



跨越界限

年度报告

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

1,848,490,000 令吉



所管理的资产总值

2,549,609,000 令吉



所管理的空间总面积

8,087,781 平方尺



2017年物业投资公允价值收益

30,395,000 令吉



2017年的收购总额

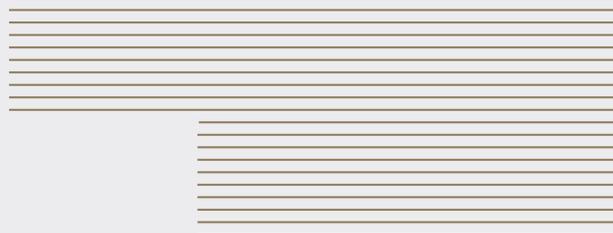
153,000,000 令吉



加权平均租赁届满期
(按租金收入计算)

5.87 年

内容



第6页
主席
与首席
执行官
信函

关于AXIS-REIT

- 2 Axis-REIT的显著特点
- 3 Axis-REIT的架构
- 4 企业资料
- 6 主席与首席执行官信函
- 12 董事局成员
- 14 董事背景简介

管理公司的讨论与分析

- 22 A Team组织架构
- 24 A Team背景简介
- 31 财务回顾
- 49 遵循最佳实践标准
- 51 伊斯兰教义合规报告
- 52 伊斯兰教义顾问报告
- 54 房地产报告
- 76 项目管理报告
- 83 物业管理报告

- 86 2017年Savills市场总览
- 108 投资报告
- 112 投资者关系报告
- 120 营销报告
- 126 2017年收益分配再投资计划 (IDRP) 的详情

永续发展

- 128 永续发展报告

企业治理

- 158 企业治理声明
- 173 审计委员会报告
- 177 风险管理与内部监管声明
- 181 其他信息
- 183 董事责任声明

财务报告

- 185 财务状况报表
- 186 损益表及其他综合收益
- 188 资产净值变动表
- 189 现金流量表
- 190 财务报告附注
- 231 管理公司声明
- 232 法定声明
- 233 信托公司报告
- 234 独立审计师报告

更多信息

- 238 单位持有人统计数据
- 240 常见问题
- 244 词汇表
- 245 第六届年度大会通告
 - 已附上代表委托书



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40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 Berhad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。

Axis-REIT随后于2008年12月11日重新归类为伊斯兰房地产投资信托。

Axis-REIT的有效期限为，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是为了拥有并收购工业房地产和办公楼为主。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。

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。

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。

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

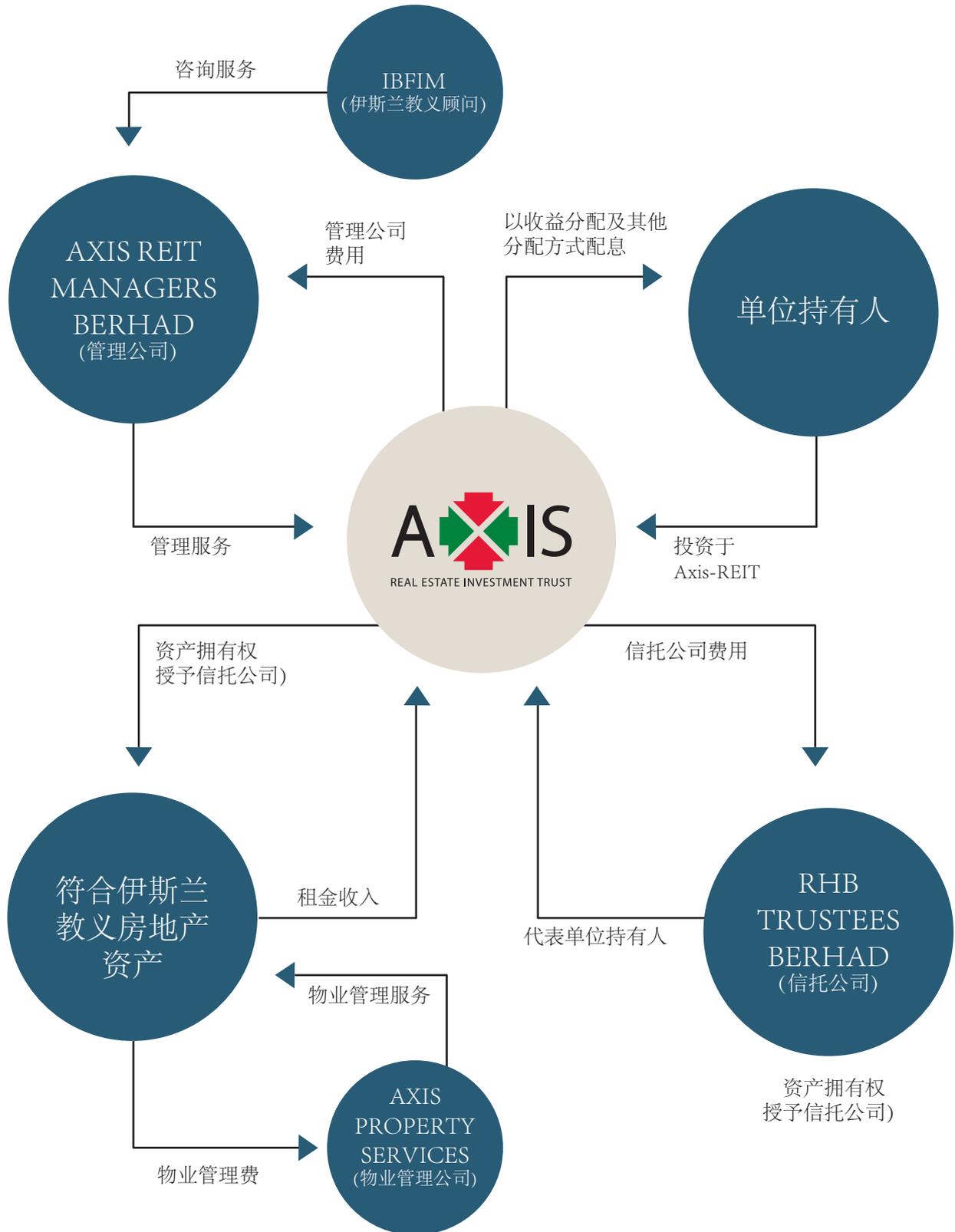
开发人力资本

AXIS-REIT 的显著特点

2

基金类别	房地产投资信托
基金类型	收益及增长
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。
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。
已发行的基金规模	1,232,326,803单位
市值	1,848,490,000令吉
所管理的资产总值	2,549,609,000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0.625令吉（相等于单位分拆计划前的每单位1.25令吉）
财政年截止日期	12月31日
配息政策	每季度分配收益 第一季至第三季—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	100单位
挂牌	马来西亚证券交易所主板
证券交易所股票代码	AXREIT 5106

AXIS-REIT 的架构



企业资料

4

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

YEOH CHONG KEAT
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

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

Level 7, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur
电话: 603-2084 9000
传真: 603-2094 9940

管理公司的审计委员会

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

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)

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: 603-7849 0777
传真: 603-7841 8151/8152
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主要银行家

Maybank Islamic 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

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：

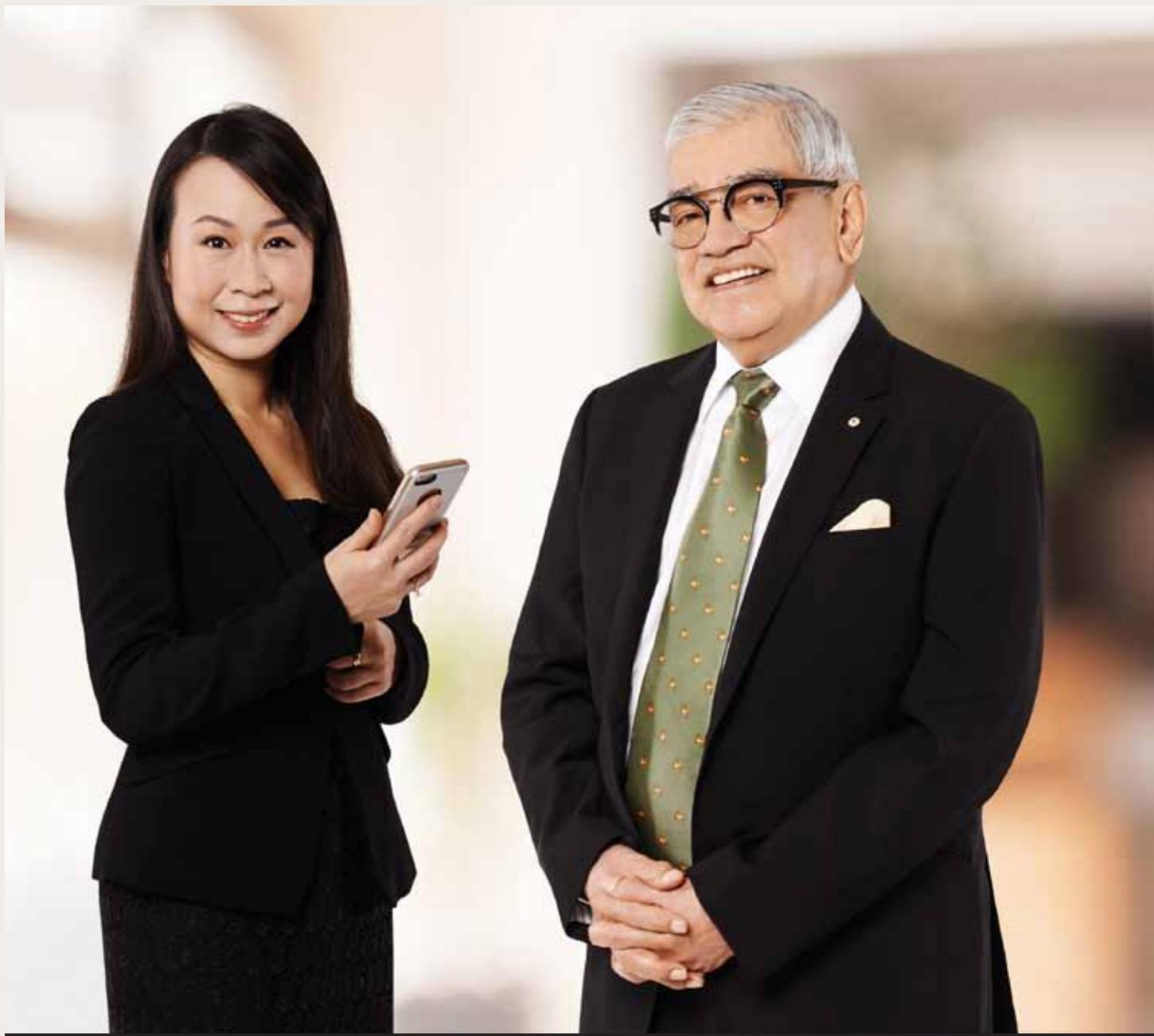
Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话: 603-7958 4882
传真: 603-7957 6881
电邮: info@axis-reit.com.my

网址

www.axis-reit.com.my

主席与首席执行官的信函

6



尊贵的单位信托持有人，
我们谨代表Axis REIT Manager 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2017年12月31日财政年的年度报告。

主席与首席执行官的信函

2017年标志着Axis-REIT在马来西亚证券交易所主板（简称“证交所”）挂牌第12年。于2005年8月3日挂牌时，Axis-REIT是首家在证交所挂牌的房地产投资信托，当时旗下有5项物业，资产总值296,000,000令吉。如今，本基金拥有40项物业组合，总值2,482,000,000令吉，可出租净面积（简称“NLA”）总数为8,087,781平方尺。

	2005年12月31日	2017年12月31日	成长率
所管理的资产总值	340,000,000令吉	2,550,000,000令吉	+650%
可出租净面积	1,186,590平方尺	8,087,781平方尺	+500%
物业数量	6	40	+471%
市值	356,000,000令吉	1,850,000,000令吉	+420%
每单位配息（DPU）（仙）	5.64 ⁽¹⁾	8.26	+46%
租户数量	78	140	+79%
基金规模	278,000,000令吉	1,590,000,000令吉	+472%
累积的重估收益	42,600,000令吉	331,000,000令吉	+677%

附注:

(1) 2005财政年的年度化每单位配息，从11.28仙重列以反映单位分拆

主题：跨越界限

本基金取得可圈可点的成就，并自上市以来，赢得多项“第一”殊荣。今年的主题是“跨越界限”，概述了在成长、实现新商机，并在新的努力取得成功的种种成就。Axis-REIT以扩张策略迈向未来之际，我们继续专注于取得正面的投资回报，且为基金缔造新成长途径。此年度报告封面的运动员的英姿，正代表着我们努力不懈地攀向更高峰。



2017年11月10日

与Upeca Aerotech Sdn Bhd（简称“Upeca”）签署“兴建并租赁”协议，以建筑并租赁一项制造设施，期限是20+6+6年，在位于雪兰莪梳邦Malaysia International Aerospace Centre Technology Park，向Malaysia Airports Holdings Berhad（简称“MAHB”）分租的7.02英亩市郊绿区地段

2017年11月28日

成功地完成本基金第六次单位配售计划，有125万新单位在证交所上市

2017年12月5日

完成收购彭亨州的Wasco Facility @ Kuantan，收购价是120万令吉

2017年12月14日

配合Axis-REIT 2017年第三次中期收益分配付款，成功落实收益分配再投资计划

2017年12月31日

透过租约续租与新租户进行锁定，于2017年取得逾1.6万平方尺空间的租约

主席与首席执行官信函

8

马来西亚经济前景

虽然一年伊始之际，整体市况显得步步为营，然而，2017年的大马经济的实际表现却比预期中良好。在全球经济持续扩张下，我国于2017年的国内生产总值（GDP）成长5.9%，主要受到国内需求坚韧的成长与强劲的出口成长所推动。

现有指标显示大马经济将于2018年保持坚稳，官方预测全年成长介于5.0%至5.5%之间。经济前景的风险保持适度，而且主要是与外围因素有关，并与美国日益高涨的贸易保护主义、全球金融状况趋向紧缩，以及各个金融市场波动不定等因素有关。

2018年：前景

我们相信国家稳定的经济前景，有利于整体的产业市场，但留意到供应—需求动力对特定的产业次领域有着更即时的影响。我们谨慎地乐观看待工业物业组别的前景，预计在出口保持坚韧，以及电子商务增加下，此领域会获进一步需求与成长商机。

虽然我们持续预期首选地点的A级办公楼可保持一定需求与租金，但我们继续谨慎地看待办公楼空间的前景。我们也留意到拟议中的监管措施。以限制新办公楼空间的发展，应该有助纾缓此组别任何的供应—需求失衡现象。

组合管理

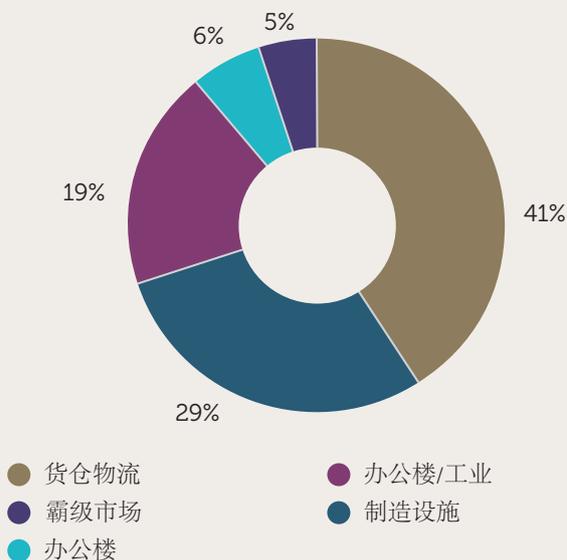
Axis-REIT物业组合包含办公楼、制造设施、货仓物流设施与霸级市场。本基金于2017年取得不俗表现，组合租用率保持为91.12%。在此财政年，透过租约续组与新租约，确定的租赁承诺，总面积达1,625,963平方尺的空间。因此，加权平均租赁届满期（WALE）期限延长至5.87年。这些成就都是我们不懈努力与举措，以确保组合持续获得强劲且稳定的收益流量。

	2016	2017
物业数量	39	40
可出租净面积	7,606,863 平方尺	8,087,781 平方尺
租用率	92.03%	91.12%
加权平均租赁届满期 (按租金收入计算)	4.45年	5.87年

本基金的策略在过去五年来，专注于工业物业组别。这可从本基金物业组合的构成看出一斑，货仓物流与制造设施于2017年12月31日占可出租净面积（NLA）的70%。由于此领域对工业物业的需求节节上升，进而提升物业价值，以至于近年来的工业物业的租金与租用率都相当坚稳，此策略取得良好成效。

反观，鉴于大量新供应涌入市场，我们已预计办公楼空间市场将继续面对严峻挑战。我们限制本基金涉足办公楼领域，按NLA计算，此领域只占组合的6%（从2005年12月31日的32%）。在其组合内，目前只有三项办公楼物业，皆坐落于雪兰莪州八打灵再也。即便如此，我们正在密切地观察此领域，留意到拟议中抑制办公楼空间发展的措施预计将执行，此组别的供应—需求动力应该会有所改善。

按类型与NLA的组合多元化



主席与首席执行官信函

保持专注于工业物业

为了保持并加强本基金的竞争力与获利能力，我们持续探索商机，透过收购新物业以壮大物业组合。在评估这些商机时，我们注重资产的质素，以及是否适合我们的组合并符合我们投资准则，而且投资的时机也很重要。我们确保每项潜在收购都进行全面的尽职审查工作。

我们的收购策略持续专注于工业领域，在2017年财政年，我们完成收购位于柔佛州巴西古当的Kerry Warehouse，以及靠近关丹港口策略性位置的Wasco Facility @ Kuantan。两项物业提供诱人的收益率，并增加669,753平方尺工业空间到组合内，进一步增强本基金在此领域的立足之地。Kerry Warehouse剩下的租约期为三年，而Wasco Facility @ Kuantan有15年租赁期的出售并租回安排。Wasco Facility @ Kuantan是本基金首个分阶段付款的收购。实际上，此物业位于两段毗邻地段，收购首个地段已于2017年12月5日完成并全额付清，而第二个地段的付款于2018年2月9日执行。

Wasco Facility @ Kuantan	收购价	完成日期
地段 1	120,000,000令吉	2017年12月5日
地段 2	35,000,000令吉	2018年2月9日



收购Wasco Facility @Kuantan的签约仪式

组合恢复活力

在2017年财政年，我们也完成了脱售Axis Eureka。此买卖协议于2016年10月24日执行，而有关交易于2017年3月8日完成。我们决定出售此物业，因为我们相信其带来收益的潜能已发挥得最高点。再加上我们也认为赛城（Cyberjaya）的办公楼空间需求将保持呆滞，我们脱售此物业，把握将之资本化的机会。此脱售行动为Axis-REIT于2017年财政年账面上带来1,350,000令吉净收益，让本基金可重新调配资源到其他可增强收益的收购。

首项发展项目完成

当本基金获得马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）批准，进行首项发展项目——在Axis Mega Distribution Centre（前称Axis PDI Centre）“兴建并租赁”来开发Nestlé Distribution Centre，让Axis-REIT于2016年达到重大里程碑。515,000平方尺货仓物流设施的建筑工程如期完成，并于2018年1月29日获得完工证（CCC）。此完工设施如期移交给Nestlé Products Sdn Bhd。此如期完工的举动展现了Axis-REIT在兴建并租赁空间的能力。

与Nestlé Products Sdn Bhd签署10年租赁，于2018年6月1日开始有租金收入。此基金在2018年将有11,200,000令吉起始租金，并同意每三年调高。



移交Axis Mega Distribution Centre的第一阶段工程给Nestlé Products Sdn Bhd的仪式

主席与首席执行官信函

10

第二项发展项目在进行中

本基金继续在兴建并租用工业设施的组别大有进步，于2017年11月10日签署第二项兴建并租赁发展协议。此协议是与Upeca签署，以发展位于雪兰莪州梳邦Sultan Abdul Aziz Shah机场的Malaysia International Aerospace Centre Technology Park的一块7.02英亩空地，有关地段是向MAHB分租。此项目地段于2018年2月7日成功租赁。



MAHB、Upeca与Axis-REIT交换文件仪式

拟议中的Upeca制造设施发展项目，包括建筑单层制造厂兼办公建筑物，总建筑面积约178,978.60平方尺，航空零件的制造、仓库与配送设施。建筑工程预计从2018年3月开始，预计于2018年杪竣工并移交。Upeca最终大股东是伦敦股票交易所上市的Senior Plc。

与Upeca的协议包括20年初期固定租赁期，可选择续租两次，每次6年。在首三年的初期净收益估计为每年7%，Upeca制造设施的每月租金预计为465,344.36令吉，在租赁期的随后年份，租金可递增。此项目的总发展成本估计为74,160,000令吉（包括土地成本）。

本基金于2017年12月14日获证监会批准租赁此地段并加以发展。与本基金的首个项目类似，此第二项发展项目预计将增加本基金的总收入、净物业收益，以及给单位持有人的收益分配，并壮大受管理的资产阵容。



第二项兴建并租用项目的画家构想图

主席与首席执行官信函

积极主动的资本管理

作为积极主动资本管理的部分努力，Axis-REIT在2017年期间进行私下配售计划。这是本基金自2005年推行首次公开招股（IPO）以来第六次的筹资计划。此私下配售顺利完成，共有125,000,000新单位于2017年11月28日上市。私下配售的所得收入总额估计达178,800,000令吉，并用来减少本基金的贷款、降低债务资本比率，从配售前的36%降至2017年11月杪的29%。这也让Axis-REIT有筹码进行新的收购行动。

鸣谢

因着ARMB全体员工持续献身与推动，Axis-REIT于2017年财政年取得可圈可点的表现。我们欲感激整个团队，从尊贵的董事局成员到管理团队，再到业务营运的员工，感谢他们各尽其职，分别对本基金的成就作出贡献—从制定本

基金的全面策略，到转换这些策略为可行动的计划，再有效地执行这些计划，都是这些功臣的辛劳付出。我们相信齐心协力，我们未来年日可跨越新的界限。

最后，我们欲感谢商业伙伴、租户、单位持有人、媒体界的朋友，以及投资社群的鼎力支持。我们期望在往后的年日可继续合作无间。

11

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin**
主席
2018年2月13日

Leong Kit May
首席执行官/执行董事
2018年2月13日

董事局成员

12



**STEPHEN TEW
PENG HWEE
@ TEOH PENG HWEE**
非独立非执行董事

**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

**YAM TUNKU DATO'
SERI SHAHABUDDIN
BIN TUNKU BESAR
BURHANUDDIN**
独立非执行主席

董事局成员



**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

YEOH CHONG KEAT
非独立非执行董事

董事背景简介

14



1. YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN

独立非执行主席

马来西亚人/82岁/男性

首度受委进入董事局的日期

2007年8月10日

事务委员会成员

- 审计委员会成员
- 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StrateqGroup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

无

其他会员籍/委任/参与

- 国立科学与工业研究院(如今称为SIRIM)的创始会员
- 雪兰莪赛马公会前任主席
- 目前担任雪兰莪赛马公会国际事务主席
- 马来西亚澳洲商业理事会永久荣誉主席
- 国际旅游联盟亚太区前任会长
- 奥地利前任名誉总领事
- 荣誉勋衔:
 - Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) (登嘉楼州)
 - 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
 - 2000年澳洲贸易委员会国际商业人士大奖得主



董事背景简介

15

2. Y BHG DATO' ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH

执行副主席

挪威人/马来西亚永久居民/58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
- 行销文凭，挪威奥斯陆大学

工作经验/职业

从1985年至1993年，他担任Jotun Powder Coatings (M) Sdn. Bhd. 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。

Dato' Abas Carl Gunnar 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的替代董事是Alex Lee Lao。

3. LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事

马来西亚人/41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
- 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UOAREIT上市的企业计划。

Kit May于2006年加入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-REIT打造成全球首家伊斯兰办公/工业房地产投资信托。她继续承担更重大的管理职责，于2011年11月进入董事局，担任执行董事。在董事局的传承计划下，Kit May受推选为ARMB下一任的首席执行官（CEO）。在准备接此重任时，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。

她继续带领Axis-REIT迈向新的里程碑，包括于2016年首次涉足产业发展项目，与Nestlé Products Sdn Bhd 签署兴建并租赁协议，以在Axis Mega Distribution Center兴建配送中心。在她的领导下，Axis-REIT也于2017年进行第二项定制兴建项目，涉及在Malaysia International Aerospace Centre Technology Park一块地段发展Upeca Aerotech Sdn Bhd的设施。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

Axis REIT Sukuk Berhad

其他会员籍/委任/参与

马来西亚房地产投资信托管理公司协会 副主席

董事背景简介

16



4

4. STEPHEN TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE

非独立非执行董事

马来西亚人/56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

Stephen于1982年开始担任房地产经纪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协会（简称“MIEA”）前会长
- 曾任估价师、评估师及房地产经纪董事局成员（1998年至2004年）
- 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖”（2015年）



5

董事背景简介

5. DATUK SERI FATEH ISKANDAR BIN TAN SRI DATO' MOHAMED MANSOR

独立非执行董事

马来西亚人/49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
- 工商管理硕士，澳洲昆士兰大学

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公司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。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，随后于2000年6月担任现有的董事经理/首席执行官职位迄今。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Glomac Berhad and its group of companies
- 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”
- 《The Bizz》颁发2016年全球领袖商人与全球商业领袖奖项
- APEA获APEA颁发马来西亚2017年亚太创业家精神奖

董事背景简介

18



6. ALVIN DIM LAO

非独立非执行董事
菲律宾人/46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
- 工商管理硕士, 马萨诸塞理工学院的斯隆管理学院

工作经验/职业

Alvin目前是D&L Industries Inc. (简称“D&L”)的总裁兼首席执行官, 这是一家从事食品、塑料与汽溶胶行业的产品定制与专业化的菲律宾股票交易所上市公司。在此之前, 他是D&L的首席财务长兼执行副总裁, 并从2016年8月担任此职位。

Alvin Lao也是LBL Industries Inc. (简称“LBL”)首席财务长, 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。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无

其他会员籍/委任/参与

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



董事背景简介

7. MOHD SHARIF BIN HJ YUSOF

高级独立非执行董事
马来西亚人/78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
- 提名委员会主席

学术/专业资格

- 英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员
- 马来西亚会计师公会特许会计师

工作经验/职业

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

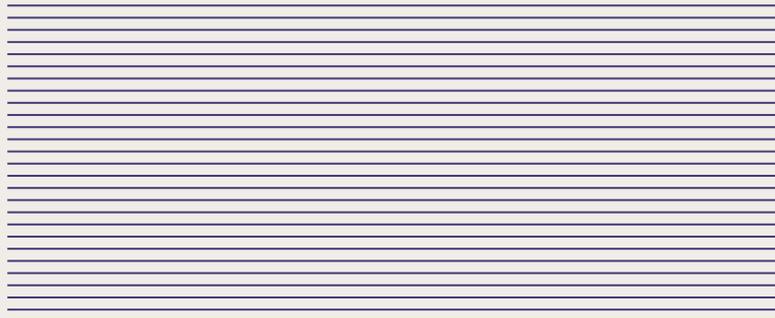
自1989年起，他在家族公司Setia Raya Sdn Bhd担任董事。

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 Berhad

其他会员籍/委任/参与

无



董事背景简介

20



8. YEOH CHONG KEAT

非独立非执行董事

马来西亚人/59岁/男性

首度受委任进入董事局的日期

2017年3月1日

事务委员会成员

无

学术/专业资格

- 英格兰和威尔士特许会计师协会会员
- 大马特许税务协会会员
- 大马会计师公会特许会计师
- 大马注册会计师协会会员

工作经验/职业

Chong Keat在英国Deloitte Haskins & Sells（如今是英国PricewaterhouseCoopers的一部分）受训并取得特许会计师的资格。他之前也在某家首屈一指企业服务公司的主管长达10年，凭着逾35年的专业实践，累积了在审计、税务、咨询与秘书工作的丰富经验。

Chong Keat于1999年创办Archer Corporate Services Sdn Bhd（简称“Archer”），目前担任其总裁/首席执行官。Archer为私人与上市公司提供公司秘书服务。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

- Lien Hoe Corporation Berhad
- AbleGroup Berhad
- Tambun Indah Land Berhad
- Advancecon Holdings Berhad

其他会员籍/委任/参与

无

其他披露

1. Alvin Lao在ARMB董事局代表Lao家族的利益，包括身为ARMB最终主要大股东 Alex Lee Lao。他是Alex Lee Lao的侄儿。Alvin Lao的替代董事是Alex Lee Lao女儿Jancis Anne Que Lao。

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董事于2017年12月31日财政年期间受到相关监管当局的公开制裁或罚款。
4. 没有任何的ARMB董事于2017年12月31日财政年期间受到相关监管当局的公开制裁或罚款。
5. 每一位ARMB董事于2017年12月31日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。
6. 每一位ARMB董事持有Axis-REIT单位的详情包含在第239页。

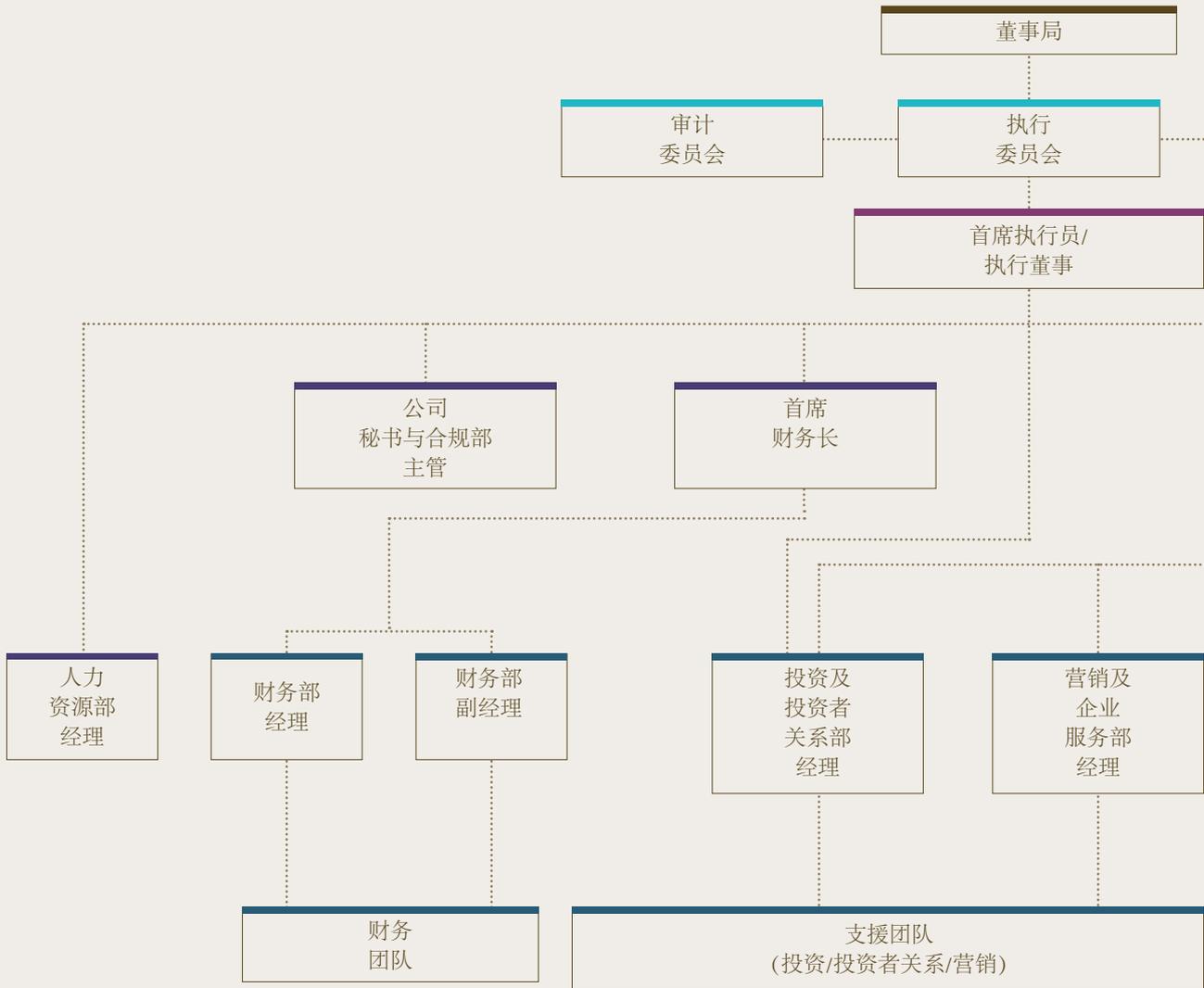
管理公司的 讨论 与分析

- 22 A Team组织架构
- 24 背景简介
- 31 财务回顾
- 49 遵循最佳实践标准
- 51 伊斯兰教义合规报告
- 52 伊斯兰教义顾问报告
- 54 房地产报告
- 76 项目管理报告
- 83 物业管理报告
- 86 2017年Savills市场总览
- 108 投资报告
- 112 投资者关系报告
- 120 营销报告
- 126 2017年收益分配再投资计划 (IDRP) 的详情



A TEAM组织架构

公司部门



物业管理部門



A TEAM组织架构

24



1. LEONG KIT MAY

首席执行官/执行董事
马来西亚人/41岁/女性

首度受委任进入董事局的日期

2011年11月15日

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是ARMB的首席执行官/执行董事。译成参阅董事背景介绍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

马来西亚房地产投资信托管理公司协会副主席



2. NIKKI NG

首席财务长
马来西亚人/40岁/女性

首度受委任为主要高级人员的日期

2012年6月1日

学术/专业资格

- 亚太房地产公会房地产投资金融证书
- 英国牛津布鲁克斯大学会计学学士（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

工作经验/职业

Nikki加盟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。

Nikki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、监管合规与财库职务等事务与首席执行官密切地合作。

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

A TEAM组织架构



3. SIVA SHANKER

投资部主管
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、评估师及房地产经纪董事局(简称“VAEA董事局”)房地产经纪文凭
- 董事局注册房地产经纪
- 马来西亚皇家测量师学会会员
- 国际房地产联合会 (FIABCI) 马来西亚分会会员
- 大马私营估价师、物业管理员、房地产经纪及物业顾问协会 (PEPS) 会员

工作经验/职业

Siva负责Axis-REIT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34年丰富经验，曾任职于大型国际产业顾问公司，也曾在本地小型公司任职。Siva多年来一直都是马来西亚房地产经纪协会的活跃会员，并曾于2013/2015年担任会长。

Siva也是才华洋溢的讲员与房地产导师，曾在众多产业研讨会与大会上发表演讲。他每周在《新海峡时报》撰写专栏，经常获报界访问，发表他对房地产市场的看法、意见与分析。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无



4. REBECCA LEONG

公司秘书兼合规部主管
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
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/职业

于2016年加入ARMB，担任公司秘书与合规部主管的职务。她负责ARMB与Axis-REIT的企业合规事务。在此之前，她自2006年4月20日起就担任ARMB的外聘公司秘书，当时她受雇于一家企业秘书事务所Archer Corporate Services Sdn Bhd (简称“Archer”)。她受雇于Archer的12年期间，她处理一系列公共与私人公司的企业秘书事务，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。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无

A TEAM组织架构

26



5. JACKIE LAW

房地产部主管
马来西亚人/53岁/女性

首度受委任为主要高级人员的日期

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/职业

Jackie负责Axis-REIT物业组合的资产管理策略与营运。身为房地产部主管，她带领REIT的租赁职务，并负责估计潜在收购计划，以及推荐与分析潜在增强收购资产计划。

她在兴建并租赁发展项目的投标与租赁结构层面与首席执行官密切合作。她也监督REIT的物业管理职务，包括租户关怀与服务，并让租户留住续租、忠诚与满意度达到最高水平。

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



6. LYNN CHIA

租赁部主管
马来西亚人/36岁/女性

首度受委任为主要高级人员的日期

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/职业

Lynn负责Axis-REIT物业组合的租赁行政管理。她与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

A TEAM组织架构



7. CHAN TZE WEE

投资与投资者关系部经理
马来西亚人/38岁/女性

首度受委任为主要高级人员的日期

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)
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

工作经验/职业

Tze Wee于2014年7月份加入ARMB。身为物色新资产以供 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，负责Axis-REIT的投资者关系事务。

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 Workflowww 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



8. LOW AY KEAN

人力资源部经理
马来西亚人/43岁/女性

首度受委任为主要高级人员的日期

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/职业

Ay Kean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。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无

A TEAM组织架构

28



9. SELINA KHOR

AXIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST的物业经理
马来西亚人/59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、评估师及房地产经纪董事局注册估价师兼房地产经纪

工作经验/职业

Selina是 Axis Property Services的注册拥有人，后者自2007年1月1日起受委任为Axis-REIT的物业管理公司。她负责Axis-REIT组合的所有物业管理。她与物业管理公司Axis 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。

Selina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、房地产经纪与物业经理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

无



10. SIVA SHANKAR PALANY

AXIS FACILITIES MANAGEMENT SDN BHD
设施管理部主管
马来西亚人/45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/职业

Siva Shankar是 Axis Facilities Management Sdn Bhd (简称“AFM”)的设施管理部主管，他负责Axis-REIT组合所有物业的设施管理与营运。他在马来西亚与文莱有逾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

A TEAM组织架构



11. LOH YEN FERN

AXIS FACILITIES MANAGEMENT SDN BHD

项目管理部主管

马来西亚人/46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）
- 太房地产协会房地产投资与金融证书

工作经验/职业

Yen Fern负责项目管理、规划、成本计算与Axis-REIT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Axis Facilities Management Sdn Bhd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

其他披露

1. 没有任何主要高级管理人员与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主要高级管理人员与Axis-REIT具有利益冲突。
3. 没有任何的ARMB主要高级管理人员在过去10年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
4. 没有任何的ARMB主要高级管理人员于2017年12月31日财政年期间受到相关监管当局的公开制裁或罚款。

财务团队



管理公司的讨论与分析

于2017年12月31日的财务回顾



管理公司的讨论与分析 财务回顾

32

Axis Real Estate Investment Trust（简称“Axis-REIT”或“本基金”）在交付可持续且稳定回报给单位持有人方面，写下不俗的过往记录。本基金再次交出稳健的财务业绩，2017年12月31日财政年的每单位配息（DPU）达到8.26仙，按Axis-REIT于2017年12月31日的每单位1.50令吉收市价计算，这相等于5.5%配息率。

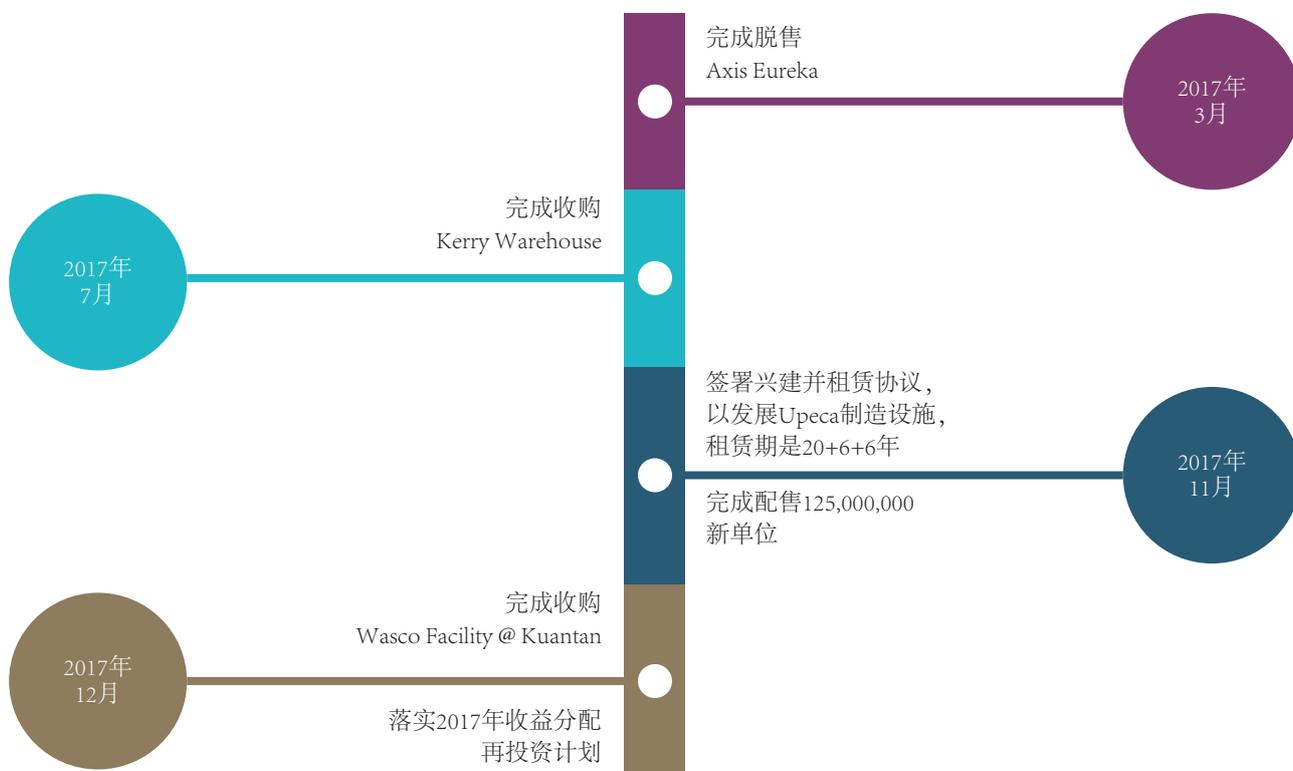
摘要

Axis-REIT是马来西亚成长最迅速的房地产投资信托基金之一。其物业组合已从2005年上市时的5项，增加至2017年12月31日的40项物业。在2017年，本基金成功完成两项物业收购，即Kerry Warehouse 与 Wasco Facility @ Kuantan，总代价153,000,000令吉。本基金也于2017年3月8日完成以56,100,000令吉脱售Axis Eureka，录得1,350,000令吉净收益，此收益在2017年财政年的第一次与第二次收益分配中，以免税收益分配方式派发给单位持有人。

本基金于2018年1月29日完成首项“兴建并租赁”发展项目，即在Axis Mega Distribution Centre发展Nestlé Distribution Centre。此外，此项发展项目于2017年财政年录得28,900,000令吉公允价值收益，此发展将增加本基金的于2018年的总收入、净物业收益，以及收益分配。

信托公司于2017年11月10日签署第二项兴建并租赁协议。这项与Upeca Aerotech Sdn Bhd（简称“Upeca”）签署的协议，是要在梳邦Malaysia International Aerospace Centre Technology Park一块7.02英亩的地段上发展制造设施，总建筑面积估计为178,978.60平方尺。此协议包括20年的初始租赁期，可选择更新租赁两次，每次各六年。Axis-REIT预期一旦完成此项目，可取得5,600,000令吉的初始年租。

2017年期间一些重大的事件如下所示：



管理公司的讨论与分析 财务回顾

收益分配

每一年，本基金的净收益都分配给单位持有人。2017年财政年可供分配的收益为92,668,000令吉，按年增加1.6%。本基金在2017年11月16日至2017年12月31日期间派发每单位0.92仙末期收益分配。连同2017年1月1日至2017年11月15日期间的每单位7.34仙中期收益分配，本基金2017年财政年的每单位配息（DPU）总额达到8.26仙。

根据Axis-REIT于2017年12月31日每单位1.50令吉的收市价计算，配息率为每单位5.5%。

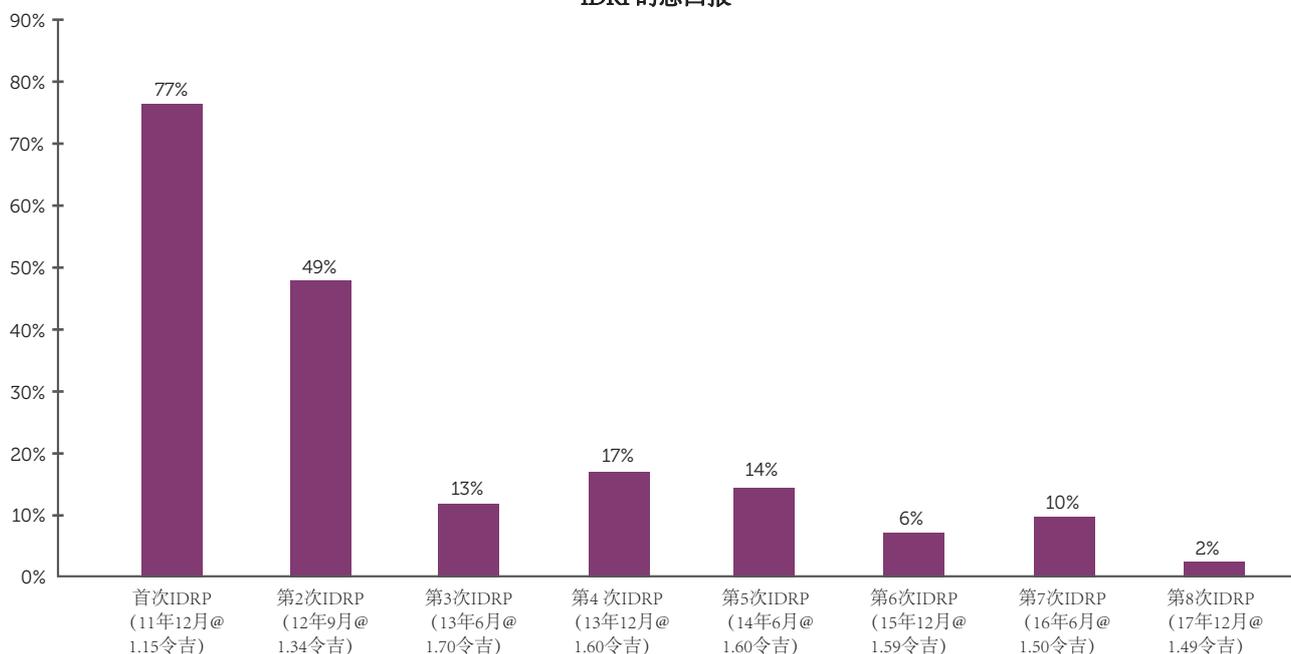
2017年顺利落实IDRP

配合第三次中期收益分配付款而应用收益分配再投资计划（IDRP），顺利于2017年12月完成。共有2,153,212 IDRP的单位于2017年12月14日在马来西亚证券交易所（简称“证交所”）主板上市。随后，Axis-REIT的发行单位总数从1,230,173,591增至1,232,326,803。

