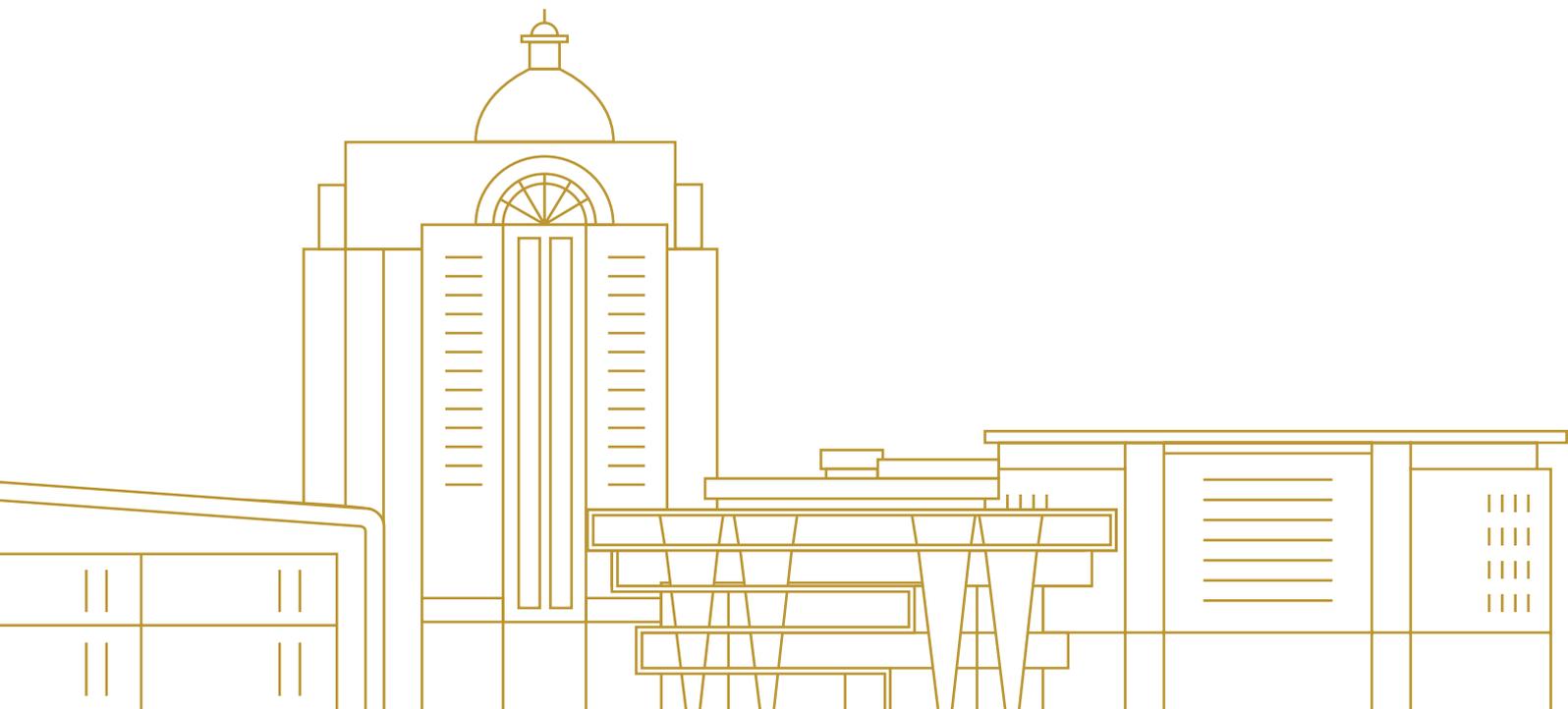




您的 商业空间合作

伙伴

2018年度报告



AXIS-REIT 2018
年财政年
数据一览

市值



1,930,165,000 令吉

所管理的资产总值



2,840,463,000 令吉

所管理的空间总面积

9,349,267
平方尺



2018年投资物业的公允价值收益

42,558,000 令吉



最新资讯

在向马来西亚证券交易所呈交的文件中，Axis-REIT于2018年财政年的收益显著增加，已实现的扣税后净

收益增长25%，至113,400,000令吉，而每单位配息（DPU）增加6%至每单位8.74仙。

2018年的收购总额

160,100,000
令吉



单位持有人基础



1,237,285,288

已发行单位总数



1.56 令吉

于2018年12月31日
的单位价格

加权平均租约届满期
(按租金收入计算)

5.57 年



2018年每单位配息

8.74 仙



内容



Central Region

Northern Region

Southern Region

我们的
组合
中马区



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

中马区组合



1

Axis Business Campus ◀
办公楼/工业

80,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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

2

Axis Business Park ▶
办公楼/工业

120,600,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



3

Axis Technology Centre ◀
办公楼/工业

55,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



AXIS-REIT 2018年度报告



4 Axis Vista ◀ 办公楼/工业

57,300,000令吉

按最新估值的
账面价值

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

5 Crystal Plaza ▶ 办公楼

113,500,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



6 Infinite Centre ◀ 办公楼/工业

42,500,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



中马区组合



7 **Menara Axis** ◀
办公楼

110,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

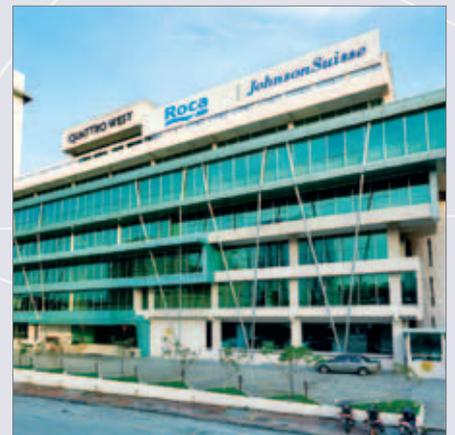
No. 2, Jalan 51A/223
Section 51A
46100 Petaling Jaya
Selangor

8 **Quattro West** ▶
办公楼

56,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

No. 4 Lorong Persiaran Barat
46100 Petaling Jaya
Selangor



9 **Strateq Data Centre** ◀
办公楼/工业

57,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



内容

AXIS-REIT 2018年度报告



10

The Annex ◀

办公楼/工业

20,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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

11

Wisma Academy Parcel ▶

办公楼/工业

73,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



12

Wisma Kemajuan ◀

办公楼/工业

65,400,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

中马区组合



13

**Axis Aerotech
Centre @ Subang** ◀
制造设施

64,700,000 令吉

按最新估值的
账面价值

Jalan Aeroangkasa 4
Seksyen U3
40150 Shah Alam
Selangor

14

**Axis Mega
Distribution Centre** ▶
货仓物流

300,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



15

Axis MRO Hub ◀
制造设施

53,300,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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

内容

AXIS-REIT 2018年度报告

16

Axis Shah Alam Distribution Centre 1 ▶ 制造设施

32,700,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



17

Axis Shah Alam Distribution Centre 2 ◀ 货仓物流

47,200,000令吉

按最新估值的
账面价值

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

18

Axis Shah Alam Distribution Centre 3 ▶ 货仓物流

185,500,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

中马区组合



19

**Axis Shah Alam
Distribution Centre 4** ◀
货仓物流

83,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

Lot PT 5038-5041
Jalan Teluk Datuk 28/40
Off Persiaran Sepang
Seksyen 28
40400 Shah Alam
Selangor

20

Axis Steel Centre ▶
货仓物流

78,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



21

**Bukit Raja
Distribution Centre** ◀
货仓物流

105,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



内容

AXIS-REIT 2018年度报告

22 Fonterra HQ ▶ 办公楼/工业

19,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



23 Scomi Facility @ Rawang ◀ 制造设施

44,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

中马区组合

24 Emerson Industrial Facility Nilai ▶
制造设施

32,800,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



25 Senawang Industrial Facility ◀
货仓物流

21,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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

内容



Northern Region

我们的
组合
北马区



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

北马区组合

26 Bayan Lepas
Distribution Centre ▶
货仓物流

60,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



27 Giant Hypermarket ◀
霸级市场

49,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

Jalan Lencongan Barat
08000 Sungai Petani
Kedah

28 Seberang Prai Logistics
Warehouse 1 ▶
货仓物流

20,500,000令吉

按最新估值的
账面价值

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





29 Seberang Prai Logistics Warehouse 2 ◀
货仓物流

8,200,000令吉

按最新估值的
账面价值

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

30 Seberang Prai Logistics Warehouse 3 ▶
货仓物流

67,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

No. 74, Lorong Perusahaan Utama 4
Bukit Tengah Industrial Park
14000 Bukit Mertajam
Penang



东海岸地区



31 Wasco Facility @ Kuantan ◀
制造设施

155,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE





我们的
组合
南马区

内容

AXIS-REIT 2018年度报告

32 **Axis Steel Centre @ SiLC ▶**
制造设施

163,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

No. 27, Jalan SiLC 1/5
Kawasan Perindustrian SiLC
79200 Nusajaya
Johor



33 **Beyonics i-Park
Campus Block A ◀**
制造设施

16,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

No. 95, Jalan i-Park 1/10
Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya
Johor

34 **Beyonics i-Park
Campus Block B ▶**
制造设施

14,500,000 令吉

按最新估值的
账面价值

No. 96, Jalan i-Park 1/10
Kawasan Perindustrian i-Park
81000 Bandar Indahpura, Kulaijaya
Johor



Southern Region



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

南马区组合



35

**Beyonics i-Park
Campus Block C** ◀

制造设施

13,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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

36

**Beyonics i-Park
Campus Block D** ▶

制造设施

23,800,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



37

**Beyonics i-Park Campus
Block E** ▶

制造设施

32,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



内容

AXIS-REIT 2018年度报告

38 D8 Logistics Warehouse ▶ 货仓物流

33,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



39 D21 Logistics Warehouse ◀ 货仓物流

29,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



40 FCI Senai ▶ 制造设施

22,000,000令吉

按最新估值的
账面价值

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



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE



This Annual Report was printed entirely on environmental friendly paper

南马区组合



41 Indahpura Facility 1 ◀
制造设施

8,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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



42 Kerry Warehouse ◀
货仓物流

34,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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

43 Niro Warehouse ▶
货仓物流

20,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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





44 **Pasir Gudang
Logistics Warehouse 1** ◀
货仓物流

17,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

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

45 **Tesco Bukit Indah** ▶
霸级市场

97,000,000 令吉

按最新估值的
账面价值

No. 1, Jalan Bukit Indah 15
81200 Johor



TO DOWNLOAD OUR
ANNUAL REPORT ONLINE





www.axis-reit.com.my

备制者：
AXIS REIT MANAGERS BERHAD (649450-W)
作为Axis-REIT之管理公司

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

内容

01

关于Axis-REIT

- 4 Axis-REIT的显著特点
- 5 Axis-REIT的架构
- 6 企业资料
- 8 主席与首席执行官的信函
- 13 董事背景简介



02

管理公司的讨论与分析

- 22 Axis 团队组织架构
- 24 Axis团队背景简介
- 29 财务回顾
- 53 伊斯兰教义合规报告
- 54 伊斯兰教义顾问报告
- 55 房地产报告
- 72 项目管理报告
- 78 物业管理公司报告
- 83 Knight Frank 2018年产业市场总览
- 106 投资报告
- 114 投资者关系报告
- 122 营销报告
- 129 2018 年收益分配再投资计划 (IDRP) 的详情

03

永续发展

- 130 综合性永续发展报告

04

企业治理

- 159 企业治理声明
- 173 审计委员会报告
- 180 风险管理与内部监管声明
- 184 董事责任声明

05

财务报表

- 186 管理公司报告
- 190 财务状况表
- 191 损益及其他综合收益表
- 194 资产净值变动表
- 195 现金流量表
- 197 财务报表附注
- 248 管理公司声明
- 249 法定声明
- 250 信托公司报告
- 251 独立审计师报告

06

更多信息

- 255 单位持有人统计数据
- 257 常见问题
- 261 词汇表
- 262 第七届年度大会
 - 已附上代表委托书

第七届 年度 大会

日期
2019年4月30日 (星期二)

时间
上午10时正

地点
Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel,
Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya



扫描此二维码
在线下载我们的
年度报告



关于AXIS-REIT



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



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





六大管理原则

凭借以下六大管理原则，管理公司承诺交付长期可持续发展的配息，同时保持资本的稳定性：

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

关于我们

Axis房地产投资信托（以下称为Axis-REIT或“本基金”）是马来西亚证券交易所首创的上市房地产投资信托基金，于2005年8月3日上市。此房地产投资信托基金拥有45项多元化的物业组合，遍布于巴生谷、柔佛、檳城、森美兰和吉打。

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

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日签署订立组成 Axis-REIT的契约。此契约于2005年6月16日向证监会注册，就此标志着 Axis-REIT在马来西亚正式成立。Axis-REIT随后于2008年12月11日重新归类为伊斯兰房地产投资信托。

Axis-REIT的有效期限为，发生契约中列明的任何情况之时或者Axis-REIT成立999年之时，以何者先发生为准。

Axis-REIT主要为拥有并投资工业和办公楼房地产而成立。本基金的首要目标包括：

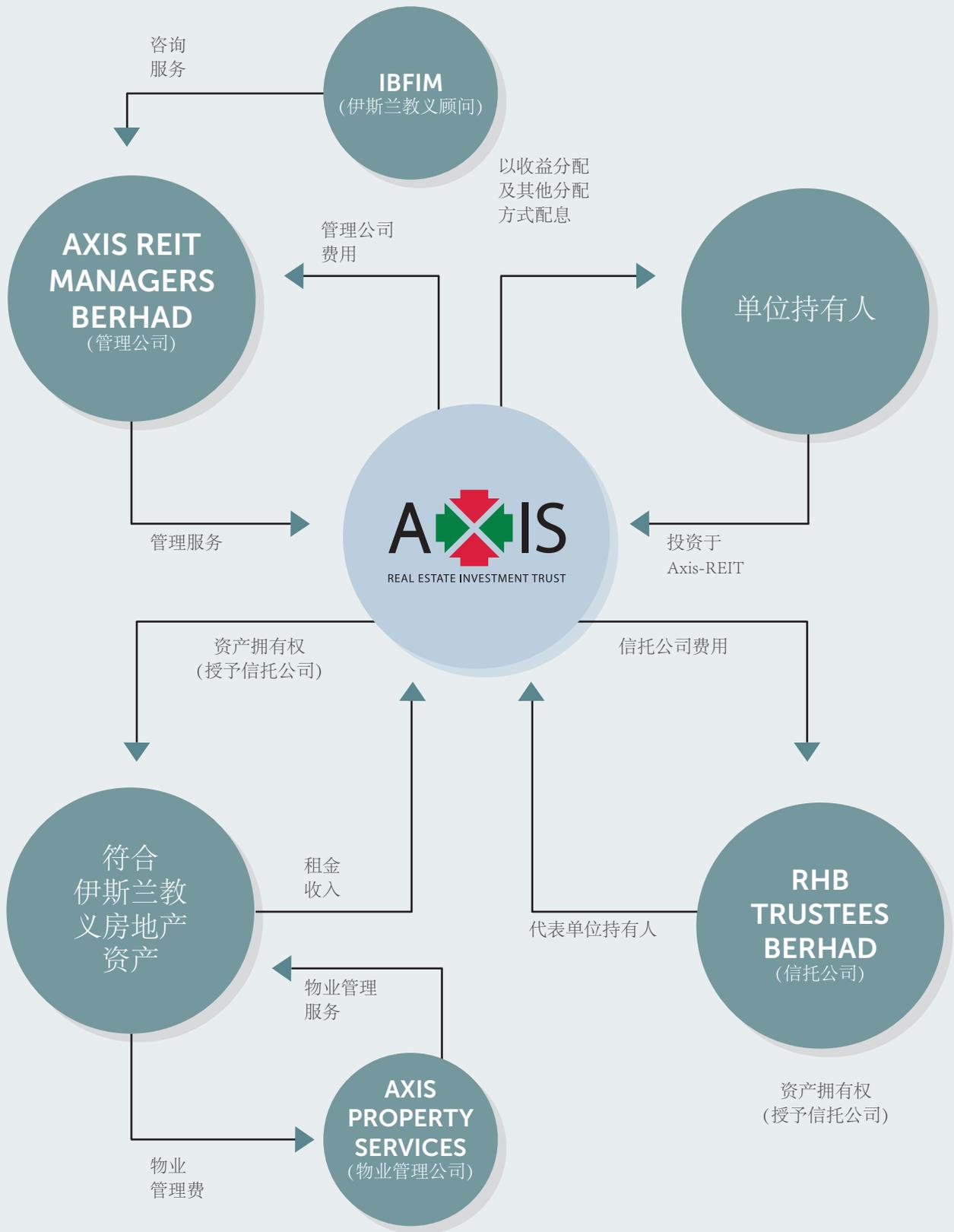
- (a) 为单位持有人提供稳定及续增的收益分配；以及
- (b) 实现本基金每单位资产净值取得长期增长。

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。

AXIS-REIT的显著特点

基金类别	房地产投资信托
基金类型	收益及增长
本基金的愿景	务求让Axis-REIT单位持有人取得的总回报足以媲美全球最成功的房地产投资信托，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。
本基金的使命	透过积极增长产业组合，贯彻最高标准的企业治理，奉行最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值，以持续提供配息给单位持有人。
已发行的基金规模	1,237,285,288单位
市值	1,930,165,000令吉
所管理的资产总值	2,840,463,000令吉
获授权投资	至少75%的本基金资产总值，于任何时候均须投资在可带来持续性租金收入的房地产
首次公开招股散户售价	每单位0.625令吉（相等于单位分拆计划前的每单位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	不超过本基金资产总值的50%
重估政策	所投资的物业须由注册估值师每年重新估值至少一次
最低初始投资额	100单位
挂牌	马来西亚证券交易所主板
证券交易所股票编号	AXREIT 5106

