

A central image showing two hands, one from the left and one from the right, cupping a bright, glowing orb of light. The hands are rendered in a soft, ethereal style with a warm, golden-brown color palette. The background is a gradient of light yellow to orange, suggesting a sunrise or sunset. The overall mood is one of hope, opportunity, and care.

# 尽揽机遇

年度报告

# 2016

马来西亚首创兼规模最大的伊斯兰商业空间和工业房地产投资信托基金

# AXIS-REIT 焦点数据

市值

**1,779,329,000** 令吉

所管理的资产总值

**2,244,274,000** 令吉

所管理的空间总面积

**7,606,863** 平方尺

2016年物业重估收益

**29,861,000** 令吉

2016年的收购总额

**103,000,000** 令吉

加权平均租赁届满期 (按租金收入计算)

**4.45** 年

# 关于

# AXIS-REIT

Axis 房地产投资信托（以下称为 Axis-REIT 或“本基金”）是在马来西亚证券交易所上市的首创兼规模最大的伊斯兰商业空间和工业房地产投资信托基金，共拥有 39 项物业遍布于巴生谷、柔佛州、檳城、森美兰州和吉打州。

本基金按照契约而组成，主要受适用的证券法令、证监会的房地产投资信托指南、证监会的伊斯兰房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存票条规及相关税收法律与条规所监管。

组成 Axis-REIT 的契约，是由作为 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 日向证监会 (SC) 注册，这标志着 Axis-REIT 在马来西亚正式成立。

随着 Axis-REIT 于 2008 年 12 月 11 日成功获重新归类为伊斯兰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述的契约，其修改与重整的内容，主要是为了符合证监会的伊斯兰房地产投资信托指南之要求。

上述契约于 2011 年 12 月 15 日再补上另一份补充契约，其中的修改包括纳入发出新单位给管理公司作为管理费付款的规定。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，并同时纳入了证监会（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 的有效期限为，契约中列明的任何情况发生或者 Axis-REIT 成立达 999 年，以先发生者为准。

成立 Axis-REIT 是为了拥有并收购办公楼和工业房地产为主。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配；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，并持有伊斯兰基金经理执照以管理房地产投资信托基金。

# 使命

透过增长产业组合、贯彻最高标准的企业治理与奉行最严谨的资本和风险管理，并致力于保存资本价值，以持续提供配息给单位持有人。

# 愿景

务求让Axis-REIT的单位持有人总回报足以媲美全球最成功的房地产投资信托，使其成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托。

# 六大管理原则

管理公司凭藉着以下六大管理原则，承诺交付长期可持续的配息及保持资本的稳定性：

- 审慎的资本和风险管理
- 收购可增强收益的资产
- 建立良好的投资者关系
- 维持最高标准的企业治理
- 主动积极的资产与租户管理
- 开发人力资本

# 内容

## 关于 Axis-REIT

- 2 Axis-REIT的显著特点
- 3 Axis-REIT 的架构
- 4 企业资料
- 5 主席献词
- 8 董事局成员
- 10 董事背景简介

## 管理公司的讨论与分析

- 15 首席执行官致辞
- 19 A Team组织架构
- 20 A Team背景简介
- 26 我们的竞争优势
- 31 财务回顾
- 48 遵循最佳实践标准
- 50 伊斯兰教义合规报告
- 51 伊斯兰教义顾问报告
- 53 房地产报告
- 77 项目管理报告
- 84 物业管理公司报告
- 86 2016年Savills市场总览
- 104 投资报告
- 107 投资者关系报告
- 113 2016年收益分配再投资计划
- 114 (IDRP) 的详情  
其他法定信息

## 永续发展

- 117 永续发展报告

## 企业治理

- 137 企业治理声明
- 147 审计委员会报告
- 150 风险管理与内部监管声明
- 153 董事责任声明

## 财务报告

- 155 财务状况报表
- 156 损益表及其他综合收益
- 158 资产净值变动表
- 159 现金流量表
- 160 财务报表附注
- 193 管理公司声明
- 194 法定声明
- 195 信托公司报告
- 196 独立审计师报告

## 更多信息

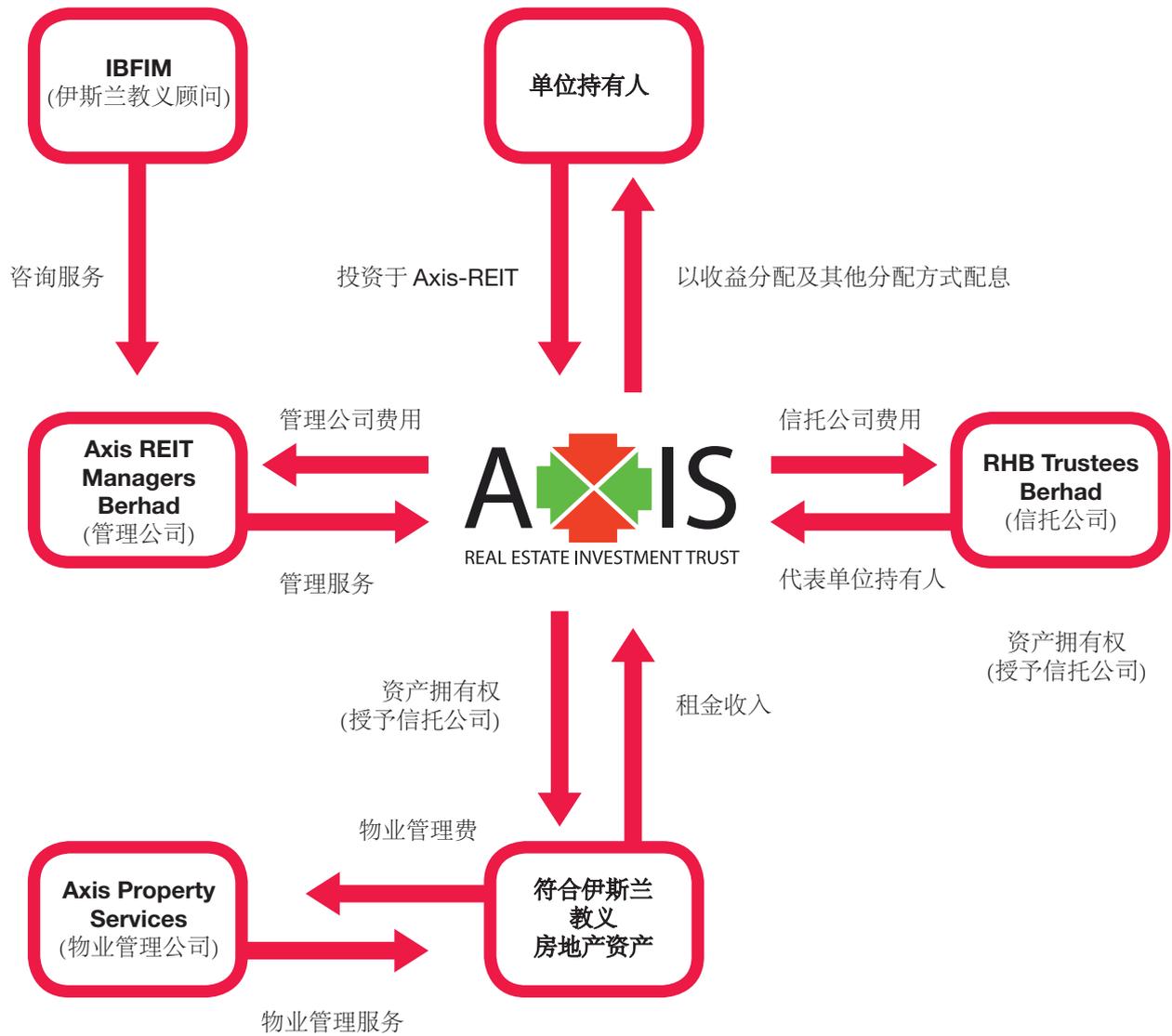
- 199 单位持有人统计数据
- 201 常见问题
- 204 词汇表
- 205 第五届常年大会通告  
已附上代表委托书



# 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	透过增长产业组合、贯彻最高标准的企业治理与奉行最严谨的资本和风险管理，并致力于保存资本价值，以持续提供配息给单位持有人。
基金的愿景	务求让Axis-REIT的单位持有人总回报足以媲美全球最成功的房地产投资信托，使其成为伊斯兰与非伊斯兰产品投资者首选的房地产投资信托。
已发行的基金规模	1,105,173,591 单位
市值	1,779,329,000令吉
所管理的资产总值	2,244,274,000令吉
获授权投资	无论什么时候，至少 50%的基金资产总值皆须投资在房地产与/或单一目的公司
首次公开招股散户售价	每单位1.25 令吉 (相等于经调整单位分拆计划扩大后单位数量的每单位 0.625令吉)
财政年截止日期	12月31日
配息政策	每季度分配收益。 第一、第二及第三季 – 至少为现年迄今可分配收益的95% 第四季 – 至少为现年迄今可分配收益的 99%
融资限制	不超过基金资产总值的 50%
重估政策	所投资的物业每年须由注册估值师重新估值至少一次
最低初始投资额	至少 100 单位
挂牌	马来西亚证券交易所主板
证券交易所股票编号	AXREIT 5106

# AXIS-REIT的架构



# 企业资料

## 管理公司:

Axis REIT Managers Berhad,  
Axis-REIT的管理公司

## 管理公司的主要营运地址:

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

## 管理公司的注册办事处:

Suite 11.1A Level 11, Menara Weld  
76 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur  
电话: 603-2031 1988  
传真: 603-2031 9788

## 管理公司的董事局成员:

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

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

**Leong Kit May**  
首席执行官/执行董事

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

**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

**Alvin Dim Lao**  
非独立非执行董事

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

**Jancis Anne Que Lao**  
Alvin Dim Lao的替代董事

## 管理公司的审计委员会:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku  
Besar Burhanuddin (主席)  
Mohd Sharif Bin Hj Yusof  
Alvin Dim Lao

## 管理公司的执行委员会:

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah  
(主席)  
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee  
Leong Kit May

## 管理公司的薪酬委员会:

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

## 管理公司的提名委员会:

Mohd Sharif Bin Hj Yusof (主席)  
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku  
Besar Burhanuddin  
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri  
Dato' Mohamed Mansor

## 管理公司的公司秘书:

Rebecca Leong Siew Kwan  
(MAICSA 7045547)  
Tan Fong Shian @ Lim Fong Shian  
(MAICSA 7023187)

## AXIS-REIT的信托公司:

RHB Trustees Berhad  
Level 9 Tower One, RHB Centre  
Jalan Tun Razak, 50400 Kuala Lumpur  
电话: 603-9280 8799  
传真: 603-9280 8796  
网址: www.rhbgroup.com

## AXIS-REIT的伊斯兰教义顾问:

IBFIM  
3rd Floor, Menara Takaful Malaysia  
Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala  
Lumpur  
电话: 603-2031 1010  
传真: 603-2078 5250  
网址: www.ibfim.com

## AXIS-REIT的注册处:

Symphony Share Registrars Sdn Bhd  
Level 6, Symphony House  
Pusat Dagangan Dana 1, Jalan PJU 1A/46  
47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan  
电话: 603-7841 8000  
传真: 603-7841 8151  
网址: www.symphony.com.my

## AXIS-REIT的物业管理公司:

Axis Property Services  
Suite 6.04, Penthouse Wisma Academy  
No. 4A, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan

## AXIS-REIT的审计师:

KPMG PLT  
Level 10, KPMG Tower, 8, First Avenue  
Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan

## AXIS-REIT的内部审计师:

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

## AXIS-REIT的税务代理:

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

## AXIS-REIT的主要银行家:

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

## 股票名称与股票编号:

AXREIT 5106

## 网址:

www.axis-reit.com.my

## 投资者关系部:

欲知更多关于 Axis-REIT的  
详情, 敬请联系:

## Leong Kit May

首席执行官/执行董事

或

## Chan Tze Wee

投资与投资者关系经理

## 联络处:

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

# 主席献词



## “尽揽机遇”

### 尊贵的单位信托持有人,

本人谨代表Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”或“管理公司”)董事局,欣然为您呈献 Axis Real Estate Investment Trust (简称“Axis-REIT”或“本基金”)截至2016年12月31日财政年的第12周年年度报告。

对Axis-REIT来说,2016年是另一个具有标志性意义的一年。随着它与 Nestlé Products Sdn Bhd 签署协议以兴建并租赁515,000平方尺的 Nestlé Distribution Centre,而得以展开首个产业发展项目。Axis-REIT已获得马来西亚证券监督委员会豁免,允许其将不超过10%的扩大后资产总值用来进行产业发展业务,这为本基金开启了新的成长途径。因此,“尽揽机遇”是我们2016年年度报告的主题,反映出Axis-REIT在为单位持有人争取最大回报,为单位持有人提供稳定的收益分配,并实现基金资产净值持续增长之际,正竭尽所能寻求与善用此计划所可能带来的新机遇。

### 已达成的里程碑

Axis-REIT处于正轨,在2016年一整年都努力地收购可增强收益的资产。本基金于2016年1月份完成收购位于柔佛优美城 (Indahpura, Johor) 称为Beyonics i-Park Campus Block A, Block B, Block C与 Block D的四座单层工业仓库。随后,它于2016年11月份完成收购位于雪兰莪万挠 (Rawang, Selangor) 称为Scomi Facility @ Rawang的制造设施。这些收购行动为Axis-REIT的物业组合添加了5项物业,使其截至2016年12月31日的物业总数达到39项。Axis-REIT预计于2017年首度完成脱售位于赛城的四层楼办公建筑物Axis Eureka。此脱售行动可带来约1,200,000令吉的净盈利,相等于每单位收益分配增加0.11仙,并将于现财政年被认列。

**2,240,000,000**

令吉

始于  
**296,000,000**  
令吉

所管理的资产

**7,606,863**

平方尺

始于  
**978,000**  
平方尺

所管理的面积

**39项**

物业

始于  
**5项**

物业

## 持续发挥领导作用

2016年也看到首席执行官传承计划顺利与专业地被落实了，Leong Kit May 于2016年1月1日接过首席执行官的棒子，并游刃有余地承担起执行职务。我们欣然看到在她的管理带领下，整个管理团队与全体员工专注于落实并执行董事局所制定的策略与目标，并持续保护全体利益相关者的利益与信任。

## 配息、单位持有人基金与资产净值

我代表董事局欣然地宣布，截至2016年12月31日财政年，每单位共获8.25仙总收益分配。这笔总额达91,067,000令吉的收益分配总额，支付方式如下所示：

- 第一次中期收益分配为每单位 2.05仙，于2016年6月16日支付；
- 第二次中期收益分配为每单位 2.05仙，于2016年9月9日支付；
- 第三次中期收益分配为每单位 2.05仙，于2016年11月30日支付；以及
- 终期收益分配为每单位 2.10仙，于2017年2月28日支付。

收益分配再投资计划（简称“IDRP”）应用于第一次中期收益分配，Axis-REIT 于2016年6月16日发行并分派 5,380,523 新单位，并于2016年6月17日于马来西亚交易所上市。发行IDRP单位筹集的总收入为RM8,070,785，并用来融资本基金的物业增强计划。在IDRP之后，本基金的发行规模从 1,099,793,068单位增加至 1,105,173,591 单位。

我欣然报告基金的资产净值截至2016年12月31日上扬至 1,392,970,000令吉，比2015年上扬了3%。与此同时，本基金2016年的重估收益达到29,860,000万令吉，致使自上市以来的累积重估收益达303,000,000令吉。

## 与单位持有人举行年度论坛

Axis-REIT第四届的常年大会于2016年4月29日举行，以向单位持有人提呈Axis-REIT截至2015年12月31日经审计财务报告。常年大会上提呈两项普通决议，我欣然宣布两项决议皆获得单位持有人通过，即 (i) 更新全面委托以发行Axis-REIT的新单位，以及 (ii) 更新有关IDRP的委托。

## 藉着永续发展领先群伦

# 使命

透过增长产业组合、贯彻最高标准的企业治理与奉行最严谨的资本和风险管理，并致力于保存  
资本价值，以持续提供配息给单位持有人。

在竭力追求达成本基金主要宗旨与长期使命之际，我们坚信永续发展是维护“人、环境、利润”三重底线的关键支柱。永续发展的元素牢牢地嵌入我们日常的业务营运，在这一年，我们采用详细的永续发展报告，以遵循马来西亚交易所的上市条例。在业界专家指导下，我们依据全球报告计划 G4指南备制Axis-REIT的永续发展报告，并纳入在此年度报告里。永续发展报告以详尽的方式呈献，我们在2016财政年采取适当的管治架构，以管理我们的经济、环境与社会风险与机遇。

## 2017: 马来西亚经济展望

马来西亚的经济于2016年在面对强大阻力下仍显得强韧，这一年的国内生产总值成长率预计成长介于4.0%至4.5%之间。2017年的成长步伐预计趋向适度，支撑因素包括能源价格复苏、政府支持成长的计划有利于激励私人消费，而且持续进行的大型基建项目可支持公共与私人投资的动力。

然而，仍有一些外围的阻力是我们须克服的。这些包括不明朗的全球贸易政策，以及我国一些主要贸易伙伴宏观经济前景的下跌风险，这可能对马来西亚的经济形成负面影响，因为我国高度仰赖国际贸易来支持经济表现。

## 2017: 前景

随着年度的进展，管理公司持续受到长期策略所引导，并以近年来的成就为基石。本基金可处于正轨，以在年内完成 Nestle Distribution Centre 的建筑工程，并预期会在2017年完成之前所宣布的一项物业收购计划。

在整体产业市场仍保持疲软之际，Axis-REIT的物业组合仍对租户具有吸引力，他们寻求在策略性地点以合理价格租赁优质设施。当前市场情况形成收购良机，而管理公司将持续积极地物色与评估适于增强收益的资产，以纳入 Axis-REIT的物业组合。

尽管在当前产业市场与整体经济状况下，我们仍相信本基金会在来年交付出令人满意的业绩。

## 鸣谢

2016年对我们而言是极之重要的一年：从ARMB主要管理团队顺利交棒，到 Axis-REIT首度进军产业发展领域，管理公司持续铺设强大基础，以支撑未来的成长，并持续善用崭新机遇来维持其业务各个层面永续发展的脚踪。

这些斐然成就都是Axis-REIT幕后团队坚持承诺与献身精神的成果，我欲藉此机会感谢全体团队，从我们尊敬的董事局成员到管理层再到营运员工，谢谢大家一直以来都竭尽所能，追求卓越。

我代表管理公司衷心感谢商业伙伴、租户与单位持有人，谢谢你们持续与我们合作，对我们在瞬息万变商业环境下管理本基金的能力，展现出高度的信任。我们也要感谢媒体与投资界的朋友们，谢谢你们报导与研究，并支持本基金与整体的房地产投资信托。我们期望在来年继续这种良好的合作关系。

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin**

**Bin Tunku Besar Burhanuddin**

主席

2017年2月15日

## 董事局成员



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



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



**Leong Kit May**  
首席执行官 /  
执行董事



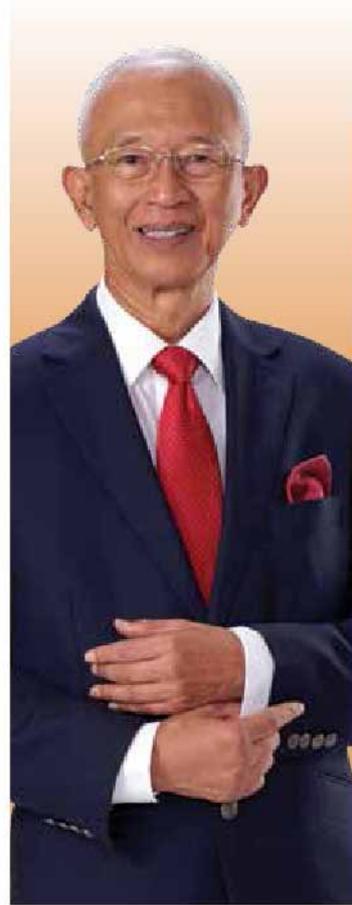
**Stephen Tew Peng Hwee  
@ Teoh Peng Hwee**  
非独立非执行董事



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



**Alvin Dim Lao**  
非独立非执行董事



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

## 董事背景简介



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

**国籍/年龄/性别**

马来西亚人/81岁/男性

**首度受委任进入董事局的日期**

2007年8月10日

**事务委员会成员**

- 审计委员会主席
- 提名委员会成员

**学术/专业资格**

- 理学学士 (经济学), 贝尔法斯特女王大学 (Queen's University Belfast)

**工作经验/职业**

Tunku Shahabuddin 一开始在 Esso(M)Ltd 担任经济师。随后他在马来亚银行集团属下一家财务公司担任经理而踏足金融业。Tunku Shahabuddin 过后自己创业, 业务涉及制造、生产、贸易、建筑、金融服务与信息技术等领域。他目前担任Strateq Group与 Strateq Systems Sdn. Bhd执行主席。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

- Berjaya Assets Berhad

**其他会员籍/委任/参与**

- 国立科学与工业研究院(NISIR), (如今称为SIRIM) 的创始会员
- 雪兰莪赛马公会前任主席
- 目前担任雪兰莪赛马公会国际事务主席
- 马来西亚澳洲商业理事会永久荣誉主席
- 马来西亚汽车协会前任主席
- 国际旅游联盟亚太区前任会长
- 马来西亚加拿大商业理事会前任管治董事会成员
- 马来西亚南南协会前任委员会成员
- 奥地利前任名誉总领事
- 荣誉勋衔:
  - Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) (登嘉楼州)
  - Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) (森美兰州)
  - 澳洲综合类勋章的荣誉官员勋章 (Honorary Officer (AO) in the General Division of the Order of Australia Award)
  - 2000年澳洲贸易委员会国际商业人士大奖得主 (Austrade International Business Person of the Year Award 2000)



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

**国籍/年龄/性别**

挪威人/马来西亚永久居民/57岁/男性

**首度受委任进入董事局的日期**

2005年3月15日

**事务委员会成员**

- 执行委员会主席
- 薪酬委员会成员

**学术/专业资格**

- 化学文凭, 瑞典哥德堡大学 (University of Gothenburg, Sweden)
- 行销文凭, 挪威奥斯陆大学 (University of Oslo, Norway)

**工作经验/职业**

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

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

无

**其他会员籍/委任/参与**

无

**其他信息**

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



**Leong Kit May**  
首席执行官/执行董事

**国籍/年龄/性别**  
马来西亚人/40岁/女性

**首度受委任进入董事局的日期**  
2011年11月15日

**事务委员会成员**  
• 执行委员会成员

**学术/专业资格**

- 商业学士（会计），澳洲皇家墨尔本理工大学 (Royal Melbourne Institute of Technology University, Australia)
- 澳洲认证执业会计师
- 马来西亚会计师公会特许会计师
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

**工作经验/职业**  
Kit May 一开始在 Ernst & Young 任职而展开她在审计行业的事 业，她在此累积了审计与会计方面的经验。2001 年，她加入了 UOA Group of Companies，专注于集团物业领域各个方面的营 运，包括发展、建设和投资物业。2005 年，她参与成功让 UOA REIT 上市的企业计划。Kit May 于 2006 年加入 Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”）并于 2008 年被擢升为首席财务长。同一年，由她带领的团队将 Axis Real Estate Investment Trust（简称“Axis-REIT”）打造成全球首家伊斯兰办公/工业房地产投 资信托。她在企业界阶梯继续步步高升，于 2011 年 11 月进入 ARMB 董事局，担任执行董事。在接下来的 2012 和 2013 年 期 间，Kit May 启动了 Axis-REIT 首个伊斯兰中期票据（伊斯兰债 券）发行计划，这项伊斯兰债券初始价值 为 300,000,000 令吉， 随后于 2015 年提高价值至 3,000,000,000 令吉。在董事局的传承计 划下，Kit May 受推选为 ARMB 下一任的首席执行官（CEO）。 在准备接此重任时，她于 2015 年担任 ARMB 的首席营运员，并 于 2016 年 1 月 1 日 担任首席执行官。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**  
• Axis REIT Sukuk Berhad

**其他会员籍/委员/参与**  
马来西亚房地地投资信托管理公司协会副主席



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

**国籍/年龄/性别**  
马来西亚人/55岁/男性

**首度受委任进入董事局的日期**  
2004年10月25日

**事务委员会成员**  
• 执行委员会成员  
• 薪酬委员会成员

**学术/专业资格**  
• 英国营销研究所文凭

**工作经验/职业**  
他于 1982 年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。他专为投资收益而建造了许多让跨 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 上市后的核心物业组合。他亦是多家从事投资控股 的私人公司的董事和股东。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**  
• Axis REIT Sukuk Berhad

**其他会员籍/委任/参与**

- 马来西亚房地产经纪人协议（简称“MIEA”）前任会长
- 曾任估价师、评估师及产业代理董事局成员（1998年至2004年）
- 获 MIEA 颁发德高望重的“终身成就奖”（2015年）

## 董事背景简介



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

**国籍/年龄/性别**

马来西亚人/48岁/男性

**首度受委任进入董事局的日期**

2006年11月20日

**事务委员会成员**

薪酬委员会主席  
提名委员会成员

**学术/专业资格**

- 商学士/法学士 (荣誉)  
澳洲昆士兰大学 (University of Queensland, Australia)
- 工商管理硕士  
澳洲昆士兰大学 (University of Queensland, Australia)

**工作经验/职业**

大家更习惯称他为 Datuk Seri FD Iskandar, 他目前是马来西亚证券交易所有限主板上市的产业公司 —— Glomac Berhad (简称“Glomac”) 担任集团董事经理/首席执行官, 他从2000年6月开始担任此职业迄今。加盟Glomac之前, 他在澳洲担任律师, 随后返回马来西亚加入Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (简称“KPS”)担任企业经理。他于1992离开KPS加入Glomac担任业务发展总经理, 并于1997年2月受委进入Glomac董事局。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

- Glomac Berhad and Group of Companies
- Media Prima Berhad
- Telekom Malaysia Berhad
- Vads Berhad

**其他会员籍/委任/参与**

- 吉隆坡市政局城市顾问委员会成员
- 马来西亚房地产及房屋发展商协会(简称“REHDA”)会长
- REHDA雪兰莪分会前任会长
- 马来西亚澳洲商业理事会前任副主席
- 利商特工队(PEMUDAH)联合主席, 负责法律与服务方面事务
- 马来西亚产业机构创办董事
- 荣誉勋衔:
  - 马来西亚产业之商业大奖 2012年
  - 东盟商业理事会产业卓越奖 (2013年)
  - 企业家大奖-马来西亚亚太产业与房地产 (2013年)
  - 《国际领导》杂志颁发全球领导力大奖2014年-商业产业发展组别
  - 亚太品牌基金会颁发BrandLaureate 品牌标志性企业领导大奖
  - 《国际领袖》杂志颁发“2015年全球领导力大奖之年度大师级开发人奖项”



**Alvin Dim Lao**  
非独立非执行董事

**国籍/年龄/性别**

菲律宾人/45岁/男性

**首度受委任进入董事局的日期**

2011年12月30日

**事务委员会成员**

- 审计委员会成员

**学术/专业资格**

- 信息技术与统计学位, 西澳大学 (University of Western Australia)
- 工商管理硕士, 马萨诸塞理工学院的斯隆管理学院 (Massachusetts Institute of Technology)

**工作经验/职业**

他目前是D&L Industries Inc. (简称“D&L”)的总裁兼首席执行官, 他自2016年8月起担任此职位。在此之前, 他是D&L的首席财务长兼执行副总裁, 这是一家从事食品、塑料与汽溶胶行业的产品定制与专业化的上市公司。D&L在菲律宾股票交易所上市。在加入D&L及其集团成员公司之前, 他任职于新加坡国家电脑局, 而随后更被借调到最高法院工作。Alvin Lao也是LBL Industries Inc. (简称“LBL”)首席财务长, 负责LBL物业组合的融资、开发与租赁。LBL是多元的产业发展公司, 专注于马尼拉区域的工业与商业项目。他也是菲律宾股票交易所上市公司 Xurpas, Inc的独立董事。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

无

**其他会员籍/委任与参与**

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

**家族成员关系与其他信息**

Alvin Lao 代表 Lao家族的利益, 包括身为 Axis REIT Manager Berhad (简称“ARMB”) 最终主要大股东 Alex Lee Lao, 而进入 ARMB董事局。他是Alex Lee Lao的侄儿。

Alvin Lao是 Alex Lee Lao女儿 Jancis Anne Que Lao的替代董事。



**Mohd Sharif Bin Hj Yusof**

高级独立非执行董事

**国籍/年龄/性别**

马来西亚人/77岁/男性

**首度受委任进入董事局的日期**

2007年8月10日

**事务委员会成员**

- 提名委员会主席
- 审计委员会成员

**学术/专业资格**

- 英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员

**工作经验/职业**

他曾于 1967 至 1971 年期间为雪兰莪州政府服务，并于 1972 至 1973 年期间出任 Anglo Oriental Sdn Bhd 高级会计师一职，更于 1973 至 1977 年期间加入 Bumiputera Merchant Bankers Berhad 担任企业融资执行员的职位。之后他加入了 Manulife Insurance Malaysia Berhad (前称 British American Life & General Insurance Company Berhad) 担任高级副总裁及公司秘书长达 12 年之久。自 1989 年起，他在家族公司 Setia Raya Sdn Bhd 担任董事。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

- Ireka Corporation Berhad
- Atlan Holdings Berhad
- AYS Ventures Bhd

**其他会员籍/委任/参与**

无

**其他披露**

- 1.) 除了上述所披露的信息，ARMB 没有任何董事与 ARMB 其他任何董事与/或主要股东，与/或 Axis-REIT 主要单位持有人有任何家族成员关系。
- 2.) 没有任何的 ARMB 董事与 Axis-REIT 具有利益冲突。
- 3.) 没有任何的 ARMB 董事在过去十 (10) 年曾有任何犯罪记录 (不包括交通违例)。
- 4.) 每一位 ARMB 董事于 2016 年财政年期间出席董事会议的记录，记录在此年度报告的企业治理声明。
- 5.) 每一位 ARMB 董事持有 Axis-REIT 单位的详情包含在财务报告附注 9。

# 管理公司 的讨论 与分析

15	首席执行官致辞
19	A Team组织架构
20	A Team背景简介
26	我们的竞争优势
31	财务回顾
48	遵循最佳实践标准
50	伊斯兰教义合规报告
51	伊斯兰教义顾问报告
53	房地产报告
77	项目管理报告
84	物业管理公司报告
86	2016年Savills市场总览
104	投资报告
107	投资者关系报告
113	2016年收益分配再投资计划(IDRP)的详情
114	其他法定信息

# 管理公司的讨论与分析 首席执行官致辞

## 尊贵的单位持有人,

以任何标准来衡量, 2016年对Axis-REIT来说都是多姿多彩且振奋人心的一年。全球政治与经济有许多人意表的进展之际, Axis-REIT专注于其使命, 即透过增长产业组合、贯彻最高标准的企业治理与奉行最严谨的资本和风险管理, 并致力于保存资本价值, 以持续提供配息给单位持有人。

我欣然报告本基金日渐茁壮成长, 截至2016年杪所管理的资产和资产净值分别达到2,244,274,000令吉和 1,392,971,000令吉。

## 2016年的亮点

完成收购五项工业物业。

于2016年5月23日签署买卖协议, 以33,000,000令吉收购位于柔佛州巴西古当 (Pasir Gudang, Johor) 的Kerry Warehouse。

签署兴建并租赁协议以开发 Nestle Distribution Centre, 这将占用 Axis PDI Centre 的一半面积, 租赁期限为 10+3+3 年。

于2016年10月24日签署买卖协议, 以56,100,000令吉脱售 Axis Eureka。

2016年录得重估收益总额为29,900,000令吉。

截至2016年12月31日财政年派发每单位8.25仙总配息。

配合2016年的首次中期收益分配付款, 顺利落实收益分配再投资计划 (IDRP), 认购率达 79%。

2016年12月31日收市价, 比资产净值高出28%。



# 管理公司的讨论与分析

## 首席执行官致辞

### 发展 Nestlé Distribution Centre

Axis-REIT与 Nestlé Products Sdn Bhd 签署兴建并租赁协议，以发展后者的515,000平方尺的雀巢配送中心，让Axis-REIT于2016年迈向重要里程碑。这是本基金首项产业发展计划，获得马来西亚证券监督委员会特别豁免，以进军产业发展业务。

雀巢配送中心启动了Axis PDI Centre首个阶段的发展，将在50英亩的物业上占地24.78 acres。建筑工程于2016年12月起始，并预计将于2017年杪竣工。

与 Nestlé Products Sdn Bhd 签署的协议，包括10年的初始租赁期，并附有两次各更新三年的选择权。我们预期本基金在初始阶段可从中取得19,200,000令吉的每年租金收入，每三年向上调整。这项计划预计将增加基金的总收入、净物业收益以及单位持有人获得的收益分配，同时可壮大所管理的资产总值。

### 多姿多彩的一年

2016年的全球经济与政治局势变幻莫测，并频频冲击着全球金融市场。这些包括中国与日本的经济成长趋缓、英国出人意料地表决要脱离欧盟、特朗普爆冷胜出当选美国总统，以及美国联邦储备局调高利息。

对本地市场而言，国内企业盈利成长呆滞，以及令吉汇价下跌的重重压力下，这项外围事件进一步笼罩着马来西亚经济前景，并打压投资者的交投情绪。消费与商业活动保持疲弱，马来西亚经济研究院（MIER）消费情绪与商业状况指数在2016年结束时都呈现令人悲观的读数。

虽然油盟领导的协议下同意削减石油产量，稍微舒缓了投资者的情绪（此协议助石油每桶价格回升至50美元以上水平），富时大马吉隆坡综合指数全年行情仍收低，于2016年12月31日报1,641.73点，按年比较下跌了3%。

### 投资组合管理

虽然面对充满挑战的经济环境，Axis-REIT的表现仍可圈可点，物业组合租用率保持为92%，加权平均租赁届满期为4.45年（按租金收入计算）。管理公司达到86%租户保留率，并于2016年将整个组合的续租租金调升了3%。

管理公司于2016年取得667,919平方尺新租赁承诺。这包括将于2017年杪竣工并于2018年移交的515,000平方尺 Nestle Distribution Centre，以及由各个现有租户租赁额外的53,252平方尺，其中包括Fuji Xerox, Montreal Trading, Brightstar, Computer Asia, Achieva, Quantum Diagnostics 与 Hitachi eBworx。此外，我们的团队也取得新租户以租用99,667平方尺面积。

放眼未来，我们将有1,353,271平方尺，相等于组合17.8%的租约将要续租。其中，21.4%或290,048平方尺已被续租，这得归功于管理公司积极主动的营销与租赁努力。

办公楼市场预计在2017年面对严峻挑战。供求动力持续有利于租房，在谨慎的商业与消费情绪下，形势更显险峻。潜在租户持续寻求节省租金，就此而言，Axis-REIT所属的办公楼物业凭着策略性的地理位置，邻近的公共交通设施与便利设施而占尽优势。我们有信心，无论各家公司要扩充业务或搬离租金率较高的物业，本基金的办公楼物业组合将继续对他们具有吸引力。

我们也期望我们的工业物业组合也持续良好表现。此部分从工业与介货仓面积需要增加而受惠，并持续享有良好的租金收益率。我们的成长策略专注于工业领域，并于2016年完成了五项物业的收购计划，同时正在如火如荼地进行 Nestle Distribution Centre 的发展计划。

## 投资组合活力重现

除了积极收购新的物业，我们的组合管理策略也包括评估脱售的机遇，并于2016年10月24日，Axis-REIT执行买卖协议，以脱售Axis Eureka，这是本基金在赛城（Cyberjaya）唯一的物业。这项脱售行动与本基金的目标是一致的，因为管理公司相信此物业已取得最高收益潜能。此项有利的脱售售价，让本基金有机会退出此投资，并将资源重新部署到其他可提供更高收益的资产。

## 承诺于永续发展

身为马来西亚首家且最规模大的商业面积与工业房地产投资信托，我们旨在站在最前线采纳业界最佳实践标准。配合这项目标，我们欣然地在此2016年度报告纳入首份永续发展报告。

管理公司主要的宗旨就是要确保本基金提供定期且稳定的收益分配给单位持有人，并确保本基金的资产净值可长期成长。在追求达成这些宗旨的过程中，我们认识到奉行最佳的企业治理守则势在必行，以保障基金单位持有人的利益。

身为尽责的企业公民，我们也承诺持守永续发展的守则，保护我们内部与外在的利益相关者，以及保护环境，也鼎力支持负责的社会发展议程。我们永续发展报告证明了我们的承诺、策略与进展，以管理我们的经济、环境和社会风险。

在2016年上半年期间，我们主要的管理团队起始了策略规划与讨论工作坊，来回顾本基金的强势与弱势，并鉴定主要的机遇以制定策略，期望此举可引领我们以可永续发展的方式达成长期的目标。这些成果概述在我们2021年策略计划内，这项五年计划勾勒出我们中至长期的策略与目标，以确保我们继续与持续努力向前。对我们的内部利益相关者，我们在全体员工当中建立“好友系统”，以确保所有部门与管理层的员工获得后援支持，我们相信此系统可提升内部效率、业务永续发展与改善生产力。我们的团队也保持开明的沟通渠道，每周举行跨部门会议，以确保租赁、设备与工程部在本基金物业组合的管理层领导下团结一致，同步迈进。

## 表扬“A Team”

Axis Team（简称“A Team”）是推动本基金有所成就的推手，即使面对艰难时刻，整个团队仍以最强大的凝聚力确保持续交付强劲业绩给单位持有人。我很荣幸能够成为这个团队的一分子，而这个团队仍坚定地承诺完成Axis-REIT的使命。我们将继续竭尽所能制定与落实审慎且有效的策略，以交付尽可能最佳的回报给单位持有人。

## 尽揽机遇

2017年预料是另一个充满挑战的年头。原油价格持续反弹有利于马来西亚经济表现与令吉汇价，然而，贸易政策的不明朗，以及一些国家的经济放缓，尤其是中国与日本，将导致外围需求起伏不定，我们预计这将我国形成下跌风险。

在这些大环境下，我们承诺以敞开、灵活适应且坚韧地寻求并善用本基金的新机遇。“尽揽机遇” - 这是2016年度报告的主题，概述此立场，并以六大管理原则为引导，我们仍专注于交付最佳回报给单位持有人。

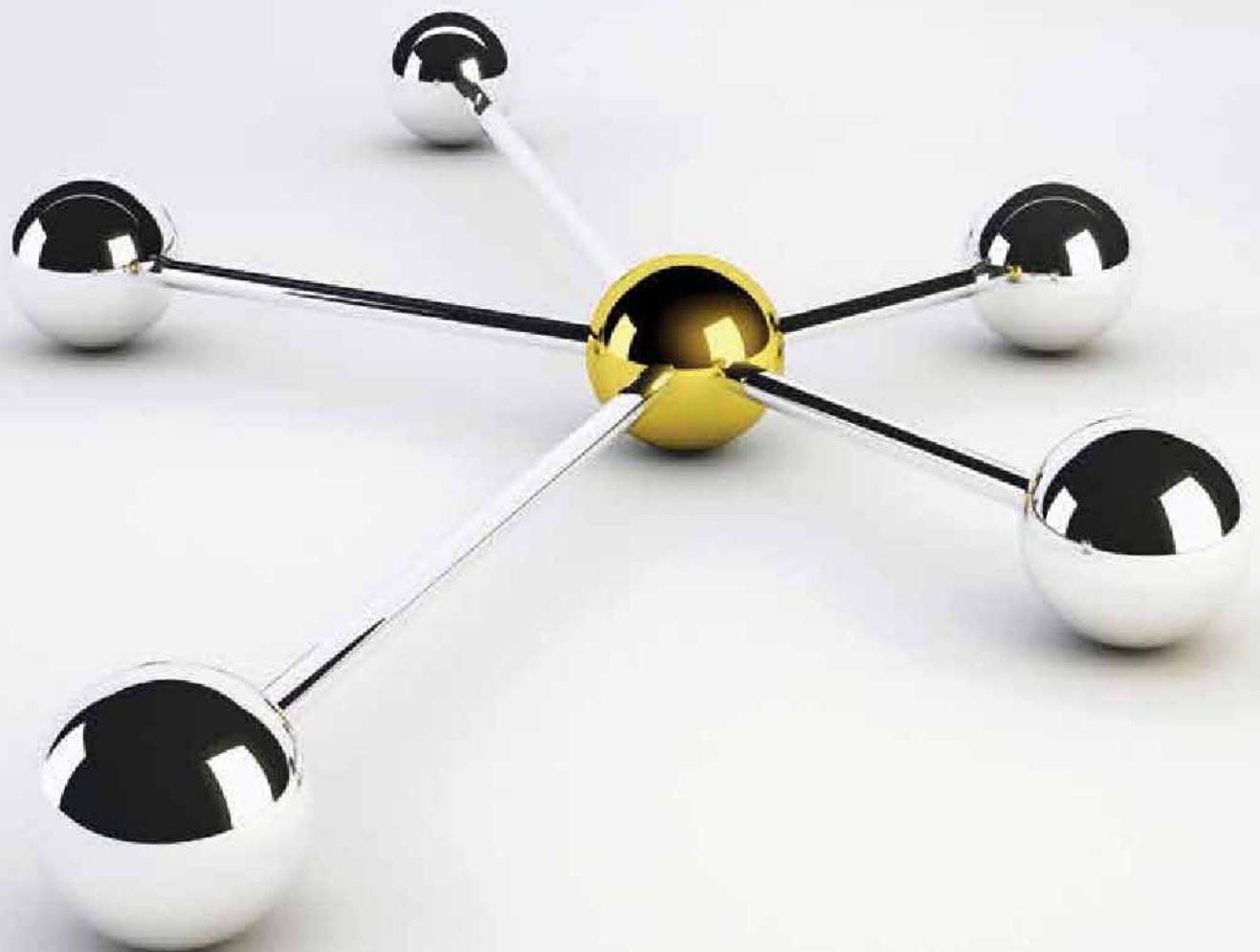
我谨代表管理公司，呈交我们截至2016年12月31日的年度报告与经审计财务报告给Axis Real Estate Investment Trust（简称“Axis-REIT”）的单位持有人。

**Leong Kit May**

首席执行官

2017年2月15日

THE **A** TEAM



# A Team组织架构

## 公司部门



## 物业管理部門



## A Team背景简介



**Leong Kit May**  
首席执行官/执行董事

**国籍/年龄/性别**  
马来西亚人/40岁/女性

**首度受委任进入董事局的日期**  
2011年11月15日

**学术与专业资格**

- 商业学士（会计），澳洲皇家墨尔本理工大学（Royal Melbourne Institute of Technology University, Australia）
- 澳洲认证执业会计师
- 马来西亚会计师公会特许会计师
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

**工作经验**

Kit May 是 Axis REIT Managers Berhad的首席执行官兼执行董事。请参阅董事背景简介部分以了解更多关于她背景简介的详情。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

- Axis REIT Sukuk Berhad

**其他会员籍/委任/参与**

马来西亚房地地投资信托管理公司协会副主席



**Nikki Ng**  
首席财务长

**国籍/年龄/性别**  
马来西亚人/39岁/女性

**首度受委任为主要高级管理人员的日期**  
2012年6月1日

**学术/专业资格**

- 英国牛津布鲁克斯大学会计学士（荣誉）（Oxford Brookes University, United Kingdom）
- 马来西亚会计师公会合格考试
- 马来西亚会计师公会特许会计师
- 亚太房地产协会公会投资金融证书

**工作经验**

Nikki加盟Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”）担任会计师，并于2012年重新调职为信贷管理主管。她于2015年升任代财务主管，并于翌年正式受委任为财务主管。她于2017年1月18日担任ARMB的首席财务长。她的职责涉及监督ARMB财务部门的日常运作，包括管理报告、信用管理以及预算控制。她在企业融资、资本管理、监管合规与财库功能等事务与首席执行官/执行董事密切地合作。加入ARMB之前，她曾在Paxelent Corporation Berhad担任财务经理，她从中累积了金融管理与企业规划等经验。在此之前，她任职于IGB Corporation Berhad长达6年。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

无



**Siva Shanker**  
投资部主管

**国籍/年龄/性别**  
马来西亚人/54岁/男性

**首度受委任为主要高级管理人员的日期**  
2016年1月1日

- 学术/专业资格**
- 马来西亚估价师、评估师及产业代理董事局 (简称“VAEA”董事局)产业代理文凭
  - 马来西亚产业代理公会管理委员会成员
  - VAVE董事局注册产业代理
  - 马来西亚皇家测量师学会成员
  - 国际房地产联合会 (FIABCI) 马来西亚分会成员

**工作经验**  
Siva 是 Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”)投资部主管，他负责Axis Real Estate Investment Trust的投资策略与物业组合规划。他也监督ARMB的营销业务。他在物业市场拥有逾30年丰富经验，曾任职于大型国际产业顾问公司，也曾在本地区小型公司任职。Siva 多年来一直都是马来西亚产业代理公会的活跃会员，并曾于2013/2015年担任会长。VAVE董事局颁发2014年度产业代理奖项给他，以认同他多年来在业界的贡献。Siva也是才华洋溢的讲员与房地产导师。他在帮助业界引入大量产业代理谈判代表，在2013年至2014年，他个人就负责训练了逾12,000名谈判代表。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**  
无

**Rebecca Leong**  
公司秘书兼合规部主管

**国籍/年龄/性别**  
马来西亚人/38岁/女性

**首度受委任为主要高级管理人员的日期**  
2016年11月1日

- 学术/专业资格**
- 马来西亚特许秘书与行政人员公会会员
  - 马来西亚特许秘书与行政人员公会执业证书持有人

**工作经验**  
Rebecca 自2006年4月20日起就担任 Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”)的外聘公司秘书，当时她受雇于一家企业秘书事务所 Archer Corporate Services Sdn Bhd (简称“Archer”)。她从2004年2月份起受雇于Archer期间，她处理一系列公共与私人公司的企业秘书事务，包括企业咨询、企业治理与行政管理再到须符合法定与监管规定以及上市义务的企业合规等等。在加盟Archer之前，Rebecca 任职于Signet & Co Sdn Bhd，这也是一家企业秘书事务所，她从中开始累积了企业秘书事务实际操作的经验。在 Archer任职12年之后，ARMB聘请她为内部员工，她接任公司秘书 与合规部主管的职务。她负责ARMB 与 Axis Real Estate Investment Trust的企业合规事务。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**  
无



## A Team背景简介



### Jackie Law

房地产部主管

### 国籍/年龄/性别

马来西亚人/52岁/女性

### 首度受委任为主要高级管理人员的日期

2012年12月1日

### 学术/专业资格

- 设施管理理学硕士，英国赫瑞瓦特大学（Heriot-Watt University, United Kingdom）
- 亚太房地产协会公会投资金融证书

### 工作经验

Jackie自2012年12月1日起担任 Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”) 的房地产部主管。在此职务上，她负责 Axis Real Estate Investment Trust 物业组合的资产管理策略与营运，包括租赁、营销、估计潜在收购计划，以及推荐与分析潜在增强收购资产计划，以加强组合内的物业阵容。此外，她监督产业发展层面，包括租户关怀与服务，她也负责让租户留住续租、忠诚与满意度达到最高水平。Jackie在房地产管理与营运具备多方面的丰富经验，包括营销、租赁管理、项目管理与设施管理。她自1994年起在 Axis 集团成员公司的产业发展与管理领域担任多项行政管理职务。

### 现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无

### Lynn Chia

租赁部主管

### 国籍/年龄/性别

马来西亚人/35岁/女性

### 首度受委任为主要高级管理人员的日期

2016年2月15日

### 学术/专业资格

- 商科硕士，查尔斯特大学（Charles Sturt University）
- 商业计算理学士，温尼伯格大学（University of Winnipeg）

### 工作经验

Lynn于2016年加入 Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”) 担任租赁部主管，她负责Axis Real Estate Investment Trust’ 物业组合的租赁行政管理。她与ARMB房地产部主管在租赁事务与租户关怀管理事务上密切合作。她在租赁行业具有10年工作经验。加入ARMB之前，她任职于 CapitaLand Malaysia Mall Trust，担任租赁经理，以及 Tesco Stores (M) Sdn Bhd的物业收购经理。

### 现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无





**Chan Tze Wee**

投资与投资者关系部经理

**国籍/年龄/性别**

马来西亚人/37岁/女性

**首度受委任为主要高级管理人员的日期**

2016年1月1日

**学术/专业资格**

- 法学士，曼彻斯特大学 (University of Manchester)
- 营销硕士学位，英国曼彻斯特大学 (University of Manchester, United Kingdom)

**工作经验**

Tze Wee于2014年7月份加入 Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”)。身为物色新资产以供 Axis Real Estate Investment Trust (“Axis-REIT”)收购的投资团队成员，她的主要职责是鉴定、评估与完成有关的资产收购，就是透过接触潜在涉及各方，例如房地产顾问、产业发展商、商务委员会，以及行业协会。她也是ARMB投资者关系部的主管，她负责Axisw-REIT的投资者关系事务，与利益相关者保持接触，透过与Axis-REIT单位持有人、分析员与潜在投资者进行公开交流与持续披露最新资讯。Tze Wee是从广告界，即 Saatchi & Saatchi 与 Ogilvy Group开始她的职场生涯。她曾是马来西亚产业机构投资促进副会长，当时她带领组成市场情报部门，并引领中国与新 市场的商业开发议程。加入ARMB之前，她花了两年时间为Workflow International Limited.的上海办事处开创云端计算软件。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

无



**Low Ay Kean**

人力资源部经理

**国籍/年龄/性别**

马来西亚人/42岁/女性

**首度受委任为主要高级管理人员的日期**

2015年12月1日

**学术/专业资格**

- 经济学士，马来西亚博特拉大学 (Universiti Putra Malaysia)
- 人力资源管理专业文凭，马来西亚人力资源管理学院 (Malaysian Institute of Human Resource Management)

**工作经验**

Ay Kean于2015年12月1日加入 Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”)担任人力资源经理。加盟ARMB之前，她曾任职于多个组织的人力资源部，包括 Malaysian Bulk Carriers Berhad, Zelan Berhad, Kurihara 与 Cybervision Sdn Bhd。她负责ARMB人力资源与行政管理的职务，包括人力、招募与筛选，薪酬与福利、培训、员工福利、工业关系事务以及一般的办公室管理。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

无

## A Team背景简介



### Selina Khor

Axis Real Estate Investment Trust的物业经理

#### 国籍/年龄/性别

马来西亚人/58岁/女性

#### 学术/专业资格

- 估价专科证书，澳洲皇家墨尔本理工大学 (Royal Melbourne Institute of Technology, Australia)
- 马来西亚估价师、评估师及产业代理董事局注册估价师兼产业代理

#### 工作经验

Selina是 Axis Property Services的注册拥有人，后者自2007年1月1日起受委任为 Axis Real Estate Investment Trust (简称“Axis-REIT”)的物业管理公司。她负责 Axis-REIT组合的所有物业管理。她与物业管理公司Axis Facilities Management Sdn Bhd密切合作，以提供物业管理服务，包括物业维修与管理、装修项目与改善计划。她在物业有逾25年的丰富经验，曾任职于Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd，当时她曾担任多项职务，包括注册估价师、产业代理与物业经理。

#### 现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无



### Siva Shankar Palany

Axis Facilities Management Sdn Bhd设施管理部主管

#### 国籍/年龄/性别

马来西亚人/44岁/男性

#### 学术/专业资格

- 房地产管理学士，吉隆坡基建大学学院 (Kuala Lumpur Infrastructure University College)
- 认证国际项目经理，国际项目管理学院 (International Academy of Project Management)

#### 工作经验

Siva Shankar是 Axis Facilities Management Sdn Bhd (简称“AFM”)的设施管理部主管，他负责Axis Real Estate Investment Trust组合所有物业的设施管理与营运。他在马来西亚与文莱有逾20年在房地产专业服务的丰富经验，其中包括物业管理、项目管理、物业尽责调查与建筑规范合规。他于2011年加盟AFM之前，曾任职于 Jones Lang Wootton Malaysia，担任高级物业经理，以及文莱的 Jerudong Park Medical Centre，担任房地产经理。

#### 现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无

**Loh Yen Fern**

Axis Facilities Management Sdn Bhd项目管理部主管

**国籍/年龄/性别**

马来西亚人/45岁/女性

**学术/专业资格**

- 建筑经济学士，澳洲皇家墨尔本理工大学（Royal Melbourne Institute of Technology University, Australia）

**工作经验**

Yen Fern是 is the Head of Project Management of Axis Facilities Management Sdn Bhd (简称“AFM”) 的项目管理部主管。她负责项目管理、规划、成本计算与Axis Real Estate Investment Trust组合物业的改善工程。她在马来西亚建筑与建造业拥有逾20年的工作经验，她的专长是项目规划、管理与设施管理。加入 AFM之前，她曾任职于Syarikat Pembinaan Woh Heng Sdn Bhd，担任工料测量师，以及曾在 FSBM Holdings Berhad先是担任商业分析员，随后升级为商业单位（物业） 主管。

**现任上市公司与/或上市发行机构董事职位**

无

# 管理公司的讨论与分析

## 我们的竞争优势

自从 Axis 房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”或“本基金”或“本信托”) 于2005年8月3日在马来西亚证券交易所 (简称“证交所”) 上市以来, 管理公司为基金单位持有人提供持续上扬的收益分配与表现强劲的单位价格。这股动力是建基于定义明确的策略, 并极为专注于创新概念与透明作业。

回顾早在2005年, 我们仅有五 (5) 项物业, 当时的总资产规模为296,000,000令吉。如今, 我们拥有三十九项 (39)项物业, 总值2,200,000,000令吉。管理公司相信, 若非凭借着以人为本的核心价值, 本基金不可能达此成就。

我们的竞争优势可归功于以下因素:

### 人力资源 – A Team

我们的优势仰赖于我们的人力资源: 一组具备辉煌战绩且经验丰富的专业人士, 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配及资本稳定性, 他们所凭藉的就是以下六大管理原则:

- 审慎的资本和风险管理;
- 收购可增强收益的资产;
- 建立良好的投资者关系;
- 维持最高标准的企业治理;
- 主动积极的资产与租户管理; 以及
- 开发人力资本。

自上市以来, 我们透过致力于全面理解财务与资本管理、业务发展、投资者关系、资产增值计划与设施管理、租赁, 以及项目管理方面事务的团队来管理本基金的资产。透过我们内部与附属的资源, 我们确保本基金的资产管理符合单位持有人的利益与期望。

