4.5%的平均基金成本的目标；
- 继续以筹集股本的模式削减融资，并使杠杆上升以迎合未来的收购计划。
- 资本负债（gearing）维持于35%；
- 在利率上升的情景下进行流动资金的压力测试（stress testing）；
- 监管资本市场-与我们的融资者保持良好密切的联系；
- 利用正确有效的方法收取租金，剔除不良债务。

### 筹集资金及壮大基金

- 在关联方交易（RPT）方面，审查以单位替代现金作为资产交易的可能性，以维持其于基金内的股本持有率，从而吸引更多与其志趣相投的人士参与投资。
- 征求马来西亚房地产投资信托（MREIT）效法新加坡以提供更快捷的配股方案。
- 凭借我们获得回教教义认证的优势，吸引更多的外国回教资本。

### 企业治理

- 持续与我们的内部审计师协作，以确保我们的管理实践指标遵循新修订的企业管治守则和亚太房地产协会（APREA）最佳实践手册。
- 与我们利益相关方所达成的所有交易皆需透明呈报。
- 定期让董事会成员接受培训，以确保他们在瞬息万变和错综复杂的资本市场上具备所需的应变能力。

### 风险管理

- 专注于解决风险登记簿上所提出的问题，并确保采取必要的措施解决所有的问题，以将风险减至最低。

### 卓越的租赁及设施管理

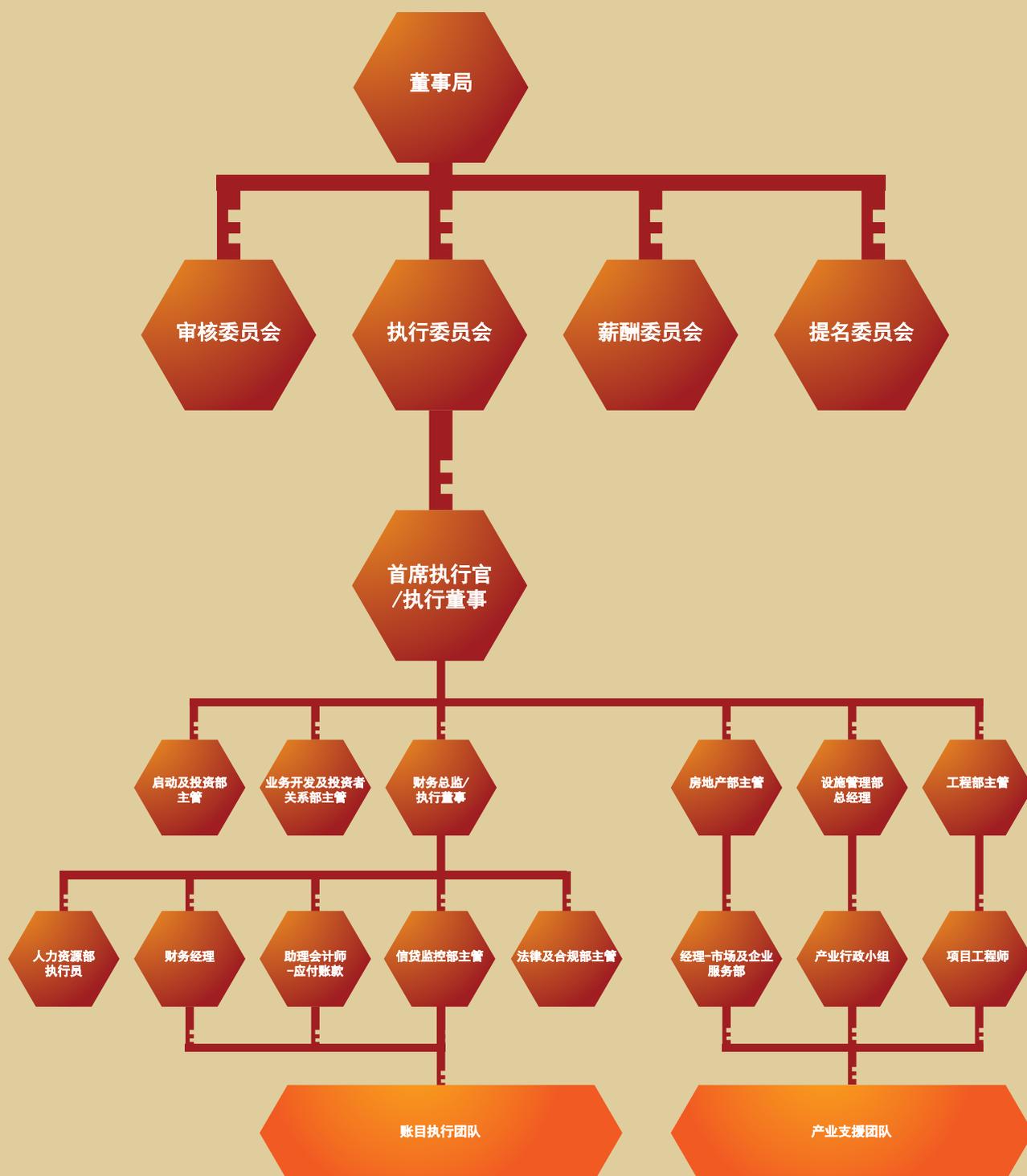
- 解决空置率为管理公司优先关注的核心任务；
- 专注于挽留租户是我们成功的关键；
- 不断地为我们的物业作重新定位，包括升级设施和融入新颖设计，以期抬高物业的租金和估值；
- 籍用IT技术，以提高服务交付和成本控制；
- 人力资本开发为我们成功的基石。
- 贯彻永续方案，减少我们建筑的碳足迹。

### 人力资本开发

- 为管理公司各级人员提供大量的培训课程-众所周知，发展人员技能是极为重要的工作。
- 持续招聘人才，以确保管理公司有足够的资源继续发挥效力；
- 为新职位招聘最优秀的人才；
- 身为管理公司，我们将公司全体员工的工作效率作为评价公司业绩的重要指标。

### 永续发展

- 将永续发展策略融入实施于所有的建筑工程项目；
- 采纳包含在亚太房地产协会（APREA）永续发展手册中的建议；
- 籍由节能倡议而专注于降低我们所有资产的碳足迹。



# The Axis-REIT 团队简介



## **Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy**

首席执行官/执行董事

Dato' Stewart LaBrooy负责Axis - REIT的全面管理和营运。他与执行委员会和董事局紧密合作，制定本基金的策略方向。他与管理团队同仁齐心协力，确保所有业务活动与基金的策略目标方向一致。

自从Axis REIT挂牌上市后，Stewart便成为马来西亚房地产投资信托行业的发言人；他也曾受邀到国际、区域和国内著名的房地产投资信托大会担任主讲人。

他担任亚太房地产协会（APREA）执行董事会副主席以及马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会（MRMA）主席。



## **Leong Kit May**

财务总监/执行董事

Leong Kit May主导 Axis房地产投资信托的财务部、法律与规管部，以及人力资源部，负责财资、股本及资本管理、财务呈报与合规事宜。凭籍在回教融资和资本管理的广博知识，Kit May也常被邀请作为相关研讨会和会议的主者。

在2012年，Kit May 率领 Axis-REIT 开展了首个价值为300,000,000令吉的回教中期票据（“回教债券”）发行计划。共两批面值为110,000,000和155,000,000令吉的5年期、7年期和10年期的回教债券分别于2012年和2013年发行。

在加入Axis REIT Manager Berhad之前，她于2001至2006年期间曾在UOA集团公司服务，并专注于产业开发、建筑和投资领域相关的工作。2005年，她协助 UOA REIT上市。在这之前，她曾任职于永安会计师事务所（Ernst & Young），并在那儿掌握了审计与会计方面的技能。

# The Axis-REIT 团队简介



**Chan Wai Leo**  
启动及投资部主管

Chan Wai Leo 目前领导集团管道资产的开发。之前他是业务发展及投资者关系部经理。在担任业务开发部门主管期间，他负责收购发起（涉及到鉴定、组建架构、谈判和达成交易）以及为基金融资。他与Kit May通力合作，多次为基金成功募集到股本金。此外，他在投资者关系部门的职责是要与各股东和投资界保留开放式的沟通渠道，以便向他们通报基金的发展动向。

加入管理公司之前，他是Axis Development Sdn Bhd高级财务经理，该公司为Axis-REIT的私募股权投资部，主要进行产业投资，是管理公司的控股公司。他是英国特许会计师公会（ACCA）的资深会员，也是马来西亚会计师协会（MIA）的会员。2006年，他在马来西亚花旗银行财务控制部门担任副总裁助理。在此之前，他在新加坡的地产投资集团Pacific Star Group担任集团会计师。他负责该集团财务运作的各个方面，包括管理、汇报、现金流管理和预算等等。他最早在Arthur Andersen的认证部门任职，负责处理法定审计和盈利预测。之后他被调往交易咨询部，负责履行包括估值、企业债务重组方面的财务咨询工作以及私有化概念方面的文书工作。



**Jackie Law**  
房地产部主管

Jackie Law 是管理公司房地产部的主管。她负责Axis-REIT投资组合的资产管理策略和营运，包括租赁、营销、评估潜在收购，以及建议和分析组合中潜在资产的提升措施。

此外，她还监察着物业管理方面所提供的租户关怀及服务，并负责租户续租、忠诚度和满意度的管理事务。

Jackie女士具备多个行业的丰富经验，包括房地产管理和业务覆盖市场营销、租赁管理、项目管理和设施管理。她从1994年起就一直在Axis Group的行政部效力。她拥有英国Heriot - Watt 大学设施管理系理学硕士学位，以及亚太房地产协会（APREA）房地产投资及融资证书。



### **Stephanie Ping**

业务开发及投资者关系部主管

2011年4月18日，Stephanie Ping 受委担任业务开发及投资者关系部主管。她的职务包括资产收购、投资者关系，以及与管理公司的财务总监就基金的资本募集启动活动进行合作。

就资产收购这一方面，她的职责是对商机进行验证和评估，处理谈判事宜并完成交易。此外，她在投资者关系方面还负责联系现有及潜在的投资者、基金管理人和股票分析师，以开启与投资界的开放式交流。

Stephanie毕业于旧金山湾区的斯坦福大学，以优异成绩获得经济学学士学位，辅修数学。其后她继续就读于斯坦福大学工程学院，并获得管理科学与工程理学硕士学位。毕业后，她入选全美大学优秀生荣誉组织(Phi Beta Kappa)会员。后来，她加入美联航公司，在芝加哥担任高级行政业务分析师；随后她在Enova Financial担任产品经理，管理基于技术的信贷及借贷产品的发布。

Stephanie 还曾 SEVEN Inc 工作过，这是一家位于硅谷的创业型企业，致力于智能手机应用软件开发。在此之前，她还在摩根大通东京办事处的股票研究部门进行了暑期实习。



### **Selina Khor**

产业部经理

身为估价师委员会会员的Selina Khor Siew Suan是Axis Property Services的注册所有人，该公司自2007年1月1日被委任为Axis-REIT的产业经理。她负责管理Axis-REIT所有产业的管理工作，包括建筑、维护保养的管理，以及内部装修及提升工程。她与房地产主管在租赁与租户关怀方面密切合作，在现有产业和新置产业的估值事务方面，她则负责配合首席执行官的工作。

Selina毕业于皇家墨尔本理工大学，获得估价副文凭。她在Rahim & Co. 公司服务了23年，曾担任执行董事一职。

# The Axis-REIT 团队简介



**Siva Shankar**  
设施管理部总经理

Siva Shankar 是AXIS Facilities Management Sdn Bhd的总经理。

他负责带领设施管理部通过提供战略、战术和营运支援活动来管理国内 AXIS-REIT 投资组合旗下的一系列设施，以确保部门按最佳效率和有效性运作。

Siva在马来西亚和海外房地产专业服务方面具有18年的工作经验，加入AXIS-REIT之前，他曾经为 Jones Lang Wootton、Brunei Investment Arm (BIA) 等公司工作。他的经验涵盖了物业和设施管理、项目管理和物业资讯的方方面面。

Siva Shankar持有工商管理学士学位，主修房地产管理，更是一名受认证的国际项目经理（CIPM）。



**Nikki Ng**  
信贷监控部主管

Nikki Ng 于2008年9月15日受委任成为会计师。她于2012年6月1日擢升为Axis REIT Managers Berhad 信贷监控部主管，其职责是监督会计部门的工作，包括管理报表及进行预算编制。她还负责监督信贷控制流程以及开发和实施改善。她也与财务总监密切配合，处理规管事宜以及管理基金流通量的财资事务。

在 Axis REIT Managers Bhd 任职之前，她是Paxelent Corporation Berhad 的财务经理，自2004年就开始参与财务管理和企业策划方面的工作。在加入Paxelent Corporation Berhad 前，她在IGB Corporation Berhad服务了六年。

Nikki持有英国牛津布鲁克大学的会计学（优等生）学位。



### **Francesca Chong**

财务经理

Francesca 在 2013 年 11 月加入 Axis REIT Managers Berhad 成为财务经理。她的职责包括准备每月和法定的财务报表，并与财务总监密切合作处理企业融资及规管事宜。

从东姑阿都拉曼学院毕业后，他曾在 BDO Binder 工作 6 年，并积累了丰富的审计经验。她后来加入 Kumpulan Jetson Berhad 和 Pelikan International Corporation Berhad 担任集团会计师，负责集团及法定申报及合规事宜。在 Pelikan International Corporation Berhad 任职期间，他被调派至德国办事处工作 2 年，在那儿参与众多项目包括转移定价、库存和销售分析以及小组报告。

他获得马来西亚诺丁汉大学的工商管理财务硕士学位，也是英国特许公认会计师公会（ACCA）的资深会员。



### **Abdul Aziz Abdul Rasheed**

工程部主管

Abdul Aziz 在 2013 年 5 月加入 Axis Facilities Management Sdn. Bhd. 担任设施维护和特别项目经理一职。他负责开展 Axis REIT 投资组合里所有资产的提升倡议。这包括翻修、大修、外观改进、能效管理和现代化装备。除此，他还负责对潜在收购资产展开技术尽职审查工作。

他拥有超过 14 年的海外及马来西亚项目管理经验。在加入 Axis REIT 之前，Abdul Aziz 曾任职于广播和通信行业，后来更打滚于卫星工程和航空行业。他在销售终端、合同管理、项目执行、供应商管理、冲突解决、标书编制和业务开发活动方面具有丰富的经验。

Abdul Aziz 获得英国赫特福德大学电气与电子工程学士学位一等文凭。他也持有伦敦皇家商学院的工商管理硕士（MBA）文凭。

# The Axis-REIT 团队简介



**Pauline Tan**  
法律及合规部主管

Pauline Tan 是Axis REIT Managers Berhad法律及合规部主管。她也是风险管理部总监。她的职务涵盖基金合规、企业治理及风险管理相关的关键领域。

她持有英国伍尔弗汉普顿大学的法学士（荣誉）学位，并从马来西亚律师资格鉴定局获得律师执业证书。

她获邀加入马来西亚律师公会，并获马来西亚高等法院认同其辩护律师和初级律师资格。她在商业、企业、诉讼、产权转让和银行等领域积累了丰富的法务经验。

加入Axis REIT Managers Berhad前，她担任Pavilion REIT旗下Pavilion REIT Management Sdn Bhd法律及规管部主管。在此之前，她是OSK Trustees Berhad的副总裁，并于 Sunway REIT的上市过程中扮演着重要的角色，而她在那时就已肩负Axis REIT、UOA REIT和Sunway REIT企业信托服务日常营运的工作。她也曾是跨国集团公司里的集团法律事务经理，职务涉及零售、酒店、食品及糖果、金融服务、股票经纪、物业及旅游等领域。她更曾效力于航空业。



**Stacy Cheng**  
助理会计师

Stacy 于2012年10月1日受委成为助理会计师。她的职责包括监督应付帐款程序，并与财务总监密切合作编制财务报表和物业绩效分析报告。

在她加入Axis REIT Managers Berhad前，她曾任职于ServTouch-Wywy (Malaysia) Sdn Bhd和Tenaga Setia Resources Sdn Bhd (Aapico Hitech Public Company Limited的子公司)，并工作了6年。

她毕业于莱佛士教育集团奥林匹亚学院，并获得会计学高级文凭（IFA），她更是特许公认会计师公会（ACCA）的会员。



**Lalitha Anandarajah**  
市场营销及企业服务部经理

Lalitha Anandarajah 在2013年5月加入Axis REIT Managers Berhad担任市场营销及企业服务部经理。她的职责包括出租投资组合中的可用空间、管理租户关系，及兼管Axis-REIT市场营销的方方面面。

未加入管理公司之前，她参与Malaysia Property Incorporated 投资推广小组工作，那是一个负责向全球推广马来西亚为房地产投资据地的经济规划单位下属的机构。在Zerin Properties负责研究和商业租赁的工作，启动了她的房地产职业生涯。

Lalitha毕业于昆士兰大学，主修国际业务，获得工商管理学士学位，也获得亚太房地产协会（APREA）颁发房地产投资融资证书。



**Rebecca Leong**  
来自Archer Corporate Services Sdn Bhd的公司外部秘书

Rebecca Leong女士于2006年4月20日受委担任Axis REIT Managers Bhd的公司外部秘书。她负责处理Axis REIT Managers Berhad公司秘书事务，并在管理公司和Axis REIT相应的合规问题方面向董事局和高级管理层提出建议。

她是马来西亚特许秘书及行政人员协会的副会员。

# 财物团队



从左到右: Yvonne Chua, A. Sri Malathi, How Ai Leng, Raymond Kong, Stacy Cheng, Francesca Chong, Leong Kit May, Cheong Souk Chin, Nikki Ng, Tee Mei Pin, Pauline Tan, Wong Huey Ching



# 财务审查



**Leong Kit May**  
财务总监/执行董事

2013是一个成功的财政年度，Axis-REIT核心投资组合业绩表现优异，为单位持有人提供18.50仙的每单位可分派收益（DPU）。

## 基金的物业核心投资组合表现优异

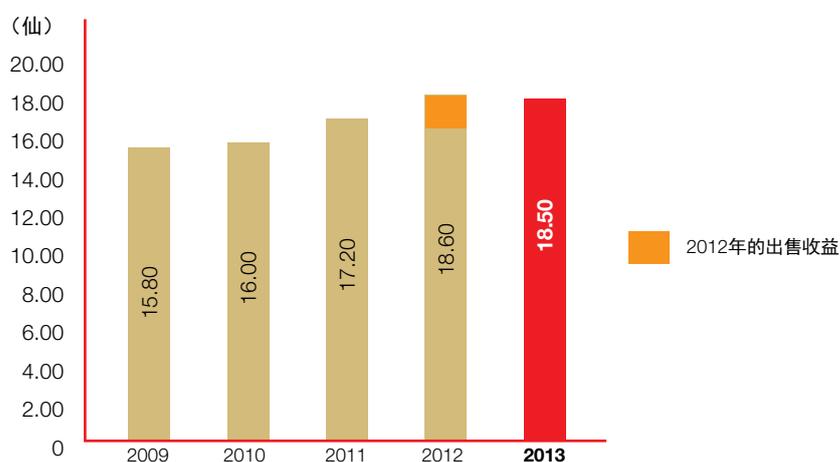
在“已实现税前收入”一栏可看出，物业的核心投资组合在2013年展现出显著的收入增长。核心投资组合的已实现净收入和每单位可分派收益（DPU）分别实现7%增长至84,527,000令吉以及18.50仙的业绩。

|                          | 2009<br>(千令吉) | 2010<br>(千令吉) | 2011<br>(千令吉) | 2012<br>(千令吉) | 2013<br>(千令吉)  |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 已实现税前净收入总额<br>(核心投资组合业绩) | 42,878        | 52,598        | 65,090        | 78,638        | <b>84,527</b>  |
| 每单位可分派收益（DPU）（核心投资组合业绩）  | 15.80 仙       | 16.00 仙       | 17.20 仙       | 17.30 仙       | <b>18.50 仙</b> |
| （亏损）/ 出售收益以及出售的重估收益变现    | -             | -             | (258)         | 1,012         | -              |
| 已实现净收入征税总额               | 42,878        | 52,598        | 64,832        | 79,650        | <b>84,527</b>  |
| 年度每单位可分派收益（DPU）          | 15.80 仙       | 16.00 仙       | 17.20 仙       | 18.60 仙       | <b>18.50 仙</b> |

Axis-REIT于2012年完成出售Kayangan Depot，基金确认获得5,930,000令吉的一次性收益；这造就了2012年年末收益分派中的1.30仙额外每单位可分派收益（DPU），连同核心投资组合业绩的17.30仙，使2012年的每单位可分派收益（DPU）合计18.60仙。

Axis-REIT自2005年上市后就陆续提供逐年增长的每单位可分派收益（DPU），如以下图表所示：

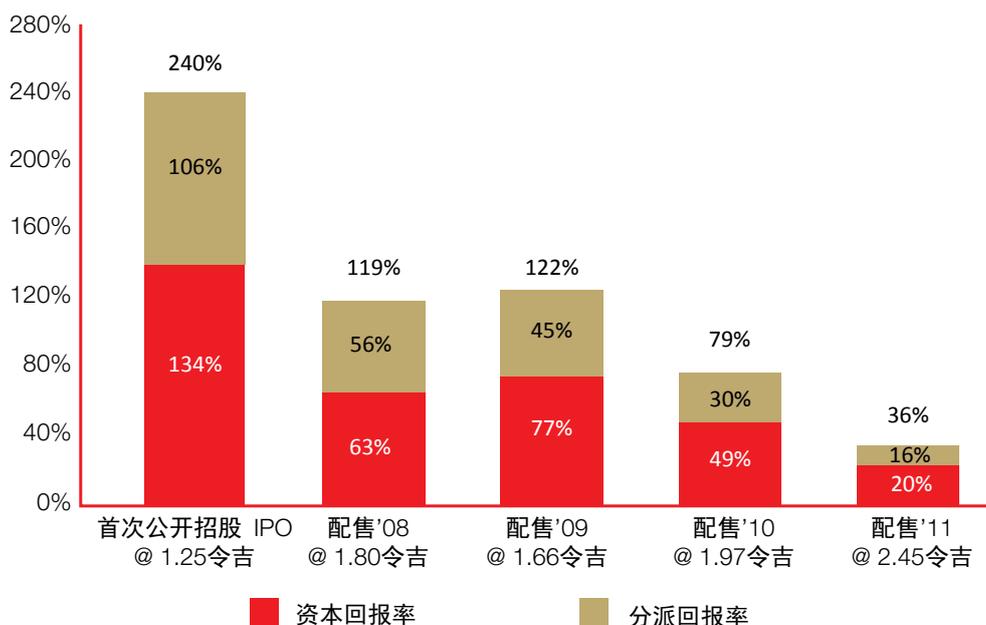
上市至今的分派



可观的单位持有人投资回报

截至2013年12月31日，Axis-REIT的流通单位已从2005年上市以来的205,901,000单位增长至当前的461,239,089单位。尽管基金的流动资金和规模已大大增加，但管理公司依然采取谨慎的态度确保上述增长单位不会造成利益摊薄。结果表明，多年来我们为单元持有人提供稳定增长的收入分派和资本收益。在2005年便开始投资于Axis-REIT的单元持有人迄今已斩获240%的已实现总回报率。

同样的，参与我们后续配售的单元持有人亦获得了如下收益：



### 2013年发行面价155,000,000亿令吉的回教债券

继Axis REIT在2012年成功发行了 110,000,000 (10年期) 的回教债券后，基金为配合建立起面价300,000,000令吉的回教债券计划而于2013年8月成功再发行第二份155,000,000令吉的回教债券。第二份回教债券拥有5年和7年的年期，其年度融资利率也偏低，分别为4.13%和 4.18%。

第二份回教债券拥有以下批次：

| 批次        | 面值           | 评级* | 预计到期日<br>(从发行日算起的年数) | 法定到期日<br>(从发行日算起的年数) |
|-----------|--------------|-----|----------------------|----------------------|
| 1         | 70,000,000   | AAA | 7 年                  | 9.5 年                |
| 2         | 60,000,000   | AAA | 5 年                  | 7.5 年                |
| 3         | 15,000,000   | AA1 | 5 年                  | 7.5 年                |
| 4         | 5,000,000    | AA2 | 5 年                  | 7.5 年                |
| 5         | 5,000,000    | AA3 | 5 年                  | 7.5 年                |
| <b>合计</b> | <b>155.0</b> |     |                      |                      |

\* RAM Rating Services Berhad指定的长期评级。

第二份回教债券所得款项主要用于对基金现有的融资设施进行再融资。随着第二份回教债券的发行，Axis-REIT成功将加权平均债务期限延伸至4.2年，以配合基金物业投资组合的加权平均期满年份。

# 财务审查

## 成功实施收益分派再投资计划 (IDRP)

2013年，公司成功执行了配合第一和第三中期分派的收益分派再投资计划 (IDRP)，并分别获得了90%和79%的认购率。共2,423,762和2,298,106个收益分派再投资计划单位分别于2013年6月14日和2013年12月16日上市。

收益分派再投资计划 (IDRP) 为单位持有人提供了分别相等于5天成交量加权平均市价的6.03%及5.8%折让的每单位3.40令吉和3.20令吉的极具吸引的价格。Axis-REIT是唯一一家为单位持有人提供再投资计划的马来西亚房地产投资信托。

## 电脑化的产业管理和会计平台

管理公司在2013年首个季度成功安装了YARDI VOYAGER系统以整合其资产管理和会计功能。

该新型软件是基于云技术运行，将大幅提升金融及资产管理等功能的效率。此外，新平台还能让管理公司在推动其永续发展议程中最大程度地减少打印材料

## 出售Axis Plaza

2013年12月26日，信托公司签署了出售Axis Plaza的买卖协议。欲知更多关于出售Axis Plaza的详情，请参阅业务发展报告。

出售Axis Plaza预计获得的10,940,000令吉收益将作为2014年的收益分派，并以免税收入的方式分配给单位持有人。这项收益在换算后相等于2014年收益分派中2.37仙的额外每单位可分派收益 (DPU)。另外，22,662,000令吉的资本将重新部署到未来的新收购计划当中。

10,940,000令吉收益的计算方式如下：

|                      | 出售可供分派的实际收益 |                   |
|----------------------|-------------|-------------------|
|                      | 令吉          |                   |
| 出售价格                 | 34,000,000  |                   |
| 减：出售的附带成本            | 398,000     |                   |
| 减：Axis Plaza出售前的账面价值 | 22,662,000  |                   |
| 投资物业的收益净额            | 10,940,000  |                   |
| 换算成额外的每单位可分派收益 (DPU) |             | 每单位 <b>2.37</b> 仙 |

## 表现摘要

|                     | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013               |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| 资产总值 (千令吉)          | 907,745     | 1,208,897   | 1,298,431   | 1,589,408   | <b>1,616,523</b>   |
| 净资产总值 (千令吉)         | 565,650     | 755,230     | 944,097     | 989,705     | <b>1,028,640</b>   |
| 流通单位 (单位)           | 307,081,200 | 375,901,000 | 453,814,096 | 456,517,221 | <b>461,239,089</b> |
| <b>每单位资产净值 (令吉)</b> |             |             |             |             |                    |
| - 截至12月31日          | 1.84        | 2.01        | 2.08        | 2.17        | <b>2.23</b>        |
| - 年内最低资产净值          | 1.74        | 1.79        | 1.98        | 2.09        | <b>2.14</b>        |
| - 年内最高资产净值          | 1.84        | 2.01        | 2.08        | 2.17        | <b>2.24</b>        |
| 截至12月31日的每单位市值 (令吉) | 1.93        | 2.37        | 2.62        | 3.13        | <b>2.93</b>        |
| 年内最高交易价格 (令吉)       | 2.07        | 2.40        | 2.63        | 3.22        | <b>4.02</b>        |
| 年内最低交易价格 (令吉)       | 1.08        | 1.92        | 2.30        | 2.62        | <b>2.93</b>        |

## 业绩摘要

|                             | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013            |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| 总收入 (千令吉)                   | 71,598   | 89,213   | 114,311  | 132,673  | <b>141,314</b>  |
| 未实现租金收入 (千令吉)               | -        | -        | 3,415    | 3,568    | <b>2,271</b>    |
| 物业总开销 (千令吉)                 | (11,661) | (12,961) | (17,359) | (20,125) | <b>(20,812)</b> |
| 租金净收入 (千令吉)                 | 59,937   | 76,252   | 100,367  | 116,116  | <b>122,773</b>  |
| 利息/盈利收入 (千令吉)               | 272      | 638      | 421      | 293      | <b>667</b>      |
| 投资物业合理价值之变动 (千令吉)           | 19,098   | 45,593   | 16,013   | 24,064   | <b>27,206</b>   |
| 未缴应收租赁收入 (千令吉)              | -        | -        | (3,415)  | (3,568)  | <b>(2,271)</b>  |
| 按摊销成本计价的金融负债                |          |          |          |          |                 |
| 净收益 / (亏损) * (千令吉)          | -        | 3,210    | 154      | (598)    | <b>(86)</b>     |
| 出售投资产业的净收益 / (亏损) *** (千令吉) | -        | -        | (258)    | 1,012    | -               |
| 衍生负债的公允价值变动                 | -        | -        | -        | -        | <b>(366)</b>    |
| 总收入 (千令吉)                   | 79,307   | 125,693  | 113,282  | 137,319  | <b>147,923</b>  |
| 非物业总开销 (千令吉)                | (17,331) | (24,292) | (32,283) | (34,203) | <b>(36,642)</b> |
| 税前总收入净额 (千令吉)               | 61,976   | 101,401  | 80,999   | 103,116  | <b>111,281</b>  |
| 税后净收入的细分:                   |          |          |          |          |                 |
| - 已实现税后收入 (千令吉)             | 42,878   | 52,598   | 64,832   | 79,650   | <b>84,527</b>   |
| - 未实现税后收入 (千令吉)             | 19,098   | 48,751   | 16,219   | 23,466   | <b>26,754</b>   |
| 可供分派的收入 (千令吉)               | 43,160   | 52,777   | 65,906   | 84,972   | <b>84,942</b>   |
| 每单位收益 (已实现+未实现) (仙)         | 22.81    | 30.95    | 21.26    | 22.68    | <b>24.30</b>    |
| 收益分派 (千令吉)                  | 42,981   | 52,746   | 65,745   | 84,677   | <b>84,903</b>   |
| 每单位收益分派* (DPU) (仙)          | 15.80    | 16.00    | 17.20    | 18.60    | <b>18.50</b>    |
| 分派收益率 (根据收市价) (%)           | 8.19     | 6.75     | 6.56     | 5.94     | <b>6.31</b>     |
| 每单位收益率 (根据收市价) (%)          | 11.82    | 13.06    | 8.11     | 7.25     | <b>8.29</b>     |
| 管理开支比率 (%)                  | 1.22     | 1.14     | 1.16     | 1.12     | <b>1.25</b>     |
| 年度总回酬** (%)                 | 84.14    | 35.86    | 18.66    | 26.56    | <b>-0.5</b>     |
| 平均总回酬 (3 年) (%)             | 31.76    | 34.34    | 46.22    | 27.03    | <b>14.91</b>    |

\* 根据国际财务报告准则FRS 139条的规定贴现租户存款的未实现收益。

\*\* 基于单位价格和每单位收益率变动。

\*\*\* 在变现 4,918,000 令吉的公允价值重估前, 出售Kayangan Depot录得收益 1,012,000 令吉。

# 财务审查

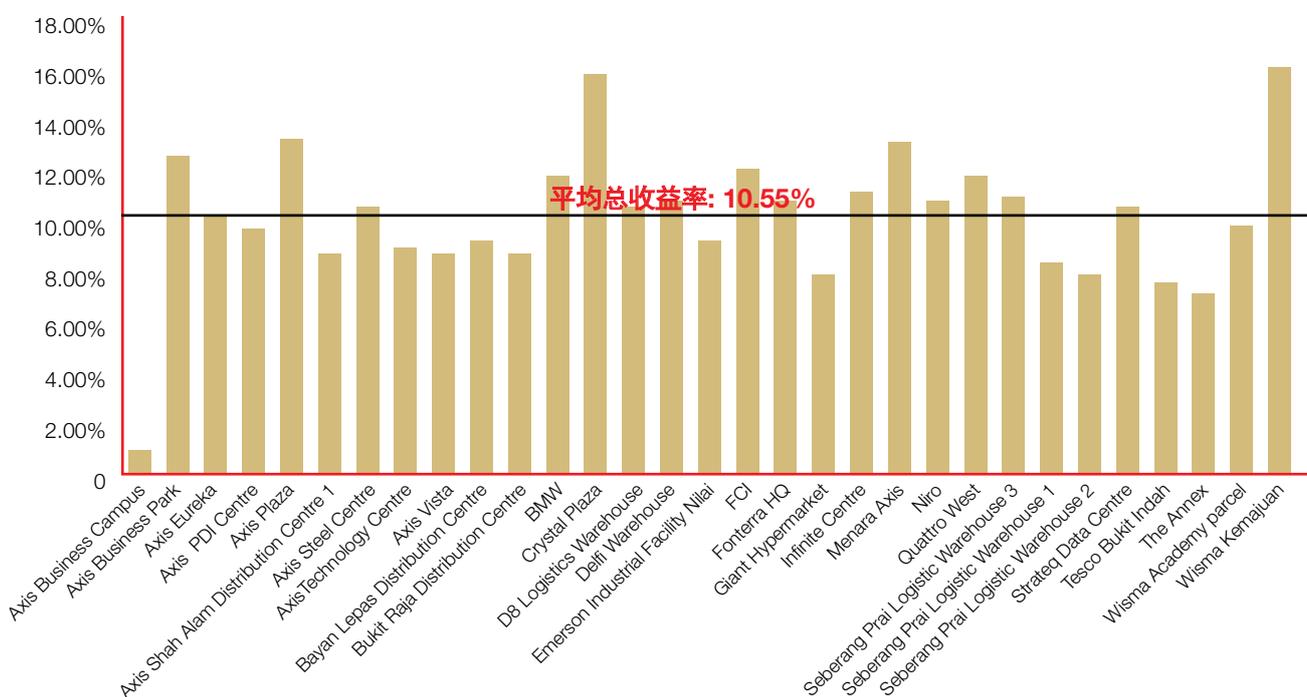
## 总收入增高

年内的物业总数维持于31项。2013年7月1日，Axis Business Campus被空置以翻新成为现代化商业园区。尽管只有1项物业无法在半年内实现目标的租金收入，管理公司继续经营核心投资组合并将2012年的132,673,000令吉增至2013年的141,314,000令吉，提供了6.5%的总收入增长率。2013的总收入增长主要源自于8%租金调升所斩获的6,600,000万租金收入。除此，在2013年8月1日起将投资组合中的停车场收费调高后，停车场的收入也增加了1,200,000万令吉。

总收入的来源细分如下：

|       | 2009<br>(千令吉) | 2010<br>(千令吉) | 2011<br>(千令吉) | 2012<br>(千令吉) | 2013<br>(千令吉) |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 租金收入  | 65,827        | 82,832        | 107,237       | 126,394       | 133,008       |
| 停车场收入 | 2,946         | 3,272         | 4,139         | 4,284         | 5,572         |
| 其他收入  | 2,825         | 3,109         | 2,935         | 1,995         | 2,734         |
|       | 71,598        | 89,213        | 114,311       | 132,673       | 141,314       |
| 物业总数  | 21            | 26            | 27            | 31            | 31            |

基金的物业投资组合的平均总收益率增至2013年的10.55%。



### 物业费用的精心管理

尽管总收入在2013年增长了6.5%，但物业费用只微涨了3%。详情细分如下：

|                | 2009<br>(千令吉) | 2010<br>(千令吉) | 2011<br>(千令吉) | 2012<br>(千令吉) | 2013<br>(千令吉) |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 评估费和免役租        | 2,240         | 2,482         | 3,431         | 4,095         | 4,203         |
| 物业管理人费用和现场人员成本 | 2,415         | 2,721         | 3,705         | 4,872         | 5,531         |
| 保安             | 888           | 1,065         | 1,525         | 1,729         | 1,854         |
| 回教保险           | 493           | 642           | 796           | 934           | 1,080         |
| 维修及其他费用        | 5,625         | 6,051         | 7,902         | 8,495         | 8,144         |
|                | 11,661        | 12,961        | 17,359        | 20,125        | 20,812        |

效益比率从2012年的15.17%提高至2013年的14.73%。

关于大家所关注的即可能会调高2013年评估费用一事，我们慎重地为大家宣布本基金已收到了通知，所有物业的2014年评估费用将保持不变。

### 取得增长的总收入及租金净收入

2013年每项产业的总收入、物业开销及租金净收入的摘要如下表所示（不包括未实现的租金收入/未缴应收租赁收入）：

| 物业名称                               | 总收入<br>(令吉)        | 物业开销<br>(令吉)      | 租金净收入<br>(令吉)      |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Axis Plaza                         | 3,096,809          | 779,971           | 2,316,838          |
| Axis Business Park                 | 11,505,932         | 2,103,327         | 9,402,605          |
| Crystal Plaza                      | 10,422,029         | 1,483,716         | 8,938,313          |
| Menara Axis                        | 11,224,071         | 2,018,876         | 9,205,195          |
| Infinite Centre                    | 3,719,150          | 786,035           | 2,933,115          |
| Wisma Kemajuan                     | 5,812,307          | 1,426,043         | 4,386,264          |
| Axis Business Campus               | 535,659            | 265,431           | 270,228            |
| Axis Shah Alam DC 1                | 1,722,334          | 198,087           | 1,524,247          |
| Giant Hypermarket                  | 3,441,364          | 293,953           | 3,147,411          |
| FCI Senai                          | 1,641,324          | 186,825           | 1,454,499          |
| Fonterra HQ                        | 1,175,839          | 112,374           | 1,063,465          |
| Quattro West                       | 5,935,784          | 1,290,645         | 4,645,139          |
| Strateq Data Centre                | 4,629,927          | 329,748           | 4,300,179          |
| Niro Warehouse                     | 1,677,000          | 151,466           | 1,525,534          |
| BMW Centre PTP                     | 3,416,400          | 274,510           | 3,141,890          |
| Delfi Warehouse                    | 1,412,024          | 182,042           | 1,229,982          |
| Axis Vista                         | 2,992,042          | 433,749           | 2,558,293          |
| Axis Steel Centre                  | 7,068,122          | 605,467           | 6,462,655          |
| Bukit Raja Distribution Centre     | 6,603,441          | 338,892           | 6,264,549          |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 1 | 1,569,737          | 94,798            | 1,474,939          |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 2 | 619,847            | 35,024            | 584,823            |
| Tesco Bukit Indah                  | 6,408,498          | 479,960           | 5,928,538          |
| Axis PDI Centre                    | 8,612,319          | 1,050,223         | 7,562,096          |
| Axis Technology Centre             | 4,736,247          | 1,118,148         | 3,618,099          |
| D8 Logistics Warehouse             | 3,284,760          | 222,791           | 3,061,969          |
| Axis Eureka                        | 5,515,615          | 1,801,203         | 3,714,412          |
| Bayan Lepas Distribution Centre    | 4,641,522          | 562,300           | 4,079,222          |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 3 | 6,887,542          | 629,144           | 6,258,398          |
| Emerson Industrial Facility Nilai  | 2,655,914          | 262,549           | 2,393,365          |
| Wisma Academy Parcel               | 7,410,496          | 1,089,621         | 6,320,875          |
| The Annex                          | 939,532            | 205,191           | 734,341            |
| <b>合计</b>                          | <b>141,313,587</b> | <b>20,812,109</b> | <b>120,501,478</b> |

租金净收入增长7%，从2012年的112,548,000令吉增至2013年的120,502,000令吉，而平均净收益率则是9.07%。

# 财务审查

## 未实现租金收入/未缴应收租赁收入

此为确认对未缴应收租赁收入的未实现租金收入。这是依据会计准则FRS117的规定，该规定要求我们按直线基准确认来自营运租赁的收入，包括于协议的固定租期租金水平的合同增幅。

## 利润收入

2013年，我们根据回教回购协议（REPO）的规定进行的基金配售实现的利润收入达667,000令吉。

## 投资物业公允价值的变动

根据本财政年度独立注册估值师的估值，我们欣然报告，投资组合录得的投资物业公允价值取得了增长。

所有投资物业的年度公允价值变动概要如下：

| 编号        | 物业名称                               | 重新估值前的<br>账面净价<br>(令吉) | 市值*<br>(令吉) | 未实现的收益/<br>(亏损)<br>(令吉) |
|-----------|------------------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|
| 1         | Axis Shah Alam DC 1                | 21,500,000             | 21,500,000  | -                       |
| 2         | D8 Logistics Warehouse             | 31,600,000             | 32,000,000  | 400,000                 |
| 3         | Quattro West                       | 53,173,000             | 53,600,000  | 427,000                 |
| 4         | Fonterra HQ                        | 13,618,000             | 14,000,000  | 382,000                 |
| 5         | Axis PDI Centre                    | 92,000,000             | 92,000,000  | -                       |
| 6         | Axis Technology Centre             | 52,002,000             | 52,000,000  | (2,000)                 |
| 7         | Bukit Raja Distribution Centre     | 90,049,000             | 90,000,000  | (49,000)                |
| 8         | BMW Centre PTP                     | 29,058,000             | 29,500,000  | 442,000                 |
| 9         | Seberang Prai Logistic Warehouse 1 | 19,600,000             | 20,000,000  | 400,000                 |
| 10        | Seberang Prai Logistic Warehouse 2 | 7,700,000              | 8,000,000   | 300,000                 |
| 11        | Giant Hypermarket                  | 39,600,000             | 40,000,000  | 400,000                 |
| 12        | Menara Axis                        | 108,123,000            | 113,000,000 | 4,877,000               |
| 13        | Infinite Centre                    | 41,875,000             | 41,500,000  | (375,000)               |
| 14        | Axis Plaza                         | 31,035,000             | 32,000,000  | 965,000                 |
| 15        | FCI Senai                          | 15,000,000             | 15,900,000  | 900,000                 |
| 16        | Tesco Bukit Indah                  | 87,000,000             | 90,000,000  | 3,000,000               |
| 17        | Axis Business Park                 | 109,479,000            | 112,000,000 | 2,521,000               |
| 18        | Crystal Plaza                      | 103,580,000            | 106,000,000 | 2,420,000               |
| 19        | Strateq Data Centre                | 52,087,000             | 52,400,000  | 313,000                 |
| 20        | Niro Warehouse                     | 16,213,000             | 17,000,000  | 787,000                 |
| 21        | Delfi Warehouse                    | 14,049,000             | 14,500,000  | 451,000                 |
| 22        | Axis Eureka                        | 54,172,000             | 54,500,000  | 328,000                 |
| 23        | Axis Steel Centre                  | 75,610,000             | 75,800,000  | 190,000                 |
| 24        | Axis Vista                         | 36,018,000             | 36,000,000  | (18,000)                |
| 25        | Bayan Lepas Distribution Centre    | 49,658,000             | 49,500,000  | (158,000)               |
| 26        | Emerson Industrial Facility Nilai  | 27,991,000             | 29,320,000  | 1,329,000               |
| 27        | Seberang Prai Logistic Warehouse 3 | 63,318,000             | 63,000,000  | (318,000)               |
| 28        | The Annex                          | 15,000,000             | 16,000,000  | 1,000,000               |
| 29        | Wisma Academy Parcel               | 73,116,000             | 77,000,000  | 3,884,000               |
| 30        | Wisma Kemajuan                     | 55,828,000             | 56,890,000  | 1,062,000               |
| 31        | Axis Business Campus               | 66,652,000             | 68,000,000  | 1,348,000               |
| <b>合计</b> |                                    |                        |             | <b>27,206,000</b>       |

\* 市值为该年内由独立注册估值师进行的估值所得数额。

下表是Axis - REIT以每平方尺 (psf) 为基准, 对每一项物业的市值以及本基金对每一项物业的投资总额作比较。

比较数据-市场价格/每平方尺市场价格, 以及总投资费用/每平方尺总投资费用

| 物业名称                               | 市值*<br>(令吉) | 每平方尺市值*<br>(令吉/<br>平方尺) | 总投资费用 (包括<br>提升费用)<br>(令吉) | 每平方尺总投资费<br>用 (包括提升<br>费用)<br>(令吉/平方尺) |
|------------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|--|
| Axis Shah Alam DC 1                | 21,500,000  | 195                     | 19,627,000                 | 178                                    |
| D8 Logistics Warehouse             | 32,000,000  | 187                     | 30,521,000                 | 178                                    |
| Quattro West                       | 53,600,000  | 514                     | 50,222,000                 | 482                                    |
| Fonterra HQ                        | 14,000,000  | 386                     | 10,871,000                 | 299                                    |
| Axis PDI Centre                    | 92,000,000  | 1,586                   | 86,327,000                 | 1,488                                  |
| Axis Technology Centre             | 52,000,000  | 305                     | 50,131,000                 | 294                                    |
| Bukit Raja Distribution Centre     | 90,000,000  | 197                     | 73,231,000                 | 160                                    |
| BMW Centre PTP                     | 29,500,000  | 183                     | 27,942,000                 | 173                                    |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 1 | 20,000,000  | 189                     | 17,695,000                 | 167                                    |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 2 | 8,000,000   | 191                     | 7,285,000                  | 174                                    |
| Giant Hypermarket                  | 40,000,000  | 290                     | 38,826,000                 | 281                                    |
| Menara Axis                        | 113,000,000 | 618                     | 78,308,000                 | 428                                    |
| Infinite Centre                    | 41,500,000  | 289                     | 33,582,000                 | 234                                    |
| Axis Plaza                         | 32,000,000  | 272                     | 22,662,000                 | 193                                    |
| FCI Senai                          | 15,900,000  | 116                     | 12,614,000                 | 92                                     |
| Tesco Bukit Indah                  | 90,000,000  | 385                     | 76,773,000                 | 329                                    |
| Axis Business Park                 | 112,000,000 | 328                     | 87,830,000                 | 257                                    |
| Crystal Plaza                      | 106,000,000 | 517                     | 64,281,000                 | 313                                    |
| Strateq Data Centre                | 52,400,000  | 500                     | 42,604,000                 | 406                                    |
| Niro Warehouse                     | 17,000,000  | 102                     | 15,210,000                 | 91                                     |
| Delfi Warehouse                    | 14,500,000  | 111                     | 12,803,000                 | 98                                     |
| Axis Eureka                        | 54,500,000  | 463                     | 53,103,000                 | 451                                    |
| Axis Steel Centre                  | 75,800,000  | 207                     | 66,192,000                 | 180                                    |
| Axis Vista                         | 36,000,000  | 305                     | 33,267,000                 | 282                                    |
| Bayan Lepas Distribution Centre    | 49,500,000  | 241                     | 49,756,000                 | 243                                    |
| Emerson Industrial Facility Nilai  | 29,320,000  | 101                     | 27,196,000                 | 93                                     |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 3 | 63,000,000  | 159                     | 61,335,000                 | 155                                    |
| The Annex                          | 16,000,000  | 352                     | 12,289,000                 | 271                                    |
| Wisma Academy Parcel               | 77,000,000  | 329                     | 74,385,000                 | 317                                    |
| Wisma Kemajuan                     | 56,890,000  | 286                     | 35,324,000                 | 178                                    |
| Axis Business Campus               | 68,000,000  | 393                     | 52,817,000                 | 305                                    |

