



# 年度报告 2015

# 欢庆本基金从 2005 - 2015

## 2005

3月22日  
Axis REIT Managers Berhad 第1次董事局会议

6月15日  
成立 Axis-REIT

8月3日  
Axis-REIT 以 1.25 令吉的首次公开募股 (IPO) 价格开始交易

12月16日  
收购 Wisma Kemajuan

## 2006

1月8日  
年度第2佳表决之首次公开募股 (IPO)

5月22日  
收购 Axis North Port Logistics Centre

6月30日  
收购 Wisma Bintang (现称为 Axis Business Campus)

10月30日  
首次发行和配售 50,000,000 新单位

10月30日  
第1次单位持有人会议

## 2007

8月1日  
收购 Axis Shah Alam DC1

9月7日  
收购 Giant Hypermarket



11月15日  
收购 FCI Senai

11月16日  
收购 Nestle Office & Warehouse (现称为 Fonterra HQ)

11月30日  
收购 Nestle 仓库 (现称为 Quattro West)

## 2008

1月25日  
收购 Kompakar CRC HQ (现称为 Strateq Data Centre)

1月30日  
完成第1项配售行动

4月30日  
收购 BMW Centre PTP

4月30日  
收购 Niro Warehouse

8月4日  
收购 Delfi Warehouse

12月9日  
收购 Axis Vista

12月11日  
重新归类为回教房地产投资信托 (Islamic REIT)

## 2010

3月5日  
收购 Seberang Prai Logistics Warehouse 1 和 2

4月6日  
Quattro West 荣获亚太商业物业大奖之最佳发展奖项

5月21日  
成立马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)

9月10日  
荣获亚太房地产协会 (APREA) 最佳实践奖项

10月1日  
收购 Tesco Bukit Indah

10月15日  
收购 Axis PDI Centre

11月15日  
收购 Axis Technology Centre

## 2009

10月20日  
收购 Axis Steel Centre

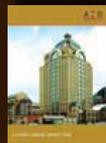
12月14日  
收购 Bukit Raja Distribution Centre



所管理的空间 (百万单位)



0.98 平方尺



1.18 平方尺



1.65 平方尺



2.17 平方尺



2.85 平方尺



3.67 平方尺

物业数量

5

7

9

14

19

21

单位价格 (令吉)

1.25

1.73

1.68

1.85

1.12

1.93

首次公开募股 (IPO)

2005

2006

2007

2008

2009

# 成立十周年间的辉煌事迹

# 2015

2月10日  
荣获企业品牌大奖  
(Corporate Branding  
Award) 之最佳房地产  
投资信托 (REIT) 财务  
服务奖项



3月31日  
收购 Axis Shah Alam  
DC 2

4月10日  
将 300,000,000 令吉的  
回教债券 (Sukuk) 计划  
提升至 3,000,000,000  
令吉

9月9日  
完成行使单位分拆  
(Unit Split) 计划

12月31日  
Dato' George Stewart  
LaBrooy 荣休; Leong  
Kit May 受委为首席执  
行官 (CEO)



# 2014

3月25日  
脱售 Axis Plaza

4月4日  
完成 Axis Business  
Campus 的翻新工程

5月9日  
Axis Business Campus  
荣获亚太物业大奖之马  
来西亚和亚太地区的  
最佳商用楼宇翻新 / 重建  
奖项

12月18日  
收购 Axis Shah Alam  
DC 3

12月18日  
收购 Axis MRO Hub

12月30日  
收购 Axis Steel Centre  
@ SiLC

# 2013

2月15日  
成功发行 155,000,000  
令吉的第 2 期回教债券  
(Sukuk)

2月20日  
完成 Infinite Centre  
的翻新工程

11月20日  
蝉联亚太房地产协会  
(APREA) 最佳实践奖项



# 2012

1月17日  
收购 Bayan Lepas  
Distrubution Centre

2月15日  
收购 Seberang Prai  
Logistics Warehouse  
3

2月24日  
完成将 Nestle 办公楼  
翻新为 Fonterra HQ  
的工程

7月16日  
成功发行 110,000,000  
令吉的第 1 期回教债  
券 (Sukuk)

8月30日  
收购 Emerson  
Industrial Facility Nilai

10月1日  
收购 Wisma Academy  
Parcel 和 The Annex

10月10日  
蝉联亚太房地产协会  
(APREA) 最佳实践  
奖项

12月31日  
脱售 Kayangan Depot



# 2011

2月9日  
公布收益分派再投资计  
划 (IDRP) 的建议书

3月1日  
收购 D8 Logistics  
Warehouse

4月18日  
收购 Axis Eureka

4月18日  
脱售 Axis North Port  
Logistics Centre

10月11日  
蝉联亚太房地产协会  
(APREA) 最佳实践奖项

10月19日  
完成 Crystal Plaza  
的翻新工程



4.28 平方尺

26



4.45 平方尺

27



5.46 平方尺

31



5.46 平方尺

31



6.85 平方尺

33



7.01 平方尺

34

2.37

2.62

3.13

2.93

3.62

单位分拆后  
1.64

2010

2011

2012

2013

2014

2015

# Axis-REIT 焦点数据

市场资本

1,803,661,000 令吉



所管理资产的总值

2,141,493,000 令吉

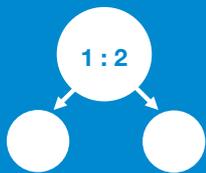


总管理空间

7,015,242 平方尺



单位分拆  
行使计划完成  
于 2015 年 9 月 9 日



物业重估收益

5,791,000 令吉



物业的平均  
资产净收益率  
8.41%



2015 年的收购总额

45,000,000 令吉



加权平均租赁届满期  
(按租金收入计算)

3.99 年



2015 年的续租租金调升率

8%





# 关于 Axis-REIT

Axis 房地产投资信托 (以下称为“Axis-REIT”或“本基金”) 是在马来西亚上市的首个最大型的回教商业空间和工业房地产投资信托，共拥有 34 项物业遍布于巴生谷、柔佛、檳城、森美兰和吉打州。

本基金按照契约而成立，主要受证券法令 (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”) 所管制。

该契约由作为 Axis-REIT 之管理公司的 Axis REIT Managers Bhd 和作为 Axis-REIT 之信托公司的 RHB Trustees Berhad 于 2005 年 6 月 15 日签署订立，并于 2005 年 6 月 16 日向证券事务监察委员会 (SC) 正式注册。

随着 Axis-REIT 于 2008 年 12 月 11 日成功获归类为回教房地产投资信托之后，管理公司及信托公司于 2009 年 4 月 3 日签署了一份经修订和重新表述的契约，以符合证券事务监察委员会的回教房地产投资信托指南之要求。

上述契约于 2011 年 12 月 15 日再辅以另一份补充契约。2013 年 11 月 28 日，管理公司与信托公司再次签署了第三份主契约以整合之前所有的修订条款，并同时纳入了证券事务监察委员会 (更新于 2012 年 12 月 28 日) 的最新房地产投资信托指南，及马来西亚证券交易所于 2013 年 11 月 15 日更新的上市条例。

Axis-REIT 契约的有效期限为，从任何一项最初列明于契约中的条款日期至 Axis-REIT 成立 999 年期满后为止。

成立 Axis-REIT 的主要目的是对办公楼和工业房地产进行收购和投资。本基金的首要目标包括：

- (a) 为单位持有人提供稳定及持续增长的收益分派；以及
- (b) 实现本基金每单位资产净值 (NAV) 的长期增长目标。

Axis REIT Managers Berhad 是 Axis REIT 的管理公司，并持有回教基金管理执照来管理房地产投资信托基金。

# 使命

通过产业组合增长，贯彻最高标准的企业治理与最严谨的资本和风险管理，并致力于保存资本价值以使单位持有人获得持续的收益分派。

# 愿景

务求让 Axis-REIT 在单位持有人的总收益方面媲美全球最成功的房地产投资信托，使其成为回教与非回教投资者的最佳选择。

# 六大管理原则

管理公司凭藉以下六大管理原则，承诺维护长期的收益分派及资本稳定性：

- 审慎的资本和风险管理
- 收购可增进收益的资产
- 优越的投资者关系
- 维持最高标准的企业治理
- 积极的资产与租户管理
- 人力资本开发

# 账目

# 10 年之辉煌

这份截至 2015 年 12 月 31 日的年度报告是由 Axis-REIT 的管理公司 Axis REIT Managers Berhad (649450-W) 所编制。尽管当局已采取谨慎措施进行编制，却无法对信息之准确性作明示或默示的担保。本报告所提供的信息并非投资建议，信息接收者获劝谕在依靠这些资料作出任何决定前，应考虑征询第三方的独立意见。除非另有声明，否则所有货币单位皆以马来西亚令吉为准。本年度报告于 2016 年 2 月编制。

## 关于 Axis-REIT

- 2 Axis-REIT 的显著特点
- 3 Axis-REIT 的架构
- 4 主席献词
- 8 董事局
- 10 董事简介

## 管理公司报告

- 16 首席执行官致辞
- 20 ARMB 公司架构
- 21 Axis-REIT 团队简介
- 28 我们的竞争优势
- 33 财务审查
- 50 遵循最佳实践
- 52 回教教义合规报告
- 54 房地产报告
- 73 资产提升计划
- 80 产业管理报告
- 83 2015 Knight Frank 市场纵览
- 104 投资报告
- 107 投资者关系报告
- 114 其它法定信息

## 社会责任与企业治理

- 117 永续发展计划
- 124 收益分配再投资计划细则
- 127 企业治理
- 135 审计委员会报告
- 137 风险管理与内部监控声明
- 139 回教教义顾问报告
- 140 董事责任声明

## 财务报告

- 142 财务状况表
- 143 损益表及其它综合收益
- 145 资产净值变动表
- 146 现金流量表
- 147 财务报表附注
- 181 管理公司声明
- 182 法定声明
- 183 信托公司报告
- 184 独立审计师报告

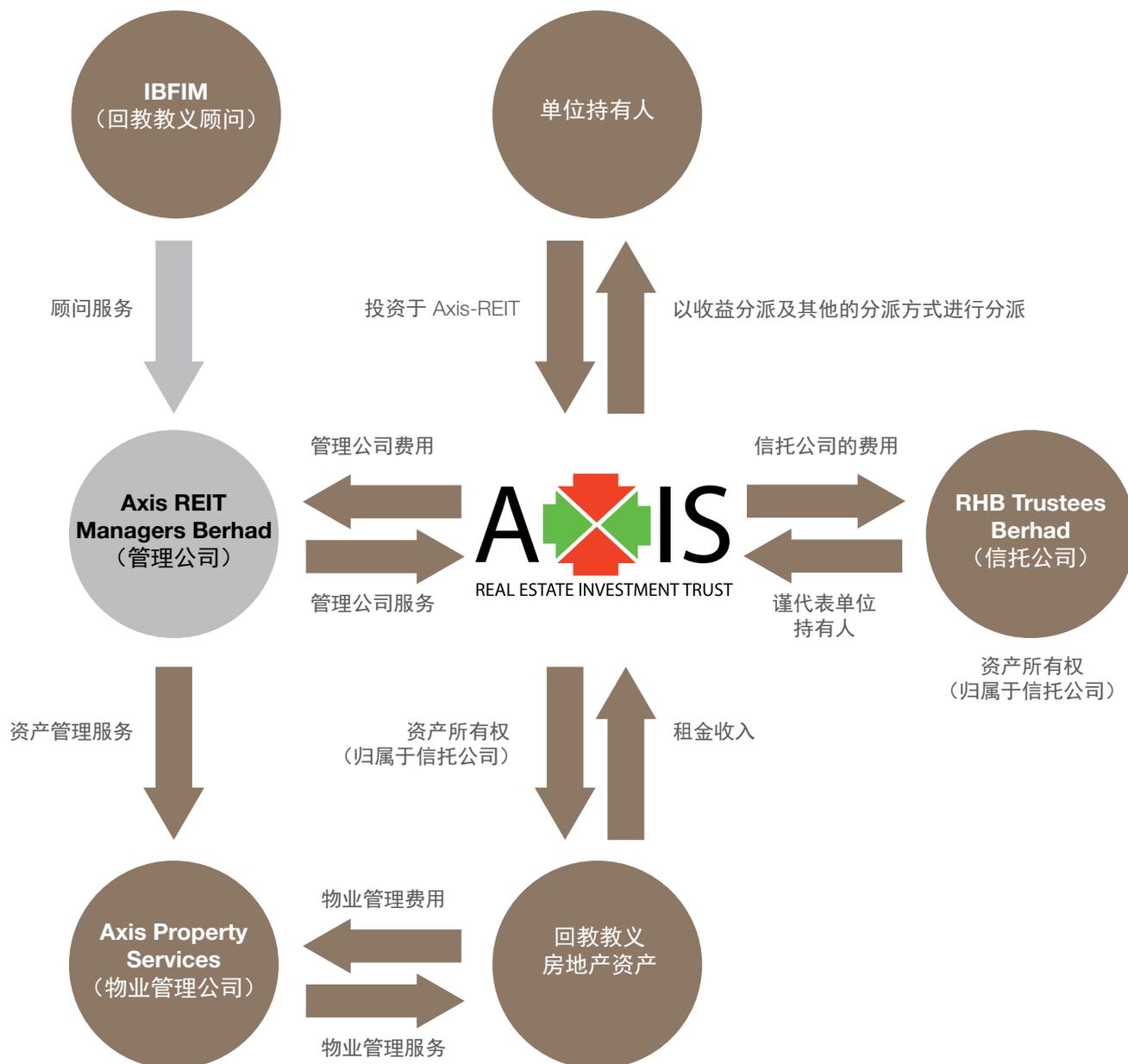
## 更多信息

- 185 单位持有人之统计数据
- 187 常见问题
- 191 词汇表
- 192 企业名录
- 193 投资者关系联络资料

## Axis-REIT 的显著特点

基金类别	房地产投资信托
基金类型	收益及增长
基金的使命	贯彻最高标准的企业治理与最严谨的资本和风险管理，同时致力于保存资本价值，以透过物业组合增长让单位持有人获得持续的收益分派。
基金的愿景	务求让 Axis-REIT 在单位持有人的总收益方面媲美全球最成功的房地产投资信托，并使其成为回教与非回教投资者的最佳选择。
获准的基金规模	1,099,793,068 单位
市场资本	1,803,661,000 令吉
所管理资产的总值	2,141,493,000 令吉
授权投资	基金资产总值的至少 50% 必须投资于房地产和/或单一资产的公司。
首次公开募股发行价格	每单位 1.25 令吉（相等于行使单位分拆后，总单位数量倍增后的每单位 0.625 令吉）
财政年结束日	12 月 31 日
分派政策	每季度的收益分派 第 1-3 季度 - 年度迄今可分派收益的至少 95%；以及 第 4 季度 - 年度迄今可分派收益的至少 99%。
融资限制	最多为基金资产总值的 50%
重估政策	每年需由独立的注册估价师对所投资的物业重新估值至少一次。
最低首次投资	最少 100 个单位
报价	马来西亚证券交易有限公司的主交易版
证券交易所股票代码	AXREIT 5106

# Axis-REIT 的架构



# 主席 献词



"10 全 10 美：  
庆贺 10 年之辉煌"

致单位持有人，

本人谨代表董事局，特此欣然地颁布 Axis-REIT 截至 2015 年 12 月 31 日财年的第 11 周年年度报告。

2015 年标志着 Axis-REIT 在马来西亚证券交易所上市 10 周年庆。今年年报封面上那个大大的 10 号数字正标榜着董事局、管理层团队和全体职员在这 10 年来的卓越团队精神。全体同仁的辛勤努力，配合管理层所贯彻的六大管理原则，使本基金迈向了成功的另一高峰。

## Axis-REIT 六大管理原则



审慎的资本和风险管理



收购可增进收益的资产



优越的投资者关系



维持最高标准的企业治理



积极的资产与租户管理



人力资本开发

作为马来西亚房地产投资信托的先驱上市集团，本基金通过产业组合增长贯彻最高标准的企业治理与最严谨的资本和风险管理，并致力于保存资本价值，以使单位持有人获得持续的收益分派。

步向第 10 年的里程碑，我很高兴地告诉各位，本基金已成功实现其目标，包括 Axis REIT 资产净值 (NAV) 的稳健增长及多年来持续稳定的年度收益分派。

在 2005 年到 2015 年 12 月 31 日这段期间，集团所拥有的物业从 5 项拓展至 34 项多元化投资组合；由此可见，本基金的成功有赖于资产基础的规模。与此同时，集团所管理资产的总值 (AUM) 亦从上市时的 296,000,000 令吉翻了七倍至 2015 年 12 月 31 日所录得的 2,140,000,000 令吉；这足以证明管理公司拥有精明的物业挑选及收购战略。

### 2005 至 2015 年 - 所管理资产的总值 (AUM) 之里程碑：



#### 市场创新领域的领导者

Axis REIT Managers Berhad 的创意、创新和应变能力为 Axis-REIT 在各方面缔造了许多的“第一”。Axis-REIT 除了是首家在马来西亚上市的房地产投资信托、全世界首个回教办公工业房地产投资信托、首家在国内推行收益分派再投资计划 (IDRP) 的房地产投资信托以外，我很欣慰地告诉大家，Axis-REIT 于 2015 年更成为了首家实施单位分拆 (Unit Split) 的房地产投资信托。

若非管理团队的致力奉献与承诺以保持 Axis-REIT 在大马房地产投资信托领域的领先地位，我们今日也无法篆刻如此辉煌的里程碑。



# 第 1

- ✓ 首家在马来西亚上市的房地产投资信托基金
- ✓ 首家转换成回教房地产投资信托的房地产投资信托基金
- ✓ 首家采用云计算科技的房地产投资信托基金
- ✓ 首家推行收益分派再投资计划 (IDRP) 的房地产投资信托基金
- ✓ 首家把回教债券计划 (Sukuk Programme) 从 300,000,000 令吉提升至 3,000,000,000 令吉的房地产投资信托基金
- ✓ 首家实施单位分拆 (Unit Split) 的房地产投资信托基金



- ✓ 荣获亚太房地产协会 (APREA) 最佳实践奖项
- ✓ 马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 的创始成员

# 主席 献词

## 开拓进取

尽管集团于 2015 年在宏观经济环境和市场条件下面对诸多挑战，但 Axis-REIT 依然开拓进取，凭借其亮眼的资产负债表而不断找寻与把握业务增长的商机。

2015 年 3 月 31 日，Axis-REIT 成功以 45,000,000 令吉收购了 Axis Shah Alam DC 2，纳为集团旗下的第 34 项物业。随后于 2015 年 11 月 11 日，Axis-REIT 订立买卖协议以收购位于柔佛优美城 (Indahpura, Johor) 一栋拥有四个工业仓库的工业中心 - Beyonics iPark Campus。我很欣然地特此向大家汇报，该项收购行动已于 2016 年 1 月 28 日完成；与 2005 年刚上市只拥有 5 项物业相比，本基金目前共坐拥 38 项物业，业绩可谓蒸蒸日上。

## 收益分派、单位持有人的基金以及资产净值

我谨代表董事局欣然地特此宣布，本财政年度截至 2015 年 12 月 31 日的所分派收益共 92,110,000 令吉。这相当于（行使单位分拆以致单位数量倍增后的）已支付或须支付的 8.40 仙每单位可分派收益 (DPU)；其分派详情如下：

- 第 1 次中期收益分派，每单位 4.10 仙（相等行使单位分拆以致单位数量倍增后的每单位 2.05 仙），支付于 2015 年 5 月 29 日；
- 第 2 次中期收益分派，每单位 4.30 仙（相等行使单位分拆以致单位数量倍增后的每单位 2.15 仙），支付于 2015 年 9 月 11 日；
- 第 3 次中期收益分派，每单位 2.20 仙（按行使单位分拆以致单位数量倍增后而计算），支付于 2015 年 12 月 9 日；及
- 最后一期收益分派，每单位 2.00 仙（按行使单位分拆以致单位数量倍增后而计算），支付于 2016 年 2 月 29 日。

除此，我也非常欣喜地宣布，单位持有人所持有的基金从 2014 年增长 0.7% 至 2015 年 12 月 31 日的 1,052,270,000 令吉；而资产净值 (NAV) 则增长 2% 至 1,352,490,000 令吉。另外，本基金也于 2015 年录得 5,790,000 令吉的重估收益，自上市以来共创造了 273,000,000 令吉的累计重估收益。

## 与我们的利益相关者会谈

Axis-REIT 在 2015 年举行了两次单位持有人会议；第一次是于 2015 年 4 月 30 日举行的第三届年度股东大会，管理层于当日颁布通过审核、截至 2014 年 12 月 31 日财政年度为止的财务报表。

第二次是于 2015 年 8 月 21 日举行的单位持有人之特别股东大会，以商榷单位分拆提案的事宜。我欣然地宣布，所有决议案皆获得单位持有人的批准而通过。

## 企业公民责任

除了经营我们的日常业务，Axis REIT Managers Berhad 仍致力于落实社会和环保相关的计划。在这一年来，管理公司持续实践其所倡议的长期目标以改善儿童和原住民社区的生活素质。

除此，管理公司亦往旗下物业实施永续发展计划，以节省能源和减少碳排放量。初步结果显示，我们节省了双位数的能源开销。

有关上述计划之详情，请参阅本报告中的《永续发展计划》章节。

## 2016: 在经济逆风中找寻良机

展望 2016 年外在宏观经济的不利因素，包括原油价格下跌、美联储加息之忧虑，及中国步履蹒跚的经济增长，马来西亚市场中各投资方的交易都显得额外谨慎。

原油价格的长期跌势已严重打击大马的经济，促使政府连续第二年对年度预算案进行修正，以期在平衡正不断下降的石油收益之同时，还可支持国家经济的增长。政府为维持今年 3.1% 的财政赤字目标，已大量削减开支；修正后的 2016 年国内生产总值 (GDP) 放缓至 4.0-4.5% (2015 年 10 月时为 4.0-5.0%)。

除此，修正的预算案还包括提振萎靡不振的国内消费及减轻人民所面对的不断上涨的生活费用等措施。具体上，这些措施包括了降低雇员公积金 (EPF) 的每月供款，以及给予较低至中等收入群体提供特殊的个人所得税减免。

尽管预算案在修正后获得了马来西亚金融市场的正面回应，但马来西亚在 2016 年终究还是得面对经济放缓所带来的种种挑战。然而对本基金而言，我们会依旧积极物色、鉴定并善用我们的资金，在经济逆风中把握良机以收购具有增进收益潜力的资产。

至于我们现有的物业组合，凭借其优越的地理位置和多元化用途，以及优越的租户基础，我们深信本基金将持续于 2016 年提供稳定的收益分派。翻阅管理公司以往出色的业绩记录，并考量以上诸多的有利因素；在这金融市场动荡之际，Axis-REIT 无疑是您首选的防御性投资计划。

#### 表扬

Axis-REIT 的成功得归功于各方的集体努力，而我欲籍此给予劳苦功高的诸位功臣衷心的表扬。首先，我要表扬历任和现任的董事局成员，感谢他们在这 10 年来所提供的宝贵建议和无私奉献。

我也要感谢 Axis REIT Managers Berhad 的管理团队和职员，连续这么多年都交出了亮眼的业绩。这一切努力也使 Axis-REIT 受认可为表现最优越的房地产投资信托基金。

我谨代表董事局向 Dato' George Stewart LaBrooy 致谢；George 在 2004 年 10 月 Axis-REIT 创立之初便加入了董事局并于 2008 年擢升为首席执行官 (CEO) 一职；George 于 2015 年 12 月 31 日卸下首席执行官一职以退位让贤。

我也要恭贺 Leong Kit May 女士从 2016 年 1 月 1 日开始正式接替 Dato' George Stewart LaBrooy 成为新的首席执行官。Kit May 在 2006 年 8 月加入 Axis REIT Managers Berhad，并于这段职业生涯中担任了各个不同的要职；她于 2015 年 1 日开始担任集团的首席运营员 (COO) 及财务董事。董事局充满信心，在她的领导下，本基金将持续发展壮大。

在欢贺 Axis-REIT 上市十周年的同时，我们也以单位持有人、业务伙伴及租户所共同打造的合作关系为荣。我们不懈努力地与利益相关者建立密切的合作关系，在这 10 年来获得租户、业务伙伴和单位持有人的大力支持，我们特此向他们致以万分谢意。

最后，我要感谢媒体朋友和投资界人士给予本基金的报导与扶持，好让我们向更广的房地产投资信托领域挺进。

#### 下一个辉煌的十年

总结这十年，Axis-REIT 似乎已缔造了一个成功基金的范例，而我们会继续将成功复制下去。我深信管理公司早已扎稳根基，同时亦会加倍努力地监督基金的运作，务求在来年为单位持有人提供稳定和持续的收益分派。

---

在秉持集团的六大管理原则以及租户、业务伙伴和单位持有人的大力支持下，我深信我们可以在一个又一个的十年里永续增长及提供持续的收益分派。

---

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin**  
**Bin Tunku Besar Burhanuddin**  
主席  
2016 年 2 月 15 日

# 董事局



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



**Leong Kit May**  
首席执行官 / 财务总监



**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



**Alvin Dim Lao**  
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 Hj Yusof**  
高级独立非执行董事

## 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 现年 80 岁，为马来西亚公民，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；随后于 2007 年 10 月 23 日再受委为审计委员会主席。他也是提名委员会的成员。Tunku Shahabuddin 早已在国内行政及商业领域开创出广泛而辉煌的职业生涯，更于多家跨国公司内担任不同的高职。

从贝尔法斯特女王大学 (Queen's University Belfast) 毕业并获得经济学学士学位后，Tunku Shahabuddin 便在 Esso (M) Ltd 担任经济师。

后来，他涉足金融行业，在马来亚银行集团 (Malayan Banking Group) 内部的一家财务公司担任经理。之后，他自己创业，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 Group (前称 Kompakar Inc. Berhad) 和 Strateq Systems Sdn. Bhd. (前称 Kompakar eSystems Sdn. Bhd.) 的执行主席。他也是 Iris Corporation Berhad 的副主席。

Tunku Shahabuddin 亦是 Berjaya Assets Berhad、Jotun (M) Sdn Bhd 和 DHL Worldwide Express (M) Sdn Bhd 的主席。他也是国立科学与工业研究院 (NISIR)，如今称为 SIRIM 的创始会员。他曾是雪兰莪赛马公会的主席，目前则担任该公会的国际关系部主席。在马来西亚澳洲商业理事会任职 19 年后，他成为了该局的终身荣誉主席。Tunku Shahabuddin 担任马来西亚汽车协会会长达 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，他被指派为奥地利的荣誉总理事长。

Tunku Shahabuddin 曾获得的荣誉头衔包括 Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) (登嘉楼州)，以及 Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) (森美兰州)。

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发展有杰出贡献兼公司设在澳洲境外的外籍人士的奖项。在 2002 年，他因对马澳关系有所贡献而荣获澳洲总督的表彰，且受委任为澳洲勋章综合部 (General Division of the Order of Australia Award) 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 现年 56 岁，为挪威公民，从 2005 年 3 月 15 日起便担任 Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行董事。在 2007 年 9 月 18 日，他受委成为了非独立执行副主席。

他在 1980 年毕业于瑞典哥德堡 (University of Gothenburg) 大学化学系，并于 1981 年获得挪威奥斯陆大学 (University of Oslo) 市场营销文凭。在 1985 至 1993 年间，他担任 Jotun Powder Coatings (M) Sdn Bhd 的董事总经理。

在 1989 年，他开始与跨国公司 APV Hills & Mills 合作开展建设与租赁项目。1992 年，他与 Stephen Tew Peng Hwee 和其它投资者组建团队并建造了 Crystal Plaza。随后由他们建造的 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis 更成为了 Axis-REIT 在上市后的核心投资组合。

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。他也是多家从事物业发展和物业投资的私人公司的董事和股东。从 1999 年以来，他就一直担任 Axis Development Sdn Bhd (ADSB) 的董事。



**Leong Kit May**  
首席执行官 / 财务董事

Leong Kit May, 现年 39 岁, 为马来西亚公民, 现任 Axis REIT Managers Berhad 首席执行官兼财务董事。考获澳洲皇家墨尔本理工学院 (RMIT) 商业 (会计) 学士学位的 Kit May 在 90 年代末先于永安会计师事务所 (Ernst & Young) 任职累计了审计与会计方面的经验。她是澳洲特许执业会计师公会 (CPA Australia) 的成员。

2001 年, Kit May 加入了 UOA Group of Companies, 专注于发展、建设和投资物业领域中工作。2005 年, 她所参与的企业团队成功让 UOA REIT 上市, 成为了她职业生涯早期中的一个突破。

30 岁的 Kit May 凭其当时的成就在职业生涯里作出另一跳跃, 于 2006 年加入 Axis REIT Managers Berhad 负责管理与办公和工业类“可租赁物业”相关的财务和投资组合事务。2008 年, 她擢升为集团的首席财务官, 从中累计了大量的管理 Axis-REIT 的经验。同一年, 由她带领的团队将 Axis-REIT 打造成全球首家回教办公/工业房地产投资信托。她的职务亦涵盖对基金的资本管理, 包括股权融资、财资、基金募集, 以及回教债券发行 (Sukuk) 的工作。Axis-REIT 所完成的五次股权配售皆由她全权执行。

2011 年 11 月 15 日, 年介 35 岁的 Kit May 因其敏锐的商业意识和敬业精神而受管理公司董事局委任成为执行董事。

在接下来的 2012 和 2013 年期间, Kit May 启动了 Axis-REIT 首个价值 300,000,000 令吉的回教中期票据 (回教债券) 发行计划, 并于这两年分别发行了面值 110,000,000 令吉和 155,000,000 令吉的两期回教债券。按照董事局的接任计划, Kit May 受推选为 Axis-REIT 的下一任首席执行官。

在 2015 年, 已是财务董事的 Kit May 再接下首席营运官 (COO) 的任命, 以执行管理公司和基金的财务管理工作。

2014 年年尾, Kit May 将 300,000,000 令吉的回教债券计划提升至 3,000,000,000 令吉作为未来发行之用途。该提升计划也于 2015 年年头获得批准。

凭其在回教融资和资本管理所持有的广博知识和人脉, 她也常被邀请为国内研讨会和会议的主讲人。Kit May 也是 Axis REIT Sukuk Berhad 的董事。



**Stephen Tew Peng Hwee**  
非独立非执行董事

Stephen Tew Peng Hwee 现年 54 岁, 为马来西亚公民, 是 Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行董事。他于 2004 年 10 月 25 日受委进入董事局。

Stephen 在 1982 年毕业于英国营销学院 (I.M.), 随后开始担任房地产代理直至今日拥有了自己的房地产经纪公司 Hectares & Stratas。他是马来西亚房地产经纪人协会 (MIEA) 的前任会长; 也曾于 1998 至 2004 年期间出任大马估价师、评估师及产业代理局的董事会成员。2015 年, Stephen 获得 MIEA 颁发久负盛名的“终身成就奖”。他更是各大论坛如“在商业与工业房地产市场取得成功”、“从房地产投资信托基金中获利”、“如何成为一个成功的房地产经纪人”等研究课题的特约讲师。

在过去 28 年以来, 他与其他投资者专为投资收益而携手建造了许多让跨国公司租用的楼宇。在 1992 年, 他与 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 和其它投资者合作建立了 Crystal Plaza。之后由他们所兴建的 Axis Business Park, Axis Plaza 和 Menara Axis 更成为了 Axis REIT 上市后的核心投资组合。Stephen 现今是董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他也是 Axis REIT Sukuk Berhad 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

为资讯工艺 (IT) 和电信行业提供服务。Datuk Seri 亦获得国家元首委任为 DBKL 城市顾问委员会的成员，并从 2014 年 11 月就职至今日。

目前，他是马来西亚房地产和房屋开发商协会 (REHDA) 的总会长；他也是 REHDA 雪兰莪分会的前任会长。他曾担任马来西亚澳洲商业局 (MABC) 副主席，及马来经济机构组织 (GABEM) 雪兰莪分会会长 - 后者是一家扶持马来人在国内创业的机构。

他也是促进企业集团特别小组 (PEMUDAH) 的联合主席，负责法律与服务方面的事务。他是创立马来西亚产业机构 (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推广国内物业投资及所有权的相关事宜。

凭其拥有物业发展行业 25 年以上的丰富经验和专业知识，Datuk Seri 在国内外同行之间享有很高的威望和声誉。他经常受邀担任各大论坛、研讨会和大型会议的演讲嘉宾，并将自己的见解、观点和宝贵的经验跟与会者分享。多年以来，他不断在国内外针对马来西亚的物业市场发表演说。

他曾获颁“马来西亚物业组别之企业大奖 2012”；并于 2013 年荣获东盟商务理事会颁发的另一个卓越物业奖项。在 2013 年年中，他亦获得马来西亚亚太创业颁发“房地产组别之创业大奖”。2014 年 4 月，Datuk Seri FD Iskandar 再获得由国际领袖杂志 (The Leaders International) 颁发的“商业物业发展组别之全球领导力大奖 2014”。除此，他也获得了由亚太品牌基金会颁发的“BrandLaureate 品牌标志性企业领导大奖”。他更于近期获得了国际领袖杂志 (The Leaders International) 颁发的“全球领导力大奖之年度大师班开发人奖项”

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor 现年 47 岁，为马来西亚公民，自 2006 年以来便担任 Axis-REIT Managers Berhad 的独立非执行董事。他是薪酬提名委员会的主席，也是提名委员会的成员。

大家都熟悉地称他为 Datuk Seri FD Iskandar。他是集团的董事总经理；也是 Glomac Berhad (2000 年 6 月在马来西亚证券交易所主板上市的一家产业公司) 的首席执行官。

Datuk Seri FD Iskandar 就读江沙马来学院 (MCKK)，在考获澳洲昆士兰大学 (University of Queensland) 法学学位之后，他也拿下了商业管理硕士学位。

毕业后的他曾在澳洲当律师，之后回来马来西亚加入 Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (KPS) 出任该公司的企业管理人。他在 1992 年离开了 KPS，加入了 Glomac 并担任该集团业务开发部的总经理；其职业生涯可谓平步青云。1997 年 2 月，他接受委任加入 Glomac Berhad 的董事局。

除了担任多家私人有限公司的要职，Datuk Seri FD Iskandar 也是 Media Prima Berhad 的主席 - 这家公司是东南亚最大的媒体集团，在马来西亚共拥有四家私营电视台、电台、平面媒体、新闻媒体，以及户外广告公司业务。他也受委为马来西亚电讯有限公司 (Telekom Malaysia Berhad) 的董事 - 该集团引领综合信息和通信行业，是马来西亚首要的宽频服务提供商。2014 年 10 月，他受委任为 VADS Berhad 的董事 - 这是马电讯 (Telekom) 与国际商业机器公司 (IBM) 的合资企业，专



**Alvin Dim Lao**  
非独立非执行董事

Alvin Dim Lao 现年 44 岁，为菲律宾公民，于 2011 年 12 月 30 日受委成为 Axis REIT Managers Berhad 董事局的非独立非执行董事以及审计委员会的成员。

他毕业于西澳洲大学 (University of Western Australia)，获得资讯工艺和统计专业学士学位。他也考获麻省理工大学 (Massachusetts Institute of Technology) 斯隆管理学院 (Sloan School of Management) 的商业管理硕士学位。在出任 D&L Group 的财务总监之前，他是在新加坡国家电脑局任职，而随后更被借调到最高法院工作。

目前，他是 D&L Industries Inc. 的财务总监兼执行副总裁、Chemrez Technologies Inc. 的财务总监，以及在菲律宾证券交易所上市的 Xurpas Inc. 的独立董事。Alvin 也是 LBL Industries Inc. 的财务总监。他负责 LBL Industries 物业组合的融资、开发和租赁工作。除此，他还负责监管货币对冲、投资、行政、会计、法务和人力资源部的工作。他也是 D&L Group 旗下所有子公司的执行委员。



**Mohd Sharif Bin Hj Yusof**  
高级独立非执行董事

Mohd Sharif Bin Hj Yusof 现年 76 岁，为马来西亚公民，于 2007 年 8 月 10 日成为 Axis REIT Managers Berhad 董事局的独立非执行董事。他是 Axis REIT Managers Berhad 审计委员会的成员，也是提名委员会的主席。同时，他也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，其职业生涯横跨企业融资和会计两大领域。他曾于 1967 至 1971 年期间受雇于雪兰莪州政府，并于 1972 至 1973 年期间出任 Anglo Oriental Sdn Bhd 高级会计师一职，更于 1973 至 1977 年期间加入 Bumiputera Merchant Bankers Berhad 担任企业融资员的职位。之后他加入了 Manulife Insurance Malaysia Berhad (前称 British American Life & General Insurance Company Berhad) 担任高级副总裁及公司秘书长达 12 年之久。

他也在好几家公众公司的董事局任职，包括 Ireka Corporation Bhd、Atlan Holdings Berhad 和 AYS Ventures Berhad。

他亦是创立于 1989 年的家族企业 - Setia Raya Sdn Bhd 的董事。

Menara Axis



# 管理公司 报告

16	首席执行官致辞
19	ARMB 公司架构
20	Axis-REIT 团队简介
28	我们的竞争优势
33	财务审查
50	遵循最佳实践
52	回教教义合规报告
54	房地产报告
73	资产提升计划
80	物业管理报告
83	2015 Knight Frank 市场纵览
104	投资报告
107	投资者关系报告
114	其它法定信息

## 首席执行官 致辞

致单位持有人，

对 Axis-REIT 而言，2015 年是忙碌的一年。除了庆贺基金上市十周年，我们又开创了行业另一先河，成为马来西亚首家实施单位分拆的房地产投资信托基金。在物业收购方面，我们收购了一项价值 45,000,000 令吉的物业，更签订了协议进一步收购四项价值 61,000,000 令吉的物业。我们也启动了程序对两项售价 74,000,000 令吉的综合物业进行收购；同时对五个总值 369,000,000 令吉的潜在物业收购对象展开评估。

截至 2015 年 12 月 31 日的财政年度为止，物业净收入增长了 20% 至 141,930,000 令吉；已实现净收入则增长了 12.6% 至 91,540,000 令吉。每单位分派收益为 8.40 仙，相比 2014 年的 9.88 仙下降了 15%（经调整以反映单位分拆后的价格）。2015 年的每单位可分派收益（DPU）减少之原因，主要是未计入该年已实现的 1.18 仙可分派收益。

基金的所管理资产的总值 (AUM) 和资产净值 (NAV) 持续增长，年末已分别达到 2,140,000,000 令吉和 1,350,000,000 令吉。

“Axis-REIT 在非常动荡的市场中持续创造稳健的财务业绩，足以显现防御性股票在不稳定时期的优势。”



## 充满挑战的一年

2015 年出现一系列拖累国家经济和资本市场的问题，是马来西亚充满挑战的一年。外部挑战则包括美国的上升利率；商品价格下跌（特别是原油价格），以及全球经济增长放缓。

令人担忧的国内问题，包括收入及经常账户盈余的萎缩、围绕 1MDB 的课题、停滞的企业盈利增长，以及 GST（消费税）的实施已严重打击了投资者的情绪。外国投资者在 2015 年 1 月至 11 月期间在马来西亚股市达成 18,200,000,000 令吉的净卖出交易。与此同时，马来西亚令吉跌至亚洲金融危机以来的最低点，FBM KLCI（富时大马综合指数）也与 2015 年 8 月 21 日跌至三年来最低水平。尽管政府的市场刺激措施（关键举措为注资 20,000,000,000 令吉入 ValueCap 公司），及来自中国逐渐增加的投资势头；使投资者情绪在年尾有所改善，但大马富时综合指数始终按年下滑 68.74 点或 3.90%，至 1692.51 点收关。

在不稳定的资本市场及在偏淡的宏观经济大背景笼罩之下，企业和消费者的情绪也备受影响。消费者减少开支，导致 2015 年第三季度国内消费增长大幅放缓。考虑扩大租赁面积及打算搬迁的企业也因此推迟了决定，抱着等待和观望态度来衡量经济放缓的程度。这在上半年表现得尤为明显，然而朝向年底时情况有所缓解，更多的租户在末季的时候把租约谈妥。

## 投资组合管理

尽管租赁市场一片愁云，我们的物业组合的租用率在 2015 年仍持稳于 91.97%。

902,251 平方尺、占投资组合 12.86% 的租约空间于该年到期；在同一年，我们实现了值得嘉许的 82% 租户保留率。尽管出现租户流失的情况，但我们的租赁团队却成功以更高的租金获取新租约。总体而言，团队的努力使基金在 2015 年录得正面的 8% 续租租金调升率 (rental reversion)。

在办公空间方面，Axis-REIT 的物业具有优越的地理位置，可轻易往返各类公共交通和设施站点。我们的物业不断吸引新租户及获得续约，以极具竞争力的租金保持整体的高租用率。我们那些坐落于八打灵再也和赛城的“廉租”办公楼，更不断招来正在扩充业务 / 从高租金地带搬迁过来的新租户。

我们的工业物业也具有良好表现。工业和仓储空间需求增长为我们创造了更多的租金收益。我们看好工业物业租赁领域在未来几年将有良好的经济增长前景，我们正迈向这方向，极力与现有和潜在租户商讨有关空间扩展之需求。为此，我们正与当局合作对 Axis PDI Centre 进行重建，以让其于 2015 年第四季度以大型配送中心的形式开始出租。

截至 2015 年 12 月 31 日，我们尚拥有 563,411 平方尺的空置空间有待出租，而我们的租赁团队也正日以继夜地工作找寻新租户。若将空置空间全数出租则有望使年度的每单位可分派收益 (DPU) 增加 2.03 仙（按行使单位分拆以致单位数量倍增后而计算）。

## 单位分拆

Axis-REIT 在 2015 年创下另一个行业的里程碑，成为马来西亚首家行使“单位分拆”的房地产投资信托基金。“单位分拆”是将 Axis-REIT 的单位一分为二，使基金规模从 547,758,040 个单位变成 1,095,516,080 个细分单位。随后于 2015 年 12 月 10 日，适用于 2015 年第三次中期收益分派之收益分派再投资计划 (IDRP) 成功让 4,276,988 个新单位发行及上市，使 Axis-REIT 的基金规模进一步增至 1,099,793,068 个单位。

为增强 Axis-REIT 的流动资金和可负担性，从而让更广泛的投资群体参与投资的单位分拆 (Unit Split) 计划已成功执行：由于原有单位在分拆后有利于让更多的投资者购入，据我们观察所得，自该计划实施以来，单位持有人的人数在短短三个月内便增加了 10%。

# 首席执行官 致辞

## 积极的资产和租户管理

积极的资产和租户管理是我们的核心管理原则之一。我们将此原则贯彻于日常事务当中，内部的租赁、营销、设施管理及工程技术团队秉持最敬业的工作态度，确保我们的物业和租户获得迅速且有效的管理，亦同时缔造了我们在业界的最大竞争优势。

我们不间断地开展着资产提升计划 (AEI) 以确保我们所提供的空间具有高竞争力，且符合时代的需求。在 2015 年，我们对 Menara Axis 进行翻新，以强化其大堂外墙、电梯及特定设施。该翻新计划仍在施工中且将于 2016 年内竣工。接下来，我们已计划对 Axis PDI Centre 及其它的物业进行提升。

除了优越的地理位置，我们深信资产提升计划能为物业注入吸引力与弹性供应这两大租户所考量的关键因素。

## 实施 GST

在全国实施 GST (消费税) 制度前，我们在 2014 年年尾聘请了普华永道税务服务私人有限公司 (PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd) 前来与管理团队合作以评估 GST 对基金所造成的影响。

从 2015 年 4 月 1 日起正式取代服务税的 GST 是一项在整个供应链内向几乎所有的商品和服务 (几个豁免的必要物品除外) 征税的多级消费税。

尽管 GST 相比之前的服务税有着更广泛的征税范围，但税务元素不会在供应链中累积。企业的进项税是可以回扣的。企业可向政府索取商品和服务的进项税。对 Axis-REIT 而言，因实施 GST 而可索取的进项税回扣，相比以往同为 6% 的服务税，让基金省下了超过 1,000,000 令吉的税金。



## 继任规划及领导层交接

2015 年是本基金领导层权力交接的一年，前任首席执行官 Dato' George Stewart LaBrooy 正式荣休，而由我接棒继续为集团效命。

继任规划非常关键，它必须确保继任者能让组织继续成功地运作；而在 Dato' George Stewart LaBrooy 的监督下，继任规划已于 2014 年提呈予董事局。当局已于 2015 年 10 月 13 日向市场和利益相关者发出文告，宣布 Dato 退位而由我继任之事。

我很荣幸能与 Dato 一起工作了 9 年。他那富有远见的领导才能总会振奋人心，而我谨代表董事局和管理团队向他致谢，感谢他在多年来给予我们的引导和指点。

作为刚上任的首席执行官，我矢志让基金壮大成长，并在未来为单位持有人带来丰厚报酬，同时捍卫 Axis-REIT 的品牌价值、创新性及其愿景。



### 房托“甲队”

在过去 10 年打造了一个资产规模从 296,000,000 令吉增至 2,000,000,000 令吉的房地产投资信托基金后，Dato' George Stewart LaBrooy 也留下了一支我们称之为无价的房托“甲队”。

甲队是基金成功之基石，我期待与他们合作并继续贯彻 Axis-REIT 的管理原则。我们将制定和实施基金的策略，竭力为单位持有人带来最大的投资回报。

我也很荣幸能邀得 Siva Shanker 先生于 2016 年 1 月加入本集团出任投资部主管。Siva 曾效命于大型的国际物业顾问公司，也曾为当地的精品服装店提供服务，共累计超过 30 年的房地产行业经验。Siva 是马来西亚房地产经纪人协会 (MIEA) 的活跃成员，也曾于 2013-2015 年期间出任该协会的会长。丰富的行业经验让他成为本集团的宝贵资产，而我期待他对基金的付出与贡献。

### 目标一致

尽管投资者情绪在开年以来有所改善，但国内经济所面对的种种挑战依然存在。然而，我们相信每一项挑战都蕴藏着商机。

当我们的所管理资产总值 (AUM) 在 2014 年年尾突破了 2,000,000,000 令吉大关之际，我们已设立了另一个目标，即于 2018 年让所管理资产总值突破 3,000,000,000 令吉。我们将致力于实现这个目标。秉持六大管理原则，我们势必能为单位持有人带来最大回报。

---

我谨此代表管理公司，向尊敬的单位持有人呈上 Axis 房托 (Axis-REIT) 截至 2015 年 12 月 31 日的年度报告和财务报表。

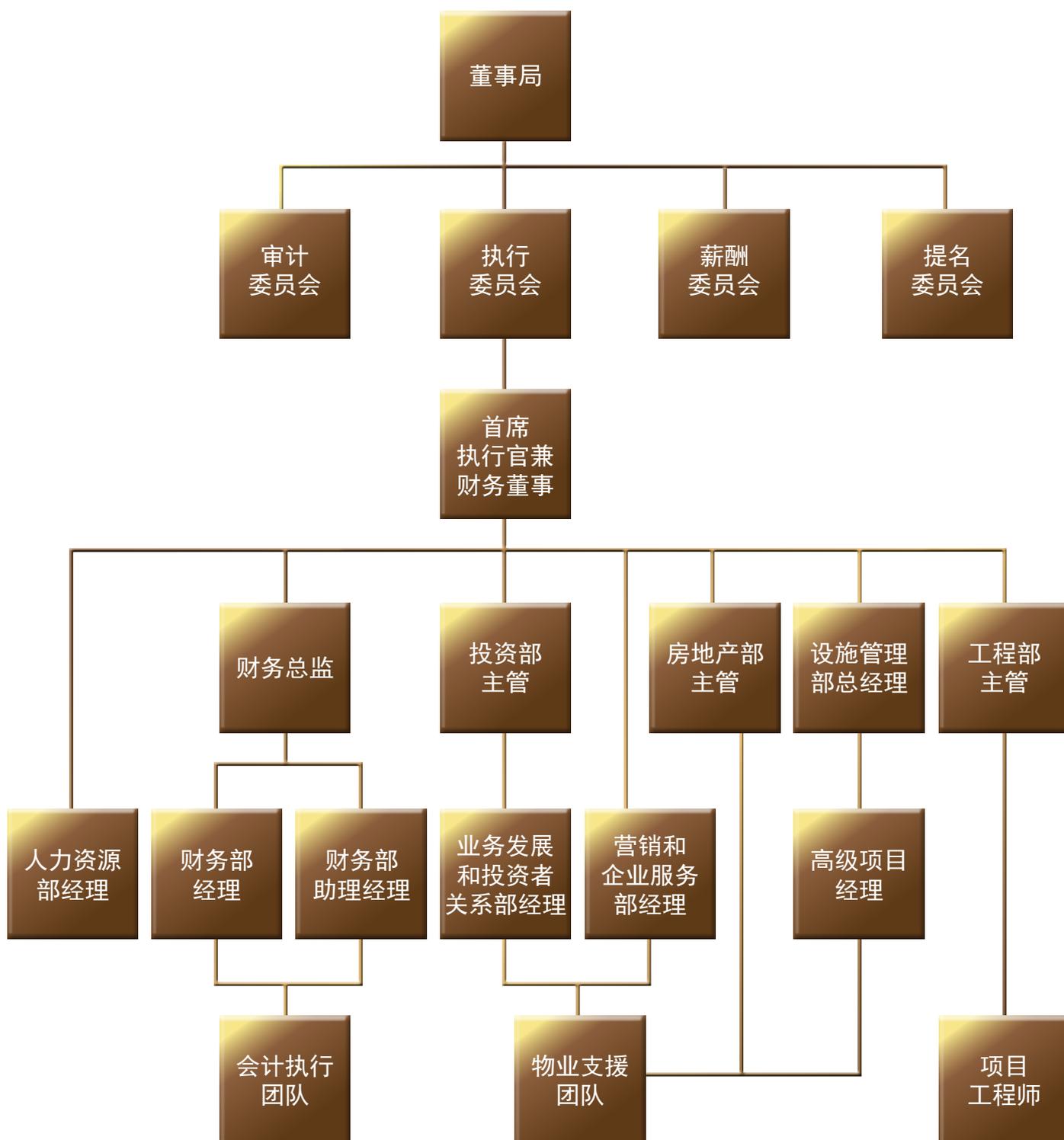
---

**Leong Kit May**

首席执行官兼财务董事

2016 年 2 月 15 日

# Axis REIT Managers Berhad 公司架构





THE

TEAM

房托甲队



## 房托甲队



**Low Ay Kean**  
人力资源部  
经理

**Siva Shankar  
Palany**  
设施管理部  
总经理

**Selina Khor**  
物业部经理

**Leong Kit May**  
首席执行官兼  
财务董事

**Jackie Law**  
房地产部  
主管

**Loh Yen Fern**  
高级项目经理

**Chan Tze Wee**  
业务发展和  
投资者关系部  
经理



**Stacy Cheng**  
财务部助理经理

**Ong Chiou Yann**  
财务部经理

**Abdul Aziz Abdul  
Rasheed**  
工程部主管

**Nikki Ng**  
财务总监

**Siva Shanker**  
投资部主管

**Lalitha  
Anandarajah**  
营销和企业  
服务部经理

## 房托甲队 简介

### Leong Kit May

首席执行官兼财务董事

Leong Kit May 于 2006 年加入 Axis REIT Managers Berhad 负责管理与办公和工业类“可租赁物业”相关的财务和投资组合事务。2008 年，她擢升为集团的财务总监；同年，由她带领的团队将 Axis-REIT 打造成全球首家回教办公/工业房地产投资信托。

2011 年，Kit May 受委出任 Axis-REIT 董事局的执行董事一职。在接下来的 2012 和 2013 年期间，Kit May 启动了 Axis-REIT 首个价值 300,000,000 令吉的回教中期票据（回教债券）发行计划，并于这两年分别发行了面值 110,000,000 令吉和 155,000,000 令吉的两期回教债券。2014 年年尾，Kit May 将 300,000,000 令吉的回教债券计划提升至 3,000,000,000 令吉作为未来发行之用途。凭其在回教融资和资本管理所持有的广博知识，她常被邀请为国内研讨会和会议的主讲人。

在 2015 年，已是财务董事的 Kit May 再接下首席营运员（COO）的任命，以执行管理公司和基金的财务管理工作。2016 年 1 月 1 日，Kit May 正式行使首席执行官的职权。考获澳洲皇家墨尔本理工学院 (RMIT) 商业（会计）学士学位的她在 90 年代末先于永安会计师事务所 (Ernst & Young) 任职。2001 年，她加入了 UOA Group of Companies，且她所参与的企业团队成功让 UOA REIT 上市。Kit May 也是澳洲特许执业会计师公会 (CPA Australia) 的成员。

### Siva Shanker

投资部主管

Siva Shanker 在 2016 年 1 月加入 Axis REIT Managers Berhad 出任投资部主管一职。他负责对基金所欲收购的潜在资产进行鉴定、评估、尽职调查，以及完成任务。

Siva 考获地产代理文凭，是大马估价师及房地产经纪局理事会的注册地产经纪。他曾为大型的国际物业顾问公司以及小型服装店提供服务，拥有超过 30 年的房地产行业的经验。

Siva 是马来西亚房地产经纪人协会 (MIEA) 的活跃成员，也曾于 2013-2015 年期间出任该协会的会长。

Siva 更是一名多才多艺的房地产导师。他负责为房地产经纪作登记，更于 2013 和 2014 年为超过 12,000 名房地产经纪进行培训。他也经常担任国内外研讨会和大会的主讲人。

---

### Jackie Law

房地产部主管

Jackie Law 是 Axis REIT Managers Berhad 的房地产部主管。她负责 Axis-REIT 投资组合的资产管理策略与营运方面的事务包括租赁、营销、对潜在收购物业进行评估，以及为物业组合的潜在资产提升措施提出建议和进行分析。

除此，在物业管理方面，她监督着公司所提供的租户关怀及服务，并负责提高租户的保留率、忠诚度和满意度。

Jackie 在房地产管理和运营包括市场营销、租赁管理、项目管理及设施管理各方面均拥有丰富的行业经验。她自 1994 年开始便从事 Axis Group 行政部的工作。她考获英国赫瑞瓦特大学 (Heriot-Watt University) 施管理系理学硕士学位，并拥有亚太房地产协会 (APREA) 房地产投资及融资证书。

### Selina Khor

#### 物业部经理

Selina Khor 是大马估价师、评估师及产业代理局的成员。她是 Axis Property Services 的要员，于 2007 年 1 月 1 日所委出任 Axis-REIT 的产业部经理。她负责 Axis-REIT 旗下所有物业的管理事务包括建设和维护管理，以及装修项目和提升工程。她与房地产部主管在租赁与租户关怀方面密切合作；她也与首席执行官一同对新旧物业展开评估工作。

Selina 毕业于皇家墨尔本理工大学 (Royal Melbourne Institute of Technology)，并获得估价大专文凭。她曾于 Rahim & Co. 公司出任执行董事并服务了 23 年。

---

### Siva Shankar Palany

#### 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、策略和运营支援活动来管理 AXIS-REIT 国内投资组合旗下的一系列设施，并确保该部门按最佳效率和效能运作。

Siva 在国内外房地产领域服务了 19 年并累积了丰富的经验。在加入 AXIS-REIT 之前，他曾于 Jones Lang Wootton、Brunei Investment Arm (BIA) 等公司上班。他在物业与设施管理、项目管理和物业咨询方面具有广博的知识与经验。

Siva Shankar 考获房地产管理学士学位，更是一名荣获国际认证的项目经理 (CIPM)。

### Nikki Ng

#### 财务总监

2008 年 9 月 15 日，Nikki Ng 加入 Axis REIT Managers Berhad 担任会计师一职，随后被调任为信贷监控部负责人。她于 2015 年晋升为署理财务总监，负责监督会计部的日常工作，包括管理报表及进行预算编制。

她也负责监督信贷控制流程，以及开展与实施提升计划。她与首席执行官兼财务董事密切配合处理企业融资、资本管理、合规性，及财政事务。2016 年，董事局正式升任她为财务总监。