AXIS-REIT的架构



企业资料



管理公司的董事局

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

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

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

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

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
高级独立非执行董事

Jancis Anne Que Lao
Alvin Dim Lao的替代董事

Alvin Dim Lao
非独立非执行董事

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
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
Datuk Seri Fateh
Iskandar Bin Tan Sri
Dato' Mohamed Mansor
(主席)
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
Datuk Seri Fateh
Iskandar Bin Tan Sri
Dato' Mohamed Mansor

Axis-REIT的管理公司

Axis REIT Managers Berhad

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

管理公司的公司秘书

Rebecca Leong Siew Kwan
(MAICSA 7045547)

AXIS-REIT的信托公司

RHB Trustees Berhad
Level 10 Tower One, RHB Centre
Jalan Tun Razak
50400 Kuala Lumpur
电话 : 603-9280 5950
传真 : 603-9280 5947
网址 : www.rhbgroup.com

AXIS-REIT的伊斯兰教义顾问

IBFIM
Suite 13.03, 13th Floor
Menara Tan & Tan
207 Jalan Tun Razak
50400 Kuala Lumpur
电话 : 603-2164 0206
传真 : 603-2164 0207
网址: www.ibfim.com

AXIS-REIT的注册处

Boardroom Share Registrars
Sdn Bhd (前称: 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.boardroomlimited.com

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 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

聘用事务律师

Lee Hishammuddin Allen & Gledhill
Level 6, Menara 1 Dutamas
Solaris Dutamas
No. 1, Jalan Dutamas 1
50480 Kuala Lumpur

股票名称与股票编号

AXREIT 5106

投资者关系部

欲知关于Axis-REIT的更多详情,
敬请联系:

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

Or

Chan Tze Wee
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
Tel No : 603-7958 4882
Fax No : 603-7957 6881
Email : info@axis-reit.com.my

网址

www.axis-reit.com.my

主席与首席执行官的信函



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，欣然报告Axis Real Estate Investment Trust（简称“Axis-REIT”或“本基金”）截至2018年12月31日财政年再度取得坚稳的营运与财务表现。我们持续专注于Axis-REIT的目标，打造优质的工业资产组合，致力为单位持有人带来持续且长期回报，最新业绩正是我们专注致志所达到的成果。

虽然马来西亚第14届全国大选前营商前景谨慎，大选后结果出人意料，但是我们于2018年仍坚守焦点，落力执行本基金策略。在这一年内，我们为Axis-REIT组合增添五项物业，总计 45项物业，价值2,800,000,000令吉，可出租净面积（简称“NLA”）逾9,300,000平方

尺。再加上我们于2017年完成的物业收购，以及本基金首项发展项目的租约期限起始，是推动本基金2018年财政年净利成长的主要动力。

我们于2018年财政年录得强劲的营运指标，物业组合的租用率于2018年12月31日成功提升至94%，而这一年的租金也调升了5%。于2018年租约到期的1,400,000平方尺空间，租赁团队顺利更新74%的租约，在这一年，确定的租约（包括续租约与新租约）共计1,600,000平方尺。组合的加权平均租约届满期（简称“WALE”）于2018年12月31日保持稳定，报5.57年。

主席与首席执行官的信函

Axis-REIT的财政业绩反映出相关营运成就，其中物业净收益于2018年财政年增长了25%至182,800,000令吉，于2018年12月31日带来107,800,000令吉可供分配的收益。本基金于2018年财政年派发每单位配息（DPU）8.74仙，较前一年上扬了6%。根据 Axis-REIT于2018年12月31日的1.56令吉单位收市价计算，这相等于每单位5.6%的可观配息率。借着发行4,900,000新单位，本基金亦顺利完成其2018年收益分配再投资计划（IDRP），取得55%再投资率。来自2018年IDRP的6,800,000令吉净所得，已调配到物业组合的资产增值举措。

这些年来，我们采取慎重的态度，保持Axis-REIT的债务资本比率低于50%，这是马来西亚REIT的监管上限水平，未来亦将持续如此。随着我们提取融资便利以融资资产收购与物业发展计划，Axis-REIT于2018年12月31日的债务资本比率从33%上升至37%。我们感到舒适并认为在这水平，本基金尚有余力把握机遇，进行收购与发展计划。

在2018年财政年间，我们使用现有信贷便利，悉数赎回了Axis-REIT到期的5年期总额85,000,000令吉的伊斯兰债券（Sukuk）。随着赎回5年期伊斯兰债券后，Axis-REIT于2018年12月31日依然拥有180,000,000令吉尚流通的伊斯兰债券便利。

本基金于2019年1月份完成发行第三次伊斯兰债券发行，见证了本基金发行240,000,000令吉7年期无评级伊斯兰债券。净所得主要用来再融资现有短期信贷便利，作为加强本基金债务到期概况的策略之一。

Axis-REIT2018年财政年的营运与财务亮点：

完成了五项收购项目，各位于梳邦、莎阿南、申那旺与柔佛

配合Axis-REIT2018年第三次中期收益分配付款，顺利完成2018年的收益分配再投资计划（IDRP）

启动新竣工的Axis Mega Distribution Centre（第一阶段）开始Nestlé Products Sdn Bhd的10年租约

确定总共1,600,000平方尺的租约，因此租用率于2018年12月31日提升至94%，加权平均租约届满期保持稳定，报5.57年

提高本基金的物业净收益，相比前财政年增长了25%

完成Axis Aerotech Centre @ Subang的大部分发展

提高本基金每单位配息（DPU）6%至8.74仙（相比2017年财政年为8.26仙）

	2005年12月31日	2018年12月31日	成长率
所管理资产	340,000,000令吉	2,840,000,000令吉	735%
可出租净面积	1,186,590 平方尺	9,349,267 平方尺	688%
物业数量	6	45	650%
市值	356,000,000令吉	1,930,000,000令吉	442%
每单位配息（DPU）（仙）	5.64*	8.74	55%
租户数量	78	152	95%
基金规模	278,000,000令吉	1,660,000,000令吉	497%
累积的重估收益	42,600,000令吉	373,700,000令吉	777%

* 2005年财政年年度化每单位配息，经从11.28仙重列以反映单位分拆的效应。

主席与首席执行官的信函

宏观经济展望/前景

第14届全国大选选举结果出人意料，马来西亚政治自1957年独立以来首次改朝换代。选举结果以及随之国家领导有序和平地移交政权，广泛受到称赞，展现出马来西亚民主政治成熟，国民具备能力继续向前迈进。

虽然新政府政策初期存有一些不明朗因素，加上一些外围宏观经济吹起逆风，然而，我国的国内生产总值(GDP)却于2018年取得4.7%的不俗成长，主要受到私人领域开支保持坚韧，净出口上扬，以及服务与制造领域持续扩张所推动。

放眼未来，分析员与经济学家预料马来西亚2019年的经济可稳定成长。政府官员于去年11月预测2019年GDP 将成长4.9%，而世界银行预测我国2019年GDP成长4.7%。

2019年展望：坚持到底，成为首屈一指的商业

与工业空间合作伙伴

我们有信心，Axis-REIT组合定位良好，未来几年有望欣欣向荣。我们的策略是打造坚稳的商业与工业空间组合，并已持续取得成就——电子商务与制造领域的成长，促使此物业分类获得相对坚韧的需求。我们的物业位于主要工业区与策略性城市地区，提供无缝连接的运输网络，同时定位良好可从此类需求中受惠。

我们于2018年财政年完成所有5项收购，这些投资已增强我们在工业空间分类的定位，包括工业物业组别的Axis Aerotech Centre @ Subang的土地租约。随着这些增添举动，工业物业如今占Axis-REIT组合的91%。

虽然我们的组合依然以工业物业分类为主，但是我们也持续壮大中马区/巴生谷的物业组合。近期加码的收购项目，包括檳城与柔佛（马来西亚依斯干达区）迅速成长的主要工业区。我们多元化地理位置，以抓紧生机勃勃区域工业区的快速成长势头。

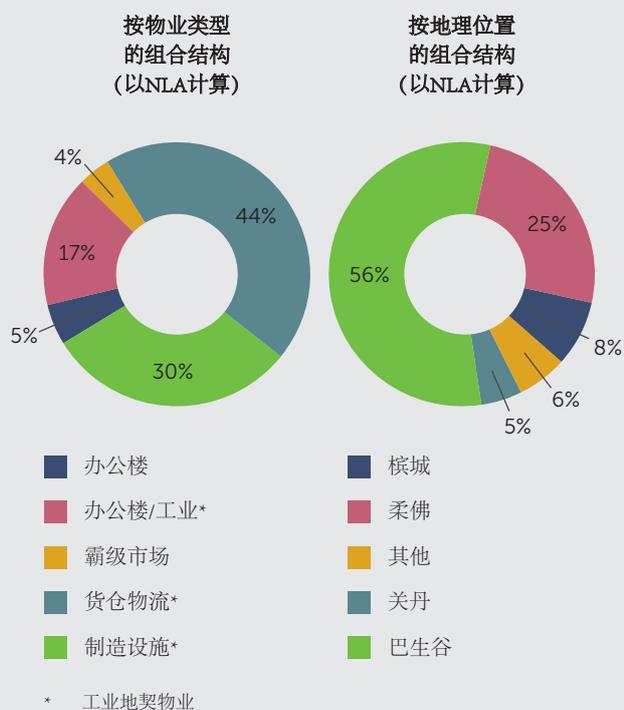
Axis-REIT于2018年完成的收购计划

物业	收购 售价 (百万令吉)	完成日期
Axis Aerotech Centre @ Subang (土地租约)	19.9	2018年2月7日
Axis Shah Alam Distribution Centre 4	83.0	2018年6月4日
Beyonics i-Park Campus Block E	31.5	2018年8月9日
Indahpura Facility 1	7.2	2018年8月9日
Senawang Industrial Facility	18.5	2018年12月5日

组合展望

放眼未来，我们已执行献议信函，以收购位于檳城峇六拜的另一项工业物业，总售价是20,500,000令吉。有关收购正在进行中，预计于2019年财政年完成。除此之外，我们预期2019年的投资机会将陆续有来。

主席与首席执行官的信函

Axis-REIT按类型与地理位置的组合结构
(以NLA计算)

我们持续检阅物业组合，善用我们在业界的洞察力，以再评价并重估这些组合，确保我们保持良好定位，符合租户与广泛市场的未来需求。我们相信工业物业仍会给单位持有人带来稳定、可持续的回报，同时，虽然我们将继续谨慎看待办公楼分类的前景，我们留意到地理位置优越A级办公楼空间依然获持续需求。

我们亦与现有及新租户密切合作，以交付房地产解决方案来迎合他们更多的需求，诚如Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre以及Axis Aerotech Centre @ Subang的发展项目。我们相信本基金首两项产业发展项目成功发出强有力信息，印证我们作为产业发展商与商业空间合作伙伴的能力。

风险管理

我们在日常营运均会导航并管理Axis-REIT日渐演变中的业务风险。管理层备有风险登记册，以鉴定、评估并减轻风险与潜在风险。

通过咨询审计委员会、内部审计师与董事局，我们持续检阅并更新风险登记册，以确保它对Axis-REIT的营运保持相关且反映最新情况。在2018年财政年，风险登记册的更新，包括修改过程与程序，以确保其遵循马来西亚证券交易所有限公司的主板上市条例，以及2018年4月9日生效，证券监督委员会对上市房地产投资信托的新指南。

永续发展与CSR

Axis-REIT承诺成为负责任的企业公民，我们始终关注运营环境，以及我们服务的各利益相关者和周围社区的需求。

我们不断努力提高环境可持续的绩效，包括通过提高整个物业组合的能源效率来减少碳排放，以及在整个营运中采取环境可持续的做法。

我们还通过企业社会责任（“CSR”）举措投资于可让周围社区受益的计划，旨在教育并改善弱势群组的福利，同时与各利益相关者培养良好联系。我们在2018年财政年的CSR计划包括捐助重返校园物资配套给贫困学生、举办慈善义卖会、与马来西亚皇家测量师学会联合慈善竞走活动、与国家血库合作推动两次捐血活动，以及赞助Axis O2FC足球队。

主席与首席执行官的信函

这些计划的详情请参阅本基金2018年永续发展报告。我们欣然报告，这是Axis-REIT首份综合性永续发展报告。此报告载于此年报的第130至158页。

奖项殊荣与鸣谢

我们以人为本，团队成员努力不懈，构思、策划并执行本基金的策略与计划，他们正是Axis-REIT得以日益壮大的力量。我们谨代表董事局，感谢整体团队成员的愿景、委身与勤勉，这正是本基金有所成就的中流砥柱。整个团队付出努力的成果，可从本基金坚固的营运与财务业绩中看出一斑。

我们也感到自豪，得知整个团队的努力，获得了广大业界的认可，其中Axis-REIT在工业房地产投资信托(马来西亚)与伊斯兰房地产投资信托(马来西亚)组别赢得2018年亚太区最卓越房地产投资信托奖项。本基金的2017年度报告也在年度全国企业年报大奖(NACRA)获得优异奖。

我们衷心感激我们的租户与商业伙伴，持续让我们成为你们的商业空间合作伙伴，同时感谢单位持有人与投资大众，相信我们有能力交付佳绩，还有媒体朋友、房地产经纪与社区成员持续的支持。借着强大的组合、健全的财务地位与令人兴奋的机遇，我们乐观地相信Axis-REIT将处于良好定位，在未来几年持续成长。

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin
主席

2019年2月14日

Leong Kit May
首席执行官/执行董事

2019年2月14日

于2018年
12月31日，
工业物业占
Axis-REIT可
出租净面积
(NLA)
的91%



在这一年
确定的租约
承诺共有
1,612,009平方尺
的空间



于2018年
12月31日，
组合租用率
改善至94%



Axis Aerotech Centre @ Subang于2019年2月13日举行移交仪式

董事背景简介



83岁

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

工作经验/职业

Tunku Shahabuddin 在 Esso(M)Ltd 开始他的职业生涯，担任经济师。随后他在在马来西亚银行集团属下一家财务公司担任经理，借此踏足金融业。Tunku Shahabuddin 过后自己创业，业务涉及制造、生产、贸易、建筑、金融服务与信息技术等领域。

他目前担任 Strateq Group 与 Strateq Systems Sdn. Bhd 执行主席。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位

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）的前任创始会员
- 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)
- Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) (森美兰)
- 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



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，Dato' Abas Carl Gunnar 担任Jotun Powder Coatings (M) Sdn. Bhd.董事经理。在1989年，他开始与跨国公司 APV Hills & Mills 合作开展建设与租约项目。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 上市后的核心物业组合。

Dato' Abas Carl Gunnar也是多家私人公司的董事和股东，从事物业发展和物业投资。

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



LEONG KIT MAY
首席执行官/执行董事



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，在此累积了审计与会计方面的经验。2001 年，她加入了 UOA 公司集团，专注于集团物业领域各个方面的物业营运，包括发展、建设和投资。2005 年，她参与了成功让 UOA REIT 上市的企业计划。

Kit May 于 2006 年加入 ARMB，并于 2008 年擢升为首席财务长。同一年，由她带领的团队将 Axis-REIT 打造成全球

首家伊斯兰办公/工业房地产投资信托。她继续承担更重大的管理职责，于 2011 年 11 月进入管理公司董事局，担任执行董事。在董事局的传承计划下，Kit May 受推选为 ARMB 下一任的首席执行官（CEO）。在准备接此重任之际，她于 2015 年担任 ARMB 的首席营运员，并于 2016 年 1 月 1 日起担任首席执行官。

Kit May 继续带领 Axis-REIT 迈向新高峰，最近显著的成绩包括 REIT 成功首次涉足产业发展项目，在 Axis Mega Distribution Center 启动并完成 Nestlé Distribution Centre，以及发展 Axis Aerotech Centre @ Subang。

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



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楼宇，让多家跨国公司租用。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。

Stephen亦是多家私人公司的董事和股东，主要从事投资控股。

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”）前任会长
- 曾任估价师、评估师及房地产经纪董事局成员（1998年至2004年）

荣誉勋衔:

- 获MIEA颁发德高望重的“终身成就奖”（2015年）



**DATUK SERI FATEH ISKANDAR
BIN TAN SRI DATO' MOHAMED
MANSOR**
独立非执行董事



50岁

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

其他会员籍/委任/参与

- 吉隆坡市政局城市顾问委员会成员

- 马来西亚建筑发展局（CIDB）董事局成员
- 马来西亚房地产及房屋发展商协会（简称“REHDA”）前任会长
- REHDA雪兰莪分会委员会成员
- GreenRE Sdn Bhd主席
- 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

- 2012年马来西亚产业之商业大奖
- 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2014年全球领导力大奖-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
- 获APEA颁发马来西亚2017年亚太创业家精神奖
- 荣获EdgeProp：马来西亚房地产业领袖楷模
- 2018年产业透视大奖：业界卓越奖
- TEPEA2018顶尖产业发展商大奖（由EdgeProp颁发）

董事背景简介



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，这是从事食品、塑料与汽溶胶行业的产品定制与专业化公司，在菲律宾股票交易所上市。在此之前，他是D&L的首席财务长兼执行副总裁，并从2016年8月担任此职位。

Alvin Lao亦是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 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)



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



ALEX LEE LAO

Dato⁷ Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的替代董事



首度受委任进入董事局的日期

2005年3月22日

事务委员会成员

不适用

学术/专业资格

菲律宾理工学院化学工程理学士

工作经验/职业

Alex Lee Lao目前是D&L Industries Inc.（简称“D&L”）的董事，这是从事食品、塑料与汽溶胶行业的产品定制与专业化公司，在菲律宾股票交易所上市。他在制造、营销与分销等行业拥有逾40年的丰富经验，其中包括染色、化学品、胶粘剂、气溶胶、油漆、油墨、纸张、纺织品、橡胶、粉末涂料、洗涤剂、塑料、相关产品以及食品与饮料。