2013年的增长共27,206,000令吉, 截至 2013年12月31日, 每单位净资产值上涨6仙达2.23令吉。

# 财务审查

2013年12月31日，基金单位以每单位净资产值的 31.38% 溢价达成交易。

单位价格表现以及每单位净资产值



## 非物业总开销

非物业总开销详情如下：

|                    | 2009<br>(千令吉) | 2010<br>(千令吉) | 2011<br>(千令吉) | 2012<br>(千令吉) | 2013<br>(千令吉) |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 行政和专业费*            | 6,061         | 7,334         | 9,321         | 11,858        | <b>12,835</b> |
| 呆账 (收回) / 注销       | -             | (108)         | 3             | (97)          | -             |
| 贸易应收款项减值 / (拨回) 损失 | 54            | 213           | 69            | 188           | <b>(30)</b>   |
| 融资/借贷成本            | 739           | -             | -             | -             | -             |
| 回教融资成本             | 10,477        | 16,853        | 22,890        | 22,254        | <b>23,837</b> |
| <b>非物业总开销</b>      | <b>17,331</b> | <b>24,292</b> | <b>32,283</b> | <b>34,203</b> | <b>36,642</b> |

\* 专业费包括管理公司费、信托公司费、估价费、审计费和税务费。

## 行政和专业费

2013年的行政及专业费增加了8%，是由于该年内单位持有人的开销和管理公司费随着Axis - REIT资产净值的增长而增加。按照证券事务监察委员会房地产投资信托指南第10.03条款规定，每项物业在每3年就必须进行一次全面评估，而我们有22项物业需在2013年进行全面评估，这是导致2013评估费用增加的原因。

## 贸易应收款项减值损失/呆账收回

2013年无需为呆账拨款，基金收回去年30,000令吉的呆账。2013年的收租情况获得改善，截至2013年12月31日的应收贸易账款总额减至63%；相比2012年12月，2013年12月的总体收账期缩短为3天。

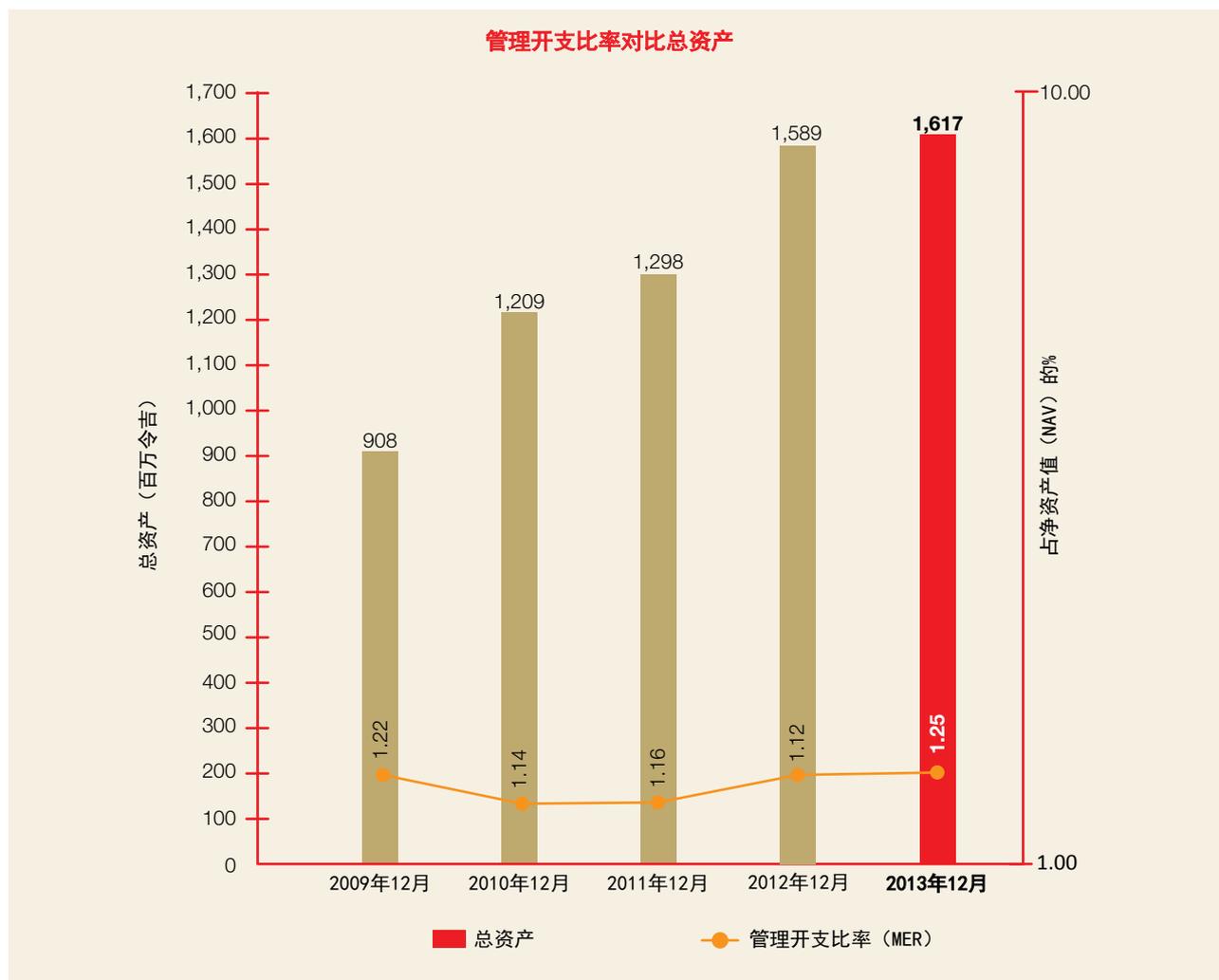
## 回教融资成本

回教融资成本增加是由于2013年的融资信贷比2012年的高。

| 截止期限        | 平均收账期 (天) |
|-------------|-----------|
| 2009年12月31日 | 16        |
| 2010年12月31日 | 14        |
| 2011年12月30日 | 17        |
| 2012年12月30日 | 8         |
| 2013年12月31日 | 3         |

### 管理开支比率 (MER)

2013年管理开支比率微升至资产净值的1.2%，而2012年为1.12%。下图显示自2007年12月以来管理开支比率对比总资产的变动。

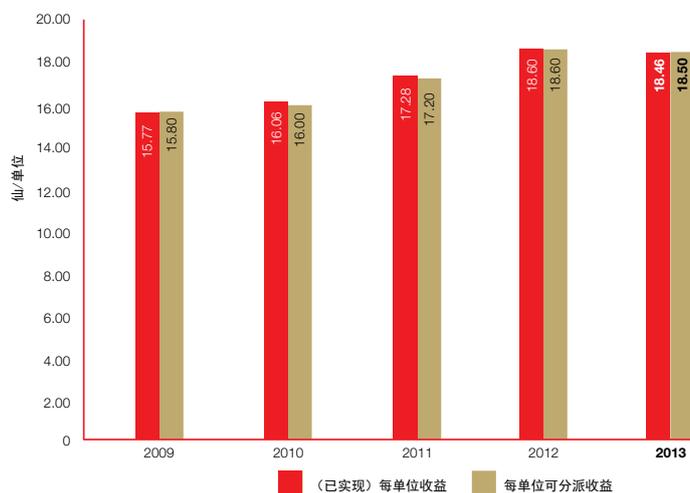


### 每单位收益 (EPU)

每单位 (已实现) 分利从2012年18.60仙降至2013年的18.46仙。这是按已发行单位数量的加权平均值计算所得的结果。

### 每单位可分派收益 (DPU)

每单位可分派收益从2012年的18.60仙微降至2013年的18.50仙。若加入2012年Kayangan Depot 1.30仙出售收益的每单位可分派收益，则2012年的每单位可分派收益为17.30仙。Axis - REIT于2008年、2009年、2010年、2011年和2012年分别配售50,000,000、51,180,200、68,819,800和77,913,096新单位。正如右边图表所示，尽管自往年来单位数量有所增加，但Axis - REIT涉及的均为非稀释性配售，并向单位持有人提供更高的每单位可分派收益。



# 财务审查

## 资本管理

### 1. 提升资本基础

管理公司一直认为，高效稳健的资本结构是一个管理完善的基金不可分割的一部分。

Axis-REIT在其资本负债比率（gearing level）方面贯彻谨慎的资本管理政策。尽管证券事务监察委员会（SC）允许的资本负债比率为50%，管理公司将基金的资本负债比率维持在28%至38%的范围之间。只有当管理公司预测到基金的资本负债比率会超过35%时，才会开展新单位配售行动。

### 2. 2014年配售规划

2012年7月，当Axis-REIT的资本负债比率达到34%时，管理公司宣布了90,762,819个新单位的配售动议（新配售），该配售在当时占据基金现有发行规模的20%（遵循证券委员会对房地产投资信托指南的14.03条款）。然而，随着2012年9月发行2,703,125个新的收益分派再投资计划（IDRP）单位，基金的已发行规模增至456,517,221个单位，而新配售动议占据Axis-REIT当前基金规模的19.88%。公司更于2013年6月14日和2013年12月16日分别发行了2,423,762和2,298,106个新的收益分派再投资计划（IDRP）单位。基金的已发行规模进一步增至461,239,089个单位。

在2012年12月得到证券委员会对新配售的批准后，管理公司于2013年4月30日举行的Axis-REIT 2013年度股东大会上成功征获单位持有人的批准。单位持有人同意基金从批准日期开始到推出配售将具有12个月的窗口期。新的配售可分批实施，并将提供完美灵活的资本募集平台，因为管理公司可以将配售时间与基金新收购的目标完成日期安排在一起，从而最大限度降低新单位的负面执行。

2013年，Axis-REIT并未启动任何的收购计划，因物业卖方的要价及相对的所得收益分皆不契合我们的目标数字。因此，我们展延了2013年新配售单位的发行计划。

管理公司拟定于2014年度股东大会上寻求单位持有人的批准展延12月后再推出新配售单位。我们欲增大基金规模以促进新配售单位的发行，但证券事务监察委员会只核准最多547,280,040个单位，加上我们已于2013年发行了4,721,868收益分派再投资计划（IDRP）的新单位，因此管理公司必须重新调整把新配售单位降至86,040,951个。

根据2013年12月31日2.93令吉的每单位市值，新配售单位将能募集约252,000,000令吉的总款项。这让基金能够在资本负债比率扳回35%之前，进一步使用约388,000,000令吉开展投资物业的收购计划。

### 3. 加强管理公司与基金之间的利益联结

在2013年4月30日举行的单位持有人大会上，管理公司获得单位持有人批准，让管理公司的董事参与新配售的认购，并发行2,000,000个单位代替现金向管理公司支付管理费。这是我们为了进一步加强管理公司与基金之间利益联结的部分努力。

### 4. 进军回教债券市场

“Axis-REIT已通过其全资子公司Axis REIT Sukuk Berhad成功发行了面值1.55亿令吉的回教债券；Axis-REIT组建该公司的目的是推动建立起面值3亿令吉的回教债券计划。”

-发布于2013年8月15日

2012年，Axis-REIT建立起了面值达300,000,000令吉的回教债券发行计划（Sukuk Programme），并由Axis REIT Sukuk Berhad承销；Axis REIT Sukuk Berhad是Axis-REIT为推行回教债券计划而组建的全资子公司。截至2013年12月31日，我们籍由回教债券计划发行了面值265,000,000令吉的回教债券。其详情数据细分如下：

|           | 发行年份 | 数额                    | 期限   | 每年的混合固定收益率 |
|-----------|------|-----------------------|------|------------|
| 第1批       | 2012 | 110,000,000亿令吉        | 10年期 | 4.61%      |
| 第2批 - 7年期 | 2013 | 70,000,000万令吉         | 7年期  | 4.18%      |
| 第2批 - 5年期 | 2013 | 85,000,000万令吉         | 5年期  | 4.13%      |
|           |      | <b>265,000,000 令吉</b> |      |            |

本基金将继续以发行回教债券作为其多样化放贷基础的一部分。组建回教债券计划的其他理由如下：

- 符合抵押物业的现金流量概况
- 作为在计划阶段期内的备用融资机制
- 无印花税和承约费
- 充分利用更广泛的投资者群体；
- 可锁定长期回教债券的固定融资比率，例如超过5年期的回教债券。

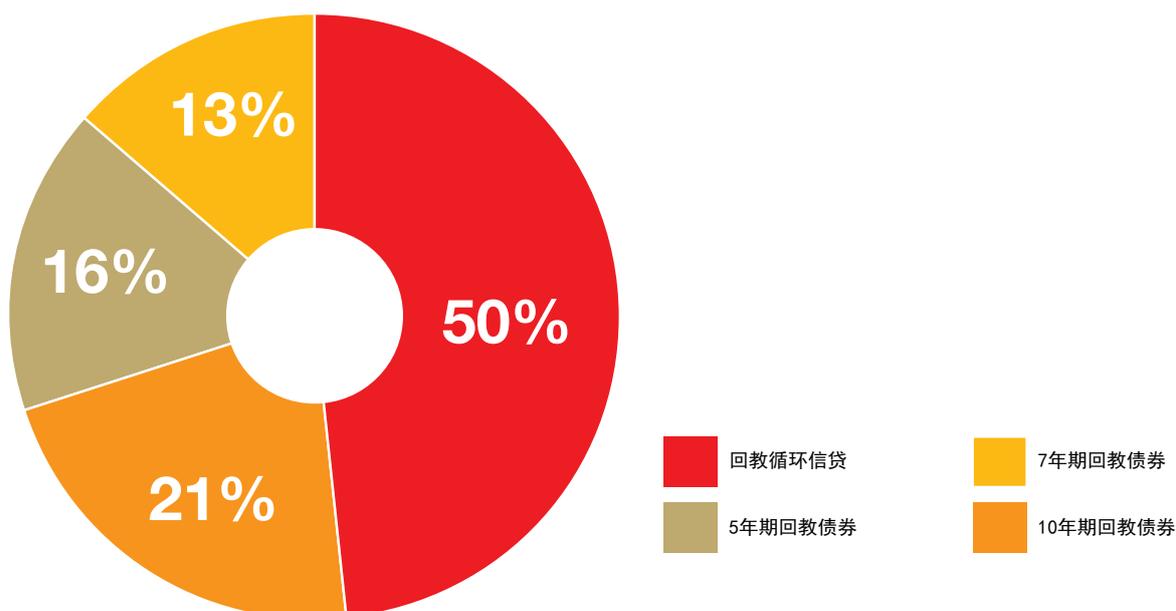
#### 融资概况表

|                | 2009    | 2010      | 2011      | 2012      | 2013             |
|----------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| 贷款/融资总额 (千令吉)  | 308,932 | 416,009   | 311,338   | 549,285   | <b>528,004</b>   |
| 总资产 (千令吉)      | 907,745 | 1,208,897 | 1,298,431 | 1,589,408 | <b>1,616,523</b> |
| 资本负债比率         | 34.03%  | 34.46%    | 23.98%    | 34.56%    | <b>32.66%</b>    |
| 有效利率/盈利率 *     | 4.11%   | 4.48%     | 4.66%     | 4.58%     | <b>4.38%</b>     |
| 短期贷款/融资百分比     | 47%     | 48%       | 52%       | 62%       | <b>50%</b>       |
| 中期或长期贷款/融资百分比  | 53%     | 52%       | 48%       | 38%       | <b>50%</b>       |
| 无产权负担资产总数      | 12      | 11        | 12        | 6         | <b>5</b>         |
| 无产权负担资产占总资产百分比 | 52%     | 42%       | 44%       | 19%       | <b>16%</b>       |
| 利息/融资保障倍数      | 4.8     | 4.1       | 3.8       | 4.6       | <b>4.5</b>       |

\* 为方便比较，有效利率/盈利率不包括融资的附加成本。

截至2013年12月31日，该基金拥有多元化融资，其中包括回教证券和回教循环信贷设施。回教循环信贷设施是由5大本地和外国的回教金融机构所提供。

#### 债务概况



# 财务审查

## 风险管理

管理公司认为有效的风险管理是其业务策略的基本部分。这种风险管理确保其收益分派不会出现不良干扰，并能减轻任何可能对所有单位持有人所造成的不利影响。

### 1. 流动性风险

如今，管理公司已将Axis-REIT的融资分布于5家大型银行以及回教债券市场。有了这项多元化措施，我们将各贷款银行的风险降低，而且每家银行所提供的融资/贷款都有充足的抵押。此外，在2013年，Axis-REIT已开始介入回教债券市场。

### 2. 盈利率风险

截至2013年12月31日为止，本基金共拥有总额为6.45亿令吉的融资便利，当中已经利用到占总资产32.66%的529,000,000令吉。

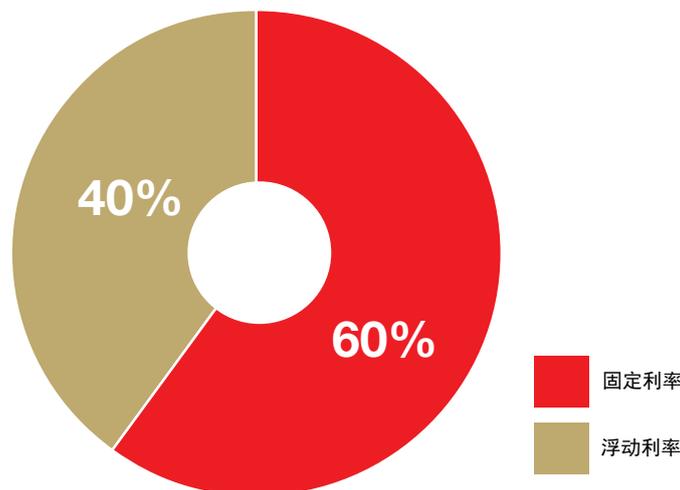
这笔款项中，265,000,000亿令吉投入拥有固定收益率的回教债券。截至2013年12月31日，Axis-REIT拥有50,000,000令吉准备就绪的回教盈利率掉期。基金可籍此把所承受的浮动利率降至40%。

由于隔夜政策利率（OPR）很可能于2014年年中被调高，于是Axis-REIT在2014年1月利用5,000万令吉的回教盈利率掉期锁定了浮动利率。籍此，基金所承受的浮动利率降至31%。

不论是符合回教教义或其它的基金，利率始终是一个会对基金的管理产生影响的普遍性经济指标。然而，这不表示本基金就必然投资于传统金融工具。

注：请参阅报告后半部中的“利润”章节以了解利息的术语。

截至2013年12月31日的债务概况的固定及浮动利率

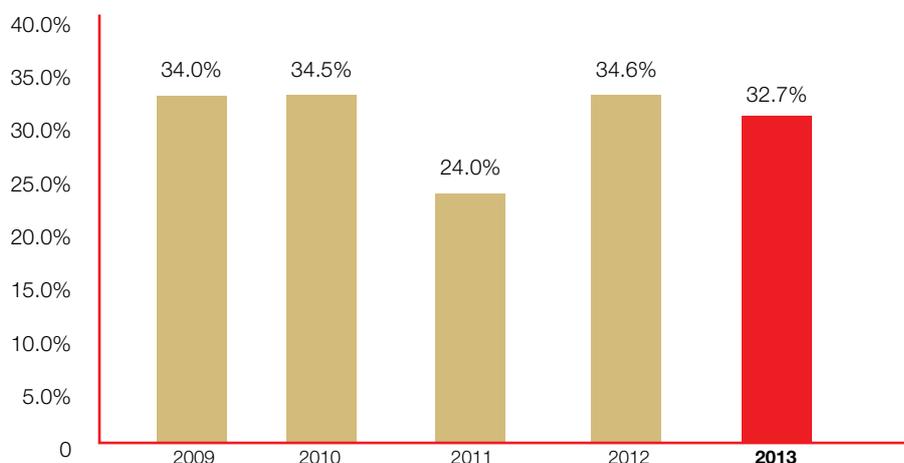


### 3. 资本负债风险

在经历全球金融危机及欧元区目前的危机后，管理公司将继续维持其35%的资本负债比率，作为其审慎的资本管理策略的一部分。

下表显示了Axis-REIT自上市以来的资本负债比率。

资本负债比率



#### 4. 估值

管理公司意识到其所有投资产业拥有公允价值的重要性。每年至少将对所有产业重新评估一次，以确保财务报表所含的价值能够反映当前市场价值并符合MFRS 140的准则。

所有的估值工作由证券事务监察委员会（SC）许可的注册独立估值师执行。Axis-REIT目前拥有一共六人的注册估值师小组为基金执行估值工作。为了单位持有人的利益着想，管理公司正考虑着欲扩展此小组的规模以为基金提供一个透明的估值作业模式。估值师不可对任何一项物业连续执行两次以上的全面估值工作-本基金的这项政策与证券事务监察委员会的房地产投资信托指南保持一致。

#### 5. 租户及信贷风险

持续地对租户的表现作密切监察是我们的信贷风险管理的关键任务。我们有一套严格的评估程序用以评估租户的信誉度，且我们将毫不犹豫地采取最有效的相应措施处理付款表现欠佳的个案。

Axis-REIT的优势在于其投资组合的多样性，从而最大限度地减少基金收入来源中的租户集中风险。

截至2013年12月31日，Axis-REIT拥有31项物业及130名租户，当中许多都是具有雄厚资金的跨国公司和本地的上市公司。

|              | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| 10 大租户占总收入份额 | 47%  | 52%  | 52%  | 49%  | 47%  |

# 财务审查

## 呆账拨备/应收账款价值损失

管理公司会定期审核其租户的信贷风险状况，以尽量减低潜在信贷风险。定期拜访租户以及关注租户活动亦有助于发现问题早期征兆。

对于单一租户楼宇，通常因出售及回租交易或量身建造安排所致，则应视乎租户的信贷状况及商业洽谈，以尽可能取得更大数额的押金。

由于对应收账款实行了严格管理，管理公司取得了低值的应收账款减值损失（按占总收入百分比衡量）。截至2013年12月31日，应收账款及坏账的减值损失回转了30,000令吉。着重于应收账款风险以及完善的内部信贷监控流程是打造上述低值的主要推手。

| 千令吉<br>应收账款价值损                    | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    |
|-----------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 贸易应收款项的减值损失/呆账注销/（拨回）             | 54     | 105    | 72      | 91      | (30)    |
| 贸易应收款项                            | 3,371  | 3,893  | 5,417   | 2,902   | 1,072   |
| 年度总收入                             | 71,598 | 89,213 | 114,311 | 132,673 | 141,314 |
| 贸易应收款项减值损失/呆账注销/拨回）<br>占总收入的百分比 % | 0.08   | 0.12   | 0.06    | 0.06    | -       |

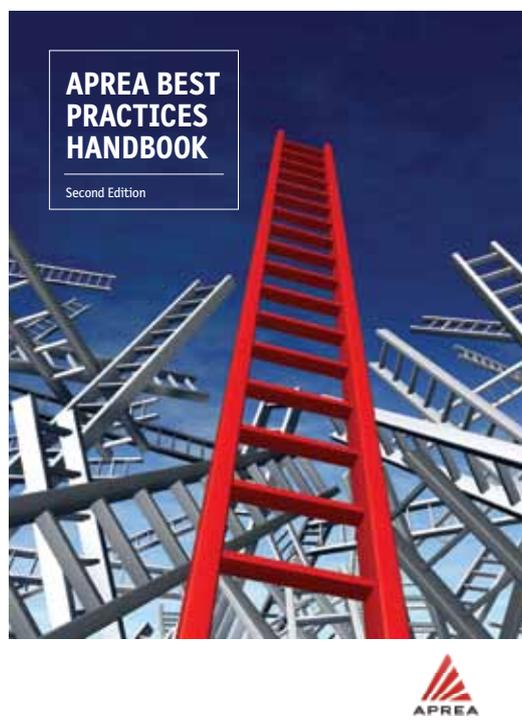
截至2013年12月31日的逐年下降的贸易应收款项促使收账期缩短，基金的平均收账期已经从8天缩短至3天，通过将截至2013年12月31日的贸易应收款项与上一年的贸易应收款项进行对比，就能体现出这一缩短。

## 风险管理架构

管理公司在2009年实施了风险管理架构，以应付本基金和管理公司在营运上可能面对的一切风险。

在2012年及2013年期间，我们内部审计公司Baker Tilly Monteiro Heng已就企业是否遵守《企业管治守则》及《亚太房地产协会最佳实践守则》的规定进行了检讨。这些报告会呈交给审计委员会和董事局。管理公司已采取行动处理相关已确定的风险。

作为达到完全遵从亚太房地产协会（APREA）最佳实践计划的一部分，管理公司使用美元单位呈列了Axis-REIT部分财务摘要，并采用了现金流量的直接法报表。



## A) 以美元（USD）为单位的速览

采用美元为单位来呈列财务摘要，是为方便读者将年度报告与其他国外房地产投资信托基金及公司作比较。以下为截至2013年12月31日的财政年度内以美元标价的财务摘要。

财务状况报表/单位持有人基金中的重点事项<sup>^</sup>#

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| 管理下的资产（美元）           | 491,150,000 |
| 净资产总值（美元）            | 312,533,000 |
| 投资物业数量               | 31          |
| 流通单位                 | 461,239,089 |
| 融资总额（美元）             | 160,424,000 |
| 融资总额占总资产的份额（%）       | 32.66%      |
| 市值（美元）               | 410,607,000 |
| 每单位净资产值（美仙）          | 0.68        |
| 2013年12月31日的单位价格（美元） | 0.89        |

# 遵从最佳实践

## 业绩摘要 ^~#

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| 已实现总收入 (美元)                   | 42,884,000  |
| 相对于未缴应收租赁收入的未实现收入 (美元)        | 689,000     |
| 物业总开销 (美元)                    | (6,316,000) |
| 租金净收入 (美元)                    | 37,257,000  |
| 盈利收入 (美元)                     | 202,000     |
| 投资物业的公允价值变动 (美元)              | 8,256,000   |
| 未入帐应收租金收入 (美元)                | (689,000)   |
| 按摊销成本计价的金融负债净收益 / (亏损) * (美元) | (26,000)    |
| 衍生负债的公允价值变动 (美元)              | (111,000)   |
| 总收入 (美元)                      | 44,889,000  |
| 非物业总开销 (美元)                   | 11,119,000  |
| 税前净收入 (美元)                    | 33,770,000  |
| 税后净收入细分:                      |             |
| - 已实现税后收入 (美元)                | 25,651,000  |
| - 未实现税后收入 (美元)                | 8,119,000   |
| 每单位收益 (已实现 + 未实现) (美仙)        | 7.37        |
| 每单位可分派收益 (DPU) (美仙)           | 5.61        |

\* 根据国际财务报告准则MFRS 139条的规定贴现租户存款的未实现收益

^ 根据3.2913的美元/马来西亚令吉的收市汇率换算为等额美元 (资料来源: www.oanda.com)

^^ 根据2013年财政年度3.2953的美元/马来西亚令吉的收市汇率换算为等额美元 (资料来源: www.oanda.com)

# 请注意, 翻译文本仅作参考之用而无需遵照马来西亚财务报告的标准。

## B) 现金流的直接法报表

现金流直接法报表的使用为营运现金流提供了更详细的信息。

### 现金流报表 (直接法)

2013年12月31日结束的年度

|                   | (千令吉)    | (千令吉)     |
|-------------------|----------|-----------|
| <b>来自营运活动的现金流</b> |          |           |
| 获得的总收入            | 143,179  |           |
| 获得的租户存款           | 1,352    |           |
| 已付营运开支            | (28,854) |           |
| 税退款               | 154      |           |
| 营运活动的现金净额         |          | 115,831   |
| <b>来自投资活动的现金流</b> |          |           |
| 出售投资物业后所得余额       | 21,240   |           |
| 出售投资物业的订金         | 3,400    |           |
| 获得的盈利收入           | 667      |           |
| 提升投资物业            | (28,523) |           |
| 购置设备              | (2,038)  |           |
| 投资活动所用现金净额        |          | (5,254)   |
| <b>来自融资活动的现金流</b> |          |           |
| 已支付回教融资成本         | (23,837) |           |
| 融资偿还              | (21,505) |           |
| 租购所得款项            | 224      |           |
| 收益分派予单位持有人        | (88,789) |           |
| 发行单位所得款项          | 15,594   |           |
| 发行开支销             | (57)     |           |
| 融资活动所用现金净额        |          | (118,370) |
| 现金及现金等价物净减少额      |          | (7,793)   |
| 年头的现金及现金等价物       |          | 42,316    |
| 年末的现金及现金等价物       |          | 34,523    |



从左到右: Ustaz Ahmad Zakirullah Mohamed Shaarani, Ustaz Budeeman Mana, Haji Razli Ramli 以及 Ustaz Mohd Nasir Ismail

2008年12月11日, Axis-REIT成为全球首家回教办公/工业房地产投资信托。自Axis-REIT成功地重新分类以来的三年内, 我们获得来自组织机构和零售领域的回教投资人积极参与。

IBFIM为基金委任的回教教义顾问。IBFIM是证券事务监察委员会(SC)注册的合格回教教义顾问名单上的公司之一。IBFIM的服务范围如下:

- 针对所有与回教教义条例有关的事宜, 包括 Axis-REIT 的架构、投资流程以及其它营运及行政事宜, 为管理公司提供专业的指引
- 评估任何新租户和/或Axis-REIT要收购的新产业, 确保新租户的所有活动和/或未批准活动的组合/出资情况符合回教教义咨询理事会(SAC)所设定的准则
- 在中期提供证书(若有)以及年度报告, 以证明Axis-REIT有能力遵守证券事务监察委员会(SC)的回教房地产投资信托指南
- 当某项投资、证件、系统、程序或/或流程存在任何歧义或不确定性时, 都会咨询证券事务监察委员会(SC)的回教教义咨询理事会(SAC)进行磋商
- 协助及出席任何管理公司、证券事务监察委员会(SC)和/或任何其他有关机构召开的特别会议

管理公司很荣幸地报告, 在IBFIM的指导下, 2013年未批准活动所带来的收入水平保持在5.1%最低水平。



# 房地产团队



从左到右：Lucy Yeong, Jackie Law, Dhevendran Thanabalan, Lalitha Anandarajah



**Jackie Law**  
房地产主管

“在2013年，房地产团队重新商议了789,795平方尺的空间，占投资组合14.45%的净租赁面积(NLA)，实现了8.08%的平均租金调升。除此，我们也谈成了126,236平方尺的新租约。”

## 综述

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| 投资组合规模      | : 31项物业             |
| 管理总面积 (AUM) | : 5,464,124平方尺      |
| 租户数         | : 130               |
| 入住率         | : 94.87%            |
| 总收入         | : 141,314,000令吉     |
| 净营运收入 (NOI) | : 120,502,000令吉     |
| 平均租金        | : 办公楼物业: 每平方尺4.30令吉 |
|             | 办公楼工业物业: 每平方尺2.46令吉 |
|             | 整个物业组合: 每平方尺2.16令吉  |

自2005年上市以来，Axis-REIT已显著拓展了其规模并取得了强劲的业绩。我们承诺持续为单位持有人提供高回报率，并已建立了一系列关键绩效指标以监督我们的进度和表现。

### 1. 收入增长

关键驱动因素:

- 收入增长-通过具收益的收购行动来实现;
- 收入管理-管理我们的空置地块、租金及收款事宜;
- 入住率管理-尽可能减低空置率;
- 开支管理-管理楼宇效率、能源足迹及服务提供商;
- 设施管理-管理我们的现场员工以及建筑物维护;
- 租户关怀-挽留租户及租户满意度。

### 2. 风险管理

我们着重于:

- 租户群体的多元化;
- 管理投资组合的加权平均期满年限 (WALE);
- 吸引优质租户;
- 楼宇合规;
- 职业健康与安全;
- 永续发展倡议。

### 3. 资产提升倡议 (AEI)

管理公司持续着重于资产提升倡议 (AEI) 以取得更高的租金，同时提升物业的价值。

# 房地产报告

## 按收购价格和日期排序的投资组合

| 物业名称                               | 收购日期       | 收购成本<br>(千令吉)    | 投资总开销<br>(包括提升费用)<br>(千令吉) | 公允价值调整<br>(千令吉) | 账面价值<br>(千令吉)    | 占总投资组合的百分比<br>(%) |
|------------------------------------|------------|------------------|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Axis Plaza                         | 03/08/2005 | 22,500           | 22,662                     | 9,338           | 32,000           | 2.03              |
| Axis Business Park                 | 03/08/2005 | 84,600           | 87,830                     | 24,568          | 112,398          | 7.14              |
| Crystal Plaza                      | 03/08/2005 | 56,400           | 64,283                     | 41,879          | 106,162          | 6.74              |
| Menara Axis                        | 03/08/2005 | 71,440           | 78,307                     | 34,790          | 113,097          | 7.18              |
| Infinite Centre                    | 03/08/2005 | 25,450           | 33,581                     | 8,113           | 41,694           | 2.65              |
| Wisma Kemajuan                     | 16/12/2005 | 29,192           | 35,324                     | 21,566          | 56,890           | 3.61              |
| Axis Business Campus               | 30/06/2006 | 32,681           | 52,817                     | 15,183          | 68,000           | 4.32              |
| Axis Shah Alam DC 1                | 01/08/2007 | 18,783           | 19,627                     | 1,887           | 21,514           | 1.37              |
| Giant Hypermarket                  | 07/09/2007 | 38,678           | 38,825                     | 1,224           | 40,049           | 2.54              |
| FCI Senai                          | 15/11/2007 | 12,538           | 12,614                     | 3,286           | 15,900           | 1.01              |
| Fonterra HQ                        | 16/11/2007 | 7,352            | 10,871                     | 3,135           | 14,006           | 0.89              |
| Quattro West                       | 30/11/2007 | 40,376           | 50,222                     | 3,416           | 53,638           | 3.41              |
| Strateq Data Centre                | 25/01/2008 | 37,549           | 42,604                     | 10,094          | 52,698           | 3.35              |
| Niro Warehouse                     | 30/04/2008 | 14,811           | 15,210                     | 1,790           | 17,000           | 1.08              |
| BMW Centre PTP                     | 30/04/2008 | 27,470           | 27,942                     | 1,742           | 29,684           | 1.88              |
| Delfi Warehouse                    | 04/08/2008 | 12,743           | 12,803                     | 1,697           | 14,500           | 0.92              |
| Axis Vista                         | 09/12/2008 | 32,481           | 33,267                     | 2,733           | 36,000           | 2.29              |
| Axis Steel Centre                  | 20/10/2009 | 65,882           | 66,192                     | 9,608           | 75,800           | 4.81              |
| Bukit Raja Distribution Centre     | 14/12/2009 | 72,636           | 73,231                     | 17,169          | 90,400           | 5.74              |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 1 | 05/03/2010 | 17,695           | 17,695                     | 2,305           | 20,000           | 1.27              |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 2 | 05/03/2010 | 6,981            | 7,285                      | 715             | 8,000            | 0.51              |
| Tesco Bukit Indah                  | 01/10/2010 | 76,750           | 76,773                     | 13,227          | 90,000           | 5.71              |
| Axis PDI Centre                    | 15/10/2010 | 86,146           | 86,328                     | 5,779           | 92,107           | 5.85              |
| Axis Technology Centre             | 15/11/2010 | 49,697           | 50,130                     | 2,261           | 52,391           | 3.33              |
| D8 Logistics Warehouse             | 01/03/2011 | 30,521           | 30,521                     | 1,479           | 32,000           | 2.03              |
| Axis Eureka                        | 18/04/2011 | 52,050           | 53,103                     | 1,397           | 54,500           | 3.46              |
| Bayan Lepas Distribution Centre    | 17/01/2012 | 49,471           | 49,756                     | (256)           | 49,500           | 3.14              |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 3 | 15/02/2012 | 60,139           | 61,335                     | 1,665           | 63,000           | 4.00              |
| Emerson Industrial Facility Nilai  | 30/08/2012 | 27,011           | 27,196                     | 2,124           | 29,320           | 1.86              |
| Wisma Academy Parcel               | 01/10/2012 | 74,242           | 74,385                     | 2,615           | 77,000           | 4.89              |
| The Annex                          | 01/10/2012 | 12,289           | 12,289                     | 3,711           | 16,000           | 1.02              |
| <b>合计</b>                          |            | <b>1,246,554</b> | <b>1,325,008</b>           | <b>250,240</b>  | <b>1,575,248</b> | <b>100.00</b>     |

## 土地租住权详情

| 物业名称                               | 土地租住权 | 租赁到期的剩余年数 |
|------------------------------------|-------|-----------|
| Axis Plaza                         | 永久地契  | -         |
| Axis Business Park                 | 租凭地契  | 47        |
| Crystal Plaza                      | 租凭地契  | 46        |
| Menara Axis                        | 租凭地契  | 52        |
| Infinite Centre                    | 租凭地契  | 52        |
| Wisma Kemajuan                     | 租凭地契  | 52        |
| Axis Business Campus               | 租凭地契  | 54/58     |
| Axis Shah Alam DC 1                | 永久地契  | -         |
| Giant Hypermarket                  | 永久地契  | -         |
| FCI Senai                          | 租凭地契  | 54        |
| Fonterra HQ                        | 永久地契  | -         |
| Quattro West                       | 租凭地契  | 59        |
| Strateq Data Centre                | 租凭地契  | 55        |
| Niro Warehouse                     | 租凭地契  | 38        |
| BMW Centre PTP                     | 租凭地契  | 42        |
| Delfi Warehouse                    | 租凭地契  | 54        |
| Axis Vista                         | 租凭地契  | 53        |
| Axis Steel Centre                  | 租凭地契  | 89        |
| Bukit Raja Distribution Centre     | 永久地契  | -         |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 1 | 租凭地契  | 40        |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 2 | 租凭地契  | 40        |
| Tesco Bukit Indah                  | 永久地契  | -         |
| Axis PDI Centre                    | 租凭地契  | 78        |
| Axis Technology Centre             | 租凭地契  | 54        |
| D8 Logistics Warehouse             | 租凭地契  | 42        |
| Axis Eureka                        | 永久地契  | -         |
| Bayan Lepas Distribution Centre    | 租凭地契  | 49        |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 3 | 租凭地契  | 39/55     |
| Emerson Industrial Facility Nilai  | 租凭地契  | 82        |
| Wisma Academy Parcel               | 租凭地契  | 49        |
| The Annex                          | 租凭地契  | 49        |

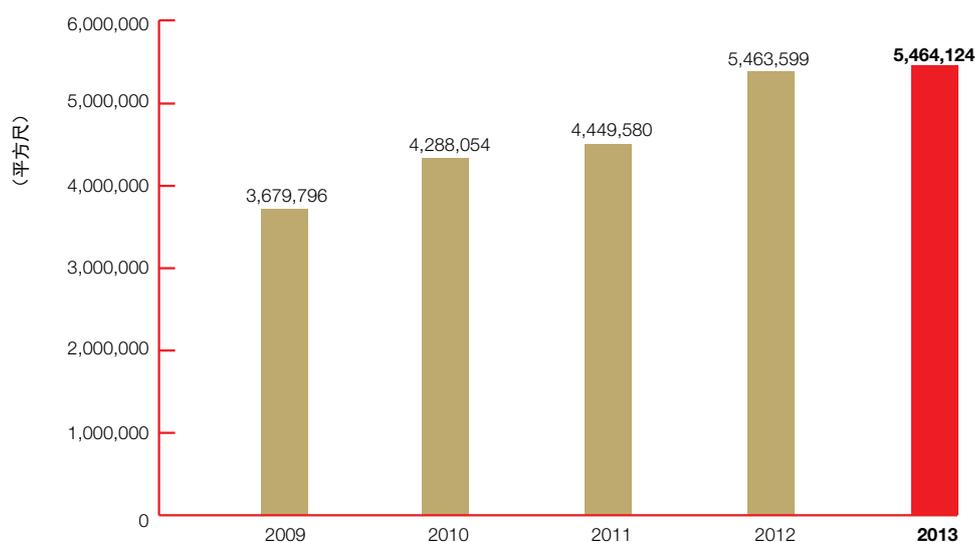
# 房地产报告

## 1. 收益增长

### a) 收购

2013年，管理公司并没有收购任何资产，因我们所物色的资产均无法满足我们的目标收益。2014年的物业市场呈良好景象，我们对拓展投资组合方面充满了信心。

所管理的资产（平方尺）



截至2013年12月31日，所管理的资产（AUM）的总面积为5,464,124平方尺。

### b) 收入管理

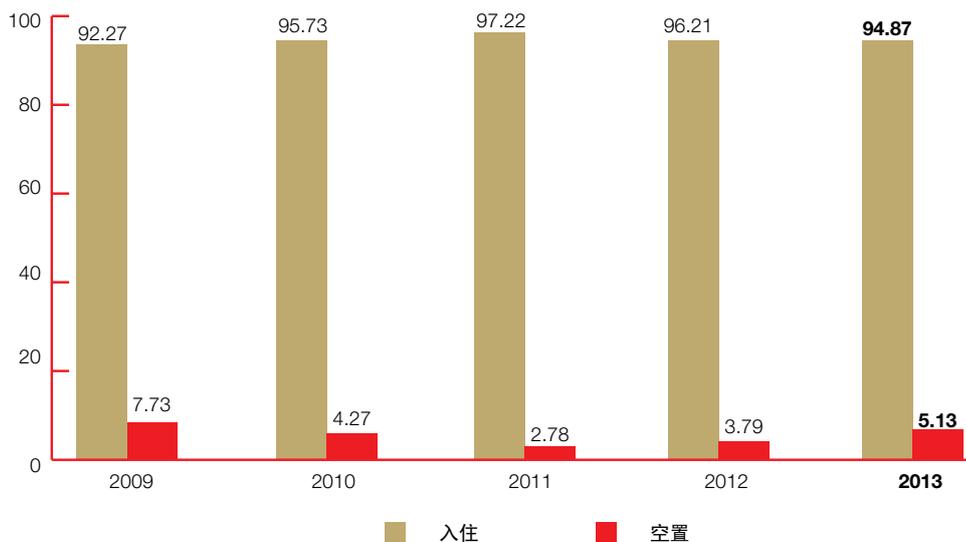
在2013年，房地产团队重新商议了789,795平方尺的空间，占投资组合14.45%的净租赁面积（NLA），实现了8.08%的平均租金调升。除此，我们也谈成了126,236平方尺的新租约。

| 物业                     | 重新商议的空间<br>(平方尺) | 截至2013年12月31日<br>的变动百分比% |
|------------------------|------------------|--------------------------|
| Menara Axis            | 68,326           | +8.78%                   |
| Crystal Plaza          | 120,358          | +10.09%                  |
| Axis Business Park     | 86,676           | +10.12%                  |
| Infinite Centre        | 87,476           | +12.45%                  |
| Axis Plaza             | 104,843          | +8.12%                   |
| Wisma Kemajuan         | 80,199           | +6.70%                   |
| Quattro West           | 33,300           | +13.45%                  |
| The Annex              | 27,400           | +0.49%                   |
| Axis Technology Centre | 54,072           | +9.90%                   |
| Axis Eureka            | 14,660           | +9.66%                   |
| Wisma Academy Parcel   | 44,318           | +5.94%                   |
| Axis Vista             | 40,937           | 无变动                      |
| Axis Business Campus   | 27,230           | 无变动                      |
| Tesco Bukit Indah      | 233,578          | +5.00%                   |
| Giant Hypermarket      | 138,000          | +9.84%                   |

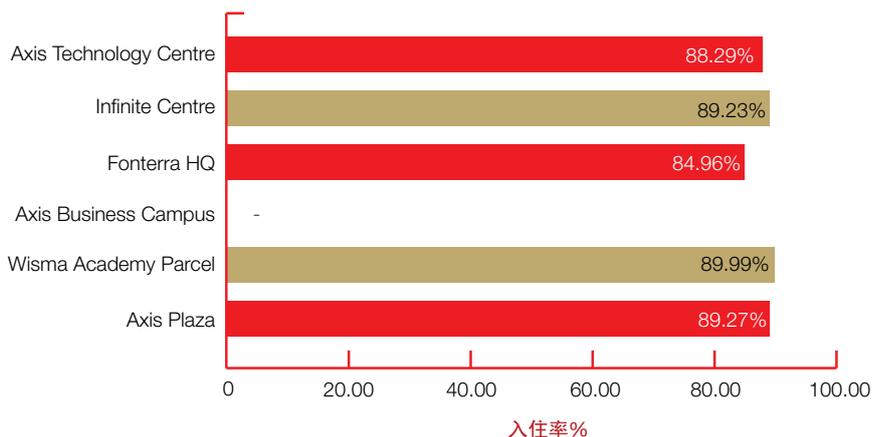
### c) 入住率管理

房地产团队专注于客户关系管理并拥有挽留租户的良好记录。租约续期的比例一向以来都高于行业内的平均水平。截至2013年12月31日，总体投资组合的入住率维持于94.87%。由于Axis Business Campus展开了主要的建筑提升计划而被空置了，因此2013年的入住率比2012年的较低。该项提升计划将于2014年首季（1Q）完成，而届时会有更多出租空间投入市场。

入住率- 5年的分析数据



截至2013年12月31日，在31项物业中，只有6项物业录得低于90%的入住率。这6项物业是：



Fonterra HQ 是长期租赁的单一租户物业，其15%的空置面积预留给租户未来的扩张计划所用。其他5项物业录得接近90%的入住率。

# 房地产报告

## d) 租户关怀

房地产团队由租赁、设施管理和项目管理部所组成，各部门协同工作为我们的租户提供卓越的客户关怀服务。我们的服务促使一些客户与我们的投资组合一同成长，与我们签下多年的租赁合约，因此 我们觉得非常欣慰。我们的客户关怀服务包括：

- 定期拜访
- 监察租户活动
- 对投诉做出快速响应
- 对租户的投资组合建筑内的空间扩展和迁移事宜进行管理
- 每季出版的“Axis-Link”电子报，为租户提供关于Axis-REIT活动的更新讯息。

## 2. 风险管理

我们在风险管理方面重点关注的领域如下：

- 租户群体的多元化；
- 专注于加权平均期满年限 (WALE)；
- 优质租户；
- 职业健康、安全和环境；
- 建立合规守则。

### a) 租户、物业类型、行业领域和地理位置的多元化

投资组合租赁类别以办公室/工业及物流仓库租户为主，这个比例在过去5年里皆保持一致的水平。这些租户为著名的本地及跨国企业，以及政府关联公司（GLC），为基本提供稳定的收入，并具有极低的违约风险。在租金收入方面，最大的租户来自于物流仓库业。投资组合的 10 大租户当中，有4位是物流行业的租户且构成了2013年基金总收入的46.9%。

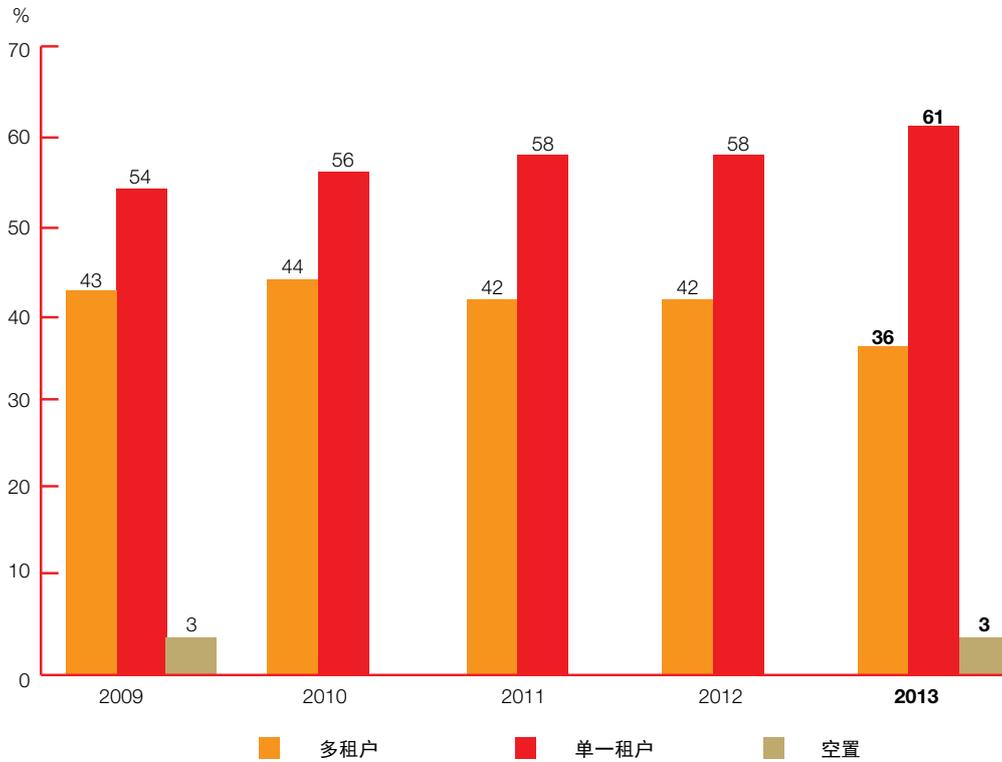
截至2013年12月31日，按总租金排名的10大租户如下：

1. Konsortium Logistik Bhd
2. LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
3. Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
4. Tenaga Nasional Berhad
5. Tesco Stores (M) Sdn Bhd
6. Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd
7. DHL Properties (M) Sdn Bhd
8. Strateq Data Center Sdn Bhd
9. GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
10. Scope International (M) Sdn Bhd

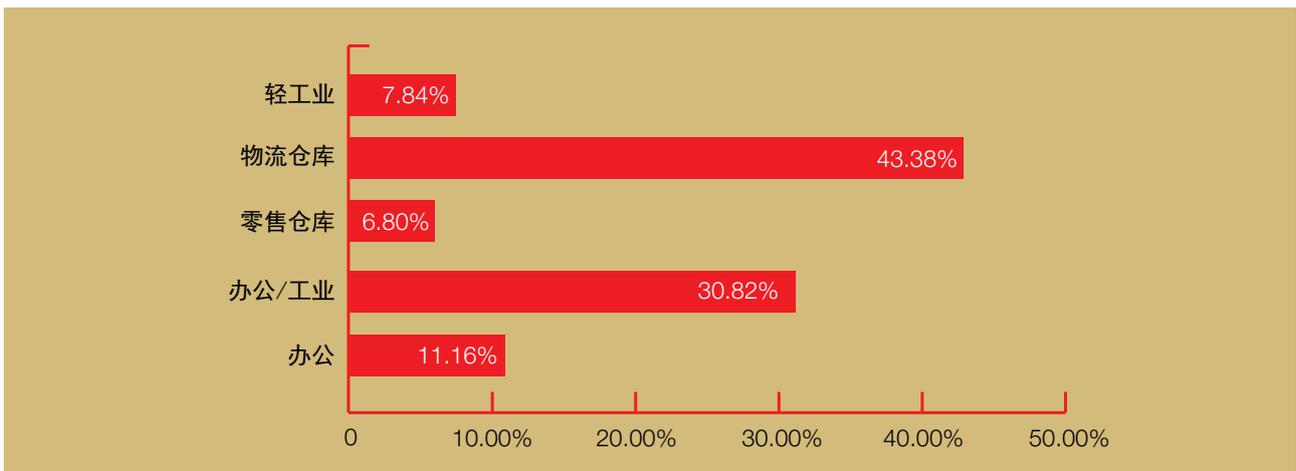
投资组合的风险可通过维持单一租户物业与多租户物业的平衡结构得以降低。单一租户物业可提供长期稳定的有机租金收入增长，因为这些租约有预先商定的、在固定期限自动启动的租金升幅。多租户物业则让基金跟随市场上的租金变动提供动态平价，从而取得积极的租金调升，这类租约一般为3年。大部分的多租户物业都坐落于八打灵再也的优越地理位置，这些物业计有Menara Axis, Crystal Plaza, Quattro West, Axis Business Park, Infinite Centre, Wisma Kemajuan, Wisma Academy Parcel, The Annex, Axis Technology Centre and Axis Vista.