为了与基金快速增长的资产规模保持相近步伐, 我们的设施管理团队的能力也不断壮大, 达到世界级的物业管理公司。物业团队监督本基金资产的策略管理, 以确保租户感到称心满意, 空间被出租, 而且建筑物有效地运作。我们承诺于改善租户的满意度、增加收益, 并提升我们物业组合的价值。

管理公司专注于透过提高租用率和续租租金率来管理收入; 收购具有强劲成长前景与吸引人价格的最优质且可永续发展之物业; 改善建筑物效率与管理供应商来管理开销; 维修组合中的建筑物来管理设施; 关怀租户以确保租户续租并感到满意, 最后是要确保管理公司进行的所有增值项目获得有效的项目管理。

这些焦点帮助我们透过有机成长来增加基金的回报。

为了保持并增强基金竞争力, 管理公司持续改善获利能力, 并透过收购新物业以扩大物业组合的规模。管理公司将把握良机投资于不同业务领域以确保基金的适时成长。

透过新收购计划来壮大我们组合规模, 进一步增强单位持有人的收益分配, 并且为物业组合增添新气象。

在当前充满挑战的营运环境下, 管理公司继续专注于增加回报并为单位持有人创造价值。我们于2016年的成就, 清楚地显示出我们的承诺, 那就是持续为本基金交付卓越业绩。

### 传承计划

鉴定并开发内部人才, 以挑起领导重任, 这是至关重要的过程, 以确保组织的领导层平稳地交接并得以永续经营。在意识到其重要性, 管理公司的董事局制定了传承计划, 让我们的首席执行官职位于2016年顺利地交接。我们持续投资在人力资源, 以鉴定并开发他们的知识、技能与能力, 以便装备他们逐渐提升到领导层的位置。

就此而言，我们欣然报告于2017年1月18日，Nikki Ng升级为首席财务长，她之前是Axis REIT Managers Berhad的财务主管，除了负责财务相关职责，她一直都在基金的各项策略与营运层面与首席执行官密切合作。

## 市场领导与创新概念

备受赞誉，跻身成为马来西亚领先的房地产投资信托之一，管理公司以此成就引以为傲。自基金上市以来，我们：

- 持续为单位持有人提供增加的年度收益分派及强劲的总回报；
- 顺利推行创新的收益分配再投资计划(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伊斯兰债券(Sukuk)，更是将300,000,000令吉的伊斯兰债券扩大至3,000,000,000令吉的第一家证交所上市机构；
- 是第一家在财务与物业管理中采用云端计算方案的马来西亚房地产投资信托；
- 发起成立马来西亚房地产投资信托管理公司协会(简称“MRMA”)，目前共有20个成员，而其中16个为马来西亚房地产投资信托管理公司；
- 设立了资讯丰富的动态网站，除了以英文版发表年度报告，也有电子文件格式的中文版年度报告，供读者下载相关报告；
- 把投资组合的五(5)项资产发展成39项；并将原有的资产总值提升超过七倍至2,200,000,000令吉，在马来西亚房地产投资信托当中录得最高的成长率；
- 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配给单位持有人；以及
- 进军产业发展计划的其中一家马来西亚房地产投资信托。

## 策略方向

Axis-REIT自上市以来建立彪炳业务记录。自成立以来，本基金就不断地增加规模并提高获利能力。为了确保有明确的方向，本基金受到前瞻性的策略，以及创新概念与灵活行动计划所引导。以资金市场动荡的局势看来，我们相信我们须保持机警，以预见变局并作出敏捷的回应。

管理层团队于2016年5月9日至11日举行年度策略工作坊，以更新并设定基金未来五(5)年的策略方向。在这一年的工作坊里，在考虑到本地与区域经济、产业市场与人力资本的形势都正在改变，我们修正策略目标并调整现有的计划。

我们的愿景与使命宣言仍保持不变。

我们的核心策略是：

- 打算扩大资产类别，鉴于办公楼市场目前的机遇有限，我们将转移焦点至物流与工业资产类别，以及商务停车场；
- 强化我们伊斯兰债券在市场的参与，以多元化资本来源；
- 持续增强现有资产，以推动价值与收益；
- 脱售那些潜能已全面发挥出来的资产，以回报单位持有人；
- 实践最佳实践标准与企业治理的最高标准，作为核心管理价值；
- 设定标准以成为世界级资产管理公司；以及
- 善用科技与永续发展。

## 优越地点

管理公司总能挑选到地理位置最优越的资产。管理公司截至2016年12月31日的303,000,000令吉重估储备证明了管理公司确实独具慧眼。自上市以来许多被收购的资产都录得了强劲的重估收益。本基金在2016年财政年录得29,900,000令吉重估收益。

展望未来，我们首选的地点仍是巴生谷、柔佛州与檳城。

我们将在2017年财政年继续积极地物色优质的资产以进行收购。

# 管理公司的讨论与分析

## 我们的竞争优势

### 透过资产增值计划来增加价值

管理公司承诺持续增加我们的组合。自上市以来，我们已投资在资产增值举措行动（简称“AEI”）来改善并提升我们的建筑物，以迎合出租市场现有与未来的期望。

这些年来，我们在提升组合价值的努力上，透过改善物业的布置、效率与设施、我们持续推行AEI在贸易组合及客户服务方面有利于我们的资产管理策略。

我们将继续开发我们的资产增值渠道，并局部装修物业，以进一步满足市场的需求。

### 创建新交易流

我们其中一项策略就是建立起投资团队，以为本基金创建现有与未来的交易流量，而我们为了商业情报而正在扩充这个团队的阵容。我们目前正收集市场所有的机遇，以鉴定潜在的收购目标，并寻求所有合适的潜在客户。

投资团队正与Axis-REIT的发起人及其他发展商合作，以探讨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。

### 与监管当局合作无间

我们透过马来西亚房地产投资信托管理公司协会持续与马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）及证交所合作，以确保房地产投资信托条例适时受到检讨，以确保此行业在区域内保持竞争力。在2016年间，马来西亚房地产投资信托管理公司协会作出了许多努力，尤其是就最近建议修改的房地产投资信托指南以及证交所上市条例提供反馈意见。马来西亚房地产投资信托管理公司协会全面支持证监会建议修改证监会对房地产投资信托指南的修改，以进一步开放马来西亚房地产投资信托领域。

### 脱售策略

为整顿我们的物业组合，管理公司的其中一项策略就是通过脱售已饱和或表现不佳的资产，以为单位持有人带来优厚回报。

除了持续壮大基金的物业组合，管理公司相信，单位持有人也务必定期从资本收益中获利。本基金有灵活度以检讨物业组合，并脱售那些有机成长产能已趋饱和，或持续表现不佳的物业。

这些资产的脱售行动，其中一个条件是须达到显著的资本收益，而这些收益将分配给单位持有人，而投资成本可回收再调配到新物业，赚取更高潜能的增长。对单位持有人而言，资本收益的分配是额外的红利，可大大地增强他们的回报，并确保更新的物业组合可持续表现超越市场。

备制此报告时，管理公司正在脱售Axis Eureka。这项脱售行动预计会带来约1,200,000令吉净收益，每单位的额外收益分配为0.11仙。

### 资本管理

In 2015, Axis-REIT于2015年获得证监会批准，将现有伊斯兰债券计划从300,000,000令吉提高至3,000,000,000令吉。此项计划的目的是让要本基金进一步减少融资组合中短期融资的百分比。

我们持续在长期与短期融资之间保持最佳组合，以实现平均资金成本为每年4.25%。我们继续使用提升股本的模式来削减融资，并增加未来收购的财力。

我们所施行的方针是要将负债比率维持在35%左右的水平，并持续透过假设利率上升的环境下，对我们的现金流量作出负荷测试，并且密切监督资金市场动态，也与融资机构保持紧密联系。

我们也透过有效率地收取租金并密切监督租户，以将坏账风险降到最低点。

我们将透过配置行动来提高资本并壮大基金，并善用我们的伊斯兰认证以吸引本地与外国伊斯兰资本市场来投资。

## 降低风险与维持稳定性

Axis-REIT的组合所管理的空间面积有 7,606,863 平方尺，分散在39项物业与五（5）种资产类别。本基金的资产分布于精挑细选的地点，租户的性质与业务领域都属优质且多元。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 4.45 年（按租金计算），而这已足以突显了基金的稳定性。

租户和租赁管理对基金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。凭着截至2016年12月31日的92%租用率，出租空置面积并成立团队执行此任务将是管理公司2017年须优先处理的事项。

配合此目标，我们将努力留住现有租户，并持续透过适时的提升与重新设计来重新配置我们的物业，以吸引新租户，取得更高的租用率并改善估值。

我们也致力于透过掌握新科技来加强服务交付与成本控制来以减少风险。使用先进的 Yardi Voyager 云端计算物业管理软件大幅提高了生产率。

我们正处理着管理公司采用的风险管理架构——风险登记册所提出的课题，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。

## 开发人力资本

人力资源是我们最重要的资产，开发人力资本是我们成功的基石。

管理公司持续大量投资为各级人员提供培训。有好几位主要的管理人员也已从牛津布鲁克斯大学所举办的培训课程中考获房地产投资融资证书 (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程培训课程，以提高他们在个别所负责领域所需的技能。

我们确保我们具备有效的招募政策，以便管理公司在招募新职位时都能招聘到最适合的人选。

## 结论

我们这些年来的生产力得以提升，正要归功于上述所提的举措计划。

然而，最主要的利益就是透过增加透明度与可比性而降低了基金的资金成本。永续发展的建筑物以更高效率运作，从而减少了所使用的能源与水量，进而降低了营运与维修成本，因此改善了基金的获利能力。即使在高度竞争的市场，这些建筑物仍能够吸引并留住租户，并赚取更高的净营运收入。在一些个案中，他们也可以减少伊斯兰保险供款与设施融资，而有潜能降低资金成本。

我们已采取步骤推介并执行综合全面的策略来永续发展现有与未来的增值项目，甚至是整个组织在管理Axis-REIT的营运时亦如此。我们展开详尽的永续发展报告，并鉴定了下述主要的永续发展课题：

- 员工健康与参与
- 职业保健与安全
- 租户参与度
- 能源与碳足迹
- 社区合作关系与活动

放眼未来，Axis-REIT将继续以其成就为基础，善用创新概念、科技与人力资源来推动基金规模成长，并提高单位持有人的回报。

# 财务团队



# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

### 2016年的财务摘要

**166,700,000**  
令吉

#### 总收入

成长 2.2% 因为新收购物业的租金收入增加，以及这一年的续租租金调升

**91,100,000**  
令吉

#### 可分配收益

虽然正进行发展工程的Axis PDI Centre蒙受收益亏损，可分配收益仍处于91,100,000令吉

**5.12%**

#### 年度配息率

根据 Axis-REIT于2016年12月31日的每单位1.61令吉收市价计算，2016年财政年的每单位配息（DPU）为 8.25仙。

**2,200,000,000**  
令吉

#### 所管理的资产

增加了4.8%，因为组合里增加了5项新物业，以及2016年重估让现有物业享有更高的资本价值

**29,900,000**  
令吉

#### 投资物业的公允价值

2016年财政年投资物业的公允价值有所增加

**103,000,000**  
令吉

#### 收购总值

2016年财政年完成5项收购，总收购价为103,000,000令吉

**4.25%**  
年利

#### 实际融资成本

维持健全的融资成本为4.25%

# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

Axis Real Estate Investment Trust (简称“Axis-REIT”或“本基金”)于2016年交出值得表扬的业绩,虽然受到经济前景不明朗与市场动荡走势所笼罩,截至2016年12月31日财政年的每单位配息(DPU)仍达到8.25仙。

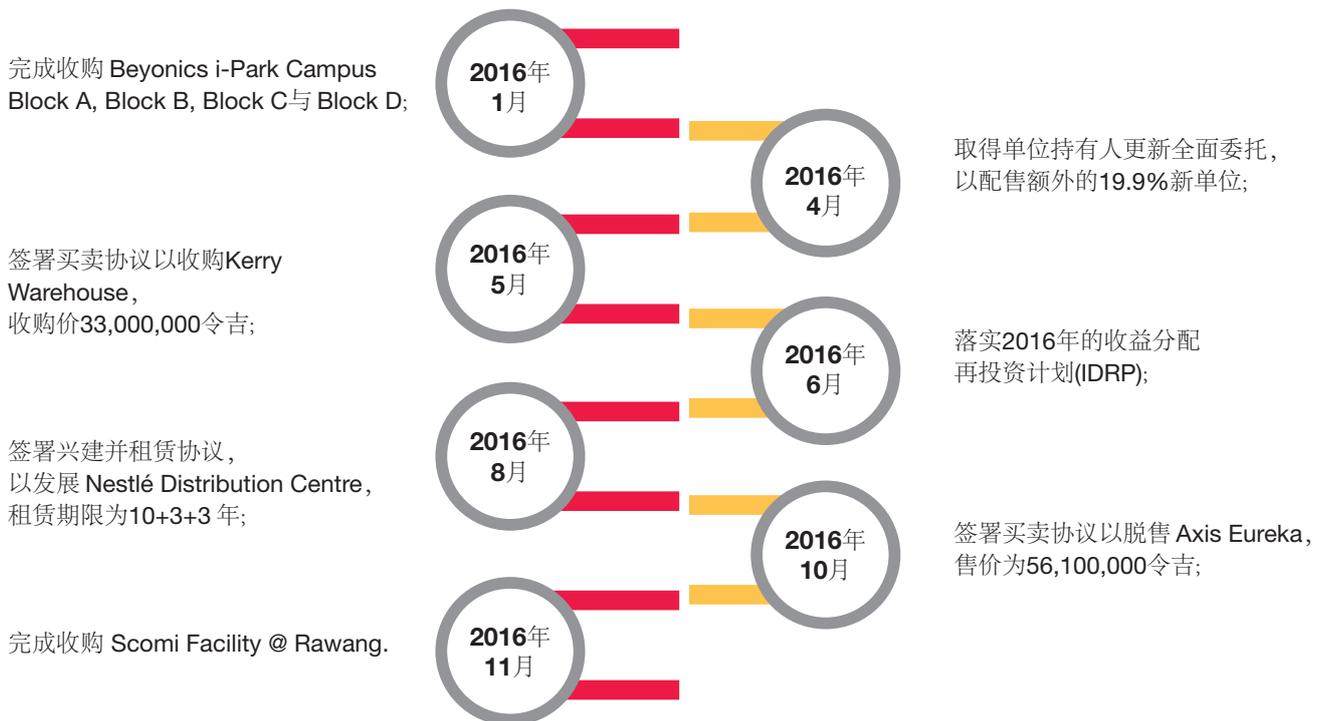
### 摘要

管理公司在这一整年来都积极地为Axis-REIT物色适合的投资机会。在积极努力下,本基金顺利收购了五项物业,即Beyonics i-Park Campus Block A, Block B, Block C 与 Block D, 以及Scomi Facility @ Rawang, 总收购价是103,000,000令吉,皆于2016年财政年完成收购。随着这些收购行动, Axis-REIT的物业组合从34项物业,增至2016年12月31日的39项物业。

在这一年,信托公司与 Nestlé Products Sdn Bhd 签署兴建并租赁协议,以发展 Nestlé Distribution Centre, 将占用Axis PDI Centre场址约一半面积。有关协议包括10年的初始租赁期,并附有两(2)次各更新三(3)年的选择权。一旦此项目竣工, Axis-REIT预期可从中取得19,200,000令吉的每年租金收入。

信托公司也签署了买卖协议以脱售Axis Eureka, 总脱售价是56,100,000令吉。此项脱售行动预计在2017年首季度完成。

这一年来一些重大的事件如下所示:



### 收益分配

每一年，本基金的净收益都分配给单位持有人。2016年财政年可供分配的收益为91,122,000令吉。

本基金于2016年财政年根据99.94%的发放率，派发每单位8.25仙的总收益分配。根据Axis-REIT于2016年12月31日的1.61令吉单位收市价计算，每单位配息（DPU）相等于5.12%的年度配息率。

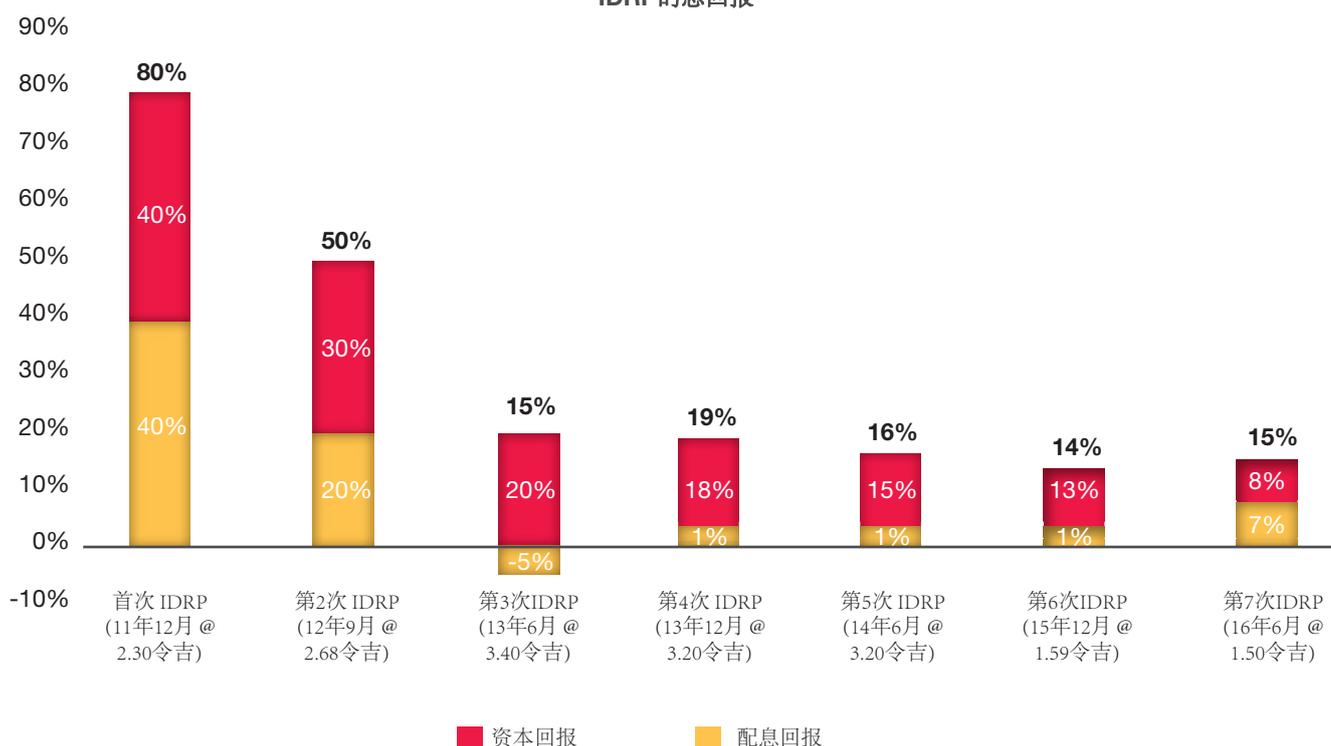
### 2016年顺利落实收益分配再投资计划(IDRP)

配合首次中期收益分配付款而应用IDRP，顺利于2016年6月份完成，认购率达79%。共有 5,380,523 IDRP的单位于2016年6月17日在证交所主板上市。随后，发行单位总数从1,099,793,068 增至2016年12月31日的 1,105,173,591。

IDRP以每单位1.50令吉献售给单位持有人，实际定价比5天成交量加权平均市价（VWAMP）折价8.35%。自IDRP首次推行以来，单位持有人就热烈响应参与。与2015年IDRP的情况相似，参与2016年IDRP的单位持有人，从IDRP发行日直至当年的12月31日的6个月内即享有15%总回报。

持有少于 16,000 单位的数量的 证券账户持有人将继续享有豁免认购 IDRP 时所需支付的 10 令吉印花税票 (setem hasil)。

IDRP的总回报



# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

### 收购可增强收益的资产

Axis-REIT在执行可增强收益资产的收购行动建立了彪炳的过往记录，投资物业价值从2015年财政年的2,050,000,000令吉，增至2016年12月31日的2,200,000,000令吉。

配合我们争取投资机会以改善单位持有人现有与未来回报的策略，我们于2016年财政年完成了五（5）项收购计划。

我们于2016年1月28日完成收购Beyonics i-Park Campus Block A, Block B, Block C 与 Block D，收购价为61,000,000令吉。随后于2016年11月15日，我们完成收购Scomi Facility @ Rawang，收购价为42,000,000令吉。这些收购全面举债融资，运用现有可行的银行贷款，并在完成收购后即于2016年财政年内贡献收益给Axis-REIT。

Axis-REIT亦于2016年5月签署买卖协议，以收购位于柔佛州巴西古当的单层货仓，收购价33,000,000令吉。这项拟议中的收购计划有待完成，预计可于2017年上半年完成。

管理公司将继续积极地寻求可增强收益的投资机会，以扩大Axis-REIT的组合规模，并在长期提供稳定的收益增长与资本增值。

### 提升物业管理与会计平台

我们一直都不断地改良并测试Yardi 系统，以确保我们的作业程序，可以有效地提供适时与准确的信息，以在业务与财务方面作出管理行动或决策。

在这一年，管理公司成功地增加订单程序，以确保工作流程合时且效率。

### 脱售 Axis Eureka

信托公司于2016年10月24日签署买卖协议，以脱售Axis Eureka，有关详情请参阅投资报告。

完成脱售计划后，本基金认列约1,200,000令吉脱售收益，并将于2017年财政年以免税收益分配方式分配给单位持有人。此收益相等于助Axis-REIT的2017年财政年的收益分配增加0.11仙的每单位配息，而脱售收入余额的53,200,000令吉将征调调配供未来收购计划。

绩效摘要

	2012	2013	2014	2015	2016
资产总值 ('000令吉)	1,589,408	1,616,523	2,085,883	2,141,493	<b>2,244,274</b>
净资产总值 ('000令吉)	989,705	1,028,640	1,326,369	1,352,485	<b>1,392,971</b>
流通单位 (单位)	456,517,221	461,239,089	547,522,040	1,099,793 *	<b>1,105,174 *</b>
<b>每单位资产净值 (令吉)</b>					
- 截至12月31日	2.17	2.23	2.42	1.22 *	<b>1.26 *</b>
- 年内最低资产净值 (NAV)	2.09	2.14	2.22	1.22 *	<b>1.23 *</b>
- 年内最高资产净值 (NAV)	2.17	2.24	2.42	1.25 *	<b>1.26 *</b>
<b>每单位市场价值 (令吉)</b>					
- 截至12月31日	3.13	2.93	3.62	1.64 *	<b>1.61 *</b>
- 年内最高交易价格	3.22	4.02	3.70	1.85 *	<b>1.81 *</b>
- 年内最低交易价格	2.62	2.93	2.80	1.55 *	<b>1.50 *</b>

\* 单位价格经调整2015年9月的1变2单位分拆的效应。

业绩摘要

	2012	2013	2014	2015	2016
总收入 ('000令吉)	132,673	141,314	137,625	163,077	<b>166,685</b>
未实现租金收入 ('000令吉)	3,568	2,271	2,424	2,598	<b>4,655</b>
物业总开销 (000令吉)	(20,125)	(20,812)	(21,553)	(23,746)	<b>(27,048)</b>
净物业收益 (000令吉)	116,116	122,773	118,496	141,929	<b>144,292</b>
盈利收益 (000令吉)	293	667	1,210	744	<b>678</b>
投资物业公允价值变动 (000令吉)	24,064	27,206	25,970	5,791	<b>29,861</b>
未开单租赁收入的应收账款 ('000令吉)	(3,568)	(2,271)	(2,424)	(2,598)	<b>(4,655)</b>
按摊销成本*计算之金融负债净收益/(亏损) (000令吉)	(598)	(86)	2,744	(683)	<b>2,446</b>
脱售投资物业的净收益/ (亏损)(000令吉)	1,012	-	1,614	-	<b>-</b>
衍生产品公允价值变动 (000令吉)	-	(366)	455	(81)	<b>(201)</b>
物业与投资净收益(000令吉)	137,319	147,923	148,065	145,102	<b>172,421</b>
非物业开销 (000令吉)	(34,203)	(36,642)	(37,610)	(48,465)	<b>(50,129)</b>
税前净收益 (000令吉)	103,116	111,281	110,455	96,637	<b>122,292</b>
税后净收益的细分:					
- 已实现的税后收入 (000令吉)	79,650	84,527	81,286	91,537	<b>90,186</b>
- 未实现税后收入 (000令吉)	23,466	26,754	29,169	5,027	<b>32,106</b>
可供分配收益 (000令吉)	84,972	84,942	92,720	92,154	<b>91,122</b>
每单位收益 (已实现+ 未实现) (仙)	22.68	24.30	23.64	8.81	<b>11.09</b>
收益分配 (000令吉)	84,677	84,903	92,684	92,114	<b>91,067</b>
每单位配息 (DPU) (仙)	18.60	18.50	19.75	8.40**	<b>8.25**</b>
配息率 (根据12月31日的收市价) (%)	5.94	6.31	5.46	5.12	<b>5.12</b>
每单位收益率 (根据12月31日收市价) (%)	7.25	8.29	6.53	5.37	<b>6.89</b>
管理开支比率 (MER) (%)	1.12	1.25	1.29	1.36	<b>1.25</b>
年度总回报 *** (%)	26.56	-0.5	30.29	-4.75	<b>3.20</b>
平均总回报 (3年) (%)	27.03	14.91	18.78	8.35	<b>9.58</b>

\* 已折扣租户存款之未实现收益遵循《马来西亚财务报告标准》139条款。

\*\* 单位价格经调整2015年9月的1变2单位分拆的效应。

\*\*\* 根据单位价格与每单位配息率的波动。

# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

### 藉着最近的收购行动而增加总收入

在2016年财政年，Axis-REIT委身于收购六（6）物业，总收购价是136,000,000令吉。其中，只有一项总值33,000,000令吉的物业于备制此报告时尚未完成。在这一年已完成的五项收购是Beyonics i-Park Campus Block A, Block B, Block C 与 Block D，以及 Scomi Facility @ Rawang。

物业收入于2016年财政年增加至166,700,000令吉，相比2015年财政年则为163,000,000令吉。有关增幅主要归功于在这一年收购物业所带来的增加收入。2016年财政年的租金调稽，也有利于总收入的增长。

从2017年财政年开始，本基金将可从2016年11月杪完成收购的Scomi Facility @ Rawang获得全年租金贡献额为3,400,000令吉。

总收入的细分项目如下所示：

	2012 (‘000令吉)	2013 (‘000令吉)	2014 (‘000令吉)	2015 (‘000令吉)	2016 (‘000令吉)
租金收入	126,394	133,008	127,969	153,861	156,546
停车场收入	4,284	5,572	6,283	5,800	6,475
其他收入	1,995	2,734	3,373	3,416	3,664
<b>合计</b>	<b>132,673</b>	<b>141,314</b>	<b>137,625</b>	<b>163,077</b>	<b>166,685</b>
物业数量	31	31	33	34	39

### 物业总收益率

基金物业组合的平均总收益率为9.50%。

物业名单	总收益率 (%)
1 Axis Business Park	9.16%
2 Crystal Plaza	14.48%
3 Menara Axis	14.21%
4 Infinite Centre	9.21%
5 Wisma Kemajuan	18.56%
6 Axis Business Campus	1.70%
7 Axis Shah Alam DC 1	9.55%
8 Giant Hypermarket	9.37%
9 FCI Senai	14.64%
10 Fonterra HQ	11.38%
11 Quattro West	9.40%
12 Strateq Data Centre	11.91%
13 Niro Warehouse	11.50%
14 BMW Centre PTP	13.75%
15 Delfi Warehouse	13.80%
16 Axis Vista	7.72%
17 Axis Steel Centre	8.87%
18 Bukit Raja Distribution Centre	9.48%
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	9.64%
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	9.23%
21 Tesco Bukit Indah	8.76%
22 Axis PDI Centre	尚在施工当中
23 Axis Technology Centre	7.57%
24 D8 Logistics Warehouse	12.12%
25 Axis Eureka	7.65%
26 Bayan Lepas Distribution Centre	9.84%
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	10.72%
28 Emerson Industrial Facility Nilai	10.30%

物业名单	总收益率 (%)
29 Wisma Academy Parcel	10.00%
30 The Annex	6.17%
31 Axis MRO Hub	7.82%
32 Axis Shah Alam DC 3	8.15%
33 Axis Steel Centre @ SiLC	7.46%
34 Axis Shah Alam DC 2	7.74%
35 Beyonics i-Park Campus Block A	7.96%
36 Beyonics i-Park Campus Block B	7.96%
37 Beyonics i-Park Campus Block C	7.98%
38 Beyonics i-Park Campus Block D	7.95%
39 Scomi Facility @ Rawang	7.86%

### 管理物业的营运开销

物业营运开销按年增长 13.9%至2016年财政年的27,000,000令吉。有关增幅主要是因为组合里新收购的物业、在这一年按时间表的例常维修成本上涨，以及物业管理费配合收入增加而提高。物业营运开销的细分如下所示：

	2012 (‘000令吉)	2013 (‘000令吉)	2014 (‘000令吉)	2015 (‘000令吉)	2016 (‘000令吉)
门牌税与地税	4,095	4,203	3,977	4,698	<b>4,898</b>
物业管理公司费用与现场职员成本	4,872	5,531	5,515	6,062	<b>6,249</b>
保安	1,729	1,854	1,916	1,948	<b>1,855</b>
伊斯兰保险	934	1,080	995	1,348	<b>1,544</b>
维修及其他费用	8,495	8,144	9,150	9,690	<b>12,502</b>
<b>合计</b>	<b>20,125</b>	<b>20,812</b>	<b>21,553</b>	<b>23,746</b>	<b>27,048</b>
物业数量	31	31	33	34	<b>39</b>

### 整体组合的绩效

我们2016年财政年的总收入、物业营运开销与物业净收入摘要如下所示（不包括未实现租金收入/未开单租赁收入的应收账款）：

物业名单	总收入 (‘000令吉)	物业营运开销 (‘000令吉)	净物业收益 (‘000令吉)
1 Axis Business Park	9,165	2,297	6,868
2 Crystal Plaza	9,449	1,622	7,827
3 Menara Axis	12,227	2,407	9,820
4 Infinite Centre	3,263	1,306	1,957
5 Wisma Kemajuan	6,901	1,617	5,284
6 Axis Business Campus	254	629	(375)
7 Axis Shah Alam DC 1	2,037	176	1,861
8 Giant Hypermarket	3,653	329	3,324
9 FCI Senai	1,858	179	1,679
10 Fonterra HQ	1,259	172	1,087
11 Quattro West	4,781	1,240	3,541
12 Strateq Data Centre	5,088	508	4,580
13 Niro Warehouse	1,751	151	1,600
14 BMW Centre PTP	3,871	394	3,477
15 Delfi Warehouse	1,767	373	1,394
16 Axis Vista	2,612	388	2,224

# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

物业名单	总收入 (‘000令吉)	物业营运开销 (‘000令吉)	净物业收益 (‘000令吉)
17 Axis Steel Centre	5,908	541	5,367
18 Bukit Raja Distribution Centre	7,232	420	6,812
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	1,727	91	1,636
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	682	72	610
21 Tesco Bukit Indah	6,739	739	6,000
22 Axis PDI Centre	219	819	(600)
23 Axis Technology Centre	3,806	933	2,873
24 D8 Logistics Warehouse	3,718	346	3,372
25 Axis Eureka	4,074	1,523	2,551
26 Bayan Lepas Distribution Centre	4,926	556	4,370
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	6,626	752	5,874
28 Emerson Industrial Facility Nilai	2,814	254	2,560
29 Wisma Academy Parcel	7,584	2,261	5,323
30 The Annex	822	206	616
31 Axis MRO Hub	4,176	359	3,817
32 Axis Shah Alam DC 3	15,150	1,921	13,229
33 Axis Steel Centre @ SiLC	11,633	562	11,071
34 Axis Shah Alam DC 2	3,543	354	3,189
35 Beyonics i-Park Campus Block A ^	1,152	125	1,027
36 Beyonics i-Park Campus Block B ^	1,044	113	931
37 Beyonics i-Park Campus Block C ^	953	107	846
38 Beyonics i-Park Campus Block D ^	1,790	187	1,603
39 Scomi Facility @ Rawang #	431	19	412
<b>合计</b>	<b>166,685</b>	<b>27,048</b>	<b>139,637</b>

^ 于2016年1月28日收购

# 于2016年11月15日收购

### 未实现租金收入 / 未开账单的应收租赁收入

未实现租金收入与未开单租赁收入的应收账款是依据MFRS 117进行认列，该准则规定本基金以直线式认列营运租赁的收入，包括在协议中固定租期内的租金增幅。

### 利润收益

Axis-REIT于2016年财政年从伊斯兰回购协议 (REPO) 与定期存款的基金筹集服务录得678,000令吉利润收益。

## 组合估值

Axis-REIT的物业估值于2016年12月31日为独立注册估价师估价为2,192,900,000 令吉。这比2015年财政年的2,046,990,000令吉增加了7.1%。

根据独立注册估价师在财政年内所进行的估价，更高的估价为2016年财政年带来29,861,000令吉重估收益。

有关物业的重估为了以下目的而进行:-

- i) 遵循证监会房地产投资信托指南第10.03条文；以及
- ii) 为了确定物业的现有市值以供会计用途，这是为了符合 MFRS 140。

资本支出于2016年财政年为5,249,000令吉，以致于总投资物业于2016年12月31日为2,198,149,000令吉。

2016年财政年所有投资物业的未实现收益/（亏损）的摘要如下所示：

物业名单	重估前的NBV 令吉	市场价值* 令吉	未实现收益 /(亏损)** 令吉
1 Axis Business Park	120,112,000	120,000,000	(112,000)
2 Crystal Plaza	109,570,000	110,000,000	430,000
3 Menara Axis	123,575,000	123,600,000	25,000
4 Infinite Centre	42,206,000	43,000,000	794,000
5 Wisma Kemajuan	62,291,000	63,900,000	1,609,000
6 Axis Business Campus	75,165,000	73,200,000	(1,965,000)
7 Axis Shah Alam DC 1	27,500,000	30,000,000	2,500,000
8 Giant Hypermarket	41,000,000	46,000,000	5,000,000
9 FCI Senai	17,000,000	20,000,000	3,000,000
10 Fonterra HQ	15,000,000	16,700,000	1,700,000
11 Quattro West	55,974,000	56,800,000	826,000
12 Strateq Data Centre	53,200,000	57,000,000	3,800,000
13 Niro Warehouse	17,700,000	19,000,000	1,300,000
14 BMW Centre PTP	30,324,000	30,400,000	76,000
15 Delfi Warehouse	15,600,000	15,800,000	200,000
16 Axis Vista	56,110,000	56,000,000	(110,000)
17 Axis Steel Centre	70,339,000	70,500,000	161,000
18 Bukit Raja Distribution Centre	97,435,000	102,000,000	4,565,000
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	20,200,000	20,500,000	300,000
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8,000,000	8,200,000	200,000
21 Tesco Bukit Indah	92,000,000	96,000,000	4,000,000
22 Axis PDI Centre	85,165,000	85,000,000	(165,000)
23 Axis Technology Centre	53,215,000	54,000,000	785,000
24 D8 Logistics Warehouse	32,560,000	33,000,000	440,000
25 Axis Eureka	54,000,000	55,000,000	1,000,000
26 Bayan Lepas Distribution Centre	51,515,000	51,500,000	(15,000)
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	63,544,000	65,000,000	1,456,000
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30,010,000	30,500,000	490,000
29 Wisma Academy Parcel	80,910,000	75,500,000	(5,410,000)
30 The Annex	18,952,000	19,000,000	48,000
31 Axis MRO Hub	53,000,000	53,000,000	-
32 Axis Shah Alam DC 3	183,649,000	184,000,000	351,000
33 Axis Steel Centre @ SiLC	155,500,000	156,500,000	1,000,000
34 Axis Shah Alam DC 2	46,000,000	46,600,000	600,000
35 Beyonics i-Park Campus Block A	14,469,000	14,600,000	131,000
36 Beyonics i-Park Campus Block B	13,115,000	13,300,000	185,000
37 Beyonics i-Park Campus Block C	11,934,000	12,100,000	166,000
38 Beyonics i-Park Campus Block D	22,504,000	22,700,000	196,000
39 Scomi Facility @ Rawang	42,696,000	43,000,000	304,000
<b>合计</b>	<b>2,163,039,000</b>	<b>2,192,900,000</b>	<b>29,861,000</b>

\* 市场价值是根据独立注册估价师进行的估值。

\*\* 重估收益为29,861,000令吉促成基金资产净值于2016年12月31日增加2.7仙至每单位1.26令吉。

# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

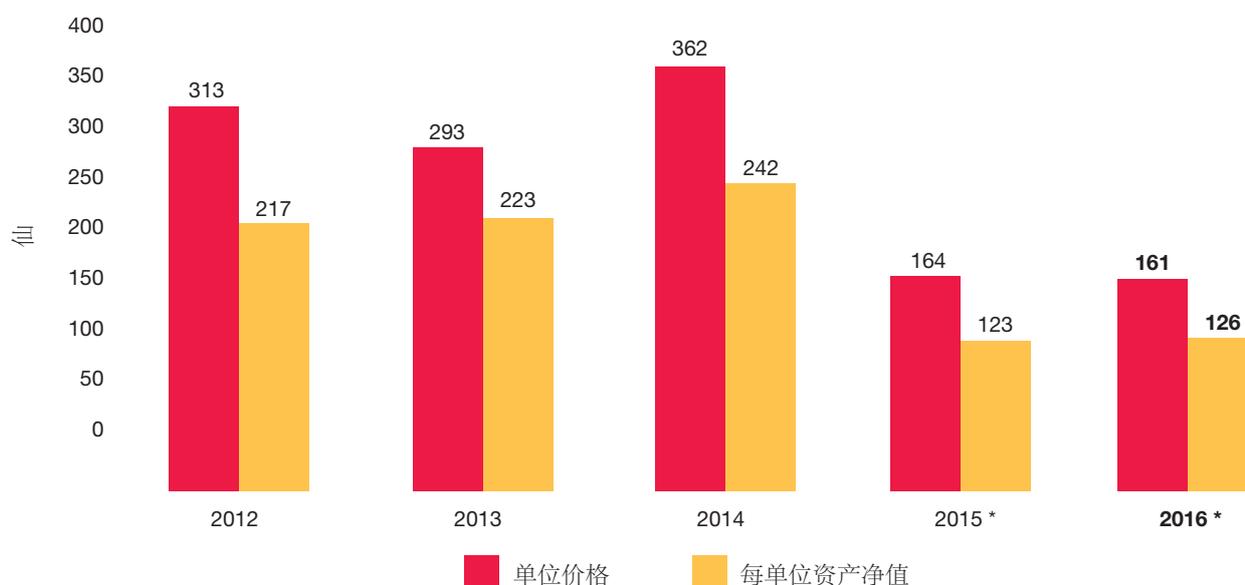
### 估值分析

Axis-REIT 旗下所有物业的市场价值、每平方米市场价值以及每平方米总投资经费摘要如下。

物业名单	市场价值 令吉	市场价值 令吉/平方米	经费 (包括增值) 令吉	经费 (包括增值) 令吉/平方米
1 Axis Business Park	120,000,000	363	100,016,000	302
2 Crystal Plaza	110,000,000	536	65,247,000	318
3 Menara Axis	123,600,000	671	86,033,000	467
4 Infinite Centre	43,000,000	300	35,443,000	247
5 Wisma Kemajuan	63,900,000	321	37,190,000	187
6 Axis Business Campus	73,200,000	483	60,359,000	398
7 Axis Shah Alam DC 1	30,000,000	272	21,387,000	194
8 Giant Hypermarket	46,000,000	333	38,973,000	282
9 FCI Senai	20,000,000	146	12,693,000	93
10 Fonterra HQ	16,700,000	460	11,068,000	305
11 Quattro West	56,800,000	545	50,876,000	488
12 Strateq Data Centre	57,000,000	543	42,729,000	407
13 Niro Warehouse	19,000,000	114	15,234,000	91
14 BMW Centre PTP	30,400,000	188	28,160,000	174
15 Delfi Warehouse	15,800,000	121	12,803,000	98
16 Axis Vista	56,000,000	475	33,859,000	287
17 Axis Steel Centre	70,500,000	192	66,611,000	182
18 Bukit Raja Distribution Centre	102,000,000	223	76,325,000	167
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	20,500,000	193	17,821,000	168
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8,200,000	196	7,384,000	176
21 Tesco Bukit Indah	96,000,000	411	76,924,000	329
22 Axis PDI Centre	85,000,000	1,465	90,121,000	1,554
23 Axis Technology Centre	54,000,000	316	50,280,000	295
24 D8 Logistics Warehouse	33,000,000	193	30,689,000	179
25 Axis Eureka	55,000,000	468	53,236,000	453
26 Bayan Lepas Distribution Centre	51,500,000	251	50,082,000	244
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	65,000,000	164	61,816,000	156
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30,500,000	105	27,317,000	94
29 Wisma Academy Parcel	75,500,000	320	75,869,000	322
30 The Annex	19,000,000	419	13,322,000	293
31 Axis MRO Hub	53,000,000	329	53,375,000	331
32 Axis Shah Alam DC 3	184,000,000	269	185,935,000	271
33 Axis Steel Centre @ SiLC	156,500,000	227	155,949,000	227
34 Axis Shah Alam DC 2	46,600,000	283	45,782,000	278
35 Beyonics i-Park Campus Block A	14,600,000	217	14,469,000	215
36 Beyonics i-Park Campus Block B	13,300,000	218	13,115,000	215
37 Beyonics i-Park Campus Block C	12,100,000	218	11,934,000	215
38 Beyonics i-Park Campus Block D	22,700,000	217	22,504,000	215
39 Scomi Facility @ Rawang	43,000,000	142	42,696,000	141
<b>合计</b>	<b>2,192,900,000</b>		<b>1,895,626,000</b>	

### 2016年交易价高于资产净值

截至2016年12月31日，Axis-REIT交易价比每单位资产净值高出28%。下列图表显示基金在过去5年来的交易价都高于资产净值。



\* 单位价格经调整2015年9月的1变2单位分拆的效应。

### 非物业开销

非物业总开销的详情如下所示：

	2012	2013	2014	2015	2016
行政和专业费用*	11,858	12,835	13,725	18,342	17,651
坏账(已回收)/注销	(97)	-	-	-	319
贸易应收账项减值/(拨回)损失	188	(30)	37	188	155
伊斯兰融资成本	22,254	23,837	23,848	29,935	32,004
<b>非物业开销合计</b>	<b>34,203</b>	<b>36,642</b>	<b>37,610</b>	<b>48,465</b>	<b>50,129</b>

\* 专业费用包括管理公司费、信托公司费、估价费、审计费与税务代理费。

### 行政和专业费用

2016年财政年的行政费相等于17,700,000令吉，比2015年财政年减少3.8%。这主要是因为2015年财政年蒙受消费税咨询费与遵循个人资料保护法令而支付的费用，以及企业社会责任的开销。2016年财政年占基金资产将值的管理开销比率从前一年的1.36%降至1.25%。

### 伊斯兰融资成本

2016年财政年的伊斯兰融资成本增加6.9%至32,000,000令吉，主要是运用额外便利以融资在这一年完成的5项物业收购计划。

# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

### 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，授权分派并发行（替代现金的）2,000,000个单位作为支付管理公司的费用（简称“管理费付款授权”）。这是我们的一部分努力，以进一步加强了管理公司与基金之间的利益协同。

随着完成Axis-REIT单位分拆计划，以及局部实施管理费付款授权后，依据管理费付款授权受允许发出的单位限制于最多3,044,000新单位。

Axis-REIT已于2015年10月1日获证交所批准，以将完成管理费付款授权的到期日从2015年10月4日加以延长，直至依据管理费付款授权而获准发行的3,044,000新单位全面发行为止。

在报告期间，没有任何新单位依据管理费付款授权而发行。

### 全面委托发行Axis-REIT新单位

在2015年8月21日召开的单位持有人会议上，管理公司取得单位持有人批准，以分派并发行Axis-REIT不超过219,103,216新单位，以便进行基金筹集计划（简称“拟议中的授权”），并依据拟议中的授权而相应提高Axis-REIT的基金规模。拟议中的授权于2016年4月29日召开的Axis-REIT第四届常年大会获更新。

Axis-REIT于2016年7月21日获得证交所批准，以延长完成拟议中授权的期限直到2017年1月23日。由于拟议中授权尚未落实并于2017年1月23日失效，Axis-REIT将在来临的第五届常年大会提呈全新的全面委托决议以发行Axis-REIT的新单位。

### 伊斯兰债券计划

Axis-REIT于2012年财政年设立了面值300,000,000令吉的伊斯兰债券计划，并交由特别机构Axis REIT Sukuk Berhad所管理。透过（早期发行）伊斯兰债券计划在2013年财政年所发行的伊斯兰债券面值达到265,000,000令吉。

随后，由于现有债券可发行部分已接近满额，管理公司于2015年1月19日获得证监会批准扩大伊斯兰债券规模。伊斯兰债券规模顺利地扩大至3,000,000,000令吉的面值，随着2015年4月10日呈交扩大基金规模的相关附加文件，伊斯兰债券的期限从原本的15年延长到永久性计划。

伊斯兰债券延长期限与扩大规模是为了后续发行，只要未来发行的条款与条件与初期发行保持一致，比起另外设立新发行计划，这是更加经济实惠且行政工作更有效率的做法。

本基金持续密切留意利率走势并发行伊斯兰债券，作为多元化融资来源的努力之一。伊斯兰债券可提供：

- 有能力符合抵押物业的现金流量概况；
- 在计划有效期间可作为后备的融资便利；
- 无印花税与承担义务费用，而享有较低的行政开销；
- 能够从更广泛的投资者群体中筹资；以及
- 能够锁定伊斯兰债券较长期的固定融资利率，即超过五年。

融资概况

	2012	2013	2014	2015	2016
融资总额 (000令吉)	549,285	528,004	683,769	731,814	<b>780,665</b>
资产总额 (000令吉)	1,589,408	1,616,523	2,085,883	2,141,493	<b>2,244,274</b>
负债率	34.56%	32.66%	32.78%	34.17%	<b>34.78%</b>
实际利润率*	4.58%	4.38%	4.24%	4.28%	<b>4.25%</b>
短期融资的百分比	62%	50%	61%	55%	<b>58%</b>
中期或长期融资的百分比	38%	50%	39%	45%	<b>42%</b>
无产权负担资产总数	6	5	5	10	<b>15</b>
无产权负担资产占资产总额的百分比	19%	16%	21%	26%	<b>30%</b>
融资成本保障倍数	4.6	4.5	4.5	4.1	<b>3.8</b>
未使用融资便利	40,715	116,000	192,700	171,000	<b>117,000</b>

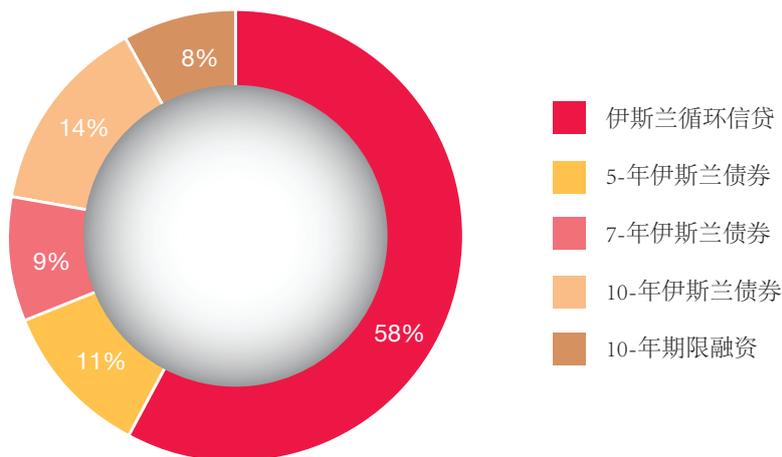
\* 为了方便比较，实际利润率不包括附带的融资成本。

这些年来，本基金藉着开发伊斯兰债券市场、延长并扩大现有伊斯兰循环信贷便利，以及伊斯兰定期融资便利，以及取得新便利，以取得多元化的资金来源。伊斯兰循环便利与伊斯兰定期融资便利都由四大本地与外资伊斯兰金融机构所提供。

截至2016年12月31日财政年，Axis-REIT拥有781,000,000令吉总融资便利，定息融资总额为365,000,000令吉，与前一年保持一样。这相等于34.78%的负债率。平均融资总成本为4.25%，而基金的利率偿付比率保持健全的3.8倍。

基金未偿还融资的融资成本约为12.8%，合计金额为100,000,000令吉，透过伊斯兰利润率掉期（简称“IPRS”）来对冲。本基金将持续监督并定期检讨基金的对冲概况。

融资类型



# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

### 风险管理

管理公司认同，有效的风险管理与强大的内部管制，是基金业务的重要组成部分。因此，管理公司持续检讨基金所面对的风险，并主动积极采取行动以降低这些风险。管理公司维持健全的风险管理系统与内部管制以保护单位持有人的利益与基金的资产。此举可确保收益分配不会受到不利干扰，并降低任何可能不利于单位持有人的潜在损失。

### 流通性风险

管理公司采取积极主动的资本管理策略，以提供财务稳定性并灵活性，以降低利率风险，并多元化融资来源。管理公司透过与四家主要的伊斯兰银行接洽，并开发伊斯兰债券市场，以多元化Axis-REIT的融资来源。藉此多元化行动，基金降低每一家放贷银行的集中风险，而且每家银行都有足够的抵押品来保护他们所放贷的融资。Axis-REIT从2012年财政年即开始涉足伊斯兰债券市场，以取得长期定息融资，随后将伊斯兰债券计划的规模扩大至3,000,000,000令吉。

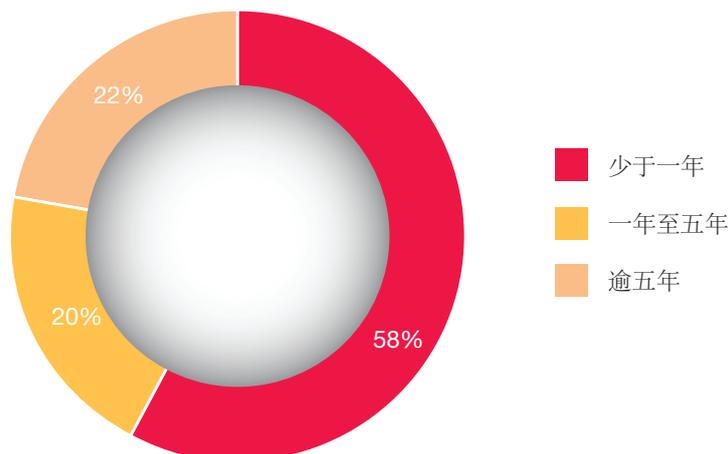
截至2016年12月31日财政年，Axis-REIT的融资额为781,000,000令吉，包含银行融资为516,000,000令吉，以及伊斯兰债券发行为265,000,000令吉。Axis-REIT尚有未发行的伊斯兰债券余额为2,700,000,000令吉，以及未提取的融资便利为117,000,000令吉，以及可供作未来金融义务33,300,000令吉的现金结存。

管理公司定期评估与预测基金的开销需求，以及潜在的融资需要。它保持有效地使用现金与融资便利，以确保信贷便利充足，以符合金融义务、营运与资本开销承诺。

在考虑到本基金可动用的金融资源，它具有充足的流动资产以满足其流动资本与营运需要。

下表摘录了本基金截至2016年12月31日融资便利按合同偿还义务的满期概况。

融资到期概况

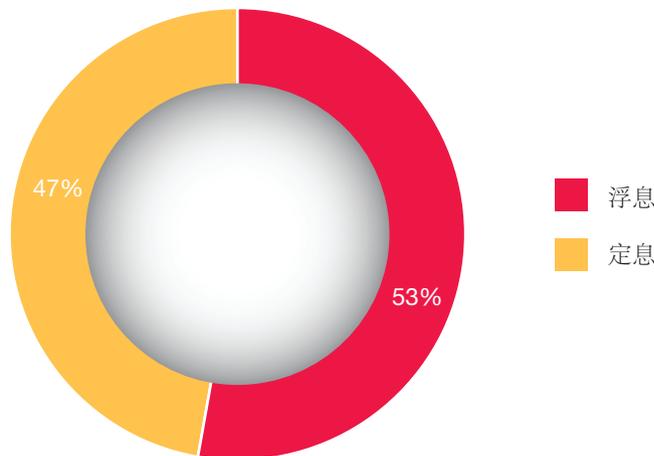


### 利率风险

本基金截至2016年12月31日的总融资便利达到898,000,000令吉，其中781,000,000令吉已被动用，相等于总资产的 34.78%。

Axis-REIT透过综合定息与浮息便利来管理其融资成本。在全部的融资便利中，265,000,000令吉是定息的伊斯兰债券。有些融资便利是浮息的，因此基金的融资成本将随着利率走势而波动。

融资概况：固定与浮动利率



作为基金的资本管理策略之一，Axis-REIT采取适当的对冲策略来管理利润率，以确保可稳定地配息给单位持有人。截至2016年12月31日，约 12.8%的Axis-REIT总融资透过使用IPRS来进行对冲。因此，基金浮息融资占总融资便利的53%。

截至2016年12月31日，47%基金融资的利息成本属定息，因此减少了融资利率的波动。据估计，若基金的融资成本增加100个基点，将导致可分配的收益减少4.9%。

管理公司的董事局定期检讨定息与浮息最理想的组合，而进一步管理我们所面对的利率风险。利率风险持续受到管理，其目的就是要限制Axis-REIT面对融资利率的激烈波动，而融资利率则可能会影响融资开销。

利率是通用经济指标，对Axis-REIT财务状况与现金流量都有一定的影响，无论它是否是符合伊斯兰教义的房地产投资信托都无法幸免。

### 负债率风险

Axis-REIT以34.8%负债率结束财政年，低于证监会房地产投资信托指南所规定的50%顶限。

管理公司将维持保守的内部负债率门槛，即占基金总资产的35%。只要基金预期Axis-REIT的融资将超过内部负债率门槛的35%，即会落实基金筹集计划，作为其资本管理策略之一。