未加入 Axis REIT Managers Bhd 之前，她是 Paxelent Corporation Berhad 的财务经理；她在 2004 年就从事财务管理和企业策划方面的工作。在加入 Paxelent Corporation Berhad 之前，她在 IGB Corporation Berhad 服务了 6 年。

Nikki 考获英国牛津布鲁克大学 (Oxford Brookes University) 的会计系 (荣誉) 学士学位。

# 房托甲队 简介

## Ong Chiou Yann

财务部经理

Ong Chiou Yann 于 2015 年 9 月加入 Axis REIT Managers Berhad 担任财务部经理一职。他的职务包括准备每月的法定财务报表，及与财务总监在企业融资和监管合规的事务上密切合作。

从马来亚大学 (UM) 毕业并考取会计学学士学位后，她曾加入安永会计师事务所 (Ernst & Young) 工作，累计了四年的会计经验。之后，她加入 C.N. Chemicals Sdn. Bhd. (Megachem Limited 的子公司) 担任会计师，负责编制法定报告和合规性工作长达三年。

她也是特许公认会计师公会 (ACCA) 及马来西亚会计师协会 (MIA) 的成员。

---

## Abdul Aziz Abdul Rasheed

工程部主管

Abdul Aziz Abdul Rasheed 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 投资组合中所有物业的资产提升计划。这包括翻新、大修、外观改进、能效管理及现代化设备之应用。除此，他还负责对潜在收购资产展开技术性审查工作。

他拥有超过 14 年的国内外项目管理经验。在加入 Axis REIT 之前，Abdul Aziz 曾任职于广播和通信行业，也曾从事卫星工程和航空行业。他在第一销售据点开设、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事务方面具有丰富的经验。

Abdul Aziz 获得英国赫特福德大学 (University of Hertfordshire) 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。

## Chan Tze Wee

业务发展和投资者关系部经理

Chan Tze Wee 在 2014 年 7 月加入 Axis REIT Managers Berhad。作为业务发展部的领导，她与房地产顾问、企业理事会、商会以及行业协会保持友好关系，并努力找寻及发掘有潜力的新资产。她的主要职责还包括与投资部主管合作，对基金欲收购的资产进行识别、评估，以及完成收购计划。在投资者关系方面，Tze Wee 公开与单位持有人、分析师和潜在投资者交流并不时向他们披露集团的最新资讯。

Tze Wee 的职业生涯始于广告行业，曾于 Saatchi & Saatchi 和 Ogilvy Group 上班。她曾担任 Malaysia Property Incorporated 投资推广部的副总裁，带领由她主导的市场情报小组开展中国与新兴市场的发展议程。在加入 Axis REIT 之前，她协助 Workflow International Limited 在上海建立办事处及运营云计算软件的业务为期两年。

Tze Wee 考获法律系学士学位 (LLB) 和英国曼彻斯特大学 (University of Manchester) 营销系硕士学位。

### Stacy Cheng

财务部助理经理

Stacy Cheng 于 2009 年加入 Axis REIT Managers Berhad 担任会计执行员。2012 年 11 月 1 日，她升上助理会计师的职位，并于 2015 年调任为助理财务经理。她的职务包括监督应付帐款的程序。她也与财务经理密切合作以编制财务报表和物业绩效分析报告，并向财务总监直接汇报。

在加入 Axis REIT Managers Berhad 前，她曾于 ServTouch-Wywy (Malaysia) Sdn Bhd 和 Tenaga Setia Resources Sdn Bhd (Aapico Hitech Public Company Limited 的子公司) 工作 6 年。

她毕业于莱佛士教育集团奥林匹亚学院 (Olympia College) 并考获高级会计文凭 (IFA)。

---

### Lalitha Anandarajah

营销和企业服务部经理

Lalitha Anandarajah 在 2013 年 5 月加入 Axis REIT Managers Berhad 担任营销和企业服务部经理。她的职务包括出租投资组合中的可租用空间，及对租户关系和 Axis-REIT 所有与市场营销相关的事务进行管理。

在加入管理公司之前，她曾于 Malaysia Property Incorporated 投资推广小组工作 - 该小组隶属大马经济策划单位 (EPU)，专向外国投资者推广马来西亚的房地产业。在 Zerim Properties 从事研究与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 (University of Queensland)，主修国际业务，并考获工商管理学士学位。她亦考获亚太房地产协会 (APREA) 的房地产投资融资证书。

### Loh Yen Fern

高级项目经理

Loh Yen Fern 于 2011 年加入 Facilities Management Sdn Bhd 担任高级项目经理。她负责监督建筑物的设施管理、项目策划、成本核算、合规性遵循，及投资组合的资产提升计划。

她拥有 20 年在马来西亚建筑行业工作的经验。未加入 Axis-REIT 之前，她曾于 Syarikat Pembinaan Woh Heng Sdn. Bhd. 上班并作为其联营公司 Putrajaya Holdings 的工料测量师。之后，她加入 FSBM Holdings Berhad 担任业务分析师，随后更获提拔成为商业物业单位部的负责人。她所累积的知识涵盖项目规划、项目管理和设备管理。

她持有澳大利亚皇家墨尔本研究所 (RMIT) 的建筑经济系学士学位。

---

### Low Ay Kean

人力资源部经理

Low Ay Kean 于 2015 年 12 月 1 日受委成为人力资源部经理。她负责人力、招聘与甄选、薪酬和福利、培训，以及员工福利和劳资关系一切的事务。

未加入 Axis REIT Managers Berhad 之前，他曾于 Malaysian Bulk Carriers Berhad、Zelan Berhad 及 Kurihara and Cybervision Sdn. Bhd. 上班。

她考获马来西亚博特拉大学 (UPM) 的经济学学士学会，并已持有马来西亚人力资源研究所 (MIHRM) 的人力资源系行政文凭。

# 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创造持续增长的收益分派及强劲的单位价格表现。为延续这一双赢势头，我们将继续采纳创新与透明的策略。我们的竞争优势源自于：

## 我们的管理团队 - 房托甲队

我们的优势源自于我们的管理团队 - 一组具有丰富经验的专业人才，在多年以来一直努力实践管理公司的承诺，以维护长期的收益分派及资本稳定性。管理公司之所以能实践承诺，凭藉的是以下六大管理原则：

- 审慎的资本和风险管理；
- 收购可增进收益的资产；
- 优越的投资者关系；
- 维持最高标准的企业治理；
- 积极的资产与租户管理；以及
- 人力资本开发。

自上市以来，公司内部便聘请了一组秉持卓越企业文化的基金资产管理团队，以全面掌管在财务与资本管理、业务发展、投资者关系、资产提升计划与设施管理、租赁，以及项目管理方面的事务。

为了与基金快速增长的资产规模保持相近步伐，及将自身定位为世界级的物业管理公司，我们的设施管理团队也因不断招募人才而变得日益壮大。

管理公司着重于在收入管理方面提高租用率和租金；在开销管理方面强化楼宇的效能以及监管供应商的售价；在设施管理方面对投资组合中的楼宇进行维护；且在租户关怀方面维持租户保留率及满意度；以及最后在工程项目管理方面开展投资组合的资产提升工程。

管理公司侧重于投资组合的有机增长，从而提高了基金的回报率。

为保持与增强竞争力，管理公司透过收购新物业以扩大投资组合的规模及提高盈利。管理公司将把握良机投资于不同行业以确保基金的适时成长。

我们的投资组合通过新物业收购行动而不断壮大，这不仅提高了单位持有人的收益分派，也使投资组合更加多元化。2015 年的业绩足以显示管理公司已矢志持续为基金带来良好表现。

## 继任规划

董事局已于 2014 年落实管理公司的继任规划，委任 Leong Kit May 于 2016 年 1 月 1 日正式接任 Dato' George Stewart LaBrooy 的首席执行官一职。Leong Kit May 的首席执行官委任状已获证券事务监察委员会 (SC) 的核准，在 Dato' George Stewart LaBrooy 于 2015 年 12 月 31 日退位后正式生效。

## 市场领导力与创新能力

作为马来西亚领先的房地产投资信托，管理公司倍感自豪。自上市以来，我们：

- 为单位持有人提供持续增长的年度收益分派及强劲的总回报率；
- 以单位持有人的利益为大前提而成功推行创新的收益分派再投资计划 (IDRP)，而我们是提供此计划的唯一一家马来西亚房地产投资信托 (MREIT)；
- 在马来西亚房地产投资信托市场率先发行回教债券 (Sukuk)，更是将 300,000,000 令吉的回教债券升级至 3,000,000,000 令吉的第一家在马来西亚证券交易所上市的机构；
- 是第一家在财务与物业管理中采用云计算方案的马来西亚房地产投资信托；
- 发起并成立马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)，目前共有 18 个成员，而其中 15 个为马来西亚房地产投资信托管理公司；
- 设立了一个资讯满载的动态网页，并继续刊登电子文件格式的中文版（与英文版的）年度报告，读者也可从我们的网站上下载相关报告；

- 把投资组合的 5 项资产发展成 34 项；并将原有的资产总值提升超过七倍至 2,141,000,000 令吉，并同时于市场上录得最高的成长率；
- 将脱售策略作为商业计划的一部分，并把资本收益以免税方式分派给单位持有人；
- 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；

#### 我们的策略方针

Axis-REIT 是一个拥有 10 年良好记录的基金。自成立以来，我们已成功拓展基金的规模及提高其盈利。为锁定清晰的目标，我们继续以前瞻性的战略、创新且灵活的行动计划为基金领航。鉴于资本市场上尚存波动，为预见并迅速响应各样的变化，我们时刻都保持最高戒备。

管理团队于 2015 年 5 月 15 至 17 日期间召开了年度策略暨研讨会，以更新和设定基金未来五年的策略方针。以地方和区域经济、房地产市场和人力资本作考量后，我们对现有规划作了一些调整并修订了我们的战略目标。

我们的愿景和使命保持不变。

我们的核心策略是：

- 锁定有增长的资产类别，包括我们将逐渐侧重于的物流与工业资产类别，以及商务停车场。依我们所见，办公楼市场目前依然欠缺机遇；
- 强化我们在市场上的回教债券 (sukuk) 形象，以促使多元化的资金来源。
- 继续提升现有资产，以提升价值与增加收入；
- 脱售资产以回报单位持有人；
- 将最佳实践与企业治理作为核心管理价值；
- 设下世界级资产管理公司的标准；以及
- 在工艺与永续发展之间找出一个平衡点。

#### 优越位置

管理公司总能挑选到地理位置最优越的资产。273,000,000 令吉的重估储备证明了管理公司确实独具慧眼。许多被收购的资产在上市后都录得了强劲的重估收益。

展望未来，我们首选的地点将是巴生谷、柔佛和檳城。

我们将于 2016 年继续展开积极的收购行动。

#### 将资产提升计划作为一项增值策略

管理公司已着手提升我们位于巴生谷的投资组合。自上市以来，我们就已对我们的物业展开资产提升计划 (AEI) 以配合租赁市场的时下与未来之需求。

Menara Axis 和 Wisma Academy 的重新定位，以及 Axis Business Park - B 和 C 座的大幅提升工程已证实了我们为投资组合中的旧有物业实施了增值计划。我们专注于楼宇的设计主题、绿色环保措施、世界级设施和极为吸引的定价。我们将在本报告中与您分享正于 Axis Technology Centre、Axis Business Park 和 Menara Axis 施工中的新计划。该措施将提高基金旗下物业的收益和估价，从而为单位持有人带来高额回报。

#### 促进更多新交易

我们的其中一项商业策略就是要打造一支优秀的业务发展团队，以促进基金现有和未来的交易量。为发展公司的商业智能 (Business Intelligence)，我们已委派了专员把守这个关键部门，也同时开始招募人才。我们已锁定市场上的现有商机及追踪着瞬息万变的机遇，以物色潜在的收购目标。

此外，该团队也将与 Axis-REIT 的推销团队及其他的发展商共同合作以发掘新商机，并推动私募股权投资项目以兴建和强化注入基金的新产品组合。

# 我们的 竞争优势

## 与监管机构配合

我们将通过马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 继续与证券委员会 (SC) 和马来西亚证券交易所有限公司 (Bursa Securities) 合作, 以便能及时对房地产投资信托 (REIT) 条例作出审查, 以使区域的行业保持竞争力。2015 年, MRMA 更与马来西亚皇家海关 (Royal Malaysian Customs) 通力协作以解决实施消费税 (GST) 后的各项疑难。

## 脱售策略

为整顿我们的投资组合, 管理公司的其中一项策略就是通过脱售已无发展空间或表现不佳的资产, 以为单位持有人带来优厚回报。

管理公司认为, 在基金的物业投资组合持续成长之际, 单位持有人也务必定期从投资组合的资本收益中获利。在审查投资组合的过程中, 本基金有责任行使脱售在有机增长 (organic growth) 方面已无发展空间或持续表现不佳的产业。

然而, 脱售资产的准则为相关资产必须已取得了显著的资本收益。资产售出后所斩获的收益将分派给单位持有人, 回收后的投资成本则将重新调配以收购具有更高增长潜力的新物业。对单位持有人而言, 物业脱售将给予他们额外的收益, 除了增高了他们的回报, 也为本基金整顿出一组更具市场竞争力的投资组合。

## 资本管理

本基金的有关 300,000,000 令吉回教债券提升至 3,000,000,000 令吉的申请已于 2015 年获得证券事务监察委员会 (SC) 的批准。有关详情, 请参阅本年度报告中《资本管理报告》章节的部分。

此举是为减少我们融资计划中的短期融资之百分比。

我们将持续保持长期与短期融资资金的最佳组合, 以实现每年约 4.1% 的平均资金成本, 并继续以筹集股本的模式来削减融资, 同时增加收购新物业的财力。

我们所施行的方针是要将资本与负债比率 (Gearing) 维持在 35% 左右的水平。通过对资本市场的监测及与融资机构保持紧密联系, 尽管是在利率调高的环境下, 我们也能善用流动资金进行投资。

我们以合法有效的方式收取租金并监察租户, 剔除坏账风险。

我们也将通过年度配售计划继续募集资金, 并以我们的回教认证为标榜, 吸引国内外的回教资本前来投资。

## 风险缓解与稳定性

Axis-REIT 所管理的投资组合可分为五大类别共 34 项物业, 其可租用的空间总计 7,015,242 平方尺。我们的资产位于优越位置; 我们的租户源自于不同的地域和行业, 素质高且多元。投资组合由单商户单元和多商户单元所组成, 其加权平均租约到期年限 (WALE) 为 3.99 年 (按收入计算), 而这已足以突显了基金的稳定性。

租户和租赁管理对信托的稳定性和绩效起核心作用, 因此管理公司一直都专注于卓越的租赁和设施管理工作。

2015 年年尾的租用率为 91.97%; 出租空置单位是 2016 年需优先处理的事项; 为此, 管理公司将设立一个特别小组来执行这项任务。

我们将极力挽留现有租户, 并继续通过对资产的重新定位和适时的升级与新设计来吸纳新租户; 届时, 物业的租金和估值也将获得提升。

我们为降低风险而利用资讯工艺 (IT) 技术以强化服务交付与成本控制。使用先进的 Yardi Voyager 云计算物业管理软件大幅提高了生产率。

我们正处理着针对风险登记表 (Risk Register) 所提出的问题, 并保证我们会采取行动解决所有相关问题, 以把风险降至最低。

## 人力资本开发

员工是我们最重大的资产，人力资本开发便是我们成功的基石。

我们继续为管理公司各级人员提供大量的培训课程。有好几位主要的管理人员也已从牛津布鲁克斯大学（Oxford Brookes University）所举办的培训课程中考获房地产投资融资文凭（CREIF）。自 2007 年开始在亚洲举办的 CREIF 课程是一项独特的课程；它结合了远程教育，由领先行业的从业员负责开办案例研究工作坊。为此，我们也派遣主要的管理人员参与了结构性短期培训课程，以提高他们在个别领域所需的技能。

我们可确保我们拥有一套有效的招聘政策，管理公司在招聘期间总能从大量相关的资源中挑选到最好的人选。

上述计划切实地提高了我们近年来的生产率。

除此，绿色建筑将通过明示其能耗状况加强市场透明度，集团也因此能以更低的资本成本进行筹资。永续发展建筑以更高的能源效率操作，因而降低了能源需求和用水量，长期而言可节省操作和维护成本，从而使我们增加利润。此类建筑可让我们在竞争激烈的市场上留住现有租户和吸引新租户，同时赚取更高的净营业收入。在某些情况下，它还可降低回教保险供款或以更低的资本成本促进融资。

在 Axis-REIT，我们已经采取了一系列措施以便在当前和未来的提升计划中全面贯彻永续发展能源的概念。我们使用亚太房地产协会（APREA）的永续发展手册为我们的员工提供相关的培训。我们也是马来西亚绿色建筑联盟（Malaysia Green Building Confederation）的成员。

## 总结

凭借其创新力，Axis-REIT 势必能在未来十年继续扩大基金的规模及带来更丰厚的回报。



财务  
团队

# 财务 审查

有赖于管理公司持续对投资组合展开精明管理，Axis-REIT 于本财政年度取得了稳健成长。

## 焦点

2015 年，Axis-REIT 成功以 45,000,000 万令吉完成 Axis Shah Alam DC 2 的收购计划。基金旗下所拥有的物业已从 33 项增至 34 项。

Axis-REIT 是全马首家实施单位分拆 (Unit Split) 的房地产投资信托。将原有的单位一分为二之后，基金的单位数量由 547,758,040 个单位增至 1,095,516,080 个单位。实施单位分拆后，Axis-REIT 的单位持有人人数也在短短三个月内增多了 10%。



**Nikki Ng**  
财务总监

## 业绩焦点

总收入  
(百万令吉)

**163.08 令吉**

财政年度 2014  
137.63

已实现物业收入净额  
(百万令吉)

**139.33 令吉**

财政年度 2014  
116.07

所管理资产  
(百万令吉)

**2,141.49 令吉**

财政年度 2014  
2,085.88

投资物业公允  
(百万令吉)

**273.00 令吉**

财政年度 2014  
267.00

物业数量

**34**

财政年度 2014  
33

单位持有人人数

**3,611**

财政年度 2014  
3,176

# 财务 审查

年度重大记事概括如下：

2015 年 1 月	- 发行 236,000 个单位作为支付管理公司的管理费用；
2015 年 3 月	- 以 45,000,000 令吉成功收购了 Axis Shah Alam DC 2；
2015 年 8 月	- 获得单位持有人的批准及授权以展开 20% 的额外新单位配售；
2015 年 9 月	- 实施单位分拆 (unit split)，将原有单位一分为二；
2015 年 10 月	- 承诺以 41,000,000 令吉对努沙再也 (Nusajaya) 南部工业物流园区 (SILC) 的一家新物流仓库展开收购；
2015 年 11 月	- 签署了以 61,000,000 令吉向关联方收购 Beyonics iPark Campus 的买卖协议；
2015 年 12 月	- 实施 2015 年收益分派再投资计划 (IDRP)；以及承诺以 33,000,000 令吉对巴西古当 (Pasir Gudang) 一家物流仓库展开收购；

## 收益分派

2015 年，核心投资组合的总收益分派从 83,382,000 令吉增至 92,154,000 令吉，增幅达 10.52%。此增多之收益源自于现有物业的有机成长及新收购物业的租金收入。

Axis-REIT 分派予单位持有人的总收益为 92,114,000 令吉，相等于 8.40 仙的每单位可分派收益 (DPU) (亦等于单位分拆前的 16.80 仙)；派发率 (payout ratio) 达 99.96%。按 2015 年 12 月 31 日的 1.64 令吉收盘单位价格计算，每单位可分派收益的报酬率 (distribution yield) 达 5.12%。

## 成功实施 2015 年收益分派再投资计划 (IDRP)

配合第三次中期分派活动的收益分派再投资计划 (IDRP) 已于 2015 年 12 月开展，认购率 (take up rate) 达 67%。4,276,988 个 IDRP 单位已于 2015 年 12 月 10 日在马来西亚证券交易所的主板市。

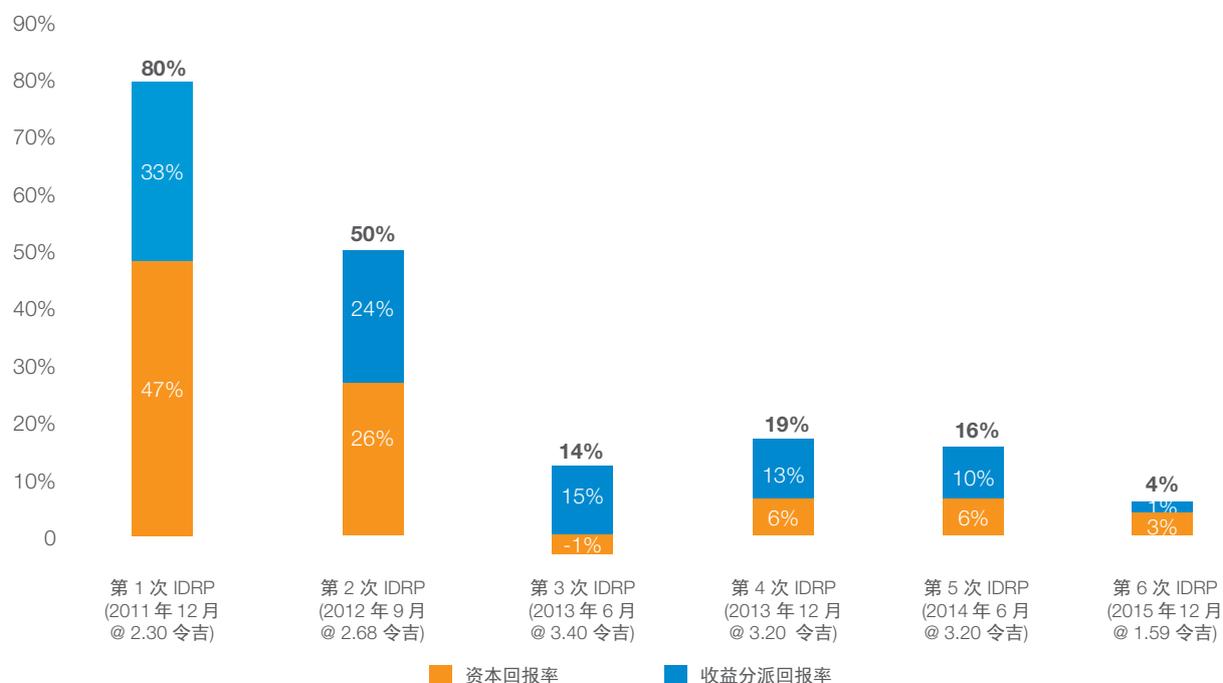
特别优惠予单位持有人的 IDRP 单位价格为 1.59 令吉，相等于五天成交量加权平均市场价格 (VWAMP) 的 5.8% 折让优惠。

Axis-REIT 是唯一一家让单位持有人参与再投资计划的马来西亚房地产投资信托。

参与历往 IDRP 的单位持有人皆获得丰厚报酬。2015 年的 IDRP 从 2015 年 12 月 10 日上市至 2015 年 12 月 31 日发行不到一个月后便已为投资者带来 4% 的报酬。

本基金将继续让持有少于 16,000 单位 (旧单位分拆后的数量) 的证券账户持有人豁免认购 IDRP 时所需支付的 10 令吉印花税票 (setem hasil)。

### IDRP 的总回报



### 收购可增进收益的资产

于 2015 年 3 月 31 日完成收购的 Axis Shah Alam DC 2 已为基金带来了收入。

2015 年 11 月，Axis-REIT 订立了买卖协议以 61,000,000 令吉向柔佛优美城 (Indahpura, Johor) 四 (4) 间单层独立工厂进行收购。这些都是增进收益的资产，必将为基金带来收入及每单位可分派收益 (DPU) 之增长。

Axis-REIT 将继续积极找寻可增进收益的投资商机，以扩大我们投资组合的规模，以及为单位持有人带来长期可观的收益分派。

### 为兼容 GST 而升级物业管理与会计平台

Yardi 系统不断加强以确保它可及时为管理运作和决策生成准确的业务和财务方面的信息。

同年，为兼容 GST 消费税制度，管理公司已成功将会计系统升级。兼容 GST 的系统将确保用户可获取及处理为纳税申报用途所需的准确的会计信息。

# 财务 审查

## 业绩摘要

	2011	2012	2013	2014	2015
资产总值 (千令吉)	1,298,431	1,589,408	1,616,523	2,085,883	<b>2,141,493</b>
净资产总值 (千令吉)	944,097	989,705	1,028,640	1,326,369	<b>1,352,485</b>
流通单位 (单位)	453,814,096	456,517,221	461,239,089	547,522,040	<b>1,099,793 *</b>
<b>每单位资产净值 (令吉)</b>					
- 截至 12 月 31 日	2.08	2.17	2.23	2.42	<b>1.22 *</b>
- 年内最低资产净值 (NAV)	1.98	2.09	2.14	2.22	<b>1.22 *</b>
- 年内最高资产净值 (NAV)	2.08	2.17	2.24	2.42	<b>1.25 *</b>
截至 12 月 31 日的每单位市值 (令吉)	2.62	3.13	2.93	3.62	<b>1.64 *</b>
年内最高交易价格 (令吉)	2.63	3.22	4.02	3.70	<b>1.85 *</b>
年内最低交易价格 (令吉)	2.30	2.62	2.93	2.80	<b>1.55 *</b>

\* 为反映单位分拆之数据

## 业绩摘要

	2011	2012	2013	2014	2015
总收入 (千令吉)	114,311	132,673	141,314	137,625	<b>163,077</b>
未实现租金收入 (千令吉)	3,415	3,568	2,271	2,424	<b>2,598</b>
物业总开销 (千令吉)	(17,359)	(20,125)	(20,812)	(21,553)	<b>(23,746)</b>
租金净收入 (千令吉)	100,367	116,116	122,773	118,496	<b>141,929</b>
利润收入 (千令吉)	421	293	667	1,210	<b>744</b>
投资物业公允价值变动 (千令吉)	16,013	24,064	27,206	25,970	<b>5,791</b>
未开票之租赁收入应收账款 (千令吉)	(3,415)	(3,568)	(2,271)	(2,424)	<b>(2,598)</b>
按摊余成本* 计算之金融负债净收益 / (亏损) (千令吉)	154	(598)	(86)	2,744	<b>(683)</b>
投资物业脱售之金融负债净收益 / (亏损) (千令吉)	(258)	1,012	-	1,614	<b>-</b>
衍生负债的公允价值变动	-	-	(366)	455	<b>(81)</b>
物业与投资净收益	113,282	137,319	147,923	148,065	<b>145,102</b>
非产业之开销 (千令吉)	(32,283)	(34,203)	(36,642)	(37,610)	<b>48,465</b>
税前净收益 (千令吉)	80,999	103,116	111,281	110,455	<b>96,637</b>
税后净收益的细分:					
- 已实现的税后收入 (千令吉)	64,832	79,650	84,527	81,286	<b>91,537</b>
- 未实现的税后收入 (千令吉)	16,219	23,466	26,754	29,169	<b>5,027</b>
可分派收益 (千令吉)	65,906	84,972	84,942	92,720	<b>92,154</b>
每单位收益 (已实现 + 未实现 (仙))	21.26	22.68	24.30	23.64	<b>8.81</b>
收益分派 (千令吉)	65,745	84,677	84,903	92,684	<b>92,114</b>
每单位收益分派 (DPU) (仙)**	17.20	18.60	18.50	19.75	<b>8.40</b>
分派收益率 (根据收市价计算) (%)	6.56	5.94	6.31	5.46	<b>5.12</b>
每单位收益率 (根据收市价计算) (%)	8.11	7.25	8.29	6.53	<b>5.37</b>
管理开支比率 (MER) (%)	1.16	1.12	1.25	1.29	<b>1.36</b>
年度总回报*** (%)	18.66	26.56	-0.5	30.29	<b>-4.75</b>
平均总回报 (3 年) (%)	46.22	27.03	14.91	18.78	<b>8.35</b>

\* 已折扣的住户存款之未实现收益遵循马来西亚财务报告准则 (MFRS) 中的 FRS 139 条款收取。

\*\* 为反映单位分拆的价格

\*\*\* 按单位价格和分派收益率计算

总收入因近期收购的物业而增加

Axis-REIT 于 2015 年成功收购了 Axis Shah Alam DC 2，该年的总收入比 2014 年多出了 18.49%。

2014 年 12 月月尾收购的物业包括 Axis MRO Hub、Axis Shah Alam DC 3 和 Axis Steel Centre @ SiLC。Axis Shah Alam DC 2 是于 2015 年完成收购。这几项物业为基金带来 33,361,000 令吉的收入或 30,480,000 令吉的物业净收入。2015 年呈正数的续租租金调升率是促使总收入增加的因素。

总收入细分如下：

	2011 (千令吉)	2012 (千令吉)	2013 (千令吉)	2014 (千令吉)	2015 (千令吉)
租金收入	107,237	126,394	133,008	127,969	153,861
停车场收入	4,139	4,284	5,572	6,283	5,800
其他收入	2,935	1,995	2,734	3,373	3,416
<b>总计</b>	<b>114,311</b>	<b>132,673</b>	<b>141,314</b>	<b>137,625</b>	<b>163,077</b>
物业数量	27	31	31	33	34

物业总收益率

基金的投资组合之平均总收益率保持在 9.80% 的水平。

物业	总收益率
1 Axis Business Park	8.77%
2 Crystal Plaza	14.32%
3 Menara Axis	12.47%
4 Infinite Centre	9.88%
5 Wisma Kemajuan	17.99%
6 Axis Business Campus	-
7 Axis Shah Alam DC 1	9.53%
8 Giant Hypermarket	9.01%
9 FCI Senai	13.60%
10 Fonterra HQ	11.05%
11 Quattro West	9.92%
12 Strateq Data Centre	11.90%
13 Niro Warehouse	11.50%
14 BMW Centre PTP	13.08%
15 Delfi Warehouse	13.80%
16 Axis Vista	9.82%
17 Axis Steel Centre	8.84%
18 Bukit Raja Distribution Centre	8.75%
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	8.95%
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8.53%
21 Tesco Bukit Indah	8.42%
22 Axis PDI Centre	7.51%
23 Axis Technology Centre	7.54%
24 D8 Logistics Warehouse	12.13%
25 Axis Eureka	7.26%
26 Bayan Lepas Distribution Centre	9.65%
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	10.89%
28 Emerson Industrial Facility Nilai	9.85%
29 Wisma Academy Parcel	10.34%
30 The Annex	6.25%
31 Axis MRO Hub	7.87%
32 Axis Shah Alam DC 3	8.01%
33 Axis Steel Centre @ SiLC	7.46%
34 Axis Shah Alam DC 2	7.73%

# 财务 审查

## 物业运营费用之管理

物业运营费用增多 10%，皆因集团收购了新物业。费用细分如下：

	2011	2012	2013	2014	2015
评估费和免役租	3,431	4,095	4,203	3,977	<b>4,698</b>
物业管理人费用和现场职员成本	3,705	4,872	5,531	5,515	<b>6,062</b>
保安	1,525	1,729	1,854	1,916	<b>1,948</b>
回教保险	796	934	1,080	995	<b>1,348</b>
维修及其他费用	7,902	8,495	8,144	9,150	<b>9,690</b>
<b>总计</b>	<b>17,359</b>	<b>20,125</b>	<b>20,812</b>	<b>21,553</b>	<b>23,746</b>

效益比率从 2014 年的 15.66% 改善至 2015 年的 14.56%。

## 整体财务业绩

2015 年，Axis-REIT 的总收入和物业收入净额同比增长 18.49% 和 20.04%，分别达 163,077,000 与 139,331,000 令吉。收入之增加主要源自于在 2014 年 12 月和 2015 年 3 月完成收购的新物业的租金收益；有一部分则源自于租赁续约的 8% 续租租金调升率。

2015 年的总收入、物业运营费用和物业的个别收入净额概括如下（不包括未实现租金收入和未开票之租赁收入应收账款）：

物业	总收入 (令吉)	物业运营费用 (令吉)	物业净收益 (令吉)
Axis Business Park	8,653,220	2,066,731	6,586,489
Crystal Plaza	9,316,100	1,475,740	7,840,360
Menara Axis	10,275,370	1,900,952	8,374,418
Infinite Centre	3,480,385	836,682	2,643,703
Wisma Kemajuan	6,639,262	1,475,458	5,163,804
Axis Business Campus	362,494	543,051	(180,557)
Axis Shah Alam DC 1	1,921,064	181,159	1,739,905
Giant Hypermarket	3,510,720	293,182	3,217,538
FCI Senai	1,726,159	180,400	1,545,759
Fonterra HQ	1,229,498	186,064	1,043,434
Quattro West	5,031,182	1,141,038	3,890,144
Strateq Data Centre	5,083,938	254,475	4,829,463
Niro Warehouse	1,751,493	157,663	1,593,830
BMW Centre PTP	3,684,519	317,269	3,367,250
Delfi Warehouse	1,766,994	223,311	1,543,683
Axis Vista	3,312,794	376,266	2,936,528
Axis Steel Centre	5,857,402	549,076	5,308,326
Bukit Raja Distribution Centre	6,606,333	376,274	6,230,059
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	1,595,469	81,035	1,514,434
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	630,010	53,214	576,796
Tesco Bukit Indah	6,474,804	460,528	6,014,276
Axis PDI Centre	6,498,675	987,695	5,510,980
Axis Technology Centre	3,788,152	1,086,521	2,701,631
D8 Logistics Warehouse	3,723,866	245,665	3,478,201
Axis Eureka	3,863,610	1,525,267	2,338,343
Bayan Lepas Distribution Centre	4,829,039	431,532	4,397,507
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	6,727,835	677,482	6,050,353
Emerson Industrial Facility Nilai	2,691,498	247,766	2,443,732
Wisma Academy Parcel	7,743,418	2,248,141	5,495,277
The Annex	827,229	284,942	542,287
Axis MRO Hub	4,198,384	368,558	3,829,826
Axis Shah Alam DC 3	14,876,066	1,683,694	13,192,372
Axis Steel Centre @ SiLC	11,631,756	574,269	11,057,487
Axis Shah Alam DC 2 ^	2,655,246	254,480	2,400,766
Proposed acquisition - Beyonics iPark Campus ^^	112,809	-	112,809
<b>总计</b>	<b>163,076,793</b>	<b>23,745,580</b>	<b>139,331,213</b>

^ 收购于 2015 年 3 月 31 日

^^ 以支付赎回金额计算租金分配。所拟议的收购计划已于 2016 年 1 月 28 日完成。

### 未实现租金收入 / 未开票之租赁收入应收账款

未开票之租赁收入应收账款中的未实现租金收入将依据会计准则 MFRS117 进行认列。该准则要求我们按直线基准认列营运租赁的收入，包括在协议中的固定租期之内之租金增幅。

### 利润收益

在 2015 年，我们根据回教回购协议 (REPO) 的规定展开了基金配售计划，并获得了 744,000 令吉的利润收益。

### 投资组合估值

投资物业组合的估值不断增高，达到了 2,046,990 令吉的市场价值。

根据独立注册估值师在本财年所作出的估值，投资组合录得已增长的 5,791,000 令吉的投资物业之公允价值。

所有投资物业的年度未实现的收益 / (亏损) 概括如下：

物业	重估前的账面 净值 (NBV) (令吉)	市值* (令吉)	未变现的收益/ (亏损) (令吉)
1 Axis Business Park	122,943,000	119,000,000	(3,943,000)
2 Crystal Plaza	109,405,000	109,400,000	(5,000)
3 Menara Axis	120,411,000	120,000,000	(411,000)
4 Infinite Centre	42,349,000	42,000,000	(349,000)
5 Wisma Kemajuan	58,820,000	62,000,000	3,180,000
6 Axis Business Campus	68,480,000	73,200,000	4,720,000
7 Axis Shah Alam DC 1	25,977,000	27,500,000	1,523,000
8 Giant Hypermarket	41,075,000	41,000,000	(75,000)
9 FCI Senai	16,034,000	17,000,000	966,000
10 Fonterra HQ	15,065,000	15,000,000	(65,000)
11 Quattro West	56,053,000	55,800,000	(253,000)
12 Strateq Data Centre	53,097,000	53,200,000	103,000
13 Niro Warehouse	17,700,000	17,700,000	-
14 BMW Centre PTP	30,096,000	30,300,000	204,000
15 Delfi Warehouse	15,600,000	15,600,000	-
16 Axis Vista	56,137,000	56,000,000	(137,000)
17 Axis Steel Centre	70,000,000	70,000,000	-
18 Bukit Raja Distribution Centre	96,076,000	97,000,000	924,000
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	20,320,000	20,200,000	(120,000)
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8,060,000	8,000,000	(60,000)
21 Tesco Bukit Indah	90,623,000	92,000,000	1,377,000
22 Axis PDI Centre	92,186,000	85,000,000	(7,186,000)
23 Axis Technology Centre	53,131,000	53,200,000	69,000
24 D8 Logistics Warehouse	32,602,000	32,500,000	(102,000)
25 Axis Eureka	52,992,000	54,000,000	1,008,000
26 Bayan Lepas Distribution Centre	50,759,000	51,500,000	741,000
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	63,701,000	63,500,000	(201,000)
28 Emerson Industrial Facility Nilai	29,490,000	30,000,000	510,000
29 Wisma Academy Parcel	77,016,000	79,500,000	2,484,000
30 The Annex	17,012,000	18,000,000	988,000
31 Axis MRO Hub	53,018,000	53,000,000	(18,000)
32 Axis Shah Alam DC 3	183,261,000	183,390,000	129,000
33 Axis Steel Centre @ SiLC	155,929,000	155,500,000	(429,000)
34 Axis Shah Alam DC 2	45,781,000	46,000,000	219,000
<b>总计</b>	<b>2,041,199,000</b>	<b>2,046,990,000</b>	<b>5,791,000</b>

\* 市值是由独立注册估值师进行估值的年度所得数额。

\*\* 截至 2015 年 12 月 31 日，5,791,000 令吉的增长促成了每单位资产净值增加 0.5 仙达 1.23 令吉。

# 财务 审查

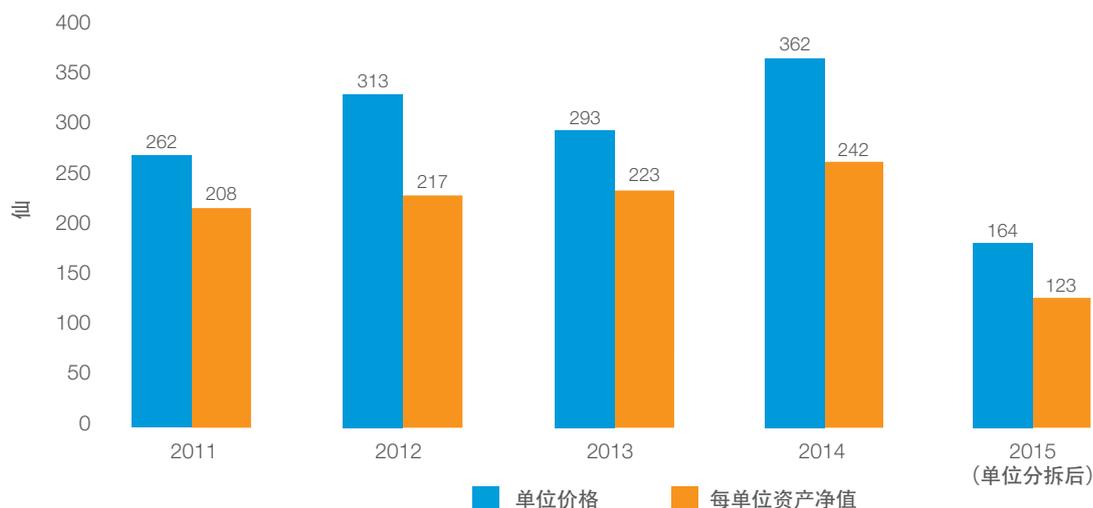
## 评估分析

Axis-REIT 旗下物业的市场价值、每平方米市场价值以及每平方米总投资经费总括如下。

物业	市场价值 (令吉)	每平方米 市场价值 (令吉)	总投资经费 (包括提升费用) (令吉)	每平方米 总投资经费 (包括提升费用) (令吉)
1 Axis Business Park	119,000,000	358	98,657,000	297
2 Crystal Plaza	109,400,000	534	65,076,000	318
3 Menara Axis	120,000,000	653	82,410,000	449
4 Infinite Centre	42,000,000	293	35,237,000	246
5 Wisma Kemajuan	62,000,000	312	36,899,000	185
6 Axis Business Campus	73,200,000	483	58,731,000	387
7 Axis Shah Alam DC 1	27,500,000	249	20,148,000	182
8 Giant Hypermarket	41,000,000	297	38,973,000	282
9 FCI Senai	17,000,000	124	12,693,000	93
10 Fonterra HQ	15,000,000	413	11,127,000	306
11 Quattro West	55,800,000	536	50,702,000	487
12 Strateq Data Centre	53,200,000	507	42,729,000	407
13 Niro Warehouse	17,700,000	106	15,234,000	91
14 BMW Centre PTP	30,300,000	188	28,160,000	174
15 Delfi Warehouse	15,600,000	119	12,803,000	98
16 Axis Vista	56,000,000	475	33,748,000	286
17 Axis Steel Centre	70,000,000	191	66,288,000	181
18 Bukit Raja Distribution Centre	97,000,000	213	75,492,000	165
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	20,200,000	190	17,821,000	168
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8,000,000	191	7,384,000	176
21 Tesco Bukit Indah	92,000,000	394	76,924,000	329
22 Axis PDI Centre	85,000,000	1,465	86,521,000	1,492
23 Axis Technology Centre	53,200,000	312	50,240,000	294
24 D8 Logistics Warehouse	32,500,000	190	30,689,000	179
25 Axis Eureka	54,000,000	459	53,236,000	453
26 Bayan Lepas Distribution Centre	51,500,000	251	50,067,000	244
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	63,500,000	161	61,771,000	156
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30,000,000	103	27,316,000	94
29 Wisma Academy Parcel	79,500,000	339	74,863,000	319
30 The Annex	18,000,000	396	13,239,000	292
31 Axis MRO Hub	53,000,000	329	53,375,000	331
32 Axis Shah Alam DC 3	183,390,000	268	185,677,000	271
33 Axis Steel Centre @ SiLC	155,500,000	226	155,949,000	227
34 Axis Shah Alam DC 2	46,000,000	280	45,781,000	278
<b>总计</b>	<b>2,046,990,000</b>		<b>1,775,960,000</b>	

### 2015 年录得的资产净值溢价

截至 2015 年 12 月 31 日，每单位资产净值 (NAV per unit) 以 33.36% 的溢价达成单位交易。下列图表显示基金在过去 5 年以来的资产净值溢价皆保持于相近的水平。



### 非物业开销

非物业开销详情如下：

	2011	2012	2013	2014	2015
行政和专业费用*	9,321	11,858	12,835	13,725	<b>18,342</b>
呆账(收回)/注销	3	(97)	-	-	-
贸易应收款项减值/(拨回)损失	69	188	(30)	37	<b>188</b>
回教融资成本	22,890	22,254	23,837	23,848	<b>29,935</b>
<b>非物业开销总额</b>	<b>32,283</b>	<b>34,203</b>	<b>36,642</b>	<b>37,610</b>	<b>48,465</b>

\* 专业费用包括了管理公司费、信托公司费、估价费、审计费、税务费，以及为符合 GST 和 PDPA 的相关顾问费。

### 行政和专业费用

2015 年的行政和专业费用增加了 33.64%。基金的资产净值增高，加上新收购物业的额外评估费用，相应的管理公司费用及信托费也因此提高。

### 回教融资成本

本基金为了在 2014 年 12 月和 2015 年 3 月分别对四项物业进行收购而增发了融资设施，2015 年的回教融资成本也正因此而增加了。

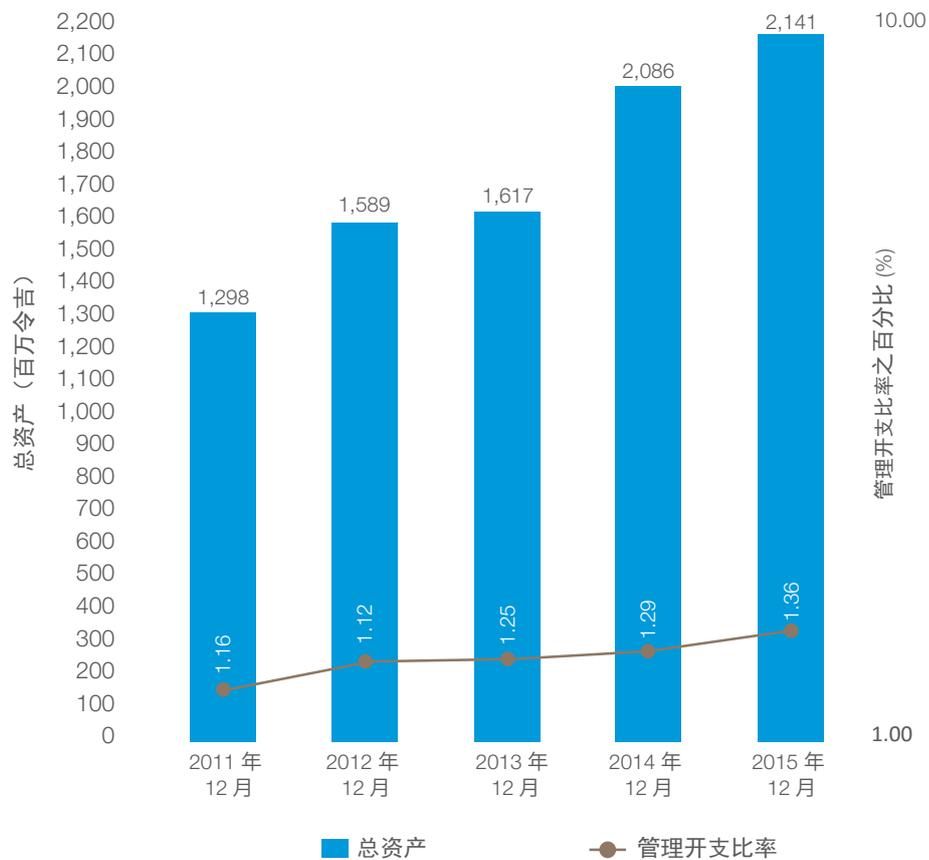
# 财务 审查

## 管理开支比率 (MER)

管理开支比率从2014 年资产净值 (NAV) 的 1.29% 略增至 2015 年的1.36%。

2014 年年尾的股权配售活动、GST 兼容计划相关的费用，以及单位分拆计划造成了资产净值的略增，也推高了管理开支比率。

管理开支比率与总资产之比较



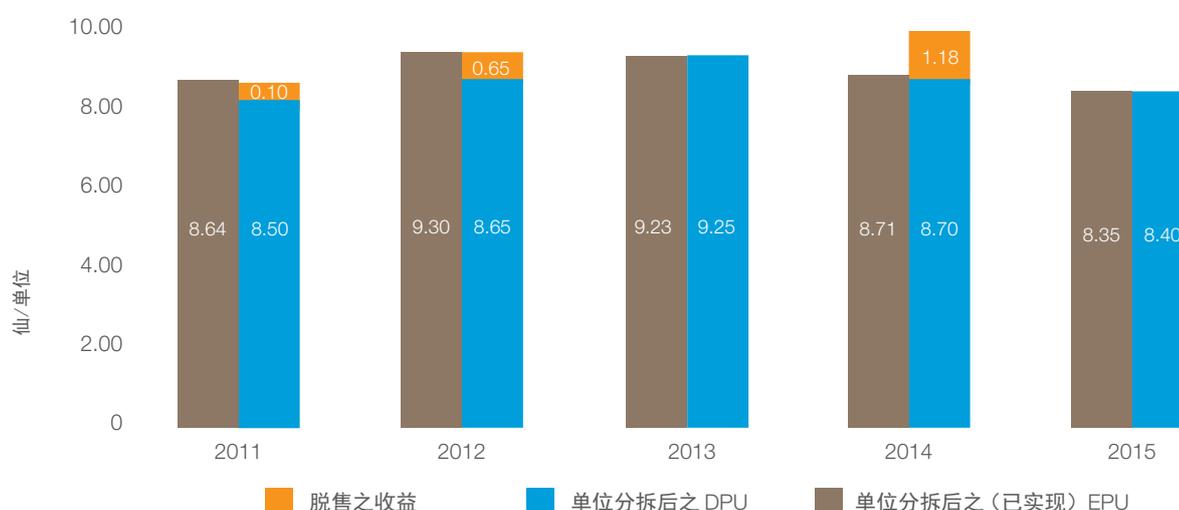
## 每单位收益 (EPU)

EPU (已实现的) 从 2014 年的 8.71 仙 (单位分拆后的重计数据) 略降至 2015 年的 8.35 仙。这是根据已发行单位数量的加权平均值所得出的数据。

### 每单位可分派收益 (DPU)

2015 年的 8.40 仙 DPU 低于 2014 年的 9.88 仙（单位分拆后的重计数据），因其已计入为 DPU 添加 2.36 仙的 Axis Plaza 脱售收益。2014 年 DPU 其中的 1.18 仙（单位分拆后的重计数据），源自于 Axis Plaza 脱售后的所得收益。

Axis-REIT 分别于 2008、2009、2010、2011 及 2014 年配售 50,000,000、51,180,200、68,819,800、77,913,096 及 83,579,942 个新单位。尽管单位数量逐年增加，但 Axis-REIT 可确保新配售单位不仅不会对基金造成整体稀释作用，反而如下图所示为单元持有人带来可观的 DPU 回报。



### 资本管理

要维持基金的长期增长，除了财务状况稳健，还需确保把资金成本维持于低水平以及实施审慎的金融风险管理方案。为配合审慎和积极的资本管理，我们已于 2015 年强化了基金的结构和运营战略。

Axis-REIT 透过负债比率水平 (gearing level) 以贯彻审慎的资本管理政策。证券事务监察委员会 (SC) 所规定的负债比率水平为 50%，而管理公司把基金的负债比率水平维持于 28% 至 38% 之间的水平。

一旦负债比率水平即将冲破 35% 之际，管理公司就会展开新配售行动推高资本比率。2015 年的负债比率水平低于 35%，因此管理公司不在该财政年度展开配售行动。管理公司积极地监督着负债比率，一来确保基金有足够资金展开收购；二来准确计算新配售的时机，把负面的 DPU 稀释影响降至最低。

配合 2015 年 12 月第三期收益分派支款，我们于该年展开了收益分派再投资计划 (IDRP)。我们获得单位持有人的热烈反应，认购率达 67%。我们把 IDRP 获得的资金再度投资于 Axis-REIT 的物业运营事务当中。

# 财务 审查

## 于 2015 年完成的单位分拆行动

Axis-REIT 行使了单位分拆 (Unit Split) 行动，把基金的原有单位一分为二。分拆后的单位已于 2015 年 9 月 9 日在证券交易所主板上市。

完成单位分拆后，Axis-REIT 的基金规模从 547,758,040 个单位增至 1,095,516,080 个单位。Axis-REIT 的新单位价格变得非常吸引，使得单位持有人的人数在短短三个月内增加了 10%。

## 管理公司与基金之间的利益协同

管理公司已于 2013 年的单位持有人大会上获得单位持有人的批准，授权发行（替代现金的）2,000,000 个单位作为支付管理公司的费用（“管理公司支款授权”）。这进一步加强了管理公司与基金之间的利益。

实施单位分拆后，管理公司支款授权的单位限制于最多 3,044,000 个新单位。

管理公司支款授权已完成了分别于 2014 年 10 月和 2015 年 1 月上市的 242,000 和 236,000 个新单位。作为费用支付予管理公司连同管理公司于财务审查年度内行使收益分派再投资计划 (IDRP) 后的所得单位一共是 962,012 个单位，占所发行的 1,099,793,068 总单位中的 0.09%。

Axis-REIT 也于 2015 年 10 月 1 日获得证券交易所的批准，延长 2015 年 10 月 4 日到期的管理公司支款授权支款日直至该授权发行的 3,044,000 新单位获准为止。

## Axis-REIT 发行新单位的一般授权

为让 Axis-REIT 通过配售行动（“提议授权”）筹集资金，管理公司于 2015 年 8 月 21 日的单位持有人会议上获得单位持有人批准以发行（占实施单位分拆后的 1,095,516,080 总单位之 20% 且）符合由证券事务监察委员会 (SC) 发布的房地产投资信托指南（“REIT 指南”）准则第 14.03 条款的 219,103,216 个新配售单位。

Axis-REIT 也于 2016 年 1 月 12 日获得证券交易所的批准，延长提议授权行动的有效期限至 2016 年 7 月 23 日。

## 回教债券升级计划

2012 年，Axis-REIT 设立了面值 300,000,000 令吉的回教债券计划 (Sukuk Programme)，并交由特别机构 Axis REIT Sukuk Berhad 所管理。透过（早期）回教债券计划在 2013 年所发布的回教债券面值达到 265,000,000 令吉。

由于现有债券可发行部分已接近满额，管理公司于 2014 年向证券事务监察委员会 (SC) 提出了申请欲将 300,000,000 令吉的回教债券升级至 3,000,000,000 令吉。该计划是增大现有回教债券的限额，并确保未来发行的条件与条款与初期的保持一致；相比重设一个新计划，此方法在经济和行政的考量上皆是最可行的。

证券事务监察委员会于 2015 年 1 月 19 日批准了升级回教债券的申请。管理公司随后于 2015 年 4 月 10 日呈上了相关的补充文件，成功将回教债券计划升级至 3,000,000,000 令吉的面值，且这项永久性计划的有效年限为 2015 年 4 月 10 日算起的 15 年内。

本基金将继续发行回教债券以实践其多样化融资的经营模式。发行回教债券的好处亦包括：

- 反映抵押产业的现金流量概况；
- 在计划期间作为备用的融资机制；
- 无印花税和承销费；
- 从更广泛的投资者群体处筹资；
- 年限较长（即超过五年）的回教债券可锁定固定的融资利率。

#### 融资概况

	2011	2012	2013	2014	2015
融资总额 (千令吉)	311,338	549,285	528,004	683,769	<b>731,814</b>
总资产 (千令吉)	1,298,431	1,589,408	1,616,523	2,085,883	<b>2,141,493</b>
资本与负债比率 (Gearing)	23.98%	34.56%	32.66%	32.78%	<b>34.17%</b>
有收益率 *	4.66%	4.58%	4.38%	4.24%	<b>4.28%</b>
短期融资之百分比	52%	62%	50%	61%	<b>55%</b>
中期或长期融资之百分比	48%	38%	50%	39%	<b>45%</b>
无产权负担资产总数	12	6	5	5	<b>10</b>
无产权负担资产占总资产之百分比	44%	19%	16%	21%	<b>26%</b>
融资保障倍数	3.8	4.6	4.5	4.5	<b>4.1</b>

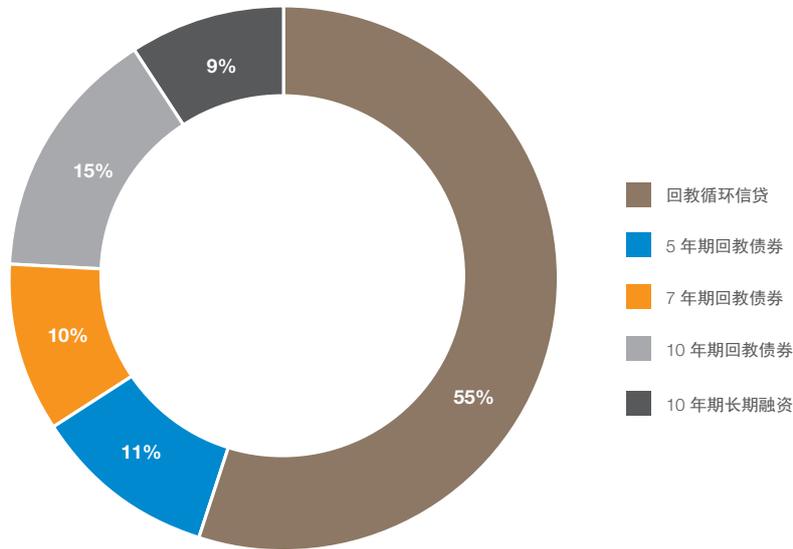
\* 为方便作比较，有效收益率不包含融资的附加成本。

本基金含有多元化融资设施，包括回教证券、回教循环信贷设施和回教长期融资。回教循环信贷设施和回教长期融资是由本地与国外的四大回教金融机构所供给。

本基金的总流通资金为 732,000,000 令吉，固定利率债务金额达 365,000,000 令吉，较上年同期持平。为抵御未来的利润率波动，本基金订立了总额 100,000,000 令吉的回教利润率掉期 (IPRS) 契约。按此契约，本基金可锁定未来三年的利润率。