在十大租户名单里面，有8名是单一租户物业租赁的客户。所有承租单一租户物业的都是签订长期租约的优质客户，这些物业的维护成本对比收入而言也相对较低一些。

租户类型多元化-多租户物业对比单一租户物业的净租赁面积（NLA）的5年分析数据

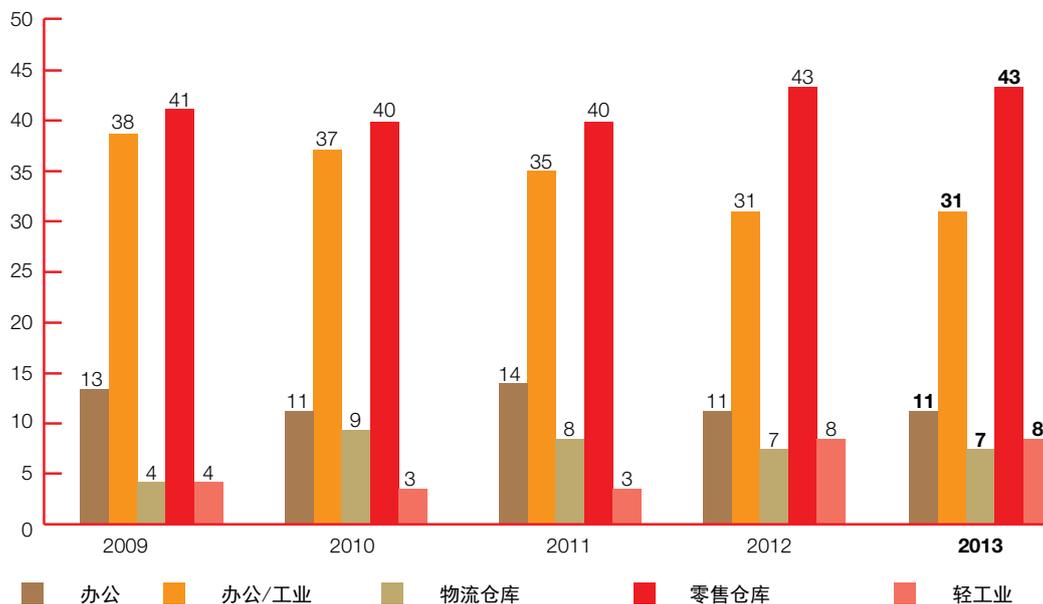


物业类型多元化及净租赁面积（NLA）

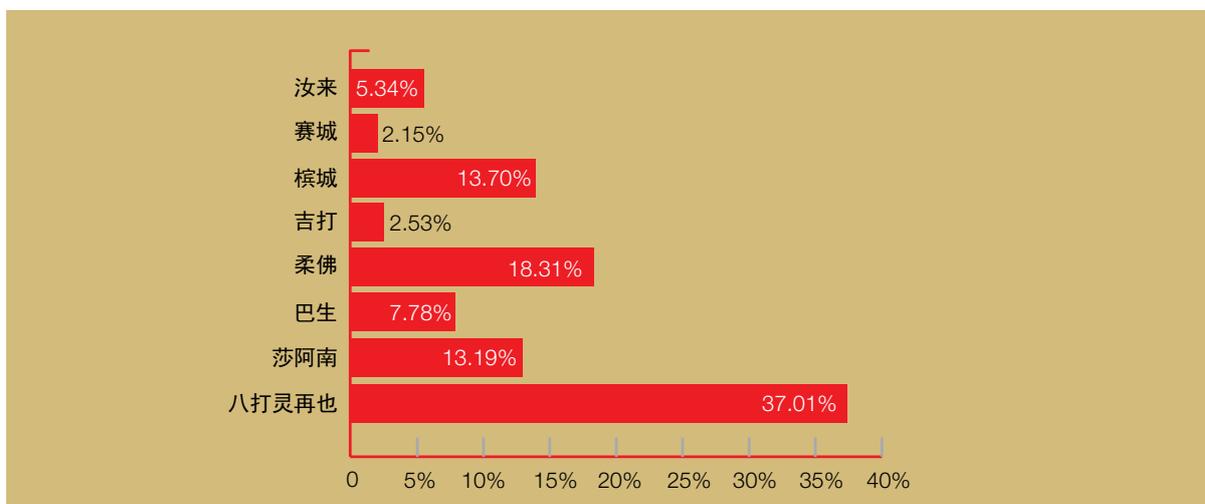


# 房地产报告

物业类型多元化及净租赁面积 (NLA) 的5年分析数据



地理位置多元化及净租赁面积 (NLA)



管理公司定期审核投资组合，使其在多元化方面达致最佳水平，而不只局限于某个领域。这项策略可确保基金拥有一个稳健的盈利平台，每年为我们的单位持有人提供最佳回报。

## b) 加权平均期满年限 (WALE)

投资组合过去3年的加权平均期满年限 (WALE) 如下：

| 按年份         | 2013年第4季 | 2012年第4季 | 2011年第4季 |
|-------------|----------|----------|----------|
| 按净租赁面积(NLA) | 3.89     | 4.43     | 5.64     |
| 按租金         | 3.99     | 4.17     | 5.19     |

加权平均期满年限的减少是因为年同比租期缩短了。

### c) 积极的租赁管理-租约期满概况 2014-2016

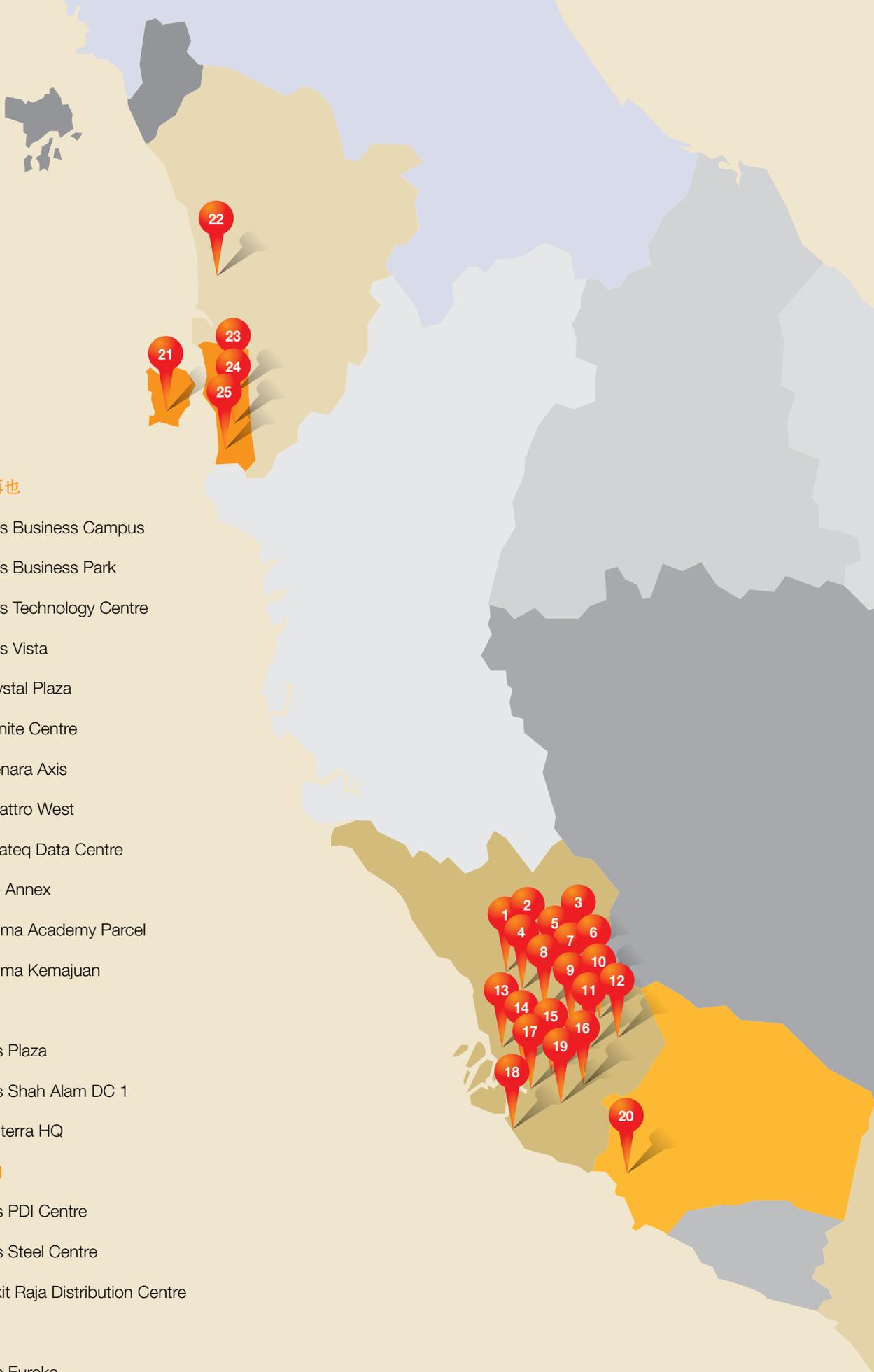
下表列出了今后3年有关租约期满概况的信息。我们认为空间续租的比率依然维持于可掌控的水平范围。2014年，这个比率会相对提高，因为单一租户的租约即将到期而管理公司已经与租户商议着续约的事宜。我们有信心达成续约目标的工作，因我们的建筑一概都是为了满足租户营运需求而特别建造的。

| 物业                                       | 2014年                         |                      |                      | 2015年                         |                      |                      | 2016年                         |                      |              |
|--|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|--------------|
|  | 占总净租<br>赁面积<br>(NLA)的<br>百分比% | 占每月租<br>赁收入的<br>百分比% | 占每月租<br>赁收入的<br>百分比% | 占总净租<br>赁面积<br>(NLA)的<br>百分比% | 占每月租<br>赁收入的<br>百分比% | 占每月租<br>赁收入的<br>百分比% | 占总净租<br>赁面积<br>(NLA)的<br>百分比% | 占每月租<br>赁收入的<br>百分比% |              |
| Menara Axis                              | 54,587                        | 1.00                 | 2.23                 | -                             | -                    | 0.03                 | 91,514                        | 1.67                 | 3.34         |
| Crystal Plaza                            | 81,339                        | 1.49                 | 2.84                 | 3,407                         | 0.06                 | 0.08                 | 120,358                       | 2.20                 | 4.40         |
| Axis Business<br>Park                    | 284,450                       | 5.21                 | 6.48                 | 15,713                        | 0.29                 | 0.31                 | 41,304                        | 0.76                 | 0.86         |
| Infinite Centre                          | 79,159                        | 1.45                 | 1.50                 | 9,040                         | 0.17                 | 0.18                 | 44,770                        | 0.82                 | 1.04         |
| Axis Plaza                               | 53,730                        | 0.98                 | 0.99                 | -                             | -                    | -                    | 51,113                        | 0.94                 | 1.12         |
| Wisma<br>Kemajuan                        | 9,583                         | 0.18                 | 0.28                 | 66,863                        | 1.22                 | 1.26                 | 108,262                       | 1.98                 | 2.38         |
| Axis Vista                               | 60,400                        | 1.11                 | 0.88                 | -                             | -                    | -                    | 40,937                        | 0.75                 | 0.84         |
| Quattro West                             | 33,911                        | 0.62                 | 1.25                 | 10,991                        | 0.20                 | 0.31                 | 59,294                        | 1.09                 | 2.35         |
| Axis Technology<br>Centre                | 17,348                        | 0.32                 | 0.45                 | 111,889                       | 2.05                 | 1.82                 | 21,493                        | 0.39                 | 0.43         |
| Axis Eureka                              | 57,727                        | 1.06                 | 2.00                 | 160                           | 0.003                | 0.01                 | 15,235                        | 0.28                 | 0.60         |
| Wisma Academy<br>Parcel                  | 55,462                        | 1.02                 | 1.27                 | 128,276                       | 2.35                 | 2.32                 | 33,532                        | 0.61                 | 0.82         |
| The Annex                                | 18,000                        | 0.33                 | 0.29                 | 27,400                        | 0.50                 | 0.35                 | -                             | -                    | -            |
| Emerson<br>Industrial<br>Facility Nilai  | -                             | -                    | -                    | -                             | -                    | -                    | 291,642                       | 5.34                 | 1.92         |
| Axis Steel Centre                        | 366,839                       | 6.71                 | 5.03                 | -                             | -                    | -                    | -                             | -                    | -            |
| Niro Warehouse                           | 167,193                       | 3.06                 | 1.19                 | -                             | -                    | -                    | -                             | -                    | -            |
| Seberang Prai<br>Logistic<br>Warehouse 3 | 395,225                       | 7.23                 | 4.90                 | -                             | -                    | -                    | -                             | -                    | -            |
| Fonterra HQ                              | 600                           | 0.01                 | 0.01                 | -                             | -                    | -                    | -                             | -                    | -            |
| BMW Centre<br>PTP                        | 161,474                       | 2.96                 | 2.43                 | -                             | -                    | -                    | -                             | -                    | -            |
| Axis PDI Centre                          | -                             | -                    | -                    | 58,009                        | 1.06                 | 6.11                 | -                             | -                    | -            |
| Axis Shah Alam<br>DC1                    | -                             | -                    | -                    | 110,406                       | 2.02                 | 1.23                 | -                             | -                    | -            |
| FCI Senai                                | -                             | -                    | -                    | 136,619                       | 2.50                 | 1.17                 | -                             | -                    | -            |
| Delfi Warehouse                          | -                             | -                    | -                    | 130,743                       | 2.39                 | 1.12                 | -                             | -                    | -            |
|  | <b>1,897,027</b>              | <b>34.74</b>         | <b>34.02</b>         | <b>809,516</b>                | <b>14.81</b>         | <b>16.30</b>         | <b>919,454</b>                | <b>16.83</b>         | <b>20.10</b> |

### d) 租户信誉度和风险管理

为了尽量减少租户的信用风险，我们创建了一套信用评估程序，用以监察潜在租户的信誉度。我们的信贷监控团队会密切跟踪我们的租金收款事宜，以确保在规定时间内收到租金。

根据标准的行业惯例，一年的租约要先收取一个月的租金作为保证金。在单一租户物业方面，越长期的租约需要收取越大笔的保证金。保证金的数额受租约期限、租户的信用风险和商业磋商结果所决定。在 Axis-REIT 的多租户物业方面，保证金是3个月的租金总额；而在单一租户物业方面，其保证金是6至12个月的租金总额。



### 中马

#### 八打灵再也

- 1) Axis Business Campus
- 2) Axis Business Park
- 3) Axis Technology Centre
- 4) Axis Vista
- 5) Crystal Plaza
- 6) Infinite Centre
- 7) Menara Axis
- 8) Quattro West
- 9) Strateq Data Centre
- 10) The Annex
- 11) Wisma Academy Parcel
- 12) Wisma Kemajuan

#### 莎阿南

- 13) Axis Plaza
- 14) Axis Shah Alam DC 1
- 15) Fonterra HQ

#### 巴生港口

- 16) Axis PDI Centre
- 17) Axis Steel Centre
- 18) Bukit Raja Distribution Centre

#### 赛城

- 19) Axis Eureka

#### 汝来

- 20) Emerson Industrial Facility Nilai

## 北马

- 21) Bayan Lepas Distribution Centre
- 22) Giant Hypermarket
- 23) Seberang Prai Logistic Warehouse 1
- 24) Seberang Prai Logistic Warehouse 2
- 25) Seberang Prai Logistic Warehouse 3

## 南马

- 26) BMW Centre PTP
- 27) D8 Logistics Warehouse
- 28) Delfi Warehouse
- 29) FCI Senai
- 30) Niro Warehouse
- 31) Tesco Bukit Indah Hypermarket



# 投资物业组合

截至2013年12月31日



# 31

## 项物业

### 540万平方尺.

**1. AXIS BUSINESS CAMPUS**

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

**2. AXIS BUSINESS PARK**

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

**3. AXIS TECHNOLOGY CENTRE**

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

**4. AXIS VISTA**

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

**5. CRYSTAL PLAZA**

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

**6. INFINITE CENTRE**

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

**7. MENARA AXIS**

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

**8. QUATTRO WEST**

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



**9. STRATEQ DATA CENTRE**

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

**10. THE ANNEX**

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

**11. WISMA ACADEMY PARCEL**

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

**12. WISMA KEMAJUAN**

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

**13. AXIS PLAZA**

Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan,  
Glenmarie, Temasya Industrial Park,  
Batu Tiga, 40150 Shah Alam,  
Selangor.

**14. AXIS SHAH ALAM DC1**

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

**15. FONTERRA HQ**

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

**16. AXIS PDI CENTRE**

Lot 7316, Off Jalan Klang/Banting,  
Locality of Sijangkang,  
42500 Telok Panglima Garang,  
Selangor.

# 投资物业组合

截至2013年12月31日



## 17. AXIS STEEL CENTRE

Lot 19, Lebu Hishamuddin 1,  
Kawasan 20, Selat Klang Utara,  
42000 Pelabuhan Klang.

## 18. BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE

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

## 19. AXIS EUREKA

3539, Jalan Teknokrat 7,  
63000 Cyberjaya, Selangor.

## 20. EMERSON INDUSTRIAL FACILITY NILAI

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

## 21. BAYAN LEPAS DISTRIBUTION CENTRE

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

## 22. GIANT HYPERMARKET

Jalan Lencongan Barat,  
08000 Sungai Petani,  
Kedah.

## 23. SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 1

Plot 23, Tingkat Perusahaan 6,  
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4,  
13600 Seberang Prai Tengah,  
Penang.



**24. SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 2**

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

**25. SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 3**

Plot 74, Lorong Perusahaan Utama, 4, Bukit Tengah Industrial Park, 14000 Bukit Mertajam, Penang.

**26. BMW CENTRE PTP**

Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor.

**27. D8 LOGISTICS WAREHOUSE**

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

**28. DELFI WAREHOUSE**

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

**29. FCI SENAI**

PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor.

**30. NIRO WAREHOUSE**

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

**31. TESCO BUKIT INDAH HYPERMARKET**

No. 1, Jalan Bukit Indah, 81200 Johor.

# 投资组合详情

| 物业名称                   | 收购日期       | 购买价格<br>(千令吉) | 截至<br>2013年12月31日为<br>止投资总费用<br>(千令吉) | 基于最新估值<br>的账面价格<br>(千令吉) | 净可出租面积<br>(NLA)<br>(平方尺) |
|------------------------|------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 Menara Axis          | 03/08/2005 | 71,400        | 78,307                                | 113,097                  | 182,859                  |
| 2 Crystal Plaza        | 03/08/2005 | 56,400        | 64,283                                | 106,162                  | 205,103                  |
| 3 Axis Business Park   | 03/08/2005 | 84,600        | 87,830                                | 112,398                  | 341,467                  |
| 4 Infinite Centre      | 03/08/2005 | 25,450        | 33,581                                | 41,694                   | 143,471                  |
| 5 Axis Plaza           | 03/08/2005 | 22,500        | 22,662                                | 32,000                   | 117,450                  |
| 6 Wisma Kemajuan       | 16/12/2005 | 29,000        | 35,324                                | 56,890                   | 199,008                  |
| 7 Axis Business Campus | 30/06/2006 | 32,500        | 52,817                                | 68,000                   | 172,967                  |
| 8 Axis Shah Alam DC1   | 01/08/2007 | 18,500        | 19,627                                | 21,514                   | 110,406                  |
| 9 Giant Hypermarket    | 07/09/2007 | 38,000        | 38,825                                | 40,049                   | 138,000                  |
| 10 FCI Senai           | 15/11/2007 | 12,300        | 12,614                                | 15,900                   | 136,619                  |
| 11 Fonterra HQ         | 16/11/2007 | 7,200         | 10,871                                | 14,006                   | 36,310                   |
| 12 Quattro West        | 30/11/2007 | 39,800        | 50,222                                | 53,638                   | 104,196                  |
| 13 Strateq Data Centre | 25/01/2008 | 37,000        | 42,604                                | 52,698                   | 104,903                  |
| 14 BMW Centre PTP      | 30/04/2008 | 27,000        | 27,942                                | 29,684                   | 161,474                  |
| 15 Niro Warehouse      | 30/04/2008 | 14,500        | 15,210                                | 17,000                   | 167,193                  |

| 地址  | 截至<br>2013年12月31日<br>期间的总收入<br>(千令吉) | 截至2013年12月<br>31日的出租率 | 首要的租户  |
|---|--------------------------------------|-----------------------|--|
| No. 2, Jalan 51A/223,<br>46100 Petaling Jaya,<br>Selangor.  | 11,224                               | 96.55%                | Fujifilm (M) Sdn Bhd<br>American International Assurance Berhad<br>Sportathlon (M) Sdn Bhd<br>Philips Malaysia Sdn Bhd<br>DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd<br>Opensys (M) Berhad |
| No. 4, Jalan 51A/223,<br>46100 Petaling Jaya,<br>Selangor.  | 10,422                               | 100%                  | Tenaga Nasional Bhd<br>Scope International (M) Sdn Bhd<br>DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd<br>Asiaworks Malaysia Sdn Bhd<br>TNB Fuel Services Sdn Bhd                            |
| No. 10, Jalan Bersatu 13/4,<br>46200 Petaling Jaya,<br>Selangor.  | 11,498                               | 100%                  | Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd<br>Hitachi eBworx Sdn Bhd<br>Honeywell Engineering Sdn Bhd<br>Johnson & Johnson Sdn Bhd<br>Eltek Power (Malaysia) Sdn Bhd                                |
| Lot 1, Jalan 13/6,<br>46200 Petaling Jaya,<br>Selangor.   | 3,719                                | 89.23%                | Konica Minolta Business Solutions<br>(M) Sdn Bhd<br>FJ Benjamin (M) Sdn Bhd<br>C Melchers GmbH & Co<br>Wo Kee Hong Electronics Sdn Bhd   |
| Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan<br>Glenmarie, Temasya Industrial Park,<br>Batu Tiga, 40150 Shah Alam,<br>Selangor.                  | 3,097                                | 89.27%                | Ricoh (Malaysia) Sdn Bhd<br>CSE Automotive Technologies Sdn Bhd<br>Electrolux Commercial Products Sdn Bhd<br>EMS Asia Group Sdn Bhd  |
| No. 2, Jalan 19/1B,<br>46300 Petaling Jaya,<br>Selangor.  | 5,812                                | 92.81%                | Goucera Marketing Sdn Bhd<br>HUME Marketing Sdn Bhd<br>Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd<br>Brightstar Distribution Sdn Bhd<br>Sumisho E-commerce (M) Sdn Bhd                             |
| Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section<br>51A<br>46100 Petaling Jaya,<br>Selangor.   | 536                                  | 0%                    |  |
| Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU<br>6A Taman Perindustrian Subang,<br>(Lion Industrial Park), Section 22,<br>40300 Shah Alam, Selangor. | 1,722                                | 100%                  | Upeca Aerotech Sdn Bhd   |
| Jalan Lencongan Barat,<br>08000 Sungai Petani, Kedah.   | 3,441                                | 100%                  | GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd  |
| PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV<br>Industrial Area, 81400 Johor.  | 1,641                                | 100%                  | FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd  |
| No. 23, Jalan Delima 1/1,<br>Subang Hi-Tech Industrial Park,<br>Batu Tiga, 40000 Shah Alam,<br>Selangor.                                  | 1,176                                | 84.96%                | Fonterra Brands (M) Sdn Bhd  |
| No. 4 Lorong Persiaran Barat,<br>46100 Petaling Jaya, Selangor.   | 5,936                                | 100%                  | Zija Products (M) Sdn Bhd<br>Kenanga Investment Bank Bhd<br>VADS Business Process Sdn Bhd<br>TNB Energy Services Sdn Bhd<br>HSS Integrated Sdn Bhd                                       |
| No. 12 Jalan Bersatu 13/4,<br>Section 13, 46200 Petaling Jaya,<br>Selangor.   | 4,630                                | 100%                  | Strateq Data Centre Sdn Bhd  |
| Lot D21, Jalan Tanjung A/3,<br>Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor.  | 3,416                                | 100%                  | BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd   |
| PLO 419-421, Jalan Emas 2,<br>Pasir Gudang Industrial Estate,<br>81700 Pasir Gudang, Johor  | 1,677                                | 100%                  | Niro Ceramic (M) Sdn Bhd   |

# 投资组合详情

| 物业名称                                     | 收购日期       | 购买价格<br>(千令吉) | 截至<br>2013年12月31日为<br>止投资总费用<br>(千令吉) | 基于最新估值<br>的账面价格<br>(千令吉) | 净可出租面积<br>(NLA)<br>(平方尺) |
|--|------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 16 Delfi Warehouse                       | 04/08/2008 | 12,500        | 12,803                                | 14,500                   | 130,743                  |
| 17 Axis Vista                            | 09/12/2008 | 32,000        | 33,267                                | 36,000                   | 118,017                  |
| 18 Axis Steel Centre                     | 20/10/2009 | 65,000        | 66,192                                | 75,800                   | 366,839                  |
| 19 Bukit Raja<br>Distribution Centre     | 14/12/2009 | 71,750        | 73,231                                | 90,400                   | 456,435                  |
| 20 Seberang Prai Logistic<br>Warehouse 1 | 05/03/2010 | 17,390        | 17,695                                | 20,000                   | 106,092                  |
| 21 Seberang Prai Logistic<br>Warehouse 2 | 05/03/2010 | 6,860         | 7,285                                 | 8,000                    | 41,893                   |
| 22 Tesco Bukit Indah                     | 01/10/2010 | 75,600        | 76,773                                | 90,000                   | 233,579                  |
| 23 Axis PDI Centre                       | 15/10/2010 | 85,000        | 86,328                                | 92,107                   | 58,009                   |
| 24 Axis Technology<br>Centre             | 15/11/2010 | 49,000        | 50,130                                | 52,391                   | 170,730                  |
| 25 D8 Logistics<br>Warehouse             | 01/03/2011 | 30,000        | 30,521                                | 32,000                   | 171,000                  |
| 26 Axis Eureka                           | 18/04/2011 | 51,250        | 53,103                                | 54,500                   | 117,618                  |
| 27 Bayan Lepas<br>Distribution Centre    | 17/01/2012 | 48,500        | 49,756                                | 49,500                   | 205,151                  |
| 28 Seberang Prai Logistic<br>Warehouse 3 | 15/02/2012 | 59,000        | 61,335                                | 63,000                   | 395,225                  |
| 29 Emerson Industrial<br>Facility Nilai  | 30/08/2012 | 26,500        | 27,196                                | 29,320                   | 291,642                  |
| 30 Wisma Academy Parcel                  | 01/10/2012 | 73,000        | 74,385                                | 77,000                   | 234,326                  |
| 31 The Annex                             | 01/10/2012 | 12,000        | 12,289                                | 16,000                   | 45,400                   |

| 地址  | 截至<br>2013年12月31日<br>期间的总收入<br>(千令吉) | 截至2013年12月<br>31日的出租率 | 首要的租户   |
|---|--------------------------------------|-----------------------|---|
| PLO 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor                          | 1,412                                | 100%                  | Delfi Cocoa (Malaysia) Sdn Bhd  |
| No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya Selangor.  | 2,992                                | 100%                  | Convergent Strategies Sdn Bhd<br>Melco Sales Malaysia Sdn Bhd   |
| Lot 19, Lebuah Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang.                         | 7,068                                | 100%                  | Konsortium Logistik Berhad  |
| No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor. | 6,603                                | 100%                  | LF Logistics (M) Sdn Bhd  |
| Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.               | 1,570                                | 100%                  | LF Logistics (M) Sdn Bhd  |
| Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.               | 620                                  | 100%                  | LF Logistics (M) Sdn Bhd  |
| No 1, Jalan Bukit Indah, 81200 Johor.   | 6,408                                | 100%                  | Tesco Stores (M) Sdn Bhd  |
| Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor.         | 8,612                                | 100%                  | Konsortium Logistik Bhd   |
| No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.   | 4,736                                | 88.29%                | Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd<br>Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd<br>Sigma Elevator (M) Sdn Bhd<br>NZ New Image Sdn Bhd              |
| Lot D8, Jalan Tanjung A/4 Port of Tanjung Pelepas Gelang Patah, 81560 Johor.                                | 3,285                                | 100%                  | Nippon Express (M) Sdn Bhd  |
| 3539, Jalan Teknokrat 7 63000 Cyberjaya Selangor.   | 5,516                                | 91.65%                | Scicom (MSC) Berhad<br>Multimedia Development Corporation Sdn Bhd<br>Wolters Kluwer Enterprise Services Partners Sdn Bhd                      |
| 88A, Lintang Bayan Lepas Industrial Park, Phase IV 11900 Bayan Lepas, Penang.                               | 4,642                                | 100%                  | DHL Properties (M) Sdn Bhd  |
| Plot 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park 14000 Bukit Mertajam, Penang.              | 6,888                                | 100%                  | Schenker Logistics (M) Sdn Bhd  |
| Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu, Kawasan Perindustrian Nilai, Negeri Sembilan.                            | 2,656                                | 100%                  | Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd  |
| No 4A, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.   | 7,410                                | 89.99%                | Dataprep Holdings Sdn Bhd<br>Ban Leong Technologies Sdn Bhd<br>Tenaga Nasional Berhad<br>Ingram Micro (M) Sdn Bhd<br>Noble Temptation Sdn Bhd |
| No 4, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.  | 940                                  | 100%                  | Allrounder Indoor Soccer Sdn Bhd<br>Chong Tin Sam   |



CBRE  
市场纵览2013

籍由服务与制造业的强劲表现，马来西亚的经济在2013年录得正面的4.7%增长率。促进此增长的推手源自于批发和零售贸易中的三个细分市场即零售（+10.2%）、批发（+7.9%）和汽车（+3.8%）。制造业在强劲的国内需求带动下取得正面成长。国家银行预测2014年的经济成长率将从5%增至5.5%。由于通货膨胀及为缓和增长，维持于3.0%的隔夜政策利率（OPR）预料将于2014年下半年被调高。

2013年，马来西亚第一个市值和规模最大的合订房地产投资信托（stapled REIT）上市。截至2014年1月，马来西亚房地产投资信托（MREIT）的联合市场资本上升至32,900,000,000令吉（2012年11月为24,100,000,000令吉），而收益率则从2012年的6.2%压缩至现今的6.1%。展望未来，美联储逐步收紧量化宽松政策（QE），加上可能会调涨的利率，这一切都将负面影响着投资者对马来西亚房地产投资信托的投资意欲。然而，从长远来看，马来西亚房地产投资信托将可发挥其优势，随着物业收益增长，将出现更多认购单位的机会。我们预料针对个人和非企业投资者而言，其股息分派的预扣税征收率将维持于10%，而非驻地企业的征收率则为25%。

另一方面，工业生产指数（IPI）在2013年12月呈下滑迹象（-1.1%），但对比往年则依然上升4.8%，这一切有赖于各大指数的持续成长（电力+6.0%以及制造业+6.7%）。以内销市场为主的工业，其增长源自于与消费人相关的行业包括具有显著成长的运输设备和饮料行业。而面向出口的工业，其成长则源自于电子、纺织、服装和鞋类、橡胶制品等行业的交易增长。

国家银行近日宣布，马来西亚的贸易总额自2012年同期以来增长了4.6%达到2013年的1,369,000,000,000令吉。出口增长了2.4%至大约720,000,000,000令吉，进口也增长7.0%至大约649,000,000,000令吉，实现了高于市场预期的约为60,000,000,000令吉的贸易盈余。

总体而言，制造业的销售额从2012年的623,100,000,000令吉微升至2013年的624,400,000,000令吉。制造业的雇员总人数亦从去年的1,020,000人增至今年的1,030,000人。

## 1.0 巴生谷

### 1.1 市场纵览

籍由实施经济转型计划（ETP）取得增长的“大吉隆坡/巴生谷计划”是国家关键经济领域（NKEA）的重点构成部分。首都地区已规划了创造300,000个新工作机会的9项先行计划（EPP），当中包括了城市的大众捷运系统（MRT）。（来源：PEMANDU）

总体而言，吉隆坡物业市场在2013第3季度（3Q）完成了13,369个总值12,630,000,000令吉的物业单位交易；而雪兰莪则在同一时期完成了60,805个总值33,640,000,000令吉的物业单位交易。巴生谷（吉隆坡+雪兰莪）的交易量和交易金额比去年同一时期的分别下降了18.1%和8.4%。这已表明，国家银行在年初施行的降温措施已在强劲成长的市场中发挥作用。（来源：JPPH）

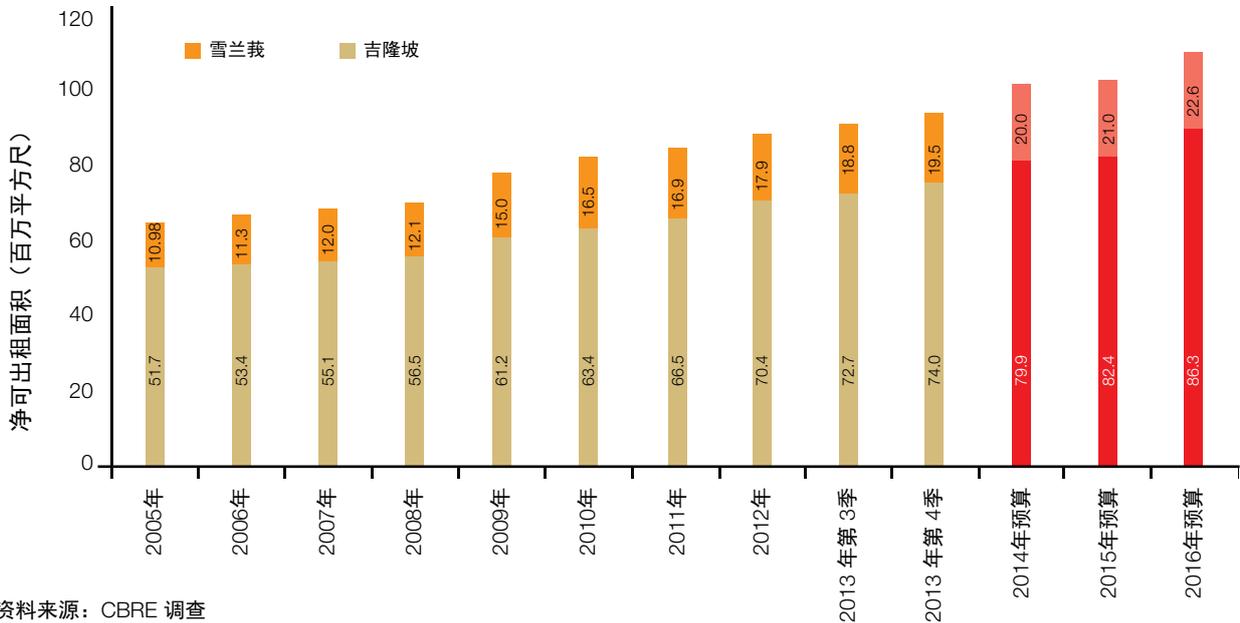
### 1.2 专业办公楼

#### 1.2.1 现有供应量

2013年，巴生谷的办公楼总供应空间维持于93,500,000平方尺，比2012年的87,900,000平方尺增加了6.4%。2013年完成的办公楼发展项目共13个，当中大部分的建筑坐落于吉隆坡郊区内或吉隆坡的非核心地区。首要落成的项目包括 Nu Tower（758,000平方尺）、Menara Shell（538,000平方尺）、Menara CIMB（609,000平方尺）以及 1 Sentrum（440,000平方尺），且全部坐落于KL Sentral（吉隆坡中央车站）地区。

从落成的这4个发展项目看来，KL Sentral 已逐渐成为了KLCC（吉隆坡城中城）以外，另一个重点的办公楼集聚地。

巴生谷专业办公楼空间累积供应量



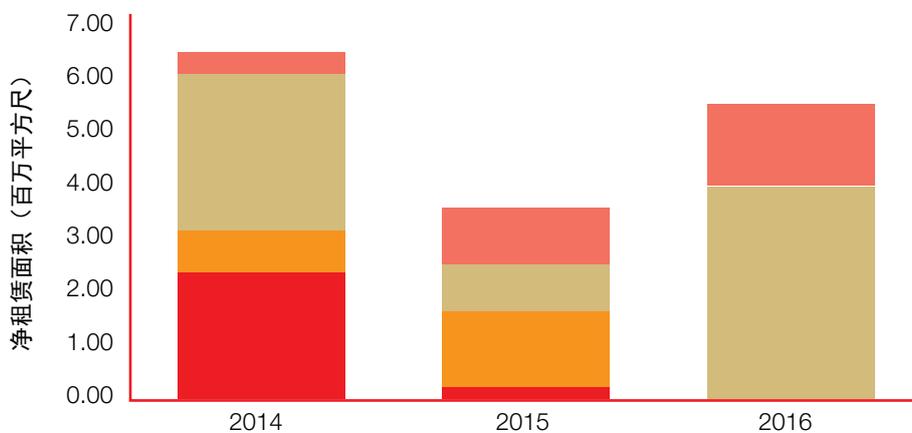
资料来源: CBRE 调查

### 1.2.2 未来供应量

巴生谷未来的办公空间供应预料将增加15,200,000平方尺, 且大部分将坐落于吉隆坡的郊区。49.4%的即将推出的办公空间供应将坐落于郊区地区, 31.5%在吉隆坡市中心 (17.1%位于金三角 (GT) 以及14.4%位于中央商务区 (CBD), 剩余的则位于雪兰莪。

Menara Bank Rakyat和Q Sentral是其中两个即将于2014年竣工的首要办公楼发展项目。这两个工程项目各自提供了1,000,000平方尺的净租赁面积 (NLA)。值得关注的是未来供应还未计入KL Metropolis、Warisan Merdeka和PJ Sentral Garden City的空间, 因这些项目预料无法于2017年前完成。

巴生谷专业办公楼空间未来供应量



资料来源: CBRE调查

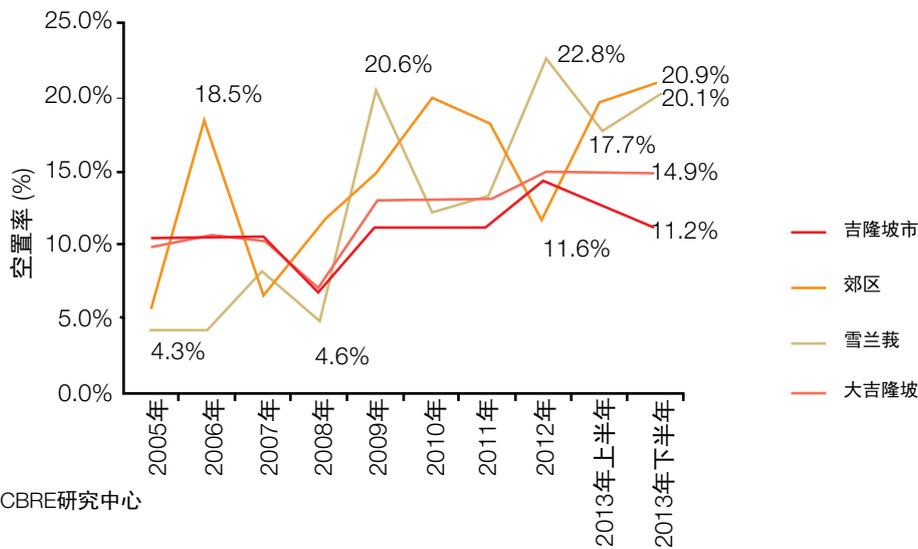
■ 金三角 GT ■ 中央商务区 CDB ■ 郊区 ■ 雪兰莪

### 1.2.3 平均空置率

在吉隆坡市中心办公市场强劲表现的带动下，巴生谷的空置率从2012年的17.8%改善至14.9%，而前者的空置率在同一审查时期也从14.5%降至11.2%。空置率得以复苏的原因是因为GT/CBD区域在2013年并无新的办公空间供应。

在雪兰莪，空置率在上半年改善至17.7%，而继下半年的新发展项目竣工后，空置率又升至20.1%（2012年：22.7%）。新竣工的项目包括为办公市场提供了500,000平方尺净租赁面积（NLA）的The Pinnacle Sunway和Plaza 33 Petaling Jaya。