Alex亦是多家私人公司的董事，从事产业发展与产业投资。

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

董事背景简介



JANCIS ANNE
QUE LAO
Alvin Dim Lao的替代
董事



Age
42

首度受委任进入董事局的日期
2014年10月20日

事务委员会成员
不适用

学术/专业资格

- 西澳大利亚柏斯科廷科技大学商业学士
- 美国纽约时装技术学院美术学士（优异成绩毕业）
- 牛津布鲁克斯大学房地产投资金融研究生文凭
- 新加坡欧洲工商管理学院(INSEAD)执行人员金融课程

工作经验/职业

Jancis目前是 LBL Prime Properties Incorporated (“LBL”)项目发展主管，这是家多面向产业发展公司，在菲律宾涉及工业、礼宾与商业各项目。

加入LBL之前，Jancis在纽约建筑公司Davis Brody Bond任职，专注机构与商业项目。随后，她转职到Saks Fifth Avenue，她在此参与零售奢侈品牌的租赁和项目管理。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位
无

其他会员籍/委任/参与
菲律宾企业家组织现任会员

其他披露

1. Alvin Dim Lao在ARMB董事局是Alex Lee Lao的代表，后者是ARMB最终主要大股东。他是Alex Lee Lao的侄儿。Alvin的替代董事是 Alex Lee Lao的女儿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. ARMB没有任何董事与Axis-REIT具有利益冲突。

3. ARMB没有任何董事在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。

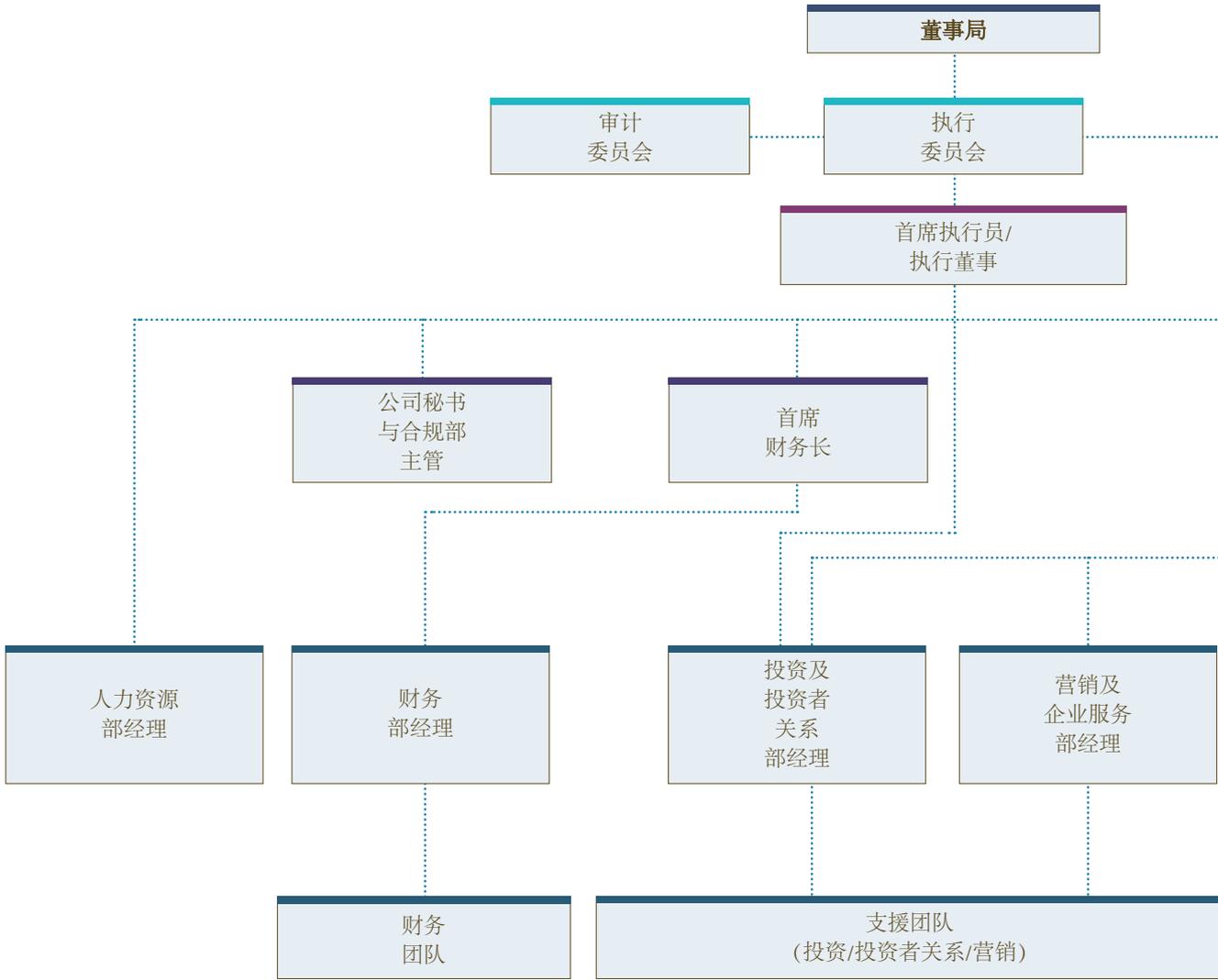
4. ARMB没有任何董事于2018年12月31日财政年期间受到相关监管当局公开制裁或罚款。

5. ARMB每位董事于2018年12月31日财政年期间出席董事会议的记录，收录在此年度报告的企业治理声明。

6. ARMB每位董事持有Axis-REIT单位的详情，收录在此年报的单位持有人统计数据。

AXIS 团队组织架构

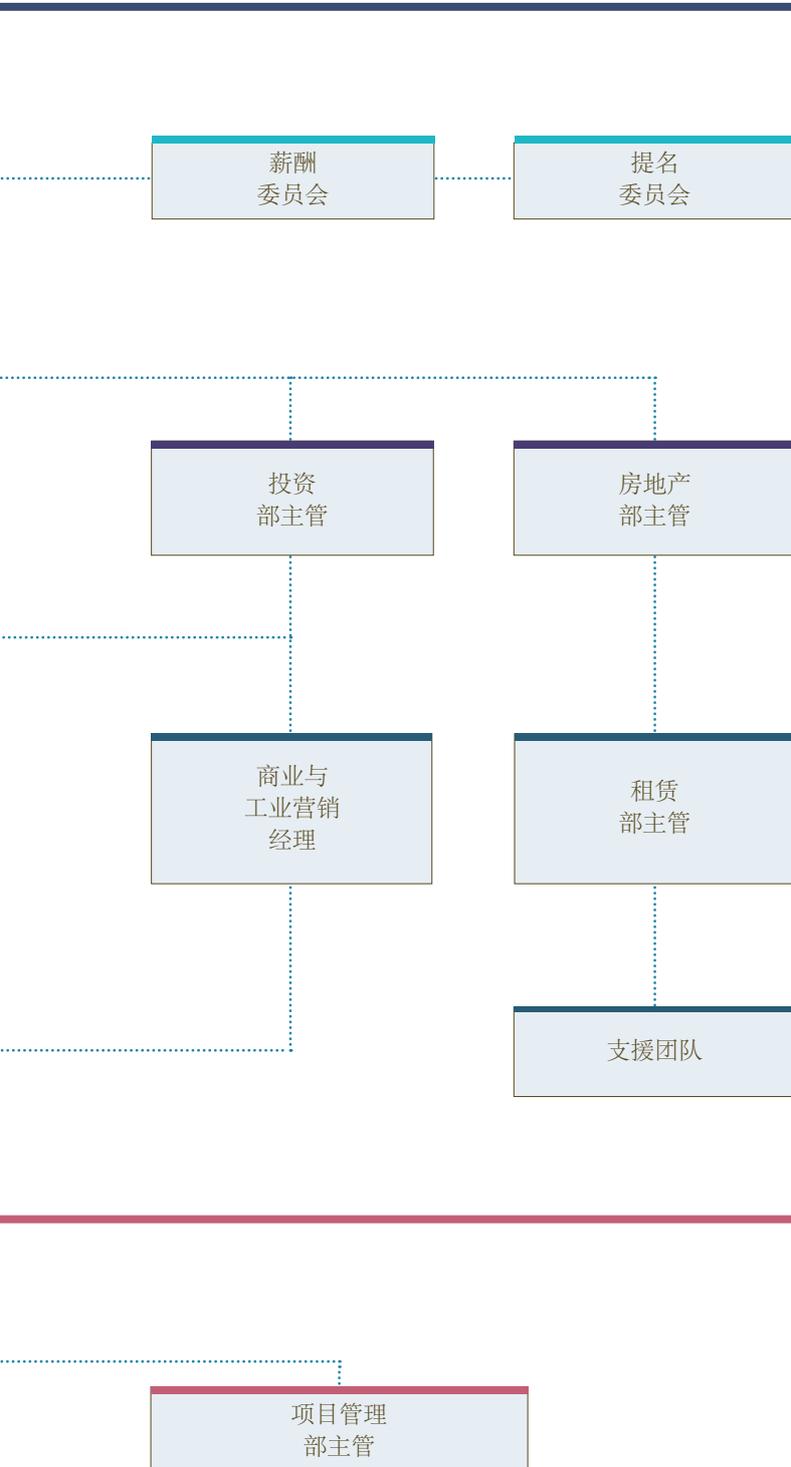
公司部门



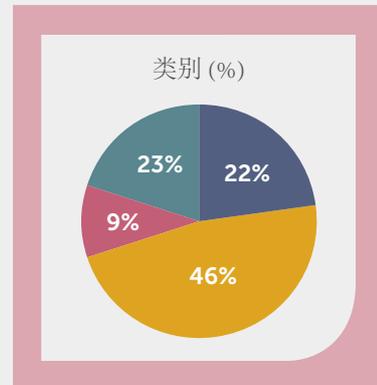
物业管理部



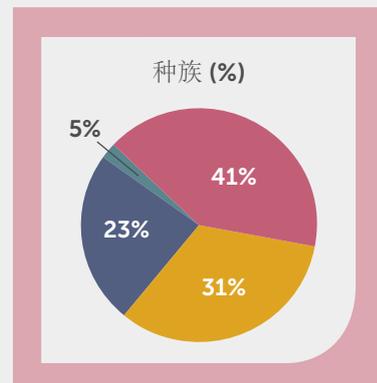
AXIS团队组织架构



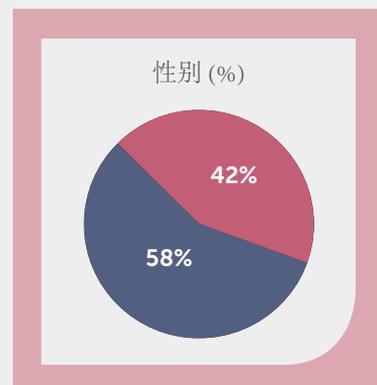
组织特色



- 非执行人员
- 执行人员
- 中层管理人员
- 高层管理人员与董事



- 马来人
- 华人
- 印度人
- 其他



- 男性
- 女性

AXIS团队背景简介



1. LEONG KIT MAY

2. NIKKI NG

3. SIVA SHANKER

4. REBECCA LEONG

5. JACKIE LAW

6. CHAN TZE WEE

7. LOW AY KEEAN

8. SELINA KHOR

9. SIVA SHANKAR PALANY

10. LOH YEN FERN

AXIS团队背景简介

1 LEONG KIT MAY 首席执行官/执行董事

年龄：42岁
性别：女性
国籍：马来西亚人
首度受委任进入董事局的日期：
2011年11月15日

学术与专业资格

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

工作经验

Kit May是ARMB的首席执行官/执行董事。请参阅董事背景介绍章节，以了解她的背景简介详情。

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

年龄：41岁
性别：女性
国籍：马来西亚人
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士（荣誉）
- 马来西亚会计师公会合格考试
- 马来西亚会计师公会会员

工作经验

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，包括财务分析、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上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，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

3 SIVA SHANKER 投资部主管

年龄：56岁
性别：男性
国籍：马来西亚人
首度受委任为主要高级管理人的日期：
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房地产经纪文凭
- 马来西亚估价师、评估师及房地产经纪董事局注册房地产经纪兼物业经理
- 马来西亚房地产经纪协会资深会员
- 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、房地产经纪及物业顾问协会 (PEPS) 会员

工作经验

Siva负责Axis-REIT的投资策略与物业组合规划。他亦监督ARMB的营销业务。

他在物业市场拥有逾35年丰富经验，曾任职于大型国际产业顾问公司，也曾在本地区小型公司任职。Siva多年来一直都是马来西亚房地产经纪公会的活跃会员，并曾于2013/2015年担任会长。

Siva亦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。他于2017年至2018年间，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

AXIS团队背景简介

4 REBECCA LEONG 公司秘书兼合规部主管

年龄：40岁
性别：女性
国籍：马来西亚人
首度受委任为主要高级管理人员的日期：
2016年11月1日

学术/专业资格

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

工作经验

Rebecca于2016年加入ARMB，担任公司秘书与合规部主管。她负责ARMB与Axis-REIT的企业合规事务。在此之前，她自2006年4月20日起就担任ARMB的外聘公司秘书，当时她受雇于企业秘书事务所——Archer Corporate Services Sdn Bhd (简称“Archer”)。她在Archer的12年期间，她处理一系列公共与私人公司的企业秘书事务，工作范围包括企业咨询、企业治理与行政管理，以及须符合法定与监管规定以及上市义务的企业合规等等。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位
无

5 JACKIE LAW 房地产部主管

年龄：54岁
性别：女性
国籍：马来西亚人
首度受委任为主要高级管理人员的日期：
2012年12月1日

学术/专业资格

- 设施管理理学硕士，英国赫瑞瓦特大学
- 亚太房地产协会公会投资金融证书

工作经验

Jackie负责Axis-REIT物业组合的房地产管理策略与营运。身为房地产部主管，她带领REIT的组合管理与租赁职务，包括监管涵盖关怀租户、留住租户续租、忠诚与满意度达到最高水平等方面的REIT物业管理职能。她亦协助首席执行官评估潜在收购计划。

Jackie在房地产管理与营运具备多方面的丰富经验，包括营销、租约管理、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 CHAN TZE WEE 投资与投资者关系部经理

年龄：39岁
性别：女性
国籍：马来西亚人
首度受委任为主要高级管理人员的日期：
2016年1月1日

学术/专业资格

- 法学士，曼彻斯特大学
- 营销硕士学位，英国曼彻斯特大学

工作经验

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是在广告界，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的投资促进副会长，当时带领组成市场情报部门，并引领中国与新市场的商业开发议程。加入ARMB之前，她花了两年时间为开创云端计算机软件商——Workflow International Limited设立并经营上海办事处。

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位
无

AXIS团队背景简介

7 LOW AY KEEAN

人力资源部经理

年龄：44岁
 性别：女性
 国籍：马来西亚人
 首度受委任为主要高级管理人员的日期：
 2015年12月1日

学术/专业资格

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

工作经验

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

8 SELINA KHOR

Axis Real Estate Investment Trust
 的物业经理

年龄：60岁
 性别：女性
 国籍：马来西亚人

学术/专业资格

- 估价专科证书，澳洲皇家墨尔本理工大学
- 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兼物业经理

工作经验

Selina是 Axis Property Services的注册拥有人，后者自2007年1月1日起受委任为Axis-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、装修项目与增值举措。

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

9 SIVA SHANKAR PALANY

Axis Facilities Management Sdn Bhd设施管理部主管

年龄：46岁
 性别：男性
 国籍：马来西亚人

学术/专业资格

- 房地产管理学士，吉隆坡基建大学学院
- 马来西亚皇家测量师学会学位会员
- 认证国际项目经理，国际项目管理学院
- 马来西亚估价师、评估师及房地产经纪董事局注册物业经理

工作经验

Siva Shankar是 Axis Facilities Management Sdn Bhd (简称“AFM”)的设施管理部主管，他负责Axis-REIT组合所有物业的设施管理与营运。他在马来西亚与文莱的房地产专业服务业拥有20年的丰富经验，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。

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

现任上市公司与/或上市发行机构董事职位
 无

AXIS团队背景简介

10

LOH YEN FERN

Axis Facilities Management Sdn Bhd项目管理部主管

年龄：47岁
性别：女性
国籍：马来西亚人

学术/专业资格

- 建筑经济学士，澳洲皇家墨尔本理工大学
- 亚太房地产协会房地产投资与金融证书

工作经验

Yen Fern负责项目管理、规划、成本计算与Axis-REIT组合物业的增值工程。她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

ARMB没有任何主要高级管理人员：

1. 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. 与ARMB与/或Axis-REIT有任何利益冲突。
3. 在过去5年曾有任何犯罪记录（不包括交通违例）。
4. 于2018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。



管理公司的 讨论与分析

财务回顾

AXIS BUSINESS CAMPUS
A PROPERTY OWNED BY AXIS



Axis-Real慎重并专业地管理其组合，而持续于2018年取得稳定成长。根据99.8%的派息率，本基金于2018年12月31日财政年的每单位配息（DPU）达到8.74仙。按Axis-REIT于2018年12月31日的每单位1.56令吉收市价计算，这相等于5.6%配息率。

NIKKI NG
首席财务长

管理公司的讨论与分析

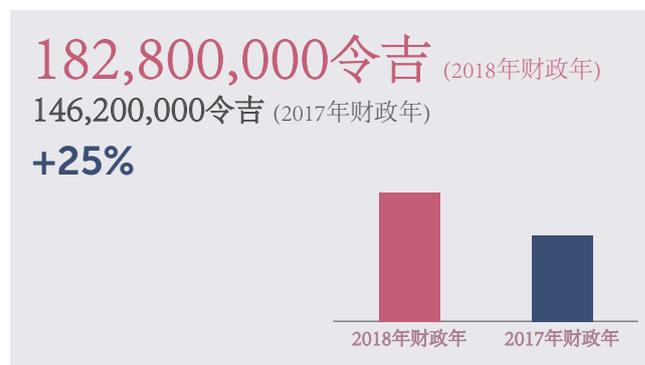
财务回顾

于2018年12月31日

收入



物业净收益



所管理资产



所投资物业的公允价值收益



可分配收益



收购总值



每单位配息



物业数量



管理公司的讨论与分析

财务回顾

摘要

在2018年财政年期间，Axis REIT Managers Berhad (简称“ARMB”或“管理公司”)为本基金积极地寻求投资机会，并完成了五项收购项目，总售价160,100,000令吉。于2018年12月31日，本基金物业组合从40项增至45项物业。