# 财务 审查

融资概况



## 风险管理

管理公司一致认为有效的风险管理是业务的基础策略。因此，管理公司不时审查基金所面对的风险并积极主动地采取行动减轻风险。如此一来，管理公司方可确保收益分派不会出现不良中断，更能减低任何可能对单位持有人造成的不利影响。

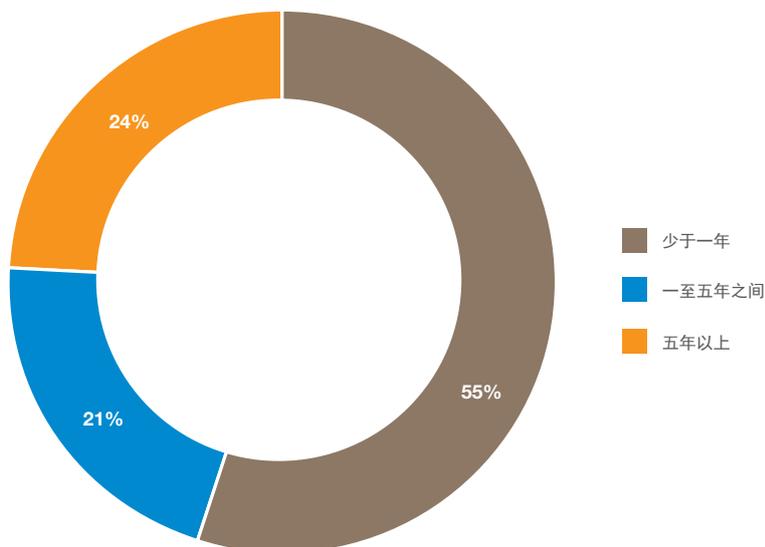
## 流动资金风险

管理公司已将 Axis-REIT 的融资分布于四家大型银行以及回教债券市场。每家提供贷款的银行都需要借贷人的抵押，有了这项多元化措施，我们便能将各贷款银行的风险降低。除此，Axis-REIT 也已在 2012 年开始介入回教债券市场进行长期固定利率融资，并于近期获准提高回教债券至 3,000,000,000 令吉的面值。

截至 2015 年 12 月 31 日，本基金的未提取融资便利达 171,000,000 令吉，现金余额达 30,000,000 令吉。在财务资源方面，本基金有足够的流动性资产以满足其营运资金及运作需求。本基金积极监控其现金和流动储备，以确保其有足够的资金为单位持有人分派收益，同时应付任何的短期负债。

下面的图表总结了编写报告时的还款义务合同的到期日资料。

融资到期概况

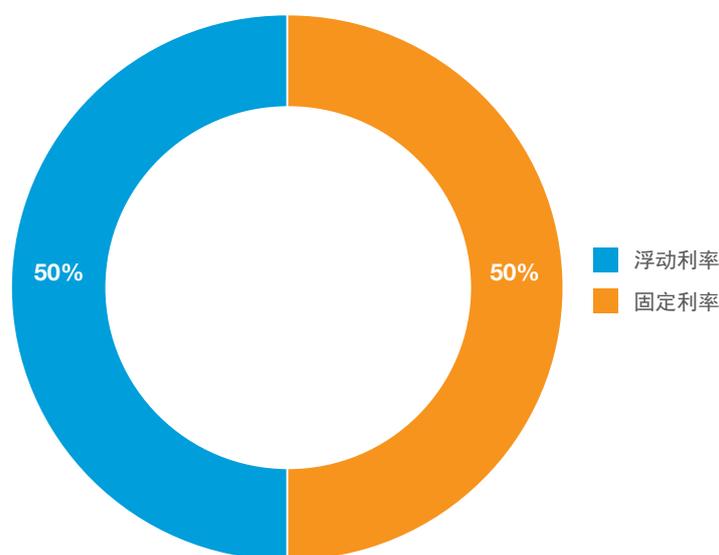


## 利率风险

截至 2015 年 12 月 31 日，本基金共拥有 903,000,000 令吉的融资设施，其中占总资产 34.17% 的 732,000,000 令吉已取用。

Axis-REIT 采用固定和浮动利率的融资模式对融资成本进行管理。其中的 265,000,000 令吉为固定利率的回教债券。基金的某些融资设施采用了浮动利率，因此部分的融资成本将受利率波动所影响。作为基金之资本管理策略的一部分，Axis-REIT 为降低部分的利率风险而订立了回教利润率掉期 (IPRS) 契约作为避险交易，换言之，本基金受浮动利率影响的机率受控于 50% 的水平。董事局不时对利率风险作审查，以找寻固定和浮动利率融资的最佳组合，进而把利率风险再度降低。

截至 2015 年 12 月 31 日的固定和浮动利率的融资资料



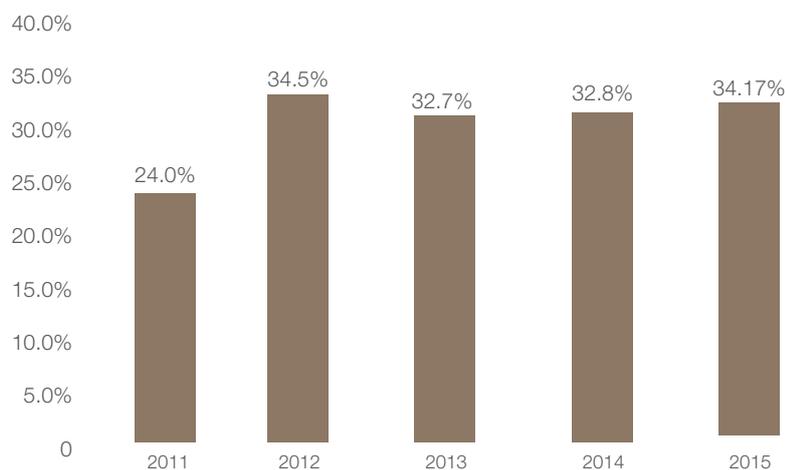
利率始终是一个会对基金的管理产生影响的普遍性经济指标。然而，这不代表本基金就必须投资于传统金融工具。

## 资本与负债比率

作为审慎资本管理策略的一部分，管理公司将继续将资本与负债比率 (gearing) 保持在 35% 的最高水平。

下列图表展示了 Axis-REIT 在过去五年的资本与负债比率水平。

资本与负债比率



# 财务 审查

## 估值

管理公司意识到其所有投资物业拥有公允价值的重要性。每年都将对所有物业重新评估一次，以确保财务报表所含的数据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) 许可的独立注册估值师执行。2015 年，Axis-REIT 已拥有一支 10 人的注册估值师小组。为了单位持有人的利益着想，管理公司正考虑进一步扩大此小组的规模以为基金提供一个更透明的估值作业模式。为遵循证券事务监察委员会的房地产投资信托指南，同一名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。

## 租户及信贷风险

信用风险是指承租人未能在到期日向本基金支付其财务和合同义务之款项，而让基金蒙受潜在的经济损失。持续地对租户的表现作密切监察是本基金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。我们将向租户收取保证金，且积极监察租户在物业组合中涉及的贸易活动，务求将信贷风险降至最低。

截至 2015 年 12 月 31 日，Axis-REIT 拥有 34 项物业以及 140 家租户；而这些租户当中不乏财力雄厚的跨国企业及本地挂牌公司。

	2011	2012	2013	2014	2015
10大租户占总收入之百分比	52%	49%	47%	46%	53%

租户风险在“房地产报告”章节有更详尽的解说。

## 呆账拨备以及应收账款减值亏损

管理公司积极地监察租户的信贷风险概况，务求把潜在的信贷风险降至最低。定期拜访租户以及关注租户的活动亦有助于提前侦察到问题的存在。管理公司也不时监察租户的租金偿还记录。

单一租户楼宇一般涉及‘出售及回租交易’或‘量身建造单位’，管理公司将按租户的信贷状况及与其之商业洽谈尽可能收取数额最高的押金。

截至 2015 年 12 月 31 日，应收账款的减值亏损总额达 188,000 令吉，为年度总收入的 0.1%。这一成果有赖于团队对应收账款的积极跟进以及我们严谨的内部信贷监控机制。

应收账款之减值亏损	2011 (千令吉)	2012 (千令吉)	2013 (千令吉)	2014 (千令吉)	2015 (千令吉)
应收账款之减值亏损/坏账核销/ (拨回)	72	91	(30)	37	<b>188</b>
应收账款	5,417	2,902	1,072	574	<b>4,016</b>
年度总收入	114,311	132,673	141,314	137,625	<b>163,077</b>
应收账款之减值亏损/坏账核销/(拨回) 占总收入 之百分比 (%)	0.06	0.06	-	0.03	<b>0.12</b>

2015 年的应收账款余额比 2014 年要高一些，这主要是因为两家首要的租户在财政审查年度内延迟了租金付款。然而，大部分的欠款已于 2016 年 1 月收取了。

截至	平均收款期 (天)
2011 年 12 月 31 日	17
2012 年 12 月 30 日	8
2013 年 12 月 30 日	3
2014 年 12 月 31 日	2
2015 年 12 月 31 日	9

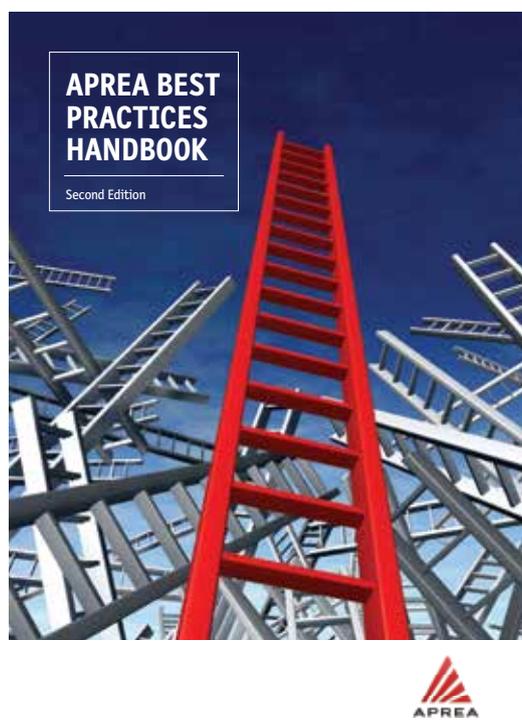
#### 风险管理架构

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

为配合基金所实施的管治 Axis-REIT 风险之运营策略及业务计划，我们的内部审计公司 Baker Tilly Monteiro Heng 已于 2015 年针对风险管理报告中的“企业风险概况”及“详尽的风险登记单”部分作出审查和更新。有关报告已呈交予审计委员会和董事局。

# 遵循 最佳实践

为求完全遵循亚太房地产协会 (APREA) 所建议的最佳实践，管理公司以美元 (USD) 呈列了 Axis-REIT 部分的财务摘要，并采用直接法 (Direct Method) 编制现金流量表。



## 以美元 (USD) 为单位之速览

以美元为单位来呈列财务摘要，目的是为方便读者将本年度报告与其他国外的房地产投资信托和公司的报告作比较。以下为截至 2015 年 12 月 31 日财政年度内换算成美元的财务摘要。

财务状况表/单位持有人基金中的重点事项 - 以美元为货币单位

所管理的资产 (美元)	497,039,000
总资产净值 (美元)	313,911,000
投资物业数量	34
流通单位	1,099,793,068
融资总额 (美元)	169,854,000
融资总额占总资产之百分比 (%)	34.17
市场资本 (美元)	418,629,000
每单位资产净值 (美元)	0.29
截至 2015 年 12 月 31 日的单位价格 (美元)	0.38

注： 1. 根据 [www.oanda.com](http://www.oanda.com) 的 1 美元 (USD) 兑 4.3085 令吉 (MYR) 的收市价格进行换算。  
2. 翻译版本仅供对照用途，而非严格遵循马来西亚财务报告之准则。

## 业绩摘要

已实现的总收入 (美元)	41,701,000
未开票的租赁收入应收账款之未实现收入 (美元)	664,000
物业营运开支 (美元)	(6,072,000)
物业之净收入 (美元)	36,293,000
盈利收入 (美元)	190,000
投资物业的公允价值变动 (美元)	1,481,000
未开票的租赁收入应收账款 (美元)	(664,000)
按摊余成本* 计算的金融负债净收益 / (亏损) (美元)	(175,000)
衍生产品的公允价值变动 (美元)	(21,000)
物业和投资之净收益 (美元)	37,105,000
非物业之开销 (美元)	(12,393,000)
税前净收入 (美元)	24,712,000
税后净收入 (美元)	24,693,000
税后净收入细分:	
- 已实现的税后收入 (美元)	23,407,000
- 未实现的税后收入 (美元)	1,285,000
每单位收益 (已实现 + 未实现) (美仙)	2.25
每单位可分派收益 (DPU) (美仙)	2.15

\* 依照马来西亚财务报告准则 MFRS 139 条款收取已折扣的租户保证金之未实现收益。

注: 1. 根据 [www.oanda.com](http://www.oanda.com) 的 1 美元 (USD) 兑 3.9106 令吉 (MYR) 的收市价格进行换算。  
 2. 翻译版本仅供对照用途, 而非严格遵循马来西亚财务报告之准则。

## 直接法编制之现金流量表 (令吉)

以直接法 (Direct Method) 编制的现金流量表提供了更详尽的营运现金流量信息。

截至 2015 年 12 月 31 日的直接法编制之现金流量表

	(千令吉)	(千令吉)
<b>营运活动中的现金流量</b>		
已收取的总收入	114,018	
已收取的租户存款	(12,281)	
已支付的营运开支	(48,729)	
Tax paid	(73)	
营运活动的现金净额		<b>52,935</b>
<b>投资活动中的现金流量</b>		
已收取的盈利收入	744	
投资物业提升工程	(14,466)	
收购投资物业	(45,782)	
购置设备	(1,174)	
投资活动所用现金净额		<b>(60,678)</b>
<b>融资活动中的现金流量</b>		
已支付的回教融资成本	(29,935)	
融资提款净额	47,952	
租购所得款项	93	
分派给单位持有人之收益	(78,056)	
发行单位所得款项	7,652	
发行开支	(44)	
融资活动所用现金净额		<b>(52,338)</b>
现金及现金等价物净减少数额		<b>(60,081)</b>
年头之现金及现金等价物		<b>89,816</b>
年尾之现金及现金等价物		<b>29,735</b>

# 回教教义 合规报告



左起: Ustaz Ahmad Zakirullah Mohamed Shaarani、Ustaz Dato' Mohd Bakir Haji Mansor、  
Haji Razli Ramli 和 Ustaz Mohd Nasir Ismail

2008年12月11日, Axis-REIT 成为了全球首家回教办公/工业房地产投资信托。自 Axis-REIT 获重新分类之后, 我们获得来自零售领域及各组织机构的回教投资者的踊跃投资。

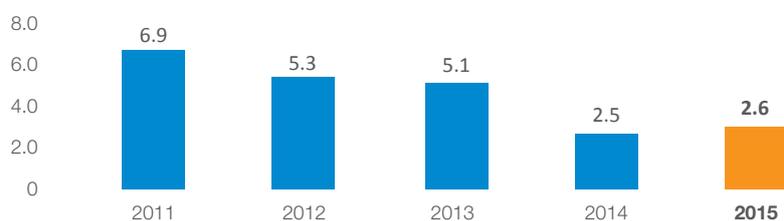
IBFIM 获本基金委任为回教教义顾问。IBFIM是获证券事务监察委员会 (SC) 认证的合格注册回教教义顾问。

IBFIM 的服务包括:

- 对所有与回教教义条例需求有关的事宜, 包括Axis-REIT的架构、投资流程以及其它营运及行政事宜上, 为管理公司提供专业的指引;
- 评估所有新租户和/或 Axis-REIT 欲收购的新物业, 以确保新租户的所有活动和/或未获准活动的组合/支款情况符合证券事务监察委员会的回教教义咨询理事会 (SAC) 所设定之基准;
- 给予中期(若有)与年度报告提供证书, 以证明 Axis-REIT 有能力遵守证券事务监察委员会的回教房地产投资信托指南;
- 当某项投资、证件、系统、程序和/或流程存在任何歧义或不确定性时, 都会向证券事务监察委员会的回教教义咨询理事会征询意见; 以及
- 协助及出席任何管理公司、证券委员会和/或其他有关机构召开的特别会议。

管理公司欣然宣布, 在 IBFIM 的指导及有利的续租租金调升率 (Rental Reversion) 的牵引下, 2015 年未获准活动所带来的收入比 2014 年稍高一些的 2.6% 水平。

未获准活动之收入水平 (%)





房地产  
团队

# 房地产 报告

尽管国内经济市场在 2015 年充满挑战，租赁市场的交易也随之放缓，但房地产团队依然取得了 82% 的租户保留率以正面的 8% 续租租金调升率 (Rental Reversion)。截至 2015 年 12 月 31 日，投资组合的租用率保持于 91.97% 的水平。

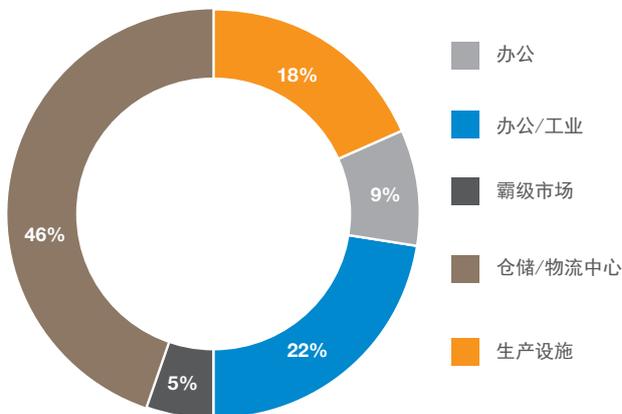


**Jackie Law**  
房地产部主管

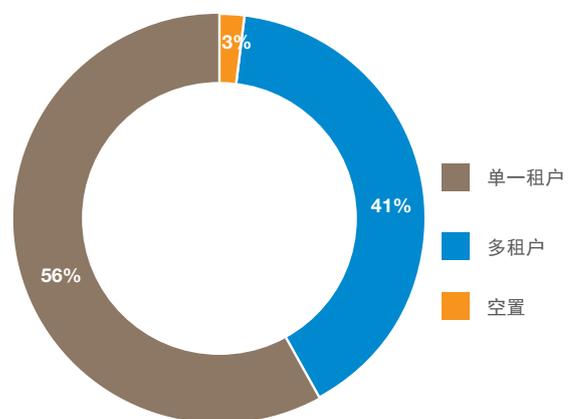
## 综述

投资组合规模	: 34 项物业
所管理总面积	: 7,015,242 平方尺
租户人数	: 140 家
租用率	: 91.97%
总收入	: 163,077 令吉
营运净收入 (NOI)	: 139,331 令吉
平均租金	: 商用办公楼: 每平方尺 4.64 令吉 办公/工业楼宇: 每平方尺 2.72 令吉 仓储/物流中心: 每平方尺 1.52 令吉 生产设施: 每平方尺 1.33 令吉 霸级市场: 每平方尺 2.24 令吉

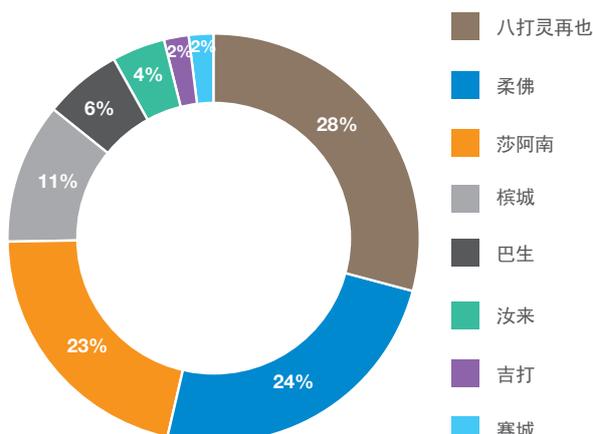
资产之可出租净面积 (NLA)



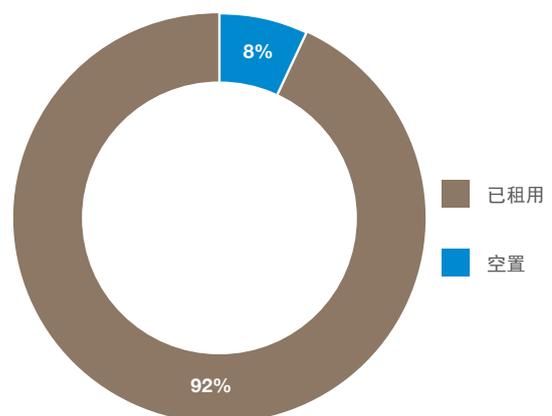
单一租户与多租户之比较



按地理位置划分之多元化投资组合



租用率



Axis-REIT 在投资组合中所管理的空间已从 2005 年刚上市时的 7,015,242 平方尺拓展至 10 年后今日的 1,186,052 平方尺。基金在每一年都持续地为单位持有人带来丰厚回报。2015 年 4 月实施的 GST（消费税）已致使国内经济放缓，再加上马币贬值，可谓雪上加霜；但我们的团队承诺会在这最严峻的时刻竭尽所能为基金赚取可观收入。

房地产团队着重于用以监督团队进展和表现的关键绩效指标 (KPI)。这些指标包括：

- 收入增长；及
- 风险管理。

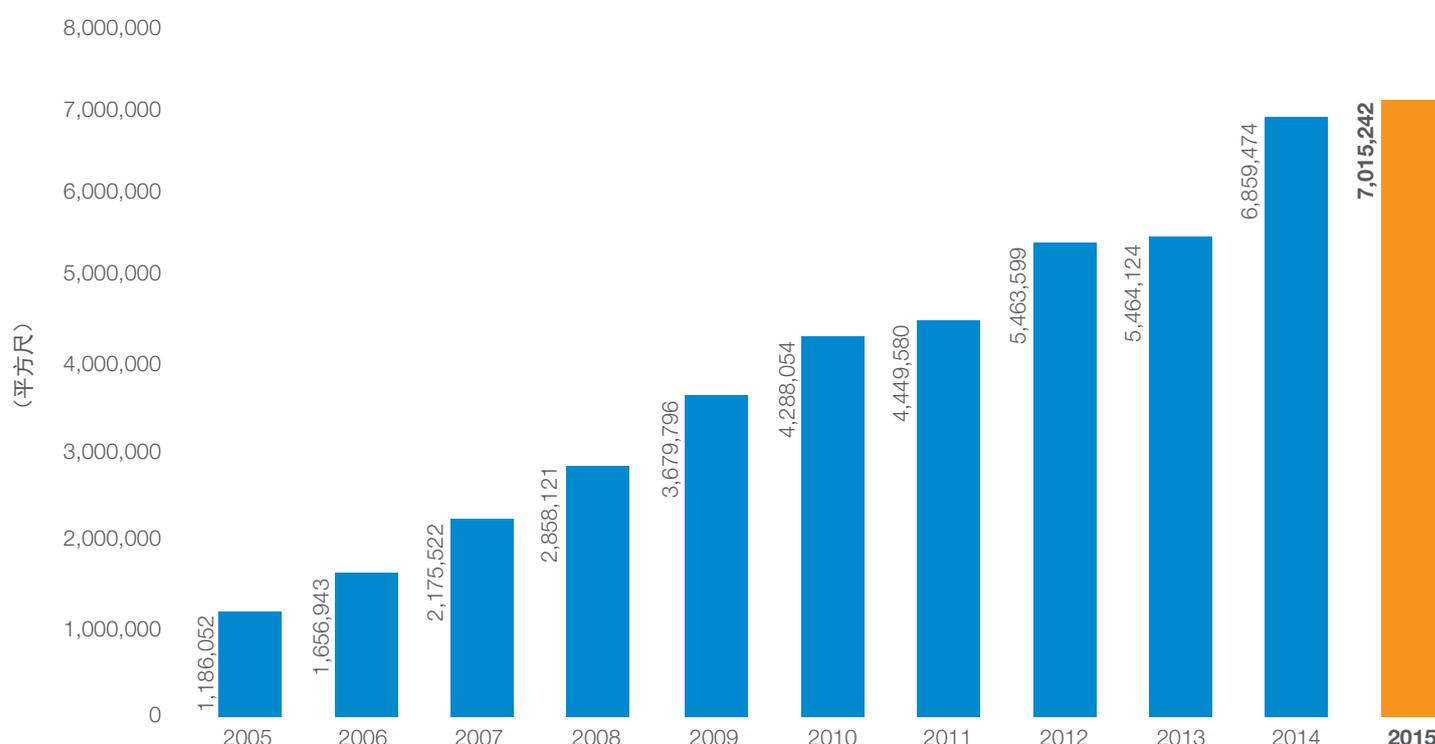
## 收入增长

房地产部侧重于下列几个方面来推动收入增长：

### 收购

管理公司于 2015 年 3 月 31 日完成了对 Axis Shah Alam DC 2 的收购，让投资组合增加 164,000 平方尺的管理空间以及增加 266 万令吉的租金收入。管理公司也于 2015 年 11 月订立了买卖合同以收购位于古来再也 (Kulaijaya) 四项总值 61,000,000 令吉的物业。这些交易预计将于 2016 年首季完成。这四项物业，即 Beyonics iPark Campus Block A、Block B、Block C 和 Block D，将为基金额外带来 4,840,000 令吉的每年租金收入。这几项所收购物业的租用率达 100% 且都是长期租约的租户，管理公司透过这些战略性收购计划便可为基金增加额外收入，以及改善投资组合的租用率和加权平均租赁年限 (WALE)。

所管理的空间（平方尺）



# 房地产 报告

## 租赁与续租租金调升率管理

2015 年的待续约空间为 902,251 平方尺，而经房地产团队与租户协商后成功达成 736,554 平方尺的续约更新。管理公司于该年取得了 82% 的租户保留率及 8% 的正面续租租金调升率。

### 重新商议的空间与租赁变动之百分比 (%)

物业	重新商议的空间 (平方尺)	截至 2015 年 12 月 31 日 的租赁变动 (%)
Crystal Plaza	3,407	无变动
Axis Business Park	15,713	<b>12.13%</b>
Axis Shah Alam DC 1	110,406	<b>15.38%</b>
Wisma Kemajuan	64,060	<b>10.63%</b>
Axis Eureka	160	<b>0.22%</b>
Axis Technology Centre	111,889	<b>10.04%</b>
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	64,500	无变动
Quattro West	10,991	<b>7.50%</b>
Wisma Academy Parcel	79,026	<b>7.09%</b>
FCI Senai	136,619	<b>12.00%</b>
Infinite Centre	9,040	<b>2.06%</b>
Delfi Warehouse	130,743	无变动
总计	736,554	
2015 年待续约空间	902,251	
租户保留率	82%	

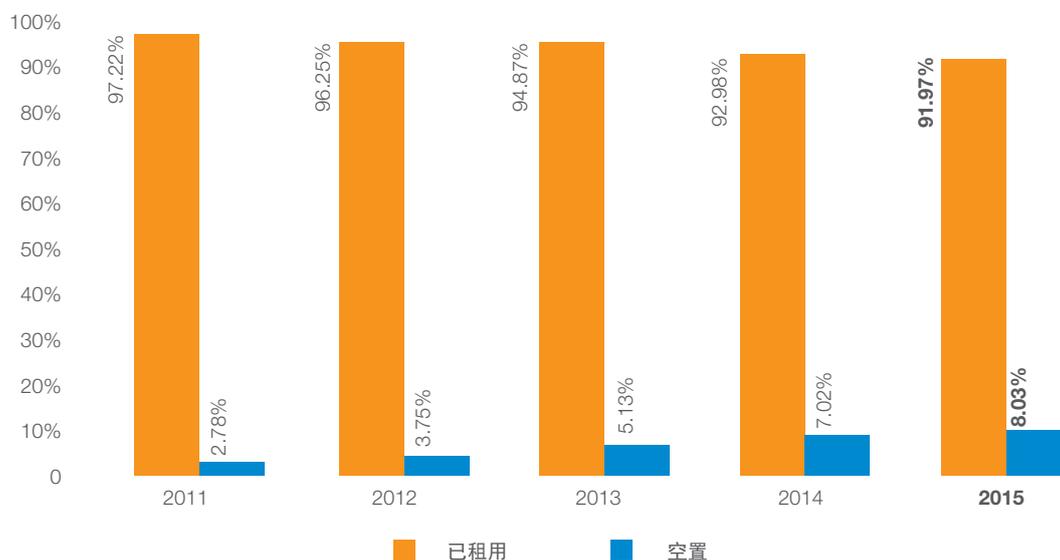
## 租用率管理

房地产团队善于维护与租户的友好关系，迄今保持着良好的租户保留率记录。我们的租户续约率一向都高于行业的平均水平。

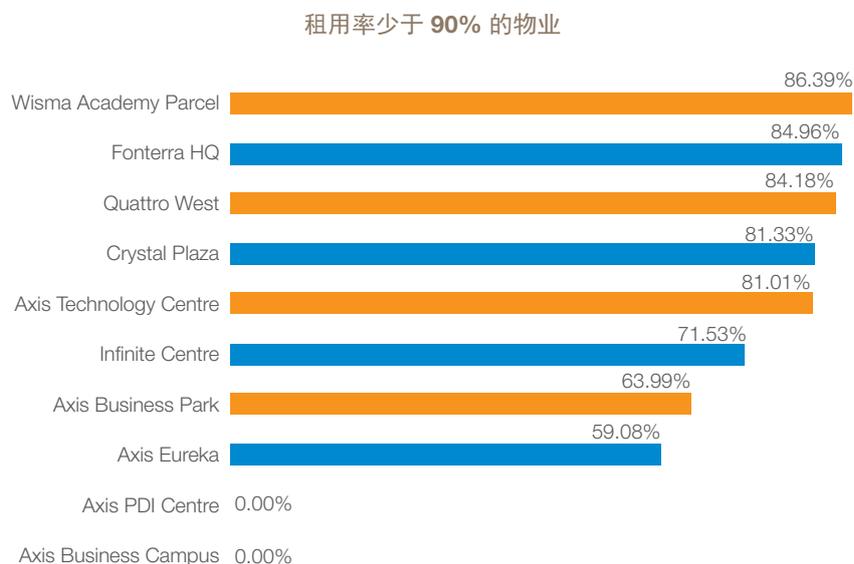
房地产团队也负责填补投资组合中的空置空间，以及与注册的房地产经纪密切合作以扩大我们的投资市场范围。2015 年下半年经济放缓，考虑扩充或搬迁的公司也特别谨慎行事。租户要慎重考虑后才肯签订租赁合约。2015 年第四季度，房地产团队成功争取到新租约而填补了投资组合的空置空间。

截至 2015 年 12 月 31 日，我们投资组合的整体租用率维持于 91.97% 的水平。租用率同比 2014 年下降了 1.01%，全因 Axis PDI Centre 于 2015 年第四季度被空置了。管理公司将把这片占地 50 英亩的物业重建成为 1,300,000 平方尺的仓库，而我们正与项目发起人合作开发这项工程计划。

2011 - 2015 年的投资组合租用率



截至 2015 年 12 月 31 日，在我们的 34 项物业当中，录得少于 90% 租用率的物业共有 10 项。这些物业如下表所示：



Fonterra HQ 是提供长期租赁的单一租户物业。当中 15% 的空置面积将留作租户未来扩充所用。录得高于 80% 租用率的物业共有 5 项。

#### 开支与设施管理

管理公司已指派 Axis Property Services 为基金的物业管理人。物业管理人与服务提供商 Axis Facilities Management Sdn Bhd 负责投资组合的日常管理事务。他们与大楼管理人员、工长和技工携手合作以确保物业获得良好维护、开支获得良好控制，以及确保租户对物业管理层的服务感到满意。

#### 租户关怀

房地产团队中的设施管理和工程管理部相互协作以为我们的租户提供卓越的客户关怀服务。能为与我们投资组合共同成长并签下了多年租约的租户服务，我们感觉倍加荣幸。我们的客户关怀服务包括：

- 定期拜访；
- 监察租户活动；
- 对投诉做出快速回应；
- 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《Axis-Link》电子报，转达租户有关 Axis-REIT 的最新消息与活动。

# 房地产 报告

## 风险管理

风险管理乃房地产投资信托管理中的其中一项工作。我们从物业层面切入探讨以下所列可能对我们的业绩造成影响的风险地带，并提出将风险缓解的相应步骤：

### 租户信誉度

为了最大限度地减低租户的信用风险，我们已建立了一个信用评估程序用以获取潜在租户的信誉。我们的信贷监控团队将对租约作密切跟进，并确保可在规定的时间内收取租金。

按照行业规矩，我们在全新一年的租期里都会多收一个月的租金作为保证金。至于单一用户的长期租赁，我们则将根据租期的长短收取更高的保证金。Axis-REIT 多租户产业的保证金为三个月的月租；而单一租户物业的保证金则介于三至六个月的月租。投资组合的平均保证金是大约三个月的月租。

为管理 140 家本地和国际公司，团队倾力对应收账款进行最谨慎的管理。这可使我们能及时应对租金拖欠的情况。我们也设定了一个七天的付款期限，逾期者需承担 1.5% 的赔偿金。

### 保持多元化的租户群

Axis REIT 的 140 名租户源自于不同的行业和地区，租户集中性风险也因此而大幅降低了。

投资组合的租赁类别以办公/工业及物流仓库租户为主，而这个比例在过去六年来皆保持相近的水平。这些租户都是著名的本地及跨国企业，包括政府关联公司 (GLC)，因此为基金提供了稳定的收入，且具有最低的违约风险。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，有五位是物流行业的租户，他们造就了 2015 年基金 53.49% 的总收入。

截至 2015 年 12 月 31 日，按总租金排名的 10 大租户如下：

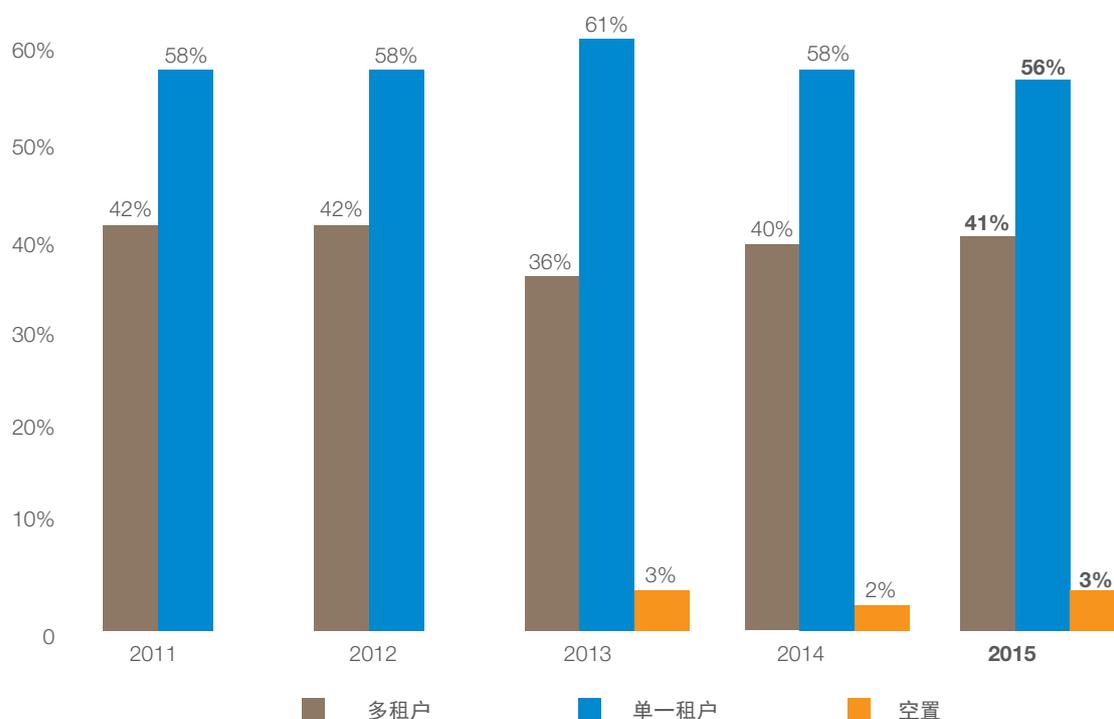
- Konsortium Logistik Berhad
- LF Logistics Services (M) Sdn. Bhd.
- Yongnam Engineering Sdn. Bhd.
- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Tenaga Nasional Bhd.
- Tesco Stores (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Strateq Data Centre Sdn. Bhd.
- DHL Properties (Malaysia) Sdn. Bhd.
- SR Technics Malaysia Sdn. Bhd.
- Nippon Express (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赁收入增长，皆因这些租约具有预先商定且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，这类租约一般为三年。

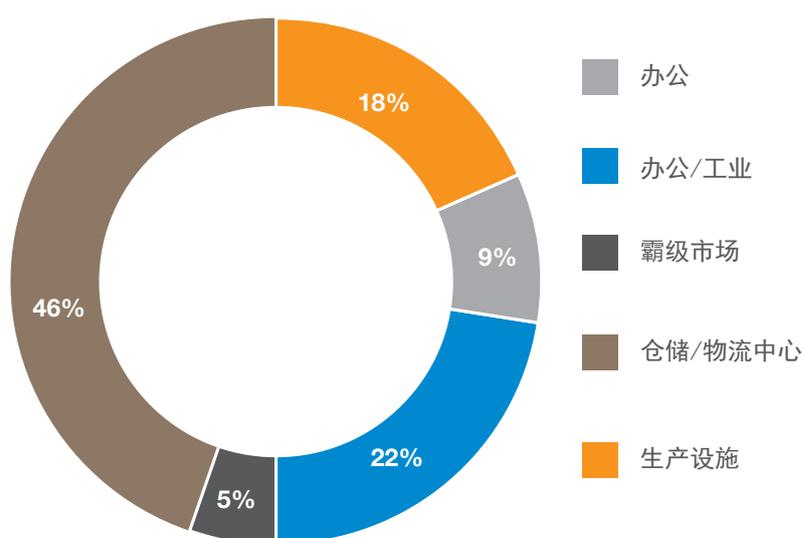
大部分的多租户物业都坐落在八打灵再也的优越地理位置包括 Menara Axis、Crystal Plaza、Quattro West、Axis Business Park、Infinite Centre、Wisma Kemajuan、Wisma Academy Parcel、The Annex、Axis Technology Centre 和 Axis Vista。

在 10 大租户名单里面，有九位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，且这些物业的维护成本对比收入而言也相对较低一些。

单一租户物业与多租户物业之对比



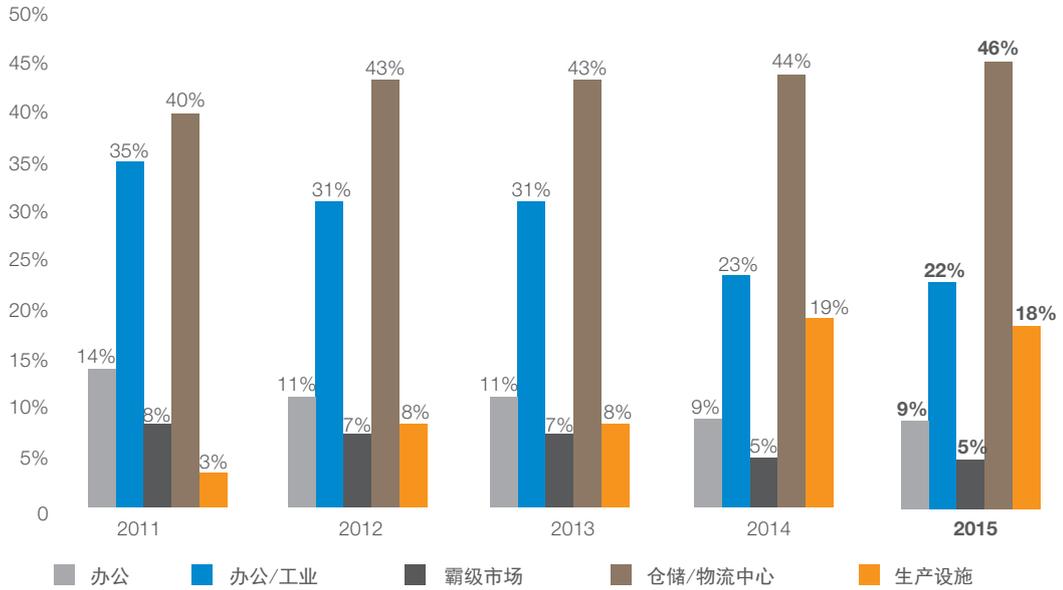
按类别与可出租净面积划分的多元化投资组合



投资组合的风险也可通过维持多元化投资组合包括商务办公、办公/工业、霸级市场、仓储/物流以及生产设施物业得以降低。这亦同时降低了单一领域中的租户集中性风险。

# 房地产 报告

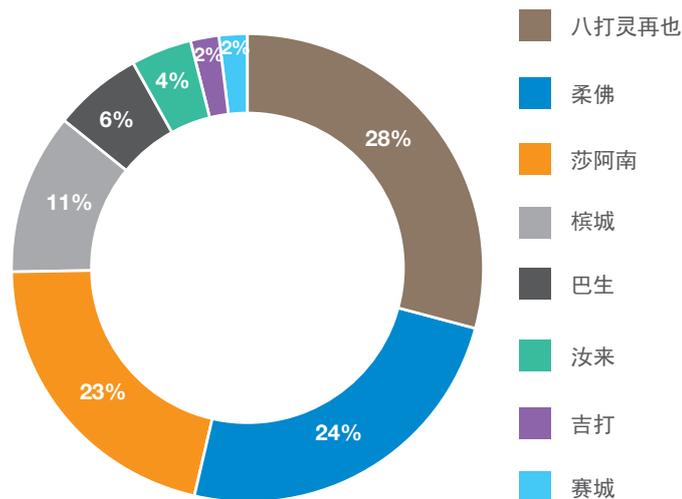
按物业类别与可出租净面积划分的多元化投资组合之 5 年分析



## 保持投资组合的多样化地域性

尽管基金的所有物业均坐落于马来西亚，但管理公司是从三大地理位置，即巴生谷、柔佛和檳城展开物业收购，因而排除了地域集中性之风险。

按地理位置与可出租净面积的多元化分类



管理公司将定期审核投资组合，以确保物业在多样化方面达致最佳水平，而非局限于某个地域。这项策略有助于让基金拥有一个稳健的收入平台，以便每年为我们的单位持有人提供最佳回报。

## 加权平均租赁年限 (WALE)

投资组合包含短期和长期租赁契约。加权平均租赁年限 (WALE) 是指基金可收取契约收入之平均年数。增加 WALE 是一项有助于基金降低风险的措施。

投资组合过去五年的 WALE 数据:

	2011	2012	2013	2014	2015
按可出租净面积 (NLA)	5.64	4.43	3.89	4.22	<b>3.89</b>
按租金	5.19	4.17	3.99	4.33	<b>3.99</b>

按可出租净面积 (NLA) 及按租金核算的加权平均租赁年限 (WALE) 因租期缩短而减少了。要改善这一问题则必须取得更多的长期租约。

#### 管理租赁期满档案

即将期满的租约是一个需特别关注的事项, 若租户不续约的话则将影响基金的收入。因此, 管理公司采取非常积极的态度寻求早期续租。

2015 年, 共 902,251 平方尺的可出租净面积等待续约。房地产团队经商议后成功达成 736,554 平方尺的租赁续约, 取得了 82% 的租户保留率。我们有信心达成 2016 年续约目标的工作。

下表列出了未来三年的租赁到期档案之数据:

物业	2016 年			2017 年			2018 年		
	占可出租 净面积 (NLA) 之 百分比 (%)	占每月租 金收入之 百分比 (%)		占可出租 净面积 (NLA) 之 百分比 (%)	占每月租 金收入之 百分比 (%)		占可出租 净面积 (NLA) 之 百分比 (%)	占每月租 金收入之 百分比 (%)	
Menara Axis	103,019	1.47	3.29	22,073	0.31	1.11	-	-	-
Crystal Plaza	120,122	1.71	3.82	11,153	0.16	0.33	-	-	-
Axis Business Park	65,284	0.93	1.44	139,407	1.99	3.04	7,717	0.11	0.22
Infinite Centre	51,145	0.73	1.02	30,383	0.43	0.46	21,096	0.30	0.38
Wisma Kemajuan	129,279	1.84	2.34	9,583	0.14	0.26	47,569	0.68	0.91
Axis Vista	40,937	0.58	0.72	77,080	1.10	1.26	-	-	-
Quattro West	61,474	0.88	2.09	8,073	0.12	0.25	18,160	0.26	0.54
Axis Technology Centre	61,234	0.87	0.95	34,020	0.48	0.39	20,635	0.29	0.45
Axis Eureka	15,235	0.22	0.52	54,259	0.77	1.59	-	-	-
Wisma Academy Parcel	65,148	0.93	1.28	50,741	0.72	1.07	78,145	1.11	1.45
The Annex	45,400	0.65	0.51	-	-	-	-	-	-
Emerson Industrial Facility Nilai	291,642	4.16	1.66	-	-	-	-	-	-
Axis Steel Centre	-	-	-	366,839	5.23	3.59	-	-	-
Bayan Lepas Distribution Centre	-	-	-	205,151	2.92	3.03	-	-	-
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	395,225	5.63	4.10	-	-	-	-	-	-
Fonterra HQ	600	0.01	0.01	-	-	-	-	-	-
BMW Centre PTP	-	-	-	161,474	2.30	2.38	-	-	-
Axis PDI Centre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Axis Shah Alam DC 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Axis Shah Alam DC 2	-	-	-	-	-	-	164,400	2.34	1.94
D8 Logistics Warehouse	-	-	-	-	-	-	171,000	2.44	2.27
FCI Senai	-	-	-	-	-	-	136,619	1.95	1.16
Delfi Warehouse	130,743	1.86	1.06	-	-	-	-	-	-
Axis Shah Alam DC 3	362,167	5.16	4.50	-	-	-	-	-	-
<b>总计</b>	<b>1,938,654</b>	<b>27.63</b>	<b>29.31</b>	<b>1,170,236</b>	<b>16.67</b>	<b>18.76</b>	<b>665,341</b>	<b>9.48</b>	<b>9.32</b>

# 房地产 报告

## 土地使用权管理

投资组合由分别建造在永久地契和租赁地契的物业所组成。我们持续地对租赁物业的剩余租赁期限进行监管，以确保这些物业在合法期限内获得续期，避开潜在的估值风险。以下所列为租赁地契物业的到期年数。

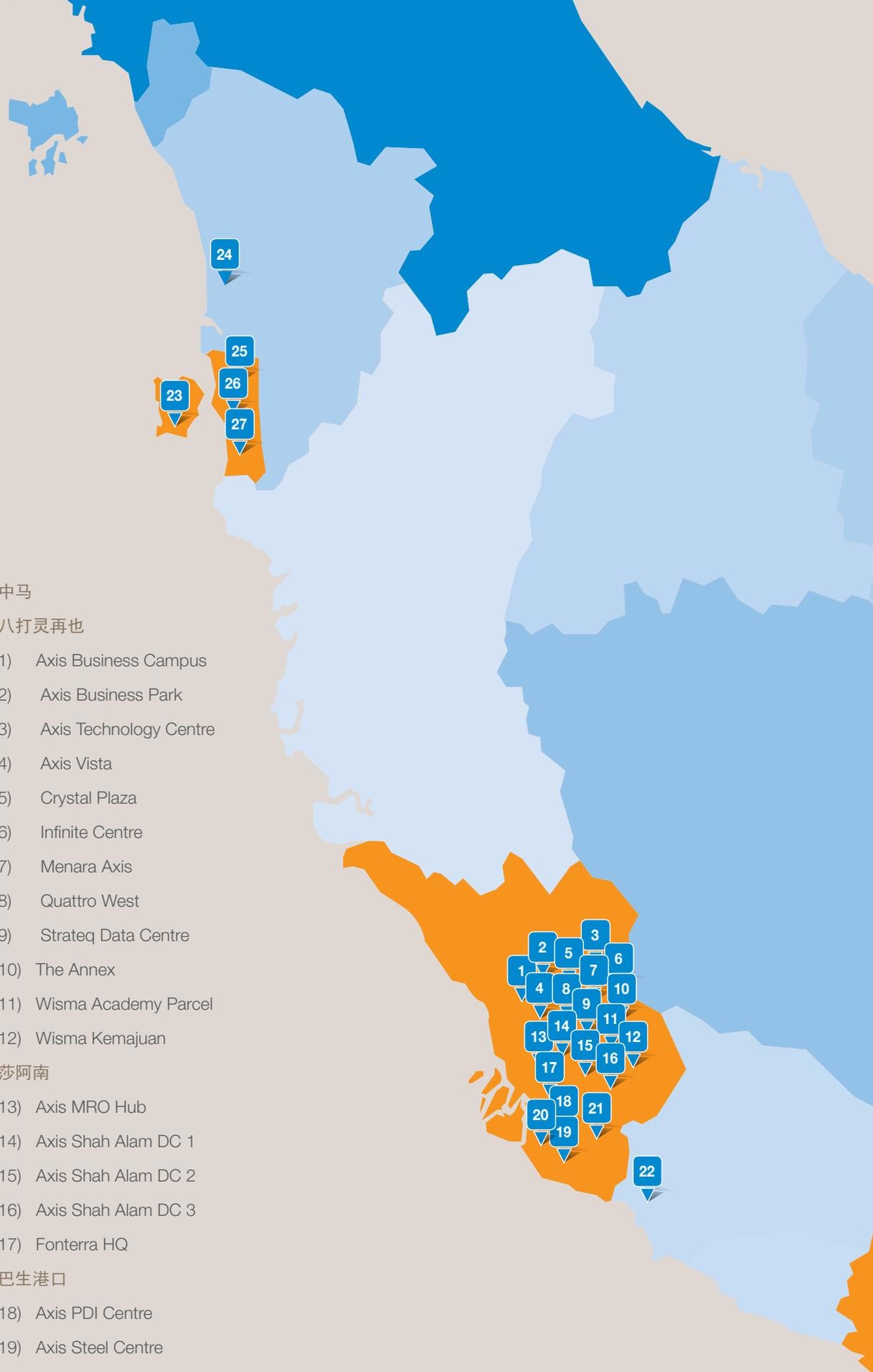
物业	土地使用权	截至 2015 年 12 月 31 日的租赁 到期之剩余年数
1	Axis Business Park	租赁地契 45
2	Crystal Plaza	租赁地契 44
3	Menara Axis	租赁地契 50
4	Infinite Centre	租赁地契 50
5	Wisma Kemajuan	租赁地契 50
6	Axis Business Campus	租赁地契 53
7	Axis Shah Alam DC 1	永久地契 -
8	Giant Hypermarket	永久地契 -
9	FCI Senai	租赁地契 52
10	Fonterra HQ	永久地契 -
11	Quattro West	租赁地契 57
12	Strateq Data Centre	租赁地契 53
13	Niro Warehouse	租赁地契 36
14	BMW Centre PTP	租赁地契 40
15	Delfi Warehouse	租赁地契 52
16	Axis Vista	租赁地契 51
17	Axis Steel Centre	租赁地契 87
18	Bukit Raja Distribution Centre	永久地契 -
19	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	租赁地契 38
20	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	租赁地契 38
21	Tesco Bukit Indah	永久地契 -
22	Axis PDI Centre	租赁地契 76
23	Axis Technology Centre	租赁地契 52
24	D8 Logistics Warehouse	租赁地契 40
25	Axis Eureka	永久地契 -
26	Bayan Lepas Distribution Centre	租赁地契 47
27	Seberang Prai Logistic Warehouse 3	租赁地契 37/53
28	Emerson Industrial Facility Nilai	租赁地契 80
29	Wisma Academy Parcel	租赁地契 47
30	The Annex	租赁地契 47
31	Axis MRO Hub	租赁地契 70
32	Axis Shah Alam DC 3	永久地契 -
33	Axis Steel Centre @ SiLC	永久地契 -
34	Axis Shah Alam DC 2	永久地契 -

## 资产提升计划

为取得更高的租金及提高物业的估值，管理公司持续实施资产提升策略为物业增值。欲知更多有关我们的资产提升计划，请参阅本报告的《资产提升计划》章节。

下图显示投资组合在实施资产提升计划后的所得收益。

物业	收购日期	收购成本 (千令吉)	投资总开销 (包括提升费用) (千令吉)	公允价值调整 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的 账面价值 (千令吉)	占投资组合 的百分比 (%)	
1	Axis Business Park	03/08/2005	84,600	98,657	20,344	119,000	5.81
2	Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	65,076	44,324	109,400	5.34
3	Menara Axis	03/08/2005	71,440	82,410	37,591	120,000	5.86
4	Infinite Centre	03/08/2005	25,450	35,237	6,763	42,000	2.05
5	Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,192	36,899	25,101	62,000	3.03
6	Axis Business Campus	30/06/2006	32,681	58,731	14,807	73,538	3.59
7	Axis Shah Alam DC 1	01/08/2007	18,783	20,148	7,353	27,500	1.35
8	Giant Hypermarket	07/09/2007	38,678	38,973	2,027	41,000	2.00
9	FCI Senai	15/11/2007	12,538	12,693	4,307	17,000	0.83
10	Fonterra HQ	16/11/2007	7,352	11,127	3,872	15,000	0.73
11	Quattro West	30/11/2007	40,376	50,702	5,098	55,800	2.73
12	Strateq Data Centre	25/01/2008	37,549	42,729	10,471	53,200	2.60
13	Niro Warehouse	30/04/2008	14,811	15,234	2,466	17,700	0.87
14	BMW Centre PTP	30/04/2008	27,470	28,160	2,141	30,300	1.48
15	Delfi Warehouse	04/08/2008	12,743	12,803	2,797	15,600	0.76
16	Axis Vista	09/12/2008	32,481	33,748	22,251	56,000	2.74
17	Axis Steel Centre	20/10/2009	65,882	66,288	3,727	70,016	3.42
18	Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	72,636	75,492	21,508	97,000	4.73
19	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,695	17,821	2,378	20,200	0.99
20	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,981	7,384	615	8,000	0.39
21	Tesco Bukit Indah	01/10/2010	76,750	76,924	15,076	92,000	4.49
22	Axis PDI Centre	15/10/2010	86,146	86,521	(1,522)	85,000	4.15
23	Axis Technology Centre	15/11/2010	49,697	50,240	2,960	53,200	2.59
24	D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,521	30,689	1,812	32,500	1.59
25	Axis Eureka	18/04/2011	52,050	53,236	764	54,000	2.60
26	Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	49,471	50,067	1,432	51,500	2.51
27	Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	60,139	61,771	1,728	63,500	3.10
28	Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	27,011	27,316	2,693	30,009	1.47
29	Wisma Academy Parcel	01/10/2012	74,242	74,863	5,041	79,905	3.90
30	The Annex	01/10/2012	12,289	13,239	5,630	18,868	0.92
31	Axis MRO Hub	18/12/2014	53,357	53,375	(375)	53,000	2.59
32	Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	185,661	185,677	(2,287)	183,390	8.95
33	Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	156,020	155,949	(449)	155,500	7.59
34	Axis Shah Alam DC 2	31/3/2015	45,751	45,781	219	46,000	2.25
<b>总计</b>		<b>1,664,843</b>	<b>1,775,960</b>	<b>272,663</b>	<b>2,048,626</b>	<b>100.00%</b>	