巴生谷高等特建办公空间的空置率



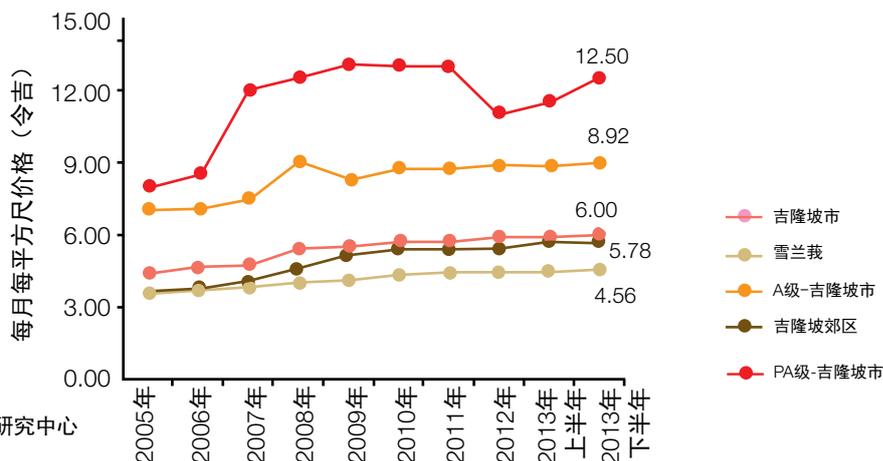
资料来源：CBRE研究中心

### 1.2.4 平均空置率

吉隆坡市中心的租金总额从之前的每平方米7.55令吉涨至2013年的每平方米7.61令吉。市中心首要建筑的租金叫价高于每平方米8令吉，其中有3栋建筑更突破了每平方米10令吉大关-即Menara 3 Petronas、Integra Tower和Menara Maxis。

尽管自2009年以来，市中心的空间供应持续成长，但优质的新建筑的业主坚决不减租金，（大部分）甚至还稍微调高了租金。然而，市中心持续增多的空间供应早晚会逼使租金下跌；新建筑一般上还可收取丰厚租金，但旧一些的、设施不够完善的建筑就会面对打击，而相关的业主就得想尽办法挽留租户以解决空置率上升的难题。

大吉隆坡的租金叫价



资料来源：CBRE研究中心

# CBRE

## 市场纵览2013

### 1.2.5 主要交易

在对10项总值1,350,000,000令吉的交易进行审查的期间，办公投资市场显得相当活跃。重大的办公物业交易包括Jalan Tun Razak的East Wing of The Icon（226,000,000令吉每平方米843令吉）、Jalan Dutamas的Menara Sapura Kencana（260,000,000令吉每平方米920令吉）以及如下表所列的各个项目。

### 2013年巴生谷专业办公楼主要交易

| 建筑                             | 位置                                 | 净租赁面积<br>(NLA)<br>(平方米) | 价格      |                |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------|----------------|
|                                |                                    |                         | 百万令吉    | 每平方米价格<br>(令吉) |
| <b>吉隆坡</b>                     |                                    |                         |         |                |
| East Wing, The Icon            | Jalan Tun Razak                    | 267,907                 | 226.0   | 843            |
| Tower 3, Avenue 7, The Horizon | Bangsar South                      | 169,040                 | undisc. | undisc.        |
| Tower 7, Avenue 3, The Horizon | Bangsar South                      | 71,552                  | 64.0    | 895            |
| Menara PMI                     | Jalan Changkat Ceylon              | 104,011                 | 60.0    | 577            |
| Menara PJD                     | Jalan Tun Razak                    | 414,000                 | 220.0   | 531            |
| Menara 238 (Menara Marinara)   | Jalan Tun Razak                    | 238,900                 | 206.0   | 599            |
| Menara Sapura Kencana          | Jalan Dutamas                      | 280,000                 | 260.0   | 920            |
| <b>雪兰莪</b>                     |                                    |                         |         |                |
| Block I, V-Square              | Jalan Utara, PJ                    | 163,504                 | 140.0   | 856            |
| Block H, Oasis Square          | Ara Damansara                      | 191,399                 | 124.5   | 650            |
| Green Packet Building          | Jalan Templer, PJ                  | 93,381                  | 49.0    | 525            |
| Jaya 33                        | Jalan Semangat, PJ                 | 456,812                 | 324     | 709            |
| Axis Plaza                     | Temasya Industrial Park, Shah Alam | 117,244                 | 34      | 290            |

资料来源：常年报告、马来西亚证券交易所、CBRE调查

### 1.3 工业产业

有关巴生谷的工业投资活动，2013年的工业用地交易和工厂/仓库的分布，按数量而言与往年相差无几。较为显著的交易包括位于Taman Sains Selangor一家建造在两幅相邻的工业用地上以75,200,000令吉出售的工厂，以及由我们的房地产投资信托的竞争对手以31,000,000令吉出售的Permanis Factory。

#### 1.3.1 现有供应量

吉隆坡和雪兰莪的工业物业总现有供应分别为5,160和35,382个单位。雪兰莪到2013年期已增加了1,020个单位；反观吉隆坡自2011年以来，其供应单位处于停滞状态。这主要是因为吉隆坡的土地成本高昂，迫使工业行业都往市区范围外发展。这其中大部分都是排列式工厂，占现有供应的75.1%。

#### 1.3.2 未来供应量

排列式工厂依然占据巴生谷大部分的未未来供应单位，且绝大部分的单位会建造于雪兰莪州。然而，我们从未来发展项目中即将建造的半独立式及独立式的工厂单位数量看来，毗连式工厂的占有率不久后将会被改写。

### 1.3.3 巴生谷的工业产业供应量情况 (2008至2013P)

| 州属  | 物业类型      | 现有供应量         |               |               |               |               | 未来供应量         |              |              |
|-----|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|     |           | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013P         | 即将供应         | 计划           |
| 吉隆坡 | 排列式       | 2,975         | 2,975         | 2,975         | 2,989         | 2,989         | 2,989         | 35           | 0            |
|     | 半独立式      | 457           | 471           | 471           | 487           | 487           | 487           | 35           | 6            |
|     | 独立式       | 553           | 554           | 554           | 554           | 554           | 554           | 0            | 0            |
|     | 分层厂房      | 1,116         | 1,116         | 1,116         | 1,116         | 1,116         | 1,116         | 0            | 0            |
|     | 工业综合大楼    | 14            | 14            | 14            | 14            | 14            | 14            | 0            | 0            |
|     | <b>合计</b> | <b>5,115</b>  | <b>5,130</b>  | <b>5,130</b>  | <b>5,160</b>  | <b>5,160</b>  | <b>5,160</b>  | <b>70</b>    | <b>6</b>     |
| 雪兰莪 | 排列式       | 26,277        | 26,310        | 26,310        | 26,357        | 26,424        | 26,586        | 2,130        | 544          |
|     | 半独立式      | 3,313         | 3,323         | 3,399         | 3,531         | 3,765         | 4,084         | 1,038        | 943          |
|     | 独立式       | 4,199         | 4,218         | 4,236         | 4,250         | 4,289         | 4,335         | 198          | 625          |
|     | 分层厂房      | 270           | 270           | 270           | 270           | 271           | 272           | 0            | 5            |
|     | 工业综合大楼    | 104           | 105           | 106           | 107           | 113           | 115           | 6            | 22           |
|     | <b>合计</b> | <b>34,163</b> | <b>34,226</b> | <b>34,321</b> | <b>34,515</b> | <b>34,362</b> | <b>35,382</b> | <b>3,372</b> | <b>2,139</b> |

Note: P = 初步数字

资料来源: JPPH、财政部

截至2013年10月, 巴生谷经核准的制造业投资计划为合计6,350,000,000令吉的179个项目, 当中的98.9%份额源于雪兰莪的投资项目。工业物业的成长主要由国内需求所驱动, 外来直接投资 (FDI) 只占总投资的27%。相比2012年, 巴生谷经核准的投资项目共263个, 总值11,990,000,000令吉, 外来直接投资 (FDI) 占总投资的37%。

### 1.3.4 出租情况

首要工业区的工业物业经分析后得出的平均租金, 从去年的每平方米1.36令吉升至今年的每平方米1.56令吉。租金上涨说明了在巴生谷首要区域, 优质的工业单位供应有限、需求也高。纵观当前蓬勃发展的工业, 我们相信这一个趋势将会持续一段日子。

首要的传统工业领域出现明显的租金增长, 独立式工厂/仓库的租金叫价介于每平方米1.70至2.50令吉, 其2012年的价格为每平方米1.70至2.20令吉。

## 2.0 柔佛

### 2.1 物业市场纵览

马来西亚依斯干达特区 (IM) 已进入其20年综合发展计划 (CDP) 中第2阶段 (2011-2015) 的完结部分。当中许多刺激经济成长的计划也已经落实包括了乐高乐园 (Legoland)、公主港 (Puteri Harbour)、柔佛名牌商品城 (Johor Premium Outlet) 和教育城 (EduCity)

截至2013年10月, 承诺投资额达到了129,420,000,000令吉, 其中的65%或84,610,000,000令吉源自于本地投资者。迄今, 44,820,000,000令吉或占总承诺投资中34.6%的计划都均已实现, 而当中总值19,440,000,000令吉的大部分投资皆来自于制造行业, 这已使柔佛州成为了马来西亚首要的工业区之一。制造及物业领域分别录得占总投资额73.3%的45,600,000,000和49,310,000,000令吉的最高承诺投资额, 达成了经济增长的目标。

在截至2013年第3季度 (3Q) 的交易活动方面, 柔佛州录得38,944项物业交易, 相比2012年第3季度 (3Q) 的38,854项物业交易微升了0.2%。此外, 总交易净额取得了25%的大幅增长, 从过去的14,800,000,000令吉增至本审查期间的18,500,000,000令吉, 彰显出马来西亚依斯干达特区对柔佛州的重大影响力。

# CBRE

## 市场纵览2013

### 2.2 专业办公楼

自2004年以来，柔佛州的办公物业市场并无推出新的办公供应单位。截至2013年，累计办公供应达5,600,000平方尺，当中95%的空间位于新山市中心。

缺乏优质办公空间的主因是因为柔佛州目前较着重于制造业。只有极少数的建筑物拥有较高的入住率（95%以上）如Menara Ansar、JB City Square Office Tower及Menara MSC Cyberport。其余的建筑则一般只能出租50-80%的空间，使平均入住率落在75%左右的水平。然而，综合发展计划（CDP）的目标是要在2025年之时将服务业占州内生产总值的50%增至65%，这意味着办公空间的需求在中期至长期内必将增加。

在审查期间，专业办公楼空间的租金保持稳定。市中心的专业办公楼空间的每月总租金少于每平方尺3.00令吉。

柔佛州目前尚没有一个集群的办公中心，以满足南马大型业务的需求。这一局势在不久的将来就会改变，因众多的大型综合发展项目已即将开展。目前，已有大量的办公空间处于设计阶段，待其完工后有望改变马来西亚依斯干达特区（IM）的办公市场格局分布。这些办公空间发展项目包括了Medini Business District、Tanjung Puteri Waterfront及Danga Bay。上述项目将推出崭新与现代化的企业办公空间，为特建办公市场的发展注入一支强心剂。

依斯干达特区发展局（IRDA）预计，行业如金融顾问及咨询、教育和创意工业均需要优质的办公空间经营业务，并将于2025年创造超过100,000个新的就业机会。这已间接表明，马来西亚依斯干达特区届时将需要10,000,000平方尺的办公空间供应。

### 2.3 工业产业

| 州属 | 产业类型      | 现有供应量         |               |               |               |               |               | 未来供应量        |              |
|----|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|    |           | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013P         | 建造中          | 拟议中          |
| 柔佛 | 排列式       | 7,459         | 7,459         | 7,469         | 7,471         | 7,509         | 7,509         | 378          | 836          |
|    | 半独立式      | 2,745         | 2,779         | 2,779         | 2,825         | 2,855         | 2,911         | 542          | 1,036        |
|    | 独立式       | 2,688         | 2,712         | 2,734         | 2,750         | 2,855         | 2,901         | 213          | 1,597        |
|    | 分层厂房      | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 2             | 0            | 0            |
|    | 工业综合大楼    | 470           | 470           | 470           | 470           | 470           | 470           | 11           | 23           |
|    | <b>合计</b> | <b>13,362</b> | <b>13,420</b> | <b>13,452</b> | <b>13,516</b> | <b>13,689</b> | <b>13,793</b> | <b>1,144</b> | <b>3,492</b> |

Note: P = 初步数字

资料来源: JPPH、财政部

柔佛州是仅次于雪兰莪州的国内工业物业的第二大供应商，第三大供应商为檳城。柔佛州共有13,793个工业单位，占全马工业单位的14.5%。州内占据大比例的排列式工厂，在半独立式和独立式厂房问世后将出现格局性的变化。

柔佛州在2013年前十个月内擢升成为了马来西亚首选的投资地点。核定的制造业投资数额为149个项目合计的11,530,000,000令吉，其中77%来自外来直接投资（FDI）。这明显高于2012年拟议的，FDI占75%的5,500,000,000令吉的资本投资。（资料来源: MIDA）

柔佛州的重大投资项目来自于北美最大的巧克力制造商 The Hershey Company 的新生产设施，以及全球领先的石油和天然气设备分销商 Howco Group。Hershey 在士乃自由贸易区以816,000,000令吉投资建造一所700,000平方尺的糖食生产厂，料于2015年竣工并将创造400个工作机会（资料来源: The Star）。据报道，Howco Group在Setia Business Park以63,000,000令吉投资建造一所80,000平方尺生产空间的设施，预计于2015年竣工（资料来源: Bernama）。

## 3.0 檳城

### 3.1 物業市場縱覽

檳城依舊是製造業，尤其是電機與電子業項目於馬來西亞境內的三大首選入駐地點之一。區域的經濟表現跟隨工業和消費類電子產品的全球需求而飆升，全球的投资意欲將影響核定的製造業投資數額。製造業乃檳城的經濟支柱行業，展望未來，全球範圍內的高消費能力將促使更多的外來投資進駐檳城的製造業，並創造更多更高價值的工作機會。

過去幾年，檳州政府和檳州發展機構（PDC）都扮演著重要的角色，把投資者引入峇都加灣（Batu Kawan）的關鍵發展項目，加上第二大橋的竣工，該區的房地產已掀起了買賣熱潮。區域內經改善的基礎設施、人口和職工的流入，以及來自於本地和外國客戶的激增物業需求，使房地產業得以蓬勃發展。

2013年第3季（3Q），檳城房地產市場錄得總值9,700,000,000令吉的18,013項物業單位交易。礙於政府實行的市場降溫措施，交易數量下降了16.5%，但交易金額卻增長了8.1%；由此可見，物業的平均交易價格已經調升（資料來源：JPPH）。

### 3.2 專業辦公樓

2013年，檳城的特專業辦公建築供應微漲0.3%至11,450,000平方尺。8,710,000平方尺或佔總辦公供應76%的空間位於檳島，剩餘的2,750,000平方尺或佔總辦公供應24%的空間位於檳城的半島內陸地區。

位於檳城的峇央峇魯（Bayan Baru）/ 雙溪里蒙（Sungai Nibong）/ 牛汝莪（Gelugor）區域並擁有74,000平方尺淨租賃面積（NLA）的多媒體超級走廊（MSC）資格認證的Bayan Central或One Precinct已於2013年竣工。其入住率為75%，絕大部分租戶為跨國公司（MNC）。

在投資市場上，有兩棟特建辦公樓達成了交易一棟是在 Lebu Pantai 佔地20,000平方尺的3層高前UOB大廈，交易額為600萬令吉；另一處是位於Lebu Pinang 佔地14,000平方尺的Wisma Hai Thong大廈，以5,750,000令吉達成交易。

2013年，檳城的辦公市場表現平穩。業務的搬遷及擴建項目使州內辦公樓的入住率有微幅增長。辦公市場由知識型及高增值服務業，以及促進經濟成長的國內外投資者所驅動。租金範圍約為每平方尺3.20令吉。以 Menara Suntech 為例，其租金介於每平方尺2.50-4.50令吉之間。在審查期間，特建辦公建築的租金並無上漲的趨勢。

有限的辦公空間供應難以應付日益攀高的入住率，市場必須面對新一轮租金上漲的壓力。

# CBRE

## 市场纵览2013

### 3.3 工业产业

| 州属 | 物业类型      | 现有供应         |              |              |              |              | 未来供应         |            |            |
|----|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
|    |           | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013P        | 建造中        | 拟议中        |
| 檳城 | 排列式       | 4,794        | 4,817        | 4,862        | 4,862        | 4,882        | 4,920        | 27         | 135        |
|    | 半独立式      | 1,109        | 1,109        | 1,109        | 1,109        | 1,109        | 1,121        | 98         | 11         |
|    | 独立式       | 1,279        | 1,320        | 1,333        | 1,336        | 1,380        | 1,415        | 80         | 187        |
|    | 分层厂房      | 333          | 333          | 333          | 333          | 333          | 333          | 59         | 0          |
|    | 工业综合大楼    | 42           | 42           | 42           | 42           | 42           | 42           | 1          | 0          |
|    | <b>合计</b> | <b>7,557</b> | <b>7,621</b> | <b>7,679</b> | <b>7,682</b> | <b>7,746</b> | <b>7,831</b> | <b>265</b> | <b>333</b> |

Note: P = 初步数字

资料来源: JPPH、财政部

截至2013年, 檳城现有的工业物业为7,831个单位或占全马总工业物业单位的8.3%。檳城的大部分工业物业为排列式单位, 然而据上表所显示, 工业单位出现了偏向于独立式厂房的趋势。

核定的制造业投资额自2010年的巅峰期以来, 如今已出现下滑的迹象。2012年获批总值2,470,000,000令吉的115个项目, 其中外来直接投资(FDI) 占总投资的46%。大部分的投资都落户于电机及电子业。2013年前十个月内, 总拟议投资增至总值3,080,000,000令吉的92个项目, 其增长由本地和跨国企业的需求所驱动。另外, FDI为1,190,000,000令吉, 占总投资的39%。(资料来源: MIDA)

峇都加湾工业园的进一步拓展, 加上刚竣工的第二大桥将使区域衍生新的制造业商机以及就业机会。檳城, 尤其是檳岛的未來基础设施将成为檳州工业成长的催化剂。

谨代表CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd呈交

**Christopher Boyd**

执行主席

2014年2月



从左到右: Tan Choon Yee, Tan Seong Seng, Alvin Bonjour, Abdul Aziz Abdul Rasheed, Mohd Farhan Samsudin

# 资产提升措施



**Abdul Aziz Abdul Rasheed**  
工程部主管

**“意识到我们的技术能力之重要性，管理公司建立了一支专注于资产提升和特别项目的专属工程团队。”**

创造价值是我们管理Axis-REIT投资组合的核心驱动要素，从技术层面来看就是要提升每一项物业的固有价值。为此，管理公司不断探索各种能提高业绩及增加未来估值和物业收入的方案。其中一种方法就是提升投资组合内的资产，以满足目前的市场需求，而有时则是为满足租户的特定要求。

鉴于资产提升措施（AEI）的重要性，管理公司决定成立一支专属团队，全面负责投资组合中所有物业的提升事务。2013年年中，管理公司已完 成任命这支新成立的工程团队的主要成员。这支团队包含了项目经理、工程师、工地主任和支援人员。除了资产提升项目，该团队还将负责技术评估和审计、新收购尽职审查、重大维修、合规项目以及特别项目。

## 在2013年完成的提升项目

### Axis Business Campus（前称Wisma Bintang）

Axis Business Campus（ABC）是我们2013年主要的资产提升措施（AEI）项目之一。该项目的目标是藉由大规模的翻修工作以为这项物业重新定位，以期提高建筑和土地的收益率。该项目也是为迎合八打灵再也市中心对优质办公楼、陈列室、仓储设施和数据中心的庞大需求。

本基金于2006年购入该物业，在Cycle & Carriage Bintang Berhad的租约于2012年年中期满后，我们便启动了AEI。主要的建筑工程于2013年2月开始动工，西座原定于2013年4月完成，而南座则于2013年5月竣工。但后来，根据市场的需求以及我们客户的反馈，管理公司决定加入永续发展功能，并把原有电源系统升级至高压（HT）电源装置。

停车场设施现已成为了企业迁入的决定因素之一。意识到这一点，我们在物业范围内建造了450个汽车停车位以及100个摩多车的停车位。Axis Business Campus的现代化时尚设计，已考虑到未来租户对兼具永续功能的舒适环境的需求。这使得本建筑具有更为灵活的功能特性，也让管理公司最大程度地减少对其长期运营的成本。

新设计具有以下特点：

- 新包覆结构的建筑物外壳；
- 提升所有的机电服务设施，包括新的升降机、新的电气系统、提升消防系统、新型节能环保冷气系统和新的高压（HT）电源供给；
- 适用于所有电信公司的光纤电缆（含铜冗余）；
- 额外停车位；
- 升级洗手间及大堂，使其具备有残疾友好功能；
- 环保装置和设备。

管理人已获得批准以开发一个新的六层东座建筑，但该项任务已展延以实现未来的租户需求和承诺。上述土地目前正用以兴建一个容纳更多车辆的停车设施。

占地5亩且拥有足够的空间用于未来扩展的Axis Business Campus有望成为八打灵再也的首要商业中心。



翻新前



翻新后



南座



西座



南座落客区



西座落客区



电梯大堂



露天停车场区域

# 资产提升措施

## Infinite Centre

Infinite Centre 的提升工程于2013年2月完成。一栋30楼龄的旧建筑现已注入了现代化元素及活力。当中包含的资产提升措施（AEI）计有：-

- 新包覆结构的建筑物外壳；
- 升级厕所和大厅；
- 提升机电服务设施，包括升级乘客电梯、电器配件、消防灭火系统，以及重新安置冷气机；
- 建造额外的泊车位。

本着Axis-REIT的经营理念，我们为创造价值而不断提升我们的资产。我们已开始升级仓库区域内的四台货物升降机。两台升降机已于2013年3月完成升级，而另外两台正处于升级阶段，并将于2014年第1季（1Q）完工。

## Crystal Plaza

继 Crystal Plaza 的资产提升措施（AEI）于2011完成后，Axis-REIT便对该物业内的乘客升降机展开升级计划。早前进行升级的两台乘客升降机现已竣工，并于2013年 9月投入运作而其余的两台乘客升降机则将于2014年第2季完成其资产提升计划。

拟定于2014年开展的提升项目

## Axis Business Park Block C

随着 Fuji Xerox 于2014年第1季（Q1）实施其营业空间收缩策略（Fuji Xerox为该建筑长达15年的租户），管理公司决定对Axis Business Park Block C展开资产提升措施（AEI）计划。

拟定的提升计划包括将当前的单租户占用建筑改为多租户占用建筑、提升主要立面、提升机电服务设施、翻新厕所和电梯大堂、新增一个祈祷室，以及周边地区的一般改进。AEI计划还将纳入节电和节水系统的永续发展功能。



翻新后的设计师渲染图



翻新前



落客大厅的设计师渲染图

## The Annex

连同邻近的Wisma Academy Parcel于2012年同时被收购的The Annex目前用作五人制足球中心。新设计的Annex将是一栋具有两层地下停车场的五层办公仓库。虑及租户的方便，新Annex将提供个别的货运和客运升降机。为遵循管理公司的绿色议程，该建筑亦将注入大量的永续发展功能。新设计的Annex将是非常灵活的建筑，可作为单租户或多租户用途。

凭籍我们在物业市场打滚多年的经验，我们深信此项策略将能提高物业的可销售性，以及使地积比率最大化以创造更多的可出租空间；本提升项目完成后，料将为投资组合增值。



翻新前



翻新后的设计师渲染图

# 设施管理团队



V. Kamalahasan, S. Parmasivam, Baljit Singh, N. Krishnan, Mohd Yusoff Tokachil, Azhari Mohamed, K. Chandra Seharan, Wong Khong Kee, Megat Khairunizam Jaafar, Boo Voon Choy, Liew Lee Tack, Abdul Latif Abdulham, Mohd Azmi Mat Yaacob, Ishak Abu Bakar, Selina Khor, Siva Shankar Palany



Suhimi Abdul Razak, Armee Zabidi, Gunalan Arumugan, Juine Raskah, A. Steven Dass, R. Sivakumar, Mohd Azwan Mohammad Khair, Ong Fook Boon, Chan Chooi Onn, Mohd Fadle Mad Zin, Kathy Lim, Ahmad Kamal Zainudin, Suhaimi Mat Isa, Jackie Law, Loh Wai Yan, Loh Yen Fern, Lucy Yeong

# 物业管理报告



**Selina Khor**  
物业部经理  
Axis Property Services



**Siva Shankar**  
设施管理部总经理  
Axis Facilities Management Sdn Bhd

**本团队力争通过提高生产率和增强运营效率，进而优化运营成本及改善运营流程。2013年，整个投资组合的效益比率从15.17%改善至14.73%。**

Axis-REIT物业投资组合的日常运作是由Axis Property Services（APS 或物业管理公司）以及Axis Group的100%全资附属公司Axis Facilities Management Sdn Bhd（AFMSB）联合负责。

两个部门相加超过40名的员工为Axis-REIT的租户提供主动和专业的服务；致力于提高Axis-REIT物业的市场定位和吸引力，从而给予单位持有人最大的收益回报。本团队提供全方位优质的设施管理服务，确保不同资产类别包括办公、工业、仓储零售、仓储物流和轻工业的业务得以持续的正常运作。APS和AFMSB面向于通过提供预测性、预防性和反应性维护服务，实现建筑生命周期的价值最大化，从而确保设施和建筑物得以在峰值水平上运作。

两个部门的联合职务包括对以下经营事项的监督：

#### 1. 战略性资产规划

- 企业与经营目标；
- 资产生命周期管理。

#### 2. 治理和问责制

- 根据替代方案检测合理预算；
- 全面的资产寿命数据供分析和决策；
- 加强对资产组合、资源规划、人力、设备及零部件的未来需求管理。

#### 3. 客户关怀

- 计划中的预防性维护；
- 家政以及卫生服务；
- 安全和安保服务；
- 景观服务。

#### 4. 遵守地方政府和法例的规定

- 缺陷责任期（DLP）的管理；
- 消防证书（FC）；
- 机电设备证书；
- 职业健康和安全；
- 为Wisma Academy Management Corporation提供分层所有权法的咨询。

#### 5. 物业的持续改善

- 定期的建筑物状况评估以及资产风险分析；
- 资产生命周期的咨询，包括营运开支（OPEX）和资本支出（CAPEX）计划；
- 资产置换、翻新和现代化项目的执行。

#### 6. 租约结束管理

- 检查和评估；
- 物业维修和翻新；
- 搬迁管理和协调。

#### 7. 停车场管理

- 长期与访客停车管理；
- 整个投资组合中的自动化与标准化的停车场系统。

#### 8. 工程项目管理

此外，在必要时，本团队提供在建筑和项目管理方面的专业知识，并按管理公司的指示维护投资组合中的资产。与工程部主管以及外部专业人士如建筑师和顾问保持密切联系，以确保每一个项目都能及时和有效地开展。本团队承诺为客户提供最佳的解决方案和服务，以满足Axis-REIT的客户需求，以及增强Axis-REIT投资组合的价值。

#### 9. 开支管理

用于测量投资组合表现的关键指标乃物业支出对比物业收入水平的效益比率。通过开支管理的改进，APS和AFMSB有望提高物业的净营业收入（NOI）。

#### 效益比率(ER)

团队采用审慎的经营策略，在不影响服务水平的前提下取得最大的回报。本团队力争通过提高生产率和增强运营效率，进而优化运营成本及改善运营流程。整个投资组合在过去5年内的效益比率均维持于一个有效水平。

| 年份   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 效益比率 | 15.50% | 14.20% | 15.19% | 15.17% | 14.73% |

#### 10. 永续发展倡议

绿色运动已成为了我们的物业管理活动的优先议程。永续建筑物设计的主要目的是要防止能源、水和原材料资源枯竭；防止由设施和基础设施在其使用寿命周期内所导致的环境恶化；以及创造宜居、舒适、安全和防护的建筑环境。

APS和AFMSB正在共同研究如何减少对环境造成影响。正在推行的倡议为，在运营和维护策略中采用最佳实践，本团队据此进行能源审计事务，以定期鉴定出通过更有效的管理政策或资本支出（Capex）计划的具有节省能源消耗潜力的物业。

# 业务发展报告



**Chan Wai Leo**  
启动及投资部主管



**Stephanie Ping**  
业务开发及投资者关系部主管

“管理公司看准物业市场高价位之时脱售了Axis Plaza。该交易所使得2014年达成2.37仙每单位可分派收益（DPU）。”

## 2013年脱售的物业



### Axis Plaza

我们认为2013年的资产飙至其峰值价格，管理公司把握先机出售其中的一处资产。2013年12月26日，信托公司与 Collective Developers Sdn Bhd 签订了买卖协议，以出售建于GRN 131735项下地块52746持有的永久业权土地的五（5）层高办公/货仓物业，该物业位于雪兰莪州八打灵再也县的Town of Glenmarie，总现金交易价为34,000,000令吉。

买家是一家私营有限责任公司，是Singapore Post Limited旗下一间于新加坡交易所上市的间接全资附属公司。管理公司原本打算将空间出租给买方。但买方有购置它的意思，于是管理公司决定将该处物业出售；毕竟该物业过去五年的入住率都只维持于80%左右，到2014年更有可能大幅下跌至47%。看准了物业市场的高价位，以及 Axis Plaza 租金已无法上调的情形，管理公司趁势脱售Axis Plaza换取其最佳价值。

这项交易预计将于2014年4月26日前完成。该交易无需缴纳产业盈利税（RPGT）。出售 Axis Plaza 后，预计共10,940,000令吉收益将于2014收益分派中分配给单位持有人。另外，这也是一项免税分派。

这项脱售交易所得促使约2.37仙每单位可分派收益（DPU）。该项物业的净收益率将于2014年下滑至5.05%，入住率料将从89% 跌至47%。

| Axis Plaza | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 入住率        | 81.75% | 76.70% | 89.25% | 89.27% | 89.27% | 47.00% |

### 2013年的收购情况

管理公司通过购买和出售资产，最大限度地回报我们的基金单位持有人。在2013年，管理公司物色到接近1,200,000,000令吉的交易，但始终没法达成交易，因我们认为卖家叫价太高，其物业估值和收益也不符合我们的预算。然而2014年的收购市场出现了曙光，我们将再次进军收购市场以增强我们的物业投资组合。

### 展望未来

为配合基金的成长策略，我们将继续为基金物色可增加收益的资产，并在筛选资产之时着重于以下的条件：

- 地点
- 可增进收益的资产
- 强大的租户公约和强大的租赁结构
- 物业的房龄及提升的可能性
- 估值
- 资本升值潜力
- 未来重建潜力

我们着眼于：

- 有长期租约的A级租户的物流设施
- 位于优越地段、具有未来增值潜力的多租户型办公室或办公/工业产业
- 零售仓储
- 商用物业

日后的收购将继续通过第三方供应商和发起人的私募股权投资工具获取。所有未来的收购将透过债务及股本组合来实现。

管理公司将继续以最严谨和专业的态度来投资房地产。

# 投资者关系报告



**Stephanie Ping**  
业务开发及投资者关系部主管

## 2013年最新的研究报告

2013年，三家新的投资银行为 Axis-REIT 提供首次研究报告（initiated coverage）。Axis-REIT 九份研究报告的提供方：

1. CIMB Investment Bank (新)
2. MIDF Amanah Investment Bank (新)
3. Alliance Investment Bank (新)
4. Maybank Investment Bank
5. RHB Research
6. Hwang DBS Vickers Research
7. Kenanga Research
8. Affin Investment Bank
9. KAF Investment Bank

“管理公司自豪地宣布Axis-REIT股票已纳入TR/GPR/APREA综合指数。除此，Axis-REIT更再次得了APREA最佳实践大奖。”

**Equity Beat**  
02 April 2013 | Initiating Coverage  
**Axis Real Estate Investment Trust**  
Better alternative to retail-REITs  
Recommend **NEUTRAL**  
Target Price (TP): **RM3.48**

**INVESTMENT HIGHLIGHTS**

- Higher yield compared to more popular retail-focused REITs
- One of 3 Islamic REITs in Malaysia
- Experienced management team and sponsor

**Yields attractive compared to retail-focused REITs:** In the past 1 year, the stock prices of big cap real estate investment trust (REIT) in particular retail-focused REITs had appreciated substantially. In tandem with the appreciation in stock price, yield had retreated to 4.3%-5.3%. Even though retail-focused REITs own relatively more resilient assets, we believe industrial REITs offer better value at current prices. Axis REIT (AXIS) is one such alternative with 5.3% distribution yield.

**Risk diluted:** Over the past 8 years, Axis's portfolio had increased from 5 to 31 properties. That means the risk of non-renewal of tenancies will be spread over more properties. Highest contribution to the portfolio are Menara Axis, Crystal Plaza and Axis Business Park. Each of the property contributes 7% to the total net rental of Axis. The aforementioned properties are multi tenanted properties which further dilute non-renewal risk of the group.

**Islamic REIT:** On 11 Dec 2008, Axis was reclassified as an Islamic REIT. Axis is one of the 3 Islamic REITs listed in our stock market. The 2 other Islamic REIT are Al-Aqar KPI REIT and Al-Hadharah Boustead REIT which invest in hospital and oil palm plantation. Axis is the only Islamic Office/Industrial REIT. The reclassification will widen

**Alliance Research**  
4 March 2013  
Analyst: Ian Wan  
www.allianceres.com  
+603 2104 3929

**Axis REIT**  
REIT  
Bloomberg Ticker: AXRB MK | Bursa Code: 5106

**Initiating Coverage**  
Buy

**Industrial REIT, the next big thing...**

We initiate coverage on Axis REIT with a BUY recommendation and TP of multi-stage DDM valuation model. We like Axis REIT on 3 leveraged experienced management team with proven acquisition track record, upside on the booming Iskandar Malaysia as the fund is eyeing more acquire growing region, and 31 more upside surprises in terms of DPU, as it stands to realize capital gain on its diversified portfolio which comprises properties, as compared to retail REITs which normally own limited large

**A well-diversified REIT with focus on industrial assets**

- Axis REIT was the first REIT to list on Bursa Malaysia on 3 Aug 2005. It is a mixed portfolio of 5 properties. Axis REIT has been aggressively going to 31 properties as at Dec 2012, with portfolio value of RM1.5bn.
- Today, the fund owns a diversified portfolio of properties in the Klang Valley, Kuala Lumpur and Seremban, comprising office/industrial/business offices, warehouse/logistics, and warehouse retail facilities, which we believe its earnings are more resilient than retail REITs.
- All these properties primarily house multinational and local public which have been in tenants for many years. With average tenancy to us, despite its exposure to the office sub-segment, most of its office and built warehouse cum office buildings for single tenant on a long-term lease. Its exposure to the pure office sub-segment makes up only 10% revenue.
- Axis REIT's proven yield accretive acquisition track record has culminated annual total return of more than 20% since its listing in 2005, which outperformed the benchmark (FBM KLCI). This indicates a strong manager view as one of most important critical success factors of a REIT.
- In terms of geographical breakdown, Axis REIT derived 73% of its revenue from the Klang Valley, followed by 13% in Johor, 10% in Penang and 4% from Seremban. Going forward, Axis REIT intends to aggressively acquire mid

**CIMB**  
Axis REIT  
Market Cap: **US\$468.2m**  
Avg Daily Turnover: **US\$0.38m**  
Free Float: **63.8%**

**Proxy for Iskandar's industrial boom**

Axis REIT is the first listed Islamic industrial/office REIT globally. We like the stock as it offers exposure to the industrial property boom in Iskandar Malaysia. Management's proactive style means that growth will be driven by acquisitions, apart from organic enhancement plans.

We initiate coverage with an attractive low-cost alternative for firms seeking to relocate out of Singapore. Axis AME IP plans to expand the development of its "clean and green" industrial parks under the brand names i-Park and SME City nationwide. We are positive as such plans will give more visibility to potential future asset injections for Axis REIT.

**Proven acquisition track record**

Axis REIT has a strong and proven acquisition track record. Since listing, its portfolio has grown more than fourfold from RM6.9bn to RM1.5bn

2013年，三家新的投资银行为Axis-REIT提供首次研究报告。

## 纳入TR/GPR/APREA (汤森路透•全球物业研究院•亚太房地产协会) 综合指数

管理公司自豪地宣布Axis-REIT股票已纳入TR/GPR/APREA综合指数。该指数追踪房地产投资信托（REIT）和物业开发领域中的收入和成长型股票。TR/GPR/APREA综合指数是最全面的亚太区上市房地产指标。这是本基金一个重要的里程碑；全球的管理公司可按指数为基准追踪他们的投资组合。纳入TR/GPR/APREA 综合指数意味着，其将有助于提高基金的名声和可投资性，以吸引新投资者。我们期望藉此吸纳更多的流动资金并取得更好的单位价格表现。

## 年度股东大会（AGM）及单位持有人会议

董事局于2010年一致决议，不论是否有决议提交审批，管理公司在每个财政年度都必须举行一次单位持有人会议。这与规定每年都必须举行年度股东大会的全球房地产投资信托（global REIT）所秉持的最佳实践一致。话说回头，自上述决议以来，基金会每年都与单位持有人见面。

举行单位持有人会议的目的有三：

- 对某些决议寻求具体的审批，这也是管理公司为实践最高水平的企业管治的一部分行动。
- 为单位持有人提呈本基金的活动和业绩的全面通报。
- 管理公司籍此机会与单位持有人面谈，单位持有人也同时可与基金会的关键人物会面。管理公司亦借此契机收集单位持有人的反馈。

我们欣然得悉，从2013年开始，证券事务监察委员会（SC）强制要求房地产投资信托（REIT）必须举行年度股东大会（AGM）。为此，管理公司于2013年4月30日在吉隆坡Westin Hotel举行了年度股东大会。为了方便单位持有人出席，年度股东大会及单位持有人会议于同一天的同一地点举行。

### 年度股东大会2013

年度股东大会的议程包括领取经审核的《2012年度财务报表》，以及批准收益分派再投资计划（IDRP）的相关事宜。所有动议都获得单位持有人的一致通过。

### 单位持有人会议2013

召开单位持有人会议的目的是要寻求对Axis-REIT增发多达90,762,819个新单位，及相应的基金规模增大事项的批准；以及寻求对配发及发行2,000,000个新单位以向管理公司支付管理费，及相应的基金规模增大事项的批准。

我欣然地向诸位报告，上述的所有动议皆获得单位持有人的一致通过。



单位持有人签到吉隆坡Westin Hotel举行的年度股东大会及单位持有人会议。



单位持有人聆听管理公司发布的讯息。



首要的管理人员在单位持有人会议上合照。



管理公司的职员-感谢你们一整天在年度股东大会/单位持有人会议上给予的后勤协调工作。谢谢！

# 投资者关系报告

## 分析员简报会

管理公司在今年召开了两次的分析员简报会，1月份的简报会更新了第四季度的业绩；7月份的则更新了第二季度的业绩。会议举行日期如下：

- 2013年1月22日
- 2013年7月26日



与会者签到 2013年7月26日举行的分析员简报会。



Dato' Stewart LaBrooy在2013年7月26日举行的分析员简报会上向与会者发表演讲。



在Axis-REIT于2013年1月22日举办的分析员简报会中结束演讲后，与出席者共享午餐。



分析师听取管理公司的通报。

## 投资者会议、物业考察及研讨会

管理公司按要求而经常与投资界举行会议。以下所列均为2013年所参与的投资者会议、物业考察及研讨会。管理公司积极参与各项行业研讨会的目的是为接触更广泛的散户投资者，继而增高Axis-REIT单位的市場流通量。除此，我们还可从交流机会中获取更多有利于我们收购计划的信息，也同时可招聘人才以壮大Axis-REIT的品牌。

| 日期     | 研讨会、活动和/或会议                               |
|--------|---|
| 1月13日  | 财富通达会议简报 – “房地产投资信托 (REIT) 作为另一种的房地产投资形式” |
| 1月30日  | Nomura Islamic Asset Management企业访问       |
| 3月13日  | Truventus工业房地产及商业园研讨会                     |
| 3月19日  | 第5届公司治理峰会                                 |
| 4月1日   | Forum Securities基金管理人会议                   |
| 5月1日   | The Edge房地产论坛                             |
| 5月1日   | CIMB Research 对iPark的客户造访                 |
| 6月1日   | “投资大马”                                    |
| 6月1日   | CIMB iPark造访                              |
| 6月1日   | Truventus办公楼研讨会                           |
| 6月1日   | 三井物产株式会社 (Mitsui & Co.) 的邀约会议             |
| 6月1日   | Halal-U主办的回教教义融资研讨会                       |
| 7月1日   | Creador Investments的邀约会议                  |
| 7月1日   | MIRA大奖-Axis REIT 获得多项投资者关系奖项提名            |
| 7月1日   | “投资槟城”会议                                  |
| 7月1日   | “投资槟城”研讨会                                 |
| 7月1日   | The Edge BRC计划                            |
| 7月9日   | The Penang Paradigm讲座                     |
| 7月19日  | The Edge BRC计划                            |
| 7月30日  | Creador Private Equity Fund企业访问           |
| 8月1日   | Creador Private Equity Fund iPark造访       |
| 8月1日   | Mondrian新兴市场股票基金会议                        |
| 8月5日   | Hwang DBS Research企业访问                    |
| 8月15日  | Hwang DBS Research iPark造访                |
| 8月20日  | Kenanga Investment Bank企业访问               |
| 8月21日  | MICG传统与回教房地产投资信托研讨会                       |
| 8月27日  | SIDC第8届回教市场计划                             |
| 8月28日  | ASLI第16届全国住房及物业峰会                         |
| 9月14日  | Macquarie Securities企业访问                  |
| 9月26日  | MPI大吉隆坡办公空间难题讲座                           |
| 10月2日  | Affin Investment Bank企业访问                 |
| 10月3日  | Aberdeen Asset Management企业访问             |
| 10月3日  | Borsa Istanbul & REIDIN国际房地产投资信托基金小组会议    |
| 12月16日 | 马来西亚-东盟的企业管治索引2013及颁奖典礼                   |

# 投资者关系报告

## 交易量增加

总交易量从2013年12月的53,000,000个单位飙升至2013年的104,000,000个单位。



## 中央存管系统 (CDS) 账户增加

Axis-REIT也观察到中央存管系统 (CDS) 账户从截至2012年的2,850个户口增至截至2013年的3,009个户口。



## 媒体关系

Axis-REIT持续吸引报章、电台和电视台等主流媒体进行报道。Axis-REIT还吸引着财经博客和论坛内新媒体的注意力。此外，我们参加了一系列的投资者推广计划，并在2013年得到了前所未有的媒体报道。这些推广计划让当前与未来的单位持有人更易于获悉关于基金的最新消息和业绩。

## 新闻发布会

我们于2013年的以下日期举行了三次的官方新闻发布会：

- 2013年1月22日
- 2013年4月30日
- 2013年7月26日



首席执行官 Dato' Stewart LaBrooy 和投资者关系部主管 Stephanie Ping 女士在新闻简报会环节里与新闻界的朋友谈话。



Dato' Stewart LaBrooy在媒体简报会上向新闻界的记者发表演讲。

## 路演活动中的媒体报道

我们在参加行业研讨会与路演活动中也接受媒体的采访。例如，管理公司的首席执行官于2013年6月1日参与马来亚银行（Maybank）举办的投资大马（Invest Malaysia）活动时也同时接受了BFM电台的访问。管理公司也在Wealth Mastery Convention会议中接受了多家的媒体报道。

## 媒体答谢晚宴

管理公司举办年度的媒体答谢晚宴以款待新闻界与媒体界人士。2013年的媒体答谢晚宴于2013年12月6日在Bukit Damansara的Pietro Ristorante Italiano举行。晚宴上更设有幸运抽奖活动，以丰富的奖品答谢新闻界与媒体界朋友常年来的鼎力报道。



媒体界人士在享用年终晚宴之时不忘与管理公司的职员交融。



Dato' Stewart LaBrooy 颁发幸运大奖给媒体朋友。

# 投资者关系报告

## 媒体报道

Axis-REIT在刊物、电台广播和网络上皆拥有大量的媒体报道。以下为Axis-REIT于2013年间在媒体刊物上的报道摘录。



## 多语言的常年报告

五年前，管理公司决定编制中文的常年报告；今年出版的常年报告亦将有中文版本。大家可从我们的网站上下载报告。我们觉得，常年报告应尽可能广泛地流传到国内外投资者的手中，因那对基金有着不可漠视的助长力量。

## 新网站

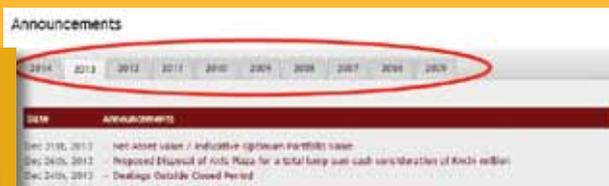
管理公司在2013年启动了Axis-REIT的新网站，为浏览者提供增强的版面与新用户体验。



Axis-REIT新网站的主页

网站具有以下功能：

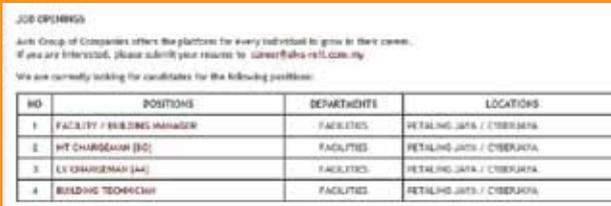
### 已发布的报告和公告的有序安排



网页除了可依据手机的不同分辨率而自动排版之外，当中更增设了一个“手机模式帮助页面”。



### 新的人力资源招聘页面



## 新网站（续）

已加入新地标和道路的Axis-REIT建筑物更新地图。



更新了的“租赁”页面。



## 奖项和认可

### 亚太房地产协会（APREA）最佳实践奖

Axis-REIT再次荣获多国角逐的亚太房地产协会（APREA）新兴市场类别中的最佳实践大奖。Axis-REIT也于下列四个类别中获得优异奖项：

- i) 市场披露
- ii) 公司治理类别
- iii) 投资组合的业绩报告类别
- iv) 会计和财务报告类别

年度亚太房地产协会（APREA）最佳实践奖用于表彰在企业治理和信息披露方面做得最好的区域性房地产公司。该奖项是根据 APREA 最佳规程手册和公司所在司法辖区的法规而评定出来的。

地方交易所上市的所有房地产公司和房地产信托，包括澳洲和纽西兰，均有资格参与奖项评选。不论是否是亚太房地产协会的成员，只要符合条件，均可参赛。房地产机构必须提交申请后方能参与评选。

Axis-REIT作为一个信托基金，由于其高水平的企业治理和对最佳规程的遵从，已经连续第四年获得APREA的认同。我们APREA 的互动将继续为Axis-REIT和管理公司带来更高的区域曝光率及更大的好处。



管理公司主席YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin和首席执行官Dato' Stewart LaBrooy自豪地领取亚太房地产协会（APREA）最佳实践奖2013。

### MIRA大奖

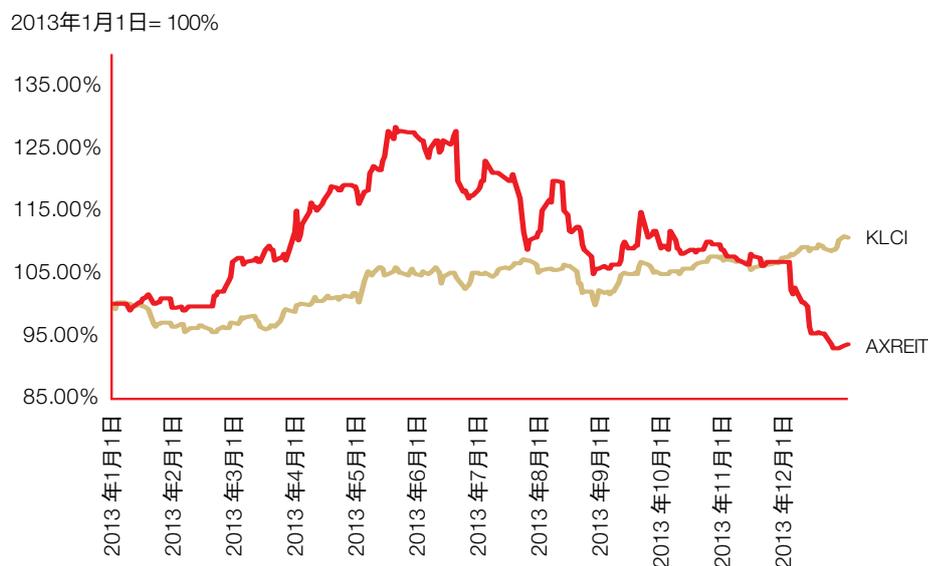
Axis-REIT在大马投资者关系协会大奖（MIRA）的颁奖典礼上的中型股类别的下列四个分类中获得提名：

- 投资者关系中的最佳企业
- 最佳投资者关系网站
- 投资者关系中的最佳首席执行官（CEO）
- 优质之常年报告 / 官方披露

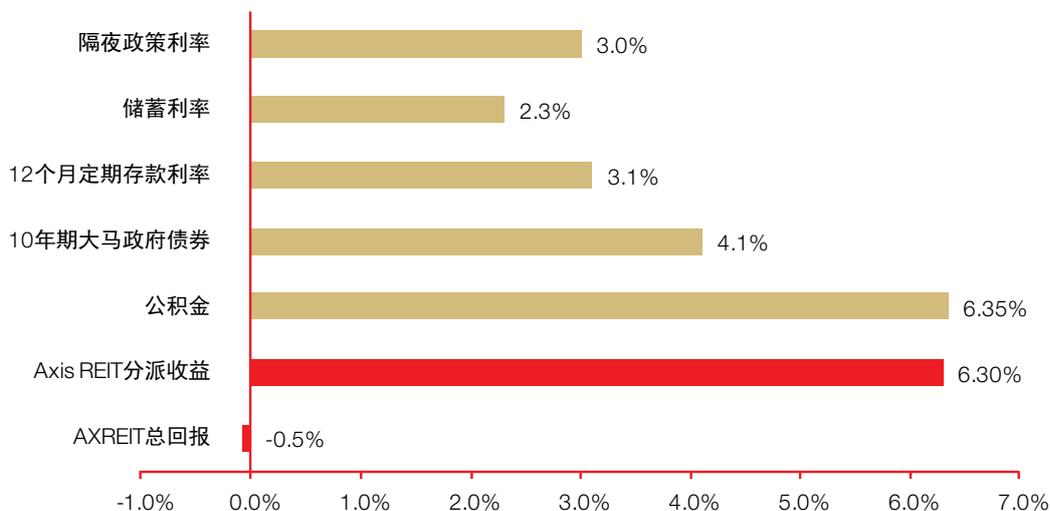
# 投资者关系报告

## 性能指标

### AXREIT对比KLCI



### 各种回报比较



## 股价及成交量指标

|            | 2009 | 2010 | 2011  | 2012  | 2013         |
|------------|------|------|-------|-------|--------------|
| 12月31日的收市价 | 1.93 | 2.37 | 2.62  | 3.13  | <b>2.93</b>  |
| 高          | 2.07 | 2.40 | 2.63  | 3.22  | <b>4.02</b>  |
| 低          | 1.08 | 1.92 | 2.30  | 2.62  | <b>2.93</b>  |
| 净资产值       | 1.84 | 2.01 | 2.08  | 2.17  | <b>2.23</b>  |
| 市值 (百万令吉)  | 593  | 891  | 1,189 | 1,429 | <b>1,351</b> |

资料来源: 彭博社及年报

## 马来西亚房地产投资信托管理人协会（MRMA）的报告

### 会籍

迄今，马来西亚房地产投资信托管理人协会（MRMA）由15名房地产投资信托的管理人和1名银行代表所组成。

### 选举

中选的执行委员如下：

- Axis-REIT的Dato' Stewart LaBrooy担任主席。
- AmFirst REIT的Zuhairy Md. Isa担任副主席。
- Amanahraya REIT的Adenan Md Yusoff担任副主席。
- Hektar REIT的Ph. Zalila Binti Mohd Toon担任财政。
- Tower REIT的Dr. James Tee担任秘书。

### 委员会

协会所投选的工作委员会如下：

- 由Axis-REIT的 Dato' Stewart LaBrooy所领导的监督委员会
- 由AmFirst REIT的Zuhairy Md. Isa所领导的财务委员会
- 由CIMB的Shahril Simon所领导的回教房地产投资信托委员会（Islamic REIT）

### 网站

这是一个实时更新的网站，网址为www.mrma.my。新增一个新闻复制栏，并采用人工智能技术将房地产投资信托（REIT）相关的新闻显示于滚动条上。

#### 行业最新消息



##### Ascott REIT to acquire first Dalian...

20 February 2014, The Edge Singapore  
Ascott Residence Trust (Ascott REIT) has agreed to acquire its first serviced residence in Dalian fo...