实现扣税后净收益增长了25%至113,400,000令吉，每单位配息(DPU)则扬升6%，至每单位8.74仙。

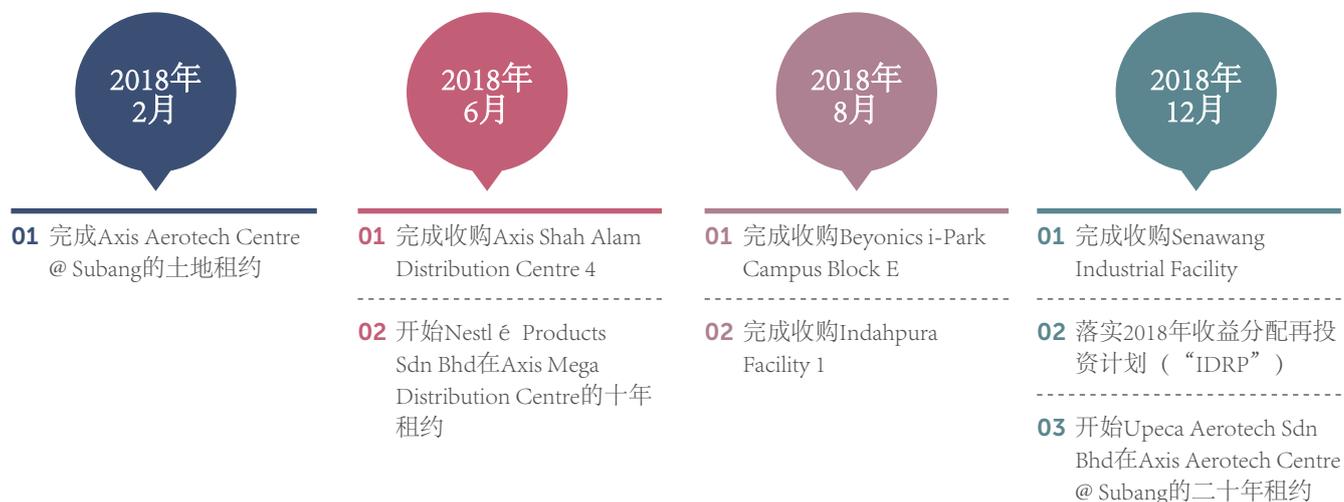
	2017年财政年	2018年财政年
已实现扣税后净收益总额 ('000令吉)	90,796	113,442
DPU (仙)	8.26 仙 *	8.74 仙

* 包括脱售AXIS EUREKA所获收益取得的0.12仙经分配收入

Axis-REIT的首次发展项目，即在Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre，已于2018年1月29日如期完成，此设施准时移交给Nestlé Products Sdn Bhd。Nestlé Distribution Centre的租约从2018年6月1日起始，而本基金在2018年财政年取得11,200,000令吉初始租金，并经同意租金会每三年递增。

新竣工的Axis Aerotech Centre @ Subang 的20年固定租约，是本基金的第二项量身定制发展，于2018年12月16日起始。随着完成发展Axis Aerotech Centre @ Subang，本基金在2018年财政年有1,300,000令吉的公允价值收益。本基金预计可于2019年从Axis Aerotech Centre取得5,600,000令吉租金收入。此发展的更多详情列明在项目管理报告。

本基金在2018年期间的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

Income Distribution

本基金2018年财政年可供分配收益为107,800,000令吉，增加了16%。本基金在2018年10月1日至2018年12月31日期间派发每单位2.45仙末期收益分配。连同2018年1月1日至2018年9月30日九个月期间的每单位6.29仙中期收益分配，本基金2018年财政年的每单位配息（DPU）总额达到8.74仙，比2017年财政年的8.26仙DPU增加了6%。

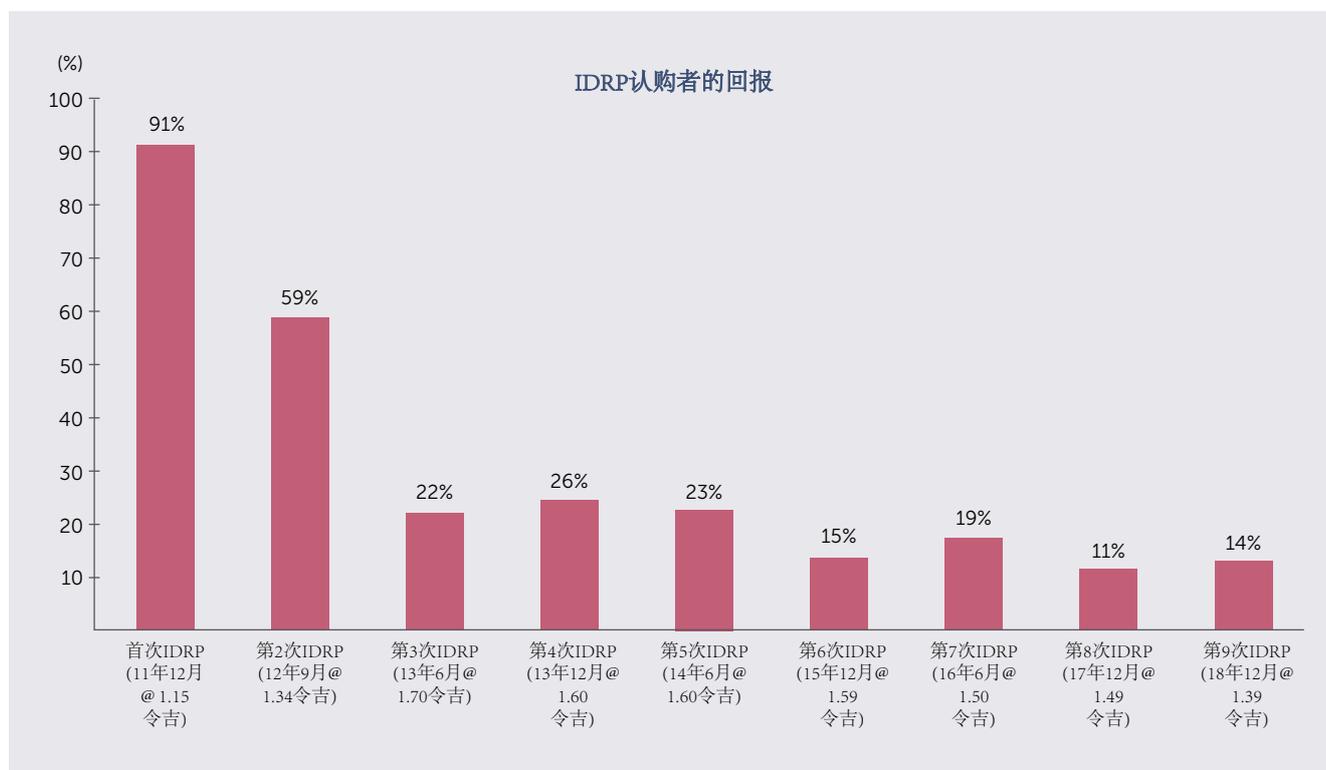
根据本基金于2018年12月31日每单位1.56令吉的收市价计算，合计DPU相等于5.6%的配息率。

2018 IDRP Successfully Implemented

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2018年12月完成。随着IDRP，共有4,958,485 IDRP的单位于2018年12月11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1,232,326,803，增至于2018年12月31日的1,237,285,288。

此IDRP以每单位1.39令吉的吸引人价位献售给单位持有人，实际定价比5天成交易加权平均市价折价7%。参与2018年IDRP的单位持有人在发行的一个月后就取得14%总回报，即从IDRP发行日直至2018年12月31日。本基金从IDRP保留6,800,000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）。



管理公司的讨论与分析

财务回顾

收购可增强收益的物业

本基金在2018年财政年期间完成了五项收购项目，收购价总额为160,100,000令吉。这些收购全额通过债务融资，运用可行的银行贷款便利，并在完成后就对Axis-REIT 2018年财政年收益作出即时贡献。这些收购计划可带来即时且持续的收益来源，可加强本基金组合的素质与确保本基金的DPU可持续成长。管理公司仍专注于寻求可增强收益且具备高成长潜能的投资良机，以扩大Axis-REIT组合，并为单位持有人带来强劲的投资回报。在这一年，本基金亦付还了35,000,000令吉款额，这是于2017年财政年完成收购Wasco Facility @ Kuantan的递延付款结构之部分。

管理公司也密切地监督并评估本基金组合，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。

组合的价值于2018年12月31日增加12%至2,800,000,000令吉，相比2017年杪为2,500,000,000令吉。

绩效摘要

	2014	2015	2016	2017	2018
资产总值 ('000令吉)	2,085,883	2,141,493	2,244,274	2,549,609	2,840,463
资产净值 ('000令吉)	1,326,369	1,352,485	1,392,971	1,591,136	1,664,081
流通单位 ('000 单位)	547,522	1,099,793*	1,105,174*	1,232,327*	1,237,285*
每单位资产净值(NAV)(令吉)					
- 于12月31日	2.42	1.22*	1.26*	1.29*	1.34*
- 年内最低资产净值 (NAV)	2.22	1.22*	1.23*	1.25*	1.29*
- 年内最高资产净值 (NAV)	2.42	1.25*	1.26*	1.29*	1.34*
于12月31日每单位市场价值 (令吉)	3.62	1.64*	1.61*	1.50*	1.56*
年内最高交易价值 (令吉)	3.70	1.85*	1.81*	1.72*	1.59*
年内最低交易价值 (令吉)	2.80	1.55*	1.50*	1.45*	1.19*

* 经调整以反映单位分拆的效应

业绩摘要

	2014	2015	2016	2017	2018
总收入 ('000令吉)	140,049	165,675	171,340	172,715	210,588
物业营运开销 ('000令吉)	(21,553)	(23,746)	(27,048)	(26,512)	(27,827)
物业净收益 ('000令吉)	118,496	141,929	144,292	146,203	182,761
盈利收益 ('000令吉)	1,210	744	678	984	725
所投资物业的公允价值变动 ('000令吉) **	23,546	3,193	25,206	25,441	35,607
按摊销成本计算之金融负债净收益/ (亏损) ('000令吉) ***	2,744	(683)	2,446	1,163	3,687
脱售所投资物业的净收益/ (亏损) ('000令吉)	1,614	-	-	(419)	-
衍生产品的公允价值变动 ('000令吉)	455	(81)	(201)	206	(306)
物业与投资净收益 ('000令吉)	148,065	145,102	172,421	173,578	222,474
非物业开销 ('000令吉)	(37,610)	48,465	50,129	51,018	63,026
扣税前净收益 ('000令吉)	110,455	96,637	122,292	122,560	159,448

管理公司的讨论与分析

财务回顾

	2014	2015	2016	2017	2018
扣税后净收益细分:					
- 已实现的扣税后收益 ('000令吉)	81,286	91,537	90,186	90,796	113,442
- 未实现的扣税后收益 ('000令吉)	29,169	5,027	32,106	31,764	41,537
可供分配收益 ('000令吉)	92,720	92,154	91,122	92,668	107,995
每单位收益 (已实现+未实现) (“EPU”)(仙)	23.64	8.81*	11.09*	10.97*	12.57*
收益分配 ('000令吉)	92,684	92,114	91,067	92,457	107,825
每单位配息 (“DPU”)(仙)	19.75	8.40*	8.25*	8.26*	8.74*
配息率 (根据12月31日的收市价)	5.46	5.12	5.12	5.51	5.60
每单位收益率 (根据12月31日收市价) (%)	6.53	5.37	6.89	7.31	8.06
管理开支比率 (MER) (%)	1.29	1.36	1.25	1.31	1.30
年度总回报** (%)	30.29	-4.75	3.20	-1.70	9.83
平均总回报 (3年) (%)	18.78	8.35	9.58	-1.08	3.78

遵循《马来西亚财务报告标准》 (“MFRS”) 第117条款的要求，包括未开单的应收租约收入与免租金，以直线法确认为收益。

扣除未开单的应收租约收入后。

遵循MFRS第9条款，已折扣租户的存入保证金之未实现收益/ (亏损)

* 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。

借着最近的收购行动而增加总收入

Axis-REIT在2018年财政年完成了五项收购项目，于2018年12月31日的组合物业数目从40项增加至45项。

在2018年财政年，本基金的收入按年增加22%至210,600,000令吉。强劲的收入成长，可归功于本基金从两项产业发展项目，即Axis Mega Distribution Centre 与 Axis Aerotech Centre @ Subang获得额外收益，占了此次增额的三分之一，再加上这一年新租约与续租约健全的租金调整，以及2018年财政年新收购物业贡献额外收益。

从2019年财政年开始，本基金将可享有2018年财政年完成的收购物业带来全年收益贡献。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

总收入包括来自物业租金、停车场营运与其他可收回收益。本基金的收入分析如下表所示：

	2014 (‘000令吉)	2015 (‘000令吉)	2016 (‘000令吉)	2017 (‘000令吉)	2018 (RM‘000)
租金收入*	130,393	156,459	161,201	159,491	199,527
停车场收入	6,283	5,800	6,475	7,817	5,890
其他收入	3,373	3,416	3,664	5,407	5,171
合计	140,049	165,675	171,340	172,715	210,588
物业数量	33	34	39	40	45

* 遵循MFRS第117条款，包括未开单的应收租约收入

物业收益率

Axis-REIT物业组合于2018年财政年的平均总收益率为9.5%，净收益率为8.2%。按资产类型的物业收益率如下表所示：

资产类型	总收益率 (%)	净收益率 (%)
办公楼	10.9	8.5
办公楼/工业	9.6	7.4
货仓物流	9.6	8.7
制造设施	8.9	8.1
霸级市场	9.3	8.6
平均	9.5	8.2

管理物业营运开销

物业营运开销从2017年财政年的26,500,000令吉，增加了5%，至2018年财政年的27,800,000令吉。有关增幅主要是因着这一年新收购的物业加入组合。物业营运开销的细分如下所示：

	2014 (‘000令吉)	2015 (‘000令吉)	2016 (‘000令吉)	2017 (‘000令吉)	2018 (‘000令吉)
门牌税与地税	3,977	4,698	4,898	5,072	5,407
物业管理公司费用与现场职员成本	5,515	6,062	6,249	5,905	6,900
保安	1,916	1,948	1,855	1,981	2,305
伊斯兰保险	995	1,348	1,544	1,168	1,521
维修及其他费用	9,150	9,690	12,502	12,386	11,694
合计	21,553	23,746	27,048	26,512	27,827

管理公司的讨论与分析

财务回顾

整体财务业绩

Axis-REIT的财务业绩于2018年财政年达到另一个高峰，所有物业的租金收入都稳健成长，再加上新收购物业与新竣工的兴建并租用发展——Axis Mega Distribution Centre 与 Axis Aerotech Centre @ Subang皆助一臂之力。

总收入于2018年财政年增加22%至210,600,000令吉，受到物业租金全面上调5%、租用率上扬，以及新加入组合的物业租金收入调升。其中包括Nestlé Products Sdn Bhd 在Axis Mega Distribution Centre的10年固定租约，以及Upeca Aerotech Sdn Bhd 在Axis Aerotech Centre @ Subang 的20年固定租约，分别于2018年6月1日与2018年12月16日起始，为本基金2018年财政年收入贡献了19,800,000令吉。

较高的收入，超越物业营运开销的增幅，导致按年的物业净收益增加25%，从2017年财政年的146,200,000令吉扬升至2018年财政年的182,800,000令吉。

以下图表列出2018年财政年每项物业的收入、物业营运开销与物业净收益（包括未开单的应收租约收入）：

物业名单	收入 (‘000令吉)	物业 营运开销 (‘000令吉)	物业 净收益 (‘000令吉)
1 Axis Business Park	7,889	2,180	5,709
2 Crystal Plaza	10,577	1,714	8,863
3 Menara Axis	9,700	2,183	7,517
4 Infinite Centre	3,790	1,016	2,774
5 Wisma Kemajuan	5,507	1,705	3,802
6 Axis Business Campus	2,974	1,163	1,811
7 Axis Shah Alam Distribution Centre 1	2,501	185	2,316
8 Giant Hypermarket	3,822	302	3,520
9 FCI Senai	1,885	166	1,719
10 Fonterra HQ	1,318	182	1,136
11 Quattro West	3,140	1,134	2,006
12 Strateq Data Centre	5,203	308	4,895
13 Niro Warehouse	1,773	176	1,597
14 D21 Logistics Warehouse	4,327	763	3,564
15 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	1,586	302	1,284
16 Axis Vista	3,328	473	2,855
17 Axis Steel Centre	5,275	674	4,601
18 Bukit Raja Distribution Centre	6,860	334	6,526
19 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	1,771	94	1,677
20 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	699	67	632
21 Tesco Bukit Indah	7,791	457	7,334
22 Axis Mega Distribution Centre	19,509	1,377	18,132

管理公司的讨论与分析

财务回顾

物业名单	收入 (‘000令吉)	物业 营运开销 (‘000令吉)	物业 净收益 (‘000令吉)
23 Axis Technology Centre	3,543	1,027	2,516
24 D8 Logistics Warehouse	3,684	291	3,393
25 Bayan Lepas Distribution Centre	4,975	600	4,375
26 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	6,687	599	6,088
27 Emerson Industrial Facility Nilai	2,908	237	2,671
28 Wisma Academy Parcel	7,564	2,169	5,395
29 The Annex	692	238	454
30 Axis MRO Hub	4,164	461	3,703
31 Axis Shah Alam Distribution Centre 3	15,418	1,907	13,511
32 Axis Steel Centre @ SiLC	14,265	547	13,718
33 Axis Shah Alam Distribution Centre 2	3,559	368	3,191
34 Beyonics i-Park Campus Block A	1,346	147	1,199
35 Beyonics i-Park Campus Block B	1,220	133	1,087
36 Beyonics i-Park Campus Block C	1,114	126	988
37 Beyonics i-Park Campus Block D	2,094	219	1,875
38 Scomi Facility @ Rawang	4,290	195	4,095
39 Kerry Warehouse	2,740	281	2,459
40 Wasco Facility @ Kuantan	13,709	1,037	12,672
41 Axis Aerotech Centre @ Subang *	298	11	287
42 Axis Shah Alam Distribution Centre 4 **	3,633	184	3,449
43 Indahpura Facility 1***	213	23	190
44 Beyonics i-Park Campus Block E ***	1,060	68	992
45 Senawang Industrial Facility ^	187	4	183
合计	210,588	27,827	182,761