IDRP以每单位1.49令吉献给单位持有人，实际定价比5天成交易加权平均市价（VWAMP）折价5.09%。参与2017年IDRP的单位持有人在发行的一个月后就取得2%总回报，即从IDRP发行日直至2017年12月31日。本基金从IDRP保留3,140,000令吉资本，这笔款项已调配到其物业组合的资产增值举措（AEI）。

持有数量少于16,000单位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

34

收购可增强收益的物业

Axis-REIT 的物业组合已成功地带来自强劲的投资回报，管理公司持续落实成长策略，以进一步改善本基金物业组合。组合的价值于2017年12月31日达2,500,000,000令吉，比2016年增加15.8%。

本基金仍承诺要积极地寻求可增强收益的收购良机，物色适合且带来收益的商业/工业物业。在2017年财政年，本基金完成两项收购，总代价153,000,000令吉。这些收购全额透过债务融资，运用可得的银行贷款便利，并在完成后就对Axis-REIT的2017年财政年收益作出即时贡献。

作为我们的部分策略，管理公司将继续积极主动寻求可增强收益的投资机会，以扩大Axis-REIT组合的规模。管理公司也密切地监督并评估组合，以确定是否有任何物业已达到其生存期的最理想阶段，而应该加以脱售来兑现其价值。从这些脱售行动取得的所得收入，届时将重新调配到其他用途，包括再投资到更高收益的物业，以在长期内提供稳定的收益成长与资本增值。

脱售Axis Eureka

Axis-REIT于2017年3月8日完成脱售Axis Eureka。本基金在完成这项交易后，录得1,350,000令吉出售收益，相等于每单位0.12仙的增加收益分配。此收益已于2017年第一次与第二次中期收益分配，以免税收益分配形式分配给单位持有人。

脱售Axis Eureka计算出1,350,000令吉出售收益的方式如下所示：

	'000令吉
脱售价	56,132
扣除：附带的脱售成本	(1,551)
扣除：Axis Eureka账面价值	(55,000)
加上：实现重估收益	1,764
出售收益净额	<u>1,345</u>

绩效摘要

	2013	2014	2015	2016	2017
资产总值 ('000令吉)	1,616,523	2,085,883	2,141,493	2,244,274	2,549,609
净资产总值 ('000令吉)	1,028,640	1,326,369	1,352,485	1,392,971	1,591,136
流通单位 (单位) ('000)	461,239	547,522	1,099,793 *	1,105,174 *	1,232,327 *
每单位资产净值 (NAV) (令吉)					
- 于12月31日	2.23	2.42	1.22 *	1.26 *	1.29 *
- 年内最低资产净值 (NAV)	2.14	2.22	1.22 *	1.23 *	1.25 *
- 年内最高资产净值 (NAV)	2.24	2.42	1.25 *	1.26 *	1.29 *
于12月31日每单位市场价值 (令吉)	2.93	3.62	1.64 *	1.61 *	1.50 *
年内最高交易价值 (令吉)	4.02	3.70	1.85 *	1.81 *	1.72 *
年内最低交易价值 (令吉)	2.93	2.80	1.55 *	1.50 *	1.45 *

* 经调整以反映单位分拆的效应

管理公司的讨论与分析

财务回顾

业绩摘要

	2013	2014	2015	2016	2017
总收入 (' 000令吉)	141,314	137,625	163,077	166,685	167,761
未实现租金收入 (' 000令吉)	2,271	2,424	2,598	4,655	4,954
物业营运开销 (' 000令吉)	(20,812)	(21,553)	(23,746)	(27,048)	(26,512)
净物业收益 (' 000令吉)	122,773	118,496	141,929	144,292	146,203
盈利收益 (' 000令吉)	667	1,210	744	678	984
投资物业公允价值变动 (' 000令吉)	27,206	25,970	5,791	29,861	30,395
未开单的应收租赁收入 (' 000令吉)	(2,271)	(2,424)	(2,598)	(4,655)	(4,954)
按摊销成本+计算之金融负债净收益/ (亏损) (' 000令吉)	(86)	2,744	(683)	2,446	1,163
脱售投资物业的净收益/ (亏损) (' 000令吉)	-	1,614	-	-	(419)
衍生产品公允价值变动 (' 000令吉)	(366)	455	(81)	(201)	206
物业与投资净收益 (' 000令吉)	147,923	148,065	145,102	172,421	173,578
非物业开销 (' 000令吉)	(36,642)	(37,610)	48,465	50,129	51,018
扣税前净收益 (' 000令吉)	111,281	110,455	96,637	122,292	122,560
扣税后净收益细分:					
- 已实现的扣税后收入 (' 000令吉)	84,527	81,286	91,537	90,186	90,796
- 未实现扣税后收入 (' 000令吉)	26,754	29,169	5,027	32,106	31,764
可供分配收益 (' 000令吉)	84,942	92,720	92,154	91,122	92,668
每单位收益 (已实现+未实现) (EPU) (仙)	24.30	23.64	8.81**	11.09**	10.97**
收益分配 (' 000令吉)	84,903	92,684	92,114	91,067	92,457
每单位配息 (DPU) (仙)	18.50	19.75	8.40**	8.25**	8.26**
配息率 (根据12月31日的收市价) (%)	6.31	5.46	5.12	5.12	5.51
每单位收益率 (根据12月31日收市价) (%)	8.29	6.53	5.37	6.89	7.31
管理开支比率 (MER) (%)	1.25	1.29	1.36	1.25	1.31
年度总回报*** (%)	-0.5	30.29	-4.75	3.20	-1.70
平均总回报 (3年) (%)	14.91	18.78	8.35	9.58	-1.08

* 已折扣租户的存入保证金之未实现收益/ (亏损) 遵循《马来西亚财务报告标准》(MFRS) 139条款。

** EPU与DPU经调整以反映单位分拆的效应。

*** 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

36

藉着最近的收购行动而增加总收入

在2017年财政年，Axis-REIT成功完成收购Kerry Warehouse 与 Wasco Facility @ Kuantan。在此财政年，本基金也脱售了Axis Eureka，带来1,350,000令吉净收益。这导致此财政年的物业数量有所增加，从39项增至2017年12月31日的40项。

本基金在2017年财政年实现了167,800,000令吉物业收益，较2016年财政年增长0.65%。此增长主要归功于2017年下半年收购的两项物业所带来的额外收入，以及整体组合健全的租金调整，虽然随着脱售Axis Eureka后，损失约3,300,000令吉收入，抵销了部分增幅。

从2018年财政年起，本基金将可从Kerry Warehouse与 Wasco Facility @ Kuantan获享11,800,000令吉的全年收入贡献，因为此收购于2017年下半年才完成。

总收入的细分项目如下所示：

	2013 ‘000令吉	2014 ‘000令吉	2015 ‘000令吉	2016 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
租金收入	133,008	127,969	153,861	156,546	154,537
停车场收入	5,572	6,283	5,800	6,475	7,817
其他收入	2,734	3,373	3,416	3,664	5,407
合计	141,314	137,625	163,077	166,685	167,761
物业数量	31	33	34	39	40

物业总收益率

基金物业组合于2017年财政年的收益率为9.2%。

物业名单	年度化总收益率 (%)
1. Axis Business Park	8.41
2. Crystal Plaza	14.39
3. Menara Axis	13.27
4. Infinite Centre	8.43
5. Wisma Kemajuan	17.42
6. Axis Business Campus	2.28
7. Axis Shah Alam DC 1	9.36
8. Giant Hypermarket	9.48
9. FCI Senai	14.85
10. Fonterra HQ	11.37
11. Quattro West	6.84
12. Strateq Data Centre	12.43
13. Niro Warehouse	11.78
14. D21 Logistics Warehouse (前称BMW Centre PTP)	6.66
15. Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (前称Delfi Warehouse)	5.52
16. Axis Vista	8.75
17. Axis Steel Centre	10.58
18. Bukit Raja Distribution Centre	9.48
19. Seberang Prai Logistics Warehouse 1	9.85
20. Seberang Prai Logistics Warehouse 2	9.38
21. Tesco Bukit Indah	8.85

管理公司的讨论与分析 财务回顾

物业名单	年度化总收益率 (%)
22. Axis Mega Distribution Centre (前称Axis PDI Centre)	尚在施工中
23. Axis Technology Centre	8.11
24. D8 Logistics Warehouse	12.13
25. Bayan Lepas Distribution Centre	10.68
26. Seberang Prai Logistics Warehouse 3	10.80
27. Emerson Industrial Facility Nilai	10.64
28. Wisma Academy Parcel	10.17
29. The Annex	5.96
30. Axis MRO Hub	7.82
31. Axis Shah Alam DC 3	8.09
32. Axis Steel Centre @ SiLC	7.47
33. Axis Shah Alam DC 2	7.74
34. Beyonics i-Park Campus Block A	8.06
35. Beyonics i-Park Campus Block B	8.06
36. Beyonics i-Park Campus Block C	8.08
37. Beyonics i-Park Campus Block D	8.05
38. Scomi Facility @ Rawang	8.02
39. Kerry Warehouse	8.09
40. Wasco Facility @ Kuantan	7.32

管理物业的营运开销

物业营运开销于2017年财政年减少2%至26,500,000令吉。有关减幅主要是因着2017年3月8日完成脱售Axis Eureka, 以及此财政年的维修成本下降。物业营运开销的细分如下所示:

	2013 ('000令吉)	2014 ('000令吉)	2015 ('000令吉)	2016 ('000令吉)	2017 ('000令吉)
门牌税与地税	4,203	3,977	4,698	4,898	5,072
物业管理公司费用与现场职员成本	5,531	5,515	6,062	6,249	5,905
保安	1,854	1,916	1,948	1,855	1,981
伊斯兰保险	1,080	995	1,348	1,544	1,168
维修及其他费用	8,144	9,150	9,690	12,502	12,386
合计	20,812	21,553	23,746	27,048	26,512

管理公司的讨论与分析 财务回顾

38

整体财务业绩

2017年财政年是Axis-REIT财务表现持续且稳定成长的时期。虽然失去Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (前称Delfi Warehouse) 与D21 Logistics Warehouse (formerly known as BMW Centre PTP)的租约, 以及完成脱售Axis Eureka也失去了其租约, 在此财政年按年计算的总收入仍上扬0.65%。Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 与D21 Logistics Warehouse随后取得新租户, 这两项物业预计于2018年财政年恢复全年租金收入。

此财政年的物业开销降至26,500,000令吉, 比起2016年财政年的27,000,000令吉减少了500,000令吉。

由于总收入升高, 而物业开销减少, 致使2017年财政年的物业净收入 (不包括未实现租金收入/未开单的应收租赁收入) 按年增长1.2%, 从2016年财政年的139,600,000令吉上扬至141,200,000令吉。

我们2017年财政年的总收入、物业营运开销与各项物业的物业净收入摘要如下所示:

物业名单	总收入 令吉	物业营运开销 令吉	物业净收入 令吉
Axis Business Park	8,503,816	2,123,511	6,380,305
Crystal Plaza	9,559,807	1,532,243	8,027,564
Menara Axis	11,531,187	2,091,539	9,439,648
Infinite Centre	3,001,014	911,099	2,089,915
Wisma Kemajuan	6,535,014	1,728,202	4,806,812
Axis Business Campus	1,413,260	1,148,732	264,528
Axis Shah Alam DC 1	2,103,234	183,780	1,919,454
Giant Hypermarket	3,692,880	294,585	3,398,295
FCI Senai	1,885,342	163,811	1,721,531
Fonterra HQ	1,258,801	280,497	978,304
Quattro West	3,494,854	1,335,845	2,159,009
Strateq Data Centre	5,310,919	292,951	5,017,968
Niro Warehouse	1,794,849	162,386	1,632,463
D21 Logistics Warehouse (前称BMW Centre PTP)	1,892,590	276,611	1,615,979
Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (前称Delfi Warehouse)	157,221	274,150	(116,929)
Axis Vista	2,984,401	434,630	2,549,771
Axis Steel Centre	7,057,669	1,215,174	5,842,495
Bukit Raja Distribution Centre	7,231,973	319,176	6,912,797
Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,755,016	82,278	1,672,738
Seberang Prai Logistics Warehouse 2	693,011	50,611	642,400
Tesco Bukit Indah	6,811,158	455,743	6,355,415
Axis Mega Distribution Centre (前称Axis PDI Centre)	2,321,261	946,802	1,374,459
Axis Technology Centre	4,085,233	1,073,386	3,011,847
D8 Logistics Warehouse	3,722,010	324,092	3,397,918

管理公司的讨论与分析 财务回顾

物业名单	总收入 令吉	物业营运开销 令吉	物业净收入 令吉
Axis Eureka *	739,802	289,926	449,876
Bayan Lepas Distribution Centre	5,347,956	847,441	4,500,515
Seberang Prai Logistics Warehouse 3	6,686,558	999,039	5,687,519
Emerson Industrial Facility Nilai	2,907,546	245,634	2,661,912
Wisma Academy Parcel	7,715,718	2,204,663	5,511,055
The Annex	795,441	227,586	567,855
Axis MRO Hub	4,176,236	330,170	3,846,066
Axis Shah Alam DC 3	15,127,989	1,834,751	13,293,238
Axis Steel Centre @ SiLC	11,642,307	502,958	11,139,349
Axis Shah Alam DC 2	3,542,198	334,685	3,207,513
Beyonics i-Park Campus Block A	1,165,534	144,251	1,021,283
Beyonics i-Park Campus Block B	1,056,442	130,768	925,674
Beyonics i-Park Campus Block C	964,009	124,217	839,792
Beyonics i-Park Campus Block D	1,810,742	221,154	1,589,588
Scomi Facility @ Rawang	3,425,836	207,741	3,218,095
Kerry Warehouse ^	1,199,890	120,787	1,079,103
Wasco Facility @ Kuantan #	660,305	44,748	615,557
合计	167,761,029	26,512,353	141,248,676

* 于2017年3月8日脱售

^ 于2017年7月24日收购

2017年于2017年12月5日收购

未实现租金收入/未开单的应收租赁收入

未实现租金收入与未开单的应收租赁收入是依据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2017年财政年从伊斯兰回购协议（REPO）与定期存款的资金配置取得984,000令吉利润收益。本基金配售计划的所得收入，在等待伊斯兰RC便利设施于2017年12月31日期满以赎回之前，暂时配置在伊斯兰回购协议，致使利润收益上涨45.1%。

管理公司的讨论与分析 财务回顾

组合重估

Axis-REIT的物业估值于2017年12月31日为独立注册估价师估价为2,482,200,000令吉。这比2016年财政年杪的2,192,900,000令吉估价上涨了13.2%。

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2017年财政年带来30,395,000令吉重估收益。

2017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 账面价值 令吉	市场价值* 令吉	未实现收益 /（亏损）** 令吉
1. Axis Business Park	121,356,000	120,000,000	(1,356,000)
2. Crystal Plaza	111,189,000	112,000,000	811,000
3. Menara Axis	124,484,000	123,600,000	(884,000)
4. Infinite Centre	43,150,000	42,000,000	(1,150,000)
5. Wisma Kemajuan	64,231,000	64,100,000	(131,000)
6. Axis Business Campus	74,808,000	73,700,000	(1,108,000)
7. Axis Shah Alam DC 1	32,324,000	31,500,000	(824,000)
8. Giant Hypermarket	46,000,000	46,000,000	-
9. FCI Senai	20,000,000	20,000,000	-
10. Fonterra HQ	16,641,000	16,700,000	59,000
11. Quattro West	57,050,000	55,800,000	(1,250,000)
12. Strateq Data Centre	57,000,000	57,000,000	-
13. Niro Warehouse	19,000,000	19,000,000	-
14. D21 Logistics Warehouse (前称BMW Centre PTP)	30,630,000	29,000,000	(1,630,000)
15. Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (前称BMW Centre PTP)	16,728,000	16,000,000	(728,000)
16. Axis Vista	56,252,000	56,300,000	48,000
17. Axis Steel Centre	70,575,000	70,500,000	(75,000)
18. Bukit Raja Distribution Centre	102,397,000	103,000,000	603,000
19. Seberang Prai Logistics Warehouse 1	20,500,000	20,500,000	-
20. Seberang Prai Logistics Warehouse 2	8,200,000	8,200,000	-
21. Tesco Bukit Indah	96,000,000	97,000,000	1,000,000
22. Axis Mega Distribution Centre (前称Axis PDI Centre)	232,058,000	261,000,000	28,942,000
23. Axis Technology Centre	54,125,000	54,900,000	775,000
24. D8 Logistics Warehouse	32,940,000	33,000,000	60,000
25. Bayan Lepas Distribution Centre	51,500,000	60,000,000	8,500,000
26. Seberang Prai Logistics Warehouse 3	65,104,000	66,000,000	896,000
27. Emerson Industrial Facility Nilai	30,500,000	30,500,000	-
28. Wisma Academy Parcel	75,500,000	72,600,000	(2,900,000)
29. The Annex	19,030,000	19,600,000	570,000
30. Axis MRO Hub	53,000,000	53,000,000	-
31. Axis Shah Alam DC 3	185,073,000	185,000,000	(73,000)
32. Axis Steel Centre @ SiLC	156,500,000	157,000,000	500,000
33. Axis Shah Alam DC 2	46,600,000	46,600,000	-

管理公司的讨论与分析 财务回顾

物业名单	重估前的 账面价值 令吉	市场价值 * 令吉	未实现收益 / (亏损) ** 令吉
34. Beyonics i-Park Campus Block A	14,600,000	14,700,000	100,000
35. Beyonics i-Park Campus Block B	13,300,000	13,400,000	100,000
36. Beyonics i-Park Campus Block C	12,100,000	12,200,000	100,000
37. Beyonics i-Park Campus Block D	22,700,000	22,800,000	100,000
38. Scomi Facility @ Rawang	43,000,000	44,000,000	1,000,000
39. Kerry Warehouse	33,633,000	34,000,000	367,000
40. Wasco Facility @ Kuantan	122,027,000	120,000,000	(2,027,000)
合计	2,451,805,000	2,482,200,000	30,395,000

注:

* 市场价值是根据独立注册估价师进行的估值。

** 重估收益为30,395,000令吉促成基金资产净值于2017年12月31日增加2.5仙。

总计RM152,997,000令吉（包括 Axis Mega Distribution Centre发展成本）的资本支出已于2017年12月31日资本化，致使物业投资总额达到2,482,200,000令吉。

估值分析

Axis-REIT旗下所有物业的市场价值、投资总经费与累积的重估收益摘要如下。

物业名单	市场价值 令吉	投资经费总额 (包括增值) 令吉	累积重估 收益 令吉
1. Axis Business Park	120,000,000	101,124,000	18,876,000
2. Crystal Plaza	112,000,000	66,436,000	45,564,000
3. Menara Axis	123,600,000	86,868,000	36,732,000
4. Infinite Centre	42,000,000	35,593,000	6,407,000
5. Wisma Kemajuan	64,100,000	37,521,000	26,579,000
6. Axis Business Campus	73,700,000	61,967,000	11,733,000
7. Axis Shah Alam DC 1	31,500,000	22,472,000	9,028,000
8. Giant Hypermarket	46,000,000	38,973,000	7,027,000
9. FCI Senai	20,000,000	12,693,000	7,307,000
10. Fonterra HQ	16,700,000	11,068,000	5,632,000
11. Quattro West	55,800,000	51,126,000	4,674,000
12. Strateq Data Centre	57,000,000	42,729,000	14,271,000
13. Niro Warehouse	19,000,000	15,234,000	3,766,000
14. D21 Logistics Warehouse (前称BMW Centre PTP)	29,000,000	28,413,000	587,000
15. Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (前称Delfi Warehouse)	16,000,000	13,731,000	2,269,000

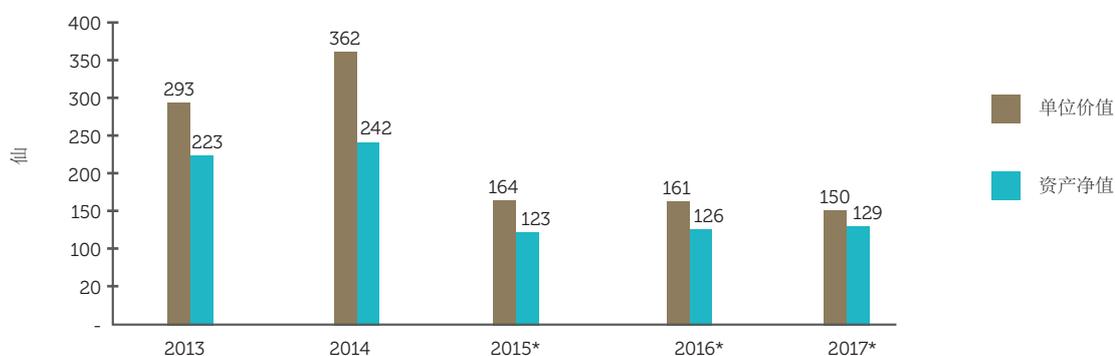
管理公司的讨论与分析 财务回顾

42

物业名单	市场价值 令吉	投资经费总额 (包括增值) 令吉	累积重估 收益 令吉
16. Axis Vista	56,300,000	34,111,000	22,189,000
17. Axis Steel Centre	70,500,000	66,686,000	3,814,000
18. Bukit Raja Distribution Centre	103,000,000	76,325,000	26,675,000
19. Seberang Prai Logistics Warehouse 1	20,500,000	17,821,000	2,679,000
20. Seberang Prai Logistics Warehouse 2	8,200,000	7,384,000	816,000
21. Tesco Bukit Indah	97,000,000	76,924,000	20,076,000
22. Axis Mega Distribution Centre (前称Axis PDI Centre)	261,000,000	233,744,000	27,256,000
23. Axis Technology Centre	54,900,000	50,380,000	4,520,000
24. D8 Logistics Warehouse	33,000,000	30,689,000	2,311,000
25. Bayan Lepas Distribution Centre	60,000,000	50,082,000	9,918,000
26. Seberang Prai Logistics Warehouse 3	66,000,000	61,920,000	4,080,000
27. Emerson Industrial Facility Nilai	30,500,000	27,317,000	3,183,000
28. Wisma Academy Parcel	72,600,000	75,869,000	(3,269,000)
29. The Annex	19,600,000	13,352,000	6,248,000
30. Axis MRO Hub	53,000,000	53,375,000	(375,000)
31. Axis Shah Alam DC 3	185,000,000	187,008,000	(2,008,000)
32. Axis Steel Centre @ SiLC	157,000,000	155,949,000	1,051,000
33. Axis Shah Alam DC 2	46,600,000	45,782,000	818,000
34. Beyonics i-Park Campus Block A	14,700,000	14,469,000	231,000
35. Beyonics i-Park Campus Block B	13,400,000	13,115,000	285,000
36. Beyonics i-Park Campus Block C	12,200,000	11,934,000	266,000
37. Beyonics i-Park Campus Block D	22,800,000	22,504,000	296,000
38. Scomi Facility @ Rawang	44,000,000	42,696,000	1,304,000
39. Kerry Warehouse	34,000,000	33,633,000	367,000
40. Wasco Facility @ Kuantan	120,000,000	122,027,000	(2,027,000)
合计	2,482,200,000	2,151,044,000	331,156,000

2017年交易价高于资产净值

可归单位持有人的净资产值为1,591,136,000令吉，相等于每单位1.29令吉，对比于2017年12月31日Axis-REIT的收市单位价为1.50令吉，基金的交易价比每单位资产净值高出16.3%。下列图表显示基金在过去五年来的交易价都高于资产净值。



* 单位价格经调整以反映单位分拆的效应。

管理公司的讨论与分析 财务回顾

非物业开销

非物业总开销的详情如下所示：

	2013	2014	2015	2016	2017
行政和专业费用*	12,835	13,725	18,342	17,651	18,934
坏账（已回收）/注销	-	-	-	319	-
贸易应收账款减值/（拨回）损失	(30)	37	188	155	(369)
伊斯兰融资成本	23,837	23,848	29,935	32,004	32,453
非物业开销合计	36,642	37,610	48,465	50,129	51,018

* 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

2017年财政年的行政与专业费增加7.3%。这主要是在财政年内的营销与促销开销增加，消费税进项税的分摊调整（即便有配售与IDRP计划），以及基金资产净值增加，致使管理公司费用也增加。

伊斯兰融资成本

2017年财政年的伊斯兰融资成本增加，是因为额外的融资便于收购Kerry Warehouse 与 Wasco Facility @ Kuantan。这些收购计划分别于2017年7月24日与2017年12月5日完成，导致基金债务资本比率于2017年下半年上扬至36.5%。

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2017年财政年期间，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2017年4月26日召开的Axis-REIT第五届年度大会上，管理公司取得单位持有人批准，分派并发行Axis-REIT不超过20%获准基金规模的新单位，以便推行配售计划（简称“拟议中的授权”）。

Axis-REIT于2017年6月19日取得证监会批准，以将拟议中授权下发行的单位挂牌上市。

管理公司的讨论与分析 财务回顾

44

再接下来，Axis-REIT有关拟议中授权的上市申请于2017年7月28日获得证交所批准。

于2017年11月28日，Axis-REIT顺利落实并完成以每单位1.43令吉发行125,000,000新单位，并将之上市，这与单位直至2017年11月9日（包括当天），每单位1.5079令吉的五天VWAMP折价5.17%。此配售单位获得超额认购的良好反应。

从配售计划筹集的176,800,000令吉净收入将用来削减Axis-REIT的融资，之前已减少，以融资其物业收购计划。随着完成配售行动，Axis-REIT于2017年12月31日的债务资本比率处于33.05%，在其债务资本比率突破50%关口之前，让基金尚有余力，可额外融资高达432,200,000令吉。

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

	2013	2014	2015	2016	2017
融资总额（'000令吉）	528,004	683,769	731,814	780,665	842,594
资产总额（'000令吉）	1,616,523	2,085,883	2,141,493	2,244,274	2,549,609
债务资本比率	32.66%	32.78%	34.17%	34.78%	33.05%
实际利润率*	4.38%	4.24%	4.28%	4.25%	4.21%
短期融资的百分比	50%	61%	55%	58%	71%
中期或长期融资的百分比	50%	39%	45%	42%	29%
无产权负担资产总数	5	5	10	15	15
无产权负担资产占资产总额的百分比	16%	21%	26%	30%	27%
融资成本保障倍数	4.5	4.5	4.1	3.8	3.8

* 为了方便比较，实际利润率不包括附带的融资成本。

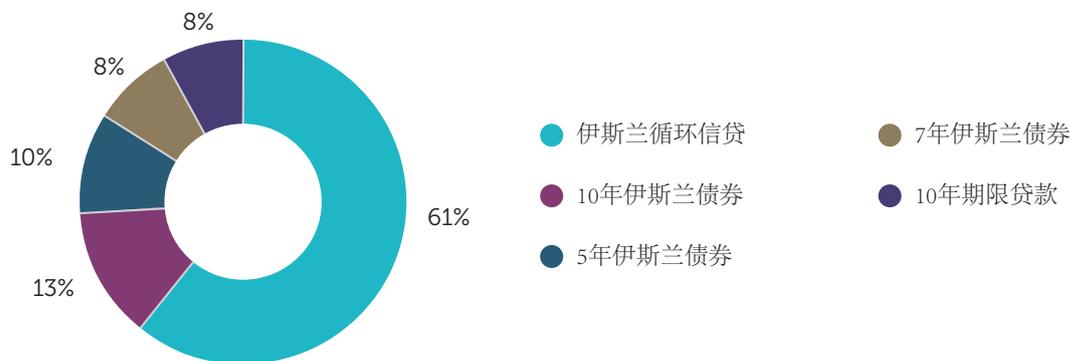
管理公司的讨论与分析 财务回顾

本基金继续采取审慎且守纪律的手法进行资本与风险管理，来加强其资产负债表与资本状况。作为审慎与守纪律手法之一部分，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。

Axis-REIT于2017年12月31日有842,600,000令吉总融资便利，定息融资总额为315,000,000令吉，相等于未偿还总融资便利的37.4%。合计金额为50,000,000令吉的基金未偿还融资约6%的融资成本，透过伊斯兰利润率掉期（简称“IPRS”）来对冲。本基金持续监督市场，密切留意是否有机会，进一步增加未偿还融资的定息部分。

由于资产价值提高，本基金的债务资本比率从2016年财政年的34.78%降至2017年财政年的33.05%。平均的融资总成本为4.21%，比一年前的4.25%稍有改善，而基金的利率偿付比率保持健全的3.8倍。

融资类型



风险管理

管理公司认同，有效的风险管理与强大的内部监管，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监管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。

本基金继续确保其具有充裕的可得流通性，以供风险管理与潜在成长的双方面用途。Axis-REIT于2017年12月31日的融资额为842,600,000令吉，包含银行融资为577,600,000令吉，以及伊斯兰债券发行为265,000,000令吉。本基金未提取的融资便利为260,400,000令吉，以及现金结存为34,900,000令吉。藉着这些本基金可动用的财务资源，其有充足的流动资产以满足营运资本与营运用途。

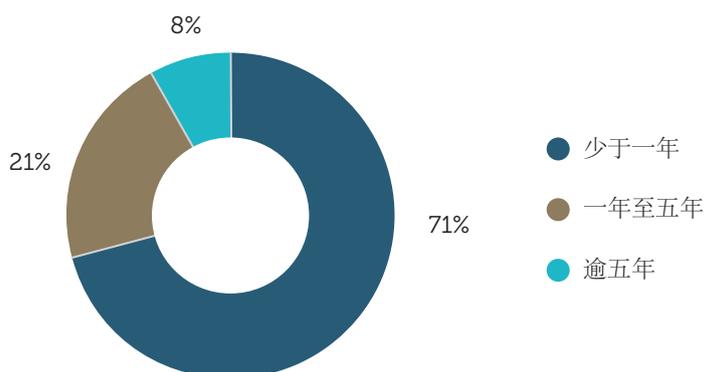
管理公司的讨论与分析 财务回顾

46

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，以符合其财务义务。

下表摘录了本基金截至2017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

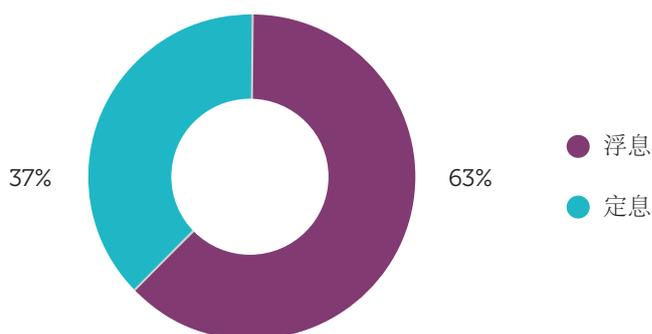


利率风险

本基金于2017年12月31日的总融资便利达到1,100,000,000令吉，其中842,600,000令吉已被动用，相等于总资产的33.05%。

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。

于2017年12月31日的固定与浮动利率



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。于2017年12月31日，约6%的Axis-REIT总融资透过使用伊斯兰利润率掉期（简称“IPRS”）来进行对冲。因此，基金浮息融资占总融资便利的63%。

截至2017年12月31日，37%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9.1%。

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成本。

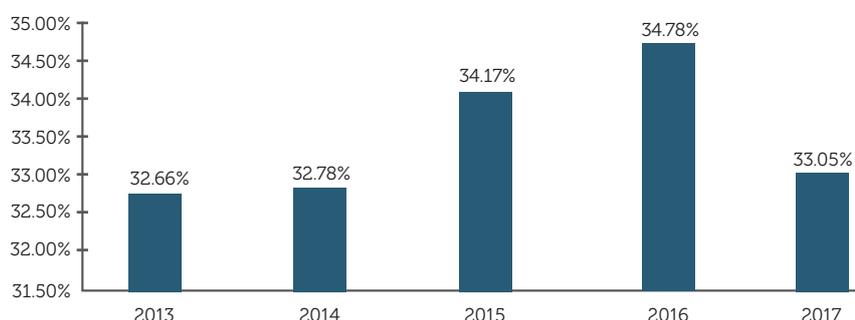
管理公司的讨论与分析 财务回顾

债务资本比率风险

Axis-REIT于2017年12月31日的债务资本比率为33.05%，低于证监会房地产投资信托指南所规定的50%顶限。

管理公司坚决要维持最理想的债务资本比率，以符合监管当局的规定。在2017年财政年，Axis-REIT的资本管理策略与2016年财政年保持一样，即只有预期基金的债务资本比率将超过35%时，才会推行新的配售计划以筹集资金。

下图显示Axis-REIT近五年来的以往债务资本比率水平。



估值

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2017年，Axis-REIT有11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。

于2017年12月31日，Axis-REIT有40项物业与140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。

	2013	2014	2015	2016	2017
10大租户对总收入的贡献	47%	46%	53%	52%	52%

租赁管理风险在房地产报告中有更详尽的说明。

管理公司的讨论与分析 财务回顾

48

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，有助及早发现问题。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。

因着严谨地管理应收账款，管理公司的贸易应收账款的减值损失占总收入的比率，处于低水平。于2017年12月31日，贸易应收账款减值损失与坏账拨回额为369,000令吉。密切留意应收账款，以及精良的内部信贷管制程序带来了此卓越成果。

	2013	2014	2015	2016	2017
	(' 000令吉)				
贸易应收账款减值损失					
贸易应收账款减值损失/坏账注销/ (拨回)	(30)	37	188	474	(369)
贸易应收账款	1,072	574	4,016	1,469	2,628
年度总收入	141,314	137,625	163,077	166,685	167,761
贸易应收账款减值损失/坏账注销/ (拨回) 占总收入%	-	0.03	0.12	0.28	-

于2017年12月31日的贸易应收账款结存比2016年来得高，主要是因为两名主要租户在回顾财政年间延迟付款。然而，大部分未付款项随后于2018年1月与2月收取了。

期限截至日期	平均收款期限 (天数)
2015年12月31日	9
2016年12月31日	3
2017年12月31日	6

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2017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)	628,400,000
总资产净值 (美元)	392,166,000
投资物业的数量	40
流通单位	1,232,326,803
融资总额 (美元)	207,674
融资总额占资产总额的百分比	33.05%
市值 (美元)	455,596
每单位的资产净值 (美元)	0.32
于2017年12月31日的单位价格 (美元)	0.37

注:

根据1美元(USD)兑4.0573令吉(MYR)的收市价格进行换算(资料来源: www.oanda.com)。

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)	39,033,000
未开单的应收租赁收入之未实现收入 (美元)	1,153,000
物业营运开销 (美元)	(6,169,000)
物业净收入 (美元)	34,017,000
利润收益 (美元)	229,000
脱售投资物业的净亏损 (美元)	(97,000)
投资物业的公允价值波动 (美元)	7,072,000
未开单的应收租赁收入 (美元)	(1,153,000)
按摊销成本计算的金融负债净收益* (美元)	271,000
衍生产品的公允价值变动 (美元)	48,000
物业与投资净收入 (美元)	40,387,000
非物业开销 (美元)	(11,870,000)
扣税前净收入 (美元)	28,517,000
扣税后净收入 (美元)	28,517,000
扣税后净收入的细分:	
- 已实现的扣税后收入 (美元)	21,126,000
- 未实现的扣税后收入 (美元)	7,391,000
每单位收益 (已实现+未实现) (美仙)	2.55
每单位配息 (DPU) (美仙)	1.92

* 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:

根据1美元(USD)兑4.2979令吉(MYR)的收市价格进行换算(资料来源: www.oanda.com)。换算仅供比较用途,并非马来西亚财务报告准则之规定。

管理公司的讨论与分析 遵循最佳实践标准

50

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 2017 年 12 月 31 日的直接法编制之现金流量表

	‘000令吉	‘000令吉
营运活动中的现金流量		
已收取的总收入	148,001	
已收取的租户抵押金	17,625	
已支付的营运开销	(25,264)	
已预扣的保留款项	9,225	
营运业务的净现金		149,587
投资活动中的现金流量		
脱售投资的业的所得收入	54,581	
已收取的利润收益	984	
投资物业的增值工程	(152,996)	
收购投资物业	(155,660)	
已抵押存款	1,462	
投资活动所用的净现金		(251,629)
融资活动中的现金流量		
已支付的伊斯兰融资成本	(32,453)	
贷款所得款项	62,240	
租购负债的付款	(311)	
支付给单位持有人的收益分配	(104,328)	
发行单位所得款项	181,958	
发行开销	(2,025)	
融资活动所用净现金		105,081
现金及现金等价物净增额		3,039
1月1日的现金及现金等价物		19,998
12月31日的现金及现金等价物		23,037

管理公司的讨论与分析 伊斯兰教义合规报告



左起: Ustaz Muhammad Khairulnizam B. Alias, Ustaz Dr. Ahmad Zakirullah, Haji Razli Ramli与 Ustaz Mohd Khairul Izzaz B. Ismail

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。

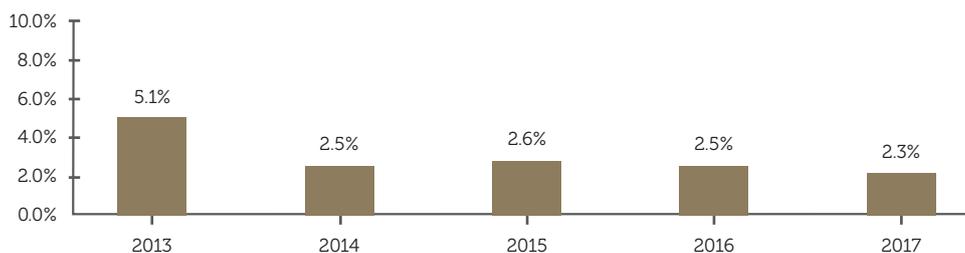
IBFIM的服务包括:

- 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, 2017年12月31日未获准活动所带来的收入减至2.3%。管理公司也欣然确认, 回顾财政年间的Axis-REIT伊斯兰基金管理业务, 遵循伊斯兰教义的原则进行。

未获准活动所带来的收入



伊斯兰教义顾问报告

52

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2017年12月31日财政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

MUHAMMAD KHAIRULNIZAM BIN ALIAS

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



房地产团队

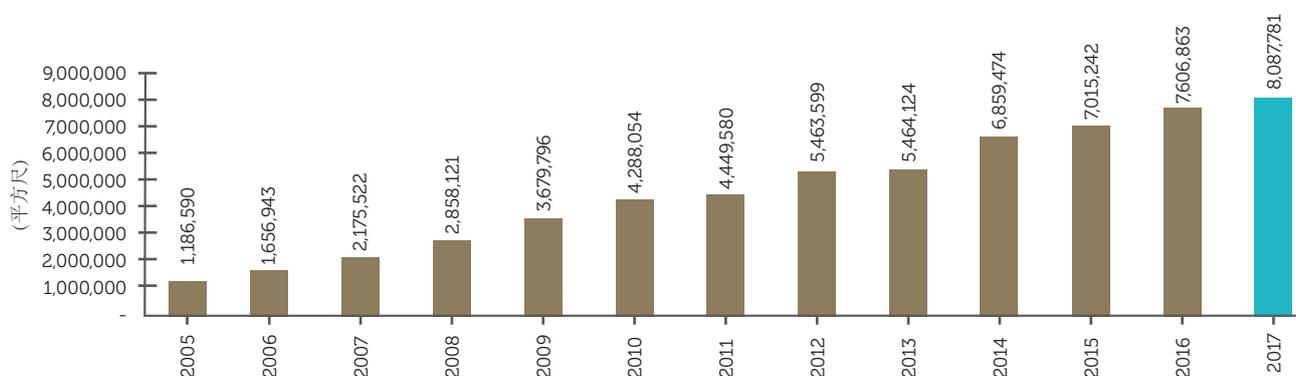
管理公司的讨论与分析 房地产报告

54

组合总览

组合规模	: 40项物业
所管理空间面积	: 8,087,781平方尺
租户数量	: 140
租用率	: 91.12%
总收入	: 167,761,000令吉
营运净收入 (NOI)	: 141,249,000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: 2.74令吉 货仓/物流: 每平方尺: 1.53令吉 制造设施: 每平方尺: 1.47令吉 霸级市场: 每平方尺2.36令吉

所管理空间面积 (平方尺)



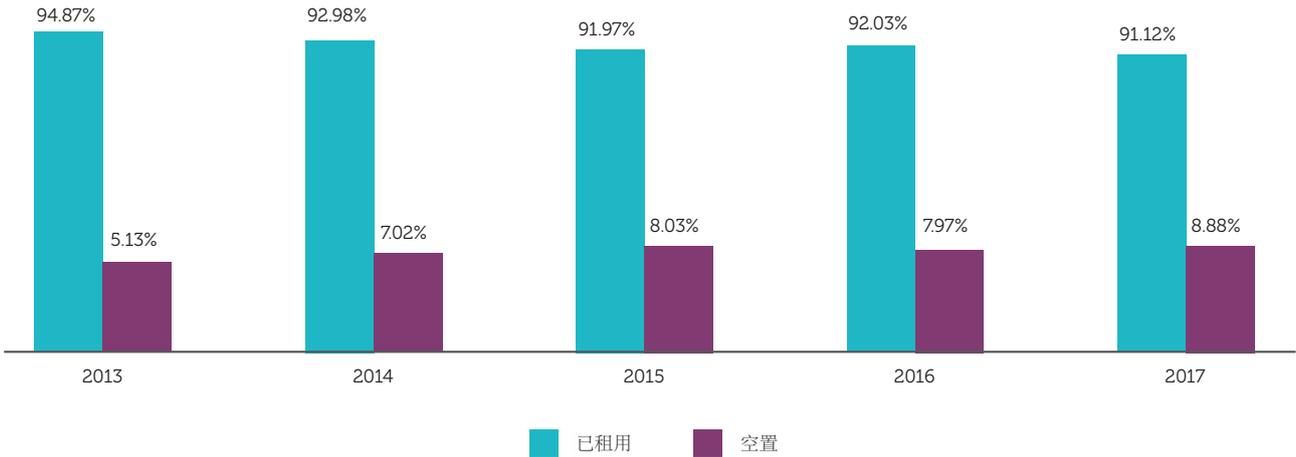
Axis-REIT组合所管理的空间总面积于2017年12月31日达到8,087,781平方尺。藉着本基金强大的策略资产收购渠道，以及进军两项兴建并租赁设施，组合有望进一步成长。

除了为基金带来额外收入，策略资产收购与发展项目，也改善组合的整体租用率与加权平均租赁届满期（简称“WALE”），因为这些资产收购与兴建并租赁设施通常会伴随100%租用率与长期租赁，而且有事先商议的租金递增安排。

管理公司的讨论与分析 房地产报告

组合租用率—5年分析

55



租赁团队积极主动地取得租约，以填补组合内的空置空间，而且作为扩大本基金接触面，以取得新租户与资产的部分努力，团队于2017年举办一系列活动，以聘请房地产经纪。团队举行定期拜访、监察租户活动、迅速回应投诉，以及对租户在组合建筑物内的空间扩展和迁移事宜进行管理，力求让租户满意度达到最高水平。管理公司于2017年推介租户管理门户网站，以方便租户与管理公司进行沟通。这方面与其他方面的努力之详情，请参阅此年报的营销报告。

因着这些努力，本基金在租户保留率，成功地保持良好记录。这些努力也让本基金近六年来的整体组合租用率高于90%，于2017年12月31日的租用率达91.12%。

管理公司继续采用适当的营销与租赁策略，以进一步改善租用率，以交付可持续的回报给单位持有人。

租约与续租租金调升管理

除了高企的组合租用率，房地产团队也成功地于2017年透过新租约与租约续租，而取得1,625,963平方尺租约。这一年的组合取得平均租金调升6.25%，主要是透过租约续租与事先商议的租金递增安排。