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 MRO Hub
- 14) Axis Shah Alam DC 1
- 15) Axis Shah Alam DC 2
- 16) Axis Shah Alam DC 3
- 17) Fonterra HQ

巴生港口

- 18) Axis PDI Centre
- 19) Axis Steel Centre
- 20) Bukit Raja Distribution Centre

赛城

- 21) Axis Eureka

汝来

- 22) Emerson Industrial Facility Nilai

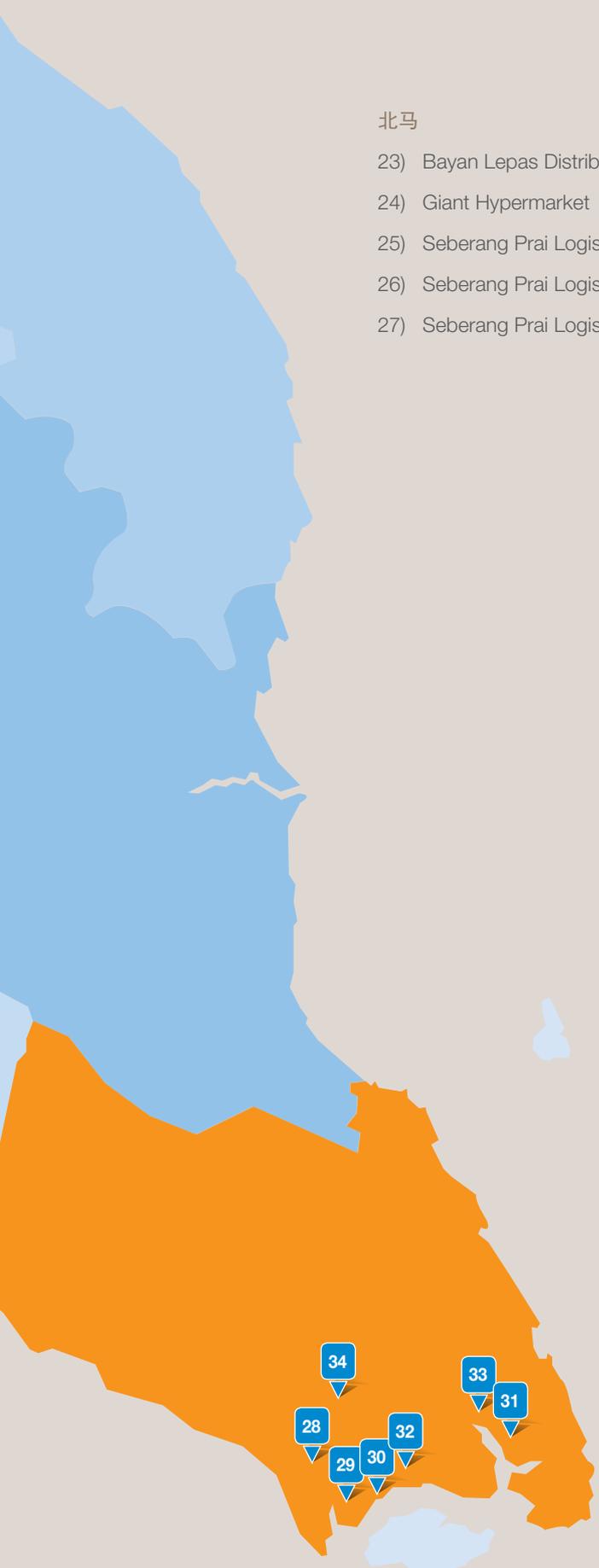
# 截至 2015 年 12 月 31 日的 投资物业组合的分布地点

## 北马

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

## 南马

- 28) Axis Steel Centre @ SILC
- 29) BMW Centre PTP
- 30) D8 Logistics Warehouse
- 31) Delfi Warehouse
- 32) FCI Senai
- 33) Niro Warehouse
- 34) Tesco Bukit Indah



# 投资物业组合

截至 2015 年 12 月 31 日

# 34 项物业

7,015,242 (百万平方尺)



Axis Business Campus



Axis Business Park



Axis Technology Centre



Axis Vista



Crystal Plaza



Infinite Centre



Menara Axis



Quattro West



Strateq Data Centre



The Annex



Wisma Academy Parcel



Wisma Kemajuan



Axis MRO Hub



Axis Shah Alam DC 1



Axis Shah Alam DC2



Axis Shah Alam DC 3



Fonterra HQ



Axis PDI Centre



Axis Steel Centre



Bukit Raja Distribution Centre

中马 - 八打灵再也

中马 - 莎阿南

中马 - 港口

中马 - 赛城



21

Axis Eureka

中马 - 汝来



22

Emerson Industrial Facility Nilai

北马



23

Bayan Lepas  
Distribution Centre



24

Giant Hypermarket



25

Seberang Prai  
Logistic Warehouse 1



26

Seberang Prai Logistic  
Warehouse 2



27

Seberang Prai Logistic Warehouse 3

南马



28

Axis Steel Centre @ SiLC



29

BMW Centre PTP



30

D8 Logistics Warehouse



31

Delfi Warehouse



32

FCI Senai



33

Niro Warehouse



34

Tesco Bukit Indah

# 投资组合 详情

物业名称	收购日期	购置价格 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的投资总开销 (包括提升费用) (千令吉)	按最新估值计算 的账面价值 (千令吉)	可出租净面积 (平方尺)
1 Menara Axis	03/08/2005	71,400	82,410	120,000	183,745
2 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	65,076	109,400	204,867
3 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	98,657	119,000	331,949
4 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	35,237	42,000	143,471
5 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	36,899	62,000	199,008
6 Axis Business Campus	30/06/2006	32,500	58,731	73,538	151,630
7 Axis Shah Alam DC1	01/08/2007	18,500	20,148	27,500	110,406
8 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,973	41,000	138,000
9 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,693	17,000	136,619
10 Fonterra HQ	16/11/2007	7,200	11,127	15,000	36,310
11 Quattro West	30/11/2007	39,800	50,702	55,800	104,196
12 Strateq Data Centre	25/01/2008	37,000	42,729	53,200	104,903
13 BMW Centre PTP	30/04/2008	27,000	28,160	30,300	161,474
14 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,234	17,700	167,193
15 Delfi Warehouse	04/08/2008	12,500	12,803	15,600	130,743
16 Axis Vista	09/12/2008	32,000	33,748	56,000	118,017

地址	截至 2015 年 12 月 31 日的总收入 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的租用率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	10,275	93.74%	Fujifilm (M) Sdn Bhd Sportathlon (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Opensys (M) Berhad
No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	9,316	81.33%	Tenaga Nasional Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd TNB Fuel Services Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	8,653	63.99%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Honeywell Engineering Sdn Bhd Eltek Power (Malaysia) Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,480	71.53%	Procurri Malaysia Sdn Bhd Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd C Melchers Gmbh & Co
No. 2, Jalan 19/1B, Section 19, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	6,639	95.35%	Guocera Marketing Sdn Bhd HUME Marketing Co Sdn Bhd Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd Brightstar Distribution Sdn Bhd Sumisho E-commerce (M) Sdn Bhd
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A 46100 Petaling Jaya, Selangor.	362	0%	
Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A Taman Perindustrian Subang, (Lion Industrial Park), Section 22, 40300 Shah Alam, Selangor.	1,921	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungai Petani, Kedah.	3,511	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PL0 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor.	1,726	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
No. 23, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	1,229	84.96%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	5,031	84.18%	Zija Products (Malaysia) Sdn Bhd Kenanga Investment Bank Bhd TNB Energy Services Sdn Bhd HSS Integrated Sdn Bhd Roca Malaysia Sdn Bhd
No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	5,084	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Distripark A, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor.	3,685	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PL0 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,751	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
PL0 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,767	100%	Barry Callebaut Manufacturing Malaysia Sdn Bhd
No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya Selangor.	3,313	100%	Convergent Strategies Sdn Bhd Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd Extrovest Communications Sdn Bhd

# 投资组合 详情

物业名称	收购日期	购置价格 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的投资总开销 (包括提升费用) (千令吉)	按最新估值计算 的账面价值 (千令吉)	可出租净面积 (平方尺)
17 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	66,288	70,016	366,839
18 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	75,492	97,000	456,435
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,821	20,200	106,092
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,384	8,000	41,893
21 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,924	92,000	233,579
22 Axis PDI Centre	15/10/2010	85,000	86,521	85,000	58,009
23 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	50,240	53,200	170,730
24 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,689	32,500	171,000
25 Axis Eureka	18/04/2011	51,250	53,236	54,000	117,618
26 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	50,067	51,500	205,151
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	59,000	61,771	63,500	395,225
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,316	30,009	291,642
29 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	74,863	79,905	234,326
30 The Annex	01/10/2012	12,000	13,239	18,868	45,400
31 Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	183,000	185,677	183,390	685,082
32 Axis MRO Hub	18/12/2014	52,500	53,375	53,000	161,280
33 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	153,500	155,949	155,500	688,011
34 Axis Shah Alam DC 2	31/3/2015	45,000	45,781	46,000	164,400

地址	截至 2015 年 12 月 31 日的总收入 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的租用率	主要租户
Lot 19, Lebu Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang.	5,857	100%	Konsortium Logistik Bhd
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor.	6,606	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	1,595	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	630	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor.	6,475	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor.	6,499	0%	
No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	3,788	81.01%	Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd NZ New Image Sdn Bhd
Lot D8, Jalan Tanjung A/4 Port of Tanjung Pelepas Gelang Patah, 81560 Johor.	3,724	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
3539, Jalan Teknokrat 7 63000 Cyberjaya Selangor.	3,864	59.08%	Scicom (MSC) Berhad Multimedia Development Corporation Sdn Bhd
88A, Lintang Bayan 9, Lintang Bayan Lepas Industrial Park, Phase IV 11900 Bayan Lepas, Penang.	4,829	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
No. 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park 14000 Bukit Mertajam, Penang.	6,728	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu, Kawasan Perindustrian Nilai, 71800 Negeri Sembilan.	2,692	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd
No 4A, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	7,743	86.39%	Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (Malaysia) Sdn Bhd Noble Temptation Sdn Bhd
No 4, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	827	100%	Sports Garage Sdn Bhd
Lot No. 22202 Jalan Gambus 33/4, Off Jalan Bukit Kemuning, Batu 8.5 40400 Shah Alam, Selangor.	14,876	100%	Konsortium Logistik Berhad LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No. 3, Jalan Keluli 15/16 Section 15 40200 Shah Alam Selangor.	4,198	100%	SR Technics Malaysia Sdn Bhd
No. 27, Jalan SiLC 1/5, Kawasan Perindustrian SiLC 79200 Nusajaya, Johor.	11,632	100%	Yongnam Engineering Sdn Bhd
Lot No. 22202 (17562) Jalan Gambus 33/4 Section 33, Selangor	2,655	100%	Able Heights Sdn Bhd



工程  
团队

## 资产提升计划



**Abdul Aziz Abdul Rasheed**  
工程部主管

我们已采取积极的措施进一步扩大和训练我们的团员，以便在工程限期及预算内达致我们的目标。我们也将永续发展能源的概念融入我们所开展的工程项目之中。

工程团队在 2015 年取得很不错的进展，团员也正不断壮大以为基金提供更全面的企业内部技能。为给予员工栽培，集团定期派遣旗下的工程师参与培训计划以吸纳最新技术和施行最佳实践。2015 年，工程部共两位职员分别获得特许规划工程师 (Chartered Planning Engineer®) 及能源管理师认证 (Certified Energy Manager®) 的资格。

永续发展 (Sustainability) 已成为我们工程项目的施工标准，如今我们采用了更多的节能装置和设备。被动式节能 (Passive Energy Reduction) 科技是重建计划中的一项重点考量事项，该技术有助于减低物业的整体生命周期管理成本。

### 2015 年开展的资产提升计划

#### Axis Business Park Block C

我们已在 2015 年年头完成了 Axis Business Park Block C 五层楼办公/仓储设施的提升工程。该工程于 2014 年 7 月动工，于 2015 年 2 月完成。管理公司耗资 9,500,000 令吉为这栋专为 Fujitsu Xerox 而建造的 15 年楼龄的建筑注入新气息。如今该建筑的餐饮空间由 Seeds & Wheats Café 所经营，专为该商务园的租户提供服务。



#### Axis Business Park Block B

Axis Business Park Block B 是一栋五层楼的办公/仓储建筑，里面共有六家租户。该建筑内设有两台共运作了 12 年的电梯（升降机），管理公司决定将其提升并融入最新科技及永续发展装置。提升工程在展开招标后于 2015 年 1 月开始施工。为应付该栋已完全出租的建筑之人潮，我们选择将电梯分次提升；第一台的提升工程已完成，第二台则预计于 2016 年 2 月完成。

# 资产提升 计划

## Menara Axis

2015 年，Menara Axis 的租用率因租户搬迁而下跌，管理公司便籍此为这一栋 11 年楼龄的旗舰建筑启动翻新计划。我们决定先提升那七台在这 17 楼高的建筑内运作了将近 11 年的电梯。我们逐一地将电梯更新以减少对租户造成的不便。目前，我们已完成了两台电梯的提升工程，这两台电梯如今更加节能，可载上更多的乘客，亦同时减少了乘客（无论在哪一层）等待电梯的时间。



电梯内部的新面貌



新式的洗手盆台面及附带感应器的水龙头



新的厕所间



新式的附带动作感应器的 LED 灯管



翻新后的残疾友好型装载坡道



翻新后的一楼大堂



翻新后的祈祷室



重新油漆后的地下停车场

随着冷气系统即将到来其生命周期的终点，管理公司决定将其提升。为贯彻 2014 年所推广的永续发展政策，管理公司决定购入价格较为昂贵，但可节能环保的可变冷媒流量 (VRV) 冷气系统。该提升工程由我们内部的备受认证的能源师经过严谨的能源审查后方才开展。

上述的能源审查已列出我们新冷气系统的技术规范基础。在展开整体提升之前，我们先在三个楼层安装及调试该冷气系统，并花了几个月的时间监督该系统的能效。结果显示，该系统通过了审查，因其有助于节省高达 27% 至 34% 的电源。该系统不但可满足租户的舒适需求，更可为他们节省了每月的电费。与其他在 Menara Axis 展开的提升工程一样，冷气系统是依照次序逐一更换，且不会给租户造成任何不便。到目前为止，翻修费用达到 2,500,000 令吉。另外，未完成的提升工程也将于 2016 年继续开展。



新式的可变冷媒流量 (VRV) 冷气系统

# 资产提升 计划

## Wisma Academy

Wisma Academy 是收购于 2012 年的办公兼仓库设施。尽管这是一项在近期收购的物业，但其楼龄其实已将近 20 年。Wisma Academy 以仓库租户居多，他们不断地要求提高电梯的功能和效率。管理公司最终答应了他们的要求。

管理公司于 2014 年年尾开始招标，2015 年委任了供应商着手施工。整个提升计划预计将于 2016 年 12 月完成。客用电梯配备了最新的节能科技和优化载客量的智能编程。货用电梯则将全面替换及扩充以便日后可运载更重的货物。除此，货用电梯也将更为耐用和节能。我们预计，新电梯将有助于提高租户的生产力和运营效率。



全新的电梯马达



全新的电梯控制面板



全新的电梯控制器

## Axis Business Campus Block B 的天台停车场屋盖结构

Axis Business Campus 的翻新工程已于 2014 年完成。鉴于许多潜在租户对天台停车场装上屋盖的期许，管理公司决定展开提升计划以满足客户的需求。



Block B 停车场的新屋盖结构



完成后的具备防火系统的屋盖结构

## 收购新物业之技术尽职调查

作为工作范围的一部分，我们在收购新物业的事务上给予投资部全力的协助。2015年，我们对潜在的收购物业展开技术尽职调查后，基金便达成了近期于柔佛州展开的 Beyonics iPark Campus Block A, B, C 和 D 收购计划。我们所调查的事项包括物业的法规符合性、资产状况评估研究、设备保养审计、潜在的维修问题，以及文档审核。

## 2016 年的提升计划

2016年，管理公司已为投资组合拟定了多项升级及翻新的资产提升计划。这包括了为 Axis Technology Centre 的未充分利用的天台停车场添加一台客用电梯。电梯将为 180 个停车位的租户提供便利。这将是 Axis Technology Centre 租户的附加设施；且由于停车场是现代建筑最缺乏的设施，毗邻的 Axis Business Campus 亦有可能需共用这个停车场而使用这台电梯。

Wisma Academy Parcel 的停车场也即将安装节能的照明系统。这计划除了使地下停车场变得更加光亮，也同时加强了租户的安全感。此项物业的全面整修计划亦在商讨中。

除此，管理公司也即将于 Menara Axis 和 Axis Business Park 安装具有环保作用的冷气系统。



# 物业管理 团队



# 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

物业管理团队欣然地报告，集团在 2015 年创造了 14.56% 的功效比值，这是在过去五年内最好的一次表现。

管理公司将委派 Axis Property Services 为本基金的物业管理团队。物业管理团队与 Axis Facilities Management Sdn. Bhd.（统称为物业管理部）携手处理投资组合的日常管理事务。该部的职员包括评估师、设施经理、工程师、电器技工和技术人员将合力确保所管理物业获得良好维护；费用得以良好控制；确保租户对楼宇/建筑的管理团队所提供的服务感到满意；以及实现高度的租户保留率和租用率。

物业管理部的主要职务如下：

## 估值

在信托公司指派独立注册估价师对新旧物业展开估价后，进行协调工作以确保估价反映出公允之市值。

确保本基金需遵守并符合证券事务监察委员会 (SC) 的房地产投资信托 (REIT) 指南中第 11.02 (1) (a) 条款，及所有投资物业必须在三年内展开最少一次完整的全面估值工作。该部也确保同一名注册估价师不可对任何一项物业展开超过两次的估价工作。

除此，为遵守 FRS 140（核定会计准则）之规定，基金需在每年的 12 月 31 日对旗下所有投资物业展开重新估值并以“更新”的方式汇报，以反映出基金帐目所列数值与市值的差别。

物业管理部将与获准注册估价师和土地测量师联系并共同商讨有关投资物业收购建议的指示性估值、土地调查、所有权合并以及其他与土地相关的事宜。

## 开支管理

物业管理部将确保基金严格遵守管理公司业务运营手册中所设定的开支管理政策，并与管理公司和审计人员合作以对基金的效益和问责制展开定期审查。若房地产投资信托指南需作优化或更改，则物业管理部会将其所编制的相关建议书和推荐书呈交予管理公司，然后待后者实施。

物业管理部采纳审慎的运营策略并与管理公司保持一致的目标，即在不降低服务水准的前提下，为基金带来最大收益以及为租户兑现所许下的承诺。

把投资组合的物业运营开支与总收入作比较即可得出测量开支管理的效率比率 (ER) 关键指标。物业管理部欣然宣布，2015 年的效率比率为 14.56%，这也是近五年最好的成绩。

年份	2011	2012	2013	2014	2015
效率比率 (ER)	15.19%	15.17%	14.73%	15.66%	<b>14.56%</b>

## 设施管理服务

物业管理部透过设施管理服务将人员、地点、流程和技术作整合以确保建筑内外拥有完善的设施功能。物业管理部亦确保设施管理团队具备有效履行他们在下列核心投资组合中的职务之技能、知识和能力。

- 通讯
- 应急管理 and 业务持续性
- 环境管理与永续发展
- 领导力和人力资源管理
- 运营和维护
- 项目管理
- 停车场管理
- 策略计划和技术
- 策略性资产规划和生命周期分析
- 治理与问责

设施管理团队的职员分布于基金的 34 项投资组合的不同战略地点如下：

### 设施管理团队



**SIVA SHANKAR**  
设施管理部总经理



**LOH YEN FERN**  
高级项目经理



**LOH WAI YAN**  
高级物业执行员



**KATHERINE LIM**  
行政助理

### 八打灵再也



**LIEW LEE TACK**  
设施经理  
• Wisma Academy Parcel  
• The Annex



**CHANDRA SEHARAN**  
设施经理  
• Menara Axis  
• Crystal Plaza



**V. KAMALAHASAN**  
设施经理  
• Wisma Kemajuan  
• Quattro West



**SIVAKUMAR**  
设施经理  
• Infinite Centre  
• Axis Business Park  
• Strateq Data Centre



**ISHAK ABU BAKAR**  
设施经理  
• Axis Technology Centre  
• Axis Business Campus  
• Axis Vista

### 莎阿南/巴生



**ARMEE ZABIDI**  
设施经理  
• Fonterra HQ  
• Axis Shah Alam DC 1  
• Axis Shah Alam DC 2  
• Axis Shah Alam DC 3  
• Axis MRO Hub



**LOH YEN FERN**  
高级项目经理  
• Axis Steel Centre  
• Bukit Raja Distribution Centre  
• Axis PDI Centre

### 赛城/汝来



**BOO VOON CHOY**  
设施经理  
• Axis Eureka  
• Emerson Industrial Facility Nilai

### 柔佛



**MOHD AZMI YAACOB**  
设施经理  
• BMW Centre PTP  
• D8 Logistic Warehouse  
• Niro Warehouse  
• FCI Senai  
• Tesco Bukit Indah Hypermarket  
• Delfi Warehouse  
• Axis Steel Centre @ SiLC

### 檳城和吉打



**SUHAIMI MAT ISA**  
设施经理  
• Giant Hypermarket  
• Seberang Prai Logistic Warehouse 1  
• Seberang Prai Logistic Warehouse 2  
• Seberang Prai Logistic Warehouse 3  
• Bayan Lepas Distribution Centre

### 准则合规性

本团队将确保基金遵守消防局 (BOMBA)、职业健康与安全部 (DOSH)、能源委员会、地方议会和马来西亚普通保险协会 (GIAM) 当局的所有规定。

严格遵守法规对基金、租户和职员而言都有正面益处，这亦同时增进与地方政府的合作关系。合规准则包括了以社区成员的安全和福祉为考量的消防技术规范、建筑规范和一般财产规范之规则和条例。

### 停车场管理

为了租户及更完善的开支管理而着想，管理公司自行经营着基金旗下投资组合中多租户建筑物的停车场业务。目前，物业管理部透过设施管理团队对 12 项物业中共 3,000 个泊车位进行管理。

停车场系统之细分化和标准化为 2015 年所实施的其中一项重大举措，该系统制定了有效及高效的管理方案、实时监控和审计功能，以及为租户提供更贴切的泊车服务与收费。上述措施为基金带来正面收益之际，亦为物业的租户和访客提供卓越的服务。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

## 市场指标

在国内外一片不利因素的笼罩下，马来西亚的经济在 2015 年第二季度 (2015 2Q) 取得了 4.9% 的增长以后，持续于 2015 年第三季度 (2015 3Q) 录得 4.7% 的增长。私人投资率从 2015 2Q 的 3.9% 扩大至 2015 3Q 的 5.5%。2015 年全年的国内生产总值 (GDP) 则介于 4.5% 至 5.5% 的水平 (2015 年前三个季度的平均 GDP 为 5.1%)。

自马来西亚国家银行于 2014 年 7 月将隔夜政策利率 (OPR) 调高以来，该利率目前尚维持于 3.25% 的水平。

制造业 (4.9%)、采矿业 (5.7%) 和电力业 (2.1%) 的共同指数增长牵动马来西亚工业生产指数 (IPI) 于 2015 年 1 月至 10 月期间取得 5.0% 之增长，相比 2014 年同期的 4.9% 有微小增幅。

2015 年 1 月至 10 月的马来西亚总贸易额达 1,212,000,000,000 令吉，相比去年略增 0.47%。同比去年，出口贸易增长了 1.5% 达 644,020,000,000 令吉；而进口贸易则略降 0.68% 至 567,960,000,000 令吉。同比 2014 年的 62,590,000 令吉，2015 年的贸易盈余上扬了 21.5% 至 76,070,000,000 令吉。

## 工业行业概况

制造业依旧是驱动国家经济成长的 (继服务业后的) 第二大支柱产业。制造业每年都为国家带来相当稳定的 23% 至 23.5% 的国内生产总值。2015 年前 9 个月，制造业达成了 180,461,000,000 令吉交易，相当于 23% 的国内生产总值。

制造业 - 造就马来西亚国内生产总值 (GDP) 之百分比 (2010 年至 2015 年第 1-3 季度)

	2010	2011	2012	2013	2014	1Q2015	2Q2015	3Q2015
制造业 (百万令吉)	192,486	202,946	211,921	219,216	232,868	57,967	61,272	61,222
国内生产总值 (百万令吉)	821,434	864,920	912,261	955,260	1,012,506	254,386	261,079	269,401
占总额之百分比	<b>23.43%</b>	<b>23.46%</b>	<b>23.23%</b>	<b>22.95%</b>	<b>23.00%</b>	<b>22.79%</b>	<b>23.47%</b>	<b>22.73%</b>

(注: 1Q = 第 1 季度、2Q = 第 2 季度、3Q = 第 3 季度)

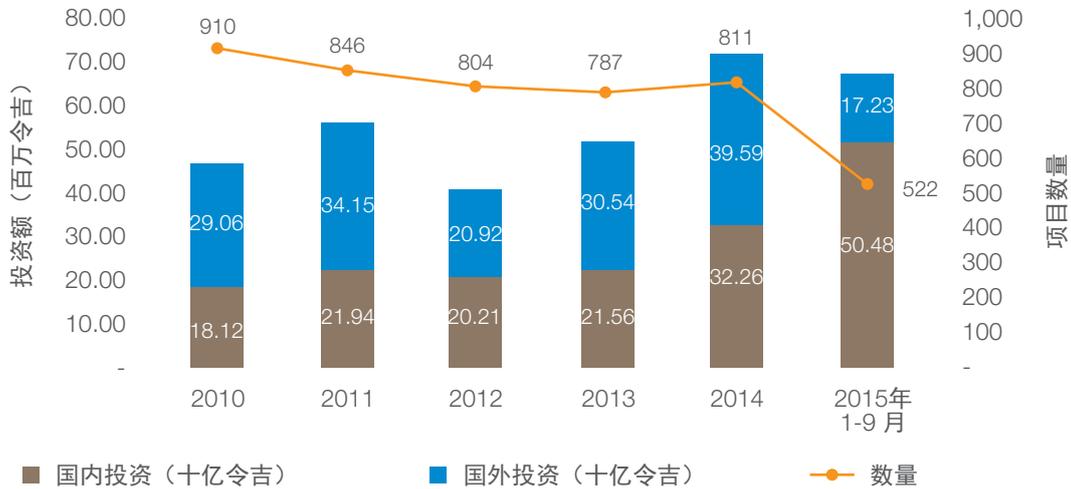
数据来源: 马来西亚统计局

尽管获准项目减少了，制造业却在 2015 年首九个月录得比 2014 年同期更高的资本投资。522 个获准项目的投资总额为 67,710,000,000 令吉 (大约是 153,220,000,000 令吉国内总投资的 44.2%)。这些项目预计将制造 50,179 个就业机会。

国内投资占总投资的 74.6% (或 50,480,000,000 令吉)；国外投资则占 25.6% 或 17,230,000,000 令吉。在制造业的外商投资当中，共 61.2% 源自于亚洲国家包括香港、日本、新加坡、中国和韩国；美国和德国的投资则占 19.5%。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

制造业：投资概况（2010 年至 2015 年 1-9 月）



数据来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

76% 的总获准项目源自于五大工业，其中第一大行业为石油产品，共达成 25,370,000,000 令吉的投资，其次是液化天然气 (10,410,000,000 令吉)、电器及电子产品 (6,380,000,000 令吉)、运输设备 (5,880,000,000 令吉) 以及非金属矿物 (3,550,000,000 令吉)。

若以地区划分，柔佛占制造业总投资的 44.3% 或 30,000,000,000 令吉，排名第一；其次是砂拉越的 11,760,000,000 令吉 (17.4%)、马六甲的 6,790,000,000 令吉 (10.0%)、雪兰莪的 5,910,000,000 令吉 (8.7%) 以及槟城的 5,400,000,000 令吉 (8.0%)。

## 电子商务行业概况

简单而言，电子商务是使用电脑网络达成或促成产品或服务的交易。典型的电子商务企业所借鉴的技术包括移动商务、电子转帐、供应链管理、网络营销、在线交易处理、电子数据交换、库存管理系统以及自动化数据收集系统 (资料来源：维基百科)。

纵观东盟各国，马来西亚拥有一套非常完善的电子商务平台以进行安全的电子交易，以及一系列与私隐、网络犯罪和消费者保护的相关法令 (资料来源：联合国贸发会议 (UNCTAD)；A.T. Kearney 公司的分析数据)。

随着年轻人口激增以及手机的普及化，使用电子商务进行交易的人士自然越来越多。马来西亚的互联网用户占总人口的 67%，在东盟名列第三，紧随新加坡和汶莱 (资料来源：Southeast Asia Digital 的 2015 年报告)。此报告展现了电子商务的增长潜力。电子商务分别于 2012 年和 2014 年造就了 5.2% (48,600,000,000 令吉) 与 5.4% (53,500,000,000 令吉) 的马来西亚国内生产总值，涨幅约 10.1%。电子商务预计将分别于 2015 年和 2016 年达成 72,000,000,000 令吉与 88,000,000,000 令吉的交易。

企业对客户 (B2C) 和客户对消费者 (C2C) 的网上零售购物之迅速崛起带动了快递行业和物流行业之增长。物流公司除了扩大其全国网络，也部署了新的存储系统和管理软件以保证产品的及时交付，以及提供其它如标签和重新包装的增值服务。

马来西亚在 2014 年世界银行物流绩效指数 (LPI) 报告的 160 个国家中排名第 25 名。我国的优质物流基础设施可确保网上的零售交易可及时交货。

第 11 大马计划 (2016-2020 年) 倡议将马来西亚打造成为“亚洲的首选物流门户”，更于 2015 年成立了东盟经济共同体 (AEC) 而为区域经济整合打造了新的里程碑。作为亚洲第三大兼全球第七大经济体，AEC 势必进一步刺激物流行业的增长。

仓库是组成物流网络的一个重要部分，引领行业的企业也正在拓展业务，这包括：

Century Logistics 正于巴生的 Eastern Gateway Industrial Hub 建造一间多层仓库并将其设定为该公司的总部。这项新设施将为公司提供 300,000 至 450,000 平方尺的额外空间，并预计于 2017 年年中竣工。

德国 Deutsche Post DHL 子公司 DHL Supply Chain (M) Sdn Bhd 在莎阿南开设新的大型仓库，作为其 100,000,000 令吉扩展计划的一部分。该座名为 Malaysia Integrated Logistics Centre (ILC) 的设施将为公司增添 1,500,000 平方尺的仓库空间。

City-Link 也正拓展其在 Bandar Saujana Putra 的第三方仓库，以加强其运营之多样化及提高企业的收受。

## 工业市场

### 1.0 雪兰莪

#### 1.1 工业行业

雪兰莪州在 2015 年 1 至 9 月期间达成 171 个制造业获准项目，同比 2014 年（的 182 个项目<sup>(1)</sup>）略降了一些，资本投资总额为 5,910,000,000 令吉。

雪兰莪 - 制造业获准项目（2010 年至 2015 年 1-9 月）

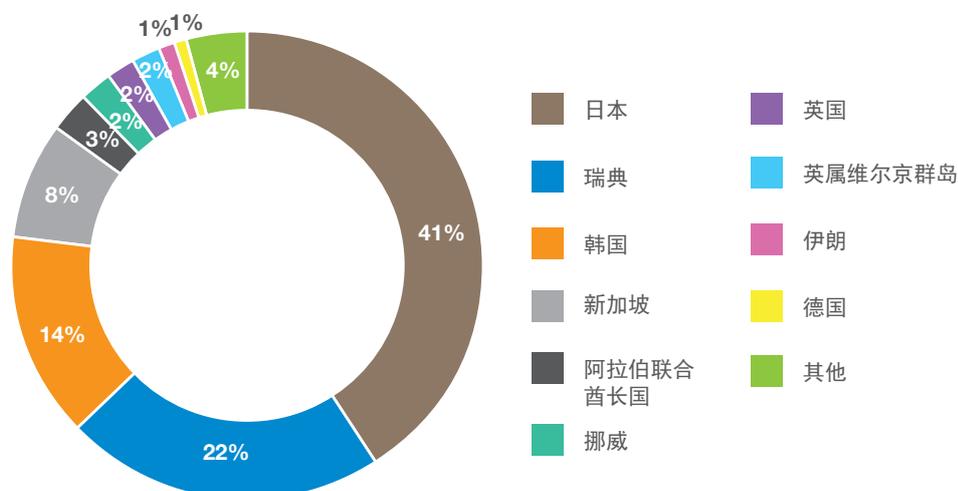
	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
获准项目总数	325	263	252	228	329	171
资本投资总额（十亿令吉）	10,642	8,741	11,735	9,833	7,042	5,913

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)，2015 年 12 月

注：(1) 2014 年 1-9 月

据雪兰莪州投资中心 (SSIC) 的数据显示，获准资本投资总额中外商直接投资 (FDI) 的占有率主要源自于日本 (41.0%)、瑞典 (22.0%) 和韩国 (14.0%)。

雪兰莪 - 按国家分类的制造业项目中国外直接投资之占有率（2015 年 1-9 月）

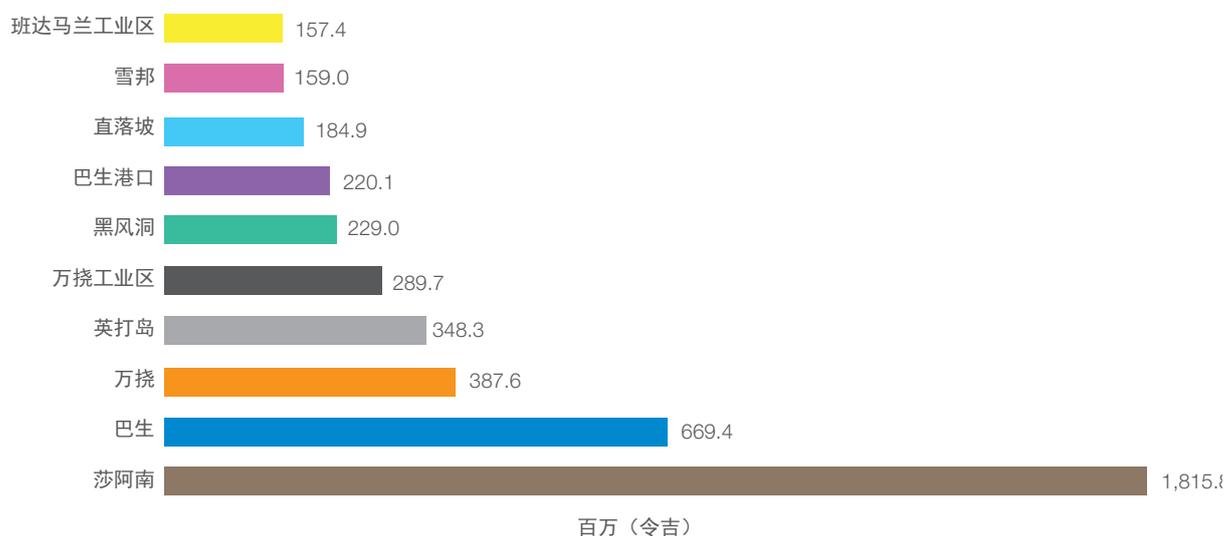


资料来源：雪兰莪州投资中心 (SSIC)，2015 年 12 月

以地区分类，莎阿南达成最高的 1,815,000,000 令吉的投资，紧接是巴生 (669,400,000 令吉)、万挠 (387,600,000 令吉)、英达岛 (348,300,000 令吉)、万挠东部 (289,700,000 令吉)、黑风洞 (229,000,000 令吉) 及巴生港口 (220,100,000 令吉)。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

雪兰莪 - 按地区分类的制造业项目中的 10 大获准投资 (2015 年 1-9 月)



资料来源: 雪兰莪州投资中心 (SSIC), 2015 年 12 月

## 1.2 工业物业市场

### 1.2.1 概况

雪兰莪州在 2015 年首九个月 (一月至九月) 所达成的工业物业交易量为 1,490 项, 这与 2014 年同期的 1,950 项相比大幅减少了 23.6%。4,490,000,000 令吉的总交易金额也比往年减少了 18.8%。

雪兰莪 - 工业物业的交易量与交易金额 (2013 年至 2015 年第 1-3 季度)

工业物业类型	2013 年		2014 年		2014 年第 1-3 季度		2015 年第 1-3 季度	
	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)
排列式	1,381	882.14	1,171	873.80	917	666.58	724	586.20
半独立式	416	1,327.79	652	2,067.42	505	1,610.55	300	1,140.43
独立式	250	1,962.09	253	2,134.98	168	1,491.43	154	1,851.03
其它 <sup>(1)</sup>	634	1,779.31	469	2,561.67	360	1,756.45	312	909.47
<b>总计</b>	<b>2,681</b>	<b>5,951.33</b>	<b>2,545</b>	<b>7,637.87</b>	<b>1,950</b>	<b>5,525.01</b>	<b>1,490</b>	<b>4,487.13</b>

资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

注: (1) 包括了工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业物业。

排列式工厂是最活跃的交易类别, 占 2015 年首九个月内总交易量的 48.6%, 其交易金额为 586,200,000 令吉 (13.1%)。

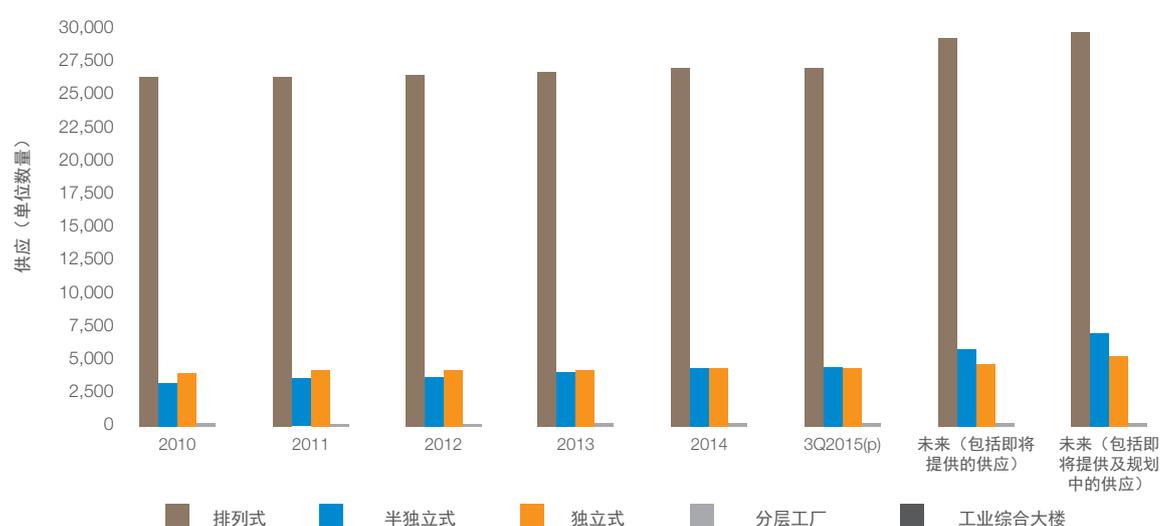
在审查年度内, 半独立式与独立式工厂分别录得 300 (20.1%) 和 154 (10.3%) 项交易, 相等于 1,140,000,000 令吉 (25.4%) 和 1,850,000,000 令吉 (41.3%) 的交易金额。独立式工厂的平均交易价格约 12,020,000 令吉, 与 2014 年相比上涨了 35.4%。

### 1.2.2 供应 - 现有与未来

雪兰莪州在 2015 年第三季度 (3Q) 所累积的现有物业供应维持于 36,292 个单位。这比 2014 年增多了 199 个单位，而其中的 165 个单位为半独立式，34 个单位为独立式。尽管 2014 年并无新建的排列式工厂，但其 74.2% 的占有率依然稳坐现有供应的榜首；独立式与半独立式单位则分别录得 12.6% 和 12.2% 的占有率。

现有单位主要分布在八打灵区 (37.9%)、巴生区 (18.5%) 及乌鲁冷岳区 (16.7%)。

雪兰莪 - 按类型分类的工业物业之供应 (2010 年至 2015 年第 3 季度)



资料来源：国家物业信息中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步数据、3Q = 第三季度

在即将提供 (incoming) 之供应中，排列式与半独立式分别占有 2,276 (59.6%) 和 1,268 (33.2%) 个单位，而这其中的 2015 (52.8%) 个单位坐落于巴生区域。

雪兰莪 - 按区域分类的工业物业之供应 (2010 年至 2015 年第 3 季度)

区域	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2010	2011	2012	2013	2014	3Q2015 <sup>(p)</sup>	即将提供	规划中
八打灵	14,089	14,161	14,362	14,478	13,740	13,740	635	177
巴生	6,510	6,522	6,546	6,638	6,703	6,714	2,015	1,486
瓜拉冷岳	295	295	295	298	298	324	70	216
瓜拉雪兰莪	161	166	166	170	170	170	61	60
沙白安南	21	21	21	35	35	35	26	1
鹅唛	3,514	3,561	3,573	3,612	4,294	4,294	221	0
乌鲁雪兰莪	3,771	3,721	3,721	3,721	4,088	4,088	283	0
乌鲁冷岳	5,172	5,247	5,356	5,686	5,882	6,044	465	345
雪邦	796	821	826	884	883	883	40	46
<b>总计</b>	<b>34,329</b>	<b>34,515</b>	<b>34,866</b>	<b>35,522</b>	<b>36,093</b>	<b>36,292</b>	<b>3,816</b>	<b>2,331</b>

注：(p) = 初步数据、3Q = 第三季度

资料来源：国家物业信息中心 (NAPIC)

正在规划中的工厂单位共有 2,331 个，而其中 49.8% 为半独立式单位，29.7% 则为独立式单位。这些规划中的单位主要坐落于巴生区、乌鲁冷岳和瓜拉冷岳。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

2015 年，雪兰莪的工业物业发展迎来了新的投资商家包括 Amalgamated Industrial Steel Bhd.、雇员公积金 (EPF) 以及一家新的私募股权公司 AREA Management Sdn. Bhd.。

钢铁制造商 Amalgamated Industrial Steel Bhd. (AISB) 在莎阿南的 Jalan Pelaya 规划着一个占地 11.5 英亩的工业物业发展项目。该项目将建造 12 个半独立式工厂、2 个仓库和 6 栋单层建筑，并将于六月开放登记。该项目预计将于 2017 年完成。

在 2 月，雇员公积金 (EPF) 与澳洲的一家国际商业和工业综合地产集团 Goodman Group 签订了合资协议，以在马来西亚发展价值 1,400,000,000 令吉的物流资产。该合资企业计划在巴生谷 (Klang Valley) 和马来西亚依斯干达特区 (Iskandar Malaysia) 购置土地以建设具有国际标准的物流设施。

雇员公积金 (EPF) 购得市值 600,000,000 令吉的 AREA 工业发展基金中的 40% 股权，该基金的其他投资者还包括加拿大退休金计划投资委员会 (CPPIB) 和丹麦的 Sparinvest 房地产投资 (Sparinvest Property Investors)。

AIDF-1 正于雪兰莪安邦 (Ampang, Selangor) 一块 17 英亩的土地上开展其首个名为内城物流中心 (Inner City Logistics Centre) 的工程项目。该项目将建造一个拥有 1,600,000 平方尺净可出租面积的大型高端仓储设施，并预计于 2017 年竣工。

## 1.2.3 资本价值

2015 年，雪兰莪州拥有几项值得关注的独立式工厂/仓库交易。首邦市 (Subang Jaya)、莎阿南 (Shah Alam) 和巴生 (Klang) 的工业厂房价格取决于该建筑的位置 / 规划、土地面积、建筑面积 / 周边住宿等其他因素。

### 雪兰莪 - 精选的工业物业交易 (2015 年)

项目	地点	物业详情	土地面积		交易日期	代价 (令吉)
			(平方尺)	权属		
1.	Lot A5 and Lot A6, Tiong Nam Industrial Park 2 @ Shah Alam on land held under H.S.(D) 267852, PT 846, Section 15, Shah Alam	2 间 3 层半独立企业工厂	28,163	租凭地契	2015 年 1 月	14,847,690
2.	GRN 204616, Lot 78650 Mukim Damansara District of Petaling (Bukit Jelutong Industrial Park)	包含 3 层楼高的办公楼和附属建筑的单层仓库	56,585	永久地契	2015 年 3 月	17,600,000
3.	H.S.(D) 22385, PT 49 Section 15, Bandar Shah Alam, District of Petaling	包含 2 层楼高的办公楼的单层仓库	126,605	租凭地契	2015 年 6 月	23,320,000
4.	GM 1108, Lot 5009 Tempat 5 Mile Sungai Binjai Road, Mukim Kapar, District of Klang	1 间单层独立式工厂以及 3 层楼高的办公楼和附属建筑	132,041	永久地契	2015 年 6 月	17,875,000
5.	PT4229, Lingkar Sultan Hishamuddin, Selat Klang Utara, Kaw 20, Pelabuhan Klang	工业用地以及竖设于其上的建筑物	304,618	租凭地契	2015 年 7 月	17,000,000

项目	地点	物业详情	土地面积 (平方尺)	权属	交易日期	代价 (令吉)
6.	H.S.(D) 241036, PT 9925 Pekan Baru Sungei Buloh District of Petaling (Selangor Science Park 1)	包含 1 间工厂的工业用地	无法提供	无法提供	2015 年 8 月	54,905,200
7.	H.S.(D) 86574, PT 277 Mukim Damansara District of Petaling (Sime UEP Industrial Park)	一片土地以及竖设于其上的 1 个工业物业单位	51,186	永久地契	2015 年 9 月	9,000,000
8.	GM 10245, Lot 23552 Mukim of Kapar District of Klang	包含 1 栋双层办公楼及附属楼的 1 间单层工厂	117,229	永久地契	2015 年 9 月	9,878,660
9.	H.S.(M) 10254, PT 14389 Mukim of Damansara District of Petaling	1 栋 3 层高的办公楼、3 座单层仓库建筑及其他附属建筑	218,235	无法提供	2015 年 10 月	19,950,000
10.	H.S.(M) 43458, Lot 71510 Mukim of Kapar District of Klang	包含 1 间工厂的工业用地	229,099	永久地契	2015 年 12 月	26,000,000

资料来源：马来西亚股票交易所 / Knight Frank Research, 2015 年 12 月

#### 1.2.4 租值

在八打灵再也，在特定完备发展区域如 Sections 51、13 和 19 的工业厂房租金要价保持平稳，介于每月每平方米 1.50 至 2.50 令吉。

Temasya Glenmarie 和 Hicom Glenmarie Industrial Park 的独立式工厂/仓库租金要价分别为每月每平方米 1.70 令吉及每月每平方米 2.20 令吉；莎阿南的完备发展区域如 Sections 15、21、26 (Hicom Industrial Estate) 的租金要价则介于每月每平方米 1.20 至 2.00 令吉。

首邦高科技工业园 (Subang Hi-Tech Industrial Park) 的租金要价介于每月每平方米 1.50 至 2.00 令吉；而在武吉日落洞 (Bukit Jelutong) 的新兴工业区，租金要价则介于每月每平方米 1.50 至 1.80 令吉。在武吉拉惹工业园 (Bukit Raja Industrial Park)，租金要价介于每月每平方米 1.20 至 1.60 令吉。

在巴生的传统工业区，包括巴生港口 (Port Klang)、直落坡 (Telok Panglima Garang)、班达马兰 (Pandamaran) 和中路 (Meru)，租金要价介于每月每平方米 0.70 至 1.60 令吉。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

## 2.0 柔佛

### 2.1 工业行业

马来西亚依斯干达特区 (Iskandar Malaysia) 在 2015 年 1 月至 11 月期间达成总值 29,830,000,000 令吉的交易，自 2006 年起的承诺投资累积总和已达 187,960,000,000 令吉（本地：59.5%，外商：40.5%）。制造业促成了 52,100,000,000 令吉 (27.7%)，也是占据最大份额的累积承诺投资。迄今，约 50% 或 93,390,000,000 令吉的承诺投资已付诸实现。

从马来西亚投资发展局 (MIDA) 的资料所显示，柔佛州在 2015 年首九个月录得 104 项相等于 30,010,000,000 令吉资本投资额的制造业获准项目。尽管获准项目数量与 2014 年同期相比有所减少，但资本投资额却大幅上升了 49.1%。

柔佛 - 制造业获准项目 (2010 年至 2015 年 1-9 月)

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
获准项目总数	172	188	184	197	179	104
资本投资总额 (十亿令吉)	7,464.9	6,584.6	5,534.3	14,444.6	21,176.4	30,008.4

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)，2015 年 12 月

柔佛州已于 2015 年迎来了新的制造工厂和扩张计划。

日本的一家高吸收性聚合物制造商 SDP Global Co. Ltd 将在柔佛丹絨兰塞工业综合体 (Tanjung Langsat Industrial Complex, Johor) 的一片 6.8 公顷的土地上建造一家制造工厂。该工厂计划于 2018 年第二季度投入运作。

来自德国的一家化学公司 BASF (M) Sdn. Bhd. 已在柔佛巴西古当 (Pasir Gudang, Johor) 开设了第一家聚合物分散体制造工厂，这也是该公司于东盟地区开设的第三家聚合物分散体工厂。

在 3 月，全球最大的独立存储公司 Vopak 在东南亚，及柔佛边加兰 (Pengerang, Johor) 开设了其第一家的商业原油油罐区。原油储存设施将拥有 420,000 立方米的原油储存容量，以及 1,300,000 立方米的石油产品储存容量。该油罐区也将提供调合 (blending) 和分销服务。

在 8 月，Lotte Ube Synthetic Rubber Sdn. Bhd. 在柔佛丹絨兰塞工业园区 (Tanjung Langsat Industrial Park, Johor) 开设了制造工厂，这也是马来西亚第一家聚丁二烯橡胶 (BR) 设施。该工厂可每年生产 5 万吨的聚丁二烯橡胶。

同年，Xin Hwa Holdings Bhd. 为扩充其仓库容量而于巴西古当开设了一间（约 220,000 平方尺的）新仓库。

## 2.2 工业物业市场

### 2.2.1 概况

柔佛州在 2015 年 1 至 9 月期间达成了总值 1,804,000,000 令吉的交易。交易量比去年同期小幅走高 0.4%，总交易金额则锐减 10.2%。

柔佛 - 工业物业的交易量与交易金额 (2013 年至 2015 年第 1-3 季度)

工业物业类型	2013 年		2014 年		2014 年第1-3季度		2015 年第1-3季度	
	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)
排列式	379	194.38	355	199.98	281	150.58	220	124.46
半独立式	249	344.81	260	435.07	194	327.69	156	292.08
独立式	181	678.89	241	1,230.90	186	798.81	169	776.79
其它 <sup>(1)</sup>	406	1,031.99	399	981.50	258	730.72	378	610.50
<b>总计</b>	<b>1,215</b>	<b>2,250.07</b>	<b>1,255</b>	<b>2,847.45</b>	<b>919</b>	<b>2,007.80</b>	<b>923</b>	<b>1,803.83</b>

资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

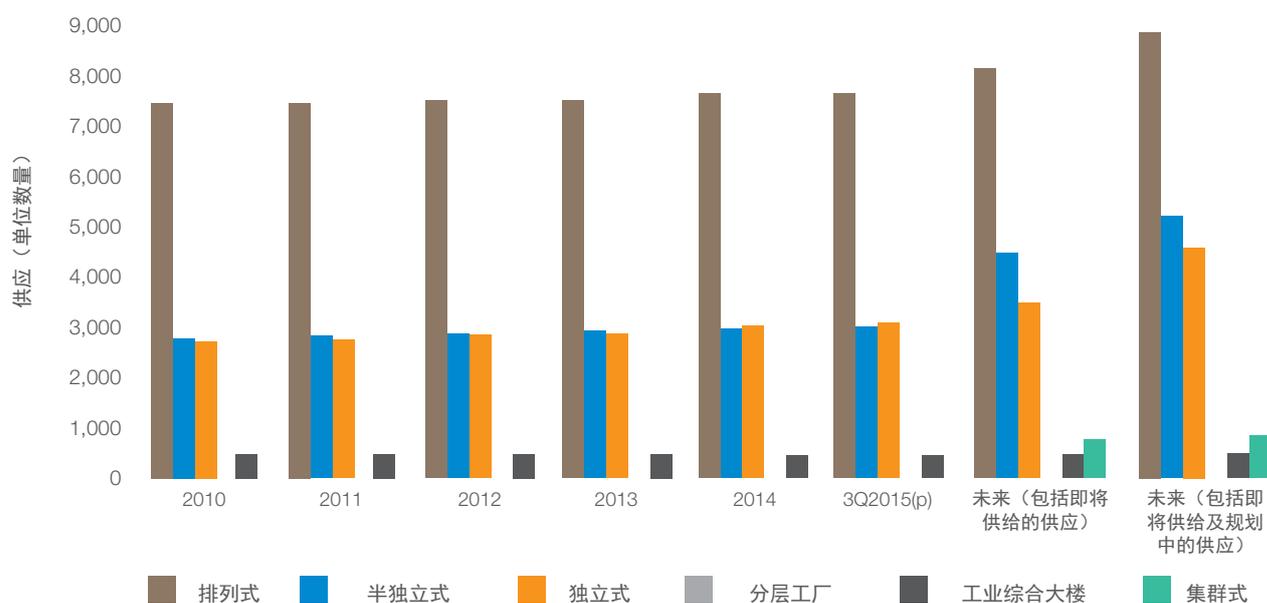
注: (1) 包括了工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业物业。

独立式工厂在 2015 年第 1-3 季度期间录得 169 项交易 (占总工业交易的 18.3%)，占总交易额的 43.1% 份额。独立式工厂的平均交易金额大约为 4,600,000 令吉，相比去年同期上涨了 7.0%。

排列式与半独立式工厂分别录得 220 和 156 项交易，相等于 124,460,000 令吉和 292,080,000 令吉的交易金额。总的来说，这两个类别的工厂占州内总交易量和总交易金额的 40.7% 和 23.1% 份额。工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业物业则是继独立式工厂之后交易规模第二大的工业物业类型，其交易金额为 610,500,000 令吉 (总额的 33.8%)。

### 2.2.2 供应 - 现有与未来

柔佛州在 2015 年第三季度 (3Q) 录得的现有物业累计供应为 14,246 个单位。这比 2014 年增多了 87 个单位。大部分现有供应为排列式工厂物业类型，共 7,647 个单位 (53.7%)；其次是独立式和半独立式类型的 3,086 个单位 (21.7%) 和 3,017 个单位 (21.2%)。现有单位主要分布在新山区 (64.8%) 和古来再也区 (10.5%)。



资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

注: (p) = 初步数据、3Q = 第三季度

## 2015 Knight Frank 市场纵览

半独立式工厂的即将供给供应 (incoming supply) 之数量高达 1,450 个单位 (占总即将供给供应的 47.2% 份额)。规划中的工厂共有 2,646 个单位, 当中的半独立式 (735 个单位) 与排列式 (728 个单位) 工厂的个别占有数量也相当平均。

按地区而言, 新山区促成 2,028 个或 66.1% 的即将供给供应单位; 峇株巴辖区则提供了大部分, 即 1,046 个 (39.5%) 规划中供应单位。

柔佛 - 按区域分类的工业物业之供应 (2010 年至 2015 年第 3 季度)

区域	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2010	2011	2012	2013	2014	3Q2015 <sup>(p)</sup>	即将提供	规划中
新山	8,814	8,858	8,967	9,048	9,166	9,229	2,028	710
哥打丁宜	389	389	389	389	389	389	0	16
笨珍	247	247	248	250	250	250	153	153
居銮	909	909	909	909	911	925	99	25
丰盛港	28	28	28	39	40	40	33	21
麻坡	268	274	274	276	173	173	0	21
峇株巴辖	1,122	1,130	1,139	1,143	1,159	1,159	136	1,046
昔加末	265	265	280	282	376	376	103	373
古来再也	1,318	1,324	1,340	1,342	1,459	1,497	518	281
礼让	92	92	115	115	236	208	0	0
<b>总计</b>	<b>13,452</b>	<b>13,516</b>	<b>13,689</b>	<b>13,793</b>	<b>14,159</b>	<b>14,246</b>	<b>3,070</b>	<b>2,646</b>