# 管理公司的讨论与分析

## 财务回顾

下图显示Axis-REIT近五（5）年来的以往债务资本地率水平。



### 估值风险

管理公司认同所有投资物业获得公允估值的重要性。全体物业组合每年都重估，以确保纳入财务报表的价值反映出现有的市场价值，并遵循MFRS 140的规定。

重估收益/损失尚未实现，对可分配给单位持有人的收益也没有影响。所有的估值由独立注册估价师进行。

在2016年，Axis-REIT有10位指定的注册估价师。管理公司有意扩大其指定独立估价师的阵容，让本基金享有透明化的估价模式，以惠及单位持有人。本基金的政策是没有任何估价师连续超过两年为任何一项物业进行全面估价，这也是符合证监会房地产投资信托指南的规定。

### 租户与信贷风险

信贷风险是指租户无法结算其到期的财务与合约义务，而有可能造成基金面对财务损失。管理公司持续监督租户的表现，因为这是管理基金信用风险的关键所在。

我们制定严格的估计潜在租户的信用可靠性。所有新租赁会进行信用评估，并持续进行，而且管理公司会密切监督租户的信用与欠款。我们也透过收取抵押金，以进一步降低信用风险。有关抵押金向租户收取，同时我们会积极地管理租户所属商业领域的组合，以避免我们过于涉足某项商业领域。

截至2016年12月31日，Axis-REIT有39项物业与139名租户，包括跨国企业与本地上市公司，它们皆具备强劲的财务实力。

	2012	2013	2014	2015	2016
10大租户对总收入的贡献	49%	47%	46%	53%	52%

租户风险在房地产报告中有更详尽的说明。

### 可疑账目拨备与贸易应收账款减值损失

管理公司积极监督租户的信用风险概况，以降低可能出现的违约情况。定期拜访租户，并留意租户的动静，有助提早发现问题。管理公司也持续监督租户所拖欠的金额。

单商户建筑物一般涉及‘出售及回租交易’或‘量身建造单位’的安排，管理公司将按租户的信贷状况及与其之商业谈判尽可能收取数额最高的抵押金。

截至2016年12月31日，贸易应收账款减值损失总额为474,000令吉，相等于本基金年度总收入的0.3%。密切留意应收账款，以及精良的内部信贷管制程序带来了卓越成果。

贸易应收账款减值损失	2012 (‘000令吉)	2013 (‘000令吉)	2014 (‘000令吉)	2015 (‘000令吉)	2016 (‘000令吉)
贸易应收账款减值损失/坏账 注销/(拨回)	91	(30)	37	188	474
贸易应收账款	2,902	1,072	574	4,016	1,469
年度总收入	132,673	141,314	137,625	163,077	166,685
贸易应收账款减值损失/坏账注销 /(拨回) 占总收入 %	0.06	-	0.03	0.12	0.28

2016年财政年应收账款的收款有所改善，截至2016年12月31日的贸易应收账款总额比2015年财政年下降了63.4%，而2016年财政年的平均收款期限为三(3)天。

期限截至日期	平均收款期限 (天数)
2012年12月31日	8
2013年12月31日	3
2014年12月31日	2
2015年12月31日	9
2016年12月31日	3

### 风险管理架构

管理公司于2009制定了风险管理架构，以解决管理公司在基金营运所面对的所有潜在风险。

在这一年，管理公司检讨风险管理报告下的更新版风险登记册详情，以确保其治理Axis-REIT全面风险的方式与基金策略及商业计划协同。此报告已呈交审计委员会与董事局。

# 管理公司的讨论与分析

## 遵循最佳实践标准

为求全面遵循亚太房地产协会 (APREA) 所建议的最佳实践标准, 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”编制现金流量表。

### 以美元为单位的速览

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 Axis-REIT 截至 2016 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

所管理资产 (美元)	500,563,000
总资产净值 (美元)	310,688,000
投资物业的数量	39
流通单位	1,105,173,591
融资总额 (美元)	174,120,000
融资总额占资产总额的百分比	34.78%
市值 (美元)	396,862,000
每单位的资产净值 (美元)	0.28
截至2016年12月31日的单位价格 (美元)	0.36

注:

1. 根据 1 美元 (USD) 兑 4.4835 令吉 (MYR) 的收市价格进行换算 (资料来源: www.oanda.com)。
2. 换算仅供比较用途, 并非马来西亚财务报告准则之规定。

### 业绩摘要 - 以美元为货币单位

已实现的总收入 (美元)	40,262,000
未开单租赁收入的应收账款之未实现收入 (美元)	1,124,000
物业营运开销 (美元)	(6,533,000)
物业净收入 (美元)	34,853,000
利润收益 (美元)	163,000
投资物业的公允价值波动 (美元)	7,213,000
未开单租赁收入的应收账款 (美元)	(1,124,000)
按摊销成本计算的金融负债净收益* (美元)	591,000
衍生产品的公允价值变动 (美元)	(49,000)
物业与投资净收入 (美元)	41,647,000
非物业开销 (美元)	(12,108,000)
税前净收入 (美元)	29,539,000
税后净收入 (美元)	29,539,000
税后净收入的细分:	
- 已实现的税后收入 (美元)	21,784,000
- 未实现的税后收入 (美元)	7,755,000
每单位收益 (已实现 + 未实现) (美仙)	2.68
每单位配息 (DPU) (美仙)	1.99

\* 已折扣租户抵押金的未实现收益遵循马来西亚财务报告准则139条款。

注:

1. 根据 1 美元 (USD) 兑 4.1400 令吉 (MYR) 的收市价格进行换算 (资料来源: www.oanda.com)。
2. 换算仅供比较用途, 并非马来西亚财务报告准则之规定。

**直接法编制之现金流量表**

以直接法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 2016 年 12 月 31 日的直接法编制之现金流量表

	'000令吉	'000令吉
<b>营运活动中的现金流量</b>		
已收取的总收入	215,507	
已退还的租户押金	8,115	
已支付的营运开销	(36,703)	
<b>营运业务的净现金</b>		<b>186,919</b>
<b>投资活动中的现金流量</b>		
已收取的利润收益	678	
投资物业的增值工程	(14,638)	
收购投资物业	(104,718)	
购置设备	(25)	
已抵押存款	(421)	
<b>投资活动所用的净现金</b>		<b>(119,124)</b>
<b>融资活动中的现金流量</b>		
已支付的伊斯兰融资成本	(32,004)	
贷款所得款项	49,247	
租购负债的付款	(396)	
支付给单位持有人的收益分配	(89,854)	
发行单位所得款项	8,071	
发行开销	(23)	
<b>融资活动所用净现金</b>		<b>(64,959)</b>
现金及现金等价物净增额		<b>2,836</b>
1月1日的现金及现金等价物		<b>17,162</b>
12月31日的现金及现金等价物		<b>19,998</b>

# 管理公司的讨论与分析

## 伊斯兰教义合规报告



左起: Ustaz Ahmad Zakirullah Mohamed Shaarani, Ustaz Dato' Mohd Bakir Haji Mansor 与 Haji Razli Ramli

2008年12月11日, Axis-REIT 成为了全球首家伊斯兰办公/工业房地产投资信托。自 Axis-REIT 获重新归类之后, 我们获得来自机构投资者与散户领域的伊斯兰投资者的踊跃参与。

IBFIM 获本基金委任为伊斯兰教义顾问。IBFIM是获马来西亚证券监督委员会(简称“证监会”)认证的合格注册伊斯兰教义顾问。

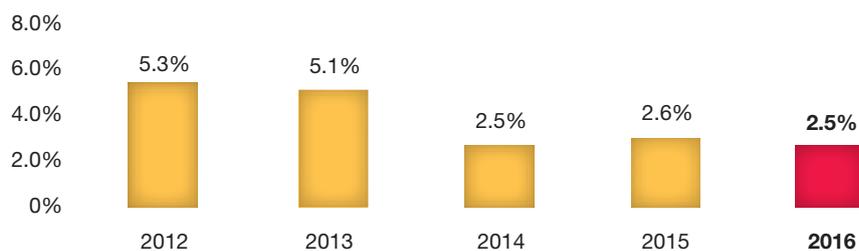
IBFIM的服务包括:

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

敬请参阅附在此年度报告的伊斯兰教义顾问报告。

管理公司欣然宣布, 在IBFIM的指导下, 2016年12月31日未获准活动所带来的收入减至2.5%。

未获准活动所带来的收入





# 伊斯兰教义顾问报告

## 致单位持有人 **AXIS 房地产投资信托 (简称 “AXIS- REIT” )**

我们是 **AXIS-REIT** 的伊斯兰教义顾问。我们的职责是确保 **AXIS REIT Managers Berhad** 的流程与程序符合伊斯兰教义原则。

以我们之见，**AXIS REIT Managers Berhad** 已按照伊斯兰教义的原则管理与治理 **AXIS-REIT**，并在截至2016年12月31日财年顺应证券监督委员会发行有关伊斯兰教义事宜的适用指南、条规与决定。

此外，我们也确认 **AXIS-REIT** 的投资组合符合伊斯兰教义，即包括：

1. 物业的租金收入顺应伊斯兰房地产投资信托指南；以及
2. 现金存放与流动资产存放在符合伊斯兰教义的投资与/或工具。

伊斯兰教义顾问代表  
**IBFIM**

**AHMAD ZAKIRULLAH BIN MOHAMED SHAARANI**  
 主理顾问 (伊斯兰教义)/负责伊斯兰教义咨询的指定人士

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



# 房地产团队

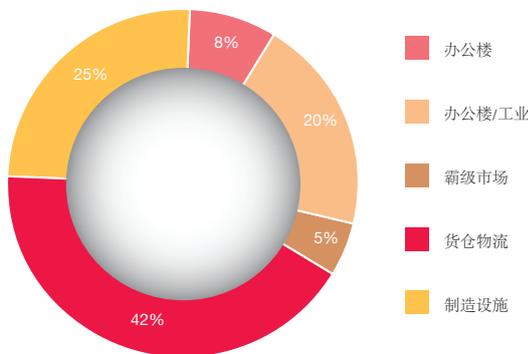
# 管理公司的讨论与分析 房地产报告

Axis-REIT于2016年持续稳健地成长，在这一年增加五项物业到其组合，截至2016年12月31日组合里的物业数量达到39项。房地产团队达到强劲的86.4%租户保留率与3%的续租租金调升，此外，虽然经济面对阻力而且租金市场行情疲软，截至2016年12月31日的租用率仍处于健全的92.0%水平。

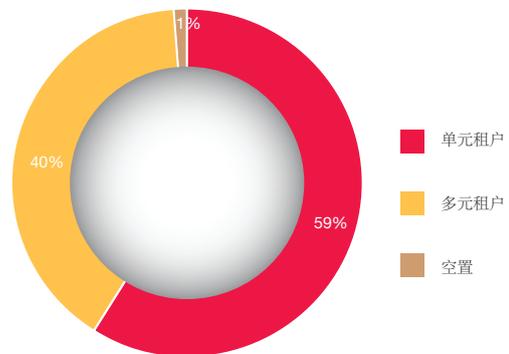
## 总览

组合规模	: 39 项物业
所管理空间面积	: 7,606,863 平方尺
租户数量	: 139
租用率	: 92.03%
总收入	: 166,685,000 令吉
营运净收入 (NOI)	: 139,637,000 令吉
平均租金	: 商业办公楼: 每平方尺4.80 令吉 办公楼/工业: 每平方尺2.73 令吉 货仓/物流: 每平方尺1.53 令吉 制造设施: 每平方尺1.29 令吉 霸级市场: 每增方尺2.36 令吉

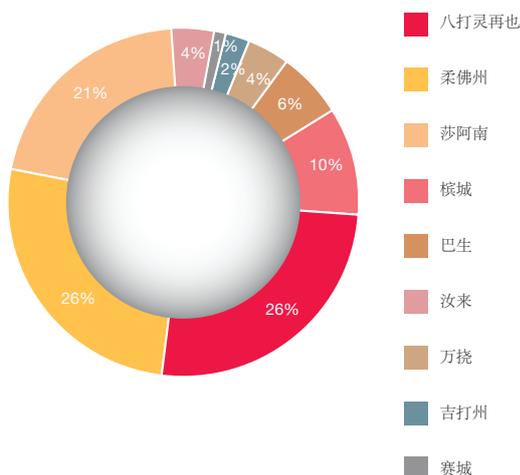
按可出租净面积 (NLA) 资产类型的组合多元化



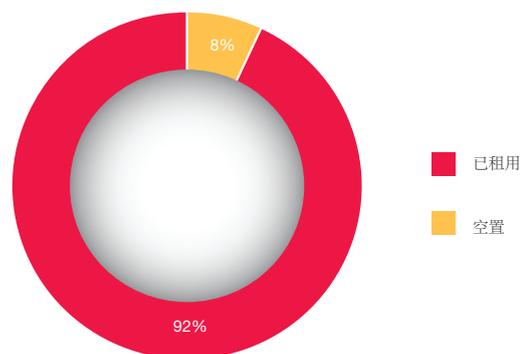
单元租房比多元租户对比



按地理位置的组合多元化



租用率



# 管理公司的讨论与分析

## 房地产报告

Axis-REIT组合所管理的空间总面积自2005年的1,186,052平方尺增加至2016年12月31日的7,606,863平方尺，组合的家间添加了6,420,811平方尺。所管理的空间预计将随着2017年的新收购资产而进一步增长。

本基金持续每年都为单位持有人交付强劲的业绩。即使全球经济疲弱以及令吉汇价不振，团队仍持续委身并持续卖力苦干以交出良好业绩。

房地产团队仍专注于关键绩效指标（简称“KPI”）以推动其进展与表现。有关KPI是：

- 收入成长；以及
- 风险管理

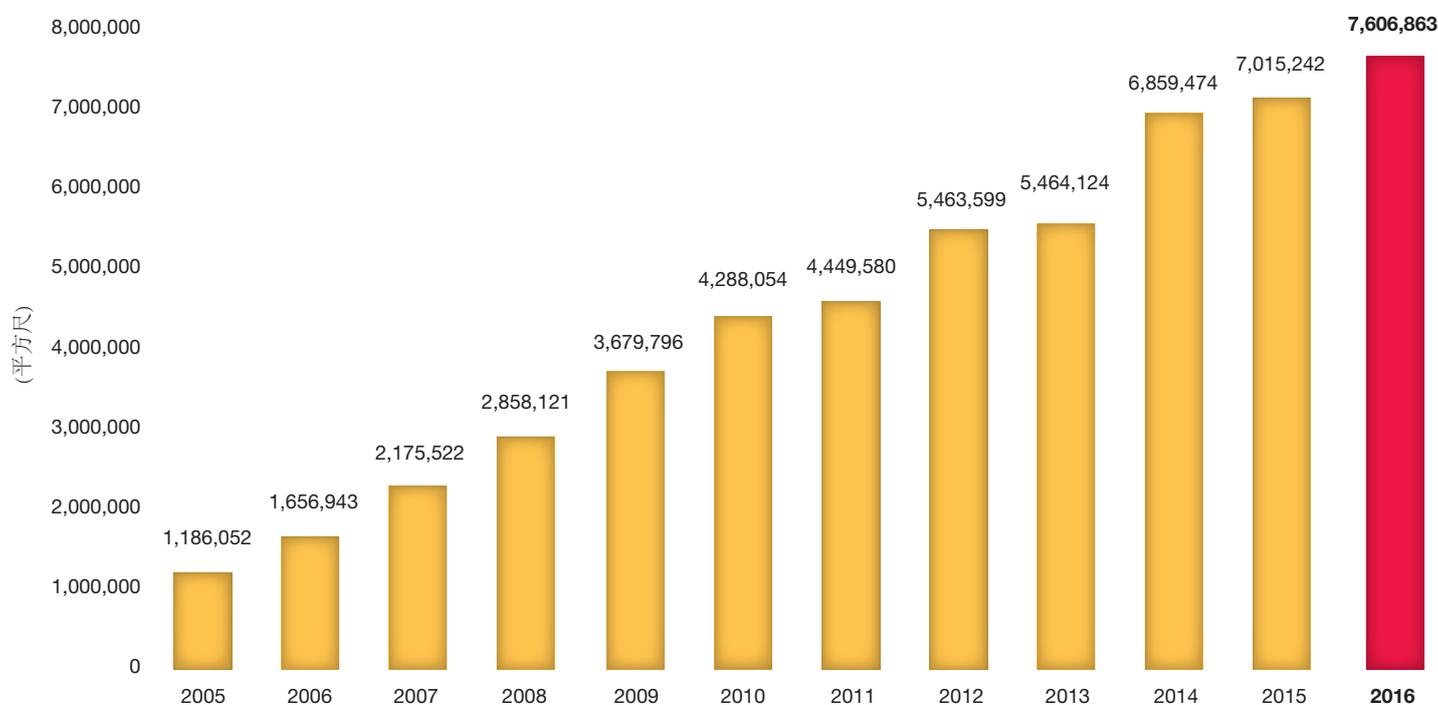
### 收入成长

房地产部门专注于以下领域来推动收入成长：

#### 收购

管理公司于2016年完成收购五项物业，即于2016年1月28日收购 Beyonics iPark Campus Block A, Block B, Block C 与 Block D，以及2016年11月15日收购Scomi Facility @ Rawang。这些收购行动共增加组合所管理的空间添加 590,930平方尺，每年租金收入总额为8,200,000令吉。管理公司于2016年5月份签署买卖协议以收购巴西古当（Pasir Gudang）价值33,000,000令吉的物业。此交易预计在2017年上半年完成，将为本基金贡献额外的2,700,000令吉每年租金收入。管理公司目前正评估2017年潜在的收购行动。透过这类的策略性收购计划，管理公司得以为本基金创建额外收入，并改善组合整体的租用率与加权平均租赁届满期（WALE），因为这些收购资产通常都有100%租用率与长期租约。

所管理的空间面积



### 租约与续租租金调升管理

2016年到期要续租的1,938,654 平方尺面积当中，房地产团队成功地重新商议 1,675,609平方尺的租约。管理公司在这一年达到86.4%租户保留率，续租租金平均调升3%。此外，我们也取得 667,919 平方尺的新租约。新租户在多元租户建筑物租用办公楼与货仓空间。

### 重新谈判的空间与租金波动率

物业名单	重新谈判的空间 (平方尺)	% 租金波动 截至2016年12月31日
1 Menara Axis	103,019	4.44%
2 Crystal Plaza	119,796	0.90%
3 Axis Business Park	43,893	1.37%
4 Infinite Centre	46,195	5.98%
5 Wisma Kemajuan	121,251	1.81%
6 Quattro West	19,004	5.29%
7 Axis Technology Centre	61,234	0%
8 Axis Eureka	15,235	6.52%
9 Wisma Academy Parcel	53,302	2.10%
10 Emerson Industrial Facility Nilai	291,642	8.03%
11 Fonterra HQ	600	5.42%
12 The Annex	43,046	0%
13 Shah Alam Distribution Centre 3	362,167	-2.32%
14 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	395,225	0%
<b>总计</b>	<b>1,675,609</b>	
2016年到期须续租的空间	1,938,654	
租户保留率	86.4%	

### 开销与设施管理

管理公司已委任Axis Property Services为本基金的物业管理公司。物业管理翁事连同服务供应公司Axis Facilities Management Sdn. Bhd.负责组合的日常管理工作。他们与建筑物管理公司、电工与技师携手合作以确保物业获得良好维护、开销获得良好控制，以及确保租户对物业管理层的服务感到满意。

# 管理公司的讨论与分析

## 房地产报告

### 租用率管理

房地产团队善于培养与租户的友好关系，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同业的平均水平。

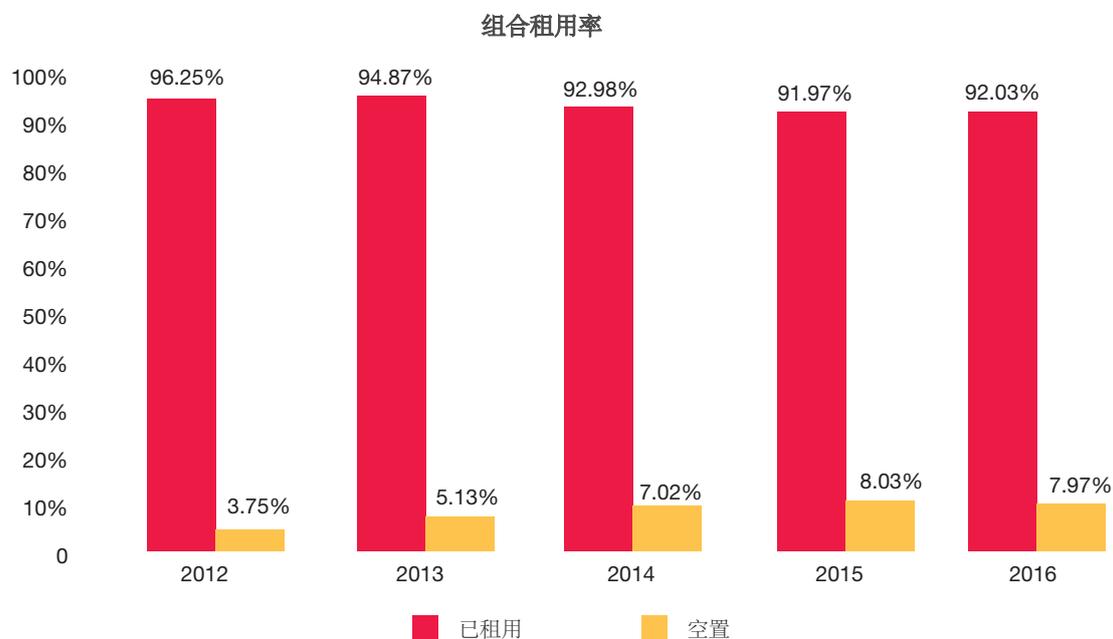
房地产团队也负责填补投资组合中的空置空间，以及与注册的房地产经纪密切合作以扩大我们的投资市场范围。2016年经济环境疲弱影响了新租约的成交，因为公司考虑扩充或搬迁时也特别谨慎行事。潜在租户搬迁时都希望能够节省租金，而我们处于经济实惠租金类别的物业，继续对要扩充或搬离高租金率的公司具有吸引力。

我们现有的租户仍鼎力支持，在这一年承租额外的53,252平方尺空间。此外，我们也取得新租户租赁99,667平方尺空间。放眼未来，管理公司欣然报告，RHB Trustees Berhad于2016年8月19日签署协议以发展Nestle Distribution Centre，这是Nestle Products Sdn Bhd占地515,000平方尺的配送货仓设施。2017年1月份签署的租赁协议包括10年的初始租赁期，并附有两次各更新三年的选择权。此Nestle Distribution Centre是Axis PDI Centre的第一期发展计划，占此物业50英亩的24.78英亩。发展工程于2016年12月开始，并预计于2017年杪竣工。剩余地段保留给第二期发展，目前出租为交通工具贮存场。项目管理报告尚有更多有关Nestle Distribution Centre发展的详情。

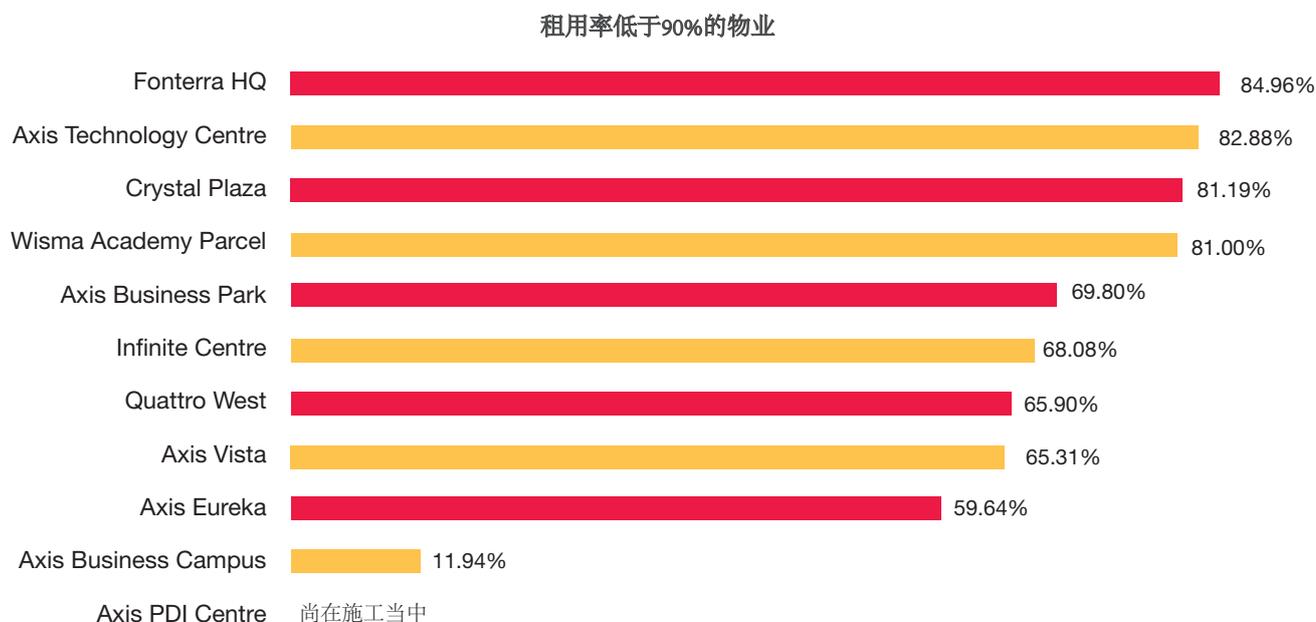


Axis PDI site as of 31 December 2016

我们的整体组合租用率稍有改善，从2015年12月31日的91.97%增加2016年12月31日的92.03%。管理公司欣然指出近五年来的整体组合租用率都保持高于90%。



截至2016年12月31日，39项物业中只有10项物业的租用率低于90%。这些物业如下表所示：



Fonterra HQ 是单元租户物业，附有长期租约。有关15%的空置率是保留给该租户供其未来扩充用途。Axis PDI Centre目前正在施工当中。其中四项物业的租用率高于80%。管理公司为Axis Vista取得委身的租户，而该物业于2017年首季取得100%租用率。

# 管理公司的讨论与分析

## 房地产报告

### 租户关怀

房地产团队连同设施管理和项目管理部，很荣幸地为我们的租户提供卓越的客户关怀服务。这些服务让租户高度满意，而助我们取得高度忠诚租户与高保留率，而且我们组合内的一些租户也增加租赁空间。我们的客户关怀服务包括：

- 定期拜访；
- 监察租户活动；
- 对投诉迅速回应；
- 对租户在组合建筑物内的空间扩展和迁移事宜进行管理；以及
- 每季出版《Axis-Link》会讯，转达租户有关 Axis-REIT 的最新消息与活动。

为了进一步加强为租户提供的服务，管理公司开发信息技术平台让租户与设施管理公司沟通。此项目预计于2017年首季推介。

### 风险管理

管理房地产投资信托涉及管理各种各样的风险。在物业层面，我们研究以下可能影响我们表现的风险，并采取各项步骤加以纾缓相关风险。

### 租户信用可靠性

为了降低租户信用风险，我们献议潜在租户租赁我们组合内物业前，会对他们进行信用评估程序。随后每年会重复同样的程序，以确保我们的业务进展顺利。我们的信用管理团队密切留意收取租金的情况，以确保租金都按时缴上。

根据业界的标准作业，每年租赁期将收取一个月租金总额为抵押金。单元租户的长期租赁，则需要较大笔的抵押金，取决于租赁的期限、租户的信用风险，以及商业谈判而定。就Axis-REIT而言，多元租户物业的抵押金通常相等于三个月租金，而单元租户的物业则收取三至六个月的租金为抵押金。组合内的平均抵押金约相等于三个月的租金收入。

除了上述措施，管理公司也机警地监督Axis-REIT的应收账款。这可有效地对逾期付款作出回应。我们也对七天付款期过后的逾期付款征收补偿费。

### 保持多元化的租户群

截至2016年12月31日，Axis-REIT的租户群有139家本地与国际公司，遍布各行各业与分散的地理位置，这有助减少集中在某一行业的风险。

组合租赁的概况是由办公楼/工业与物流货仓租户为主导，近七年来都保持相当一致的比例。这些租户主要是本地与跨国企业，以及官联公司（GLC），这让本基金有稳定收入并降低违约风险。在租金收入方面，最大的贡献者是物流业。组合内十大租户，包含了四家物流供应公司，占基金2016年总收入的52%。

截至2016年12月31日的首十大租金收入贡献者如下所示：

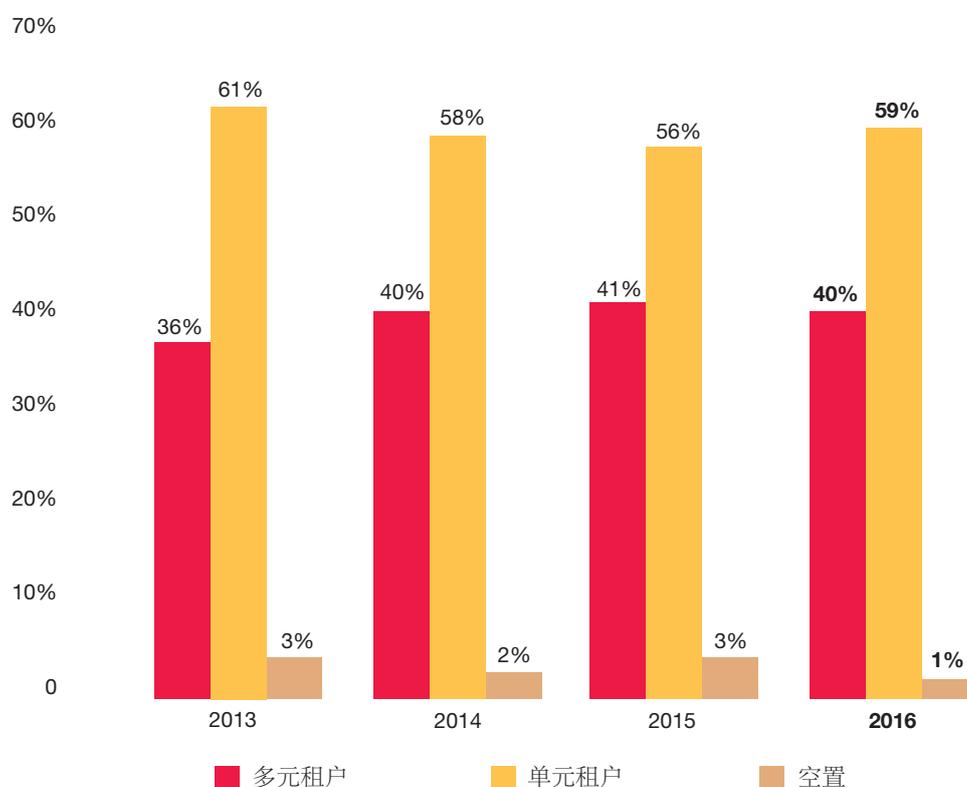
- LF Logistics Services (M) Sdn. Bhd.
- Pos Logistics Berhad (formerly known as Konsortium Logistik Berhad)
- Yongnam Engineering Sdn. Bhd.
- Tenaga Nasional Bhd.
- Tesco Stores (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Strateq Data Centre Sdn. Bhd.
- DHL Properties (Malaysia) Sdn. Bhd.
- SR Technics Malaysia Sdn. Bhd.
- GCH Retail (M) Sdn Bhd

由于单元租户与多元租户物业之间保持平衡结构，我们的组合风险获得纾缓。单元租户物业提供稳定、长期有机租金收入成长，而这些租赁都在固定租赁期内，按事先同意的租金调升。多元租户物业通常有三年租约，让本基金的租金随着市场当前行情而波动，因此续租时可获正面租金调整。

我们大部分的多元租户物业位于八打灵再也首要地点，例如 Menara Axis, Crystal Plaza, Quattro West, Axis Business Park, Infinite Centre, Wisma Kemajuan, Wisma Academy Parcel, The Annex, Axis Technology Centre, Axis Business Campus 与 Axis Vista。

十大租户中有九个是单元租户物业。这些单元租户物业是优质租户，签署了长期租赁协议，并一般上按收入比例计算的维修成本显著为低。

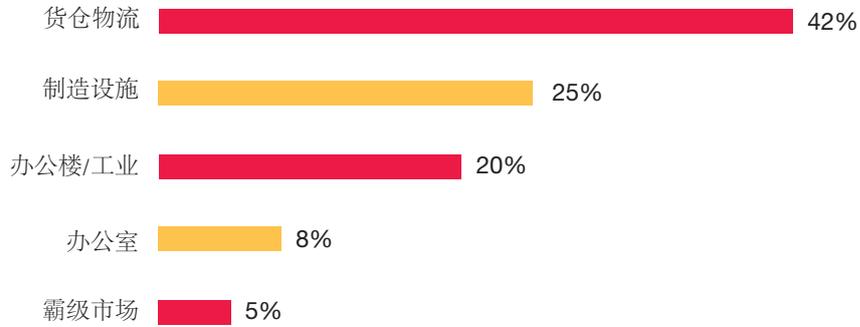
单元租户物业与多元租户物业之对比



# 管理公司的讨论与分析

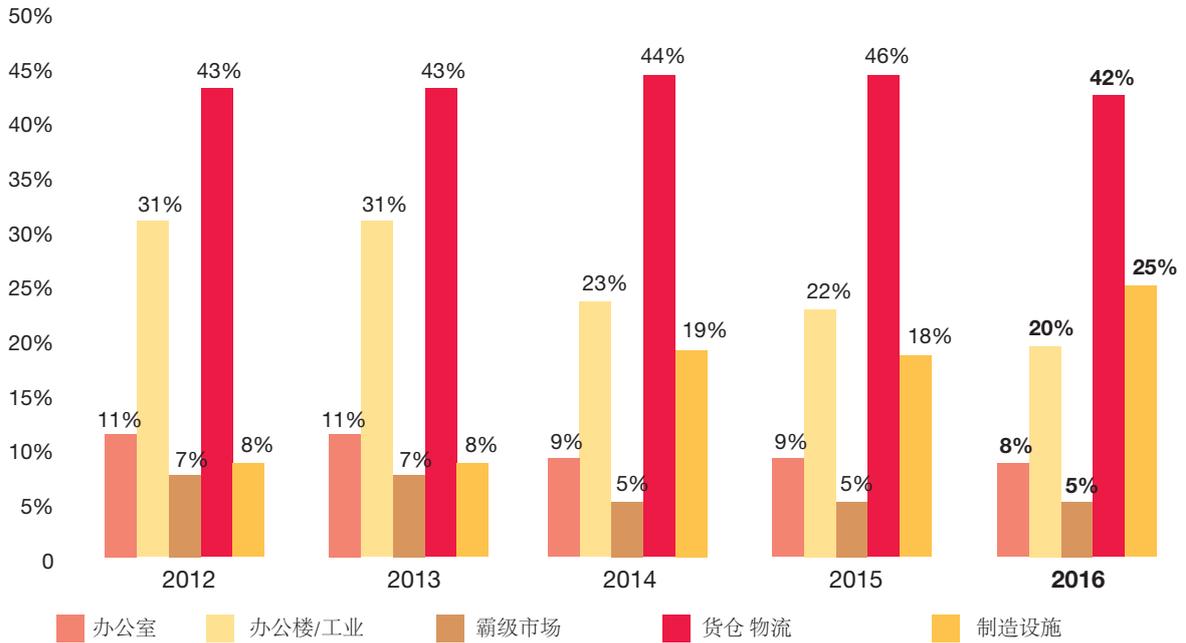
## 房地产报告

按类型与可出租净面积的组合多元化



透过保持多元化的物业，包括办公楼、办公楼/工业、霸级市场、货仓/物流与制造设施来降低组合的风险。这可降低过度涉足某一领域的风险。

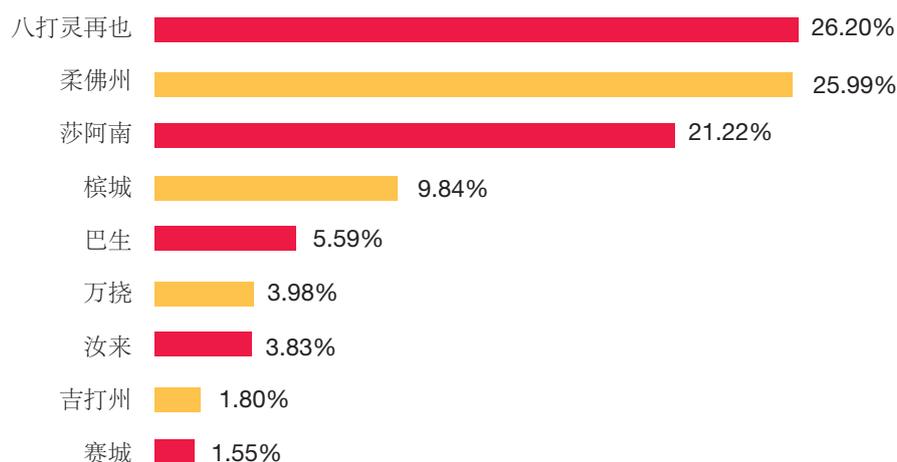
按类型与可出租净面积的组合多元化之 5 年分析



### 保持组合的多元化地理位置

虽然本基金的物业全部都坐落在马来西亚，但是地点集中的风险极低，因为这些物业都散布在三个主要的地理区域，有着不同的成长动力，即雪兰莪州、柔佛州和檳城。我们于2016年11月完成收购雪兰莪州万挠的Scomi Facility，而我们的资产收购目标将专注于具有卓越成长潜能的地点。

地理位置的组合多元化



管理公司定期检讨并再校准组合物业，以达到最理想的多元化，并降低地理位置与租户集中风险。此策略让本基金享有稳定收益平台，并每年可提供尽可能最高的回报给单位持有人。

### 加权平均租赁届满期 (简称“WALE”)

Axis-REIT的组合包含短期与长期租约。有关WALE测量本基金取得固定收入的平均年限，因此较高的WALE显示基金的风险降低。

组合近五年来的 WALE 如下所示：

	2012	2013	2014	2015	2016
按可出租净面积	4.43	3.89	4.22	3.89	4.33
按租金	4.17	3.99	4.33	3.99	4.45

2016年按可出租净面积与按租金计算的WALE比2015年有所改善，因为收购的 Beyonics iPark Campus Block A, Block B, Block C 与 Block D有10年租赁期，而Scomi Facility @ Rawang则有 15年租赁期。

### 管理租赁届满期概况

租赁届满是另一个关注点，若无法续租有关租赁将会影响收入。因此，管理公司采取积极主动的方法，以提早续租租约。

在 2016年，组合内可出租净面积共有1,938,654平方尺到期续租。房地产团队成功地重新谈判并续租了 1,675,609平方尺，达到 86.4%的租户保留率。我们有信心于2017年可成功管理租赁续租。

# 管理公司的讨论与分析

## 房地产报告

下表列出未来三年将满期的租约概况:

物业	2017			2018			2019		
	NLA 要续租的 可出租 净面积 (平方米)	占可出租 净面积 总数的% (NLA)	占每月 租金 收入的%	NLA 要续租的 可出租 净面积 (平方米)	占可出租 净面积 总数的% (NLA)	占每月 租金 收入的%	NLA 要续租的 可出租 净面积 (平方米)	占可出租 净面积 总数的% (NLA)	占每月 租金 收入的%
1 Menara Axis	33,578	0.44	1.49	-	-	0.03	122,177	1.61	4.73
2 Crystal Plaza	47,313	0.62	1.45	-	-	-	118,981	1.56	3.93
3 Axis Business Park	154,786	2.03	3.54	17,395	0.23	0.35	44,626	0.59	0.82
4 Infinite Centre	30,383	0.40	0.46	21,096	0.28	0.38	46,195	0.61	0.98
5 Wisma Kemajuan	57,574	0.76	1.38	52,203	0.69	0.99	73,339	0.96	1.25
6 Axis Vista	77,080	1.01	1.26	-	-	-	41,477	0.55	0.58
7 Quattro West	17,422	0.23	0.57	18,160	0.24	0.54	16,607	0.22	0.68
8 Axis Technology Centre	54,072	0.71	0.72	66,374	0.87	1.19	25,616	0.34	0.48
9 Axis Eureka	54,259	0.71	1.58	-	-	-	15,235	0.20	0.56
10 Wisma Academy Parcel	65,940	0.87	1.35	84,628	1.11	1.56	43,286	0.57	0.94
11 The Annex	27,400	0.36	0.23	18,000	0.24	0.25	-	-	-
12 Emerson Industrial Facility Nilai	-	-	-	-	-	-	291,642	3.83	1.80
13 Axis Steel Centre	366,839	4.82	3.60	-	-	-	-	-	-
14 Bayan Lepas Distribution Centre	205,151	2.70	3.04	-	-	-	-	-	-
15 Seberang Prai Logistic Centre 3	-	-	-	-	-	-	395,225	5.20	4.11
16 Axis Shah Alam DC 3	-	-	-	362,167	4.76	4.13	-	-	-
17 BMW Centre PTP	161,474	2.12	2.38	-	-	-	-	-	-
18 Axis Shah Alam DC 2	-	-	-	164,400	2.16	1.95	-	-	-
19 D8 Logistics Warehouse	-	-	-	171,000	2.25	2.28	-	-	-
20 FCI Senai	-	-	-	136,619	1.80	1.16	-	-	-
21 Axis Business Campus	-	-	-	-	-	-	18,103	0.24	0.47
<b>总计</b>	<b>1,353,271</b>	<b>17.78</b>	<b>23.05</b>	<b>1,112,042</b>	<b>14.63</b>	<b>14.81</b>	<b>1,252,509</b>	<b>16.48</b>	<b>21.33</b>

## 土地使用权管理

组合内包含其地段为租赁与永久地契的物业。我们持续监督租赁地契物业的剩余租期，以确保及时更新，以避免重估资产的风险。租赁地契物业的剩余租约如下表所示。

物业	土地使用权	截至2016年12月31日的 剩余租约 (年份)
1 Axis Business Park	租赁地契	44
2 Crystal Plaza	租赁地契	43
3 Menara Axis	租赁地契	49
4 Infinite Centre	租赁地契	49
5 Wisma Kemajuan	租赁地契	49
6 Axis Business Campus	租赁地契	51
7 Axis Shah Alam DC 1	永久地契	-
8 Giant Hypermarket	永久地契	-
9 FCI Senai	租赁地契	51
10 Fonterra HQ	永久地契	-
11 Quattro West	租赁地契	56
12 Strateq Data Centre	租赁地契	52
13 Niro Warehouse	租赁地契	35
14 BMW Centre PTP	租赁地契	39
15 Delfi Warehouse	租赁地契	51
16 Axis Vista	租赁地契	50
17 Axis Steel Centre	租赁地契	86
18 Bukit Raja Distribution Centre	永久地契	-
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	租赁地契	37
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	租赁地契	37
21 Tesco Bukit Indah	永久地契	-
22 Axis PDI Centre	租赁地契	75
23 Axis Technology Centre	租赁地契	51
24 D8 Logistics Warehouse	租赁地契	39
25 Axis Eureka	永久地契	-
26 Bayan Lepas Distribution Centre	租赁地契	46
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	租赁地契	36/52
28 Emerson Industrial Facility Nilai	租赁地契	79
29 Wisma Academy Parcel	租赁地契	46
30 The Annex	租赁地契	46
31 Axis MRO Hub	租赁地契	69
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	-
35 Beyonics iPark Campus Block A	永久地契	-
36 Beyonics iPark Campus Block B	永久地契	-
37 Beyonics iPark Campus Block C	永久地契	-
38 Beyonics iPark Campus Block D	永久地契	-
39 Scomi Facility @ Rawang	永久地契	-

# 管理公司的讨论与分析

## 房地产报告

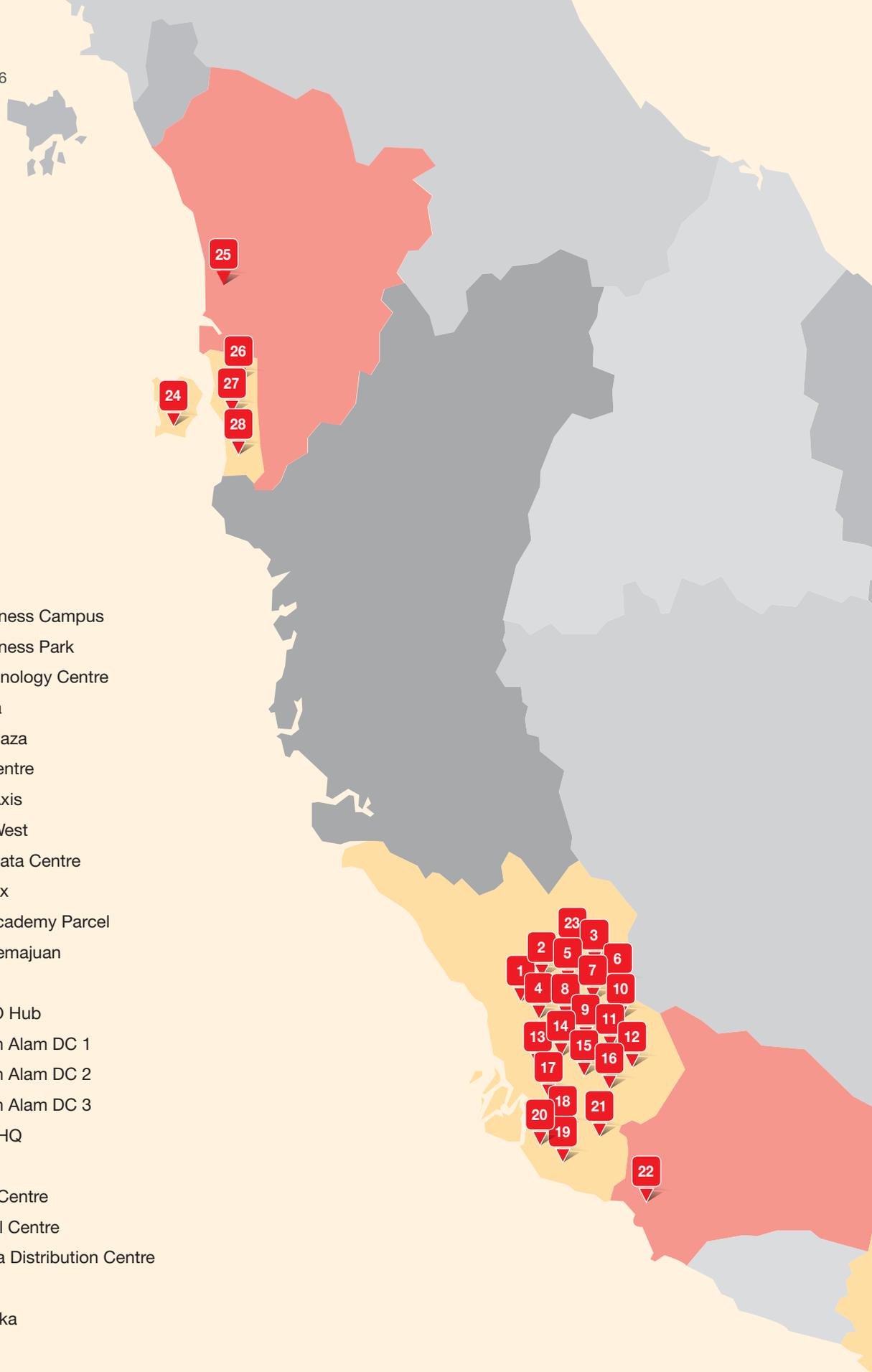
### 资产增值举措行动

管理公司持续使用资产增值举措行动作为让组合增值的策略，以争取更高租金并提高物业的价值。我们的资产增值举措在此报告的项目管理部分有详尽的说明。

下表列出管理公司积极推行资产增值举措行动如何增加了组合的价值。

物业	收购日期	收购成本 (‘000令吉)	投资支出总额 (包括增值) (‘000令吉)	公允价值调整 (‘000令吉)	截至2016年 12月31日的 账面价值 (‘000令吉)	占总组合%
1 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	100,016	20,232	120,247	5.47
2 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	65,247	44,754	110,000	5.01
3 Menara Axis	03/08/2005	71,440	86,033	37,617	123,649	5.63
4 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	35,443	7,557	43,000	1.96
5 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,192	37,190	26,710	63,900	2.91
6 Axis Business Campus	30/06/2006	32,681	60,359	12,841	73,200	3.33
7 Axis Shah Alam DC 1	31/07/2007	18,783	21,387	9,853	31,239	1.42
8 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,678	38,973	7,027	46,000	2.09
9 FCI Senai	15/11/2007	12,538	12,693	7,307	20,000	0.91
10 Fonterra HQ	16/11/2007	7,352	11,068	5,572	16,641	0.76
11 Quattro West	30/11/2007	40,376	50,876	5,925	56,800	2.59
12 Strateq Data Centre	25/01/2008	37,549	42,729	14,271	57,000	2.60
13 Niro Warehouse	30/04/2008	14,811	15,234	3,766	19,000	0.87
14 BMW Centre PTP	30/04/2008	27,470	28,160	2,217	30,376	1.38
15 Delfi Warehouse	04/08/2008	12,743	12,803	2,997	15,800	0.72
16 Axis Vista	09/12/2008	32,481	33,859	22,140	56,000	2.55
17 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,882	66,611	3,888	70,500	3.21
18 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	72,636	76,325	26,073	102,397	4.66
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,695	17,821	2,678	20,500	0.93
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,981	7,384	815	8,200	0.37
21 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	76,750	76,924	19,076	96,000	4.37
22 Axis PDI Centre	15/10/2010	86,146	90,121	(1,687)	88,435	4.03
23 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,697	50,280	3,746	54,025	2.37
24 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,521	30,689	2,252	32,940	1.50
25 Axis Eureka	18/04/2011	52,050	53,236	1,764	55,000	2.50
26 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	49,471	50,082	1,417	51,500	2.35
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	60,139	61,816	3,183	65,000	2.96
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	27,011	27,317	3,183	30,500	1.39
29 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	74,242	75,869	(369)	75,500	3.44

物业	收购日期	收购成本 (‘000令吉)	投资支出总额 (包括增值) (‘000令吉)	公允价值调整 (‘000令吉)	截至2016年 12月31日的 账面价值 (‘000令吉)	占总组合%
30 The Annex	01/10/2012	12,289	13,322	5,678	19,000	0.87
31 Axis MRO Hub	18/12/2014	53,357	185,935	(375)	184,000	8.38
32 Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	185,661	53,375	(1,936)	53,000	2.41
33 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	155,950	155,949	551	156,500	7.13
34 Axis Shah Alam DC 2 Beyonics iPark Campus	31/03/2015	45,781	45,782	819	46,600	2.12
35 Block A Beyonics iPark Campus	28/01/2016	14,470	14,469	131	14,600	0.66
36 Block B Beyonics iPark Campus	28/01/2016	13,116	13,115	185	13,300	0.61
37 Block C Beyonics iPark Campus	28/01/2016	11,933	11,934	166	12,100	0.55
38 Block D	28/01/2016	22,504	22,504	196	22,700	1.03
39 Scomi Facility @ Rawang	15/11/2016	42,696	42,696	304	43,000	1.96
<b>总计</b>		<b>1,769,522</b>	<b>1,895,626</b>	<b>302,524</b>	<b>2,198,149</b>	<b>100.00%</b>



### 中马区

#### 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

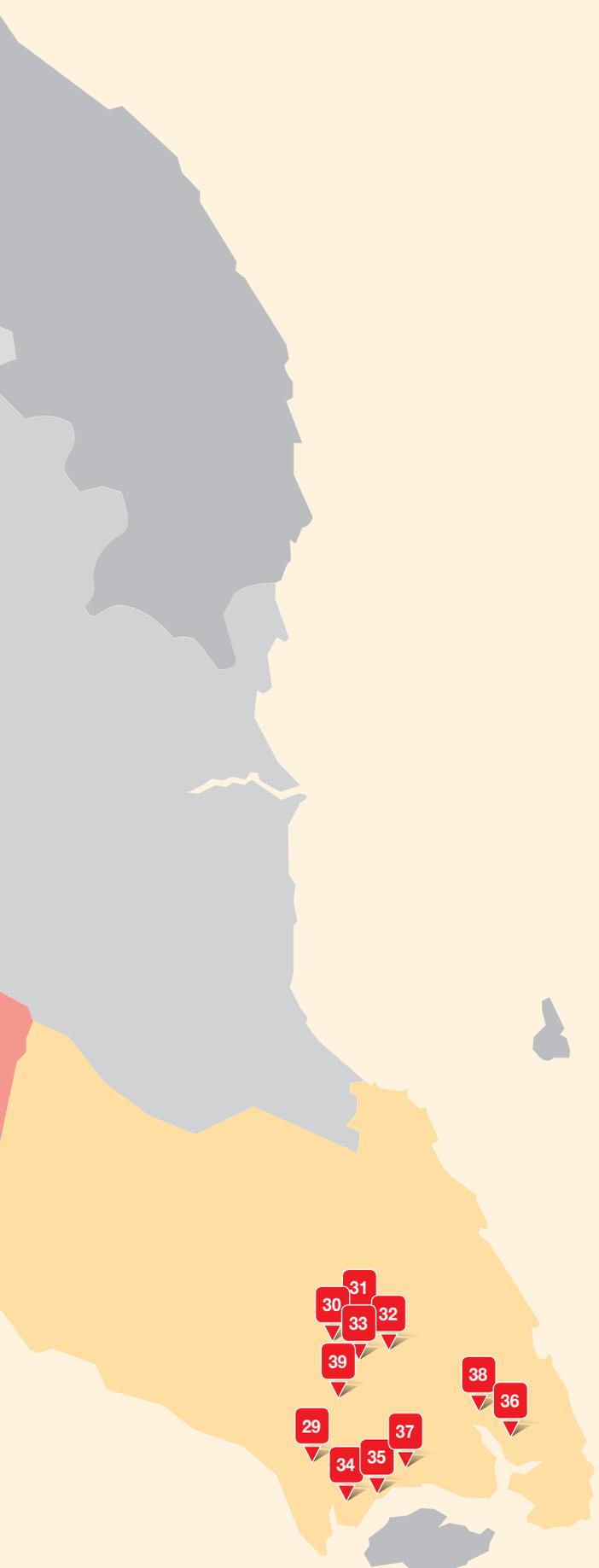
- 22) Emerson Industrial Facility Nilai

#### 万挠

- 23) Scomi Facility @ Rawang

# 投资物业组合的地点

截至2016年12月31日



## 北马区

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

## 南马区

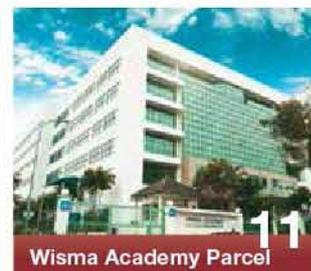
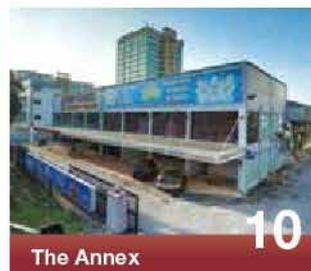
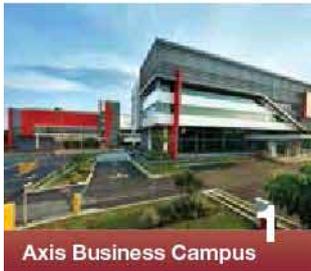
- 29) Axis Steel Centre @ SiLC
- 30) Beyonics i-Park Campus Block A
- 31) Beyonics i-Park Campus Block B
- 32) Beyonics i-Park Campus Block C
- 33) Beyonics i-Park Campus Block D
- 34) BMW Centre PTP
- 35) D8 Logistics Warehouse
- 36) Delfi Warehouse
- 37) FCI Senai
- 38) Niro Warehouse
- 39) Tesco Bukit Indah