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。

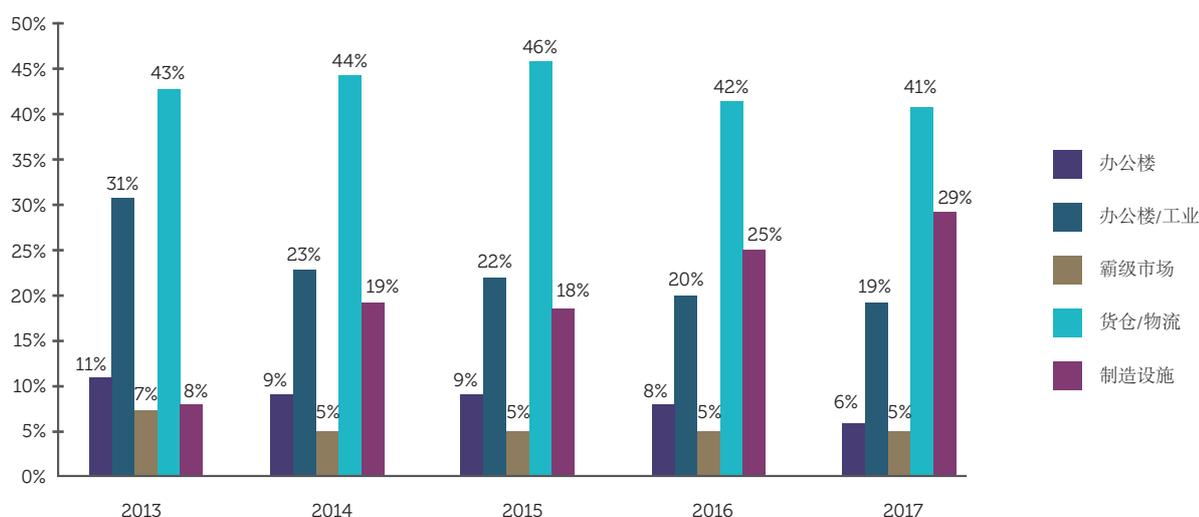
管理公司的讨论与分析 房地产报告

56

保持多元化的租户群

于2017年12月31日，Axis-REIT的租户群有140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。

按资产类型与可出租净面积（NLA）的组合多元化—5年分析



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（GLCS），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，包含了五家物流供应公司，占基金2017年财政年总收入的52%。

本基金十大租户中有八个是单元租户物业。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。

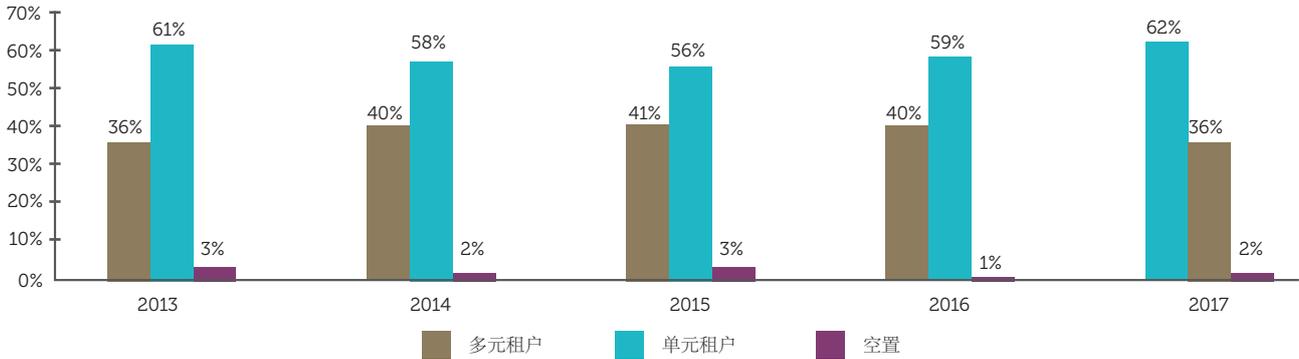
首十大租户如下所示：

1. LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
2. Yongnam Engineering Sdn Bhd
3. POS Logistics Berhad
4. Tenaga Nasional Berhad
5. Tesco Stores (Malaysia) Sdn Bhd
6. Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
7. DHL Properties (M) Sdn Bhd
8. Strateq Data Center Sdn Bhd
9. SR Technics Malaysia Sdn Bhd
10. Nippon Express (M) Sdn Bhd

管理公司的讨论与分析 房地产报告

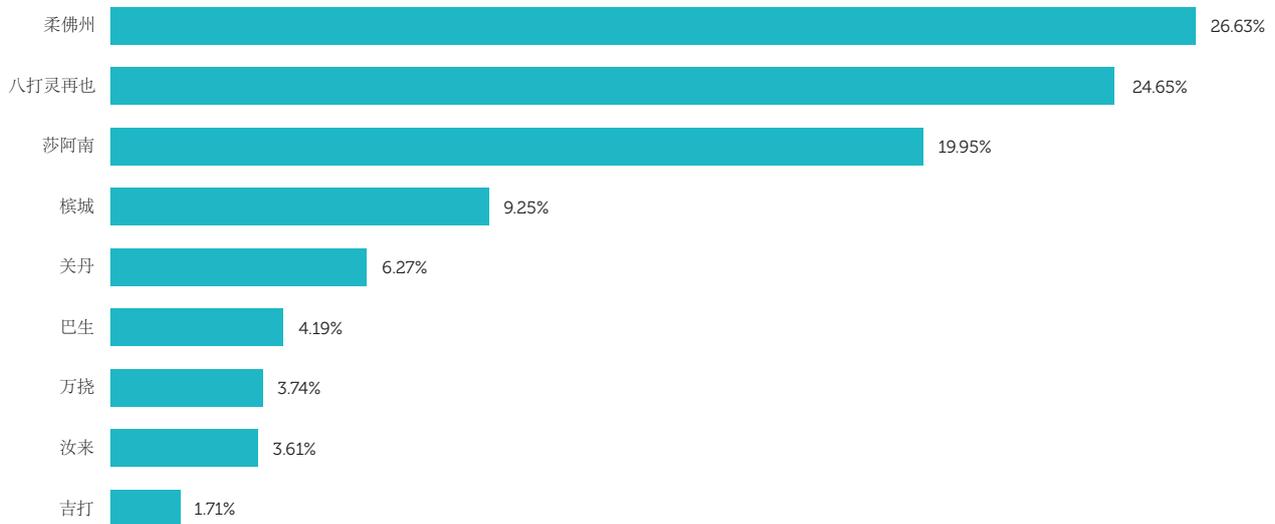
单元租户物业与多元租户物业之对比—5年分析

57



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。

按地理位置的组合多元化



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，即巴生谷、柔佛州、檳城、彭亨州、森美兰州与吉打州。

收购126.55英亩的Wasco Facility @ Kuantan进一步增加物业组合的地理位置多元化，值得注意的是它靠近关丹港口，具有极佳的成长潜能。

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。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

58

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 2017年财政年，组合内可出租净面积共有1,299,012平方尺到期须续租。房地产团队成功地重新谈判并续租了585,419 平方尺，达到45.07%的租户保留率。虽然租户保留率降低，管理公司得以取得新租户，以抵销空置率。我们有信心于2018年可成功管理租赁续租。

下表列出未来三年按地点与类型将满期的租约概况：

按地点

物业	2018 年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2019 年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2020 年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
八打灵再也	379,888	4.70	6.99	513,972	6.35	13.49	465,082	5.75	10.71
巴生	-	-	-	-	-	-	339,194	4.19	3.63
莎阿南	527,167	6.52	6.15	-	-	-	322,915	3.99	4.37
柔佛州	438,362	5.42	4.46	-	-	-	167,193	2.07	1.17
汝来	-	-	-	291,642	3.61	1.81	-	-	-
檳城	-	-	-	395,225	4.89	4.16	205,151	2.54	3.35
总计	1,345,417	16.64	17.60	1,200,839	14.85	19.46	1,499,535	18.54	23.23

按类型

物业	2018 年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2019 年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%	2020 年	占可出租净面积总数的%	占每月租金收入的%
办公楼	87,631	1.08	1.65	164,746	2.04	6.99	144,039	1.78	4.68
办公楼/工业	292,857	3.62	5.35	349,226	4.32	6.50	321,043	3.97	6.02
货仓/物流	828,310	10.25	9.42	395,225	4.89	4.16	1,034,453	12.79	12.53
制造设施	136,619	1.69	1.18	291,642	3.61	1.81	-	-	-
总计	1,345,417	16.64	17.60	1,200,839	14.85	19.46	1,499,535	18.54	23.23

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：

	2013	2014	2015	2016	2017
按可出租净面积	3.89	4.22	3.89	4.33	5.25
按租金	3.99	4.33	3.99	4.45	5.87

管理公司的讨论与分析 房地产报告

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。管理公司持续监督租赁地契物业的剩余租期，以确保及时更新，以避免重估基金资产的风险。基金组合所有租赁地契物业的土地使用权与剩余租约如下表所示。

物业	土地使用权	剩余租约 (年)	
1	Axis Business Park	租赁地契	43
2	Crystal Plaza	租赁地契	42
3	Menara Axis	租赁地契	48
4	Infinite Centre	租赁地契	48
5	Wisma Kemajuan	租赁地契	48
6	Axis Business Campus	租赁地契	50
7	Axis Shah Alam DC 1	永久地契	-
8	Giant Hypermarket	永久地契	-
9	FCI Senai	租赁地契	50
10	Fonterra HQ	永久地契	-
11	Quattro West	租赁地契	55
12	Strateg Data Centre	租赁地契	51
13	Niro Warehouse	租赁地契	34
14	D21 Logistics Warehouse (formerly known as BMW Centre PTP)	租赁地契	38
15	Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (formerly known as Delfi Warehouse)	租赁地契	50
16	Axis Vista	租赁地契	49
17	Axis Steel Centre	租赁地契	85
18	Bukit Raja Distribution Centre	永久地契	-
19	Seberang Prai Logistics Warehouse 1	租赁地契	36
20	Seberang Prai Logistics Warehouse 2	租赁地契	36
21	Tesco Bukit Indah	永久地契	-
22	Axis Mega Distribution Centre (formerly known as Axis PDI Centre)	租赁地契	74
23	Axis Technology Centre	租赁地契	50
24	D8 Logistics Warehouse	租赁地契	38
25	Bayan Lepas Distribution Centre	租赁地契	45
26	Seberang Prai Logistics Warehouse 3	租赁地契	35/51
27	Emerson Industrial Facility Nilai	租赁地契	78
28	Wisma Academy Parcel	租赁地契	45
29	The Annex	租赁地契	45
30	Axis MRO Hub	租赁地契	68
31	Axis Shah Alam DC 3	永久地契	-
32	Axis Steel Centre @ SiLC	永久地契	-
33	Axis Shah Alam DC 2	永久地契	-
34	Beyonics iPark Campus Block A	永久地契	-
35	Beyonics iPark Campus Block B	永久地契	-
36	Beyonics iPark Campus Block C	永久地契	-
37	Beyonics iPark Campus Block D	永久地契	-
38	Scomi Facility @ Rawang	永久地契	-
39	Kerry Warehouse	租赁地契	56
40	Wasco Facility @ Kuantan	租赁地契	92

管理公司的讨论与分析 房地产报告

60

中马区一八打灵再也



1

Axis Business Campus



2

Axis Business Park



3

Axis Technology Centre

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (‘000令吉)	按最新估值 的账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
1 Axis Business Campus	30/06/2006	32,500	61,967	73,700	151,630
2 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	101,124	120,000	330,725
3 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	50,380	54,900	170,730
4 Axis Vista	09/12/2008	32,000	34,111	56,300	118,557
5 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	66,436	112,000	205,103
6 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	35,593	42,000	143,476

管理公司的讨论与分析 房地产报告



Axis Vista

4



Crystal Plaza

5



Infinite Centre

6

地址	于2017年12月31日的租用率	主要租户
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	26.21%	Krohne (M) Sdn Bhd MIG Network & Consultancy Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	59.21%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Alcon Laboratories (M) Sdn Bhd
No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	73.81%	Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd NZ New Image Sdn Bhd Helukabel Malaysia Sdn Bhd
No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya, Selangor.	100%	Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd Extrovest Communications Sdn Bhd Modes Cube Sdn Bhd
No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	81.35%	Tenaga Nasional Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	62.77%	Procurri Malaysia Sdn Bhd Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd C Melchers GmbH & Co

管理公司的讨论与分析 房地产报告

62

中马区一八打灵再也



物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (‘000令吉)	按最新估值 的账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
7 Menara Axis	03/08/2005	71,400	86,868	123,600	184,121
8 Quattro West	30/11/2007	39,800	51,126	55,800	104,196
9 Strateq Data Centre	25/01/2008	37,000	42,729	57,000	104,903
10 The Annex	01/10/2012	12,000	13,352	19,600	45,400
11 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	75,869	72,600	236,075
12 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	37,521	64,100	199,008

管理公司的讨论与分析
房地产报告



The Annex

10



Wisma Academy Parcel

11



Wisma Kemajuan

12

地址	于2017年12月31日的租用率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	86.36%	Fujifilm (M) Sdn Bhd Orient Overseas Container Line (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Berjaya Starbucks Coffee Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	50.15%	Jeunesse Global Sdn Bhd Kenanga Investment Bank Bhd MIMS Medica Sdn Bhd Roca Malaysia Sdn Bhd
No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd
No 4, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	100%	Sports Garage Sdn Bhd
No 4A, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	81.02%	Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (Malaysia) Sdn Bhd Oppo Electronics Sdn Bhd
No. 2, Jalan 19/1B, Section 19, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	83.69%	Total Oil Malaysia Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd Brightstar Distribution Sdn Bhd

管理公司的讨论与分析 房地产报告

64

中马区—梳邦、莎阿南与巴生



物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (‘000令吉)	按最新估值 的账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
13 Axis MRO Hub	18/12/2014	52,500	53,375	53,000	161,280
14 Axis Shah Alam DC 1	31/07/2007	18,500	22,472	31,500	110,406
15 Axis Shah Alam DC 2	31/03/2015	45,000	45,782	46,600	164,400
16 Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	183,000	187,008	185,000	685,082
17 Fonterra HQ	16/11/2007	7,200	11,068	16,700	36,310
18 Axis Mega Distribution Centre (前称 Axis PDI Centre)	15/10/2010	85,000	233,744	261,000	0

管理公司的讨论与分析
房地产报告



Axis Shah Alam DC 3

16



Fonterra HQ

17



Axis Mega
Distribution Centre

18

地址	于2017年12月31日的租用率	主要租户
No. 3, Jalan Keluli 15/16 Section 15 40200 Shah Alam, Selangor.	100%	SR Technics Malaysia 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.	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
Lot No. 10 & 12, Jalan Pahat 16/18A, Lot No. 11 & 13, Jalan Gudang 16/9, Section 16, 40200 Shah Alam, Selangor.	100%	Able Heights Sdn Bhd
Lot No. 22202 Jalan Gambus 33/4, Off Jalan Bukit Kemuning, Batu 8.5, 40400 Shah Alam, Selangor.	100%	POS Logistics Berhad (前称 Konsortium Logistik Bhd) LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No. 23, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	84.96%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
Lot 7316 (PT 3609), Persiaran Sijangkang Utama, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor.	0%	-

管理公司的讨论与分析 房地产报告

66

中马区—梳邦、莎阿南与巴生



19

Axis Steel Centre



20

Bukit Raja Distribution Centre

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (‘000令吉)	按最新估值 的账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
19 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	66,686	70,500	339,194
20 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	76,325	103,000	456,435
21 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,317	30,500	291,642
22 Scomi Facility @ Rawang	15/11/2016	42,696	42,696	44,000	302,621

管理公司的讨论与分析
房地产报告

中马区—汝来与万挠

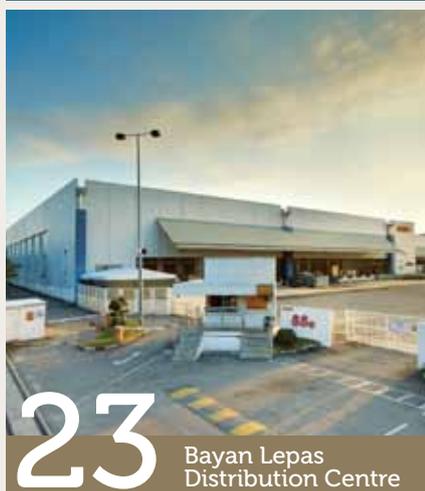


地址	于2017年12月31日的租用率	主要租户
Lot 19, LebuH Hishamuddin 1, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang.	100%	Northport (Malaysia) Berhad
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor.	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu, Kawasan Perindustrian Nilai, 71800 Negeri Sembilan.	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd
Lot 795 & 796 Jalan Monorail Kawasan Industri Sungai Choh 48000 Sungai Choh Rawang, Selangor Darul Ehsan.	100%	Scomi Engineering Berhad

管理公司的讨论与分析 房地产报告

68

北马区



23 Bayan Lepas
Distribution Centre



24 Giant
Hypermarket



25 Seberang Prai
Logistics Warehouse 1

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (‘000令吉)	按最新估值 的账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
23 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	50,082	60,000	205,151
24 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,973	46,000	138,000
25 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,821	20,500	106,092
26 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,384	8,200	41,893
27 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	15/02/2012	59,000	61,920	66,000	395,225
28 Wasco Facility @ Kuantan	5/12/2017	120,000	122,027	120,000	506,753

管理公司的讨论与分析
房地产报告

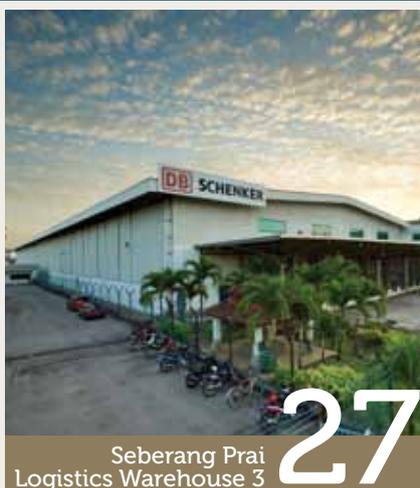
东海岸区

69



Seberang Prai
Logistics Warehouse 2

26



Seberang Prai
Logistics Warehouse 3

27



Wasco Facility
@ Kuantan

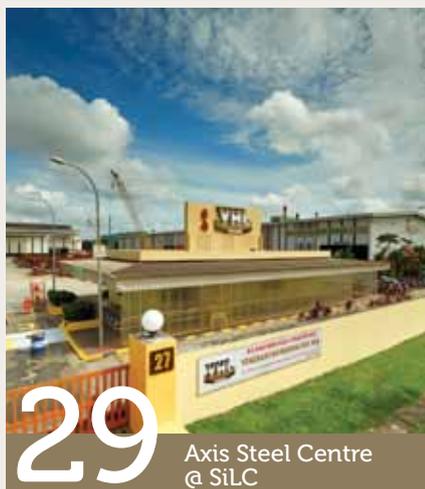
28

地址	于2017年12月31日的租用率	主要租户
88A, Lintang Bayan 9, Lintang Bayan Lepas Industrial Park, Phase IV 11900 Bayan Lepas, Penang.	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungai Petani, Kedah.	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No. 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park, 14000 Bukit Mertajam, Penang.	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
Sub Lot 2, Kawasan Perindustrian MIEL, Gebeng. Km25, Jalan Kuantan- Kemaman, P.O.Box 240, 25720 Kuantan, Pahang Darul Makmur	100%	Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd

管理公司的讨论与分析 房地产报告

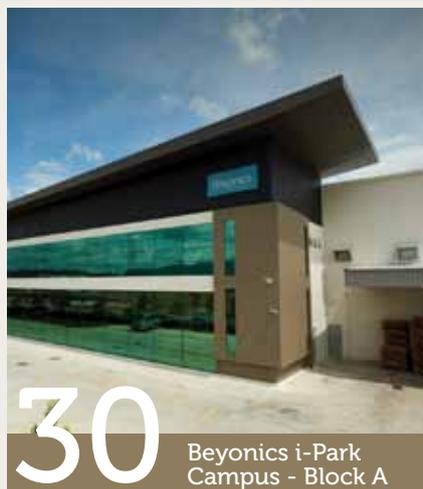
70

南马区



29

Axis Steel Centre
@ SiLC



30

Beyonics i-Park
Campus - Block A



31

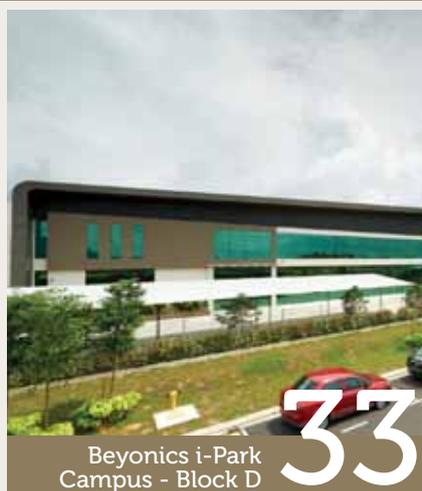
Beyonics i-Park
Campus - Block B

物业名称	收购日期	收购价 (' 000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (' 000令吉)	按最新估值 的账面价值 (' 000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
29 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	153,500	155,949	157,000	688,011
30 Beyonics i-Park Campus – Block A	28/01/2016	14,231	14,469	14,700	67,260
31 Beyonics i-Park Campus – Block B	28/01/2016	12,899	13,115	13,400	60,967
32 Beyonics i-Park Campus – Block C	28/01/2016	11,737	11,934	12,200	55,476
33 Beyonics i-Park Campus – Block D	28/01/2016	22,133	22,504	22,800	104,606
34 D21 Logistics Warehouse (formerly known as BMW Centre PTP)	30/04/2008	27,000	28,413	29,000	174,920

管理公司的讨论与分析
房地产报告



Beyonics i-Park
Campus - Block C



Beyonics i-Park
Campus - Block D



D21 Logistics
Warehouse

地址	于2017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 Darul Takzim.	100%	Yongnam Engineering Sdn Bhd
No. 95, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
No. 96, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
No. 97, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
No. 98, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, 81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya, Johor Darul Takzim.	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Distripark A, Port of Tanjung Pelepas, Gelang Patah, 81560 Johor.	0%	-

管理公司的讨论与分析 房地产报告

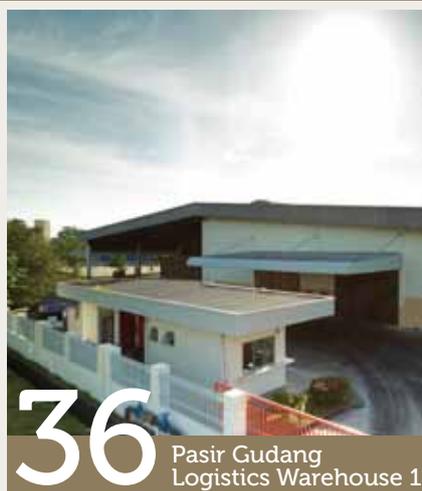
72

南马区



35

D8 Logistics Warehouse



36

Pasir Gudang Logistics Warehouse 1



37

FCI Senai

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括 截至2017年 12月31日的增值 (‘000令吉)	按最新估值的 账面价值 (‘000令吉)	可出租净面积 (平方尺)
35 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,689	33,000	171,000
36 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1 (formerly known as Delfi Warehouse)	04/08/2008	12,500	13,731	16,000	130,743
37 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,693	20,000	136,619
38 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,234	19,000	167,193
39 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,924	97,000	233,579
40 Kerry Warehouse	24/07/2017	33,000	33,633	34,000	163,000

管理公司的讨论与分析
房地产报告



地址	于2017年12月31日的租用率	主要租户
Lot D8, Jalan Tanjung A/4, Distripark A, Port of Tanjung Pelepas, Gelang Patah, 81560 Johor.	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
PLO 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor.	100%	Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Kawasan Perindustrian Senai IV, 81400 Johor.	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor.	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
No 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor.	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
PLO 731, Jalan Nikel 2, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, 81700 Pasir Gudang, Johor.	100%	Kerry Ingredients (Malaysia) Sdn Bhd

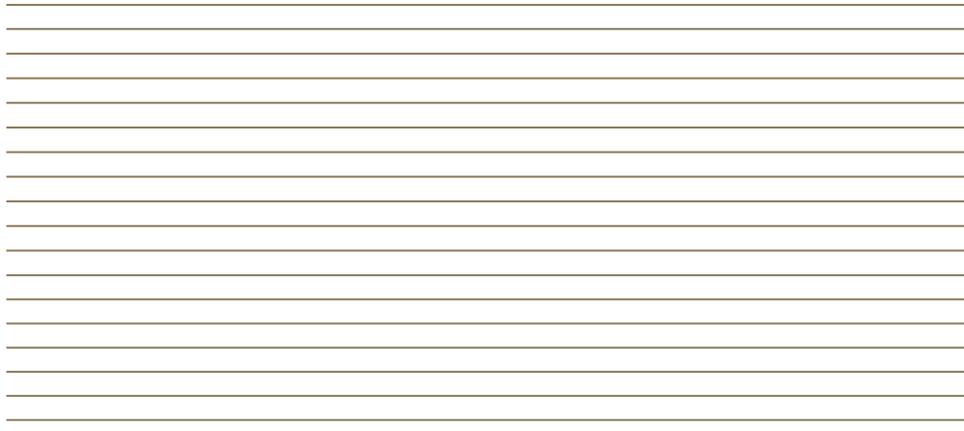
管理公司的讨论与分析 投资物业的地点于

2017年12月31日

74



项目管理团队



管理公司的讨论与分析

项目管理报告

76

位于AXIS MEGA DISTRIBUTION CENTRE的 NESTLÉ DISTRIBUTION CENTRE发展项目

Axis-REIT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。

推行发展项目的策略可带来额外成长, 因为要取得良好收益率与优质资产已越来越难得了。

发展项目的主要详情摘要如下:

特点	: 基本规格: -按照Nestlé 的规定建造的配送中心 -长期可永续发展的建筑物设计 依据Nestlé 的规格而进一步增值 -防火系统的早期灭火快速反应 (ESFR) -划分式的布置结构 -定制的货仓支架系统
可出租净面积	: 约515,000平方尺
租用期限	: 十年的初始租赁期, 并附有两次各更新三年的选择权
租金收入总额	: 每年约19,200,000令吉, 后几年租金会递增
竣工日期	: 2018年1月29日

Nestlé Distribution Centre构成Axis Mega Distribution Centre 的第一期发展计划。Nestlé Distribution Centre 占地24.78英亩, 约相等于场址50英亩的半数地段。Axis Mega Distribution 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, 也靠近轻快铁3项目, 将近启用的 Johan Setia轻快车站。

Axis-REIT于2010年10月15日收购此物业。当时称为Axis PDI Centre, 在收购时, 它正出租给Konsortium Logistik Berhad作出汽车交货前的检验中心。在Konsortium Logistik Berhad的租期结束后, 此物业于2015年10月1日开始空置。由于此物业上的现有建筑物仅相等于物业总地段面积的区区2.76%, 本基金决定向 Nestlé 提议, 将场址一半地段建筑为他们的配送中心。

Nestlé Distribution Centre建筑工程 在一年内竣工, 随后, 本基金藉此机会将此物业重新定位为配送集中地, 并将之重新命名为Axis Mega Distribution Centre。

管理公司的讨论与分析
项目管理报告

发展项目里程碑:

2016年8月	获证监会豁免，以进行发展项目
2016年8月	与Nestlé 签署兴建并租赁协议
2016年12月	展开建筑工程
2018年1月	发展项目完成并移交

管理公司自豪地报告，此发展项目已按时于2018年1月29日完成，并移交给Nestlé 。



位于Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre在竣工后的鸟瞰图

本基金的发展能力来自于管理公司发起人近25年来在产业发展领域所累积的经验与专长。Axis Mega Distribution Centre 剩余地段将在未来分阶段发展。

此发展项目让本基金能够增加给予单位持有人的投资回报，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。

凭着长期租约，Axis-REIT在初期阶段，每年约计可获得19,220,000令吉租金收入。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。

管理公司的讨论与分析 项目管理报告

78

为UPECA AEROTECH SDN BHD进行“兴建并租赁”设施的发展项目

随着位于Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre发展项目顺利完成，Axis-REIT如今进行第二项兴建并租赁项目。

Axis-REIT于2017年11月签署兴建并租赁协议，以在Sultan Abdul Aziz Shah机场毗邻，位于雪兰莪州梳邦拟议中的Malaysia International Aerospace Centre Technology Park一块7.02英亩场址，为Upeca Aerotech Sdn Bhd（简称“Upeca”）发展宇航工业制造设施。Axis-REIT于2017年11月1日与Malaysia Airports Holdings Bhd（简称“MAHB”）签署分租协议，以19,900,000令吉租赁有关7.02英亩地段

供发展用途。向MAHB取得的租期达49年，将于2066年12月30日届满。

Upeca是Axis-REIT长期租户，自2010年起即租用位于Taman Perindustrian Subang的Axis Shah Alam DC 1面积110,406平方尺的设施。



第二项兴建并租赁项目的画家构想图

发展项目的主要详情摘要如下：

特点	: 基本规格: <ul style="list-style-type: none">• 依据Upeca的规格而定制的设施-长期可永续发展的建筑物设计• 全面备有空调装置的制造设施
地段	: 7.02英亩
可出租净面积	: 约178,978.6平方尺
租用期限	: 20年，并附有两次各更新六年的选择权
租金收入总额	: 约74,160,000令吉（包括土地成本）
初期净收益估计	: 约每年7.0%
竣工日期	: 2018年12月

此发展项目以贷款方式取得融资，而附带的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。

管理公司的讨论与分析 项目管理报告

2017年的 资产增值 举措

定期维修并提升Axis-REIT的物业，是确保其组合绩效表现与长期永续经营的重要部分。项目管理团队一直都在评估REIT物业，以制定并落实资产增值举措（简称“AEIs”），来加强未来估值与收入来源。

79

2017财政年落实的AEIs如下所示：

Seberang Prai Logistics Warehouse 3 (简称“SPLW 3”)

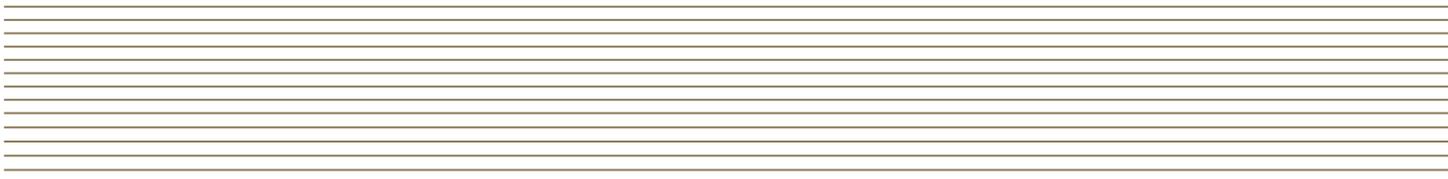
SPLW3是由Schenker Logistics (M) Sdn Bhd租用。Axis-REIT于2017年11月展开工程，以发光二级管（LED）照明灯取代仓库里所有现有的金属卤素高棚灯，以改善照明系统的效率。实际工作于2017年12月完成，带来更明亮的环境，更高的勒克斯水平，也节省了20%的能源消耗。



Higher lux reading of 595 at SPLW 3 post installation

Axis Technology Centre

Axis Technology Centre是位于八打灵再也Jalan 225的多元租户办公楼兼货仓建筑物。目前正在计划安装额外的载客升降机，以更方便地通往顶层停车场。这可使租户与访客更方便地去到目前只有楼梯通往的顶层158个停车位。图测已呈交地方当局，而工作预计于2018年第二季开始。



管理公司的讨论与分析 项目管理报告

80



Crystal Plaza

Crystal Plaza是注入本基金的首个资产群集之一部分，上一次翻新是在2011年，当时的资产增值包括兴建新的落客区，提升大厅1与2的厕所，改善机械与电气（简称“M&E”）系统，并在大厅2划分餐饮空间。

管理公司于2017年在屋顶安装新的防水工程，并重新装配顶楼的M&E服务。我们将在2018年继续Crystal Plaza的进一步改善工程，预定于2018年首季进行修复并粉刷建筑物外观的工程。大厅3的厕所增值工程正在进行中，预计将于2018年第二季完成。

管理公司的讨论与分析 项目管理报告

Wisma Academy Parcel

Wisma Academy Parcel是位于雪兰莪州八打灵再也19区Jalan 19/1的多元租户办公楼兼货仓建筑物。Axis-REIT于2012年10月收购此建筑物，目前是组合内拥有最高租户数量的物业。办公楼与货仓部分都被大量使用，之前已决定需要提升此建筑物。

在建筑物的租用率逾86%之际，管理公司进行提升两部载客升降机与三部载货升降机。升降机提升工程于2015年11月展开，并于2016年12月完成。随着这些努力，管理公司于2017年进行内部与外部粉刷工程。下一阶段的改善工作将是预计于2018年进行厕所提升工程。



Wisma Academy Parcel外观粉刷之前 (左图) 与之后 (右图)

对新收购计划进行技术性尽职审查

项目管理团队的职责包括在收购新物业的过程中与投资团队合作。在2017财政年，团队参与潜在收购的技术性尽职审查，包括最近完成收购的 Wasco Facility @ Kuantan。其涉及的层面包括 遵循监管规定，物业状况评估，审计设备维修状况，以及鉴定潜在的修复与问题，接着呈上这些调查结果的辅助文件与审计。



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40项物业的日常管理工作，所管理空间约8,100,000平方尺可出租净面积。

物业管理公司的主要职责包括：

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。

设施管理团队有32位员工，包括设施经理，电工与技工，管理40项物业，约8,087,781平方尺可出租净面积。

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。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。

监督效率比的关键指标，勾勒出组合/总收入的物业营运开销。这些年来，此比率获得良好管理，正如下表所示：

效率比 (ER)	2013	2014	2015	2016	2017
	14.73%	15.66%	14.56%	16.23%	15.80%



管理公司的讨论与分析

物业管理公司报告

84

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（GIAM）。

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。

估价

物业管理公司负责协调，以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。这些估价行动是由信托人所委任的独立注册估价师进行。

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。

管理公司的讨论与分析 物业管理公司报告

设施管理团队

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40项物业：

设施管理团队



SIVA SHANKAR
设施管理部主管



SARAVANAN
设施部高级经理



LOH WAI YAN
高级物业执行员



KATHERINE LIM
行政助理

莎阿南/巴生/赛城/汝来/关丹

SCOMI Facility @ Rawang	Axis Shah Alam DC 2	Bukit Raja Distribution Centre
Emerson Industrial Facility Nilai	Axis Shah Alam DC 3	Axis Mega Distribution Centre
Fonterra HQ	Axis MRO Hub	WASCO @ Kuantan
Axis Shah Alam DC 1	Axis Steel Centre	



V. KAMALAHASAN
设施部经理

- Menara Axis
- Crystal Plaza
- Quattro West



SIVAKUMAR
设施部经理

- Wisma Kemajuan
- Wisma Academy Parcel
- The Annex



JAMALUDDIN ATAN
设施部经理

- Axis Business Park
- Strateq 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



MOHD AZMI YAACOB
设施部经理

柔佛州

- D21 Logistics Warehouse
- D8 Logistics Warehouse
- Niro Warehouse
- FCI Senai
- Tesco Bukit Indah Hypermarket
- Pasir Gudang Logistics Warehouse 1
- Axis Steel Centre @ SiLC
- Beyonics i-Park Campus Blocks A-D
- Kerry Warehouse



SUHAIMI MAT ISA
设施部经理

檳城与吉打州

- Giant Hypermarket
- Seberang Prai Logistics Warehouse 1
- Seberang Prai Logistics Warehouse 2
- Seberang Prai Logistics Warehouse 3
- Bayan Lepas Distribution Centre

2017年产业市场总览



市场指标

摘要

- 所有的经济领域都看到扩张，而服务与制造领域仍是马来西亚国内生产总值（GDP）的火车头。
- 私人与公共领域的开销带动了需求成长。

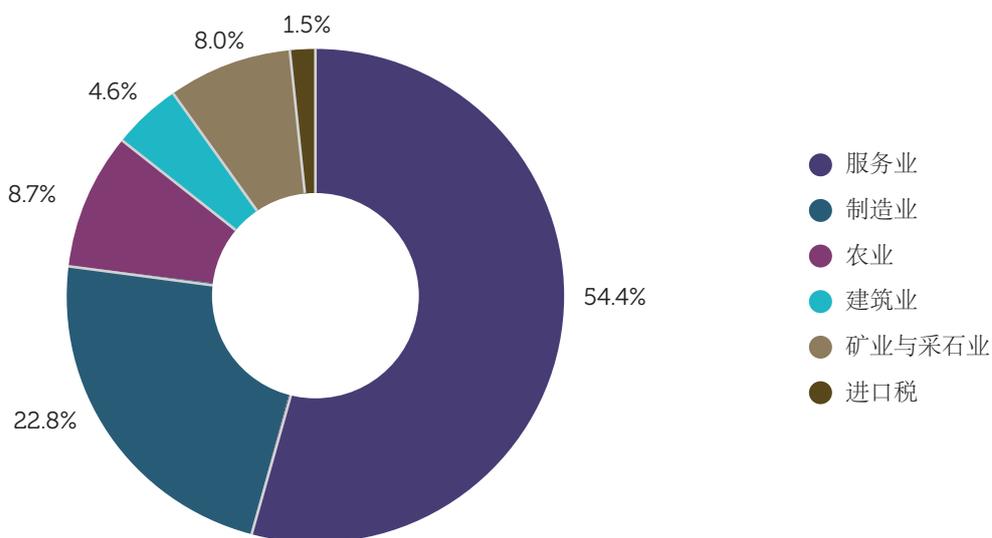
在国内需求与所有经济领域持续成长下，马来西亚经济于2017年第三季取得更高的6.2%国内生产总值成长率，相比2017年第二季成长率为5.8%。在私人与公共领域支出双双支撑下，国内需求于2017年第三季成长6.6%。在供应方面，制造与服务领域继续是主要的成长动力。马来西亚国家银行（BNM）预计2017年的全年国内生产总值成长率介于5.2%至5.7%。

诚如在第十一大马计划（2016年至2020年）所言，服务领域将继续是经济成长的主要推动力。第十一大马计划策略的制定，是为了加强服务领域的竞争力与坚韧力，并促进国家迈向高价值与知识密集的服务活动。现代与知识密集工业将更受专注，包括清真产品与服务，生态旅游，以及信息、通讯与技术（ICT）行业。

马来西亚制造厂商联合会预计制造业将继续在近期内有更好的本地销售与外销，而表现出色。马来西亚统计局（DOSM）的统计数据显示，制造业销售于2017年第三季成长7.0%（2017年第二季：6.0%）。

放眼在第十一大马计划过后，政府已于2017年1月推介2050年国家转型计划（TN50），旨在让马来西亚到了2050年在经济发展、社会进步与革新方面，成为首20大国家。

图1：2017年第三季在马来西亚国内生产总值所占百分比



资料来源：DOSM，马来西亚投资发展局（MIDA）

2017年产业市场总览

1.0 大吉隆坡

1.1 市场简报

截至2017年第三季，雪兰莪产业市场的总交易值达到29,510,000,000令吉，有44,869项物业成交，按价值增加了5.6%（2016年第三季：27,950,000,000令吉），以及按数量则减少4.1%（2016年第三季：46,804项物业成交）。吉隆坡的成交值为19,740,000,000令吉，涉及10,505项物业单位。（资料来源：国家产业资讯中心）

1.2 工业领域

吉隆坡与雪兰莪在2017年1月至9月期间获批准的制造业项目合计有137项，资本投资总额达3,106,900,000,000令吉。这比起2016年同期的201项获批准制造业项目，共5,669,300,000,000令吉资本投资总额有所下降。

表1.2: 吉隆坡与雪兰莪获批准的制造业项目（2016年—2017年1月至9月）

	2016年		2016年1月至9月		2017年1月至9月			
	项	资本投资总额 (百万令吉)	项	资本投资总额 (百万令吉)	项	国内投资 (百万令吉)	外来投资 (百万令吉)	资本投资总额 (百万令吉)
雪兰莪	242	7,880.8	192	5,592.4	132	1,991.7	1,057.7	3,049.4
吉隆坡	12	189.0	9	76.9	5	55.7	1.9	57.5
总计	254	8069.8	201	5,669.3	137	2,047.4	1,059.6	3,106.9

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

大吉隆坡 (Greater KL) 获批准的将近97%制造业项目是位于雪兰莪州。外来直接投资 (FDI) 占了雪兰莪州批准资本投资约34%，主要是来自瑞士、荷兰、新加坡、香港、德国、美国与日本等国家。在2017年期间在这个州属公布的重大的新主要制造厂与扩充计划包括：

- 医疗手套制造商Hartalega Holdings Bhd宣布它正在未来三至年间推行工业4.0、Hartalega目前在其位于雪邦及Bestari Jaya工厂的1,200,000,000令吉次代手套生产中心 (NGC)，合计有6,400名员工。到了2021年，有关NGC会有六间制造厂，员工宿舍，研究与开发中心，运动大厦以及学习中心。
- 随着斥资20,000,000令吉进行提升后，纽西兰奶制品厂商Fonterra Brands Malaysia于2017年5月份重开其位于Subang Hi-Tech Industrial Park的Susumas奶粉制造厂。此提升工程将改善Susumas的角色，作为大马的制造中心，并作为将产品销往东南亚与中东地区13个国家的出口商

2017年产业市场总览

88

- Pharmaniaga Bhd宣布有意投资100,000,000令吉以在蒲种设立生产清真且符合成本效益的疫苗制造厂，占地约280,000平方尺空间，预计在未来两、三年可竣工。此项目是与Technology Depository Agency (TDA) 及Hilleman Laboratories合作。TDA是财政部属下机构，而Hilleman Laboratories是来自印度的疫苗研究组织。
- Top Glove Berhad收购印刷与包装材料制造厂——Eastern Press Sdn Bhd，旨在改善手套制造商的供应链协调，并允许更灵活地策划，以及更好的交货时间。其扩充计划包括 两项新的制造设施，即厂房31与厂房32，预计分别于2018年5月与12月竣工。Top Glove也计划要藉着收购Aspion Sdn Bhd，即将成为全球最大规模的外科手术手套制造厂商。
- Axis Mega Distribution Center Phase 1的515,000平方尺兴建并租用货仓已竣工，并于2018年1月移交给租用者Nestlé Products Sdn Bhd。此设施占用了位于Telok Panglima Garang的Axis PDI Centre之50英亩地段，其中的24.78英亩。
- Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”）于2017年11月，与Malaysia Airports Holdings Berhad (MAHB)签署分租协议，以拟议中Malaysia International Aerospace Centre (MIAC) Technology Park的7.02英亩地段。Axis-REIT将以74,000,000令吉为Upeca Aerotech Sdn Bhd兴建工业制造设施，预计将于2018年12月竣工。

1.2.1 现有与未来的供应概况

表1.2.1: 大吉隆坡的工业物业供应 (单位数量)

州属	物业类型	现有供应			未来供应	
		2015年	2016年	2017年上半年	来临供应	拟议中的供应
吉隆坡	排列式工厂	2,545	2,545	2,545	0	37
	半独立式工厂	412	412	412	0	0
	独立式工厂	511	511	511	0	0
	分层工厂大厦	1,295	1,670	1,670	0	0
	工业综合大厦	375	0	0	0	0
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
雪兰莪州	排列式工厂	26,921	27,993	28,024	544	328
	半独立式工厂	4,568	5,582	5,766	682	758
	独立式工厂	4,425	4,912	4,979	162	281
	分层工厂大厦	272	263	263	0	0
	工业综合大厦	108	107	107	1	5
	合计	36,294	38,857	39,139	1,389	1,372
大吉隆坡	排列式工厂	29,466	30,538	30,569	544	365
	半独立式工厂	4,980	5,994	6,178	682	758
	独立式工厂	4,936	5,423	5,490	162	281
	分层工厂大厦	1,567	1,933	1,933	0	0
	工业综合大厦	483	107	107	1	5
	总计	41,432	43,995	44,277	1,389	1,409
	成长率 (%)		6.19%	0.64%		

资料来源: 财政部/PPH

2017年产业市场总览

雪隆地区于2017年上半年的累积现有工业物业供应，比2016年增加0.64%至44,277单位，所有新添加单位皆位于雪兰莪州。

绝大部分现有的工业物业都是排列式工厂，占雪隆区工业物业合计供应的69%，其次是半独立式工厂组别（14%）与独立式工厂组别（12.4%）。

工业物业绝大部分的未来供应位于雪兰莪州，其中半独立式工厂占了大部分。反观吉隆坡的未来供应相当有限，已在拟议中的只有37个工业单位。

1.2.2 工业地价值与工业物业租金

大吉隆坡工业地段价值从低至每平方米20令吉，到高至每平方米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，大吉隆坡大部分显著的工业物业交易都在雪兰莪州。位于莎阿南、梳邦再也、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。