资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

注: (p) = 初步数据、3Q = 第三季度

工业市场交易相当活跃的柔佛州占有全国制造业总投资的 44.3% 份额或 30,010,000,000 亿令吉的交易金额。

EcoWorld 启动了 Eco Business Park III 项目。毗邻巴西古当马赛城 (Kota Masai, Pasir Gudang) Eco Tropics 的这项发展项目将提供建造面积介于 4,000 至 6,000 平方尺的 120 个集群式工厂及 86 个半独立式工厂单位。

在 1 月, (United Malayan Land Bhd. 的子公司) Tentu Teguh Sdn. Bhd. 授予 Kimlun Corporation Bhd. 建筑合同以便在巴西古当 Seri Albion 城镇的工业物业发展区 Dover Business Park (Zone 1) 兴建 89 个工厂单位。这 89 个工厂单位包含了建筑面积介于 3,276 至 14,532 平方尺的双层排列式工厂、双层集群式工厂和双层毗邻独立式工厂单位。该建筑工程计划于 2016 年 12 月竣工。

I-Park Development Sdn. Bhd. 在士乃 (Senai) 获得一块拥有永久地契的 188.7 英亩土地以拓展其 i-Park 品牌。i-Park@Senai Airport City 项目预计将于 2016 年第 2 季度启动, 并分三期完成。整个项目预计至少需要七年的时间完成。

UMLand 携手 Johor Biotechnology and Biodiversity Corp (J-Biotech) 在巴西古当的 Felda Cahaya Baru 共同建造一个名为 Johor Biotech Park 的清真生物科技园。该科技园将于未来七年展开施工, 第一期工程将兴建包含双层工厂和其他物业发展项目的 89 个单位。

来自日本的 Mitsui & Co. Ltd 与 Nusajaya Tech Park Sdn.Bhd. 签订了合资企业 (JV) 协议以开展占地 10.7 公顷的发展项目, 该项目包括了兴建具有租赁用途的特建 (BTS) 物业。

据报道, 来自上海的 Greenland Holdings Group Ltd. 计划购置邻近于丹絨兰塞工业大楼 (Tanjung Langsat Industrial Complex) 的一块占地 1200 至 1400 英亩的工业土地充作该公司的工业发展用途。

### 2.2.3 资本价值

2015 年，柔佛州拥有几项值得关注的工业处所交易。

柔佛 - 精选的工业物业交易 (2015 年)

项目	地点	物业类型	土地面积 (平方尺)	权属	交易日期	代价 (令吉)
1.	HS(D) 64393, 64394, 64395 & 64396 PTD 107898, 107899, 107900 & 107901, Mukim Kulai, Daerah Kulajaya	4 个单层独立式工厂单位, 个别包含附属的双层办公楼、垃圾站 / 支护设施	425,196	永久地契	2015 年 11 月	61,000,000
2.	<b>土地 1</b> HSD 5, Lot 1863; HSD 4, Lot 2491; HSD 3, Lot MLO 2244 HSD 25, Lot MLO 2256, Mukim Api-Api, District of Pontian, Johor <b>土地 2</b> GM 1240, Lot 1368; GM 1239, Lot 1369 GM 1671, Lot 2515, Mukim Api-Api, District of Pontian, Johor	Karex Industries Sdn. Bhd. ( <sup>1</sup> ) 租用了的工业处所	<b>土地 1</b> 311,372  <b>土地 2</b> 176,173	<b>土地 1</b> 租凭地契; MLO 2256 地块 (商业/工业类别) 除外  <b>土地 2</b> 永久地契; (农业类别)	2015 年 3 月	<b>土地 1</b> 13,039,000  <b>土地 2</b> 1,761,000
3.	H.S.(D) 212194, PT 111292 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	工业用地以及竖设于其上的建筑物	41,979	永久地契	2015 年 3 月	8,388,000

资料来源: 马来西亚股票交易所 / Knight Frank Research

注: <sup>(1)</sup> = Karex 从 2004 年 2 月开始租用该处所, 其租约将于 2015 年 10 月到期。每年的租金约为 376,800 令吉。

### 2.2.4 租值

在柔佛的特定完备发展区域, 工业处所的平均租金要价与去年相比依然保持平稳。

在巴西古当 (Pasar Gudang)、丹绒柏勒巴斯港 (Port of Tanjung Pelepas) 和士乃 (Senai) 地区, 租金要价介于每月每平方米 0.80 至 2.20 令吉。

士乃的工业处所租金要价介于每月每平方米 1.10 至 1.60 令吉, 高于巴西古当地区的每月每平方米 0.80 至 1.30 令吉的租金要价。

在丹绒柏勒巴斯港, 仓库的租金要价介于每月每平方米 2.20 令吉左右。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

## 3.0 槟城

### 3.1 工业行业

槟州在 2015 年 1 至 9 月期间达成 87 个制造业获准项目，相等于 5,400,000,000 令吉的资本投资。获准项目数量和投资金额与 2014 年同期相比下滑了 28.1% 和 10.0%。

外商投资促成总投资中的 3,500,000,000 令吉交易或 64.9% 的份额，大幅高于去年同期的数字；然而由国内投资促成的 1,900,000,000 令吉的余下交易则从去年的 2,660,000,000 令吉急剧萎缩了 28.6%。

槟城 - 制造业获准项目 (2010 年至 2015 年 1-9 月)

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2014 年 1-9 月	2015 年 1-9 月
获准项目总数	128	109	115	119	169	121	87
资本投资总额 (十亿令吉)	<b>12,238.0</b>	<b>9,106.0</b>	<b>2,471.5</b>	<b>3,912.3</b>	<b>8,162.4</b>	<b>5,999.5</b>	<b>5,400.8</b>

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

在审查年度内，州内报导了多则主要与半导体工业领域相关的工厂拓展和关闭的新闻。

开展新业务/拓展计划包括位于峇六拜 (Bayan Lepas) 的 Avago Technologies (Malaysia)、位于峇都加湾 (Batu Kawan) 的 Pentamaster Corporation Bhd. 及位于武吉敏惹 (Bukit Minyak) 的 (来自美国的医疗设备制造商) Paramit Corporation。大部分的这些即将竣工的设施预计于 2016 或 2017 年投入运作。

另一方面，HGST 则计划关闭其位于峇六拜的工厂；Amphenol Corp. 也准备将生产线迁入中国。

### 3.2 工业物业市场

#### 3.2.1 概况

槟州在 2015 年首九个月达成了总值 602,350,000 令吉的 518 项工业物业交易。与去年同期相比，交易量飙升了 49.3%，交易金额也增加了 15.2%。

槟城 - 工业物业的交易量与交易金额 (2013 年至 2015 年第 1-3 季度)

工业物业类型	2013 年		2014 年		2014 年第 1-3 季度		2015 年第 1-3 季度	
	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)	交易量 (项)	交易金额 (百万 令吉)
排列式	257	168.75	247	146.01	187	111.74	147	109.06
半独立式	96	131.46	81	122.41	54	81.70	90	129.83
独立式	55	325.66	47	302.17	37	244.40	43	215.16
其它 <sup>(1)</sup>	141	178.25	129	129.06	69	84.95	238	148.30
总计	<b>549</b>	<b>804.12</b>	<b>504</b>	<b>699.65</b>	<b>347</b>	<b>522.79</b>	<b>518</b>	<b>602.35</b>

资料来源：国家物业信息中心 (NAPIC)

注：(1) 包括了工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业物业。

半独立式和独立式工厂的交易量分别增至 90 (66.7%) 和 43 (16.2%) 个单位，相等于 129,830,000 令吉和 215,160,000 令吉的交易金额。尽管独立式工厂录得较高的交易量，但其交易金额却下滑了 12%。半独立式和独立式工厂的平均交易金额相比去年同期下降了 4.6% 和 24.2%。

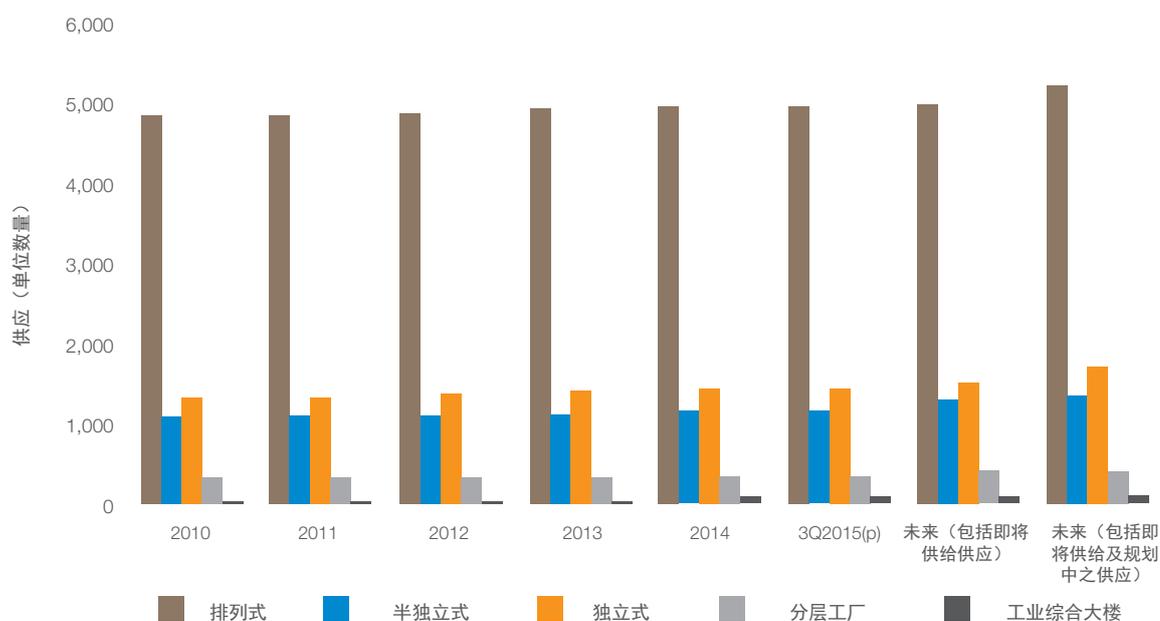
排列式工厂所录得的总值 109,060,000 令吉的 147 项交易相比 2014 年同期下滑了 21.4% 和 2.4%。其他包括工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业物业则在 2015 年 1 至 9 月期间录得总值 148,300,000 令吉的 238 项交易，其交易量和交易金额分别比去年同期飙升了 244% 和 74.6%。

### 3.2.2 供应 - 现有与未来

槟城在 2015 年第 3 季度 (3Q2015) 录得的现有工业物业累计供应略增至 8,016 个单位 (3Q2014: 8,006 个单位)。大部分现有供应由占据 62% (4,969 个单位) 份额的排列式工厂物业类型、17.9% (1,439 个单位) 份额的独立式工厂物业类型，及 14.5% (1,164 个单位) 份额的半独立式工厂物业类型所组成。

现有单位主要分布在威中地区 (56.7%)、威北地区 (15.9%) 和西南县也区 (10.6%)。

槟城 - 按类型分类的工业物业之供应 (2010 年至 2015 年第 3 季度)



资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

注: (p) = 初步数据、3Q = 第三季度

半独立式和独立式工厂分别占据即将供给供应 (incoming supply) 中的 136 (46.3%) 和 83 (28.2%) 个单位。按地区而言，大部分的即将供给供应由位于威南地区的 111 个单位、东北县地区的 67 个单位和威中地区的 58 个单位所组成。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

槟城 - 按区域分类的工业物业之供应 (2010 年至 2015 年第三季度)

区域	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2010	2011	2012	2013	2014	3Q2015 <sup>(p)</sup>	即将供给	规划中
东北县	631	631	631	635	635	635	67	3
西南县	718	718	730	743	848	848	44	30
威北	1,266	1,267	1,267	1,268	1,268	1,278	14	37
威中	4,380	4,381	4,410	4,474	4,544	4,544	58	338
威南	684	685	708	711	711	711	111	87
<b>总计</b>	<b>7,679</b>	<b>7,682</b>	<b>7,746</b>	<b>7,831</b>	<b>8,006</b>	<b>8,016</b>	<b>294</b>	<b>495</b>

资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

注: (p) = 初步数据、3Q = 第三季度

规划中的工业单位共 495 个, 当中的 49.3% 为排列表单位, 39.0% 为独立式工厂类型。剩余的单位则包括半独立式工厂 (50 个单位或 10.1% 份额) 和分层工厂 (8 个单位或 1.6% 份额)。大部分的规划中单位位于威中地区。

2015 年拥有多个值得关注的工业发展项目。

2015 年 2 月, PKT Logistics Group 委托 Eversendai Corporation Bhd. 承接该集团位于峇都加湾 (Batu Kawan) 的 One Auto Hub 项目中的一项统包工程 (turnkey project)。该项名为 The 12 Waves 的统包工程是 One Auto Hub 三期发展计划中的首期工程; 该工程将兴建 12 间呈波浪形的模块式仓库、一个让卡车停泊的休息站, 以及一栋办公楼。该工程计划于 2016 年 4 月竣工。

位于槟城峇都加湾桂花城 (Bandar Cassia) 的 One Auto Hub 项目将利用 2,000,000 平方尺的建筑空间以兴建 The 12 Waves (仓库)、The Ship Campus (大学)、The Lighthouse Lodge (高级住宿加早餐酒店)、The Automotive Boulevard 和 Part Centre。One Auto Hub 将为汽车行业提供服务, 并将发展成为马来西亚最大的汽车物流服务供应商。

在 6 月, Sime Darby (Utara) Sdn. Bhd. 与槟城发展机构 (PDC) 共同制订了一项总体规划, 发展位于威南高渊 (Nibong Tebal) 的榴南 (Byram) 和樟角 (Changkat) 的农业用地。该总体规划阐明, Sime Darby 将把一片 926.8 英亩的土地发展成为 SME (中小型企业) 高科技工业园区; 为配合轻工业、重工业, 以中小型工业之发展, PDC 亦参与了相关的开发计划; 除此, PDC 也在一片 4,017.4 英亩的土地上兴建一个混合发展区。

在 9 月, GUH Realty Sdn. Bhd. 在威南华都村 (Ladang Valdor) 购置了一片 4.88 英亩的土地, 并计划将其发展成为轻工业园区。

根据槟城政府为槟城交通大蓝图 (PTMP) 而与 SRS Consortium 签订的土地交换协议中所阐明, 槟岛以南两个岛屿 (1300 英亩及 2,100 英亩) 中的大约 1,000 英亩 (404.69 公顷) 的开垦土地将充作电子和电气行业, 以及轻工业的发展用途。SRS Consortium 是由 Gamuda Bhd.、Ideal Property Development Sdn. Bhd. 和 Loh Phoy Yen Holdings Sdn. Bhd. 所组成。

### 3.2.4 资本价值

2015 年，威中 (Seberang Perai Tengah) 拥有一项值得关注的工业交易。

槟城 - 精选的工业物业交易 (2015 年)

项目	地点	物业类型	土地面积 (平方 尺)	权属	交易 日期	代价 (令吉)
1.	PN 7074, Lot 5999 Mukim 11, District of Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	1 栋双层办公楼和 1 间附带仓库的单层工 厂建筑	43,637	租凭地契	2015 年 6 月	7,650,000

资料来源：马来西亚股票交易所 / 莱坊研究中心

### 3.2.5 租值

峇六拜工业园 (Bayan Lepas Industrial Park) 属于高级工业区，其独立式工厂和仓库的租金要价介于较高的每月每平方米 1.50 至 2.50 令吉。

武吉丁雅工业园 (Bukit Tengah Industrial Park) 和北赖工业区 (Prai Industrial Estate) 的租金要价介于每月每平方米 1.00 至 1.70 令吉。

武吉敏惹工业园 (Bukit Minyak Industrial Park) 和槟城科技园 (Penang Science Park) 的租金要价介于每月每平方米 1.20 至 1.60 令吉。

## 办公市场

### 4.0 大吉隆坡 / 巴生谷

#### 4.1 供应 - 现有与未来

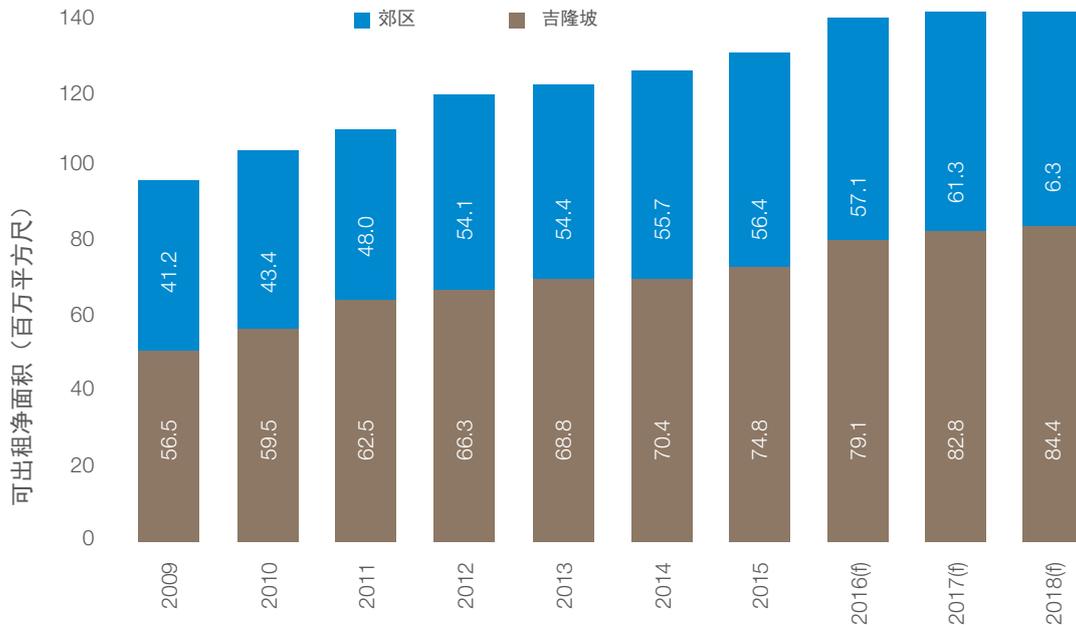
截至 2015 年年尾，大吉隆坡 / 巴生谷的办公空间累计现有供应增加了约 5,100,000 平方尺至 131,200,000 平方尺，比 2014 年增长了 4%。

2015 年值得关注的新建办公楼包括位于吉隆坡市区的 Naza Tower (506,000 平方尺 NLA \*)、ILHAM Tower (394,000 平方尺 NLA)、KL Trillion Office Tower (305,000 平方尺 NLA) 和 Menara Bangkok Bank (475,000 平方尺 NLA)；位于吉隆坡边缘地带的 Q Sentral (1,004,000 平方尺 NLA)、Menara MBMR (240,000 平方尺 NLA)、The Vertical I & II (830,000 平方尺 NLA) 和 Menara Guocoland (247,000 平方尺 NLA)；以及位于郊区 (涵盖赛城和布城) 的 The Ascent @ Paradigm (520,000 平方尺 NLA) 和 Top Glove Tower (269,000 平方尺 NLA)。

\* NLA = 可出租净面积

# 2015 Knight Frank 市场纵览

大吉隆坡 / 巴生谷 - 特建办公空间的累计供应 (2009 至 2018 (f))



资料来源：国家物业信息中心 (NAPIC) / Knight Frank Research  
注：(f) = 预测

大吉隆坡 / 巴生谷的办公空间供应保持稳健成长，吉隆坡和郊区办公市场的平均年增长率为 5%。

大量的供应单位目前正在建设和规划中，到 2016 至 2018 年左右，市场上将出现大约 1,950 万平方尺的空间。吉隆坡将供应约 9,600,000 平方尺的新办公空间，而当中的 2,700,000 平方尺和 6,900,000 平方尺的空间将分别源自于吉隆坡市区和吉隆坡边缘地带。其余的新单位则位于吉隆坡郊区。

预计于 2016 年竣工的首要办公楼计有位于吉隆坡市区的 Public Mutual Tower 和 JKG Tower；位于吉隆坡边缘地带的 Menara Ken @ TTDI、Menara Hong Leong @ Damansara City、Signature Office and Boutique Offices @ KL Eco City、KL Gateway 和 Vertical 38；以及位于吉隆坡郊区的 Mercu Mustapha Kamal and Signature Tower 和 Iconic Tower @ Empire City。

## 4.2 租用率

尽管近期的供应量相当庞大，但吉隆坡的办公空间租用率持续攀高，从 2014 年的 84.2% 增至 2015 年上半年的 86.0%。

大吉隆坡 / 巴生谷 - 租用率走势 (2009 至 1H2015\*)



资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC) / Knight Frank Research  
注: 1H2015 = 2015 年上半年

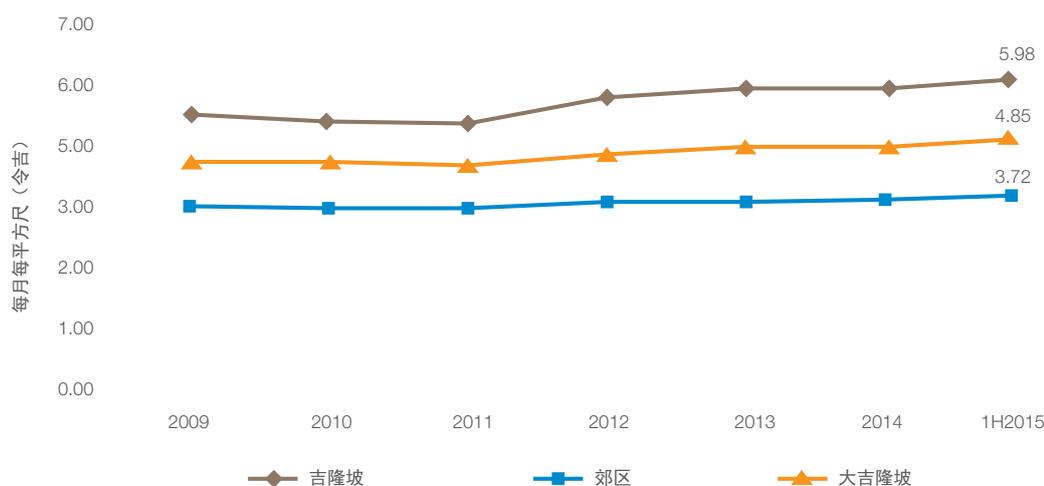
近几年来, 八打灵再也和首邦市的特定地区之租用率有所改善, 这使得郊区的平均租用率录得相当平稳的表现, 更于 2012 年以来一直维持在高于 80% 的水平。

#### 4.3 租金费率

尽管吉隆坡的办公市场承受着供应过剩之压力, 但租金要价总额仍然持稳, 在 2015 年上半年录得每月每平方米 5.98 令吉的价格。在吉隆坡市区和吉隆坡边缘地带, 首要 A 级和首要 A+ 级的办公楼录得较高的每月每平方米介于 6.50 至 12.50 令吉的租金要价。

在郊区, 租金总额 (gross rental) 自 2009 年以来皆保持平稳于每月每平方米 3.64 令吉的价位。在布城, 平均租金要价介于每月每平方米 6.05 令吉左右; 赛城则是每平方米 4.42 令吉; 首邦市的是每平方米 3.81 令吉; 而八打灵再也则是每平方米约 3.67 令吉。

大吉隆坡 / 巴生谷 - 平均总租金 (2009 至 1H2015)



资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC) / Knight Frank Research  
注: 1H2015 = 2015 年上半年

#### 4.4 资本价值

2015 年的投资市场显得相当活跃, 共 9 项总值约 2,950,000,000 令吉的首要投资达成了交易。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

## 大吉隆坡 / 巴生谷 - 重大办公楼交易 (2015)

交易日期	建筑名称	地点 吉隆坡 (吉隆坡市区 + 吉隆坡边缘地带)	土地权属	可出租净面积 (NLA) 估值	代价 (令吉)	分析 (每平方尺 的令吉价格)
2015年3月	Plaza Pekelling <sup>(1)</sup>	Jalan Tun Razak	永久地契	144,376	28,280,000	196
2015年4月	Integra Tower <sup>(2)</sup>	Jalan Tun Razak	永久地契	760,715	1,065,000,000	1,400
2015年4月	Menara Raja Laut <sup>(3)</sup>	Jalan Raja Laut	永久地契	397,939	220,000,000	553
2015年6月	Wisma AmanahRaya <sup>(4)</sup>	Jalan Ampang	租赁地契	153,908	78,000,000	507
2015年7月	Menara Hong Leong (Office Tower A) <sup>(5)</sup>	Damansara Heights	永久地契	506,069	189,333,000	1,150
2015年12月	Menara Shell <sup>(6)</sup>	KL Sentral	永久地契	556,468	640,000,000	1,150
2015年12月	AmBank Group Leadership Centre <sup>(7)</sup>	Jalan P. Ramlee	永久地契	57,801	36,000,000	623
区域						
2015年1月	Tropicana City Mall & Tropicana City Office Tower <sup>(8)</sup>	Petaling Jaya	永久地契	448,248 (商场) 101,246 (办公)	540,000,000	无法提供
2015年5月	Iconic Office (Block N), Empire City <sup>(9)</sup> 内的二十二 (22) 层的分层地块 <sup>(9)</sup>	Petaling Jaya	租赁地契	238,932	155,346,600	650

资料来源: Knight Frank Research

注:

- (1) Fitters Diversified Bhd. 的子公司 Fitters Building Services Sdn. Bhd. 与 GCP Tower Sdn. Bhd. 签订了买卖协议以购买一个拥有 70 个办公地块和 363 个停车位的永久地契权属物业。买家欲将其重新发展为小型办公室和家庭办公室 (SOHO) 概念的建筑。
- (2) Hong Leong Bank Berhad (HLB) 将位于吉隆坡 Jalan Raja Laut 一栋 27 层高的办公楼 Menara Raja Laut 脱售予 Hong Leong Assurance Berhad。截至 2015 年 3 月 18 日, 该栋建筑的租用率为 41% (当中的 36% 由 HLB 及其子公司所构成)。
- (3) 39 层高的 A 级办公楼 Integra Tower 曾荣获美国绿色建筑协会的 LEED 白金级认证, 它与 Vista Tower、Double Tree by Hilton 和 Intermark Mall 共同组成 The Intermark 发展蓝图。如今, 公务员退休基金局 (KWAP) 已收购了该栋拥有 850 个停车位的办公楼。
- (4) AmanahRaya Reit 将位于 Jalan Ampang 两块租赁地契权属的土地上建造的, 高 15 层兼拥有 2 个地下层的特建办公建筑 Wisma AmanahRaya 脱售予 (Amanah Raya Berhad 的全资子公司) AmanahRaya Development Sdn. Bhd. 的全资子公司 Annex Sentral Sdn. Bhd.。截至 2015 年 5 月 27 日, 该栋拥有 48 年楼龄的办公建筑由 Amanah Raya Berhad 100% 租用; 其租约将于 2016 年 8 月到期。
- (5) 33 层高的特建分层办公建筑 (2015 年 5 月已完成 71% 的施工) Menara Hong Leong (Office Tower A) 附属于吉隆坡白沙罗市区一个正在开发中的综合商业发展项目。DC Tower Sdn. Bhd. 已发行及缴足股本的指示性现金代价为 189,333,000 令吉。Office Tower A 的估值是按每平方尺 1,150 令吉而计算。
- (6) Malaysian Resources Corp Bhd. (MRCB) 拟议将位于吉隆坡中部的 Menara Shell 连同一栋五层高的裙楼和一个四层的地下停车场以 640,000,000 令吉的价格转卖予 MRCB-Quill REIT (MQ REIT)。
- (7) AmFIRST Real Estate Investment Trust (REIT) 将位于 Jalan P. Ramlee 的一栋 13 层高的办公楼 AmBank Group Leadership Centre 以 36,000,000 令吉的价格脱售。这栋拥有永久地契的建筑由 10 层的办公空间、1 座阁楼和 3 层的停车场所组成。

注:

- (8) Tropicana City Mall 的购买代价为 540,000,000 令吉, 可出租净面积共 448,248 平方尺(NLA), 占用率为 89.2%, 当中包含了零售空间和一栋已 100% 租用的办公楼。零售与办公部分的分配详情暂无法提供。
- (9) Block N 位于白沙罗柏兰岭 (Empire City, Damansara), 又名 Iconic Office 的 Block N 是一栋 (截至 2015 年 12 月) 基本已竣工的 45 层高的企业办公楼。当局预计将于 2016 年年头拿到该楼的完工及符合证 (CCC)。

展望未来, 大吉隆坡 / 巴生谷的办公市场将面临新一轮的冲击。原油价格的暴跌导致石油与天然气 (O&G) 行业的萎缩, 这将对办公市场造成一定程度上的负面影响, 因一些首要客户就是源自于上述行业。

随着租户所向往的租赁市场之竞争门槛的日益提高, 租赁费率也即将探底。许多的企业在经济放缓之际展开资本开支削减、停止招聘等行动来维护他们的业务运作。

在市场激烈竞争之际, 新落成楼宇的发展商和业主除了为吸引租户而不设定或放宽租赁条件之余, 也同时推出了更多的优惠政策。如今, 诱人的租金、优惠政策和租约条款已成为了租户做出选择的一般指标, 缺一不可。

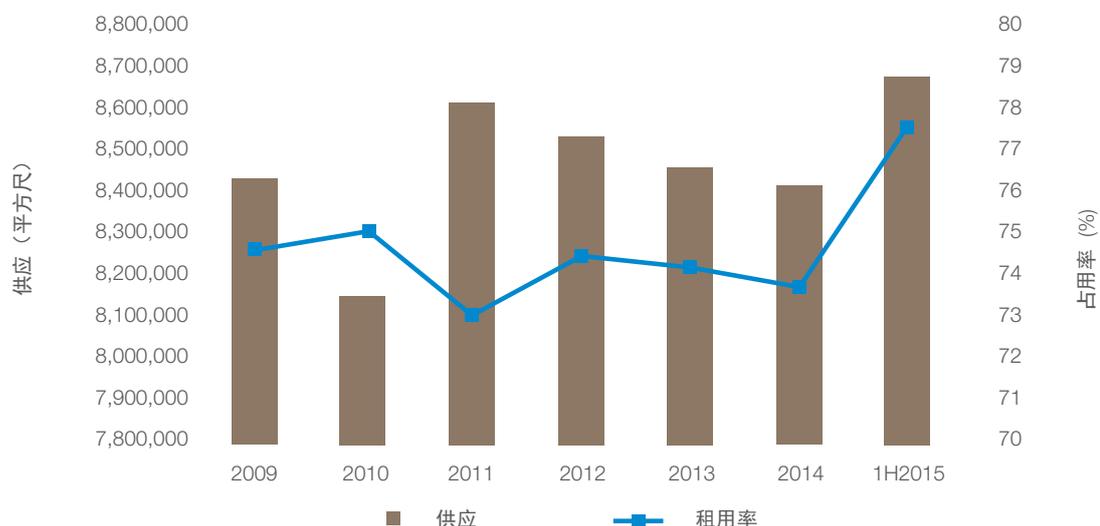
即将竣工的轻快铁 (LRT) 延长线和大众捷运 (MRT) Line 1 线路有助于让吉隆坡边缘地带/ 郊区成为替代的办公地点。巴生谷的交通网络日益完善, 这有助于让中心地带以外, 尤其是基础走廊一带的办公空间需求加快成长的步伐。

## 5.0 柔佛

### 5.1 供应与租用率

截至 2015 年上半年, 新山 (Johor Bahru) 的特建办公空间, 包括私人 and 政府建筑的可供出租净面积 (NLA) 维持于约 8,680,000 平方尺, 整体的租用率则约 77.6%。私人建筑如今已占据新山特建办公空间的 70.9% 份额 (6,150,000 平方尺)。

柔佛 - 供应与租用率之走势 (2009 至 1H2015)



资料来源: 国家物业信息中心 (NAPIC)

注: 1H2015 = 2015 年上半年

更多的特建办公建筑的即将供给供应将源自于 Medini Iskandar Malaysia Sdn. Bhd. 位于努沙再也 (Nusajaya) 的美迪尼 (Medini) 发展项目。目前正在施工的 Medini 9 项目包含了一栋 21 层高的建筑, 其可供出租净面积 (NLA) 为 380,000 平方尺, 预计竣工日期为 2018 年第 1 季度。

# 2015 Knight Frank 市场纵览

## 5.2 租金费率

首要和非首要中央商务区 (CBD) 的办公空间租金保持平稳, 首要空间的租金总额要价介于每月每平方米 2.50 至 3.50 令吉; 非首要空间的租金总额要价则介于每月每平方米 1.80 至 2.50 令吉。这些价格一般已包含物业所提供的中央冷气、保安及清洁服务费用。

柔佛 - 特选办公楼的租金差距与租用率

建筑名称 / 地点	可出租净面积 (NLA) 估值	租用率估值	租金差距 (每月每平方米)
Johor Bahru City Square Jalan Wong Ah Fook	460,000	80%	3.50 令吉起
Public Bank Tower Jalan Wong Ah Fook	170,000	75%	2.30 令吉
Menara MSC Cyberport Jalan Bukit Meldrum	370,000	90%	2.40 - 3.00 令吉
Menara Ansar Jalan Trus	240,000	80%	3.50 令吉
Bangunan KWSP, Jalan Dato Dalam /Jalan Syed Mohd Mufti	145,000	75%	2.80 令吉
Menara Tabung Haji, Jalan Air Molek	250,000	85%	夹层楼: 3.00 - 4.00 令吉 其他楼层: 2.00 令吉
Menara Pelangi, Taman Pelangi	230,000	80%	2.80 令吉
Menara Zurich, Jalan Dato' Abdullah Tahir	336,000	75%	2.50 令吉

资料来源: Knight Frank Research

据报道, Medini 6 和 Medini 7 (Zone B) 项目中已竣工的办公空间现已全数出租, 并达成更高的介于每月每平方米 4.50 令吉的平均租金。

## 6.0 檳城

### 6.1 供应与租用率

截至 2015 年上半年, 檳城的特建办公空间累计供应约为 1,190 万平方米。

檳岛提供了 915 万平方米或 77% 的总办公供应空间, 檳城内陆地区则提供剩余的 23% 或 275 万平方米的办公空间。

截至 2015 年上半年, 檳城的办公空间整体租用率达 79.4% (2014 年下半年: 79.8%)(资料来源: JPPH)。

Straits Quay Commercial Suites 是一栋 16 层高的办公大厦, 其 1 楼为零售空间, 尚在施工的 2-5 楼则为停车场; 该大厦预计于 2016 年建成, 并提供 115,000 平方尺的可出租净面积 (NLA)。

2015 年上半年, 乔治市 (Georgetown) 的 3 栋首要办公建筑的保持着 85% - 100% 的租用率。

### 6.2 租金费率

陈旧建筑目前的租金要价介于每月每平方米 2.80 至 3.00 令吉。最近, 位于 Gurney Paragon 的较新一些的 Hunza Tower 达成了每月每平方米 3.50 令吉的租金要价。

位于市区外较新的办公建筑 Suntech 和 Menara IJM Land 的平均租用率达 94%。这两栋建筑的租金要价介于每月每平方米 2.60 至 3.30 令吉。



投资  
团队

# 投资 报告



**Siva Shanker**  
投资部主管



**Chan Tze Wee**  
业务发展与投资者关系部经理

## 收购

Axis-REIT 在 2015 年 3 月 31 日，以 45,000,000 令吉完成收购 Shah Alam Distribution Centre 2。这项收购有助于为投资组合增添 164,000 平方尺的管理空间，以及增加 2,660,000 令吉的租金收入总额。

管理公司也于 2015 年 11 月签订了一项买卖协议，以 61,000,000 令吉对位于古来再也 (Kulaijaya) 的四项物业展开收购，并预计可在 2016 年第 1 季度完成该收购计划。Beyonics iPark Campus Block A、Block B、Block C 和 Block D 这四项物业每年都将为基金带来 4,840,000 令吉的额外租金收入。Beyonics Technology (Senai) Sdn. Bhd. 和 Beyonics Precision Machining Sdn. Bhd. 制造用于医疗和汽车行业的精密加工组件。该公司的总部设立在新加坡，业务遍布新加坡、马来西亚和中国。这些物业具有 10 年的租期。

以下为上述收购物业的显要资料：



物业名称	: Axis Shah Alam DC2
可出租净面积	: 164,000 平方尺
土地权属	: 租赁地契；到期日为 2066 年 8 月 8 日
租用率	: 100%
购买价格	: 45,000,000 令吉
估值	: 46,000,000 令吉
预计初始净收益	: 7.00%
整体加权平均租赁年限 (WALE)	: 3 年



物业名称	: Beyonics iPark Campus Block, A, B, C, D
可出租净面积	: 288,300 平方尺
土地权属	: 永久地契
租用率	: 100%
购买价格	: 61,000,000 令吉
估值	: 62,700,000 令吉
预计初始净收益	: 7.12%
整体加权平均租赁年限 (WALE)	: 10 years
交易状况	: 预计于 2016 年第 1 季度完成

### 迈步向前

迈入 2016 年，管理公司不断地物色及对有潜力、具有优越位置、列入我们首选的资产类别、符合回教教义，以及达到管理公司预期收益的潜在交易进行评估。在物业收购方面，管理公司所沿用的关键绩效指标就是要购买能为单位持有人带来最大回报的资产。我们利用回教融资便利和股权的组合资金开展物业收购计划。

在挑选资产时特别需专注的事项包括：

- A 级的物流设施和通用生产设施，租户持有长期且严谨的租约。
- 易于处理“最后一公里” (last mile) 送货服务的地理位置优越的零售仓储。
- 具有未来提升潜能的办公楼、商业园和工业物业。

管理公司将持续于 2016 年积极开展资产收购行动，并趁着经济疲软之际，把握以低价购入优质资产的机遇。在此撰稿之际，管理公司正为一项估值 369,000,000 令吉的潜在收购物业进行评估

管理公司的收购策略也必须符合下列严格要求及风险评估准则：

- 位于巴生谷、柔佛和檳城首要市场中的物业；
- 属于我们的核心资产类别；

- 增进收益的资产；
- 严谨的租户契约与租赁结构；
- 土地业权之保障；
- 楼龄；
- 提升潜能；
- 估值；
- 资本增值潜能；
- 未来重建潜能。

### 商业智能

我们坚持不懈地对市场上可纳入投资信托的资产进行积极的研究。我们为完成任务而采取的行动包括：

- 标记与我们核心组合相关的所有的现有工业区；
- 拜访潜在客户；
- 善用发起人的私募股权投资工具；
- 与房地产经纪和银行合作；以及
- 与第三方发展商合作。

透过市场监测，2016 年的物业市场将持续缓和与整合。我们深信 2016 年第三和第四季度将出现更多收购优质工业资产的良机。随着租金费率的持续稳定，以及供应商对市场实况之掌握，租金收益有望改善。

我们紧握市场良机以收购合适的物业来提高我们的预测收入。





# 投资者关系 报告

# 投资者关系 报告



**Leong Kit May**  
首席执行官



**Chan Tze Wee**  
业务发展与投资者关系部经理

## 与利益相关者保持交流

与利益相关者保持交流已纳入我们首要的永续发展议程之中。Axis-REIT 提倡促进有效交流的治理实践，以为散户和机构的单位持有人、利益相关者，以及大众人士提供与基金的业务和财务业绩相关的均等、及时和易于理解之信息。

每半年和每一年，基金的分析师和管理人员都将与投资者和媒体朋友见面并召开全面的业绩发布会。我们的首席执行官将成为各场会议的主讲人，管理团队亦会在现场展开支援与协调的工作。我们将发布Axis-REIT 的财务和运营业绩报告，同时展开疑问解答环节，并阐述基金的业务前景，以让投资者可及时了解 Axis-REIT 的最新发展动态。

我们的董事局成员和高级管理人员将踊跃出席会议，并与出席者进行交流及解答与基金和运营相关的所有疑问。

除了传统的沟通渠道，例如投资者会议与简报会（包括非交易类路演活动）、电话会议、出版物、年度报告和 Axis-REIT 网站以外，管理公司还正不断找寻最新与更有效的渠道去与利益相关者接触和洽谈。管理公司亦提供公开电话热线及电子邮箱，以解答潜在利益相关者或投资者的询问。

## 首要的利益相关者会议

### 年度股东大会 2015

管理公司将在年度股东大会 (AGM) 上为单位持有人提供有关基金现况的综合报告。单位持有人也可籍此机会与首席执行官和高级管理人员当面交流。

管理公司于 2015 年 4 月 30 日在 Hilton Petaling Jaya 召开第三届年度股东大会，单位持有人在当天核准了经审计的 2014 财年度 (FY2014) 财务报表。



单位持有人在 Hilton Petaling Jaya 酒店进行登记以参与第三届的年度股东大会。



管理公司人员在第三届年度股东大会的财务要点发布会后的疑问解答环节中与单位持有人对话。

# 投资者关系 报告

## 单位持有人会议 2015

管理公司于 2015 年 8 月 21 日举行了一场单位持有人会议，以寻求单位持有人对 Axis-REIT 以下的企业决策作出表决：

- 普通决议案 1：将 Axis-REIT 现有单位一 (1) 分为二 (2) 的单位分拆建议；
- 普通决议案 2：为促成单位分拆计划而将 Axis-REIT 已发行的 547,758,040 个现有单位增至 1,095,516,080 个细分单位之建议；
- 普通决议案 3：“倡议之授权方”为促成一项配售行动，而在行使单位分拆后，或（视情况而定）按 Axis-REIT 现有已发行基金规模，配发及发行相等与已发行基金规模 20% 的单位；
- 普通决议案 4：配合为单位持有人提供选择而将分派收益重新投资成为 Axis-REIT 新单位的收益分派再投资计划 (IDRP)， “倡议更新之授权方”将配发及发行最多 155,194,684 个新细分单位或（视情况而定） 77,597,342 个新现有单位；以及
- 普通决议案 5：建议增加 (1) Axis-REIT 在单位分拆后的已发行基金规模，并从 1,095,516,080 个细分单位增至最多 1,472,857,980 个细分单位；或（需视情况而定）将 (ii) Axis-REIT 现有已发行基金规模的 547,758,040 个单位增至最多 736,428,990 个现有单位以促成 Axis-REIT 为遵循“倡议之授权方”、“倡议更新 IDRP 之授权方”以及“管理公司费用支款之授权方”而发行新单位。

决议案已获得单位持有人的批准而通过。

为遵循 2010 年最佳实践之规定，我们在单位持有人会议上以投票的方式进行表决，继而增强投票程序之透明度。

在会议上，所有的单位持有人都可向董事局和高级管理人员发问问题以寻求解答。会议结果将于同一日在马来西亚证券交易所的网站上公布。

展望未来，我们将持续以最高标准的信息披露和透明度来维护我们的信息沟通渠道。

为保障利益相关者的权益，Axis-REIT 已将企业披露政策公布于官网上。



今年的单位持有人会议获得单位持有人踊跃出席并顺利完成了投票活动。



单位持有人为 2015 年单位持有人会议上所提出的五项普通决议案进行投票表决。

2015 年的研究分析报道

在 2015 年，共七家银行对 Axis-REIT 进行了报道。以下为 2015 年下半年其中一些研究报告的截图：

报道者	评分	目标价格（令吉）	报道时期
CIMB	买入	1.90	4Q2015
KAF	买入	2.00	4Q2015
Alliance DBS	持有	1.70	4Q2015
HLIB	持有	1.63	4Q2015
MIDF	持有	1.75	4Q2015
Maybank	持有	1.60	4Q2015
AffinHwang	买入	1.69	4Q2015
CIMB Bank	买入	3.85（相等于单位分拆后的 1.93）	3Q2015
RHB	持有	3.55（相等于单位分拆后的 1.78）	3Q2015
Maybank	持有	3.37（相等于单位分拆后的 1.69）	3Q2015
Alliance DBS	持有	3.60（相等于单位分拆后的 1.80）	3Q2015
MIDF	持有	3.50（相等于单位分拆后的 1.75）	3Q2015
Hong Leong	持有	3.57（相等于单位分拆后的 1.79）	3Q2015

注：4Q2015 = 2015 年第 4 季度、3Q2015 = 2015 年第 3 季度



分析师与媒体简报

管理公司所召开的两场分析师与新闻发布会的日期如下：

- 2015 年 1 月 20 日 - 2014 年第四季度的业绩；以及
- 2015 年 8 月 4 日 - 2015 年第二季度的业绩；



与分析师和投资者分享各季度之业绩。



出席者在 2015 年分析师发布会后一同享用午餐。

# 投资者关系 报告

## 媒体交流与公开活动

与媒体保持交流有助于让 Axis-REIT 透过主流媒体如报纸、电台和电视频道，以及金融博客取得持续广泛的报道。首席执行官受邀担任演讲嘉宾的各大活动与论坛亦可吸引媒体的关注。

Axis-REIT 在 2015 年获得媒体的大幅报道，其媒体宣传效率则由独立的媒体监测机构追踪记录。以下为 2015 年与媒体交流的各项活动：

- 在 2015 年 1 月 20 日和 2015 年 8 月 4 日，配合分析师简报会而举行的新闻发布会和问答环节；
- 为答谢媒体朋友一整年来的支持而于 2015 年 12 月 1 日举办了媒体答谢晚会。

我们的投资推广计划也有助于让当前和潜在的单位持有人获取与基金相关的最新消息和业绩。这些投资推广计划 涵盖以下由管理团队参与参与的公开和私人活动：

日期	活动
1 月 11 日	物业展望会议 2015 -“工业物业：2015 年之展望与关切事项”
2 月 4 日	2015 年第 8 大马物业峰会 -“2015 年物业市场之展望”
2 月 4 日	Cityscape Malaysia -“马来西亚的投资区域：马来西亚如何与其他的投资区域相比？”
2 月 6 日	Cityscape Malaysia -“为何回教房地产投资信托可大力驱动投资市场？”
2 月 10 日	2014-2015 年 Brand Laureate 大奖
4 月 22 日	GRI Asia - 专责小组课题“房地产投资信托 - 哪个市场提供最大的总回报潜力”
4 月 23 日	马来西亚的投资
5 月 19 日	公积金局与摩根大通：国际社会保障会议“老龄化社会中的永续社会保障生态系统”
6 月 4 日	马来西亚投资者关系大奖
6 月 16 日	Real Estate Investment World Asia：专责小组会议
8 月 21 日	ASLI 大会：专责小组课题“绿色和生态发展：未来之发展趋势”
9 月 8 日	RHB 亚洲回教投资者会议
10 月 8 日	大马交易所永续发展研讨会
11 月 6 日	Focus Malaysia 2015 年首届 Best Under Billion 大奖
11 月 24 日	APREA 房地产领袖峰会
11 月 26 日	2015 年全国企业年度报告大奖 (NACRA)

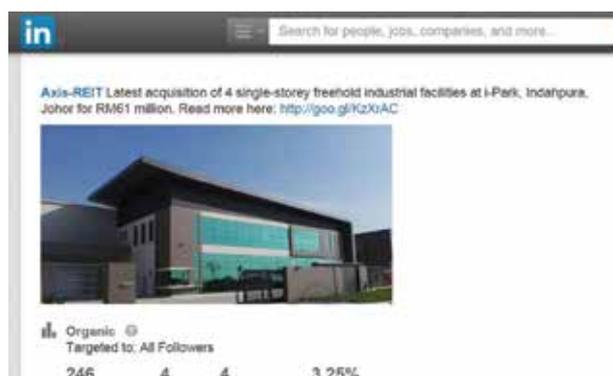
## 奖项与荣誉

2015 年，Axis-REIT 荣获以下奖项：

- 企业品牌、金融服务最佳品牌类别 - 房地产投资信托之 2014-2015 年 Brand Laureate 大奖
- 马来西亚投资者关系大奖，入围 IR-最佳公司、IR-最佳 CEO、IR-最佳 CFO
- 2015 年全国企业年度报告大奖 (NACRA) - 优异奖



获颁 2014-2015 年 Brand Laureate 大奖



AXIS-REIT 善用社交媒体工具，透过 LinkedIn 网页为工商界提供频繁之信息更新与利益相关者保持联系。

## 价格与成交量的指标

### 概览

- 单位分拆以每单位 1.61 令吉的价格于 2015 年 9 月 4 日正式生效；
- 2015 年 1 月 2 日的开盘价为 1.805 令吉（相等于单位分拆前的 3.61 令吉）；2015 年 12 月 31 日的收盘价为 1.64 令吉；
- 2015 年的浮动价格最高为 2 月的 1.845 令吉；最低为 12 月的 1.55 令吉；
- 单位持有人人数与 2014 年 12 月 31 日的 3,176 人同期相比增加了 13.7%；
- 本基金经过单位分拆 (Unit Split)、收益分派再投资计划 (IDRP) 及为管理公司发行新单位一系列活动后，总单位已增至 1,099,793,068 个；除此
- 2015 年的流动资金有所改善，累计成交量与去年同期相比增加了 46,303,600 个单位。

截至 2015 年 12 月 31 日，本基金的五大机构单位持有人如下所列：

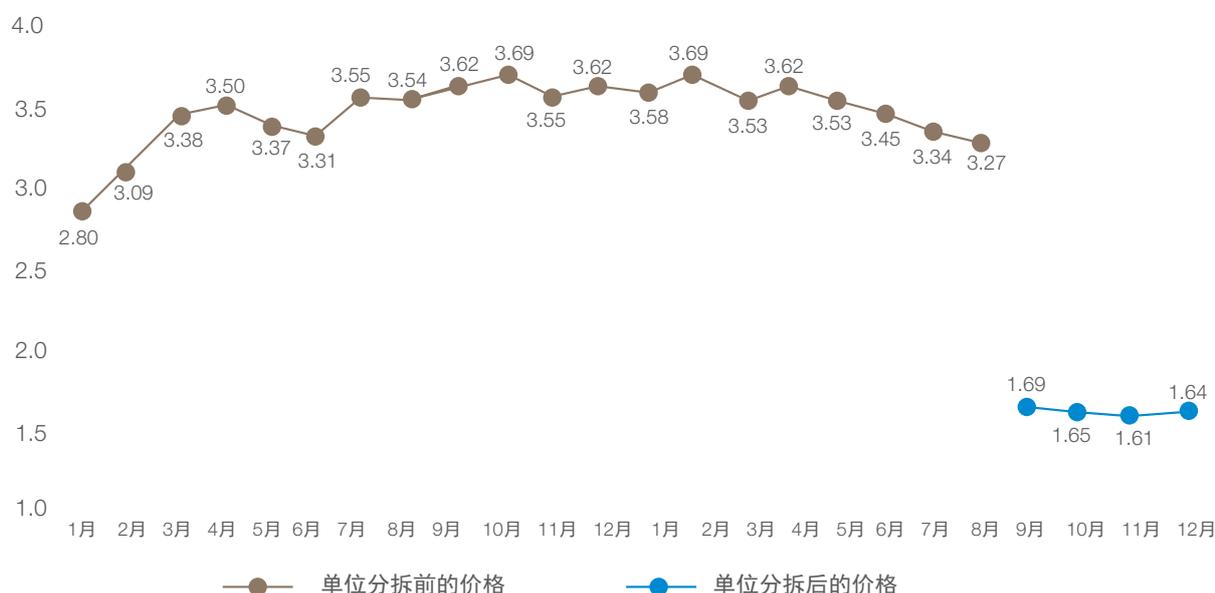
- 土著信托基金(ASB)
- 雇员公积金 (EPF)
- 公务员退休金 (KWAP)
- 国民投资机构 (PNB)
- 朝圣基金局 (Lembaga Tabung Haji)

### 近 5 年的单位价格业绩摘要

	2011	2012	2013	2014	2015*
(2011-2015) 截至 12 月 31 日的单位收盘价格	2.62	3.13	2.93	3.62	<b>1.64</b>
最高	2.63	3.22	4.02	3.70	<b>1.85</b>
最低	2.30	2.62	2.93	2.80	<b>1.55</b>
资产净值	2.08	2.17	2.23	2.42	<b>1,2298</b>
市场资本总额 (百万令吉)	1,189	1,429	1,351	1,982	<b>1,803</b>

\* 为反映 2015 年 9 月实行 2-变-1 单位分拆行动而调整的单位价格

Axis-REIT 单位价格 (2015 年 1 月至 12 月)



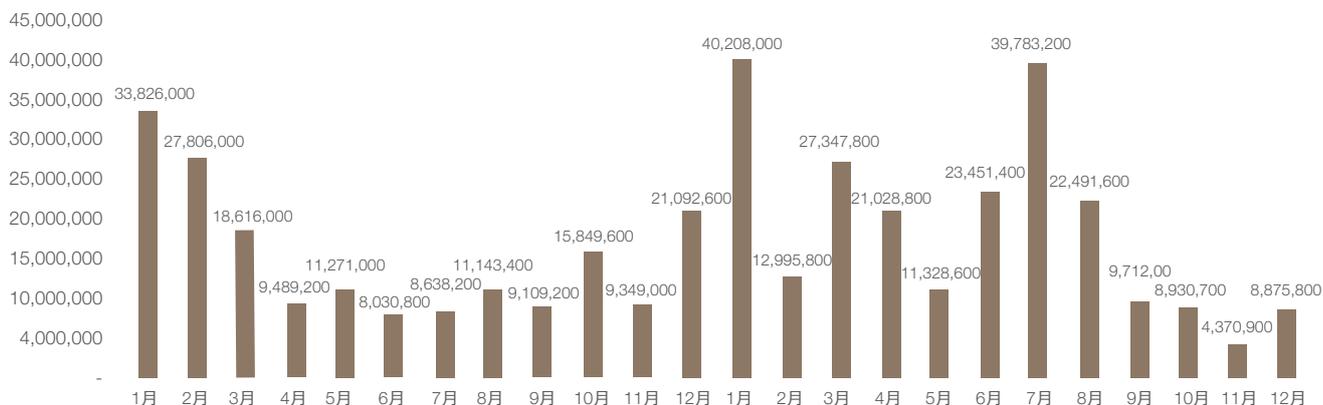
# 投资者关系 报告

## 交易量摘要

Axis-REIT 在 2015 年展现了良好的交易势头，截至 2015 年 12 月 31 日共达成了 230,524,600 个单位的交易。

- 每月平均交易量：19,210,383 个单位（2015 年 1 月 1 日 - 2015 年 12 月 31 日）
- 月度最高交易量：40,208,000 个单位（2015 年 1 月）
- 月度最低交易量：4,370,900 个单位（2015 年 11 月）