# 投资物业组合

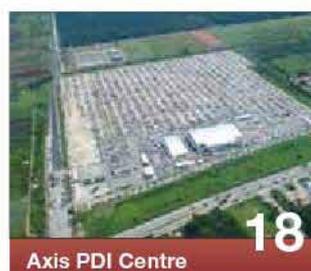
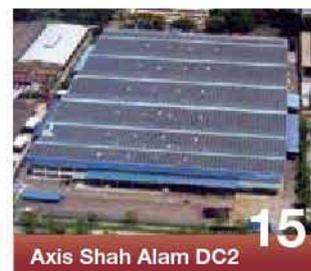
截至2016年12月31日

**39**  
**项物业**  
7,606,863 平方尺

## 中马区 - 八打灵再也



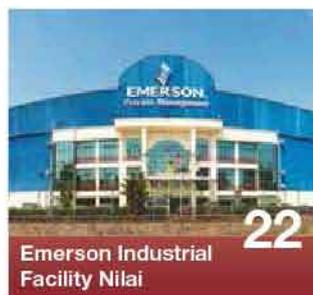
## 中马区 - 梳邦、莎阿南与巴生



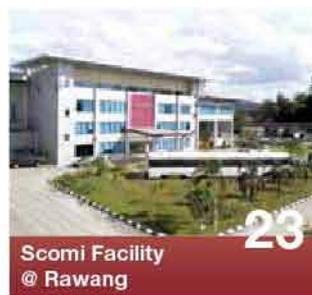
中马区 - 赛城



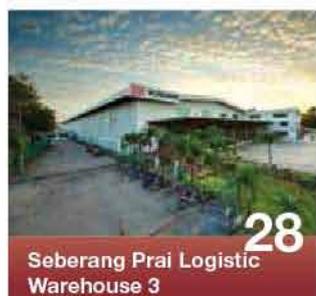
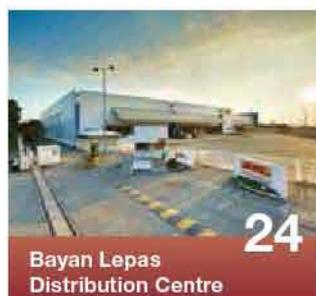
中马区 - 汝来



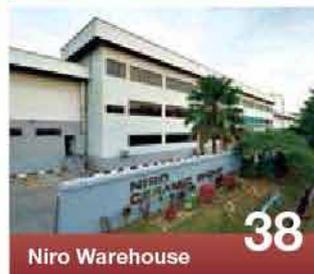
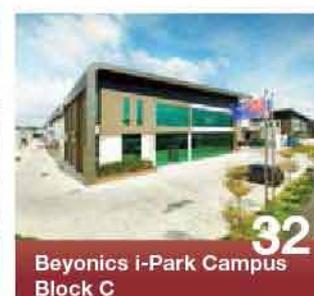
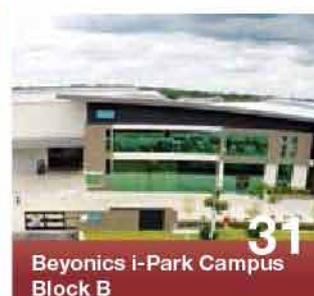
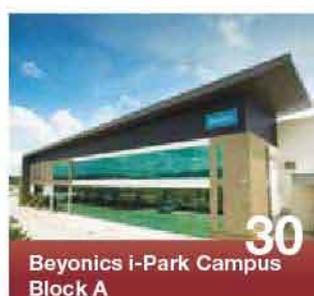
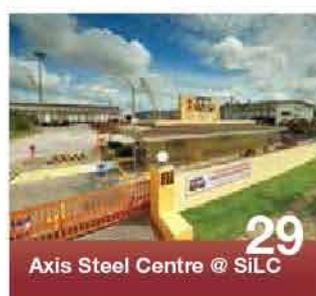
中马区 - 万挠



北马区



南马区



## 管理公司的讨论与分析

### 组合详情

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出总额 包括截至2016年 12月31日的增值 (‘000令吉)	根据最新估值的 账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
1 Menara Axis	03/08/2005	71,400	86,033	123,649	184,121
2 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	65,247	110,000	205,103
3 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	100,016	120,247	330,725
4 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	35,443	43,000	143,471
5 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	37,190	63,900	199,008
6 Axis Business Campus	30/06/2006	32,500	60,359	73,200	151,630
7 Axis Shah Alam DC1	31/07/2007	18,500	21,387	31,239	110,406
8 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,973	46,000	138,000
9 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,693	20,000	136,619
10 Fonterra HQ	16/11/2007	7,200	11,068	16,641	36,310
11 Quattro West	30/11/2007	39,800	50,876	56,800	104,196
12 Strateq Data Centre	25/01/2008	37,000	42,729	57,000	104,903
13 BMW Centre PTP	30/04/2008	27,000	28,160	30,376	161,474
14 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,234	19,000	167,193
15 Delfi Warehouse	04/08/2008	12,500	12,803	15,800	130,743
16 Axis Vista	09/12/2008	32,000	33,859	56,000	118,017

地址	截至2016年 12月31日的总收入 (‘000令吉)	截至2016年 12月31日的 租用率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	12,227	93.75%	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, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	9,449	81.19%	Tenaga Nasional Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	9,165	69.80%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Honeywell Engineering Sdn Bhd Eltek Power (Malaysia) Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,263	68.08%	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.	6,901	92.01%	Guocera Marketing Sdn Bhd HUME Marketing Co Sdn Bhd Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd Brightstar Distribution Sdn Bhd
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	254	11.94%	Krohne (M) Sdn Bhd
Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A, Taman Perindustrian Subang, (Lion Industrial Park), Section 22, 40300 Shah Alam, Selangor.	2,037	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungai Petani, Kedah.	3,653	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV, Industrial Area, 81400 Johor.	1,858	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
No. 23, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	1,259	84.96%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	4,781	65.90%	Jeunesse Global 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.	5,088	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Distripark A, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor.	3,871	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, 巴西古当 Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor.	1,751	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
PLO 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.	2,612	65.31%	Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd Extrovest Communications Sdn Bhd

## 管理公司的讨论与分析

### 组合详情

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出总额 包括截至2016年 12月31日的增值 (‘000令吉)	根据最新估值的 账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
17 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	66,611	70,500	366,839
18 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	76,325	102,397	456,435
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,821	20,500	106,092
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,384	8,200	41,893
21 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,924	96,000	233,579
22 Axis PDI Centre	15/10/2010	85,000	90,121	88,435	58,009
23 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	50,280	54,025	170,730
24 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,689	32,940	171,000
25 Axis Eureka	18/04/2011	51,250	53,236	55,000	117,618
26 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	50,082	51,500	205,151
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	59,000	61,816	65,000	395,225
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,317	30,500	291,642
29 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	75,869	75,500	235,629
30 The Annex	01/10/2012	12,000	13,322	19,000	45,400
31 Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	183,000	185,935	184,000	685,082
32 Axis MRO Hub	18/12/2014	52,500	53,375	53,000	161,280

地址	截至2016年 12月31日的总收入 (‘000令吉)	截至2016年 12月31日的 租用率	主要租户
Lot 19, Lebu Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat 巴生 Utara, 42000 Pelabuhan Klang.	5,908	100%	POS Logistics Berhad (formerly known as Konsortium Logistik Bhd)
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor.	7,232	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	1,727	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	682	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor.	6,739	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor.	219	17.6 acres	RJH Consultants & Services Sdn Bhd
No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	3,806	82.88%	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.	3,718	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
3539, Jalan Teknokrat 7, 63000 Cyberjaya, Selangor.	4,074	59.64%	Scicom (MSC) Berhad Multimedia Development Corporation Sdn Bhd FSBM Holdings Berhad
88A, Lintang Bayan 9, Lintang Bayan Lepas Industrial Park, Phase IV 11900 Bayan Lepas, Penang.	4,926	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
No. 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park, 14000 Bukit Mertajam, Penang.	6,626	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu, Kawasan Perindustrian Nilai, 71800 Negeri Sembilan.	2,814	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd
No 4A, Jalan 19/1, Section 19, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	7,584	81%	Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (Malaysia) Sdn Bhd Oppo Electronics Sdn Bhd
No 4, Jalan 19/1, Section 19, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	822	100%	Sports Garage Sdn Bhd
Lot No. 22202, Jalan Gambus 33/4, Off Jalan Bukit Kemuning, Batu 8.5, 40400 Shah Alam, Selangor.	15,150	100%	POS Logistics Berhad (formerly known as Konsortium Logistik Bhd) LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No. 3, Jalan Keluli 15/16, Section 15 40200 Shah Alam, Selangor.	4,176	100%	SR Technics Malaysia Sdn Bhd

## 管理公司的讨论与分析

### 组合详情

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出总额 包括截至2016年 12月31日的增值 (‘000令吉)	根据最新估值的 账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
33 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	153,500	155,949	156,500	688,011
34 Axis Shah Alam DC 2	31/03/2015	45,000	45,782	46,600	164,400
35 Beyonics i-Park Campus – Block A	28/01/2016	14,231	14,469	14,600	67,260
36 Beyonics i-Park Campus – Block B	28/01/2016	12,899	13,115	13,300	60,967
37 Beyonics i-Park Campus – Block C	28/01/2016	11,737	11,934	12,100	55,476
38 Beyonics i-Park Campus – Block D	28/01/2016	22,133	22,504	22,700	104,606
39 Scomi Facility @ Rawang	15/11/2016	42,696	42,696	43,000	302,621

地址	截至2016年 12月31日的总收入 (‘000令吉)	截至2016年 12月31日的 租用率	主要租户
No. 27, Jalan SiLC 1/5, Kawasan Perindustrian SiLC, 79200 Nusajaya, Johor.	11,633	100%	Yongnam Engineering Sdn Bhd
Lot No. 10 & 12, Jalan Pahat 16/18A, Lot No. 11 & 13, Jalan Gudang 16/9, Section 16, 40200 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.	3,543	100%	Able Heights Sdn Bhd
No. 95, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	1,152	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
No. 96, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	1,044	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
No. 97, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	953	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
No. 98, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	1,790	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
Lot 795 & 796 Jalan Monorail, Kawasan Industri Sungai Choh, 48000 Sungai Choh Rawang, Selangor Darul Ehsan.	431	100%	Scomi Engineering Berhad



# 项目管理团队

# 管理公司的讨论与分析 项目管理报告

## Nestlé Distribution Centre 发展项目

Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”或“本信托”）于2016年8月19日随着它与 Nestlé Products Sdn Bhd, (简称“Nestlé ”) 签署“兴建并租赁”协议，而得以展开首个产业发展项目。有关协议涉及发展515,000平方尺配送货仓设施（简称“Nestlé Distribution Centre”），包括10年的初始租赁期，并附有两次各更新三年的选择权。

发展项目的主要详情摘要如下：

<b>特点</b>	: 基本规格: - 按照Nestlé的规格建造的配送中心 - 长期可永续发展的建筑物设计 - 灵活的组合式空间结构 依据Nestlé规模而进一步增值 - 增强屋顶架构的负荷能力与地面抗压力 - 防火系统的早期灭火快速反应 (ESFR) - 划分式的布置结构 - 货仓支架系统
<b>可出租净面积</b>	: 约 515,000平方尺
<b>租用期限</b>	: 十 (10) 年的初始租赁期，并附有 两 (2) 次各更新三 (3) 年的选择权
<b>租金收入总额</b>	: 每年约19,200,000令吉，后几年租金会递增
<b>发展总值估计</b>	: 约210,900,000令吉
<b>初期总收益率估计</b>	: 约每年 7.6%
<b>预计竣工日期</b>	: 2017年杪

Nestlé Distribution Centre构成Axis PDI Centre的第一期发展计划。这将是A级规格的工业建筑物，建筑面积 515,000平方尺，附有建筑物。Nestlé Distribution Centre 将占地24.78英亩，约相等于 Axis PDI Centre 场址50英亩的半数地段。Axis PDI Centre的位置靠近西港 (West Port)，衔接四条主要高速大道而四通八达，也靠近即将启用的 Johan Setia轻快车站。



Nestlé Distribution Centre 的画家构想图。

## 管理公司的讨论与分析 项目管理报告

Axis-REIT于2010年10月15日收购Axis PDI Centre。在收购时，整个Axis PDI Centre正出租给Konsortium Logistik Berhad作出汽车交货前的检验中心。



Axis PDI Centre于2015年出租给 Konsortium Logistik Berhad时的鸟瞰图

此物业于2015年10月1日开始空置，并一直保持空置。由于此物业上的现有建筑物仅占地58,009 平方尺（相当于物业总地段面积的区区 2.76%），本信托决定建筑 Nestlé Distribution Centre 以进一步发展此场址。Axis PDI Centre 剩余地段的发展计划将在未来的下个阶段进行。



Nestlé Distribution Centre 与未来第二期发展项目的画家构想图

随着进行投标计划后，Nestlé Distribution Centre 的建筑承包工程颁发给AME Construction Sdn Bhd，这是专门擅长于工业建筑物的承包商。建筑工程于2016年12月开始，预计将于2017年杪竣工。

我们的发展能力来自于发起人近20年来在产业发展领域所累积的经验与专长。Axis-REIT已于2016年8月2日获得马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）豁免，以将基金不超过扩大后资产总值的10.0%供产业发展用途，而Nestlé Distribution Centre的发展价值正好处于此限定范围内。

此发展项目将让本基金能够给予单位持有人最高限度的投资回报，提高本基金的总收入、物业净收入与给予单位持有人的收益分配，同时扩大所管理的资产规模。一旦竣工后，此发展项目预料将把 Axis PDI Centre的部分面积从露天停车场转换为A级配送中心。

凭着长期租约，Axis-REIT在设施竣工并移交后，在初期阶段，每年约计可获得19,220,000令吉租金收入，随后每三年可调升租金。相比之下，之前此物业的前租户每年只贡献8,580,000令吉租金，这真是很显著的增幅。初期总收益率估计约为7.6%。

此发展项目以融资方式取得资金，而融资成本将连同发展成本进行资本化，所以不会对Axis-REIT的每单位收益产生即时的效应。



资料来源： TheEdge Financial Daily, 2016年10月10日

**2016年的资产增值计划**

项目管理团队一直都在持续重组阵容，以改善我们资产的表现，并加强未来的估值与收入来源。定期提升以让我们的资产保持在良好状态是Axis-REIT策略的重要部分。我们的目标就是定期进行策略性评估我们的物业，并计划资产增值。我们相信这是我们策略中不可或缺的部分，以让我们保持良好表现与长期的永续发展。

**Menara Axis**

管理公司于2015年对此旗舰物业进行整修工程，因为楼龄已接近11年。我们所进行的主要工程是提升七架为17层楼办公楼服务的乘客升降机。这项计划每次只处理一架升降机，以避免对租户形成困扰。我们欣然宣布于2017年2月份，提升工程已顺利地完成了。这些升降机升降速度更有效率，且可节省能源。

冷气提升为节能与环保的变制冷剂流量（VRV）系统，16层楼都已完成提升工程。此计划分3个阶段在2年内完成。

# 管理公司的讨论与分析 项目管理报告

## Axis Business Park Block C

管理公司目前正在提升C座底层与一楼的冷气系统，这是由 Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd租用。这是C座于2015年完成的整修工程后的延伸工作。



## Axis Shah Alam DC 1

Axis Shah Alam DC 1 由UPECA Aerotech Sdn Bhd租用。管理公司进行此物业的消防系统的提升工程。此工程按照地方当局的合规守则完成。



### Axis Shah Alam DC 3

此物业由LF Logistics Services (M) Sdn Bhd租用。此工程是进行提升基本消防系统，以应付租户业务增长的需要。此工程按照地方当局的合规守则完成。



### 2017年的资产增值计划

管理公司将持续于2017年为组合内的物业规划更多的提升与整修工程。我们策略的主要推动力是我们永续发展政策，并务必确保租户称心满意，因为他们是我们最主要的利益相关者。



# 物业管理团队



# 管理公司的讨论与分析

## 物业管理公司报告

管理公司已委任Axis Property Services连同Axis Facilities Management Sdn. Bhd.为本基金的物业管理公司。物业管理公司受委托于本基金39项物业的日常管理工作，所管理空间约7,600,000平方尺。

物业管理涉及管理本基金旗下所有物业楼龄循环期所需要的过程、系统与人力资源。这包括管理新的收购、管制、问责、责任、维修、使用与处置，以及确保租户对建筑物管理服务感到称心满意，进而达到高租户保留率与租用率。

物业管理公司的主要职责包括：

### 估价

物业管理公司与本信托所委任的独立注册估价师协调，进行新与现有物业的估价工程，以确保物业反映出公允的市场价值。

本基金必须遵守并遵循证监会房地产投资信托指南第10.03条文，所有投资物业须每三年至少须进行一次全面综合的估价。本基金也须确保没有任何投资物业的估价连续两年由同一位注册估价师进行估价。

此外，本基金须确保所有投资物业的更新重估须进行，并在每一年12月31日的账面上反映出市场价值的波动，以符合马来西亚会计报告准则140。

### 设施管理服务

设施管理团队确保通过整合人员，地方，过程和技术，构建环境的功能。物业管理公司确保设施管理团队掌握技术、知识与能力，以有效地履行其职责。

### 开销管理

物业管理公司保持审慎的营运策略，以配合管理公司要给予单位持有人最高回报，却又不损及租户可享有的服务水准与事先同意的交付事项同。物业管理公司竭力改善营运过程，以让营运成本保持在最佳水平。

	2012	2013	2014	2015	2016
效率比 (ER)	15.17%	14.73%	15.66%	14.56%	<b>16.23%</b>

### 合规守则

物业管理公司负责确保本基金组合内的所有物业都符合相关当局的所有规定，例如马来西亚消防局 (BOMBA)、职业安全健康局 (DOSH)、能源委员会、地方议会与大马普险公会 (PIAM)。

我们严格的合规守则为本基金、租户与员工带来正面效应，同时也改善了我们与地方当局的友好关系。合规守则包括参考防火守则、建筑业守则与一般物业标准，以顾及社区成员安全与健康的条规与条例。

### 停车场管理

为了租户的最佳利益与更好地管理开销，管理公司负责管理基金组合内所有多元租户建筑物的停车场。物业管理公司透过设施管理团队目前正管理逾3,000停车位。

设施管理团队透过以下阵容，策略性地现场驻守在本基金组合内39项物业：

### 设施管理团队



**SIVA SHANKAR**  
设施管理部主管



**LOH WAI YAN**  
高级物业执行员



**KATHERINE LIM**  
行政助理

### 八打灵再也



**V. KAMALAHASAN**  
设施部经理  
• Menara Axis  
• Crystal Plaza  
• Quattro West



**SIVAKUMAR**  
设施部经理  
• Wisma Kemajuan  
• Wisma Academy  
• The Annex  
• Scomi Facility @ Rawang



**JAMALUDDIN ATAN**  
设施部经理  
• Axis Business Park  
• Straqeq Data Centre



**LIEW LEE TACK**  
设施部经理  
• Infinite Centre



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

### 莎阿南 / 巴生 / 赛城 / 汝来

### 柔佛州

### 檳城与吉打州



**BOO VOON CHOY**  
设施部经理  
• Axis Eureka  
• Emerson Industrial Facility Nilai  
• Fonterra HQ  
• Axis Shah Alam DC 1  
• Axis Shah Alam DC 2  
• Axis Shah Alam DC 3  
• Axis MRO Hub  
• Axis Steel Centre  
• Bukit Raja Distribution Centre  
• Axis PDI Centre



**MOHD AZMI YAACOB**  
设施部经理  
• BMW Centre PTP  
• D8 Logistic Warehouse  
• Niro Warehouse  
• FCI Senai  
• Tesco Bukit Indah Hypermarket  
• Delfi Warehouse  
• Axis Steel Centre @ SiLC  
• Beyonics i-Park Campus Blocks A-D



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

# 2016年Savills市场总览



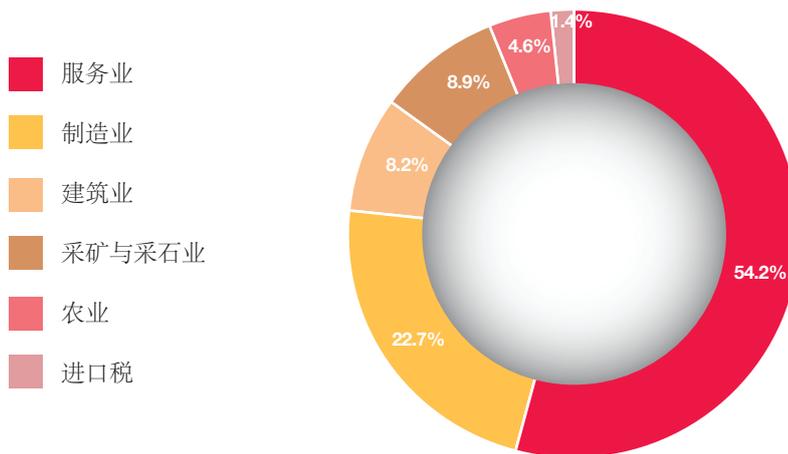
## 市场指标

马来西亚国家银行（简称“国行”）于2016年7月份调低隔夜政策利率（OPR）25个基点至3.00%，过后就一直维持在这个水平。这是自2014年7月以来隔夜政策利率首次波动，也是七年来隔夜政策利率首次调降，此举促使银行机构纷纷将现有的浮息贷款利息按同样幅度相应降低，让贷款者贷款的每个月分期付款稍微减少而压力纾缓。同时，根据国行在每个月货币政策委员会会议后发表声明表示，在2015年实施消费税（GST）后价格全面调整并趋向稳定后，2016年的通货膨胀率幅度预计下降，介于2%至3%之间，相比之前预测为介于2.5%至3.5%之间。

马来西亚经济受到全球经济放缓的冲击，2016年首9个月的国内生产总值（GDP）成长4.2%。2016年全年的国内生产总值成长估计为4.2%，而且预期主要是由国内经济活动所推动。

服务领域继续是国家国内生产总值的最主要贡献者，其次是制造领域。服务领域对国家经济成长的贡献相当一致，每年介于22.7%至23.4%之间。

马来西亚: 截至2016年首9个月占国内生产总值份额百分比



资料来源: 统计局, 马来西亚投资发展局 (MIDA)

## 1.0 雪隆

### 1.1 市场总览

吉隆坡物业市场在2016年首9个月内，有10,832项物业成交，总值15,580,000,000令吉，按年相比的价值减少了15.1%，2015年同时期的成交总值为18,350,000,000令吉（13,741项物业）。雪兰莪州在2016年首9个月的成交总值为27,960,000,000令吉，涉及的物业数量为46,812项。（资料来源: 国家产业资讯中心NAPIC）

雪隆地区于2016年首9个月的物业交易中，77.2%涉及住宅物业，而剩余的是商业（11.0%），工业（2.3%）与其他类别（9.5%）。吉隆坡的商业物业的成交，比起马来西亚其他州属显得格外偏高，占总成交的21.2%，而雪兰莪只有8.7%成交涉及商业物业。（资料来源: 国家产业资讯中心NAPIC）

## 1.2 工业领域

吉隆坡与雪兰莪于2015年合计共有224项获批准的制造项目，资本投资总额达7,970,000,000令吉。相比2014年的235项获批准的制造项目，资本投资总额 7,090,000,000令吉有所改善。

### 吉隆坡 / 雪兰莪: 获批准的制造项目，2015 至 2016年首9个月

		2015			2016年首9个月			
		国内投资 (‘000令吉)	外商投资 (‘000令吉)	资本投资总额 (‘000令吉)	国内投资 (‘000令吉)	外商投资 (‘000令吉)	资本投资总额 (‘000令吉)	
Kuala Lumpur	2	1.5	2.5	4.0	9	69.5	7.4	76.9
Selangor	222	4,182.5	3,781.3	7,963.8	192	3,370.2	2,222.2	5,592.4
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>4,183.0</b>	<b>3,783.8</b>	<b>7,967.8</b>	<b>201</b>	<b>3,439.7</b>	<b>2,229.6</b>	<b>5,669.3</b>

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

雪隆获批准的制造项目将近 99%位于雪兰莪。外来直接投资 (FDI) 占雪兰莪获批准投资资本总额约40%，主要来自日本、美国、新加坡、德国与台湾。这个州属于2016年期间公布新的主要制造厂与扩充计划包括:

- Nestlé Products Sdn Bhd与Axis-REIT签署兴建并租赁协议，以建议发展 515,000平方尺的单层货仓，将占用 位于直落彭里玛加弄的Axis PDI Centre 50英亩地段的24.78英亩。此拟议中的发展项目估计耗资210,930,000令吉。
- CCM Duophrama Biotech Bhd 计划在巴生兴建新的工厂与货仓。此专用货仓估计耗资37,100,000令吉，以应付未来扩充计划并推高生产力。
- Mirus Aircraft Seating Ltd计划于2017年首季在梳邦或靠近吉隆坡国际机场开设飞机座椅的制造设施。新设施的建筑成本估计在16,000,000令吉左右，主要是供应给其最主要客户——亚洲航空有限公司。
- 合顺控股有限公司 (UMW Holdings Bhd ) 与丰田汽车机构 (Toyota Motor Corporation) 将在武吉拉惹 (Bukit Raja) 工业区设立2,000,000,000令吉生产设施。有关工厂是丰田在马来西亚的第二家主要制造厂，预计于2019年完成。

## 2016年Savills市场总览



## 1.2.1 现有与未来供应

## 雪隆:工业物业现有与未来的供应概况

州属	物业类型	物业类型			未来供应	
		2014	2015	9M2016	来临供应	拟议中的供应
吉隆坡	排列式工厂	2,539	2,545	2,545	0	15
	半独立式工厂	424	412	412	0	0
	独立式工厂	508	511	511	0	0
	分层工厂大厦	1,295	1,295	1,295	0	0
	工业综合大厦	375	375	375	0	0
	<b>合计</b>	<b>5,141</b>	<b>5,138</b>	<b>5,138</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
雪兰莪	排列式工厂	26,921	26,921	27,968	625	333
	半独立式工厂	4,319	4,568	5,414	962	668
	独立式工厂	4,391	4,425	4,540	203	255
	分层工厂大厦	272	272	263	0	0
	工业综合大厦	108	108	100	5	5
	<b>合计</b>	<b>36,011</b>	<b>36,294</b>	<b>38,285</b>	<b>1,795</b>	<b>1,261</b>
雪隆	排列式工厂	29,460	29,466	30,513	625	348
	半独立式工厂	4,743	4,980	5,822	962	668
	独立式工厂	4,899	4,936	5,084	203	255
	分层工厂大厦	1,567	1,567	1,567	0	0
	工业综合大厦	483	483	479	5	5
	<b>总计</b>	<b>41,152</b>	<b>41,432</b>	<b>42,924</b>	<b>1,795</b>	<b>1,276</b>
	<b>成长率 (%)</b>		<b>0.7%</b>	<b>3.6%</b>		

资料来源: 财政部属下估价与物业服务局

吉隆坡与雪兰莪现有工业物业的合计供应, 从2015年杪增长3.6%至2016年首9个月的42,924单位。雪兰莪州共添加了1,991新单位。

大部分的现有工业物业属排列式工厂, 占吉隆坡与雪兰莪州综合供应的69.8%, 其次是半独立式(13.6%)与独立式工厂(11.8%)。

未来供应的工业物业大部分位于雪兰莪州, 主要包括半独立式工厂。反观吉隆坡未来供应的工业物业则有限, 拟议中只有15个单位。

## 1.2.2 工业地价值与工业物业租金

雪隆工业地段价值从低至每平方尺20令吉, 到高至每平方尺250令吉都有, 取决于地点与土地使用权。土地价值最低的地区是巴生-吉隆坡轴线北部与南部一带。

最高价值的工业地段位于八打灵再也 (大部分地段属租赁地契), 主要是因为邻近住宅区与商业区, 其次是莎阿南 Bukit Jelutong 与 Glenmarie地区永久地契的工业地。

随着八打灵再也的工业区逐渐转型为商业与住宅区, 这一带的工业地供应近年来趋向呆滞。同样的, 莎阿南也没有新供应的工业地段, 这导致地段价值大幅上涨。

由于吉隆坡的工业地段供应不足, 雪隆大部分显著的工业物业交易都雪兰莪州。位于莎阿南、首邦再也、八打灵再也与鹅唛的工业场址的成交价取决于各自的地点、地段面积、建筑面积、交通便利与其他其他主要特点。

**雪隆: 特定地点的工业地估价**

地区	2016年首9个月的成交价(每平方米令吉)	
	租赁地契	永久地契
1. 巴生	30-40	50-60
2. 八打灵再也(51/51A区)	170-260	-
3. 蒲种	100-140	150-200
4. 万挠/瓜拉雪兰莪	20-30	40-60
5. 莎阿南 - Bukit Jelutong/Glenmarie	-	180-220
6. 莎阿南 - 其他区	70-100	90-130
7. 首邦再也	100-120	140-160
8. 双溪毛糯	70-80	80-100
9. 鹅唛	90-130	150-250

资料来源: Savills Malaysia Research

租金要价的范围反映了目前市面上物流物业应有尽有, 较低的租金与场址素质较低与/或场址已出租给同样租户多年有关。反过来说, 最高的租金则反映了建筑物素质改善, 建筑工程素质多年来不断提升, 以及地段与建筑价格上涨。通常租金报价是以总额为准, 而租金要价与实际租金之间会有10%至15%的差额。

**雪隆: 工业物业租金率要价的估计范围**

列号	地区	工业物业租金率要价 (每个月每平方米令吉)		
		2014	2015	2016
1.	八打灵再也- 13, 19, 51 与 51A区	1.70-2.00	1.80-2.20	1.80-2.30
2.	莎阿南- 15, 16, 21-27区	1.10-2.10	1.10-2.10	1.30-2.20
3.	莎阿南 - Glenmarie, Temasya, Bukit Jelutong	1.60-2.20	1.70-2.20	1.80-2.30
4.	巴生 - 北港, 西港	0.80-1.30	0.90-1.40	1.00-1.50
5.	加影	0.70-0.90	0.80-1.00	0.80-1.10
6.	万宜	0.70-0.90	0.80-1.00	0.80-1.10
7.	新街场 - 陈秀莲	1.70-2.30	1.80-2.40	1.90-2.50
8.	甲洞	1.10-1.60	1.20-1.60	1.30-1.80
9.	万挠	0.60-1.10	0.60-1.20	0.80-1.30

资料来源: Savills Malaysia Research

注:

- 所采用的工业物业样本包括工厂、货仓与配送中心。
- 为了统一数据, 只纳入空间逾10,000平方尺的工业物业。

近5年来的租金率保持稳定, 波动微乎其微, 每个月每平方米介于0.10令吉至0.20令吉之间。

# 2016年Savills市场总览



## 1.3 办公楼领域

### 1.3.1 现有供应

雪隆截至2016年杪的办公楼面积约为118,000,000平方尺、目前的供应包含逾400座办公楼建筑物。雪隆现有供应办公楼空间约 39.1% (或可出租面积为46,200,000平方尺)位于吉隆坡市区, 其次是吉隆坡城郊 29.3% (或可出租净面积为34,600,000平方尺), 而雪兰莪有31.6% (或可出租净面积37,300,000平方尺)。

雪兰莪与吉隆坡城郊仍有不少新办公楼于2016年竣工, 综合新办公楼空间为 3,960,000平方尺。这些办公楼包括 白沙罗柏达纳的Mercu Mustapha Kamal Tower 2、梳邦的 UOA Business Park 以及吉隆坡生态城的 KL Eco City Strata Office Suites Tower。

雪隆: 办公楼空间合计供应



资料来源: Savills Research

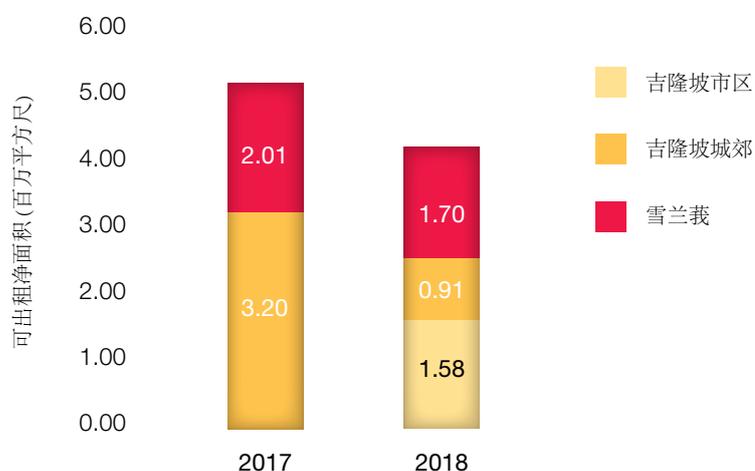
注:

- 雪隆的定义是结合了吉隆坡市区、吉隆坡城郊与吉隆坡外围地区。吉隆坡市区包括黄金三角与中心商务区, 吉隆坡城郊指吉隆坡市区边缘地带, 例如白沙罗高原、孟沙、吉隆坡中环/十五碑、谷中城、班底/格灵芝、满家乐与吉隆坡北部。
- 吉隆坡外围地区包括州属的边境, 包括首邦再也、八打灵再也、莎阿南、巴生、斯里肯邦岸、蒲种、赛城与布城 (不包括政府办公室) 等等。

### 1.3.2 未来供应

雪隆的办公楼空间的供应未来几年的供应会大幅增加。到了2018年估计会有约9,400,000平方尺新办公楼空间竣工。其中约43.7% 或 4,110,000平方尺位于吉隆坡城郊, 以及 39.5% 或 3,710,000平方尺位于雪兰莪。吉隆坡市区约有16.8% 或 1,580,000平方尺。

雪隆: 办公楼空间未来供应



资料来源: Savills Research

雪隆: 值得关注的来临于2017-2018年 (预计) 完成的来临办公楼建筑物

列号	建筑物名称	地点	估计的可出租净面积(平方尺)
<b>吉隆坡市区</b>			
1.	JKG Tower	中心商务区	390,000
2.	Public Mutual Office Tower @ Jln Raja Chulan	黄金三角	215,000
3.	Equatorial Plaza	黄金三角	479,000
4.	Redevelopment of MAS Building (PNB Lot 1194)	黄金三角	357,000
5.	Office Tower (formerly Bombay Palace Restaurant)	黄金三角	331,000
6.	Tun Razak Exchange (TRX) – Plot 10.17 (Prudential)	黄金三角	415,000
<b>吉隆坡市区 - 合计</b>			<b>2,187,000</b>
<b>吉隆坡城郊</b>			
7.	KL Eco City	谷中城	1,750,000
8.	Mid Valley Southpoint	谷中城	858,000
9.	The Vertical Corporate Tower B	南孟沙	693,000
10.	KL Gateway Corporate Office 1&2	南孟沙	792,000
11.	Damansara City Tower A	白沙罗高原	506,000
<b>吉隆坡城郊 - 合计</b>			<b>4,599,000</b>
<b>雪兰莪</b>			
12.	Empire City	白沙罗柏达纳	1,150,000
13.	Celcom Axiata @ PJ Sentral	八打灵再也	450,000
14.	Pinnacle Petaling Jaya	八打灵再也	400,000
15.	Signature Corporate Tower @ Skypark - Tower 6	赛城	175,975
16.	The Corporate Park @ Star Central - Phase 1C	赛城	138,728
17.	Office Tower @ Glomac Cyberjaya 2	赛城	165,000
<b>雪兰莪 - 合计</b>			<b>2,479,703</b>

# 2016年Savills市场总览



## 1.3.3 平均租用率

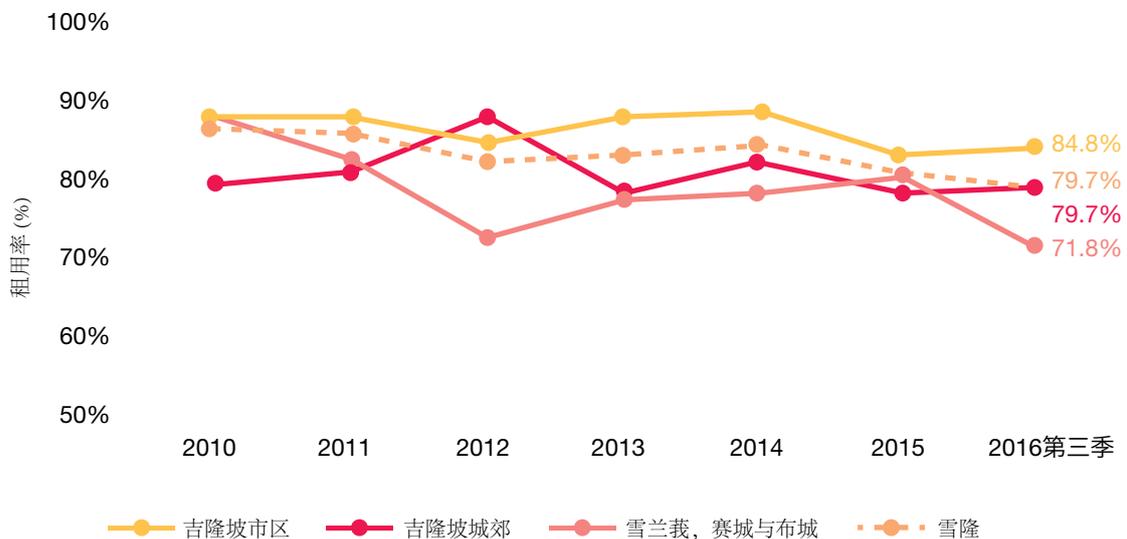
雪隆办公楼空间的平均租用率于2016年第三季度创下有史以来最低的79.7%。这主要是因为吸纳率缓慢，加上雪兰莪与吉隆坡城郊都有新竣工的办公楼建筑物。

吉隆坡市区与吉隆坡城郊的整体租用率在2016年首9个月都有稍微改善至84.8%与79.7%。

雪兰莪（包括赛城与布城）的办公楼空间平均租用率为71.8%，比起2015年的80.8%显著下降。这主要是因为2016年新竣工的建筑物租用率偏低。

放眼未来，雪隆办公楼空间整体的租用率预料将趋软，因为未来两年会有大量的供应涌入市场。

雪隆: 办公楼空间租用率



资料来源: Savills Research

## 1.3.4 租金率平均要价

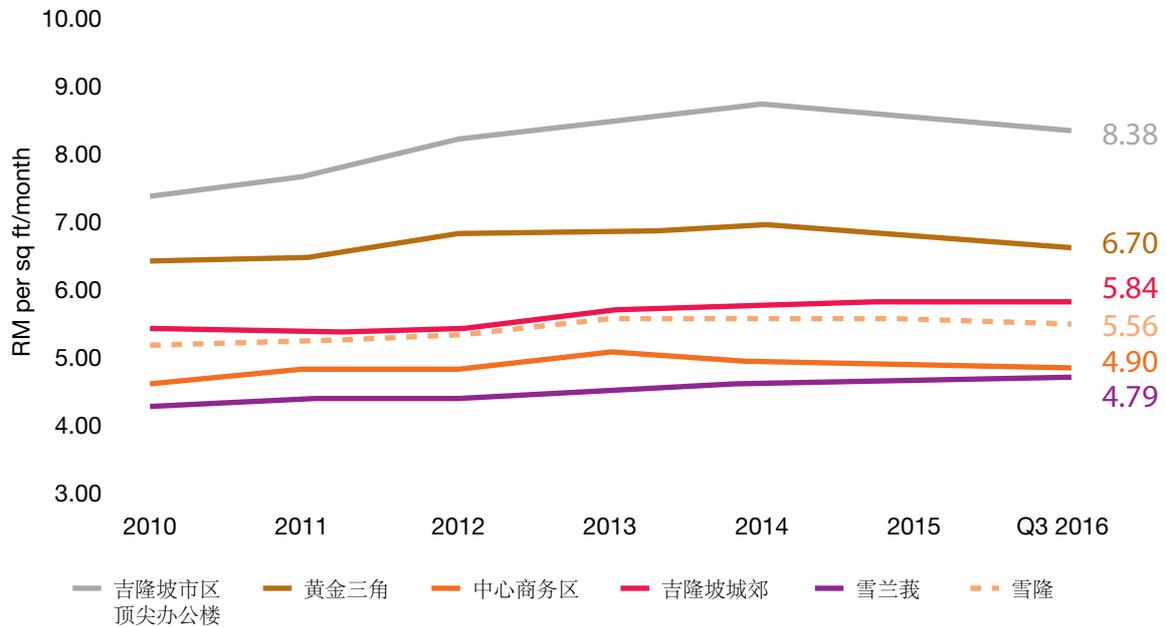
雪隆2016年前三季的平均租金要价稳定在每平方尺报5.56令吉。

在同时间，吉隆坡黄金三角与中心商务区的平均租金要价分别稍降至每平方尺6.70令吉（比2015年-2.33%）以及每平方尺4.90令吉（比2015年-1.21%）。

吉隆坡城郊与雪兰莪办公楼的平均租金要价保持稳定，分别为每平方尺5.84令吉与每平方尺4.79令吉。

市场仍是由租户主导。在高度竞争的租赁市场，业主似乎无法将通货膨胀与消费税造成的成本上涨完全转嫁给租户，这可能会减少业主的净回报。

雪隆: 办公楼空间租金率平均总要价

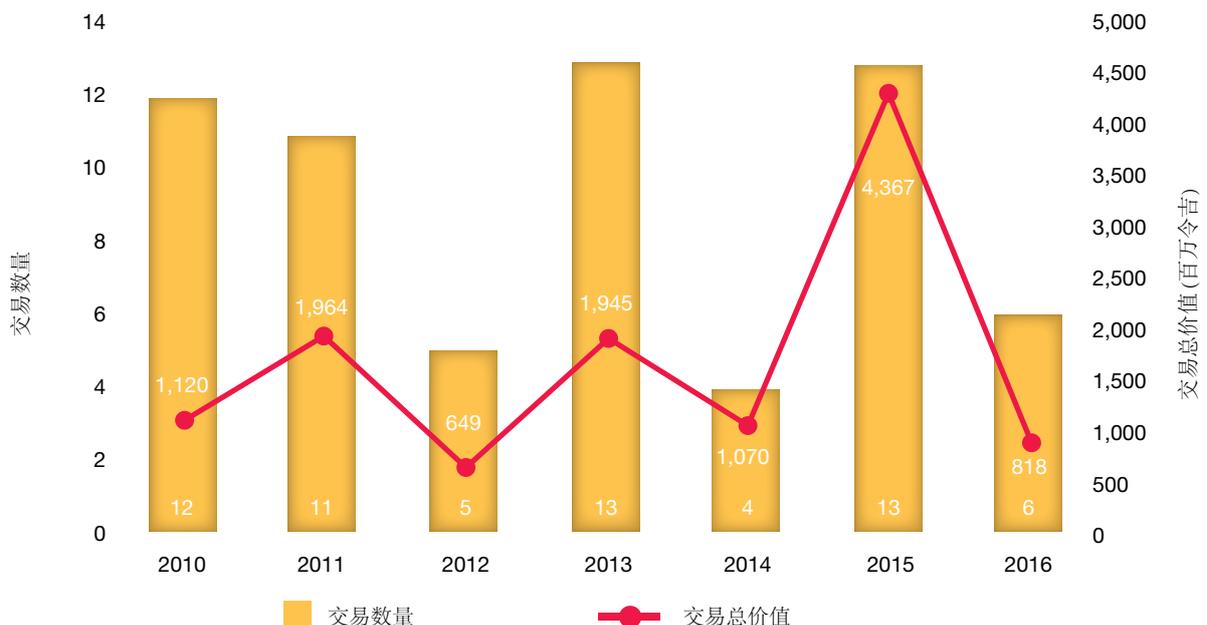


资料来源: Savills Research

### 1.3.5 主要投资

办公楼交易市场于2015年相当活跃, 有13座办公楼建筑物成交, 成交总值达4,370,000,000令吉。然而, 市场于2016年的行情趋缓, 只有 6座办公楼建筑物成交, 成交总值为818,000,000令吉。这包括Axis Eureka, Dijaya Plaza, Menara AIA Cap Square 与 Block N @ Empire City Damansara。

雪隆: 值得注意的办公楼交易, 2010 - 2016



资料来源: Savills Research

(注: 交易总价值并不包括综合/混合式发展的销售)

## 2016年Savills市场总览



## 雪隆: 2016年专用办公楼建筑物的重大交易

建筑物	地点	可出租净面积 (平方尺)	成交价 (百万令吉)
<b>吉隆坡</b>			
1. Dijaya Plaza	敦拉萨路 (Jalan Tun Razak)	156,488	140
2. Menara AIA Cap Square	文西鸭都拉路 (Jalan Munshi Abdullah)	601,574	511
<b>雪兰莪</b>			
3. Enterprise Building 2	赛城 (Cyberjaya)	93,804	40
4. Garden Office @ Encorp Strand	哥打白沙罗 (Kota Damansara)	43,002	27
5. 7 storeys within the 45-storey Iconic Office (Block N) @ Empire City Damansara	白沙罗柏达纳 (Damansara Perdana)	79,284	44
6. Axis Eureka	赛城(Cyberjaya)	116,389	56

资料来源: 马来西亚交易所, Savills Research

## 2.0 柔佛州

## 2.1 市场总览

柔佛州于2016年首9个月的物业市场录得总值14,780,000,000令吉(涉及29,520物业单位)成交, 相比前一年同时期的成交值为16,990,000,000令吉(36,280物业单位)。成交值与成交量分别大幅减少13.0%与18.6%。

马来西亚依斯干达从2006年至2016年9月的合计承诺投资额达218,840,000,000令吉, 比起2015年的190,290,000,000令吉增加15%。其中60%或132,130,000,000令吉是国内投资, 而外商投资组成剩余的40%, 主要是来自中国、新加坡、美国、日本与西班牙。共有113,360,000,000令吉, 相等于约52%的合计投资承诺已实现为实地项目。

## 2.2 工业领域

## 柔佛州: 获批准的制造业项目, 2012 - 2016年首9个月

	2012	2013	2014	2015	9M2016
获批准的项目	184	197	179	119	137
资本投资总额(十亿令吉)	5,534.3	14,444.6	21,176.4	31,102.3	18,109.4

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

柔佛州于2016年公布了好几项新的主要制造厂商与扩充计划:

- 柔佛机构(简称“JCorp”)计划于2017年6月向未具名公司取得2,000,000,000令吉投资, 以涉足柔佛州巴西古当Tanjung Langsat Industrial Complex(简称“TLIC”)的棕油与石油化学下游业务。有关1,400公顷的TLIC由JCorp子公司TPM Technopark Sdn Bhd发展。石油化学工业占其业务的60%, 其中80.93公顷已拨出供棕油产业集群(简称“POIC”)。剩余的40%将包含供气体生产、钢铁制造、海事与海事相关工业用途。
- 新加坡为基地的Amity Energy Pte Ltd与JCorp于2016年4月签署谅解备忘录, 以在TLIC兴建200,000,000美元的冷冻液化石油气(简称“RLPG”)码头。有关码头预计于2018年首季投入运作。
- 新加坡首屈一指的钢铁建筑公司Yongnam Holdings Limited最近收购笨珍乌鲁槽(Ulu Choh)三块永久地契的工业地。有关地段面积10.3公顷, 预计作为该公司其中一间营运工厂。

- 大众汽车集团 (Volkswagen Group) 于2016年10月宣布它将把亚太区售后服务中心从新加坡搬迁到丹绒柏勒巴斯港 (简称“PTP”)。物流中心的工程于2017年1月开始。预计将于2018年竣工，此位于PTP的区域中心将为亚太区的28个市场服务。

**柔佛州：工业物业的成交量与成交值**

工业物业类型	2015		2015年首9月		2016年首9月	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
排列式工厂	277	157.48	220	124.46	111	63.88
半独立式工厂	197	387.17	156	292.08	127	229.27
独立式工厂	2,017	940.52	169	776.79	107	626.30
其他	453	845.96	378	610.49	153	571.64
<b>合计</b>	<b>2,944</b>	<b>2,331.13</b>	<b>923</b>	<b>1803.82</b>	<b>498</b>	<b>1,490.82</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：“其他”包括空置的工业地、工业综合大厦与其他类型的工业物业。

2016年首9个月，柔佛州有498单位工业物业成交，比起2015年同期的923单位减少了将近一半。按年比较的成交总值减少17%至1,490,000,000令吉，相比2015年同期的成交总值为1,800,000,000令吉。

半独立式工厂超越排列式工厂，成为2016年首9个月最活跃转手的工业物业类型，占工业物业成交量的25%，相应总值为229,270,000令吉。

独立式工厂继续创下最高成交总值，2016年首9个月有107单位转手，总值达626,300,000令吉。独立式工厂每单位的平均转手价约5,900,000令吉，相比前一年同期为4,600,000令吉。

**2.2.1 现有与未来的供应**

**柔佛州：工业物业现有与未来的供应**

工业物业类型	现有供应						未来供应	
	2011	2012	2013	2014	2015	9M2016	来临	拟议中
排列式工厂	7,471	7,509	7,509	7,651	7,760	7,647	487	728
半独立式工厂	2,825	2,855	2,911	2,986	3,165	3,017	1,450	735
独立式工厂	2,750	2,866	2,901	3,026	3,087	3,086	410	1,097
分层工厂大厦	0	0	2	0	0	0	0	0
工业综合大厦	470	470	470	448	448	448	9	17
集群式工厂	0	0	0	48	48	48	714	69
<b>总计</b>	<b>13,516</b>	<b>13,700</b>	<b>13,793</b>	<b>14,159</b>	<b>14,508</b>	<b>14,246</b>	<b>3,070</b>	<b>2,646</b>

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

截至2016年第三季，柔佛州共有14,246单位工业物业。大部分是排列式工厂，占柔佛州现有工业物业逾50%，其次是独立式工厂 (21.6%) 以及半独立式工厂 (21.1%)。据政府数据，柔佛州没有分层工厂大厦。

# 2016年Savills市场总览



放眼未来，柔佛州有5,716单位工业物业正在筹建中。其中3,070单位正在兴建中，而另外的2,646单位已获批准尚未展开建筑工程。

目前，马来西亚依斯干达是柔佛州最主要的工业区，而且主要集中在以下区域：

- 旗舰C区: 西门发展，即丹绒柏勒巴斯港所在位置；
- 旗舰D区: 东方发展，即柔佛港口与丹绒浪沙港口（Tanjung Langsat Port）所在位置；以及
- 旗舰E区: 士乃-士姑来，即士乃机场所在位置。

## 2.2.2 工业地段价格与工业物业租金

马来西亚依斯干达（Iskandar Malaysia）工业地段的价值介于每平方米20令吉至80令吉之间，取决于地点与使用权而定。依斯干达公主城内南部工业物流园区（简称“SiLC”）有些地区每平方米地价超过100令吉，主要是因为其策略性地点以及其地段属永久地契。反观巴西古当（Pasir Gudang）与士乃（Senai）/古来（Kulai）的30年租赁地契的地段，每平方米平均为20令吉。

马来西亚依斯干达（Iskandar Malaysia）的工业物业租金率相对稳定，每个月每平方米介于0.80令吉至1.50令吉，只有丹绒柏勒巴斯港口（Tanjung Pelepas）与SiLC的租金高于此范围，每个月每平方米可高达2.50令吉，这是其策略性位置与建筑规格所致。

### 柔佛州: 特定主要工业区的工业地段价格

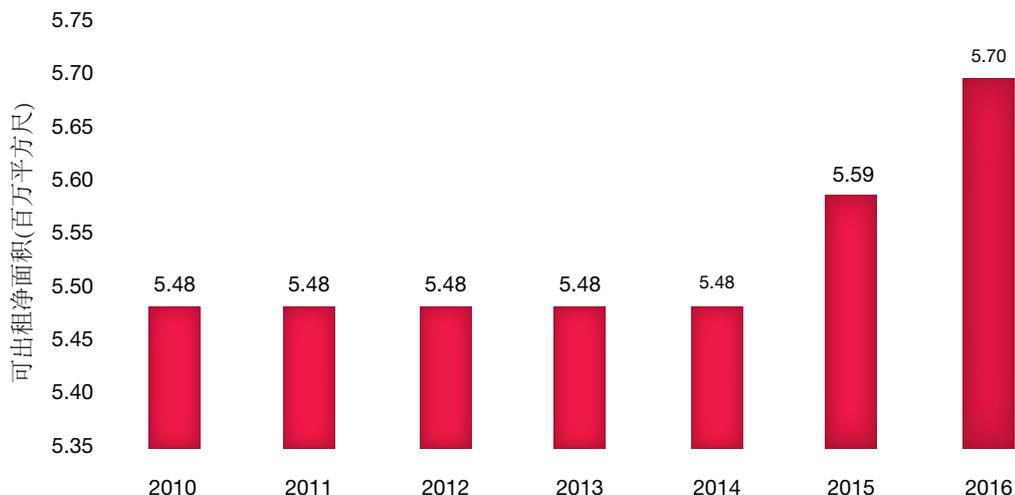
列号	地点	工业地价格 (每平方米令吉)		
		2014	2015	2016
1.	南部工业物流园区 (SiLC)	1.70-1.90	1.80-2.00	1.80-2.00
2.	丹绒柏勒巴斯港口 (PTP)	1.80-2.20	1.80-2.30	2.00-2.50