表1.2.2a: 大吉隆坡: 各个地点的工业地估价

地区	2017年第三季的成交价 (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) 梳邦再也	100 - 120	140 - 160
8) 双溪毛糯	70 - 90	80 - 110
9) 直落邦里玛嘉朗	20 - 40	30 - 70

资料来源: Savills Malaysia Research

2017年产业市场总览

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。

表1.2.2b: 大吉隆坡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)		
		2015	2016	2017
1	八打灵再也—13区、19区、51区与51A区	1.80-2.20	1.80-2.30	1.90-2.50
2	27 莎阿南—15区、16区、21-27区	1.10-2.10	1.30-2.20	1.30-2.30
3	莎阿南 - Glenmarie, Temasya, Bukit Jelutong	1.70-2.20	1.80-2.30	1.80-2.40
4	巴生—北港、西港	0.90-1.40	1.00-1.50	1.00-1.70
5	加影	0.80-1.00	0.80-1.10	0.80-1.20
6	万宜	0.80-1.00	0.90-1.20	1.00-1.30
7	新街场—陈秀莲路	1.80-2.40	1.90-2.50	1.90-2.60
8	甲洞	1.20-1.60	1.30-1.80	1.50-2.00
9	万挠	0.60-1.20	0.80-1.30	1.00-1.50

资料来源: Savills Malaysia Research

注:

- 计算租金所采用的工业物业样本包括工厂、货仓与配送中心。
- 租金率要价是按每个月每平方米令吉报价
- 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，每个月每平方米波幅介于0.10令吉至0.20令吉之间。

1.3 专用办公楼

1.3.1 现有供应

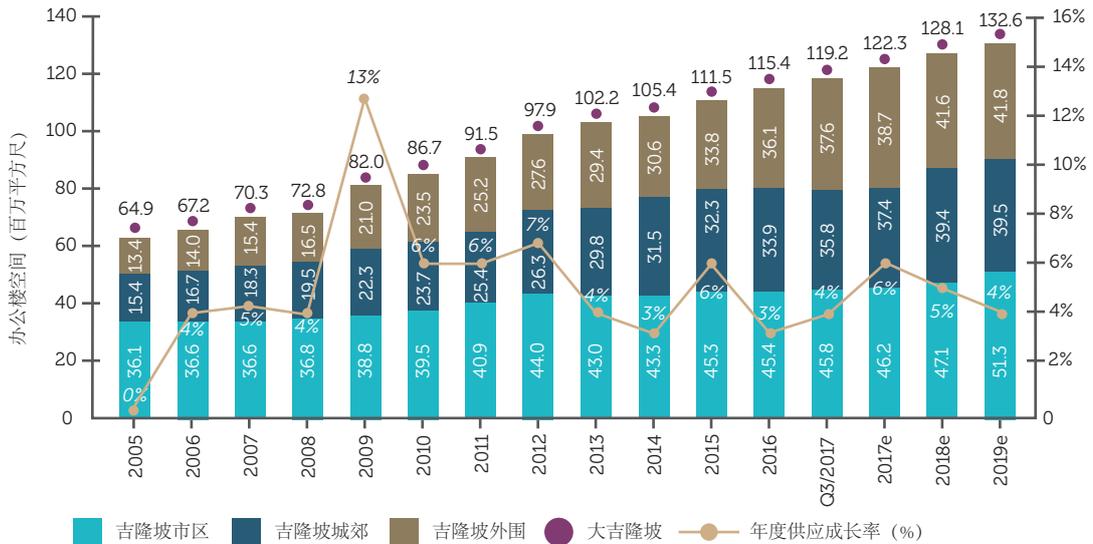
大吉隆坡于2017年第三季的办公楼可出租净面积约为119,200,000平方尺。现有供应在近12年来的复合年度增长率 (CAGR) 达5.2%，平均年度增加面积为4,530,000平方尺。在办公楼供应空间当中，38.4%或45,800,000平方尺位于吉隆坡市，其次是吉隆坡城郊区 (31.5%或37,600,000平方尺)，以及吉隆坡外围地区 (30.0%或35,800,000平方尺)。

吉隆坡城郊有新办公楼地点冒起，例如近十年来的谷中城、吉隆坡中环与孟沙，比起楼龄陈旧的白沙罗高原，这些新地点提供更优质的建筑物。同时，在雪兰莪州，绝大部分的办公楼发展项目位于八打灵再也，其次是八打灵再也北部地区，例如百乐镇 (Damansara Utama)、万达镇 (Bandar Utama)、珍珠白沙罗 (Mutiar Damansara) 与白沙罗柏兰岭 (Damansara Perdana)。

2017年产业市场总览

于2017年竣工的新办公楼大部分位于吉隆坡城郊与雪兰莪州，其次是吉隆坡市区，新办公楼空间合计总面积达3,780,000平方尺。其中一些卓著的办公楼建筑物包括 Menara Public Bank 2, Menara Suezcap 1 @ KL Gateway, The Vertical Corporate Tower B, Pillars 12 @ KL Eco City 与 Pinnacle PJ。

1.3.1: 大吉隆坡的办公楼空间合计供应



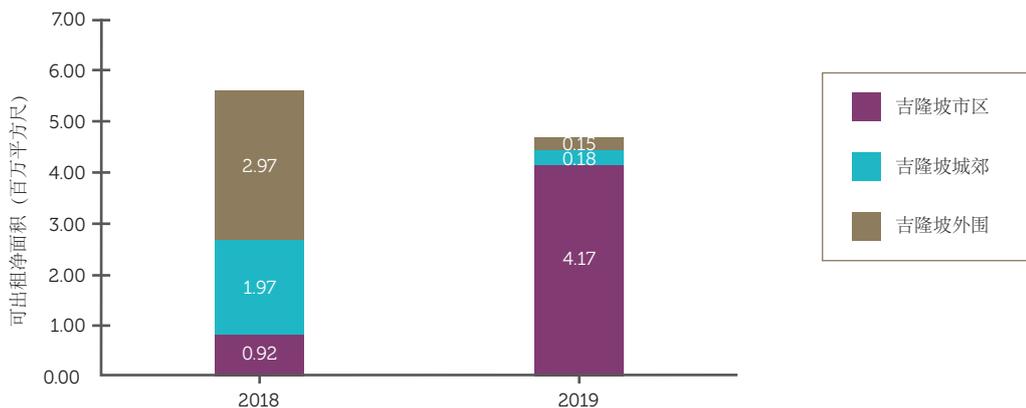
注:

1. 大吉隆坡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，包括梳邦再也、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。

资料来源: Savills Research

1.3.2 未来供应

大吉隆坡的办公楼空间的供应未来几年的供应会大幅增加。到了2019年估计会有约10,300,000平方尺新办公楼空间竣工。其中约49.1% 或 5,080,000平方尺位于吉隆坡市区，以及 30.2% 或 3,120,000平方尺位于吉隆坡外围。吉隆坡城郊约有20.7% 或2,140,000平方尺。



资料来源: Savills Research

2017年产业市场总览

92

表1.3.2: 大吉隆坡将于2018-2019年(预计)完成的特定主要办公楼建筑物

列号	建筑物名称	地点	估计可出租净面积(平方尺)
吉隆坡市区			
1	Equatorial Plaza	黄金三角	460,000
2	MAS建筑物重建(PNB Lot 1194)	黄金三角	357,000
3	YTL HQ: BB Tower	黄金三角	450,000
4	Tun Razak Exchange (TRX) - The Exchange 106	黄金三角	2,400,000
5	大地宏图大厦第三期	中心商务区	500,000
6	Tun Razak Exchange (TRX) - Prudential	黄金三角	415,000
7	Lot 143 办公楼发展项目	黄金三角	400,000
吉隆坡城郊			
8	KL Eco City: Setia Tower	吉隆坡生态城	537,784
9	Mid Valley Southpoint	谷中城	858,000
10	Etiqa Insurance	孟沙	370,000
雪兰莪州			
11	HCK Tower @ Empire City	白沙罗柏兰岭	561,499
12	Celcom Axiata @ PJ Sentral	八打灵再也	450,000
13	The Star Tower @ Pacific Star	八打灵再也	238,000
14	Symphony Life Bhd的办公楼大厦	八打灵再也	269,000
15	Radia Offices (Block A)	Bukit Jelutong	305,000
16	Nucleus Tower	珍珠白沙罗	230,768

注: 这并非完整的列表

资料来源: Savills Research

1.3.3 平均空置率

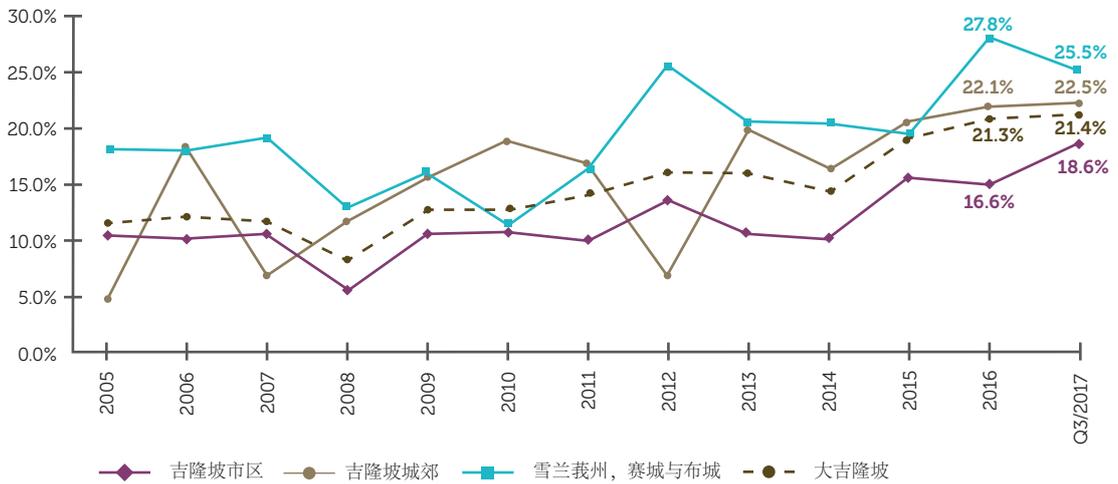
大吉隆坡专用办公楼的平均空置率于2017年第三季达到21.4%的历史新高。这主要是因为现有供应在2017年的吸纳率缓慢,加上有新竣工的办公楼建筑物,尤其是在吉隆坡城郊。吉隆坡市区更高的空置率主要是石油 气体公司精简作业所导致。因此,吉隆坡市区与吉隆坡城郊的平均空置率于2017年第三季分别增至18.2%与22.5%。

涵盖赛城与布城的雪兰莪州平均空置率于2017年第三季为25.5%,比2016年的27.8%稍微减少。有些著名办公楼的租用率改善,包括Sunway GEO Tower, Top Glove Tower, PFCC (Tower 5) 与 UOA Business Park。

放眼未来,大吉隆坡办公楼空间整体的空置率预料将向上扬升,因为未来两年会有大量的供应涌入市场。

2017年产业市场总览

图1.3.3: 大吉隆坡办公楼空间的空置率



资料来源: Savills Research

1.3.4 租金率平均要价

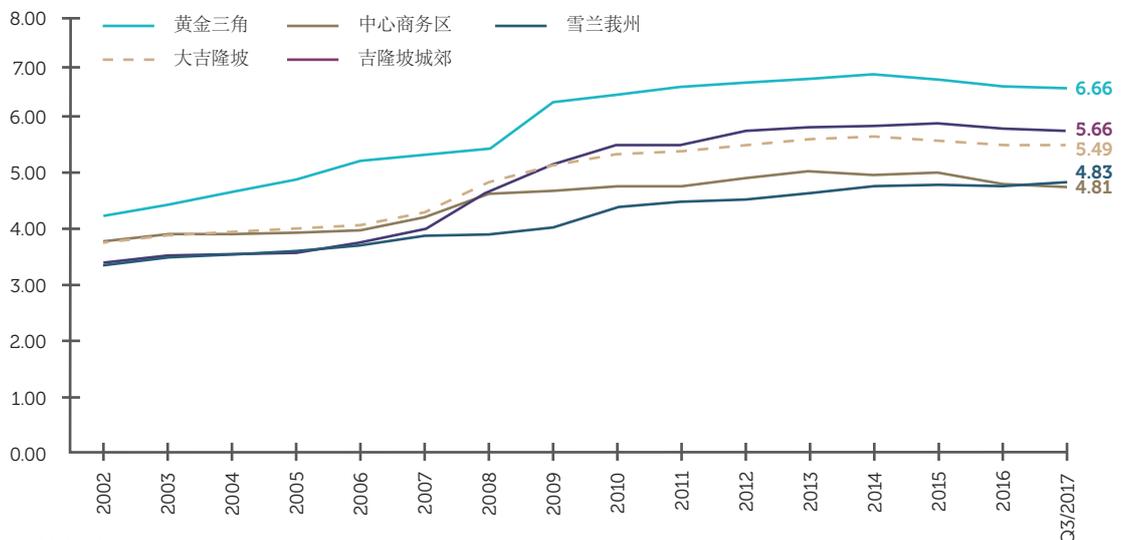
大吉隆坡2017年第三季的平均租金要价稳定在每平方尺报5.49令吉。

在同时期, 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6.66令吉 (比2016年第三季-0.7%) 以及每平方尺4.81令吉 (比2016年第三季-1.8%)。

吉隆坡城郊的平均办公楼租金要价比2016年第三季下降3.1%至每平方尺5.66令吉。反观雪兰莪则比2016年第三季稍扬0.9%, 每平方尺4.83令吉。

市场仍是由租户主导。在考虑到未来两年竣工的新办公楼数量, 大部分业主似乎没有太大筹码以调高租金。

图1.3.4: 大吉隆坡办公楼空间租金率平均总要价



资料来源: Savills Research

2017年产业市场总览

1.3.5 重大投资

办公楼交易市场于2016年相当沉静，有6座办公楼建筑物出售，成交总值达818,000,000令吉。2017年的投资市场也同样不活跃，只有4座办公楼建筑物成交，惟合计总投资值较高，达1,400,000,000令吉。

在这一年成交的4座办公楼建筑物涉及由公积金局向Jelas Puri Sdn Bhd收购The Ascent @ Paradigm，代价321,000,000令吉，由KL 33 Sdn Bhd向OCBC Properties (M) Sdn Bhd以125,000,000令吉收购Menara Prudential，Golden Eagle Realty Sdn Bhd以480,000,000令吉向Selangor Dredging Bhd收购Wisma Selangor Dredging，以及by AmanahRaya REIT 以430,000,000令吉向 BlackRock Inc.收购Vista Tower。

图1.3.5a: 大吉隆坡的主要办公楼建筑物交易 (2005年至2017年第三季)



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)

吉隆坡大部分优质办公楼空间的成交价介于每平方米1000至1200令吉。然而，两项卓著办公楼建筑物每平方米售价逾1200令吉，即Integra Tower (于2015年) 与Platinum Sentral (于2014年)。吉隆坡有着高租用率的优质办公楼建筑物总是可以吸引到本地买家，包括机构、房地产投资信托基金与私人买家。

表1.3.5b: 大吉隆坡2017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	每平方米令吉
吉隆坡				
Menara Prudential	苏丹依斯迈路	164,706	125	758
Wisma Selangor Dredging	安邦路	362,782	480	1,323
Vista Tower	敦拉萨路	551,875	430	779
雪兰莪				
The Ascent @Paradigm	SS7/26路	516,633	321	621

资料来源: 大马证券交易所, Savills Research

2017年产业市场总览

2.0 柔佛州

2.1 市场总览

柔佛州产业市场2017年上半年的交易活动减少，交易总值达9,400,000,000令吉（涉及19,111物业单位），相比2016年上半年的成交值是10,870,000,000令吉（20,680物业单位）。这显示柔佛州在这两段时期的产业成交值与成交量分别减少7.6%与12.6%。

马来西亚依斯干达区于2017年第三季自2006年以来的累积投资总额达244,460,000,000令吉，比2016年杪的222,440,000,000令吉增加9.4%。在244,460,000,000令吉累积承诺投资总额当中，61%或149,000,000,000令吉是国内投资，而剩余的39%或95,000,000,000令吉是外来投资。

2.2 工业领域

表2.2: 柔佛州获批准的制造业项 (2013年至2017年9月)

	2013年	2014年	2015年	2016年	1月至9月 2016年	1月至9月 2017年
Number of Approved Projects	197	179	119	165	137	98
Total Capital Investment (RM million)	14,444.6	21,176.4	31,102.3	26,410.6	18,109.4	3,718.6

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

2.2.1 现有与未来供应

- 好几项在柔佛州新的主要制造厂与扩充计划，于2017年公布了：
- BMW Group推介新的区域零件与配送中心。价值130,000,000令吉的设施，位于士乃丹绒柏勒巴斯 (PTP) 自由贸易区的72公顷场址，将提供支援给区域内的23个国家，包括马来西亚、新加坡、泰国与印尼。
- 柔佛机构 (Johor Corporation) 与中资企业新松机器人投资公司 (Siasun Robot Investment Pte Ltd) 签署意向协议，以将位于柔佛州的404公顷地段转型为“机器人未来城市”，发展价值15,000,000,000令吉。此协议签署是配合柔佛州的举措，以推广机器人领域，也是为了支持可让马中受惠的中国一带一路发展计划。
- Petropolymer Sdn Bhd与Permodalan Darul Takzim (PDT)签署协议，以在位于提炼及石油化学综合发展计划(RAPID)附近的哥打丁宜边佳兰的60.7公顷地段兴建新的手套制造设施。
- Country Garden Pacific View Sdn Bhd计划在森林城市109.5公顷地段，兴建2,600,000,000令吉工业化建筑系统 (IBS) 工厂。有关工厂已有三条生产线在操作中，未来将共有12条生产线，因为将成为全球最大的IBS设施。

2017年产业市场总览

表2.2.1: 工业物业的成交量与成交值(2015年至2017年第三季)

工业物业类型	2015年		2016年		2017年第一季至第三季	
	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	168	99.68	168	105.05
半独立式工厂	197	387.17	206	429.44	142	282.51
独立式工厂	2,017	940.52	139	792.68	104	424.70
其他	453	845.96	217	704.99	173	544.56
合计	2,944	2,331.13	730	2026.79	587	1,356.82

*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。

直至2017年第三季的观察显示,柔佛州的工业物业成交量为587宗,比2016年第三季的工业物业成交量增加了17.9%。虽然工业物业的成交量增加,2017年第三季的成交总值达1,370,000,000令吉,比2016年同时期减少9%。

排列式工厂超越半独立式工厂,成为2017年第一季至第三季最活跃转手的工业物业类型,占2017年第三季工业物业成交量的29%,相应总值为105,050,000令吉。

虽然半独立式工厂组别的成交量减少至142宗,成交总值却达到282,510,000令吉。独立式工厂组别继续取得更高成交值,于2017年第三季达424,700,000令吉,成交量为104单位。独立式工厂每单位的平均转手价约4,080,000令吉,相比前一年同期为5,850,000令吉。

2.2.2 现有与未来的供应

表2.2.2: 工业物业供应—现有与未来将来临与已策划的供应

工业物业类型	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年上半年	来临供应	已策划供应
排列式工厂	7,471	7,509	7,509	7,651	7,760	7,687	7,697	254	308
半独立式工厂	2,825	2,855	2,911	2,986	3,165	3,583	4,011	738	517
独立式工厂	2,750	2,866	2,901	3,026	3,087	3,665	3,676	177	342
分层工厂大厦	0	0	2	0	0	0	0	0	0
工业综合大厦	470	470	470	448	448	409	409	0	7
集群式工厂	0	0	0	48	48	260	324	652	288
总计	13,516	13,700	13,793	14,159	14,508	15,604	16,117	1,821	1,462

资料来源: 国家产业资讯中心

2017年产业市场总览

柔佛州于2017年上半年共有16,117单位工业物业。大部分现有的工业物业是排列式工厂，占柔佛州现有工业物业约47.8%，其次是半独立式工厂（24.9%）以及独立式工厂（22.8%），剩余的4.5%是由工业综合大厦与集群式工厂所组成。据政府数据，柔佛州没有分层工厂大厦。

于2017年上半年，柔佛州有3,283单位工业物业正在筹建中。其中1,821工业单位正在兴建中，而另外的1,462单位已获批准却尚未展开建筑工程。

目前，绝大部分柔佛州工业物业集中于马来西亚依斯干达区，尤其是旗舰 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；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。

2.2.3 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25令吉至75令吉之间，取决于地点与使用权而定。努沙再也南部工业物流园区（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，而被视为依斯干达的最佳工业园。最近的例子是UEM Sunrise Bhd出售在SiLC的100,000平方尺地段给Luxx Newhouse，收购价是13,000,000令吉（每平方米130令吉）。

工业地价值较低的地区，主要是巴西古当（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1.00令吉至1.50令吉，只有丹绒柏勒巴斯港口（Tanjung Pelepas）与SiLC物业的租金于2017年每个月每平方米介于1.50至2.20令吉，这是其策略性位置与更佳的建筑规格所致。

表2.2.3: 马来西亚依斯干达的工业空间租金率

列号	柔佛州	2014年	2015年	2016年	2017年第三季
1	南部工业物流园区 (SiLC)	每平方米 1.40-1.70令吉	每平方米 1.40-1.80令吉	每平方米 1.50-1.80令吉	每平方米 1.50-1.90令吉
2	丹绒柏勒巴斯港口 (PTP)	每平方米 1.70-1.90令吉	每平方米 1.80-2.00令吉	每平方米 1.80-2.00令吉	每平方米 1.80-2.20令吉

资料来源: Savills Research

2017年产业市场总览

2.3 专用办公楼

2.3.1 现有与未来供应

图2.3.1: 柔佛州办公楼空间合计供应



资料来源: 国家产业资讯中心, Savills Research

柔佛州于2017年上半年的办公楼空间总供应处于12,250,000平方尺, 包括私人办公楼建筑物与政府建筑物。这个州属大部分的办公楼空间位于新山与峇株巴辖, 分别各有9,500,000平方尺与890,000平方尺。

专用办公楼建筑物的来临供应, 绝大部分位于依斯干达公主城的美迪尼依斯干达。办公楼建筑物重大的来临供应包括美迪尼9 (407,010平方尺)、美迪尼10 (415,578平方尺) 与VOLT Corporate Park Office Tower (427,640平方尺)。新山市区的新来临供应包括Menara JLand (262,592平方尺)、位于 One Bukit Senyum的新山市政局总部 (445,848平方尺) 与Bank Rakyat Tower (550,000平方尺)。

2.3.2 租用率

图2.3.2: 柔佛州办公楼空间的平均租用率



资料来源: 国家产业资讯中心, Savills Research

自2010年以来, 柔佛州办公楼建筑物的整体租用率已向上扬升, 间中于2013年有稍微下降, 并于2017年上半年有较明显的下跌。柔佛州于2017年上半年的办公楼建筑物整体租用率将近78%。

在新山市区, 办公楼建筑物租用率良好, 包括City Square Office Tower、Menara MSC Cyberport、Menara KOMTAR、Menara Landmark、Menara Ansar 与 Public Bank Tower, 这些建筑物的租用率都超过80%。

2017年产业市场总览

2.3.3 租金率

99

柔佛州的租金率一向来都相当平，惟有少数例外，例如Menara Tabung Haji的租金率上涨7.0-7.5%，而且城郊区的建筑物，例如Muar Trade Centre的租金率比2016年同期上调5.9%。这些涨幅主要是因为租赁续约的缘故。在中心商务区，租金涨幅介于3.3%至8.7%（相等于每个月平均增幅约每平方尺0.10令吉）。

表2.3.3: 新山的办公楼租金率 (中心商务区)

办公楼建筑物	楼层	楼面面积 (平方尺)			每个月平均租金范围 (每平方尺令吉)		
		最低		最高	最低		最高
Menara KOMTAR JBCC	4	312	-	473	6.00	-	6.50
	6			893			3.50
	15	1,420	-	4,357			3.00
	16			1,226			5.60
	17			1,334			3.00
	18	946	-	3,497	3.00	-	5.60
	20			882			2.80
	23			2,625			3.00
Menara Ansar	Podium 5			14,97			2.60
	6			4,174			3.50
	7			4,971			3.00
	8	1,667	-	3,626	2.80	-	3.30
	9 to 10	5,003	-	8,048			2.60
	12	3,335	-	5,358			3.00
	13			10,394			2.60
	14-15	5,046	-	10,426			2.80
	17			10,254			2.60
	19	5,057	-	5,315	2.80	-	3.40
20			8,123			2.80	
21			7,628			2.80	
Menara Landmark	12			4,551			2.85
	13			2,496			2.29
	16	903	-	968	2.20	-	2.60
	17	2,119	-	3,561	2.20	-	2.60
	19	3,410	-	3,561	2.20	-	3.25
	20	1,065	-	3,561	2.00	-	3.50
	21	2,087	-	4,573	2.20	-	3.50
	22	1,011	-	2,087	2.20	-	3.00
	23	839	-	1,022	2.30	-	2.53
	23A	1,011	-	1,872	2.20	-	2.50
	25	3,174	-	3,281			3.00
	26	1,667	-	4,131			2.20
27			12,449			2.20	
32			13,611			2.75	

2017年产业市场总览

100

办公楼建筑物	楼层	楼面面积 (平方尺)			每个月平均租金范围 (每平方尺令吉)		
		最低		最高	最低		最高
Medini 6, Iskandar Puteri	底层 - 1楼			42,695			4.00
	3楼			3,744			4.05
Medini 7, Iskandar Puteri	底层	645	-	720			4.50
		6,197	-	7,607			4.50
	1楼	3,249	-	7,747			3.50
				10,544			4.50

资料来源: 国家产业资讯中心, Savills Research

2.3.4 主要投资

柔佛州的办公楼市场交易并不如吉隆坡般活跃。柔佛州市政局 (MJB) 于2016年11月与Astaka Holding Ltd签署308,000,000令吉协议, 以在One Bukit Senyum兴建Menara MJB的15层楼A级办公楼大厦, 预计于2021年竣工。新加坡公司Pavilion Holdings于2017年9月签署协议, 以52,000,000令吉收购新山City Plaza商业大厦, 连同毗连的空地。另外, Optimum Impress Sdn Bhd以100,000,000令吉现金收购59,374平方尺永久地契地段加上Metropolis Tower。Metropolis Tower是个综合发展项目, 有27层楼的Selesa酒店与31层楼的办公楼大厦。

表2.3.4: 柔佛州专用办公楼建筑物最近的交易

建筑物	地点	楼面面积总数	售价	
		(平方尺)	百万令吉	每平方尺令吉
Menara MJB @ 1 Bukit Senyum	新山	445,848	308	690
Metropolis Tower连同毗连占地5,516平方米的地段	新山	-	100	-
City Plaza Johor Bahru (107 Lots)	新山	-	52	-

资料来源: 大马证券交易所, Savills Research

3.0 檳城

3.1 市场总览

截至2017年第三季, 檳城产业市场的总成交值达7,870,000,000令吉, 涉及12,449物业单位, 较2016年同期的6,850,000,000令吉有所增加, 惟成交量则下降 (2016年第三季: 13,539单位)。这显示檳城产业市场于2017年首第三季的成交量放缓 (下降8.1%), 但是物业成交值则增加 (上扬14.8%)。(资料来源: 财政部属下产业估价局 (JPPH))

值得注意的是, 檳城产业市场预计仍会在持续的商业活动与外来投资 (尤其是制造业) 流入这个州属而受到推动。

2017年 产业市场总览

3.2 工业领域

101

马来西亚投资发展局 (MIDA) 数据显示。槟城2017年首季获批准制造业项目达90项，资本投资总额为9,913,800,000,000令吉。获批准的项目与投资额分别比2016年增加7.1%与155%。

表3.2a: 槟城 获批准的制造业项目 (2013年到2017年1月至9月)

	2013	2014	2015	2016	2016年1月至9月	2017年1月至9月
获批准的项目数量	119	169	107	106	84	90
资本投资总额 (百万令吉)	3,912.3	8,162.4	6,724.4	4,293.9	3,881.6	9,913.8

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

这个州属于2017年公布数项重大新制造业工厂与扩充计划。其中包括:

- 首屈一指的半导体供应商Broadcom Limited在峇都加湾开设新的59,000,000令吉环球分销货仓，此货仓计划将30%的出口外销到美国，以及70%到其他国家。此设施预计到了2018年可带来65,000,000,000令吉的出口收入，让Broadcom跃居国内最大规模的电子电器出口商。此外，该公司预计在未来十年投资4,100,000,000令吉以进一步扩充，涉足的领域包括环球生产规划、质量管理、策略性采购与物流管理。
- 纽约证券交易所上市公司，医药产品制造商Boston Scientific Corp位于峇都加湾工业园的新制造厂开始运作。建在20英亩 (8.1公顷) 地段上的厂房，有375,000平方尺。这是医疗设备巨擘在全球的第19间制造设施，也是亚洲的首家。预计此厂房到了2019年会以30%的产能进行营运。
- 成长迅速的数码科技公司UST Global提供先进的电脑运算与数码服务，宣布在峇六拜自由工业区第三园区开设新的设施。此设施是UST Global在槟城的第二间中心。
- 本土的船长牌燕麦片 (Captain Oats) 生产商——Federal Oats Mills Sdn Bhd正投资120,000,000令吉以兴建新设施，力求要让其生产产能扩充五倍。建于估计有2.7公顷的地段，预计在两年内完成的新设施，位于武吉美雅的槟城科技工业园，目前此公司已在麦曼珍工业区拥有现有工厂，这是额外的设施。
- 台资企业，电子制造服务 (EMS) 公司——Hotayi Electronics (M) Sdn Bhd再投资1,000,000,000令吉以扩大其垂直整合业务。首阶段建筑将包含峇都加湾工业园的250,000平方尺设施，预计将于2018年第一季度投入运作。

2017年 产业市场总览

102

- 檳城州政府宣布在峇都加湾工业园成立檳城自动化技术圈，是由三家本地大型公司——ViTroX Corporation Berhad, Pentamaster Technology (M) Sdn Bhd 与 Walta Engineering Sdn Bhd的联营计划。这是全球首创的中小企业（SME）精密金属制造或自动化技术圈，预计将于2019年投入运作。
- 瑞典的Industrialized Building Systems将投资约100,000,000令吉在其位于檳城科技工业园的生产与研究开发设施。这会让它成为该国迄今为止在檳城的最大投资者。此设施预计每年生产约500,000平方尺公寓模组，大部分将运往北欧。

表3.2B：工业物业成交量与成交值（2016年至2017年第三季）

工业物业类型	2016		2016年第一季至第三季		2017年第一季至第三季	
	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	124	79.89	95	66.98	88	61.63
半独立式工厂	83	145.99	52	92.52	63	113.97
独立式工厂	56	484.4	37	390.05	29	172.33
其他	180	198.26	111	157.29	137	132.02
合计	443	908.54	295	706.84	317	479.95

*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。

资料来源：国家产业资讯中心

- 在2017年首九个月期间，檳城共有317宗工业物业交易，比2016年第三季的295宗交易增加了7%。然而，与2016年同期相比，成交总值大幅减少32%至2017年第三季的479,950,000令吉。
- 排列式工厂组别仍是最活跃转手的工业物业组别，占2017年第三季工业物业成交量总数的28%，相应的成交值为61,630,000令吉。
- 其他工业物业类型录得较高的成交，在2017年第三季有137单位，成交总值达132,000,000令吉。这相当于每单位工业物业平均值约960,000令吉，相比去年同期为1,410,000令吉。

2017年
产业市场总览

3.2.1 现有与未来供应

103

表3.2.1: 工业物业现有与未来供应

工业物业类型	现有供应						未来供应	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017年 上半年	来临供应	拟议中
排列式工厂	4,882	4,920	4,969	4,969	5,044	5,058	47	28
半独立式工厂	1,109	1,121	1,154	1,164	1,556	1,566	166	76
独立式工厂	1,380	1,415	1,439	1,442	1,792	1,873	33	68
分层工厂大厦	333	333	341	341	489	489	0	8
工业综合大厦	42	42	103	103	71	71	0	1
集群式工厂	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	7,746	7,831	8,006	8,019	8,952	9,057	246	181

资料来源: 国家产业资讯中心

檳城累积的工业物业现有供应于2017年上半年处于9,057单位。此现有工业物业主要是排列式工厂, 占檳城供应的56%, 其次是独立式工厂(20%)与半独立式工厂(17.4%)。

共有246工业单位目前正在建筑中, 另有181工业单位已获批准, 却尚未开始建筑工程。

3.2.2 工业地价值与工业物业租金

檳城的工业地, 于2017年上半年的每平方米一般上定价35令吉至120令吉。峇六拜与峇都加湾的土地价格比起其他工业区已有所上涨。峇六拜是唯一每平方米土地价格会超过100令吉水平的工业区。这是因为峇六拜的土地有限, 而且靠近机场。

峇都加湾的土地价格也向上扬升, 从2012年的每平方米27令吉, 上涨至2017年上半年的每平方米60令吉。随着峇都加湾的发展进步、基本建设与设施改善, 都导致土地价格持续上扬。武吉美雅的檳城科技园的成交价自2014年以来都保持稳定, 成交宗数有限。同时, 北赖自2010年以来的按年物业成交价价值稍微增加, 价格没有大幅波动。

威省的每个月每平方米租金介于1.10令吉至1.50令吉之间, 而峇六拜每个月每平方米租金介于2.20令吉至2.60令吉之间。

表3.2.2: 檳城货仓空间的租金要价

列号	地区	租金要价 (每个月每平方米令吉)		
		2015	2016	2017
1	檳城—峇六拜	2.20-2.50	2.20-2.50	2.20-2.60
2	北赖工业园	1.10-1.50	1.10-1.50	1.10-1.50

资料来源: Savills Research

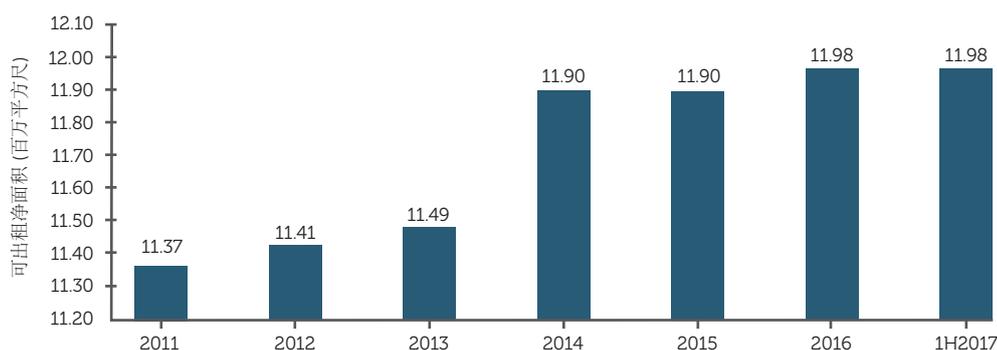
2017年 产业市场总览

104

3.3 办公楼领域

3.3.1 现有与未来供应

图3.3.1: 檳城办公楼空间的累积供应



资料来源: 国家产业资讯中心, Savills Research

檳城办公楼空间于2017年第三季的总供应为11,980,000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仍不甚活跃。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 MWE, 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第二发展阶段, 包括共管式公寓, 会议中心, 四星与五星级酒店, 零售商场与办公楼大厦。此外, Hunza Properties也有重大计划, 未来十年在峇六拜发展檳城国际商业城 (PICC), 其中包括在综合发展项目内设有业务流程外包塔楼。

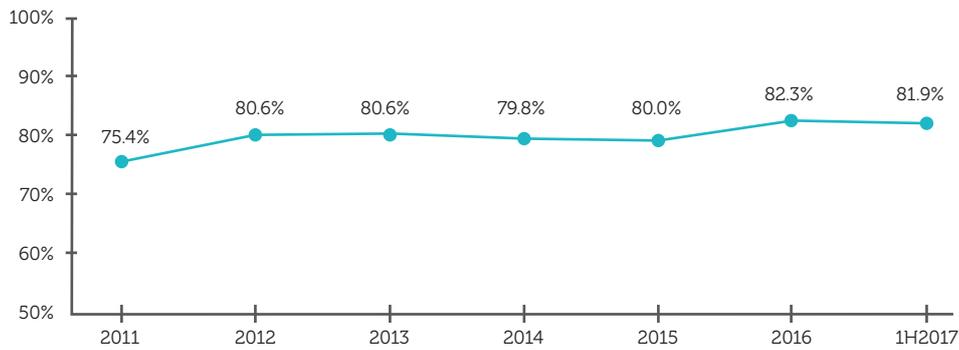
其他拟议中的专用办公楼包括:

发展项目名称	发展商
BPO Prime	Penang Development Corporation (PDC), Temasek, Economic Development Innovation Singapore (EDIS)
Sunway Valley City	Sunway Berhad
Penang World City	Tropicana Ivory
Aspen Vision City	Aspen Group
Utropolis	Paramount Group
Penang Sentral	Malaysian Resources Corporation Berhad (MRCB)

资料来源: Savills Research

3.3.2 平均租用率

图3.3.2: 檳城办公楼空间的平均租用率



资料来源: 国家产业资讯中心, Savills Research

注: 数据只至2017年上半年

檳城2017年上半年的办公楼空间整体租用率, 从2016年的82.3%下跌至81.9%。

Zurich Takaful Malaysia Berhad于2017年5月, 启用位于峇六拜Setia SPICE Convention Centre (SPICE) 约15,768平方尺的新办公楼空间, 以符合北马区的业务成长需求。

全球领先的灵活办公场所创新解决方案供应商——Regus于2017年12月宣布将在SPICE 启用第四间业务中心。Regus目前在檳城有三间业务中心, 分别位于Gurney Paragon、Menara Boustead 与iDEAL @ Bayan Lepas。

2017年 产业市场总览

3.3.3 租金率平均要价

表3.3.3: 檳城办公楼租金率

办公楼建筑物	楼层	尺寸 (平方尺)		2017年上半年的租金 (每个月每平方尺令吉)			
		最低	最高	最低	最高		
KOMTAR Tower Block	29-54		2,497		2.19		
		2,497	-	4,994	1.85	-	1.90
		4,994	-	7,492	1.80	-	2.18
		7,492	-	10,000	1.75	-	2.18
		10,000	-	12,497	1.70	-	2.18
			12,497	1.66	-	2.18	
Mayban Trust Fund Building	底层		5,522		2.60		
	中层		2,411		1.00		
	3-12	797	-	2,131	1.60	-	2.00
MWE Plaza	底层		1,991		3.52		
	7-9	904	-	2,476	2.70	-	2.80
	10-15A	581	-	7,545	2.70	-	2.80
	15-21	1,087	-	7,545	2.60	-	2.80
Wisma Boon Siew	8-16	538	-	1,615	1.10	-	1.90
Asia Insurance Building	底层与中层		4,855		3.51		
	1-6	3,595	-	4,004	1.80	-	2.20
Bangunan Barkath	3-6	3,907	-	4,478	1.80	-	2.20
Mutiara I&P, Greenhall	1	786	-	915			1.72
	2-4	603	-	8,740	1.30	-	1.65
Lembaga Tabung Haji Building	底层		3,305		1.65		
	1	5,113	-	5,188			1.60
	2-4	237	-	1,324	1.40	-	2.10
Menara UMNO	底层		3,660		4.01		
	1		5,705		2.00		
	7-20	1,001	-	2,002	1.50	-	1.70
	21		3,552		2.00		
Wisma Great Eastern	底层		6,555		4.81		
	2-3	1,884	-	5,899	2.60	-	2.80

资料来源: 国家产业资讯中心, Savills Research

由于需求增加, 加上檳岛近年来缺乏新的办公楼建筑物, 推高了办公楼建筑物的租金率, 尤其是高级办公楼建筑物。这可从Bangunan Barkath每平方尺的起始租金价格, 比2016年每平方尺上涨了0.50令吉看出一斑。

管理公司的讨论与分析 投资报告

108

总览

在2017年一整年。我们保持原有策略，继续积极地物色并取得潜在资产以进行收购。产业市场于2017年仍保持谨慎，买方与卖方的要求出现错配现象。这导致2017年达成的成交量比2016年减少。

这种市场从收购的角度，给我们带来了良好机遇：因为许多业主对前景持谨慎看法，而寻求脱售其物业。凭着谨慎挑选与严谨的尽职审查程序，管理公司得以考虑收购好几项可增强基金收益的物业。

尽管在当前产业市场状况下，许多本地与国际的工业业者，如今更敞开以接受轻资产的策略，情愿将资产货币化，以将收入再投资在业务发展。这对我们收购资产形成独特商机，否则有关资产不会轻易要脱售。工业物业领域的成长是分割化的，零售商与物流服务供应者的电子商务活动对仓储与订单履行中心的需求，推动了工业物业领域成长。此分割部分形成商机，包括现有物业的潜在收购，以及新的兴建并租赁发展项目，以供高度规格化与配送中心用途。

我们预计2018年将继续现有的动力，因为有明显迹象显示市场已触底反弹，正朝向复苏。我们相信这一轮复苏可长期保持，而市场将为本基金提供收购良机。

收购计划

在2017年财政年期间，Axis-REIT完成两项收购计划，总值153,000,000令吉。随着这些收购计划，本基金的可出租净面积增加约669,753平方尺，在财政年结束时，超越了8,000,000平方尺大关。这些可增强收益的收购计划，对本基金所管理的资产总值作出贡献，为Axis-REIT的每单位配息增加了1.08仙（扣除融资成本之前）。

我们扩大地理位置的范围，考虑首要与兴起中的工业地点，并完成了彭亨关丹的收购计划。



管理公司的讨论与分析 投资报告

于2017年完成收购计划的主要详情：

109



物业名称	:	Kerry Warehouse
楼面面积总数	:	168,428平方尺
土地使用权	:	60年租赁期，于2073年3月20日届满
收购价	:	33,000,000令吉
估值	:	34,000,000令吉
租用率	:	100%
初期净收益率	:	75%
整体的加权平均		
租赁届满期	:	3年
卖方	:	Orientant Int. Sdn. Bhd.
收购日期	:	2017年7月24日



物业名称	:	Wasco Facility @ Kuantan
楼面面积总数	:	506,753平方尺
土地使用权	:	地段 1： 99年租赁期，于2109年 11月8日届满
	:	地段 2： 99年租赁期，于2113年 8月6日届满
收购价	:	地段 1： 120,000,000令吉 地段 2： 35,000,000令吉
估值	:	155,000,000令吉
租用率	:	100%
初期净收益率	:	7.0%
整体的加权平均		
租赁届满期	:	15年
卖方	:	Wasco Resources Sdn. Bhd., Wasco Coatings Services Sdn. Bhd., Wasco Coatings Insulation Sdn. Bhd., Wasco Lindung Sdn. Bhd. and Wasco Coatings Malaysia Sdn. Bhd.
收购日期	:	2017年12月5日

管理公司的讨论与分析 投资报告

110

脱售行动

在2017年财政年期间，Axis-REIT以56,130,000令吉完成脱售位于雪兰莪州赛城的多元租户办公楼建筑物——Axis Eureka。

物业名称	: Axis Eureka
收购日期	: 2011年4月18日
可出租净面积	: 117,618平方尺
市场价值	: 于2016年10月12日为55,000,000令吉
注册估价师	: Savills (Malaysia) Sdn Bhd
脱售价	: 56,132,075令吉
收购者	: Malaysian Qualifications Agency
完成日期	: 2017年3月8日

展望未来

随着2017年的成功收购计划，我们寻求继续在工业货仓与制造设施的首选资产等级，建立强大的潜在收购渠道。展望未来，管理公司目前正考虑数项潜在收购，价值约150,000,000令吉。有关交易正在进行尽职调查计划，预计将于2018年财政年完成。

- **2017年10月19日**
接受献议信函，让Axis-REIT以18,500,000令吉收购位于森美兰州申那旺的工业设施。
- **2017年11月20日**
接受献议信函，让Axis-REIT收购位于柔佛州古来再也优美城的三项工业设施，收购价45,150,000令吉。
- **2017年12月23日**
接受献议信函，让Axis-REIT收购位于雪兰莪州莎阿南的工业设施，收购价87,000,000令吉。

从交易的角度来看，所有收购将继续是由综合伊斯兰融资便利与股本所融资。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。

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。

收购策略继续受到以下严格的规定所主导：

- 策略性关键市场地点；
- 可增强收购的资产；
- 稳定的租户协议与租约结构；
- 稳定的租户协议与租约结构；
- 估价；
- 资本升值潜能；以及
- 未来重新发展的潜能。

投资者关系团队



管理公司的讨论与分析 投资者关系报告

112

我们与利益想相关者保持交流的活动透过各种渠道举行，旨在扩大影响力到现有机构与散户投资者以外的潜在投资者。

一年两次

每年的业绩汇报，配合公布第二季与第四季财务业绩，我们举行两次全面的业绩汇报与问答时段，与分析员、基金经理及媒体代表见面。我们的首席执行官（CEO）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 最新季度财务业绩，营运表现，以及业务前景展望。董事局成员和高级管理人员皆踊跃出席汇报会，以便与会者可以和管理公司的主要代表交流，及解答与基金和营运相关的所有提问。这一年的分析员汇报会分别于2017年1月19日与2017年7月25日举行，以公布Axis-REIT的2016年第四季与2017年第二季业绩。

交易与非交易相关的巡展

在本基金发行125,000,000新配售单位的配售行动之前，我们于2017年第三季举行交易相关的巡展。此筹资行动获得热烈的超额认购，并于2017年11月28日完成。

一对一会谈/实地视察

我们收到来自本地与外国的分析员与基金经理要求一对一会谈时，都尽可能顺应这些要求。在这些会谈中，管理公司将由主要管理人员代表接见他们。我们也顺应实地视察的要求，包括外国基金想看看本基金组合里最新的收购物业。

2017年度大会

管理公司于2017年4月26日在八打灵再也Armada举行Axis-REIT第五届年度大会（AGM），并在会上向单位持有人提呈截至2016年12月有31日财政年度（简称“2016年财政年”）的经审计财务报表。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。会议结果于同一天在马来西亚证券交易所的网站上公布。2017年没有召开任何的单位持有人会议。

与媒体保持联系

正如分析员汇报会那样，管理公司亦配合公布第二季与第四季财务业绩时，举行一年两次的媒体汇报会。在2017年财政年期间，管理公司亦于2017年11月17日举行了感谢媒体之夜。

其他渠道，例如我们的营销手册、业绩汇报幻灯片与Axis-REIT网站，都是可惠及利益相关者的传统通讯渠道。这些资讯会每季更新，每季财务业绩也同步发布。管理公司亦透过总机电话线与电邮的开放通讯方式，让潜在利益相关者与投资者更容易与我们联系。



汇报并提呈2017年第二季未审计业绩

管理公司的讨论与分析 投资者关系报告

研究报告与媒体报导

Axis-REIT于2017年获得10家研究公司/银行列为研究对象。在媒体报导方面，除了例常的每季业绩表现，另有好几项主题也获得报章广泛报导。正如以下剪报样本所示，其中包括宣布新的兴建并租赁项目以及收购计划，发行新配售单位，其企业社会责任举措，以及媒体也提及Axis-REIT参与马来西亚房地产投资信托管理公司协会的活动。

Axis REIT embarks on second 'build-to-suit' project

REIT said the plans with its organic growth develop "build-to-suit" trial facilities. It said estimated initial net per year, with a rent

今年將收購4資產 AXIS產託放眼淨資產增至24億

（吉隆坡19日訊）收購及建造資產兩不誤，AXIS產業信託（AXREIT-5106，主板產業投資信託）預期今年將收購4項資產，2項位於雪蘭莪，及另及柔佛兩各1項，資產類型為工業及物流，收購總額約4億令吉。



繼去年新租者，可填補該項資產剩餘的空間，并期待帶來約100萬令吉的商業。 谈及新購Keroka資產一事，西華說，該資產在2016年的出租率為59.6%，收益率為4.8%，售價可帶來更好的收益。 “預期今年首季完成收購程序。” Keroka售價為5613萬2075令吉。該公司可獲得130萬令吉一次性溢利，并派发股息，每股約等于0.11仙。 首季財務員黃和輝補充，完成上述收購程序后，余下款項則用於償還貸款，負債比可從0.35倍降至0.34

1.5亿售地予雅饰 华商释放资产价值

（吉隆坡24日訊）華商報（WASENG, 5142，主版工業版）旗下5家子公司以1.5559萬令吉，共購獲面積共126.55英畝的地產發展地產（AXREIT, 5106，主版資產信託）。

AXIS 产托建厂再转租 年回酬上看 7%

（吉隆坡21日訊）AXIS 产托（AXREIT - 5106，主版产托信託）以1087万6428令吉，向大马机场（AIRPORT - 5054，主版置業信託）租下机场范围内7.02英畝地皮，建造工业厂房出租给Upeca AeroTech私人有限公司（Upeca）。 据悉，AXIS 产托与大马机场签订的租约长达49年，将于2066年12月30日到期。 据悉，AXIS 产托将在上述土地，建造一座综合办公楼和制造业厂房的半层建筑物，转租给Upeca。 Upeca 由英商投资集团上市公司 Seneo PTEC 的子公司，主要业务为制造和维修航空飞行工具零件。 “AXIS 产托预计，明年可

AXIS 产託前景看俏

（吉隆坡26日訊）2018 財政預算案进入倒计时，大馬产託管理人士协会（MIPA）董事彭政，针对产託所获得的信贷支持，让产託更具吸引力。 大馬产託管理人士协会主席李登祥中丞说：“我们非常政府在福利预算案中，对产託所获得的信贷支持，可以享有免稅。 他在大馬产託（REIT）由数据信托集团（如星加坡）列位董事大馬产託主席（MIPAA, 1818，主版产託）总执行长黄

Axis REIT acquires 40th property; total assets now at RM2.46b

（吉隆坡24日訊）Axis Real Estate Investment Trust (Axis REIT) added its 40th property — an industrial facility in Gebeng, Kuantan — to its portfolio yesterday. The property comprises two

Axis REIT expected to use part of private placement proceeds to pare down its debt

PETALING JAYA: Kenanga Research believes that Axis Real Estate Investment Trust (AXREIT) will likely utilize part of the proceeds from the proposed 20% private placement by the fourth quarter of

雅饰与Upeca 签建厂出租协议

（吉隆坡24日訊）雅饰（Upeca AeroTech）与Axis REIT 签署了一项为期49年的工业厂房出租协议。该协议将涉及在雪兰莪州大马机场（AIRPORT）内的一块7.02英亩土地上建造一座综合办公楼和制造业厂房的半层建筑物。该厂房将出租给Upeca AeroTech私人有限公司使用。Axis REIT 表示，该协议将为其带来稳定的现金流，并有助于其实现长期增长目标。Upeca AeroTech 是一家专注于航空零件制造和维修的公司，该厂房将主要用于生产、存放和销售航空零件。Axis REIT 表示，该协议将为其带来稳定的现金流，并有助于其实现长期增长目标。Upeca AeroTech 是一家专注于航空零件制造和维修的公司，该厂房将主要用于生产、存放和销售航空零件。

Pahang facility SPA a positive for Axis REIT

Axis Real Estate Investment Trust (REIT) has announced a Sale and Leaseback Agreement (SLA) for its Pahang facility. The transaction is expected to provide a positive impact on the REIT's financial performance.