##### Highlight: YTL Corp 1H profit rises...

20 February 2014, The Edge Malaysia  
KUALA LUMPUR (Feb 20): YTL Corp Bhd reported a 42% rise in first-half profit from a year earlier, he...

##### Highlight: YTL Corp 1H profit rises...

20 February 2014, The Edge Malaysia  
KUALA LUMPUR (Feb 20): YTL Corp Bhd reported a 42% rise in first-half profit from a year earlier, he...

MRMA网站上的新闻源（newsfeed）采用人工智能技术将显示出互联网上房地产投资信托（REIT）相关的最新消息。

### 成员会议

该协会于2013年举行了三次早餐会议。协会在所有的会议上都邀请了知名演讲嘉宾发表冲击我们行业的论文。这些活动都获得成员的踊跃参与。除此，委员会还将呈报他们与监管机构及财政部的相关进展情况。

本协会成员于2013年4月4日在PJ Hilton举行2013年首季的会议。会议上有两个演讲部分：

- 由安永会计师事务所（Ernst & Young）的Julian Wong先生和Chen Keng Haw先生发表了“在于房地产投资信托级别的资本金索赔和/或工业建筑减免，以及S109D预扣税申请”的技术论文；和
- MASB发表了“实施 MFRS10合并财务报表”的演讲。

该协会成员再次于2013年6月23日在Sunway Resort Hotel & Spa举行的MRMA & APREA马来西亚分会联合会议上见面。

- APREA的首席执行官Peter Mitchell先生出席了该项会议并概述了APREA；IPD亚洲服务区的Kevin Swaddle先生则发布“泛亚回报指数”（Pan Asia Returns Index）的启动消息。

协会成员于2013年12月5日在PJ Hilton举办的2013年末季会议和年度股东大会上再度会面。

- 普华永道（PricewaterhouseCoopers）的Raja Kumaran先生在会议上发表了“商品及服务税（GST）对房地产投资信托的影响”的演说。

# 投资者关系报告

## MRMA会议



正在享用早餐的马来西亚房地产投资信托管理人协会 (MRMA) 的成员。



安永会计师事务所 (Ernst & Young) 向成员发表税务相关问题的演说



Sunway REIT的Dato' Jeffrey Ng在MRMA会议上向与会者介绍来自于APREA的Peter Mitchell以及来自IPD Asia的Kevin Swaddle。



MRMA成员合照。

## 董事利益

在截至2013年12月31日为止的财政年度内，没有任何管理公司的董事于本基金、或与董事相关的机构、或董事就职的任何公司、或董事拥有显著财务权益的任何公司所签订的合约，而获得或有权获得任何利益；财务报表第25条附注披露情况除外。

在为期12个月的期末，并未有任何旨在让管理公司董事通过收购本基金或任何其他法人机构的单位或债权的方式而获取利益的安排。

## 管理公司的费用

管理公司每年收取相当于Axis-REIT净资产值1%的管理费，以月度基础计算，并于每月期末支付。在管理公司认购买进或出售Axis-REIT单位或进行任何收入和资本分派行动后，管理公司都不应获得任何以服务薪酬方式支付的款项。

任何超过管理公司获准许的每年1%最高收费顶限的涨幅，都必须获得信托公司和单位持有人按照契约召开单位持有人大会并通过普通决议的方式批准。

在审核年度内，管理公司的费用为10,051,289令吉，相等于Axis-REIT从2013年1月1日至2013年12月31日为止期间年度净资产值的1%。管理公司在此期间并未收取任何非金钱利益。

在房地产收购和脱售行动完成后，管理公司也有资格根据买进和出售对价分别收取1%和0.5%的收购和脱售费。在审核期间，并无任何的收购行动，而只有一项即将于2014年第2季度（2Q 2014）完成的脱售计划。因此，无需向管理公司支付任何费用。

除了管理公司预期提供一般固定费用和服务费用开销，或在管理公司正常专业范围内的开销，管理公司有权索回任何与本基金业务直接有关和必需所引起的费用、成本、收费、开销和开支。

## 其他法定信息

在Axis-REIT的财务报表编定之前，管理公司已经采取合理的步骤确保全部流动资产皆以成本及可实现净值之间较低的数字列帐。

截至本报告日期，管理公司并未发现任何的情况：

- i) 导致Axis-REIT财务报表中属于流动资产的价值出现误导；或
- ii) 导致Axis-REIT的现有资产或负债估值方法出现误导或不恰当；或
- iii) 在本报告书或财务报表的处理上，导致Axis-REIT财务报表中的任何数字出现误导。

# 其他法定信息

在此报告日，并未出现：

- i) 自财务期结束及获取任何其他人的债务后而引致Axis-REIT资产面临任何收费；或
- ii) 自财务期结束后，出现任何Axis-REIT有关的或然债务。

在财务期结束后的12个月期间，Axis-REIT并无任何必需履行，或可能必须履行的或然债务或其它债务，使得管理公司认为这些债务一旦到期或可能显著影响Axis-REIT履行其偿债责任的能力。

管理公司认为，Axis-REIT截至2013年12月31日为止的财政年度的营运业绩，并没有受到任何在财政期结束和此报告日期间出现的任何重要或非寻常性质的事项、交易或事件或任何此类事项、交易或事件的明显影响。

## 审计公司

审计公司Messrs KPMG已表示愿意接受再次委任。

以上为管理公司报告。

根据董事的决议，代表Axis REIT Managers Berhad签署。

**Stephen Tew Peng Hwee**

董事

**Dato' George Stewart LaBrooy**

首席执行官/执行董事

吉隆坡

日期：2014年2月21日



详述  
收入派  
再投资  
计划

# 详述收益分配 再投资计划

Axis-REIT提供经常性、可选择的再投资计划，Axis-REIT的单位持有人能够通过收益分配再投资计划（IDRP），将其收益分派再投资到新单位中。

在2013年，Axis-REIT对分别申报于2013年4月22日和2013年10月21日的第1和第3中期收益分派实施了收益分配再投资计划，第1和第3中期的收益分配为每单位9.20仙，其中每单位4.40仙的总可选择部分（在单位持有人手中是可征税的）（可选择部分）可选择重新投资到新单位中，剩余的每单位4.80仙（其中每单位4.70仙是可征税的，单位持有人手中每单位0.10仙是非征税的）将以现金方式支付。

随IDRP计划发行与上市的4,721,868的新单位后，Axis-REIT的基金规模已从456,517,221个单位增至461,239,089个单位。在今年实施的IDRP的概要如下：

|                     | 2013年第1中期的收益分配 | 2013年第3中期的收益分配 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 收益分配（令吉/单位）         | 4.50令吉         | 4.70令吉         |
| 在投资计划下的可选择部分（令吉/单位） | 2.20令吉         | 2.20令吉         |
| 发行价格（令吉/单位）         | 3.40令吉         | 3.20令吉         |
| 单位数量                | 2,423,762      | 2,298,106      |
| 贴现率                 | 6.03%          | 5.80%          |
| 上市日期                | 2013年6月14日     | 2013年12月16日    |

认购率是非常令人鼓舞的，平均约为85%。

从15,594,000令吉的IDRP计划获取的收益用以翻新/改建 Axis-REIT 的物业。物业在翻新/改建后预料可抬高其租金收入。

以下是IDRP的一些常见问题：

## 1. 如何操作？

宣布进行现金收益分配时（中期或终期收益分配），董事局可自行审慎决定对收益分配（“可选择部分”）实施全部或部分收益分配再投资计划，如果可行的话，收益分配的剩余部分（“剩余部分”）应当以现金进行支付。

每位单位持有人对于可选择部分有如下选择权：

- 选择收取现金支付的“可选择部分”或者
- 选择将全部“可选择部分”重新再投资，按定价日确定的发行价格全额支付购买新单位；或者
- 选择接受部分现金收益分配，并将剩余部分重新投资，按定价日确定的发行价格全额支付购买新单位，比例由董事局自行审慎决定。

## 2. 我的预扣所得税能获得减免吗？

与可选择部分和剩余部分有关的所有收益分配都仍旧受到预扣所得税的一般约束。净收益分配（预扣所得税的净额）可以用现金支付，也可以/或者（根据实际情况）以等价金额重新投资购买新单位。

选择上述任何一项，单位持有人依然无法获得任何减免税优惠。

## 3. 我得到的单位是按折扣价购买的吗？

单位持有人可以按发行价的默认折扣价购买到新单位。

为了计算对按照IDRP计划发行的新单位数量，这类新单位的发行价不应超过定价日之前单位5天成交量加权平均市场价（VWAMP）10%的折扣。

#### 4. 什么时候可以拿到我的单位？

将在定价日之后的单位过户截止日公布。

随后将把与拟议的IDRP相关的“选择通知书” (Notice of Election) 和“资料备忘录” (Information of memorandum) 的副本派发给单位持有人。到期日将在“选择通知书”里面列出。

至到期日8个市场日以内，或在大马证券交易所规定的日期，Axis-REIT会在分配日分配和发行新单位，剩余部分和可选部分（单位持有人选择以现金方式接受收益分配的）视具体情况而定将以普通方式付给相关单位持有人。届时也会发出大马交易所主板上收益再投资计划发行的新单位报价通告。

由于根据IDRP发行的新单位是订明证券，新单位将直接存入单位持有人相关的中央托管系统账户；在完成分配和发行后，各方面与现有单位一样。但是，新单位将不得享有任何分配收入、权利、利益享有和/或任何其他分配日之前宣布的分配。

以下是从发布日期到IDRP新单位上市的时间安排。

| 说明                                     | 说明时间安排 |
|--|--------|
| 期末收益分配的截止过户日期 (BCD) 发布(至少自BCD起的10个市场日) | T      |
| BCD                                    | T + 10 |
| 预扣所得税确认信发出                             | T + 11 |
| 预扣所得税通知时间                              | T + 16 |
| 选择通知书发布                                | T + 18 |
| 有效期                                    | T + 28 |
| 配发和付款                                  | T + 36 |
| 新单位上市时间                                | T + 37 |

#### 5. 董事局授权

管理公司的董事局全权决定IDRP计划是否适用于特殊的收益分配。如果董事局决定不将IDRP计划用于特定的收益分配，则该季度宣布的收益分配将按普通方式以现金支付给单位持有人。

IDRP将发行的新单位最大数量取决于管理公司的决定，包括对于可选择部分的多少，选择把新单位的再次进行投资的单位持有人所持有的单位总数，以及在定价日管理公司决定的发行价。

#### 6. 如果我选择不参与呢？

如果单位持有人未以书面形式明确选择参与IDRP计划，那他们会收到现金支付的“可选择部分”。如果单位持有人希望全部以现金方式收取他们的“可选择部分”，那他们就不需要采取任何行动。

#### 7. 董事局有权取消IDRP。

尽管IDRP计划有相关规定，然而在董事局确定IDRP计划可用于任何收益分配那一天直到“可选择部分”的分配日之前那一段时间，无论发生什么事、在任何情况下（无论在上述决定之前或之后发生的），或因什么理由造成董事局认为，实行与“可选择部分”有关的 IDRP计划已不再有效或不再合适的时候，则董事局可以根据具体情况自行全权决定基金的利率且不会说明理由，撤销应用于“可选择部分”有关的IDRP计划。如果发生这种情况，“可选择部分”应按一般方式以现金支付给单位持有人。

#### 8. 哪些人有资格参与？

所有单位持有人都有资格参与IDRP计划；而受约束的单位持有人是在IDRP计划适用的收益分配 相关过户截止日在马来西亚以外登记地址的单位持有人。

本计划也要求单位持有人的参与不会违反任何马来西亚当前有效的法令、法律或规定可能强制执行的，或在其他相关司法管辖权下可能实施的关于单位持有人持有Axis-REIT单位的其他限制，抑或Axis-REIT于2013年11月28日签署的第三份主契约中规定的限制。

#### 9. 什么是散股？

决定将“可选择部分”再投资到按其选择通知书选定的新股里的单位持有人可以按散股方式接受新单位。收到散股新单位并希望将这些散股在大马证券交易所进行交易的单位持有人也可以在散股交易市场进行交易，散股交易市场允许最低1个单位的散股交易。

#### 10. IDRP计划可以终止吗？

董事局可以在认为合适或者有效的时候以书面方式通知所有单位持有人以修改、暂停或者终止IDRP计划（全部或部分）。

#### 11. 与IDRP动议相关的其他问题

应当注意参与IDRP计划的权利，如选择以新股参与再投资的权利，应授予所有单位持有人，包括管理公司的董事和大股东、主要单位持有人以及与上述单位持有人相关的人士。

IDRP计划的净收益（减除IDRP计划预计开销之后）可以用来重新装修或翻新信托公司持有的产业，以及/或者用于以管理公司及信托公司认为合适的，以单位投资人最大利益为主的任何其他目的。对信托公司持有产业进行重新装修和/或翻新有助于提升该产业未来的收益。

如果单位持有人选择以现金方式接受“可选择部分”，单位持有人持有的Axis-REIT单位将遭到摊薄稀释。摊薄稀释的程度取决于可选择部分的规模、选择将可选择部分再投资到新单位的单位持有人所持有的单位总数，以及在定价日由管理公司确定的发行价格。

# 详述收益分配 再投资计划

## 11. 与IDRP动议相关的其他问题（续）

对将要宣布的收益分配总额，“可选择部分”的规模以及随后将根据IDRP计划发行的新单位的最大数量要取决于Axis-REIT的财务表现和现金流状况，以及当前的经济状况。可选择部分的规模将由管理公司不定期自行审慎决定。

与任何收益分配和IDRP计划有关的流程图如下图所示：



企业  
社会责任



# 详述收益分配 再投资计划

雪兰莪州及联邦直辖区弱智学校（SAMH）组织位于Taman Selatan的巴生特殊学校（Sekolah Khas Klang）西翼建筑的翻新工程。

在审查“企业社会责任（CSR）分配2013”的受益单位之时，Axis-REIT鉴定巴生特殊学校合适于我们的“改造”计划，是最值得考虑的受益单位。成立巴生特殊学校的目的是要为弱智人士提供培训和生活技能，让他们变得独立并对社会作出贡献。该学校目前拥有146名年龄介于6至40岁之间的学生。

这项计划旨为学校中包含一间会议室及四间课室的受损西翼建筑展开维修工程。工程范围的工作是要解决土地沉降的问题；改善现有的架构包括敲墙、抹灰和重新油漆现有

的墙壁；为教室和会议室安装新的电灯及风扇，以及为会议室的地板铺砖。

Axis-REIT希望籍此为孩子们创造一个更利于学习和成长的环境。

该项目包括人工和材料的总成本为93,900令吉。该项目于2013年11月中展开，现已完成。Axis-REIT亦获得业务伙伴的赞助将家具和电器产品捐赠给学校。



## Axis-REIT 参加了“The Edge-Bursa Malaysia Kuala Lumpur Rat Race for Charity 2013”慈善赛跑活动

第14届“The Edge-Bursa Malaysia Kuala Lumpur Rat Race”慈善赛跑活动于2013年9月17日举行；这是一项模拟纽约“Carey Wall Street Rat Race”的赛事。“The Kuala Lumpur Rat Race”为企业提供了一个平台，让他们以有趣的方式履行其企业社会责任。

马来西亚证券交易所和The Edge为赛事的协办单位，马来西亚证券交易所旗下的Yayasan Bursa Malaysia为主办单位。“KL Rat Race”自2000年以来筹募到的超过15,000,000令吉的款项已全数捐赠给170个慈善机构。

今年，Axis-REIT派出了一支五（5）人队伍参赛；Axis-REIT在66家企业竞逐的混合项目中排名第23，该项目当中许多都是比我们规模更为庞大的公司。这是Axis-REIT第三次参加“Bursa Rat Race”赛事。

“2013 Rat Race”为23个受益者募集到1,830,000令吉。代表着67家公司的126个队伍共600名的参赛者在吉隆坡大街上为慈善事业出一份力。

本基金为这项活动投入18,000令吉。



# 企业治理



# 企业治理

管理公司意识到，有效的企业治理文化对管理公司的绩效以及Axis-REIT房地产投资信托基金（“Axis-REIT”或“基金”）的最终成功至关重要。

因此，管理公司采用了符合最佳规程原则的综合企业治理框架。重点是管理公司的处事方式必须诚信、谨慎且勤勉，并以Axis-REIT单位持有人的最大利益为重。

以下章节阐述了管理公司在企业治理方面的主要规程与政策。这些规程和政策旨在确保遵守适用的证券法律法规、证券事务监察委员会（SC）颁布的“房地产投资信托指南”、“回教房地产投资信托指南”、马来西亚证券交易所（Bursa Securities）的上市要求，以及“2012年马来西亚企业治理守则”[code]，以及保证Axis-REIT（契约）列明的管理公司的职责得以妥善有效的执行。

## Axis-REIT管理公司

Axis REIT Managers Berhad根据契约条款的规定受委成为Axis-REIT的管理公司。契约列明了管理公司的职能与责任，以及在何种情况下可以辞退管理公司。

鉴于Axis-REIT的管理工作由外部管理公司处理，因此Axis-REIT并无雇员。管理公司聘用经验丰富及有能力的人员处理日常事务。管理公司的所有董事及雇员的薪金由管理公司支付，而非本基金支付。

管理公司对本基金的资产拥有一般权利。管理公司的主要责任是本着单位持有人的利益管理Axis-REIT的资产与债务。

管理公司扮演的首要角色是制定本基金策略方向，并在收购、撤资及产业提升方面向Axis-REIT的信托公司提出符合议定策略的建议。

管理公司还负责基金的风险管理。

## 董事局

截至2013年12月31日，董事局由8名成员所组成，当中3名为符合证券事务监察委员会（SC）的房地产投资信托指南要求的独立董事。此外，董事局亦包含来自不同专业背景的执行董事和非执行董事，籍由他们的专业知识和广泛的商业经验审议呈列予董事局的各项议题。为了推动职责的履行，董事局制订了董事局章程，该章程于2012年年初获批并得到正式采纳，章程规定了董事局的职责与责任。董事局在其企业网站上公布了董事局章程，并将根据管理公司及可能对董事局责任履行带来任何影响的法规的需求来审核和更新其董事局章程。董事局章程亦为成员设定了在限时内所期望付出的承诺，以及接纳新董事的协议。

董事局通过公司行为准则来规范并遵守伦理价值，该行为准则的摘要可参阅于企业的网站上。

当局亦将采用举报政策，专门处理与怀疑或假定违反行为准则相关的报告和申诉、财务报告以及其他弊端上的问题。

该政策进一步肯定了管理公司保护善意举报人免遭任何形式报复的承诺。

## 董事局会议及程序

在2013年结束的财政年度（FYE2013）中，董事局每个季度会面一次，讨论并批准中期财务业绩和年度财务业绩的发布，并根据先前批准的预算和管理层提出的其他动议，审核收购或脱售、年度预算、资本管理动议、产业报告、投资者关系报告、管理公司（包括其相关实体）和Axis-REIT的业绩。

每年都会提前确定并固定所有会议日期，以便每位董事都能够有效地规划他们的时间。公司秘书会提前至少7天将列明会议日程的会议通知发送给所有董事，当会议通知发送完成后，相关会议文件也会尽快编撰并发送给所有董事。为了让投资人了解Axis-REIT中期财务业绩发布的时间，管理公司会在每次董事会议 2 周前宣布业绩发布的目标日期。

董事局所有成员均可获取与管理公司和Axis-REIT相关的信息，因为管理公司组建了金融专家组和顾问专家组，可以在金融、资本市场、法律、产业评估和工程尽职调查等领域提供专业意见。

董事局还会得到专业资格的公司秘书的支持，公司会定期向其咨询有关程序和监管要求方面的问题。公司秘书参加了2013年财政年度（FYE2013）的每场董事会议。公司秘书还会就公司根据相应法律法规要求所做的所有监管方面的更新及时通知董事局。

## 主席及首席执行官 (CEO) / 执行董事

主席和首席执行官/执行董事的职位分别由不同人士担任，以保持职责的有效分离。董事局章程中定义了这一责任划分。

主席确保董事局成员以富有建设性的方式与管理层同心协力，来解决战略、业务营运、财务业绩和风险管理等方面的问题。

首席执行官/执行董事负全责地贯彻董事局所议定的业务政策和方向，亦全权负责管理Axis-REIT所采纳的经营决策。

## 董事局薪酬

董事的薪酬由管理公司来支付，而不是从本基金中支取。薪酬委员会负责确定管理公司董事（包括首席执行官和财务总监）的薪酬策略框架，薪酬委员会章节中对此有详细的说明。

董事局已通过其薪酬委员会建立了透明的薪酬政策与程序。董事局的薪酬与管理公司业务策略及长期目标是相称的。薪酬反映了董事局的责任、专业知识以及管理公司活动的复杂性。

根据执行委员会的动议，薪酬委员会就董事的薪酬向董事局提供建议，董事局负责对各董事的薪酬进行整体批准。

| 2013 年财政年度 (FYE2013) 执行董事和非执行董事的薪酬如下: |                     |                  |                    |                  |            |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|------------|
|                                       | 工资及<br>其他酬劳<br>(令吉) | 董事<br>费用<br>(令吉) | 会议<br>出席津贴<br>(令吉) | 实物<br>福利<br>(令吉) | 总计<br>(令吉) |
| 执行董事                                  | 1,594,630           | 198,000          | 84,750             | 35,050           | 1,912,430  |
| 非执行董事                                 | -                   | 358,000          | 110,250            | -                | 468,250    |

| 每年薪酬范围               | 执行董事 | 非执行董事 |
|----------------------|------|-------|
| 50,000 - 200,000 令吉  | 1    | 5     |
| 200,001 - 400,000 令吉 | -    | -     |
| 400,001 - 600,000 令吉 | 1    | -     |
| 600,001 令吉及以上        | 1    | -     |

## 董事委员会及其职责

董事委员会建立了下列委员会来协助其履行职责。这些委员会包括:

- 执行委员会
- 审计委员会
- 薪酬委员会
- 提名委员会

## 执行委员会

执行委员会根据董事局授予的权力营运。

本委员会负责代表董事局监督管理公司和 Axis-REIT 的日常活动。

- 向董事局就所有收购、投资和脱售活动提供建议;
- 向董事局就任何融资机会、资本管理动议和额外的银行票据提供建议;

# 企业治理

- 向董事局报告并推荐任何企业活动，包括Axis-REIT新单位的发行；
- 向董事局就财务预算提供建议；以及
- 在适当的时候将管理公司的活动总结报告和执行委员会会议纪要转交给所有审计委员会成员及董事局成员作参考。

## 审计委员会

董事局的整体责任是确保对Axis-REIT的立场和前景作出均衡而易于理解的评估，审计委员会在协助董事局处理这方面问题时起到重要的作用。审计委员会确保财务报告符合现行报告标准。审计委员会还会协助董事局处理风险管理与内部监控方面的事宜。审计委员会报告包含2013财政年度（FYE2013）期间执行活动的详细信息，在本年度报告中形成独立篇章。

“风险管理”一章下规定了有关风险管理的更多详细信息，而风险管理和内部监控报告中则包含了内部审计功能的详细信息。

对外部审计公司的重新聘用进行评估是管理公司的每年的年度事件。审计委员会在2013年财政年度（FYE2013）期间对Axis-REIT的外部审计公司进行了评估，以确定他们的独立性、及其是否适合再次获委任。根据审计委员会采用的标准进行了评估，审计委员会已推荐再次聘用Messrs KPMG作为Axis-REIT2013财政年度（FYE2013）的外部审计公司。

## 薪酬委员会

薪酬委员会负责制订薪酬政策框架并向董事局提出建议，确定董事局的执行董事、非执行董事以及高级管理层成员的薪酬，并不定期对薪酬政策变更情况进行审查，确保管理公司能够吸引并留住最优秀的人才。管理公司董事的薪酬由管理公司支付而非由基金所支付，管理公司的执行委员会扮演着重要的角色，向薪酬委员会提呈包括但不限于花红、奖金和单位期权（如适用），以及按实现议定目标的绩效水平作评定的薪酬待遇之建议。执行委员会所提呈的建议均为深思熟虑且从外部意见审理而得。

就本财年而言，薪酬委员会已按执行委员会提呈的建议审查了各董事（包括首席执行官 [CEO] 和财务总监 [CFO]）的薪酬待遇，并据此向董事局提呈了议案。

## 提名委员会

提名委员会的职责包括：

- 在合适的时候向董事局推荐，由管理公司的执行委员会、董事局成员、股东，或单位持有人所推荐的董事职位候选人；
- 向董事局推荐填补董事委员会席位的董事人选。
- 对董事局和董事委员会的效率以及每位董事的贡献作出评估。
- 为董事确定合适的培训课程，在适当的情况下检查培训的完成情况。

在2013财政年度（FYE2013）期间，提名委员会已经对董事局、董事和董事委员会进行了绩效评估，评估结果已经由管理公司的公司秘书妥善存档。董事局还根据提名委员会制定的独立标准对 3 名独立董事的独立性进行了年度评估。管理公司的3名独立董事已就其独立性向董事局提供了书面确认函。

### 董事局成员与会议出勤

截至2013年12月31日, 董事局包括八(8)名成员, 其中三(3)名成员为符合证券事务监察委员会 (SC) 房地产投资信托指南的要求之独立董事。执行副主席有委任的替任董事。

| 董事  | 职称         | 出勤率<br>(召开的会议次数: 4次) | 备注   |
|---|------------|----------------------|------|
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin<br>Bin Tunku Besar Burhanuddin     | 独立非执行主席    | 4/4                  | 没有变化 |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah<br>(替任董事: Alex Lee Lao)         | 非独立执行副主席   | 4/4                  | 没有变化 |
| Stephen Tew Peng Hwee   | 非独立非执行董事   | 4/4                  | 没有变化 |
| Dato' George Stewart LaBrooy  | 首席执行官/执行董事 | 4/4                  | 没有变化 |
| Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan<br>Sri Dato' Mohamed Mansor | 独立非执行董事    | 3/4                  | 没有变化 |
| Mohd Sharif Bin Hj Yusof  | 高级独立非执行董事  | 4/4                  | 没有变化 |
| Leong Kit May   | 财务总监/执行董事  | 4/4                  | 没有变化 |
| Alvin Dim Lao   | 非独立非执行董事   | 3/4                  | 没有变化 |

### 执行委员会与会议出勤

| 成员                                  | 职称 | 出勤率<br>(召开的会议次数: 8次) | 备注   |
|-------------------------------------|----|----------------------|------|
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah | 主席 | 8/8                  | 没有变化 |
| Stephen Tew Peng Hwee               | 成员 | 8/8                  | 没有变化 |
| Dato' George Stewart LaBrooy        | 成员 | 8/8                  | 没有变化 |

### 审计委员会与会议出勤

| 成员  | 职称 | 出勤率<br>(召开的会议次数: 4次) | 备注   |
|---|----|----------------------|------|
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin<br>Bin Tunku Besar Burhanuddin | 主席 | 4/4                  | 没有变化 |
| Mohd Sharif Bin Hj Yusof  | 成员 | 4/4                  | 没有变化 |
| Alvin Dim Lao   | 成员 | 3/4                  | 没有变化 |

### 薪酬委员会与会议出勤

| 成员  | 职称 | 出勤率<br>(召开的会议次数: 1次) | 备注   |
|---|----|----------------------|------|
| Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri<br>Dato' Mohamed Mansor | 主席 | 1/1                  | 没有变化 |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah                                 | 成员 | 1/1                  | 没有变化 |
| Stephen Tew Peng Hwee   | 成员 | 1/1                  | 没有变化 |

# 企业治理

## 董事局成员与会议出勤

| 成员  | 职称 | 出勤率<br>(召开的会议次数: 1次) | 备注   |
|---|----|----------------------|------|
| Mohd Sharif bin Hj Yusof  | 主席 | 1/1                  | 没有变化 |
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin<br>Bin Tunku Besar Burhanuddin     | 成员 | 1/1                  | 没有变化 |
| Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri<br>Dato' Mohamed Mansor | 成员 | 1/1                  | 没有变化 |

## 董事培训

董事局确保其成员能够获取恰当的持续教育计划，以便更新其知识并增强其积极参与董事局商讨的技能。每次召开董事局会议时，董事局都会获得一份可供选择的培训列表，此外还会在会议中报告董事所参加培训的详细信息，并进行相应记录。

管理公司所有董事都按照马来西亚证券交易所的上市要求，参加了 2013 财政年度 (FYE2013) 期间的培训。某些董事获邀在大会和研讨会上担任发言人并发表演讲。详细信息如下：

| 董事   | 参加的培训和参与的活动   |
|--|---|
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin<br>Bin Tunku Besar Burhanuddin        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Iclif领导与治理中心举办的提名委员会纲领</li> <li>• 公司条例草案2013 (更新)</li> <li>• Iclif领导与治理中心举办的董事长系列：董事局主席的职务 (更新)</li> </ul>   |
| Dato' Abas Carl Gunnar<br>Bin Abdullah                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司条例草案 2013 (更新)</li> </ul>  |
| Stephen Tew Peng Hwee  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2013年马来西亚年度房地产大会-变动趋势-未来挑战的管理</li> <li>• 公司条例草案2013 (更新)</li> </ul>  |
| Dato' George Stewart LaBrooy   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 工业地产及商业园</li> <li>• 倡导股东的建设性参与，实现长期价值最大化</li> <li>• 公积金 (EPF) 私募股权投资峰会2013</li> <li>• 亚太房地产协会 (APREA) 产业领袖论坛</li> <li>• 产业投资讲座2013，房地产投资信托基金 (REIT) - 您最好的备选房地产投资</li> <li>• 投资大马2013</li> <li>• 办公楼会议 -“实现您办公建筑价值的最大化”</li> <li>• 利用国外投资扩大与增长您房地产投资信托 (REIT) 的业务</li> <li>• “回教金融的新产品开发：可行性及竞争力” (回教房地产投资信托基金；其他回教产品)</li> <li>• ASLI: “商业和工业行业展望：接下来如何发展？大趋势在哪里？”</li> <li>• “国际房地产投资信托基金 (REIT) 的经验和回教房地产投资信托基金 (Islamic REIT)”</li> <li>• 公司条例草案2013 (更新)</li> </ul> |
| Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar<br>Bin Tan Sri Dato' Mohamed<br>Mansor | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 里昂证券举办之CLSA Access Day 2013</li> <li>• MAREC2013 - “经济适用房：现实还是神话”</li> <li>• 工商时报洞察系列 - “经济适用房”</li> <li>• 投资大马2013</li> <li>• 第16届ASL全国房屋及地产峰会 - “马来西亚的可持续发展房地产市场 - 主要的挑战、问题及战略机遇”</li> <li>• 房地产CEO论坛 - “新加坡和马来西亚房地产的投资展望”房地产业投资趋势 (更新)</li> </ul>   |

| 董事                       | 参加的培训和参与的活动   |
|--------------------------|---|
| Mohd Sharif Bin Hj Yusof | <ul style="list-style-type: none"> <li>公司条例草案 2013 (更新)</li> </ul>  |
| Alvin Dim Lao            | <ul style="list-style-type: none"> <li>公司条例草案 2013 (更新)</li> </ul>  |
| Leong Kit May            | <ul style="list-style-type: none"> <li>债券和贷款作为物业风险投资公司的资金来源</li> <li>财务管理的革新</li> <li>公司条例草案 2013 (更新)</li> </ul> |
| Alex Lee Lao<br>(替任董事)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>菲律宾房地产销售的法律相关问题</li> </ul>   |

### 与单位持有人的沟通方式

管理公司与单位持有人和投资人之间建立了一种强有力的沟通文化，实现了持续披露及开诚布公的交流。管理公司通过马来西亚证券交易所的网站和管理公司自己的网站www.axis-reit.com.my上的公告、分析师简报和散户投资人路演活动，及时全面披露所有与Axis-REIT有关的重大信息。

董事局采用了多种措施，在单位持有人会议上推动与单位持有人的有效沟通和主动互动，以便单位持有人能更好地了解管理公司的目标、管理素质及面临的挑战；与此同时也让管理公司了解单位持有人所期望及关注的事项。

董事局还通过在其企业网站上安排企业治理的专用网页，以鼓励管理公司利用资讯工艺来有效地发布信息。本章提供董事局章程、行为准则、举报政策以及单位持有人投票权等信息。欲知详情，请浏览www.axis-reit.com.my。

欲了解更多与单位持有人、分析师和经理公司的进一步沟通详情，请翻阅“投资者关系”的章节部分。

### 年度股东大会 (AGM) 以及单位持有人会议

管理公司在2013财政年度召开了符合证券事务监察委员会 (SC) 房地产信托指南要求的年度股东大会 (AGM)。在会议上，管理公司向所有出席的单位持有人呈报了Axis-REIT的业绩、活动、进展和前景。股东大会过后，单位持有人参加了单位持有人会议，该会议是为了寻求单位持有人对Axis-REIT企业活动的核准。

董事局一向以来都期望单位持有人参与上述的两项会议，而当天的出席者也踊跃参与了该两项会议。每一次的会议开始时，董事局都会再三叮嘱单位持有人有关他们所拥有的投票权利，毕竟这是董事局对单位持有人的承诺。

### 风险管理

有效的风险管理是管理公司经营策略的基本组成部分之一，这是为了确保不出现任何不利情况影响收益分配，同时减少潜在的亏损、降低可能对所有单位持有人带来的不利影响，使他们的投资获得保障。风险管理是管理公司其中一部分的日常职务；运营手册阐述了与Axis-REIT有关的管理公司的责任和指南，以确保组织内的运营流程和规程能够保持一致。运营手册已在本财年审查期间获得更新，主要更新部分为管理公司实施的Yardi Voyager系统的运作流程和程序；而此更新是为确保运营手册中的内容与管理公司日常执行的事务保持一致。

管理公司已制订并开发好了风险管理框架，在出现主要风险的地方部署了风险记录管理，并定期更新数据以向审计委员会报告。

# 企业治理

## 解决利益冲突问题

管理公司建立了以下流程用以解决其（包括董事、执行官和普通员工）在管理Axis-REIT时可能遇到的潜在利益冲突问题：

- 管理公司将专注于管理Axis-REIT，而不会管理其它任何房地产投资信托，也不会参与任何其它房地产业务；
- 所有行政人员都将由管理公司雇佣；
- 任何关联方交易必须由关联方及时向审计委员会和董事局进行披露。
- 董事局应确保其三分之一的董事局成员为独立董事；
- 如果管理公司的任何董事或管理人员与任何关联方交易有直接或间接的利益，在任何董事局会议上他们都要放弃审议和表决的权利，在签署任何协议之前还需获得信托公司的批准。

管理公司的董事要对Axis-REIT承担受信责任，在作为董事局成员进行投票表决时，对那些可能影响Axis-REIT的决议，要本着Axis-REIT的最大利益行事。此外，管理公司的执行董事和非执行董事（包括首席执行官）以及行政人员应当秉持诚实守信的原则行事。

根据契约规定，对于那些单位持有人召开用以批准关联方有利益关联的任何事务或业务的会议上，禁止管理公司的关联方（定义见契约）进行投票，或成为会议法定人数的一部分。

## 处理关联方交易

管理公司将遵循证券事务监察委员会（SC）房地产投资信托（REIT）指南关于关联方交易的所有规定，包括契约里面包含的规定。

管理公司将建立流程，以确保这类交易完全符合证券事务监察委员会在房地产投资信托指南中颁布的所有规定，并按照正规商业条款及公平交易原则来执行，以保障单位持有人的最大利益。管理公司必须向审计委员会证明，各种交易活动（无论是购买服务或产业），都应当依照正规商业条款进行处理，包括从与管理公司无关的人士那里购买服务获得报价，或者是购置产业时从独立估价师那里获得评估。

关联方交易要求信托公司务必在公平交易的基础上，按照正规的商业条件达成这类交易，且不损害单位持有人的利益。除此，根据契约规定，信托公司具有最终决定权决定是否参与管理公司的关联方有关的交易。如果信托公司要与信托公司或管理公司的关联方签署任何合同，信托公司必须审核合同文件，确保合同文件符合证券事务监察委员会房地产投资信托指南和契约里规定的与关联方有关的要求和规定。

所有关联方交易应由审计委员会进行常规定期审查后才呈上给董事局。如果审计委员会的某位成员在交易中涉及到利益问题，则该名成员不得参与跟上述交易有关的审查工作和建议流程工作。

## 遵循守则

董事局认为，Axis-REIT和管理公司基本上已遵循本财年（FYE2013）的最佳实践守则运营业务。董事局承诺将继续在（如适用的）公司治理方面加强遵守最佳实践。

# 审计委员会报告



# 审计委员会报告

Axis REIT Managers Berhad的董事局和Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT)的管理公司意识到审计委员会在组织的企业治理流程方面起到的关键作用，在自愿的基础上组建了审计委员会。此委员会具有董事局赋予的监督责任，以确保单位持有人的利益得到保障。

## 1. 审计委员会的构成

审计委员会由三名非执行董事构成，其中两名（包括主席）是董事局的独立非执行董事。

截至2013年12月31日，该委员会构成情况如下：

- a. YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin  
- 独立非执行主席
- b. Mohd Sharif Bin Hj Yusof  
- 独立非执行董事
- c. Alvin Dim Lao  
- 非独立非执行董事

## 2. 职权范围

审计委员会有一套职权范围用于引导其职务与职责的履行。本年度报告中下一页将列出职权范围的详细信息。

## 3. 委员会在财政年度期间执行的活动摘要

审计委员会的主要职能是监控、监督、审核以及评估管理公司的风险与内部环境控制、财务管理和报告的有效性和充分性。审计委员会在今年的财政年度履行其职责过程中，执行了下列活动：

- (i) 在向董事局呈报以获得批准之前，审核了Axis-REIT的季度财务业绩和审计财务报告，以确保其符合法律和法规的报告要求；
- (ii) 与内部审计师一起审计了内部审计计划和内部审计报告，并确保所建议的行动计划获认可，并由管理层定期实施。本年度报告的风险管理和内部监控报告包含了详细的内部审计职能活动；
- (iii) 在审计工作开始之前，与外部审计公司一起审核他们的审计计划备忘录、审计方法和报告要求；

- (iv) 与外部审计公司讨论对Axis-REIT进行最终审计时导致的审计问题；
- (v) 截至2013年12月31日财政年度向Axis-REIT信托公司作推荐之时，评估外部审计公司的可持续性和独立型，并据此向董事局推荐将其再次委任为Axis-REIT的审计公司；
- (vi) 确保Axis-REIT委任的外部审计公司已在证券事务监察委员会（SC）的审计监督局进行了正式登记；
- (vii) 审核并推荐董事局批准审计委员会的报告和内部监控报告，以便将其包括在Axis-REIT的年度报告中。
- (viii) 连同Axis-REIT 2013年第一和第三季中期收益分配，为收入分配再投资计划的实施情况作审查。
- (ix) 在管理公司缺席的情况下，与外部审计公司和内部审计师会面，并将经讨论后的事项、问题、存疑（若有）呈交给委员会；
- (x) 审核涉及包括董事、重大单位持有人和管理公司大股东等关联方利益的关联方交易（RPT）清单；
- (xi) 对截至2013年12月31日的财年全面实施的Yardi系统以及已更新并纳入了Yardi系统功能的运营手册的审计展开审查；
- (xii) 对会计处理方式及财务汇报程序展开独立的专业审查，以确保其达致适用会计准则的最佳标准。
- (xiii) 评估审计委员会在其职权范围内的表现，以确保审计委员会如实地履行其职责和职能；以及
- (xiv) 评估外聘的内部审计师，并向董事局推荐将他们重新聘任为2013/2014年度Axis-REIT的内部审计师。

#### 4. 与外部审计公司和内部审计师的关系

董事会通过审计委员会与外部审计公司以及内部审计师保持了正式、透明的关系，此外，审计委员会可直接且无限制地从外部审计公司和内部审计师处获取资料。

#### 审计委员会的职权范围

##### 章程

董事局成员已构成并成立了一个与董事局关联的委员会，并将其命名为审计委员会（以下简称为“委员会”）。

##### 成员

- 委员会应由董事局委派的董事所组成，并应至少包括三 (3) 名成员，所有成员都必须为非执行董事，且其中大多数必须为独立董事。
- 委员会至少一 (1) 名成员：
  - (i) 必须为马来西亚会计师公会成员；或者
  - (ii) 如果他不是马来西亚会计师公会成员，则必须至少有三 (3) 年工作经验，并且：
    - 他必须通过1967年会计师法附表1第1部分考试；或者
    - 他必须是1967年会计师法附表1第II部分中规定的其中一(1)个会计师协会的成员之一；或者
  - (iii) 符合证券交易所规定或批准的其他要求。
- 候补董事不得任命为委员会成员。
- 委员会成员应当从委员会选举中选举主席，且主席必须为独立非执行董事。