资料来源: Savills Research

## 2.3 办公楼领域

### 2.3.1 现有与未来供应

马来西亚依斯干达: 私人办公楼空间合计供应, 2010 - 2016



资料来源: Savills Research

注: 马来西亚依斯干达包括新山与古来再也

截至2016年，马来西亚依斯干达共有5,700,000平方尺私人办公楼空间。大部份专用办公楼位于新山市区。随着依斯干达的Medini 6 与7以及 Imperia Office Tower竣工后，2015年至2016年的供应显著增加。

接下来的专用办公楼供应主要位于前称为努沙再也的依斯干达公主城Medini区、值得留意的来临办公楼建筑物是Medini 9 与Medini 10，可出租净面积约为 380,000平方尺与 415,000平方尺，将组成称为The Pulse 与 The Compass 的24-英亩与43莆田市的园区发展计划。在 Medini以外，新山重大的办公楼建筑物包括 One Bukit Senyum 的Menara MBBJ 与 碧桂园森林城市 (Forest City) 的办公楼。

### 2.3.2 平均租用率

马来西亚依斯干达: 私人办公楼空间平均租用率, 2010 - 2016首9个月



资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC), Savills Research

马来西亚依斯干达专用办公楼的整体需求保持疲弱。平均租用率为72%。这主要是因为大部分企业仍方便地在商店式办公楼营运。马来西亚依斯干达办公楼市场规模远不如巴生谷，巴生谷的办公楼空间约为 96,000,000平方尺，平均租用率为87%。虽然如此，有些地理位置卓越的办公楼仍得以达到80%以上的租用率，例如 JB City Square Tower, Menara MSC Cyberport, Menara Landmark 与Public Bank Tower。

### 马来西亚依斯干达: 特定办公楼建筑业的租用率

建筑物名称	租用率 (%)		
	2014	2015	2016年首9月
1. JB City Square Office Tower	94%	95%	94%
2. Menara Ansar	100%	100%	100%
3. Menara Pelangi	95%	90%	92%
4. Menara MSC Cyberport	90%	90%	95%
5. Bangunan Pelangi	80%	80%	80%
6. Public Bank Tower	80%	75%	80%
7. Bangunan ANG	80%	80%	82%
8. Menara TJB	88%	90%	88%
9. Menara Landmark	85%	85%	80%
10. Menara Komtar	100%	100%	100%

资料来源: Savills Research

# 2016年Savills市场总览



## 2.3.3 租金率平均要价

新山的专用办公楼租金率普遍上保持稳定。整体上，新山顶尖办公楼空间每个月每平方米租金介于2.50令吉至3.50令吉，其他办公楼租金介于每平方米2.00令吉至2.50令吉之间。次级地点的办公楼空间租金率普遍较低，每平方米低于2.00令吉。

### 新山：办公楼租金率

建筑物名称	租金率要价(每个月每平方米令吉)		
	2014	2015	2016年首9月
1. JB City Square Office Tower	2.50 - 3.30	2.50 - 3.50	2.50 - 3.50
2. Menara Ansar	2.80 - 3.50	2.50 - 3.50	2.50 - 3.50
3. Menara Pelangi	2.30 - 3.00	2.00 - 3.00	2.00 - 3.00
4. Menara MSC Cyberport	2.80 - 3.30	2.80 - 3.30	2.80 - 3.30
5. Bangunan Pelangi	2.00 - 2.50	1.80 - 2.50	1.80 - 2.50
6. Public Bank Tower	2.00 - 2.50	2.00 - 2.50	2.00 - 2.50
7. Bangunan ANG	1.80 - 2.00	1.50 - 2.00	1.50 - 2.00
8. Menara TJB	2.00 - 3.00	2.00 - 3.00	2.00 - 3.00
9. Menara Landmark	2.50 - 3.50	2.50 - 3.50	2.50 - 3.50
10. Menara Komtar	2.50 - 3.00	2.50 - 3.00	2.50 - 3.00

资料来源: Savills Research

## 2.3.4 主要投资

柔佛州2016年的专用办公楼市场比起雪隆显得淡静。2016年新山只有一项办公楼建筑物转手，即Astaka Holdings Ltd于2016年11月出售15层楼 A级办公楼建筑物给新山市议会 (MJB)。有关建筑物位于One Bukit Senyum 发展计划，总建筑面积为445,848平方尺，售价为308,000,000令吉，或每平方米690令吉。此位于One Bukit Senyum的建筑物将命名为Menara MJB，并预计将于2021年竣工。

### 柔佛州：2016年专用办公楼建筑物主要交易

建筑物名称	地点	总建筑面积 (平方尺)	成交价值 (百万令吉)
Menara MJB @ 1 Bukit Senyum	新山	445,848	308

## 3.0 檳城

### 3.1 市场总览

檳城产业市场于2016年首9个月行情趋软，成交总值为6,850,000,000令吉，转手的物业数量为13,539单位。比起前一年同期的8,810,000,000令吉成交值与16,261单位的成交量，分别显著地减少了22.2%（成交值）与16.7%（成交量）。（资料来源: 财政部属下产业估价局JPPH）。

然而，放眼未来，檳城产业市场仍受到持续的商业活动以及外资流入而获支撑。檳城发展机构（PDC）2016年至2020年策略性计划，包括峇都加湾城市与市镇发展计划，可望带来成长动力。峇都加湾新与未来计划包括于2016年11月开张的名牌购物商场Design Village，以及“12 Waves”货仓，这是位于峇都加湾三个阶段的One Auto Hub的一部分计划，预计将于2017年上半年竣工。One Auto Hub是要打造马来西亚其中一个最大规模的汽车物流供应中心，以满足北马走廊汽车业的需求。

槟城另一个显著的发展是 BPO Prime - 这项位于峇央峇鲁 (Bayan Baru) 占地 2.7公顷的综合发展计划, 是由槟城发展机构(PDC)、淡马锡 (Temasek) 及新加坡经济发展创新局 (EDIS) 联营发展, 预计将于2017年初推介, 它具备专注于商业流程外包 (BPO) 的商业空间以及住宅空间。

### 3.2 工业领域

马来西亚投资发展局(MIDA)数据显示。槟城2016年首三季获批准制造业项目达84项, 资本投资总额为3,881,600,000,000令吉。获批准的项目与投资额分别比2015年减少3.4%与11.1%。

#### 槟城: 获批准的制造业项目, 2012 - 2016年首9个月

	2012	2013	2014	2015	9M2016
获批准的项目数量	115	119	169	107	84
资本投资总额(十亿令吉)	2,471.5	3,912.3	8,162.4	6,724.4	3,881.6

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

这个州属于2016年公布数项重大新制造业工厂与扩充计划。其中包括:

- 美国科技与制造公司Honeywell International Inc将其为波音787Dreamliner生产飞行控制系统的业务, 从美国迁移至槟城, 而进驻马来西亚。此迁移行动预计于2016年第四季完成, 并将坐落在 Honeywell于2009年1月开张的槟城设施。
- 全球音响系统制造商 Bose Corporation计划在其新策略伙伴安排下, 转移其位于峇都加湾的制造与开发业务的拥有权与营运到 Flextronics International Ltd。Flextronics将在此设施中继续营运Bose产品现有与拟议中的生产业务。
- 全球医药设备制造商与营销商Boston Scientific Corporation在亚太区的扩充计划, 涉及其在峇都加湾工业区首个375,000平方尺的制造设施。此设施将生产 Boston应用科学的肝脏与内窥镜组合的医药设备, 以供应区域的需求, 预计于2017年杪完成。
- 德国电子与工程巨擘Bosch透过投资66,000,000令吉扩充其在槟城的产品开发与工程服务, 以推高生产量。

#### 槟城: 工业物业成交量与成交值

工业物业类型	2015		2015年首9个月		2016年首9个月	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
Terraced Factory	191	131.73	147	109.06	95	66.98
Semi-detached Factory	116	170.53	90	129.83	52	92.52
Detached Factory	48	253.65	43	215.16	37	390.05
Others	277	178.75	238	145.29	111	157.29
<b>TOTAL</b>	<b>632</b>	<b>734.66</b>	<b>518</b>	<b>599.34</b>	<b>295</b>	<b>706.84</b>

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: “其他”包括空置工业地、工业综合大厦与其他类型的工业物业。

# 2016年Savills市场总览



在2016年首9个月，檳城有295项工业物业转手，比2015年同期的518项减少了43%。然而，成交总值则大幅上涨17.9%至706,840,000令吉。

毗连式工厂仍是工业物业中最活跃交易的组别，占2016年首9个月工业物业成交量的32%，相应的成交值为66,980,000令吉。

在“其他”类别也录得相当显著的成交量，2016年首9个月有111单位易手，总成交值是157,290,000令吉。平均每间工厂的转手价为1,400,000令吉，相比前一年同期为610,000令吉。

## 3.2.1 现有与未来供应

### 檳城: 工业物业现有与未来供应

工业物业类型	现有供应 (单位)						未来供应 (单位)	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016首9月	来临	拟议中
排列式工厂	4,862	4,882	4,920	4,969	4,969	4,969	16	344
半独立式工厂	1,109	1,109	1,121	1,154	1,164	1,164	136	550
独立式工厂	1,336	1,380	1,415	1,439	1,442	1,439	83	193
分层工厂大厦	333	333	333	341	341	341	59	8
工业综合大厦	42	42	42	103	103	103	0	0
集群式工厂	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>总计</b>	<b>7,682</b>	<b>7,746</b>	<b>7,831</b>	<b>8,006</b>	<b>8,019</b>	<b>8,016</b>	<b>294</b>	<b>595</b>

资料来源: 财政部属下产业估价局 (JPPH)

截至2016年第三季，檳城现有的工业物业合计供应为8,016单位。这些现有的工业物业大部分是排列式工厂，占檳城工业物业的62%，其次是独立式工厂(17.9%)与半独立式工厂(14.5%)。

共有294工业单位正在施工当中，另外595工业单位已获批准尚未动工。

## 3.2.2 工业地价值与工业物业租金

威省的工业地段，60年租赁地契的价值通常是每平方米介于30至50令吉之间。峇六拜相同地段每平方米介于80至100令吉。如果是永久地契（这是相当罕见的），则每平方米将近150令吉，取决于其地段面积与地点而定。

在峇都加湾 (Batu Kawan) 与檳城科学园的60年租赁地契工业地段，一般上每平方米介于30至40令吉，取决于地段面积与地点而定。

威省的工业地租金通常每个月每平方米介于0.70令吉至2.50令吉，而峇六拜每个月每平方米介于1.50令吉至3.50令吉之间。

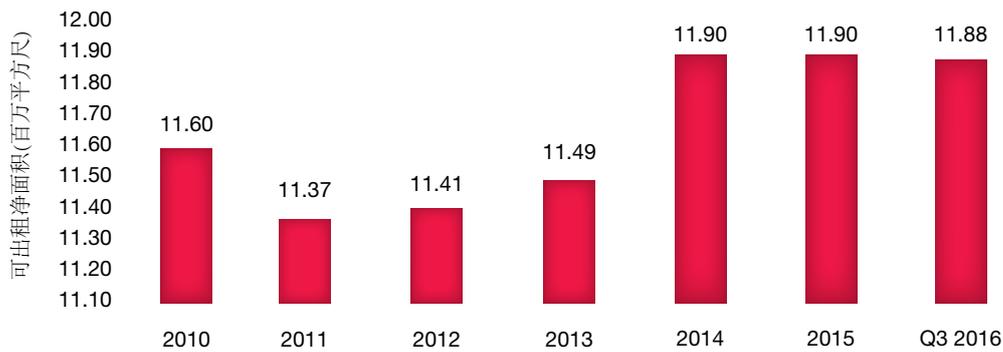
列号	地点	租金率要价 (每个月每平方米令吉)		
		2014	2015	2016
1.	Penang Island - Bayan Lepas	1.70-3.00	1.70-3.20	1.80-3.40
2.	Prai Industrial Park	0.70-1.70	0.70-1.70	0.80-1.80

资料来源: Savills Research

### 3.3 办公楼领域

#### 3.3.1 现有与未来供应

檳城: 办公楼空间合计供应, 2010 - 2016年首9个月



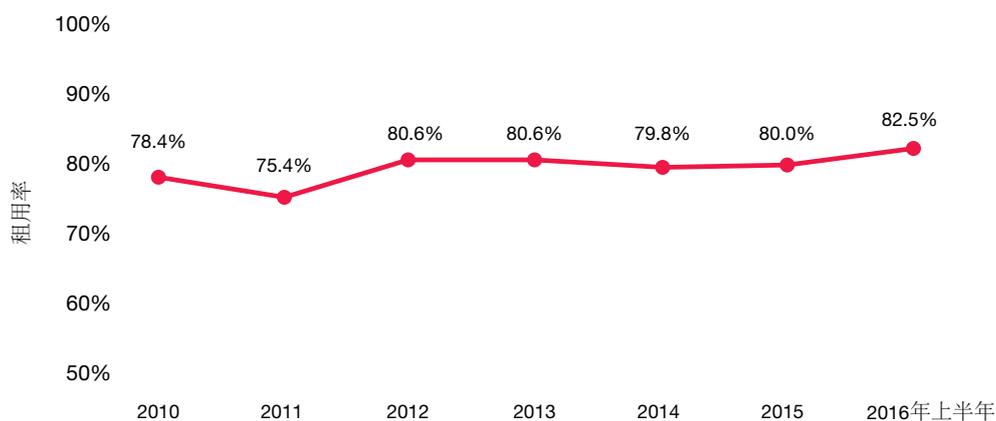
资料来源: 国家产业资讯中心: NAPIC, Savills Research

檳城办公楼空间截至2016年第三季的总供应为11,880,000平方尺, 包括政府与私人专用办公楼建筑物。由于自2014年以来的办公楼供应走势呆滞, 所以檳城办公楼领域保持不活跃。大部分办公楼空间位于乔治市、大山脚与北海, 其办公楼空间面积分别约为 7,160,000平方尺、850,000平方尺与760,000平方尺。檳城一些显著的办公楼建筑物包括Menara Boustead, Plaza WME, Menara KWSP, Menara IJM Land, Menara Northam 与 Suntech。

未来可见的办公楼空间包括The Light Waterfront Corporate Park, 这包括三个发展阶段, 有住宅、商业、论、娱乐与生活时尚元素。此外, 综合发展的Jawatankuasa Penyeretaan Bumiputera Pulau Pinang (“JKP”) 在23层楼发展计划下将包括 12层楼办公楼建筑物。

#### 3.3.2 平均租用率

檳城: 办公楼空间平均租用率, 2010 - 2016年上半年



注: 数据只至2016年上半年

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC), Savills Research

檳城2016年上半年的办公楼空间整体租用率, 从2015年的80%上扬至82.5%。

高级办公楼建筑物例如 IJM Land Tower 与 Wisma Great Eastern的租金率介于每个月每平方米徘徊在3.00令吉至3.50令吉之间。两项办公楼建筑物都将近全面租用。檳城其他办公楼建筑物的租金率每个月每平方米介于1.00令吉至3.00令吉之间。

## 2016年Savills市场总览



## 3.3.3 租金率平均要价

## 檳城: 办公楼租金率

办公楼建筑物	楼层	可出租净面积 (平方尺)		2016年上半年租金率 (每个月每平方尺令吉)		
		最低	最高	最低	最高	
1. KOMTAR Tower Block	29-54		2,497		1.91	
			2,497	4,994		1.85
			4,994	7,492		1.80
			7,492	10,000		1.75
			10,000	12,497		1.70
2. Mayban Trust Fund Building	底层 中层 3-12				2.60	
				5,522		1.00
		797	2,131	1.60	2.00	
3. MWE Plaza	底层 7-9 10-15A 15-21		1,991		3.52	
		904	2,476	2.50	2.80	
		581	7,545	2.60	2.80	
		1,087	7,545	2.60	2.80	
4. Wisma Boon Siew	8-16	538	1,615	0.99	2.25	
5. Asia Insurance Building	底层与 中层 1-6		4,855		3.51	
		3,595	4,004	1.80	2.20	
6. Bangunan Barkath	3-6	3,907	4,478	1.30	1.51	
7. Mutiara I&P, Greenhall	1 2-4		786	915	1.30	1.80
			603	8,740	1.30	1.65
8. Lembaga Tabung Haji Building	底层 1 2-4				1.65	
			5,113	5,188	1.20	1.60
		237	1,324	1.25	2.10	
9. Menara UMNO	底层 1 7-20 21				4.01	
				3,660		2.00
		1,001	2,002	1.50	1.70	
10. Wisma Great Eastern	底层 2-3				2.00	
				6,555		4.60
		1,884	5,899	2.50	2.70	

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC), Savills Research

檳島近年来没有新的办公楼建筑物。由于需求增加而缺乏未来新的供应, 檳島高级办公楼建筑物的租金率将会上扬。



# 投资团队

# 管理公司的讨论与分析 投资报告

## 收购计划

在截至2016年12月31日的财政年期间，Axis-REIT完成了总值103,000,000令吉的五项收购计划。这些收购计划增加590,930平方尺到组合所管理的面积。另一项收购计划，即33,000,000令吉的货仓，预计在2017年上半年完成。



物业名称	: Beyonics iPark Campus Block A, B, C, D
可出租净面积	: 288,309平方尺
土地使用权	: 永久地契
租用率	: 100%
收购价	: 61,000,000令吉
估价	: 62,700,000令吉
预期的初期净收益率	: 7.12%
整体的加权平均租赁届满期	: 10年
完成收购日期	: 2016年1月28日

物业名称	: Scomi Facility @ Rawang
可出租净面积	: 302,621平方尺
土地使用权	: 永久地契
租用率	: 100%
收购价	: 42,000,000令吉
估价	: 43,000,000令吉
预期的初期收益率	: 7.30%
整体的加权平均租赁届满期	: 15年
完成收购日期	: 2016年11月15日



物业名称	: Kerry Warehouse
可出租净面积	: 163,000平方尺
土地使用权	: 租赁地契
租用率	: 100%
收购价	: 33,000,000令吉
估价	: 34,000,000令吉
预期的初期净收益率	: 7.50%
整体的加权平均租赁届满期	: 5年
预计完成日期	: 2017年上半年

## 脱售行动

Axis-REIT 也进行以56,130,000令吉脱售一项办公楼建筑物的交易，预计将于2017年第一季度完成。



物业名称	: Axis Eureka
收购日期	: 2011年4月18日
投资支出总额	: 53,236,000令吉
可出租净面积	: 117,618平方尺
租用率	: 59.64%
占总组合百分比%	: 2.60%
账面价值(截至16年12月31日)	: 55,000,000令吉
买卖协议的售价	: 56,132,075.00令吉
买方	: Agensi Kelayakan Malaysia (MQA)
预计完成日期	: 2017年第一季度

## 放眼未来

管理公司将继续积极地物色并评估值得Axis-REIT投资的潜在收购目标。这包括我们首选的资产类别，具备合格、符合伊斯兰教义租户的首要或新兴工业货仓与制造设施，以及符合管理公司规定的收益率期望之交易。管理公司收购目标的这些主要绩效指标是为了让所收购的资产，可以为单位持有人带来良好回报。我们的收购行动是由伊斯兰融资便利所融资。

资产的筛选将继续专注于:

- A级物流设施与一般性的制造设施，附带稳定协议且长期租约的租户；
- 地理位置良好的零售货仓，地点适合于最后一哩路的关键性步骤配送；以及
- 未来有增值潜能的办公楼、商业园与工业物业。

管理公司的收购策略继续受到以下严格的规定与相应的风险评估所主导:

- 策略性关键市场地点，专注于巴生谷、柔佛州与檳城；
- 可增强收购的资产；
- 稳定的租户协议与租约结构；
- 土地地契保证；
- 建筑物楼龄；
- 增值的可能性；
- 估价；
- 资本升值潜能；以及
- 未来重新发展的潜能。

## 商业情报

我们继续寻求并贴近市场，以掌握市面上有可能作为房地产投资信托的资产之情报。因此，我们采取以下行动:

- 勾勒出主要市场地点全新的与可得的工业地；
- 与新的潜在对象建立人脉网络；
- 善用发起人的私募股本工具；
- 与房地产经纪及银行合作；以及
- 透过第三方发展商。

透过市场监督，所有指标皆显示2017年的产业市场将继续疲软。2016年第三季与第四季有更多良机收购优质的工业资产类别。由于价格保持稳定，而且卖方对商业前景采取更实际的看法，收益率有望改善，对工业资产业主而言，出售并租回是可以考虑的整顿业务方式，因为他们越来越接受账面资产减磅的作业方式。我们预见工业运作将进一步整顿，朝向更大型且中央位置的场址，而跨国企业需要占用提升设备的场址，以符合高生产与安全标准，并改善营运效率。



# 投资者关系团队

# 管理公司的讨论与分析

## 投资者关系报告

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，以便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平衡、及时和易于理解之信息。

我们继续一向秉持的传统，就是在公布半年和全年业绩时，都会与分析员、基金经理以及媒体朋友见面，以全面汇报业绩详情。我们的首席执行官将成为这类汇报会的主要发言人，管理团队亦会在现场给予支援。我们汇报Axis-REIT 的财务和营运业绩报告，以及业务前景展望，同时设有问答时段，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皆踊跃出席汇报会，并和与会者交流及解答与基金和营运相关的所有提问。

投资者会议与汇报会（包括非交易类巡回活动）、电话会议、出版刊物、年度报告和 Axis-REIT 网站是我们与利益相关者传统的沟通渠道。管理公司亦提供公开电话热线及电子邮箱，以更好地解答潜在利益相关者与投资者的询问。

### 2016年年度大会

年度大会（AGM）可让管理公司为单位持有人提供有关基金现况的全面报告。单位持有人也可藉此机会与首席执行官及高级管理人员当面交流。

管理公司于 2016 年 4 月 29 日在八打灵再也希尔顿酒店（Hilton 八打灵再也）召开第四届年度大会，并在会上向单位持有人提呈经审计的 2015 财政年度财务报表。

为遵循自 2012 年奉行之最佳实践，管理公司在单位持有人会议上就重要决议以投票的方式进行表决，继而增强透明度。

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以寻求解答。会议结果将于同一天在马来西亚证券交易所的网站上公布。

展望未来，我们承诺继续保持这种提供有用信息的沟通渠道，并坚持奉行最高标准的及时披露和透明度。

2016年没有召开任何的单位持有人会议。



年度大会上的单位持有人

# 管理公司的讨论与分析

## 投资者关系报告

### 2016年的证券研究报告

Axis-REIT于2016年获高达10家投资银行研究作报告。有关于2016年第四季作出的报告重点摘要如下所示:

研究公司	评级	目标价格 (令吉)	研究时期
MIDF	持有	1.68	2016年第四季
UOBKayHian	持有	1.65	2016年第四季
Maybank	持有	1.70	2016年第四季
KAF	持有	1.65	2016年第四季
Kenanga	持有	1.58	2016年第四季
RHB	持有	1.70	2016年第四季
HLIB	持有	1.72	2016年第四季
Alliance DBS	持有	1.80	2016年第四季
Nomura	持有	1.69	2016年第四季
Affin Hwang	持有	1.67	2016年第四季

### 分析员与媒体汇报会

管理公司举行了两场分析员与媒体汇报会,日期如下所示:

- 2016年1月19日 - 公布 Axis-REIT 2015年第四季业绩; 以及
- 2016年8月5日 - 公布 Axis-REIT 2016年第二季业绩。

### 与媒体保持联系

在这一年来持续与媒体保持联系,以确保Axis-REIT享有主流媒体的广泛报导,即报章、电台或电视频道,以及财经博客。我们首席执行官于2016年受邀请发表演讲的活动与论坛亦可吸引媒体报导 Axis-REIT。我们透过独立的媒体监督机构追踪媒体评价。

Axis-REIT于2016年接触媒体的活动如下所示:

- 配合2016年1月19日与2016年8月5日的分析员汇报会,举行媒体汇报与问答时段; 以及
- 媒体之夜于2016年12月9日举行,以答谢媒体朋友在这一年来的支持。

### 接触投资者与公开活动

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表现。这些投资推广计划 涵盖以下由管理团队参与的公开和私人活动:

日期	活动
3月29日	大和东盟房地产投资信托日
4月30日	The Edge 2016年房地产投资论坛: 摆脱风暴: 避开陷阱
5月16日	马来西亚投资发展局: 马来西亚—英国投资者展览会, 伦敦
5月17日	马来西亚交易所: 2016年投资马来西亚, 伦敦
5月29日	马来西亚交易所: 房地产投资信托 - 动荡时期的防御性投资
7月26日	马来西亚CIMB的房地产投资信托企业日

### 奖项殊荣与认可

Axis-REIT很荣幸地于2016年获得如下表扬嘉奖:

- 2016年《欧洲货币》房地产调查, 马来西亚投资经理组别 #1;
- 2015/2016年马来西亚投资者关系奖项: 主板中级资本公司组别入围: 投资者关系最佳公司, 投资者关系最佳首席财务长, 投资者关系最佳专业, 投资者关系最佳网站, 投资者关系团队最佳知识与洞察力, 年度报告最佳素质, 一对一会面最佳素质, 以及
- 2016年全国企业年度报告大奖 (NACRA) - 优异奖。

### 价格与成交量概况

- 2016年1月4日开市价报1.61令吉, 2016年12月30日收市价报1.61令吉;
- 2016年股价走势于8月份创下最高收市价报1.81令吉, 并于3月份写下最低收市价为1.50令吉;
- 单位持有人数量按年增加7.75%, 从3,611名增至2016年12月31日的3,891名单位持有人;
- 随着企业计划, 例如单位分拆、收益分配再投资计划 (IDRP) 与发行管理公司单位, 单位数量提高至1,105,173,591单位。
- 成交量按年减少108,719,100单位。

截至2016年12月31日的首五大机构单位持有人包括:

- 国民投资有限公司 (Permodalan Nasional Berhad)
- 公积金局 (Employees Provident Fund)
- 大众信托基金 (Public Mutual)
- 朝圣基金局 (Lembaga Tabung Haji)
- 公务员退休基金局 (Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan))

### 近5年单位价格表现摘要

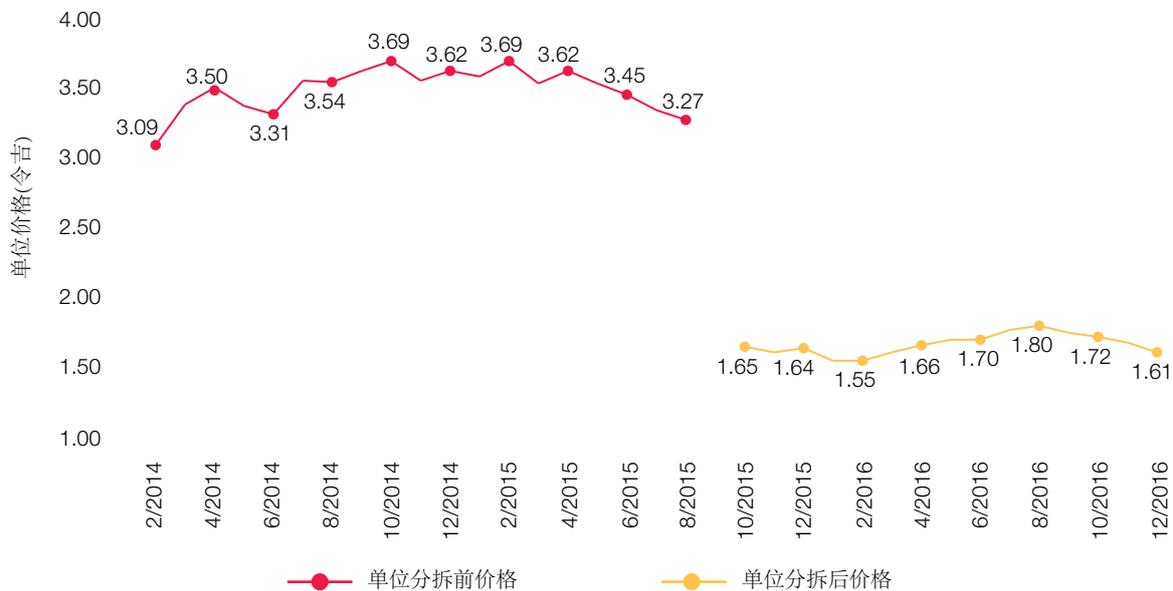
	2012	2013	2014	2015*	2016
截至12月31日的单位收市价 (2012-2016)	3.13	2.93	3.62	1.64	<b>1.61</b>
最高价	3.22	4.02	3.70	1.85	<b>1.81</b>
最低价	2.62	2.93	2.80	1.55	<b>1.50</b>
资产净值	2.17	2.23	2.42	1.23 *	<b>1.26 *</b>
市值(百万令吉)	1,429	1,351	1,982	1,803	<b>1,779</b>

\* 单位价格经调整2015年9月的1变2单位分拆的效应。

# 管理公司的讨论与分析

## 投资者关系报告

Axis-REIT 单位价格



### 成交量摘要

截至2016年12月31日，Axis-REIT 展现良好动力，惟2016年的成交量降低至 121,805,500 单位。

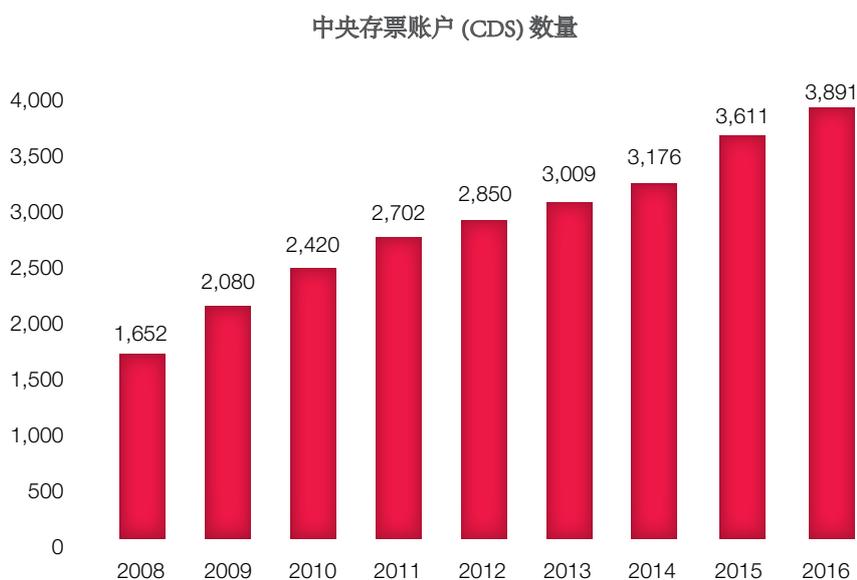
- 平均每月成交量: 10,150,458 (2016年1月1日 - 2016年12月31日)
- 最高每月成交量: 32,708,200 (2016年3月)
- 最低每月成交量: 2,349,100 (2016年9月)

成交量



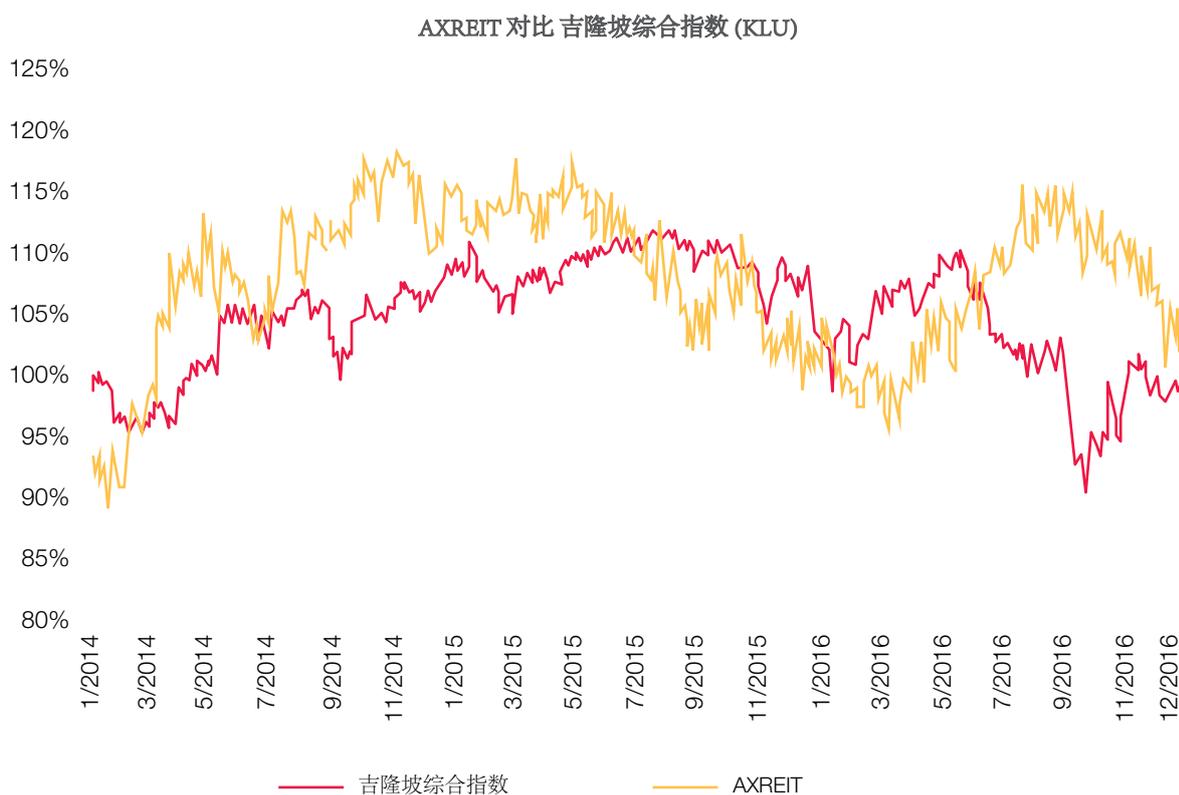
### 中央存票系统账户摘要

交易Axis-REIT的中央存票系统（CDS）账户数量，从截至2015年12月31日财政年的3,611项账项增至2016年12月31日财政年的3,891项账户。



### 股价表现摘要

与富时大马吉隆坡综合指数(FBM-KLCI)对比，Axis-REIT股价于2016年下半年的表现普遍上超越大市。



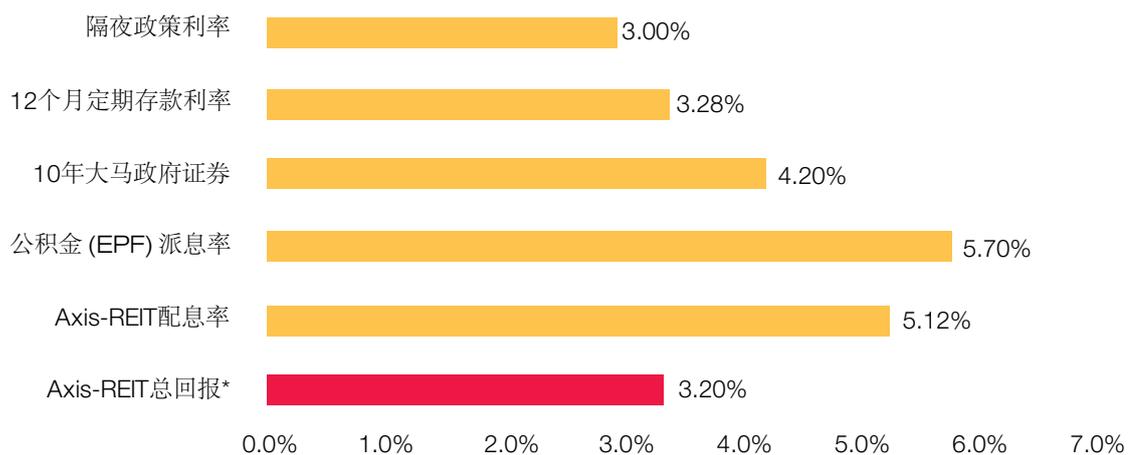
# 管理公司的讨论与分析

## 投资者关系报告

### 年度汇报摘要

与马来西亚资金市场的类似投资工具相比，Axis-REIT继续为投资者提供稳定的回报。

2016年回报数据比较



\* (根据来自业务的每单位配息 (DPU) + 市价波动)/2016年1月1日的开市价)

## 管理公司的讨论与分析

# 2016 年收益分配再投资计划 (IDRP) 的详情

Axis-REIT有持续性及选择性的收益分配再投资计划 (IDRP)，以便Axis-REIT单位持有人可再投资他们的收益分配为新单位。随着于2015年8月21日举行的单位持有人大会上获得更新授权，以分派与发行新单位供IDRP用途，并于2015年9月9日完成Axis-REIT单位分拆计划，Axis-REIT可在IDRP下分派并发行高达155,194,684新单位。

Axis-REIT于2016年就首次中期收益分配应用，这项收益分配于2016年4月25日宣布，供2016年1月1日至3月31日期间，在每单位的2.05仙首次中期收益分配中，每单位1.00仙可选部分总额（在单位持有人手中须缴税）可选来供再投资于新单位，而剩下的每单位1.05仙（其中每单位1.00仙在单位持有人手中须缴税，而每单位0.05仙无须缴税）将以现金支付。

新单位将被发行，而每单位发售价为1.50令吉是于2016年4月25日决定（简称“定价日”）。每单位1.50令吉的发售价是根据单位直至2016年4月22日当天的前五成交量加权平均市价（VWAMP）（2016年4月22日是定价日之前的最后交易日）的每单位1.6366令吉，在经调整每单位0.1366令吉折价，约为五成交量加权平均市价每单位1.6366令吉的折价8.35%。

依据IDRP计划下，Axis-REIT于2016年6月16日分派的5,380,523新单位，而这些新单位于2016年6月17日在马来西亚证券交易所主板上市。有关5,380,523新单位代表依据IDRP而发行的6,801,969新单位总数约79%认购率，让所有合格的Axis-REIT单位持有人将可选新单位进行再投资。

随着IDRP下发行的5,380,523新单位上市后，Axis-REIT的基金规模从1,099,793,068单位增至1,105,173,591单位。

来自IDRP的净所得是8,048,000令吉（扣除IDRP的开销后），用来整修与/或装修物业，此举预计可增强这些物业的未来收入。

为了加强IDRP的吸引力，每持有Axis-REIT少于16,000单位（在单位分拆后）的证券账户持有人，执行IDRP每项可选部分通知时，即可享有10令吉印花税豁免。

敬请浏览Axis-REIT网站（[www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)）以了解有关IDRP的常见问题。

# 管理公司的讨论与分析

## 其他法定信息

### 董事利益

除了Axis-REIT财务报表附注第25所披露的内容之外，在截至2016年12月31日的财务报告内，没有任何管理公司的董事与本基金，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。

在为期12个月的期间或期末，并没有任何旨在让管理公司的董事通过收购本基金单位或本基金的债券，或透过任何其他团体而从本基金处获取利益的安排。

### 管理公司费用

管理公司每年收取相当于Axis-REIT净资产值1%的管理费，以月度计算并于下个月支付。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配行动后，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1.0%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多数决议（包含不少过三分之二的可表决单位持有人）的方式共同批准。

在回顾年度里，管理公司的费用为13,744,725令吉，相等于Axis-REIT从2016年1月1日至2016年12月31日期间年度资产净值（NAV）的1.0%。管理公司在此期间内并未收取任何软佣金。

在房地产资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价格分别收取1%和0.5%的收购和脱售费。在回顾期间，Axis-REIT完成了五（5）项收购计划，并支付了1,030,000令吉的总费用给管理公司。

除了管理公司所预期的经常开销和服务成本，或管理公司例常专业的预期范围之内之外，管理公司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账。

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的资产或负债现有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) 自财政期结束及担保任何其他人的负债后而引致Axis-REIT资产面临任何收费；或
- ii) 自财政期结束后，任何与Axis-REIT有关的或有负债。

在财政期结束后的12个月期间，Axis-REIT并无任何必须履行，或可能需要履行的或有负债或其它负债。以管理公司之见解，若相关负债确实存在而逾期未偿还的话，则将或可能严重影响Axis-REIT履行偿还债务之能力。

以管理公司之见，截至 2016 年 12 月 31 日财政年度的 Axis-REIT 营运业绩，并没有受到任何重大非寻常事项、交易或事件，抑或任何介于财政期结束日和此报告日期间出现的类似事项、交易或事件。

#### 审计公司

审计公司 KPMG PLT 已表示愿意接受重新委任。

管理公司的讨论与分析报告就此总结。

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

**Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**

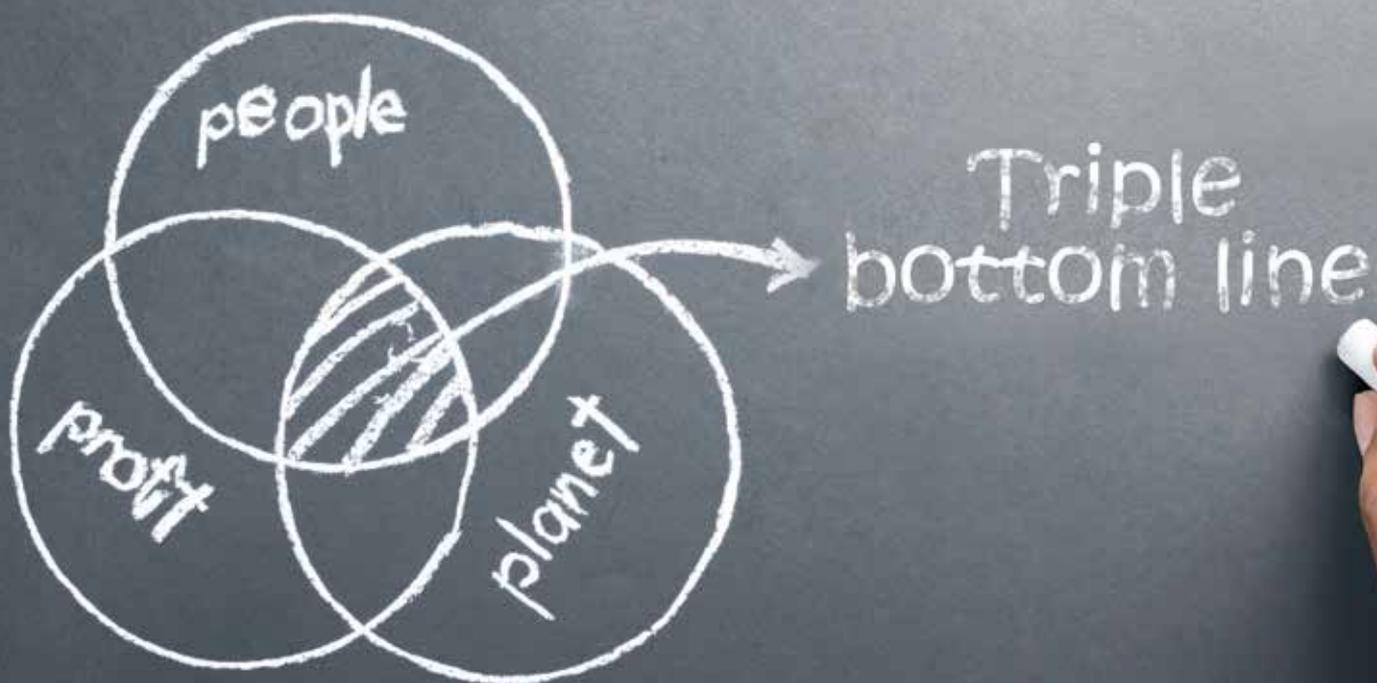
董事

**Leong Kit May**

首席执行官/执行董事

吉隆坡

2017年2月17日



# 永续发展报告

# 永续发展报告

## 首席执行官关于永续发展的信息

Axis 房地产投资信托 (简称"Axis-REIT") 按所管理空间而言, 是马来西亚首创且规模最大的商业空间与工业房地产投资信托。我们相信, 在业务表现以及对各利益相关者的长期影响而言, 我们的业务营运须能够永续发展。

管理公司的主要目标就是要确保基金为单位持的人提供定期且稳定的收益分配, 并确保基金的资产净值长期成长。实现这些目标的关键就在于奉行良好的企业治理, 以保护基金单位持有人的利益、我们的健全资产管理守则, 以及高瞻远瞩的策略。正当 Axis-REIT 迈向另一个十年的成长阶段之际, 健全的永续经营议程将会是我们未来策略的支柱。

在2016年上半年, 我们的高层管理检讨2021年策略计划, 以继续为单位持有人创造价值。我们承诺设定目标, 将Axis-REIT所管理的资产 (简称“AUM”) 于2021年壮大至5,000,000,000令吉, 这是要透过严格的资本管理守则以及资产管理策略, 正如以下2021年策略计划所拟定的策略举措:

设施管理策略	根据组合内所有39项物业的楼龄周期而落实每年资产管理计划。 评估现有建筑物的排放与能源消耗, 并考虑节省能源与环保的选项。
房地产策略	透过留住租户举措以改善租用率, 例如创建新的租户管理入门网站, 以及寻求新的潜在租户。 提高组合内目前仍有空置空间的物业之租用率至少1%。 透过新的租户入门网站来测量租户满意度, 有关网站预计于2017年首季推介。
发展策略	于2017年杪完 Nestlé Distribution Centre 在 Axis PDI Centre 的发展计划。 尽可能纳入被动式节能技术与环保特点。
资本管理策略	透过改善由伊斯兰债券发行所抵押的组合物业的租用率, 以维持Axis-REIT第一与第二批伊斯兰债券发行的现有伊斯兰债券之评级。
投资策略	保持积极的收购策略, 专注于具备强大租户概况与契约的工业物业。 考虑脱售已全面最优化其可创建之收益潜能的资产, 例如Axis Eureka。

秉承坚持永续发展经营守则的精神下, 我们考虑到日常业务对生态系统的整体影响。身为负责任的企业公民, 我们承诺关怀并回馈我们营运所在的社区, 所以我们会考虑到我们的经营对环境与社会所产生的影响。Axis-REIT的社区关怀项目专注于教育与改善社区里弱势群体的生活条件, 尤其是妇孺。我们很荣幸的是逾50%的雇员踊跃参与我们的企业社会责任项目。

我们已组成永续发展指导委员会, 成员包括管理层、房地产团队、项目管理团队与投资团队的代表。这个委员会每一季都举行会议, 以检讨组织内的永续发展绩效, 以及我们在重大永续发展课题上作出调整。任何更新都会向高层管理与董事局报告。

我们主要的永续发展举措包括雇员健康与参与活动。我们承认内部效率与员工支持有助提高生产力并业务永续经营, 我们于2016年成立了“伙伴系统”, 以确保每位雇员获得全体部门与管理阶层的后援支持。另一方面, Axis-REIT也全面津贴两位员工的大学学费, 他们在这一年申请参与兼读制大学学位课程。

# 永续发展报告

在2016年这一年进行重大的与租户接触并让租户满意的活动包括在三幢建筑物提升升降机的预防措施。我们也进行初步步骤，以设计并测试Axis-REIT的租户移动与桌面应用程序，其设计会让租户更快速与更有效地接触我们，让Axis-REIT处理租户问题的各个团队更有效率地作出回应。

放眼未来，我们旨在透过更具结构的过程与报告来符合全球报告倡议（简称“GRI”）的G4指南与标准披露，以站在业界前线，奉行永续发展措施的最佳守则。

## 引言

### 此报告的背景简介

Axis-REIT首创的永续发展报告是根据GRI核心与GRI建筑及房地产领域补充（简称“CRESS”）而备制。报告涵盖Axis-REIT所有在马来西亚的物业于2016年1月至12月31日的治理、经济、环境及社会表现与2015年1月1日至12月31日期间的对比。

所有环保性能指标只反映在由Axis-REIT营运管理的非出租（主要租户）范围。管理公司正在努力让其组合内的剩余单元租户参与未来的报告。

放眼未来，管理公司将每年一次方式报告永续发展的表现。管理公司在此报告期间不寻求外部审验。

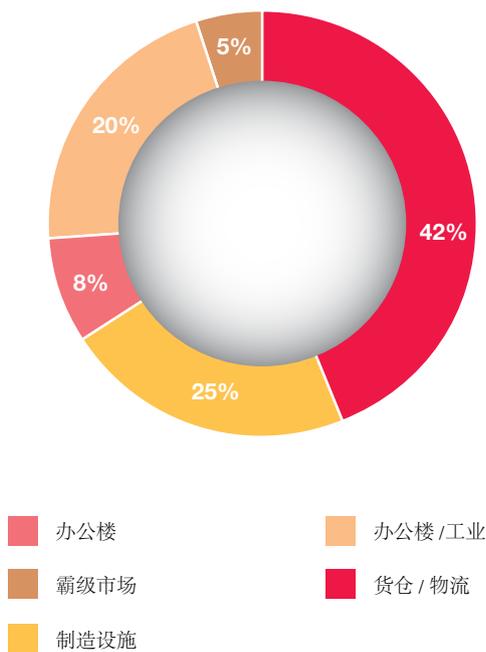
任何有关此永续发展报告的询问，欢迎联系: [sustainability@axis-reit.com.my](mailto:sustainability@axis-reit.com.my)。

### 我们的业务

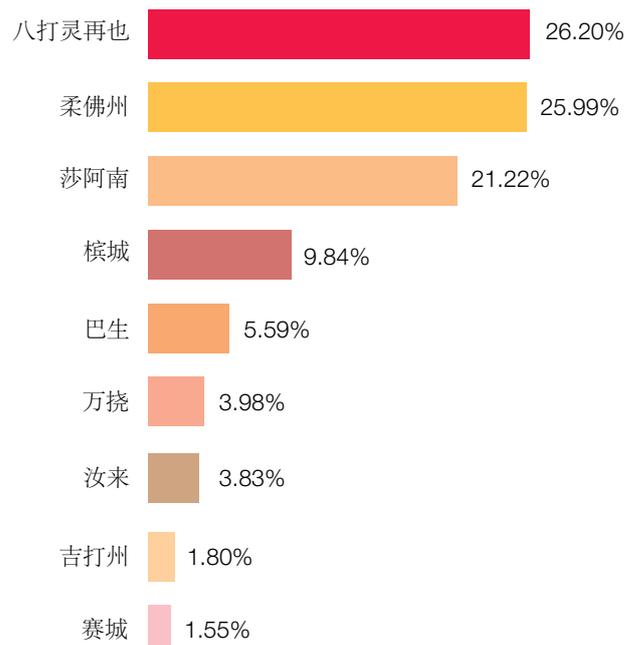
Axis-REIT是专注于工业物业的房地产投资信托，多元化组合的39项物业遍布雪兰莪州、柔佛州、檳城、森美兰州与吉打州。截至2016年12月31日，Axis-REIT的市值处于1,779,329,000令吉，所管理的资产价值为2,244,274,000令吉，而所管理的空间为7,606,863平方尺。

Axis-REIT于2016年收购五（5）项新物业，总值103,000,000令吉，并签署协议以56,000,000令吉脱售Axis Eureka。此项脱售行动预计于2017年首季完成。在这一年，Axis-REIT也获得证监会批准，以进行Nestlé Distribution Centre的发展计划。有关项目的详情请参阅此年度报告的项目管理部分。

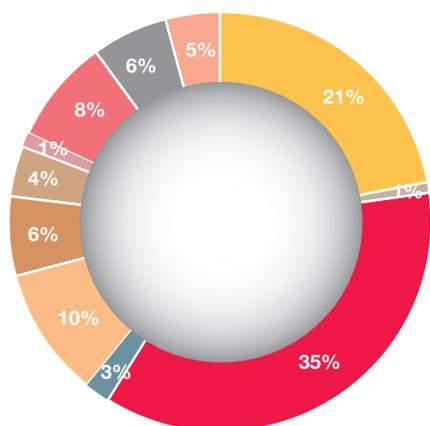
### 按类型与可出租净面积的组合多元化



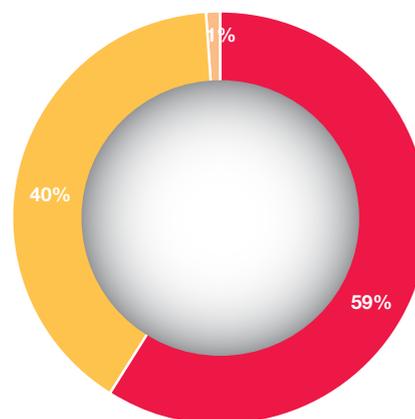
### 按地理位置的组合多元化



按行业领域与可出租净面积的组合多元化



单元租户对比多元租户



- 工程/建材
- 信息科技/电子
- 空置
- 单元租户
- 多元租户
- 空置
- 金融服务
- 零售
- 服务
- 物流
- 消费产品
- 保健 & 生活时尚
- 汽车
- 其他

接触利益相关者

接触利益相关者是永续发展议程的主要关键之一，因为此举让我们了解我们主要利益相关者的关注事项，并采取必要的步骤来解决这些受关注事项。

与主要利益相关者接触的方式

利益相关者	目的	接触	利益相关者的关注	行动
租户	建立深厚情谊	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一对一会面</li> <li>• 半年刊给租户</li> <li>• 开发 Axis 租户线上入门网站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 改善物业的维修</li> <li>• 迅速回应任何询问</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期维修</li> <li>• 任何干扰会给予及时通知</li> <li>• 所有的设施经理每天24小时每星期7天都可联系上</li> </ul>
单位持有人	积极主动接触单位持有人, 以提供透明与最新的披露信息	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 常年大会</li> <li>• 单位持有人会议</li> <li>• 及时向大马交易所作出宣布</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 接触过程有透过度</li> <li>• 重大披露的实时信息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 采纳最新的企业治理指南与国际报告标准。</li> </ul>
投资界	积极主动接触分析员与基金经理, 以提供最新的信息, 并确保他们可接触到我们的管理团队	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一对一会面</li> <li>• 本地与海外会议</li> <li>• 分析员与基金经理汇报会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 接触过程有透明度</li> <li>• 重大披露的实时信息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可接触公司管理团队以询问公司表现或相关事项。</li> </ul>

# 永续发展报告

## 与主要利益相关者接触的方式

利益相关者	目的	接触	利益相关者的关注	行动
雇员	提供公平机会的工作环境, 认同个人才华, 并协助他们成长	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 团队建造</li> <li>• 团体活动</li> <li>• 员工表现评估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在组织内有更多互动机会</li> <li>• 具有竞争力的薪酬与福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持续有效地落实团队活动与员工表现评估, 以建立雇员的信任与忠诚</li> </ul>
地方社区	透过回馈我们营运地所在的社区, 以完成尽责企业公民的职责	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 改善特定福利团体的实体建筑物。</li> <li>• 设施雇员自愿服务计划</li> <li>• 紧急情况拨出现金捐款</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 完成每一项企业社会责任项目后, 有长期的持续支持。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 来自福利团队的建议书, 是根据我们的企业社会责任目标来检讨。</li> <li>• 完成项目后, 向福利团体跟进。</li> </ul>
行业协会与专业团体	在达成业界专业目标这方面, 成为负责任有贡献的成员	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 担任委员职位</li> <li>• 参与并给予监管当局反馈意见</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公平地向监管当局提出业界的需要与需求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 保持活跃的会员籍与需求。</li> </ul>