* 于2018年2月7日完成土地租约

** 于2018年6月4日完成收购

*** 于2018年8月9日完成收购

^ 于2018年12月5日完成收购

未开单的应收租约收入

未开单的应收租约收入的未实现租金收入是依据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与免租金。

利润收益

Axis-REIT于2018年财政年从伊斯兰回购协议（REPO）与伊斯兰定期存款的资金配置取得725,000令吉利润收益。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

组合重估

本基金于2018年12月31日的物业组合包含45项物业，可出租净面积(NLA)为9,300,000平方尺。本基金的物业估值于2018年12月31日为独立注册估价师估价为2,798,500,000令吉，比2017年12月31日的2,482,200,000令吉，增加了13%。

所投资物业总额为2,798,500,000令吉，亦包括已于2018年财政年资本化的74,955,000令吉资本开销（包括Axis Mega Distribution Centre 与 Axis Aerotech Centre @ Subang的发展成本）。

根据注册估值师专业估值，Axis-REIT组合于2018年12月31日的账面价值，包括42,558,000令吉投资物业重估收益。

2018年财政年每项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 ('000令吉)	重估后的 账面价值 * ('000令吉)	未实现收益/ （亏损） ('000令吉)
1 Axis Business Park	120,568	120,600	32
2 Crystal Plaza	113,298	113,500	202
3 Menara Axis	124,630	110,000	(14,630)
4 Infinite Centre	42,232	42,500	268
5 Wisma Kemajuan	64,322	65,400	1,078
6 Axis Business Campus	74,537	80,000	5,463
7 Axis Shah Alam Distribution Centre 1	31,535	32,700	1,165
8 Giant Hypermarket	46,000	49,000	3,000
9 FCI Senai	20,000	22,000	2,000
10 Fonterra HQ	16,827	19,000	2,173
11 Quattro West	55,800	56,000	200
12 Strateq Data Centre	57,000	57,000	-
13 Niro Warehouse	19,000	20,000	1,000
14 D21 Logistics Warehouse	29,000	29,000	-
15 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	16,000	17,000	1,000
16 Axis Vista	56,446	57,300	854
17 Axis Steel Centre	70,691	78,000	7,309
18 Bukit Raja Distribution Centre	104,878	105,000	122
19 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	20,500	20,500	-
20 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	8,200	8,200	-
21 Tesco Bukit Indah	97,000	97,000	-
22 Axis Mega Distribution Centre	285,629	300,000	14,371
23 Axis Technology Centre	54,984	55,000	16
24 D8 Logistics Warehouse	33,000	33,000	-
25 Bayan Lepas Distribution Centre	60,060	60,000	(60)
26 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	66,433	67,000	567

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 (‘000令吉)	重估后的 账面价值* (‘000令吉)	未实现收益/ (亏损) (‘000令吉)
27 Emerson Industrial Facility Nilai	30,626	32,800	2,174
28 Wisma Academy Parcel	72,600	73,000	400
29 The Annex	19,686	20,000	314
30 Axis MRO Hub	53,164	53,300	136
31 Axis Shah Alam Distribution Centre 3	185,003	185,500	497
32 Axis Steel Centre @ SiLC	157,000	163,000	6,000
33 Axis Shah Alam Distribution Centre 2	46,600	47,200	600
34 Beyonics i-Park Campus Block A	14,700	16,000	1,300
35 Beyonics i-Park Campus Block B	13,400	14,500	1,100
36 Beyonics i-Park Campus Block C	12,200	13,000	800
37 Beyonics i-Park Campus Block D	22,800	23,800	1,000
38 Scomi Facility @ Rawang	44,000	44,000	-
39 Kerry Warehouse	34,000	34,000	-
40 Wasco Facility @ Kuantan	155,591	155,000	(591)
41 Axis Aerotech Centre @ Subang	63,357	64,700	1,343
42 Axis Shah Alam Distribution Centre 4	84,270	83,000	(1,270)
43 Indahpura Facility 1	7,343	8,000	657
44 Beyonics i-Park Campus Block E	32,099	32,000	(99)
45 Senawang Industrial Facility	18,933	21,000	2,067
合计	2,755,942	2,798,500	42,558**

注:

* 账面价值是根据独立注册估价师进行的估值。

** 重估收益为42,558,000令吉，促成本基金每单位资产净值 (NAV) 于2018年12月31日增加3.4仙。

上述物业重估是遵循马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）上市房地产投资信托指南的第10.02(b) (i) 条款进行。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

估值分析

本基金旗下所有物业的市场价值、投资支出总额与累积重估收益的摘要如下。

物业名单	市场价值 ('000令吉)	投资 支出总额 (包括增值) ('000令吉)	累积 重估收益 ('000令吉)
1 Axis Business Park	120,600	101,692	18,908
2 Crystal Plaza	113,500	67,734	45,766
3 Menara Axis	110,000	87,898	22,102
4 Infinite Centre	42,500	35,825	6,675
5 Wisma Kemajuan	65,400	37,744	27,656
6 Axis Business Campus	80,000	62,804	17,196
7 Axis Shah Alam Distribution Centre 1	32,700	22,507	10,193
8 Giant Hypermarket	49,000	38,973	10,027
9 FCI Senai	22,000	12,693	9,307
10 Fonterra HQ	19,000	11,196	7,804
11 Quattro West	56,000	51,126	4,874
12 Strateq Data Centre	57,000	42,729	14,271
13 Niro Warehouse	20,000	15,234	4,766
14 D21 Logistics Warehouse	29,000	28,413	587
15 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	17,000	13,731	3,269
16 Axis Vista	57,300	34,256	23,044
17 Axis Steel Centre	78,000	66,877	11,123
18 Bukit Raja Distribution Centre	105,000	78,203	26,797
19 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	20,500	17,821	2,679
20 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	8,200	7,384	816
21 Tesco Bukit Indah	97,000	76,924	20,076
22 Axis Mega Distribution Centre	300,000	258,373	41,627
23 Axis Technology Centre	55,000	50,464	4,536
24 D8 Logistics Warehouse	33,000	30,689	2,311
25 Bayan Lepas Distribution Centre	60,000	50,142	9,858
26 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	67,000	62,353	4,647
27 Emerson Industrial Facility Nilai	32,800	27,443	5,357
28 Wisma Academy Parcel	73,000	75,869	(2,869)
29 The Annex	20,000	13,439	6,561
30 Axis MRO Hub	53,300	53,539	(239)

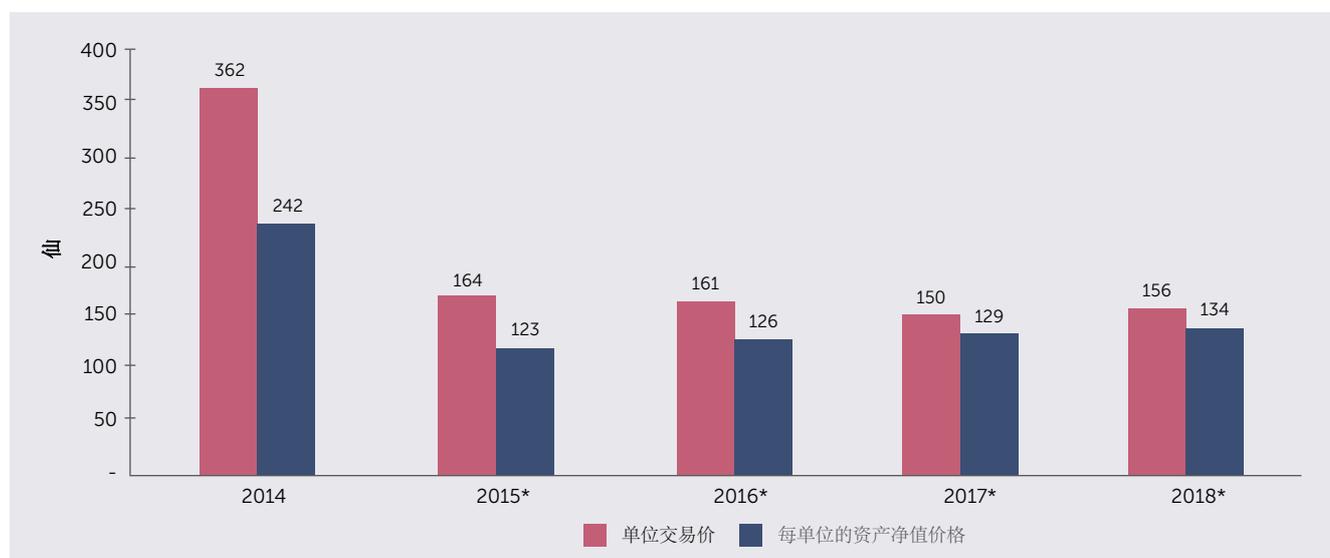
管理公司的讨论与分析

财务回顾

物业名单	市场价值 (‘000令吉)	投资 支出总额 (包括增值) (‘000令吉)	累积 重估收益 (‘000令吉)
31 Axis Shah Alam Distribution Centre 3	185,500	187,011	(1,511)
32 Axis Steel Centre @ SILC	163,000	155,949	7,051
33 Axis Shah Alam Distribution Centre 2	47,200	45,782	1,418
34 Beyonics i-Park Campus Block A	16,000	14,469	1,531
35 Beyonics i-Park Campus Block B	14,500	13,115	1,385
36 Beyonics i-Park Campus Block C	13,000	11,934	1,066
37 Beyonics i-Park Campus Block D	23,800	22,504	1,296
38 Scomi Facility @ Rawang	44,000	42,696	1,304
39 Kerry Warehouse	34,000	33,633	367
40 Wasco Facility @ Kuantan	155,000	157,619	(2,619)
41 Axis Aerotech Centre @ Subang	64,700	63,357	1,343
42 Axis Shah Alam Distribution Centre 4	83,000	84,270	(1,270)
43 Indahpura Facility 1	8,000	7,343	657
44 Beyonics i-Park Campus Block E	32,000	32,099	(99)
45 Senawang Industrial Facility	21,000	18,933	2,067
合计	2,798,500	2,424,789	373,711

2018年交易价高于资产净值 (NAV)

Axis-REIT于2018年12月31日的单位交易价比本基金每单位资产净值高出16%。下列图表显示本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

本基金非物业总开销的详情如下所示：

	2014	2015	2016	2017	2018
行政和专业费用 *	13,725	18,342	17,651	18,934	21,057
坏账（已回收）/注销	-	-	319	-	-
贸易应收账款减值/（拨回）损失	37	188	155	(369)	215
伊斯兰融资成本	23,848	29,935	32,004	32,453	41,754
非物业开销合计	37,610	48,465	50,129	51,018	63,026

* 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

2018年财政年的行政与专业费增加11%。这主要是本基金规模扩大导致管理费增加，以及消费税进项税的分摊调整（基于2017年配售与IDRP计划的豁免供应）。

伊斯兰融资成本

2018年财政年的伊斯兰融资成本增加，是因为提出额外融资便利以融资均于这一年完成的五项收购项目。Axis Mega Distribution Centre 与 Axis Aerotech Centre @ Subang计划分别于2018年2月与2018年12月中完成后，即停止资本化融资成本。这些收购计划与产业发展项目的融资，导致本基金债务资本比率于2018年12月31日上扬至37%。

管理公司与本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获得单位持有人批准，授权分派并发行（替代现金）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本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获准发行的单位，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新单位已全面发行为止。

在2018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2018年4月26日召开的Axis-REIT第六届年度大会（“AGM”）上，管理公司取得单位持有人批准，分派并发行不超过20%Axis-REIT发行基金规模的新单位，以便推行配售计划（简称“全面委托”）。由于此配售计划直至此报告截稿时仍未落实，Axis-REIT将在依据主板上市条例规定而举行的来临第七届年度大会上，寻求更新单位持有人的全面委托。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

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 管理。透过（早期发行）伊斯兰债券计划，在 2012年财政年与2013年财政年所发行的伊斯兰债券面值达到 265,000,000 令吉，其中包括 110,000,000令吉的10年期、70,000,000令吉的7年期，以及85,000,000令吉的5年期伊斯兰债券。

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计划的规模，从计划开始时的300,000,000令吉至3,000,000,000 令吉的面值。伊斯兰债券规模已经顺利地扩大至 3,000,000,000 令吉的面值，同时随着2015年4月10日呈交扩大基金规模的相关附加文件，此伊斯兰债券计划的期限也从原本的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。

总额85,000,000令吉的5年期伊斯兰债券于2018年8月15日期满，本基金使用现有的信贷便利悉数赎回伊斯兰债券。随着赎回5年期伊斯兰债券，Axis-REIT 于2018年12月31日的剩余伊斯兰债券发行额为180,000,000令吉。

Axis-REIT于2019年1月7日完成发行240,000,000令吉7年期无评级伊斯兰债券（简称“第三次伊斯兰债券发行”）。此发行主要是为了再融资本基金现有短期信贷便利，作为本基金进一步加强债务到期概况。有了第三次伊斯兰债券发行，本基金的加权平均债务期满于2018年12月31日的1.6年，改善至3年。

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。伊斯兰债券计划亦可提供：

- 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；
- 无印花税与义务承担费用，因此行政开销较低；
- 能够从更广泛的投资者群体中筹资；以及
- 能够在期限较长，即超过五年的伊斯兰债券，锁定固定融资利率。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

融资概况

	2014	2015	2016	2017	2018
融资总额 ('000令吉)	683,769	731,814	780,665	842,594	1,059,367
资产总额 ('000令吉)	2,085,883	2,141,493	2,244,274	2,549,609	2,840,463
债务资本比率	32.78%	34.17%	34.78%	33.05%	37.30%
实际利润率 *	4.24%	4.28%	4.25%	4.21%	4.32%
短期融资的百分比	61%	55%	58%	71%	77%
中期或长期融资的百分比	39%	45%	42%	29%	23%
无产权负担资产总数	5	10	15	15	19
无产权负担资产占资产总额的百分比	21%	26%	30%	27%	28%

* 为了方便比较，实际利润率不包括附带的融资成本。

管理公司继续采取慎重且主动的手法进行资本与风险管理，来支持本基金的营运需要。作为慎重且主动手法之一部分，本基金借着伊斯兰债券市场，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，同时取得新便利，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大地与外资伊斯兰金融机构所提供。

本基金于2018年12月31日有1,060,000,000令吉总融资便利(包括附带的融资成本)，定息融资总额为330,000,000令吉。1,060,000,000令吉总融资便利包括：

- i) 合计额达813,000,000令吉的循环信贷便利；
- ii) 合计额达67,000,000令吉的定期融资便利（包括融资租赁）；以及
- iii) 合计额达180,000,000令吉的伊斯兰债务（7年与10年期）。

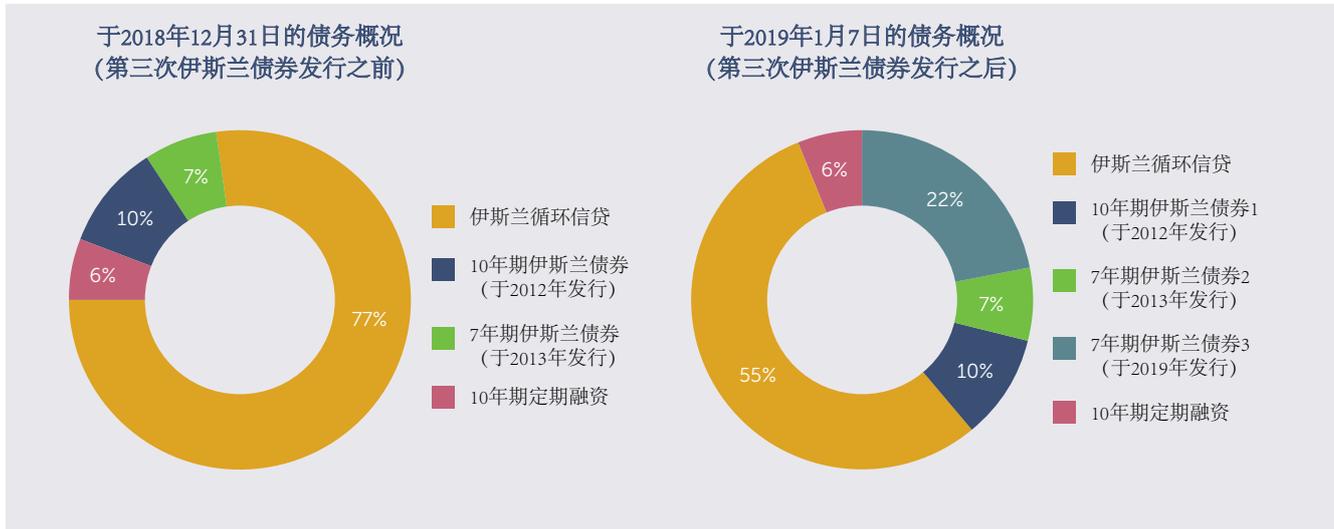
合计金额为150,000,000令吉的基金未偿还融资约14%的融资成本，透过伊斯兰利润率掉期（简称“IPRS”）来对冲。