Axis REIT inks deal with MAHB

Axis REIT has entered into a land lease and construction agreement with the Malaysian Airports Authority (MAHB) for a new plant-cum-office building. The agreement involves land lease and construction of plant-cum-office building.

雅饰与Upeca 签建厂出租协议

（吉隆坡24日訊）雅饰（Upeca AeroTech）与Axis REIT 签署了一项为期49年的工业厂房出租协议。该协议将涉及在雪兰莪州大马机场（AIRPORT）内的一块7.02英亩土地上建造一座综合办公楼和制造业厂房的半层建筑物。该厂房将出租给Upeca AeroTech私人有限公司使用。Axis REIT 表示，该协议将为其带来稳定的现金流，并有助于其实现长期增长目标。Upeca AeroTech 是一家专注于航空零件制造和维修的公司，该厂房将主要用于生产、存放和销售航空零件。

管理公司的讨论与分析 投资者关系报告

The collage features several key documents:

- Maybank Investor Report:** Titled "Axis REIT (6888) Remains focused on acquisitions", it discusses the company's performance, including a 17% increase in profit and a 10% increase in dividend. It highlights the company's focus on acquisitions and its strong financial position.
- CIMB Investor Report:** Titled "Axis REIT Riding the growing industrial segment", it notes the company's strong performance in the industrial sector, with a 17% increase in profit and a 10% increase in dividend. It highlights the company's focus on acquisitions and its strong financial position.
- RHB Investor Report:** Titled "Axis REIT Cautious On Tenant Renovation Work", it discusses the company's performance, including a 17% increase in profit and a 10% increase in dividend. It highlights the company's focus on acquisitions and its strong financial position.
- Mizuho Research Investor Report:** Titled "Axis REIT Focusing on its Industrial Core", it discusses the company's performance, including a 17% increase in profit and a 10% increase in dividend. It highlights the company's focus on acquisitions and its strong financial position.

The documents also include various charts and tables, such as:

- Axis REIT (6888) Performance:** A line chart showing the company's share price from 2015 to 2017, with a peak in early 2017 and a decline in late 2017.
- Axis REIT (6888) Financials:** A table showing the company's financial performance, including revenue, profit, and dividend.
- Axis REIT (6888) Dividend:** A table showing the company's dividend history, including the amount and frequency of payments.

精选的研究报告

管理公司的讨论与分析 投资者关系报告

接触投资者的活动

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参与的公开和私人活动：

日期	活动
2017年1月12日	证券监督委员会：2017年国际投资基金论坛
2017年2月8日	马来亚银行：投资东盟
2017年2月23日	野村证券：2017年野村国际房地产论坛，东京
2017年3月14日	投资者会议：联昌股票研究
2017年5月14日	APREA亚太产业领袖峰会
2017年7月26日	投资马来西亚
2017年8月4日	2017年亚太房地产投资信托，新加坡
2017年8月26日	2017年马来西亚投资展销会
2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则
2017年11月23日	2017年《财富时报》房地产投资信托尖峰设计奖—亚洲最有前途的房地产投资信托
2017年11月23日	2017年全国企业年报大奖（NACRA）——优异奖

奖项殊荣与认可

Axis-REIT很荣幸地于2017年获得如下表扬嘉奖：

- 2017年亚太最佳房地产投资信托大奖：白金奖得主，马来西亚工业房地产投资信托组别
- 2017年全国企业年报大奖（NACRA）——优异奖得主
- 2017年《财富时报》房地产投资信托尖峰设计奖—亚洲最有前途的房地产投资信托

价格与成交量概况

- Axis-REIT股票在2017年1月3日以1.61令吉价格开市，于2017年12月30日的收市价为1.50令吉
- 2017年期间最高的收市价是于5月份创下的1.72令吉，而最低收市价是在2017年12月写下的1.45令吉
- 按年计算，单位持有人的数量增加了753%，从2016年12月31日的3,891人增至2017年12月31日的4,184人
- 随着在企业计划，例如配售计划与收益分配再投资计划（IDRP）下发行额外单位，单位数量增至1,232,326,803单位

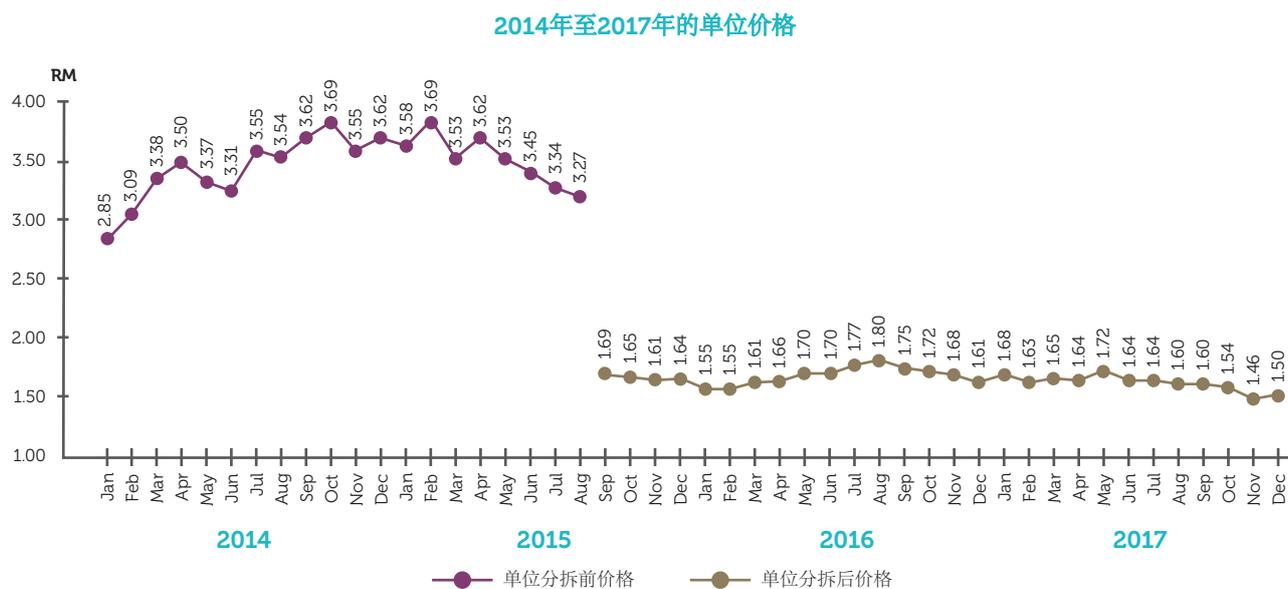
管理公司的讨论与分析 投资者关系报告

116

近5年单位价格表现摘要

	2013	2014	2015*	2016*	2017*
于12月31日的单位收市价 (2013年至2017年)	2.93	3.62	1.64	1.61	1.50
最高价	4.02	3.70	1.85	1.81	1.72
最低价	2.93	2.80	1.55	1.50	1.45
资产净值	2.23	2.42	1.23	1.26	1.29
市值 (百万令吉)	1,351	1,982	1,803	1,803	1,849

* 单位价格经调整以反映单位分拆的效应



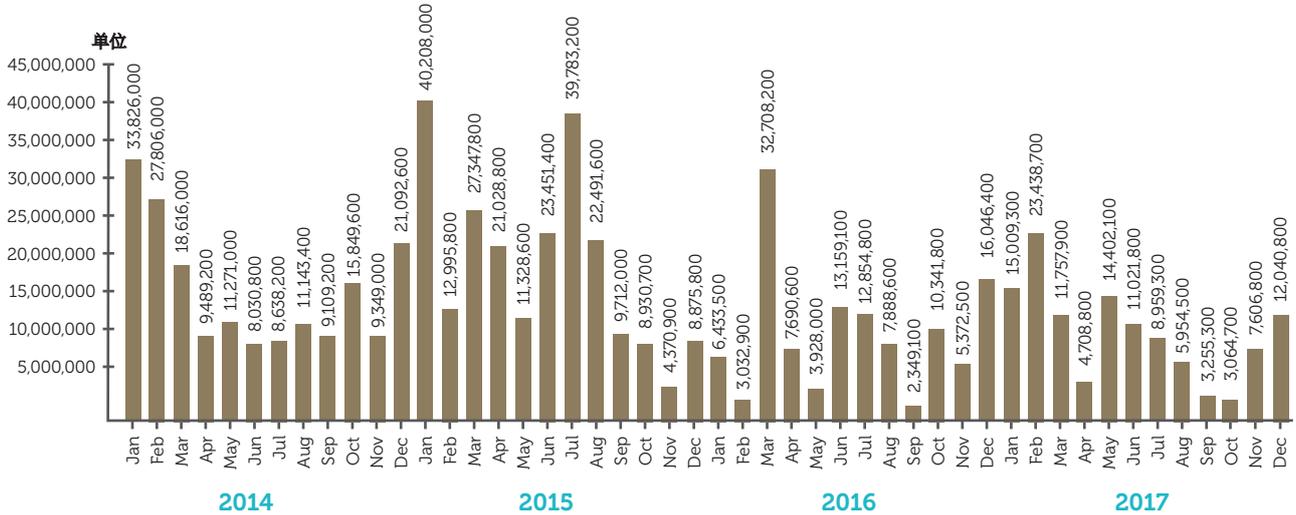
成交量摘要

Axis-REIT成交量持续展现良好动力，2017年的成交量为121,220,000单位。

- 平均每月成交量: 10,101,667 (2017年1月1日 – 2017年12月31日)
- 最高每月成交量: 23,428,700 (2017年2月)
- 最低每月成交量: 3,225,300 (2017年9月)

管理公司的讨论与分析
投资者关系报告

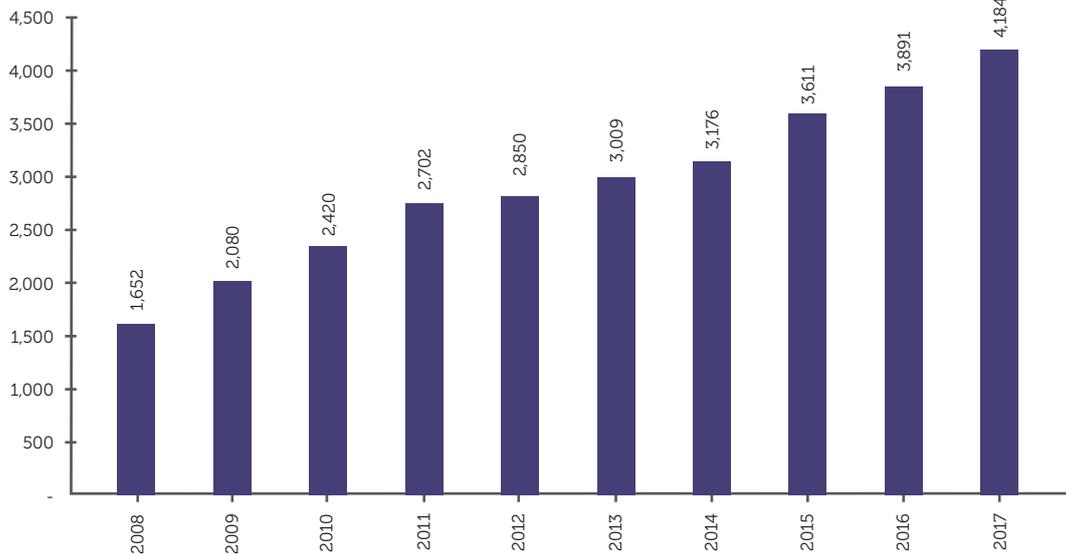
2014年至2017年成交量



中央存票系统账户摘要

交易Axis-REIT单位的中央存票系统（CDS）账户数量，从截至2016年的3,891项账项增至2017年的4,184项账户。

中央存票账户（CDS）数量



股价表现摘要

与富时大马吉隆坡综合指数(FBMKLCI)对比，Axis-REIT股价于2017年上半年的表现普遍上超越大市，并于2017年下半年在大市走势俊俏之际，其表现趋软。

管理公司的讨论与分析 投资者关系报告

118

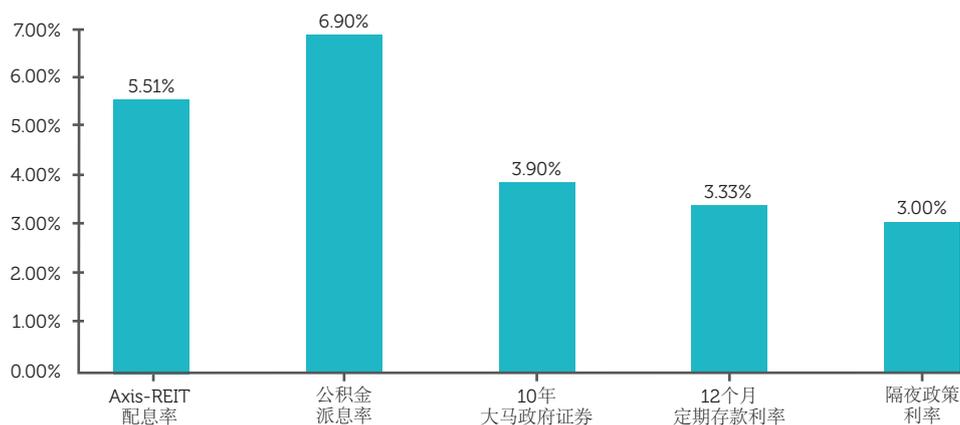
2014年至2017年单位价格表现对比富时大马吉隆坡综合指数



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。

2017年回报数据比较



營銷團隊



管理公司的讨论与分析

营销报告

120

管理公司于2017年成立营销部门，由投资主管Siva Shanker先生领导，并由Ong Li Syin小姐与 Lalitha Anandarajah小姐从旁辅助。此部门的主要目标就是要开发并执行Axis-REIT的营销策略，协调并执行其营销举措，也确保所有通讯与交流都对准本基金各个利益相关者。此角色之前属于租赁职能之一部分，随着本基金日益增长的需要，成立专属部门以推动本基金营销努力。

我们认同品牌推广对所有组织非常重要，营销团队的首要任务就是检视并统一 Axis-REIT 组织内所有平台的品牌识别。此计划旨在加强Axis-REIT 的品牌，并设计出与本基金的使命、愿景与精神保持一致且有结合力的企业形象。我们善用Axis-REIT作为马来西亚首屈一指商业空间提供者，以及规模最大工业空间提供者的地位。同时，我们也重申我们的声誉，即：为单位持有人提供稳定回报的卓越房地产投资信托基金。

管理层相信，此举有助增强本基金的公众形象，提高公众关系的价值，并在ARMB的员工当中培养意志坚定且积极上进的企业文化。将有利于取得新客户并更留住新客户，同时加强与利益相关者的交流，例如投资者、媒体、监管当局与我们所处的社区。

为此目的，营销团队进行品牌审计，并推行以下的举措：

- 现代化并改进Axis-REIT的徽标



- 我们将本基金现有的口号“Your Business Space Partner”置入所有的营销资料。我们相信此口号反映出我们管理办公楼与工业空间所具备的专业知识，以及我们承诺成为投资者的最佳伙伴，相信将口号置入所有营销资料，有助重申并加强此信息。

- 我们也进行品牌审计，作为我们的举措之一。
 - 我们定义Axis-REIT品牌使命，即：
透过壮大物业组合而提供持续配息给单位持有人，同时保持最高标准的企业治理、卓越的资本与风险管理，以及保存资本价值。
 - 我们也定义了Axis-REIT的品牌价格，即：
透过实施六大管理原则，以交付长期可持续的配息与资本稳定。
- 开发Axis-REIT独有的图象



- 在所有的Axis-REIT物业实施标准化的招牌
- 在所有Axis-REIT的营销资料置入清晰的品牌形象

管理公司的讨论与分析 营销报告

营销活动与举措

营销团队确保透过各种活动、盛事与举措来与所有的利益相关者交流，各由ARMB内部的特定与相关部门带领。于2017年举办的营销举措如下所示：

利益相关者	主要部门	盛事/举措
 雇员	人力资源	<ul style="list-style-type: none"> 研讨会/培训
 租户	租赁	<ul style="list-style-type: none"> 租户管理门户网站 - helloaxis.com.my 出版《Axis-Link》会讯 尊巴热舞班
 投资者	投资者关系/财务/投资	<ul style="list-style-type: none"> 年度大会 (AGM) 分析员汇报会 投资展销会
 媒体	投资者关系	<ul style="list-style-type: none"> 媒体之夜 报界汇报会
 社区 (CSR)	首席执行官办公室	<ul style="list-style-type: none"> 马来西亚盲人协会 马来西亚世界宣明会 The Edge KL Rat Race
 房地产经纪	租赁/投资	<ul style="list-style-type: none"> 经纪汇报会： <ul style="list-style-type: none"> 柔佛州 槟城 亚庇 吉隆坡 WhatsApp 营销运动

Axis-REIT品牌推广举措

为了创建强大的品牌，团队为Axis-REIT开发了一系列新的营销资料，让有兴趣者掌握本基金容易消化与理解的资料。这些包括传单、更新的广告设计、背景、灯柱彩旗、明信片、笔记本与一系列强调并呈现Axis-REIT品牌与内容的视频。

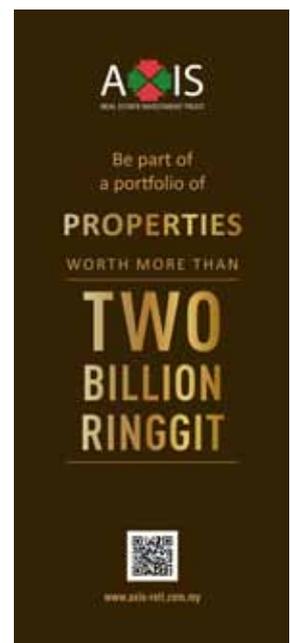
Axis-REIT也到网上物业平台，例如PropertyGuru, Propwall与iProperty登记，以无限于接触网上的用户。



便携式的背景



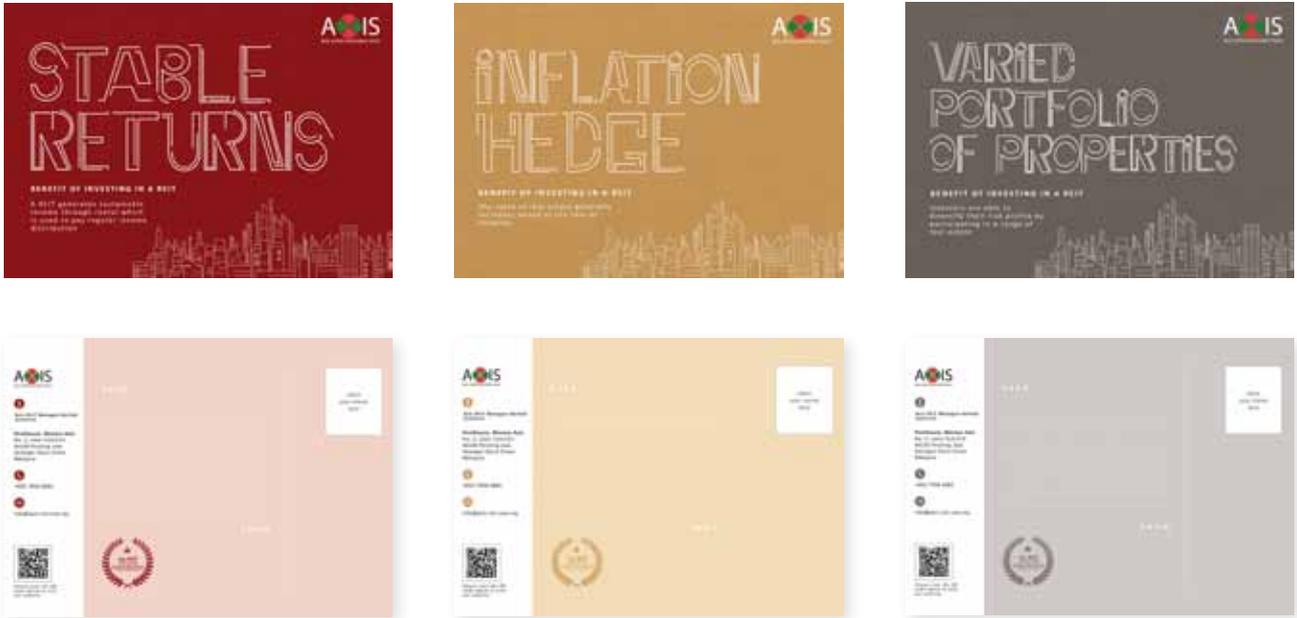
2018年日记簿



灯柱彩旗

管理公司的讨论与分析 营销报告

122



明信片



传单

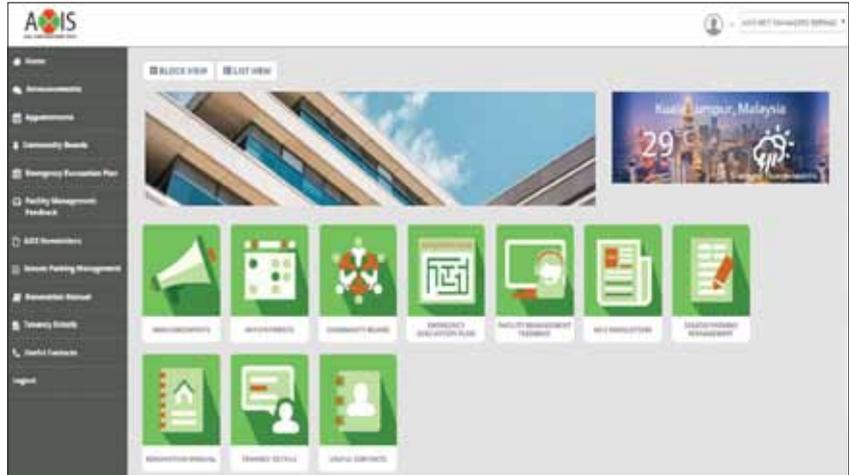


管理公司的讨论与分析 营销报告

helloaxis.com.my

2017年3月份推介的helloaxis.com.my是供Axis-REIT社区使用的租户管理门户网站，有助简化租户与管理公司之间的沟通。

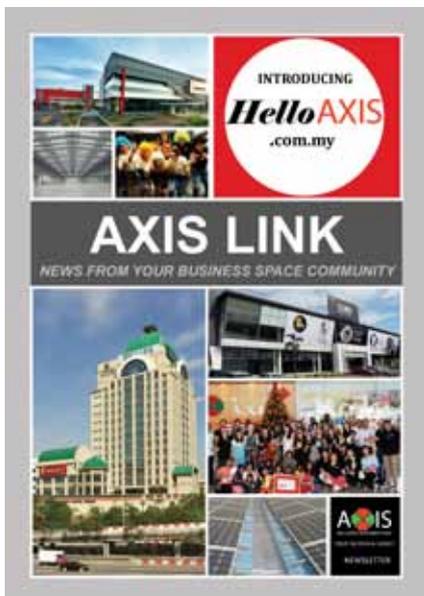
其关键单元就是方便管理层挨饿，让租户提出维修课题，监控进展并追踪过程，直至该课题圆满解决。租户也可对该服务给予评级，此输入资讯将用来改善我们的并付的服务，并调整我们的绩效。



helloaxis.com.my 登入页面的屏幕截图

另一项关键单元是季票停车管理单元，让租户向管理公司申请或取消他们的季票停车设施。

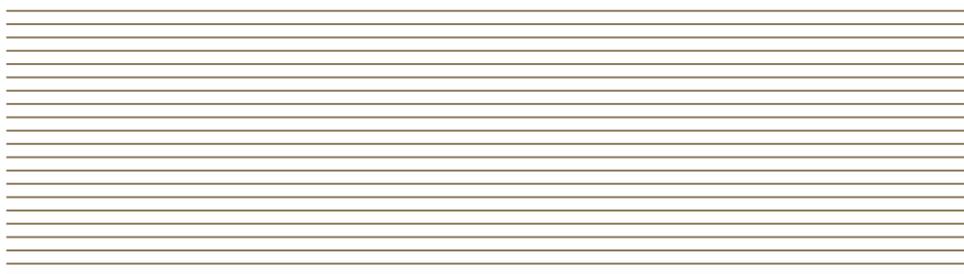
此系统在利益相关者提反馈意见下，不断获得改善，而即将推出的是紧急疏散单元。此单元将有所有租户紧急联络人的主要资料，以及在紧急状况下的疏散程序。



Axis Link

《Axis Link》是ARMB一年出版两次的社区会讯。其包含Axis-REIT物业组合里各个建筑物的活动，管理公司活动，以及有关职业健康与安全的提示与文章。

有关会讯印刷并分发给Axis-REIT社区里的所有租户。电子版亦可在helloaxis.com.my浏览。



管理公司的讨论与分析 营销报告

124



免费的尊巴热舞班

从2017年7月开始，Axis-REIT开始每周在Menara Axis的Fitness First开办尊巴热舞班。这些舞蹈班开放让所有租户免费参加。反应令人鼓舞，我们计划尽可能继续以免费方式开设这类舞蹈班。这些舞蹈班让租户锻炼体魄，也可支持作为Axis-REIT租户的Fitness First。

Whatapp营销

Axis-REIT于2018年1月启动Whatapp营销运动，为房地产经纪提供物业清单的信息。我们每个月透过直接营销资料（简称“DMC”），直接将最新的物业清单发送到注册房地产经纪的手机，让房地产经纪在弹指之间就掌握了Axis-REIT精选清单的主要信息。

网站

Axis-REIT的企业网站为利益相关者及广大群众提供最多的重要资料。管理公司持续更新网站上的资料，力求保持最当前的内容。从Axis-REIT的单位价格到企业信息，再到本基金完整的组合清单与可供租赁的空间，都可在www.axis-reit.com.my取得。

社交媒体

社交媒体一直都是并且仍然是所有企业保持相关性所必需具备的平台。这一年，管理公司竭尽心思活跃于脸书。这些努力包括以报章报导、专访、活动与社区新闻来更新Axis-REIT的脸书专页。管理公司也善用此平台来展示本基金组合内可供出租的空间。



管理公司的讨论与分析 营销报告

AXIS-REIT的盛事

2017年3月3日至4日的MAREC

马来西亚房地产经纪协会（简称“MIEA”）举办的一年一度的大马房地产经纪大会（简称“MAREC”），于2017年3月3日至4日在Setia City Convention Center举行。Axis-REIT以盛事赞助人身份参与其盛，让Axis-REIT的品牌更加广为人知，并善用此良机与房地产经纪建立人脉网络。房地产经纪在引介Axis-REIT的租赁与收购管道上扮演着举足轻重的角色。

2017年8月26-27日投资展销会

Axis-REIT持续参与在Mid Valley Exhibition Centre 举行的2017年大马投资展销会以接触散户投资者。让参展商有个最庞大且最有效平台，向广大群众展示他们的产品与服务的大马投资展销会，吸引将近5,000人的人潮。我们的首席执行官Leong Kit May小姐也成为展销会上的讲员，以推广Axis-REIT。

有关Axis-REIT企业社会责任盛事的资料亦可在永续发展报告第128页看到。

有关ARMB员工活动的资料可在永续发展报告第141页看到。

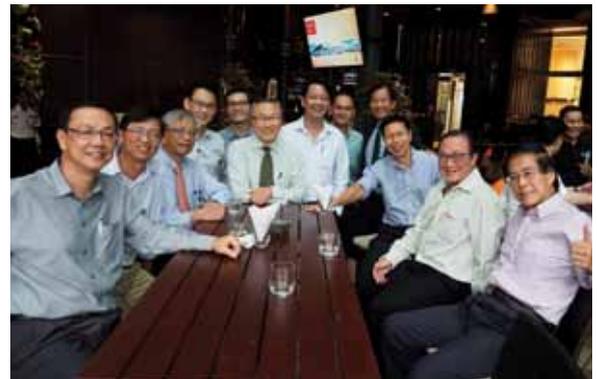
有关Axis-REIT媒体与报界活动的资料可在投资者关系报告第112页看到。

房地产经纪的盛事

房地产经纪是Axis-REIT寻得潜在新租户与投资物业的重要来源。我们相信持续不断地交流，以加强与房地产经纪的关系，也可让他们知道本基金的最新需求。

在MIEA协助下，Axis-REIT在2017年期间与房地产经纪举行了四次盛事，即：

- 于2017年3月7日在新山举行经纪汇报会
- 于2017年4月28日在亚庇举行经纪汇报会
- 于2017年8月17日在檳城举行经纪汇报会
- 于2017年12月7日在吉隆坡举行经纪汇报会



2017年11月17日媒体之夜

Axis-REIT于2017年抓紧机会举行另一类盛事，以感谢媒体界的支持。我们在Gardens Mall @ Mid Valley的GSC Signature以《正义联盟》（Justice League）电影招待媒体朋友。这是休闲且乐趣无穷的夜晚，逾100名媒体朋友出席。ARMB首席执行官Leong Kit May小姐向出席者发表演说时表示：“我们要感谢媒体朋友在这一整年来对我们的帮助与支持。正是这样的关系，得以帮助我们茁壮成长。”

2017年收益分配 再投资计划 (IDRP) 的详情

126

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2017年就第三次中期收益分配应用，这项收益分配于2017年10月23日宣布，供2017年7月1日至9月30日期间，在每单位的2.00仙（简称“可选部分”）第三次中期收益分配中，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1.00仙（其中每单位0.94仙在单位持有人手中须缴税，而每单位0.06仙无须缴税）将以现金支付（简称“2017 IDRP”）。

新单位是以每单位1.49令吉发售价发行，而此发售价是于2017年10月23日决定（简称“定价日”）。每单位1.49令吉的发售价是根据单位直至2017年10月20日（包括当天）的前五天成交量加权平均市价（vWAMP）（2017年10月20日是定价日之前的最后交易日）的每单位1.57令吉，在经调整每单位0.08令吉折价，约为五天成交量加权平均市价每单位1.57令吉的折价5.09%。

依据2017年IDRP计划下，Axis-REIT于2017年12月13日分派的2,153,212新单位，而这些新单位于2017年12月14日在马来西亚证券交易所主板上市。有关2,153,212新单位代表依据IDRP而发行的6,869,269新单位总数约31%认购率，让所有合格的Axis-REIT单位持有人将可选部分新单位进行再投资。Axis-REIT于2017年12月31日可在IDRP下发行的未使用余额为143,383,961单位。

随着在2017年IDRP下发行的2,153,212新单位上市后，Axis-REIT的基金规模从1,230,173,591单位增至1,232,326,803单位。

来自2017年IDRP的净所得是3,140,000令吉（扣除IDRP的开销后），用来整修与/或装修Axis-REIT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) 以了解有关IDRP的常见问题。

永续发展报告



永续发展报告

128

首席执行官关于永续发展的信息

作为在马来西亚证券交易所有限公司上市的马来西亚首创且规模最大的伊斯兰商业空间与工业房地产投资信托¹，Axis房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”）旨在奉行业界最佳守则。我们相信，我们的业务营运须永续发展，不仅是就业务表现而言，也包括其与各利益相关者的关系。

我们的主要目标有两方面：1)要确保基金为单位持有人提供定期且稳定的收益分配，以及2)确保基金的资产净值（简称“NAV”）达到长期成长。实现这些目标的关键就在于，在高瞻远瞩策略引导下，奉行良好的企业治理与健全资产管理守则。

在2016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。我们信守承诺，要透过下述严格的资本管理守则以及资产管理策略，将Axis-REIT所管理的资产（简称“AUM”）于2021年壮大至5,000,000,000令吉。

设施管理策略	根据组合内所有40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。 我们于2017年完成在Axis-REIT组合下所有多元租户建筑物的能源审计，并制定2018年的节能行动计划。
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门户网站，以及寻求新的潜在租户。 提高组合内目前仍有空置空间的其他物业之租用率。 透过新的租户门户网站来测量租户满意度，有关网站已于2017年推介。
发展策略	完成 Nestle Distribution Centre 在 Axis Distribution Centre 的发展计划，并将于2018年展开Upeca Aerotech Sdn Bhd的兴建并租赁项目。 管理公司将继续探讨可行的兴建并租赁项目，同时尽可能纳入被动式节能技术与环保特点。
资本管理策略	透过改善由两批伊斯兰债券发行所抵押的组合物业之租用率，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且地点卓越的工业物业。 考虑脱售已全面最优化其可创建之收益潜能的资产。

¹ 就可出租净面积而言

永续发展报告

我们仍全面信守2021年策略计划，并于2017年持续朝向此目标的各种举措，其中包括：

- 保持积极的收购策略，专注于具备强大租户概况与契约且地点卓越的工业物业。我们于2017年收购了Kerry Warehouse与Wasco Facility @ Kuantan。
- 完成并移交我们个发展项目给 Nestle Products Sdn Bhd。在这一年，Axis-REIT也签署第二项兴建并租赁协议，这次是与现有租户Upeca Aerotech Sdn Bhd签约。
- 虽然市况很挑战，组合的租用率于2017年12月31日保持为91.12%。我们也正在重新定位现有建筑物，将现有空置空间转为可迎合租户需要的服务。
- 脱售已全面最优化其可创建之收益潜能的Axis Eureka。
- 寻求提高我们员工与社区对安全课题的醒觉，例如防火安全与网络风险等。
- 成功地配售125,000,000新单位以推动未来成长。从配售所得的178,800,000令吉将用来减少本基金的贷款，藉此将债务资本比率减少至29%，以便有充裕的余力去追求成长与新收购计划。
- 配合2017年第三次中期收益分配，而完成收益分配再投资计划（简称“IDRP”）。
- 探讨到海外资产收购的可能性，会注重土地与税务法律透明的地点，例如英国、澳洲与日本。

我们的永续发展指导委员会，成员包括管理层、营销团队、房地产团队、项目管理团队与投资团队的主要代表。这个委员会定期开会，以检讨组织内的永续发展绩效。在适用情况下，更新资讯会向高层管理与董事局报告。

就多元租户建筑物而言，我们在公共区装置节能电灯，包括停车场与大厅。此举措已节省了5%能源消耗。就单元租户建筑物而言，我们与租户合作以节省能源消耗。管理公司于2017年与Schenker Logistics (M) Sdn Bhd合作以替换Seberang Prai Logistic Warehouse 3的金属卤素高棚灯，也节省了20%的能源消耗。我们计划于2018年在另两间货仓进行类似的资产增值举措。

管理公司亦藉着推介再循环中心，以在九间多元租户建筑物推出再循环举措。

我们也出租约530,000平方尺屋顶空间给太阳能采集公司，它们将电力售回给国家能源公司（简称“TNB”）。虽然我们并非这些电力的直接使用者，我们认为此举有助减少使用非再生能源。

放眼未来，我们旨在接下来的永续发展报告中，转型为符合全球报告倡议（简称“GRI”）的标准，并进一步改善我们的报告程序。

永续发展报告

130

引言

此报告的背景简介

此Axis-REIT第二份的永续发展报告是根据GRI的G4指南——核心与GRI建筑及房地产领域补充（简称“CRESS”）而编制，同时根据马来西亚证券交易所上市条例（段落9.45（2）与段落（29），与主板上市条例A部分附录（由第9应用指引补充）的规定。此报告涵盖Axis-REIT所有在马来西亚的物业于2017年1月至12月31日的治理、经济、环境及社会表现与2016年1月1日至12月31日期间的对比。

包含在此报告的所有环保性能指标只反映在本基金的多元租户物业，而且只限于Axis-REIT营运管理的非出租范围。

Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”或“ARMB”）正在努力让其单元租户参与未来的永续发展报告。

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，惟会在报告较完善时考虑这么做。

任何有关此永续发展报告的询问，欢迎联系：

Chan Tze Wee小姐
投资与投资者关系部经理
+603 7958 4882
tzewee@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，包括货仓、制造设施、霸级市场、工业空间与办公楼的多元化组合遍布全马各地。其资产遍布巴生谷、柔佛州、檳城、森美兰州与吉打州。截至2017年12月31日，本基金的市值处于1,848,490,000令吉，所管理的资产价值为2,549,609,000令吉，而可出租净面积为8,087,781平方尺。

在2017年财政年期间，Axis-REIT收购两项新物业，总值153,000,000令吉，并于2017年第一季度出售一项物业，价值56,100,000令吉。值得注意的是，Axis-REIT得以和现有租户签署第二项兴建并租赁协议。此项目的更多详情，请参阅此年报第78页的项目管理部分。

永续发展报告

接触利益相关者

接触利益相关者是管理公司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。下表概括Axis-REIT接触利益相关者的程序。

与利益相关者接触一览表

利益相关者	Axis-REIT的目的	接触模式	次数	利益相关者的关注	Axis-REIT的回应
租户	建立深厚情谊； 满足租户对商业空间的需要	<ul style="list-style-type: none"> • 一对一会面 • 新的租户管理门户网站——helloaxis.com.my • 《Axis Link》，房地产信托基金社区会讯 	<ul style="list-style-type: none"> • 每季 • 有需要时 • 每半年 	<ul style="list-style-type: none"> • 维修物业 • 迅速回应任何询问/投诉 	<ul style="list-style-type: none"> • 确保定期维修 • 租户的服务与便利设施若面对任何潜在干扰，会给予及时通知 • 装备并确保可随时联系上设施经理
单位持有人	积极主动接触单位持有人，以提供最新与透明信息	<ul style="list-style-type: none"> • 年度大会 • 单位持有人会议 • 及时在大马交易所网站作出宣布 	<ul style="list-style-type: none"> • 每年 • 有需要时 • 持续进行中 	<ul style="list-style-type: none"> • 接触过程有透明度 • 基金的财务表现 • 基金的财务表现 	<ul style="list-style-type: none"> • 采纳最新的企业治理指南与国际报告标准。 • 在大马交易所网站与机构网站提供最新信息。
投资界	透过各种通讯渠道，积极主动地接触投资界，以提供及时且透明的披露信息。	<ul style="list-style-type: none"> • 与本地及海外投资者一对一会面 • 本地与海外会议 • 分析员汇报会 	<ul style="list-style-type: none"> • 全年 • 全年 • 每半年 	<ul style="list-style-type: none"> • 接触过程有透明度 • 提供重大披露的实时信息 	<ul style="list-style-type: none"> • 采纳最新的企业治理指南与国际报告标准。 • 在大马交易所网站与机构网站提供最新信息。