## Axis-REIT参与专业组织与社会宪章

Axis-REIT在相关的业界组织保持会员籍, 并在一些管治团体持有职务。



大马房地产投资信托管理人公会 (MRMA) 是马来西亚房地产投资信托领域的集体代表。

Leong Kit May目前是MRMA的副主席。Axis-REIT是MRMA的创办会员, 而我们的前任首席执行官Dato' Stewart Labrooy从2011年至2015年担任公会主席。



亚太房地产协会 (APREA) 是非营利业界协会, 代表并推广亚太区的房地产资产等级。

Axis-REIT是APREA的公司会员, 积极参与协会的活动。



大马投资者关系协会 (MIRA) 是大马交易所成立, 在马来西亚实践投资者关系的官方专业协会。

Axis-REIT是MIRA的公司会员, 并积极参与协会的活动。

实质性评估

在我们的独立永续发展顾问指导下，我们于2016年8月份进行首次正式的实质性评估。此评估（详情如下所示）包含四个步骤过程，符合GRI G4的报告指南。

**第1步:**  
鉴定

透过与各个业务部分的高层管理面谈，而鉴定出32项经济、环境、社会与治理课题的清单。

**第3步:**  
验证

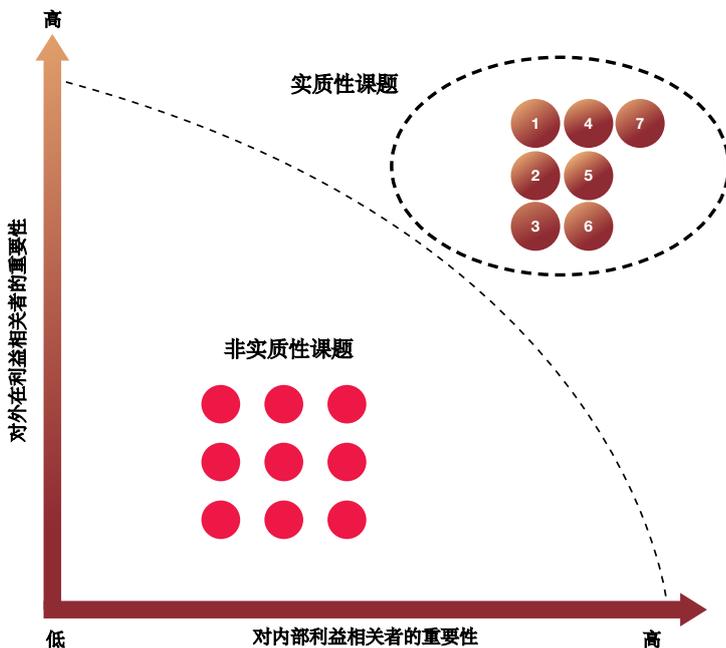
实质性评估下会挑选出七项主要课题，并向董事局汇报以验证并批准。

**第2步:**  
优先次序

由高层管理以匿名方式投票为受鉴定永续发展课题打分并排列优先次序，而高层管理可以根据内部与外部观点来评分。

**第4步:**  
检讨

受挑选的七项主要课题正在现有报告的焦点，将持续受检讨，以确保这些课题在未来的报告期间仍切合时宜。



S/N	实质性永续发展课题 <sup>1</sup>
1	社区活动与合伙关系
2	雇员健康与接触
3	能源与碳
4	职业健康与安全
5	资产与服务的质素
6	与租户接触
7	租户满意度

<sup>1</sup> 实质性课题是按英文字母排列

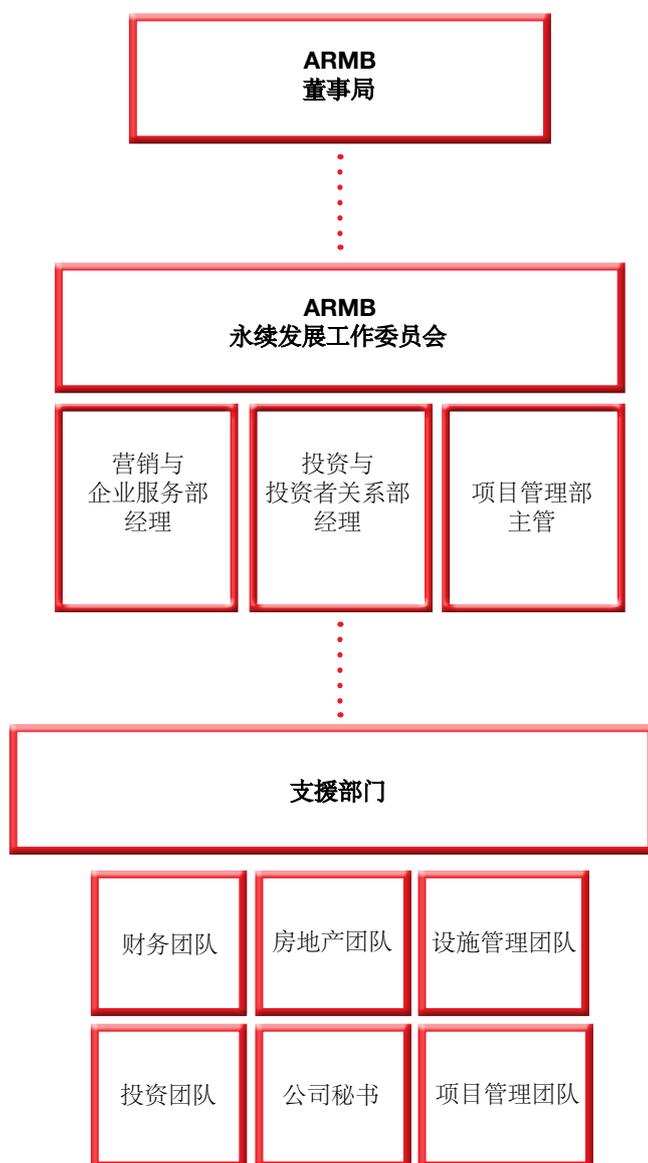
# 永续发展报告

## 我们的治理、道德准则与诚信

管理公司认同，高效率的企业治理文化是管理经济、环境与社会（简称“EES”）风险与机会的关键。在强大董事局阵容、坚定的政策以及健全的程序下，我们有望继续引领Axis-REIT迈向成功高峰。

就此而言，董事局成立了好几个董事委员会以协助分担其职务。每个委员会都有一位受委任的主席或两三位成员。请参阅本年度报告的企业治理报告以了解更多详情。董事局透过制定行为准则以委身于道德价值观。此准则的摘要发表在 Axis-REIT的公司网站。

永续发展委员会于2016年成立，包括相关部门的主要代表。此委员会每一季都会会面，以检讨本组织永续发展的表现，检讨我们是否对齐实质性永续发展课题，并将最新报告呈交给高层管理与董事局。



### 企业风险管理

高效率的风险管理是管理公司商业策略的基本要素。这是要确保管理公司竭力追求要完成Axis-REIT商业目的与目标时不会受到不利干扰，进而对单位持有人以及他们在Axis-REIT的投资产生负面影响。

我们已鉴定我们业务的重大风险，并勾勒出必要的行动以解决下表所列出的这些风险：

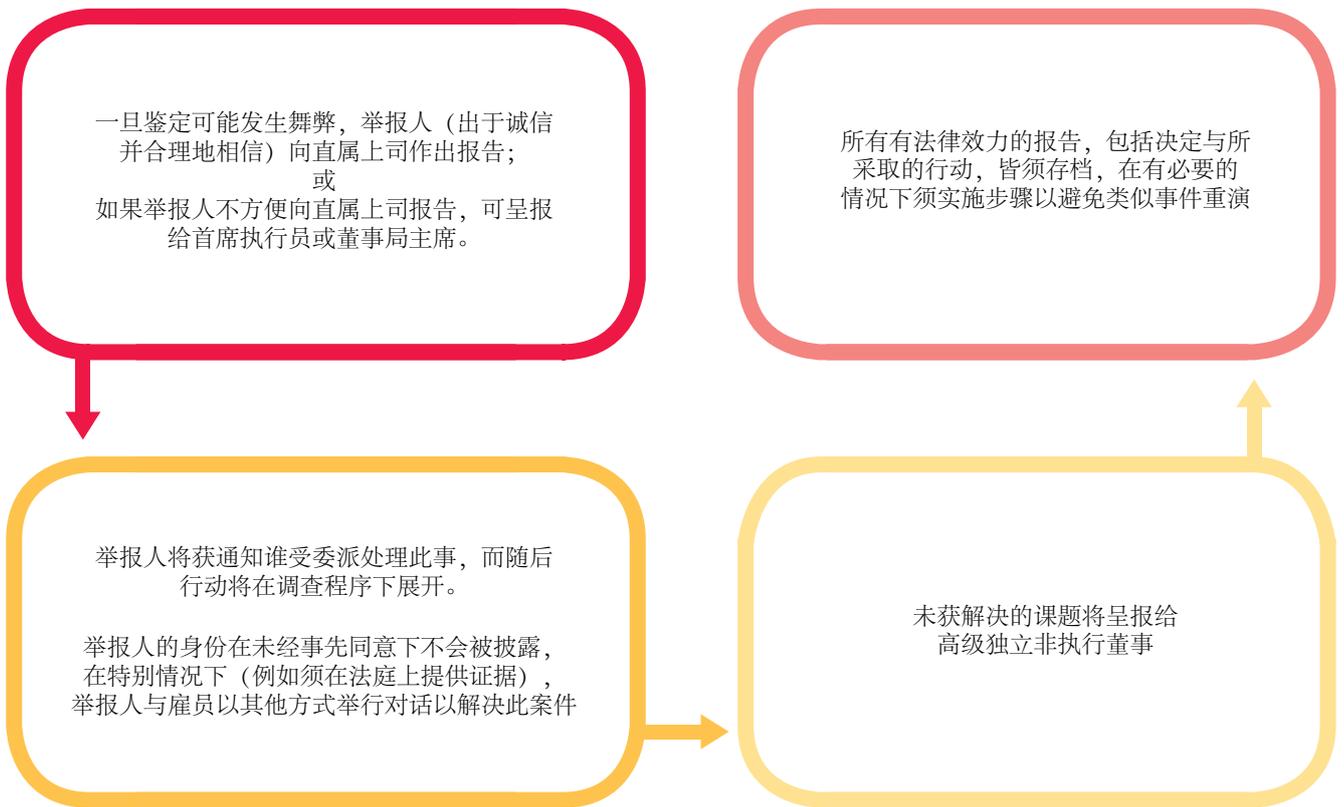
风险类型 <sup>1</sup>	采取步骤的范例
贪污腐败风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>参阅刊于Axis-REIT公司网站的行为准则。</li> </ul>
环境风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>在特定建筑物进行能源审计以改善节能情况。</li> </ul>
健康与安全风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>向租户进行保安与安全汇报。</li> <li>实行安全意识运动。</li> </ul>
人力资源风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>于2015年杪成立人力资源部门以监督遴选与招募过程、薪酬与福利，雇员培训与福祉，以及工业关系。</li> </ul>
利率风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>参阅年度报告里的财务报告。</li> </ul>
投资风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>安排单元租户建筑物给予更大笔的抵押金(例如透过出售与租回或按需要而兴建交易)，以减少可能面对的违约情况。</li> </ul>
信息技术风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>构思网络风险政策与程序，以保护机密性、诚信与信息数据的可得性。</li> </ul>
租户与信用风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>参阅此年度报告里的房地产报告</li> </ul>
财库与财务风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>参阅年度报告里的财务报告</li> </ul>

<sup>1</sup> 风险类型是按照英文字母排列

# 永续发展报告

## 举报机制

所有利益相关者，从董事到雇员，从供应商到租户，如果有发现财务报告、合规有可能处理不当的事宜，或任何其他处理不当或舞弊，都受鼓励尽早以适当的方式提出他们的关注。我们的举报机制程序如下所示：



## 人力资本

### 雇员简介

截至2016年12月31日，管理公司有 69位全职雇员，他们都没有受到集体谈判方案所管治。所有雇员是马来西亚人。鉴于认同内部效率与员工支援有助改善生产力与业务持续性，我们于2016年成立“好友系统”，以确保每位雇员都受到所有部门与管理层的后援支持。

### 按性别的员工队伍

	女性	男性	合计
2016	30	39	69
2015	30	43	73

按类别的雇员组成阵容

	高层管理		中层管理		执行人员		非执行人员	
2016	10.0%	7.1%	26.7%	7.7%	53.3%	48.7%	10.0%	38.5%
2015	10.0%	7.0%	26.7%	7.0%	46.7%	48.8%	16.7%	37.2%

女性在董事局的代表

政府在第十大马计划的目标之一就是增加女性在公司董事局的主要决策职位，达到30%，以及推高女性参加就业人口的比例于2016年达55%。我们欣然报告管理公司董事局获得女性代表占40%的高层管理所辅助，包括以下董事与高层管理的代表：

- i) Leong Kit May: 首席执行官/执行董事
- ii) Jancis Anne Que Lao: 替代董事
- iii) Jackie Law Chong Lian: 房地产部主管
- iv) Nikki Ng: 首席财务长
- v) Chan Tze Wee: 投资与投资者关系部经理
- vi) Rebecca Leong: 公司秘书与合规部主管

雇员的健康与安全

健康又安全的工作场所，会产生高生产力又开心的员工。因此，雇员的健康与安全对我们来说是至关重要的事。我们承诺要为雇员与承包商提供有利于健康与安全的工作环境，并透过配合1994年职业安全与健康法令（法令514）制定的健康与安全政策（加上切实地去实践），迈向每年工作场所都零意外事故的目标。

我们采取所有合理的防范措施以保障工作场所的安全。这些措施包括：

- 为雇员提供安全靴和反光外套。
- 确保所有设备与机械都获得熟练且称职的人员经常维修。举例说，向能源委员会注册的电工每年都更新他们在各自建筑物的执照。每幢建筑物都由注册且称职的监理工程师检验，这些监理工程师会向业主与能源委员会呈交每月报告附上建议（若有）。有关报告的副本保存在建筑物管理办公室。我们雇员称职的维修承包商进行定期检修，而工作范围依照建筑物的操作与维修（O&M）手册。
- 我们为组员内所有物业委派一位电工和一位监理工程师。这是1990年电力法令（法令447）与2001年能源委员会法令（法令610）的强制规定，并由能源委员会执行。
- 就以下主题为雇员举行培训课程：
  - 急救及心肺复苏术（CPR）训练
  - 紧急情况管理训练，这是所有设施管理员工的强制性课程。受委任的训练师须向国家职业安全与健康研究院（NI-OSH）注册。
  - 所有多元租户建筑物每年都在与大马消防局（BOMBA）合作以进行紧急疏散演习。演习过后，BOMBA将呈交评估报告以作进一步改善。
  - 消防安全训练与演习经常且定期在12幢建筑物举行。

在我们全备操练下，报告期间在工作场所所发生的事件微不足道，而我们将继续在未来的年日秉持对安全的承诺。

# 永续发展报告

## 雇员的健康与接触

我们认同，人力资源是我们最重要的资产，所以要确保全体员工身心健康。因此，我们积极地加强雇员的忠诚与委身，并激励他们采取积极的态度与行为。

我们为全职雇员提供卫生保健福利、残疾与失能保障，以及育婴假。在2014年之前加入的雇员也享有比法定供款率高1%的退休金率。

除了以上福利，管理公司也为雇员提供奖学金。从2014年起，共颁发了三（3）份奖学金：

- Kamalahasan Velayudhan, 在马来西亚开放大学攻读建筑物与设施管理行政人员文凭。
- Chandra Seharan, 在马来西亚开放大学攻读建筑物与设施管理行政人员文凭。
- Gunalan A/L Arumugam, 在吉打州工业技能与管理发展中心攻读电力机械管理员课程。



Kamalahasan Velayudhan,  
设施经理

Axis-REIT赞助我的教育费以攻读开放大学的建筑物与设施管理行政人员文凭。这份赞助激励我更加卖力工作，而我于2014年考取了文凭。这激励我继续深造，并于2016年完成建筑物与设施管理行政人员文凭。我的下一个目标是成为设施与物业管理专业人士，并能够对此领域作出贡献，同时让我的职场生涯更上一层楼。

来自Axis-REIT的赞助让我专心地完成课业要求，而无须过于担忧财务状况。我感谢 Axis-REIT 设立此奖学金，希望组织内的其他人也可以像我这样受惠。

此外，我们在这一整年里举办了各种接触雇员的活动，以促进跨部门之间的联系：

1. 四天的年度公司旅游，以及两天的场外团队策略会议
2. 农历新年团拜与公司午宴。
3. 年度晚宴，每年8月份举行。
4. 企业社会责任计划与外部自愿人士计划，雇员受鼓励自愿奉献时间与精力参与慈善活动（例如圣诞节筹款慈善活动）。请参阅此报告的社区部分。
5. 员工长期服务奖。

我在Axis-REIT多年来的献身服务与委身获得认同，我真的很感恩又很荣幸。我要感谢让我的生活增添姿彩的同事们，以及我的上司所给予的领导与支持。我希望能够继续在这个组织里尽我的本份，把工作做好！

Nancy Lee, 总经理的私人助理



## 我们的增值链

### 增值链的责任

管理公司承诺接触供应链各个利益相关者时，遵循业界最佳守则的最高标准。与能干的供应商合作，让管理公司保护资源、节省成本并提高生产力。这是透过严格地挑选供应商与监督过程而达到的成果。

### 第1步： 资格预审

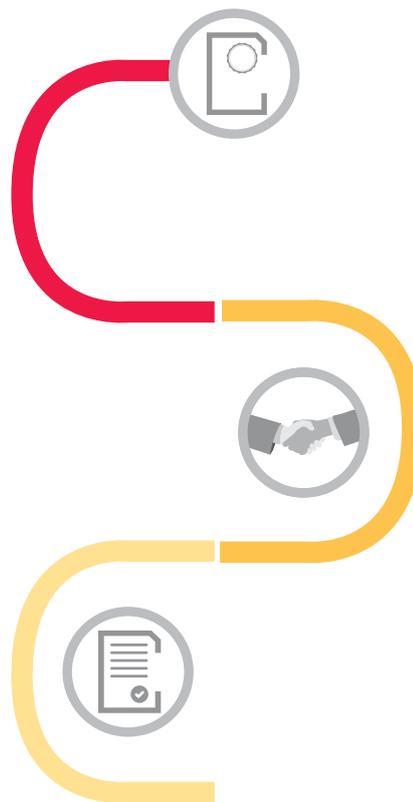
- 潜在的供应商须提供以下的资料：  
消费税（GST）注册资料、缴足资本、法定资本、建筑业发展局（CIDB）注册等级以及以往的业务记录。
- 一旦获得遴选委员会与房地产部主管批准，该供应商将得以加入指定供应商名单。通过资格预审阶段的供应商将获得供应商注册表格。

### 第3步： 检讨

- 在维持供应商名单过程中，每年会评估现有服务供应商与潜在替代供应商的表现。

在2016年，给供应商的付款达3,790,000令吉。四（4）位承包商被加入指定的265名获准承包商名单。

目前没有供应商行为准则，而管理公司正着手制定有关准则。



### 第2步： 投标

- 含有相关投标资料与呈交程序的邀请函（例如截止日期与时间、呈交不附上公司名号的密封信封）将寄给受批准的供应商。
- 一旦收到投标呈交文件，开标委员会（由不同部门的3名人士组成）将开启投标文件。
- 开启后的投标文件将受到设施管理团队进一步检验，并在必要时进行投标面试。
- 推荐名单将呈交给管理层，并在管理层原则上同意推荐名单后发出定单。
- 取决于投标的价值，需要获得批准的金額如下表所示：
  - 首席执行官 <20,000令吉
  - 信托公司 >20,000令吉
  - 执行委员会 <1,000,000令吉
  - 董事局 >1,000,000令吉
- 一旦获准，中标信函将发给成功夺标的供应商。

# 永续发展报告

## 资产与服务的素质

资产与服务的素质是一项资产资本增值与带来收入的重要因素，也进而关乎管理公司与单位持有人的利益。Axis-REIT制定的程序，以维持新的与现有资产及服务的素质。

现有资产与服务	新的资产收购与发展
<ul style="list-style-type: none"> <li>维持最高水平，以确保我们的物业仍是我们租户未来扩充时的首选。</li> <li>透过持续的资产管理增值举措达此目的，即纳入节省能源与用水量的设计与装置，协助租户降低营运成本。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜在收购目标须符合严格的尽职审查，包括土地调查、符合证监会合规估值报告、技术性尽职审查、法律尽职审查与财务尽职审查（若有需要）等几项报告。</li> <li>外聘顾问将受雇以评估建筑物状况、监管合规、财务可行性、租户与物业风险水平，以及其他相关条件。</li> </ul>

我们于2016年开始发展 Nestlé Distribution Centre 的专用货仓。有关515,000平方尺的现代化货仓是根据雀巢快速消费品（FMCG）货仓营运的规格而建造。此物业进一步的永续发展表现指标将在未来的报告中分享。

## 与租户接触及租户满意度

租户是我们业务的主动推动力，我们对他们的需要与询问作出及时的回应，而与他们建立密切的关系。

我们透过以下渠道接触我们的租户：

- 一对一会面：与租赁团队、设施管理团队、财务团队一起举行。持续获得反馈意见。
- 电邮回应：我们会在24小时内回应租户的电邮，并会根据课题的性质与复杂性而采取不同的行动。
- 租户的关注事项、投诉与反馈目前是透过以上渠道追踪。我们正在三项圈定物业测试租户管理系统的移动应用程序，并预计于2017年第一季落实有关应用程序。我们预计将在未来的报告中分享目标租户调查报告、租户满意度分数与其他表现指标。截至2016年12月31日，我们有收到认同我们努力的贺语，也有投诉，而我们将之当作推动我们进一步改善的学习过程。

谨此代表 Montreal Trading Sdn Bhd，我们要衷心感谢您对我们的支持，让我们顺利地从小Wisma Academy 搬迁到 Axis Business Park - Block E的新办公室。

我们感激业主的整修工程，提升了办公室厕所、空调、货仓厕所与场地。整体而言，我们对Axis Business Park 的保安与一般维修与整洁都感到很满意。

我捎来这则电邮，要亲自向您说声“谢谢！”，并期望未来的长期合作都很愉快！

祝好，

**Eve Chan**

高级品牌经理 (ALDO)

**MONTREAL TRADING SDN BHD**

**ALDO**

租户提出的普遍问题 / 投诉	解决问题的纠正行动
因季节性或气候变化引起的一般投诉/意见，例如漏水、冷气故障等。	现场的设施经理全天24小时都联系得上以解决紧急状况，并在他们被联系上时尽快解决问题。
因磨损问题而引起的一般投诉 / 意见，例如升降机故障与水管故障。	

### 社区关怀

Axis-REIT的社区关怀项目专注于教育，以及改善社会上弱势群体的生活，尤其是妇孺。我们很荣幸获得逾50%的雇员参加我们的企业社会责任项目。身为房地产投资信托，我们善用我们的专长（例如改善特定非政府组织或慈善机构的建筑物状况）。我们合作的慈善机构与非政府组织包括马来西亚盲人协会、Kiwanis唐氏儿学校，并透过EPIC Homes接触原住民家庭。身为资产拥有者，我们也提供临时空间给非政府组织进行他们的活动。其中包括借出Menara Axis大厅范围给国家血库举行的捐血活动，并借出Menara Axis连拱廊层给马来西亚全国癌症委员会拍摄录像。我们对社区的贡献详情如下所示：

节目	自愿雇员人数 与自愿服务小时	节目详情
Axis-Kiwanis青年营会	7名雇员花3天; 168个小时	Axis-REIT自Kiwanis青年营会于2014年开创以来，就一直是主要赞助商。这个营会的对象是中学生，主题是要灌输领导技能与价值观。
吉隆坡Home of Peace翻新工程	4名雇员，共50个小时	Home of Peace是在吉隆坡的女子收留所，收留了17位年龄介于1至16岁的女子。Axis-REIT进行翻新工程，目的是要创造更多可用空间以应付女子收留所的学习需要，并重新装配现有的电线与水管，以帮助这家收留所节省一些水电费（参阅以下的个案研究）
2016年慈善筹款	40名雇员; 200个小时	Axis-REIT于2016年12月8日举行筹款活动，以为Home of Peace特别教育基金筹款。
The Edge吉隆坡义跑	5名雇员	自2011年以来，Axis-REIT每年都派出一群跑步健儿参加此一年一度的义跑。义跑所筹获的善款将用在The Edge教育基金所选定的慈善活动。

# 永续发展报告

## 吉隆坡 Home of Peace的翻新工程

成立于1993年的吉隆坡Home of Peace座落在雪兰莪Bukit Indah花园的三层楼半独立房屋，在马来西亚福利部注册的名称是 Pertubuhan Rumah Kebajikan Kanak-Kanak Home of Peace Kuala Lumpur。

这个中心收留弱势背景的女子（遭遗弃、虐待或忽略）的女子。如今这个中心收留了17位年龄介于1至16岁的女子。这个中心未享有企业赞助或资助，完全是依靠公众捐款，以及大马福利部每年的拨款来维持。我们自2012年开始接触这个中心，知道他们需要扩充可用空间，以提供设施，例如有利于隐私的辅导室，以及方便学习与玩耍的空间。随后，我们改善这个中心的情况，并举办筹款活动以进一步伸出援手。

装修前	详情	装修后
	<p>创造更多有用空间，同时在混凝土顶板安装新颖的聚碳酸酯屋顶，以减少房屋从原本混凝土板的热能吸收。</p>	
	<p>移走原有的锦鱼池与洋灰地区，让孩子有更大的面积在户外玩耍。</p>	
	<p>将前面走廊与后面的地板换成防滑材料，以减少未来不幸事故的风险。</p>	



在户外安装储藏室，让室内有更多空间。



扩充办公室以有更多空间。



以环氧油漆覆盖屋顶的混凝土板，以减少热能吸收。



为大铁门外的水沟提供覆盖以便可停泊12个座位的客货车。

除了为这个中心进行装修工程，我们也于2016年12月8日在Menara Axis大厅举办了慈善筹款活动。我们在这个空间开设食物与游戏摊档，吸引租户与访客，慷慨地惠顾这些摊档。来自OOCL与Fujifilm的租户代表也设立食物摊档，并将义卖所得悉数捐给筹款人。

我们透过这个活动共筹集到5,300令吉，并邀请Home of Peace中心的17名女子到我们的办公室享用午餐。



# 永续发展报告

## 环境保护<sup>3</sup>

<p><b>电力消耗</b></p> <p>本身消耗: 8,488,151 kWh 对比 全国消耗: 41,472,480,000 (相等于3,566 ktoe)*</p>	<p><b>电力消耗强度<sup>2</sup></b></p> <p>本身消耗: 89.2 kWh/m<sup>2</sup></p>
<p><b>CO<sub>2</sub>e 排放</b></p> <p>本身消耗: 5,678,573 kg CO<sub>2</sub>e 对比 全国消耗: 27,745,089,120 kg CO<sub>2</sub>e</p>	<p><b>CO<sub>2</sub>e 排放强度</b></p> <p>本身消耗: 59.68 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup></p>

\* 来源: 取自能源委员会发表的2015年大马能源统计手册的2014年商业建筑物最终电力消耗。

建筑物领域是国内最大的碳排放源。鉴于全球气候变化与马来西亚承诺于减少碳排放, 管理公司在大马房地产投资信托领域(简称“M-REIT”)率先积极地在整个组合的物业实施减碳措施, 此举也将在长期内降低我们物业的营运成本。

管理公司采取数项资产增值举措来减少碳排放。这些包括在一些主要的建筑物使用节能的T5日光灯与发光二级管照亮装置, R410A 环保的空调气体与节省用水的水龙头装置。管理公司于2016年由内部认证能源经理进行能源消耗分析。这项行动的益处是我们得以评估每项物业现有的能源消耗与强度。随着在租户与公共区的能源审计后, 我们在多元租户的Menara Axis进行初步实验, 提升空调系统, 导致此物业的能源成本节省27-34%。

放眼未来, 我们旨在未来在高能源强度的建筑物进行翻新工程。在未来的翻新工程进行之前和之后将进行能源审计, 以量化能源永续发展措施, 并确定潜在的节约。

物业名称	可出租净面积 (平方米)	建筑物能源 (千瓦时)	建筑物能源强度 (千瓦时/米平方)	注释
Axis Business Campus	18,602	215,880	11.6	目前已租用 11.95%
Axis Business Park	17,278	605,487	35.0	
Axis Technology Centre	5,977	304,418	50.9	设备翻新为 节能装置
Menara Axis	18,804	1,098,062	58.4	
Axis Vista	609	59,646	98.0	
Wisma Kemajuan	9,065	1,627,418	179.5	
Crystal Plaza	5,760	1,087,676	188.8	
Wisma Academy Parcel	3,057	485,598	158.8	设备未翻新为 节能装置
Quattro West	3,502	678,039	193.6	
Axis Eureka	10,064	2,045,868	203.3	

<sup>2</sup> 环境报告满园只限于受到物业管理公司营运控制的公共区业主能源消耗。

<sup>3</sup> 排放因素取自“2013年国际能源署: 燃料燃烧二氧化碳排放重点”

根据核心选项的GRI内容索引

一般标准披露		
一般标准披露		部分
<b>策略与分析</b>		
G4-1	组织内最高级决策者对组织相关的永续发展与其策略发表声明。	首席执行官关于永续发展的信息 (第117页)
<b>组织概况</b>		
G4-3	组织名称	首席执行官关于永续发展的信息 (第117页)
G4-4	主要品牌、产品与服务	年度报告(第68 & 79页) 我们的业务 (第118页)
G4-5	总部位置	年度报告(第4页)
G4-6	组织营运的国家数目, 以及组织有显著业务或与此报告永续发展主题有关的国家名称。	按地理位置的组合多元化 (第66 & 67页)
G4-7	拥有权性质与法定形式	年度报告(第3页)
G4-8	所服务的市场	我们的业务 (第118页)
G4-9	组织规模	我们的业务 (第118页)
G4-10	按雇用类型、性别、雇用合约与区域的雇员总人数	雇员概况 (第124与125页)
G4-11	集体谈判协议	没有雇员有集体谈判协议保障
G4-12	组织的供应链	我们的价值链 (第127页)
G4-13	报告期间的组织变化	首席执行官关于永续发展的信息 (第117页)
G4-14	组织的预先防范原则与方法	企业风险管理 (第123页)
G4-15	组织同意或支持的外在经济、环境与社会宪章, 原则其他举措	Axis-REIT参与专业组织与社会宪章 (第120页)
G4-16	会员籍与/或协会的名单	Axis-REIT参与专业组织与社会宪章 (第120页)
<b>受鉴定的具体层面与界线</b>		
G4-17	A. 纳入财务报表的实体 B. 纳入财务报表却未在此报告的实体	关于报告 (第118页)
G4-18	A. 定义此报告界线与内容的过程 B. 组织如何落实定义内容的报告原则	关于报告 (第118页)
G4-19	纳入报告的具体层面	关于报告 (第118页)
G4-20	描述组织内具体层面界线与组织内界线层面的任何特定限制	关于报告 (第118页)

# 永续发展报告

## 根据核心选项的GRI内容索引

一般标准披露		
一般标准披露		部分
G4-21	描述组织外具体层面界线与组织外界线层面的任何特定限制	关于报告 (第118页)
G4-22	重述信息	不适用, 因这是首年报告
G4-23	与之前报告的重大改变	不适用, 因这是首年报告
<b>接触利益相关者</b>		
G4-24	提供组织接触的利益相关者名单	接触利益相关者 (第119-120页)
G4-25	鉴定并筛选要接触哪些利益相关者的基础	接触利益相关者 (第119-120页)
G4-26	接触利益相关者的方法, 包括按类型与利益相关者群组的接触频率	接触利益相关者 (第119-120页)
G4-27	接触利益相关者时提及的课题, 而组织如何回应这些主要课题与关注所在	接触利益相关者 (第119-120页)
<b>报告概况</b>		
G4-28	报告期	2016年1月1日至2016年12月31日
G4-29	最近之前报告的日期 (若有)	不适用, 因这是首年报告
G4-30	报告周期	年度
G4-31	报告联系	关于报告 (第118页)
G4-32	A. 选择报告“按选项” B. 参阅外部审验报告	关于报告 (第118页)
G4-33	寻求外部审验此报告的政策与现行做法	关于报告 (第118页)
<b>治理</b>		
G4-34	组织的治理结构, 包括最高治理团体的委员会。鉴定任何负责经济、环境与社会影响之决策的委员会	年度报告(第140页), 我们的治理、道德准则与诚信 (第122页)
G4-38	董事局成员与其委员会	年度报告(第140页), 我们的治理、道德准则与诚信 (第122页)
<b>道德准则与诚信</b>		
G4-56	组织的价值、原则、标准与行为规范, 例如行为准则与道德准则。	我们的治理、道德标准与诚信 (第122页)

根据核心选项的GRI内容索引

一般标准披露		
指标		部分
<b>类别: 环境</b>		
EN3	组织内的能源消耗	我们的环境 (第132页)
EN5/ CRE1	能源强度	我们的环境 (第132页)
EN6	减少能源消耗	我们的环境 (第132页)
EN16	能源间接温室气体 (GHG) 排放 (范围2)	我们的环境 (第132页)
EN18/ CRE3	温室气体 (GHG) 排放强度	我们的环境 (第132页)
<b>类别: 社会</b>		
<b>子类别: 劳工惯例与合宜工作</b>		
LA2	提供给全职雇员, 却未提供给临时或兼职雇员的福利, 按营运地点的重要性	雇员健康与接触 (第126页)
LA6	按地区与性别分类的工伤类型与比例、职业病、损失工作日与缺勤天数, 以及工作相关的伤亡事件总数	雇员健康与安全 (第125页)
<b>子类别: 产品责任</b>		
PR5	透过调查结果以测量客户满意度	租户接触与满意度 (第128页)



# 企业治理

# 企业治理声明

身为Axis 房地产投资信托 (简称为“Axis-REIT”或“本基金”)管理公司的Axis REIT Managers Berhad (简称为“管理公司”或“ARMB”)欣然呈献已由董事局批准的企业治理声明, 由此声明可洞察管理公司在管理Axis-REIT时所采取的最佳实践。

管理公司认同高效能的企业治理文化是确保其表现, 进而带来Axis-REIT之成功的关键。管理公司承诺达到最高标准的企业治理, 并采取符合最佳实践原则的全面企业治理架构。

以下部分将描述管理公司的主要企业治理架构、实践与政策:

## Axis-REIT的管理公司

ARMB是依据构成Axis-REIT的信托契约之条款, 受委任为Axis-REIT的管理公司。有关契约勾勒出管理公司的职务与职责, 以及列明管理公司可退职的各种情况。契约于2013年11月28日最后更新并重列为第三份主要的契约。依据此契约, 管理公司有义务诚实地行事, 适当地以应有的谨慎与勤勉, 并须符合Axis-REIT单位持有人的最佳利益。

由于Axis-REIT是由管理公司外部管理, 它没有任何雇员。由董事局领导的管理公司确保其委任经验丰富且符合资格的人员处理日常营运事务。管理公司所有董事与雇员的薪酬是由管理公司支付, 而非由基金支付。

管理公司对基金的资产具备一般权力。管理公司的主要责任是管理Axis-REIT的资产与负债, 以让Axis-REIT单位持有人受益。管理公司的主要职责是制定基金的策略方向, 并向Axis-REIT信托公司推荐按照协定策略的收购、脱售与增值行动。管理公司也负责基金的业务策划、资本管理与风险管理。

在2007年资金市场与服务法令 (CMSA) 下持有执照的管理公司, 也须遵守并符合马来西亚证券监督委员会 (简称“证监会”) 所监管的资金市场最低行为标准。

## 管理公司的董事局

截至2016年12月31日, 董事局包括七 (7) 位成员, 而执行副主席与非独立非执行董事各有一位替代董事, 以及三 (3)位董事成员乃独立董事。包括替代董事在内, 全部共有九 (9) 位董事。董事局结合了不同专业背景的执行与非执行董事, 让管理层可以善用他们的专业与广泛的营商经验, 以商讨呈交给董事局的课题。董事局履行其受托领导职责的角色与责任在董事局宪章有详细阐述, 并于2012年为董事局所接纳。董事局宪章须每年被检讨, 并于2016年10月它扩大至纳入投资者关系, 以及与利益相关者交流的部分, 而董事局促进有效地与利益相关者接触所扮演的职责被记录在案。最新版本的董事局宪章可在管理公司企业网站取得。董事局宪章也列出成员须承诺的时间, 以及接纳新董事籍的协议。由于董事局会议已事先固定下来, 每位董事可安排时间以出席董事局会议, 而需要出差的董事可透过远程电话会议安排来参与商讨。

董事局通过行为准则以委身于道德价值观。有关准则于2012年正式拟定, 并发布于管理公司的企业网站。董事局于2016年10月检讨此准则, 而有关准则被简化与调整以便更加清楚易懂。

如果有发现财务报告、合规有可能处理不当的事宜, 或任何其他处理不当, 于2012年被接纳的举报政策可帮助管理层报告与申诉记录。此政策重申管理公司承诺保护那些遵循诚信原则而举报者, 免遭受任何报复行动。举报政策于2016年10月被董事局检讨, 而投报程序的渠道也获更新以便更加清楚易懂。此举报政策也可在管理公司的企业网站取得。

# 企业治理声明

## 董事局主席与首席执行官（“CEO”）

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

主席确保董事局成员齐心协力与管理层合作，以建设性方式解决策略、业务营运、财务表现与风险管理课题。主席也在维系管理公司与利益相关者外在关系方面扮演一定角色。

首席执行官有全面执行的责任，以执行董事局制定的业务政策与方向，同时管理Axis-REIT的所有营运决策。首席执行官须与各部门主管密切合作，透过每个星期的跨部门会议以检讨与租赁、设施及工程相关的课题。管理公司在回顾年度进行产业发展业务，而首席执行官积极地推动此位于Axis PDI Centre的发展项目，同时每周一次监督房地产团队与指定顾问团的进展。

## 策略规划与目标设定

在2016年12月31日财政年的初期，董事局检讨并批准了Axis-REIT的预算，这是每个部门执行管理公司与Axis-REIT商业计划时的财务蓝图与目标。首席执行官与主要管理团队于2016年5月份参与了策略策划与讨论工作坊，而Axis-REIT 2021年策略计划被拟定，随后于2016年8月份呈交给董事局寻求批准。2021年策略计划包括2016年的即时策略，以及长期的五（5）年举措。有关Axis-REIT 2021年策略计划的详情在此年度报告的永续发展报告内。

## 董事局会议与程序

董事局于2016年财政年第一季都会面，以讨论并批准发布Axis-REIT季度与年度财务报告，以检讨收购或脱售、企业计划与年度预算、资本管理建议、物业报告、投资者关系报告、管理公司与Axis-REIT与前一年获准预算案相比的表现，以及管理层收到的其他建议书。首席执行官在每次的董事局会议上带领业务表现报告。首席财务长、房地产主管、投资主管，以及投资与投资者关系经理皆出席董事局会议，以汇报他们的报告，并检讨与讨论提呈给董事局的课题与事项。透过这种方式，董事局能够监视、评估与监督管理层在首席执行官领导下，治理管理公司与Axis-REIT业务的表现。

在每次董事局会议之前，董事局的执行委员会将会面并检讨所有来自董事局的报告与建议书，然后编制全面的执行委员会报告给董事局。这类执行委员会报告包含财务与营运最新资讯、建议与推荐供董事局考虑、商讨与批准。

所有会议日期已事先确定下来，以便董事们可有效地安排他们的时间。公司秘书会在不少过七（7）天提前发出会议通知与议程给全体董事，而在会议通知发出后尽快编制相关会议文件并发送给全体董事。为了让投资大众知道Axis-REIT公布每季财务报告的日期，管理公司在每次董事局会议之前两（2）个星期宣布预计的发布日。





## 取得信息与忠告

全体董事局成员可在董事局会议上取得有关管理公司与Axis-REIT的所有资料，并透过确立的渠道提出询问。电子邮件是最常使用来向董事发布及时信息的方式。管理公司的财务团队发布每个月财务报告可让董事局获得最新资料，并可让董事局监督与评估基金的表现与前景。全体董事可透过保存企业文件的公司秘书取得管治基金与管理公司的规章制度，以及其他董事局所批准的政策。管理公司也有一群金融家与顾问以提供有关融资、资本市场、法律、物业估值与工程尽职审查方面的忠告。透过这些专家的忠告，董事局可确保其决策机制是有效且具实际成果的。

## 公司秘书

董事局获得具备专业资格且称职的公司秘书所支持，公司秘书负责确保董事局会议的程序、其他政策与程序、应用规章制度都获得遵守。公司秘书出席2016年财政年每一次的董事局会议与董事委员会会议，随后备制会议纪要以寻求相关主席批准。公司秘书也帮助董事局跟进相关法律与规定的最新监管条例。公司秘书于2016年财政年更新董事局关于大马证券交易所（简称“证交所”）主板上市条例的修改，披露与企业治理的主要领域、发展审计委员会报告与新的审计师报告标准、大马公司委员会发出的更新资料，以及证监会与证交所拟议修改房地产投资信托的条例与适用架构的修改而发出咨询文件。

认同需要有更高效能的合规职务，管理公司雇员之前为外聘公司秘书担任公司秘书。她如今监督管理公司与Axis-REIT的企业合规事宜。

## 董事局薪酬与薪酬政策

董事们的薪酬是由管理公司支付，而非由基金支付。负责决定管理公司董事的薪酬政策架构的薪酬委员会详情，列在下述薪酬委员会部分。

董事局透过薪酬委员会并在执行委员会咨询下，确立透明的薪酬政策与程序。薪酬架构反映出董事局的责任、专业与管理公司经营与业务的复杂性。它与管理公司的业务策略及长期目标对齐。

配合董事局薪酬政策，薪酬委员会在其会议上，检讨执行委员会提呈的年度薪酬建议书。身为独立非执行董事的薪酬委员会主席运用其经验与涉猎以带领检讨执行委员会提呈的建议书。所有关于首席执行官与董事费用与薪酬配套的推荐将呈交给董事局。董事局整体地考虑薪酬委员会推荐的薪酬配套并作出最后决定。

# 企业治理声明

## 董事局薪酬与薪酬政策 (续)

2016年财政年的董事薪酬详情如下所示:

2016年财政年执行与非执行董事的薪酬						
	薪金与其他报酬 (令吉)	董事费 (令吉)	出席会议津贴 (令吉)	执行委员会津贴 (令吉)	实物福利 (令吉)	合计 (令吉)
执行董事	1,177,441	187,000	17,000	60,000	23,950	1,465,391
非执行董事	-	450,000	55,000	60,000	-	565,000

每年薪酬的范畴	执行董事	非执行董事
50,000 令吉 - 200,000 令吉	1	5
200,001 令吉 - 400,000 令吉	-	-
400,001 令吉 - 600,000 令吉	-	-
600,001 令吉及以上	1	-

## 董事局委员会与其职责

以下董事委员会获委派特定职务，以协助董事局履行其职责：

- 执行委员会
- 审计委员会
- 薪酬委员会
- 提名委员会

## 执行委员会

执行委员会的主要职责就是依据董事局确立与批准的愿景与使命治理管理公司与Axis-REIT的业务。委员会代表董事局监视管理公司与Axis-REIT的日常业务，并监督以下的主要领域：

- 收购与脱售分析
- 资产绩效与业务规划
- 资本与财务管理
- 预测与预算管理
- Axis-REIT的市场表现
- 法律与监管合规架构
- 永续发展举措
- 租赁、营销与租户服务
- 物业管理与增值

执行委员会管理内部人才与高级领导层/管理层及其传承计划，以及管理公司的人力资源管理。

执行委员会在正式的职权范围引导下履行其职责。

执行委员会于2016年财政年履行的职责与职务没有显著改变。

## 审计委员会

董事局有整体的责任，以确保向投资大众呈现Axis-REIT 的财务状况与前景是均衡且易于理解的评估。审计委员会扮演重要角色以协助董事局履行此责任。审计委员会确保其财务报表符合适用的会计标准，并符合财务报告准则。它也协助董事局在Axis-REIT与管理公司的内部管制、风险管理与治理程序。审计委员会报告包含委员会于2016年财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一部分。

## 审计委员会 (续)

审计委员会在正式的职权范围引导下履行其职责。整套的职权范围可在管理公司的企业网站取得。

管理公司每年都会评估Axis-REIT的外部审计师以重新聘用。审计委员会已于2016年财政年估计Axis-REIT的外部审计师，以决定他们是否适合重新受委任与其独立性。适宜性与独立性是根据审计委员会采纳的条件进行评估。在作出适当的评估后，审计委员会向董事局推荐重新聘请Messrs KPMG 为Axis-REIT为2016年财政年的外部审计师。董事局随后向Axis-REIT信托公司推荐重新委任Messrs KPMG 以寻求批准。重新委任Axis-REIT外部审计师无须寻求Axis-REIT单位持有人批准。

审计委员会于2016年独自地与外部审计师会面两次，执行董事局成员与管理层代表皆不在场。在这些私下会面中，外部审计师没有提出什么关注课题。

内部审计师的聘用也是每年检讨与更新。审计委员会与内部审计师于2016年举行私下会面，在私下会面中，针对管理公司内部管制职务外包的事宜，没有提出任何需要审计委员会采取行动的课题。

## 薪酬委员会

薪酬委员会负责向董事局推荐董事局执行与非执行董事，以及主要管理执行员（若有）的薪酬政策架构。它也负责不时地检讨有关架构，以确保管理公司吸引并留住具备卓越才能的人才。由于管理公司的董事薪酬是由管理公司支付，而不是基金支付，管理公司的执行委员会扮演重要角色，以向薪酬委员会建议相关的薪酬配套，包括不限于花红奖金、奖励与实物福利，并考虑到绩效水平与协定目标的对比。执行委员会提呈的所有建议书将由薪酬委员会依据董事局的薪酬政策谨慎地考虑，并在必要时寻求外部忠告。

薪酬委员会在正式的职权范围引导下履行其职责。

在2016年财政年期间，薪酬委员会根据执行委员会提呈的建议书，检讨首席执行官的薪酬配套，并相应地向董事局作出推荐。董事费也根据市场因素而受到检讨。董事局针对执行与非执行董事的薪酬作出最终决定。每位董事也因此放弃参与商讨与表决本身相关的薪酬。

## 提名委员会

提名委员会的主要职务就是确保管理公司招募、保留与开发最佳可得的执行与非执行董事。这包括在董事局阶段有效地管理传承计划。提名委员会主席是董事局的高级独立董事。提名委员会在正式的职权范围引导下履行其职责。有关职权范围可在管理公司的企业网站取得。

提名委员会于2016年财政年执行以下活动：

- 检讨董事局组成与董事局委员会进行的绩效评估。绩效评估的结果由管理公司的公司秘书记录在案。
- 检讨管理公司现有的招募条件，并更新有关条件，以纳入相关当局指定的合格条件，举例说，适合与恰当的条件以及独立性的条件。在2016年财政年，没有考虑与表现。
- 考虑惟没有任何推荐以修改董事每年评估的条件（包括评估独立性与评估任其逾九（9）年的董事）。
- 检讨现有董事组成，董事局与董事局委员会的效能。
- 考虑管理公司性别多元性，以符合女性在董事局与高层管理的代表达到30%目标。
- 评定董事们需要的培训。
- 根据主板上市条例第15.20段落，检讨审计委员会的任期委任新董事。

# 企业治理声明

## 提名委员会 (续)

董事局也每年根据提名委员会批准的独立性条件，来评估其三 (3) 位独立董事的独立性，即 YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin, Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor 与 Encik Mohd Sharif Bin Hj Yusof。管理公司的三 (3) 位独立董事已以书面方式向董事局确认其独立性。管理公司的三 (3) 位独立董事也须在独立董事籍任期满九 (9) 年时受到评估。董事局据此评估三 (3) 位独立董事，并认为根据他们各自呈交的书面评估，仍是独立的。董事局认为，他们的独立性不会因在董事局担任独立董事的服务任期长度而有明显妥协。董事局将依据2012年马来西亚企业治理准则的最佳实践，于管理公司2017年常年大会寻求管理公司的唯一股东批准，以让独立董事们留任。

## 出席董事局与董事局委员会会议

董事们于2016年财政年出席董事局与董事局委员会会议的记录如下所示：

董事局	职称	出席的人数 (会议次数: 4)
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	非独立非执行主席	4/4
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事: Alex Lee Lao)	执行副主席	4/4
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	非独立非执行董事	3/4
Leong Kit May	首席执行官	4/4
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	4/4
Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao)	非独立非执行董事	4/4

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

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

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

提名委员会成员	职称	出席的人数 (会议次数: 1)
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	1/1
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	1/1
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	1/1

**董事培训**

董事局确保其成员获得适当的持续教育课程，以更新他们的知识并加强他们的能力，以继续活跃地参与董事局的商讨。在每次的董事局会议上，董事们会收到可选择的一系列培训课程。公司秘书将编制董事们已上过的培训课程详情，以报告给提名委员会与董事局。2016年10月内部举办的培训“证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正”给全体董事。

管理公司的全体董事已出席2016年财政年的培训课程，以符合证交所主板上市条例。有些董事受邀请成为主讲人或参与大会与研讨会的演讲。详情如下所示：



董事局	日期	活动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2016年2月26日	改善董事局风险监督效能
	2016年4月26日	2016年ACI早餐圆桌会议
	2016年9月27日	2016年亚太物业领袖峰会
	2016年10月24日	证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	2016年10月24日	证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2016年3月11&12日	2016年大马年度房地产大会“提升至细察明辨”
	2016年10月24日	证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正
Leong Kit May	2016年1月28日	股本群众募资 101
	2016年2月26日	改善董事局风险监督效能
	2016年3月29日	大和东盟房地产投资信托日
	2016年4月1日	妇女强大人脉网络
	2016年4月6日	APEC 课程
	2016年4月12日	2016年投资大马—女性在商界的视野
	2016年4月30日	2016年The Edge房地产投资论坛: 摆脱风暴: 避开陷阱
	2016年5月9-10日	2016年策略规划
	2016年5月16日	马来西亚投资发展局: 马来西亚—英国投资者展览会, 伦敦
	2016年5月17日	马来西亚交易所: 2016年投资马来西亚, 伦敦
	2016年5月29日	马来西亚交易所: 房地产投资信托 - 动荡时期的防御性投资
	2016年6月20日	消费税与产业论坛
	2016年6月28日	反洗钱政策 (AML) : 认识你客户的好处

# 企业治理声明

## 董事培训 (续)

董事局	日期	活动
Leong Kit May	2016年7月26日	大马CIMB房地产企业日
	2016年8月10-11日	永续发展报告
	2016年8月16日	上市发行公司首席执行官与首席财务长关于管理的讨论与分析之宣导会
	2016年8月17日	上市发行公司的公司秘书之技术汇报会
	2016年9月27日	2016年亚太产业领袖峰会
	2016年10月24日	证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正
	2016年11月16日	CIMB经济与市场最新消息
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2016年1月14日	分层地契管理研讨会: 好的, 坏的与丑的
	2016年1月27日	泛太平洋合作协议的接触会议
	2016年3月9日	2016年大马房地产发展商公会 (Rehda) 产业展望 / 圆桌会议
	2016年5月18日	首席执行官客座教学计划 "最佳的品牌秘诀"
	2016年5月19日	院长讲师系列
	2016年7月19日	私募股权机构—Northgate Capital
	2016年7月19日	Akamai 促进未来: 互联网面对重大挑战
	2016年8月3日	达证券圆桌论坛: 消费人的隧道尽头有曙光吗?
	2016年9月8日	2016年第19届全国房屋与产业峰会 - 房屋与产业重现活力 - 房屋与产业领域未来会如何?
	2016年10月20日	首席执行官客座教堂计划 "喝茶分享体验时段"
	2016年10月31日	第12届国库控股全球演讲: "关心地球: 盼望的原因"
	2016年11月2日	2017年财政预算案: 对居者有其屋与首次购屋者的冲击
2016年11月29日	- "开放原始码组织 - 数码时代的新领导与管理必要条件" - "2016年至2020年全球娱乐与媒体前景: 当今全球多速媒体景观的价值及其所抓住的注意力"	
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2016年10月24日	证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正
	2016年12月8日	反贪污与诚信 - 企业永续发展的基础
Alvin Dim Lao	2016年1月25-26日	马尼拉举行的菲律宾 1X1 大会
	2016年3月2-3日	马尼拉举行的菲律宾首席执行官论坛
	2016年3月8-10日	曼谷举行的进军东盟论坛
	2016年5月16-20日	非交易巡回展销会, 香港、新加坡、吉隆坡
	2016年6月12-20日	非交易巡回展销会, 美国
	2016年7月6-9日	非交易巡回展销会, 东京
	2016年8月16-18日	菲律宾企业日, 新加坡, 香港
	2016年11月7日	菲律宾竞争法的实施规则
Alex Lee Lao	2016年11月17-18日, 22-25日	亚洲小龙, 东京, 新加坡, 香港
	2016年10月24日	证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正
Alex Lee Lao	2016年11月7日	菲律宾竞争法的实施规则

**董事培训 (续)**

董事局	日期	活动
Jancis Anne Que Lao	2015年3月 - 2016年6月	房地产投资金融研究生文凭 (牛津布鲁克斯大学)
	2016年10月24日	日证监会关于房地产投资信托指南以及大马交易所的房地产投资信托上市条例的拟议修正

**与单位持有人及投资界的披露与交流**

管理公司建立优良文化，以持续向单位持有人及投资界披露与透明地交流。透过及时在证交所网站与本身企业网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my) 发布公开消息，并透过新闻发布、分析员汇报与散户巡回展销，以及时并全面地披露有关Axis-REIT的重大消息。管理公司在企业网站拨出企业治理部分，以提供相关信息，例如董事局宪章、行为准则、举报政策与单位持有人表决权。

董事局承诺透过管理公司的投资者关系部门促进有效的交流并积极主动地接触单位持有人与投资界，此部门由投资者关系与企业披露政策所引导，有关政策于2016年1月全面修正并获董事局采纳。此政策亦可在管理公司的企业网站取得。