- 委员会秘书必须由公司秘书或董事局授权的其他人士担任。
- 如果委员会中有成员辞职、死亡或因其它原因不再担任委员会成员，从而导致成员人数少于三 (3) 名，董事会应当在事件发生后三 (3) 个月内委任新成员，使委员会符合至少拥有三 (3) 名成员的人数。
- 董事局至少每三 (3) 年一次对委员会及每位成员的任期和表现进行审核，以确定委员会及其成员是否在其职责范围内如实地履行各自的职责。

##### 会议与会议记录

- 委员会在每个财政年度必须至少召开四 (4) 次会议，尽管委员会主席有权随时召开更多的会议。
- 委员会会议的法定人数必须不少于两 (2) 人，其中独立董事必须占大多数。
- 除非董事局主席认为情况不合适，否则财务总监、外部审计公司和内部审计师的代表通常都会出席委员会召开的任何会议，表达他们对委员会考虑范围内或他们认为委员会应当关注的，任何与Axis房地产投资信托 (Axis-REIT) 有关事项之看法。其他董事会成员、雇员和外部专业咨询公司，应在委员会邀请后参与任何特定的会议。
- 委员会需向董事局报告并递交会议记录。记载委员会任何会议记录的记录本应当存放在公司注册办公室或总办公室，并对委员会和董事局的任何成员开放供其审阅。

# 审计委员会报告

- 由足够人数组成的委员会成员签署的书面传阅决议（circular resolution），与委员会在正式召开的会议上通过的决议一样具有效力。任何此类决议或包含数份类似格式的文件，每份文件由一（1）名或多名委员会成员签署。
- 委员会的任何成员都可以通过电话会议、视频会议或其它任何让与会者可以听见彼此说话的通讯设备，参加委员会召开的任何会议。以这种方式参与会议者将被视为亲自出席会议，也将拥有表决权，或将被视为构成会议法定人数的一部分。

## 职权

- 委员会获得董事会的授权，可以在委员会的职权范围内调查任何事项。委员会有权且不受约束地获取任何与Axis-REIT或公司有关的（如有）任何信息，并有权获得履行其职责所需的所有资源。公司的所有雇员必须对委员会提出的要求予以配合。
- 委员会获得董事会的授权，可以征求外部法律意见或外部独立专业意见，并可以在其认为必要的时候邀请拥有相关经验和专业知识的外部人士出席会议，如果这样做的话，相关费用将由管理公司及/或Axis-REIT承担。
- 委员会应当拥有与外部审计公司和内部审计师直接沟通的渠道。
- 在必要情况之下，委员会可以在排除其他董事和管理层人员参与的情况下，与外部审计公司、内部审计师（或二者一起）开会，以便让委员会与外部审计公司或内部审计师（或二者一起）讨论那些外部审计公司或内部审计师希望委员会关注的任何其他与Axis-REIT或公司有关的（如有）的问题、疑点或其它任何事项。

## 职能与职责

- 委员会应当履行以下职能：
  - (a) 审查并向管理公司董事局报告下列项目：
    - 与外部审计公司合作，审查Axis-REIT的审计计划、工作的性质与范围，并确定其符合董事局、单位持有人和监管部门的需求；

- 与外部审计公司合作，审查他们对整体会计系统的质量和效力的评估，以及Axis-REIT内部监控系统的充足性与完整性；
- 与外部审计公司合作，审查他们的审计报告；
- 管理层向外部审计公司和内部审计师提供的协助；
- 内部审计小组的范围、职能、胜任情况和资源的完善程度，并审查内部审计小组是否拥有执行工作所需的权利；
- 内部审计计划、流程及其结果、主要调查结果和管理层的反应，以及内部审计小组是否建议采取适当行动；
- 在董事局批准前，审查Axis-REIT的季度业绩、年度和半年度财务报表，其中特别关注的项目为：
  - i. 主要会计政策与规程的变更或实行；
  - ii. 重大及不寻常事件；
  - iii. 审计中出现的重大修订；
  - iv. 是否符合会计标准、其它法定要求和法律规定以及持续经营的假设情况；
  - v. 对Axis-REIT财务状况的公允性及完整呈现至关重要的信息披露的准确性与充分性；
  - vi. 任何可能在管理公司内部及/或Axis-REIT内部出现的关联方交易和利益冲突情况，包括任何会导致管理层的完整性出现问题的交易、流程或行为；
  - vii. 外部审计公司和内部审计师报告的任何重大审计结果、疑点、所遇到的困难或重要缺点，特别是对于管理信函的评价和回应以及管理公司雇员所给予的辅助，以确定对公司采取的恰当行动是否满意；

- viii. 审查风险管理和内部监控报告，以提呈给董事局以取得批准。
  - ix. 在所有与Axis-REIT或公司（如有必要）的控制与审计有关的事务方面，确保内部审计小组直接向委员会报告，并确保该内部审计小组能够直接与委员会主席联系。
- (b) 向董事会推荐并让董事局批准外部审计公司与内部审计师的适当人选的任命以及建议的审计费用，评估外部审计公司与内部审计师（在必要时）的表现，以及讨论有关外部审计公司或内部审计师的辞职或辞退问题。
  - (c) 考虑并批准外部审计公司提供的非审计服务，该服务应经由外部审计公司确认，且此类审计服务对外部审计公司独立性不构成威胁。
  - (d) 及时向交易所报告委员会已经向公司董事会报告但未获得满意解决方案，从而导致违反交易所上市规定的事务。
  - (e) 履行委员会和董事局一致认同的对Axis-REIT和/或公司有利的其它任何职能，并确保委员会有效地履行其责任与义务。

# 风险管理 和内部监控声明

遵循主板上市要求第 15.26(b) 条款规定

## 简介

作为Axis Real Estate Investment Trust (“Axis-REIT”或“基金”)的管理公司,公司董事会主动成立了审计委员会和内部审计小组,负责以前外包给独立专业公司的审计工作,以奉行企业治理的最佳规程。尽管Axis-REIT作为一个房地产投资信托基金并没有被强制要求遵从马来西亚证券交易所主要交易板上市条例下的此类规定。这么做是因为董事会致力于维持健全有效的内部监控系统,以保护Axis-REIT单位持有人的利益、Axis-REIT的投资与资产,以及股东的利益与管理公司的资产。

## 既定内部监控系统的要素

### 内部监控系统、流程和风险管理

#### 操作手册

管理公司的运操作册中涵盖了政策及流程,概述了管理公司就Axis-REIT管理的责任。这份操作手册是Axis-REIT日常活动与经营的指南,需定期审查更新。管理公司的管理团队承诺将依据运营手册行事,以确保组织内的运营流程与规程保持一致。

管理公司已在截至2013年12月31日的财政年度(FYE2013)审查期间更新了运营手册,已涵盖所在2013年所实施的Yardi Voyager系统的运作流程和程序。此次的更新是为确保运营手册中的内容与管理公司日常执行的事务保持一致。

#### 财务控制

年度预算和目标设置流程包含了营运单位制订的预计,所有运营级别有详细审核。预算将呈交给董事会供其审核和批准,管理公司在管理Axis-REIT过程中将依据已批准的预算行事。

管理公司在其运营及资本开支的财务限制以及批准权方面也有相关限制。所有主要资本开支在实施前,都应首先由执行委员会推荐,并获得董事会批准。

将定期召开管理会议,以审核财务业绩、业务发展、业务战略规划,并深入讨论管理问题。执行委员会将与管理层定期召开会议,以定期讨论并解决关键的运营、财务及其他管理问题。将在董事会议上就重大问题展开讨论。

存在寻求改善流程并降低风险的过程中,管理公司成功实施了YARDI系统,为租户和债务管理、付款处理和财务报告事务提供了一个同步的数据采集与处理的平台。

在管理财务风险过程中,Axis-REIT通过其专业实体 Axis REIT Sukuk Berhad 在本财年(FYE2013)成功发行了票面价值为155,000,000令吉的回教中期债券(Sukuk),遵循了Axis-REIT在2012年所制定的发行票面价值最多300,000,000令吉的回教中期债券计划。上述发行的回教债券降低了Axis-REIT所承担的短期融资风险。

## 风险管理和风险记录

风险管理一直以来是管理层日常运营的一部分，管理公司在出现主要风险的地方部署了风险管理。

管理公司定期更新风险记录。相关更新涵盖了管理公司在整个财政年度针对业务面临的各种风险而部署的所有行动计划。风险记录包含了年度审查期内截至本声明的批准日期间的的所有数据。

## 内部审计功能及其活动

根据议定的内部审计计划，外聘内部审计公司已给予管理公司协助，并已针对Axis-REIT在2013财政年度（FYE 2013）期间进行的下列内部审计工作，向管理公司的审计委员会作出汇报：

1. 对各项功能展开内部审计，包括出具发票、收款、债务监控和租赁，以及管理公司用以管理 Axis-REIT 产业的租赁手续；
2. 有关新的Yardi系统中的系统/模块之漫游系统审查，其审查事项包括采购与工作接收模块、供应商发票和应付帐款模块、现金账簿模块中的付款处理与对帐、资产及租赁模块、租户发票和应收帐款模块，以及租客和债务管理的报告功能之充足性；
3. 对符合马来西亚企业管治守则2012规定中的原则和建议上展开内部审计，以评估管理公司在当前企业管治架构和报告方面的合规水平；
4. 对保险管制展开内部审计，以保证基金的资产享有足够的保险保障；
5. 对产业管理与维修以及停车场收费展开内部审计，主要审查其在充分性和适当性方面的关键内部控制功能。

2013财政年度（FYE 2013）管理公司外聘内部审计小组产生的费用总计达63,000令吉。

在进行审核的财政年度中，并未发现任何会对Axis-REIT和管理公司的财务表现或营运造成重大影响的监控缺失。

## 结论

董事局已鉴定在本财年审查中的风险管理系统和内部控制框架的充分性、有效性和完整性。管理公司所实施的风险管理和内部控制系统已获得了来自首席执行官/执行董事及财务总监/执行董事的保证，确保管理公司用以管理 Axis-REIT 所经营业务中的风险管理和内部控制体系在各重大方面均充分及有效地运作。

# 回教教义合规报告



## 致AXIS房地产投资信托（“AXIS-REIT”）的单位持有人

我们担任Axis-REIT的回教教义顾问一职。我们的责任是为确保Axis REIT Managers Berhad所采用的程序和过程都符合回教教义。

在我们看来，截至2013年12月31日，Axis REIT Managers Berhad对Axis-REIT的托管和管理均符合回教教义，也遵守证券事务监察委员会（SC）发布的有关回教事宜的指导方针、裁定以及决策的规定。

此外，我们亦确认，Axis-REIT 的投资组合符合回教教义，当中包括：

1. 来自于符合回教房地产投资信托指南的产业之租金收入；以及
2. 符合回教教义的投资和/或工具里的现金配售和流动资产。

**IBFIM代表**

**MOHD NASIR ISMAIL**

回教教义顾问/指定的专业回教顾问

吉隆坡

**IBFIM (763075-W)**

3rd Floor, Menara Takaful Malaysia, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur, MALAYSIA  
电话: +603 2031 1010 传真: +603 2078 5250 电邮: info@ibfim.com 网站: www.ibfim.com

# 董事责任声明

予年度已审计财务报表中的编制

根据马来西亚证券交易所有限公司的主板上市条例15.26(a)的规定，Axis-REIT房地产投资信托基金（“Axis-REIT”）的管理公司Axis REIT Managers Berhad的董事会十分荣幸地宣布，Axis-REIT截至2013年12月31日为止的财务报表已经按2013年11月28日签署的第三份主契约中的规定、证券事务监察委员会（SC）的房地产投资信托（REIT）指南、证券事务监察委员会（SC）的回教房地产投资信托（Islamic REIT）指南、适用证券法律以及马来西亚适用的已批准会计准则进行编制，真实并公允地反映了Axis-REIT截至2013年12月31日的业务状况，以及截至当天的财政年度的营运业绩和现金流量。董事们已经：

- 采纳了适当的会计政策，并始终如一地应用；
- 做出合理而严谨的判断和估计；
- 认为所有相关已批准的会计准则已被遵守，除了任何在财务报表中已被披露及解释的任何重大偏差；且
- 以持续经营为基础编制财务报表。

各董事有责任采取上述步骤以保护Axis-REIT的资产，并检测和预防欺诈，以及防范其他违规行为。



# 财务报表

- 129 财务状况表
- 130 综合收益表
- 132 净资产价值变动表
- 133 现金流量表
- 134 财务报表附注
- 167 管理公司声明
- 168 法定声明
- 169 信托公司报告
- 170 独立审计师报告

# 财务状况表

截至2013年12月31日

|                       | 附注  | 2013<br>千令吉         | 2012<br>千令吉 |
|-----------------------|-----|---------------------|-------------|
| <b>资产</b>             |     |                     |             |
| <b>非流动资产</b>          |     |                     |             |
| 投资物业                  | 4   | 1,543,248           | 1,519,519   |
| 设备                    | 5   | 2,407               | 521         |
|                       |     | <b>1,545,655</b>    | 1,520,040   |
| <b>流动资产</b>           |     |                     |             |
| 应收账款、订金及预付款           | 6   | 4,045               | 26,598      |
| 本期税款资产                |     | -                   | 154         |
| 现金及现金等价物              | 7   | 34,823              | 42,616      |
|                       |     | <b>38,868</b>       | 69,368      |
| 划分为持有待售的资产            | 8   | 32,000              | -           |
| <b>总流动资产</b>          |     | <b>70,868</b>       | 69,368      |
| <b>总资产</b>            |     | <b>1,616,523</b>    | 1,589,408   |
| <b>资金来源：</b>          |     |                     |             |
| <b>单位持有人资金</b>        |     |                     |             |
| 单位持有人资本               | 9.1 | 750,966             | 735,429     |
| 储备金                   | 9.3 | 277,674             | 254,276     |
| <b>单位持有人资金总额</b>      |     | <b>1,028,640</b>    | 989,705     |
| <b>非流动负债</b>          |     |                     |             |
| 承租人存款                 | 10  | 24,936              | 26,700      |
| 融资                    | 11  | 263,857             | 208,424     |
|                       |     | <b>288,793</b>      | 235,124     |
| <b>流动负债</b>           |     |                     |             |
| 应付款项及应计费用             | 10  | 34,943              | 23,718      |
| 融资                    | 11  | 264,147             | 340,861     |
| <b>总流动负债</b>          |     | <b>299,090</b>      | 364,579     |
| <b>总负债</b>            |     | <b>587,883</b>      | 599,703     |
| <b>单位持有人总资金和负债</b>    |     | <b>1,616,523</b>    | 1,589,408   |
| <b>资产净值 (“NAV”)</b>   |     | <b>1,028,640</b>    | 989,705     |
| <b>流通中的单位数量 (千单位)</b> |     | <b>461,239</b>      | 456,517     |
| <b>每单位资产净值 (令吉)</b>   |     |                     |             |
| - 收益分配前               |     | 2.2302              | 2.1679      |
| - 收益分配后               |     | 2.1832 <sup>#</sup> | 2.1119      |

# 资产净值 (NAV) 反映的是2014年2月28日应支付的2013年10月1日至2013年12月31日期间的2013年每单位4.70仙的收益最终分配。

134至166 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。

# 综合收益表

截至2013年12月31日

|  | 附注   | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|--|------|-------------|-------------|
| <b>总收入</b>                               |      |             |             |
| - 已变现部分                                  |      | 141,314     | 132,673     |
| - 未变现部分 (与未入账的应收租赁收入有关)                  |      | 2,271       | 3,568       |
|  | 12   | 143,585     | 136,241     |
| 产业运营开支                                   | 13   | (20,812)    | (20,125)    |
| <b>产业净额收入</b>                            |      | 122,773     | 116,116     |
| 利润收入                                     |      | 667         | 293         |
| 脱售投资产业的净收益                               |      | -           | 1,012       |
| 投资产业公允价值的变化                              |      |             |             |
| - 单位估值                                   | 4    | 27,206      | 24,064      |
| - 未入账的应收租赁收入                             |      | (2,271)     | (3,568)     |
| 衍生负债的公允价值变化                              |      | (366)       | -           |
| 按摊销成本计量的金融负债净损失                          |      | (86)        | (598)       |
| <b>投资收入净额</b>                            |      | 147,923     | 137,319     |
| 管理公司费用                                   | 1(b) | 10,051      | 9,606       |
| 信托公司费用                                   | 1(c) | 515         | 495         |
| 审计公司费用                                   |      |             |             |
| - 审计                                     |      | 109         | 106         |
| - 其他服务                                   |      | 5           | 5           |
| 税务代理费                                    |      | 26          | 21          |
| 已收回呆账                                    |      | -           | (97)        |
| 已确认/(已转回)的应收账款的减值损失                      |      | (30)        | 188         |
| 折旧                                       |      | 152         | 55          |
| 行政开销                                     |      | 1,384       | 1,206       |
| 回教融资成本                                   |      | 23,837      | 22,254      |
| 评估费                                      |      | 593         | 364         |
| <b>总开支</b>                               |      | 36,642      | 34,203      |
| <b>税前收入净额</b>                            |      | 111,281     | 103,116     |
| 所得税收益                                    | 14   | -           | -           |
| <b>年度单位持有人分配收益净额</b>                     |      | 111,281     | 103,116     |
| <b>其他综合收益、扣除税项<br/>已或可能被重新划分为损益部分的项目</b> |      |             |             |
| 现金流对冲                                    |      | 407         | 746         |
| <b>年度单位持有人分配综合收益总额</b>                   |      | 111,688     | 103,862     |

|   | 附注 | 2013<br>千令吉    | 2012<br>千令吉 |
|---|----|----------------|-------------|
| <b>年度收入净额构成如下:</b>  |    |                |             |
| 已变现部分   |    | <b>84,527</b>  | 79,650      |
| 未变现部分   |    |                |             |
| - 未变现的租赁收入 (与未入账的应收租赁收入有关)  |    | <b>2,271</b>   | 3,568       |
| - 投资产业的公允价值变动   |    |                |             |
| - 单位估值  | 4  | <b>27,206</b>  | 24,064      |
| - 未入账的应收租赁收入  | 4  | <b>(2,271)</b> | (3,568)     |
| - 按摊销成本计价的金融负债净损失   |    | <b>(86)</b>    | (598)       |
| - 衍生负债的公允价值变动   |    | <b>(366)</b>   | -           |
|   |    | <b>26,754</b>  | 23,466      |
|   |    | <b>111,281</b> | 103,116     |
| <b>每单位收益 (仙)</b>  | 15 | <b>24.30</b>   | 22.68       |
| <b>流通的单位数量 (千单位)</b>  |    |                |             |
| 每单位收益 (计算管理公司费用前)   |    | <b>461,239</b> | 456,517     |
| - 总收益 (仙)   |    | <b>26.49</b>   | 24.79       |
| - 净收益 (仙)   |    | <b>26.49</b>   | 24.79       |
| <b>收益分配净额</b>   |    |                |             |
| 中期收益分配为每单位13.80仙, 于2013年6月13日、2013年8月30日以及2013年12月13日支付 (2012年: 每单位13.00仙于2012年5月30日、2012年9月11日以及2012年11月29日支付) |    | <b>63,225</b>  | 59,112      |
| 拟定最终收入分配为每单位4.70仙, 应于2014年2月28日支付 (2012年: 每单位5.60仙于2013年2月28日支付)  |    | <b>21,678</b>  | 25,565      |
|   | 16 | <b>84,903</b>  | 84,677      |
| <b>每单位分配</b>  |    |                |             |
| - 总收入 (仙) - 中期  | 16 | <b>13.80</b>   | 13.00       |
| - 终期  | 16 | <b>4.70</b>    | 5.60        |
| - 净收入 (仙)* - 中期   | 16 | <b>13.80</b>   | 13.00       |
| - 终期  | 16 | <b>4.70</b>    | 5.60        |

\* 预扣税将按以下单位持有人类别所得分配进行扣除:

|       | 预扣税率           |                |
|-------|----------------|----------------|
|       | 2013           | 2012           |
| 居民企业  | 无 <sup>^</sup> | 无 <sup>^</sup> |
| 居民非企业 | 10%            | 10%            |
| 非居民个人 | 10%            | 10%            |
| 非居民企业 | 25%            | 25%            |
| 非居民机构 | 10%            | 10%            |

<sup>^</sup> 以现行税率征税

134至166页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。

# 净资产价值变动表

截至2013年12月31日

|                                  | ← 不可分配 →               |                        |                 |               | 单位持有人资<br>金总额<br>(千令吉) |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|---------------|------------------------|
|                                  | 单位持有人资<br>本总额<br>(千令吉) | 可分配<br>已变现的收入<br>(千令吉) | 未变现的收入<br>(千令吉) | 对冲储备<br>(千令吉) |                        |
| <b>2012年1月1日</b>                 | 728,217                | 6,515                  | 211,017         | (1,652)       | 944,097                |
| 年度收入净额                           | -                      | 79,650                 | 23,466          | -             | 103,116                |
| 现金流对冲                            | -                      | -                      | -               | 746           | 746                    |
| 未变现收入的变现                         | -                      | 4,918                  | (4,918)         | -             | -                      |
| <b>年度综合收入总额</b>                  | -                      | 84,568                 | 18,548          | 746           | 103,862                |
| <i>单位持有人出资和分配金额</i>              |                        |                        |                 |               |                        |
| 单位配售                             | 7,244                  | -                      | -               | -             | 7,244                  |
| 发行费用                             | (32)                   | -                      | -               | -             | (32)                   |
| 单位持有人的分配额                        | -                      | (65,466)               | -               | -             | (65,466)               |
| <b>与单位持有人的交易总额</b>               | 7,212                  | (65,466)               | -               | -             | (58,254)               |
| <b>截至2012年12月31日 / 2013年1月1日</b> | 735,429                | 25,617                 | 229,565         | (906)         | 989,705                |
| 年度收入净额                           | -                      | 84,527                 | 26,754          | -             | 111,281                |
| 现金流对冲                            | -                      | -                      | -               | 407           | 407                    |
| <b>年度综合收入总额</b>                  | -                      | 84,527                 | 26,754          | 407           | 111,688                |
| 现金流对冲-终止对冲后重新归类到损益部分             | -                      | -                      | -               | 499           | 499                    |
| <i>单位持有人的出资和分配净额</i>             |                        |                        |                 |               |                        |
| 单位配售                             | 15,594                 | -                      | -               | -             | 15,594                 |
| 发行费用                             | (57)                   | -                      | -               | -             | (57)                   |
| 单位持有人的分配额                        | -                      | (88,789)               | -               | -             | (88,789)               |
| <b>与单位持有人的交易总额</b>               | 15,537                 | (88,789)               | -               | -             | (73,252)               |
| <b>截至2013年12月31日</b>             | 750,966                | 21,355                 | 256,319         | -             | 1,028,640              |

附注 9

134至166 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。

# 现金流报告

截至2013年12月31日

|                               | 附注  | 2013<br>千令吉      | 2012<br>千令吉 |
|-------------------------------|-----|------------------|-------------|
| <b>来自营运活动的现金流:</b>            |     |                  |             |
| 税前收入净额                        |     | 111,281          | 103,116     |
| 用于以下调整:                       |     |                  |             |
| 回教融资成本                        |     | 23,837           | 22,254      |
| 利润收入                          |     | (667)            | (293)       |
| 投资产业公允价值的变动<br>(未入账的应收租赁收入净额) | 4   | (27,206)         | (24,064)    |
| 设备折旧                          | 5   | 152              | 55          |
| 按摊销成本计价的金融负债净亏损               |     | 86               | 598         |
| 投资产业脱售的净收益                    |     | -                | (1,012)     |
| 固定资产销账                        |     | -                | 91          |
| 衍生负债的公允价值变动                   |     | 366              | -           |
| <b>运营资本变动前的运营收入</b>           |     | <b>107,849</b>   | 100,745     |
| 运营资本变动:                       |     |                  |             |
| 应收账款、订金及预付款                   |     | 22,553           | 9,263       |
| 应付款项及应计费用                     |     | 5,163            | 8,501       |
| 租户存款                          |     | 1,352            | (931)       |
| <b>来自运营活动的现金金额</b>            |     | <b>136,917</b>   | 117,578     |
| 退税                            |     | 154              | -           |
| <b>来自运营活动的现金净额</b>            |     | <b>137,071</b>   | 117,578     |
| <b>来自投资活动的现金流</b>             |     |                  |             |
| 获得的盈利收入                       |     | 667              | 293         |
| 投资产业收购                        |     | -                | (223,152)   |
| 设备购买                          |     | (2,038)          | (565)       |
| 投资产业提升                        | 4   | (28,523)         | (18,123)    |
| 脱售投资产业的净收益                    |     | 3,400            | 1,772       |
| <b>投资活动中使用的现金净额</b>           |     | <b>(26,494)</b>  | (239,775)   |
| <b>来自融资活动的现金流</b>             |     |                  |             |
| 已支付的回教融资成本                    |     | (23,837)         | (22,254)    |
| 来自/融资(付款)的收益                  |     | (21,505)         | 237,608     |
| 分期付款购买所得款项                    |     | 224              | 339         |
| 向单位持有人支付的分配收益                 |     | (88,789)         | (65,466)    |
| 单位发行所得收益                      |     | 15,594           | 7,244       |
| 发行开销                          | 9   | (57)             | (32)        |
| <b>融资活动产生的/(使用的)现金净额</b>      |     | <b>(118,370)</b> | 157,439     |
| 现金及现金等价物的净下降/增长               |     | (7,793)          | 35,242      |
| 1月1日的现金和现金等价物                 |     | 42,316           | 7,074       |
| <b>12月31日的现金和现金等价物</b>        | (i) | <b>34,523</b>    | 42,316      |

## (i) 现金及现金等价物

现金流报告中包括的现金和现金等价物由以下财务状况表金额组成:

|                         | 附注 | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|-------------------------|----|-------------|-------------|
| 现金及银行余额                 | 7  | 10,617      | 4,372       |
| 在持牌银行存放的与回教有关的存款        | 7  | 24,206      | 38,244      |
|                         |    | 34,823      | 42,616      |
| 减: 在持牌银行存放的与回教有关的存款-已抵押 | 7  | (300)       | (300)       |
|                         |    | 34,523      | 42,316      |

134至166页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。

# 财务报表附注

## 1. 总则

Axis Real Estate Investment Trust (简称“Axis-REIT”)是由Axis REIT管理公司(简称“管理公司”)与RHB合Trustees Berhad(前称为OSK Trustees Berhad)(简称“信托公司”),依照2013年11月28日签订的第三份主合约(通称“契约”)在马来西亚注册成立的一家房地产投资信托基金公司。合约依照1993年颁布的证券委员法(SC)、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会准则、马来西亚证券交易所的上市要求、保管人及税务法律法规进行调整。在契约第26款规定的信托公司及管理公司确定营运终止日期前,Axis-REIT都将继续其营运。管理公司注册办事处及Axis-REIT的主要营运地址如下所示:

### 注册办事处

Suite 11.1A, Level 11  
Menara Weld  
76 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur

### 主要营业地址

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

截至2013年12月31日财政年度的财务报表包括Axis-REIT及其专业实体(“SPE”)Axis REIT Sukuk Berhad(在马来西亚成立的公司,其主要业务活动是代表Axis-REIT进行融资,为其当前信贷工具进行再融资)的财务报表。

Axis-REIT主要参与多元化的产业投资组合,主要目的是要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。本年度,其投资活动性质不会产生重大变化。

2005年8月3日,Axis-REIT在马来西亚证券交易所主板挂牌。

Axis-REIT已签署数份与Axis-REIT管理和产业营运有关的服务协议。这些服务收费结构如下:

### (a) 产业管理费

依照契约,产业管理公司Axis Property Services向Axis-REIT旗下投产业的管理收取产业管理费。此费用遵照一定收费标准,符合房地产投资信托基金的证券委员会在1981年制订的估价师、评估师和房地产代理法条款修订后的相关规定。产业管理费按月付款。

### (b) 管理公司费用

依照契约,管理公司有权收取Axis-REIT每年资产净值最高1%(2012年:1%)的费用,该费用按每月实际数目和每月应付款项进行计算。截至2013年12月31日,该年度管理公司费用为10,051,289令吉(2012年:9,606,059令吉),占每月净资产值的1%(2012年:占每月净资产值的1%)。

管理公司还有权从Axis-REIT直接或间接收购或脱售的任何投资房产中分别获得收购价或脱售价1%或0.5%的收购费或脱售费,这些费用在完成收购或脱售后支付。截至2013年12月31日,该年度的收购费为0令吉,因Axis-REIT在2013年并无任何收购行动(2012年:2,321,400令吉,占每月净资产值的1%)。收购费包括在已收购的投资产业的购买成本中(附注4)。

截至2013年12月31日,该年度脱售价为0令吉,因Axis-REIT在2013年并未完成任何脱售交易(2012年:118,000令吉,占脱售价的0.5%)。

### (c) 信托公司费用

依照契约,信托公司有权收取Axis-REIT每年资产净值0.05%(2012年:0.05%)的费用,该费用按每月实际数目和每月应付款项进行计算。截至2013年12月31日,该年度信托公司费用为514,749令吉(2012年:494,879令吉)。

本财务报表已于2014年2月20日获管理公司董事会批准。

## 2. 编制基准

### (a) 合规声明

Axis-REIT财务报表依照合约的条款、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会准则、现行证券法、马来西亚财务报告准则（MFRS）、国际财务报告准则以及马来西亚普遍接受的会计准则进行编制。这些财务报表还遵从马来西亚证券交易所上市要求相应的披露条款。

以下是马来西亚会计准则理事会（MASB）发布的会计准则，修订及释义，但尚未被Axis-REIT采用：

#### 自2014年1月1日起或之后开始的年度期间内生效的MFRS、释义和修订

- 对MFRS10的修订，合并财务报告：投资机构
- 对MFRS12的修订，对其他实体利益的披露：投资机构
- 对MFRS127的修订，独立财务报告（2011）：投资机构
- 对MFRS132的修订，金融工具：呈报 - 抵消金融资产和金融负债
- 对MFRS136的修订，资产减值 - 非金融资产的可收回金额披露
- 对MFRS139的修订，金融工具：认列和计量 - 衍生工具的约务更替以及对冲会计之延续
- IC释义21, Levies

#### 自2013年7月1日起或之后开始的年度期间内生效的MFRS、释义和修订

- 对MFRS1的修订，首次采用财务报告准则（2011-2013期间的年度提升）
- 对MFRS2的修订，股份为基础之付款（2010-2012期间的年度提升）
- 对MFRS3的修订，业务合并（2010-2012及2011-2013期间的年度提升）
- 对MFRS8的修订，经营分部（2010-2012期间的年度提升）
- 对MFRS13的修订，公允价值计量（2010-2012及2011-2013期间的年度提升）
- 对MFRS116的修订，产业、工厂及设备（2010-2012期间的年度提升）
- 对MFRS119的修订，雇员福利-界定福利计划：雇员供款
- 对MFRS138的修订，无形资产（2010-2012期间的年度提升）
- 对MFRS124的修订，关联方披露（2010-2012期间的年度提升）
- 对MFRS140的修订，投资产业（2011-2013期间的年度提升）

#### 于即将公布的日期生效的 MFRS、释义和修订

- MFRS9，金融工具（2009）
- MFRS9，金融工具（2010）
- MFRS9，金融工具-MFRS9、MFRS7和MFRS139的对冲会计和修订
- 对MFRS7的修订，金融工具：披露-MFRS9的强制生效日期以及过渡性披露

Axis-REIT打算采纳上述准则、修订和释义：

- 从2014年1月1日起开始的年度期间，对于自2014年1月1日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或释义
- 从2014年7月1日起开始的年度期间，对于自2014年7月1日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或释义

会计准则、修订或释义的初步应用预计将不会对本年度和过去年度的Axis-REIT财务报表造成重大影响。

### (b) 计量基准

财务报表是根据附注3披露之外的历史成本基准进行编制的。

# 财务报表附注

## 2. 编制基准（续）

### (c) 记账及呈报货币

这些财务报表均以马来西亚令吉（令吉）呈报，也就是Axis-REIT的记账货币。所有财务信息均以令吉呈报并已进位为最接近的千位数，除非另有注明。

### (d) 估计和判断的应用

符合MFRS的财务报表的编制需要管理公司作出判断、估计和假设，它会影响会计政策的运用，以及资产、负债、收入和开销的呈报金额。实际业绩可能与这些估计不一致。

将持续对估计和有关假设进行审核。对会计估计的修订将在该估计修订年度和任何受影响的未来时期认列。

除了在附注4-投资产业的估值中披露的内容，在采用会计政策时没有任何显著的预计不确定性和关键性的判断对财务报表认列的金额造成显著的影响。

## 3. 重要会计政策

除非有特别注明，否则下列会计政策已一致采用所有呈报日期的财务报表中。

### (a) 合并基准

#### (i) 专业实体

Axis-REIT已建立了专业实体（“SPE”），以便代表Axis-REIT筹集资金收购投资产业。按SPE与Axis-REIT之间经评估的关联性、风险和回报关系，SPE是一个合并实体，且管控权归Axis-REIT所有。Axis-REIT所管治的SPE是根据对SPE管理层的决策权做出严格限制的条款下建立起来的，因此Axis-REIT可获得与SPE的营运和净资产相关的大部分利益，但亦须面对与SPE活动带来的大部分风险，及与SPE或其资产相关的大部分残留风险或所有权风险。

### (b) 金融工具

#### (i) 首次认列和计量

当且仅当Axis-REIT成为工具合约条款的一方当事人时，金融资产或金融负债在资产表中被认列。

金融工具最先按其公允价值认列，如果金融工具不是按照收益或损失计量的公允价值，则应外加与收购或金融票据发行直接有关的交易成本。

嵌入性衍生工具与主合约分开单独认列，并作为衍生工具入账；只有当它与主合同的经济特点和风险没有紧密关系时，才不按计入损益的公允价值进行认列。如果嵌入性衍生工具单独认列，则主合同将根据符合主合同性质的政策入账。

### 3. 重要会计政策 (续)

#### (b) 金融工具 (续)

##### (ii) 金融工具分类和之后的计量

Axis-REIT将金融工具分类如下:

##### 金融资产

##### (a) 以损益计入公允价值的金融资产

以损益计入公允价值的分类包括持有待交易的金融资产, 其中包括衍生工具(不包括财务担保合同或指定的实质对冲工具的衍生工具), 或初次认列时专门指定归入此分类的金融资产。

与无公开报价的权益工具挂钩且必须通过无公开报价权益工具的交付进行结算的符合回教教义的衍生工具, 其公允价值无法可靠计量, 而必须以成本计量。

其它计入损益的公允价值分类的金融资产, 随后按其认列损益以损益计入公允价值。

##### (b) 融资和应收款项

融资和应收款项类别包括不在活跃市场上报价的债务工具。

分类为融资和应收账款的金融资产, 随后将按实际摊销成本利润法计量。

所有金融资产, 除了以损益计入公允价值的类别进行计量以外, 都必须审核是否减值(参阅附注3(h)(i))。

##### 金融负债

所有金融负债, 随后将按摊销成本进行计量, 而不是按那些以损益计入公允价值的类别进行计量。

以损益计入公允价值的类别包括衍生工具的金融负债(不包括财务担保合同或指定的实质对冲工具的衍生工具), 或专门为初始认列指定的金融负债。

与无公开报价的权益工具挂钩且必须通过无公开报价权益工具的交付进行结算的符合回教教义的衍生工具, 其公允价值无法可靠计量, 因而必须以成本计量。

其它计入损益的公允价值分类的金融负债, 随后按其认列损益以损益计入公允价值。

##### (iii) 对冲会计

##### 现金流对冲

现金流对冲是与认列资产或负债有关的特定风险有关的现金流的变动风险对冲, 或者是具有高预见性的交易, 并能影响收益或损失。在现金流对冲中, 确定是实质性对冲的与对冲工具有关的损益部分在其它综合收益表中认列, 非实质性部分在损益中认列。

之后, 在对冲预计现金流影响损益的同一时期内, 在其他综合收益表中认列的累计收益或损失重新从权益归入损益。如果对冲项目是非金融资产或负债, 则在其他综合收入表中认列的相关收益或损失将从权益中去除, 并包括在资产或负债的初始金额中。但是, 对于在未来一段时间或更长时间内不能收回的在其它综合收益中认列的损失, 将从权益归为收益或损失。

# 财务报表附注

## 3. 重要会计政策（续）

### (b) 金融工具（续）

#### (iii) 现金流对冲（续）

当对冲工具到期或出售、终止或行使时，对冲不再高效，预期交易可能不再发生，或撤销对冲指定时，现金对冲会计法很有可能中断。如果对冲是为了预期交易，对冲工具的累计收益或损失仍旧为权益形式，直到发生预计交易。当不再期望发生预期交易，与对冲工具有关的在其他综合收益中认列的任何相关的累计收益或损失将从权益归为收益或损失。

#### (iv) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流的合同权利到期或金融资产被转让给另一方，而无法控制资产绝大部分风险和回报时，金融资产或部分金融资产将被除列。金融资产除列时，账面价值与收到的对价总额之间的差异（包括任何获得的新资产减去任何新负债），且任何按权益认列的累计收益或损失要以损益认列。

当且仅当合同规定的债务解除、撤销或到期时，金融负债或其中部分负债将除列。金融负债除列时，金融负债账面价值之间的差异消失或转让给另一方，此时已付的对价，包括任何已转让的非现金资产或已承担的负债，应以损益认列。

### (c) 投资产业

#### (i) 以公允价值列账的投资产业

投资产业是以自主永久持有权益拥有的产业或以租赁式权益持有的产业，以赚取租金收入或获得资本增值，或者两者兼顾。

投资产业在最初始以成本计量，之后按公允价值计量，包括在产生损益的时期认列的任何变动。

成本包括收购投资产业直接产生的费用。

当产业被脱售或永久性停用，且脱售后也不产生未来经济利益时，该投资产业将除列。脱售产业净收益和账面价值之间的差额在项目除列期间以损益认列。

将由一家具备公认的专业资格认证以及近期对估价地点和产业类别有经验外部独立估值公司，每年对Axis-REIT的投资产业组合进行估价。

公允价值是根据市价，于估价日由自愿买方和自愿卖方在经过合理销售的情况下，以及双方在知情、谨慎和没有威迫的情况下同意该产业做公平交易的估计金额。

当活跃市场缺乏流动价格时，可把出租产业获取的预计现金流总额考虑在内，从而做好估值准备。随后，将反映净现金流量内的特定风险的收益率应用到年度净现金流中，从而获得产业估值。

### 3. 重要会计政策（续）

#### (c) 投资产业（续）

##### (i) 以公允价值列账的投资产业（续）

在适当情况下，评估能反映：

- 实际承租的住户类型或负责租赁款项承付的租户类型，或者出租空置单位后可能承租的住户类型，以及市场对其商誉的一般看法；
- Axis-REIT与租户之间维修责任和投保责任的分配；以及
- 该产业余下的经济寿命。

##### (ii) 公允价值的确定

当租金调整或续租有可能以预期复归方式增长时，则应假定所有通知（如适用），以及反对迁出通知书，都已送达生效并且是在适当的时间内送达。

达到投资产业公允价值的主要假设，在附注4中披露。

#### (d) 设备

##### (i) 认列和计量

设备项按成本减去任何累计折旧和任何累计减值亏损进行计量。

成本包括购买资产直接产生的开支，以及让该资产达到运营条件实现其拟定用途而直接产生的其他成本，以及拆迁项目、安置拆迁户所需的成本。自建固定资产还包括原材料及直接的人工成本。成本还可能包括购买设备确认外币现金流对冲资格时，因任何收益或损失产生的权益转让。

购买的软件是相关设备功能不可或缺的部分，将作为该设备的一部分投入资金计算。

当设备项目的重要部分具有不同使用年限时，它们将作为设备的单独项目（主要组件）计算。

脱售设备的某个项目是出现收益还是损失，要将脱售所得款项与设备的账面金额比较后才能确定，并应在收益或损失中各自认列为“其他收入”或“其他支出”内的净额。

##### (ii) 后续成本

更换设备项目的一部分所需的成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该部分将来带来的经济效益能流入Axis-REIT，并且其成本能够可靠地进行计量。被替代部分的账面金额将从损益中除列。设备日常维护成本按产生的金额在损益中认列。

##### (iii) 折旧

折旧是按资产成本减去其剩余价值而计算。个别资产的重大设备需接受评估，若某项设备具有不同使用年限，则该设备将分开作折旧计算。

# 财务报表附注

## 3. 重要会计政策（续）

### (d) 设备（续）

#### (iii) 折旧（续）

折旧是指设备在预计使用年限中，以直线法在损益中认列。当前与作比较的预计使用年限的主要年率的下：

|         |     |
|---------|-----|
| • 办公设备  | 10% |
| • 车辆    | 20% |
| • 停车场设施 | 10% |
| • 软件    | 10% |

报告期结束时，将检查折旧方法、使用年限和剩余价值，并进行相应的调整。

### (e) 租赁

#### (i) 融资租赁

对于Axis-REIT实际承担其所有风险和所有权回报的租赁别类。首次认列时，已租赁资产以相当于其公允价值或当前最低租金价值（两者取其较小值）的金额进行计量。首次认列后，资产根据资产所适用的会计准则进行计算。

#### (ii) 经营租赁

经营租赁为Axis-REIT不实际承担其资产所有风险及回报的租赁别类。除根据经营租赁持有的产业权益外，出租的资产并不在Axis-REIT财务报表中认列。根据经营类租赁持有的产业权益，也就是持有以赚取租金收入或实现资本增值，或两者兼有的产业权益，将归类为投资产业。

### (f) 持有待售的非流动资产

预计将主要通过出售而非持续使用的方式收回现金的非流动资产，将被归类为持有待售。

在归类为持有待售之前，这些资产按照Axis-REIT会计政策重新计量。过后一般按资产的账面价值或公允价值（两者取其较小值）减去出售成本进行计量。

### (g) 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的回教存款，以及价值变动风险不大的高流动性符合回教教义的投资。出于现金流量表目的，现金和现金等价物都用银行透支和已抵押回教存款的净额表示。

### (h) 减值

#### (i) 金融资产

所有金融资产（除了以损益计入公允价值的金融资产）都应在每个报告日进行评估，无论是因为一件或多件对资产未来预期现金流产生影响的事件而出现任何减值的客观证据。未来事件发生的预计损失，无论有多大的可能性，都不得认列。针对权益工具而言，公允价值大幅度降低或持续减少到其成本之下就是一项减值的客观证据。如果出现任何上述客观证据，则可预计金融资产的减值亏损。

### 3. 重要会计政策（续）

#### (h) 减值（续）

##### (i) 金融资产（续）

融资和应收账款的减值损失以损益认列，并将其计量为资产的账面价值和资产的原实际利润率进行折现的预期未来现金流的当前价值之间的差异。使用备抵账户会减少资产的账面价值。

##### (ii) 其他资产

每份报告期末将对其他资产的账面金额（除了按公允价值计量的投资产业和划归为持有待售的非流动资产）进行审核以确定是否有任何减值迹象。如果存在此类减值迹象，则应预计资产的可回收金额。

出于减值测试的目的，资产划分为最小的资产组，它可通过持续使用产生现金流入，这在很大程度上与其他资产或资产组（“现金产生单位”）的现金流入无关。

资产或现金生成单位的可回收金额为其使用价值或公允价值（两者取其较大值）减去销售成本后的金额。在评估使用价值时，预期的未来现金流经税前折现率扣除后成为当前的价值；而该税前折现率反映了货币时间价值的市场评估和资产的特定风险。

如果某项资产的账面价值或其现金产出单元超过可回收金额，其减值损失认列为损益。

减值损失将认列于损益表中。

以往季度中认列的减值损失在每个报告期末要进行评估，看看是否有任何迹象表明损失已经降低或不再存在。自上一次减值损失认列之后，如果用来决定可回收金额的估值已经改变，则减值损失有所回转。

如果减值损失没有认列，则减值损失的回转程度仅能达到原本应确定的资产的账面价值扣除折旧或摊销。减值损失的回转将在回转认列的那一年计入损益。

#### (i) 融资

不是由收购、建造或生产合格资产直接产生的融资成本，将使用实际利率法在损益中认列。

#### (j) 拨备金

若由于过往事件，Axis-REIT很有可能被估计为当前负有法律义务或推定责任，并很可能需要使用经济利益来处理有关责任，则拨备金将予以认列。拨备金是将预期的未来现金流以税前折现率来确定的，税前折现率反映货币时间价值的当前市场评估和负债的特定风险。

# 财务报表附注

## 3. 重要会计政策（续）

### (k) 权益工具

归类为权益的工具按初始认列的价格计算，而非于随后再重新计算。

#### (i) 发行开销

发行归类为权益的工具时涉及的开销，认列为权益的扣除费用。

#### (ii) 单位

单位被归类为权益。

### (l) 收入

#### (i) 租金收入

租金收入包括出租场地和停车场在内的投资产业所获得的出租收入，以及其他相关收入。

投资产业的租金收入在租赁期间按直线法以损益认列，除非还有别的方法更能代表租赁资产利益格局。

#### (ii) 利润收入

使用损益中实际利率法所生成的利润收入。

### (m) 开销

#### (i) 产业开销

产业开销涵盖产业管理费、免役租及评估费，以及与费用由Axis-REIT承担的投资产业相关的其他产业开支。

产业管理费根据附注1(a)规定的适用公式，以应计基础认列。

#### (ii) 管理公司费用

管理公司费用根据附注1(b)规定的适用公式，以应计基础认列。

#### (iii) 信托公司费用

信托公司费用根据附注1(c)规定的适用公式，以应计基础认列。

#### (iv) 回教融资成本

融资时产生的回教融资成本，在该产生期间以有效盈利法列支。

### (n) 所得税

所得税开销涵盖本期和递延税务。本期税务和递延税务将以损益认列，除非所得税开销在某种程度上与业务组合相关，或者项目直接在权益或其他综合收入项认列。

本期税务是指使用报告期末前制定或实际制定的税率计算的，在年度课税收入或损失中预期的应付税款或应收税款，以及任何与前一年应付税额有关的调整。

### 3. 重要会计政策 (续)

#### (n) 所得税 (续)

递延税项利用负债法进行认列，提供了财务报表中资产与负债的账面价值与其计税基础之间的暂时性差异。递延税项不对下列暂时性差异进行认列：商誉的初始认列，并非企业合并交易的资产或负债的初始认列，以及不会影响记账或应课税损益交易的资产或负债的初始认列。递延税项在其回转时按照适用于暂时性差异的预期税率进行计量，并以报告期末已制定或实质制定的法律为准。