永续发展报告

利益相关者	Axis-REIT的目的	接触模式	次数	利益相关者的关注	Axis-REIT的回应
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，提高雇员保留率，委身与忠诚程度。	<ul style="list-style-type: none"> • 团队建造 • 团体活动 • 员工表现评估 	<ul style="list-style-type: none"> • 每年 • 每季 • 每年 	<ul style="list-style-type: none"> • 升迁机会 • 有竞争力的薪酬与福利 	<ul style="list-style-type: none"> • 与市场薪酬率保持同步 • 管理层从内部物色人选填补空缺，让员工有升迁机会 • 为全体雇员提供充分的培训 • 确保员工表现评估是以公平方式进行
地方社区	透过与地方上的非政府组织与慈善团体合作，扮演尽责企业公民的角色	<ul style="list-style-type: none"> • 改善特定慈善与非政府组织的实体建筑物 • 推广雇员义工计划 • 紧急情况时拨出现金补偿 	<ul style="list-style-type: none"> • 适当时 • 适当时 • 适当时 	<ul style="list-style-type: none"> • 商界长期支持以协助解决所面对的课题或给予持续支持 	<ul style="list-style-type: none"> • 接触各个社区团体，以跟进它们所面对的课题 • 协助那些与管理公司使命有关，且在其财务能力范围内的项目
行业协会与专业团体	跟进市场上的变化与最新进展。Axis-REIT也尽可能带领游说新的修正，让业界向前迈进	<ul style="list-style-type: none"> • 出席定时召开的会议与所举办的活动 	<ul style="list-style-type: none"> • 在有需要时 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供法律与条例更新与变化方面的信息 • 公平地向监管当局提出业界的需要与需求 	<ul style="list-style-type: none"> • 出席会议与活动，以跟进并了解业界最新的实践做法 • 有需要时提供反馈意见
监管当局	接触监管当局，以确保管理公司遵守条规与条例，也跟进最新的修正	<ul style="list-style-type: none"> • 一对一会面 • 出席监管当局所举办的讲座与会议 	<ul style="list-style-type: none"> • 在有需要时 • 在有需要时 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵循监管条例 	<ul style="list-style-type: none"> • 出席会议与活动，以跟进江了解最新的条例

永续发展报告

Axis-REIT参与专业组织与管治团体

Axis-REIT继续在相关的业界组织是活跃会员，并在特定管治团体持有职务。下表提供了更多的相关信息。

Axis-REIT参与专业组织与管治团体

专业组织/管治团体名称	Axis-REIT的参与
马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)	<ul style="list-style-type: none"> 创办会员 Leong Kit May小姐 (Axis-REIT首席执行官兼执行董事) 是MRMA副主席 大马交易所举办2017年交易所投资者教育工作坊的其中一位讲员 大马交易所举办CPE产品工作坊系列的其中一位讲员 与大马交易所合作，以设立含有18项房地产投资信托基金的市值加权指数——M-REIT领域指数
大马投资者关系协会 (MIRA)	<ul style="list-style-type: none"> 公司成员
马来西亚澳洲商业理事会 (MABC)	<ul style="list-style-type: none"> 公司成员
英国大马商会 (BMCC)	<ul style="list-style-type: none"> 公司成员
大马德国工商会 (MGCCI)	<ul style="list-style-type: none"> 公司成员
大马荷兰商业理事会 (MDBC)	<ul style="list-style-type: none"> 公司成员
大马挪威商业理事会 (MNBC)	<ul style="list-style-type: none"> 公司成员

永续发展报告

134

实质性评估

管理公司在永续发展独立顾问指导，以及所有业务部门高层管理参与下，于2016年8月进行首次正式的实质性评估。高层管理在为实质性事宜排列优先次序过程，考量到内部与外部的观点。与外部利益相关者的咨询，受建议在将来进行。这一年，管理公司也检讨之前鉴定的实质性事宜，以评估并确定其持续相关性。此评估包含四个步骤，详情如下所示。

2016年

首次正式的实质性评估

在永续发展独立顾问指导下，管理公司于2016年进行首次正式的实质性评估。此评估包含四个步骤，详情如下所示：

1. 鉴定：透过与各个业务部门的高层管理面谈，而鉴定出32项经济、环境、社会与治理（简称“EESG”）课题的清单。
2. 优先次序：由不同部门的高层管理以匿名方式投票为受鉴定EESG事宜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，就是凭着他们众多不同的角色、以往经验及与外部利益相关者互动来评分
3. 验证：实质性评估下会挑选出七项主要事宜，并向董事局汇报以验证并批准。
4. 检讨：在之前2016年永续发展报告受挑选的七项主要事宜，将继续受检讨，以确保这些课题在未来的报告期间仍切合时宜。

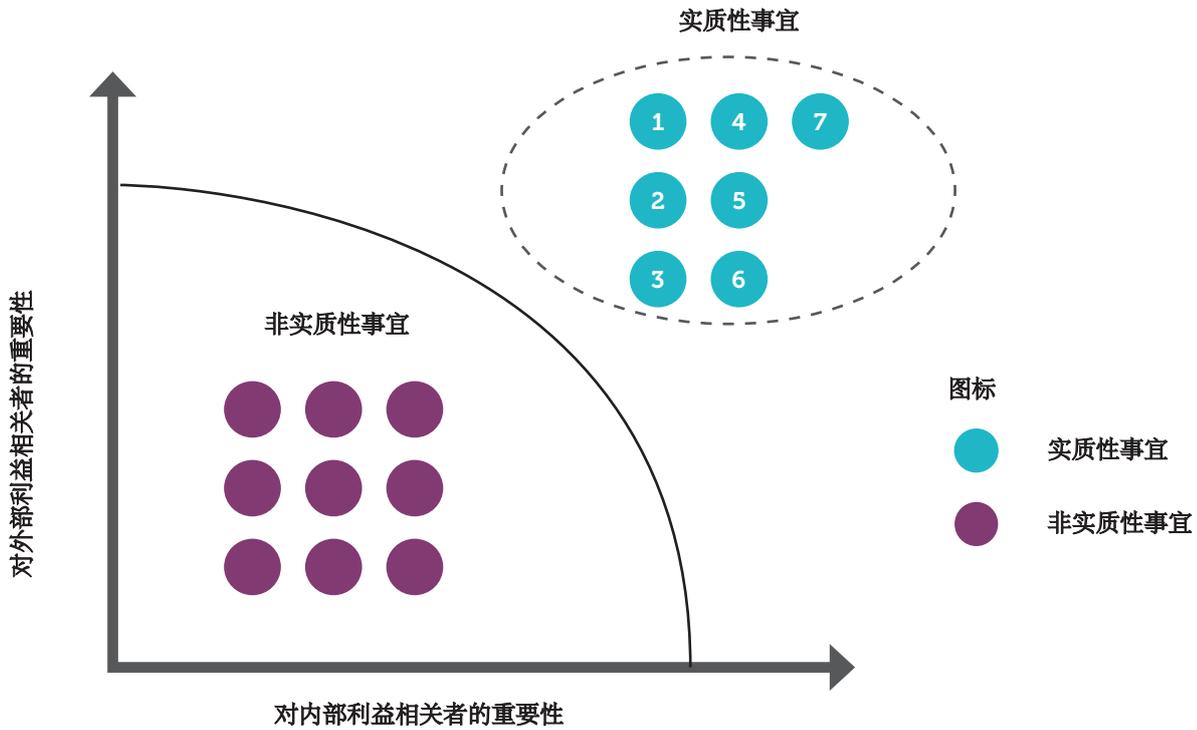
2017年

检讨实质性事宜

所有七项实质性事宜在永续发展独立顾问指导下，于2017年受到检讨，以确保这些事宜仍切合时宜也是实质的。实质事宜将持续在接下来的报告期间受到重新评估。

实质性检讨的结果反映在以下的矩阵表内。

Axis-REIT的实质性矩阵表



S/N	实质的EESG事宜	相应的GRI G4主题
1	社会活动与伙伴关系	G4-DMA, EC1
2	雇员健康与接触	G4-DMA, LA1, LA2, LA11
3	能源与碳排放量	G4-DMA, EN3, EN5, EN6, EN9, EN16, EN18, CRE1, CRE3
4	职业健康与安全	G4-DMA, LA6
5	资产与服务的质素	G4-DMA, PR9, CRE8
6	租与租户接触	G4-DMA, PR5
7	租户满意度	G4-DMA, PR5, PR7, PR8

永续发展报告

136

治理、道德准则与诚信

若无高效能的企业治理，管理公司将无法管理经济、环境与社会（简称“EES”）事宜的风险与机会。因此，管理公司已委任称职的董事局监督其业务营运，并落实健全的企业治理政策与程序，以确保管理公司的营运程序对准业界/最佳实践。

董事局有四个委员会监督特定的职能，包括执行委员会、审计委员会、薪酬委员会与提名委员会。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这些委员会的角色与职责的更多详情。此外，董事局透过制定管理公司行为准则，以委身于组织内的道德价值观。此准则的摘要发表在 Axis-REIT 的公司网站³。

永续发展委员会于2016年成立，包括数个主要部门的代表。此委员会定期会面，以检讨管理公司永续发展的表现，并在适用时，将此表现报告呈交给高层管理与董事局。永续发展委员会的架构如下所示。

Axis-REIT永续发展委员会



² <http://ir.chartnexus.com/axisreit/code-of-conduct.php>

永续发展报告

企业风险管理

高效率的风险管理是任何组织成功的关键，管理公司也不例外。管理公司的企业风险管理框架，可鉴定出并减少风险，以免干扰或削弱管理层达到商业目的与目标的能力，也要保护单位持有人免受影响。

管理公司定期检讨对其业务营运有显著影响的风险，并采取必需步骤来减少这些风险。这些进展都会每季呈报给董事局。管理公司于2017年雇用内部审计师对其风险登记册作全面检讨。下表显示于2017年受鉴定的重大风险，以及管理公司对这些风险的回应：

Axis-REIT的重大风险与回应

风险类型	采取步骤的范例
财库与财务风险	<ul style="list-style-type: none"> 参阅年度报告里的财务报告（第47页）
利率风险	<ul style="list-style-type: none"> 参阅年度报告里的财务报告（第46页）
租户与信用风险	<ul style="list-style-type: none"> 参阅此年度报告里的房地产报告（第55页） 管理层正研究要检讨现有对潜在租户的尽职审查程序，以确保可持续续租的租户群
投资风险	<ul style="list-style-type: none"> 安排单元租户建筑物给予更大笔的抵押金（例如透过出售租回或兴建并租赁交易），以减少可能面对的违约情况。
信息技术风险	<ul style="list-style-type: none"> 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 探讨员工对笔记本电脑的使用，而探讨的结果显示，所有携带笔记本电脑的员工，在离开办公室时，需将笔记本电脑妥善地锁在抽屉或房里，并有责任确保笔记本电脑获安全保管。
健康与安全风险	<ul style="list-style-type: none"> 向租户进行保安与安全汇报 进行安全意识运动 在这一年更换保安服务供应商。随此改变，租户对新的服务供应商给予正面的评价。 目前正在聘请健康、安全与环境执行员。
人力资源风险	<ul style="list-style-type: none"> 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，以及工业关系事宜。
贪污腐败风险	<ul style="list-style-type: none"> 参阅刊于Axis-REIT公司网站的行为准则。
环境风险	<ul style="list-style-type: none"> 管理公司正探讨委任外部能源顾问，以研究Axis-REIT楼龄较高建筑物的现有空调系统，其目的是要节省能源消耗与碳排放量。
营销与品牌推广风险	<ul style="list-style-type: none"> 徽标的注册商标申请已于2017年呈交给商标局 作为公司品牌推广的部分努力，已到Axis-REIT组合内所有40座建筑物，场地勘察徽标的置放。此举是要确保Axis-REIT品牌在所有资产都显而易见。

³ <http://ir.chartnexus.com/axisreit/code-of-conduct.php>

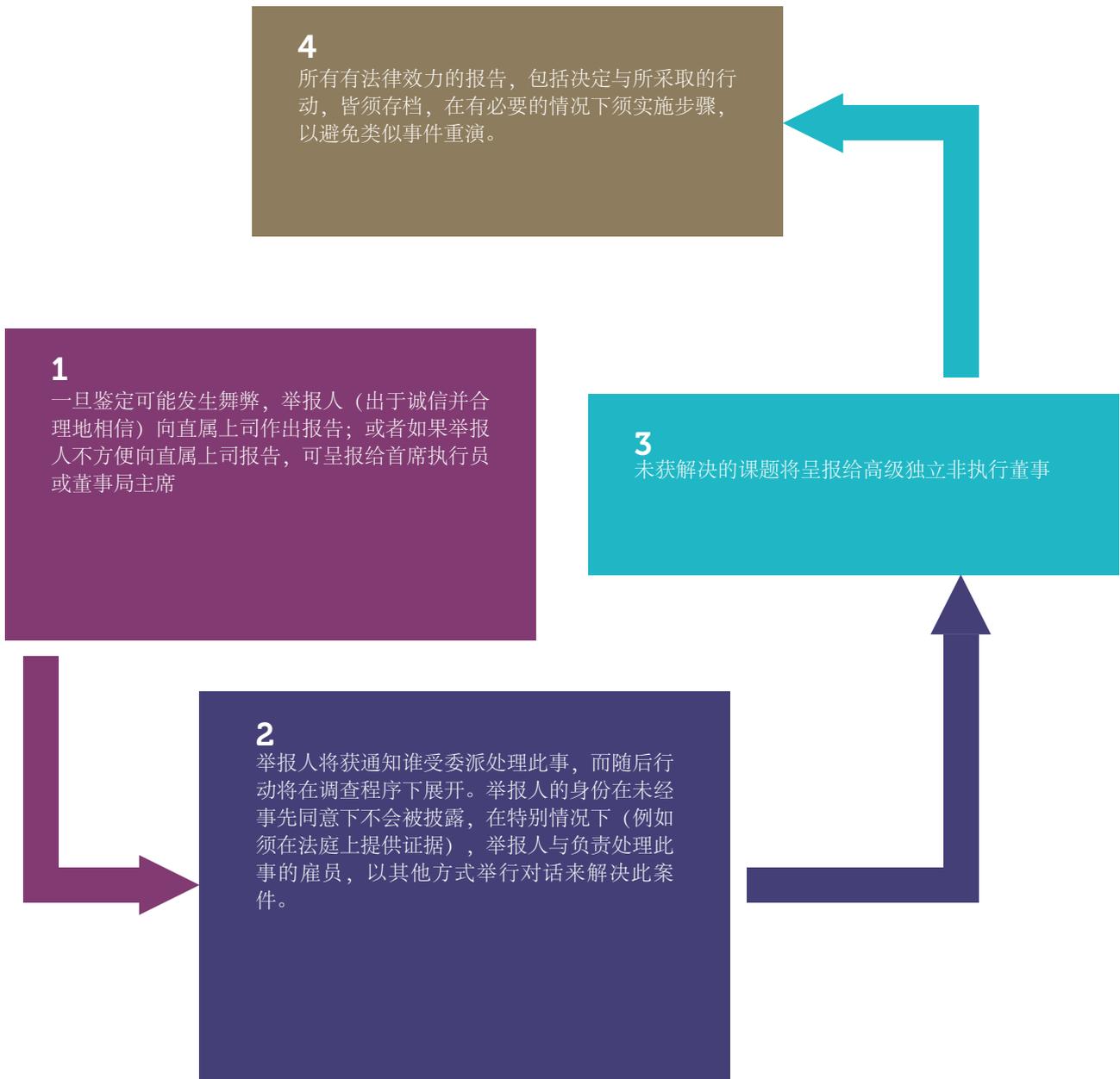
永续发展报告

138

举报机制

所有利益相关者，无论是内部或外部的，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，都受鼓励尽早以管理公司的举报机制提出他们的关注。此举报机制详情如下所示：

Axis-REIT的举报机制



永续发展报告

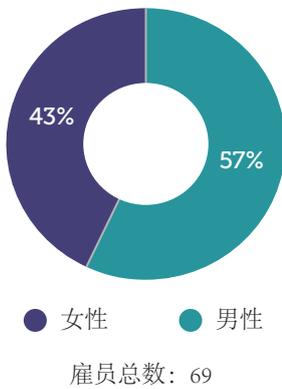
人力资本

雇员简介

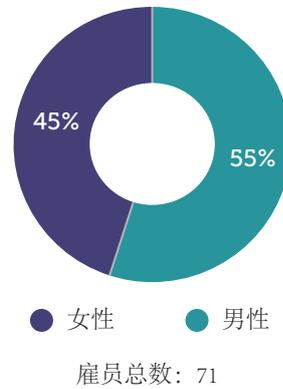
在这一年，管理公司的全职雇员净增两位，员工队伍增至71位，他们都没有受到集体谈判方案所管治。所有雇员是马来西亚人。我们继续在组织内设有“好友系统”，以确保每位雇员都有指导与支持系统所支援。

Axis-REIT按性别的员工队伍

2016年财政年按性别的雇员百分比



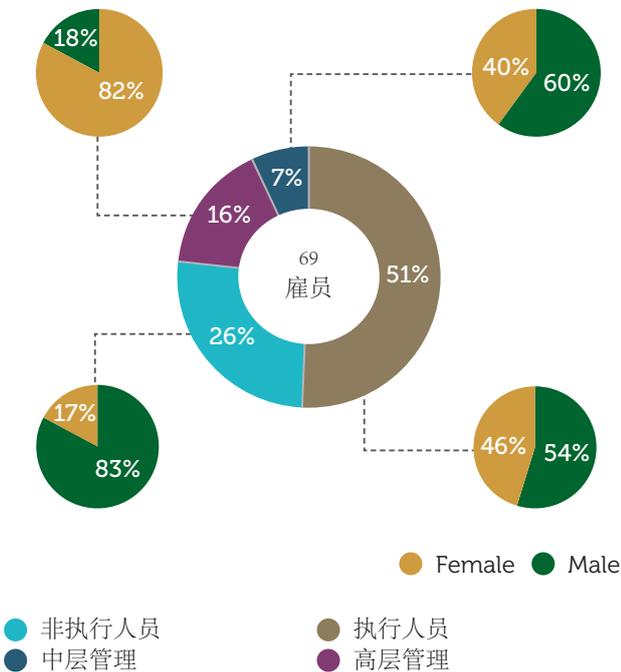
2017年财政年按性别的雇员百分比



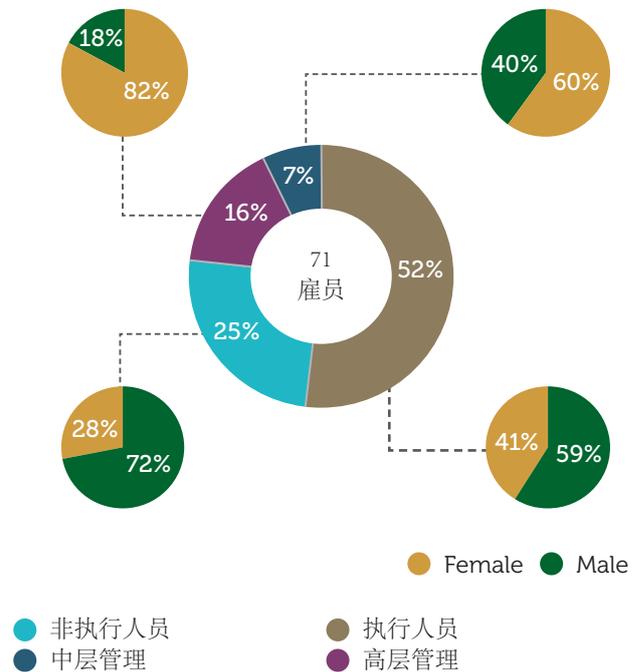
按类别的雇员组成阵容

按职业类别和性别的分类

2016年



2017年



永续发展报告

140

职业健康与安全

管理公司坚定地相信，人力资源是最宝贵的资产。因此，我们很注重职业健康与安全，要为全体雇员与承包商提供有利于健康与的工作环境。管理公司采取合理的防范措施，以确保所有机械与设施可安全使用，而雇员与承包商遵守组织的健康与安全程序。

管理公司有个永久性目标，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雇员的健康与安全。这些措施包括：

- 每年为设施管理员工提供防火安全靴、工装裤和反光外套。
- 确保所有设备与机械都获得熟练且称职的人员经常维修。
- 我们为组合内所有物业委派一位电工和一位监理工程师，以确保每幢建筑物内雇员与租户的安全。
- 为雇员进行急救护理与急救及心肺复苏术（CPR）训练。
- 为驻守现场的员工进行紧急情况管理训练、升降机维修与建筑物检修，以及消防安全训练。
- 每年为雇员进行紧急疏散演习与防火演习。

2017年有三宗涉及以电单车往返工作地点的事故。作为防范措施，以减少未来现场事故的风险，管理公司正在聘请健康、安全与环境（简称“HSE”）执行人员以提高安全意识。有关管理公司其他健康与安全事故的详情，如下表所示。

2017年Axis-REIT健康与安全事故

雇员				
	事故数量	描述	损失的工作日	描述
意外事故	(八打灵再也)	所有的三位员工都是下班返家途中各自遭遇电单车交通事故。	31 (八打灵再也)	其中一位员工病假13天，而另两位员工各拿9天病假
死亡人数	0	不适用	0	不适用

为了在来年达到工作场所零意外事故的目标，管理公司将展开以下的举措：

- 1) 为加入公司的新员工进行入职安全教育训练，以灌输在办公室及现场驻守时要采取的基本安全防范措施。
- 2) 进行急救护理与急救及心肺复苏术（CPR）训练，紧急情况管理训练与防火安全训练。
- 3) 为所有电工准备个人防护设备（PPE）制服与安全背心。
- 4) 委任HSE执行人员以负责健康、安全与环境的规定，包括防火安全

永续发展报告

141

雇员的健康与接触

除了营造健康又安全的工作环境，管理公司也竭力积极地接触全体雇员，以确保他们身心保持健康。

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。管理公司于2017年提高雇员的保险保障。

管理公司每年也进行员工评估，而员工也受鼓励给予反馈意见。

管理公司也支持立志要在组织内发展事工的员工。我们2016年的奖学金颁发给在马来亚大学进修房地产硕士课程的Lalitha Anandarajah。管理公司欣然报告她已完成此课程，并于2017年10月毕业。

(营销与企业服务经理)

我的志愿就是想要攻读房地产硕士课程，我很高兴Axis-REIT给我实现梦想的机会。因着同事与管理层的支持，我得以在一年内完成此课程。我很荣幸成为马来亚大学建筑环境学院的校友。我所受的教育对我在Axis-REIT的日常工作大有帮助，我寻求分享在硕士课程学习到的，也期望能够学以致用。

管理公司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。这些活动包括：

- 管理公司年度晚宴，颁发员工长期服务奖作为表扬
- 以组织身份参与由本基金赞助的The Edge Kuala Lumpur Rat Race
- 雇员受邀到Fitness First参加每周健身班

放眼未来，管理公司的目标是要减少患病，进而减少雇员于2018年财政年的病假天数。为了达此目标，管理公司计划提高员工保健的意识，目前正在探讨执行的方法。

永续发展报告

142

管理公司年度晚宴

为了庆祝Axis-REIT第12周年纪念，管理公司为员工举办的年度晚宴，主题为“活在电影里的夜晚”。此构思是要让大家暂时逃离现实生活，在当晚打扮成自己最喜爱的电影人物！

此盛事于Bangsar South的Oak Room举行，全体员工盛情参与，包括从柔佛州与檳城远道而来者。这真是星光灿烂的夜晚，玛琳菲森、凯洛伦、彼得潘与阿米达女王扮相者竞相登场，好不热闹。



Roszimi bin Mohd Razali, (送递书记)

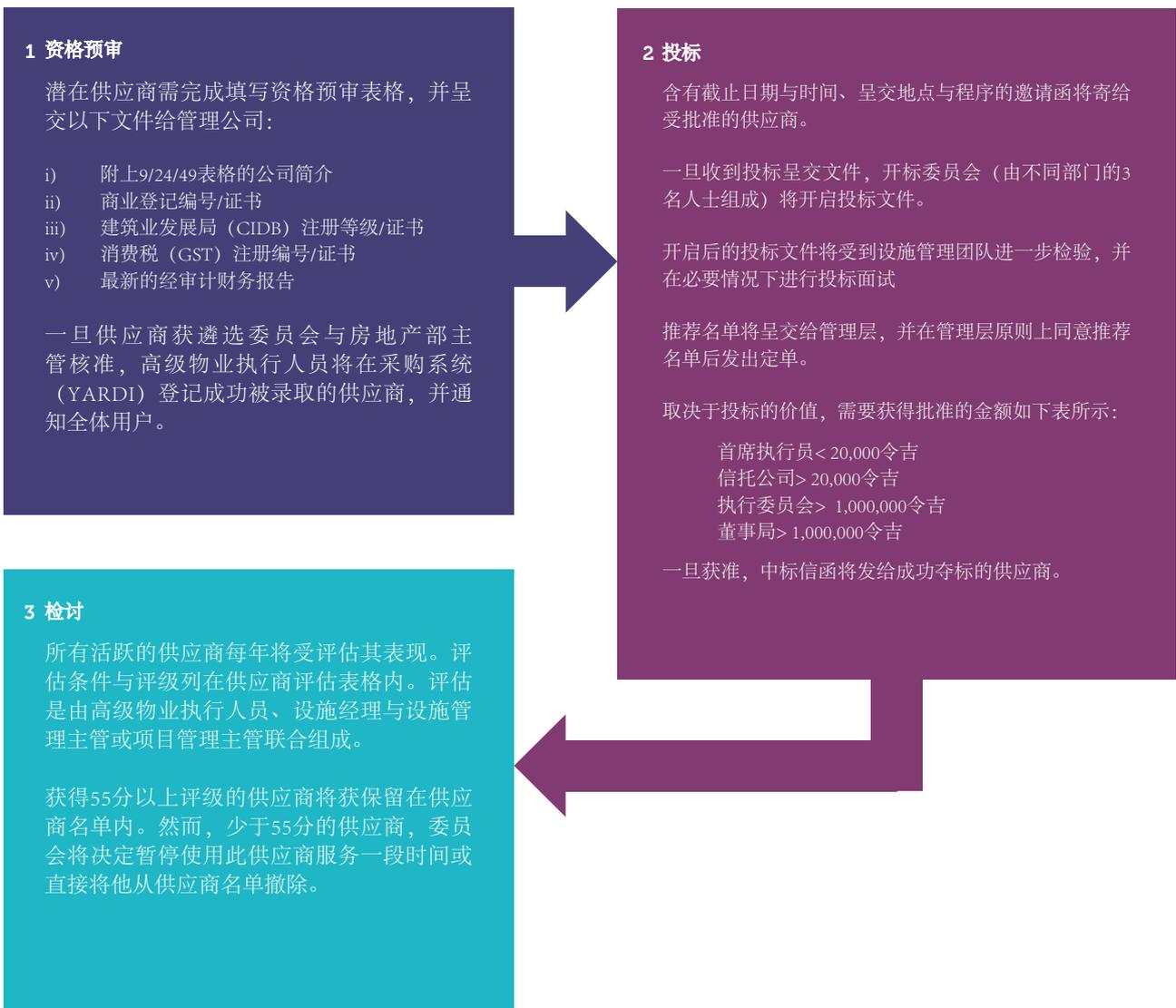
很感恩有机会在Axis-REIT服务长达10年。真心感谢我的同事们，在这里工作时，大家都给予我各方面的协助，彼此合作愉快。我衷心期望能够继续为这家公司提供优质的服务。

价值链

供应链的责任

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，让管理公司提高生产力、节省成本并改善其产品与服务。为了鉴定合格的供应商，管理公司实施严格的三个步骤以挑选供应商并监督整个过程。

Axis-REIT的供应商挑选与监督过程的三个步骤



在2017年，16名新供应商加入受批准供应商的指定名单。

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。

永续发展报告

144

资产与服务的素质

基金组合内资产的素质，以及伴随的服务将是决定有关资产资本价值与潜在收入的重要因素。这也进而关乎基金的成功，对各个利益相关者都至关重要。为了管理资产与服务的素质，管理公司制定各别程序，以维持现有资产及服务的素质，并监督新资产与发展项目的遴选及收购。有关程序详情如下表所示：

Axis-REIT管理其资产与服务素质的程序

现有资产与服务	新资产收购与发展
<p>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。定期与租户举行会议，以估计他们的满意度，并符合管理公司符合Axis-REIT租户的期望。</p> <p>Axis-REIT预防性维修计划涉及根据资产楼龄有个持续维修计划，并在营运与维修手册作出推荐，以避免不必要的故障时间。管理公司与供应商之间的安排也从非全面协议转为全面协议，以确保涵盖此工作范围。</p> <p>为了维持资产的素质，管理公司持续竭力推行资产增值举措，不仅现代化资产，也确保其符合健康、安全与环境（简称“HSE”各个层面的要求。</p> <p>资产增值举措的例子包括 纳入节省能源与用水量的设计与装置。此举有助租户降低营运成本，提高生产力，并持续与管理公司接触。HSE合规的例子则是为物业取得消防证书。管理公司拥有的40座建筑物当中，31座有消防证书，3座不需要消防证书和剩下的6座则正在申请以取得消防证书。管理公司也确保消防证书每年更新。</p> <p>管理公司提供的服务旨在协助租户以最佳方式营运。所提供的服务，从财务与行政的支援服务，到设施管理的技术性服务都有。为了保持服务的素质，管理公司有严格的供应商内部遴选程序，以确保只有声名卓著的供应商获遴选，为Axis-REIT所有物业提供服务。</p>	<p>所有新资产收购，会有外聘顾问参与的严格尽职审查，以评估有关收购。外部顾问包括技术性顾问、土地测量师、事务律师与估价师。</p> <p>称职的外聘顾问将受雇以评估调整准确性，以及这是否是明智的商业决策。因此这些顾问须由管理层每年评估其素质，同时在期间也会考虑雇用替代顾问。</p>

永续发展报告

145

管理公司于2015年为旗舰物业——Menara Axis进行能源审计。其中一项审计推荐是将建筑物的空调系统提升为更加节能且环保的系统，因为空调系统被鉴定为是其能源消耗的最大原因。

管理公司接着分阶段安装使用R410A 制冷剂的变频制冷剂（VRV）空调系统。管理公司于2017年12月31日完成安装，迄今节省约27%至34%的能源消耗。在这一年对现有资产进行的其他举措包括：

- 为Axis Shah Alam DC 1安装双层屋顶，以加强室内阴凉度重新粉刷
- 重新粉刷Wisma Academy
- 为Crystal Plaza 与Wisma Academy替换防水工程
- 为Crystal Plaza, Wisma Academy与Pasir Gudang Logistics Warehouse 1替换金属平台式屋顶
- 在Wisma Academy屋顶安装太阳能电池板
- 在Seberang Prai Logistics Warehouse将传统照明提升为发光二极管（LED）照明
- 在Shah Alam Distribution Centre 3安装双层屋顶

在新资产发展项目方面，管理公司在这一年为Nestlé Products Sdn Bhd完成兴建并租赁货仓。有关货仓是515,000平方尺的现代化货仓，兴建以符合Nestlé 的货仓运作需要。此货仓装有LED照明、雨水收集系统、节能液冷式空调系统，以及符合全国消防协会（NFPA）的消防标准。

Axis-REIT于2017年赢得以下奖项，是管理公司在管理本基金整体表现的有力证明。

1. 2017年亚太最佳房地产投资信托大奖：白金奖得主，马来西亚工业房地产投资信托组别
2. 2017年全国企业年报大奖（NACRA）——优异奖
3. 2017年《财富时报》房地产投资信托尖峰设计奖——亚洲最有前途的房地产投资信托

管理公司有意持续改善其资产与服务的素质，并计划在来年推出几项举措（参阅下表）

Axis-REIT于2018年的资产增值举措

2018年财政年的目标	状态
在Bukit Raja Distribution Center改进排水与道路基本建设	工作已颁发，并已展开工程。预计于2018年6月竣工。每个月与租户及承包商举行工程进度汇报会议。
粉刷Crystal Plaza与Menara Axis并修复外观	Crystal Plaza—工程于2018年1月开始，预计于2018年5月杪完成 Menara Axis—投标于2018年1月11日完成，工程于2018年3月展开，预计在6个月期限完成
Wisma Academy进行厕所整修	预算呈交供批准 <ul style="list-style-type: none"> • 于2018年1月30日之前检讨设计 • 于2018年2月28日之前进行投标行动 • 于2018年3月开始工程，预计在6个月期限完成
在Axis-REIT拥有的建筑物置放新徽标，以增加品牌能见度与显著性	完成场地勘察徽标的置放，正在落实此徽标置放计划。

永续发展报告

146

管理公司于2017年11月也宣布了为Axis-REIT现有租户——Upeca Aerotech Sdn Bhd进行新的兴建并租赁项目。新的制造设施约为178,978.60平方尺，位于梳邦一声7.02英亩地段，预计于2018年12月15日竣工。新设施将设有永续发展特点，例如雨水收集，以及LED照明。

与租户接触及租户满意度

除了提供优质的资产与服务，管理公司也认同，租户是业务的主要推动力，需要透过及时并适当地满足他们的需要，以与租户保持密切关系。

管理公司透过各种渠道接触租户，包括：

- 租户管理门户网站—helloaxis.com.my让管理公司与租户可以系统化地进行沟通。主要单元是设施管理反馈意见与季票停车管理。
- 设施管理反馈：这让租户可提出与建筑物维修有关的课题。他们能够追踪投诉的进展，直到课题解决，并为管理公司所提供的服务打分。透过这个单元，管理公司能够追踪某幢建筑物的特定课题，并安排维修与修复工程。此单元的服务评分也让管理公司监督员工的关键业绩指标（KPI）。
- 季票停车管理：这让租户管理他们在建筑物的季票停车与终止状况。
- 透过于2017年3月推介的新租户管理门户网站——helloaxis.com.my，管理公司能够更简易与租户沟通，追踪回应时间，并得着所提供服务的评分。

管理公司旨在让目标租户满意度达到3.5分及以上。目前的平均评分如下表所示（其中一分是最差，而五分是最好的评分）：

- 所有多元租户建筑物（11幢建筑物）—3.8
- 所有三净租赁建筑物（28幢建筑物）—3.3
- 整体组合—3.63
- 及时并定时与租户电邮往来。管理公司有个在24小时内回复租户电邮的惯例，并采取并行的行动（视课题性质而定）。
- 租赁、设施管理与财务团队与每位租户举行面对面会议，以取得他们的反馈意见，及更新他们的业务计划与表现。管理公司努力地确保雇员获装备，以管理与租户的关系。于2017年，全天培训课程给全体雇员，以改善沟通技能，包括如何与租户接洽。



Axis-REIT雇员出席沟通技能课程的场景

永续发展报告

- 在Menara Axis的Fitness First开设每周一次的免费尊巴热舞班，开放给全体租户参加
- 佳节期间派送公司礼品与礼篮给租户
- 提供免费附送短期空间给租户供他们的企业社会责任（CSR）活动
- 举行防火演习。管理公司于2017年与消防局合作，在多元租户建筑物举行了11次防火演习，并取得大马消防局的满意报告。

管理公司认真看待每一项投诉。下表显示收到的一般投诉，以及管理公司解决这些课题的纠正行动。

Axis-REIT从租户收到的一般投诉，以及采取的纠正行动

租户提出的一般投诉	解决此课题的纠正行动
<p>Wisma Academy</p> <p>此建筑物残旧且不合时宜。租户在使用升降机与厕所时，也持续面对一些问题。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 于2015年提升两部载客升降机与三部载货升降机 • 于2016年采用T5照明灯以改善停车场的照明设备 • 于2017年重新粉刷建筑物的内部与外观 • 呈交预算，以翻修洗手间。
<p>Crystal Plaza</p> <p>空调系统太热或太冷，屋顶漏水</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 于2012年改善厕所、公共区与升降机 • 于2017年安装防水的新金属平台式屋顶 • 目前正在重新粉刷建筑物

管理公司也收到来自租户的赞赏。管理收到的一则赞赏如下所示。

Rahim
Fitness First

我们衷心感谢Menara Axis建筑物管理团队努力不懈且同心协力地解决事情。来自Fitness First的万分感激。

根据组合内的可出租净面积（简称“NLA”），管理公司于2017年达到45%的租户保留率。管理公司旨在进一步与租户接触，以改善2018年的租户保留率，以鼓励他们在Axis-REIT组合内续租租约并扩充业务。管理公司也打算加强营销举措，让更多人知道有可供出租空间的资讯，以及它作为专业业主的能力。

永续发展报告

148

社区关怀

管理公司的企业社会责任（简称“CSR”）努力瞄准教育并改善社会上弱势群体的生活。管理公司在这一年的CSR举措，如下表所示。

Axis-REIT于2017年的CSR举措

受惠者	雇员义工人数与义工服务时间	提供融资的价值	有关CSR努力的详情
马来西亚世界宣明会有限公司	10名雇员，每人4小时	10,000令吉	<p>管理公司支持世界宣明会主题为“爱心无限耀希望”的慈善晚宴。世界宣明会是个国际人道救援组织，专注于帮助孩童及家庭克服极端贫穷的困境。</p>
马来西亚盲人协会（简称“MAB”）	5名雇员，每人15小时	70,000令吉	<p>管理公司于2012年协助MAB粉刷企业总部的内部与外观后，于2017年再次探访他们。MAB表示有需要额外交通工具，载送会友参加城内各处的会议与培训课程，因为他们一辆在运作中的交通工具不足以应付需要。</p> <p>管理公司购买并捐助14个座椅，2.2公升的金杯货车给MAB，作为回应。</p> <p><i>(Axis-REIT购买给MAB的货车，并将货车移交给MAB。)</i></p>  

永续发展报告

受惠者	雇员义工人数与义工服务时间	提供融资的价值	有关CSR努力的详情
2017年The Edge Kuala Lumpur Rat Race	8名雇员，每人10个小时	18,000令吉	<p>近七年来，Axis-REIT每一年都参加一年一度The Edge Kuala Lumpur Rat Race，这是模仿纽约Carey Wall Street Rat Race的吉隆坡街头竞走。这一年也不例外，管理公司由两位女士与三位男士组成的团队所代表。此团队在混合组赢得第四名，而投资与投资者关系经理Chan Tze Wee小姐在女性—混合组赢得季军。</p> <p>(参加2017年The Edge Kuala Lumpur Rat Race 的Axis-REIT雇员。)</p> 
Blood Donation Drive for the National Blood Centre国家血液中心捐血推广运动	5 employees, 3 hours each 5名雇员，每人3小时	不适用	<p>身为资产业主，Axis-REIT提供空间，与国家血液中心合作，以在Menara Axis举行两次捐血推广运动：首次于2017年6月16日，第二次于2017年12月14日。管理公司雇员、Menara Axis与Crystal Plaza的租户，以及建筑物的访客参与捐血推广运动。</p> <p>(在Menara Axis举行的两次捐血推广运动。)</p> 

永续发展报告

150

受惠者	雇员义工人数与义工服务时间	提供融资的价值	有关CSR努力的详情
赞助Axis-O2 Football Club	3名雇员，每人5小时	管理公司赞助42,000令吉	<p>在2016年杪，ARMB成为名称为O2FC社区足球队的主要赞助商。管理公司其中一位员工是这个足球队的球员，管理层认为协助此团队是在其能力范围内，并支持他们在联赛中取得最佳表现。</p> <p>在2017年一整年，Axis O2FC赢了好几项足球与室内足球锦标赛，详情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestige Cup 2016: 季军 • Phuket International 5 side: 冠军 • Selangor Champions League 2017: 冠军 <p>Selangor Champions League于2017年12月举行，有16队队伍参赛。Axis O2FC成为联赛冠军，也创下大马足球坛上的历史，是第一支业余足球俱乐部，得以参加专业联赛，那就是足总杯（FA Cup）！</p>  

永续发展报告

环境保护^{5,6}

Axis-REIT能源与碳数据的摘要信息

电力消耗 5,279,445 千瓦时	电力消耗强度 55.5 千瓦时/平方尺
二氧化碳当量排放 3,531,949公斤 二氧化碳当量	二氧化碳当量排放强度 37.1公斤 二氧化碳当量/平方尺

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，也响应马来西亚要减少碳排放的承诺。

此报告的环保表现指标，管理公司记录了11幢多元租户建筑物非出租区域的能源消耗状况。整体的平均能源消耗强度如下表所示。

Axis-REIT按物业计算，非出租楼面面积与建筑物能源消耗

	2017年财政年	2016年财政年
	建筑物能源 (千瓦时)	建筑物能源 (千瓦时)
合计	5,279,445	8,332,830
整体平均能源强度	55.5 千瓦时/平方尺	87.6 千瓦时/平方尺

与前一年相比，2017年的能源消耗显著减少。这主要是因为脱售了Axis-Eureka，这是众多物业中能源消耗最高的物业。有助减少能源消耗的其他因素包括 数项资产增值举措（例如安装节能的T5日光灯或发光二级管（LED）照明装置，R410A环保空调制冷剂），以及项目管理与设施管理团队定期审计，以评估这些举措的效能。

有些建筑物，例如采用冷却塔运作的Wisma Kemajuan, Crystal Plaza与Quattro West，因着租用率降低，也减少了能源消耗。

两幢多元租户建筑物，即Menara Axis 与 Crystal Plaza于2017年12月31日进行能源审计，致使Menara Axis的空调系统升级，进而节省了27%至34%的能源成本。

⁴ 报告的环保范畴只限于受到物业管理公司营运控制的公共非出租区域的业主能源消耗量。

⁵ 排放自“2015年国际能源署：燃料燃烧二氧化碳排放重点”

永续发展报告

152

除了减少碳排放，管理公司也委身于废物利用。在2017年，管理公司在九幢多元租户建筑物置放资源回收桶，即Menara Axis, Crystal Plaza, Wisma Kemajuan, Wisma Academy, Axis Technology Center, Axis Business Campus, Infinite Center, Axis Business Park与 Quattro West。为了支持这项举措，租户受促区别他们办公室的废弃物，教育他们的员工与清洁工人分辨各种废弃物。管理公司将继续采取步骤，推广资源回收利用，并减少送到垃圾填埋场的废弃物。



置放在Axis-REIT建筑物的资源回收桶

永续发展报告

“根据”核心选项的GRI G4内容索引

一般标准披露		
一般标准披露		参阅篇章与页数
策略与分析		
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128页)
组织概况		
G4-3	组织名称	首席执行官关于永续发展的信息 (第128页)
G4-4	主要品牌、产品与服务	房地产报告 (第60-73页)
G4-5	总部位置	企业资料 (第4页)
G4-6	组织营运	按地理位置的物业多元化 (第57页)
G4-7	拥有权性质与法定形式	Axis-REIT的架构 (第3页)
G4-8	所服务的市场	我们的业务 (第130页)
G4-9	组织规模	我们的业务 (第130页) 雇员简介 (第139页)
G4-10	按类型的雇员总人数	雇员简介 (第139页)
G4-11	集体谈判协议	没有任何雇员受到集体谈判协议所保障
G4-12	组织的供应链	我们的价值链 (第143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128页)
G4-14	预先防范原则	企业风险管理 (第137页)
G4-15	外在宪章、原则与其他举措	三方合作以确保公平且进步的就业实践
G4-16	会员籍名单	参与专业组织与管治团体 (第133页)
鉴定实质性层面与界限		
G4-17	纳入财务报表的实体	此报告的背景简介 (第130页)
G4-18	鉴定此报告界限与内容的过程	此报告的背景简介 (第130页)
G4-19	纳入此报告的实质性层面	实质性矩阵表 (第135页)
G4-20	描述组织内实质性层面的界限	此报告的背景简介 (第130页)

永续发展报告

154

G4-21	描述组织外实质性层面的界限	管理公司没有鉴定任何组织外实质性层面
G4-22	重述信息	重述2016年的电力消耗强度与 CO _{2e} 排放
G4-23	与之前报告相比的重大改变	没有留意到任何重大改变
接触相关利益者		
G4-24	按组织接触的相关利益者名单	接触利益相关者 (第131-132页)
G4-25	鉴定并筛选要接触哪一些利益相关者的基础	按接触频率来筛选
G4-26	接触利益相关者的方法	接触利益相关者 (第131-132页)
G4-27	接触利益相关者时提及的课题	接触利益相关者 (第131-132页)
报告概况		
G4-28	报告期	2017年1月1日至2017年12月31日
G4-29	最近的之前报告日期 (若有)	2016年财政年年度报告
G4-30	报告周期	年度
G4-31	报告联系人	此报告的背景简介 (第130页)
G4-32	“根据”选项, GRI索引与报告保证	此报告的背景简介 (第130页)
G4-33	关于报告保证的隐私	此报告的背景简介 (第130页)
治理		
G4-34	此报告的治理架构。	企业治理声明 (第158-172页) 治理、道德与诚信 (第136页)
G4-38	董事局成员组合及其委员会	企业治理声明 (第158-172页)
G4-39	无论最高治理团体的主席是否也是首席执行官	企业治理声明 (第159页)
G4-40	最高治理团体及其委员会的提名与遴选, 以及用来提名与遴选最高治理团体成员的标准	企业治理声明 (第164-165页)
G4-41	为最高治理团体制定程序, 以确保避免利益冲突	企业治理声明 (第175-176页)
G4-51	最高治理团体及高级执行员的薪酬政策	企业治理声明 (第161-162页)
G4-52	鉴定薪酬的程序	企业治理声明 (第161-162页)