与单位持有人、投资界、分析员与基金经理交流的更多详情，附在此年度报告关于投资者关系的部分。



**常年大会 (“AGM”) 及单位持有人会议**

常年大会与单位持有人会议是主要集会，以让单位持有人获得优质信息，以更了解Axis-REIT的目标与宗旨、在这一年来达成的里程碑、面对的挑战以及基金的前景。同时这类场合也是一个平台，让单位持有人可将他们的期望与关注让管理公司知道。

Axis-REIT第四届常年大会于2016年4月29日举行，以符合证监会房地产投资信托指南的规定。在常年大会上，管理公司汇报了Axis-REIT截至2015年12月31日财政年的财务表现，以及其业务、进展及前景。在表决前，亲身出席的单位持有人或出席的代表获公司秘书汇报关于他们的表决权。

在第四届常年大会上，有两(2)项普通决议提呈给单位持有人批准。首项是提议更新授权管理公司以分派并发行Axis-REIT新单位，第二项是拟议更新收益分配再投资计划的授权。两项普通决议都以举手表决的方式通过。

董事局认同单位持有人参与单位持有人重要性，并鼓励大家出席参与。在第四届常年大会上，董事局提供机会让单位持有人针对Axis-REIT的业务活动提出询问。有关收购与脱售、创造价值及对单位持有人的承诺，以及融资概况及Axis-REIT的前景等方面的问题被提出，而首席执行官都给予充分的回答。

除了常年大会，2016年财政年期间没有举行其他单位持有人会议。

# 企业治理声明

## 风险管理与内部控制系统

高效能的风险管理是管理公司商业策略的基本要素，以确保没有任何干扰影响管理公司追求并成就Axis-REIT的商业目标与宗旨，并降低可能不利于Axis-REIT单位持有人的潜在的损失，进而保存他们的投资。风险管理是管理公司的日常业务，并牢牢植在管理公司的营运职务里。风险管理的指标是风险登记册，由管理公司制定，以定期监督主要风险领域。审计委员会每一季检讨风险登记册。有关管理公司的风险管理架构详情包含在风险管理与内部控制声明里。

内部审计职务外包给独立顾问事务所，以根据获批准的内部审计计划进行审计检讨。审计委员会获委托监督内部管理职务的表现并其效能，以便每一季呈报给董事局。内部审计活动的更多详情包括在风险管理与内部控制声明。

## 传承计划

董事局针对首席执行官的传承计划于2016年1月1日顺利地完成。董事局相信有才能的管理与培养适合人选以被提升，是人力资本永续发展的重要元素，因为未来的业务发展是由人力资源来推动。因此，管理公司准备就绪在组织里提供事业发展机会，让员工发展他们的潜在能力使其事业更上一层楼。在2016年财政年，两（2）位主要高层管理人员 Nikki Ng 与 Jackie Law 获证监会的资金市场服务代表的执照，让她们可依据资金市场服务法令（CMSA）执行受监管的业务。董事局向证监会作出相关申请之前，已对两名执行员作出尽职审查的检讨，反映出董事局承诺要确保管理公司的主要管理人员有充分的能力，代表管理公司进行基金管理业务。

## 合规声明

对于管理公司在2016年财政年管理Axis-REIT时，应用2012年马来西亚企业治理准则列明的原则与推荐的最佳实践，董事局对此感到满意。此声明于2017年1月18日呈交给董事局并获得批准。

# 审计委员会报告

由于认同审计委员会在组织内的企业治理过程中扮演着重要角色，Axis 房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）管理公司——Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）的董事局以自愿方式成立了审计委员会。有关审计委员会受委派监督董事局的责任，以确保Axis-REIT单位持有人的利益受到保护。

## 1. 审计委员会成员

审计委员会包含三 (3) 位非执行成员，两位 (包括主席) 是董事局独立非执行董事。一 (1) 位审计委员会成员有位替代董事。

截至2016年12月31日的委员会成员如下所示：

- (a) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin  
- 独立非执行主席
- (b) Mohd Sharif Bin Hj Yusof  
- 高级独立非执行董事
- (c) Alvin Dim Lao  
- 非独立非执行董事  
(替代董事: Jancis Anne Que Lao)

在2016年12月31日财政年间，审计委员会举行四 (4) 次会议，而审计委员会全体成员都出席了每次会议。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理声明中列明。

## 2. 职权范围

审计委员会有一套职权范围引导他们履行其职责与责任。职权范围详情可在Axis-REIT的企业网站 [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my) 取得。在2016年财政年间，审计委员会的职权范围没有任何修订。

## 3. 委员会在财政年内执行的活动摘要

审计委员会的主要职责是监督、监视、检讨与评估管理公司财务管理与报告系统的有效性、充分性，以及管理公司管理Axis-REIT所营运的风险管理与内部控制环境。审计委员会也受委派协助董事局监视外部与内部审计职务、利益冲突的情况，以及关乎Axis-REIT与管理公司（视个别情况而定）的相关方交易。

审计委员会在回顾财政年期间在履行职责与责任时执行了以下任务：

- (a) 检讨向公众发布的每季财务报告，以确保其遵循法律与监管报告规定，然后才推荐给董事局批准；
- (b) 检讨于2016年2月发布的截至2015年12月31日财政年的Axis-REIT经审计财务报告，并与外部审计师讨论有关在Axis-REIT进行的最终审计，然后才推荐给董事局批准。外部审计师没有提出重大的审计课题；
- (c) 检讨并向董事局推荐批准审计委员会报告以及风险管理与内部控制声明，以纳入于2016年2月发布的2015年年度报告内；
- (d) 在展开回顾年间的审计工作之前，先与外部审计师一起检讨他们对2016年财政年的审计计划，审计方法，以及报告要求；

# 审计委员会报告

## 3. 委员会在财政年内执行的活动摘要 (续)

- (e) 评估外部审计师的适宜性与独立性，并向董事局推荐重新委任他们于2016年财政年担任Axis-REIT审计师，随后再推荐给Axis-REIT信托人。有关评估条件包括有关事务所的胜任程度与经验、其资源与受委派审计Axis-REIT的专业人员之经验；
- (f) 确保 Axis-REIT委任的外部审计师充分地向马来西亚证券监督委员会旗下的审计监管局注册；
- (g) 跟进并掌握新会计准则，尤其是新的审计师报告准则，这是对财政年于2016年12月15日或之后的上市发行公司生效的准则。审计委员会在财政年截止之前，在外部审计师咨询下，检讨独立审计师报告的内容，以纳入新报告格式，包括外部审计师认为在审计Axis-REIT 的2016年财政年财务报表时最重大的主要审计事项。有关主要审计事项，即投资物业的估值与收入确认，这些事项于期末审计后敲定，并于2017年1月举行的审计委员会上加以讨论；
- (h) 检讨Axis-REIT 及其独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad于2016年财政年的审计费，并向推荐给董事局寻求批准。审计委员会也考虑于2016年财政年适用于 Axis-REIT与Axis REIT Sukuk Berhad的非审计费用，并满意于非审计费用并不显著，而是 Axis-REIT 与Axis REIT Sukuk Berhad须遵循相关规定的必要合规费用；
- (i) 连同内部审计师一起检讨2016/2017年内部审计计划，以及内部审计报告，以确保推荐的行动计划获双定同意，并由管理层定时落实。内部审计职务的活动摘要包含在此年度报告的风险管理与内部控制声明；
- (j) 评估外包的内部审计师，并向董事局推荐重新委任他们于2016/2017年担任Axis-REIT内部审计师。 审计委员会在董事局批准之前，先检讨2016/2017年审计周期的适用内部审计费；
- (k) 每一季都检讨风险登记册。有关检讨结果/观察所得包含在此年度报告的风险管理与内部控制声明；
- (l) 每一季都检讨涉及管理公司、Axis-REIT主要单位持有人与管理公司最终大股东或他们有关人士利益的相关方交易。除了于2016年1月杪完成的收购Beyonics i-Park Campus Block A, Block B, Block C与 Block D, 共同为相关方收购之外，审计委员会于2016年财政年没有收到其他相关方收购或交易的建议；
- (m) 检讨配合Axis-REIT于 2016年首次中期收益分配的收益分配再投资计划之落实，有关计划于2016年6月17日落实并完成，共有 5,380,523新单位被发行并于马来西亚证券交易所有限公司主板上市；以及
- (n) 自行评估审计委员会本身对照职权范围的表现，然后由董事局的提名委员会与董事局评估。有关评估结果是令人满意。

#### 4. 外部审计师与内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外部审计师及内部审计师维持正式且透明的关系，而审计委员会可直接且无限制地接触外部与内部审计师。审计委员会在这一年在管理层不在场的情况下，与外部审计师及内部审计师会面，以讨论外部审计师及内部审计师欲向委员会提出的课题、问题与保留事项（若有）。有关接触的结果令人满意，而这些私下会面没有讨论值得关注事项。

#### 5. 内部审计职务

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

内部审计活动的详情包含在风险管理与内部管制声明。

# 风险管理 与 内部控制声明

## 依据主板上市条例第15.26(b) 段落

### 引言

Axis 房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”或“本基金”)管理公司——Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”)的董事局已自愿地采纳企业治理的最佳实践,而成立了审计委员会,并外包内部审计职务给独立的专业事务所,虽然这些都不是Axis-REIT作为房地产投资信托在马来西亚证券交易所有限公司主板上市条例须强制符合的规定。这是因为董事局承诺维持健全且有效的内部管制系统,以保护 Axis-REIT单位持有人的利益,Axis-REIT的投资及资产,以及管理公司的股东利益与资产。

### 风险管理 与 内部控制系统的主要元素

#### 操作手册

管理公司具有根据各部门的需要而定制政策与程序,皆概述于操作手册,这份操作手册总览了管理公司在管理Axis-REIT的责任范围。管理公司的管理团队承诺于在操作手册引导下作业,并确保组织内的操作程序与实践保持一致。

管理公司已于截至2016年12月31日的财政年更新了操作手册。主要的更新是关乎停车场系统操作、财务报告与管制、资料保护与保安政策、资本开销实质性临界值与批准程序、主要人员职责与责任、举报程序,以及对其他由外包的内部审计师所推荐的操作过程与程序进行改善。

#### 财务管制与业务管理

管理公司董事局已批准更新版的Axis-REIT策略商业计划,包括即时的2016年策略与长期的五(5)年举措。除了策略商业计划,每个部门也于2016年财政年进行年度预算与目标设定过程,并仔细地检讨全面的营运,而有关预算于2016年1月获得管理公司董事局批准。管理公司在回顾财政年间在获批准的预算下管理Axis-REIT。每个月财务更新报告呈交给董事,以便可及时地评估基金的表现与前景。管理层以每个月一次的方式密切地监督各层面的实际财务表现。

管理公司亦具有财务限制,以及营运与资本开销的核准当局。2016年财政年所有的主要营运与资本开销皆由管理公司的执行委员会推荐,并在落实前获得管理公司董事局批准。

每周都举行管理会议以检讨营运活动、管理课题、财务表现与业务发展建议书,包括商讨管理公司在管理Axis-REIT时的相关优点、弱点、机会与威胁。管理公司的执行委员会也与管理团队开会,以检讨、评估与讨论业务最新进展、投资建议、财务表现并解决管理团队于2016年财政年所面对的主要营运、财务与其他主要管理课题。重大课题带到董事局会议讨论,并由董事局作出最后决定。

Yardi系统是个同步平台,以获取并处理涵盖租户、债务管理、付款处理、财务报告、提前预算与财务,以及工作成本核算等数据,此系统每年都会改良与测试,以确保其程序具有效率,及时地生成精确资讯以在营运与财务上采取管理层行动与作出决策。在这一年,管理公司增强定单程序,以确保工作流程合时且顺畅。

## 财务管制与业务管理 (续)

依据管理公司的资本管理策略，总额265,000,000令吉票面价值的伊斯兰中期票据（简称“伊斯兰债券”）透过Axis-REIT独资子公司Axis REIT Sukuik Berhad依据不超过3,000,000,000令吉票面价值与永久期限的伊斯兰中期票据计划（简称“伊斯兰债券计划”），已于2012年与2013年发行。有关伊斯兰债券提供Axis-REIT混合的融资利率，年利介于4.13%（5 & 7年）至4.61%（10年），并减少Axis-REIT涉足短期融资。

截至此年度报告的日期为止，在伊斯兰债券计划下没有新的发行。管理公司每一季都会检讨市场状况与Axis-REIT的财务需要，以决定其资本管理策略。

## 投资管制

管理公司董事局检讨、评估与决定策略性投资建议，包括由管理公司执行委员会推荐的收购与脱售计划。管理公司在推荐给董事局考虑与批准之前，具有系统化的程序，以鉴定潜在收购，并评估建议收购的可行性。此外，也有尽职审查程序，以确保Axis-REIT收购可增强收益的资产，来提升基金的物业组合阵容。脱售也有一定的程序，以确保Axis-REIT单位持有人的利益在脱售也一直受到保护。管理层也在每一季都监督Axis-REIT组合里每一项物业的表现，包括其物业收益率、组合效率与租用水平。

## 风险管理与风险登记册

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

管理公司每半年更新风险登记册，专注于业务、资产管理、财务、合规、信息技术与风险管理系统。审计委员会每一季检讨风险登记册，而更新版的风险登记册适时地由审计委员会于2016年财政年举行的会议上呈交与记录在案。

在2016年财政年间，风险登记册已经：

- 获取已制定的管理层行动计划，以改善营运程序，并加强Axis-REIT建筑物的保安与安全措施；以及
- 纳入新的组成部分，以应付Axis-REIT一项物业所进行的发展业务，即Axis PDI Centre。

## 内部管制职务与其活动

根据协定的内部审计计划，外包的内部审计师已协助管理公司检讨关于Axis-REIT营运、程序与过程的内部管理系统。跟进检讨以确保协定行动计划被落实。内部审计师于2016年财政年进行以下内部审计工作，并将检讨与审计结果报告给审计委员会：

- 内部审计检讨个人资料保护法（简称“PDPA”），以确保遵循PDPA的原则与要求；
- 内部审计检讨财务管制，包括出货单、收款程序与债务监督；
- 内部审计检讨租金与租赁程序，包括商议与授权关于租金决定、租约，以及合时又完整的租赁信息更新到Yardi系统；
- 内部审计检讨设施管理，包括建筑物保安与安全管制、资产增值与翻新程序；以及
- 内部审计检讨人力资源，包括招募与辞职管制、精确地计算工资与综合完整化雇员手册。

管理公司于2016年财政年外包内部审计职务所蒙受的成本是61,500令吉。

回顾财政年期间，没有显著的管制不足额，足以对Axis-REIT或管理公司的财务表现或业务营运形成实质影响。

# 风险管理与内部控制声明

## 依据主板上市条例第15.26(b) 段落

### 风险管理与内部控制系统的鉴定

管理公司的董事局已鉴定回顾财政年直至批准此声明期间的风险管理与内部控制架构的系统之充分性、有效性与完整性。管理公司的董事局获得首席执行官/财务董事与首席财务长保证，管理公司与管理Axis-REIT营运有关的风险管理与内部控制系统，以所有实质层面而言正充分且有效地运作。

### 检讨此声明

管理公司的董事局已确保此声明依据主板上市条例第15.23段落进行检讨，以纳入Axis-REIT的2016年财政年的年度报告。

此声明已于2017年1月18日呈交董事局并获得批准。

# 董事责任声明

## 以备制年度经审计财务报表

为遵循马来西亚证券交易所有限公司的主板上市条例 第15.26(a) 段落的规定，Axis-REIT 房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）的管理公司 Axis REIT Managers Berhad 之董事局欣然地宣布，Axis-REIT 截至 2016 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、证券监管委员会（简称“证监会”）的房地产投资信托 (REIT) 指南、证监会的伊斯兰房地产投资信托指南、适用的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 2016 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；
- 确定管理公司遵守所有已核准的相关会计准则，而任何重大差异会在财务报表中披露和解释；以及
- 在持续经营的基础上展开财务报表的编制工作。

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

# 财务报告

155	财务状况报表
156	损益表及其他综合收益
158	资产净值变动表
159	现金流量表
160	财务报表附注
193	管理公司声明
194	法定声明
195	信托公司报告
196	独立审计师报告

# 财务状况报表

截至2016年12月31日

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>资产</b>			
<b>非流动资产</b>			
投资物业	4	2,143,149	2,048,626
设备	5	2,899	3,602
		<b>2,146,048</b>	2,052,228
<b>流动资产</b>			
应收账款、按金与预付款	6	9,934	59,230
现金与现金等价物	7	33,292	30,035
		<b>43,226</b>	89,265
分类为持作出售的资产	8	55,000	-
		<b>98,226</b>	89,265
<b>总流动资产</b>		<b>98,226</b>	89,265
<b>总资产</b>		<b>2,244,274</b>	2,141,493
<b>融资来源:</b>			
<b>单位持有人资金</b>			
单位持有人资本		1,060,320	1,052,272
储备金		332,651	300,213
<b>单位持有人资金总额</b>	9	<b>1,392,971</b>	1,352,485
<b>非流动负债</b>			
租户按金	10	46,417	30,199
融资	11	330,854	330,982
		<b>377,271</b>	361,181
<b>流动负债</b>			
应付账款与应计项目	10	24,221	26,995
融资	11	449,811	400,832
<b>总流动负债</b>		<b>474,032</b>	427,827
<b>总负债</b>		<b>851,303</b>	789,008
<b>单位持有人总资金与负债</b>		<b>2,244,274</b>	2,141,493
<b>资产净值 ("NAV")</b>		<b>1,392,971</b>	1,352,485
<b>流通中单位数量 ('000 单位)</b>		<b>1,105,174</b>	1,099,793
<b>每单位资产净值 (令吉)</b>			
- 收益分配前		1.2604	1.2298
- 收益分配后		1.2394#	1.2098

# 每单位资产净值 (NAV) 反映的是应于 2017 年 2 月 28 日支付的 2016 年末期收益分配之每单位 2.10 仙已实现收益。

# 损益表及其他综合收益

截至2016年12月31日财政年

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>总收入</b>			
- 已实现		<b>166,685</b>	163,077
- 未实现 (与未开单租赁收入的应收账款相关)		<b>4,655</b>	2,598
	12	<b>171,340</b>	165,675
物业营运开销	13	<b>(27,048)</b>	(23,746)
<b>净物业收益</b>		<b>144,292</b>	141,929
盈利收益		<b>678</b>	744
投资物业公允价值变动			
- 按估值	4	<b>29,861</b>	5,791
- 未开单租赁收入的应收账款		<b>(4,655)</b>	(2,598)
衍生产品公允价值变动		<b>(201)</b>	(81)
按摊销成本计算之金融负债净收益/(亏损)		<b>2,446</b>	(683)
<b>净物业与投资收益</b>		<b>172,421</b>	145,102
管理公司费用	1(b)	<b>13,745</b>	13,759
信托公司费用	1(c)	<b>730</b>	712
审计师费用			
- 审计		<b>116</b>	113
- 其他服务		<b>5</b>	5
税务代理费用		<b>14</b>	27
被确认的应收账款之净减值亏损		<b>155</b>	188
已注销坏账		<b>319</b>	-
折旧	5	<b>422</b>	393
行政开销		<b>1,777</b>	2,619
伊斯兰融资成本		<b>32,004</b>	29,935
估值费		<b>842</b>	714
<b>非物业开销</b>		<b>50,129</b>	48,465
<b>扣税前净收益</b>		<b>122,292</b>	96,637
所得税开销	14	<b>-</b>	(73)
<b>可归于单位持有人的年度净收益</b>		<b>122,292</b>	96,564
<b>其他综合收益，税后净额</b>		<b>-</b>	-
<b>可归于单位持有人的年度综合收益总额</b>		<b>122,292</b>	96,564
<b>年度净收益的组成部分如下:</b>			
已实现		<b>90,186</b>	91,537
未实现			
- 未实现租金收入 (与未开单租赁收入的应收账款相关)		<b>4,655</b>	2,598
- 投资物业公允价值变动			
- 按估值	4	<b>29,861</b>	5,791
- 未开单租赁收入的应收账款	4	<b>(4,655)</b>	(2,598)
- 按摊销成本计算之金融负债净收益/(亏损)		<b>2,446</b>	(683)
衍生产品公允价值变动		<b>(201)</b>	(81)
		<b>32,106</b>	5,027
		<b>122,292</b>	96,564

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>每单位收益 (仙)</b>		<b>11.09</b>	8.81
<b>流通中单位数量 ('000 单位)</b>	15	<b>1,105,174</b>	1,099,793
每单位收益 (扣除管理公司费用之前)			
- 总额 (仙)		<b>12.34</b>	10.07
- 净额 (仙)		<b>12.34</b>	10.07
<b>净收益分配</b>			
合计每单位6.15仙的第一次、第二次及第三次中期收益分配分别于 2016年6月16日、2016年9月9日与2016年11月30日 (2015年: 每单位6.40仙于 2015年5月29日、2015年9月11日与2015年12月9日支付)		<b>67,858</b>	70,118
每单位2.10仙的终期收益分配于2017年2月28日支付 (2015年: 每单位2.00仙于 2016年2月29日支付)		<b>23,209</b>	21,996
	16	<b>91,067</b>	92,114

		2016	2015
<b>每单位配息</b>			
- 总额 (仙)	- 中期	<b>6.15</b>	6.40
	- 终期	<b>2.10</b>	2.00
		<b>8.25</b>	8.40
- 净额 (仙) *	- 中期	<b>6.15</b>	6.40
	- 终期	<b>2.10</b>	2.00
		<b>8.25</b>	8.40

\* 支付给以下类别单位持有人的配息将扣除预扣税:

	预扣税率	
	2016	2015
居民企业	<b>N/A<sup>^</sup></b>	N/A <sup>^</sup>
居民非企业	<b>10%</b>	10%
非居民个人	<b>10%</b>	10%
非居民企业	<b>24%</b>	25%
非居民机构	<b>10%</b>	10%

<sup>^</sup> 按当前税率征税

# 资产净值变动表

截至2016年12月31日财政年

	可分配		不可分配	
	单位持有人 资本总额 '000令吉	已实现 收益 '000令吉	未实现收益 '000令吉	单位持有人 资金总额 '000令吉
于2015年1月1日	1,044,664	5,555	276,150	1,326,369
年度净收益	-	91,537	5,027	96,564
<b>年度综合收益总额</b>	-	91,537	5,027	96,564
<i>单位持有人的供款与收益</i>				
单位发行与配售	7,652	-	-	7,652
发行开销	(44)	-	-	(44)
予单位持有人的配息	-	(78,056)	-	(78,056)
<b>与单位持有人的总交易金额</b>	7,608	(78,056)	-	(70,448)
于2015年12月31日/2016年1月1日	1,052,272	19,036	281,177	1,352,485
年度净收益	-	90,186	32,106	122,292
<b>年度综合收益总额</b>	-	90,186	32,106	122,292
<i>单位持有人的供款与收益</i>				
单位发行与配售	8,071	-	-	8,071
发行开销	(23)	-	-	(23)
予单位持有人的配息	-	(89,854)	-	(89,854)
<b>与单位持有人的总交易金额</b>	8,048	(89,854)	-	(81,806)
<b>于2016年12月31日</b>	<b>1,060,320</b>	<b>19,368</b>	<b>313,283</b>	<b>1,392,971</b>

附注 9

# 现金流量表

截至2016年12月31日财政年

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>营运业务的现金流量</b>			
扣税前净收益		122,292	96,637
经调整:			
伊斯兰融资成本		32,004	29,935
盈利收益		(678)	(744)
投资物业公允价值变动	4	(29,861)	(5,791)
设备折旧	5	422	393
按摊销成本计算之金融负债净收益/(亏损)		(2,446)	683
被确认的应收账款之净减值亏损		155	188
已注销坏账		319	-
衍生产品公允价值变动		201	81
<b>营运资本变动前的营业收入</b>		122,408	121,382
营运资本变动:			
应收账款、按金与预付款		48,822	(49,059)
应付款与应计项目		7,574	(7,034)
租户按金		8,115	(12,281)
<b>营运产生的现金</b>		186,919	53,008
已缴税款		-	(73)
<b>来自营运业务的净现金</b>		186,919	52,935
<b>来自投资业务的现金流量</b>			
收取的盈利收益		678	744
收购投资物业	4	(104,718)	(45,781)
收购设备	5	(25)	(1,174)
提升投资物业	4	(14,638)	(14,467)
增加抵押金		(421)	(377)
<b>运用在投资活动的净现金</b>		(119,124)	(61,055)
<b>融资活动的现金流量</b>			
已付的伊斯兰融资成本		(32,004)	(29,935)
融资所得款项		49,247	47,952
融资租赁负债净(偿还)/所得款项		(396)	93
付给单位持有人的收益分配		(89,854)	(78,056)
发行单位所得		8,071	7,652
发行开销	17	(23)	(44)
<b>用于融资活动的净现金</b>		(64,959)	(52,338)
现金与现金等价物的净增额/(减额)		2,836	(60,458)
于1月1日的现金与现金等价物		17,162	77,620
<b>于12月31日的现金与现金等价物</b>	(i)	19,998	17,162

**(i) 现金与现金等价物**

现金流量表列出的现金及现金等价物由下列财务状况报表中的金额所组成:

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
现金与银行结存	7	13,896	9,063
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	19,396	20,972
		33,292	30,035
扣除: 存放于持牌银行的回教存款 - 抵押	7	(13,294)	(12,873)
		19,998	17,162

# 财务报表附注

## 1. 概述通则

Axis 房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）是由 Axis REIT Managers Berhad（“管理公司”）与 RHB Trustees Berhad（“信托公司”），根据 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房地产投资信托公司。契约依照 1993 年证券监督委员会法、证券监督委员会的房地产投资信托指南、证券监督委员会的伊斯兰房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存票条规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

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

### 主要营业地点

Penthouse, Menara Axis  
No. 2, Jalan 51A/223  
46100 八打灵再也  
Selangor Darul Ehsan

截至 2016 年 12 月 31 日财政年度的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其特殊用途公司 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 主要参与多元化物业组合的投资活动，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 在这一年的投资活动性质并无显著改变。

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

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

### (a) 物业管理费用

根据契约，物业管理公司 Axis Property Services 为 Axis-REIT 旗下投资物业的管理工作收取物业管理费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会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% (2015 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 2016 年 12 月 31 日，年度的管理公司费用为 13,744,725 令吉 (2015 年：13,758,239 令吉)，占每月资产净值的 1% (2015 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相等于收购价或脱售价 1% 或 0.5% (2015 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 2016 年 12 月 31 日，该年度的收购费为 1,030,000 令吉 (2015 年：450,000 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)。

### (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% (2015 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 2016 年 12 月 31 日，年度的信托公司费用为 729,985 令吉 (2015 年：712,228 令吉)。

本财务报表已于 2017 年 2 月 15 日获管理公司董事局批准。

## 2. 编制基准

### (a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表根据契约的规定、证券监督委员会房地产投资信托指南、证券监督委员会伊斯兰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)与国际财务报告准则进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易有限公司上市条例的适用披露规定。

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 2017 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 12修订本, *对其他实体的权益披露 (2014-2016 周期之年度改进)*
- MFRS 107修订本, *现金流量报表 - 披露计划*
- MFRS 112修订本, *所得税 - 确认递延税金资产为未实现亏损*

#### 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*
- MFRS 15厘清, *源自客户合同之收入*
- IC 诠释 22, *外币交易与预付对价*
- MFRS 1修订本, *首次采纳马来西亚财务报告准则 (MFRS准则2014-2016 周期之年度改进)*
- MFRS 2修订本, *以股份为基础的付款 - 以股份为基础的付款交易的分类与计量*
- MFRS 4修订本, *保险合同 - 运用 MFRS 9 金融工具在 MFRS 4 保险合同*
- MFRS 128修订本, *联号公司与合资企业的投资 (MFRS准则2014-2016 周期之年度改进)*
- MFRS 140修订本, *投资物业 - 转让投资物业*

#### 从 2019 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 16, *租赁*

#### 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, *联号公司与合营企业之投资 - 一名投资者及其联号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 2017 年 1 月 1 日开始, 实施 2017 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。
- 从 2018 年 1 月 1 日开始, 实施 2018 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 1,2,4,128修订本、IC诠释22除外。
- 从 2019 年 1 月 1 日开始, 实施 2019 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。

# 财务报表附注

## 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。

#### (iii) MFRS 16, 租赁

MFRS 16 取代了 MFRS 117, 租赁, IC 诠释 4, 鉴定一项安排是否包含租赁, IC 诠释 115, 营运租赁 - 奖掖与 IC 诠释 127, 评估涉及租赁法律形式的交易实质。

Axis-REIT 目前正在评估采纳 MFRS 16 可能产生的财务影响。

### (b) 计量基准

若无另外注明，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) 估计与判断的应用

为遵从 MFRS 准则，管理公司在编制财务报表时需作出影响会计政策以及资产、负债、收益和开销的呈报金额之判断、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检讨。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 所披露的投资物业估值数据以外，在会计政策应用上并无对财务报表中的认列数目造成显著影响的估计不确定性和关键判断。

### 3. 主要会计政策

除非另有说明，载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

#### (a) 合并基准

##### (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 特殊用途公司。Axis REIT Sukuk Berhad 已合并成为 Axis-REIT 的子公司。

子公司为 Axis-REIT 所控制的实体，包括结构化实体。在接受控制直至结束控制的期间，子公司的财务报表将列入合并财务报表之中。

在控制实体方面，Axis-REIT 可通过参与实体的活动并行使其权利以承担或享有实体的可变回报。惟有评估控制权的潜在表决权属实质性的才会受到考量。尽管在表决时未有多数票，但 Axis-REIT 认为它拥有实权针对投资对象所开展并对投资对象的回报造成显著影响的活动给予直接指示。

##### (ii) 合并交易之抵销

集团内部所产生的结余和交易，以及源自集团内部交易的未实现收益和费用将于备制Axis-REIT财务报表中予以抵销。

#### (b) 金融工具

##### (i) 首次认列与计量

金融资产或金融负债只在 Axis-REIT 成为有关工具之契约条文的其中一方时，方可在财务状况表中予以认列。

金融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。

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。

# 财务报表附注

## 3. 主要会计政策 (续)

### (b) 金融工具 (续)

#### (ii) 金融工具分类及其计量 (续)

##### (b) 贷款与应收款项

贷款和应收款项类别包含了未在活跃市场上报价的债务工具。

归类为贷款和应收账款的金融资产，将以实际盈利法按摊余成本计量。

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)）。

##### 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，包括作为伊斯兰教义合规衍生工具的金融负债（但不包括财务担保合同或指定且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。

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，但不在正常经营过程供出售用途，在商品或服务的生产或供应或供经营管理用途。

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。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (d) 设备

##### (i) 认列与计量

设备物项按成本扣除所有累计折旧和所有累计减值亏损进行计量。

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，同时也包括从场址拆除和取出物品以及重新安装的费用。

需以软件操作的设备，则购买软件的费用也融为其成本的一部分。

当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各（主要）部件将作为单独的物项计量。

脱售设备部件的损益，是以脱售所得款项与其账面金额作对比后再以净额认列于损益表中。

##### (ii) 后续成本

更换某设备物项零件的所需成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该零件将来能为 Axis-REIT 带来经济效益，且其成本能够可靠地进行计量。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。个别资产的主要部件将受到评估，而当设备物项的一项部件具有不同使用年限时，该部件将作为单独的物项进行折旧计量。

具有不同使用年限的个别主要设备部件之折旧将按直线法认列于损益表中。当前物项与比较物项的预计使用年限呈列如下：

• 办公设备、家具与设置	10 年
• 停车场设施	10 年
• 软件	10 年

审计部将于报告期末对折旧方法、使用年限和残余价值作检讨，并予以适当调整。

#### (c) 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。

# 财务报表附注

## 3. 主要会计政策 (续)

### (e) 租赁 (续)

#### (ii) 营运租赁

Axis-REIT 将不包含所有假设风险和回报的所有权之租凭归类为经营租赁；且除了营运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) 现金与现金等价物

现金和现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的伊斯兰存款与结存，以及价值变动风险不大的高流动性且符合伊斯兰教义的投资。出于现金流量表为目的，现金和现金等价物都以银行透支和伊斯兰抵押存款的净额呈报（若有）。

### (g) 减值

#### (i) 金融资产

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）都在各个报告日进行评估。至于未来可能发生的亏损事件，无论其发生概率有多高，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。Axis-REIT不具有或提供任何贷款。

#### (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除外）将于每个报告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险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。

在前期认列的减值亏损将于每个报告期末进行评估，以审查是否有任何迹象表明损失已经降低或不复存在。在最近一次认列了减值亏损后，用于确定可收回账面金额的估算若有更改，则减值亏损将予以拨回。

若已无任何认列的减值亏损迹象，则减值亏损可在资产的账面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拨回。减值损失的拨回将记入该拨回被认列的财政年度之损益表中。

### 3. 主要会计政策 (续)

#### (h) 持有供出售的资产

主要是要透过出售，而非持续使用来回收价值的非流动资产将归类为持有供出售资产。惟有在极可能出售，而且该资产按现有状况可即刻出售的情况下，才算符合此归类条件。

归类为持有供出售之前，有关资产按适用会计政策重新计算。因此，在刚开始被归类为持有供出售时，有关资产的计算为账面价值与公允价值减去出售成本之间较低者计算。任何差额将计入损益表中。

#### (i) 拨备

若因过去事件而负起了能够可靠估算的现有法定或推定义务，而需以额外的经济效益来履行该义务时，Axis-REIT 将予以拨备之确认。采用反映当前市场评估之金钱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。

#### (j) 股本工具

归类为股本的工具按初始认列的价格计算，而非于随后再重新计算。

##### (i) 发行开销

发行归类为股本的工具之直接应占成本，被认列为股本的扣除费用。

##### (ii) 单位

单位被归类为股本。

#### (k) 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其他附属收入。

除非有更加能够体现租赁资产最大利益的会计法，否则从投资物业获取的租金收入，将按其租赁期限以直线法认列于损益表中。

##### 盈利收益

应计盈利收益按实际利润法认列于损益表中。

#### (l) 开销

##### 物业开销

物业开销包含了物业管理费、门牌税与地税，以及应由 Axis-REIT 承担的与投资物业相关的其他物业开销。

物业管理费采用附注 1(a) 规定的适用公式并按应计基准进行认列。

# 财务报表附注

## 3. 主要会计政策 (续)

### (l) 开销 (续)

#### (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) 伊斯兰融资成本

融资时所产生的伊斯兰融资成本，按该产生期间以实际利润法记账。

### (m) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务组合相关，或其项目直接在股本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。

当期所得税是指在报告期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税率，按应用于暂时性差异拨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报告日账面值出售的资产之税率进行认列。在所有其他情况之下，递延所得税将按资产与负债之账面价值的预期变现或结算，在报告期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当局向同一个纳税实体征收所得税，或向不同的纳税实体征收，但该实体有意按净额为当期税金负债与资产作结算、或其税金资产与负债将同步变现之际，若存有法定权利将当期税金负债与资产以净额抵消，则递延税金资产与负债亦可抵销。

递延税金资产可在实现未来应纳税利润而使暂时性差异予以抵扣的条件范围内进行认列。递延税金资产将于每个报告期末作审查，并逐步削减直至其相关税项收益无法变现为止。

3. 主要会计政策 (续)

(n) 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

从设备重新归类

重新归类为持有供出售资产

于12月31日

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
于1月1日	2,048,626	1,982,587
收购	104,718	45,781
提升#	14,638	14,467
公允价值之变动	29,861	5,791
从设备重新归类	306	-
重新归类为持有供出售资产	(55,000)	-
于12月31日	2,143,149	2,048,626

# 纳入与Axis PDI Centre发展成本有关的3,600,000令吉 (2015: 无) 提升。

# 财务报表附注

## 4. 投资物业(续)

2016

物业名称	土地 使用权 (年)	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2016年12 月31日的租用率 (%)	于2016年12 月31日的 公允价值	于2016年12月 31日的初始 收购成本	于2016年12 月31日公允 价值占资产 净值百分比
Menara Axis ^###	租赁地契	99	49	八打灵再也	商业办公楼	93.8	123,649	71,440	8.9
Crystal Plaza *###	租赁地契	99	43	八打灵再也	商业办公楼	81.2	110,000	56,400	7.9
Axis Business Park ^^###	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	69.8	120,247	84,600	8.6
Infinite Centre *#	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	68.1	43,000	25,450	3.1
Wisma Kemajuan ^#	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	92.0	63,900	29,192	4.6
Axis Business Campus ^^^^###	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公楼/工业	11.9	73,200	32,681	5.3
Axis Shah Alam DC 1 ***	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	31,239	18,783	2.2
Giant Hypermarket ~#	永久地契	-	-	双溪大年	超级市场	100.0	46,000	38,678	3.3
FCI Senai ~~#	租赁地契	60	51	柔佛州士乃	制造设施	100.0	20,000	12,538	1.4
Fonterra HQ ^^	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	85.0	16,641	7,352	1.2
Quattro West *###	租赁地契	99	56	八打灵再也	商业办公楼	65.9	56,800	40,376	4.1
Strateq Data Centre ***#	租赁地契	99	52	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	37,549	4.1
BMW Centre PTP **# Δ	租赁地契	60	39	丹绒柏勒巴斯	货仓/物流	100.0	30,376	27,470	2.2
Niro Warehouse ^^^	租赁地契	60	35	巴西古当	货仓/物流	100.0	19,000	14,811	1.4
Delfi Warehouse ^^^	租赁地契	60	51	巴西古当	货仓/物流	100.0	15,800	12,743	1.1
Axis Vista ^^ #	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	65.3	56,000	32,481	4.0
Axis Steel Centre ^^^ #	租赁地契	99	86	巴生	货仓/物流	100.0	70,500	65,882	5.1
Bukit Raja Distribution Centre **#	永久地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	102,397	72,636	7.4
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^^#	租赁地契	60	37	威省	货仓/物流	100.0	20,500	17,695	1.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^^#	租赁地契	60	37	威省	货仓/物流	100.0	8,200	6,981	0.6
Tesco Bukit Indah **#	永久地契	-	-	新山	超级市场	100.0	96,000	76,750	6.9
Axis PDI Centre *	租赁地契	99	75	瓜拉冷岳	货仓/物流	-	88,435	86,146	6.3
Axis Technology Centre ^^^^#	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公楼/工业	82.9	54,025	49,697	3.9
D8 Logistics Warehouse ^^^#	租赁地契	60	39	新山	货仓/物流	100.0	32,940	30,521	2.4
Bayan Lepas Distribution Centre ^^#	租赁地契	60	46	峇六拜	货仓/物流	100.0	51,500	49,471	3.7
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 ****	租赁地契	60	36/52	威省	货仓/物流	100.0	65,000	60,139	4.7
Emerson Industrial Facility Nilai *#	租赁地契	99	79	汝来	制造设施	100.0	30,500	27,011	2.2

4. 投资物业 (续)

2016

物业名称	土地 使用权 (年)	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2016年12 月31日的租用率 (%)	于2016年12 月31日的 公允价值	于2016年12月 31日的初始 收购成本	于2016年12 月31日公允 价值占资产 净值百分比
Wisma Academy Parcel ^	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	81.0	75,500	74,242	5.4
The Annex ^#	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	19,000	12,289	1.4
Axis MIRO Hub ^^^^	租赁地契	99	69	莎阿南	制造设施	100.0	53,000	53,357	3.8
Axis Shah Alam DC 3 ***	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	184,000	185,661	13.2
Axis Steel Centre @ SILC ** #	永久地契	-	-	努沙再也	制造	100.0	156,500	155,950	11.2
Axis Shah Alam DC 2 ^^^	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	46,600	45,781	3.3
Beyonics i-Park Campus Block A **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,600	14,470	1.0
Beyonics i-Park Campus Block B **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	13,300	13,116	1.0
Beyonics i-Park Campus Block C **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	12,100	11,933	0.9
Beyonics i-Park Campus Block D **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	22,700	22,504	1.6
Scomi Facility @ Rawang ^	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	43,000	42,696	3.1
Axis Eureka *	永久地契	-	-	赛城	商业办公楼	59.6	55,000	52,050	3.9
							2,198,149	1,769,522	
							(55,000)	(52,050)	
							2,143,149	1,717,472	

归类为持有供出售的投资物业 (附注 8)  
投资物业

# 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2016年5月6日、2016年6月3日、2016年5月2日、2016年8月1日、2016年8月5日、2016年12月21日与2016年11月24日以投资估价法对Quattro West, Bukit Raja Distribution Centre, Axis PDI Centre, Crystal Plaza, Infinite Centre, Emerson Industrial Facility Nilai与 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 Savills (Johor) Sdn. Bhd.分别于2016年12月14日、2016年12月15日、2016年6月3与2016年7月29日以投资估价法对Axis Steel Centre @ SiLC, Beyonics i-Park Campus, BMW Centre PTP 与 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KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.,分别于2016年9月10日、2016年3月10日与2016年12月15日以投资估价法对 Strateq Data Center, Axis Shah Alam DC1 and 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2016年12月13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2016年8月2日、2016年6月1日、2016年12月19日、2016年12月29日与2016年12月8日以投资与成本估价法对Menara Axis, Scomi Facility @ Rawang, Wisma Kemajuan, Wisma Academy Parcel与 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., g分别于2016年5月3日、2016年6月3日、2016年6月3日、2016年8月5日、2016年12月27日与2016年12月15日以投资、成本与比较估价法对Fonterra HR, Seberang Prai Logistics Warehouse 1, Seberang Prai Logistics Warehouse 2, Axis Business Park, Axis Vista and 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2016年4月4日、2016年9月13日、2016年9月13日与2016年12月31日以投资估价法对D8 Logistics Warehouse, Niro Warehouse, Delfi Warehouse 与 Axis Steel 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First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. 分别于2016年5月3日与2016年12月16日以投资估价法对Axis Technology Centre与 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2016年12月22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2016年12月21日以比较估价法对Axis Business Campus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Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn Bhd.于2016年5月30日对Giant Hypermarket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 (Johor) Sdn Bhd.于2016年7月3日以投资估价法对FCI Senai展开了估值。

4. 投资物业 (续)

# 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承押的物业 (附注 11)。

## 此为面值 110,000,000 令吉的伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业 (附注 11)。

### 此为面值 155,000,000 令吉的伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业 (附注 11)。

△ 固定的30年土地使用权直至2025年3月23日, 可选择延长30年期限。

投资物业收购成本当中包含了支付予管理公司收购费用的1,030,000令吉 (2015: 450,000令吉) (附注 1(b))。

下列与投资物业相关的部分已于损益表中认列:

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
总收入			
- 已实现		166,685	163,077
- 未实现 (与未开单租赁收入的应收账款有关)		4,655	2,598
	12	171,340	165,675
物业营运开销	13	(27,048)	(23,746)
净物业收入		144,292	141,929

4.1 公允价值信息

截至 2016 年 12 月 31 日, 投资物业的公允价值达2,143,149,000令吉 (2015年: 2,048,626,000 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:

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
于1月1日	2,048,626	1,982,587
附加	119,662	60,248
重新归类为持有供出售的资产	(55,000)	-
	2,113,288	2,042,835
损益表中认列的收益和亏损 公允价值之变动 - 未变现	29,861	5,791
于12月31日	2,143,149	2,048,626

# 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主要不可观察之输入值。

估值技术	主要的不可观察之输入值	主要的不可观察之输入值与公允价值计量之间的相互关系
a) 投资法以接受估价物业相关的收入和支出数据作为考量，并通过资本化过程对其价值进行估算。资本化将收入金额转换成估计价值，进而对收入（一般为净收入）与其关联的某种定义的数值类型作出分析。此程序将考虑分析数据的直接关系（称为资本化率）、收益率或贴现率（反映投资回报率的计量）或两者兼施。替代原则在一般应用中，在相称的、给定的风险水平上找出产生最高回报的收入来源的最可能的数值。	<ul style="list-style-type: none"> <li>风险调整后的资本化比率介于 6.50% - 8.50% (2015年: 6.50% - 8.50%)。</li> <li>风险调整贴现率介于 6.70% - 8.00% (2015年: 6.70% - 8.50%)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>估算的公允价值将会增加或（减少），倘若：</li> <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>
b) 比较法以类似或替代物业的销售情况以及相关的市场数据作为考量，并通过涉及比较的程序展开估值。一般上，接受估值的物业将与开放市场上已完成交易的类似物业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。以此方式所作的估值将受用于比较的物业交易的时间和特性（例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等）的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> <li>调整后的土地价值介于每平方米200至370令吉 (2015年: 每平方米200至370令吉)。</li> <li>加权平均值: 每平方米389令吉 (2015年: 每平方米372令吉)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>估算的公允价值将会增加（或减少），倘若：</li> <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>
c) 成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到物业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地价值介于每平方米87令吉 (2015年: 每平方米85令吉) 至235令吉 (2015年: 每平方米217令吉)。</li> <li>主建筑面积成本介于每平方米130令吉 (2015年: 每平方米130令吉) 至每平方米150令吉 (2015年: 每平方米150令吉)。</li> <li>折旧率介于 24% (2015年: 22%)，至 45% (2015年: 40%)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>估算的公允价值将会增加（或减少），倘若：</li> <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获证券监督委员会批准的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项物业在每一年都必须接受评估。

#### 最高交易量与最佳活跃度

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)

2015

物业名称	土地 使用权 (年)	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2016年12 月31日的租用率 (%)	于2016年12 月31日的 公允价值	于2016年12月 31日的初始 收购成本	于2016年12 月31日公允 价值占资产 净值百分比
Menara Axis * ###	租赁地契	99	50	八打灵再也	商业办公楼	93.7	120,000	71,440	8.9
Crystal Plaza ^ ###	租赁地契	99	44	八打灵再也	商业办公楼	81.3	109,400	56,400	8.1
Axis Business Park ^ ###	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	64.0	119,000	84,600	8.8
Infinite Centre ^^ #	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	71.5	42,000	25,450	3.1
Wisma Kemajuan ^ #	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/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	办公楼/工业	-	73,538	32,681	5.4
Axis Shah Alam DC 1 *	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/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	柔佛州士乃	制造设施	100.0	17,000	12,538	1.3
Fonterra HQ *	租赁地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	85.0	15,000	7,352	1.1
Quattro West ^^ ###	租赁地契	99	57	八打灵再也	商业办公楼	84.2	55,800	40,376	4.1
Siratro Data Centre ^^^^ #	租赁地契	99	53	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	53,200	37,549	3.9
BMW Centre PTP ^^^ # Δ	租赁地契	60	40	丹绒柏勒巴斯	货仓/物流	100.0	30,300	27,470	2.2
Niro Warehouse **	租赁地契	60	36	巴西古当	货仓/物流	100.0	17,700	14,811	1.3
Delifi Warehouse **	租赁地契	60	52	巴西古当	货仓/物流	100.0	15,600	12,743	1.2
Axis Vista ^^ ##	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	56,000	32,481	4.1
Axis Steel Centre ^^ ##	租赁地契	99	87	巴生	货仓/物流	100.0	70,016	65,882	5.2
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ #	永久地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	97,000	72,636	7.2
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 *** #	租赁地契	60	38	威省	货仓/物流	100.0	20,200	17,695	1.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 *** #	租赁地契	60	38	威省	货仓/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	货仓/物流	-	85,000	86,146	6.3
Axis Technology Centre *	租赁地契	99	52	八打灵再也	办公楼/工业	81.0	53,200	49,697	3.9
D8 Logistics Warehouse ** #	租赁地契	60	40	新山	货仓/物流	100.0	32,500	30,521	2.4
Axis Eureka ^^^^ #	永久地契	-	-	赛城	商业办公楼	59.1	54,000	52,050	4.0
Bayan Lepas Distribution Centre ^^ #	租赁地契	60	47	峇六拜	货仓/物流	100.0	51,500	49,471	3.8
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 ****	租赁地契	60	37/53	威省	货仓/物流	100.0	63,500	60,139	4.7
Emerson Industrial Facility Nilai **** #	租赁地契	99	80	汝来	制造设施	100.0	30,009	27,011	2.2
Wisma Academy Paroel ^ #	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	86.4	79,905	74,242	5.9
The Annex ^ #	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	18,868	12,289	1.4
Axis MRO Hub ^^^^ #	租赁地契	99	70	莎阿南	制造设施	100.0	53,000	53,357	3.9
Axis Shah Alam DC 3 ****	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	183,390	185,661	13.6
Axis Steel Centre @ SILC * #	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	155,500	156,020	11.5
Axis Shah Alam DC 2 ^^^ #	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	46,000	45,781	3.4
							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CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd分别于2015年11月11日、2015年11月12日、2015年11月12日、2015年11月10日与2015年8月15日以投资估价法对Menara Axis, Axis Shah Alam DC 1, Fonterra HQ, Axis Technology Centre 与 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2015年11月10日、2015年11月11日与2015年11月11日以投资估价法对 Niro Warehouse, Delfi Warehouse 与 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2015年11月10日以投资估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 1 与 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分别于2015年10月21日与2015年7月2日以比较法与投资估价法对 Emerson Industrial Facility Nilai 与 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2015年11月5日、2015年12月31日、2015年11月18日、2015年11月5日、2015年11月6日与2015年11月6日以投资与成本估价法对 Crystal Plaza, Axis Business Park, Wisma Kemajuan, Axis Business Campus, Wisma Academy Parcel 与 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12日、2015年11月11日、2015年11月7日、2015年7月7日、2015年11月13日与2015年8月6日以投资与比较估价法对Infinite Centre, Giant Hypermarket, Quattro West, Axis Vista, Axis Steel Centre 与 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13日、2015年11月14日、2015年11月6日与2015年11月11日以投资估价法对 FCI Senai, BMW Centre PTP, Bukit Raja Distribution Centre 与 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19日以投资估价法对 Strateq Data Centre, Axis PDI Centre 与 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2015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提供循环信贷便利所承押的物业(附注11)。
- ## 此为面值110,000,000令吉的伊斯兰中期债券(Sukuk)持有人所承押的物业(附注11)。
- ### 此为面值155,000,000令吉的伊斯兰中期债券(Sukuk)持有人所承押的物业(附注11)。
- △ 固定的30年土地使用权直至2025年3月23日, 可选择延长30年期限。

## 5. 设备

	办公室 设备、 家具 与配件 '000令吉	停车场 设施 '000令吉	软件 '000令吉	施工中 项目 '000令吉	合计 '000令吉
<b>成本</b>					
于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/2016年1月1日	30	3,369	795	306	4,500
附加	-	25	-	-	25
重新归类为投资物业	-	-	-	(306)	(306)
于2016年12月31日	<b>30</b>	<b>3,394</b>	<b>795</b>	<b>-</b>	<b>4,219</b>
<b>累计折旧</b>					
于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/2016年1月1日	9	711	178	-	898
年度折旧	3	339	80	-	422
于2016年12月31日	<b>12</b>	<b>1,050</b>	<b>258</b>	<b>-</b>	<b>1,320</b>
<b>账面价值</b>					
于2016年12月31日	18	2,344	537	-	2,899
于2015年12月31日	<b>21</b>	<b>2,658</b>	<b>617</b>	<b>306</b>	<b>3,602</b>

## 租赁设备

于2016年12月31日，租赁设备的账面价值为2,344,000令吉(2015年: 2,658,000令吉)。

## 6. 应收账款、按金与预付款

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>贸易</b>		
贸易应收账款	<b>1,469</b>	4,016
<b>非贸易</b>		
其他应收账款	<b>262</b>	952
预付款	<b>1,975</b>	824
按金	<b>6,228</b>	53,370
符合伊斯兰教义的衍生资产	-	68
	<b>8,465</b>	55,214
	<b>9,934</b>	59,230

# 财务报表附注

## 7. 现金与现金等价物

现金与银行结存  
存放于持牌银行的伊斯兰存款

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
现金与银行结存	13,896	9,063
存放于持牌银行的伊斯兰存款	19,396	20,972
	<b>33,292</b>	30,035

存放于持牌银行的 300,000 令吉 (2015 年: 300,000 令吉) 伊斯兰存款乃作为银行授予 Axis-REIT 银行便利的质押 (附注 11); 存放于持牌银行的金融服务储备金账户中的 12,994,000 令吉 (2015 年: 12,573,000 令吉) 则是备用以支付由特殊用途公司——Axis-REIT Sukuk Berhad 发行最少 3 个月的伊斯兰债券 (Sukuk) 融资成本 (附注 11)。

## 8. 归类为持有供出售的资产

Axis REIT 于 2016 年 10 月 24 日签署买卖协议以 56,132,075 令吉脱售一项投资物业 Axis Eureka。截至 2016 年 12 月 31 日, 有关脱售尚未完成, 有待符合买卖协议所列的部分先决条件。

截至 2016 年 12 月 31 日, Axis Eureka 的账面价值为 55,000,000 令吉 (附注 4)。Axis Eureka 的账面价值将近其归类为持有待出售资产的公允价值减去出售成本。

## 9. 单位持有人的基金总额

### 9.1 单位持有人的资本

已法定:  
于 1 月 1 日  
年内增加  
于 12 月 31 日

已发行与缴足:  
于 1 月 1 日  
为筹资而发行  
单位分拆  
为收益分配再投资计划 (“IDRP”) 而发行  
于 12 月 31 日

于 1 月 1 日  
发行新单位:  
5,380,523 单位 @ 每单位 1.50 令吉 (2015 年: 236,000 单位  
@ 每单位 3.61 令吉, 4,276,988 单位 @ 每单位 1.59 令吉)  
发行开销 (附注 17)  
于 12 月 31 日

	2016 单位数量 '000	2015 单位数量 '000
已法定:		
于 1 月 1 日	1,099,793	547,522
年内增加	5,381	552,271
于 12 月 31 日	1,105,174	1,099,793
已发行与缴足:		
于 1 月 1 日	1,099,793	547,522
为筹资而发行	-	236
单位分拆	-	547,758
为收益分配再投资计划 (“IDRP”) 而发行	5,381	4,277
于 12 月 31 日	1,105,174	1,099,793
	<b>'000令吉</b>	<b>'000令吉</b>
于 1 月 1 日	1,052,272	1,044,664
发行新单位: 5,380,523 单位 @ 每单位 1.50 令吉 (2015 年: 236,000 单位 @ 每单位 3.61 令吉, 4,276,988 单位 @ 每单位 1.59 令吉) 发行开销 (附注 17)	8,071 (23)	7,652 (44)
于 12 月 31 日	1,060,320	1,052,272

9. 单位持有人的基金总额 (续)

9.2 主要单位持有人、董事及其关联方所持有的单位

截至2016年12月31日，管理公司未持有Axis-REIT的单位（2015年：962,012个单位）。管理公司之前所持有的单位在财政年间已脱售了。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：