如果投资产业根据附注3(c)中规定的会计政策按公允价值列账，那么认列的递延税款净额使用税率进行计量，并在报告日期按账面价值应用于这些资产的销售，除非产业可折旧且其目标是随时间推移大幅消耗产业中包含的所有经济利益，而不是进行出售。在所有其他情况下，认列的递延税项金额都是根据资产和负债账面价值的变现或结算的预期方式进行计量，并采用报告日期制定或实质制定的税率来计算。递延税资产和负债不进行贴现。

如果依法应抵消本期税负债和资产，且这些负债和资产关联到同一家税务机构对同一家应税实体征收的所得税，或者关联到不同的应税实体，但这些应税实体倾向于按照净额基数或其税务资产来结算当前税负债和资产并同时变现负债，则应对递延税资产和负债进行抵销。

递延税务资产被认列的程度在于短暂性差异是否可能用以抵消未来需缴税赢利。递延税务资产要在每个报告期结束时进行复核，并减少至有关税项利益不再可能被实现的程度。

#### (o) 公允价值计量

自2013年1月1日起，Axis-REIT采纳MFRS13-公允价值计量中所规定的，除了股票基础之付款以及租赁交易的情况以外，资产或负债的公允价值是由、于计量日期在市场参与者之间的有序交易中出售某项资产或转让某项负债时获取的价值所确定。该计量假定在主要市场或非主要市场的最具优势的市场上进行出售资产或转让负债的交易。

在非金融资产方面，公允价值计量将视市场参与者的能力为准，以其最高及最佳的经济效益将资产售卖予另一位亦将把所购置资产发挥至最高及最佳效益的市场参与者为考量因素。

依据MFRS13过渡性条款，Axis-REIT在没有任何公允价值对比信息的新披露中，前瞻性地采用了公允价值新计量指南。除了额外的披露，所采纳的MFRS13并没有对Axis-REIT的资产或负债的计量造成显著影响。

### 4. 投资产业

|                   | 附注 | 2013<br>千令吉      | 2012<br>千令吉 |
|-------------------|----|------------------|-------------|
| 截至1月1日            |    | <b>1,519,519</b> | 1,276,180   |
| 收购                |    | -                | 223,152     |
| 脱售                |    | -                | (22,000)    |
| 重新归类为持有待售的资产      | 8  | <b>(32,000)</b>  | -           |
| 提升                |    | <b>28,523</b>    | 18,123      |
| 公允价值变动            |    | <b>27,206</b>    | 24,064      |
| 截至12月31日          |    | <b>1,543,248</b> | 1,519,519   |
| 上述包括：             |    |                  |             |
| 以公允价值计算的 land 和建筑 |    | <b>1,543,248</b> | 1,519,519   |

# 财务报表附注

## 4. 投资产业 (续)

| 产业名称                                     | 土地租<br>赁权 | 租约期<br>(年) | 剩余租约期<br>(年) | 地点      | 当前用途    | 截至2013年<br>12月31日的<br>入住率<br>% | 截至2013年12<br>月31日的公允<br>价值<br>(千令吉) | 截至2013年12<br>月31日的最初<br>收购成本<br>(千令吉) | 截至2013年12月<br>31日的公允价值<br>占资产净值的<br>百分比 % |
|--|-----------|------------|--------------|---------|---------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Menara Axis * ## #                       | 租用地契      | 99         | 52           | 八打灵再也   | 商用      | 96.5                           | 113,097                             | 71,440                                | 11.0                                      |
| Crystal Plaza ^ # # #                    | 租用地契      | 99         | 46           | 八打灵再也   | 商用      | 100.0                          | 106,162                             | 56,400                                | 10.3                                      |
| Axis Business Park ^ # # #               | 租用地契      | 99         | 47           | 八打灵再也   | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 112,398                             | 84,600                                | 10.9                                      |
| Infinite Centre ^^ #                     | 租用地契      | 99         | 52           | 八打灵再也   | 办公大楼及仓库 | 89.2                           | 41,694                              | 25,450                                | 4.1                                       |
| Axis Plaza ^^^ #                         | 永久地契      | -          | -            | 莎阿南     | 办公大楼及仓库 | 89.3                           | 32,000                              | 22,500                                | 3.1                                       |
| Wisma Kemajuan ^^^^ #                    | 租用地契      | 99         | 52           | 八打灵再也   | 办公大楼及仓库 | 92.8                           | 56,890                              | 29,192                                | 5.5                                       |
| Axis Business Campus ^ #                 | 租用地契      | 99         | 54/58        | 八打灵再也   | 办公大楼及车间 | -                              | 68,000                              | 32,681                                | 6.6                                       |
| Axis Shah Alam DC 1 * #                  | 永久地契      | -          | -            | 莎阿南     | 工厂/仓库   | 100.0                          | 21,514                              | 18,783                                | 2.1                                       |
| Giant Hypermarket ^^ #                   | 永久地契      | -          | -            | 双溪大年    | 仓库      | 100.0                          | 40,049                              | 38,678                                | 3.9                                       |
| FCI Senai ^^^ #                          | 租用地契      | 60         | 54           | 士乃 (柔佛) | 办公大楼及工厂 | 100.0                          | 15,900                              | 12,538                                | 1.6                                       |
| Fonterra HQ * #                          | 永久地契      | -          | -            | 莎阿南     | 办公大楼及仓库 | 85.0                           | 14,006                              | 7,352                                 | 1.4                                       |
| Quattro West ^^ # # #                    | 租用地契      | 99         | 59           | 八打灵再也   | 办公大楼    | 100.0                          | 53,638                              | 40,376                                | 5.2                                       |
| Srateq Data Centre ^^^^ #                | 租用地契      | 99         | 55           | 八打灵再也   | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 52,698                              | 37,549                                | 5.1                                       |
| BMW Centre PTP ^^^ #                     | 租用地契      | 60         | 42           | 丹绒帕拉帕   | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 29,684                              | 27,470                                | 2.9                                       |
| Niro Warehouse ** #                      | 租用地契      | 60         | 38           | 新港      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 17,000                              | 14,811                                | 1.7                                       |
| Delfi Warehouse ** #                     | 租用地契      | 60         | 54           | 巴西古当    | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 14,500                              | 12,743                                | 1.4                                       |
| Axis Vista * # #                         | 租用地契      | 99         | 53           | 巴西古当    | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 36,000                              | 32,481                                | 3.5                                       |
| Axis Steel Centre ^^ # #                 | 租用地契      | 99         | 89           | 八打灵再也   | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 75,800                              | 65,882                                | 7.4                                       |
| Bukit Raja Distribution Centre * # #     | 租用地契      | 99         | -            | 巴生      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 90,400                              | 72,636                                | 8.8                                       |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 1 *** # | 永久地契      | -          | -            | 巴生      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 20,000                              | 17,695                                | 1.9                                       |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 2 *** # | 租用地契      | 60         | 40           | 威省      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 8,000                               | 6,981                                 | 0.8                                       |
| Tesco Bukit Indah ^^^ #                  | 租用地契      | 60         | 40           | 威省      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 90,000                              | 76,750                                | 8.8                                       |
| Axis PDI Centre ^^^^                     | 永久地契      | -          | -            | 新山      | 仓库      | 100.0                          | 92,107                              | 86,146                                | 9.0                                       |
| Axis Technology Centre *                 | 租用地契      | 99         | 78           | 瓜拉冷岳    | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 52,391                              | 49,697                                | 5.1                                       |
| D8 Logistics Warehouse ** #              | 租用地契      | 99         | 54           | 八打灵再也   | 办公大楼及仓库 | 88.3                           | 32,000                              | 30,521                                | 3.1                                       |
| Axis Eureka ^^^^ #                       | 租用地契      | 60         | 42           | 新山      | 仓库      | 100.0                          | 54,500                              | 52,050                                | 5.3                                       |
| Bayan Lepas Distribution Centre *** #    | 永久地契      | -          | -            | 赛城      | 办公大楼    | 91.6                           | 49,500                              | 49,471                                | 4.8                                       |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 3 *** # | 租用地契      | 60         | 49           | 峇六拜     | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 63,000                              | 60,139                                | 6.1                                       |
| Emerson Industrial Facility Nilai **** # | 租用地契      | 60         | 39/55        | 威省      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 29,320                              | 27,011                                | 2.9                                       |
| Wisma Academy Parcel ^                   | 租用地契      | 99         | 82           | 汝来      | 办公大楼及仓库 | 100.0                          | 77,000                              | 74,242                                | 7.5                                       |
| The Annex ^                              | 租用地契      | 99         | 49           | 八打灵再也   | 陈列室及仓库  | 90.0                           | 16,000                              | 12,289                                | 1.6                                       |
| 归类为持有代售的投资产业<br>(附注 8)                   |           |            |              |         |         |                                | 1,575,248                           | 1,246,554                             |   |
| 投资产业                                     |           |            |              |         |         |                                | (32,000)                            | (22,500)                              |   |
|  |           |            |              |         |         |                                | 1,543,248                           | 1,224,054                             |   |

#### 4. 投资产业（续）

- \* Menara Axis、Axis Shah Alam DC 1、Fonterra HQ、Axis Vista、Bukit Raja Distribution Centre和Axis Technology Centre分别于2013年8月2日、2013年3月13日、2013年5月3日、2013年12月2日、2013年6月4日及2013年5月3日由独立的专业估值公司CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
  - \*\* Niro Warehouse、Delfi Warehouse和D8 Logistics Warehouse分别于2013年9月13日、2013年9月13日及2013年4月15日由独立的专业估值公司CB Richard Ellis (Johor) Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
  - \*\*\* Seberang Prai Logistic Warehouse 1、Seberang Prai Logistic Warehouse 2、Bayan Lepas Distribution Centre和Seberang Prai Logistic Warehouse3分别于2013年6月5日、2013年6月5日、2013年2月28日及2013年2月28日由独立的专业估值公司CB Richard Ellis (Penang) Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
  - \*\*\*\* Emerson Industrial Facility Nilai于2013年12月3日由独立的专业估值公司KGV International Property Consultants (M)Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用比较估价法进行估值。
  - ^ Crystal Plaza、Axis Business Park、Axis Business Campus、Wisma Academy Parcel和The Annex 分别于2013年8月1日、2013年8月5日、2013年12月3日、2013年12月3日及2013年12月3日由独立的专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资与成本估价法进行估值。
  - ^^ Infinite Centre、Giant Hypermarket、Quattro West和Axis Steel Centre分别于2013年8月1日、2013年6月4日、2013年5月8日及2013年12月6日由独立的专业估值公司Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
  - ^^^ Axis Plaza、FCI Senai、BMW Centre PTP和Tesco Bukit Indah分别于2013年7月30日、2013年7月3日、2013年6月4日、2013年7月29日由独立的专业估值公司 CH Williams Talhar & Wong Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
  - ^^^^ Wisma Kemajuan、Strateq Data Centre、Axis PDI Centre和Axis Eureka分别于2013年12月2日、2013年9月11日、2013年5月2日及2013年12月5日由独立的专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
  - # 为Axis-REIT提供银行信贷的金融机构从这些产业收取费用（附注 11）。
  - ## 这些产业提供票面价值为110,000,000令吉的回教中期债券（Sukuk）并向回教债券持有者收费（附注11）。
  - ### 这些产业提供票面价值为155,000,000令吉的回教债券并向回教债券持有者收费（附注 11）。
- 计入投资产业的收购成本为零（2012年：2,321,400令吉），其中涉及支付予管理人的收购费（附注1(b)）。

# 财务报表附注

## 4. 投资产业（续）

下列与投资产业相关的内容已于损益中认列：

|                      | 附注 | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|----------------------|----|-------------|-------------|
| 总收入                  |    |             |             |
| - 已变现                |    | 141,314     | 132,673     |
| - 未变现（与未入账的应收租赁收入有关） |    | 2,271       | 3,568       |
|                      | 12 | 143,585     | 136,241     |
| 产业运营开支               | 13 | (20,812)    | (20,125)    |
| 产业净收入                |    | 122,773     | 116,116     |

### 4.1 公允价值信息

MFRS 13在所沿用的计量公允价值的估值技术中，创建了一个将输入值区分为三个等级的公允价值层级。这三个等级的个别说明如下：

#### 各等级之间的转移政策

转移于各等级之间的资产之公允价值由触发转移的事件日或变动情况所确定。

#### 第1等级的公允价值

第1等级的公允价值衍生自实体于计量日可取得之相同投资产业于活跃市场之公开报价（未经调整）。

#### 第2等级的公允价值

第2等级的公允价值以投资产业直接或间接可观察的，除了第一等级之公开报价以外的输入值估算而得。

#### 第1等级与第2等级的公允价值之间的转移

本财政年度并无第1等级与第2等级的公允价值之间的转移。

#### 第3等级的公允价值

第3等级的公允价值以投资产业之不可观察输入值估算而得。

截至2013年12月31日，分别累计达1,543,248,000令吉和32,000,000令吉（附注8）的投资产业和归类为持有代售的投资产业之公允价值，按MFRS 13以不可观察的输入值计量后被归类为第3等级。

## 4. 投资产业（续）

### 4.1 公允价值信息

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显要的不可观察之输入值。

| 估值技术  | 显要的不可观察之输入值   | 显要的不可观察之输入值与公允价值计量之间的相关关系  |
|---|---|--|
| <p>投资法以接受估价产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值类型作出分析。此程序将考虑分析数据的直接关系（称为资本化率）、收益率或贴现率（反映投资回报率的计量）或两者兼施。替代原则在一般应用中，在相称的、给定的风险水平上找出产生最高回报的收入来源的最可能值（most probably value）。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 风险调整后的资本化比率介于 6.50 - 8.25%。</li> <li>• 风险调整贴现率介于 7.00 - 8.50%。</li> </ul>                  | <p>估算的公允价值将会增加（减少），如果：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 风险调整后的资本化比率减少了（增加了）。</li> <li>• 风险调整贴现率减少了（增加了）。</li> </ul>                  |
| <p>比较法以类似或替代产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，接受估值的产业将与开放市场上已完成交易的类似产业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。用作比较的交易产业的时间和特性（例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等）的极大影响。</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 调整后的土地价格介于每平方尺27.00 - 58.59令（加权平均值：每平方英尺34.00令吉）。</li> </ul>                               | <p>估算的公允价值将会增加（减少），如果：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 调整后的每平方尺土地价格增加了（减少了）。</li> </ul>   |
| <p>成本法以土地价值构成与建筑物成本的总和作为考量。土地的价值构成根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到产业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地价值介于每平方尺170-210令吉。</li> <li>• 主建筑面积成本介于每平方尺90-110令吉。</li> <li>• 每年折旧率介于0-33%。</li> </ul> | <p>估算的公允价值将会增加（减少），如果：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地价值增加了（减少了）。</li> <li>• 主建筑面积成本增加了（减少了）。</li> <li>• 折旧率减少了（增加了）。</li> </ul> |

#### Axis-REIT对第三级公允价值所采用的估值程序

投资产业的公允价值由外部、独立的产业估值师所确定，该估值师必须持有受认证的专业资格且对产业的所在地和类别具有近期估值的经验。

#### 最高及最佳用途

Axis-REIT当前的产业已达其最高和最佳用途，并且也不存在其他因素可表明，不同的使用将最大限度地发挥产业的价值。

# 财务报表附注

## 4. 投资产业 (续)

| 产业名称                                     | 土地租住权 | 租约期 (年) | 剩余租约期 (年) | 地点      | 当前用途   | 截至2012年12月31日的入住率 % | 截至2012年12月31日的公允价值 (千令吉) | 截至2012年12月31日的最初收购成本 (千令吉) | 截至2012年12月31日的公允价值占资产净值的百分比 % |
|--|-------|---------|-----------|---------|--------|---------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Menara Axis * #                          | 租用地契  | 99      | 53        | 八打灵再也   | 商用     | 100.0               | 108,000                  | 71,440                     | 10.9                          |
| Crystal Plaza ** #                       | 租用地契  | 99      | 47        | 八打灵再也   | 商用     | 100.0               | 103,100                  | 56,400                     | 10.4                          |
| Axis Business Park *** #                 | 租用地契  | 99      | 48        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 100.0               | 109,000                  | 84,600                     | 11.0                          |
| Infinite Centre *** #                    | 租用地契  | 99      | 53        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 95.6                | 38,000                   | 25,450                     | 3.8                           |
| Axis Plaza *** #                         | 永久地契  | -       | -         | 莎阿南     | 办公楼及仓库 | 89.3                | 31,000                   | 22,500                     | 3.1                           |
| Wisma Kemajuan ^ #                       | 租用地契  | 99      | 53        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 88.0                | 55,330                   | 29,192                     | 5.6                           |
| Axis Business Campus * #                 | 租用地契  | 99      | 55/59     | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 15.7                | 48,009                   | 32,681                     | 4.9                           |
| Axis Shah Alam DC 1 ^^^ #                | 永久地契  | -       | -         | 莎阿南     | 工厂/仓库  | 100.0               | 21,500                   | 18,783                     | 2.2                           |
| Giant Hypermarket ^^ #                   | 永久地契  | -       | -         | 双溪大年    | 仓库     | 100.0               | 39,600                   | 38,678                     | 4.0                           |
| FCI Senai **** #                         | 租用地契  | 60      | 55        | 士乃 (柔佛) | 办公楼及工厂 | 100.0               | 15,000                   | 12,538                     | 1.5                           |
| Fonterra HQ ^^^ #                        | 永久地契  | -       | -         | 莎阿南     | 办公楼及仓库 | 84.96               | 13,500                   | 7,352                      | 1.4                           |
| Quattro West *                           | 租用地契  | 99      | 60        | 八打灵再也   | 办公楼    | 100.0               | 53,000                   | 40,376                     | 5.4                           |
| Strateq Data Centre *** #                | 租用地契  | 99      | 56        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 100.0               | 52,000                   | 37,549                     | 5.3                           |
| BMW Centre PTP **** #                    | 租用地契  | 60      | 43        | 丹绒帕拉帕   | 办公楼及仓库 | 100.0               | 29,000                   | 27,470                     | 2.9                           |
| Niro Warehouse ^^^ #                     | 租用地契  | 60      | 39        | 新港      | 办公楼及仓库 | 100.0               | 16,200                   | 14,811                     | 1.6                           |
| Delfi Warehouse ^^^ #                    | 租用地契  | 60      | 55        | 巴西古当    | 办公楼及仓库 | 100.0               | 14,000                   | 12,743                     | 1.4                           |
| Axis Vista *** ##                        | 租用地契  | 99      | 54        | 巴西古当    | 办公楼及仓库 | 100.0               | 36,000                   | 32,481                     | 3.6                           |
| Axis Steel Centre ** ##                  | 租用地契  | 99      | 90        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 100.0               | 75,375                   | 65,882                     | 7.6                           |
| Bukit Raja Distribution Centre ^^^ ##    | 永久地契  | -       | -         | 巴生      | 办公楼及仓库 | 100.0               | 90,000                   | 72,636                     | 9.1                           |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^^^ # | 租用地契  | 60      | 41        | 威省      | 办公楼及仓库 | 100.0               | 19,600                   | 17,695                     | 2.0                           |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^^^ # | 租用地契  | 60      | 41        | 威省      | 办公楼及仓库 | 100.0               | 7,700                    | 6,981                      | 0.8                           |
| Tesco Bukit Indah **** ##                | 永久地契  | -       | -         | 新山      | 仓库     | 100.0               | 87,000                   | 76,750                     | 8.8                           |
| Axis PDI Centre *                        | 租用地契  | 99      | 79        | 瓜拉冷岳    | 办公楼及仓库 | 100.0               | 92,000                   | 86,146                     | 9.3                           |
| Axis Technology Centre *                 | 租用地契  | 99      | 55        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 98.1                | 52,000                   | 49,697                     | 5.3                           |
| D8 Logistics Warehouse ^^^ #             | 租用地契  | 60      | 43        | 新山      | 仓库     | 100.0               | 31,600                   | 30,521                     | 3.2                           |
| Axis Eureka ^^^ #                        | 永久地契  | -       | -         | 赛城      | 办公楼    | 91.6                | 53,700                   | 52,050                     | 5.4                           |
| Bayan Lepas Distribution Centre *** #    | 租用地契  | 60      | 50        | 峇六拜     | 办公楼及仓库 | 100.0               | 49,500                   | 49,471                     | 5.0                           |
| Seberang Prai Logistic Warehouse 3 *** # | 租用地契  | 60      | 40/56     | 威省      | 办公楼及仓库 | 100.0               | 63,000                   | 60,139                     | 6.4                           |
| Emerson Industrial Facility Nilai *^ #   | 租用地契  | 99      | 83        | 汝来      | 办公楼及仓库 | 100.0               | 27,805                   | 27,011                     | 2.8                           |
| Wisma Academy Parcel*                    | 租用地契  | 99      | 50        | 八打灵再也   | 办公楼及仓库 | 100.0               | 73,000                   | 74,242                     | 7.4                           |
| The Annex*                               | 租用地契  | 99      | 50        | 八打灵再也   | 陈列室及仓库 | 100.0               | 15,000                   | 12,289                     | 1.5                           |
| 投资产业                                     |       |         |           |         |        |                     | 1,519,519                | 1,246,554                  |                               |

#### 4. 投资产业（续）

- \* Menara Axis、Quattro West、Axis Business Campus、Axis PDI Centre、Axis Technology Centre、Wisma Academy Parcel和The Annex分别于2012年11月28日、2012年11月28日、2012年5月4日、2012年12月7日、2012年11月28日、2012年4月27日及2012年4月27日由独立的专业估值公司PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用成本与投资估价法进行估值。
- \*\* Crystal Plaza和Axis Steel Centre分别于2012年12月6日及2012年3月30日由独立的专业估值公司Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- \*\*\* Axis Business Park、Infinite Centre、Axis Plaza、Strateq Data Centre、Axis Vista、Bayan Lepas Distribution Centre和Seberang Prai Warehouse 3分别于2012年11月30日、2012年11月30日、2012年7月24日、2012年11月30日、2012年11月30日、2012年7月18日及2012年7月19日由独立的专业估值公司CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- \*\*\*\* FCI Senai、BMW Centre PTP和Tesco Bukit Indah分别于2012年12月5日、分别于2012年12月5日及2012年12月5日由独立的专业估值公司CB Richard Ellis (Johor) Sdn. Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- ^ Wisma Kemajuan于2012年12月1日由独立的专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- ^^ Giant Hypermarket于2012年12月10日由独立的专业估值公司Cheston International (KL) Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- ^^^ Axis Shah Alam DC 1、Fonterra HQ、Niro Warehouse、Delfi Warehouse、Bukit Raja Distribution Centre、Seberang Prai Logistic Warehouse 1、Seberang Prai Logistic Warehouse 2、D8 Logistics Warehouse和Axis Eureka分别于2012年7月20日、2012年7月23日、2012年7月24日、2012年7月24日、2012年12月6日、2012年12月4日、2012年12月7日、2012年11月30日及2012年12月7日由独立的专业估值公司CH Williams Talhar & Wong Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- \*^ Emerson Industrial Facility Nilai于2012年1月9日由独立的专业估值公司KGV International Property Consultants (M)Sdn.Bhd.进行了估值，该公司已在马来西亚估价师及房地产经纪局登记注册，采用投资估价法进行估值。
- # 为Axis-REIT提供银行信贷的金融机构从这些产业收取费用（附注 11）。
- ## 这些产业提供票面价值为110,000,000令吉的回教债券并向回教债券持有者收费（附注 11）。

# 财务报表附注

## 5. 设备

|                           | 办公室设备<br>千令吉 | 汽车<br>千令吉 | 停车场设备<br>千令吉 | 软件<br>千令吉  | 总计<br>千令吉    |
|---------------------------|--------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| <b>成本</b>                 |              |           |              |            |              |
| 截至2012年1月1日               | 11           | 93        | -            | -          | 104          |
| 增加                        | 1            | -         | 564          | -          | 565          |
| 销账                        | -            | (93)      | -            | -          | (93)         |
| 截至2012年12月31日/2013年1月1日   | 12           | -         | 564          | -          | 576          |
| 增加                        | 3            | -         | 1,541        | 494        | 2,038        |
| 截至2013年12月31日             | <b>15</b>    | <b>-</b>  | <b>2,105</b> | <b>494</b> | <b>2,614</b> |
| <b>累计折旧</b>               |              |           |              |            |              |
| 截至2012年1月1日               | -            | 2         | -            | -          | 2            |
| 本年度折旧                     | 1            | -         | 54           | -          | 55           |
| 销账                        | -            | (2)       | -            | -          | (2)          |
| 截至2012年12月31日 / 2013年1月1日 | 1            | -         | 54           | -          | 55           |
| 本年度折旧                     | 1            | -         | 117          | 34         | 152          |
| 截至2013年12月31日             | <b>2</b>     | <b>-</b>  | <b>171</b>   | <b>34</b>  | <b>207</b>   |
| <b>账面价值</b>               |              |           |              |            |              |
| 截至2013年12月31日             | <b>13</b>    | <b>-</b>  | <b>1,934</b> | <b>460</b> | <b>2,407</b> |
| 截至2012年12月31日             | 11           | -         | 510          | -          | 521          |

## 6. 应收账款、订金及预付款

|            | 2013<br>千令吉  | 2012<br>千令吉 |
|------------|--------------|-------------|
| <b>贸易</b>  |              |             |
| 贸易应收款项     | <b>1,072</b> | 2,902       |
| <b>非贸易</b> |              |             |
| 其他应收款项     | <b>718</b>   | 21,963      |
| 订金及预付款     | <b>2,255</b> | 1,733       |
|            | <b>2,973</b> | 23,696      |
|            | <b>4,045</b> | 26,598      |

## 7. 现金及现金等价物

|                | 2013<br>千令吉   | 2012<br>千令吉 |
|----------------|---------------|-------------|
| 现金及银行结存        | <b>10,617</b> | 4,372       |
| 持牌银行内符合回教教义的存款 | <b>24,206</b> | 38,244      |
|                | <b>34,823</b> | 42,616      |

在持牌银行内存入的回教存款金额为300,000令吉（2012年：300,000令吉）；这是Axis-REIT获授的银行信贷金额（附注11）。

## 8. 列为持有代售的资产

2013年12月26日，Axis-REIT签订了以34,000,000令吉出售Axis Plaza（“该产业”）的投资产业买卖合同。因此，该产业被列为持有代售的资产。

截至2013年12月31日，该产业的账面价值为32,000,000令吉（附注4）。在未列为持有代售的资产之前，该产业的账面价值相等于其公允价值。

这项产业料于2014年4月完成出售。

## 9. 单位持有人基金总额

### 9.1 单位持有人的资本

|   | 2013<br>单位数量<br>千令吉 | 2012<br>单位数量<br>千令吉 |
|---|---------------------|---------------------|
| 已授权：  |                     |                     |
| 于1月1日   | 456,517             | 453,814             |
| 年内增加  | 4,722               | 2,703               |
| 于12月31日   | 461,239             | 456,517             |
| 发行并已全额付清：   |                     |                     |
| 于1月1日   | 456,517             | 453,814             |
| 根据收入分配再投资计划（IDRP）发行   | 4,722               | 2,703               |
| 于12月31日   | 461,239             | 456,517             |
|   | 2013<br>千令吉         | 2012<br>千令吉         |
| 于1月1日   | 735,429             | 728,217             |
| 发行新单位：  |                     |                     |
| 2,423,762个单位@每单位3.40令吉以及<br>2,298,106个单位@每单位3.20令吉<br>(2012: 2,703,125个单位@每单位 2.68令吉) | 15,594              | 7,244               |
| 发行开销（附注17）  | (57)                | (32)                |
| 于12月31日   | 750,966             | 735,429             |

# 财务报表附注

## 9. 单位持有人基金总额 (续)

### 9.2 主要单位持有人、董事及其关联方持有的单位

截至2013年12月31日，管理公司并不持有Axis-REIT的任何单位。但是，管理公司董事及其关联方持有Axis-REIT的单位，详细信息如下：

|   | 2013        |             | 2012        |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | 单位数量<br>千单位 | 市场价值<br>千令吉 | 单位数量<br>千单位 | 市场价值<br>千令吉 |
| Axis-REIT主要单位持有人直接持有的<br>Axis-REIT 单位:                          |             |             |             |             |
| Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee                                  | 27,000      | 79,110      | 27,201      | 85,139      |
| Alex Lee Lao #  | 24,723      | 72,438      | 24,428      | 76,460      |
| 管理公司董事直接持有的Axis-REIT单位:   |             |             |             |             |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah                             | 13,967      | 40,923      | 15,701      | 49,114      |
| YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin<br>Bin Tunku Besar Burhanuddin | 10          | 29          | 10          | 31          |
| Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee                                  | 27,000      | 79,110      | 27,201      | 85,139      |
| Dato' George Stewart LaBrooy                                    | 171         | 501         | 187         | 585         |
| Alex Lee Lao #  | 24,723      | 72,438      | 24,428      | 76,460      |
| Leong Kit May   | 21          | 62          | 20          | 63          |
| 管理公司董事间接持有的Axis-REIT单位:   |             |             |             |             |
| Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah*                            | 4,995       | 14,636      | 4,901       | 15,340      |
| Alex Lee Lao**  | 1,530       | 4,483       | 1,422       | 4,451       |
| 管理公司董事的亲属直接持有的单位:   |             |             |             |             |
| Datin Kuyas Emiloglu<br>(或称Ka Ya-Shih)                          | 4,960       | 14,533      | 4,901       | 15,340      |
| Leon Lee Lao  | 1,119       | 3,279       | 1,016       | 3,180       |
| Yin-Yong Lee Lao  | 411         | 1,204       | 406         | 1,271       |
| Tan Siew Geok   | 344         | 1,008       | 340         | 1,064       |
| Tunku Samira Amelia Binti Tunku<br>Shahabuddin                  | -           | -           | 407         | 1,274       |
| Jeanette Ivy Robertson Lomax                                    | 407         | 1,193       | -           | -           |
| Amanda Tan Myhre  | 35          | 103         | -           | -           |
| John Lee Lao  | 304         | 891         | 300         | 939         |
| Dean Lee Lao  | 603         | 1,767       | 600         | 1,878       |
| Datin Janet Mary Kay  | 20          | 59          | -           | -           |

附注:

# Alex Lee Lao是Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的候补董事。

\* 其配偶Datin Kuyas Emiloglu (或称Ka Ya-Shih) 及他的女儿Amanda Tan Myhre直接持有单位。

\*\* 其兄弟Yin-Yong Lee Lao和Leon Lee Lao直接持有单位。

截至2013年12月31日，市场价值由单位数量乘以2.93令吉 (2012: 3.13令吉) 的市场价格来确定。

## 9. 单位持有人基金总额 (续)

### 9.3 储备金

|       | 2013<br>千令吉    | 2012<br>千令吉    |
|-------|----------------|----------------|
| 未分配收入 | 277,674        | 255,182        |
| 对冲储备金 | -              | (906)          |
|       | <b>277,674</b> | <b>254,276</b> |

#### 对冲储备金

对冲储备金包括与还没有产生的对冲交易相关的现金流对冲中公允价值的累计净额变化的生效部分。

### 9.4 已变现和未变现的净收入或净损失细分

截至2013年12月31日, 根据马来西亚证券交易所主板市场上市要求中第2.06及2.23条, 将Axis-REIT的未分配收入细分为已变现和未变现的净收入。

|                          | 2013<br>千令吉    | 2012<br>千令吉    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Axis-REIT的未分配收入总额</b> |                |                |
| - 已变现部分                  | 21,355         | 25,617         |
| - 未变现部分                  | 256,319        | 229,565        |
| 未分配收入总额                  | <b>277,674</b> | <b>255,182</b> |

已变现和未变现的净收入是根据2010年12月20日由马来西亚会计师协会颁发的特殊事宜文件1号“马来西亚证券交易所上市要求的披露情况下对已变现和未变现损益的确定”的相关指南进行确定。

未变现收入与根据投资产业(附注4)、按摊销成本计量的金融负债的净收益以及未入账的应收租赁收入进行的累计公允价值调整相关。

## 10. 应付款项及应计费用

|                 | 2013<br>千令吉   | 2012<br>千令吉   |
|-----------------|---------------|---------------|
| <b>非流动</b>      |               |               |
| <b>非贸易</b>      |               |               |
| 租户保证金-12个月后应付款项 | 24,936        | 26,700        |
| <b>流动</b>       |               |               |
| <b>贸易</b>       |               |               |
| 应付贸易款项          | 4,422         | 1,878         |
| <b>非贸易</b>      |               |               |
| 租户保证金-12个月内应付款项 | 15,861        | 12,659        |
| 其他应付款项及应计开支     | 14,294        | 8,275         |
| 衍生负债            | 366           | 906           |
|                 | <b>34,943</b> | <b>23,718</b> |
|                 | <b>59,879</b> | <b>50,418</b> |

其他应付款项及应计开支金额包括应向管理公司及产业管理公司分别支付999,000令吉(2012: 919,000令吉)和485,000令吉(2012: 434,000令吉)的无担保、免息、按月应付拖欠的金额。

# 财务报表附注

## 11. 融资

|                | 附注   | 2013<br>千令吉    | 2012<br>千令吉 |
|----------------|------|----------------|-------------|
| <b>非流动</b>     |      |                |             |
| 担保期限融资         |      | -              | 100,000     |
| 回教中期债券 (Sukuk) | 11.1 | <b>265,000</b> | 110,000     |
| 融资租赁负债         | 11.2 | <b>416</b>     | 78          |
| 交易成本           |      |                |             |
| - 担保期限融资       |      | -              | (434)       |
| - 回教中期债券       | 11.1 | <b>(1,559)</b> | (1,220)     |
|                |      | <b>263,857</b> | 208,424     |
| <b>流动</b>      |      |                |             |
| 担保期限融资         |      | -              | 50,000      |
| 担保循环信贷         |      | <b>264,000</b> | 290,600     |
| 融资租赁负债         | 11.2 | <b>147</b>     | 261         |
|                |      | <b>264,147</b> | 340,861     |
|                |      | <b>528,004</b> | 549,285     |

该融资是对附注4中披露的投资物业进行的担保。

### 11.1 回教中期债券

#### 第一份回教债券

2012年7月13日，Axis REIT通过其专属实体Axis REIT Sukuk Berhad发行了票面价值为110,000,000令吉的10年期回教中期债券 (Sukuk)，该债券发行遵循了票面价值最高为300,000,000令吉的回教中期债券计划 (Sukuk 计划) 规定。

回教债券计划的期限是从2012年7月13日发行第一批回教债券日期开始的十五(15)年。已发行的110,000,000令吉的回教债券对Axis-REIT当前的融资额进行再融资。回教债券共有四批，分别获得了由RAM Rating Services Behad (RAM)给出的AAA、AA1、AA2和AA3的长期评级。预计到期日为从发行日期算起的10年，法定到期日为从发行日期算起的12年。

与总额110,000,000令吉的回教债券相关的交易成本达到1,277,000令吉，将在发行的回教债券预计的10年期限内摊销到损益项并从中扣费。

首批回教债券的发行通过以下方式进行担保：

- 由第一流的第三方机构对Axis-REIT的以下产业进行法定押记：
  - 位于雪兰莪州巴生区Bandar Sultan Sulaiman的H.S.(D) 77831, Lot Plot 19连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物，以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Axis Steel Centre”)；
  - 位于雪兰莪州八打灵区Bandar Petaling Jaya的H.S.(D) 159847, Lot PT 11连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物，以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Axis Vista”)；
  - 位于雪兰莪州巴生区Mukim Kapar的GRN 59001, Lot 26028和H.S.(D) 99548, PT 48025连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物，以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Bukit Raja Distribution Centre”)；以及
  - 位于柔佛州新山区Mukim Pulai的GRN 427597, Lot 138207连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物，以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Tesco Bukit Indah”)。

## 11. 融资 (续)

### 11.1 回教中期债券 (续)

#### 第一份教债券 (续)

- 由CIMB Investment Bank Berhad (“主承销机构”) 的法律顾问推荐的其他担保措施, 并获得Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad和主承销机构的一致认可。

#### 第二份回教债券

2012年7月13日, 遵循回教中期债券计划 (Sukuk 计划) 的规定, Axis REIT通过其专属实体Axis REIT Sukuk Berhad 发行了票面价值为155,000,000令吉的回教债券。

已发行的110,000,000令吉的回教债券对Axis-REIT当前的融资额进行再融资。该回教债券共有五批, 分别获得了由 RAM 给出的 AAA、AAA、AA1、AA2 和 AA3的长期评级。70,000,000令吉和85,000,000令吉的回教债券的预计到期日分别为从发行日期算起的 7 年和 5 年, 而法定到期日为从发行日期算起的9.5年和7.5年。

与总额155,000,000令吉的回教债券相关的交易成本达到525,000令吉, 将分别在发行的回教债券预计的7年和5年期限内摊销到损益项并从中扣费。

第二份回教债券的发行通过以下方式进行担保:

- 由第一流的第三方机构对Axis-REIT的以下物业进行法定押记:
  - 位于雪兰莪州八打灵区Bandar Petaling Jaya 的PN 12419, Lot No. 91, Seksyen 13连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Axis Business Park”);
  - 位于雪兰莪州八打灵区Bandar Petaling Jaya的PN 50492, Lot No. 1476, Seksyen 14连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Crystal Plaza”);
  - 位于雪兰莪州八打灵区Bandar Petaling Jaya 的 PN 6871, Lot No. 309, Seksyen 14连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Menara Axis”);
  - 位于雪兰莪州八打灵区Bandar Petaling Jaya的 H.S.(D) 59450, PT No. 4连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (“Quattro West”);
- 由主承销机构的法律顾问推荐的其他担保措施, 并获得Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad和主承销机构的一致认可。

### 11.2 融资租赁负债

融资租赁负债的每年有效利率为3.5% (2012: 3.5%)。

应支付的融资租赁负债如下:

|      | 付款<br>2013<br>千令吉 | 润率<br>2013<br>千令吉 | 本金<br>2013<br>千令吉 | 付款<br>2012<br>千令吉 | 润率<br>2012<br>千令吉 | 本金<br>2012<br>千令吉 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 不足一年 | 173               | 26                | 147               | 99                | 21                | 78                |
| 一至五年 | 488               | 72                | 416               | 299               | 38                | 261               |
|      | 661               | 98                | 563               | 398               | 59                | 339               |

# 财务报表附注

## 12. 总收入

|                        | 2013<br>千令吉    | 2012<br>千令吉 |
|------------------------|----------------|-------------|
| 投资产业租赁收入               |                |             |
| - 已变现部分                | 133,008        | 126,394     |
| - 未变现部分（与未入账的应收租赁收入有关） | 2,271          | 3,568       |
| 停车场收入                  | 5,572          | 4,284       |
| 其他收入                   | 2,734          | 1,995       |
|                        | <b>143,585</b> | 136,241     |

## 13. 产业经营开支

|         | 2013<br>千令吉   | 2012<br>千令吉 |
|---------|---------------|-------------|
| 评估      | 3,352         | 3,258       |
| 服务合同和维护 | 5,550         | 5,284       |
| 产业管理费   | 3,020         | 2,826       |
| 产业管理报销  | 2,511         | 2,045       |
| 公用事业    | 3,900         | 4,347       |
| 其他      | 2,479         | 2,365       |
|         | <b>20,812</b> | 20,125      |

## 14. 所得税开支

|                      | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|----------------------|-------------|-------------|
| 税务开支对账               |             |             |
| 税前净收入                | 111,281     | 103,116     |
| 采用25%马来西亚税率的所得税      | 27,820      | 25,779      |
| 非扣税开支                | 472         | 227         |
| 不纳税的投资产业的公允价值调整产生的影响 | (6,801)     | (6,016)     |
| 不纳税的收入产生的影响          | (21,491)    | (19,990)    |
|                      | -           | -           |

根据2006年财政法（2006年12月31日颁布）对1967年《所得税法》第61A条所做的修订，在评估年份内，信托总收入的90%或更多被分配给单位持有人时，该评估年度的信托总收入应当免税。

## 15. 每单位收益

每单位盈利根据该年度的净收入111,281,000令吉（2012：103,116,000令吉）和该年度的加权平均流通单位数457,952,689（2012：454,633,896）得出。

## 16. 单位持有人的分配

单位持有人的分配来自以下资源：

|               | 2013<br>千令吉     | 2012<br>千令吉 |
|---------------|-----------------|-------------|
| 变现的净租金收入      |                 |             |
| - 今年          | 120,500         | 112,548     |
| - 上一年部分（已缴税）  | 295             | 161         |
| 未变现收入的变现      | -               | 4,918       |
| 脱售盈利          | -               | 1,012       |
| 利润收入          | 667             | 293         |
|               | <b>121,462</b>  | 118,932     |
| 减：总开销         | <b>(36,642)</b> | (34,203)    |
|               | <b>84,820</b>   | 84,729      |
| 对可分派盈利的调整：    |                 |             |
| - 折旧          | 152             | 55          |
| - 贸易应收款项的减值损失 | (30)            | 188         |
|               | <b>84,942</b>   | 84,972      |
| 减：未分配收入       | <b>(39)</b>     | (295)       |
|               | <b>84,903</b>   | 84,677      |
| 每单位分配总额（仙）    | <b>18.50</b>    | 18.60       |
| 每单位分配净额（仙）    | <b>18.50</b>    | 18.60       |

## 17. 发行开销

|           | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|-----------|-------------|-------------|
| 专业费用      | 47          | 23          |
| 其他开销      | 10          | 9           |
| 总计（附注9.1） | <b>57</b>   | 32          |

## 18. 投资组合周转率

|                 | 2013 | 2012 |
|-----------------|------|------|
| 投资组合周转率(PTR)（次） | -    | 0.04 |

PTR根据年度Axis-REIT总收购和总脱售的平均值，与年度按每季度计算的净资产平均值比较后计算得出。

由于计算PTR的基础因各房地产投资信托而有所不同，目前尚无一个可靠的基础可供Axis-REIT的PTR值与其他房地产投资信托基金进行准确比较。

# 财务报表附注

## 19. 管理开支比率

|                    | 2013 | 2012 |
|--------------------|------|------|
| 管理开支比率 (“MER”) (%) | 1.25 | 1.12 |

MER是将Axis-REIT已产生的总费用，包括管理公司费用、信托公司费用、审计费、税务代理费和行政费用，与该年度每季度计算的平均净资产值比较后计算得出。将Axis-REIT的MER值与使用不同计算基础的其他房地产投资信托基金作比较，其比较结果可能不精确。

## 20. 金融工具

### 20.1 金融工具分类

金融工具的分类分析详见下表：

|             | 账面价值<br>(千令吉) | 融资和<br>应收账款<br>(千令吉) |
|-------------|---------------|----------------------|
| <b>金融资产</b> |               |                      |
| <b>2013</b> |               |                      |
| 应收账款、订金及预付款 | 3,288         | 3,288                |
| 现金及现金等价物    | 34,823        | 34,823               |
|             | <b>38,111</b> | <b>38,111</b>        |
| <b>2012</b> |               |                      |
| 应收账款、订金及预付款 | 26,077        | 26,077               |
| 现金及现金等价物    | 42,616        | 42,616               |
|             | <b>68,693</b> | <b>68,693</b>        |

### 金融负债 2013

应付款项及应计项  
租户存款  
融资  
金融租赁负债

|             | 账面金额<br>千令吉    | 按摊销成本计<br>量的金融负债<br>千令吉 | 列入损益的公<br>允价值-持有<br>代售 | 指定为对冲工<br>具的衍生工具<br>千令吉 |
|-------------|----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 应付款项及应计项    | 19,082         | 18,716                  | 366                    | -                       |
| 租户存款        | 40,797         | 40,797                  | -                      | -                       |
| 融资          | 527,441        | 527,441                 | -                      | -                       |
| 金融租赁负债      | 563            | 563                     | -                      | -                       |
|             | <b>587,883</b> | <b>587,517</b>          | <b>366</b>             | <b>-</b>                |
| <b>2012</b> |                |                         |                        |                         |
| 应付款项及应计项    | 11,059         | 10,153                  | -                      | 906                     |
| 租户存款        | 39,359         | 39,359                  | -                      | -                       |
| 融资          | 548,946        | 548,946                 | -                      | -                       |
| 金融租赁负债      | 339            | 339                     | -                      | -                       |
|             | <b>599,703</b> | <b>598,797</b>          | <b>-</b>               | <b>906</b>              |

## 20. 金融工具 (续)

### 20.2 金融工具带来的净收益/ (亏损)

|                  | 2013<br>千令吉  | 2012<br>千令吉  |
|------------------|--------------|--------------|
| 净 (亏损) / 收益      |              |              |
| 衍生负债             |              |              |
| - 公允价值的变更        | 133          | -            |
| - 对冲终止后重新划分入损益项目 | (499)        | -            |
| 融资和应收款项          | 30           | (188)        |
| 按摊销成本计量的金融负债     | (86)         | (598)        |
| <b>合计</b>        | <b>(422)</b> | <b>(786)</b> |

### 20.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用金融工具时面对以下的风险中:

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

### 20.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合同义务, 而让Axis-REIT承担的财务损失的风险。Axis-REIT承受的信贷风险主要来自于租户的应收款项。Axis-REIT持续对其租户进行信贷评估, 一般不会要求除租户按金以外任何的抵押品。

#### *风险管理目标、政策和风险管理流程*

管理层制订了信贷政策, 为所面对的信贷风险进行持续监控。

#### *面对信贷风险, 信贷质素及抵押品*

截至报告期结束, 面对最大信贷风险的应收款项以财务状况表中的账面值所表示。

管理层已经采取合理步骤, 确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值计量。Axis-REIT使用账龄分析监控贸易应收款项的信贷质素。逾期超过90天还有重大结余的贸易应收款项被视为具有较高风险, 将单独进行监控。

截至报告期结束, 由贸易应收款项引起的信贷风险金额达到1,723,000令吉 (2012: 3,625,000), 并以租户的按金作抵押。

# 财务报表附注

## 20. 金融工具 (续)

### 20.4 信贷风险 (续)

#### 减值

Axis-REIT仅对贸易应收款项维持了账龄分析。报告期结束时贸易应收款项的账龄如下:

|             | 总额<br>千令吉    | 个别减值<br>千令吉  | 净额<br>千令吉    |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>2013</b> |              |              |              |
| 逾期1-30天     | (233)        | -            | (233)        |
| 逾期31-60天    | 70           | -            | 70           |
| 逾期61-90天    | (2)          | -            | (2)          |
| 逾期超过91天     | 1,888        | (651)        | 1,237        |
|             | <b>1,723</b> | <b>(651)</b> | <b>1,072</b> |
| <b>2012</b> |              |              |              |
| 逾期1-30天     | 900          | -            | 900          |
| 逾期31-60天    | 511          | -            | 511          |
| 逾期61-90天    | 170          | (62)         | 108          |
| 逾期超过91天     | 2,044        | (661)        | 1,383        |
|             | <b>3,625</b> | <b>(723)</b> | <b>2,902</b> |