永续发展报告

特定标准披露		
指标		参阅篇章与页数
道德与诚信		
G4-56	行为守则	治理、道德与诚信 (第136页)
G4-58	对不道德与不合法行为表示关注的报告机制	举报机制 (第138页)
类别：经济		
EC1	直接的经济价值产生与分配	损益表及其他综合收益 (第186页)
类别：环境		
EN3	组织内的能源消耗	环境保护 (第151页)
EN5/ CRE1	能源消耗强度	环境保护 (第151页)
EN6	节省能源消耗	环境保护 (第151页)
EN16	能源间接温室气体 (GHG) 排放 (范围2)	环境保护 (第151页)
EN18/ CRE3	温室气体 (GHG) 排放强度	环境保护 (第151页)
EN29	不遵守环境保护法律与条例而面对货币价值的重大罚款与非货币制裁的次数	在这一年没有重大罚款
类别：社会		
子类别：劳工惯例与合宜工作		
LA1	新雇员的人数与比例，按年龄层、性别与地区的雇员流失	雇员简介 (第139页)
LA2	提供给全职雇员，却未提供给临时或兼职福利，按营运地点的重要性	雇员健康与接触 (第141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	职业健康与安全 (第140页)
LA11	受性别与雇员类别，收到定期绩效与职业发展检讨的雇员比例	雇员健康与接触 (第141页)

永续发展报告

156

子类别：社会		
SO5	确认的贪污腐败事件与采取的行动	无
SO7	限制竞争行为、反拉托斯与垄断做法及其结果的次数	无
SO8	不遵守环境保护法律与条例而面对货币价值的重大罚款与非货币制裁的次数	在这一年没有重大罚款。
子类别：产品责任		
PR5	透过调查结果以测量客户满意度	与租户接触及租户满意度 (第146页)
PR7	按结果类型的不遵循与营销通讯有关 (包括广告、促销与赞助) 的条例与自律守则的事件	无
PR8	有关违反客户隐私与外泄客户数据, 有证据的投诉总数	无
PR9	不遵守有关供应与使用产品及服务的法律与条例, 而面对货币价值的重大罚款	在这一年没有重大罚款。
CRE8	新建筑、管理、租用与再发展的永续发展证书、评级与标记方案的类型与数量	无



企业治理

企业治理声明

158

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“ARMB”或“管理公司”)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,大部分是根据2017年4月26日生效的马来西亚企业治理守则(简称“CG Code”):

原则A——董事局领导力与实效力

Axis-REIT管理公司与董事局

ARMB是依据构成Axis-REIT的信托契约(简称“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辞职的各种情况。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。

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。

因此,在执行管理公司按照契约的职责时,董事局负责以下事宜:

- 策略规划,这会支持长期的价值创造
- 企业治理,有助加强符合伦理道德、审慎与专业行为
- 朝向完成基金的目标与使命的过程中,监管并监督管理层
- 业务计划与实行有关计划的结果
- Axis-REIT物业组合的资产管理
- 风险管理与内部监管,包括在决策过程设定风险偏好与承担力
- 财务与非财务报告系统
- 业务开发与成长策略
- 在董事局与管理层的传承规划
- 利益相关者的交流与接触

董事局成员组合

于2017年12月31日,董事局成员包括:

- 三位独立非执行董事
- 两位执行董事
- 三位非独立非执行董事
- 两位替代董事

企业治理声明

159

在回顾现财政年度，董事局阵容更加壮大了，从9位董事增至10位董事（包括替代董事），并于2017年3月1日委任Yeoh Chong Keat先生为新非独立非执行董事。

董事局结合了不同专业背景的执行与非执行董事，从房地产与设施管理、物业发展、企业家、企业服务、会计与金融各样的背景都有，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，可在Axis-REIT的企业网站www.axis-reit.com.my取得。

独立董事占了董事局阵容的三分之一，这是按照证监会房地产投资信托指南（简称“REIT指南”）。董事局留意到，CG Code推荐至少一半的董事局成员是由独立董事组成。管理公司的董事局会关注这项推荐，并将根据董事局规模、必备的技能与胜任力组合来加以考虑。

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。

主席就董事局在所有层面的角色与职责，给予董事局领导。他也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营运课题、资本管理、投资提案、租赁活动、设施与项目管理相关的课题。

Axis-REIT于2016年展开首个发展项目，为Nestlé Products Sdn Bhd兴建配送货仓。有关配送货仓按照约定的条款与条件，准时竣工并移交。首席执行官直接参与管理并监管此发展项目的进度，与项目承包商及顾问密切合作。在竣工后，Axis-REIT迈向第二项发展项目，这是位于雪兰莪州梳邦Sultan Abdul Aziz Shah机场Malaysia International Aerospace Centre Technology Park的一块地段，而首席执行官正积极地带领此新项目。

策略规划与目标设定

在2017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。管理公司也受到Axis-REIT的2021年策略计划所引导，此计划于2016年8月获董事局批准。此2021年策略计划设定长期的五年举措，朝向将基金所管理的资产于2021年增长至5,000,000,000令吉。

企业治理声明

160

董事局会议与程序

董事局于2017年财政年每一季都会面，以检讨、讨论并批准发布Axis-REIT的季度与年度财务报告。它也检讨拟议中的收购与脱售、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、管理公司及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。身为管理公司各个部门主管的首席财务长、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在董事局会议上呈给董事。这类执行委员会报告包含财务与营运最新资讯、建议与推荐局考虑。

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讯，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。透过这些专家忠告，董事局可确保其决策机制是有效且最实际成果的。



企业治理声明

161

公司秘书与合规部主管

董事局获得具备专业资格且称职的公司秘书（亦是管理公司的合规部主管）所支持。她负责确保董事局会议、董事局委员会与股东/单位持有人会议的程序、企业政策与程序、应用规章制度都获得遵守。公司秘书出席2017年财政年每一次的董事局会议与董事委员会会议，随后备制会议记录以寻求相关主席批准。公司秘书也透过实质会议与电邮帮助董事局跟进相关法律与规定的最新监管条例。身为管理公司的合规部主管，她也透过与受委任的外聘审计师及专业顾问协调并密切合作，以在法律与企业合规事宜上协助首席执行官。

新的2016年公司法令于2017年财政年开始实施。此法令于2017年1月31日生效，完全取代1965年公司法令。公司秘书扮演重要角色，为管理公司及其董事与执行人员提供咨询，以了解影响他们的相关规定。最新的CG Code亦在同一年发布，而公司秘书已进行比较性检讨，对比现有做法与CG Code下的推荐做法。相关的董事局委员会与董事局获更新在CG Code下作出改进之部分。

董事局宪章、行为守则与举报政策

董事局宪章清楚是说明董事局、其董事与董事局委员会的职责。董事局宪章须每年受检讨，已于2017年10月更新，以符合最新的CG Code。它也扩展到描述高级独立非执行董事的角色，是扮演其他董事的中介人，以促进更好的关系和董事局保持平衡为目标。最新版本的董事局宪章可在Axis-REIT的企业网站取得。

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2017年10月检讨此准则，而有关准则已根据最新的CG Code被更新，阐述处理利益冲突的程序，并将不遵循守则的情况纳入投报程序渠道内。

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，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2017年10月被董事局检讨，而没有推荐任何修改。此举报政策也可在Axis-REIT的企业网站取得。

董事局薪酬与薪酬政策

由于Axis-REIT是由管理公司由外管理，它没有任何雇员，而董事是在管理公司的董事局。管理公司策略性地由董事局领导，确保它委任经验丰富并符合资格的个人处理日常事务。管理公司的全体董事与雇员是由管理公司支付薪酬，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、专业与管理公司营运与业务的复杂性。它与管理公司的业务策略及长期目标对齐。

企业治理声明

162

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。董事局认为，薪酬委员会主席有助于检讨过程的独立要素。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。

董事局薪酬政策于2017年财政年保持不变，而此政策包含在管理公司的董事局宪章内。

高级管理层的所有薪酬事宜是由执行委员会检讨与决定，若有需要，可根据个案情况，寻求董事局指导与/或批准。

下表是2017年财政年董事薪酬的概览：

2017年财政年的执行与非执行董事薪酬						
	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	1,395,911	192,000	21,500	60,000	23,950	1,693,361
非执行董事	-	555,000	93,500	60,000	-	708,500

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	6
200,001令吉 - 400,000令吉	-	-
400,001令吉 - 600,000令吉	-	-
600,001令吉及以上	1	-

注：由于董事与高级管理层的薪酬是由作为私人有限公司的管理公司支付，所以董事与高级管理层的个人薪酬未在此披露。

董事委员会与其角色

以下董事局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

成员身份：

主席： Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (执行副主席)
 成员： Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (非独立非执行董事)
 Leong Kit May (首席执行官/执行董事)

企业治理声明

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。此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/主要管理层团队及其传承计划，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2017年财政年履行的职责与职务没有显著改变。

审计委员会

成员身份：

主席： Mohd Sharif Bin Hj Yusof (高级独立非执行董事)

成员： YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin
(独立非执行主席)
Alvin Dim Lao (非独立非执行董事)

注： YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin是2017年财政年审计委员会主席。于2018年1月1日，他被重新指派为审计委员会成员，而 Mohd Sharif Bin Hj Yusof先生接过主席职位。这是依据CG Code而作出的更改。

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与管理公司的内部监管、风险管理与治理程序。

审计委员会报告包含委员会于2017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Axis-REIT的企业网站取得。

薪酬委员会

成员身份：

主席： Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor
(独立非执行董事)

Members: Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (执行副主席)
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (非独立非执行董事)

企业治理声明

164

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。

就此而言，Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 与 Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee 先生的任务就是在薪酬委员会代表执行委员会，因为他们是这两个董事局委员会的成员。执行委员会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。整套的职权范围可在Axis-REIT的企业网站取得。薪酬委员会的职权范围于2017年1月进行检讨，以便更加清楚易懂且保持一致。

在2017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

成员身份：

主席： Mohd Sharif Bin Hj Yusof (高级独立非执行董事)
成员： YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin
(独立非执行主席)
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor
(独立非执行董事)

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。提名委员会的职权范围于2017年10月受检讨，并配合CG Code而有所加强。

提名委员会于2017年财政年举行两次会议。

第一次会议召开以检讨依据管理公司招募条件委任新董事。有关人选——Yeoh Chong Keat先生是由执行委员会所提议，因此，无需从董事登记处、刊登广告或透过独立人才搜索公司来物色人选。

在第二次会议中，提名委员会进行以下活动，这是委员会一般上的年度事务：

- 检讨董事局、董事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，并呈报给提名委员会作进一步检讨。提名委员会对董事局的职务、管理公司的营运与管理程序所奉行的企业治理价值与实践水平感到满意；

企业治理声明

165

- 议决向董事局推荐可改进的领域，以在适用情况，加强遵循CG Code下最佳守则；
- 检讨并加强管理公司现有的招募条件，以更清楚地符合证监会REIT指南下的条件；
- 鉴于采纳的条件仍对管理公司董事切合时宜，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年的董事）；
- 检讨现有董事成员组合，董事局与董事局委员会的效能。委员会没有推荐修改董事局的成员组合；
- 考虑管理公司性别多元性，并满意看到女性在董事局与高层管理的代表已达到30%目标；
- 评定董事们需要的培训。管理公司承诺要安排年度内部培训时段给管理公司的董事与高级管理层；
- 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。评估结果没有显示任何例外情况；
- 依据CG Code的推荐，讨论并推荐审计委员会主席人选的更换；
- 检讨并更新管理公司的传承计划。加强董事局职位的内部传承程序；以及
- 根据管理公司章程评定退休董事，并向董事局推荐重新遴选他们。

评定独立董事

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。管理公司的三位独立董事也须在独立董事籍任期满九年时受到评估。董事局据此评估三位独立董事，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CG Code推荐的最佳实践，于管理公司2018年年度大会寻求管理公司的唯一股东批准，以让独立董事们留任。

(注：董事局其中一位独立董事任期已超过十二年，鉴于管理公司是私人有限公司独资拥有的实体，两级投票流程并不适用于管理公司)

企业治理声明

166

出席董事局与董事局委员会会议

董事们于2017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	出席次数 (会议次数：4)
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	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	4/4
Leong Kit May	首席执行官/执行董事	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	3/4
Yeoh Chong Keat (于2017年3月1日受委任)	非独立非执行董事	3/3

执行委员会成员	职称	出席次数 (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	出席次数 (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 (Alternate Director: Jancis Anne Que Lao)	成员	3/4

注：依据CG Code，从2018年1月1日开始，Mohd Sharif Bin Hj Yusof 先生重新指派为主席，而YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin 保留为成员。

企业治理声明

薪酬委员会成员	职称	出席次数 (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	出席次数 (会议次数: 2)
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	2/2
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	2/2
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	2/2

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。2017年10月内部举办的培训“2017年马来西亚企业治理守则”给全体董事。

管理公司的全体董事已出席2017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	日期	活动/事件
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2017年3月3日至4日	2017年大马房地产经纪大会 在变迁中的世代转化您的房地产业务
	2017年8月24日至27日	ARENA会展
Leong Kit May	2017年1月12日	2017年国际投资基金论坛
	2017年2月8日	马银行金英 2017年投资东盟大马
	2017年2月23日至24日	2017年野村国际房地产论坛，日本
	2017年5月15日至16日	2017年亚太产业领袖峰会
	2017年7月26日	投资大马
	2017年8月4日	2017年亚太房地产投资信托，新加坡
	2017年8月26日	2017年大马投资大会
	2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则

企业治理声明

168

Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2017年2月28日至3月1日	2017年移动世界大会, 巴塞罗那
	2017年3月3日	London与TM探索您的机遇, 伦敦
	2017年3月9日	2016年公司法令
	2017年3月16日	设计课程栽培准备好面对业界的毕业生
	2017年4月19日	马来西亚房地产及房屋发展商协会(REHDA)2017年产业论坛: 保持现状或迈向复苏?
	2017年4月19日	REHDA媒体汇报: 2016年下半年产业市场调查
	2017年8月8日	2017年全国总商会 (NCCIM) 经济论坛
	2017年8月12日	土著产业展 (Bumi MAPEX)
	2017年8月16日	2017年大马房地产峰会
	2017年8月18日	2018年财政预算专注小组会议——符合房屋需求
	2017年8月23日	居者有其屋: 市场失灵或制度局限的案例
	2017年9月13日	信贷瑞士大马产业日
	2017年10月5至6日	第20届全国房屋与产业峰会
	2017年10月12日	能源、绿色工艺与水务部与业界对话
	2017年10月30日	The Edge产业卓越奖: 2017年顶尖产业发展商大奖
2017年11月9日至11日	由日本房产联合会 (JUDANREN) 在日本东京举办的2017年IHA东京中期会议	
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2017年7月21日	打造高绩效董事局
	2017年10月3日	企业披露架构倡导会议
	2017年10月16日	独立董事个案研究工作坊 “重新思考——独立董事: 新境界”
	2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则
Alvin Dim Lao	2017年1月13日至14日	信贷瑞士东盟大会, 新加坡
	2017年2月6日	JP摩根 PH大会, 菲律宾
	2017年3月8日至9日	CLSA东盟大会, 曼谷
	2017年8月17日	麦格里PH大会, 菲律宾
	2017年8月22-23日	野村 PH大会, 日本
	2017年8月24日至25日	野村PH大会, 香港
	2017年10月5日	DB PH大会, 菲律宾
	2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则
	2017年11月7日至8日	JP摩根跃升小龙大会, 新加坡
	2017年11月9日	JP摩根跃升小龙大会, 香港
	2017年12月13日	透过企业仪表盘遵循资料隐私法与管治
Yeoh Chong Keat	2017年6月7日至8日	2017年 SMP 审计质量增强计划
	2017年7月25日至26日	2017年全国税务大会
	2017年9月5日	新的马来西亚企业治理守则——解开为实用
	2017年11月2日	2017年全国税务研讨会

企业治理声明

Alex Lee Lao	2017年12月13日	透过企业仪表盘遵循资料隐私法与管治
Jancis Anne Que Lao	2017年2月16日至17日	2017年礼宾业投资大会, 菲律宾
	2017年2月28日至3月8日	执行计划的融资
	2017年3月31日	第5届亚太房地产投资峰会, 菲律宾
	2017年6月6日至8日	2017年ULI亚太峰会, 新加坡
	2017年6月13日至14日	2017年东南亚酒店投资者峰会, 曼谷
	2017年10月23日	2017年马来西亚企业治理守则

原则B——高效能审计与风险管理

高效能审计委员会

审计委员会在管理公司的治理架构扮演重要角色，此委员会于2017年财政年一整年里都在职权范围引导下履行其职责。有关审计委员会如何履行其职责的详情，请参阅审计委员会报告。

认同董事局主席与审计委员会主席扮演不同角色，以确保审计委员会与董事局整体上更有效能，在Axis-REIT新财政年，即2018年1月1日起更换了审计委员会主席人选。

评估外聘审计师

评估Axis-REIT外聘审计师以重新雇用是管理公司的年度事务。审计委员会于2017年财政年已评估了外聘审计师，以鉴定他们是否适合被重新委任，以及其独新闻发布会生。合宜性的评估、目标与独立性是根据审计委员会的条件作出评估，例如该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。

在适当的评估后，审计委员会向董事局推荐重新雇用 KPMG PLT为Axis-REIT 于2017年财政年的外聘审计师，并推荐给Axis-REIT信托公司以寻求批准。重新委任Axis-REIT外聘审计师无需寻求Axis-REIT单位持有人批准。

审计委员会在这一年在管理层不在场的情况下，与外聘审计师及内部审计师私下接触，也提供平台让审计委员会估计外聘审计师与管理层的工作关系，以及外聘审计师所展现的独立性。外聘审计师给予书面确认，他们在整个审计接触过程中都保持独立性。

风险管理与内部监管系统

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监管声明里。

企业治理声明

170

内部审计职务外包给独立顾问事务所——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，以根据获批准的内部审计计划进行审计检讨。内部审计师直接向审计委员会报告，出席审计委员会每季会议，同时在会上提呈并讨论内部审计报告。

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监管声明。

评估内部审计职务的实效性与独立性

在这一年，审计委员会依据CG Code进行评估内部审计职务的实效性与独立性，并对以下事项感到满意：

- 内部审计团队成员没有任何足以损害他们客观性与独立性的关系或利益冲突；
- 受委派处理内部审计工作的员工人数充足，而内部审计任务是由外包内部审计事务所的经验丰富员工所带领，至少是副经理或以上职称的人员；
- 管理公司的内部审计职务按照业界最佳守则、对比内部审计专业实践的国际标准适用守则的指标；以及
- 负责管理公司内部审计职务，来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd的团队领袖是独立、有经验，且具备提供内部审计服务的专业资格。

外聘审计师的雇用将每年检讨与更新，而此过程是在审计委员会检讨内部审计以进入新的周期时进行。在更新雇用内部审计师期间，审计委员会也考虑审计师的专业收费，过后才推荐给董事局寻求批准。

原则C——企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的披露与交流

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.axisreit.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，有关政策可在Axis-REIT企业网站取得。投资者关系与企业披露政策设定指南，以便建立有效的交流管道，并设定管理层披露机密信息时的界限。配合投资者关系与企业披露政策，首席执行官是所有受众的主要发言人，包括单位持有人、报界、分析员与潜在投资者。

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。

企业治理声明

与其他利益相关者接触及关系管理

171



管理公司也注重与其他利益相关者接触，例如Axis-REIT的租户、雇员与当地社区。这些接触为商业决策程序作出贡献，这会带来洞见与点子，以符合利益相关者的期望与永续发展目的。管理公司的营销团队负责进行各项营销举措与活动。请参阅营销报告以了解更多详情。

年度大会（AGM）与单位持有人大会

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

Axis-REIT的第五届年度大会于2017年4月26日召开，并符合证监会REIT指南下的规定。有关年度大会通知连同2016年年度报告于2017年2月28日发出，同时有充足的时间让单位持有人阅读2016年年度报告，并考虑在年度大会上提呈的决议。充分的说明性注释也在年度大会通告里，以方便单位持有人考虑寻求他们批准的决议。

在年度大会上，管理公司提呈最新的Axis-REIT于2016年12月31日财政年的财务表现报告，以及各项业务、进展与前景。在表决前，公司秘书通知年度大会出席者，决议会以投票方式表决，以配合主板上市规定，而Symphony Share Registrars Sdn Bhd委任投票管理人以进行投票表决，而Deloitte Enterprise Risk Services Sdn Bhd受委任为独立监票人以核实投票结果。

在第五届年度大会上，有两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。两项普通决议都以系统化计票的方式通过。投票结果由独立监票人核实，包含在第五届年度大会的会议记录摘要，可在Axis-REIT企业网站取得。

企业治理声明

172

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。在第五届年度大会上，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。管理公司的主席、首席执行官与其他董事都出席年度大会，并回答会众提出的问题。高级管理层也在协助年度大会顺畅进行中扮演重要角色。

除了年度大会，2017年财政年期间没有举行其他单位持有人会议。

合规声明

对于管理公司在2017年财政年管理Axis-REIT时，应用CG Code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2018年1月23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”或“本基金”）管理公司——Axis REIT Managers Berhad（简称“ARMB”或“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。

173

1. 审计委员会成员组合

审计委员会包含三位非执行成员，两位（包括主席）是董事局独立非执行董事。一位审计委员会成员有位替代董事。

截至2017年12月31日的审计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小姐)

根据2017年4月26日生效的马来西亚企业治理守则（简称“CG Code”），审计委员会采纳审计委员会主席不应该也是董事局主席的建议，而对其成员组合作出更改。同时亦是董事局主席的YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin让出审计委员会主席职给Mohd Sharif Bin Hj Yusof先生，惟保留为审计委员会的成员。此更改于2018年1月1日生效，即Axis-REIT新财政年的起始。

2. 审计委员会会议

在2017年12月31日财政年间，审计委员会举行四（4）次会议。审计委员会成员出席会议的记录在此年度报告的企业治理声明中列明。会议日期事先确定，以确保每位成员可以出席。会议文件在开会前，以电子方式与印刷本方式传阅给全体审计委员会成员。

3. 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取得。

职权范围于2017年10月进行最新检讨，而审计委员会的职权范围获更新，以纳入CG Code提供的新领域，例如纳入一项政策，规定前主要审计合伙人，受委任为审计委员会成员之前，须至少有两年的冷静思考期作为观察。

审计委员会报告

174

4. 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监管环境。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2017年2月发布的截至2016年12月31日财政年的Axis-REIT经审计财务报告，并与外聘审计师讨论有关在Axis-REIT进行的最终审计，然后才推荐给董事局批准。外聘审计师没有提出重大的审计课题；
- (c) 在展开回顾年间的审计工作之前，先与外聘审计师一起检讨他们对2017年财政年的审计计划，审计方法，以及报告要求；
- (d) 评估外聘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2017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；
- (e) 取得外聘审计师的书面确认，确认其事务所依据所有相关专业与监管规定的条款，为Axis-REIT就2016年财政年整个审计接触过程中的行为都保持独立性；
- (f) 确保 Axis-REIT委任的外聘审计师充分地马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）旗下的审计监管局注册；
- (g) 检讨2016年财政年主要审计事项与其他审计专注领域。2016年财政年经审计财务报告获定案，由于投资物业是本基金于2016年12月31日财务状况报表的单一最大资产类别，投资物业估值是Axis-REIT的最显著审计领域；以及
- (h) 检讨Axis-REIT及其独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad于2017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2017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；

审计与非审计费详情如下表所示：

适用于Axis-REIT的费用		适用于Axis REIT Sukuk Berhad的费用	
审计	非审计	审计	非审计
111,000令吉	7,000令吉	10,000令吉	8,000令吉 [^]

[^] 就伊斯兰债务计划，参与财务偿付比率程序所协定的非审计费

审计委员会报告

175

- (i) 及时了解并得知《马来西亚财务报告标准》(MFRS) 15条款(来自与客户签署合约的收入), MFRS 9(金融工具)与MFRS16(租赁)的新会计标准。审计委员会获外聘审计师汇报,以了解新会计标准的本质与适用性。管理层目前正与审计师密切合作,以准备采用适用于Axis-REIT的会计标准;
- (j) 连同内部审计师一起检讨2017/2018年内部审计计划,此计划涵盖四个审计周期,并同意内部审计师所采用的方法(风险推动法);
- (k) 连同内部审计师一起检讨内部审计报告,以确保推荐的行动计划获双方同意,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监管声明;
- (l) 评估外包的内部审计师,并向董事局推荐重新委任他们于2017/2018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2017/2018年审计周期的适用内部审计费;
- (m) 每一季都检讨含有风险登记册的风险管理报告。有关管理公司的风险管理程序详情包含在此年度报告的风险管理与内部监管声明;
- (n) 每一季都检讨涉及管理公司董事、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(与此职责有关的详情于下列第5篇章进一步阐述);
- (o) 检讨配合Axis-REIT于2017年第三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12月14日落实并完成,共发行2,153,212新单位并于马来西亚证券交易所有限公司主板上市。在向董事局推荐此建议之前,审计委员会须确保有充足的已实现收益供分配;以及
- (p) 检讨纳入Axis-REIT 2016年度报告(于2017年2月发布)的审计委员会报告与风险管理及内部监管声明,并向董事局推荐,以确保这些报告根据规定的监管规定含有丰富资讯与有意义的披露。

5. 检讨相关方交易

管理公司在证监会有关房地产投资信托指南的指导下,处理所有相关方交易。审计委员会须检讨所有拟议中的相关方交易,才向董事局作出推荐,它有职责确保所有相关方交易是:

- (a) 正常商业交易;
- (b) 顾及单位持有人最佳利益而交易;
- (c) 就房地产交易而言:
 - 成交价相等于估值报告中的评估价值;
 - 获Axis-REIT信托公司同意;以及
 - 与Axis-REIT的投资目标与策略保持一致
- (d) 给予单位持有人充分的信息披露。

审计委员会检讨交易的条款,并询问管理层,再下结论有关拟议中的相关方交易是否符合上述所述的条件。如果任何审计委员会成员是相关方,有关成员将放弃参与审议受检讨的相关方交易,也不可参与表决。一旦对拟议中相关方交易符合规定的条件感到满意,审计委员会将向董事局作出推荐,以供考虑并批准。

审计委员会报告

176

随着审计委员会作出推荐，董事局将审议拟议中的相关方交易，也须确保拟议中的相关方交易符合上述的条件。涉及利益的董事须全面披露其利益，也在董事局层次放弃参与审议与表决。在适用情况下，管理公司将寻求Axis-REIT信托公司的同意或批准，就涉及房地产的相关方交易，管理公司将寻求信托公司的书面确认，有关拟议中的相关方交易是根据正常的商业条件，是正常的商业交易，也不会损害单位持有人的利益。

全体董事须每一季都提供有关他们的利益与披露利益冲突情况的申报信函，而所有的申报与文当都保存在管理公司的法定记录。

6. 外聘审计师与内部审计师的关系

董事局透过审计委员会与外聘审计师及内部审计师维持正式且透明的关系，而审计委员会可直接且无限制地接触外聘与内部审计师。审计委员会在这一年在管理层不在场的情况下，与外聘审计师及内部审计师于2017年1月18日及2017年10月23日会面，以讨论外聘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）。审计委员会也与内部审计师于2017年10月23日为着同样的目的进行私下会面。

外聘与内部审计师都得到管理公司的充分合作，他们能够取得让他们有效执行职务的信息。

7. 审计委员会的年度评估

在受到董事局提名委员会评估之前，审计委员会将根据公司秘书所备制的评估表格，对照审计委员会的职权范围来评估自己的表现。提名委员会对评估结果感到满意，有关结果将由董事局检讨。董事局在作出适当评估后，对审计委员会每位成员与整体的审计委员会勤奋且有效地按照审计委员会职权范围来执行职务感到满意。

8. 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——Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd。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监管声明，而评估内部审计职务的实效性与独立性的详情，披露在企业治理声明。

风险管理与内部监管声明

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, 承诺维持健全与高效制度的内部监管, 以保障Axis-REIT单位持有人的利益, 以及Axis-REIT的投资及资产。董事局最终负责管理公司在管理Axis-REIT的风险管理与内部监管制度, 并由管理公司的审计委员会所协助, 该委员会负责监督这些领域。

风险管理与内部监管系统的主要元素

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, 这份操作手册概述了管理公司在管理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。

财务管制与业务管理

管理公司的董事局于2017年1月召开的会议批准了截至2017年12月31日财政年的年度预算, 这是每个部门在目标设定过程, 仔细地检讨全面的营运而作出的预算。管理公司于2017年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Axis-REIT各层面的实际财务表现。管理公司仍委身于落实2021年策略计划, 这是管理公司追求企业目标而为Axis-REIT制定长期的5年举措。

管理公司在回顾现财政年展开企业品牌推广计划, 旨在Axis-REIT建立正式的企业形象, 并让Axis-REIT的业界有竞争力。管理公司亦具有财务限制的政策, 以及营运与资本开销的核准授权。2017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。管理公司确立的授权限制就2017年财政年而言, 没有作出修改。

由首席执行官 (CEO) 举行, 并由全体部门主管出席的管理会议, 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。另外的营运会议由设施、项目与租赁团队出席, 以检讨并讨论管理基金组合内所有物业的设施与项目管理课题。

管理公司的执行委员会也每季与高层管理团队开会, 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2017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 Voyager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。Yardi Voyager系统的营运效率会每年进行测试与检讨, 而有关测试是由系统 供应商——Yardi Systems Inc委任的独立审计师负责。

风险管理 与 内部监管声明

178

在这一年，管理公司落实电子付款或银行同行转账付款，以减少使用支票，为了避免假支票的风险。

为了遵循消费税（GST），管理公司聘请专业顾问，针对管理公司实施的程序，进行落实消费税后的消费税合规检讨。管理层向董事局报告说，合规检讨结果令人满意，而管理公司针对需要改进之处采取必要的行动。

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 Sukuk 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。

配合管理公司的资本管理策略，管理公司已于2017年11月28日成功落实并完成配售125,000,000新单位，这是Axis-REIT单位持有人给予一般委托下发行的新单位。此配售的净所得收入将用来减轻Axis-REIT的贷款。有关配售的详情请参阅财务回顾。

投资监管

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后也一直受到保护。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。

在回顾年度，管理公司进行第二项拟议中的量身定制项目，拟议分租梳邦的一块空地，这是位于Sultan Abdul Aziz Shah机场的Malaysia International Aerospace Centre Technology Park。由管理公司代表Axis-REIT管理公司进行必要的尽职审查程序，以确保此项目附带的风险获鉴定并解决，而且也遵守相关的适用条规。

租户关系管理

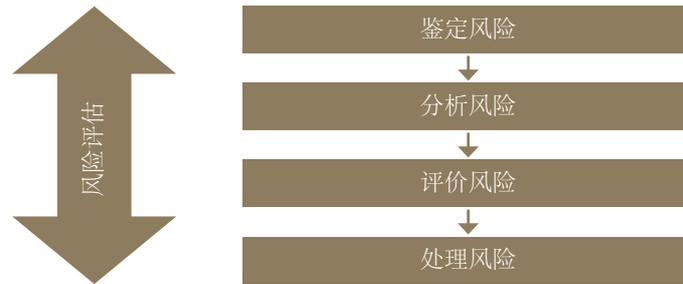
管理公司亦已实施“Hello Axis”租户管理门户网站，这是网上定制客户关系管理工具，可发布注意事项、一般反馈意见、物业维修与租户下载表格等。这有助减少业主与租户之间的印刷纸张作业，是朝向环境永续发展的环保举措。此租户管理门户网站，也提供平台让设施与租赁团队追踪来自租户的反馈与投诉，并解决与纠正租户提出的问题，也确保行动计划与跟进行动达到令人满意的水平。

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。

风险管理与内部监管声明

风险登记册是管理公司执行风险管理程序的结果，此程序是管理公司根据国际标准组织（ISO）31000—风险管理—原则与指南的相关指导而行。以下图表显示包含在风险登记册过程的风险管理程序：



管理公司每一季更新风险登记册，专注于业务、房地产管理、财务、合规、信息技术与风险管理系统。风险登记册根据部门组成部分来间隔风险领域。所有部门主管负责各自的风险组成部分，并直接向首席执行官报告风险课题与减少风险的。最新状况每季更新到风险登记册，透过管理分析、管理行动计划，以及各个部门主管持续地监督业务而取得相关数据。。所有更新资料由协助首席执行官处理此领域的合规部主管负责编成，以供呈报用途，而包含执行摘要与周详风险登记册的风险管理报告，在每一季的会议上呈交给审计委员会与董事局。审计委员会于2017年财政年每一次会议中检讨风险管理报告，而同样的报告也呈交给董事局。

风险登记册于2017年财政年有以下主要更新：

- 制定网络风险政策与程序，以解决并减少因网络事件/罪案而引起的风险。这是根据马来西亚证券监督委员会于2016年10月31日发出的管理网络风险指南，而有关网络风险政策与程序于2017年1月18日获董事局批准与采纳。
- 评估管理公司的信息科技（IT）支援系统的效能，并于2017年财政年期间更换了IT服务供应商，以加强其IT支援得到更好的专业知识；
- 纳入于2017年1月31日起生效的2016年公司法令，取代1965年公司法令，实施新的关注领域与管理行动计划，以确保董事、合规部主管与管理公司的其他相关执行人员，跟进此新法令的最新规定（在适合情况下）；
- 纳入新成分到风险登记册，即营销与品牌推广，这涵盖风险与管制相关的营销活动，并推广物业组合的空间。此品牌推广部分勾勒出管理层的行动计划，以打造管理公司与Axis-REIT更鲜明的形象。配合企业品牌推广计划，管理公司也向相关当局申请徽标的注册商标；
- 为Axis-REIT租户建立新的沟通平台，即Hello Axis，诚如以上所述，这是租户管理门户网站；同时
- 透过更换新的保安服务供应商，更注重服务的素质，以加强建筑物的保安与安全管理。

风险管理与内部监管声明

180

整个风险登记册与管理公司奉行的风险管理程序已为外包的独立内部审计事务所（简称“内部审计师”）于2017年5月/6月审计周期进行检讨。此计划为是为了确保风险登记册已获更新，而所奉行的风险管理守则是切合时宜且有效能的。

内部审计职务与其活动

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2017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：

- 内部审计检讨按照操作手册所规定的资产收购与脱售程序。依据此审计，管理公司的投资团队受推荐保持完整登记，以记录考虑收购的圈定房地产，供未来参考与改进用途；
- 内部审计检讨操作手册在落实消费税的充分性与充足性；
- 内部审计检讨租金或租赁程序，设施管理与伊斯兰保险安排。依据此审计，为改善设施管理而作出努力，其中一项管理行动计划是进行年度评估供应商/承包商，以确保他们的表现与服务素质具有效能；
- 内部审计检讨管理层与租户关系管理的风险管理程序与守则。正因着此项审计，风险登记册如上所述地作出改善。至于租户管理门户网站Hello Axis，根据内部审计师的，额外关键绩效指标添加到系统内，以更好地管理给予租户的服务之及时性与效能；以及
- 内部审计检讨管理公司的IT保安管制，内部审计师作出推荐，以改善现有IT保安管制的某些层面。

管理公司于2017年财政年外包内部审计职务所蒙受的成本是61,500令吉。

检讨此声明的审计委员会，对于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感到满意。

风险管理与内部监管系统的鉴定

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监管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监管系统，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2017年财政年的年度报告。

此声明已于2018年1月23日呈交董事局并获得批准。

其他信息

董事利益

除了Axis-REIT财务报告附注25所披露的之外，管理公司没有任何董事于2017年财政年因着本基金或董事相关机构或董事为成员的事务所或董事拥有显著财务利益的公司，与有关董事签约，而令该董事收到或有资格收到任何利益。

在12个月期间或结束时，没有任何安排的目的是要让管理公司董事，透过收购基金单位或信用债券或其他法人团体而得着利益。

管理公司费用

管理公司收到相等于Axis-REIT每年资产净值（NAV）1.0%的费用，按每月计算，并每个月延滞方式支付给管理公司。如果是认购收购或出售Axis-REIT单位或任何收益与资本分配时，不会支付服务薪酬的付款给管理公司。

若管理公司费用每年高过1.0%，将须寻求信托公司与单位持有人批准，并须在按照契约召开的单位持有人会议上获得大多数支持决议（由不少于三分二的单位持有人在决议中投票）。

回顾年度，管理公司费用为14,278,494令吉，相等于Axis-REIT从2017年1月1日至2017年12月31日期间一年资产净值的1.0%。

在完成收购与脱售时，管理公司也有得到收购与脱售价，分别为收购价1.0%与脱售价0.5%的费用。回顾期间，Axis-REIT成功完成两项收购与一项脱售，支付给管理公司的费用分别为1,530,000令吉与280,660令吉。

除了是管理公司应该要提供或是管理公司例常专业而须承担的一般费用与服务成本之外，管理公司有权获付还与本基金直接有关与业务上必需的费用，成本，收费，开支和支出。

其他信息

在发布Axis-REIT财务报告之前，管理公司采取合理步骤，确定所有流动资产已按成本与可变现净值两者中的较低者列账。

在此报告日期时，管理公司并不知道有任何情况：

- (i) 将导致Axis-REIT财务报告的流动资产价值产生误导；或
- (ii) 因此导致Axis-REIT的资产或负债的现在估值方法产生误导或不适当之处；或
- (iii) 在此报告或财务报告未作其他处理，以致于Axis-REIT财务报告列明的金额有误导性。

其他信息

182 在此报告日期时，不存在：

- (i) 自财政期间结束后，Axis-REIT资产的抵押已出现，并为其他人士的负债作为抵押；或
- (ii) 自财政期间结束后，就Axis-REIT的或有负债已上涨。

Axis-REIT没有任何或有负债或其他负债在财政期间结束后的12个月已可强制执行或可能变得可强制执行，以管理公司之见，当这些负债到期时，将或可能大幅是影响Axis-REIT的偿债能力。

以管理公司之见，Axis-REIT于2017年财政年的营运业绩，未受到任何实际且不寻常本质的项目、交易或事件的显著影响，而在财政期间结束至此报告期间，也未发生有关项目、交易或事件。

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意接受重新委任。

代表Axis-REIT Manager Berhad，并按照董事们的决议而签署

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

董事

Leong Kit May

首席执行官/执行董事

吉隆坡

2018年2月13日

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 2017 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 2017 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

- 185 财务状况报表
- 186 损益表及其他综合收益
- 188 资产净值变动表
- 189 现金流量表
- 190 财务报表附注
- 231 法定声明
- 232 法定声明
- 233 信托公司报告
- 234 独立审计师报告



财务状况 报表

于2017年12月31日

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	2,482,200	2,143,149
设备	5	2,477	2,899
		2,484,677	2,146,048
流动资产			
应收账款、按金与预付款	6	30,063	9,934
现金与现金等价物	7	34,869	33,292
		64,932	43,226
分类为持作出售资产	8	-	55,000
		64,932	98,226
总流动资产		64,932	98,226
总资产		2,549,609	2,244,274
融资来源:			
单位持有人资金			
单位持有人资本		1,240,253	1,060,320
储备金		350,883	332,651
单位持有人资金总额	9	1,591,136	1,392,971
非流动负债			
租户按金	10	43,998	46,417
融资	11	245,830	330,854
		289,828	377,271
流动负债			
应付账款与应计项目	10	71,881	24,221
融资	11	596,764	449,811
总流动负债		668,645	474,032
总负债		958,473	851,303
单位持有人总资金与负债		2,549,609	2,244,274
资产净值 ("NAV")		1,591,136	1,392,971
流通中单位数量 ('000 单位)		1,232,327	1,105,174
每单位资产净值 (令吉)			
- 收益分配前		1.2912	1.2604
- 收益分配后		1.2820 [#]	1.2394

每单位资产净值反映的是应于2018年2月28日支付的2017年末期收益分配之每单位0.92仙已实现收益。

第190至230页的附注为此财务报告不可分割的组成部分。

损益表及 其他综合收益

截至2017年12月31日年度

186

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
总收入			
- 已实现		167,761	166,685
- 未实现 (与未开单租赁收入的应收账款有关)		4,954	4,655
	12	172,715	171,340
物业营运开销	13	(26,512)	(27,048)
净物业收益		146,203	144,292
盈利收益		984	678
脱售投资物业净亏损		(419)	-
投资物业公允价值变动			
- 按估值	4	30,395	29,861
- 未开单的应收租赁收入		(4,954)	(4,655)
衍生产品公允价值变动		206	(201)
按摊销成本计算之金融负债净收益		1,163	2,446
净物业与投资收益		173,578	172,421
管理公司费用	1(b)	14,278	13,745
信托公司费用	1(c)	755	730
审计师费用			
- 审计		121	116
- 其他服务		15	5
税务代理费用		15	14
贸易应收账款之(拨回减值亏损)/减值亏损净额		(369)	155
已注销坏账		-	319
设备折旧	5	422	422
行政开销		2,518	1,777
伊斯兰融资成本		32,453	32,004
估值费		810	842
非物业开销		51,018	50,129
扣税前净收益		122,560	122,292
所得税开销	14	-	-
可归于单位持有人的年度净收益		122,560	122,292
其他综合收益, 税后净额		-	-
可归于单位持有人年度综合收益总额		122,560	122,292
年度净收益组成部分如下:			
已实现		90,796	90,186
未实现			
- 未实现租金收入(与未开单的应收租赁收入有关)		4,954	4,655
- 投资物业公允价值变动			
- 按估值	4	30,395	29,861
- 未开单的应收租赁收入		(4,954)	(4,655)
- 按摊销成本计算之金融负债净收益		1,163	2,446
衍生产品公允价值变动		206	(201)
		31,764	32,106
		122,560	122,292

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
每单位收益 (仙)	15	10.97	11.09
流通中单位数量 ('000 单位)		1,232,327	1,105,174
每单位收益 (扣除管理公司费用之前)			
- 总额 (仙)		12.25	12.34
- 净额 (仙)		12.25	12.34
净分配收益			
合计每单位6.32仙的第一次、第二次与第三次收益分配 分别于2017年5月31日、2017年8月30日与2017年12月13日支付 (2016年: 每单位6.15仙分别于2016年6月16日、2016年9月9日与 2016年11月30日支付)。每单位1.02仙的第四次收益分配于 2017年12月22日支付(2016年: 无)。		81,119	67,858
每单位0.92仙末期收益分配于2018年2月28日支付 (2016年: 每单位2.10仙于2017年2月28日支付)		11,338	23,209
	16	92,457	91,067

	附注	2017	2016
每单位配息			
- 总额 (仙) - 中期		7.34	6.15
- 末期		0.92	2.10
	16	8.26	8.25
- 净额 (仙) * - 中期		7.34	6.15
- 末期		0.92	2.10
	16	8.26	8.25

* 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	
	2017	2016
居民企业	N/A [^]	N/A [^]
居民非企业	10%	10%
非居民个人	10%	10%
非居民企业	24%	24%
非居民机构	10%	10%

[^] 按当前税率征税

资产净值 变动表

截至2017年12月31日年度

188

	单位 持有人 资本总额 '000令吉	可分配		不可分配	单位 持有人 资金总额 '000令吉
		已实现 收益 '000令吉	未实现 收益 '000令吉	未实现 收益 '000令吉	
于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
年度综合收益总额	-	90,186	32,106		122,292
单位持有人的供款与收益					
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)
与单位持有人的总交易金额	8,048	(89,854)	-		(81,806)
于2016年12月31日/2017年1月1日	1,060,320	19,368	313,283		1,392,971
年度净收益	-	90,796	31,764		122,560
实现未实现收益	-	1,764	(1,764)		-
年度综合收益总额	-	92,560	30,000		122,560
单位持有人的供款与收益					
单位发行与配售	181,958	-	-		181,958
发行开销	(2,025)	-	-		(2,025)
予单位持有人的配息	-	(104,328)	-		(104,328)
与单位持有人的总交易金额	179,933	(104,328)	-		75,605
于2017年12月31日	1,240,253	7,600	343,283		1,591,136

附注 9

现金流量 报表

截至2017年12月31日年度

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
营运业务的现金流量			
扣税前净收益		122,560	122,292
经调整:			
伊斯兰融资成本		32,453	32,004
盈利收益		(984)	(678)
脱售投资物业净亏损		419	-
投资物业公允价值变动	4	(30,395)	(29,861)
设备折旧	5	422	422
按摊销成本计算之金融负债净收益		(1,163)	(2,446)
贸易应收账款之(拨回减值亏损)/减值亏损净额		(369)	155
已注销坏账		-	319
衍生产品公允价值变动		(206)	201
交易成本摊销		247	-
营运资本变动前的营业收入		122,984	122,408
营运资本变动:			
应收账款、按金与预付款		(19,760)	48,822
应付款与应计项目		39,850	7,574
租户按金		6,760	8,115
营运产生的净现金		149,834	186,919
来自投资业务的现金流量			
收取的盈利收益		984	678
收购投资物业	4	(155,660)	(104,718)
脱售投资物业的净所得款项		54,581	-
收购设备	5	-	(25)
提升投资物业	4	(152,996)	(14,638)
减少/(增加)抵押金		1,462	(421)
运用在投资业务的净现金		(251,629)	(119,124)
融资活动的现金流量			
已付的伊斯兰融资成本		(32,453)	(32,004)
融资所得款项		61,993	49,247
融资租赁负债偿还款项		(311)	(396)
付给单位持有人的收益分配		(104,328)	(89,854)
发行单位所得款项		181,958	8,071
发行开销	17	(2,025)	(23)
来自/(用于)融资活动的净现金		104,834	(64,959)
现金与现金等价物的净增额		3,039	2,836
于1月1日的现金与现金等价物		19,998	17,162
于12月31日的现金与现金等价物	(i)	23,037	19,998