本基金于2018年12月31日总融资便利增加26%至1,060,000,000令吉。此增幅主要是因为物业收购、物业增值项目与产业发展项目导致银行融资增加。本基金的债务资本比率保持偏低，报37%，仍有舒适的举债空间以进行潜在收购。本基金的平均融资总成本（纳入IPRS之后）为4.32%年利，所有融资便利皆获物业抵押。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

在2018年财政年过后，Axis-REIT于2019年1月7日完成发行240,000,000令吉的第三次伊斯兰债券发行。随着此再融资计划后，本基金现有融资便利的平均期限于2018年12月31日的1.6年，改善至3年。



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，是本基金业务的重要组成部分。因此，管理公司不时检讨本基金所面对的风险，并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本基金的资产。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

管理公司采取慎重的资本管理策略，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。借此多元化行动，本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。

Axis-REIT于2018年12月31日债务资本比率处于37%，这是基于本基金合计未偿还融资总额为1,060,000,000令吉（包括880,000,000令吉银行融资与180,000,000令吉伊斯兰债券发行），相比2,840,000,000令吉总资产。其债务资本比率低于证监会上市房地产投资信托指南所允许的最高50%。

本基金共有18,000,000令吉现金结存与短期伊斯兰存款，以及于2018年12月31日未提取循环融资便利为113,000,000令吉。

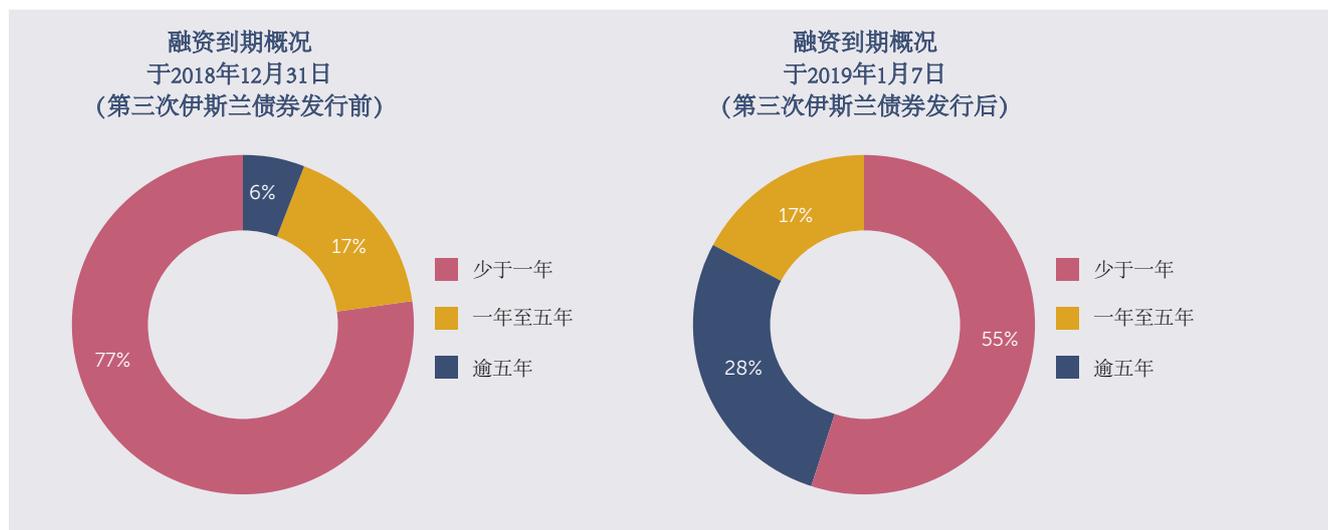
Axis-REIT有充裕的融资资源与循环信贷便利，并及时收到租金收入付款，可在持续管理下符合财务承诺与营运资本。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

管理公司定期评估与预测本基金的开销需求，以及潜在的融资需要，并持续确保信贷便利充足，以供风险管理与潜在成长。

下表摘录了本基金于2018年12月31日与2019年1月7日（完成第三次伊斯兰债券发行后）融资便利按合同偿还义务的满期概况。随着于2019年1月7日完成第三次伊斯兰债券发行，本基金成功将一年内到期的短期融资占融资便利的比例，从77%降至55%。



利率风险

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，可能受到利率不利波动走势所影响的程度。

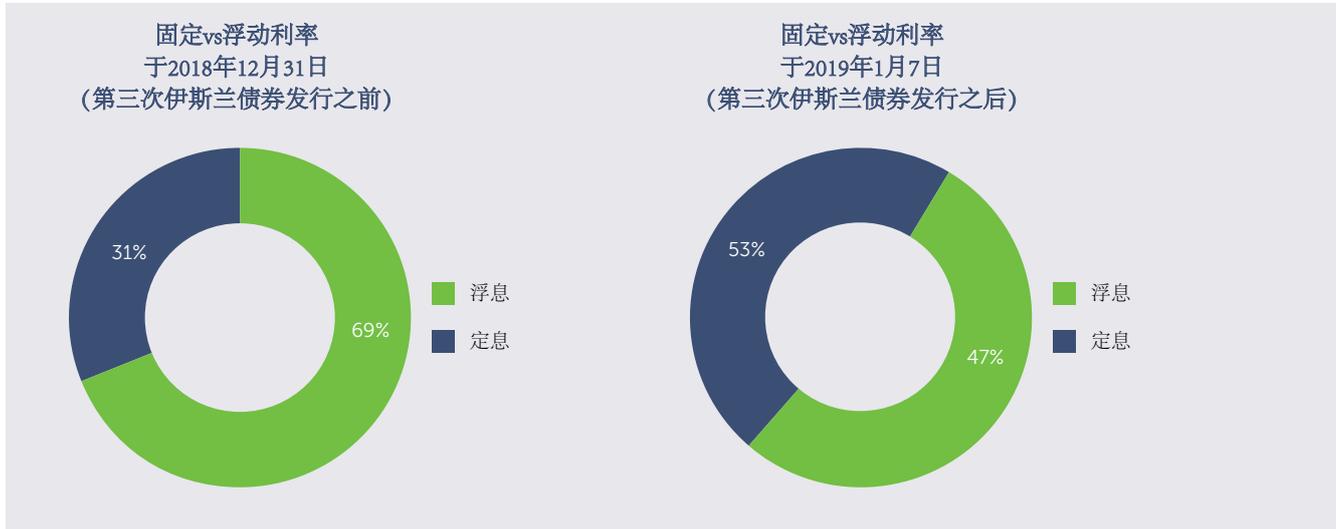
本基金于2018年12月31日的债务资本比例为37%。在总融资便利中，180,000,000令吉的伊斯兰债券是固定利率。有些融资便利附浮动利率，须面对利润率的波动。

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。在此财政年间，Axis-REIT进一步进行另一次伊斯兰利润率掉期（简称“IPRS”）名义合同，金额为100,000,000令吉，以达到最理想固定利率及浮动利率组合。于2018年12月31日，约14%的Axis-REIT总融资透过使用IPRS来进行对冲。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

在回顾年间结束后，随着于2019年1月7日完成240,000,000令吉伊斯兰债券发行后，Axis-REIT增加其固定利率债券至53%（于2018年12月31日为31%），大幅减缓其潜在的利润率风险。

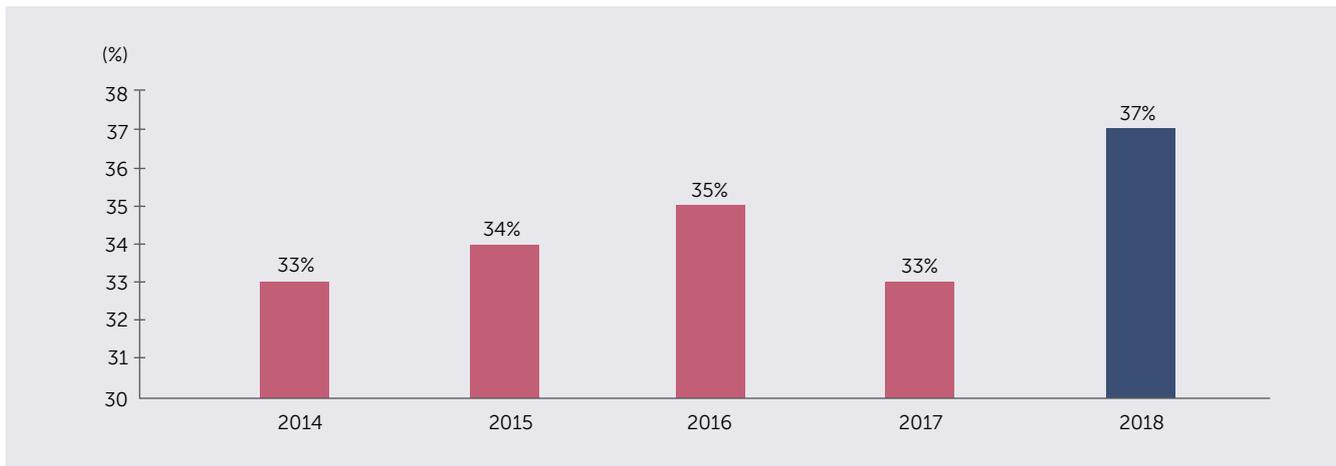


本基金将继续留意市场，密切查看进一步增加未偿还融资中固定利率部分的机会。

债务资本比率

于2018年12月31日，Axis-REIT的债务资本比率为37%，低于证监会上市房地产投资信托指南所允许的50%限额。管理公司将继续留意本基金的债务资本比率，并在预计需要融资新收购时，进行新配售计划以筹集资本，亦会考虑到有关计划推行时，资金市场的时机与投资者的承担力。

下图显示Axis-REIT近五年来的以往债务资本比率水平。



管理公司的讨论与分析

财务回顾

估值

管理公司认同，全部所投资物业获得公允估值至关重要。全体物业组合每年均重估，确保纳入本基金财务报表的价值反映现有的市场价值，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。所有估值均由独立注册估价师进行。

在2018年，Axis-REIT有11位指定注册估价师。管理公司有意扩大指定估价师的阵容，让本基金享有透明化的估价模式，惠及单位持有人。根据本基金的政策，没有任何估价师将连续超过两年为任何一项物业进行全面估价，这也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，而有可能造成本基金面对财务损失。管理公司持续监督租户的付款，因为这是管理本基金信用风险的关键所在。

我们制定了严格程序，评估潜在租户的信用可靠性。所有新租约会以持续进行性的方式进行信用评估，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2018年12月31日，Axis-REIT有45项物业与152名租户，大部分为财务实力强劲的跨国企业与本地上市公司。

	2014	2015	2016	2017	2018
10大租户对总收入的贡献	46%	53%	52%	52%	34%

可疑账目拨备与贸易应收账款减值损失

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

单元租户建筑物一般涉及出售及回租交易或量身建造的安排，管理公司将按租户的信贷状况及商业谈判，尽可能收取数额更高的抵押金。

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2018年12月31日，本基金贸易应收账款为4,600,000令吉，贸易应收账款减值损失为215,000令吉，仅等于本基金年度总收入的0.1%。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。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

贸易应收账款减值损失	2014 (‘000令吉)	2015 (‘000令吉)	2016 (‘000令吉)	2017 (RM‘000)	2018 (‘000令吉)
贸易应收账款减值损失/坏账注销/ (拨回)	37	188	474	(369)	215
贸易应收账款	574	4,016	1,469	2,628	4,630
总收入*	140,049	165,675	171,340	172,715	210,588
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	-	0.10

* 包括未开单的应收租约收入

本基金于2018年财政年的平均收款期限从6天改善至4天。

时段	平均收款期限(天数)
2016年财政年	3
2017年财政年	6
2018年财政年	4

风险管理架构

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

在这一年间，管理层每一季观察并更新风险登记册，包含管理层要采取执行的执行摘要，以解决风险并与周详风险登记册的风险管理报告，呈交给审计委员会与董事局。风险管理的更多详情包含在此年报的风险管理与内部管理声明。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

作为进一步加强本基金报告的举措，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

以美元为单位来呈现财务摘要，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 2018 年 12 月 31 日财政年度以美元呈现的财务摘要。

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 ('000美元)	684,284
总资产净值 ('000美元)	400,887
所投资物业的数量	45
流通单位	1,237,285,288
融资总额 ('000美元)	255,208
融资总额占资产总额的百分比	37%
市值 ('000美元)	464,988
每单位的资产净值 (美元)	0.32
于2018年12月31日的单位价格 (美元)	0.38

注：根据 1 美元 (USD) 兑 4.151 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标准之规定。

业绩摘要 - 以美元为货币单位

收入 ('000美元)	52,216
物业营运开销 ('000美元)	(6,900)
物业净收益 ('000美元)	45,316
利润收益 ('000美元)	180
所投资物业的公允价值变动 ('000美元)	8,829
按摊销成本计算的金融负债净收益* ('000美元)	914
衍生产品的公允价值变动 ('000美元)	(76)
物业与投资净收益 ('000美元)	55,163
非物业开销 ('000美元)	(15,627)
扣除税务开销前净收益 ('000美元)	39,536
税务开销 ('000美元)	(1,108)
扣除税务开销后净收益 ('000美元)	38,428
扣除税务开销后净收益的细分:	
- 已实现收益 ('000美元)	28,128
- 未实现收益 ('000美元)	10,300
每单位收益 (已实现+未实现) (美仙)	3.12
每单位配息 (DPU) (美仙)	2.17

* 遵循MFRS第9条款，已折扣租户抵押金的未实现收益。

注：根据 1 美元 (USD) 兑 4.033 令吉 (MYR) 的平均汇率进行换算 (资料来源: www.oanda.com)。换算仅供比较用途，并非MFRS之规定。

管理公司的讨论与分析

财务回顾

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 2018 年 12 月 31 日的直接法编制之现金流量表

	'000令吉	'000令吉
营运活动产生的现金流量		
已收取的收入总额	212,557	
已收取的租户抵押金	10,227	
已支付的营运开销	(58,524)	
已缴税款	(67)	
营运活动产生的现金净额		164,193
投资活动产生的现金流量		
收购设备	(1,016)	-
已收取的利润收益	725	
所投资物业的增值	(74,955)	
所投资物业的收购	(198,787)	
已抵押存款	3,437	
投资活动所用的现金净额		(270,596)
融资活动产生的现金流量		
已支付的伊斯兰融资成本	(41,526)	
融资产生的净所得	301,851	
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）的赎回	(85,000)	
融资租约债务的偿还	(306)	
支付给单位持有人的收益分配	(88,850)	
发行单位的所得款项	6,892	
发行开销	(76)	
融资活动产生的现金净额		92,985
现金及现金等价物净减额		(13,418)
1月1日的现金及现金等价物		23,037
12月31日的现金及现金等价物		9,619

管理公司的讨论与分析

伊斯兰教义合规报告



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

IBFIM是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；
- 在年度报告提供认证，以证明 Axis-REIT 有能力遵守证监会的上市房地产投资信托指南；

下表显示近5年来未获准活动带来的收入水平：



- 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。

负责Axis-REIT伊斯兰教义事宜的指定人士 - Nazmi Ashraf，目前是IBFIM的伊斯兰教义顾问，他于2015年1月加入IBFIM。

他毕业于约旦穆塔大学，获得伊斯兰法学荣誉学士学位（主修伊斯兰教法学和法理学）。完成学位课程后，他继续在英国马克菲尔德高等教育学院攻读伊斯兰金融硕士，以及在INCEIF进修伊斯兰金融实践硕士（MIFP）。

目前，他负责提供有关伊斯兰银行业务、伊斯兰保险、伊斯兰资本市场和伊斯兰单位信托基金的顾问、咨询和研究职能的伊斯兰教义意见，包括但不限于对非金融机构活动进行监督。他在将传统产品转换为伊斯兰教产品，以及为多家金融机构进行审计和审查方面具备丰富经验。

管理公司欣然报告，

- 在 IBFIM 的指导下，2018 年财政年末获准活动所带来的收入减至1.9%；以及
- 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。

根据伊斯兰教义顾问的确认：

- IBFIM与Axis-REIT之间没有利益冲突；以及
- IBFIM在过去5年没有任何犯罪记录，在2018年财政年期间也未受到相关监管当局的公开制裁或罚款。

管理公司的讨论与分析 伊斯兰教义合规报告

致AXIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST （“AXIS-REIT”）单位持有人

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2018年12月31日财政年顺应证监会属下伊斯兰教义咨询理事会(SACSC)批注的适用原则、概念与条规。

此外，我们欲通知，就2018年财政年：

1. Axis-REIT的投资组合，未包括非房地产的资产；
2. 不符合伊斯兰教义租金的百分比是1.9%，低于不符合伊斯兰教义租金的20%可容忍基准；以及
3. 没有收购不符合伊斯兰教义的物业。

IBFIM伊斯兰教义顾问代表

NAZMI ASHRAF BIN MOHD NAZIM

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

日期：2019年2月14日

AIS

管理公司的
讨论与分析
——
房地产报告

WISMA ACADEMY
A PROPERTY OWNED BY AIS



在2018年，Axis-REIT组合租用率达到94%，高于前一年的91%。房地产团队顺利达到74%的租户保留率，也成功确定1,612,009平方尺空间的租约。

JACKIE LAW
房地产部主管

管理公司的讨论与分析

房地产报告

组合总览

组合规模	: 45项物业
所管理空间总面积	: 9,349,267 平方尺
租户数量	: 152
租用率	: 94%
总收入	: 210,588,000令吉
物业净收益	: 182,761,000令吉



在2018年期间，Axis-REIT组合所管理空间面积增长16%，于2018年12月31日达至9,349,267平方尺。此增幅源自于本基金的两项发展项目，即Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre与Axis Aerotech Centre @ Subang，以及在这一年完成的收购计划。

管理公司继续积极地管理Axis-REIT物业，将组合定位于将长期成长机会化为资本。房地产团队善用对业界的洞察力与租户合作关系，来建立并发展合适且高度可出租物业以迎合租户需求，同时达到本基金的目标，提供单位持有人最高回报。