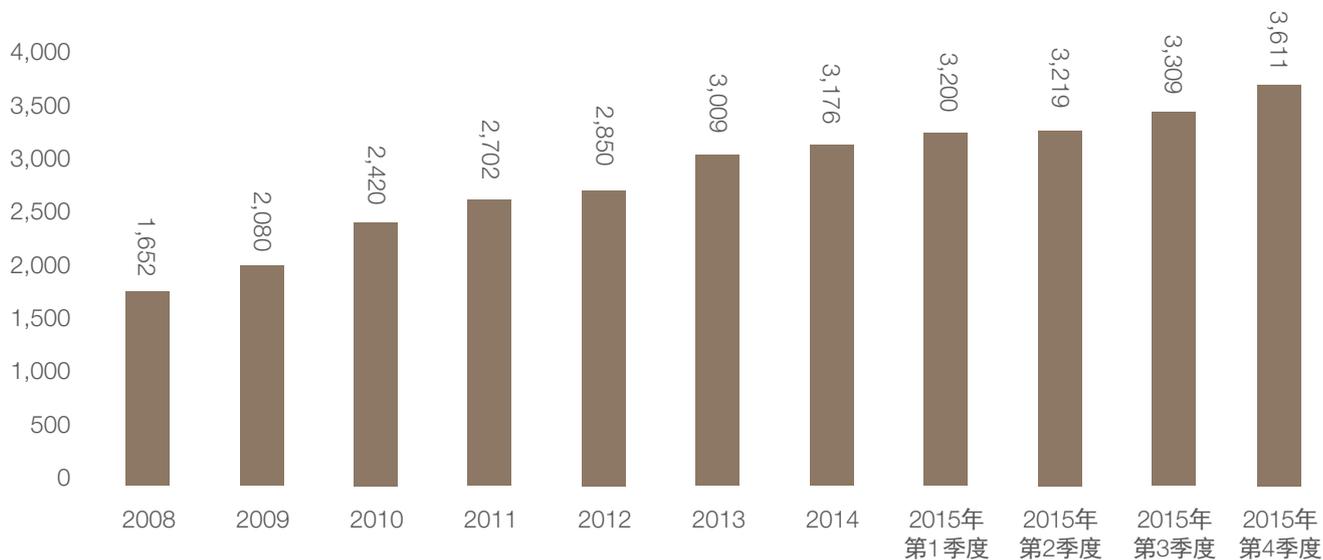
交易量（2015 年 1 月 - 2015 年 12 月）



## 中央存管系统 (CDS) 帐户摘要

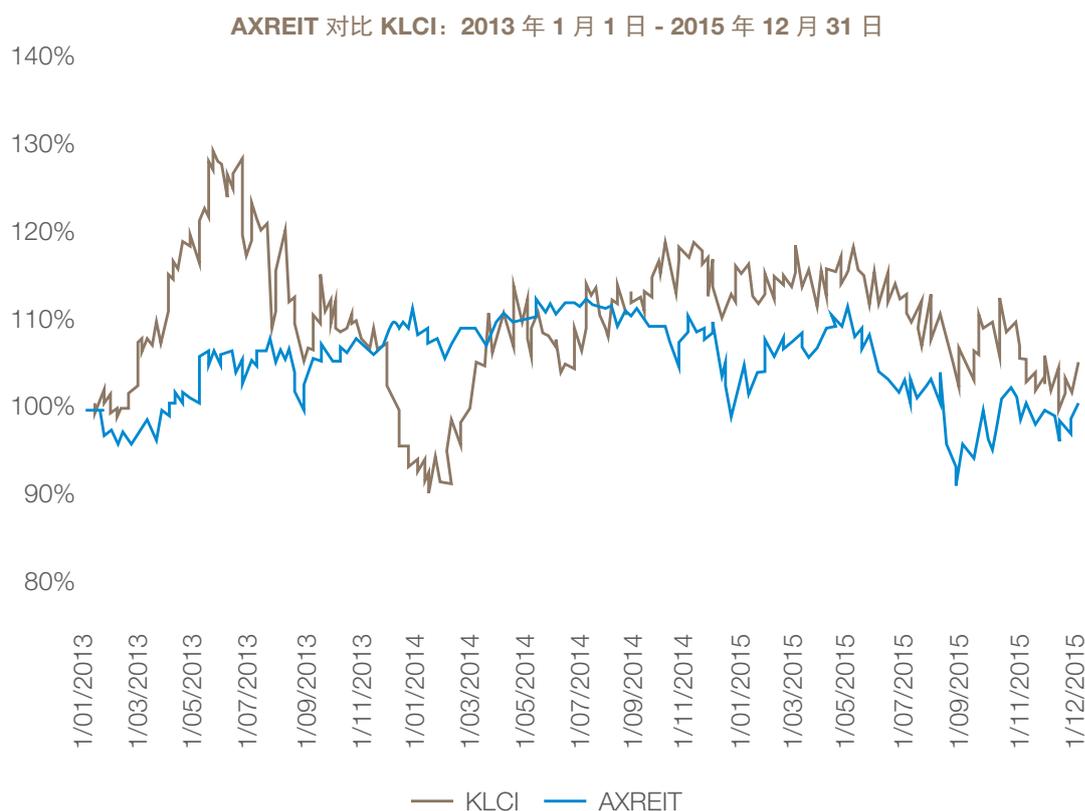
中央存管系统 (CDS) 帐户交易从截至 2014 年的 3,176 项增至截至 2015 年的 3,611 项。

中央存管系统 (CDS) 帐户



### 股价表现摘要

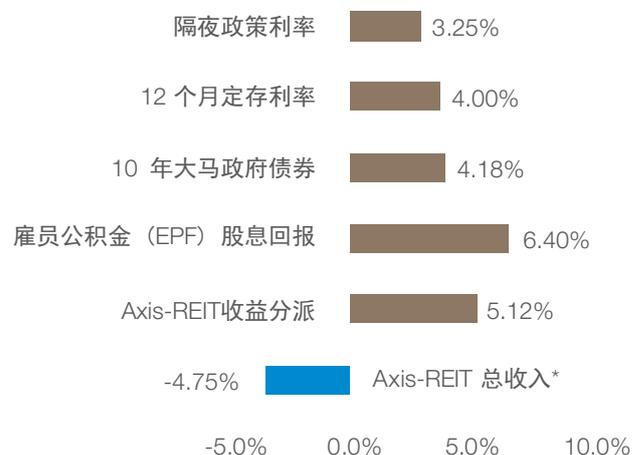
以富时大马综合指数 (FBM-KLCI) 作对比, 2015 年的 Axis-REIT 股价表现优于大市。



资料来源: Kenanga Online

### 周年申报摘要

2015 年, 富时大马综合指数表现一般, Axis-REIT 的年度总回报也因此出现下跌趋势而滑入 -4.75% 的负数范围。



\* 根据单位价格和每单位可分派收益的走势

## 其他 法定信息

### 董事利益

在截至 2015 年 12 月 31 日的财政报告内，没有任何一位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公司签订合同，而从中获得或有权获得任何利益，除非其符合附注于财务报表第 24 条款之内容。

在为期 12 个月的期间或期末，并没有任何旨意让管理公司的董事通过收购本基金或本基金的债权，或透过任何其他团体而从本基金处获取利益。

### 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，以月度计算并于月抄支付。在管理公司认购或出售 Axis-REIT 单位或进行任何收益和资本分派行动后，管理公司不应收取任何以服务薪酬方式支付的款项。

任何超过管理公司获准的每年 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会议并以常规决议的方式共同批准。

在审查年度内，管理公司的费用为 13,758,239 令吉，相等于 Axis-REIT 从 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期间年度资产净值 (NAV) 的 1% 数额。管理公司在此期间内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，管理公司亦有权根据买进和出售的代价分别收取 1% 和 0.5% 的收购和脱售费。在审查期间，管理公司成功完成了一项收购计划，并为管理公司支付了 450,000 令吉的费用。

管理公司将支付所预期的一般管理费用和成本费用，而当费用超过了预期规定的范围，管理公司则有权索偿任何与本基金业务直接有关和必须支付的费用、成本、收费、开销和开支。

### 其他信息

在编制 Axis-REIT 的财务报表之前，管理公司已经采取合理的步骤确保所有流动资产按成本与可实现净值 (NRV) 两者中的较低数额入帐。

截至本报告日期，管理公司并未发现任何以下的情况：

- i) 致使 Axis-REIT 财务报表中出现误导性的流动资产数额；或
- ii) 致使 Axis-REIT 的现有资产或负债估值方法出现误导或不恰当数据；或
- iii) 致使 Axis-REIT 在处理本报告或财务报表时出现任何误导性的数额。

截至此报告日，并未出现：

- i) 自财务审查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) 自财务审查期结束后，任何与 Axis-REIT 有关的债务。

在财务审查期结束后的 12 个月期间，Axis-REIT 并无任何必须履行，或可能需要履行的或然债务或其它债务。管理公司亦理解，若相关债务确实存在而逾期未偿还的话则将严重影响 Axis-REIT 履行偿还债务之能力。

据管理公司所见，截至 2015 年 12 月 31 日财政年度的 Axis-REIT 营运业绩，并没有受到任何非寻常事项、交易或事件，抑或任何介于财务审查期结束日和此报告日期间出现的类似事项、交易或事件的严重影响。

审计公司

审计公司 Messrs KPMG 已表示愿意接受重新委任。

管理公司报告就此总结。

根据董事的决议，谨此代表 Axis REIT Managers Berhad 在此签署。

**Stephen Tew Peng Hwee**  
董事

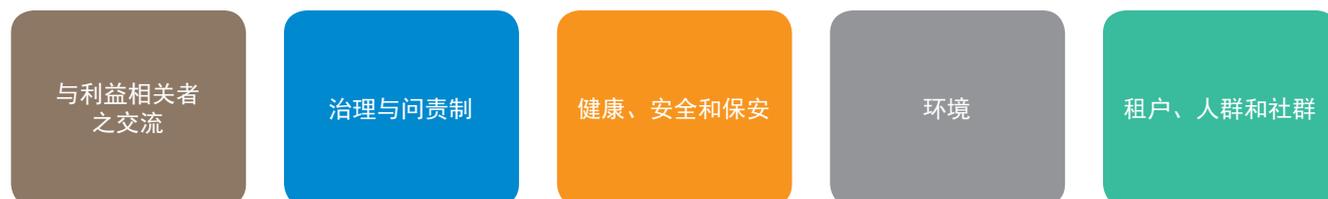
**Leong Kit May**  
首席执行官兼财务董事

吉隆坡  
日期：2016 年 2 月 15 日

# 永续发展 报告

# 永续发展 计划

马来西亚股票交易所已经宣布，所有公共上市公司都必须将相关的永续发展计划列入 2016 年的年度报告里面。在 2015 年第 3 季度，Axis-REIT 的管理公司将对管理公司和物业管理部协作完成的关键领域之评估展开内部鉴定工作。我们将按照事项对业务长期经营及环保的影响程度，而对其展开识别及排序处理。我们所采用的全球报告倡议 (GRI) 指南与马来西亚股票交易所规定的永续发展报告格式是一致的。2015 年，我们将侧重于拓展五大关键领域。



## 1. 与利益相关者之交流

利益相关者	目的和目标	参与方式	参与频率
租户	与租户建立密切关系，以确保他们有任何空间需求之时会第一时间与我们联系。	一对一会面 Axis Link 电子报	持续进行 季度
单位持有人	积极主动与单位持有人联系，并为他们提供最新和透明的信息。	年度股东大会 单位持有人会议 马来西亚股票交易所网站上的及时公告	年度 视需要 持续进行
投资群体	透过不同渠道积极主动与投资群体联系，并确保为他们提供及时和透明的披露信息。	一对一会面 本地与海外会议 分析师简报会	常年 常年 一年两次
雇员	提供平等机遇的工作环境，从中识别人才，并加以栽培。	团队建设 团队活动 员工考核	年度 季度 年度
地方社区	履行良好企业公民的职责。	围绕儿童及社区课题的企业社会责任 (CSR) 活动	每年举办两次活动

## 2. 治理与问责

管理公司已率先在公司内部贯彻良好的企业治理文化。2012 年马来西亚企业治理准则 (MCCG 2012) 已取代 MCCG 2007 成为第一个企业治理蓝图。MCCG 2012 于 2012 年 12 月 31 日正式生效。它列出了公司在结构和流程中应采纳的广泛原则和具体建议以制定良好的企业治理，并将其融为商业往来和文化的一部分。

这一全新的企业治理准则专注于阐明董事局在发挥领导作用时所应行使的职务，并通过强化其架构与独立性，加强董事局的职能。除了鼓励企业制定《公司信息披露政策》以体现良好的信息披露原则；它亦鼓励企业为尊重股东权利而应将其承诺向大众公布。

有关我们对以上准则的强化措施与遵循事宜，请参阅 (127-134 页) 《企业治理》章节的部分。

我们将持续与我们的内部审计师协作，以确保我们的管理规范遵循新修订的 2007 年资本市场与服务法令 (CMSA) 及亚太房地产协会 (APREA) 最佳实践手册。除此，我们与利益相关者所达成的一切交易也将透明呈报。

此外，我们还有另一项重要的治理实践，即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。

# 永续发展 计划

## 3. 健康、安全与保安

管理公司致力于将 Axis-REIT 运营活动所带来的风险降至最低，并为员工、租户和访客提供安全与健康之保障。

我们内部的健康与安全政策确保公司严格遵守 1994 年职业安全与健康法（法案 514）并实现以下的目标：

- 降低雇员在工作时所面对的安全与健康之风险，以保障他们的人生安全、健康和福利；
- 保障租户及访客，免遭雇员活动所可能带来的安全与健康之风险；
- 提供合乎雇员的生理和心理需求的职业环境。

在上述目标 / 指南的引领下，管理公司欣然地宣布 2015 年并无发生任何的职场事故。

## 4. 环境

如 2014 年年度报告中所述，管理公司竭力于在日常业务中施行符合永续发展理念的环保措施。由此，我们的资产提升计划融入了更多绿色及环保的建筑规范。

- 我们对两大旗舰商用物业 Menara Axis 和 Crystal Plaza 展开了能源审计工作。通过技术和商业决策之后，我们将 Menara Axis 的冷气系统提升为可变冷媒流量 (VRV) 冷气系统，并节省了 27-34% 的能源开销。
- VRV 系统和 R410A 冷却气体现已成为了我们冷气系统的标准装置。我们深信这些装置更加持久耐用；除了符合 ASHRAE 的标准，它亦遵循《2007 年蒙特利尔破坏臭氧层物质管制议定书》(Montreal Protocol on Substances that Deplete the Ozone Layer) 之规定。
- Axis 物业的停车场在逐步提升的过程中安装了 T5 照明系统；除了更加节能，该系统也提供更光亮的照明效果，从而为租户提供更佳的安全保障。
- Menara Axis 和 Axis Business Park 的厕所在 2015 审计年度内获得了提升，我们安装了带有传感功能的马桶、水龙头，以及具有动作感应及自动调光功能的 LED 照明系统。
- 2015 年，我们的两位工程人员考获特许规划工程师 (Chartered Planning Engineer®) 及能源管理师认证 (Certified Energy Manager®) 的文凭。

## 5. 租户、人们与社区

### i. 租户满意度

管理公司未在 2015 年展开租户满意度调查。然而，在与租户一对一的会面中，我们获得以下的评语：

- Muhammad Ali Jaleel  
常务董事  
Philips Malaysia Sdn. Bhd.

“我们从 2004 年开始便租用了这个设施。作为一家跨国公司，我们在物色办公楼时是以物业的附属设备、建筑物的维护状态、四周交通之便捷性和治安各个方面来做决策。Axis 团队给我们的印象就是‘专业’两个字。每当我们需要帮忙的时候他们总会及时给予协助。我们在全天候 24 小时内拨电都可随时联系上他们。我们公司上上下下的员工都非常喜欢在这儿上班。简单来说，我们对这地方很满意，业主给予了我们超值的 service。”

- Ross Mackay  
全球金融服务亚太区负责人  
DHL Asia Pacific Shared Services Centre

“DHL 在 2004 年迁入 Menara Axis。我们在这儿工作都超过 11 年了。如今，我们共有超过 600 名的员工在 Menara Axis 上班，我们可说是与 Axis 大厦共同同步前进。凭藉 Axis 大厦，我们荣获了多个大奖。我们为全球 150 个不同时区的国家提供服务。若无 Axis 所提供的支援，我们的目标也难以实现。除此，我们要恭贺 Dato' Stewart 与他的团队迎来辉煌的十周年庆典，更要感谢他们随时随地为我们的需求而候命。”

- Candice Liu  
首席执行官助理  
OPPO Electronics Sdn. Bhd.

“Menara Axis 合乎我们的需求。无论地点、规模、设施等一切都尽善尽美。我没什么可以投诉的，管理层和职员都提供了一流的服务。”

## ii. 供应链责任

管理公司为节约资源、节省成本、提高生产效率，及促进永续经营的商业价值而提升整个供应链的经济、社会和环境绩效。这部分的努力主要集中于采购的实践程序，对供应商和销售商寄予更高的期望。当中已实施的一些关键举措包括：

- 厂商的基础业绩  
设定了目标厂商后，管理公司将对其财政、运营和供货能力进行评估。管理公司也将透过实地考察、审查已完成项目的记录和资产库存，以及展开人事专访以完成这项评估工作。
- 供应商登记数据库  
管理公司所建立的供应商数据库，内含具有技术能力和实力雄厚的已登记供应商的名单。所有的报价和工程将由符合我们需求标准的供应商来承接。
- 招标工作  
所有的重大工程都将由已登记的供应商透过公开招标方式进行竞标。招标过程务必严守技术和法律的规范，违例事项则需交由外部顾问和内部技术人员共同审查。如必要，行政局和董事会将于招标结束前介入审议。
- 尽职调查  
为遵循标准操作规程，管理公司将对所有新收购的物业展开全面的法律和技术尽职调查。管理公司亦将委任一名外部顾问对建设情况评估、授权合规性、财务可行性、租户的风险水平、资产的风险水平等展开尽职调查工作。

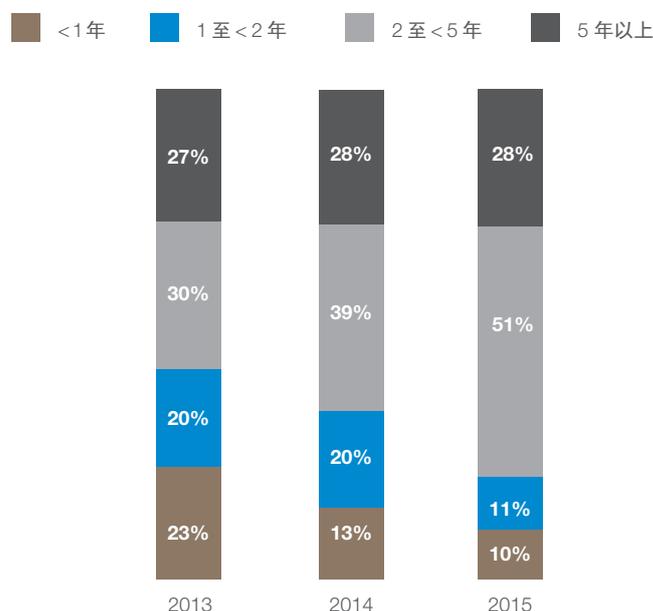
## iii. 人力资本

Axis-REIT 的成长取决于管理公司职工队伍的表现。为吸纳和留住人才，管理公司不断让其职员参与技能和能力发展的培训。

## iv. 职工队伍资料

截至 2015 年 12 月 31 日，管理公司的全职员工由 2014 年的 69 名增至现今的 71 名。吸纳及留住一个由合格员工组成的多元群体对基金的发展和永续发展至关重要；为此，管理公司正努力确保所采取的措施可改善员工敬业度及人才流失现象。管理公司不断为员工灌输知识进而改善他们的工作态度、行为、承诺和忠诚度。公司致力于设定明确的目标、信誉与赋权；接受定期及具有建设性的反馈意见；让员工学习新技能；以及认可员工的成就。

工龄比例



# 永续发展 计划

员工始终是我们最宝贵的资产。为感恩那些为公司服务超过 10 年以上的员工，举办单位在 10 周年庆典上为他们颁发了长期服务奖，以表扬他们对公司的奉献及多年来所秉持的承诺与忠诚。



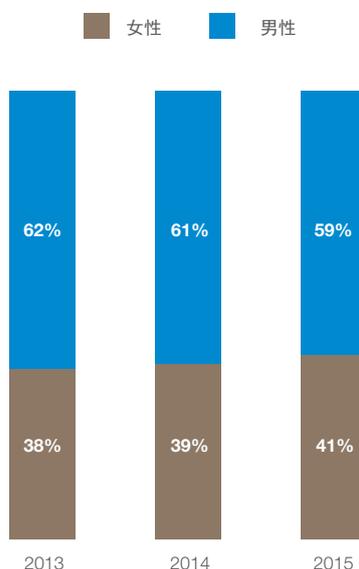
迄今，管理公司已实现首相所设下的企业部门至少拥有 30% 女性代表的全国目标。如今，我们董事局的成员约有 40% 为女性，他们分别是：

- Leong Kit May (首席执行官)
- Jancis Anne Que Lao (替任董事)
- Jackie Law Chong Lian (房地产部主管)
- Nikki Ng (财务总监)
- Chan Tze Wee (业务发展与投资者关系部经理)
- Rebecca Leong (公司秘书)

在获得上述女性代表的参与后，董事局会议将以更中肯的观点和看法对议案展开审议和决策。她们的技能、能力和经验有助于让董事局的职能得以更完善地发挥。

在管理层面上，首席执行官 (CEO) 将获得由财务总监 Nikki Ng、财务部经理 Ong Chiou Yann 连同她们所领导的财务团队所提供的支援服务。除了为房地产部主管在物业和提升计划管理方面提供协助，物业部经理 Selina Khor 亦参与 Axis-REIT 的估值工作。

性别比例



## v. 员工培训与开发

要改善员工的敬业度，培训和开发计划不可或缺。除了接受日常工作时的训练，管理公司也派遣员工参与正式的训练和身心开发活动，以增进他们的工作能力和效率。2015年，管理公司耗资 156,273 令吉让员工参与各类的培训 / 研讨会和会议，从而了解行业的最新发展，及掌握相关所需的知识和技能。为增强学历资格，我们给予员工鼓励及赞助以协助他们考取更多的专业文凭。公司也雇佣实习生，从而协助发展和栽培青年人才。

有好几位首要的管理人员也已考取由牛津布鲁克斯大学 (Oxford Brookes University) 承办的房地产投资融资 (CREIF) 文凭。CREIF 课程在 2007 年于亚洲开班，它是一项独特的课程，结合了远程教育以及由行业引领者所开办的案例研究工作坊。除此，我们也派遣了首要的管理人员参与结构性短程培训计划，从而提高他们在各自领域所掌握的技能。以下是为公司职员所开办的内部课程：

日期	培训课题
2015 年 3 月 10 日	个人资料保护法
2015 年 3 月 19 日	物业交易与管理涉及的 GST 课题
2015 年 3 月 27 日	保险种类与理赔程序
2015 年 3 月 28 日和 29 日	建筑物的能源效率、保护及优化
2015 年 6 月 20 日	媒体培训
2015 年 5 月 23 日	消防证书 / 遵循 1988 年消防条例的安全及合规性
2015 年 12 月 8 日	紧急应变计划

## vi. 薪酬与福利

我们可确保我们拥有一套有效的招聘政策，管理公司在招聘期间总能从大量相关的资源中挑选到最好的人选。

2015 年，管理公司组织了各样活动，通过企业社会责任计划、公司包团旅游以及佳节聚会加强员工之间的感情和默契。



# 永续发展 计划

## vii. 企业社会责任计划

1 月	Red Crescent Malaysia	10,000 令吉
5 月	Kiwanis-Axis Youth Camp	16,000 令吉
8 月	EPIC Homes	75,415 令吉
		<b>101,415 令吉</b>

全球商业理事会把企业社会责任 (CSR) 的永续发展定义为企业在促进经济发展之余，亦同时提高上班族及其家庭的生活素质，以及对社区和广大社会作出贡献的一项持续性承诺。

2015 年，Axis-REIT 为社区所作的贡献包括由本公司职员所开展及参与的社会项目以及捐献予红新月会的东海岸抗洪救灾活动。

### 1. 为务边原住民家庭建立房子

超过 12,000 名原住民急需马来西亚半岛所提供的住房援助计划。根据原住民发展局 (JKOA) 的资料显示，共 82% 的原住民急需住房援助计划；当中共 35% 的原住民被列为赤贫人士，77% 则为贫穷人士。

今年，管理公司及其职员携手马来西亚社会企业 EPIC Homes 一同为原住民社区建立房屋。他们的运营模式很简单。他们先到村里走访，透过当地长者的协助下先确定社区对新房或补修的需求。接着，他们将向企业和大众募捐建造工程的经费，然后再委托志愿者参与建造计划。

#### 建造项目简介

Axis-REIT 为务边乌鲁古伦冬 (Ulu Geruntum, Gopeng) 新村的一个原住民家庭兴建新房。正式建造前，我们公司派出 30 名员工志愿参与为时半天的房屋建造工作坊。由双威 EPIC Homes Facility 承办的该工作坊教导我们的人员使用各种工具如电钻、电锯以及确保工地安全的必要设备。

8 月 7-9 日，我们的职员亲临务边展开为时三天的“四组钢铁模块结构”的木屋建造计划。我们分组展开了屋架、屋顶、地板和墙壁的建造任务。屋主 Saidi 先生和他的朋友也一同参与了 EPIC Homes 的这项“pay it forward”房屋建造计划。最后，我们在限期内完成了任务，将新房交付予 Saidi 一家。



Saidi 先生的旧屋





Saidi 的新屋、Axis-REIT 团队及 Epic Homes 协调员

## 2. 给予马来西亚红新月会的现金捐款

2014 年12 月，马来西亚半岛东海岸遭受洪水的严重破坏。受洪水负面影响而导致流离失所的人士不计其数。Axis-REIT 为马来西亚红新月会 (Red Crescent Malaysia) 所设立的东海岸洪水救济基金提供 10,000 令吉的现金捐款。管理层认为，医疗救助乃当时迫切需求的服务，因而选择捐助予红新月会。

## 3. 赞助 Axis-REIT-Kiwanis 青年领袖训练营

Axis-REIT 连续第二年为共 62 名年轻人参与的 Kiwanis-Axis 青年训练营提供 15,000 令吉的经费赞助。该 3 天 2 夜的集训营集合了来自巴生谷和怡保俱乐部的介于 13-17 岁的青年。集训营的营地设立于怡保 Lost World of Tambun。Axis-REIT Managers Berhad 的职员志愿充当该集训营的协调人员。



# 收益分派再投资 计划细则

Axis-REIT 提供持续性及选择性的再投资计划，让 Axis-REIT 的单位持有人通过收益分派再投资计划 (IDRP)，将他们获得的分派收益重新投资到新单位中。2015 年 8 月 21 日召开的 Axis-REIT 单位持有人会议批准了单位分拆 (Unit Split) 和“倡议更新 IDRP 之授权方”配发和发行新单位的提案，目前 Axis-REIT 可配发及发行遵循 IDRP 规定的最多 155,194,684 个新单位。

2015 年，Axis-REIT 对申报于 2015 年 10 月 19 日的介于 2015 年 7 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日的第 3 中期收益分派实施了 IDRP；每单位 2.20 仙的第 3 中期收益分派（“可选择部分”）中的每单位 1.00 仙之总可选择部分（单位持有人手上的可征税部分）可重新投资到新单位中，而剩余的每单位 1.20 仙（单位持有人手上的每单位 1.10 仙是需征税，而每单位 0.10 仙是不需征税的）将以现金支付。

2015 年 10 月 19 日（“定价日”）确定的新单位发行价格为每单位 1.59 令吉。每单位 1.59 令吉的发行价是按包括 2015 年 10 月 16 日在内的五天成交量加权平均市场价格 (VWAMP) 来计算；定价日之前的价格是每单位 1.6875 令吉，折扣每单位 0.0975 令吉后成为了每单位 1.59 令吉，相当于五天成交量加权平均市场价格 (VWAMP) 的 5.8% 折扣。

Axis-REIT 按照收益分派再投资计划 (IDRP) 于 2015 年 12 月 9 日配发了 4,276,988 个新单位，并于 2015 年 12 月 10 日在大马证券交易所主板上市。IDRP 一共可配发了 4,276,988 个新单位，这等同实现了 6,378,145 个总单位的 67% 认购率。所有合格的 Axis-REIT 单位持有人都选择将手上的可选这部分重新投资到新单位之中。

Axis-REIT 透过 IDRP 发行及将 4,276,988 个新单位上市后，其基金规模已从 1,095,516,080 增至 1,099,793,068 个单位。

实施 IDRP 后所获得的 6,756,679 令吉款项（扣除了 IDRP 的开支）将用以开展 Axis-REIT 的物业翻新和/或装修工程。长远来看，翻新和装修工程将可带来更高的租金收入。

为进一步推广收益分派再投资计划 (IDRP)，持有少于（单位分拆后的） 16,000 单位的 Axis-REIT 证券账户持有人将可豁免每次认购 IDRP 时所需支付的 10 令吉印花税 (setem hasil)。

以下是 IDRP 的一些常见问题：

## 1. 计划如何操作？

宣布进行现金收益分配时（中期或终期收益分配），董事局可全权酌情决定对全部或部分的收益分派（称为“可选择部分”）实施 IDRP；而收益分派的剩余部分（称为“剩余部分”）应当以现金支款。

每位单位持有人对“可选择部分”拥有以下选择：

- (i) 选择以现金支款的；或
- (ii) 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
- (iii) 选择收取以现金支款的一部分“可选择部分”，并将剩余的“可选择部分”作重新投资，按定价日确定的发行价格全额支付购买新单位。“可选择部分”的现金支款与再投资比例则由董事局全权酌情决定。

## 2. 我的预扣所得税还可获得减免吗？

可选择部分和剩余部分有关的所有收益分派都仍受制于预扣所得税的约束条款。净收益分派（预扣所得税的净额）可通过现金支款，也可/或（根据实际情况）以等价金额重新投资购买新单位。

选择上述任何一项之后，单位持有人就无法获得任何征税的减免优惠。

## 3. 我得到的单位是按折扣价购买的吗？

单位持有人可按含折扣的发行价购买到新单位。

为计算根据 IDRP 可发行的新单位数量，新单位的发行价不应超过定价日之前含 5 天成交量加权平均市场价 (VWAMP) 10% 折扣的单位价格。

#### 4. 何时可拿到我的基金单位？

我们将于定价日之后的单位过户截止日作出公布。随后将把 IDRPs 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。截止日将在“选择通知书”里面列出。

分配日落在截止日算起的八(8)个市场日之内，或在大马证券交易所规定的日期；届时，Axis-REIT 将分配和发行新单位。(单位持有人选择以现金方式接受所分派收益的)“剩余部分”和“可选择部分”则以一贯的方式支款给单位持有人。公司亦会在当天发出大马交易所主板上 IDRPs 所发行的新单位报价通告。

由于根据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，各方面与现有单位并无差异。然而，新单位将无法享有在分配日之前宣布的任何分派收益、权利、利益享有等任何其他的好处。

以下是从发布日期到 IDRPs 新单位上市的时间安排：

说明	时间安排
公布期末收益分派的截止过户日期 (BCD) (从 BCD 算起最少 10 个市场日)	T
截止过户日期 (BCD)	T + 10
发出预扣所得税确认信	T + 11
预扣所得税确认的截止日期	T + 16
发出“选择通知书”	T + 18
到期日	T + 28
配发和付款	T + 36
新单位上市	T + 37

#### 5. 董事局的权利

管理公司的董事局全权决定收益分派再投资计划 (IDRP) 是否适用于特定的收益分派行动。如果董事局决定不将 IDRPs 启动于特定的收益分派行动，则该季度宣布的收益分派将按一贯方式以现金支付给单位持有人。

IDRP 的最高发行数量取决于管理公司的决定，当中所考量的因素包括“可选择部分”的比例、选择把新单位重新投资的单位持有人所持有的单位总数，以及管理公司在定价日所定下的发行价格。

#### 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 IDRPs，那他们将收到以现金支付的“可选择部分”。如果单位持有人是希望以现金方式收取他们的“可选择部分”，那他们基本不需要采取任何行动。

#### 7. 董事局知否有权取消 IDRPs？

虽然 IDRPs 有其相关条款，然而从董事局确定 IDRPs 可用于任何收益分派的那一天开始直至分派“可选择部分”的那一段时间内，无论发生什么事、或在任何情况下(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”相关的 IDRPs 已不再有效或不再合适的时候，则董事局可根据具体情况全权酌情决定基金的利率且不作任何理由交代，撤销应用于“可选择部分”相关的 IDRPs。如果发生这种情形，“可选择部分”将按一贯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 IDRPs；而在实施 IDRPs 的收益分派截止过户日持有国外地址作登记的单位持有人则被限制参与。

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，或任何其他与司法辖区相关的法令抑或 Axis-REIT 于 2013 年 11 月 28 日签署的第三份主契约中规定的约束条款。

#### 9. 散股怎么处理？

根据选择通知书把“可选择部分”再投资到新股里的单位持有人，可选择以散股方式接受新单位。收到新单位的散股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上进行交易；散股交易市场允许最少 1 个单位的散股交易。

# 收益分派再投资 计划细则

## 10. IDRP 可以终止吗？

董事局可在他们认为合适或有效之际以书面方式通知所有单位持有人，进而修改、暂停或终止（整个或部分的）IDRP。

## 11. IDRP 的其他相关课题。

除了单位持有人以外，管理公司的董事和大股东、首要单位持有人及持有单位的关联人士皆有权利将“可选择部分”重新投资到新单位中。

IDRP 所获得的款项（扣除 IDRP 的预计开支后）将用以翻新或装修信托公司所持有的物业，及/或用于管理公司及信托公司认为合适的，及以单位持有人的最大利益为前提的任何其他投资目的。对信托公司所持有的物业进行翻新和/或装修有助于提升该物业的未来租金收入。

如单位持有人选择以现金方式接受“可选择部分”，那单位持有人持有的 Axis-REIT 单位将遭到摊薄。摊薄的程度取决于“可选择部分”的规模、把“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，以及管理公司在定价日所定下的发行价格。

管理公司将根据 Axis-REIT 的财务表现与现金流量，及当前的经济状况来决定需申报的总分派收益、“可选择部分”的规模，以及 IDRP 可发行的最高单位数量。“可选择部分”的规模将由管理公司不定期地酌情决定。

以下的流程图包含了所有与收益分派和 IDRP 计划相关的处理程序：



# 企业治理

管理公司意识到,有效的企业治理文化对公司的绩效及 Axis 房地产投资信托(“Axis-REIT”或“本基金”)的成功经营至关重要。

管理公司通过全面的企业治理架构贯彻符合最佳实践原则的高标准公司治理。管理公司在处事方面必须诚信、谨慎和尽职,且万事以 Axis-REIT 单位持有人的最大利益为考量。

以下章节阐述了管理公司在企业治理方面的主要实践与政策:

## Axis-REIT 的管理公司

按照协议的条款所约定,Axis REIT Managers Berhad 受委成为 Axis-REIT 的管理公司。协议列明了管理公司的职能与责任,及可辞退管理公司的特定情况。该协议于 2013 年 11 月 28 日作出最新更新及重述。

由于 Axis-REIT 是由管理公司所管理,因此它并无雇员。公司的日常事务也是由管理公司所委派的经验丰富且符合资格的人才所打理。管理公司的所有董事及雇员的薪金是由管理公司所支付,而非本基金所支付。

管理公司拥有对基金资产进行管理的一般权利。管理公司的主要任务是本着单位持有人的最大利益管理 Axis-REIT 的资产与债务。

管理公司的首要任务是要制定本基金的策略方向,并向 Axis-REIT 的信托公司提出符合策略的收购、撤资及物业提升议案。管理公司亦负责基金的风险管理。

## 董事局

截至 2015 年 12 月 31 日,董事局由八(8)名成员所组成,执行副主席和非独立非执行董事分别拥有一名候补董事,共三(3)名董事局成员为独立董事。所有的董事和经理与候补董事加起来共计十(10)人。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案。2012 年所制定的董事会宪章清楚列明履行董事领导职能的职责与责任。

董事会宪章已根据管理公司在 2015 年第 1 季度所提出的要求作出审核和更新,其最新版本已发布于管理公司的企业网站上。

董事局已将董事会宪章发布于管理公司的企业网站上,并已根据管理公司在 2015 年第 1 季度提出的要求对董事会宪章作出审核和更新。除了制定成员在任期内所期望达成的承诺,董事会宪章也制定了接纳新董事的协议机制。

董事局透过行为准则秉持正面的伦理价值观;该准则的摘要可从企业的网站上获取。

管理公司已实施了举报政策,专门处理那些疑似或已假定违反了行为准则、财务申报或涉及不当行为的投报。该政策足以证明管理公司已履行承诺,以保障善意举报人士免遭任何形式的报复。

## 主席和首席执行官 (CEO)

主席和首席执行官的职位分别由不同人士担任,以确保职务的有效划分。董事会宪章也已定义职责划分之细则。

主席将确保董事局成员与管理公司职员协同工作,并以建设性的方式解决战略、业务营运、财务业绩和风险管理方面的问题。

首席执行官全权负责执行董事局所议定的业务政策和方向,以及 Axis-REIT 所采纳的经营决策。

# 企业 治理

## 董事局会议及程序

在已结束的 2015 年财政年度 (FYE2015) 里, 董事局在每个季度都会举行会议, 以讨论和批准季度和年度的财务业绩, 并对收购或脱售计划、企业计划和年度预算、资金管理提案、物业报告、投资者关系报告、管理公司的表现 (包括其关联实体) 及针对 Axis-REIT 在之前管理层会议中所批准的预算和提案作出审查。

所有的会议日期已在过去的年度会议中确定下来, 以便所有的董事能够有效地安排自己的时间。列明了会议议程的会议通告由公司秘书在不少于七 (7) 天的时间内发给所有董事; 发出会议通告后, 所需编译的相关会议文件也会尽快发给所有董事。为了让投资人士获悉 Axis-REIT 季度财务业绩的公布日期, 管理公司会在董事会议举行前两 (2) 个星期发出相关通告。

董事局的所有成员均可获取与管理公司和 Axis-REIT 相关的信息; 管理公司所组建的专业金融与顾问团队, 可在金融、资本市场、法律、产业估值和工程尽职调查等领域提供专业意见。

董事局由专业资深的公司秘书 (Company Secretary) 提供服务, 以确保董事局遵从会议程序、适用规则及条例。公司秘书出席了 2015 年的每一场董事会议。公司秘书将知会董事局以便能及时了解与法律和法规相关的最新适用条例。

## 董事局薪酬

董事的薪酬由管理公司所支付, 而非从基金中支取。薪酬委员会负责制定管理公司董事的薪酬策略框架; 有关薪酬委员会的细节, 请参阅以下的《薪酬委员会章节》。

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。董事局的薪酬合乎管理公司的业务策略与长期目标。薪酬反映了董事局的责任、专业知识以及管理公司的活动之复杂性。

薪酬委员会根据执行委员会的动议向董事局建议董事的薪酬, 董事的薪酬最终将由董事局来决定批准。

### 2015 年财政年度 (FYE2015) 中执行与非执行董事的薪酬如下:

	工资和 其他转付薪酬 (令吉)	董事 费用 (令吉)	会议 出席津贴 (令吉)	执行委员会 津贴 (令吉)	实物 福利 (令吉)	总计 (令吉)
执行董事	2,388,370	264,000	23,000	60,000	24,425	2,759,795
非执行董事	-	450,000	60,000	60,000	-	570,000

年度的薪酬范围	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	-	-
600,001 令吉及以上	2	-

## 董事委员会及其职责

董事局设立了下列的委员会来助其履行职责。这些委员会包括：

- 执行委员会；
- 审计委员会；
- 薪酬委员会；以及
- 提名委员会。

## 执行委员会

执行委员会由董事局授权以开展工作。

本委员会代表董事局对管理公司以及 Axis-REIT 的日常活动进行监督，包括：

- 向董事局提呈有关收购、投资和脱售活动的建议；
- 向董事局提呈任何有关融资优惠、资本管理提案及额外金融便利的建议；
- 向董事局提呈任何有关企业活动，包括Axis-REIT发行新单位的报告和建议；
- 向董事局提呈有关财务预算的建议；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录转交给所有审计委员会成员及董事局成员作审查。

在 2015 年财政年度内，执行委员会的工作和职能并无重大改变。

## 审计委员会

董事局有责任向投资人士提呈一个包含各方面所需信息及易于理解的有关 Axis-REIT 现况和前景的评估报告。审计委员会在协助董事局处理这方面的事儿的时候起到重大作用。审计委员会确保财务报表符合适用的申报标准。审计委员会也为 Axis-REIT 及其管理公司在内部监控、风险管理和治理流程方面提供服务援助。请参阅本年度报告中《审计委员会报告》的独立章节，以更好地了解审计委员会在 2015 年期间所履行的内部审计职能及所开展活动的详细资料。

请参阅以下的《风险管理》章节以了解更多有关风险管理的详情；内部审计职能的详情则收录于《风险管理和内部控制的声明》里面。

管理公司每年都对外部审计公司展开重新聘用之评估。审计委员已在 2015 年财政年度 (FYE2015) 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是否合适再次获得委任。按审计委员会所采用的标准进行评估后，审计委员会决定重聘 Messrs KPMG 作为 Axis-REIT 2015 年的外部审计公司。在无需执行董事和首要管理人员出席的情况下，审计委员会已在 2015 年与外部审计公司召开了两次会议。

## 薪酬委员会

薪酬委员会负责向董事局提呈薪酬政策框架的建议，以制定董事局的执行与非执行董事，及高级管理人员的聘用任期和薪酬相关事宜；该委员会也将不定期对薪酬政策变更情况进行审查，以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是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肩负着重大的任务，该委员会负责向薪酬委员会提呈不仅限于花红、奖励和基金单位（如适用）等薪酬待遇的建议，它还将针对管理公司人员在议定目标方面的表现作出汇报。

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对执行董事的薪酬待遇作出审查，并据此向董事局提呈了议案。该会也按各个市场因素对董事的酬金作出审查。

# 企业 治理

## 提名委员会

提名委员会的首要职能是为确保管理公司招聘、留住，并栽培最优秀的执行董事及非执行董事；以及确保董事局各职位的顺利继任事项。

提名委员会在 2015 财年 (FYE2015) 所展开的行动包括：

- 对董事局、董事和董事委员会的绩效评估作审查，并交由公司秘书妥善记录。
- 对管理公司的现有招聘标准和董事的年度评估（包括出任九 (9) 年以上任期的董事及其独立性）作审查，并确定该标准无需修订。
- 对管理公司的三 (3) 名超过 (9) 年以上任期的独立董事进行评估后；管理公司为遵循马来西亚企业治理守则的最佳实践规范而把上述董事的名单提交予董事局作进一步的评估，并于 2016 年年度大会上向管理公司的单一股东推荐以让其继续留任。
- 为遵循继任计划而（在 Dato' George Stewart LaBrooy 于 2015 年 12 月 31 日卸任后）对 Leong Kit May 女士从首席营运员兼财务董事晋升为首席执行官兼财务董事一事作审查。
- 对董事局与管理公司的整体架构作审查，并已鉴定在董事局和管理公司高层中的女性代表已达 30% 的目标人数。

董事局也根据提名委员会所制定的标准对三 (3) 名独立董事的独立性进行了年度评估。管理公司的三 (3) 名独立董事已就其独立性向董事局提供了书面确认函。

## 董事局及会议出席记录

在 2015 财年 (FYE2015) 举行的董事局会议和董事委员会会议的出席者详情如下：

董事	职位	出席记录 (会议次数: 4)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	3/4	无改动
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替任董事: Alex Lee Lao)	非独立执行副主席	3/4	无改动
Dato' George Stewart LaBrooy #	非独立非执行董事	4/4	2015 年 12 月 31 日卸下 首席执行官 (CEO) 的职 位，并于 2016 年 1 月 18 日辞去非独立和非执行 董事的职位
Stephen Tew Peng Hwee	非独立非执行董事	4/4	无改动
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4	无改动
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	4/4	无改动
Leong Kit May*	首席执行官兼财务董事	4/4	2016 年 1 月 1 日晋升为 首席执行官 (CEO)
Alvin Dim Lao (替任董事: Jancis Anne Que Lao)	非独立非执行董事	4/4	无改动

# 2015 年 12 月 31 日卸下首席执行官 (CEO) 的职位，并于 2016 年 1 月 18 日辞去非独立和非执行董事的职位。

\* 为接替 Dato' George Stewart LaBrooy 而于 2016 年 1 月 1 日晋升为首席执行官 (CEO)。

## 执行委员会及出席记录

成员	职位	出席记录 (会议次数: 5)	备注
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替任董事: Alex Lee Lao)	主席	4/5	无改动
Dato' George Stewart LaBrooy	成员	5/5	随着于 2015 年 12 月 31 日退休后, 成员资格也已终止。
Stephen Tew Peng Hwee	成员	5/5	无改动
Leong Kit May	成员	5/5	无改动

## 审计委员会及出席记录

成员	职位	出席记录 (会议次数: 4)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	主席	4/4	无改动
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	成员	4/4	无改动
Alvin Dim Lao (替任董事: Jancis Anne Que Lao)	成员	4/4	无改动

## 薪酬委员会及出席记录

成员	职位	出席记录 (会议次数: 1)	备注
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	主席	1/1	无改动
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替任董事: Alex Lee Lao)	成员	1/1	无改动
Stephen Tew Peng Hwee	成员	1/1	无改动

## 提名委员会及出席记录

成员	职位	出席记录 (会议次数: 3)	备注
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	3/3	无改动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	2/3	无改动
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	3/3	无改动

## 董事培训

为确保所有成员都能积极参与董事局会议的审议工作, 董事局将安排其成员陆续参与合适的培训计划以增强他们的知识与技能。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。董事所参与培训的详情将于会议上作汇报及记录。董事局也于 2015 年 10 月开展了‘风险意识’的内部培训计划。

# 企业治理

为遵循马来西亚证券交易所的上市条例，管理公司的董事们在 2015 财年 (FYE2015) 各自参与了不同的培训。部分的董事更受邀成为大会及研讨会的演讲者并发表演说。相关详情如下：

董事	日期	活动
Dato' George Stewart LaBrooy	2015 年 1 月 10-11 日	Wealth Mastery Academy - 2015 年物业展望会议
	2015 年 2 月 4 日	2015 年第 8 届大马物业峰会 - 2015 年物业市场之展望
	2015 年 2 月 4 日	Citiscapex - 马来西亚地区之投资：马来西亚与其他区域的比较
	2015 年 2 月 6 日	Citiscapex - 为何回教房地产信托成为了投资市场的主要推动力
	2015 年 2 月 12 日	Maybank 首席执行官会议
	2015 年 4 月 21 日	Maybank - 2015 年的创新业务
	2015 年 4 月 23 日	马来西亚证券委员会 - 藉由毕业生代表人计划来培养人才
	2015 年 4 月 23-24 日	2015 年投资于马来西亚
	2015 年 5 月 8 日	PEMANDU - 领导变革：让女性上阵
	2015 年 5 月 11 日	马来西亚证券委员会 - 企业治理：平衡规则与实践
	2015 年 5 月 19-20 日	公积金局与 JP Morgan - 国际社会保障会议之“老龄化社会中的永续社会保障生态系统”
	2015 年 7 月 3 日	货币政策和经济分析 - 央行如何提供利率和外汇的指导
	2015 年 7 月 9 日	资本融资 - 估值、资本成本、价格多效
	2015 年 8 月 21 日	ASLI - 绿色生态发展：未来的浪潮
	2015 年 10 月 19-21 日	用于混合用途开发项目的可行性和财务成功的固定供资解锁混合用途发展之价值以交付可增强盈利能力的优质项目
2015 年 10 月 19 日	风险意识	
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2015 年 8 月 19 日	CG、NFI 与投资决策之间的相互作用 - 上市公司董事局须知
	2015 年 11 月 24-26 日	2015 年 APREA 亚太区物业领袖峰会
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2015 年 1 月 28 日	亚庇区马来西亚地产代理协会 - 房地产投资信托 (REITS) - 如何从中获利
	2015 年 3 月 6-7 日	2015 年马来西亚年度房地产会议 - 在困难时期取得超越您自己的成功
	2015 年 3 月 7 日	吉隆坡区马来西亚地产代理协会 - 房地产投资信托 (REITS) - 如何从中获利
	2015 年 10 月 2 日	柔佛区马来西亚地产代理协会 - 房地产投资信托 (REITS) - 如何从中获利
Leong Kit May	2015 年 2 月 12 日	Maybank Kim Eng Cap 10 亚洲首席执行官峰会 - 您通往繁荣东盟的道路
	2015 年 5 月 13-14 日	第二届企业回教债券会议
	2015 年 6 月 16 日	金融市场 - 2015 年股价之展望
	2015 年 8 月 5 日	适用于首席执行官 (CEO) 和首席财务官 (CFO) 的管理层讨论与分析倡导会议
	2015 年 10 月 19 日	风险意识
	2015 年 11 月 12 日	与欧洲工商管理学院 (INSEAD) 联办的 SIDC 领导会议
	2015 年 11 月 24-26 日	2015 年 APREA 亚太区物业领袖峰会

董事	日期	活动
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2015年1月15日	Maybank Kim Eng 物业会议 - 消费税 (GST) 对物业之影响
	2015年2月12日	Maybank Kim Eng Cap 10 亚洲首席执行官峰会 - 您通往繁荣东盟的道路
	2015年4月23日	2015年 ASLI 全国经适房项目峰会 - 引领马来西亚的经济适用住房供应
	2015年5月13日	吉隆坡市政局 (DBKL) 研讨会 - 2015年吉隆坡城市发展
	2015年10月9日	过去、现在与未来之认知管理
	2015年11月24日	Maybank投资物业会议 - 潜伏于充满不确定性的时代中之机遇与挑战
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	2015年10月19日	风险意识
Alvin Dim Lao	2015年2月3日	马尼拉摩根大通 (JP Morgan, Manila) 会议
	2015年3月4-5日	马尼拉瑞银菲律宾 (UBS Philippine, Manila) CEO 论坛
	2015年3月11-15日	曼谷里昂证券 (CLSA, Bangkok) 东盟论坛
	2015年4月21-24日	香港、新加坡区摩根大通 Asia Rising Dragons 论坛
	2015年6月23日	香港 Finance Asia 菲律宾资本市场论坛
	2015年8月4日	菲律宾年度企业财资与首席财务员 (CFO) 峰会
	2015年8月24-25日	新加坡麦格理 (Macquarie) 东盟会议
	2015年9月8-9日	伦敦德意志菲律宾 (Deutsche Philippine, London) 会议
	2015年10月8-9日	马尼拉德意志菲律宾 (Deutsche Philippine, Manila) 会议
	2015年10月13-14日	马尼拉福布斯 (Forbes, Manila) 全球 CEO 会议
	2015年10月19日	风险意识
2015年10月26日	企业治理	
2015年11月24-28日	吉隆坡、新加坡、香港和东京的摩根大通 Asia Rising Dragons 论坛	
Alex Lee Lao	2015年10月26日	企业治理
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2015年10月19日	风险意识
Jancis Anne Que Lao	2015年10月19日	风险意识

#### 与单位持有人之间的信息披露和沟通方式

管理公司与单位持有人和投资人之间建立了浓厚的文化，实现持续性信息披露和透明化之沟通。管理公司通过马来西亚证券交易所的网站及自己的网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my) 上的公告、分析师简报和散户投资者路演活动，及时与全面披露有关 Axis-REIT 的所有重大信息。

董事局已采取各项措施，在单位持有人会议上与单位持有人保持积极的沟通与互动，以让单位持有人能更好地了解管理公司的目标、能力及所面临的挑战；与此同时，管理公司也籍此了解单位持有人的期望与所关注的事项。

董事局鼓励管理公司善用资讯工艺在其企业网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my) 上建立企业治理的专页，以实现更有效的信息发布。该专页将提供董事会章程、行为准则、举报政策以及单位持有人投票权等信息。

欲知更多与单位持有人、分析师和基金管理人的进一步沟通详情，请参阅《投资者关系》的章节部分。

# 企业 治理

## 年度股东大会 (AGM) 与单位持有人会议

管理公司在 2015 财年 (FYE2015) 召开了遵循证券委员会 (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汇报了 Axis-REIT 的业绩、活动、进展和前景。

Axis-REIT 也于 2015 财年 (FYE2015)，即 2015 年 8 月 21 日举办了另一场单位持有人会议，以寻求单位持有人对企业运营活动的表决，包括寻找批准所拟议的将 Axis-REIT 现有单位一 (1) 分为二 (2) 的单位分拆 (Unit Split) 计划。为符合最佳实践准则，管理公司让单位持有人在会议上以投票的方式对议案进行表决。

董事局非常重视上述的两场会议，并敦促单位持有人踊跃参与。在股东大会和单位持有人会议上，董事局都一致欢迎单位持有人提出与 Axis-REIT 业务活动相关的疑问。

## 风险管理

有效的风险管理是管理公司部分的基础经营策略，它将确保收益分派得以持续提供，同时也降低对单位持有人造成亏损的机率，使他们的投资获得最大保障。风险管理是管理公司的日常职务；业务手册阐明了管理公司在管理 Axis-REIT 方面的责任与指南，以确保组织内的运作程序与实践保持一致性。

管理公司已策划并制订了风险管理框架，更在高风险区放置风险记录设备，以为审计委员会提呈定期的更新数据报告。

有关风险管理之详情，请参阅《风险管理与内部监控声明》的章节部分。

# 审计委员会 报告

考虑到审计委员会在组织的企业治理流程方面起到关键作用，Axis REIT Managers Berhad 的董事局和 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的管理公司，在自愿的基础上组建了审计委员会。审计委员会受董事局赋予监督任务，以确保单位持有人的利益获得保障。

## 1. 审计委员会的组合

审计委员会由三 (3) 名非执行董事组成，其中两名 (包括主席) 是董事局的独立非执行董事。审计委员会的一 (1) 名成员拥有替任董事。

截至 2015 年 12 月 31 日，委员会的组合如下：

- 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  
(替任董事：Jancis Anne Que Lao 女士)

## 2. 职权

审计委员会拥有履行其职务与职责的权限。权限之详情收录于 Axis-REIT 的企业网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)。在本审查年度内，审计委员会的职权并无修订。

## 3. 委员会在财政年度期间所开展活动的摘要

审计委员会的主要职能是监控、监督、审查以及评估管理公司的风险与内部控制环境、财务管理和编制报告的有效性和充分性。审计委员会在本财政年度内为履行其职责而开展的活动如下：

- (i) 在提呈给董事局寻求批准之前，对 Axis-REIT 公开发布的季度财务业绩作审查，以确保其符合法律和法规的汇报要求；
- (ii) 在 2015 年对 Axis-REIT 截至 2014 年财年的经审计的财务报表作审查，及与外部审计师一同讨论 Axis-REIT 的最终审计结果。外部审计师并未提出显著的审计问题。
- (iii) 与内部审计师一同对内部审计计划和内部审计报告作审查，以确保所建议的计划获认可，并由管理层适时实施。内部审计职能的详细活动收录于本年度报告的《风险管理与内部监控声明》章节；
- (iv) 对季度的风险记录作审查，并将调查结果/观察细节收录于本年度报告的《风险管理与内部监控声明》章节
- (v) 对运营手册作审查，以确保管理公司的日常运作兼容于 2015 年 4 月 1 日正式开跑的消费税规范；对承接物业提升项目的承包商展开资格预审；以及对内部审计员为其他改善措施而建议的流程和程序作审查；
- (vi) 在截至 2015 年 12 月 31 日的财政年度向 Axis-REIT 信托公司提呈建议，以重新委任外部审计师成为 Axis-REIT 的审计师，与此同时，也对外部审计公司的适宜性和独立性作评估，而评估标准包括公司的适当性和经验；以及公司在委派人员对 Axis-REIT 展开审计工作方面的资源和经验。
- (vii) 确保 Axis-REIT 所委任的外部审计师早已正式向证券委员会 (SC) 的审计监督局作登记；

# 审计委员会 报告

## 3. 委员会在财政年度期间所开展活动的摘要（续）

- (viii) 对纳入在2015年发行的Axis-REIT 2014年年度报告提呈予董事局以获取批准的风险管理和内部监控声明作审查；
- (ix) 对配合 Axis-REIT 2015年第三中期收益分派而启动的收益分派再投资计划之实施作审查；
- (x) 与外部审计师一同审核截至 2015 年 12 月 31 日的财政年度内，公司在展开审计工作前所采纳的审计方法和汇报要求；并及时了解与获知最新的会计准则，特别是新的审计报告格式，以及在审计委员会经讨论后认为该新的汇报格式将对审计过程和经审计的财务报表带来影响；
- (xi) 对季度的关联交易 (RPT) 作审查，涉及利益的关联方包括了管理公司的董事、Axis-REIT 的主要单位持有人、管理公司的大股东及与他们有关联的人士；除此，审计委员会亦在本审查财年内，就关联交易对柔佛州古来再也四 (4) 项物业所展开的收购计划作审查；以及
- (xii) 对外包的内部审计师作评估，并向董事局推举他们以重新受委成为 Axis-REIT 2015/2016 年的内部审计师。