(i) 现金与现金等价物

现金流量表列出的现金与现金等价物由下列财务状况报表中的金额所组成:

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
现金与银行结存	7	10,028	13,896
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	24,841	19,396
		34,869	33,292
扣除: 存放于持牌银行的回教存款—抵押	7	(11,832)	(13,294)
		23,037	19,998

第190至230页的附注为此财务报告不可分割的组成部分。

财务报表 附注

190

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	主要营业地点
Level 7, Menara Milenium Jalan Damanlela Pusat Bandar Damansara Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur	Penthouse, Menara Axis No. 2, Jalan 51A/223 46100 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan

截至 2017 年 12 月 31 日财政年度的财务报表涵盖 Axis-REIT 及其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 的财务报表。Axis REIT Sukuk Berhad 是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令之规定。产业管理费用于每月滞延支付。

(b) 管理公司费用

根据契约，管理公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值最高 1% (2016 年：1%) 的费用，该费用按每月应计项目而计算并于每月滞延支付。截至 2017 年 12 月 31 日，年度的管理公司费用为 14,278,494 令吉 (2016 年：13,744,725) 令吉，占每月资产净值的 1% (2016 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% (2016 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 2017 年 12 月 31 日，该年度的收购费为 1,530,000 令吉 (2016 年：1,030,000 令吉)，占收购价格的 1%。收购费包含在已收购投资物业的收购成本之中(附注 4)。

截至 2017 年 12 月 31 日年度的脱售费为 RM280,660 (2016 年：无)，占脱售价的 0.5%。

1. 概述通则 (续)

(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% (2016 年: 0.05%) 的费用, 该费用按每月应计项目而计算并于每月滞延支付。截至 2017 年 12 月 31 日, 年度的信托公司费用为 755,300 令吉 (2016 年: 729,985 令吉)。

本财务报表已于 2018 年 2 月 13 日获管理公司董事局批准。

2. 编制基础

(a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表根据契约的规定、证券监督委员会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 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
- IC 诠释 23, 所得税处理的不确定性
- MFRS 3 修订本, 业务合并 (MFRS 准则 2015-2017 周期之年度改进)
- MFRS 9, 金融工具 (2014 年) - 附带负赔偿的预付款功能
- MFRS 11 修订本, 联合安排 (MFRS 准则 2015-2017 周期之年度改进)
- MFRS 112 修订本, 所得税款 (MFRS 准则 2015-2017 周期之年度改进)
- MFRS 123 修订本, 借贷成本 (MFRS 准则 2015-2017 周期之年度改进)
- MFRS 128 修订本, 投资在联号公司与合营企业 - 在联号公司与合营企业的长期利益

财务 报表附注

192

2. 编制基础 (续)

(a) 合规声明 (续)

从 2021 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 17, *保险合同*

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 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 与 IC 诠释 22 之修订除外。
- 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, 不适用于 Axis-REIT 的 MFRS 11 与 128 之修订除外。

从 2021 年 1 月 1 日开始之年度期间生效的 MFRS 17, *保险合同* 并不适用于 Axis-REIT。

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 诠释 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*。

在 MFRS 15 实施方面, Axis-REIT 已有初步估计, 对财务的影响预料不显著。

(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*。

根据迄今的评估, Axis-REIT 金融资产的计量没有改变。就金融资产减值方面, MFRS 9 取代 MFRS 139 “蒙受亏损”模式, 附有“预计信贷亏损”(ECL)模式。新的减值模式适用于按摊销成本计量的金融资产, 透过其他全面收益计量的合约资产与债务投资, 惟不包括股票工具的投资。

Axis-REIT 已评估初步采纳 MFRS 9 模式的估计影响, 将会反映在 2018 年 1 月 1 日财务报告, 根据迄今所作的初步评估, Axis-REIT 不预期有关影响会很显著。

2. 编制基础 (续)

(a) 合规声明 (续)

(iii) MFRS16, 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。

MFRS16为承租人推介单一且资产负债表内租赁会计模式。承租人认列使用资产权益, 代表其使用旗下资产的权益, 而租赁负债代表其支付租赁付款的义务。短期租赁与低价值项目租赁豁免认列。出租人会计仍与现有标准相似, 持续被归类为融资或营运租赁。

Axis-REIT 目前正在评估采纳MFRS 16可能产生的财务影响。

(b) 计量基础

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。

财务 报表附注

194 3. 主要会计政策

除非另有说明，载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

(a) 合并基础

(i) 子公司

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编制 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。

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

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, 其中包括伊斯兰教义合规衍生产品 (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。

(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。

财务 报表附注

196

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(iii) 除列 (续)

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。

(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。

3. 主要会计政策 (续)

(d) 设备 (续)

(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
• 停车场机器	10年
• 软件	10年

审计部将于报告期期末对折旧方法、使用年限和残余价值作检讨，并予以适当调整。

(e) 租赁

(i) 融资租赁

Axis-REIT 将包含所有假设风险和回报的所有权之租赁归类为融资租赁。首次认列时，租赁资产以相当于其公允价值或当前最低租金两者中的较小值的金额进行计量。首次认列之后则将根据适用于该资产的会计政策进行计量。

以赚取租金收入或获取资本增值为目的或两者兼具的租赁土地，尽管被归类为投资物业，但其实质上属于融资租赁。

(ii) 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赁归类为经营租赁；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。

财务 报表附注

198

3. 主要会计政策 (续)

(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）都应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。

(ii) 盈利收益

应计盈利收益按实际利润法认列于损益表中。

财务 报表附注

200 3. 主要会计政策 (续)

(l) 开销

(i) 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。

(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合并相关, 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; 非业务合并中对会计与应纳税之损益毫无影响的资产或负债的初始认列之时。递延所得税是在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的法律, 按应用于暂时性差异拨回时的税率进行计量。

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。

3. 主要会计政策 (续)

(m) 所得税 (续)

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。

(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

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
以公允认列的土地与建筑物：		
于1月1日	2,143,149	2,048,626
收购	155,660	104,718
增值 #	152,996	14,638
公允价值之变动	30,395	29,861
公允价值之变动	-	306
重新归类为持有供出售资产	-	(55,000)
于12月31日	2,482,200	2,143,149

纳入与位于Axis Mega Distribution Centre (前称 Axis PDI Centre)的Nestle Distribution Centre发展成本有关的143,623,000令吉 (2016: 3,600,000令吉)的增值，其中2,097,725令吉 (2016: 无) 是与借贷成本资本化有关。

财务
报表附注

4. 投资物业 (续)

2017

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2017年 12月31日的 租用率 %	于2017年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2017年 12月31日的 初始 收购成本 '000令吉	于2017年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Menara Axis ** ~~~	租赁地契	99	48	八打灵再也	商业办公楼	86.4	123,600	71,440	78
Crystal Plaza * ~~~	租赁地契	99	42	八打灵再也	商业办公楼	81.4	112,000	56,400	70
Axis Business Park *** ~~~	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	59.2	120,000	84,600	75
Infinite Centre * ~	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	62.8	42,000	25,450	2.6
Wisma Kemajuan ## ~	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	83.67	64,100	29,192	4.0
Axis Business Campus ^^^ ~	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	26.2	73,700	32,681	4.6
Axis Shah Alam DC 1 ### ~	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	31,500	18,783	2.0
Giant Hypermarket ^ ~	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	46,000	38,678	2.9
FCI Senai ### ~	租赁地契	60	50	柔佛州, 士乃	制造设施	100.0	20,000	12,538	1.3
Fonterra HQ ***	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.9	16,700	7,352	1.0
Quattro West * ~~~	租赁地契	99	55	八打灵再也	商业办公楼	50.2	55,800	40,376	3.5
Strateq Data Centre ### ~	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	37,549	3.6
D21 Logistics Warehouse ^^ ¥	租赁地契	60	38	丹絨柏勒巴斯	货仓/物流	-	29,000	27,470	1.8
(前称 BMW Centre PTP)	租赁地契	60	34	巴西古当	货仓/物流	100.0	19,000	14,811	1.2
Niro Warehouse #									
Pasir Gudang Logistic Warehouse 1#									
(formerly known as Delfi Warehouse)	租赁地契	60	50	巴西古当	货仓/物流	100.0	16,000	12,743	1.0
Axis Vista ## ~	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	56,300	32,481	3.5
Axis Steel Centre # ~	租赁地契	99	85	巴生	货仓/物流	100.0	70,500	65,882	4.4
Bukit Raja Distribution Centre * ~	永久地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	103,000	72,636	6.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 *** ~	租赁地契	60	36	威省	货仓/物流	100.0	20,500	17,695	1.3
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 *** ~	租赁地契	60	36	威省	货仓/物流	100.0	8,200	6,981	0.5
Tesco Bukit Indah Δ ~	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	97,000	76,750	6.1
Axis Mega Distribution Centre* ~ (前称 Axis PDI Centre)	租赁地契	99	74	瓜拉冷岳	货仓/物流	-	261,000	86,146	16.4

4. 投资物业 (续)

2017

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2017年 12月31日的 租用率 %	于2017年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2017年 12月31日的 初始 收购成本 '000令吉	于2017年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Axis Technology Centre ## ~	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	73.8	54,900	49,697	3.5
D8 Logistics Warehouse # ~	租赁地契	60	38	新山	货仓/物流	100.0	33,000	30,521	2.1
Bayan Lepas Distribution Centre ## ~	租赁地契	60	45	峇六拜	货仓/物流	100.0	60,000	49,471	3.8
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 ^	租赁地契	60	35/51	威省	货仓/物流	100.0	66,000	60,139	4.1
Emerson Industrial Facility Nilai * ~	租赁地契	99	78	汝来	制造设施	100.0	30,500	27,011	1.9
Wisma Academy Parcel ** ~	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	81.0	72,600	74,242	4.6
The Annex ** ~	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	19,600	12,289	1.2
Axis MRO Hub ##	租赁地契	99	68	莎阿南	制造设施	100.0	53,000	53,357	3.3
Axis Shah Alam DC 3 *	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	185,000	185,661	11.6
Axis Steel Centre @ SiLC Δ ~	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	157,000	155,950	9.9
Axis Shah Alam DC 2 ##	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	46,600	45,781	2.9
Beyonics i-Park Campus Block A Δ	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,700	14,470	0.9
Beyonics i-Park Campus Block B Δ	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	13,400	13,116	0.8
Beyonics i-Park Campus Block C Δ	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	12,200	11,933	0.8
Beyonics i-Park Campus Block D Δ	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	22,800	22,504	1.4
Scomi Facility @ Rawang **	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	44,000	42,696	2.8
Kerry Warehouse **	租赁地契	60	56	新山	货仓/物流	100.0	34,000	33,645	2.1
Wasco Facility @ Kuantan ***	租赁地契	99	92	关丹	制造设施	100.0	120,000	122,027	7.5
合计							2,482,200	1,873,144	

财务 报表附注

204

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2017年12月5日、2017年12月4日、2017年12月5日、2017年11月30日、2017年12月29日、2017年11月29日与2017年7月3日以投资估价法对 Crystal Plaza, Infinite Centre, Quattro West, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Mega Distribution Centre (前称 Axis PDI Centre), 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PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd分别于2017年12月7日、2017年12月4日、2017年11月27日、2017年12月4日与2017年11月29日以投资估价法对Menara Axis, Wisma Academy Parcel, The Annex, Scomi Facility @ Rawang and Kerry Warehouse展开了估值, 除了The Annex是用成本估价法。
- *** 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2017年12月5日、2017年12月13日、2017年12月5日、2017年12月5日与2017年5月4日以投资估价法对Axis Business Park, Fonterra HQ, Seberang Prai Logistics Warehouse 1, Seberang Prai Logistics Warehouse 2 与 Wasco Facility @ Kuantan 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C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2017年12月5日、2017年12月6日、2017年12月12日与2017年12月4日以投资估价法对Niro Warehouse, Pasir Gudang Logistic Warehouse 1 (前称Delfi Warehouse), Axis Steel Centre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 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2017年11月20日、2017年7月5日、2017年12月11日、2017年8月17日、2017年6月30日与2017年7月6日以投资估价法对Wisma Kemajuan, Axis Vista, Axis Technology Centre, Bayan Lepas Distribution Centre, Axis MRO Hub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KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd. 分别于2017年12月7日、2017年12月2日与2017年11月29日以投资估价法对Axis Shah Alam DC 1, FCI Senai 与 Strateq Data Centre展开了估值。

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Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd分别于2017年12月6与2017年7月4日以投资与成本估价法对Giant Hypermarket 与 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PPC International Sdn. Bhd于2017年12月28日以投资估价法对D21 Logistics Warehouse (前称 BMW Centre PTP)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2017年12月7日以成本估价法对Axis Business Campus展开了估值。
- Δ 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2017年11月29日、2017年8月28日与2017年11月30日以投资估价法对Tesco Bukit Indah, Axis Steel Centre @ SiLC and Beyonics I-Park Campus展开了估值。
- ~ 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷便利与定期融资便利所承押的物业 (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1,530,000令吉 (2016: 1,030,000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	2017 '000令吉	2016 '000令吉
总收入			
- 已实现		167,761	166,685
- 未实现 (与未开单的应收租赁收入有关)		4,954	4,655
物业营运开销	12 13	172,715 (26,512)	171,340 (27,048)
净物业收入		146,203	144,292

财务报表附注

206

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息

截至 2017 年 12 月 31 日，投资物业的公允价值达 2,482,200,000 令吉 (2016 年: 2,143,149,000 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

以下表显示了第 3 级公允价值的对账:

	2017 '000 令吉	2016 '000 令吉
于 1 月 1 日	2,143,149	2,048,626
附加	308,656	119,662
重新归类为持有供出售资产	-	(55,000)
	2,451,805	2,113,288
损益表中认列的收益与亏损 公允价值之变动 - 未实现	30,395	29,861
于 12 月 31 日	2,482,200	2,143,149

以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"> • 风险调整后的资本化率介于 6.50% - 7.50% (2016 年: 6.50% - 8.50%)。 • 风险调整后的贴现率介于 6.70 - 8.00% (2016 年: 6.70% - 8.00%)。 	<p>估值的公允价值将会增加或(减少)，倘若:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 风险调整后的资本化率下降或(上扬)。 • 风险调整后贴现率下降或(上扬)

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

估值技术	主要的不可观察之输入值	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
<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 没有投资物业于2017年以比较法进行估值（2016年：调整后的土地价值介于每平方米200至370令吉，加权平均值为每平方米389令吉）。 	<p>估算的公允价值将会增加或(减少)，倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> 调整后的每平方米土地价格上扬或（下降）。 每平方米的加权平均值上扬或（下降）
<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地价值介于每平方米41令吉（2016年：每平方米87令吉）至250令吉（2016年：每平方米235令吉）。 主楼面面积成本介于每平方米70令吉（2016年：每平方米130令吉）至160令吉（2016年：每平方米150令吉）。 折旧率介于24%（2016年：24%）至50%（2016年：45%）。 	<p>估算的公允价值将会增加或(减少)，倘若：</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地价值上扬或（下降）。 主楼面面积成本上扬或（下降）。 折旧率下降或（上扬）。
<p>有三项物业于2017年以成本法进行重估（2016年：2项物业）。</p>		

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。

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 '000令吉	于2016年 12月31日的 初始 收购成本 '000令吉	于2016年 12月31日的 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	霸级市场	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	7,552	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	丹絨柏勒巴斯	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
Delif 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

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 '000令吉	于2016年 12月31日的 初始 收购成本 '000令吉	于2016年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Tesco Bukit Indah ** #	永久地契	-	-	新山	霸级市场	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
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 MRO 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
Beyondics t-Park Campus Block A **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,600	14,470	1.0
Beyondics t-Park Campus Block B **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	13,300	13,116	1.0
Beyondics t-Park Campus Block C **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	12,100	11,933	0.9
Beyondics t-Park Campus Block D **	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	22,700	22,504	1.6
Soomi 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
投资物业归类为 持有供出售 (附注8)							2,198,149	1,769,522	
合计							(55,000)	(52,050)	
							2,143,149	1,717,472	

财务 报表附注

210 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8月1日、2016年8月5日、2016年5月6日、2016年6月3日、2016年5月2日、2016年12月21日与2016年11月24日以投资估价法对Crystal Plaza, Infinite Centre, Quattro West, Bukit Raja Distribution Centre, Axis PDI 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6月3日、2016年7月29日、2016年12月14日与2016年12月15日以投资估价法对BMW Centre PTP, Tesco Bukit Indah, Axis Steel Centre @ SiLC与 Beyonics i-Park 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KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd., 分别于2016年3月10日、2016年9月10日与2016年12月15日以投资估价法对 Axis Shah Alam DC1、Strateq Data Center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12月19日、2016年12月29日、2016年12月8日与2016年6月1日以投资与成本估价法对Menara Axis, Wisma Kemajuan, Wisma Academy Parcel, The Annex 与 Scomi Facility @ Rawang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2016年8月5日、2016年5月3日、2016年12月27日、2016年6月3日、2016年6月3日与2016年12月15日以投资、成本与比较估价法对Axis Business Park, Fonterra HQ, Axis Vista, Seberang Prai Logistics Warehouse 1, Seberang Prai Logistics Warehouse 2 与 Bayan Lepas Distribution Centre展开了估值。

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CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd., 分别于2016年9月13日、2016年9月13日、2016年12月31日与2016年4月4日以投资估价法对Niro Warehouse, Delfi Warehouse, Axis Steel Centre 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。
- # 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

财务
报表附注

212

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
成本					
于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/ 2017年1月1日					
于2017年12月31日	30	3,394	795	-	4,219
累计折旧					
于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/ 2017年1月1日	12	1,050	258	-	1,320
年度折旧	3	339	80	-	422
于2017年12月31日	15	1,389	338	-	1,742
账面价值					
于2017年12月31日	15	2,005	457	-	2,477
于2016年12月31日	18	2,344	537	-	2,899

租赁设备

于2017年12月31日，租赁设备的账面净值金额为2,005,000令吉(2016年: 2,344,000令吉)。

6. 应收账款、按金与预付款

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
贸易		
贸易应收账款	2,628	1,469
非贸易		
其他应收账款	14,486	262
预付款	2,384	1,975
按金	10,551	6,228
符合伊斯兰教义的衍生资产	14	-
	27,435	8,465
	30,063	9,934

7. 现金与现金等价物

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
现金与银行结存	10,028	13,896
存放于持牌银行的伊斯兰存款	24,841	19,396
	34,869	33,292

存放于持牌银行的 300,000 令吉 (2016 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 11,532,067 令吉 (2016 年: 12,994,000 令吉) 则是备用以支付由特殊用途公司——Axis-REIT Sukuk Berhad 发行最少 12 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。脱售 Axis Eureka 的交易于 2017 年 3 月 8 日完成。

9. 单位持有人的基金总额

9.1 单位持有人的资本

	2017 单位 数量 '000	2016 单位 数量 '000
已法定:		
于 1 月 1 日	1,105,174	1,099,793
年内增加	127,153	5,381
于 12 月 31 日	1,232,327	1,105,174
已发行与缴足:		
于 1 月 1 日	1,105,174	1,099,793
为筹措现金而发行	125,000	-
为收益分配再投资计划 ("IDRP") 而发行	2,153	5,381
于 12 月 31 日	1,232,327	1,105,174
	'000令吉	'000令吉
于 1 月 1 日	1,060,320	1,052,272
发行新单位:		
125,000,000 单位 @ 每单位 1.43 令吉与 2,153,212 单位 @ 每单位 1.49 令吉 (2016 年: 5,380,523 单位 @ 每单位 1.50 令吉)	181,958	8,071
发行开销 (附注 17)	(2,025)	(23)
于 12 月 31 日	1,240,253	1,060,320

财务
报表附注

214

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

管理公司董事及其关联方持有Axis-REIT的单位，其详情如下：

	2017		2016	
	单位 数量 '000	市场 价值 '000令吉	单位 数量 '000	市场 价值 '000令吉
Axis-REIT主要单位持有人在				
Axis-REIT直接持有的单位：				
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	-	-	55,684	89,651
Alex Lee Lao #	-	-	53,719	86,488
The Manager's Directors' direct unitholdings in Axis-REIT:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	25,280	37,920	27,729	44,644
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	30	20	32
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	55,684	83,526	55,684	89,651
Alex Lee Lao #	55,151	82,727	53,719	86,488
Leong Kit May	42	63	42	68
Jancis Anne Que Lao ##	839	1,259	835	1,344
Yeoh Chong Keat	19	29	-	-
管理公司董事在Axis-REIT				
Axis-REIT直接持有的单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	10,231	15,347	10,169	16,372
Alex Lee Lao **	3,112	4,668	3,112	5,010
管理公司董事在				
Axis-REIT间接持有的单位：				
Datin Kuyas Emiloglu (also known as Ka Ya-Shih)	10,159	15,239	10,098	16,258
Leon Lee Lao	2,277	3,416	2,277	3,666
Yin-Yong Lee Lao	835	1,252	835	1,344
Tan Siew Geok	919	1,379	819	1,319
Jeanette Ivy Robertson Lomax	515	773	515	829
Amanda Tan Myhre	72	108	71	114
John Lee Lao	1,172	1,758	672	1,082
Dean Lee Lao	2,372	3,558	1,372	2,209

Notes:

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直接持有单位之权益。

市场价值是由单位数量乘以2017年12月31日的 1.50 令吉 (2016年: 1.61 令吉) 的的市场价格来确定。

10. 应付账款与应计项目

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
非流动		
非贸易		
租户按金—12个月后应付账款	43,998	46,417
流动		
贸易		
贸易应付账款	34,375	7,021
非贸易		
租户按金—12个月内应付账款	11,872	3,856
其他应付账款及应计开销	25,634	13,152
符合伊斯兰教义之衍生负债	-	192
	71,881	24,221
	115,879	70,638

无抵押、免息，并于每月滞延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2,883,906令吉（2016年：1,258,000令吉）和527,000令吉（2016年：544,000令吉）。

11. 融资

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
非流动			
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）	11.1	180,000	265,000
融资租赁负债	11.2	211	517
定期融资	11.3	66,500	66,500
交易成本			
- 伊斯兰债券	11.1	(661)	(912)
- 定期融资	11.3	(220)	(251)
		245,830	330,854
流动			
担保循环信贷	11.4	511,493	449,500
融资信贷负债	11.2	306	311
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）	11.1	85,000	-
交易成本			
- 伊斯兰债券	11.1	(35)	-
		596,764	449,811
		842,594	780,665

财务 报表附注

216

11. 融资 (续)

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 Pulau, 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”)。

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产业:
 - (i) 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“Axis Business Park”);
 - (ii) 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”);
 - (iii) PN 6871, Lot No. 309, 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“Menara Axis”); 以及
 - (iv) H.S.(D) 59450, PT No. 4, Seksyen 26, 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“Quattro West”)。
2. 由主理银行法律顾问所推荐的, 以及由 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他担保措施。

财务 报表附注

218

11. 融资 (续)

11.2 融资租赁负债

融资租赁负债的融资成本为3.5%年利 (2016年: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下:

	未来 最低 租赁 付款额 2017 '000令吉	融资 成本 2017 '000令吉	最低 租赁 付款额的 现有 价值 2017 '000令吉	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
1年以内	359	53	306	365	54	311
1至5年	248	37	211	607	90	517
	607	90	517	972	144	828

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。

11.5 负债变动与融资活动产生现金流量的对账

	于2017年 1月1日 '000令吉	融资 现金流量的 净差额 '000令吉	其他 '000令吉	于2017年 12月31日 '000令吉
伊斯兰中期票据 (“伊斯兰债券”)	264,088	-	216	264,304
融资租赁负债	828	(311)	-	517
定期融资	66,249	-	31	66,280
具担保的循环贷款	449,500	61,993	-	511,493
融资活动的总负债	780,665	61,682	247	842,594

12. 总收入

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
源自于投资物业的租金收入		
- 已实现	154,537	156,546
- 未实现 (与未开单应收租赁收入有关)	4,954	4,655
停车场收入	7,817	6,475
其他收入	5,407	3,664
	172,715	171,340

13. 物业营运开销

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
门牌税		3,950	3,882
服务合约与维修		7,865	7,638
物业管理费	1(a)	3,355	3,362
物业管理报销		2,550	2,887
公用设施		3,773	4,163
其他		5,019	5,116
		26,512	27,048

14. 所得税开销

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
所得税开销对账表		
税前净收入	122,560	122,292
采用马来西亚征收24%税率之所得税	29,414	29,350
不可扣税开销	713	768
不需缴税的投资物业		
公允价值变动之影响	(7,295)	(7,167)
免税收入之效应	(22,832)	(22,951)
	-	-

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% (2016年：90%) 或更高时，则该评估年度的信托总收入将予以免税。

财务 报表附注

220

15. 每单位收益

每单位收益是根据该年度的122,560,000令吉（2016年：122,292,000令吉）净收入和该年度的1,116,923,612（2016年：1,102,718,544）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：

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
已实现的租金收入		
- 本年度	141,249	139,637
- 上年度（已扣税）	55	40
实现未实现收入	1,764	-
脱售投资物业的净亏损	(419)	-
盈利收益	984	678
	143,633	140,355
扣除：非物业开销	(51,018)	(50,129)
	92,615	90,226
对可供配息收益的调整：		
- 设备折旧	422	422
- 贸易应收账款的(减值损失拨回)/减值损失净额	(369)	155
- 已注销坏账	-	319
	92,668	91,122
扣除：未分配收益	(211)	(55)
	92,457	91,067
每单位配息总额（仙）	8.26	8.25
每单位配息净额（仙）	8.26	8.25

17. 发行开销

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
杂项开销	9.1	2,025	23

18. 投资组合周转率

	2017	2016
投资组合周转率（“PTR”）（倍）	0.02	0.02

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

	2017	2016
管理开销比率 (“MER”) (%)	1.31	1.25

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：

金融资产	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
2017			
应收账款与按金	13,796	13,796	-
现金与现金等价物	34,869	34,869	-
	48,665	48,665	-
2016			
应收账款与按金	7,959	7,959	-
现金与现金等价物	33,292	33,292	-
	41,251	41,251	-

* Axis-REIT 并无，亦无提供任何贷款。

20.2 源自金融工具的净收益和亏损

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
净收益/(亏损):		
经损益表入账的公允价值 - 持有供交易	206	(201)
贷款与应收账款 *	1,353	204
按摊销成本计量的金融负债	(31,290)	(29,558)
合计	(29,731)	(29,555)

* Axis-REIT 并无，亦无提供任何贷款。

财务 报表附注

222

20. 金融工具 (续)

20.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用其金融工具时所面对的风险如下:

- 信贷风险
- 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。

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2,628,000令吉(2016年: 1,469,000 令吉), 并以租户的按金作抵押。

减值损失

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
2017			
逾期1-30天	1,119	-	1,119
逾期31-60天	454	-	454
逾期61-90天	305	-	305
逾期超过90天	1,210	(460)	750
	3,088	(460)	2,628
2016			
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
	2,298	(829)	1,469

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

本财政年度的贸易应收账款之减值损失变动情况如下：

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
于1月1日	829	674
已认列的减值损失	59	577
已拨回的减值损失	(428)	(422)
于12月31日	460	829

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损失。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。

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。

20. 金融工具 (续)

20.5 流动性风险 (续)

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:

金融负债	账面 金额 '000令吉	合同 利润率 %	合同 现金流量 '000令吉					5年以上 '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		
2017								
应付账款与应计项目	60,009	-	60,009	-	-	-	-	
租户按金	*55,870	-	11,872	11,295	18,911	25,907	-	
循环信贷	511,493	3.86 - 4.26	513,228	-	-	-	-	
定期融资	66,280	3.86	2,567	2,567	7,700	71,848	-	
融资租赁负债	517	3.50	359	173	75	-	-	
伊斯兰债券	264,304	4.13 - 4.61	94,662	7,968	86,509	111,974	-	
	958,473		682,697	22,003	113,195	209,729	-	
2016								
应付账款与应计项目	20,365	-	20,365	-	-	-	-	
租户按金	50,273	-	3,856	10,701	23,001	23,667	-	
循环信贷	449,500	3.86 - 4.25	451,038	-	-	-	-	
定期融资	66,249	4.04 - 4.19	2,693	2,693	8,079	74,579	-	
融资租赁负债	828	3.50	365	359	248	-	-	
伊斯兰债券	264,088	4.13 - 4.61	11,466	11,466	185,380	116,869	-	
	851,303		489,783	25,219	216,708	215,115	-	

* 租户按金的账面金额以4.18%年利 (2016年: 4.14%) 的估算利润率折现。

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险

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

无论 Axis-REIT 是否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。

风险管理目标、政策，以及风险管理流程

Axis-REIT 订立了 50,000,000 令吉 (2016年：两份总额各为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。有关掉期协议于2020年5月期满。

所面对的利率风险

根据报告期末的账面金额，Axis-REIT首要的利率相关之金融工具的利率概况如下表所示：

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
金融资产		
固定利率工具		
存放于持牌银行的伊斯兰存款	24,841	19,396
金融负债		
固定利率工具		
融资租赁负债	517	828
伊斯兰债券	264,304	264,088
	264,821	264,916
浮动利率工具		
定期融资	66,280	66,249
循环信贷	511,493	449,500
	577,773	515,749

财务报表附注

226

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 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个基点 '000令吉	减少 100个基点 '000令吉	增加 100个基点 '000令吉	减少 100个基点 '000令吉
2017				
浮动利率工具	-	-	(5,778)	5,778
利润率掉期	-	-	(500)	500
2016				
浮动利率工具	-	-	(5,157)	5,157
利润率掉期	-	-	(1,000)	1,000

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。

20. 金融工具 (续)

20.7 公允价值信息 (续)

下表对以公允价值列账的金融工具和不以公允价值列账的金融工具作分析, 也同时披露了财务状况表中相关工具的公允价值和的账面价值。

	以公允价值列账的 金融工具之公允价值			不以公允价值列账的 金融工具之公允价值			公允 价值	
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	账面 价值 '000令吉
2017								
金融负债								
租户按金	-	-	-	-	(55,870)	(55,870)	(55,870)	(55,870)
融资	-	-	-	(261,765)	(554,353)	(816,118)	(816,118)	(842,077)
融资租赁负债	-	-	-	-	(600)	(600)	(600)	(517)
	-	-	-	(261,765)	(610,823)	(872,588)	(872,588)	(898,464)
2016								
金融负债								
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)	(546,886)	(815,426)	(815,618)	(831,130)

财务 报表附注

228

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 (2016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，以及估值模式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^e

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伊斯兰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 2017 年策略与 2016 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。2017 年 12 月 31 日与 2016 年 12 月 31 日的资本与负债比率如下所示：

	附注	2017 '000令吉	2016 '000令吉
总融资	11	842,594	780,665
总资产		2,549,609	2,244,274
资本与负债比率 (%)		33.05	34.78

Axis-REIT 在财政年度内的资本管理方法与往常一致，并无变动。

22. 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

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
1年以内	172,481	123,682
1至5年	405,421	244,336
5年以上	624,185	177,464
	1,202,087	545,482

23. 营运分部

分部的信息由 Axis-REIT 的首席营运决策者 (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益表中呈列的“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。

财务 报表附注

230

24. 资本承诺

	2017 '000令吉	2016 '000令吉
资本支出承诺		
投资物业		
已签约但未能于以下期限付款:		
- 一年内	231,876	182,872

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，或在作出财务和营运决策时对该方产生重大影响，或反之亦然，或 Axis-REIT 及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为 Axis-REIT 的关联方。关联方可以是个人或其他实体。

关联方的核心管理人定义为有权并负责以直接或间接方式来规划、指挥和控制 Axis-REIT 的活动。核心管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及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：

	2017 '000令吉	2016 '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		
管理公司董事的关联方	45,150	-
管理公司董事关联方的租金收入与应收账款		
与应收账款	9,308	9,042

管理公司 声明

依管理公司董事所见，载于第 185-230 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、适用证券法、马来西亚财务报告标准和国际财务报告准则来编制，以对截至2017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。

231

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：

.....
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

董事

.....
Leong Kit May

董事

吉隆坡，

日期：2018年2月13日

法定 声明

232

本人，**Ng Choy Tip**，乃 Axis REIT Managers Berhad 的执行人员，主要负责 Axis 房地产投资信托的财务管理，并在此郑重声明，依本人所深知及确信的，第185-230页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭借《1960年法定声明法令》的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

Ng Choy Tip 于 2018 年 2 月 13 日在吉隆坡签署并郑重发出此声明。

.....
Ng Choy Tip

在本人（宣誓官姓名如下）面前宣誓：

信托公司报告

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2017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。

233

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 2017 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 2017 年 12 月 31 日的财政年度内已宣布了五次的分配, 详情如下:

- 1) 第一次中期收益分配, 每单位2.15仙, 于2017年5月31日支付;
- 2) 第二次中期收益分配, 每单位2.17仙, 于2017年8月30日支付;
- 3) 第三次中期收益分配, 每单位2.00仙, 于2017年12月13日支付;
- 4) 第四次中期收益分配, 每单位1.02仙, 于2017年12月22日支付; 以及
- 5) 末期收益分配, 每单位0.92仙, 于2018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: 2018年2月13日

独立审计师报告

致Axis房地产投资信托单位持有人 (成立于马来西亚)

234 审计财务报表的报告

意见

我们已对Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)财务报表的第185-230页中包含截至2017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2017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表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是无关联的,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40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2017年12月31日达2,482,200,000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,即假设的微小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。

独立审计师报告

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关键，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。

独立审计师报告

致Axis房地产投资信托单位持有人
(成立于马来西亚)

236

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、适用证券法、马来西亚财务报告准则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的财务报整体上都免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明，并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信，惟无法保证依据马来西亚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。

独立审计师报告

致Axis房地产投资信托单位持有人
(成立于马来西亚)

237

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，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

其他法律与法规规则的报告

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
2018年2月13日

Chan Chee Keong
核准编号： 03175/04/2019 J
特许会计师

单位持有人

单位持有人于2018年1月30日之统计数据

238

获准基金规模 : 1,253,754,764单位
已发行与缴足单位 : 1,232,326,803单位 (投票权: 一个单位一张投票)

持有单位的分布

持有单位的规模	单位持有人的人数	持有单位%	持有单位数量	持有单位%
少于100	482	11.27	8,625	微不足道
100 - 1,000	623	14.57	295,460	0.02
1001 - 10,000	1,850	43.25	8,436,854	0.69
10,001 - 100,000	991	23.17	28,911,316	2.35
100,001至少于已发行单位的5%	328	7.67	867,115,655	70.36
已发行单位的5%及以上	3	0.07	327,558,893	26.58
	4,277	100.00	1,232,326,803	100.00

列入存户记录的30大单位持有人

单位持有人名字	单位数量	%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	128,888,195	10.46
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	98,670,698	8.01
LEMBAGA TABUNG HAJI	60,038,100	4.87
TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	55,683,993	4.52
ALEX LEE LAO	51,435,368	4.17
PERMODALAN NASIONAL BERHAD	42,500,000	3.45
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2	25,067,800	2.03
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AS 1MALAYSIA	24,515,914	1.99
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA	24,230,600	1.97
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM WAWASAN 2020	24,000,000	1.95
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND	22,507,408	1.83
MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240)	20,120,000	1.63
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM GEMILANG FOR AMANAH SAHAM KESIHATAN	19,194,662	1.56
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	18,327,810	1.49
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ABERDEEN)	17,335,544	1.41
ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	15,231,291	1.24
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM GEMILANG FOR AMANAH SAHAM PENDIDIKAN	15,057,989	1.22
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EXEMPT AN FOR AIA BHD.	14,081,408	1.14
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,033,598	0.98
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC STRATEGIC SMALLCAP FUND	11,711,781	0.95
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM NASIONAL 3 IMBANG	11,265,470	0.91
AMANAHRAYA BERHAD - KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH	10,909,891	0.89

单位持有人 于2018年1月30日之统计数据

列入存户记录的30大单位持有人

239

单位持有人名字	单位数量	%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (ABERDEEN)	10,338,094	0.84
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ABERISLAMIC)	10,263,887	0.83
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	10,229,050	0.83
MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD - GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 3)	10,191,651	0.83
KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,158,766	0.82
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM DIDIK	10,000,000	0.81
MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD - GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 2)	9,901,089	0.80
	893,890,057	72.54

实质单位持有人 (5%及以上)

实质单位持有人名字	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	175,383,013	14.23	-	-
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	98,670,698	8.01	29,498,613*	2.39
LEMBAGA TABUNG HAJI	67,046,706	5.44	-	-
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	100,000,000	8.11	-	-

* 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理持有

董事权益

董事/替代董事姓名	直接权益		间接权益	
	单位数量	%	单位数量	%
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (董事)	20,000	微不足道	-	-
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (董事)	25,080,499	2.04	10,230,893*	0.83
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	55,683,993	4.52	-	-
Leong Kit May (董事)	42,313	微不足道	-	-
Mohd Sharif Bin Hj Yusof (董事)	-	-	-	-
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (董事)	-	-	-	-
Alvin Dim Lao (董事)	-	-	-	-
Yeoh Chong Keat (董事)	19,105	微不足道	-	-
Alex Lee Lao (替代董事)	55,150,506	4.48	3,111,932**	0.25
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	838,967	0.07	-	-

附注:

* 被视为拥有其配偶 Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)及女儿 Amanda Tan Myhre在Axis-REIT直接持有单位之权益。

** 被视为拥有其兄弟Lao, Yin Yong Lee 与 Leon Lee Lao在Axis-REIT直接持有单位之权益

常见问题 (FAQ)

240

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持有人的单位被稀释。

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. 本年度已实现税前收入;
- 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		
	2017年	2016年	2015年
居民企业	NIL [^]	NIL [^]	NIL [^]
居民非企业	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%
非居民企业	24%	24%	25%
非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 惟须视当前的公司税率而定。

常见问题 (FAQ)

241

5. 如何计算我所获得的配息?

截至2017年12月31日为止的财政年度，总配息为每单位8.26仙，其中1.49仙源自于资本免税额、工业建筑物免税额、脱售投资物业净收益的分配以及免税盈利收益，因此，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*	826.00	826.00
居民个人/机构	826.00	758.30
海外企业	826.00	663.52
海外机构	826.00	758.30
海外个人	826.00	758.30

* 居民企业单位持有人将享有税务透明度，惟须视当前的公司税率而定。

6. 我的2017年净配息率是多少?

截至2017年12月31日，财政年度的总配息为每单位8.26仙。

单位持有人类型	根据0.625令吉首次公开招股 (IPO) 价格之净配息率*	根据2017年12月31日1.50令吉收市价的净配息率
居民企业	13.22%	5.51%
居民个人/机构	12.13%	5.06%
海外企业	10.62%	4.42%
海外机构	12.13%	5.06%
海外个人	12.13%	5.06%

* 从1.25令吉重列以反映单位分拆

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在通常办公时间内，在均有提供Axis-REIT的契约供投资者查询。

常见问题 (FAQ)

242

8. Axis-REIT 当前的总发行单位数量共多少?

共有 1,232,326,803 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，必须根据契约先获得信托公司、证监会和单位持有人的批准，也须符合适用法律和条款规定。

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，以参与 Axis-REIT 的终止计划。

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 何时需要召开年度大会 (AGM) ?

管理公司应于每一年或自上次大会相隔 15 个月内召开年度大会 (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。

常见问题 (FAQ)

243

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 的投资者群体以纳入符合伊斯兰教义的本地基金, 同时吸引符合伊斯兰教义的外国基金的投资兴趣;
- 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. 与Riba (利息) 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

244	AGM	:	年度大会
	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
	FYE	:	财政年截止
	GAV	:	资产总值
	GST	:	消费税
	债务资本比率	:	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	:	扣除公共区, 例如走廊、便利设施空间与建筑物内的管理层办公室的总楼面面积
	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
	Axis-REIT的信托公司/信托公司	:	RHB Trustees Berhad作为 Axis-REIT的信托公司
	单位	:	由契约构成在 Axis-REIT不可分割的权益
	单位持有人	:	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

第六届年度大会通告

245

兹通告 Axis 房地产投资信托(简称为“Axis-REIT”)第六届年度大会将于2018年4月26日(星期四)上午10时或其任何续会,在Ballroom 1, Sime Darby Convention Centre, 1A, Jalan Bukit Kiara 1, 60000 Kuala Lumpur举行, 议程如下:

普通事项

接纳Axis-REIT截至2017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所有限公司(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%;

有关授权持续有效直至: :

- (i) Axis-REIT于2019年举行第七届年度大会或在第七届年度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第六届年度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)。”;

第六届年度大会通告

246

普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 143,383,961 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143,383,961新单位；

有关授权持续有效直至

- (i) Axis-REIT于2019年举行第七届年度大会或在第七届年度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第六届年度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)

公司秘书

吉隆坡

2018年2月28日

第六届年度大会通告

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2018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此年度大会，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Level 7, Menara Milenium, Jalan Damanlela, Pusat Bandar Damansara, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur (以传真方式呈交的代表委托书将不受理)。

第六届年度大会通告

248

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2017年12月31日财政年的经审计财务报告连同附上的报告在年度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，年度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 IDR P 授权

- (c) 管理公司提议更新授权，以分派并发行高达 143,383,961 新单位，相等于 Axis-REIT 现有已发行基金规模1,232,326,803单位约 11.64%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143,383,961单位。
- (d) 单位持有人于2017年4月26日举行的第五届年度大会上批准授权依据IDRP分派与发行不超过145,537,173新单位。Axis-REIT于2017年10月23日派发供2017年7月1日至2017年9月30日期间的第三次中期收益分配（简称“2017年第三次中期收益分配”）运用了 IDRP，并于2017年12月13日发行合计2,153,212 新单位。配合2017年第三次中期收益分配而发行的新单位，于2017年12月14日在证交所主板上市。
- (e) 考虑到配合2017年第三次中期收益分配已在IDRP下发行了2,153,212单位，可在提议更新IDRP授权下发行的剩余新单位将达 143,383,961 新单位，须符合来临年度大会上获得单位持有人批准提议更新IDRP授权。

第六届年度大会通告

- (f) 配合2017年第三次中期收益分配已在IDRP下发行了2,153,212单位筹集了3,140,000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) 若在来临年度大会上获更新授权，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。

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年度大会通告、派发2017年度报告与举行Axis-REIT年度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 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan

电话 / 传真: 603-7958 4882 / 603-7957 6881

电邮地址: pdpa@axis-reit.com.my

此页刻意留作空白页



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..... (*身分证号码 / 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..... (*身分证号码 / 护照号码)

或如果他/她未能出席，则委任大会主席*为我/我们的代表，以代表我/我们出席并参与表决于2018年4月26日（星期四）上午10时或其任何续会，在Ballroom 1, Sime Darby Convention Centre, 1A, Jalan Bukit Kiara 1, 60000 Kuala Lumpur 举行的Axis-REIT第六届年度大会。

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：2018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:

- (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2018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此年度大会，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Level 7, Menara Milenium, Jalan Damanlela, Pusat Bandar Damansara, Damansara Heights, 50490 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



The Manager of Axis Real Estate Investment Trust
Axis REIT Managers Berhad
c/o Securities Services (Holdings) Sdn Bhd
Level 7, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur

首先折此处

2018 年 月 历

一月							二月							三月							四月						
一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七
										1	2	3	4								30						1
8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11	5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18	12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25	19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22
29	30	31					26	27	28					26	27	28	29	30	31		23	24	25	26	27	28	29
五月							六月							七月							八月						
一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七
	1	2	3	4	5	6					1	2	3	30	31				1			1	2	3	4	5	
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10	2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17	9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24	16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30		23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30	31		
九月							十月							十一月							十二月						
一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七	一	二	三	四	五	六	七
					1	2	1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4	31					1	2	
3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30	29	30	31					26	27	28	29	30			24	25	26	27	28	29	30

2018年财务年财务活动拟议行事历

2018年1月

- 公布2017年财政年末审计业绩
- 公布2017年第四季末期收益分配

2018年2月

- 过户截止日以决定2017年第四季末期收益分配的权益
- 支付2017年第四季末期收益分配的付款
- 发布2017年年度报告

2018年4月

- 公布2018年第一季度未审计业绩
- 公布2018年第一季度中期收益分配
- 年度大会

2018年5月

- 过户截止日以决定2018年第一季度中期收益分配的权益

2018年6月

- 支付2018年第一季度中期收益分配的付款

2018年7月

- 公布2018年第二季度未审计业绩
- 公布2018年第二季度中期收益分配

2018年8月

- 过户截止日以决定2018年第二季中期收益分配的权益
- 支付2018年第二季中期收益分配的付款

2018年10月

- 公布2018年第三季未审计业绩
- 公布2018年第三季中期收益分配

2018年11月

- 过户截止日以决定2018年第三季中期收益分配的权益

2018年12月

- 支付2018年第三季中期收益分配的付款

2019年1月

- 公布2018年财政年末审计业绩
- 公布2018年第四季末期收益分配

www.axis-reit.com.my

备制者:

AXIS REIT MANAGERS BERHAD (649450-W)

公司注册编号

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