房地产团队积极取得新租户，以填补组合的空置空间，包括与房地产经纪合作带入潜在租户，亦与现有租户接触，以管理他们在本基金组合的空间扩充与搬迁。

我们欣然报告，这些努力在2018年财政年对本基金的营运指标带来正面效应，其中包括：

- **新增添空间带来正面收入贡献**

组合于2018年增添了1,262,377平方尺空间，本基金每个月租金收入因此增加了2,900,000令吉。Axis-REIT的资产收购与兴建并租赁发展，传统上都有100%出租率与事先商议租金递增的长期租约，因此足以取得正面的盈利贡献。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

• 改善的组合出租率

随着房地产团队在2018年期间确定了1,612,009平方尺空间租约，Axis-REIT的出租率于2018年12月31日改善至94%。这些租赁包括新租赁与续租赁，房地产团队于2018年成功达到74%租户保留率。



• 租金调升与加权平均租约届满期改善

组合在2018年录得平均5%的租金调升，主要是来自续租与事先商议的租金递增安排。组合的加权平均租约届满期（简称“WALE”）保持稳定，详情呈报在此报告的风险章节。

放眼未来，管理公司于2019年将继续采用适当的营销与租赁策略，以进一步改善营运指标，交付可持续的回报给单位持有人。

风险管理

身为国内最大型商业与工业空间房地产投资信托，Axis-REIT面对影响大马制造业与供应链物流领域的各种因素，以及身为物业业主，面对的房地产市场难以预测的变化。管理这些风险是管理公司在追求达到本基金目标过程中所肩负的责任。在物业层面，管理公司研究以下可能影响本基金表现的风险，并采取各项步骤加以纾缓相关风险：

• 租户信用可靠性

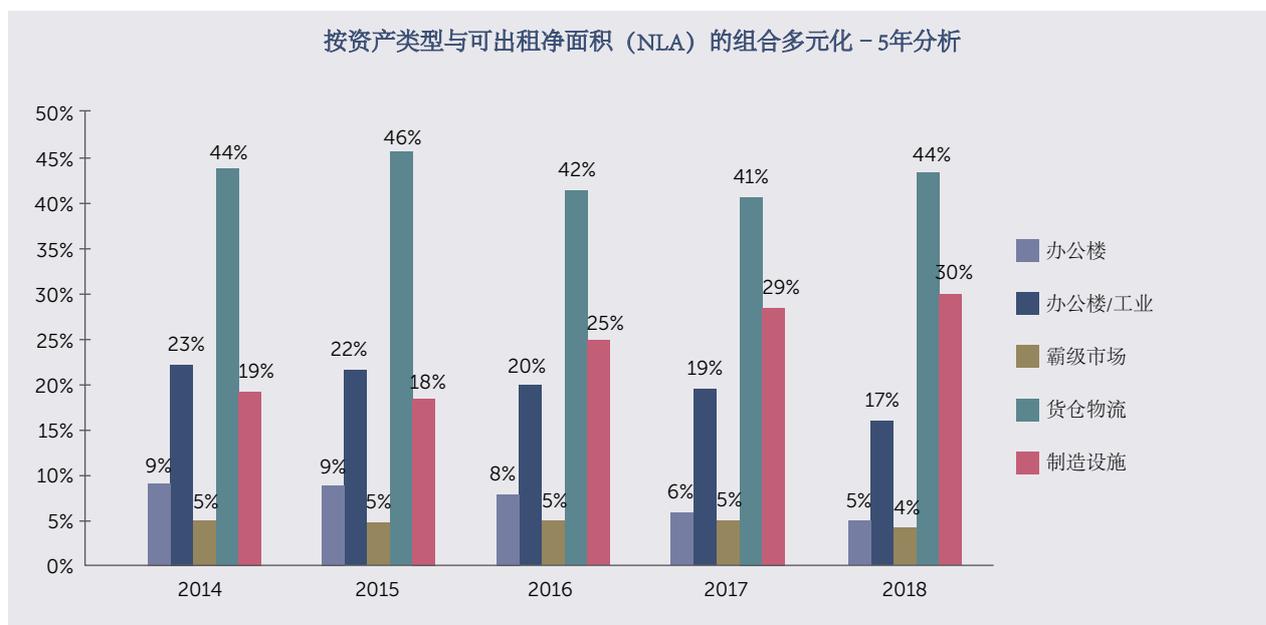
为了降低租户信用风险，我们对潜在租户献议租赁本基金组合物业前，会对他们进行信用评估程序。随后每年重复同样的程序，以监督租户的信用可靠性。财务团队密切留意租金收取情况，确保租金均按时缴付。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

• 保持多元化的租户群

于2018年12月31日，Axis-REIT的租户群计有152家本地与国际公司，来自各行各业并遍布各个地理位置，借此减少行业集中的风险。



身为工业空间供应者，本基金组合由办公楼/工业建筑物、货仓物流与制造设施为主导。这三大类物业在Axis-REIT组合所占比例，近八年来均有所增加。这类物业的租户主要是本地与跨国企业，以及官联公司（GLC），皆为本基金的忠心长期租户，让本基金持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与制造业。组合的十大租户（按收入贡献），涉及第三方物流服务、制造电器电子产品与提供多元学科的工程与建筑服务。这些十大租户占本基金2018年财政年总收入的34%。

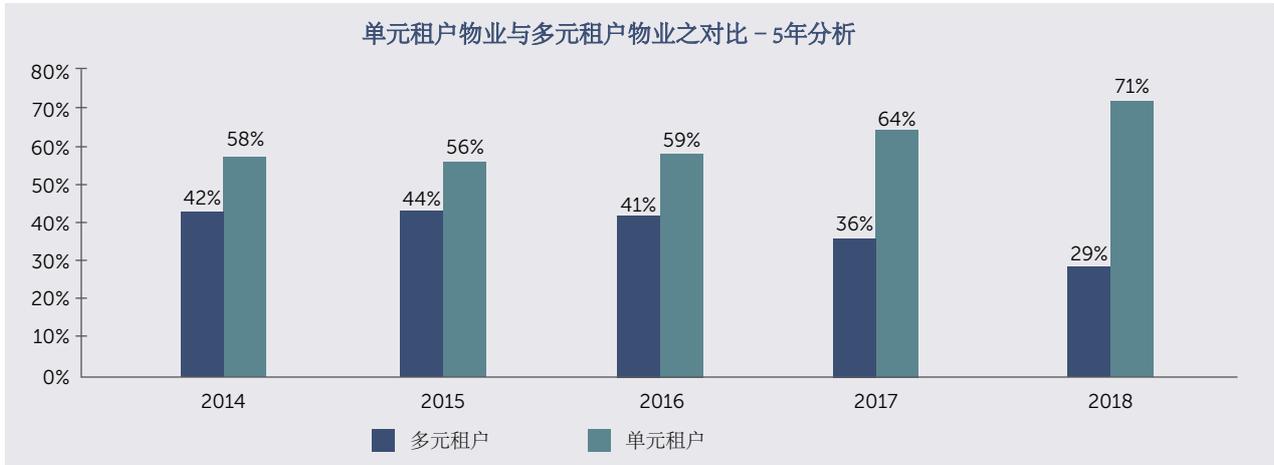
本基金十大租户中，九大租户租用的是单元租户物业。这些单元租户物业属于优质租户，签署了长期租约协议，同时按收入比例计算的维修成本一般上明显较低。此级别的两位租户，即Nestlé Products Sdn Bhd与Upeca Aerotech Sdn Bhd租用的设施，是由Axis-REIT根据租户指定的规格为专业用途而发展。

Axis-REIT的十大租户（按收入贡献）：

1. Nestlé Products Sdn Bhd
2. LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
3. Yongnam Engineering Sdn Bhd
4. Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
5. Upeca Aerotech Sdn Bhd
6. Tesco Stores (Malaysia) Sdn. Bhd
7. POS Logistics Berhad
8. Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
9. Teraju Sinar Sdn Bhd
10. Tenaga Nasional Berhad

管理公司的讨论与分析

房地产报告



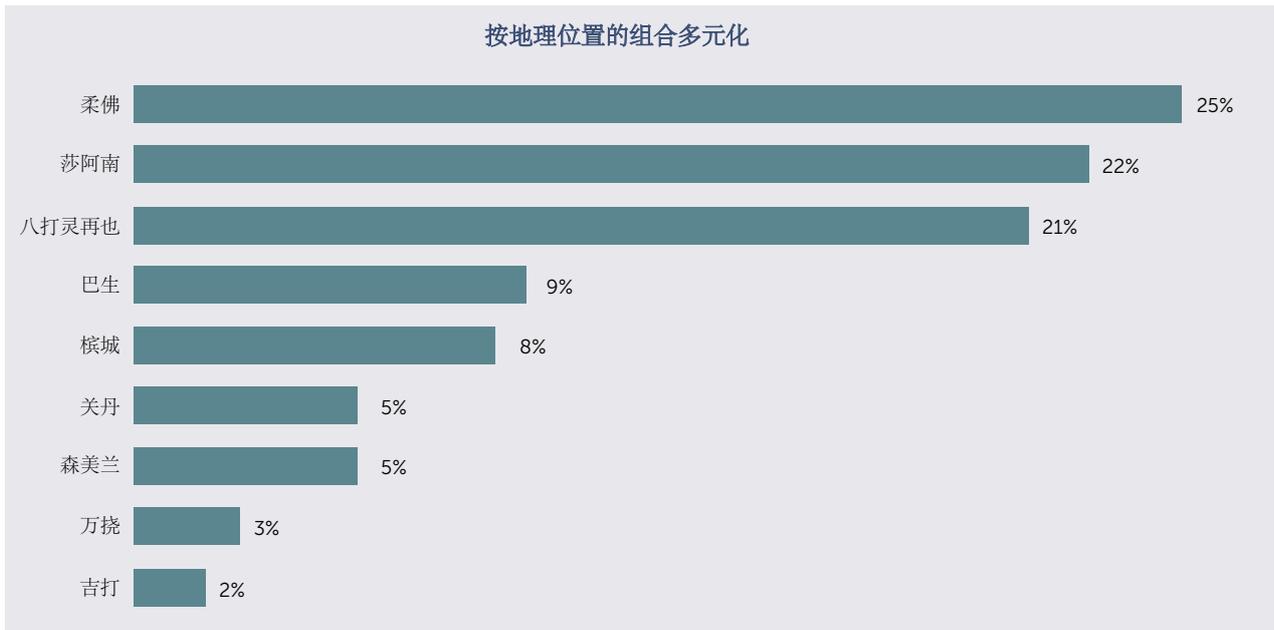
随着2018年添加的工业物业与按规格建造的两项设施，单元租户物业的比例于2018年12月31日增长至占Axis-REIT物业组合的71%。由于均为长期租约，且已事先商议租金在固定期限会递增，这些单元租户物业提供稳定、长期、组织性租金收入成长。此外，由于一般的保养与保安服务都由租户自行管理，这类物业的维修成本较低。

多元租户物业的租约一般为三年租约期限，并在租约期限届满时按当前市价调整来续租，因此有望在续租时调升租金。

- 保持组合的多元化地理位置**

本基金的物业遍布马来半岛高成长潜能的首要工业地点。本基金55%的物业位于雪兰莪、25%位于柔佛、8%位于檳城，剩余12%位于森美兰、吉打与彭亨。2018年，雪兰莪增添了948,212平方尺空间，柔佛增加了166,154平方尺，以及森美兰增添了148,011平方尺。

在评估潜在收购时，管理公司评估各个地区的成长潜能，以确保多元化达到最优水平，并减少本基金的地理位置与租户集中风险到最低点。



管理公司的讨论与分析

房地产报告

• 管理租约届满期概况

管理公司监督并以积极的方式管理组合的租约，确保租约提早续租与/或为届满租约取得新租户。这是要尽可能减低Axis-REIT的收益受到届满租约的不利影响。

在2018年财政年，组合可出租净面积共有1,365,640平方尺到期须续租。房地产团队成功地重新谈判并续租了1,012,937平方尺，达到74%的租户保留率。同时房地产团队在这一年也取得新租户租用599,072平方尺空间。

下表列出未来三年按地点与类型将物业组合租约届满概况：

按地点的组合租约届满概况，2019年至2021年

物业地点	2019			2020			2021		
	租约将届满的可出租净面积(平方尺)	占可出租净面积总数的巴仙	占每月租金收入的巴仙	租约将届满的可出租净面积(平方尺)	占可出租净面积总数的巴仙	占每月租金收入的巴仙	租约将届满的可出租净面积(平方尺)	占可出租净面积总数的巴仙	占每月租金收入的巴仙
八打灵再也	555,759	5.94	8.09	641,201	6.86	6.95	349,701	3.74	4.83
巴生	-	-	-	339,194	3.63	2.07	-	-	-
莎阿南	526,567	5.63	3.49	322,915	3.45	2.49	161,280	1.73	1.45
柔佛	171,000	1.83	1.32	167,193	1.79	0.63	474,539	5.07	2.88
汝来	291,642	3.12	1.03	-	-	-	-	-	-
檳城	395,225	4.23	2.36	205,151	2.19	1.90	-	-	-
吉打	138,000	1.48	1.37	-	-	-	-	-	-
合计	2,078,193	22.23	17.66	1,675,654	17.92	14.04	985,520	10.54	9.16

• 按物业类型的组合租约届满概况，2019年至2021年

物业类型	2019			2020			2021		
	租约将届满的可出租净面积(平方尺)	占可出租净面积总数的巴仙	占每月租金收入的巴仙	租约将届满的可出租净面积(平方尺)	占可出租净面积总数的巴仙	占每月租金收入的巴仙	租约将届满的可出租净面积(平方尺)	占可出租净面积总数的巴仙	占每月租金收入的巴仙
办公楼	178,463	1.90	4.02	109,039	1.17	1.90	35,287	0.38	0.67
办公楼/工业	377,296	4.04	4.07	532,162	5.69	5.04	314,414	3.36	4.16
货仓物流	1,092,792	11.69	7.16	1,034,453	11.06	7.10	337,920	3.61	2.16
制造设施	291,642	3.12	1.04	-	-	-	297,899	3.19	2.17
霸级市场	138,000	1.48	1.37	-	-	-	-	-	-
合计	2,078,193	22.23	17.66	1,675,654	17.92	14.04	985,520	10.54	9.16

加权平均租约届满期（简称“WALE”）

Axis-REIT的组合包含短期与长期租约。加权平均租约届满期测量本基金经取得的固定可出租面积与收入的平均年限，因此较高的WALE显示本基金的风险降低。组合近五年来的WALE如下所示

WALB组合 - 5年分析

	2014	2015	2016	2017	2018
按可出租净面积	4.22	3.89	4.33	5.25	5.53
按租金	4.33	3.99	4.45	5.87	5.57

管理公司的讨论与分析

房地产报告

• 土地使用权管理

Axis-REIT组合包含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约期限，确保及时更新，以避免对本基金资产重估的风险。本基金组合所有租赁地契物业的土地使用权与剩余租约期限如下表所示：

物业名称	土地使用权	剩余租约期限 (年)	建筑物楼龄 (年)
1 Axis Business Park	租赁地契	42	16-20
2 Crystal Plaza	租赁地契	41	23
3 Menara Axis	租赁地契	47	14
4 Infinite Centre	租赁地契	47	32
5 Wisma Kemajuan	租赁地契	47	25
6 Axis Business Campus	租赁地契	49	24-33
7 Axis Shah Alam Distribution Centre 1	永久地契	-	24
8 Giant Hypermarket	永久地契	-	11
9 FCI Senai	租赁地契	49	11
10 Fonterra HQ	永久地契	-	19
11 Quattro West	租赁地契	54	36
12 Strateq Data Centre	租赁地契	50	19
13 Niro Warehouse	租赁地契	33	15
14 D21 Logistics Warehouse	租赁地契	37	14
15 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	租赁地契	49	13
16 Axis Vista	租赁地契	48	45
17 Axis Steel Centre	租赁地契	84	27
18 Bukit Raja Distribution Centre	永久地契	-	12-24
19 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	租赁地契	35	17
20 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	租赁地契	35	22
21 Tesco Bukit Indah	永久地契	-	8
22 Axis Mega Distribution Centre	租赁地契	73	1
23 Axis Technology Centre	租赁地契	49	8-28
24 D8 Logistics Warehouse	租赁地契	37	10
25 Bayan Lepas Distribution Centre	租赁地契	44	18
26 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	租赁地契	34/50	13-15
27 Emerson Industrial Facility Nilai	租赁地契	77	11-20
28 Wisma Academy Parcel	租赁地契	44	22
29 The Annex	租赁地契	44	36
30 Axis MRO Hub	租赁地契	67	26

管理公司的讨论与分析

房地产报告

物业名称	土地使用权	剩余租约期限 (年)	建筑物楼龄 (年)
31 Axis Shah Alam Distribution Centre 3	永久地契	-	4-11
32 Axis Steel Centre @ SiLC	永久地契	-	8
33 Axis Shah Alam Distribution Centre 2	租赁地契	48	34
34 Beyonics i-Park Campus Block A	永久地契	-	3
35 Beyonics i-Park Campus Block B	永久地契	-	3
36 Beyonics i-Park Campus Block C	永久地契	-	3
37 Beyonics i-Park Campus Block D	永久地契	-	3
38 Scomi Facility @ Rawang	永久地契	-	8-17
39 Kerry Warehouse	租赁地契	55	5
40 Wasco Facility @ Kuantan	租赁地契	91	4-16
41 Axis Shah Alam Distribution Centre 4	永久地契	-	6-27
42 Beyonics i-Park Campus Block E	永久地契	-	1
43 Indahpura Facility 1	永久地契	-	2
44 Senawang Industrial Facility	永久地契	-	19
45 Axis Aerotech Centre @ Subang	租赁地契	48	N/A