## 4. 与外部及内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外部甚至内部的审计师保持正规和透明的关系；审计委员会亦可直接及不受限制地与外部和内部的审计师沟通。审计委员会已于今年与外部和内部的审计师会面，并在管理公司未出席的情况下，针对外部和内部的审计师欲向委员会汇报的各项议题、问题和条约（若有）展开讨论。谈论结果显示大家都很满意，意见一致。

# 风险管理与内部监控声明

## 遵循主板上市条例第 15.26(b) 条款规定

### 简介

作为 Axis 房地产投资信托 (“Axis-REIT”或“本基金”)的管理公司, Axis REIT Managers Berhad 的董事局为遵循企业治理的最佳实践而自主成立了审计委员会及聘请外部专业事务所掌管的内部审计部门, 尽管这并非马来西亚证券交易所强制要求的主板交易上市条例。董事局致力于维护完整有效的内部监控体系, 以保障 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。

### 风险管理及内部控制系统的关键要素

已建立的内部监控系统、流程和风险管理

### 业务手册

管理公司业务手册中的政策与流程涵盖了管理公司对管理Axis-REIT的责任概述。管理公司的管理团队承诺其运营流程和实践将严格遵循业务手册中的规定。

管理公司在截至 2015 年 12 月 31 日的财年 (FYE2015) 内更新了业务手册。由外聘的内部审计师所建议修改的部分包括消费税 (GST) 的日常处理程序、承包商资格预审、房地产脱售程序, 以及运营流程和程序的改善措施。

### 财务控制

年度财政预算和目标制定程序涵盖了对各运营单位在各级操作上的详细审查之预测。这两项程序已于2015 财年开展, 财务预算也已呈交予董事局以寻求审核和批准。管理公司在该财年依据所批准的预算对 Axis-REIT 进行管理。

管理公司拥有一套财务限制政策以及营运和资本开支的核准权利。一切的首要资本开支, 都应获得执行委员的建议及董事局的批准方能实施。

管理层会议将定期召开, 以对财务业绩、业务发展、企业战略规划包括管理工作上的各项优势、劣势、机遇、挑战和审议作审查。执行委员会在 2015 财政 (FYE2015) 与管理层召开了会议, 对关键的运营、财务等管理问题进行讨论并找出解决方案。重大课题则将在董事会议上展开讨论。

Yardi系统为租户与债务处理、付款处理、财务汇报工作、高级预算与财务, 以及工时成本提供了一个同步的数据采集与处理平台, 且其程序更不断地在改进和进行测试, 以确保系统在运营和财务方面可及时生成准确的信息供管理层采取行动及制定决策。同一年, 管理公司将会计系统升级以兼容 GST (消费税)。如今, 该系统可采集、处理和生成 GST 的税务申报数据。

依据面值 300,000,000 令吉限额的回教中期票据计划 (“回教债券计划”), Axis-REIT 在 2012 和 2013年通过其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 发行了面值 265,000,000 令吉的回教中期票据 (“回教债券”)。回教债券为 Axis-REIT 所提供的 4.13% 至 4.61% 的年度混合融资利率, 有助于降低 Axis-REIT所承担的短期融资风险。

2015 年 1 月, 管理公司获得证券事务监察委员会 (SC) 的批准将回教债券计划从 300,000,000 令吉提升至 3,000,000,000 令吉, 同时回教债券计划的有效期限也从 15 年升级至永久期限。截至本报告的编辑日, 回教债券计划并无发行任何新单位。管理公司对市场走势及 Axis-REIT 的财务需求作定期审查以制定其资本管理策略。

# 风险管理与内部监控声明

遵循主板上市条例第 15.26(b) 条款规定

## 风险管理和风险记录

风险管理是管理层的日常工作，管理公司为协助风险管理之执行而于适宜地带布置了风险记录设备。

管理公司定期更新风险记录，并于每季度举行的审计委员会会议上作出汇报。在 2015 年财政年度 (FYE2015) 内，风险记录设备已对管理层为遵循管理公司的策略计划及配合涉及消费税 (GST)、《2010 年个人资料保护法》及 Yardi 高级预算编制与追踪程序之更新而采取的行动作出记录。在该财年所鉴定的新风险为地方政府的建筑合规性，而管理公司确定已采取了行动化解这些新风险。

## 内部审计职能及其活动

根据议定的内部审计计划，外聘的内部审计师已协助管理公司向审计委员会汇报截至 2015 财政年度内所开展的以下内部审计工作：

1. 对 Yardi System 的 GST 标准及需求之兼容性展开内部审计审查。
2. 对 Yardi System (第 2 阶段) 系统所采集信息的及时性、充分性和完整性展开内部审计审查；以及对 Yardi System (高级预算与财务，以及工时成本) 的汇报功能作审查，以确保其为管理层生成的报告具有高效的审查用途。
3. 对资产收购和脱售过程包括评估潜在收购物业研究报告的适当性和充分性、成本/收益分析、收购的决议、脱售价格，以及董事局的审查和批准程序展开内部审计审查。
4. 对设施管理包括定期和不定期维护监控、安全和安全合规性、订单处理及其定期监测和维护展开内部审计审查。
5. 对财务管制包括 Yardi 系统所采集的应付账款之付款处理、及时性和完备性展开内部审计审查。
6. 对企业治理原则之合规性展开内部审计审查。

管理公司在 2015 财政年度 (FYE 2015) 支付予外聘内部审计师共 63,000 令吉之酬劳。

在审查财年中，并未发现任何将对 Axis-REIT 或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。管理公司所开展的风险管理和内部控制系统也已获得首席执行官兼财务董事和财务主任的鉴定，并保证管理公司用以管理 Axis-REIT 所经营业务中的风险管理和内部控制体系在业务的各个方面得以充分及有效地实施。



# 回教教义 顾问报告

## 致 **AXIS** 房地产投资信托 (**AXIS-REIT**) 的单位持有人

我们出任 **Axis-REIT** 的回教教义顾问职位。我们的责任是为确保 **Axis REIT Managers Berhad** 所采用的程序和流程均符合回教教义之要求。

依我们所见，**Axis REIT Managers Berhad** 已在截至 2015年12月31 日的财政年度内成功按照回教教义管理 **Axis-REIT**，并已遵循由证券委员会所颁布的有关回教事务的适用准则、裁定和决定。

此外，我们亦确认 **Axis-REIT** 的投资组合符合回教教义，当中包括了：

1. 来自于符合回教房地产投资信托指南的物业之租金收入；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。

谨代表 **IBFIM**

**HAJI RAZLI RAMLI**

负责人  
回教商业顾问

吉隆坡

**IBFIM (763075-W)**

3rd Floor, Menara Takaful Malaysia, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur, MALAYSIA  
Tel: (603) 2031 1010 Fax: (603) 2078 5250 E-mail: info@ibfim.com Website: www.ibfim.com

# 董事责任声明

## 适用于年度审计财务报表之编制

为遵循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 之董事局欣然地宣布，Axis-REIT 截至 2015 年 12 月 31 日的财务报表已经按 2013 年 11 月 28 日签署的第三份主契约中的规定、证券委员会 (SC) 的房地产投资信托 (REIT) 指南、证券委员会 (SC) 的回教房地产投资信托指南、适用证券法律以及马来西亚已批准的适用会计准则进行编制，且真实及公正地反映了 Axis-REIT 截至 2015 年 12 月 31 日的业务状况，以及财政年度结束之营运业绩和现金流量。董事们已：

- 采用适当的会计政策，并一致地予以应用；
- 进行合理与审慎的判断和估算；
- 确定管理公司在财务报表中所披露和阐明数据遵守所有已核准的相关会计准则；以及
- 在持续经营的基础上展开财务报表的编制工作。

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

# 财务报表

- 142 财务状况表
- 143 损益及其它综合收益报表
- 145 资产净值变动表
- 146 现金流量表
- 147 财务报表附注
- 181 管理公司声明
- 182 法定声明
- 183 信托公司报告
- 184 独立审计师报告

# 财务状况表

截至 2015 年 12 月 31 日

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
资产			
非流动资产			
投资产业	4	2,048,626	1,982,587
设备	5	3,602	2,821
		<b>2,052,228</b>	1,985,408
流动资产			
应收账款、订金及预付款	6	59,230	10,359
现金及现金等价物	7	30,035	90,116
		<b>89,265</b>	100,475
总流动资产		<b>89,265</b>	100,475
总资产		<b>2,141,493</b>	2,085,883
资金来源:			
单位持有人资金			
单位持有人资本		1,052,272	1,044,664
储备金		300,213	281,705
单位持有人资金总额	8	<b>1,352,485</b>	1,326,369
非流动负债			
租户按金	9	30,199	35,984
融资	10	330,982	264,434
		<b>361,181</b>	300,418
流动负债			
应付账款与应计项目	9	26,995	39,761
融资	10	400,832	419,335
总流动负债		<b>427,827</b>	459,096
总负债		<b>789,008</b>	759,514
单位持有人总资金和负债		<b>2,141,493</b>	2,085,883
资产净值 (NAV)		<b>1,352,485</b>	1,326,369
流通中的单位数量 (千单位)		<b>1,099,793</b>	547,522
每单位资产净值 (令吉)			
- 收益分派前		1.2298	2.4225
- 收益分派后		1.2098 <sup>#</sup>	2.4080

# 资产净值 (NAV) 反映的是应于 2016 年 2 月 29 日支付的 2015 年最后一期收益分派之每单位 2.00 仙已实现收益

# 损益及 其它综合收益报表

截至 2015 年 12 月 31 日

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
总收入			
- 已实现		163,077	137,625
- 未实现 (与未入账的应收租赁收入相关)		2,598	2,424
	11	165,675	140,049
物业运营开支	12	(23,746)	(21,553)
物业净收入		141,929	118,496
盈利收入		744	1,210
脱售投资物业的净收益		-	1,614
投资物业的公允价值之变动			
- 按估值	4	5,791	25,970
- 未入账的应收租赁收入	4	(2,598)	(2,424)
金融衍生产品的公允价值之变动		(81)	455
按摊余成本计算之金融负债净 (损) / 益		(683)	2,744
物业与投资净收入		145,102	148,065
管理公司费用	1(b)	13,759	10,400
信托公司费用	1(c)	712	564
审计公司费用			
- 审计		113	103
- 其他服务		5	11
税务代理费用		27	18
被确认的应收账款之净减值亏损		188	37
折旧	5	393	298
行政开销		2,619	1,769
回教融成本		29,935	23,848
评估费		714	562
非物业开支		48,465	37,610
税前净收入		96,637	110,455
所得税支出	13	(73)	-
归属于单位持有人的年度净收入		96,564	110,455
其他综合收益、税后净额		-	-
归属于单位持有人的年度综合收入总额		96,564	110,455
年度净收入的组成部分如下:			
已实现		91,537	81,286
未实现			
- 未变现 (与未入账的应收租赁收入相关)		2,598	2,424
- 投资物业的公允价值之变动			
- 按估值	4	5,791	25,970
- 未入账的应收租赁收入	4	(2,598)	(2,424)
- 按摊余成本计算之金融负债净 (损) / 益		(683)	2,744
金融衍生产品的公允价值之变动		(81)	455
		5,027	29,169
		96,564	110,455

# 损益及 其它综合收益报表

截至 2015 年 12 月 31 日

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
每单位收益 (仙) #	14	8.81	11.82
流通单位的数量 (千单位)		1,099,793	547,522
每单位收益 (扣除管理公司费用前) #			
- 总收益 (仙)		10.07	12.94
- 净收益 (仙)		10.07	12.94
收益分派净额			
分别支付于 2015 年 5 月 29 日、2015 年 9 月 11 日和 2015 年 12 月 9 日的每单位 10.60 仙的第一、第二和第三中期收益分派 (2014 年: 支付于 2014 年 6 月 13 日、2014 年 9 月 5 日和 2014 年 11 月 28 日的每单位 15.60 仙)。		70,118	72,220
第四中期并无收益分派 (2014 年: 支付于 2015 年 1 月 8 日的每单位 2.70 仙)		-	12,526
支付于 2016 年 2 月 29 日的每单位 2.00 仙最终期收益分派 (2014 年: 支付于 2015 年 2 月 27 日的每单位 1.45 仙)		21,996	7,938
	15	92,114	92,684

# 每单位收益的已按披露于财务报表的附注 8.1、附注 14 和附注 26 的单位分拆后之相等数值作重列。

每单位分派#		2015	2014 (重列)
- 总收入 (仙)	- 中期	6.40	9.15
	- 最终期	2.00	0.73
		8.40	9.88
- 净收入 (仙) *	- 中期	6.40	9.15
	- 最终期	2.00	0.73
		8.40	9.88

\* 预扣税将从以下单位持有人类别的分派中扣除:

	预扣税利率	
	2015	2014
居民企业	不适用^	不适用^
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%

^ 按现行税率征税

# 每单位收益的已按披露于财务报表的附注 8.1 和附注 26 的单位分拆后之相等数值作重列。

## 资产净值变动表

截至 2015 年 12 月 31 日

	可分派		不可分派	
	单位持有人总 资本 (千令吉)	已实现收入 (千令吉)	未实现收入 (千令吉)	单位持有人总 资金 (千令吉)
<b>2014 年 1 月 1 日</b>	750,966	21,355	256,319	1,028,640
年度净收入	-	81,286	29,169	110,455
未实现收益之变现	-	9,338	(9,338)	-
年度综合收入总额	-	90,624	19,831	110,455
单位持有人的投资与收益				
单位的发行和配售	297,097	-	-	297,097
发行开销	(3,399)	-	-	(3,399)
分派予单位持有人	-	(106,424)	-	(106,424)
与单位持有人的总交易金额	293,698	(106,424)	-	187,274
<b>2014 年 12 月 31 日 / 2015 年 1 月 1 日</b>	1,044,664	5,555	276,150	1,326,369
年度净收入	-	91,537	5,027	96,564
年度综合收入总额	-	91,537	5,027	96,564
单位持有人的投资与收益				
单位的发行和配售	7,652	-	-	7,652
发行开销	(44)	-	-	(44)
分派予单位持有人	-	(78,056)	-	(78,056)
与单位持有人的总交易金额	7,608	(78,056)	-	(70,448)
<b>2015 年 12 月 31 日</b>	<b>1,052,272</b>	<b>19,036</b>	<b>281,177</b>	<b>1,352,485</b>

附注 8

# 现金流量表

截至 2015 年 12 月 31 日

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
<b>营运活动的现金流量</b>			
税前净收入		96,637	110,455
调整事项:			
回教融资成本		29,935	23,848
盈利收入		(744)	(1,210)
投资物业的公允价值之变动 (未入账的应收租赁收入)	4	(5,791)	(25,970)
设备折旧	5	393	298
按摊余成本计算之金融负债净损 / (益)		683	(2,744)
脱售投资物业的净收入		-	(1,614)
被确认的应收贸易账款减值亏损		188	37
金融衍生产品的公允价值之变动		81	(455)
营运资本变动前的营业收入		121,382	102,645
营运资本之变动:			
应收账款、按金及预付款		(49,059)	(6,216)
应付账款与应计项目		(7,034)	3,283
租户按金		(12,281)	6,521
运营产生的现金		53,008	106,233
已付税款		(73)	-
来自营运活动的现金净额		52,935	106,233
<b>投资活动产生的现金流量</b>			
收取的盈利收入		744	1,210
收购投资物业	4	(45,781)	(395,039)
购置设备	5	(1,174)	(712)
提升投资物业	4	(14,467)	(18,330)
抵押存款		(377)	(366)
脱售投资产业所得款项净额		-	30,214
投资活动所用现金净额		(61,055)	(383,023)
<b>融资活动产生的现金流量</b>			
已支付的回教融资成本		(29,935)	(23,848)
融资所得款项		47,952	155,197
融资租赁负债所得款项		93	568
支付予单位持有人的收益分派		(78,056)	(93,898)
发行单位所得款项		7,652	297,097
发行开支	8	(44)	(3,399)
来自 / (用于) 融资活动的现金净额		(52,338)	331,717
现金及现金等价物的增加 / (减少) 净额		(60,458)	54,927
于 1 月 1 日的现金及现金等价物		77,620	22,693
于 12 月 31 日的现金及现金等价物	(i)	17,162	77,620

## (i) 现金及现金等价物

现金流量表列出的现金及现金等价物由下列财务状况表中的金额所组成:

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
现金及银行结余	7	9,063	9,822
存放于持牌银行的回教存款	7	20,972	80,294
		30,035	90,116
扣除: 存放于持牌银行的回教存款 - 抵押	7	(12,873)	(12,496)
		17,162	77,620

第 147-180 页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

# 财务报表 附注

## 1. 总则

Axis Real Estate Investment Trust (“Axis-REIT”)是由 Axis REIT Managers Berhad (“管理公司”)与 RHB Trustees Berhad (“信托公司”),根据 2013 年 11 月 28 日签订的第三份主契约(“契约”)在马来西亚注册成立的一家房地产投资信托公司。契约依照 1993 年证券委员会法、证券委员会的房地产投资信托指南、证券委员会的回教房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、仓廩规则和税收法律与规定所监管。根据契约第 26 条所规定,Axis-REIT 将持续运作直至信托公司与管理公司定夺其终止运作之日期。Axis-REIT 的注册办事处及主要营业地点的地址如下:

注册办事处	主要营业地点
Suite 11.1A, Level 11	Penthouse, Menara Axis
Menara Weld	No. 2, Jalan 51A/223
76, Jalan Raja Chulan	46100 Petaling Jaya
50200 Kuala Lumpur	Selangor Darul Ehsan

截至 2015 年 12 月 31 日财政年度的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其专业实体 Axis REIT Sukuk Berhad 的财务报表。Axis REIT Sukuk Berhad 是一家成立于马来西亚的公司,其主要业务是代表 Axis-REIT 进行融资。

Axis-REIT 主要参与多元化产业投资组合的投资活动,其首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。Axis-REIT 的年度投资活动性质并无显著改变。

Axis-REIT 在 2005 年 8 月 3 日正式于马来西亚证券交易所的主板上市。

Axis-REIT 已签署数份与 Axis-REIT 管理和物业营运相关的服务协议。这些服务的收费结构如下:

### (a) 物业管理费用

根据契约,物业管理公司 Axis Property Services 为 Axis-REIT 旗下投资物业的管理工作收取物业管理费用。该费用遵照既定的收费标准,并符合由证券委员会的房地产投资信托指南要求而修订的 1981 年估价师、评估师和房地产代理法之规定。产业管理费用于每月月底支付。

### (b) 管理公司费用

根据契约,管理公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值最高 1% (2014 年: 1%) 的费用,该费用按每月应计项目而计算并于每月月底支付。截至 2015 年 12 月 31 日,年度的管理公司费用为 13,758,239 令吉 (2014 年: 10,399,901 令吉),占每月资产净值的 1% (2014 年: 1%)。

管理公司亦有权从 Axis-REIT 直接或间接收购或脱售的任何投资物业中分别获得收购价或脱售价 1% 或 0.5% (2014 年: 1% 或 0.5%) 的收购费或脱售费,而这些费用将在完成收购或脱售后支付。截至 2015 年 12 月 31 日,该年度的收购费为 450,000 令吉(2014 年: 3,890,000 令吉),占收购价格的 1%。收购费包含在已收购投资物业的收购成本之中(附注 4)。

截至 2015 年 12 月 31 日的脱售费为 0 令吉(2014 年: 170,000 令吉),占脱售价格的 0.5%。

### (c) 信托公司费用

根据契约,信托公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值 0.05% (2014 年: 0.05%) 的费用,该费用按每月应计项目而计算并于每月月底支付。截至 2015 年 12 月 31 日,年度的信托公司费用为 712,228 令吉 (2014 年: 564,421 令吉)。

本财务报表已于 2016 年 2 月 15 日获管理公司董事局批准。

# 财务报表 附注

## 2. 编制基准

### (a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表根据契约的规定、证券委员会房地产投资信托指南、证券委员会回教房地产投资信托指南、适用证券法、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公认的会计准则进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易所上市条例的适用披露规定。

以下是马来西亚会计准则理事会 (MASB) 发布的，但尚未被 Axis-REIT 所采用的会计准则、修订和诠释：

#### 从 2016 年 1 月 1 日或之后开始之年度期间生效的马来西亚财务报告准则 (MFRS)、诠释和修订

- MFRS 14, 管制递延账户
- MFRS 5 修订本, 持有待售及终止经营的非流动资产 (2012-2014 周期之年度改进)
- MFRS 7 修订本, 金融工具: 披露 (2012-2014 周期之年度改进)
- MFRS 10 修订本, 合并财务报表; MFRS 12 修订本, 对其他实体的权益披露; 以及 MFRS 128 修订本, 联营公司与合营企业之投资 - 合并报表的例外规定
- MFRS 11 修订本, 联合协议 - 收购联合经营权益之核算
- MFRS 101, 财务报表的呈报 - 信息披露计划
- MFRS 116 修订本, 物业、厂房及设备; 以及 MFRS 138 修订本, 无形资产 - 可接受的折旧与摊销方法之阐明
- MFRS 116 修订本, 物业、厂房及设备; 以及 MFRS 141 修订本, 农业 - 生产性植物
- MFRS 119 修订本, 雇员福利 (2012-2014 周期之年度改进)
- MFRS 127 修订本, 独立财务报表 - 独立财务报表中权益法
- MFRS 134 修订本, 中期财务报告 (2012-2014 周期之年度改进)

#### 从 2018 年 1 月 1 日或之后开始之年度期间生效的马来西亚财务报告准则 (MFRS)、诠释和修订

- MFRS 9, 金融工具 (2014 年)
- MFRS 15, 源自客户合同之收入

#### 生效期尚待确定的马来西亚财务报告准则 (MFRS)、诠释和修订

- MFRS 10 修订本, 合并财务报表; 以及 MFRS 128 之修订, 联营公司与合营企业之投资 - 一名投资者及其联营公司或合营企业之间的资产出售或捐助

Axis-REIT 计划实施上述的会计准则、修订及诠释：

- 从 2016 年 1 月 1 日开始, 实施 2016 年 1 月 1 日或之后开始之年度期间生效的会计准则、诠释或修订; 不适用于 Axis-REIT 的 MFRS 14、MFRS 11 修订本、MFRS 116 和 141 之修订本, 以及 MFRS 119 修订本除外。
- 从 2018 年 1 月 1 日开始, 实施 2016 年 1 月 1 日或之后开始之年度期间生效的会计准则、诠释或修订。

## 2. 编制基准 (续)

### (a) 合规声明 (续)

除了以下声明之外，会计准则、修订或诠释的初步应用预计将不会对本期和过往期间的 Axis-REIT 财务报表造成重大影响。

#### (i) MFRS 15, 源自客户合同之收益

MFRS 15 取代了 MFRS 111, 建筑合同; MFRS 118, 收入; IC Interpretation 13, 客户忠诚度计划; IC 诠释 15, 房地产施工协议; IC 诠释 18, 客户转让的资产; IC 诠释 131, 收入 - 涉及广告服务的易货交易的指南。

Axis-REIT 目前正在评估采纳 MFRS 15 可能产生的财务影响。

#### (ii) MFRS 9, 金融工具

MFRS 9 取代了 MFRS 139, 金融工具: 对金融资产与金融负债的分类和计量, 以及套期会计之认可和计量。

Axis-REIT 目前正在评估采纳 MFRS 9 可能产生的财务影响。

### (b) 计量基准

若无额外说明, 财务报表是按过去的成本为基础而编制的。

### (c) 记账与呈报货币

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。除非另有注明, 所有财务信息均以令吉呈报并已进位到最接近的千位数。

### (d) 估计和判断的应用

为遵从 MFRS 准则, 管理公司在编制财务报表时需作出影响会计政策以及资产、负债、收入和开支的呈报金额之判断、估计和假设。实际结果可能与这些估计有所出入。

估计及相关假设将予以定期审查。会计估计之修订将在该估计修订年度和任何受影响的未来时期一同认列。

除了在附注 4 所披露的数据以外, 在会计政策应用上并无对财务报表中的认列数目造成显著影响的估计不确定性和关键判断。

## 3. 首要的会计政策

除非另有说明, 载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

### (a) 合并基准

#### (i) 子公司

Axis-REIT 为筹集资金以收购投资物业而设立了 Axis REIT Sukuk Berhad 专业实体 (SPE)。Axis REIT Sukuk Berhad 已合并成为 Axis-REIT 的子公司。

子公司为 Axis-REIT 所管制的实体, 包括结构化实体。在接受管制与结束管制的期间, 子公司的财务报表将列入合并财务报表之中。

# 财务报表 附注

## 3. 首要的会计政策 (续)

### (a) 合并基准 (续)

#### (i) 子公司 (续)

在管制实体方面, Axis-REIT 可通过参与实体的活动并行使其权利以承担或享有实体的浮动性回报。潜在表决权只在对实体管制作评估时才进行考量。尽管在表决时未获得多数票, 但 Axis-REIT 拥有实权针对投资对象所开展的, 对投资对象的回报造成显著影响的活动给予直接指示。

#### (ii) 合并之交易抵消

集团内部所产生的结余和交易, 以及源自集团内部交易的未实现收益和费用将于合并财务报表中予以抵消。

### (b) 金融工具

#### (i) 首次认列和计量

金融资产或金融负债只在 Axis-REIT 成为有关工具之契约条文一方时方可在财务状况表中予以认列。

金融工具按其公允价值作出首次认列, 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工具发行直接有关的交易成本。

当嵌入性金融衍生产品与主合同的经济特点和风险并无密切关系, 且主合同不按损益的公允价值作分类时, 则嵌入性金融衍生产品将与主合约分开认列, 并作为衍生产品记账。如果嵌入性金融衍生产品需分开认列, 则将根据符合主合同性质的政策记账。

#### (ii) 金融工具分类及其计量

Axis-REIT 将金融工具作以下分类:

##### 金融资产

#### (a) 按损益表之公允价值记账的金融资产

在损益表中以公允价值经记账的分类涵盖持有待交易的金融资产, 其中包括金融衍生产品 (不包括财务担保合同或指定的生效中的套期工具之衍生工具) 或首次认列时特别指定归属此分类的金融资产。

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

其它在损益表中以公允价值记账的金融资产分类, 将按其在损益表中的损益之公允价值计量。

#### (b) 融资和应收款项

融资和应收款项类别包含了未在活跃市场上报价的债务工具。

归类为融资和应收账款的金融资产, 将以实际利率法按摊余成本计量。

Axis-REIT 不具有或提供任何贷款。

在损益表中以公允价值记账以外的所有金融资产, 都必须作减值审查 (参阅附注 3(g)(i))。

### 3. 首要的会计政策 (续)

#### (b) 金融工具 (续)

##### (ii) 金融工具分类及其计量 (续)

###### 金融负债

除了在损益表中按损益记账的那些被归类为公允价值的部分以外，所有的金融负债皆按摊余成本计量。

在损益分类以公允价值记账的，包括作为衍生工具的金融负债（但不包括财务担保合同或指定的生效中的套期工具之衍生工具）或首次认列时特别指定归属此分类的金融负债。

在活跃市场的相同工具里，与无公开报价的权益工具挂钩且必须通过前者的交付进行结算的符合回教教义的衍生工具，因其公允价值无法可靠计量而必须以成本计量。

其它在损益表中以公允价值记账的金融负债分类，将按其在损益表中的损益之公允价值计量。

##### (iii) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流量的合同权利到期，或无法保留金融资产的控制权，或金融资产所有权上所有的风险和报酬转移给另一方时，则该项金融资产或部分金融资产将被除列。当金融资产除列时，其账面价值与收到的代价总额之间的差异（包括所有获得的新资产扣除所有的新负债）与任何按权益认列的累计损益将列入损益表中。

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被除列。当金融负债除列时，其金融负债账面价值的差额可能消失，或转移给另一方，且已付代价包括任何已转移的非现金资产或已承担的负债，也将认列于损益表中。

#### (c) 投资物业

##### 以公允价值列账的投资物业

投资物业是指拥有永久地契或租赁地契，并为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的物业，但不适合销售于正常经营过程中，在商品或服务的生产或供应或经营管理而使用。

投资物业价格最初以成本计量，之后则根据当期损益表中认列的公允价值之变动计量。

成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。

当物业被脱售或永久性停止启用，且脱售后也不产生未来经济利益时，则该投资物业将被除列。脱售物业净收益和账面价值之间的差额将在项目除列期间认列于损益表中。

# 财务报表 附注

## 3. 首要的会计政策（续）

### (d) 设备

#### (i) 认列和计量

设备物项按成本扣除所有累计折旧和所有累计减值亏损进行计量。

成本包括直接归属于资产购置的开支，以及让该资产达到运营条件并实现其拟定用途而直接相关的其他成本，同时也包括从楼盘拆除和取出物品以及重新安装的费用。

需以软件操作的设备，则购买软件的费用也融为成本的一部分。

当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各（主要）部件将作为单独的物项计量。

脱售设备部件的损益，是以脱售所得款项与其账面金额作对比后再认列于损益表中。

#### (ii) 后续成本

更换某设备物项零件的所需成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该零件将来能为 Axis-REIT 带来经济效益，且其成本能够可靠地进行计量。被替换的零件之账面金额将于损益表中除列。设备的日常维护成本也应于损益表中认列。

#### (iii) 折旧

折旧是按资产成本扣除其残余价值而计量。个别资产的首要部件将受到评估，而当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各（主要）部件将作为单独的物项进行折旧计量。

具有不同使用年限的个别首要设备部件之折旧将按直线法认列于损益表中。当前物项与比较物项的预计使用年限呈列如下：

- |              |      |
|--------------|------|
| • 办公设备、家具和配件 | 10 年 |
| • 停车场设施      | 10 年 |
| • 软件         | 10 年 |

审计部将于汇报期期末对折旧方法、使用年限和残余价值作审查，并予以适当调整。

### 3. 首要的会计政策（续）

#### (e) 租赁

##### (i) 融资租赁

Axis-REIT 将包含所有假设风险和回报的所有权之租赁归类为融资租赁。首次认列时，租赁资产以相当于其公允价值或当前最低租金两者中的较小值的金额进行计量。首次认列之后则将根据适用于该资产的会计政策进行计量。

以赚取租金收入或获取资本增值为目的或两者兼具的租赁土地，尽管被归类为投资物业，但其实质上属于融资租赁。

##### (ii) 经营租赁

Axis-REIT 将不包含所有假设风险和回报的所有权之租赁归类为经营租赁；且除了经营租赁持有的物业权益外，租赁资产并不认列于 Axis-REIT 的财务状况表中。以赚取租金收入或获取资本增值为目的或两者兼具的经营租赁持有的物业权益，被归类为投资物业并以公允价值模式计量。

#### (f) 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且符合回教教义的投资。出于现金流量表为目的，现金和现金等价物都以银行透支和回教抵押存款的净额呈报。

#### (g) 减值

##### (i) 金融资产

不论是否存在因单一或多项对资产的未来预期现金流量造成影响的事件而导致减值的客观证据，所有金融资产（除了经损益表归类为公允价值的金融资产）都应在每个报告日进行评估。至于未来可能发生的亏损事件，无论其发生机率有多高，都不予以认列。若出现任何上述客观证据，则必须对金融资产的减值亏损作估算。

贷款和应收账款的减值亏损将于损益表中认列，并以该资产的账面金额与其实际利率贴现之预计未来现金流量的现值差异计量。使用备抵账户则令资产的账面金额下跌。

##### (ii) 其他资产

其他资产的账面金额（按公允价值计量的投资产业和归类为持有待售的非流动资产除外）将于每个汇报期末作审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此类减值迹象，则应对资产的可回收金额作估算。

出于减值测试为目的，所有资产将重组为若干最小规模的组合，并在持续使用时生成现金流入量，且与其他生成现金流入量的资产或现金生成单位保持个别的独立计量。

资产或现金生成单位的可收回账面金额，是按其使用价值或公允价值两者中较大值的数额扣除脱售成本后的所得。在评估使用价值时，将采用反映当前市场评估之金钱价值及资产或现金生成单位的具体风之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现至其现值。若某项资产的账面价值或其现金生成单元超过其可收回的账面金额，则将其确认为减值亏损。减值亏损将于损益表中认列。

# 财务报表 附注

## 3. 首要的会计政策 (续)

### (g) 减值 (续)

#### (ii) 其他资产 (续)

在前期确认的减值亏损将于每个汇报期期末进行评估，以审查是否有任何迹象表明损失已经降低或不复存在。在最近一次确认了减值亏损后，用于确定可收回账面金额的估算若有更改，则减值亏损将予以转回。

若已无任何确认的减值亏损迹象，则减值亏损可在资产的账面价值不超过已确定的账面价值扣除折旧或摊销的所得之条件范围内实现转回。减值损失的转回将记入该转回被确认的财政年度之损益表中。

### (h) 拨备

若因过去事件而负起了能够可靠估算的现有法定或推定义务，而需以额外的经济效益来履行该义务时，Axis-REIT 将予以拨备之确认。采用反映当前市场评估之金钱价值及资产或现金生成单位的具体风之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现后，方可鉴定拨备的数额。

### (i) 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) 发行开支

发行归类为权益的工具之直接应占成本，被认列为权益的扣除费用。

#### (ii) 单位

单位被归类为权益。

### (j) 营收

#### (i) 租金收入

租金收入源自于投资物业的出租，包括在出租地段和停车场以及相关方面所获取的收入。

从投资物业获取的租金收入，按其租赁期限以直线法认列于损益表中。直线法非唯一的会计方法，任何能体现租赁资产最大利益的会计法，我们都将予以采纳。

#### (ii) 盈利收入

应计盈利收入按实际利率法认列于损益表中。

### 3. 首要的会计政策（续）

#### (k) 开支

##### (i) 物业开支

物业开支包含了物业管理费、免役租与评估费，以及应由 Axis-REIT 承担的与投资物业相关的其他物业支出。

物业管理费采用附注 1(a) 规定的适用公式并按应计基准进行认列。

##### (ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注 1(b) 规定的适用公式并按应计基准进行认列。

##### (iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注 1(c) 规定的适用公式并按应计基准进行认列。

##### (iv) 回教融资成本

融资时所产生的回教融资成本，按该产生期间以实际利率法记账。

#### (l) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务组合相关，或其项目直接在权益或其他综合收入中认列，否则当期所得税和递延所得税将认列于损益表中。

当期所得税是指在汇报期末采用已颁布或实质上已执行的税率，及按往年度应付税收的一切调整而支付的应纳税收入或亏损的应纳或应收的年度税务。

若财务状况表与其计税基础中的资产与负债的账面数额之间存在暂时性差异，则递延所得税将按债务法进行认列。递延所得税无法在下列的暂时性差异情况中予以认列：在商誉的初始确认之时；非商业交易组合中对会计与应纳税之损益毫无影响的资产或负债的初始认列之时。递延所得税是在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的法律，按应用于暂时性差异转回时的税率进行计量。

当投资物业按会计政策附注 3(c) 计量其账面的公允价值时，除了可折旧、不出售兼具有持续获取经济利益目的资产以外，递延所得税的数额将根据以汇报日账面值出售的资产之税率进行认列。在所有其它情况之下，递延所得税将按资产与负债之账面价值的预期变现或结算，在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的税率进行计量。递延税金资产与负债不予以贴现计算。

在涉及由同一个税务机关向同一个纳税实体征收所得税，或向不同的纳税实体征收，但该实体有意按净额为当期税金负债与资产作结算、或其税金资产与负债将同步变现之际，若存有法定权利将当期税金负债与资产抵消，则递延税金资产与负债亦可抵销。

递延税金资产可在实现未来应纳税利润而使暂时性差异予以抵扣的条件范围内进行认列。递延税金资产将于每个汇报期末作审查，并逐步削减直至其相关税项收益无法变现为止。

# 财务报表 附注

## 3. 首要的会计政策 (续)

### (m) 公允价值计量

资产或负债的公允价值需要根据在计量日之市场参与者之间的有序交易中出售资产所获取的价格或转移负债所支付的价格来确定。该计量假定出售资产或转移负债是于主要市场，或在主要市场不存的情况下于最有利的市场中达成交易。

至于非金融资产，计量其公允价值的考量因素包括市场参与者的经济效益创造能力，而该能力是指市场参与者是否能实现产业之最大交易量和最高活跃度，或出售给另一名实现物业之最大交易量和最高活跃度的市场参与者。

Axis-REIT 使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中：

第 1 级：Axis-REIT 可于计量日获取同类资产或负债在活跃市场中的（未经调整）报价。

第 2 级：在第 1 级所包含的资产或负债的报价以外的，可直接或间接观察到的输入资料。

第 3 级：无法观察的有关资产或负债的输入资料。

Axis-REIT 将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

## 4. 投资物业

以公允价值认列的土地与建筑物  
于 1 月 1 日  
收购  
提升  
公允价值之变动  
于 12 月 31 日

	2015 年 千令吉	2014 年 千令吉
	<b>1,982,587</b>	1,543,248
	<b>45,781</b>	395,039
	<b>14,467</b>	18,330
	<b>5,791</b>	25,970
	<b>2,048,626</b>	1,982,587

4. 投资物业 (续)

2015

物业名称	土地使 用权	租赁 期限 (年)	剩余租赁期限 (年)	地点	当前用途	截至 2015 年 12 月 31 日的租用率 (%)	截至 2015 年 12 月 31 日的 公允价值 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的 初始收购成本 (千令吉)	截至 2015 年 12 月 31 日的公允 价值占资产净值 之百分比 (%)
Menara Axis * ##	租赁地契	99	50	八打灵再也	商用办公	93.7	120,000	71,440	8.9
Crystal Plaza ^ ###	租赁地契	99	44	八打灵再也	商用办公	81.3	109,400	56,400	8.1
Axis Business Park ^ ###	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公/工业	64.0	119,000	84,600	8.8
Infinite Centre ^^ #	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公/工业	71.5	42,000	25,450	3.1
Wisma Kemajuan ^ #	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公/工业	95.4	62,000	29,192	4.6
Axis Business Campus ^^^^^ #	租赁地契	99	52/56	八打灵再也	办公/工业	-	73,538	32,681	5.4
Axis Shah Alam DC 1 *	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	27,500	18,783	2.0
Giant Hypermarket ^^ #	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	41,000	38,678	3.0
FCI Senai ^^^ #	租赁地契	60	52	(柔佛) 士乃	生产设施	100.0	17,000	12,538	1.3
Fonterra HQ *	永久地契	-	-	莎阿南	办公/工业	85.0	15,000	7,352	1.1
Quattro West ^^ ##	租赁地契	99	57	八打灵再也	商用办公	84.2	55,800	40,376	4.1
Strateg Data Centre ^^^ #	租赁地契	99	53	八打灵再也	办公/工业	100.0	53,200	37,549	3.9
BMW Centre PTP ^^^ #	租赁地契	60	40	丹绒柏勒巴斯港	仓库/物流	100.0	30,300	27,470	2.2
Niro Warehouse **	租赁地契	60	36	巴西古当	仓库/物流	100.0	17,700	14,811	1.3
Delif Warehouse **	租赁地契	60	52	巴西古当	仓库/物流	100.0	15,600	12,743	1.2
Axis Vista ^^ #	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公/工业	100.0	56,000	32,481	4.1
Axis Steel Centre ^^^ #	租赁地契	99	87	巴生	仓库/物流	100.0	70,016	65,882	5.2
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ #	永久地契	-	-	巴生	仓库/物流	100.0	97,000	72,636	7.2
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 *** #	租赁地契	60	38	威省	仓库/物流	100.0	20,200	17,695	1.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 *** #	租赁地契	60	38	威省	仓库/物流	100.0	8,000	6,981	0.6
Tesco Bukit Indah ^^^ #	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	92,000	76,750	6.8
Axis PDI Centre ^^^ #	租赁地契	99	76	瓜拉冷岳	仓库/物流	-	85,000	86,146	6.3
Axis Technology Centre *	租赁地契	99	52	八打灵再也	办公/工业	81.0	53,200	49,697	3.9
D8 Logistics Warehouse ** #	租赁地契	60	40	新山	仓库/物流	100.0	32,500	30,521	2.4
Axis Eureka ^^^ #	永久地契	-	-	赛城	商用办公	59.1	54,000	52,050	4.0
Bayan Lepas Distribution Centre ^^ #	租赁地契	60	47	峇六拜	仓库/物流	100.0	51,500	49,471	3.8
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 ****	租赁地契	60	37/53	威省	仓库/物流	100.0	63,500	60,139	4.7
Emerson Industrial Facility Nilai ***** #	租赁地契	99	80	汝来	生产设施	100.0	30,009	27,011	2.2
Wisma Academy Parcel ^ #	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公/工业	86.4	79,905	74,242	5.9
The Annex ^ #	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公/工业	100.0	18,868	12,289	1.4
Axis MRO Hub ^^^^	租赁地契	99	70	莎阿南	生产设施	100.0	53,000	53,357	3.9
Axis Shah Alam DC 3 ****	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	183,390	185,661	13.6
Axis Steel Centre @ SILC * #	永久地契	-	-	努沙再也	生产设施	100.0	155,500	156,020	11.5
Axis Shah Alam DC 2 ^^^	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	46,000	45,781	3.4
总计							2,048,626	1,664,873	

# 财务报表 附注

## 4. 投资物业（续）

- \* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Malaysia) Sdn. Bhd. 分别于 2015 年 11 月 27 日、2015 年 11 月 13 日、2015 年 11 月 13 日、2015 年 11 月 16 日和 2015 年 11 月 17 日以投资估价法对 Menara Axis、Axis Shah Alam DC 1、Fonterra HQ、Axis Technology Centre 和 Axis Steel Centre @ SiLC 展开了估值。
- \*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Johor) Sdn. Bhd. 分别于 2015 年 11 月 16 日、2015 年 11 月 16 日和 2015 年 11 月 13 日以投资估价法对 Niro Warehouse、Delfi Warehouse 和 D8 Logistics Warehouse 展开了估值。
- \*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Penang) Sdn. Bhd. 于 2015 年 11 月 17 日以投资估价法对 Seberang Prai Logistic Warehouse 1 和 Seberang Prai Logistic Warehouse 2 展开了估值。
- \*\*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd. 于 2015 年 5 月 20 日以投资估价法对 Axis Shah Alam DC 3 展开了估值。
- \*\*\*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Knight Frank Malaysia Sdn. Bhd. 于 2015 年 11 月 24 日以投资估价法对 Seberang Prai Logistic Warehouse 3 展开了估值。
- \*\*\*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 于 2015 年 1 月 8 日以投资估价法对 Emerson Industrial Facility Nilai 展开了估值。
- ^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 PA International Property Consultants (KL) Sdn. Bhd. 分别于 2015 年 11 月 18 日、2015 年 11 月 18 日、2015 年 11 月 17 日、2015 年 4 月 24 日和 2015 年 4 月 23 日以投资和成本估价法对 Crystal Plaza、Axis Business Park、Wisma Kemajuan、Wisma Academy Parcel 和 The Annex 展开了估值。
- ^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd. 分别于 2015 年 11 月 17 日、2015 年 11 月 23 日、2015 年 11 月 23 日、2015 年 11 月 17 日和 2015 年 11 月 25 日以投资、成本和比较估价法对 Infinite Centre、Giant Hypermarket、Quattro West、Axis Vista 和 Bayan Lepas Distribution Centre 展开了估值。
- ^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. 分别于 2015 年 11 月 19 日、2015 年 11 月 19 日、2015 年 3 月 30 日、2015 年 11 月 17 日和 2015 年 11 月 20 日以投资估价法对 FCI Senai、BMW Centre PTP、Bukit Raja Distribution Centre 和 Tesco Bukit Indah 展开了估值。
- ^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. 于 2015 年 11 月 27 日、2015 年 11 月 25 日、2015 年 11 月 30 日和 2015 年 5 月 20 日以投资估价法对 Strateq Data Centre、Axis PDI Centre、Axis Eureka 和 Axis Shah Alam DC 2 展开了估值。
- ^^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd. 于 2015 年 5 月 21 日以投资估价法对 Axis MRO Hub 展开了估值。
- ^^^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 W.M. Malik & Kamaruzaman 于 2015 年 4 月 27 日以比较估价法对 Axis Business Campus 展开了估值。
- # 此为金融机构向 Axis-REIT 提供循环信贷设施所承押的物业（附注 10）。
- ## 此为面值 110,000,000 令吉的回教中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业（附注 10）。
- ### 此为面值 155,000,000 令吉的回教中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业（附注 10）。
- 450,000 令吉（2014 年：3,890,000 令吉）的投资物业收购成本当中包含了支付予管理公司的收购费用（附注 1(b)）。

#### 4. 投资物业（续）

下列与投资物业相关的部分已于损益表中认列：

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
总收入			
- 已变现		163,077	137,625
- 未变现（与未入账的应收租赁收入有关）		2,598	2,424
	11	165,675	140,049
物业营运开支	12	(23,746)	(21,553)
物业净收入		141,929	118,496

##### 4.1 公允价值信息

截至 2015 年 12 月 31 日，投资物业的公允价值达 2,048,626,000 令吉（2014 年：1,982,587,000 令吉），根据 MFRS13 以不可观察输入值归类到公允价值层级中的第3级。

##### 第 3 级公允价值

下表显示了第 3 级公允价值的对帐：

	2015 千令吉	2014 千令吉
于 1 月 1 日	1,982,587	1,543,248
附加	60,248	413,369
	2,042,835	1,956,617
损益表中认列的收益和亏损 公允价值之变动 - 未变现	5,791	25,970
于 12 月 31 日	2,048,626	1,982,587

# 财务报表 附注

## 4. 投资物业（续）

### 4.1 公允价值信息（续）

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	首要的不可观察之输入值	首要的不可观察之输入值与公允价值计量之间的相互关系
<p>投资法以接受估价物业相关的收入和支出数据作为考量，并通过资本化过程对其价值进行估算。资本化将收入金额转换成估计价值，进而对收入（一般为净收入）与其关联的某种定义的数值类型作出分析。此程序将考虑分析数据的直接关系（称为资本化率）、收益率或贴现率（反映投资回报率的计量）或两者兼施。替代原则在一般应用中，在相称的、给定的风险水平上找出产生最高回报的收入来源的最可能的数值。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 风险调整后的资本化比率介于6.50% - 8.50% (2014年：6.50% - 8.50%)。</li> <li>• 风险调整贴现率介于 6.70% - 8.50% (2014年：7.00% - 8.50%)。</li> </ul>	<p>估算的公允价值将会增加或（减少），倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 风险调整后的资本化比率减少或（增加）。</li> <li>• 风险调整贴现率减少或（增加）。</li> </ul>
<p>比较法以类似或替代物业的销售情况以及相关的市场数据作为考量，并通过涉及比较的程序展开估值。一般上，接受估值的物业将与开放市场上已完成交易的类似物业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。以此方式所作的估值将受用于比较的物业交易的时间和特性（例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等）的极大影响。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 调整后的土地价格介于每平方米200.00 - 370.00令吉 (2014年：每平方米 372.00 - 378.00 令吉)。</li> <li>• 加权平均值：每平方米372.00令吉 (2014年：每平方米 370.00令吉)。</li> </ul>	<p>估算的公允价值将会增加或（减少），倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 调整后的每平方米土地价格增加或（减少）。</li> <li>• 每平方米的加权平均值增加或（减少）。</li> </ul>
<p>成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到物业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地价值介于每平方米 85.00 (2014年：不适用) - 217.00 令吉 (2014年：每平方米 220.00 令吉)</li> <li>• 首要的建筑面积成本介于每平方米 130 令吉 (2014年：每平方米 110.00 令吉) 至每平方米 150.00 令吉 (2014年：每平方米 90.00 令吉)。</li> <li>• 每年折旧率介于22% (2014年：0%) 至 40% (2014年：33%)。</li> </ul>	<p>估算的公允价值将会增加或（减少），倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地价值增加或（减少）。</li> <li>• 主建筑面积成本增加或（减少）。</li> <li>• 折旧率减少或（增加）。</li> </ul>

#### Axis-REIT 对第三级公允价值所采用的估值程序

投资物业的公允价值由外部兼独立的物业估值师所确定，而该估值师必须持有受认证的专业资格且对物业的所在地和类别具有近期估值的经验。Axis-REIT 投资物业产品组合中的每一处物业在每一年都必须接受评估。

#### 最高交易量和最佳活跃度

Axis-REIT 当前的物业已实现其最高交易量和最佳活跃度；且目前并无其他因素可表明，不同的使用可进一步扩大投资物业的最高价值。

4. 投资物业 (续)  
2014

物业名称	土地使用	租赁期限 (年)	剩余租赁期限 (年)	地点	当前用途	截至 2014 年 12 月 31 日的租用率 (%)	截至 2014 年 12 月 31 日的公允价值 (千令吉)	截至 2014 年 12 月 31 日的公允价值占净资产之百分比 (%)
Menara Axis * ##	租赁地契	99	51	八打灵再也	商用办公	100.0	118,000	8.9
Crystal Plaza ^ ##	租赁地契	99	45	八打灵再也	商用办公	81.3	109,000	8.2
Axis Business Park ^ ##	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公/工业	58.5	119,000	9.0
Infinite Centre ^ #	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公/工业	69.0	41,500	3.1
Wisma Kemajuan ^ #	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公/工业	97.4	57,700	4.4
Axis Business Campus ^ #	租赁地契	99	53/57	八打灵再也	办公/工业	-	68,000	5.1
Axis Shah Alam DC 1 * #	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	25,700	1.9
Giant Hypermarket ^^ #	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	41,000	3.1
FCI Senai ^^^ #	租赁地契	60	53	(柔佛) 士乃	生产设施	100.0	16,000	1.2
Fonterra HQ * #	永久地契	-	-	莎阿南	办公/工业	85.0	15,000	1.1
Quattro West ^^ ##	租赁地契	99	58	八打灵再也	商用办公	84.2	55,800	4.2
Strateq Data Centre ^^^ #	租赁地契	99	54	八打灵再也	办公/工业	100.0	53,000	4.0
BMW Centre PTP ^^^ #	租赁地契	60	41	丹绒柏勒巴斯港	仓库/物流	100.0	30,000	2.3
Niro Warehouse ** #	租赁地契	60	37	巴西古当	仓库/物流	100.0	17,700	1.3
Delfi Warehouse ** #	租赁地契	60	53	巴西古当	仓库/物流	100.0	15,600	1.2
Axis Vista ^^ ##	租赁地契	99	52	八打灵再也	办公/工业	100.0	56,039	4.2
Axis Steel Centre ^^ #	租赁地契	99	88	巴生	仓库/物流	100.0	70,000	5.3
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ #	永久地契	-	-	巴生	仓库/物流	100.0	94,500	7.1
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 *** #	租赁地契	60	39	威省	仓库/物流	100.0	20,200	1.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 *** #	租赁地契	60	39	威省	仓库/物流	100.0	8,000	0.6
Tesco Bukit Indah ^^^ #	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	90,500	6.8
Axis PDI Centre ^^^ #	租赁地契	99	77	瓜拉冷岳	仓库/物流	100.0	92,000	6.9
Axis Technology Centre *	租赁地契	99	53	八打灵再也	办公/工业	88.3	53,000	4.0
D8 Logistics Warehouse ** #	租赁地契	60	41	新山	仓库/物流	100.0	32,500	2.5
Axis Eureka ^^^ #	永久地契	-	-	赛城	商用办公	62.1	53,000	4.0
Bayan Lepas Distribution Centre ^^ #	租赁地契	60	48	峇六拜	仓库/物流	100.0	50,579	3.8
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 **** #	租赁地契	60	38/54	威省	仓库/物流	100.0	63,534	4.8
Emerson Industrial Facility Nilai **** #	租赁地契	99	81	汝来	生产设施	100.0	29,490	2.2
Wisma Academy Parcel ^ #	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公/工业	94.3	77,000	5.8
The Annex ^ #	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公/工业	100.0	17,000	1.3
Axis MRO Hub ^^^^ #	租赁地契	99	71	莎阿南	生产设施	100.0	53,000	4.0
Axis Shah Alam DC 3 **** #	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	183,245	13.8
Axis Steel Centre @ SILC * #	永久地契	-	-	努沙再也	生产设施	100.0	156,000	11.8
总计							1,982,587	
							17,695	
							6,981	
							76,750	
							86,146	
							49,697	
							30,521	
							52,050	
							49,471	
							60,139	
							27,011	
							74,242	
							12,289	
							53,357	
							185,661	
							156,020	
							1,982,587	
							1,619,092	

# 财务报表 附注

## 4. 投资物业（续）

- \* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 分别于 2014 年 11 月 11 日、2014 年 11 月 12 日、2014 年 11 月 12 日、2014 年 11 月 10 日和 2014 年 8 月 15 日以投资估价法对 Menara Axis、Axis Shah Alam DC 1、Fonterra HQ、Axis Technology Centre 和 Axis Steel Centre @ SiLC 展开了估值。
- \*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 CB Richard Ellis (Johor) Sdn. Bhd. 分别于 2014 年 11 月 10 日、2014 年 11 月 11 日和 2014 年 11 月 11 日以投资估价法对 Niro Warehouse、Delfi Warehouse 和 D8 Logistics Warehouse 展开了估值。
- \*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 CB Richard Ellis (Penang) Sdn. Bhd. 于 2014 年 11 月 10 日以投资估价法对 Seberang Prai Logistic Warehouse 1 和 Seberang Prai Logistic Warehouse 2 展开了估值。
- \*\*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd. 于 2014 年 10 月 21 日和 2014 年 7 月 2 日以投资估价法对 Emerson Industrial Facility Nilai 和 Axis Shah Alam DC 3 展开了估值。
- \*\*\*\*\* 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Knight Frank Malaysia Sdn Bhd. 于 2014 年 7 月 4 日以投资估价法对 Seberang Prai Logistic Warehouse 3 展开了估值。
- ^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 PA International Property Consultants (KL) Sdn. Bhd. 分别于 2014 年 11 月 5 日、2014 年 12 月 31 日、2014 年 11 月 18 日、2014 年 11 月 5 日、2014 年 11 月 6 日和 2014 年 11 月 6 日以投资和成本估价法对 Crystal Plaza、Axis Business Park、Wisma Kemajuan、Axis Business Campus、Wisma Academy Parcel 和 The Annex 展开了估值。
- ^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd. 分别于 2014 年 11 月 12 日、2014 年 11 月 11 日、2014 年 11 月 7 日、2014 年 7 月 7 日、2014 年 11 月 13 日和 2014 年 8 月 6 日以投资和比较估价法对 Infinite Centre、Giant Hypermarket、Quattro West、Axis Vista、Axis Steel Centre 和 Bayan Lepas Distribution Centre 展开了估值。
- ^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. 分别于 2014 年 11 月 13 日、2014 年 11 月 14 日、2014 年 11 月 6 日和 2014 年 11 月 11 日以投资估价法对 FCI Senai、BMW Centre PTP、Bukit Raja Distribution Centre 和 Tesco Bukit Indah 展开了估值。
- ^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. 于 2014 年 11 月 19 日以投资估价法对 Strateq Data Centre、Axis PDI Centre 和 Axis Eureka 展开了估值。
- ^^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd. 于 2014 年 6 月 30 日以投资估价法对 Axis MRO Hub 展开了估值。
- # 此为金融机构向 Axis-REIT 提供循环信贷设施所承押的物业（附注 10）。
- ## 此为面值 110,000,000 令吉的回教中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业（附注 10）。
- ### 此为面值 155,000,000 令吉的回教中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业（附注 10）。

## 5. 设备

	办公设备、 家具和配件 (千令吉)	停车场设备 (千令吉)	软件 (千令吉)	施工中项目 (千令吉)	总计 (千令吉)
成本					
于 2014 年 1 月 1 日	15	2,105	494	-	2,614
附加	-	498	214	-	712
于 2014 年 12 月 31 日 / 2015 年 1 月 1 日	15	2,603	708	-	3,326
附加	15	766	87	306	1,174
于 2015 年 12 月 31 日	<b>30</b>	<b>3,369</b>	<b>795</b>	<b>306</b>	<b>4,500</b>
累计折旧					
于 2014 年 1 月 1 日	2	171	34	-	207
年度折旧	1	230	67	-	298
于 2014 年 12 月 31 日 / 2015 年 1 月 1 日	3	401	101	-	505
年度折旧	6	310	77	-	393
于 2015 年 12 月 31 日	<b>9</b>	<b>711</b>	<b>178</b>	<b>-</b>	<b>898</b>
面值					
于 2015 年 12 月 31 日	<b>21</b>	<b>2,658</b>	<b>617</b>	<b>306</b>	<b>3,602</b>
于 2014 年 12 月 31 日	12	2,202	607	-	2,821