本财政年度的应收账款之减值亏损津贴变动情况如下:

|          | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|----------|-------------|-------------|
| 截至1月1日   | 723         | 535         |
| 已认列的减值亏损 | -           | 188         |
| 已拨回的减值亏损 | (30)        | -           |
| 已撤销的减值亏损 | (42)        | -           |
| 截至12月31日 | <b>651</b>  | 723         |

涉及到具有重大财政困难且拖欠付款的租户时,我们会审理租户的保证金,并单独处理裁定为减值的应收款项。为了对个别减值进行量化,Axis-REIT会先利用收到的保证金抵消最久一笔的未偿还应收款项。然后,以应收款项的备抵账户记录减值亏损。除非Axis-REIT对收回的金额感到满意,否则视为不可收回的金额将直接根据应收款项销账。

### 20.5 流动性风险

流动性风险是Axis-REIT无法履行到期金融债务的风险。Axis-REIT面临的流动性风险主要来自于融资。

管理公司对现金及现金等价物、以及被视为足以为Axis-REIT运营筹资的银行信贷进行监控并使其保持在特定水平,以便向单位持有人分配收入,且缓解现金流波动带来的影响。此外,在融资总额限制方面,管理公司还监控并遵守房地产投资信托基金的证券委员会准则。

## 20. 金融工具 (续)

### 20.5 流动性风险 (续)

#### 到期日分析

下表根据未折现的合同付款，对报告期结束时的Axis-REIT金融负债的到期状况进行了总结。

|             | 账面金额<br>千令吉 | 合同利润率<br>%  | 合同现金流<br>千令吉 | 不到一年<br>千令吉 | 1-2 年<br>千令吉 | 2-5年<br>千令吉 | 5年以上<br>千令吉 |
|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>金融负债</b> |             |             |              |             |              |             |             |
| 2013        | 19,082      | -           | 19,082       | 19,082      | -            | -           | -           |
| 应付账款及应计费用   | 40,797      | 4.19        | 47,242       | 15,861      | 8,765        | 9,916       | 12,700      |
| 租户存款        | 264,000     | 4.02 - 4.19 | 264,897      | 264,897     | -            | -           | -           |
| 循环信贷        | 563         | 3.50        | 661          | 173         | 173          | 315         | -           |
| 金融租赁负债      | 263,441     | 4.13 - 4.61 | 349,492      | 11,440      | 11,440       | 114,066     | 212,546     |
| 回教中期债券      | 587,883     |             | 681,374      | 311,453     | 20,378       | 124,297     | 225,246     |
| <b>2012</b> |             |             |              |             |              |             |             |
| 应付账款及应计费用   | 11,059      | -           | 11,059       | 11,059      | -            | -           | -           |
| 租户存款        | 39,359      | 4.05        | 45,891       | 12,659      | 10,856       | 8,431       | 13,945      |
| 定期融资        |             |             |              |             |              |             |             |
| - 3年        | 50,000      | 4.85        | 50,864       | 50,864      | -            | -           | -           |
| - 5年        | 99,566      | 5.63        | 110,853      | 5,716       | 105,137      | -           | -           |
| 循环信贷        | 290,600     | 3.96 - 4.35 | 291,300      | 291,300     | -            | -           | -           |
| 金融租赁负债      | 339         | 3.50        | 399          | 99          | 99           | 201         | -           |
| 回教中期债券      | 108,780     | 4.61        | 160,710      | 5,071       | 5,071        | 15,213      | 135,355     |
|             | 599,703     |             | 671,076      | 376,768     | 121,163      | 23,845      | 149,300     |

### 20.6 市场风险

市场风险是指对Axis-REIT的财务状况或现金流产生影响的市价变动如利率的风险。

#### 利率风险

Axis-REIT面临的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如回教存款，以及与利率有关的金融负债。利率风险由管理公司长期进行管理，主要目标是限制净利息支出受利率负面变动影响的程度。

#### 风险管理目标、政策和风险管理流程

Axis-REIT已经就50,000,000令吉（2012：100,000,000令吉）的名义合同金额实行利润率掉期，以便达到Axis-REIT能接受的固定利率和浮动利率风险的近似组合。

# 财务报表附注

## 20. 金融工具 (续)

### 20.6 市场风险 (续)

#### 利率风险 (续)

##### 利率风险暴露

根据报告期结束时的账面金额，Axis-REIT 主要生息金融工具的利率组合如下所示：

|                | 2013<br>千令吉    | 2012<br>千令吉    |
|----------------|----------------|----------------|
| <b>金融资产</b>    |                |                |
| <b>浮动利率工具</b>  |                |                |
| 持牌银行内符合回教教义的存款 | 24,206         | 38,244         |
| <b>金融负债</b>    |                |                |
| <b>固定利率工具</b>  |                |                |
| 定期融资           | -              | 53,629         |
| 融资租赁负债         | 563            | 339            |
| 回教中期债券         | 263,441        | 108,780        |
|                | <b>264,004</b> | <b>162,748</b> |
| <b>浮动利率工具</b>  |                |                |
| 循环信贷           | 264,000        | 290,600        |
| 定期融资           | -              | 95,937         |
|                | <b>264,000</b> | <b>386,537</b> |

##### 利率风险敏感度分析

#### (a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 不会对任何固定利率的金融负债以公允价值计入损益；同时在公允价值对冲会计模式下，Axis-REIT 不会将衍生品指定为对冲工具。因此，报告期结束时收益率的变化将不会对损益产生影响。

#### (b) 现金流敏感度分析

报告期结束时利率100个基点 (bp) 的变化，会按下列金额增加/ (减少) 单位持有人的资金和税后损益。

|             | 单位持有人基金             |                     | 盈利或损失               |                     |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|             | 100 bp<br>增加<br>千令吉 | 100 bp<br>减少<br>千令吉 | 100 bp<br>增加<br>千令吉 | 100 bp<br>减少<br>千令吉 |
| <b>2013</b> |                     |                     |                     |                     |
| 浮动利率工具      | -                   | -                   | (1,798)             | 1,798               |
| 利润率掉期       | -                   | -                   | (375)               | 375                 |
| <b>2012</b> |                     |                     |                     |                     |
| 浮动利率工具      | -                   | -                   | (2,612)             | 2,612               |
| 利润率掉期       | 750                 | (750)               | -                   | -                   |

### 20.7 现金流对冲

Axis-REIT 已就回教抵押融资的浮动收益率实行了利润率掉期以对冲现金流风险。回教抵押融资与利润率掉期拥有相同的面值。利润收入每三个月结算一次，符合融资的利润付款日程时间，而本金部分的全额付款则落在期满之时。

## 20. 金融工具 (续)

### 20.7 现金流对冲 (续)

在本财政年度, 回教抵押贷款完成结算, 对冲已终止。由此, 499,000令吉的权益重新划分入损益项目。

### 20.8 公允价值信息

现金及现金等价物、应收账款及按金、应付款项及应计费用, 以及短期融资属于短期性质的金融工具, 它们的公允价值以账面价值作估算。

下表按公允价值列账和不按所披露的公允价值列账的金融工具, 连同其列入财务状况的公允价值和账面金额作分析。

|             | 按公允价值列账的金融工具的公允价值 |           |            |           | 不按公允价值列账的金融工具的公允价值 |           |            |           | 公允价值总额<br>千令吉 | 账面金额    |
|-------------|-------------------|-----------|------------|-----------|--------------------|-----------|------------|-----------|---------------|---------|
|             | 第1级<br>千令吉        | 第2级<br>千令 | 第3级<br>千令吉 | 总计<br>千令吉 | 第1级<br>千令吉         | 第2级<br>千令 | 第3级<br>千令吉 | 总计<br>千令吉 |               |         |
| <b>2013</b> |                   |           |            |           |                    |           |            |           |               |         |
| <b>金融负债</b> |                   |           |            |           |                    |           |            |           |               |         |
| 租户按金        | -                 | -         | -          | -         | -                  | -         | 40,797     | 40,797    | 40,797        | 40,797  |
| 融资          | -                 | -         | -          | -         | -                  | 265,195   | 254,244    | 519,439   | 519,439       | 527,441 |
| 融资租赁负债      | -                 | -         | -          | -         | -                  | -         | 661        | 661       | 661           | 563     |
| 衍生负债        | -                 | 366       | -          | 366       | -                  | -         | -          | -         | 366           | 366     |
|             | -                 | 366       | -          | 366       | -                  | 265,195   | 295,702    | 560,897   | 561,263       | 569,167 |
| <b>2012</b> |                   |           |            |           |                    |           |            |           |               |         |
| <b>金融负债</b> |                   |           |            |           |                    |           |            |           |               |         |
| 租户按金        | -*                | -*        | -*         | -*        | -*                 | -*        | -*         | 39,359    | 39,359        | 39,359  |
| 融资          | -*                | -*        | -*         | -*        | -*                 | -*        | 545,237    | 545,237   | 545,237       | 548,946 |
| 融资租赁负债      | -*                | -*        | -*         | -*        | -*                 | -*        | 339        | 339       | 339           | 339     |
| 衍生负债        | -                 | 906       | -          | 906       | -                  | -         | -          | -         | 906           | 906     |
|             | -                 | 906       | -          | 906       | -                  | -         | -          | 584,935   | 585,841       | 589,550 |

\* 因IMFRS13附录C2给予的过渡性规定, 比较数字并无按等级作分析。

# 财务报表附注

## 20. 金融工具 (续)

### 20.8 公允价值信息 (续)

#### 各等级之间的转移政策

转移于各等级之间的资产之公允价值由触发转移的事件日或变动情况所确定。

#### 第1等级的公允价值

第1等级的公允价值衍生自实体于计量日可取得之相同投资产业于活跃市场之公开报价 (未经调整)。

#### 第2等级的公允价值

第2等级的公允价值以投资产业直接或间接可观察的, 除了第一等级之公开报价以外的输入值估算而得。

#### 第1等级与第2等级的公允价值之间的转移

本财政年度并无第1等级与第2等级的公允价值之间的转移。

#### 第3等级的公允价值

第3等级的公允价值以投资产业之不可观察输入值估算而得。

下表列出了在第3等级内用以确定公允价值的估值技术。

#### 不按公允价值列帐的金融工具

| 类型     | 估值技术   | 显要的不可观察输入值                 | 显要的不可观察输入值与公允价值计量的相互关系         |
|--------|--------|----------------------------|--------------------------------|
| 租户按金   | 折现现金流量 | 4.19%的利润率<br>(2012: 4.05%) | 若折现率降低 (增高), 所估算的公允价值将增高 (降低)。 |
| 融资     | 折现现金流量 | 4.19%的利润率<br>(2012: 4.05%) | 若折现率降低 (增高), 所估算的公允价值将增高 (降低)。 |
| 融资租赁负债 | 折现现金流量 | 3.50%的利润率<br>(2012: 3.50%) | 若折现率降低 (增高), 所估算的公允价值将增高 (降低)。 |

## 21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是保持强大的资本基础，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，并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负债比率。

Axis-REIT的2013年策略与2012年一致，就是要是保持35%的最佳资本负债比率，该比率低于房地产信托投资基金的证券事务监察委员会（SC）指南中规定的50%比率。2013年12月31日和2012年12月31日的资本负债比率如下：

|           | 附注 | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|-----------|----|-------------|-------------|
| 融资总额      | 11 | 528,004     | 549,285     |
| 总资产       |    | 1,616,523   | 1,589,408   |
| 资本负债比率（%） |    | 32.66       | 34.56       |

在财务年度期间，Axis-REIT的资本管理方法与以往一致，并无改变。

## 22. 营运租赁

### 作为出租人租赁

Axis-REIT根据营运租赁来出租其投资产业（附注4）。属于不可撤销租赁的未来最低租赁应收款项如下所示：

|      | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|------|-------------|-------------|
| 少于一年 | 104,601     | 118,186     |
| 一至五年 | 200,049     | 202,277     |
| 五年以上 | 218,718     | 331,482     |
|      | 523,368     | 651,945     |

## 23. 运营细分

细分信息由Axis-REIT的首席运营决策官（CODM）根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估细分业绩，Axis-REIT的首席运营决策官将重点放在投资产业方面。这构成了根据MFRS 8“运营细分”来确认运营细分的基础。

由于投资产业就其经济特性和服务性质而言都是相似的，因此首席运营决策官认为Axis-REIT只有一项运营细分-即投资产业出租细分。

为此，公司没有准备任何运营细分信息，因为Axis-REIT只有一项可报告的细分部分。

由于Axis-REIT的所有投资产业都位于马来西亚，因此也没有准备任何地理细分信息。

## 24. 资本承担

### 资本性支出承担

#### 投资产业

已签约但还未提供；应支付款项：

- 1年内

|  | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|--|-------------|-------------|
|  | 10,761      | 23,920      |

# 财务报表附注

## 25. 关联方

出于财务报表目的，如果 Axis-REIT 有能力直接或间接控制某方，或在做出财务和运营决策时对该方产生重大影响，或被控制或被影响；或 Axis-REIT 及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为与 Axis-REIT 相关联。关联方可以是个人或其他实体。

关联方的关键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 活动。关键管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及信托公司高级管理层的特定人员。

### 重大关联方交易

这些交易已经进入正常的业务流程，并且根据与非相关方交易没有本质差别的条款和条件订立。

|                        | 2013<br>千令吉 | 2012<br>千令吉 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 投资产业的收购成本应向管理公司董事关联方支付 | -           | 85,000      |
| 投资产业的脱售收益应由管理公司董事关联方收取 | -           | 23,600      |

# 管理公司声明

根据管理公司董事认为，第129-166页规定的财务报表是根据2013年11月28日签订的第三份主契约、房地产投资信托的证券事务监察委员会准则、回教房地产投资信托的证券委员会、马来西亚适用证券法和财务报表标准制定的，以便为截至2013年12月31日的Axis房地产投资信托的财务状况及其在该日截止的该年度的财务业绩和现金流进行真实、公正的审查。

根据管理公司董事的观点，在财务报表中的净资产价值及附注9.4中变动报表中规定的信息已遵循由马来西亚会计师协会管理公司的特殊事务1号指南遵循马来西亚证券交易所上市要求披露条件下已变现和未变现损益的判定进行了汇编，并按照马来西亚证券交易所规定的格式进行了呈交。

谨代表管理公司，  
Axis REIT Managers Berhad,  
根据管理公司董事决议签字：

**Stephen Tew Peng Hwee**

**Dato' George Stewart LaBrooy**

吉隆坡，

日期：2014年2月20日

# 法定声明

本人，**Leong Kit May**，乃Axis REIT Managers Berhad的董事，主要负责Axis Real Estate Investment Trust的财务管理，在此郑重声明，根据本人所知及相信的情况，第 129 - 166 页列出的财务报表信息正确无误；本人凭籍《1960年法定声明法令》的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

本人于2014年2月20 日在吉隆坡签字并郑重声明。

**Leong Kit May**

在本人（宣誓官姓名如下）面前宣誓：

# 信托公司报告

致Axis Real Estate Investment Trust基金的单位持有人（于马来西亚成立的）

截至2013年12月31日，我们在该财务年度担任Axis Real Estate Investment Trust（“Axis-REIT”）的信托公司。以我们所见且尽我们所知，Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）遵照2013年11月28日签订的第三份主契约、房地产投资信托的证券委员会准则、回教房地产投资信托的证券事务监察委员会、适用的证券法和其他法规中关于管理人和受托人投资权力的限制，对Axis-REIT进行管理。

我们已确保管理公司用来对Axis-REIT单位进行评估和定价中采用的步骤和流程都是适当的，并且这种评估和定价是依照契约及其他法规要求完成的。

我们还确认，截至2013年12月31日，在该财务年中公布和支付的收益分配都符合且能反映Axis-REIT的目标，截至2013年12月31日，该财务年度已公布四次分配，如下所示：

- 1) 第一批中期收益分配为每单位4.50仙，已于2013年6月13日支付；
- 2) 第二批中期收益分配为每单位4.60仙，已于2013年8月30日支付；
- 3) 第三批中期收益分配为每单位4.70仙，已于2013年12月13日支付；
- 4) 最后一批收益分配为每单位4.70仙，将于2014年2月28日支付

谨代表信托公司，  
RHB Trustees Berhad  
(前称OSK Trustees Berhad)

**Dato' Nik Mohamed Din Bin Datuk Nik Yusoff**  
董事

吉隆坡，

日期：2014年2月20日

# 独立审计报告

致Axis Real Estate Investment Trust基金的单位持有人（于马来西亚成立的）

## 财务报表相关报告

我们已经对Axis Real Estate Investment Trust（“Axis-REIT”）的财务报告中包括截至2013年12月31日的财务状况表、损益表及其他综合收益报表，及该年度的资产净值和现金流的变化，以及重要的会计政策和其他解释性信息做了审核，详见第129-166页。

## Axis REIT Manager Berhad的董事在财务报表中的责任

Axis REIT Manager Berhad的董事负责根据马来西亚的财务报表标准及国际财务报表标准，准备并公平呈报这些财务报表；并在董事认为必要时提供内部控制，让财务报表的编制避免因舞弊或失误造成的重大错报。

## 审计公司的责任

我们的责任是根据我们的审计对这些财务报表提出看法。我们按照马来西亚批准的审计标准开展审计。这些标准要求我们遵从道德规范，计划并执行该审计，以合理确保财务报表不出现重大错报。

审计涉及获取有关财务报表中金额和披露的审计证据的相关程序。所选程序视我们的判断而定，其中包括对由于舞弊或过失引起的财务报表的重大错报风险的评估。在做这些风险评估时，我们考虑实体在准备和公平呈报财务报表的过程进行内部控制，提供真实公正的观点，从而设计出适合情况的审计程序，但目的不是对实体内部控制的有效性表达看法。审计工作还包括对使用的会计政策的适当性，以及董事所做的会计估算的合理性进行评估，并包括对财务报表的整体呈报所做的评估。

我们相信，我们所获得的审计证据足以为我们的看法提供正确的基础。

## 观点

以我们所见，这些财务报表是根据马来西亚的马来西亚财务报告标准和国际财务报告标准正确编制，并已真实、公平地反映了截至2013年12月31日的Axis-REIT财务状况，及该年度的财务业绩和现金流状况。

## 其他报告责任

我们的审计旨在对财务报表形成一个整体意见。资产净值变化报表及财务报表附注9.4中包括的已变现和未变现收益的细分信息由Axis-REIT根据马来西亚证券交易所上市要求编制，并不是财务报表的必要部分。我们对审计流程进行了扩展，以便对此类信息编制的流程进行报告。我们认为，该信息在各个重要方面都进行了恰当地编制，且符合马来西亚会计师协会颁发的特殊事务1号文件“遵循马来西亚证券交易所上市要求披露条件下已变现和未变现损益的确定”的相关指南，并且依照马来西亚证券交易所规定的格式呈报。

## 其他事项

本报告由 Axis-REIT 的单位持有人单独编制，不用于其他目的。我们不会就本报告内容向任何其他人承担任何责任。

## KPMG

事务所编号: AF 0758  
特许会计师

## Abdullah Abu Samah

特许会计师  
批准编号: 2013/06/14(J)

八打灵再也，

日期: 2014年2月20日

# 单位持有人统计

截至2013年12月31日的单位持有分析

| 单位持有规模                   | 单位持有人数量      | %             | 持有单位数              | %             |
|--------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1 - 99                   | 331          | 11.00         | 4,497              | 0.00          |
| 100 - 1000               | 651          | 21.64         | 413,531            | 0.09          |
| 1,001 - 10,000           | 1,297        | 43.10         | 5,528,157          | 1.20          |
| 10,001 - 100,000         | 542          | 18.01         | 16,585,436         | 3.60          |
| 100,001 - 23,061,953 (*) | 183          | 6.08          | 277,925,541        | 60.26         |
| 23,061,954及以上(**)        | 5            | 0.17          | 160,781,927        | 34.86         |
| <b>总计</b>                | <b>3,009</b> | <b>100.00</b> | <b>461,239,089</b> | <b>100.00</b> |

\* 低于总发行单位的5%

\*\* 总发行单位的5%或以上

截至2013年12月31日  
在存款人记录中列出的前30位单位持有人

| 编号  | 单位持有人  | 截止2013年<br>12月31日 | 占发行单位总量的<br>百分比 (%) |
|-----|--|-------------------|---------------------|
| 1.  | CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD                                  | 50,020,321        | 10.84               |
| 2.  | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD<br>SKIM AMANAH SAHAM BUMIPUTERA   | 31,899,580        | 6.92                |
| 3.  | KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)  | 27,377,223        | 5.94                |
| 4.  | TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE   | 27,000,050        | 5.85                |
| 5.  | ALEX LEE LAO   | 24,484,753        | 5.31                |
| 6.  | CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>EXEMPT AN FOR AMERICAN INTERNATIONAL ASSURANCE BERHAD           | 20,389,268        | 4.42                |
| 7.  | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AS 1MALAYSIA  | 13,435,485        | 2.91                |
| 8.  | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM DIDIK  | 13,156,610        | 2.85                |
| 9.  | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC SMALLCAP FUND  | 12,526,314        | 2.72                |
| 10. | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD<br>AMANAH SAHAM WAWASAN 2020  | 12,050,762        | 2.61                |
| 11. | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD<br>AMANAH SAHAM MALAYSIA  | 11,132,516        | 2.41                |
| 12. | CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>EXEMPT AN FOR EASTSPRING INVESTMENTS BERHAD                      | 10,400,715        | 2.25                |
| 13. | ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH  | 9,356,684         | 2.03                |
| 14. | MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND<br>(N14011970240) | 8,096,376         | 1.76                |
| 15. | PERMODALAN NASIONAL BERHAD   | 7,988,272         | 1.73                |

# 单位持有人统计

截至2013年12月31日

在存款人记录中列出的前30位单位持有人 (续)

| 编号  | 单位持有人  | 截止2013年<br>12月31日 | 占总发行单位的<br>百分比 (%) |
|-----|--|-------------------|--------------------|
| 16. | VALUECAP SDN BHD   | 7,553,031         | 1.64               |
| 17. | CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (NOMURA)   | 6,772,666         | 1.47               |
| 18. | HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD<br>BNYM SA/ NV FOR LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK<br>AKTIENGESELLSCHAFT                     | 6,612,348         | 1.43               |
| 19. | LIM KIAN THIAM   | 6,555,156         | 1.42               |
| 20. | HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD<br>TNTC FOR MONDRIAN EMERGING MARKETS<br>SMALL CAP EQUITY FUND L.P.                        | 5,730,814         | 1.24               |
| 21. | MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD<br>GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 2)                  | 5,394,380         | 1.17               |
| 22. | KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS   | 4,959,838         | 1.08               |
| 23. | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD<br>PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND   | 4,781,799         | 1.04               |
| 24. | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD<br>PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND  | 4,684,525         | 1.02               |
| 25. | AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>PLEGGED SECURITIES ACCOUNT - AMBANK (M) BERHAD<br>FOR ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH | 4,542,040         | 0.98               |
| 26. | AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>AMTRUSTEE BHD FOR AMGENERAL INSURANCE BERHAD -<br>SHAREHOLDERS FUND                 | 4,427,391         | 0.96               |
| 27. | MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD<br>GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (DR)                     | 3,521,719         | 0.76               |
| 28. | AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD<br>PB ASIA REAL ESTATE INCOME FUND  | 3,451,358         | 0.75               |
| 29. | CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD<br>KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (ABERDEEN)                              | 3,069,063         | 0.67               |
| 30. | MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD<br>GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 3)                  | 3,035,236         | 0.66               |

## 1. Axis-REIT多长时间进行一次收益分配？

自2009年1月1日起，Axis-REIT改变了现有的收益分配政策，自暂停办理股份过户日期起一个月内，从以往的每半年支付一次，改为当前的每季度支付一次；如果收益分配再投资计划（IDRP）与收益分配相关联，则收益分配将在自暂停办理股份过户日期起1个月后不迟于5个市场日内支付。然而，在特定情况下，如Axis-REIT于该年内发行新单位，则可能有需要在不同时期进行特别的收益分配，以便发放收益分配给现有单位持有人，避免单位持有人资本扩大所造成的任何收益摊薄情况。

## 2. 收益分配如何支付？

通过直接入帐/支票向每一个单位持有人进行付款，随附列名权益的分配税务单和总/净应付金额。

## 3. 是否有不同类型的收益分配？

是的。在基金层面，收益分配来自以下渠道：

- (a) 当年已变现的税前收益；
- (b) 当年免税收益，如适用；
- (c) 已缴税的“累计保留收益”部分；
- (d) 包含免税收益的“累计保留收益”部分。

## 4. 单位持有人的税务处理方式是怎样的？

根据2009年1月8日在宪报公布的《2009年大马金融法令》的1967年所得税法第109D（2）修订条文规定，下列预扣税率可能适用于免税的Axis-REIT收益分配。

预扣税将按以下单位持有人类别所得分配进行扣除：

| 单位持有人类型 | 预扣税率             |                  |                  |
|---------|------------------|------------------|------------------|
|         | 2014             | 2013             | 2012             |
| 居民企业    | 不适用 <sup>^</sup> | 不适用 <sup>^</sup> | 不适用 <sup>^</sup> |
| 居民非企业   | 10%              | 10%              | 10%              |
| 非居民个人   | 10%              | 10%              | 10%              |
| 非居民企业   | 25%              | 25%              | 25%              |
| 非居民机构   | 10%              | 10%              | 10%              |

<sup>^</sup> 居民企业单位持有人将享有税务透明度，但须视当前的企业税率而定。

## 5. 我该如何计算我的分利？

截至2013年12月31日为止的财政年度，分利总额为每单位18.50仙，其中0.65仙来自资本津贴的运用，以及金融机构短期存款配股的免税盈利收益。

| 单位持有人类型 | 假定：10,000个<br>Axis-REIT单位 |                            |
|---------|---------------------------|----------------------------|
|         | 总分配                       | 扣除预扣税后分<br>配给单位持有人的<br>净分配 |
| 居民企业    | 1,850.00                  | 1,850.00                   |
| 居民个人/机构 | 1,850.00                  | 1,671.50                   |
| 海外企业    | 1,850.00                  | 1,403.75                   |
| 海外机构    | 1,850.00                  | 1,671.50                   |
| 海外个人    | 1,850.00                  | 1,671.50                   |

\* 居民企业单位持有人将享有税务透明度，但须视当前的企业税率而定。

## 6. 2013年我的净分配收益率是多少？

截至2013年12月31日为止的财政年度，总分派为每单位18.50仙。

| 单位持有人类型 | 基于首次<br>公开招股<br>(IPO) 价<br>格1.25令<br>吉的净分<br>配率 | 基于2013年12<br>月31日收市<br>价2.93令吉<br>的净分配率 |
|---------|---|---|
|         | 居民企业  | 14.80%                                  |
| 居民个人/机构 | 13.37%  | 5.70%                                   |
| 海外企业    | 11.23%  | 4.79%                                   |
| 海外机构    | 13.37%  | 5.70%                                   |
| 海外个人    | 13.37%  | 5.70%                                   |

## 7. 在哪里可以查阅Axis-REIT的信托契约？

管理公司的主要营业地点以及信托公司RHB Trustees Berhad（前称OSK Trustees Berhad）的主要营业地点，都有提供Axis-REIT的信托契约供投资者查询。

# 常见问题

## 8. Axis-REIT目前的总发行单位数量是多少？

一共有461,239,089个单位在市面上流通。

## 9. 新单位是如何发行的？

管理公司可不定期建议增加单位数量，方法是根据现有单位持有人所持有单位数量的比例，或通过向任何人配售作为认购的代价发行，或以证券事务监察委员会对房地产投资信托基金指南准许的其它方法，来增加Axis-REIT的单位数量。单位发行旨在为Axis-REIT的收购活动融资，或平衡本基金的债务权益矩阵。

在通过增设更多单位以增大房地产投资信托的规模前，必须先获得证券委员会和信托公司的批准。根据合约或适用法律和条款规定，在增设更多单位前，必须获得单位持有人的同意。

## 10. 身为一单位持有人，我有什么权益？

单位持有人的主要权益包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权益；获取Axis-REIT的基金报告；以及根据他们在Axis-REIT的权益比例，分得从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额。

## 11. 怎样才能修订信托契约？

除非有不少于三分之二（2/3）的单位持有人人数，根据契约正式召开和举办的会议上决议通过修改契约，否则不得修改契约内的条文；除非获得信托公司及管理公司证实，根据其所见，相关修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会导致信托公司或管理公司对单位持有人的责任造成重大的影响，否则也不得进行任何修订。

## 12. 管理公司在什么时候需要召开Axis-REIT年度股东大会（“AGM”）？

管理公司应于每一年或自上次大会相隔15个月内召开年度股东大会（AGM）并在大会上，将不早于大会日期4个月前的数据所编制的房地产投资信托的财务报表分发给单位持有人。

## 13. 在什么情况下可以召开单位持有人会议？

根据适用法律和合约条款的规定，除非信托公司或管理公司召开大会，或不少于50名单位持有人或十分之一的单位持有人人数（以较少者为准）要求召开会议，否则Axis-REIT将不会为单位持有人召开任何会议。

除非适用法律的法规及/或合约规定需要特别议案或多数人决议，否则单位持有人的任何决定都应当通过普通方式进行决议。在每一次会议召开前，必须至少提前14天按照合约所规定的方式通知单位持有人（除非为通过特别议案而召开的会议，则需提前至少21天通知）。会议法定人数要求如下：

- (a) 若只提出普通议案或多数议案，至少5名有会议投票权人士或其委托代理人士通过；以及
- (b) 若要提出特别议案，至少5名有会议投票权人士或通过委托至少占全部单位25%的代理人士通过

若会议在下列情况下进行表决，则表决应通过举手进行：

- (a) 合约或法律规定有关问题必须通过多数票决定，并需以出席者票数的百分比衡量；
- (b) 主席提出要求；
- (c) 信托公司或管理公司提出要求；或
- (d) 持有不少于1/10的已发行单位的在场单位持有人（或通过委托）提出要求

## 14. 管理公司能否在单位持有人大会上投票？

不可以。但是如果管理公司的关联方（定义见契约）与投票结果没有任何利益冲突，则他们可以投票。

**15. 为什么Axis-REIT被重新划分为回教房地产投资信托?**

- (a) 扩大Axis-REIT的投资者群体, 纳入本地以及回教教义为基础的基金, 同时激发符合回教教义的海外基金投资者购买。
- (b) 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长。
- (c) 成为全球首个符合回教房地产投资信托指南的办公楼/工业房地产投资信托。

**16. 证券委员会 (SC) 的回教房地产投资信托指南的具体内容是什么?**

主要的合规要求如下:

- i. 不许可的租赁活动不可超过总营收或被租用面积的20%基准;
- ii. 即使基于总营收/面积计算的百分比低于20%基准, 也不允许持有全部租户都经营不许可业务的房地产。
- iii. 所有形式的投资、存款及融资必须遵守回教教义;
- iv. 必须采用回教保险方案投保其房地产。
- v. 不接受业务完全为非许可业务的新租户。

**17. 如果房地产内的租户经营回教教义许可及不许可的混合活动, 是否允许回教房地产投资信托拥有 (购置) 这类房地产?**

回教房地产投资信托允许拥有 (购买) 其租户经营回教教义许可或不许可的混合型业务。然而, 在购买其租户经营混合业务的房地产前, 该回教房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的合规评估。

**18. 何谓额外的合规评估?**

回教房地产投资信托必须获得它允许收购的产业的非许可活动租金总额, 随之将非许可活动的租金总额与该回教房地产投资信托的总营业收入 (最新的财政年) 进行比较。这是为了获得源自非准许活动的租金所占百分比。该百分比数额将参照证券委员会 (SC) 的回教教义咨询理事会 (SAC) 针对源自非许可活动的租金标准所设定的20%基准。如果该百分比超出基准, 回教教义顾问将建议回教房地产投资信托基金管理公司不应投资所述房地产。

例如, 如果非许可活动的租金总额为210,000令吉, 而回教房地产投资信托在该财政年度的总营业收入为1,000,000令吉, 那么源自非许可活动的租金占了21%, 即已经超过回教教义咨询理事会所设定的20%基准。在这种情况下, 回教教义顾问应建议回教房地产投资信托基金管理公司不得投资所述房地产。

**19. 何谓非许可活动?**

按照回教教义咨询理事会的规定, 以下租赁活动被划分为非许可活动:

- (a) 基于 (riba) 利息的金融服务;
- (b) 赌博/博彩;
- (c) 生产或销售非清真产品或相关产品 ;
- (d) 传统保险;
- (e) 回教教义不允许的娱乐活动;
- (f) 生产或销售烟草产品或相关产品;
- (g) 股票经纪业或不符合回教证券教义规定的股票交易; 以及
- (h) 酒店和度假村

除了上述列出的活动, 回教教义顾问在评定回教房地产投资信托的租金收入时, 可对其它看起来可能不被许可的活动进行独立理性的判断 (ijtihad\*)。

\* *ijtihad*是指回教法律学家从回教法资源获取法律裁决的推理过程。

**20. 回教房地产投资信托可否持有所有租户都经营非许可活动的房地产?**

不可以。若房地产内的所有租户都经营非许可活动, 如赌场建筑物, 即所有租户都从事非准许的经营活动, 那么即使源自该建筑物的租金占该回教房地产投资信托项目的总营收比例低于20%的基准数, 也不允许回教房地产投资信托拥有该类房地产。

# 常见问题

- 21. 如果回教房地产投资信托拥有的房地产空置，并计划租给一个新租户，请问是否受到上述问题20的答案所提及的20%基准的限制？**

就一位计划租用回教房地产投资信托的房地产的新租户而言，回教教义顾问的决定并不需要依照20%的基准，因为源自非许可活动的租金额数量不详。因此，在这种情况下，回教教义顾问应当建议回教房地产投资信托基金管理公司不接受完全经营非许可活动的新租户，如博彩业经营户。

- 22. 应怎样计算经营混合业务的租户所支付的非许可活动的租金占其整体租金总额的比例？例如，如果回教房地产投资信托从一家超市收取3,000令吉的月租，这家超市售卖清真货品及含酒精的饮料。问题是，在超市支付的租金总额中(3,000令吉)，如何确定有多少是来自非许可的活动？**

我们可根据非许可活动所占租用面积的比例来计算经营混合业务的租户之非许可业务的租金份额。该百分比将用来作为确定该租户非许可经营活动的租金占其所支付的租金总额的比例。

例如，在一家超市里，如果已租用总面积为1,000平方英尺，而用来售卖含酒精饮料的地方占地面积为100平方英尺，那么用来售卖含酒精饮料的占地面积比例为10%。因此，源自非许可活动（售卖含酒精饮料）的租金占该超市所支付租金总额的10%，也就是每月300令吉（10% x 3,000令吉）。

此外，那些无需占用空间的业务，如服务类活动，计算方法将根据该回教房地产投资信托的回教教义顾问的独立理性判断而定。服务类业务的例子之一就是为非许可类货品进行包装。

- 23. 回教房地产投资信托在投资、储蓄和融资方面是否必须使用符合回教教义的工具？**

是的。回教房地产投资信托必须确保其所有形式的投资、储蓄和融资工具都符合回教交易原则。

- 24. 回教房地产投资信托是否必须采用符合回教教义原则的保险计划？**

是的。回教房地产投资信托必须采用回教保险计划来为其房地产进行投保。如果回教保险计划无法提供保险，那么回教房地产投资信托允许采用传统保险计划。

- 25. 是否允许回教房地产投资信托为风险管理而进行货币期货买卖合约？**

是的。允许回教房地产投资信托参与货币期货买卖，并鼓励其与回教金融机构进行交易。如果回教房地产信托投资与回教金融进行交易，将受到wa'ad\*\*概念的约束（只有一方有义务履行承诺/责任）。受约束的一方即发起承诺的一方。但是，如果回教房地产投资信托与传统金融机构进行交易，可以参与传统货币期货买卖合约。

\*\* wa'ad表示承诺

- 26. Axis-REIT必须符合回教房地产投资信托及证券事务监察委员会（SC）的指南吗？**

是的。回教房地产投资信托指南提供了回教房地产投资信托在投资和商业活动方面的回教教义合规守则，同时，它也遵循证券事务监察委员会（SC）的房地产投资信托守则。

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| <b>AUM</b>                     | : | 资产管理规模  |
| <b>Axis-REIT/本信托/本基金</b>       | : | Axis房地产投资信托   |
| <b>马来西亚证券交易所/交易所</b>           | : | Bursa Malaysia Securities Berhad (公司号.635998-W)                             |
| <b>CDS</b>                     | : | 中央存管系统  |
| <b>合约</b>                      | : | 组成Axis-REIT的信托公司与管理公司之间于2013年11月28日签署的第三份主契约                                |
| <b>DPU</b>                     | : | 每单位分利   |
| <b>GAV</b>                     | : | 资产总值  |
| <b>资本负债率(Gearing)</b>          | : | 融资与总资产的比率   |
| <b>营业总额</b>                    | : | 从产业赚取的租金总收益和其它收益, 包括特许权使用费、停车场收益、设施及杂项收益。                                   |
| <b>IDRP</b>                    | : | 收入分派再投资计划   |
| <b>回教房地产投资信托(Islamic REIT)</b> | : | 符合证券事务监察委员会 (SC) 颁布的回教房地产投资信托指南的房地产投资信托                                     |
| <b>MER</b>                     | : | 管理开销比率  |
| <b>管理公司</b>                    | : | Axis REIT Managers Berhad (公司号. 649450-W), 为Axis-REIT的管理公司                  |
| <b>NAV</b>                     | : | 净资产值  |
| <b>NTA</b>                     | : | 净有形资产   |
| <b>净租赁面积(NLA)</b>              | : | 由建筑物的总建筑面积扣除公共区域, 如走廊、娱乐设施地区和管理办公室  |
| <b>OMV</b>                     | : | 公开市场价格  |
| <b>PTR</b>                     | : | 投资组合周转率   |
| <b>产业管理公司</b>                  | : | Axis Property Services  |
| <b>REIT(s)</b>                 | : | 房地产投资信托   |
| <b>令吉和仙</b>                    | : | 分别指马来西亚令吉和仙   |
| <b>SC</b>                      | : | 证券事务监察委员会   |
| <b>SCA</b>                     | : | 《1993年证券委员会法》   |
| <b>证券委员会 (SC) 的房地产投资信托指南</b>   | : | 证券委员会于2008年8月21日 (更新于2012年12月28日) 发布的、不定期修改的房地产投资信托指南                       |
| <b>证委员会 (SC) 的回教房地产投资信托指南</b>  | : | 证券委员会于2005年11月21日发布的回教房地产投资信托指南   |
| <b>Sq. ft.</b>                 | : | 平方英尺  |
| <b>Sqm</b>                     | : | 平方米   |
| <b>信托公司</b>                    | : | RHB Trustees Berhad (前称OSK Trustees Berhad (公司号. 573019-U) 担当Axis-REIT的信托公司 |
| <b>单位</b>                      | : | 契约中规定的Axis-REIT未分配权益  |
| <b>单位持有人</b>                   | : | 认购单位的人士   |
| <b>VWAMP</b>                   | : | 成交量加权平均市价   |

# 企业名录

## 管理公司

Axis REIT Managers Berhad

## 管理公司主要营业地点

Penthouse, Menara Axis  
No. 2, Jalan 51A/223,  
46100 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
Tel : 03-7958 4882  
Fax : 03-7957 6881

## 管理公司注册办公室:

Suite 11.1A Level 11  
Menara Weld  
76 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur  
Tel : 03-2031 1988  
Fax : 03-2031 9788

## 管理公司董事会

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin**  
独立非执行主席

**Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy**  
首席执行官/执行董事

**Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar  
Bin Abdullah**  
非独立执行副主席

**Stephen Tew Peng Hwee**  
非独立非执行董事

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

**Mohd Sharif Bin Haji Yusof**  
独立非执行董事

**Leong Kit May**  
财务总监/执行董事

**Alvin Dim Lao**  
非独立非执行董事

**Alex Lee Lao**  
的替任董事

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah

## 审计委员会:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin  
(主席)  
Mohd Sharif bin Haji Yusof  
Alvin Dim Lao

## 执行委员会:

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar  
Bin Abdullah (主席)  
Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy  
Stephen Tew Peng Hwee

## 薪酬委员会:

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri  
Dato' Mohamed Mansor (主席)  
Stephen Tew Peng Hwee  
Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

## 提名委员会:

Mohd Sharif Bin Haji Yusof (主席)  
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin  
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri  
Dato' Mohamed Mansor

## 管理公司的公司秘书:

Yeoh Chong Keat  
(会员号: MIA2736)  
Rebecca Leong Siew Kwan  
(会员号: MAICSA 7045547)

## 回教教义顾问:

IBFIM  
3rd Floor, Menara Takaful Malaysia  
Jalan Sultan Sulaiman  
50000 Kuala Lumpur  
电话: 03-2031 1010  
传真: 03-2078 5250  
网站: www.ibfim.com

## 产业经理:

Axis Property Services  
Suite 6.04, Penthouse Wisma Academy  
No. 4A, Jalan 19/1  
46300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
电话: 03-7958 5928  
传真: 03-7958 3882

## 信托公司:

RHB Trustees Berhad  
(前称as OSK Trustees Berhad)  
6th Floor Plaza OSK  
Jalan Ampang  
50450 Kuala Lumpur  
电话: 03-2333 8333  
传真: 03-2175 3288  
电邮: rhbtrustees@rhbgroup.com  
网站: www.rhbgroup.com

## 本基金的首要银行:

Maybank Islamic Banking Berhad  
37th Floor Menara Maybank  
100 Jalan Tun Perak  
50050 Kuala Lumpur

CIMB Islamic Bank Berhad  
17th Floor Menara CIMB  
Jalan Stesen Sentral 2  
Kuala Lumpur Sentral  
50470 Kuala Lumpur

HSBC Amanah Bank Malaysia Berhad  
Level 15, HSBC Building  
2, Leboh Ampang  
50100 Kuala Lumpur

Public Islamic Bank Berhad  
27th Floor, Menara Public Bank  
146 Jalan Ampang  
50450 Kuala Lumpur

Standard Chartered Saadiq Berhad  
Level 11, Menara Standard Chartered  
30 Jalan Sultan Ismail  
50250 Kuala Lumpur

## 审计公司:

KPMG  
Level 10, KPMG Tower  
8, First Avenue, Bandar Utama  
47800 Petaling Jaya

## 内部审计公司:

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

## 税务代理:

PricewaterhouseCoopers Taxation  
Services Sdn Bhd  
Level 10, 1 Sentral, Jalan Travers  
Kuala Lumpur Sentral, P O Box 10192  
50706 Kuala Lumpur

## 注册处:

Symphony Share Registrars Sdn Bhd  
Block D13, Pusat Dagangan Dana 1  
Jalan PJU 1A/46  
47301 Petaling Jaya  
电话: 03-7841 8000  
传真: 03-7841 8008  
电邮: ssrs@symphony.com.my  
网站: www.symphony.com.my

## 在马来西亚证券交易所的名称及股票 编号:

AXREIT 5106

# 2014年日历

## 一月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    |    | 1  | 2  | 3  | 4  |
| 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |    |

## 二月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    |    |    |    |    | 1  |
| 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  |
| 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |    |

## 三月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 30 | 31 |    |    |    |    | 1  |
| 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  |
| 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |

## 四月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 27 | 28 | 29 | 30 |    |    |    |

## 五月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    |    |    | 1  | 2  | 3  |
| 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |

## 六月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  |
| 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 |    |    |    |    |    |

## 七月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |    |    |

## 八月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 31 |    |    |    |    |    | 1  |
| 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  |
| 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 |    |    |    |    |    |    |

## 九月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  |
| 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| 28 | 29 | 30 |    |    |    |    |

## 十月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    |    | 1  | 2  | 3  | 4  |
| 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |    |

## 十一月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 30 |    |    |    |    |    | 1  |
| 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  |
| 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |

## 十二月

| 日  | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  |
| 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| 28 | 29 | 30 | 31 |    |    |    |

## 2014年拟定财务事件日历

### 2014年1月

- 公布2013年财政年度（FY13）未审计业绩
- 公布2013年第4季度（4Q13）的最终收益分配

### 2014年2月

- 确定2013年第4季度（4Q13）最终收益分配的暂停办理股份过户登记日
- 支付2013年第4季度（4Q13）的最终收益分配
- 发布2013年年度报告

### 2014年4月

- 公布2014年第1季度（1Q14）的未审计业绩
- 公布2014年第1季度（1Q14）的中期收益分配
- 召开年度股东大会

### 2014年5月

- 确定2014年第1季度（1Q14）中期收益分配的暂停办理股份过户登记日

### 2014年6月

- 支付2014年第1季度（1Q14）的中期收益分配

### 2014年7月

- 公布2014年第2季度（2Q14）的未审计业绩
- 公布2014年第2季度（2Q14）的中期收益分配

### 2014年8月

- 确定2014年第2季度（2Q14）中期收益分配的暂停办理股份过户登记日
- 支付2014年第2季度（2Q14）中期收益分配

### 2014年10月

- 公布2014年第3季度（3Q14）的未审计业绩
- 公布2014年第3季度（3Q14）的中期收益分配

### 2014年11月

- 确定2014年第3季度中期收益分配的暂停办理股份过户登记日

### 2014年12月

- 支付2014年第3季度（3Q14）的中期收益分配

### 2015年1月

- 公布2014年财政年度（FY14）的未审计业绩
- 公布2014年第4季度（4Q14）的最终收益分配

# 投资者关系 联络资料

欲知更多关于Axis-REIT的详情请联络:

**Dato' George Stewart LaBrooy**

首席执行官/执行董事

或

**Stephanie Ping**

业务开发及投资者关系部主管

电邮: [info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)

电话: +603 7958 4882 传真: +603 7957 6881

**办公地址**

Penthouse, Menara Axis

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

**Bursa Malaysia Berhad**

电邮: [customerservice@bursamalaysia.com](mailto:customerservice@bursamalaysia.com)

电话: +603 2034 7000 传真: + 603 2732 5258

**注册处**

Symphony Share Registrars Sdn Bhd

Level 6, Pusat Dagangan Dana 1, Jalan PJU 1A/46

47301 Petaling Jaya, Selangor

电话: +603-7841 8000 传真: +603-7841 8150

电邮: [ask\\_us@symphony.com.my](mailto:ask_us@symphony.com.my)

网站: [www.symphony.com.my](http://www.symphony.com.my)

**AXIS REIT MANAGERS BERHAD**

(Company Number 649450-W)

(Incorporated in Malaysia under the Companies Act, 1965)

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

Tel : +603 7958 4882 / 4881 / 4886

Fax : +603 7957 6881

E-mail : [info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)

Website : [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)