	2016		2015	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
管理公司直接持有单位:				
Axis REIT Managers Berhad ^	-	-	962	1,578
Axis-REIT主要单位持有人在 Axis-REIT直接持有的单位:				
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	55,684	89,651	54,985	90,175
Alex Lee Lao #	53,719	86,488	50,433	82,710
Axis-REIT直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	27,729	44,644	28,667	47,014
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	32	20	33
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	55,684	89,651	54,985	90,175
Alex Lee Lao #	53,719	86,488	50,433	82,710
Leong Kit May	42	68	42	69
Jancis Anne Que Lao ##	835	1,344	835	1,369
管理公司董事在 Axis-REIT间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	10,169	16,372	11,071	18,156
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee **	-	-	962	1,578
Alex Lee Lao ***	3,112	5,010	4,056	6,652
管理公司董事直系亲属 的直接持有单位:				
Datin Kuyas Emiloglu (又名: Ka Ya-Shih)	10,098	16,258	10,038	16,462
Leon Lee Lao	2,277	3,666	2,264	3,713
Yin-Yong Lee Lao	835	1,344	830	1,361
Tan Siew Geok	819	1,319	714	1,171
Jeanette Ivy Robertson Lomax	515	829	515	845
Amanda Tan Myhre	71	114	71	116
John Lee Lao	672	1,082	612	1,004
Dean Lee Lao	1,372	2,209	1,214	1,991

附注:

- # Alex Lee Lao是Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。
- ## Jancis Anne Que Lao是 Alvin Dim Lao的替代董事。
- \* 被视为拥有其配偶 Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre以及依据《1965年公司法》第6A(4)条款的管理公司直接持有单位之权益。
- \*\* 被视为拥有依据《1965年公司法》第6A(4)条款的管理公司直接持有单位之权益。
- \*\*\* 被视为拥有其兄弟Yin-Yong Lee Lao 与 Leon Lee Lao, 以及依据《1965年公司法》第6A(4)条款的管理公司直接持有单位之权益。
- ^ 管理公司是间接由 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah, Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee and Alex Lee Lao 控制的公司。

截至2016年12月31日，市场价值是由单位数量乘以1.61令吉（2015年：1.64令吉）的市场价格来确定。

# 财务报表附注

## 9. 单位持有人的基金总额 (续)

### 9.3 已实现与未实现净收益的细分

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 2016 年 12 月 31 日的未分配收益细分为已变现和未变现的净收益如下：

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>Axis-REIT未分配收益总额</b>		
- 已实现	<b>19,368</b>	19,036
- 未实现	<b>313,283</b>	281,177
未分配收益总额	<b>332,651</b>	300,213

已变现和未变现的净收益是根据 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。

未变现收益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，以及衍生工具与未开单的应收租赁收入。

## 10. 应付账款与应计项目

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>非流动</b>		
<b>非贸易</b>		
租户押金 - 12 个月后应付账款	<b>46,417</b>	30,199
<b>流动</b>		
<b>贸易</b>		
贸易应付账款	<b>7,021</b>	3,167
<b>非贸易</b>		
租户押金 - 12 个月后应付账款	<b>3,856</b>	14,405
其他应付账款及应计开销	<b>13,152</b>	9,363
符合伊斯兰教义之衍生负债	<b>192</b>	60
	<b>24,221</b>	26,995
	<b>70,638</b>	57,194

无抵押、免息，并于每月期末支付的其他应付账款及应计开销包含了分别应支付予管理公司和物业管理公司的 1,258,000 令吉（2015年：1,214,000 令吉）和 544,000 令吉（2015年：515,000 令吉）。

11. 融资

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>非流动</b>			
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	11.1	265,000	265,000
融资租赁负债	11.2	517	892
定期融资	11.3	66,500	66,500
交易成本			
- 伊斯兰债券	11.1	(912)	(1,127)
- 定期融资	11.3	(251)	(283)
		<b>330,854</b>	330,982
<b>流动</b>			
担保循环信贷	11.4	449,500	400,500
融资信贷负债	11.2	311	332
		<b>449,811</b>	400,832
		<b>780,665</b>	731,814

11.1 伊斯兰中期票据(简称“伊斯兰债券”)

Axis-REIT 特殊用途公司 Axis REIT Sukuk Berhad 有票面价值不超过3,000,000,000令吉的伊斯兰中期票据计划 (简称“伊斯兰债券计划”)。这是于2012年7月13日开始的永久性计划。伊斯兰债券的详情如下所示。

**第一项伊斯兰债券**

2012年7月13日, Axis REIT Sukuk Berhad 依据伊斯兰债券计划的规定而发行了面值 110,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行 110,000,000 令吉的第一项伊斯兰债券是为 Axis-REIT 的现有融资便利进行再融资。第一项伊斯兰债券共分四批, 并分别获得了由 RAM Rating Services Behad (RAM) 给予 AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。预期到期日为发行日期算起的 10 年, 法定到期日则是发行日期算起的 12 年。

与 110,000,000 令吉第一项伊斯兰债券相关的 1,277,000 令吉交易成本, 将于发行第一项伊斯兰债券的 10 年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

第一项伊斯兰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物业:
  - (i) H.S.(D) 77831, Lot Plot 19, Bandar Sultan Sulaiman, Daerah Klang, State of Selangor 连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (统称为 “Axis Steel Centre”);
  - (ii) H.S.(D) 159847, Lot PT 11, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, State of Selangor 连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (统称为 “Axis Vista”);
  - (iii) 两处位于 Mukim Kapar, Daerah Klang 的 GRN 59001, Lot 26028 和 H.S.(D) 99548, PT 48025 连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备 (统称为 “Bukit Raja Distribution Centre”); 以及
  - (iv) GRN 427597, Lot 138207, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, State of Johor 连同 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 (统称为 Tesco Bukit Indah)。

# 财务报表附注

## 11. 融资(续)

### 11.1 伊斯兰中期票据(简称“伊斯兰债券”)(续)

2. 由 CIMB Investment Bank Berhad (简称“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。

#### 第二项伊斯兰债券

2013年8月15日, Axis REIT Sukuk Berhad依据伊斯兰债券计划的规定而发行了面值155,000,000 令吉的伊斯兰债券。

发行155,000,000 令吉的伊斯兰债券是为 Axis-REIT 的现有融资便利进行再融资。第二项伊斯兰债券共分五批, 并分别获得了由 RAM Rating Services Behad (RAM) 给予 AAA、AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。70,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日期算起的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 令吉伊斯兰债券相关的525,000 令吉交易成本, 将于发行第二项伊斯兰债券的7年和5年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

第二份回教债券以下列事项作抵押:

- 以下为 Axis-REIT 第一级第三方法定抵押产业:
  - PN 12419, Lot No. 91, Seksyen 13, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor 连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备(统称为“AxisBusiness Park”);
  - PN 50492, Lot No. 1476, Seksyen 14, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor 连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备(统称为“Crystal Plaza”);
  - 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(统称为“Menara Axis”); 以及
  - 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(统称为“Quattro West”)。
- 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。

### 11.2 融资租赁负债

融资租赁负债的融资成本为3.5%年利(2015年: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下:

	未来最低 租赁 付款额 2016 '000令吉	融资 成本 2016 '000令吉	最低 租赁 付款额的 现有价值 2016 '000令吉	未来最低 租赁 付款额 2015 '000令吉	融资 成本 2015 '000令吉	最低 租赁 付款额的 现有价值 2015 '000令吉
1年以内	365	54	311	390	58	332
1至5年	607	90	517	1,002	149	853
5年以上	-	-	-	47	8	39
	<b>972</b>	<b>144</b>	<b>828</b>	<b>1,439</b>	<b>215</b>	<b>1,224</b>

11. 融资 (续)

11.3 定期融资

定期融资如财务报表附注 4 所阐述的，以投资物业作担保，并应偿还日期为 2025 年 1 月 28 日。与定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。

11.4 具担保的循环贷款

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。

12. 总收入

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
源自于投资物业的租金收入		
- 已实现	156,546	153,861
- 未实现 (与未开单租赁收入的应收账款有关)	4,655	2,598
停车场收入	6,475	5,800
其他收入	3,664	3,416
	<b>171,340</b>	165,675

13. 物业营运开销

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
门牌税		3,882	3,705
服务合同与维修		7,638	5,427
物业管理费	1(a)	3,362	3,328
物业管理报销		2,887	2,734
公用设施		4,163	3,666
其他		5,116	4,886
		<b>27,048</b>	23,746

14. 所得税开销

认列于损益表

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>当期所得税开销</b>		
马来西亚 - 本年度	-	-
- 上年度之拨备	-	73
	-	73
<b>递延所得税开销</b>		
暂时性差异之产生与拨回	-	-
总所得税开销	-	73
<b>所得税开销对账表</b>		
税前净收入	122,292	96,637
采用马来西亚征收 24% (2015: 25%) 税率之所得税	29,350	24,159
不可扣税开销	768	1,129
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响	(7,167)	(1,448)
免税收入之效应	(22,951)	(23,840)
上年度之拨备	-	73
	-	73

# 财务报表附注

## 14. 所得税开销 (续)

根据宪报于2006年12月31日公布的“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，分配给单位持有人的信托总收入达90% (2015年：90%) 或更高时，则该评估年度的信托总收入将予以免税。

## 15. 每单位收益

每单位收益是根据该年度的122,292,000令吉 (2015年：96,564,000令吉) 净收入和该年度的1,102,718,544 (2015年：1,095,750,674) 的加权平均尚流通单位计算而得。

## 16. 单位持有人的配息

单位持有人的配息源自于：

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
已变现的租金收入		
- 本年度	<b>139,637</b>	139,331
- 上年度 (已缴税)	<b>40</b>	36
盈利收益	<b>678</b>	744
	<b>140,355</b>	140,111
扣除：非物业开销	<b>(50,129)</b>	(48,465)
所得税开销	-	(73)
	<b>90,226</b>	91,573
对可供配息收益的调整：		
- 折旧	<b>422</b>	393
- 贸易应收账款的减值损失	<b>155</b>	188
- 已注销坏账	<b>319</b>	-
	<b>91,122</b>	92,154
扣除：未分配收益	<b>(55)</b>	(40)
	<b>91,067</b>	92,114
每单位配息总额 (仙)	<b>8.25</b>	8.40
每单位配息净额 (仙)	<b>8.25</b>	8.40

## 17. 发行开销

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
杂项开销	9.1	<b>23</b>	44

18. 投资组合周转率

	2016	2015
投资组合周转率 (“PTR”)(倍)	0.02	0.03

投资组合周转率是由 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。

19. 管理开销比率

	2016	2015
管理开销比率 (“MER”)(%)	1.25	1.36

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。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

金融工具的分析如下表所示:

	账面价值 '000令吉	贷款与 应收账款 '000令吉	经损益表 入账的 公允价值 - 持有供交易 '000令吉
<b>金融资产</b>			
<b>2016</b>			
应收账款与按金	7,959	7,959	-
现金与现金等价物	33,292	33,292	-
	<b>41,251</b>	<b>41,251</b>	-
<b>2015</b>			
应收账款与按金	58,406	58,338	68
现金有及现金等价物	30,035	30,035	-
	<b>88,441</b>	<b>88,373</b>	<b>68</b>

\* Axis-REIT并无，亦无提供任何贷款

# 财务报表附注

## 20. 金融工具(续)

### 20.1 金融工具分类(续)

	账面 价值 '000令吉	按摊 销成本 计量的 金融负债 '000令吉	经损益表 入账的 公允价值 - 持有供交易 '000令吉
<b>金融负债</b>			
<b>2016</b>			
应付账款与应计项目	20,365	20,173	192
租户按金	50,273	50,273	-
融资	779,837	779,837	-
融资租赁负债	828	828	-
	<b>851,303</b>	<b>851,111</b>	<b>192</b>
<b>2015</b>			
应付账款与应计项目	12,590	12,530	60
租户按金	44,604	44,604	-
融资	730,590	730,590	-
融资负债	1,224	1,224	-
	789,008	788,948	60

### 20.2 源自金融工具的净收益和(亏损)

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
净(亏损)/收益:		
经损益表入账的公允价值 - 持有供交易 贷款与应收账款*	(201)	(81)
按摊销成本计量的金融负债	204	556
	<b>(29,558)</b>	<b>(30,618)</b>
<b>合计</b>	<b>(29,555)</b>	<b>(30,143)</b>

\* Axis-REIT并无, 亦无提供任何贷款

### 20.3 金融风险管理

Axis-REIT 在使用其金融工具时所面对的风险如下:

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

### 20.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合同义务, 而让 Axis-REIT 承担的财务损失的风险。Axis-REIT 承受的信贷风险主要来自于租户的应收账款。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。

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

**所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品**

截至报告期末，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。

截至报告期末，由贸易应收账款带来的信贷风险金额达1,469,000令吉（2015年：4,016,000 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。报告期末时贸易应收账款的账龄如下：

	总额 '000令吉	个别 减值 '000令吉	净额 '000令吉
<b>2016</b>			
逾期 1-30 天	299	-	299
逾期 31-60 天	192	-	192
逾期 61-90 天	154	-	154
逾期超过 90 天	1,653	(829)	824
	<b>2,298</b>	<b>(829)</b>	<b>1,469</b>
<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>

本财政年度的贸易应收账款之减值亏损变动情况如下：

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
于1月1日	674	486
已认列的减值亏损	577	224
已拨回的减值亏损	(422)	(36)
于12月31日	<b>829</b>	674

面对遭遇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注销。

# 财务报表附注

## 20. 金融工具 (续)

### 20.5 流动性风险

流动性风险为 Axis-REIT 无法履行已到期的金融义务之风险。Axis-REIT 面对的流动性风险主要来自于应付账款和应计项目、租户按金及融资。

管理公司对现金及现金等价物、以及被视为足以以为 Axis-REIT 的业务提供资金的银行信贷进行监控并将其保持于特定水平，以便能分配收益予单位持有人，同时缓解现金流量的波动所带来的影响。除此，管理公司亦监控并观察着证券监督委员会房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。

#### 到期分析

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 '000令吉	合同 利润率 %	合同 现金流量 '000令吉	少于 1年 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年 以上 '000令吉
<b>金融负债 2016</b>							
应付账款与应计项目	20,365	-	20,365	20,365	-	-	-
租户按金	*50,273	-	61,225	3,856	10,701	23,001	23,667
循环信贷	449,500	3.86 - 4.25	451,038	451,038	-	-	-
定期融资	66,249	4.04 - 4.19	88,044	2,693	2,693	8,079	74,579
融资租赁负债	828	3.50	972	365	359	248	-
伊斯兰债券	264,088	4.13 - 4.61	325,181	11,466	11,466	185,380	116,869
	<b>851,303</b>		<b>946,825</b>	<b>489,783</b>	<b>25,219</b>	<b>216,708</b>	<b>215,115</b>

\* 租户按金的账面金额以4.14%年利的估算利润率折现。

	账面 金额 '000令吉	合同 利润率 %	合同 现金流量 '000令吉	少于 1年 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年 以上 '000令吉
<b>金融负债 2015</b>							
应付账款与应计项目	12,590	-	12,590	12,590	-	-	-
租户按金	*44,604	-	53,109	14,405	9,494	8,871	20,339
循环信贷	400,500	3.61 - 4.40	401,862	401,862	-	-	-
定期融资	66,217	4.04 - 4.19	90,737	2,693	2,693	8,079	77,272
金融租赁负债	1,224	3.50	1,439	390	365	637	47
伊斯兰债券	263,873	4.13 - 4.61	323,946	11,460	11,460	179,258	121,768
	<b>789,008</b>		<b>883,683</b>	<b>443,400</b>	<b>24,012</b>	<b>196,845</b>	<b>219,426</b>

\* 租户按金的账面金额以4.26%年利的估算利润率折现。

### 20.6 市场风险

市场风险是指对 Axis-REIT 的财务状况或现金流量产生影响的市价变动如利率的风险。

无论 Axis-REIT 是否是符合伊斯兰教义的房地产投资信托，利率始终是对其财务状况或现金流量造成影响的总体经济指标。

#### 利率风险

Axis-REIT 面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如伊斯兰存款，以及与利率相关的金融负债如伊斯兰债券、定期融资、循环信贷及融资租赁负债。利率风险由管理公司进行持续管理，首要目标是限制盈利收益与融资成本受利率之不利波动走势所影响的程度。

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

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 (2015年: 两份总额为50,000,000令吉名义合同金额的利润率掉期协议) 的名义合同金额的利润率掉期协议, 以实现 Axis-REIT 可接受的固定利率及浮动利率组合。有关掉期协议分别于2017年1月与2017年9月期满。

所面对的利率风险

根据报告期期末的账面金额, Axis-REIT主首要的利率相关之金融工具的利率概况如下表所示:

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
<b>金融资产</b>		
固定利率工具		
存放于持牌银行的伊斯兰存款	19,396	20,972
<b>金融负债</b>		
固定利率工具		
融资租赁负债	828	1,224
伊斯兰债券	264,088	263,873
	264,916	265,097
浮动利率工具		
定期融资	66,249	66,217
循环信贷	449,500	400,500
	515,749	466,717

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。因此在报告期期末, 利率变动不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度风险

报告期期末时, 利率波动每 100 个基点 (bp) 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	
	增加 100基点 '000令吉	减少 100基点 '000令吉	增加 100基点 '000令吉	减少 100基点 '000令吉
<b>2016</b>				
浮动利率工具	-	-	(3,772)	3,772
利润率掉期	-	-	(760)	760
<b>2015</b>				
浮动利率工具	-	-	(3,343)	3,343
利润率掉期	-	-	(750)	750

# 财务报表附注

## 20. 金融工具 (续)

### 20.7 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。

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之和的账面价值。

	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				公允价值合计 '000令吉	账面价值 '000令吉
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉		
<b>2016</b>										
<b>金融负债</b>										
租户按金	-	-	-	-	-	-	(50,273)	(50,273)	(50,273)	(50,273)
融资	-	-	-	-	-	(268,540)	(495,817)	(764,357)	(764,357)	(779,837)
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	(796)	(796)	(796)	(828)
符合伊斯兰教义的 衍生负债	-	(192)	-	(192)	-	-	-	(192)	(192)	(192)
	-	(192)	-	(192)	-	(268,540)	(547,025)	(815,565)	(815,757)	(831,130)
<b>2015</b>										
<b>金融资产</b>										
符合伊斯兰教义的 衍生资产	-	68	-	68	-	-	-	-	68	68
	-	68	-	68	-	-	-	-	68	68
<b>金融负债</b>										
租户按金	-	-	-	-	-	-	(44,604)	(44,604)	(44,604)	(44,604)
融资	-	-	-	-	-	(261,340)	(447,741)	(709,081)	(709,081)	(730,590)
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	(1,349)	(1,349)	(1,349)	(1,224)
符合伊斯兰教义的 衍生负债	-	(60)	-	(60)	-	-	-	(60)	(60)	(60)
	-	(60)	-	(60)	-	(261,340)	(493,694)	(755,034)	(755,094)	(776,478)

20. 金融工具 (续)

20.7 公允价值信息 (续)

第2级公允价值

符合伊斯兰教义衍生产品

利润率掉期的公允价值是按经纪人的报价而确定。若要为报价展开合理性测试，则必须根据合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，是以在报告期末按市场利润率对未来本金和利润现金流量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让

本财政年度没有出现在第一级与第二级公允价值之间的转让 (2015年：没有任何一方的转让)。

第3级公允价值

下表列出了在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模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、融资与融资租赁负债	根据报告日期中 Axis-REIT 回教融资设施的当前市场利率计量之贴现现金流量。

21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT 的目标是要保持强大的资本基础以及确保 Axis-REIT 持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

Axis-REIT 的 2016 年策略与 2015 年一致，也就是要保持35%的最佳资本与负债比率；该比率远低于证券监督委员会房地产投资信托指南中所规定的 50% 比率。2016 年 12 月 31 日与 2015 年 12 月 31 日的资本与负债比率如下所示：

	附注	2016 '000令吉	2015 '000令吉
总融资	11	780,665	731,814
总资产		2,244,274	2,141,493
资本与负债比率 (%)		34.78	34.17

Axis-REIT 在财务年度内的资本管理方法与往常一致，并无变动。

# 财务报表附注

## 22. 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）。属于不可取消租赁的未来最低租赁应收账款如下所示：

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
1年以内	123,682	136,159
1至5年	244,336	255,308
5年以上	177,464	365,113
	<b>545,482</b>	<b>756,580</b>

## 23. 营运分部

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，营运分部”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 只有一项可呈报的营运分部，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，公司没有编制任何营运分部的信息，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。

## 24. 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

	2016 '000令吉	2015 '000令吉
	182,872	54,481

## 25. 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实体。

关联方的核心管理人定义为有权并负责以直接或间接方式来规划、指挥和控制 Axis-REIT 的活动。核心管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及信托公司高级管理层的特定人员。

### 主要关联方交易

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。

除了在财务报表其他处披露的主要关联方交易如下所示：

	2016 '000令吉	2015 '000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

# 管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第 155-192 页的财务报表已根据 2013年11月28日签订的第三份主契约、证券监督委员会房地产投资信托指南、证券监督委员会伊斯兰房地产投资信托指南、马来西亚适用证券法和国际财务报告准则来编制，以对截至2016年12月31日的 Axis房地产投资信托 的财务状况及其在该日截止的该年度之财务业绩和现金流量呈现真实与公正的观点。

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9.3 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有限公司规定的格式进行了发布。

谨代表管理公司，  
Axis REIT Managers Berhad，  
依照管理公司董事的决议而特此签署：

.....  
**Stephen Tew Peng Hwee**  
董事

.....  
**Leong Kit May**  
董事

吉隆坡，

日期：2017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 房地产投资信托的财务管理，并在此郑重声明，依本人所深知及确信的，第155-192页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭借《1960年法定声明法令》的条款，衷心作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

本人于 2017 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房地产投资信托单位持有人  
(成立于马来西亚)

我们在截至2016年12月31日的财政年度担任 Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)的信托公司。以我们所深知及确信, Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”)依照2013年11月28日签订的第三份主契约(简称“契约”)、证券监督委员会房地产投资信托指南、证券监督委员会伊斯兰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,在该财政年度内对 Axis-REIT 进行管理。

我们已确定管理公司对 Axis-REIT 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2016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2016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) 第一次中期收益分配,每单位2.05仙,于2016年6月16日支付;
- 2) 第二次中期收益分配,每单位2.05仙,于2016年9月9日支付;
- 3) 第三次中期收益分配,每单位2.05仙,于2016年11月30日支付;以及
- 4) 终期收益分配,每单位2.10仙,于2017年2月28日支付。

谨代表信托公司,  
RHB Trustees Berhad  
(公司注册编号.: 573019-U)

.....  
**Tony Chieng Siong Ung**  
董事

吉隆坡,

日期: 2017年2月15日

# 信托公司报告

致Axis房地产投资信托单位持有人  
(成立于马来西亚)

## 意见

我们已对Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)财务报表的第155-192页中包含截至2016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。

依我们所见,财务报表已根据马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则进行了正规编制,更已真实、公平地反映了截至2016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。

## 形成意见的基础

我们按照马来西亚的财务报告准则及国际财务报告准则以进行审计。我们在这些准则下的责任,在我们的审计师报告之审计财务报告的审计师责任部分有更详尽的叙述。在发表审计意见的基础上,我们确信已获得了充足且恰当的审计证据。

## 独立性与其他道德责任

按照大马会计师协会(关于专业道德、行为与守则)细则(简称“细则”)以及与国际道德准则董事会给予专业会计师的道德准则(简称“IESBA Code”),我们与Axis-REIT是无关系的,而我们按照细则与IESBA Code符合了其他的道德责任。

## 关键审计事项

主要审计事项是按我们的专业判断,在审计Axis-REIT现财政年财务报告时最重要的事项。我们的审计旨在对Axis-REIT财务报告形成一个整体意见,因此我们不会对这些事项提供个别意见。

## 投资物业的估值

请参阅财务报告的附注4。

## 有关关键审计事项

Axis-REIT拥有由39项投资物业组成的组合,包括坐落在马来西亚的办公楼/工业建筑物与物流货仓。投资物业是财务状况报表里单一最大类别的资产,于2016年12月31日达2,143,149,000令吉。

这些投资物业是按独立外部估价师的公允价值列明。

估值过程涉及判断决定要运用哪些适当估价方法与采用哪些假设来预估。估价对采用的关键假设高度敏感,即假设的微幅变化可大大地影响估值。这是关键的审计事项,因为有些关键假设是根据不可观察输入,因此在评估这些不可观察输入时,需要明智判断。

## 我们在审计中如何处理此事项:

我们评估Axis-REIT Managers Berhad(简称“管理公司”)筛选外部估价师、决定估价的工作范围,以及检讨并接纳外部估价师报告的过程。

我们根据外部估价师在受认同专业团体的会员籍来评估他们的资格与能力。我们也审查估价师与Axis-REIT签署的雇用条款,以决定是否有什么事项会影响了估价师的客观态度或对他们的工作范围付诸了一些限制。

我们也评估所采用的估价方法是否适当,须考虑到每项物业租用情况与/或状况的各自优势。我们用估价时运用来支持租赁协议与地契契约的预计现金流量来测试其适当性。我们将估价时用的资本化率与以往数据及业界可得数据相比较,来挑战其资本化率。若有关比率超出预期范围,我们会采取进一步程序,以了解额外因素的效应,并在有必要时,与估价师作进一步讨论。

我们也考虑在固有的主观性与估计的主要假设数据在财务报告披露的充分性。这包括主要不可观察输入与公允价值的键,是否传达了不明朗因素。

## 财务报告与审计师报告之外的信息

管理公司负责其他信息。其他信息包括我们在此审计师报告日期之前取得的年度报告(惟不包括财务报告与我们的审计报告)。

我们对财务报告的审计意见,并不涵盖其他信息,而我们将不会也将不会表达任何形式的保证结论。

就我们对财务报告的审计而言,我们的责任是阅读上述所鉴定的其他信息,并考虑其他信息是否显著地财务报告,或与我们在审计时所得到的认知,或明显地有误导有不一致之处。

如果根据我们在此审计师报告日期之前对其他信息所履行的工作,我们得到的结论是有关其他信息确实有实质性误导的声明,我们需要作出报告。就此方面,我们没有任何报告。

### 管理公司对Axis-REIT财务报告的责任

管理公司的责任是根据2013年11月28日签订的第三份主契约、证券监督委员会房地产投资信托指南、证券监督委员会伊斯兰房地产投资信托指南、马来西亚适用证券法和国际财务报告准则来编制财务报告,并呈现真实与公正的观点。管理公司也负责内部管制,因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报告时,免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报告时,管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力,在适用情况下披露与持续经营有关的事项,并运用持续经营基础的会计,除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务,或别无选择下只能二选一。

负责治理的人须监督Axis-REIT的财务报告过程。

### 审计师对Axis-REIT财务报告审计的责任

我们的目的是要取得合理的确信,以便确保Axis-REIT的财务报告整体上免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明,并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信,惟无法保证依据马来西亚受批准的审计准则来进行审计,就能够侦察出所有的实质性误导声明。误导性声明可来自欺骗与错误,若在个别或累积下,预期会合理地影响以Axis-REIT财务报告为基础的使用者之经济决定,就被视为实质性。

根据马来西亚受批准的审计标准的审计工作之一部分,我们运用专业判断,并在审计过程保持专业的质疑精神,我们也:

- 鉴定并评估Axis-REIT财务报告出于欺骗或错误的实质性误导声明的风险,并设计与履行审计程序来回应这些风险,并取得审计证据,以足够并适合作为提供意见之基础。未能侦察出于欺骗的实质性误导声明的风险,高于出于错误的,因为若是涉及欺骗,可能会有共谋、伪造、刻意地遗漏、错误陈述或无视内部的管制。
- 取得内部管制对审计的共识,以便设计出适当于各种情况的审计程序,惟这并不是要表达对管理公司内部管制的效率表达意见。
- 评估会计政策的适当性与会计估计的合理性,以及与管理公司的披露之相关性。
- 根据取得的会计证据,以对管理公司运用持续经营基础的会计作出适当性的结论,无论是否有实质性不明朗事件或情况存在,可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在,我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT财务报告相关披露,或者有关披露是不充分,我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而,未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- 评估Axis-REIT财务报告的整体呈现、结构与内容,包括披露,以及Axis-REIT的财务报告是否公允地呈现旗下交易与事件。

# 信托公司报告

致Axis房地产投资信托单位持有人  
(成立于马来西亚) (续)

## 审计师对Axis-REIT财务报告审计的责任 (续)

我们与管理公司交流，包括计划中的审计范围与时间，以及重大的审计结果，包括在我们审计过程中是否鉴定出内部控制有重大的不足之处。

我们也提供管理公司一份声明，包含了我们遵循的相关道德要求，包括独立性，并与他们交流关于我们的关系，其他可能合理地影响我们独立性的事项，以及在适用情况下谈及保护独立性事项。

从我们与管理公司交流的事项，我们决定哪些事项是审计Axis-REIT现财政年财务报告时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯合理地预计会对公众利益产生不利影响。

## 其他法律与法规规则的报告

我们的审计是要对Axis-REIT财务报告形成整体意见。管理公司将Axis-REIT的已实现与未实现损益的细分信息纳入资产净值之变动与财务报告的附注9.3，是基于马来西亚证券交易所有限有限公司上市条例的要求，而不是马来西亚财务报告准则或国际财务报告准则的规定。我们延伸审计程序到计算这些信息的过程。依我们之见，这些信息适当地计息，在所有实质层面，有关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有限有限公司规定的格式进行了发布。

本报告纯粹只供 Axis-REIT单位持有人的用途而编制，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 PLT

(LLP0010081-LCA & AF 0758)  
特许会计师

八打灵再也,

日期: 2017年2月15日

## Chan Chee Keong

核准编号: 3175/04/17(J)  
特许会计师

## 单位持有人之统计数据

截至2016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	455	11.69	7,547	0.00
100 - 1000	569	14.62	270,402	0.02
1,001 - 10,000	1,629	41.87	7,486,137	0.68
10,001 - 100,000	924	23.75	27,817,510	2.52
100,001 - 55,258,680 (*)	310	7.97	740,327,660	66.99
55,258,680 及以上 (**)	4	0.10	329,264,335	29.79
<b>合计</b>	<b>3,891</b>	<b>100.00</b>	<b>1,105,173,591</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2016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2016年12月31日	占已发行单位 之总数%
1	EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	113,542,242	10.27
2	AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	100,000,000	9.05
3	LEMBAGA TABUNG HAJI	60,038,100	5.43
4	TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	55,683,993	5.04
5	ALEX LEE LAO	50,026,550	4.53
6	PERMODALAN NASIONAL BERHAD	43,646,000	3.95
7	AMANAH SAHAM MALAYSIA	31,388,080	2.84
8	KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	30,771,006	2.78
9	AMANAH SAHAM DIDIK	28,787,186	2.60
10	AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2	25,000,000	2.26
11	AMANAH SAHAM WAWASAN 2020	24,000,000	2.17
12	PUBLIC SMALLCAP FUND	22,507,408	2.04
13	AS 1MALAYSIA	22,070,314	2.00
14	MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240)	20,120,000	1.82
15	PAMB FOR PRULINK EQUITY FUND	18,163,956	1.64
16	EXEMPT AN FOR AIA BHD.	18,101,208	1.64
17	ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	17,938,642	1.62
18	PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	16,659,810	1.51
19	PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,033,598	1.09
20	AMANAH SAHAM NASIONAL 3 IMBANG	11,265,470	1.02
21	GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 2)	10,967,689	0.99
22	AMANAH SAHAM GEMILANG FOR AMANAH SAHAM PENDIDIKAN	10,795,989	0.98
23	PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	10,229,050	0.93
24	KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,097,773	0.91
25	AMANAH SAHAM NASIONAL 2	9,843,058	0.89

## 单位持有人之统计数据

于2016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2016年12月31日	占已发行单位 之总数%
26	PLEDGED SECURITIES ACCOUNT - AMBANK (M) BERHAD FOR ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	9,247,175	0.84
27	PUBLIC STRATEGIC SMALLCAP FUND	9,081,981	0.82
28	KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH	8,700,092	0.79
29	KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (I-VCAP)	7,610,630	0.69
30	AMANAH SAHAM GEMILANG FOR AMANAH SAHAM KESIHATAN	7,327,462	0.66

附注:

- (i) 单位持有人第 1 至 4 是截至2016年12月31日的 Axis-REIT (只限直接权益)主要单位持有人。
- (ii) 上述的30大单位持有人名单是截至2016年12月31日在证券账户的合格账户。

# 常见问题 (FAQ)

## 1. Axis-REIT 相隔多久支付一次收益分配?

从 2009 年 1 月 1 日起, Axis-REIT 改变了现有的收益分配政策, 自截止过户日期起一个月内, 从以往的每半年支付一次, 改为目前的每季度支付一次。若收益分配再投资计划 (IDRP) 与收益分配在同一期间展开, 则收益分配将在截止过户日期起的 1 个月后不迟于 5 个交易日内支付。然而, 在特殊情况下, 例如 Axis-REIT 于该年内发行新单位, 则特别收益分配就必须重新择日执行, 以免资本扩大造成单位持有人所持有的单位被稀释。

## 2. 收益分配如何支付?

通过直接入帐 / 支票向每名单位持有人进行付款, 并附上一张列名权益和总 / 净应付金额的分配税务单。

## 3. 是否有不同类型的收益分配?

是的。在基金层面, 所分配的收益可源自于以下渠道:

- (a) 本年度已变现税前收入;
- (b) 本年度免税收入, 若有;
- (c) 已缴税的‘累计保留利润’部分;
- (d) 含有免税收入的‘累计保留利润’部分。

## 4. 单位持有人的税务处理是如何的?

根据于 2009 年 1 月 8 日宪报上公布的《2009 年财政法案》中的《1967 年所得税法》第 109D (2) 修订条文所规定, 适用于收入分配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配中扣除:

单位持有人类型	预扣税率		
	2016	2015	2014
居民企业	Nil <sup>^</sup>	Nil <sup>^</sup>	Nil <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配息?

截至 2016 年 12 月 31 日为止的财政年度, 总配息为每单位 8.25 仙, 其中 0.34 仙源自于资本免税额与免税免税盈利收益, 这无须缴税。

单位持有人类型	假设: 10,000 Axis-REIT 单位	
	总配息	扣除预扣税后 配给单位 持有人的 净分配
居民企业*	825.00	825.00
居民个人/机构	825.00	745.90
海外企业	825.00	635.16
海外机构	825.00	745.90
海外个人	825.00	745.90

\* 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2016年净配息率是多少?

截至 2016 年 12 月 31 日, 财政年度的总配息为每单位 8.25 仙。

单位持有人类型	1.25 令吉 首次公开 招股(IPO) 价格之 净配息率	根据2016年 12月31日 收市价 1.61令吉 的净配息
	居民企业	6.60%
居民个人/机构	5.97%	4.63%
海外企业	5.08%	3.95%
海外机构	5.97%	4.63%
海外个人	5.97%	4.63%

## 7. 单位持有人可在哪里查阅Axis-REIT的契约?

管理公司与信托公司的主要营业地点, 均有提供 Axis-REIT 的契约供投资者查询。

# 常见问题 (FAQ)

## 8. Axis-REIT 当前的总发行单位数量共多少？

共有 1,105,173,591 单位在市面流通。

## 9. 新单位如何发行？

管理公司可按持有比例向单位持有人发行附加权益或红利单位；或以配售给任何人的方式，或以代价发行方式供认购；或透过证券监督委员会房地产投资信托指南所允许的其它方法，不定期建议增加单位数量。新单位发行旨在为Axis-REIT 的收购活动融资，或平衡本基金的股权融资模式。

Axis-REIT发行更多单位前，必须先获得证监会和信托公司的批准。根据契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. Axis-REIT何时需要召开常年大会 (AGM) ？

管理公司应于每一年或自上次大会相隔 15 个月内召开常年大会 (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. 谁可召开单位持有人大会？

信托公司或管理公司随时可召开单位持有人大会，惟须符合契约。单位持有人在可获得50人或全体单位持有人的十分一（以较少者为准）向管理公司申请以要求召开单位持有人大会。在符合契约规定下，在收到有关呈交给管理公司注册处事处的要求后，管理公司可在21天内召开单位持有人大会。

## 14. 管理公司可以在Axis-REIT的单位持有人大会上表决吗？

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）是有权投票的。

## 15. 为何Axis-REIT 被重新归类为伊斯兰房地产投资信托？

Axis-REIT被归类为伊斯兰房地产投资信托：

- (a) 为扩大 Axis-REIT 的投资者群体以吸纳符合伊斯兰教义的本地基金，同时激发符合伊斯兰教义的外国基金的投资兴趣。
- (b) 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长。
- (c) 成为全球首个符合证监会伊斯兰房地产投资信托指南的办公楼工业房地产投资信托。

## 16. 哪些是证监会颁布的伊斯兰房地产投资信托指南对伊斯兰房地产投资信托的主要合规要求？

主要的合规要求如下：

- (a) 按证监会属下伊斯兰咨询理事会 (SAC) 规定，非受允许活动的租赁不可超过总营收或被租用面积的20% 基准；
- (b) 伊斯兰房地地投资信托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；
- (c) 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款及融资必须遵守伊斯兰教义；
- (d) 伊斯兰房地产投资信托须采用伊斯兰保险方案投保其房地产；
- (e) 伊斯兰房地产投资信托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伊斯兰教义许可及不许可的混合活动，是否允许伊斯兰房地产投资信托拥有（购置）这类房地产？

伊斯兰房地产投资信托允许拥有（购买）其租户经营伊斯兰教义许可或不许可的混合型业务。不过，在购买其租户经营混合业务的房地产前，该伊斯兰房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的合规性评估。

18. 何谓非许可活动？

按照伊斯兰教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被归类为非许可活动：

- (a) 伊斯兰利息禁令（riba）相关的金融服务；
- (b) 赌博/博彩；
- (c) 制造或销售非清真产品与相关产品；
- (d) 传统保险；
- (e) 伊斯兰教义所不允许的娱乐活动；
- (f) 制造或销售烟草产品或相关产品；
- (g) 股票经纪或不符合伊斯兰教义证券的股票交易；以及
- (h) 酒店与度假村。

19. Axis-REIT 须符合证监会的伊斯兰房地产投资信托及证监会的房地产投资信托指南吗？

是的。伊斯兰房地产投资信托指南提供了伊斯兰房地产投资信托在投资和商业活动方面的伊斯兰教义合规性指南，它亦同时补足证监会的房地产投资信托指南。

# 词汇表

AGM	:	常年大会
AUM	:	资产管理规模
Axis-REIT / 本信托 / 本基金	:	Axis房地产投资信托
证交所 / 交易所	:	马来西亚证券交易所有限公司
CDS	:	中央存票系统
契约	:	由信托公司与管理公司于2013年11月28日签订的第三份主契约以构成Axis-REIT
DPU	:	每单位配息
GAV	:	资产总值
GST	:	消费税
负债比率	:	总资产融资比率
总收入	:	从物业赚取的总租金收入与其他收入, 包括执照费、停车场、公用事业与杂项收入。
IDRP	:	收益分配再投资计划
Islamic REIT	:	符合证监会关于伊斯兰房地产投资信托指南的房地产投资信托
MER	:	管理开支比率
管理公司	:	Axis REIT Managers Berhad作为Axis-REIT的管理公司
NAV	:	资产净值
NTA	:	净有形资产
可出租净面积	:	扣除共用空间, 例如走廊、便利设施空间与建筑物内的管理层办公室的总建筑面积
OMV	:	公开市价
PTR	:	投资组合周转率
物业管理公司	:	Axis Property Services
REIT(s)	:	房地产投资信托
RM 与 sen	:	分别代表令吉与仙
证监会	:	马来西亚证券监督委员会
SCA	:	1993年证监会法令
证监会对房地主投资信托的指南	:	证监会于2008年8月21日颁布的房地产投资信托指南(于2012年12月28日更新), 并不时修订
证监会对伊斯兰房地产投资信托的指南	:	证监会于2005年11月21日颁布关于伊斯兰房地产投资信托指南
Sq. ft.	:	平方尺
Sqm	:	平方公尺
信托公司	:	RHB Trustees Berhad作为Axis-REIT的信托公司
单位	:	由契约构成在Axis-REIT不可分割的权益
单位持有人	:	持有单位的人
VWAMP	:	成交量加权平均市价
单位分拆	:	将原有一单位分拆为两个单位, 并已于2015年9月9日完成

# 第五届常年大会通告

**兹通告**Axis房地产投资信托(简称为“Axis-REIT”)第五届常年大会将于2017年4月26日(星期三)上午10时或其任何续会,在Atlanta Ballroom, Level 3, Armada Petaling Jaya, Lot 6, Lorong Utara C, Section 52, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan举行, 议程如下:

## 普通事项

接纳Axis-REIT截至2016年12月31日财政年度的经审阅财务报告连同其所附上的报告。

## 特别事项

考虑并酌情通过(无论是否经修订)下列决议案为Axis-REIT本公司的普通决议:

### 普通决议一

**提议授权以分派并发行不超过Axis-REIT获准基金规模20%的Axis-REIT的新单位(简称“单位”), 以方便推行配售计划(简称“提议授权”)**

“依据马来西亚证券监督委员会(简称“证监会”)于2008年8月21日,并于2012年12月28日更新的房地产投资信托指南(简称“房地产投资信托指南”)第14.03条款,或由证监会不时发出取代指南的相应规定,以及马来西亚证券交易有限公司(简称“证交所”)的主板上市条例,在适用的情况下,并须在事先获得批准下,谨此批准Axis-REIT管理公司(简称“管理公司”)董事们分派并发行新单位,以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金(简称“拟议中的配售”),而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下,决定配售的对象、配售条款与条件,前提是此决议所发行的新单位累积数量不超过Axis-REIT获准基金规模的20%或1,472,857,980单位;

有关授权持续有效直至:

- (i) Axis-REIT于2018年举行第六届常年大会或在第六届常年大会过后的单位持有人大会(简称“单位信托人大会”)(以较迟者为准),前提是有关授权从Axis-REIT第五届常年大会举行后计起不超过一(1)年,届时会因时效而失效,除非在有关会议上有决议更新有关授权;或
- (ii) 此提议授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改,

以最先发生者为准;

在拟议中配售下所发行的新单位(简称“配售单位”)在分派并发行后,将与原本存在的单位地位平等,惟配售单位将无权享有在配售单位分派与发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息;

特此授权管理公司与RHB Trustees Berhad(简称“信托公司”)的董事们(代表Axis-REIT)执行提议授权,包括惟不限于创建必要的新单位,并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意, **以及更进一步的是**, 管理公司与信托公司的董事们(代表Axis-REIT)以执行、安排、完成并做成所有与提议授权有关的举动与事宜(包括执行相关的必要文件)。”

# 第五届常年大会通告

## 普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 145,537,173 新单位, 供收益分配再投资计划(简称“IDRP”), 供Axis-REIT单位持有人选择, 以将他们的收益分配再投资为新单位(简称“提议更新IDRP 授权”)

“依据单位持有人于2015年8月21日所给予的批准, 其中包括更新授权以分派并发行新单位, 供IDRP用途, 特此批准管理公司与信托公司董事们(代表Axis-REIT)更新授权, 以授权董事局不时依据IDRP分派并发行新单位, 而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下, 决定配售条款与条件, 前提是此决议所发行的新单位累积数量不超过145,537,173新单位;

有关授权持续有效直至:

(i) Axis-REIT于2018年举行第六届常年大会或在第六届常年大会过后的单位持有人大会(简称“单位信托人大会”) (以较迟者为准), 前提是有关授权从Axis-REIT第五届常年大会举行后计起不超过一(1)年, 届时会因时效而失效, 除非在有关会议上有决议更新有关授权; 或

(ii) 此提议更新IDRP授权于单位持有人大会上被单位持有人通过决议加以撤销或修改,

以最先发生者为准;

在提议更新IDRP授权下所发行的新单位在分派并发行后, 将与原本存在的单位地位平等, 惟配售单位将无权享有在有关单位分派与发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息;

特此授权管理公司与 RHB Trustees Berhad (简称“信托公司”)的董事们(代表Axis-REIT)执行提议更新IDRP授权, 包括惟不限于创建必要的新单位, 并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新授权IDRP授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意, **以及更进一步的是**, 管理公司与信托公司的董事们(代表Axis-REIT)以执行、安排、完成并做成所有与提议更新IDRP授权有关的举动与事宜(包括执行相关的必要文件)。”

奉董事局命令

**AXIS REIT MANAGERS BERHAD (649450-W)**

Axis房地产投资信托的管理公司

Rebecca Leong Siew Kwan (MAICSA 7045547)

Tan Fong Shian @ Lim Fong Shian (MAICSA 7023187)

公司秘书

吉隆坡

2017年2月28日

## 备注:

- (1) 一位单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决, 并有资格委任不超过二(2)人, 不论是否是单位持有人, 作为代表出席会议并参与表决。
- (2) 若单位持有人是一家机构, 其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决, 并有资格委任不超过二(2)人(不论是否是单位持有人)作为代表出席会议或参与表决。
- (3) 若单位持有人委任二(2)位代表, 而未注明每位代表所代表的持有单位数量, 有关委任将无效。
- (4) 若单位持有人是按1991年证券业(中央存票)法令的定义为获授权代名人(简称“获授权代名人”), 他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少一(1)名代表(惟不超过二(2)名)代表。
- (5) 如果单位持有人是豁免获授权代名人, 以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位(简称“综合账户”), 而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户, 委任的代表数目则不受限制。
- (6) 惟有名字出现在截至2017年4月19日的Axis-REIT存票人名册的存票人人才会被视为单位持有人, 并有资格出席Axis-REIT此常年大会, 并在会上发言与表决, 或委任代表出席会议并参与表决。
- (7) 代表委托书须由委任者亲笔书写, 或委任者是机构的话, 则由获适当授权人士亲笔书写, 而代表委托书是由公司盖上印章, 或在获适当授权的主管人员或授权人士亲笔签署。
- (8) 正本的代表委托书须完整填写并签名, 在指定举行会议时间不少于四十八(48)小时前寄存在管理公司的注册办事处, 地址是Suite 11.1A Level 11, Menara Weld, 76 Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur (以传真方式呈交的代表委托书将不受理)。

## 说明概要:

### 普通事项

依据房地产投资信托指南第15.33A条款，Axis-REIT截至2016年12月31日财政年的经审计财务报告连同附上的报告在常年大会上呈给单位持有人只供讨论用途，因此上述的普通事项无须进行表决。

除了上述的普通事项，常年大会上没有处理其他的普通事项。

### 特别事项 - 普通决议一: 提议授权

- (a) 管理公司提议寻求单位持有人授权，以分派与发行不超过Axis-REIT现有获准基金规模的20%，以方便Axis-REIT透过拟议中的配售来筹资。提议授权将赋予董事们，可灵活地随时分派并发行新单位，而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是依据提议授权所发行的新单位累积数量不超过Axis-REIT获准基金规模的20%。
- (b) 有关所得收入，在扣除拟议中配售的估计开销后，将用来摊还Axis-REIT现有的银行融资（包括应付的融资成本），有关便利是用来融资物业收购，以及资本支出，包括发展成本与营运资本，惟须符合相关适用的法律与条例。

有了此提议授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准配售单位来筹资，可避免延误与蒙受进一步成本。管理公司在符合适用法律与条例下，可绝对酌情地使用提议授权下发行配售单位的净所得收入，供房地产投资信托指南所允许的其他用途。依据提议授权而分派与发行任何配售单位仍须取得必要的批准。

### 特别事项 - 普通决议二: 建议更新 IDRP 授权

- (c) 管理公司提议更新授权，以分派并发行高达 145,537,173新单位，相等于 Axis-REIT 现有已发行基金规模1,105,173,591单位约 13.17%供IDRP用途。提议更新IDRP授权，赋予董事们可灵活地随时在IDRP下分派并发行新单位，前提是依据提议更新IDRP授权所发行的新单位不超过145,537,173单位。
- (d) 单位持有人于2016年4月29日举行的第四届常年大会上批准授权依据IDRP分派与发行不超过150,917,696新单位。Axis-REIT于2016年4月25日派发供2016年1月1日至2016年3月31日期间的第一次中期收益分配（简称“2016年第一次中期收益分配”）运用了 IDRP，并于2016年6月16日发行合计 5,380,523 新单位。配合2016年第一次中期收益分配而发行的新单位，于2016年6月17日在证交所主板上市。
- (e) 考虑到配合2016年第一次中期收益分配已在IDRP下发行了5,380,523单位，可在提议更新IDRP授权下发行的剩余新单位将达 145,537,173 新单位，须符合来临常年大会上获得单位持有人批准提议更新IDRP授权。
- (f) 配合2016年第一次中期收益分配已在IDRP下发行了5,380,523 单位筹集了8,048,000令吉净所得收入（扣除相关发行费用后）。筹集到的净所得收入将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。
- (g) 若在来临常年大会上获更新授权，配合提议更新IDRP授权发行新单位所筹集的任何所得收入，将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。

# 第五届常年大会通告

## 个人资料通告

---

鉴于管制在商业交易处理个人资料的**2010年个人资料保护法令**（简称“法令”）已生效，此法令适用于身为Axis-REIT管理公司的我们**Axis REIT Managers Berhad**。

我们所处理的个人资料可能包括您的姓名、联络资料与通信处，以及来自任何文件的其他个人资料。我们也可能向雇用来处理发出常年大会通告、派发2016年度报告与举行Axis-REIT常年大会的人士使用或披露您的个人资料。因此，我们须取得您的个人资料，以供这类用途。

在符合此法令规定下，若您欲询问您个人资料，敬请透过以下方式与我们联系：

通信处: Axis REIT Managers Berhad  
Penthouse, Menara Axis, No. 2, Jalan 51A/223, 46100 八打灵再也, Selangor Darul Ehsan

电话 / 传真: 603-7958 4882 / 603-7957 6881

电邮地址: [pdpa@axis-reit.com.my](mailto:pdpa@axis-reit.com.my)



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(在马来西亚法律下构成的房地产投资信托)

# 代表 委托书

\*我/我们 ..... (\*身份证号码 / 护照号码 / 公司注册编号.....)

地址为.....

身为 **Axis房地产投资信托 (简称“Axis-REIT”)** 单位持有人特此委托 .....

..... (\*身份证号码 / 护照号码.....)

地址为.....

或如果他/她未能出席，则委任大会主席\*为我/我们的代表，以代表我/我们出席并参与表决于2017年4月26日（星期三）上午10时或其任何续会，在Atlanta Ballroom, Level 3, Armada Petaling Jaya, Lot 6, Lorong Utara C, Section 52, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan 举行的Axis-REIT第五届常年大会。

决议		赞成	反对
普通决议一	提议授权		
普通决议二	提议更新IDRP授权		

请在上表适当的格子打叉“X”，以表达您表决的意愿。若未给予具体的表决意愿，此代表可作出他/她认为适当的表决。

日期：2017年..... 月 ..... 日

中央存票系统账户号码	在Axis-REIT持有的单位

.....  
单位持有人签名或盖印章

\* 请删除不适用者。

**备注：**

- 一位单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决，并有资格委任不超过二 (2) 人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并参与表决。
- 若单位持有人是一家机构，其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决，并有资格委任不超过二 (2) 人 (不论是否是单位持有人) 作为代表出席会议或参与表决。
- 若单位持有人委任二 (2) 位代表，而未注明每位代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- 若单位持有人是按1991年证券业 (中央存票) 法令的定义为获授权代名人 (简称“获授权代名人”)，他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少一 (1) 名代表 (惟不超过二 (2) 名) 代表。
- 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位 (简称“综合账户”)，而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
- 惟有名字出现在截至2017年4月19日的Axis-REIT存票人名册的存票人才会被视为单位持有人，并有资格出席Axis-REIT此常年大会，并在会上发言与表决，或委任代表出席会议并参与表决。
- 代表委托书须由委任者亲笔书写，或委任者是机构的话，则由获适当授权人士亲笔书写，而代表委托书是由公司盖上印章，或在获适当授权的主管人员或授权人士亲笔签署。
- 正本的代表委托书须完整填写并签名，在指定举行会议时间不少于四十八 (48) 小时前寄存在管理公司的注册办事处，地址是 Suite 11.1A Level 11, Menara Weld, 76 Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur (以传真方式呈交的代表委托书将不受理)。

折此封口以粘合

---

接着折此处

---

粘贴  
邮票

Management Company of Axis Real Estate Investment Trust  
**Axis REIT Managers Berhad**  
c/o Archer Corporate Services Sdn Bhd  
Suite 11.1A Level 11  
Menara Weld  
76 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur

首先折此处

---

# 2017年月历

一月							二月							三月							四月						
一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日
30	31					1			1	2	3	4	5													1	2
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12	6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19	13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26	20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
23	24	25	26	27	28	29	27	28						27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30
五月							六月							七月							八月						
一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日
1	2	3	4	5	6	7				1	2	3	4	31					1	2		1	2	3	4	5	6
8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27
29	30	31					26	27	28	29	30			24	25	26	27	28	29	30	28	29	30	31			
九月							十月							十一月							十二月						
一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日
				1	2	3	30	31					1			1	2	3	4	5					1	2	3
4	5	6	7	8	9	10	2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19	11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24	16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30		23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30				25	26	27	28	29	30	31

## 2017年财务年财务活动拟议行事历

2017年1月

- 公布2016年财政年未审计业绩
- 公布2016年第4季终期收益分配

2017年2月

- 过户截止日以决定2016年第4季终期收益分配的权益
- 支付2016年第4季终期收益分配的付款
- 发布2016年年度报告

2017年4月

- 公布2017年第1季未审计业绩
- 公布2017年第1季中期收益分配
- 常年大会

2017年5月

- 过户截止日以决定2017年第1季中期收益分配的权益

2017年6月

- 支付2017年第1季中期收益分配的付款

2017年7月

- 公布2017年第2季未审计业绩
- 公布2017年第2季中期收益分配

2017年8月

- 过户截止日以决定2017年第2季中期收益分配的权益
- 支付2017年第2季中期收益分配的付款

2017年10月

- 公布2017年第3季未审计业绩
- 公布2017年第3季中期收益分配

2017年11月

- 过户截止日以决定2017年第3季中期收益分配的权益

2017年12月

- 支付2017年第3季中期收益分配的付款

2018年1月

- 公布2017年财政年未审计业绩
- 公布2017年第4季终期收益分配

**AXIS REIT MANAGERS BERHAD**

(公司注册编号 649450-W)

(依据1965年公司法令在马来西亚注册成立)

Penthouse Menara Axis, No. 2 Jalan 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)

网址 : [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)