## 租赁设备

截至 2015 年 12 月 31 日，租赁设备的账面净值为 2,658,000 令吉（2014 年：2,202,000 令吉）。

## 6. 应收账款、按金及预付款

	2015 (千令吉)	2014 (千令吉)
贸易		
贸易应收账款	<b>4,016</b>	574
非贸易		
其它应收账款	<b>952</b>	6,996
预付款	<b>824</b>	1,847
按金	<b>53,370</b>	807
符合回教教义之衍生资产	<b>68</b>	135
	<b>55,214</b>	9,785
	<b>59,230</b>	10,359

# 财务报表 附注

## 7. 现金及现金等价物

现金及银行结存  
存放于持牌银行的回教存款

	2015 (千令吉)	2014 (千令吉)
现金及银行结存	9,063	9,822
存放于持牌银行的回教存款	20,972	80,294
	<b>30,035</b>	90,116

存放于持牌银行的 300,000 令吉 (2014 年: 300,000 令吉) 回教存款乃作为银行授予 Axis-REIT 银行设施的质押 (附注 10); 存放于持牌银行的金融服务储备金账户中的 12,573,000 令吉 (2014: 12,196,000 令吉) 则是备用以支付最少 3 个月的回教债券 (Sukuk) 融资成本。

## 8. 单位持有人的基金总额

### 8.1 单位持有人的资本

已授权:

于 1 月 1 日  
年内增加

于 12 月 31 日

已发行及缴足:

于 1 月 1 日  
为筹资而发行  
单位分拆 (Unit Split)  
为收益分派再投资计划 (IDRP) 而发行

于 12 月 31 日

于 1 月 1 日

新单位发行:

每单位 3.61 令吉的共有 236,000 个单位, 每单位 1.59 令吉的共有  
4,276,988 个单位, (2014 年: 每单位 3.20 令吉的共有 2,461,009  
个单位, 每单位 3.60 令吉的共有 242,000 个单位, 每单位 3.45 令吉  
的共有 83,579,942 个单位)

发行开支 (附注 16)

于 12 月 31 日

	2015 单位数量 (千单位)	2014 单位数量 (千单位)
已授权:		
于 1 月 1 日	547,522	461,239
年内增加	552,271	86,283
于 12 月 31 日	<b>1,099,793</b>	547,522
已发行及缴足:		
于 1 月 1 日	547,522	461,239
为筹资而发行	236	83,822
单位分拆 (Unit Split)	547,758	-
为收益分派再投资计划 (IDRP) 而发行	4,277	2,461
于 12 月 31 日	<b>1,099,793</b>	547,522
	(千令吉)	(千令吉)
于 1 月 1 日	1,044,664	750,966
新单位发行:		
每单位 3.61 令吉的共有 236,000 个单位, 每单位 1.59 令吉的共有 4,276,988 个单位, (2014 年: 每单位 3.20 令吉的共有 2,461,009 个单位, 每单位 3.60 令吉的共有 242,000 个单位, 每单位 3.45 令吉 的共有 83,579,942 个单位)	7,652	297,097
发行开支 (附注 16)	(44)	(3,399)
于 12 月 31 日	<b>1,052,272</b>	1,044,664

2015 年 9 月 9 日, Axis-REIT 实施了单位分拆 (Unit Split) 计划, 把原有单位一分为二。单位分拆后, Axis-REIT 原有的 547,758,040 个单位增至 1,095,516,080 个单位。

## 8. 单位持有人的基金总额 (续)

### 8.2 首要单位持有人、董事及其关联方所持有的单位

截至 2015 年 12 月 31 日, 管理公司持有 Axis-REIT 的 962,012 个单位 (2013 年: 242,000 个单位)。管理公司的董事及其关联方亦持有 Axis-REIT 的单位, 其详情如下:

	2015		2014	
	单位数量 (千单位)	市场价值 (千单位)	单位数量 (千单位)	市场价值 (千单位)
管理公司的直接持有单位:				
Axis REIT Managers Berhad ^	962	1,578	242	876
Axis-REIT 首要单位持有人在 Axis-REIT 的 直接持有单位:				
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	54,985	90,175	27,338	98,963
管理公司董事在 Axis-REIT 的直接持有单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	28,667	47,014	14,253	51,596
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	33	10	36
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	54,985	90,175	27,338	98,963
Dato' George Stewart LaBrooy	446	731	222	804
Alex Lee Lao #	50,433	82,710	25,076	90,775
Leong Kit May	42	69	21	76
Jancis Anne Que Lao ##	835	1,369	415	1,502
管理公司董事在 Axis-REIT 的间接持有单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	11,071	18,156	5,268	19,070
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee **	962	1,578	242	876
Alex Lee Lao ***	4,056	6,652	1,781	6,447
管理公司董事亲属的直接持有单位:				
Datin Kuyas Emiloglu (also known as Ka Ya-Shih)	10,038	16,462	4,991	18,067
Leon Lee Lao	2,264	3,713	1,125	4,072
Yin-Yong Lee Lao	830	1,361	414	1,499
Tan Siew Geok	714	1,171	346	1,253
Jeanette Ivy Robertson Lomax	515	845	407	1,473
Amanda Tan Myhre	71	116	35	128
John Lee Lao	612	1,004	306	1,108
Dean Lee Lao	1,214	1,991	607	2,197
Datin Janet Mary Kay	40	66	20	72

#### 附注:

# Alex Lee Lao 是 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的替任董事。

## Jancis Anne Que Lao 是 Alvin Dim Lao 的替任董事。

\* 被视为拥有其配偶 Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih) 与他的女儿 Amanda Tan Myhre, 以及遵循《1965 年公司法》第 6A(4) 条款的管理公司的直接持有单位之权益。

\*\* 被视为拥有遵循《1965 年公司法》第 6A(4) 条款的管理公司的直接持有单位之权益。

\*\*\* 被视为拥有其兄弟 Yin-Yong Lee Lao 和 Leon Lee Lao, 以及遵循《1965 年公司法》第 6A(4) 条款的管理公司的直接持有单位之权益。

^ 管理公司是一家间接由 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah、Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee 和 Alex Lee Lao 所操控的公司。

截至 2015 年 12 月 31 日, 市场价值是由单位数量乘以 1.64 令吉 (2014 年: 3.62 令吉) 的市场价格来判定。

# 财务报表 附注

## 8. 单位持有人的基金总额 (续)

### 8.3 已变现和未变现的净收入之分类细目

根据马来西亚证券交易所主板市场上市条例第 2.06 及 2.23 条款, Axis-REIT 截至 2015 年 12 月 31 日的未分派收入细分为已变现和未变现的净收入如下:

	2015 (千令吉)	2014 (千令吉)
<b>Axis-REIT 的未分派收入总额</b>		
- 已变现	19,036	5,555
- 未变现	281,177	276,150
<b>未分派收入总额</b>	<b>300,213</b>	<b>281,705</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条例的在披露情况下对已变现和未变现损益之鉴定》的相关指南进行鉴定。

未变现收入相关于投资产业的累计公允价值之调整 (附注 4)、按摊余成本计量的金融负债之净损益, 以及衍生工具与未入账的应收租赁收入。

## 9. 应付账款和应计项目

	2015 (千令吉)	2014 (千令吉)
非流动		
非贸易		
租户按金 - 12 个月后应付账款	30,199	35,984
流动		
贸易		
贸易应付账款	3,167	4,746
非贸易		
租户按金 - 12个月内应付账款	14,405	8,590
其他应付账款及应计开支	9,363	26,379
符合回教教义之衍生负债	60	46
	<b>26,995</b>	<b>39,761</b>
	<b>57,194</b>	<b>75,745</b>

无抵押、免息, 并于每月期末支付的应付账款及应计开支包含了分别支付予管理公司和物业管理公司的 1,214,000 令吉 (2014 年: 1,086,000) 令吉) 和 515,000 令吉 (2014 年: 483,000 令吉)。

## 10. 融资

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
<b>非流动</b>			
回教中期债券 (Sukuk)	10.1	<b>265,000</b>	265,000
融资租赁负债	10.2	<b>892</b>	821
短期融资	10.3	<b>66,500</b>	-
<b>交易成本</b>			
- 回教中期债券	10.1	<b>(1,127)</b>	(1,387)
- 短期融资	10.3	<b>(283)</b>	-
		<b>330,982</b>	264,434
<b>流动</b>			
担保循环信贷	10.4	<b>400,500</b>	419,025
融资租赁负债	10.2	<b>332</b>	310
		<b>400,832</b>	419,335
		<b>731,814</b>	683,769

## 10.1 回教中期债券 (Sukuk)

## 第一份回教债券

2012年7月13日, Axis REIT 遵循回教中期债券计划 (Sukuk 计划) 的规定而通过其专业实体 Axis REIT Sukuk Berhad 发行了面值 110,000,000 令吉的回教中期债券 (Sukuk)。

回教债券计划的期限是从 2012 年 7 月 13 日的首次发行日算起的十五 (15) 年。发行 110,000,000 令吉的回教债券是为 Axis-REIT 的现有融资机制进行再融资。回教债券共分四批, 并分别获得了由 RAM Rating Services Behad (RAM) 给出的 AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。预期到期日为发行日期算起的 10 年, 法定到期日则是发行日期算起的 12 年。

与 110,000,000 令吉回教债券相关的 1,277,000 令吉交易成本, 将于发行回教债券的 10 年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

## 1. 以下为 Axis-REIT 第一级第三方法定抵押物业:

- (i) H.S.(D) 77831, Lot Plot 19, Bandar Sultan Sulaiman, Daerah Klang, State of Selangor 连同 (Axis Steel Centre) 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;
- (ii) H.S.(D) 159847, Lot PT 11, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, State of Selangor 连同 (Axis Vista) 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;
- (iii) 两处位于 Mukim Kapar, Daerah Klang 的 GRN 59001, Lot 26028 和 H.S.(D) 99548, PT 48025 连同 (Bukit Raja Distribution Centre) 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; 以及
- (iv) GRN 427597, Lot 138207, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, State of Johor 连同 (Tesco Bukit Indah) 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。

## 2. 由 CIMB Investment Bank Berhad (牵头银行) 法律顾问所推荐的, 以及由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和牵头银行共同商定的其他担保措施。

## 第二份回教债券

2014 年 8 月 15 日, Axis REIT 遵循回教中期债券计划 (Sukuk 计划) 的规定而通过其专业实体 Axis REIT Sukuk Berhad 发行了面值 155,000,000 令吉的回教中期债券 (Sukuk)。

# 财务报表 附注

## 10. 融资 (续)

### 10.1 回教中期债券 (Sukuk) (续)

#### 第二份回教债券 (续)

发行 155,000,000 令吉的回教债券是为 Axis-REIT 的现有融资机制进行再融资。第二次回教债券共分五批，并分别获得了由 RAM Rating Services Behad (RAM) 给出的 AAA、AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。70,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日期算起的 7 年，法定到期日则是发行日期算起的 9.5 年；而 85,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日期算起的 5 年，法定到期日为发行日期算起的 7.5 年。

与 155,000,000 令吉回教债券相关的 525,000 令吉交易成本，将于发行第二次回教债券的 7 年和 5 年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

第二份回教债券以下列事项作抵押：

#### 1. 以下为 Axis-REIT 第一级第三方法定抵押产业：

- (i) PN 12419, Lot No. 91, Seksyen 13, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor 连同 (Axis Business Park) 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；
- (ii) PN 50492, Lot No. 1476, Seksyen 14, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor 连同 (Crystal Plaza) 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；
- (iii) PN 6871, Lot No. 309, Seksyen 14, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor 连同 (Menara Axis) 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；以及
- (iv) H.S.(D) 59450, PT No. 4, Seksyen 26, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor 连同 (Quattro West) 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。

#### 2. 由主理银行法律顾问所推荐的，以及由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他担保措施。

#### 面值升级

2015 年 1 月 19 日，证券事务监察委员会 (SC) 批准了 Axis REIT Sukuk Berhad 的 300,000,000 令吉升至 3,000,000,000 令吉的回教债券升级计划。随着于 2015 年 4 月 10 日行使的升级相关补充文件，Axis REIT Sukuk Berhad 的回教债券升级计划成功将 300,000,000 令吉的面值升值 3,000,000,000 令吉，且其 15 年的使用期自 2015 年 4 月 10 日起延伸至永久使用期。

### 10.2 融资租赁负债

融资租赁负债的每年有效实际利率为 3.5% (2014: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下：

	未来最低租 赁付款额		当前最低租 赁付款额		未来最低租 赁付款额		当前最低租 赁付款额	
	2015 (千令吉)	利率 2015 (千令吉)	2015 (千令吉)	利率 2014 (千令吉)	2014 (千令吉)	利率 2014 (千令吉)	2014 (千令吉)	
1 年以内	390	58	332		364	54	310	
1 至 5 年	1,002	149	853		965	144	821	
5 年以上	47	8	39		-	-	-	
	<b>1,439</b>	<b>215</b>	<b>1,224</b>		<b>1,329</b>	<b>198</b>	<b>1,131</b>	

**10. 融资 (续)**
**10.3 短期融资**

短期融资如财务报表附注 4 所阐述的，以投资物业作担保，并应偿还于 2025 年 1 月 28 日。与短期融资相关的交易成本为 314,000 令吉，并于 10 年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

**10.4 需作担保之循环信贷**

具担保之循环信贷如财务报表附注 4 所阐述的，以投资物业作担保。

**11. 总收入**

	2015 千令吉	2014 千令吉
源自于投资产业的租金		
- 已变现	153,861	127,969
- 未变现 (相关于未入账的应收租赁收入)	2,598	2,424
停车场收入	5,800	6,283
其它收入	3,416	3,373
	<b>165,675</b>	140,049

**12. 物业营运开支**

	2015 千令吉	2014 千令吉
评估	3,705	3,149
服务合同和维修	5,427	5,462
产业管理费	3,328	2,928
产业管理报销	2,734	2,587
公用设施	3,666	3,601
其它	4,886	3,826
	<b>23,746</b>	21,553

**13. 所得税开支**

## 认列于损益表

## 当期所得税开支

马来西亚 - 本年度  
 - 上年度之拨备

## 递延所得税开支

暂时性差异之产生及转回

## 总所得税开支

## 所得税开支对账表

## 税前净收入

大马政府征收 25% (2014 年: 25%) 税率之所得税

## 不可扣税开支

不需缴税的投资物业公允价值变动之影响

## 免税收入之影响

## 上年度之拨备

	2015 千令吉	2014 千令吉
	-	-
	73	-
	73	-
	-	-
	73	-
	<b>96,637</b>	110,455
	24,159	27,614
	1,129	462
	(1,448)	(6,493)
	(23,840)	(21,583)
	73	-
	<b>73</b>	-

# 财务报表 附注

## 13. 所得税开支 (续)

根据刊宪于 2006 年 12 月 31 日的“2006 年财政法”中的《1967 年所得税法》第 61A 修订条款，在评估年度内，分派给单位持有人的信托总收入达 90% (2013 年：90%) 或更高时，则该评估年度的信托总收入将予以免税。

## 14. 各单位之收益

各单位之收益是根据该年度的 96,564,000 令吉 (2014 年：110,455,000 令吉) 净收入和该年度的 1,095,750,674 (2014 年：467,203,663) 个加权平均流通单位计算而得。

用作比较的各单位之收益，已根据财务报表附注 8.1 所披露的，于所注明日期行使的单位分拆计划而呈列。为重述各单位之收益以作计算用途，截至 2014 年 12 月 31 日的 476,203,663 个加权平均流通单位已调整至 934,407,326 个单位。

## 15. 单位持有人的收益分派

单位持有人的收益分派源自于：

	2015 千令吉	2014 千令吉
已变现的净租金收入		
- 本年度	139,331	116,072
- 上年度 (已缴税)	36	41
变现后的未变现收入	-	9,338
投资物业脱售之净收益	-	1,614
盈利收入	744	1,210
	<b>140,111</b>	128,275
扣除：非物业开支	(48,465)	(37,610)
所得税开支	(73)	-
	<b>91,573</b>	90,665
对可分派收益的调整：		
- 支付予管理公司费用的单位	-	1,720
- 折旧	393	298
- 贸易应收账款的减值损失	188	37
	<b>92,154</b>	92,720
扣除：未分派收入	(40)	(36)
	<b>92,114</b>	92,684
各单位分派总额 (仙) #	<b>8.40</b>	9.88
各单位分派净额 (仙) #	<b>8.40</b>	9.88

# 为反映单位分拆 (Unit Split) 及便于说明和比较之用途，各单位 12.60 (仙) (2014 年：19.75 仙) 的收益分派已重述为 8.40 仙 (2014 年：9.88 仙)。

## 16. 发行开支

附注	2015 千令吉	2014 千令吉
专业费用	-	3,260
其它开支	44	139
总计	44	3,399

## 17. 投资组合周转率

	2015	2014
投资组合周转比率 (PTR) (次)	0.03	0.11

PTR 是由 Axis-REIT 年度投资的总收购和总脱售之平均值，对比每季度计算的平均资产净值的所得数额。

由于计算 PTR 的基准因各房地产投资信托而有所不同，且暂时也没有一个健全的基准可供 Axis-REIT 参考，以让其 PTR 值与其他房地产投资信托进行准确比较。

## 18. 管理开支率

	2015	2014
管理开支比率 (MER) (%)	1.36	1.29

MER 是将 Axis-REIT 所产生的总费用，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资产净值作对比后计算而出。若将 Axis-REIT 的 MER 与使用不同计算基准的其他房地产投资信托作比较，其比较结果则不完全正确。

## 19. 金融工具

## 19.1 金融工具分类

金融工具的分析如下表所示：

	账面价值 (千令吉)	贷款和 应收账款* (千令吉)	经损益表入账 的公允价值 - 持有待售 (千令吉)
<b>金融资产</b>			
<b>2015</b>			
应收账款和订金	58,406	58,338	68
现金及现金等价物	30,035	30,035	-
	<b>88,441</b>	<b>88,373</b>	<b>68</b>
<b>2014</b>			
应收账款和订金	8,512	8,377	135
现金及现金等价物	90,116	90,116	-
	98,628	98,493	135

\* Axis-REIT 并无/亦无提供任何贷款

# 财务报表 附注

## 19. 金融工具 (续)

### 19.1 金融工具分类 (续)

金融工具的分析如下表所示:

	账面价值 (千令吉)	按摊余成本计 量的金融负债 (千令吉)	经损益表入账 的公允价值 - 持有待售 (千令吉)
<b>金融负债</b>			
<b>2015</b>			
应付款项和应计项目	12,590	12,530	60
租户按金	44,604	44,604	-
融资	730,590	730,590	-
金融租赁负债	1,224	1,224	-
	<b>789,008</b>	<b>788,948</b>	<b>60</b>
<b>2014</b>			
应付款项和应计项目	31,171	31,125	46
租户按金	44,574	44,574	-
融资	682,638	682,638	-
金融租赁负债	1,131	1,131	-
	<b>759,514</b>	<b>759,468</b>	<b>46</b>

### 19.2 源自金融工具的净收益和 (亏损)

	2015 (千令吉)	2014 (千令吉)
净 (亏损) 或收益:		
经损益表入账的公允价值 - 持有待售 贷款和应收款项*	(81)	455
按摊余成本计量的金融负债	556	1,173
总计	(30,618)	(21,104)
	<b>(30,143)</b>	<b>(19,476)</b>

\* Axis-REIT 并无/亦无提供任何贷款

### 19.3 金融风险

Axis-REIT 在使用其金融工具所面对的风险如下:

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

## 19. 金融工具 (续)

### 19.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合同义务，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账款。Axis-REIT 持续对其租户进行信贷评估，而所考量事项一般只限于租户的按金而非任何其它的抵押物。

风险管理目标、政策，以及风险管理流程

管理层采纳高效的信贷政策，并不间断地监察所面对的信贷风险。

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至汇报期末，面对最大信贷风险的应收账款以其账面值记入财务状况表中。

管理层已采取适当步骤，确保既未逾期也未减值的应收账款按其可变现价值计量。Axis-REIT 采用账龄分析以监控贸易应收账款的信贷质量。逾期超过 90 天仍有重大结余的贸易应收账款被视为具有较高风险，并将单独进行监控。

截至汇报期末，由贸易应收账款带来的信贷风险金额达 4,016,000 令吉 (2014 年: 574,000 令吉)，并以租户的按金作抵押。

减值

Axis-REIT 仅对贸易应收账款维持了账龄分析。汇报末期时贸易应收账款的账龄如下：

	总额 (千令吉)	个别减值 (千令吉)	净额 (千令吉)
<b>2015</b>			
逾期 1-30 天	1,600	-	1,600
逾期 31-60 天	1,488	-	1,488
逾期 61-90 天	155	-	155
逾期超过 90 天	1,447	(674)	773
	<b>4,690</b>	<b>(674)</b>	<b>4,016</b>
<b>2014</b>			
逾期 1-30 天	(475)	-	(475)
逾期 31-60 天	159	-	159
逾期 61-90 天	142	-	142
逾期超过 90 天	1,234	(486)	748
	1,060	(486)	574

# 财务报表 附注

## 19. 金融工具 (续)

### 19.4 信贷风险 (续)

本财政年度的应收账款之减值亏损变动情况如下：

	2015 千令吉	2014 千令吉
于 1 月 1 日	486	651
已认列的减值亏损	224	37
已转回的减值亏损	(36)	-
已核销的减值亏损	-	(202)
于 12 月 31 日	674	486

遭遇具有重大财务困难且拖欠付款的租户时，我们会审理租户的按金，并视之为减值的应收账款进行个别处理。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT 会先利用收到的按金抵消最久一笔的未偿还应收账款。之后，以应收账款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，否则被视为不可收回的金额将直接根据应收账款销账。

### 19.5 流动性风险

流动性风险为 Axis-REIT 无法履行已到期的财政义务之风险。Axis-REIT 面对的流动性风险主要来自于应付账款和应计项目、住户存款及融资。

管理公司对现金及现金等价物、以及被视为足以为 Axis-REIT 的业务提供资金的银行信贷进行监控并将其保持于特定水平，以便能分派收益予单位持有人，同时缓解现金流量的波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券委员会房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

#### 到期之分析

下表总结了在报告期末以未折现合同付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料：

	账面金额 (千令吉)	合同利润率 %	合同现金 流量 (千令吉)			
			少于 1 年 (千令吉)	1-2 年 (千令吉)	2-5 年 (千令吉)	5 年以上 (千令吉)
金融负债 2015						
应付账款和应计项目	12,590	-	12,590	12,590	-	-
租户按金	*44,604	-	53,109	14,405	9,494	20,339
循环信贷	400,500	3.61 - 4.40	401,862	401,862	-	-
短期融资	66,217	4.04 - 4.19	90,737	2,693	2,693	8,079
金融租赁负债	1,224	3.50	1,439	390	365	637
回教债券	263,873	4.13 - 4.61	323,946	11,460	11,460	179,258
	789,008		883,683	443,400	24,012	196,845
						219,426

\* 住户存款的账面价值以每年 4.26% 的估算利润率折现

## 19. 金融工具 (续)

### 19.5 流动性风险 (续)

#### 到期之分析 (续)

下表总结了在报告期末以未折现合同付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料 (续)：

	账面金额 (千令吉)	合同利润率 %	合同现金 流量 (千令吉)	少于 1 年 (千令吉)	1-2 年 (千令吉)	2-5 年 (千令吉)	5 年以上 (千令吉)
<b>金融负债</b>							
<b>2014</b>							
应付账款和应计项目	31,171	-	31,171	31,171	-	-	-
租户按金	*44,574	-	53,762	8,590	11,605	14,203	19,364
循环信贷	419,025	4.00 – 4.65	420,532	420,532	-	-	-
金融租赁负债	1,131	3.50	1,329	365	365	599	-
回教债券	263,613	4.13 – 4.61	335,066	11,448	11,448	109,187	202,983
	<u>759,514</u>		<u>841,860</u>	<u>472,106</u>	<u>23,418</u>	<u>123,989</u>	<u>222,347</u>

\* 住户存款的账面价值以每年 4.14% 的估算利润率折现

### 19.6 市场风险

市场风险是指对 Axis-REIT 的财务状况或现金流量产生影响的市价变动如利率的风险。

无论 Axis-REIT 是否是一个符合回教教义的房地产投资信托，利率始终是对其财务状况或现金流量造成影响的总体经济指标。

#### 利率风险

Axis-REIT 面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如回教存款，以及与利率相关的金融负债如回教债券 (Sukuk)、短期融资、循环信贷及融资租赁负债。利率风险由管理公司进行持续管理，首要目标是限制利息净支出受不良利率影响的程度。

#### 风险管理目标、政策，以及风险管理流程

Axis-REIT 订立了两份个别为 50,000,000 令吉的名义合同金额的利润率互换协议，以实现 Axis-REIT 所寻求的固定利率及浮动利率组合。

# 财务报表 附注

## 19. 金融工具 (续)

### 19.6 市场风险 (续)

#### 利率风险 (续)

#### 所面对的利率风险

根据汇报末期的账面金额，Axis-REIT 首要的利率相关之金融工具的利率概况如下表所示：

	2015 千令吉	2014 千令吉
金融资产		
浮动利率工具		
持牌银行内符合回教教义的存款	20,972	80,294
金融负债		
固定利率工具		
融资租赁负债	1,224	1,131
回教债券 (Sukuk)	263,873	263,613
	265,097	264,744
浮动利率工具		
短期融资	66,217	-
循环信贷	400,500	419,025
	466,717	419,025

#### 利率风险敏感度分析

##### (a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 不会把以公允价值计量的任何固定利率之金融负债记入损益表中；Axis-REIT 也不会通过以公允价值计量的套期会计模式把衍生产品指定为套期工具。因此在汇报末期，利率变动不会对损益造成影响。

##### (b) 现金流量敏感度分析

汇报末期中利率的每 100 个基点 (bp) 之变动造成单位持有人的资金增加或 (减少) 以及造成税后损益的数额如下表所示。

	单位持有人基金		收益或亏损	
	100 bp 增加 (千令吉)	100 bp 减少 (千令吉)	100 bp 增加 (千令吉)	100 bp 减少 (千令吉)
<b>2015</b>				
浮动利率工具	-	-	(3,343)	3,343
利率互换	-	-	(750)	750
<b>2014</b>				
浮动利率工具	-	-	(2,540)	2,540
利率互换	-	-	(750)	750

### 19.7 公允价值信息

对于短期性金融工具而言，其现金及现金等价物、应收账款及按金、应付款项及应计项目，及短期融资的账面值与其公允价值相若。

19. 金融工具 (续)

19.7 公允价值信息 (续)

下表对以公允价值列账的金融工具和不以公允价值列账的金融工具作分析, 也同时披露了财务状况表中相关工具的公允价值和的账面价值。

	以公允价值列账的金融工具之公允价值			不以公允价值列账的金融工具之公允价值			公允价值 总额 千令吉	账面价值 千令吉
	第1级 千令吉	第2级 千令吉	第3级 千令吉	总计 千令吉	第1级 千令吉	第2级 千令吉		
<b>2015</b>								
金融资产								
符合回教教义的衍生资产	-	68	-	68	-	-	-	68
金融负债								
租户按金	-	-	-	-	-	(44,604)	(44,604)	(44,604)
融资	-	-	-	-	(261,340)	(447,741)	(709,081)	(730,590)
融资租赁负债	-	-	-	-	-	(1,349)	(1,349)	(1,224)
符合回教教义的衍生负债	-	(60)	-	(60)	-	-	(60)	(60)
	-	(60)	-	(60)	-	(261,340)	(493,694)	(755,094)
<b>2014</b>								
金融资产								
符合回教教义的衍生资产	-	135	-	135	-	-	-	135
金融负债								
租户按金	-	-	-	-	-	(44,574)	(44,574)	(44,574)
融资	-	-	-	-	(258,233)	(403,814)	(662,047)	(682,638)
融资租赁负债	-	-	-	-	-	(1,254)	(1,254)	(1,131)
符合回教教义的衍生负债	-	(46)	-	(46)	-	-	(46)	(46)
	-	(46)	-	(46)	-	(258,233)	(449,642)	(728,389)
	-	135	-	135	-	-	-	135
	-	135	-	135	-	-	-	135

# 财务报表 附注

## 19. 金融工具 (续)

### 19.7 公允价值信息 (续)

#### 第 2 级公允价值

符合回教教义的衍生产品

利率互换的公允价值是按经纪人的报价而确定。若要为报价展开合理性测试，则必须根据合同的条款和到期日对预计未来现金流量进行贴现，以及在计量日采用市场利率对类似工具进行计量。

非衍生财务负债

为披露所用的公允价值，是以在汇报期末按市场利率对未来本金和现金流量利息进行贴现之现值做计量。

第一级与第二级公允价值之间的转输

本财政年度出现了没有在第一级与第二级公允价值之间的转输 (2014年: 任何一方都没转输)。

#### 第 3 级公允价值

下表列出了在第 3 级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模型中的关键性不可观察之输入值。

不以公允价值列帐的金融工具

类型	估值技术和所用输入值说明
租户按金、融资和融资租赁负债	根据汇报日期中 Axis-REIT 回教融资设施的当前市场利率计量之贴现现金流量。

## 20. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT 的目标是要保持强大的资本基础以及确保 Axis-REIT 持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

Axis-REIT 的 2015 年策略与 2014 年一致，也就是要保持 35% 的最佳资本与负债比率；该比率远低于证券委员会房地产投资信托指南中所规定的 50% 比率。2015 年 12 月 31 日与 2014 年 12 月 31 日的资本与负债比率如下所示：

	附注	2015 千令吉	2014 千令吉
总融资	10	731,814	683,769
总资产		2,141,493	2,085,883
资本与负债比率 (%)		34.17	32.78

Axis-REIT 在财务年度内的资本管理方法与往常一致，并无改动。

## 21. 营运租赁

以出租人身份出租

Axis-REIT 根据营运租赁来出租其投资物业（附注 4）。属于不可撤销租赁的未来最低租赁应收账款如下所示：

	2015 千令吉	2014 千令吉
1 年以内	136,159	140,303
1 至 5 年	255,308	389,709
5 年以上	365,113	414,959
	<b>756,580</b>	944,971

## 22. 经营分部

分部的信息由 Axis-REIT 的首席运营决策者 (CODM) 根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部的业绩，Axis-REIT 的 CODM 将重点放在分部的投资物业上。用以鉴定经营分部的“MFRS 8，运营分布”准则也因此而订立。

由于投资物业的经济特性和服务性质都是相似的，因此 CODM 认为 Axis-REIT 只有一项可呈报的运营分部，即已在财务状况表以及损益和其他综合收入表中呈列的“投资物业之租赁”栏目。

因此，公司没有编制任何运营分部的信息，皆因 Axis-REIT 只有一项可呈报的分部。

由于 Axis-REIT 的所有投资物业都位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布信息。

## 23. 资本承诺

资本支出承诺

投资物业

已签约但未能于下列限期内支款：

- 一年内

	2015 千令吉	2014 千令吉
	54,481	47,003

# 财务报表 附注

## 24. 关联方

出于财务报表为目的，若 Axis-REIT 有能力直接或间接地控制或联合控制某方，或在作出财务和运营决策时对该方产生重大影响，或反之亦然，或 Axis-REIT 及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为 Axis-REIT 的关联方。关联方可以是个人或其他实体。

关联方的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 的活动。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。

### 首要关联方之交易

关联方交易已列为一般业务，且其交易的条款和条件与非关联方交易并不存在实质上的差异。

	2015 千令吉	2014 千令吉
投资物业的收购成本应支付予管理公司董事的关联方	106,000	235,500

## 25. 期后事项

2016年1月28日，Axis-REIT 完成收购位于柔佛州古来 (Kulai, Johor) Kawasan Perindustrian i-Park 由 Axis AME IP Sdn. Bhd 持有永久地契、现金代价 61,000,000 令吉的，附属一栋双层办公楼的四 (4) 间单层独立工厂。

## 26. 对比数字

损益和其他综合收入表中每单位收益与每单位分派之对比数字已重新阐述，作为单位分拆后的对比用途。数字经重述后带来的改变如下所列：

	2014 重述后	2014 重述前
每单位分派		
- 总额 (仙) - 中期	9.15	18.30
- 最终期	0.73	1.45
	9.88	19.75
- 净额 (仙) - 中期	9.15	18.30
- 最终期	0.73	1.45
	9.88	19.75
每单位收益	11.82	23.64

# 管理公司 声明

依管理公司董事所见，载于第 142-180 页的财务报表已根据 2013 年 11 月 28 日签订的第三份主契约、证券委员会房地产投资信托指南、证券委员会回教房地产投资信托指南、马来西亚适用证券法和财务报表标准来编制，以对截至 2015 年 12 月 31 日的 Axis Real Estate Investment Trust 的财务状况及其在该日截止的该年度之财务业绩和现金流量展开真实与公正的审查。

依管理公司董事所见，财务报表中资产净值之变动声明以及附注 8.3 部分的信息遵循马来西亚会计师协会颁布的《特殊事务 1 号指南》之“遵从马来西亚证券交易所上市条例的披露条件下已变现和未变现损益之判定”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发布。

谨代表管理公司，  
Axis REIT Managers Berhad，  
遵循管理公司董事的决议而特此签署：

**Stephen Tew Peng Hwee**

**Leong Kit May**

吉隆坡，

日期：2016 年 2 月 15 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，并在此郑重声明，依本人所深知及确信的，第 142-180 页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭籍《1960 年法定声明法令》的条款，衷心作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

本人于 2016 年 2 月 15 日在吉隆坡签署并郑重发出此声明。

**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 的单位持有人  
(成立于马来西亚)

截至 2015 年 12 月 31 日，我们在该财政年度担任 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的信托公司。以我们所深知及确信，Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”) 遵循 2013 年 11 月 28 日签订的第三份主契约 (简称“契约”)、证券委员会房地产投资信托指南、证券委员会回教房地产投资信托指南、适用的证券法和其他法规中有关管理公司和受托人在投资权力方面的限制，对 Axis-REIT 进行管理。

我们可确保管理公司对 Axis-REIT 单位进行评估和定价中所采用的步骤和流程都是恰当的，且这种评估和定价是依照契约及其他法规要求完成的。

我们亦确认，截至 2015 年 12 月 31 日的财政年度中所公布和支付的收益分配皆符合，且能反映 Axis-REIT 的目标。截至 2015 年 12 月 31 日的财政年度内已宣布了四次的分配，详情如下：

- 1) 第 1 次中期收益分配，每单位 4.10 仙，于 2015 年 5 月 29 日支付；
- 2) 第 2 次中期收益分配，每单位 4.30 仙，于 2015 年 9 月 11 日支付；
- 3) 第 3 次中期收益分配，每单位 2.20 仙，于 2015 年 12 月 9 日支付；以及
- 4) 最后 1 次中期收益分配，每单位 2.00 仙，于 2016 年 2 月 29 日支付。

谨代表信托公司，  
RHB Trustees Berhad  
(商业注册编号：573019-U)

**Tony Chieng Siong Ung**  
董事

吉隆坡，

日期：2016 年 2 月 15 日

# 独立审计报告

致 Axis Real Estate Investment Trust 的单位持有人  
(成立于马来西亚)

## 财务报表中之汇报

我们已对 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 财务报表的第 142-180 页中包含截至 2015 年 12 月 31 日的财务状况表、损益及其他综合收入报表, 及该年度的资产净值和现金流量之变动, 以及重要的会计政策和其他说明信息展开了审核。

## Axis REIT Manager Berhad 的董事在财务报表中的责任

Axis REIT Manager Berhad 的董事将按照马来西亚的财务报表标准及国际财务报表标准, 以开展财务报表之真实与公正的编制任务。董事也将视情况之必要而实施内部监管, 以避免因财务报表中出现舞弊或失误行为而造成重大错报。

## 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展开审计。这些标准要求我们在策划并执行审计时遵从道德规范, 以合理确保财务报表不出现重大错报。

审计涉及从相关财务报表中获取金额和披露的审计证据之执行程序。所选择的审计程序取决于我们的判断, 包括对财务报表因舞弊或失误而造成重大错报风险之评估。在进行风险评估时, 我们会以实体在呈报过程中为求真与公正地编制财务报表而所采纳的内部监控作为考虑因素, 进而策划符合情况的审计程序; 而非针对实体的内部监控表达看法。审计工作除了对所使用的会计政策之适当性和董事所做的会计估算之合理性进行评估, 亦包括对财务报表的整体呈报作出评估。

在发表审计意见的基础上, 我们确信已获得了充足且恰当的审计证据。

## 看法

依我们所见, 财务报表已根据马来西亚财务报告标准和国际财务报告标准进行了正规编制, 更已真实、公平地反映了截至 2015 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量实情。

## 其它的汇报责任

我们的审计旨在对财务报表形成一个整体意见。财务报表中资产净值变动之声明与附注 8.3 中包含的已变现和未变现收益之细分信息, 乃 Axis-REIT 根据马来西亚证券交易所上市条例所编制, 而非财务报表的所属部分。我们已扩大了审计程序, 以便对该类信息的编制流程进行汇报。依我们所见, 该信息在各重大方面都进行了妥善编制, 且符合马来西亚会计师协会颁布的《特殊事务 1 号文件》之“遵循马来西亚证券交易所上市条例的披露条件下已变现和未变现损益之判定”的相关指南, 并遵照马来西亚证券交易所规定的格式呈报。

## 其它事项

本报告以 Axis REIT Managers Berhad 与 RHB Trustees Berhad 于 2013 年 11 月 28 日所签订的第三份主契约为准特别为 Axis-REIT 单位持有人而编制, 此报告并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人承担任何的责任。

## KPMG

事务所编号: AF 0758  
特许会计师

## Lam Shuh Siang

特许会计师  
核准编号: 3045/02/17(J)

八打灵再也

日期: 2016 年 2 月 15 日

## 单位持有人之 统计数据

截至 2015 年 12 月 31 日的持有单位之分析

持有单位的规模	单位持有人的 人数	%	持有单位 的数量	%
1 - 99	404	11.19	6,316	0.00
100 - 1,000	508	14.07	217,995	0.02
1,001 - 10,000	1,520	42.09	7,135,563	0.65
10,001 - 100,000	875	24.23	26,377,508	2.40
100,001 - 54,989,652 (*)	302	8.36	826,930,870	75.19
54,989,653 及以上 (**)	2	0.06	239,124,816	21.74
<b>总计</b>	<b>3,611</b>	<b>100.00</b>	<b>1,099,793,068</b>	<b>100.00</b>

\* 少于已发行的总持有单位的 5%

\*\* 已发行的持有单位的 5% 及以上

于 2015 年 12 月 31 日

列入存户记录的 30 大单位持有人名单

排名	单位持有人	于 2015 年 12 月 31 日	占已发行单位总数 之百分比 (%)
1	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	128,704,528	11.70
2	CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	110,420,288	10.04
3	TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	54,984,945	5.00
4	LEMBAGA TABUNG HAJI	53,994,400	4.91
5	ALEX LEE LAO	49,728,181	4.52
6	KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	43,174,141	3.93
7	PERMODALAN NASIONAL BERHAD	40,958,053	3.72
8	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM MALAYSIA	27,242,128	2.48
9	CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EXEMPT AN FOR EASTSPRING INVESTMENTS BERHAD	26,748,651	2.43
10	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM DIDIK	26,273,999	2.39
11	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC SMALLCAP FUND	25,247,888	2.30
12	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AS 1MALAYSIA	24,567,177	2.23
13	CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EXEMPT AN FOR AIA BHD.	21,467,061	1.95
14	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM WAWASAN 2020	20,367,265	1.85
15	MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND	20,000,000	1.82

# 单位持有人之 统计数据

于 2015 年 12 月 31 日

列入存户记录的 30 大单位持有人名单 (续)

排名	单位持有人	于 2015 年 12 月 31 日	占已发行单位总数 之百分比 (%)
16	ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	18,935,736	1.72
17	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,033,598	1.09
18	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANA SAHAM NASIONAL 3 IMBANG	11,971,342	1.09
19	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANA SAHAM BUMIPUTERA 2	11,062,264	1.01
20	MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 2)	10,931,252	0.99
21	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANA SAHAM GEMILANG FOR AMANA SAHAM PENDIDIKAN	10,731,600	0.98
22	MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD ETIQA TAKAFUL BERHAD (FAMILY PRF EQ)	10,629,800	0.97
23	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	10,229,050	0.93
24	KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,037,548	0.91
25	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	9,978,738	0.91
26	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANA SAHAM NASIONAL 2	9,931,470	0.90
27	AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD PLEDGED SECURITIES ACCOUNT - AMBANK (M) BERHAD FOR ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	9,192,023	0.84
28	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC STRATEGIC SMALLCAP FUND	9,019,922	0.82
29	HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD SIX SIS FOR B&I PAN-ASIAN TOTAL RETURN REAL ESTATE SECURITIES FUND	7,967,194	0.72
30	AMANA RAYA BERHAD KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH	7,743,733	0.70

# 常见问题 (FAQs)

## 1. Axis-REIT 相隔多久支付一次收益分派？

从 2009 年 1 月 1 日起，Axis-REIT 改变了现有的收益分派政策，自截止过户日期起一个月内，从以往的每半年支付一次，改为目前的每季度支付一次。若收益分派再投资计划 (IDRP) 与收益分派在同一期间展开，则收益分派将在截止过户日期起的 1 个月后不迟于 5 个市场日内支付。然而，在特殊情况下，例如 Axis-REIT 于该年内发行新单位，则收益分派就必须重新择日执行，以免资本扩大造成单位持有人所持人的单位被摊薄。

## 2. 收益分派如何支款？

通过直接入帐 / 支票向每一单位持有人进行付款，并附上一张列名权益和总 / 净应付金额的分派税务单。

## 3. 是否有不同类型的收益分派？

是的。在基金层面，所分派的收益可源自于以下渠道：

- (a) 本年度的已变现税前收入；
- (b) 本年度免税收入，若有；
- (c) 已缴税的‘累计未分派利润’部分
- (d) 含有免税收入的‘累计未分派利润’部分。

## 4. 单位持有人的税务处理方式是怎样的？

根据于 2009 年 1 月 8 日刊宪的《2009 年财政法案》中的《1967 年所得税法》第 109D (2) 修订条文所规定，适用于收入分派的预扣税率如下表所示，唯 Axis-REIT 处于免税层级：

预扣税将按以下单位持有人类别的所得分派中扣除：

单位持有人类别	预扣税率		
	2016	2015	2014
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	24%	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. 如何计算我所获得的分派收益？

截至 2015 年 12 月 31 日为止的财政年度，总分派为每单位 8.40 仙，其中 0.35 仙源自于资本免税额、免税盈利收入，以及无须缴税的物业脱售所获净收益之分派。

单位持有人类别	假设：10,000 个 Axis-REIT 单位	
	总分派	扣除预扣税后分派予单位持有人的净分派
居民企业*	840.00	840.00
居民个人/机构	840.00	759.50
海外企业	840.00	638.75
海外机构	840.00	759.50
海外个人	840.00	759.50

\* 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. 我的 2015 年净分派收益率是多少？

截至 2015 年 12 月 31 日，财政年度的总分派为每单位 8.40 仙。

单位持有人类别	1.25 令吉首次公开招股 (IPO) 价格之净分派率	2015 年 12 月 31 日的 1.64 令吉收盘价之净分派率
居民企业	6.72%	5.12%
居民个人/机构	6.08%	4.63%
海外企业	5.11%	3.89%
海外机构	6.08%	4.63%
海外个人	6.08%	4.63%

## 7. 我在哪儿可查阅 Axis-REIT 的契约？

管理公司与信托公司的主要营业地点，均有提供 Axis-REIT 的契约供投资者查询。

## 常见问题 (FAQs)

### 8. Axis-REIT 当前的总发行单位数量共多少？

在市场上流通的单位共 1,099,793,068 个。

### 9. 新单位是如何发行的？

管理公司可按持有比例向单位持有人发行权益或红股；或以代价发行方式提供配售，让人们随意认购；或透过证券委员会房地产投资信托指南所管辖的其它方法，不定期建议增加单位数量。单位发行旨在为 Axis-REIT 的收购活动融资，或平衡本基金的股权融资矩阵。

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，也必须获得单位持有人的同意。

### 10. 身为一名单位持有人，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；以及根据自己在 Axis-REIT 的权益比例，从 Axis-REIT 变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利。

### 11. 如何修订契约？

除非有不少于三分之二 (2/3) 的单位持有人人数，根据契约在正式召开和举行的会议上决议通过修改契约，否则不得修改契约内的条文；或除非获得信托公司及管理公司证实，并依他们所见，新建议的修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会导致信托公司或管理公司对单位持有人所承担的责任造成重大影响，否则一律不得进行任何修订。

### 12. 管理公司需在何时召开 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，把以最近 4 个月内的数据所编制的房地产投资信托之财务报表分发给单位持有人。

### 13. 在什么情况下可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欲召开大会，或不少于 50 名单位持有人或 1/10 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/或合约规定需通过特别议案或需多数人决议，否则单位持有人的任何决定都应当通过普通决议案进行表决。在每次会议召开前，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 天发出通知）。会议法定人数要求如下：

- (a) 若只提出普通决议案或多数决议案，需至少 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，需至少 5 名有会议投票权人士或通过委托至少占总单位中 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计量；
- (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（或通过代理人）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。不过，与投票结果不存有任何利益冲突的管理公司关联方（定义见契约）是有关投票的。

**15. 为何 Axis-REIT 被重新归类为回教房地产投资信托？**

- (a) 为扩大 Axis-REIT 的投资者群体以吸纳符合回教教义的本地基金，同时激发符合回教教义的外国基金的投资兴趣。
- (b) 与新策略伙伴合作以加速 Axis-REIT 的资产增长。
- (c) 成为全球首个符合回教房地产投资信托指南的办公工业房地产投资信托。

**16. 哪些是证券委员会 (SC) 对回教房地产投资信托颁布的指南？**

主要的合规性要求如下：

- i. 非许可租赁活动不可超过总营收或被租用面积的 20% 基准；
- ii. 不可持有所有租户都经营非许可活动的房地产，尽管非许可活动只占总营收/面积中的 20% 以下；
- 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. 不接受完全经营非许可业务的新租户。

**17. 若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。

不过，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性评估。

**18. 何谓额外的合规性评估？**

回教房地产投资信托必须获得它允许收购的物业的非许可活动之租金总额，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（最新的财政年度）进行比较。这是为了获得源自非许可活动的租金所占百分比。

该百分比数值将对照证券委员会 (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。若该百分比超出基准，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该处房地产。

举例说，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可投资该处房地产。

**19. 何谓非许可活动？**

按照回教教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被归类为非许可活动：

- (a) 回教利息禁令 (riba) 相关的金融服务；
- (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) 回教教义所不许可的娱乐活动；
- (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

除了以上所列出的活动，回教教义顾问在评定回教房地产投资信托的租金收入时，可对其它视为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许可的经营活动，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% 的基准数值，回教房地产投资信托也不可拥有该处房地产。

## 常见问题 (FAQs)

21. 如果回教房地产投资信托拥有一处空置的房地产，并计划将其租给一个新租户，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，回教教义顾问暂不需依照 20% 的基准做判定，因为源自非许可活动的租金数量不详。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，如博彩业经营租户。

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 (3,000 令吉) 租金总额中，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。该百分比将用以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 平方尺，而用来售卖含酒精饮料的地方占地面积为 100 平方尺，那么用来售卖含酒精饮料的占地面积比例就是 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。为非许可类货品进行包装，就是其中一种服务类业务的例子。

23. 回教房地产投资信托在投资、存款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、存款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远期销售或货币购买交易？

是的。当局允许回教房地产投资信托参与远期销售或货币购买易，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，则将受到 wa'ad\*\* 概念的约束（只有一方有义务履行承诺/责任）。发起承诺的一方将成为受约束的一方。不过，若回教房地产投资信托与传统金融机构进行交易，则可参与传统的远期销售或货币购买交易。

\*\* wa'ad 意即承诺

26. Axis-REIT 须符合回教房地产投资信托及证券委员会 (SC) 的房地产投资信托指南吗？

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性指南，它亦同时遵循证券委员会 (SC) 的房地产投资信托指南。

# 词汇表

<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
马来西亚证券交易所 / 交易所	:	Bursa Malaysia Securities Berhad (公司号.635998-W)
<b>CDS</b>	:	中央存管系统
契约	:	组成 Axis-REIT 的信托公司与管理公司之间签署于 2013 年 11 月 28 日的第三份主契约
<b>DPU</b>	:	每单位分派收益
<b>GAV</b>	:	资产总值
<b>GST</b>	:	消费税
<b>Gearing</b>	:	资本与负债比率
总收入	:	从物业赚取的总租金收入及其它收入, 包括牌照费、停车场收费、公用设施等杂项之收入。
<b>IDRP</b>	:	收益分派再投资计划
回教房地产投资信托 ( <b>Islamic REIT</b> )	:	符合证券委员会回教房地产投资信托指南的房地产投资信托
<b>MER</b>	:	管理开支比率
管理公司	:	Axis REIT Managers Berhad (商业注册编号 649450-W) 是 Axis-REIT 的管理公司
<b>NAV</b>	:	资产净值
<b>NTA</b>	:	有形资产净值
可出租净面积 ( <b>NLA</b> )	:	由建筑物的总建筑面积扣除公共区域, 如走廊、娱乐设施及管理人办公室的面积所得
<b>OMV</b>	:	公开市场价格
<b>PTR</b>	:	投资组合失误比率
物业管理公司	:	Axis Property Services
<b>REIT(s)</b>	:	房地产投资信托
令吉和仙	:	马来西亚货币单位之令吉和仙
<b>SC</b>	:	证券委员会
<b>SCA</b>	:	《1993 年证券委员会法》
证券委员会房地产投资信托指南	:	证券委员会于2008年8月21日(更新于 2012 年 12 月 28 日)发布的、不定期修订的房地产投资信托指南
证券委员会回教房地产投资信托指南	:	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>	:	平方尺
<b>Sqm</b>	:	平方米
信托公司	:	RHB Trustees Berhad (商业注册编号 573019-U) 是 Axis-REIT 的信托公司
单位	:	由契约构成的Axis-REIT中的未分割权益
单位持有人	:	持有单位的人士
<b>VWAMP</b>	:	成交量加权平均市场价格
单位分拆 ( <b>Unit Split</b> )	:	于 2015 年 9 月 9 日行使将原有单位一分为二的计划

# 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  
电话 : 03-7958 4882  
传真 : 03-7957 6881

## 管理公司注册办事处:

Suite 11.1A Level 11  
Menara Weld  
76 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur  
电话 : 03-2031 1988  
传真 : 03-2031 9788

## 管理公司董事局:

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

独立非执行主席

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

非独立执行副主席

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

独立非执行董事

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

非独立非执行董事

### **Mohd Sharif Bin Haji Yusof**

高级独立非执行董事

### **Leong Kit May**

首席执行官兼财务董事

### **Alvin Dim Lao**

非独立非执行董事

### **Alex Lee Lao**

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah  
的替任董事

### **Jancis Anne Que Lao**

Alvin Dim Lao 的替任董事

## 审计委员会:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin  
Tunku Besar Burhanuddin (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)  
Stephen Tew Peng Hwee @  
Teoh Peng Hwee  
Leong Kit May

## 薪酬委员会:

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri  
Dato' Mohamed Mansor (主席)  
Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah  
Stephen Tew Peng Hwee @  
Teoh Peng Hwee

## 提名委员会:

Mohd Sharif Bin Haji Yusof (主席)  
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin  
Tunku Besar Burhanuddin  
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

## 物业管理公司:

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  
3rd Floor Plaza OSK, Jalan Ampang  
50450 Kuala Lumpur  
电话 : 03-2333 8333  
传真 : 03-2175 3288  
电邮 : rhbtrustees@rhbgrou.com  
网站 : www.rhbgrou.com

## 本基金主要往来银行:

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 12, North Tower  
Bangunan HSBC  
2, Leboh Ampang  
50100 Kuala Lumpur

Public Islamic Bank Berhad  
27th Floor, Menara Public Bank  
146 Jalan Ampang  
50450 Kuala Lumpur

## 审计公司:

KPMG  
Level 10, KPMG Tower  
8, First Avenue, Bandar Utama  
47800 Petaling Jaya

## 内部审计师:

Baker Tilly Monteiro Heng  
Governance Sdn Bhd  
Baker Tilly MH Tower, Level 10, Tower 1  
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, PO Box 10192  
50706 Kuala Lumpur

## 注册机构:

Symphony Share Registrars Sdn Bhd  
Level 6, Symphony House  
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

大马证券交易所的股票名称与代号 :  
AXREIT 5106

# 投资者关系 联络资料

欲了解更多有关 Axis-REIT 的详情，请联络：

**Leong Kit May**

首席执行官兼财务董事

或

**Chan Tze Wee**

业务发展及投资者关系部经理

Penthouse, Menara Axis

No. 2, Jalan 51A/223,

46100 Petaling Jaya, Selangor.

电邮 : info@axis-reit.com.my

电话 : +603 7958 4882 传真 : +603 7957 6881

**注册机构**

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

网站 : www.symphony.com.my

**马来西亚证券交易所有限公司 (Bursa Malaysia Securities Berhad)**

电邮 : customerservice@bursamalaysia.com

电话 : +603 2034 7000 传真 : +603 2732 5258



# 2016 年日历

## 一月

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

## 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					

## 三月

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		

## 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
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

## 八月

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			

## 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
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

## 十一月

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			

## 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

## 2016 年财务活动拟议日程表

### 2016 年 1 月

- 公布 2015 年财政年度 (FY15) 的未审计业绩
- 公布 2015 年第 4 季度 (4Q15) 的最终期收益分派

### 2016 年 2 月

- 确定 2015 年第 4 季度 (4Q15) 最终期收益分派的股份过户停办日期
- 支付 2015 年第 4 季度 (4Q15) 的最终期收益分派
- 发布 2015 年年度报告

### 2016 年 4 月

- 公布 2016 年第 1 季度 (1Q16) 的未审计业绩
- 公布 2016 年第 1 季度 (1Q16) 的中期收益分派
- 年度股东大会 (AGM)

### 2016 年 5 月

- 确定 2016 年第 1 季度 (1Q16) 中期收益分派的股份过户停办日期

### 2016 年 6 月

- 支付 2016 年第 1 季度 (1Q16) 的中期收益分派

### 2016 年 7 月

- 公布 2016 年第 2 季度 (2Q16) 的未审计业绩
- 公布 2016 年第 2 季度 (2Q16) 的中期收益分派

### 2016 年 8 月

- 确定 2016 年第 2 季度 (2Q16) 中期收益分派的股份过户停办日期
- 支付 2016 年第 2 季度 (2Q16) 中期收益分派

### 2016 年 10 月

- 公布 2016 年第 3 季度 (3Q16) 的未审计业绩
- 公布 2016 年第 3 季度 (3Q16) 的中期收益分派

### 2016 年 11 月

- 确定 2016 年第 3 季度 (3Q16) 中期收益分派的股份过户停办日期

### 2016 年 12 月

- 支付 2016 年第 3 季度 (3Q16) 的中期收益分派

### 2017 年 1 月

- 公布 2016 年财政年度 (FY16) 的未审计业绩
- 公布 2016 年第 4 季度 (4Q16) 的最终期收益分派

**AXIS REIT MANAGERS BERHAD**

(商业注册编号 649450-W)  
(根据《1965 年公司法》成立于马来西亚)

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

电话 : +603 7958 4882 / 4881 / 4886

传真 : +603 7957 6881

电邮 : [info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)

网站 : [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)