管理公司的讨论与分析

房地产报告

中马区—雪兰莪

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括增值, 截至2018年12月 (‘000令吉)	按最新 估值的账面 (‘000令吉)
1 Axis Business Campus	30/06/2006	32,500	62,804	80,000
2 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	101,692	120,600
3 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	50,464	55,000
4 Axis Vista	09/12/2008	32,000	34,256	57,300
5 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	67,734	113,500
6 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	35,825	42,500
7 Menara Axis	03/08/2005	71,400	87,898	110,000
8 Quattro West	30/11/2007	39,800	51,126	56,000
9 Strateq Data Centre	25/01/2008	37,000	42,729	57,000
10 The Annex	01/10/2012	12,000	13,439	20,000

* 这些是单元租户物业，停车场由租户管理。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

	可出租净面积 (平方尺)	停车场车位数量 (停车位)	于2018年 12月31日的 租用率	主要租户
	155,113	441	69%	Krohne (M) Sdn Bhd MIG Network & Consultancy Sdn Bhd Grab Car Sdn Bhd
	330,725	432	68%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Alcon Laboratories (M) Sdn Bhd
	170,730	318	48%	Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd NZ New Image Sdn Bhd Helukabel Malaysia Sdn Bhd
	118,557	*	100%	Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd Extrovest Communications Sdn Bhd Sports Direct MST Sdn Bhd
	205,103	250	71%	Tenaga Nasional Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd
	140,417	182	87%	Procurri Malaysia Sdn Bhd Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd C Melchers Gmbh & Co
	183,406	250	68%	Fujifilm (M) Sdn Bhd Orient Overseas Container Line (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
	104,196	130	50%	Jeunesse Global Sdn Bhd Kenanga Investment Bank Bhd MIMS Medica Sdn Bhd Roca Malaysia Sdn Bhd
	104,903	*	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd
	45,400	31	60%	Sports Garage Sdn Bhd

■ 服务

■ 物流

■ 消费品

■ 制造业

管理公司的讨论与分析

房地产报告

中马区—雪兰莪

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括增值, 截至2018年12月 (‘000令吉)	按最新 估值的账面 (‘000令吉)
11 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	75,869	73,000
12 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	37,744	65,400
13 Axis Aerotech Centre @ Subang	07/02/2018	19,876#	63,357	64,700
14 Axis Mega Distribution Centre	15/10/2010	85,000	258,373	300,000
15 Axis MRO Hub	18/12/2014	52,500	53,539	53,300
16 Axis Shah Alam Distribution Centre 1	31/07/2007	18,500	22,507	32,700
17 Axis Shah Alam Distribution Centre 2	31/03/2015	45,000	45,782	47,200
18 Axis Shah Alam Distribution Centre 3	18/12/2014	183,000	187,011	185,500
19 Axis Shah Alam Distribution Centre 4	04/06/2018	83,000	84,270	83,000
20 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	66,877	78,000
21 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	78,203	105,000
22 Fonterra HQ	16/11/2007	7,200	11,196	19,000
23 Scomi Facility @ Rawang	15/11/2016	42,696	42,696	44,000

土地租约

* 这些是单元租户物业，停车场由租户管理。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

	可出租净面积 (平方尺)	停车场车位数量 (停车位)	于2018年 12月31日的 租用率	主要租户
	236,075	407	77%	Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (Malaysia) Sdn Bhd
	199,008	254	72%	Total Oil Malaysia Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd Brightstar Distribution Sdn Bhd
	178,978.60	*	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
	515,000 (第一阶段)	*	100% (第一阶段)	Nestlé Products Sdn Bhd
	161,280	*	100%	SR Technics Malaysia Sdn Bhd
	110,406	*	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
	164,400	*	100%	Total Logistics Services (M) Sdn Bhd Borneo Technical Co (M) Sdn Bhd
	685,082	*	100%	POS Logistics Berhad LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	254,233	*	100%	Teraju Sinar Sdn Bhd
	339,194	*	100%	Northport (Malaysia) Berhad
	456,435	*	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	35,710	*	85%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
	302,621	*	100%	Scomi Engineering Berhad

■ 服务

■ 物流

■ 消费品

■ 制造业

管理公司的讨论与分析

房地产报告

中马区—森美兰

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括增值, 截至2018年12月 (‘000令吉)	按最新 估值的账面 (‘000令吉)
24 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,443	32,800
25 Senawang Industrial Facility	05/12/2018	18,500	18,933	21,000

北马区

26 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	50,142	60,000
27 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,973	49,000
28 Seberang Prai Logistics Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,821	20,500
29 Seberang Prai Logistics Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,384	8,200
30 Seberang Prai Logistics Warehouse 3	15/02/2012	59,000	62,353	67,000

东海岸区

31 Wasco Facility @ Kuantan	5/12/2017	120,000	157,619	155,000
-----------------------------	-----------	---------	---------	---------

南马区

32 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	153,500	155,949	163,000
33 Beyonics i-Park Campus Block A	28/01/2016	14,231	14,469	16,000
34 Beyonics i-Park Campus Block B	28/01/2016	12,899	13,115	14,500
35 Beyonics i-Park Campus Block C	28/01/2016	11,737	11,934	13,000
36 Beyonics i-Park Campus Block D	28/01/2016	22,133	22,504	23,800
37 Beyonics i-Park Campus Block E	09/08/2018	31,500	32,099	32,000

* 这些是单元租户物业，停车场由租户管理。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

	可出租净面积 (平方尺)	停车场车位数量 (停车位)	于2018年 12月31日的 租用率	主要租户
	291,642	*	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd
	148,011	*	100%	Nippon Wiper Blade (M) Sdn Bhd
	205,151	*	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
	138,000	*	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
	106,092	*	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	41,893	*	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
	395,225	*	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
	506,753	*	100%	Wasco Coatings Malaysia Sdn Bhd
	688,011	*	100%	Yongnam Engineering Sdn Bhd
	67,260	*	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
	60,967	*	100%	Beyonics Technology (Senai) Sdn Bhd
	55,476	*	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
	104,606	*	100%	Beyonics Precision Machining Sdn Bhd
	132,706	*	100%	Beyonics Precision Malaysia Sdn Bhd

 服务

 物流

 消费品

 制造业

管理公司的讨论与分析

房地产报告

南马区

物业名称	收购日期	收购价 (‘000令吉)	投资支出 总额包括增值, 截至2018年12月 (‘000令吉)	按最新 估值的账面 (‘000令吉)
38 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,689	33,000
39 D21 Logistics Warehouse	30/04/2008	27,000	28,413	29,000
40 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,693	22,000
41 Indahpura Facility 1	09/08/2018	7,200	7,343	8,000
42 Kerry Warehouse	24/07/2017	33,000	33,633	34,000
43 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,234	20,000
44 Pasir Gudang Logistics Warehouse 1	04/08/2008	12,500	13,731	17,000
45 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,924	97,000

* 这些是单元租户物业，停车场由租户管理。

管理公司的讨论与分析

房地产报告

	可出租净面积 (平方尺)	停车场车位数量 (停车位)	于2018年 12月31日的 租用率	主要租户
	171,000	*	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
	174,920	*	100%	Damco Logistics Malaysia Sdn Bhd
	136,619	*	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
	33,448	*	100%	Oerlikon Balzers Coating Malaysia Sdn Bhd
	163,000	*	100%	Kerry Ingredients (Malaysia) Sdn Bhd
	167,193	*	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
	130,743	*	100%	Guan Chong Cocoa Manufacturer Sdn Bhd
	233,579	*	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd

 服务

 物流

 消费品

 制造业



管理公司的
讨论与分析
项目管理报告



项目管理我们不可或缺的一部分，确保各个项目均有妥善规划、按规格建造，并如期且在预算内完成。项目管理团队与设施管理团队及房地产团队密切合作，以确保我们的物业保持相关性、竞争力并实现AXIS-REIT的品牌承诺。

LOH YEN FERN

项目管理部主管

管理公司的讨论与分析

项目管理报告

为Upeca Aerotech Sdn Bhd进行“兴建并租赁”设施的发展项目

Upeca Aerotech Sdn Bhd’s (“Upeca”) “兴建并租赁”制造设施的发展项目，展现了Axis-REIT与Upeca的长期合作关系。Upeca原是Axis-REIT的长期租户，自2010年以来，租用位于Taman Perindustrian Subang的Axis Shah Alam Distribution Centre 1的设施，占地110,406平方尺。

在了解到Upeca欣欣向荣的业务需要，Axis-REIT与他们接触并了解他们的扩充计划与商业空间需求，同时共同研究以鉴定最适当的解决方案。这些努力带来了成果，Axis-REIT于2017年11月与Upeca签署协议，为Upeca兴建并租赁工业制造设施。此项目位于雪兰莪梳邦拟议中的Malaysia International Aerospace Centre Technology Park一块7.02英亩，以19,900,000令吉向Malaysia Airports Holdings Bhd分租的场址。MAHB给予租约期限长达49年，于2066年12月30日届满。

此设施的建筑工程于2018年上半年开始，约七个月完成。此项重新命名为Axis Aerotech Centre @ Subang的物业已取得完工证，并于2019年2月移交给Upeca。

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、物业净收益与分配给单位持有人的收益，同时扩大所管理资产的规模。



Axis Aerotech Centre @ Subang发展项目于2018年3月13日举行动土礼

发展项目的详情摘要如下：

特点	· 依据Upeca的规格而设计与定制设施 · 全面备有空调装置的制造设施
地段面积	: 7.02英亩
土地使用权	: 初期分租期限为30年，自动续租与/或延长多19年直至2066年12月30日
可出租净面积	: 约178,978.6平方尺
使用权期限	: 20年，并附有两次各更新六年的选择权
估计发展成本	: 约74,200,000令吉（包括土地成本）
完成日期	: 完工证日期为2019年1月24日

管理公司的讨论与分析

项目管理报告



竣工后的Axis Aerotech Centre @ Subang俯瞰图

2018年的资产增值举措（简称“AEI”）

资产增值举措是管理公司策略的重要组成部分，以确保Axis-REIT这些年来得以继续并持续业务成长。我们持续监督租户的动静，从接触中了解他们对商业空间要求的变化。借着这些回馈意见，加上我们对业界动态的观察，以及对行业前景的看法，形成了规划并落实Axis-REIT物业组合的AEI。此举有助加强我们与租户的长期关系，也透过租户保留率，加强租户群的稳定性。AEI本身也确保组合的持续性，让我们的物业保持相关性竞争力。

资产增值举措
(AEI) 确保我们的
物业保持相关性
与竞争力。



2018年财政年落实的AEI如下所示：

Axis Business Campus

B座安装了一台新的货物升降机，以改善垂直运输。



管理公司的讨论与分析 项目管理报告



Crystal Plaza

在建筑物屋顶上的现有机械和电气服务，进行防水与重新装配的增值工程。

在2018年第三季，我们完成修复并粉刷建筑物外观的工程，以及大堂3的厕所增值工程。



管理公司的讨论与分析

项目管理报告



建筑物标牌

作为Axis-REIT品牌重塑计划之一部分，项目管理团队正在协调，以在我们的建筑物外观安装新的标牌。此计划旨在更加突显Axis-REIT品牌，加强本基金物业组合的知名度与识别。

此计划正在进行中，标牌已安装在九座多元租户建筑物与两座单元租户建筑物。在Axis-REIT组合剩余建筑物安装Axis-REIT标牌的工程，将在未来一年陆续进行。

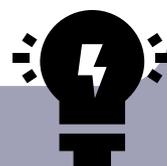
对新收购计划进行工程尽职审查

项目管理团队的职责包括在所有收购新物业的过程中与投资团队合作。在2018年，项目管理团队参与潜在收购的工程尽职审查，包括莎阿南28区的Axis Shah Alam Distribution Centre 4、柔佛的Beyonics i-Park Campus Block E 与Indahpura Facility 1，以及森美兰的 Senawang Industrial Facility。团队的工作范畴是确保这些收购计划遵循监管规定，对设备与建筑物结构状况进行工程尽职审查。

未来发展

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。

此计划的目的是
要加强Axis-REIT
品牌的知名度





Wisma Kemajuan

管理公司的 讨论与分析

物业管理公司报告



除了物业的质量与地点，我们也坚信物业与设施管理，是我们得以成为租户首选商业空间合作伙伴的关键。管理物业组合的日常任务，是由作为AXIS-REIT 物业管理公司的AXIS PROPERTY SERVICES 连同 AXIS FACILITIES MANAGEMENT SDN BHD负责进行，主要就是要让租户高度满意，并留住租户。

SIVA SHANKAR PALANY
设施管理部主管

管理公司的讨论与分析

物业管理公司报告

维持卓越建构的环境

设施管理团队，在物业管理公司指导下，通过整合人员，地方，过程和技术，确保组合的构建环境发挥功能。该团队策略地按地理位置分类，即中马区（雪兰莪、彭亨、森美兰）、北马区（檳城与吉打）与南马区（柔佛）。由于此团队是实地驻守得知租户需要，他们可了解本基金租户群的切实需要，以便有效地交付卓越的房地产解决方案与服务给租户。

朝向我们要为租户提供更好服务的目标，最近进行的一些举措包括：

- 拥抱数码化，推介本基金业主租户管理门户网站 helloaxis.com.my。于2017年推介，此平台于2018年进一步改良，推介紧急疏散计划。
- 推介Park Easy—Menara Axis的访客在线预订停车位。
- 本基金物业组合内的多元租户建筑物，统一停车场管理系统。
- 以Menara Axis作为试点工程，落实中央化空调与监督系统。
- 委任合格且称职的内部健康、安全、保安与环境（简称“HSSE”）经理，作为本基金严格的合规守则与永续发展举措之一部分。永续发展举措在此年报的永续发展报告有更多详情。

这些举措通过获取实时、准确的资产数据、改进的实地决策、管理资源以及确保高效和有效的行政流程，提高了管理公司的生产力。

渐进而言，我们的努力带来正面的成果，如在helloaxis.com.my所示，租户给予设施管理的评级如下：

物业类型	设施管理得分
单元租户	3.75/5
多元租户	3.86/5
合计/平均数	3.80/5

注：租户满意度评级：1（很不满意）—5（很满意）

开销管理

最终而言，物业管理公司也赋予重任，保持慎重的营运策略，以配合本基金的目标，提供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。

物业管理公司竭力持续地改善营运过程，以让营运开销达到最优化，而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。我们欣然报告，这些年来，此比率获得良好管理，正如下表所示：

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
效率比 (ER) *	15%	16%	15%	16%	16%	14%

* 不包括未开单的应收租约收入

管理公司的讨论与分析

物业管理公司报告

估值

物业管理公司负责协调，由独立注册估价师对本基金组合新物业与现有物业进行估价工作。其职责是确保本基金须遵循证监会房地产投资信托指南第10.02(b)(i) 条款，全部投资物业每个财政年至少须由独立注册估价师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高达连续三年由同一位估价师进行估价。

合规守则

物业管理公司负责确保本基金组合所有物业均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。合规守则包括遵守规则和法规，并参考马来西亚的统一建筑法规（“UBBL”）、防火守则、建筑业守则与一般物业标准，以顾及社区成员的安全与福祉。

设施管理团队



1



2



3



4



5

1. **SIVA SHANKAR**
设施管理部主管
2. **SARAVANAKUMARAN**
设施高级经理
3. **NAQUIDDIN BIN YAHYA**
HSSE经理
4. **LOH WAI YAN**
高级物业执行员
5. **KATHERINE LIM**
行政助理

管理公司的讨论与分析

物业管理公司报告



八打灵再也

6. V. KAMALAHASAN

设施经理

- Menara Axis
- Crystal Plaza
- Quattro West

7. JAMALUDDIN ATAN

设施经理

- Axis Business Park
- Strateq Data Centre

8. LIEW LEE TACK

设施经理

- Infinite Centre

9. SIVAKUMAR

设施经理

- Wisma Kemajuan
- Wisma Academy Parcel
- The Annex

10. ISHAK ABU BAKAR

设施经理

- Axis Technology Centre
- Axis Business Campus
- Axis Vista



11. NORHIDAYAH SALLEH

设施经理

莎阿南/巴生/汝来

- Emerson Industrial Facility
- Fonterra HQ
- Axis Shah Alam Distribution Centre 1
- Axis Shah Alam Distribution Centre 2
- Axis Shah Alam Distribution Centre 3
- Axis Shah Alam Distribution Centre 4
- Senawang Industrial Facility
- Axis MRO Hub
- Axis Steel Centre
- Bukit Raja Distribution Centre
- Axis Mega Distribution Centre
- Scomi Facility @ Rawang
- Wasco Facility @ Kuantan

12. MOHD AZMI YAACOB

设施经理

柔佛

- D21 Logistics Warehouse
- D8 Logistics Warehouse
- Niro Warehouse
- FCI Senai
- Tesco Bukit Indah
- Pasir Gudang Logistics Warehouse 1
- Axis Steel Centre @ SILC
- Beyonics i-Park Campus (Blocks A-E)
- Kerry Warehouse
- Indahpura Facility 1

13. SUHAIMI MAT ISA

设施经理

檳城与吉打

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

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览



市场指标

马来西亚经济于2018年第三季持续成长4.4%（2018年第二季：4.5%），主要是受到国内需求扩张与更高的私人投资所推动。我国2018年全年的国内生产总值（GDP）成长率预计处于4.8%左右。

商业状况指数（BCI）从2018年第二季的116.3点，下滑7.5点至2018年第三季的108.8点。这显示，商业趋势持续扩张，只是步伐放缓。

就业市场状况仍令人满意，2018年第三季的失业率为3.4%（2018年第二季：3.3%）。

马来西亚国家银行（BNM）保持隔夜政策利率（OPR）不变为3.25%，以让市场维持宽松并支持现有的经济活动。

我国2018年1月至10月的贸易总额为1,560,000,000,000令吉。出口于10月份首次突破90,000,000,000令吉关口，达到96,380,000,000令吉，中国仍是最大的出口地点。按年而言，出口增长7.5%至829,890,000,000令吉，进口增加5.4%至727,880,000,000令吉。

马来西亚工业生产指数（IPI）于2018年10月按年增长4.2%，获得制造与电力领域更高的生产所支持。

衡量我国制造业商业状况的日经大马制造业采购经理人指数（PMI）于12月达到46.8点，比11月的48.2点较低，写下自2012年7月以来的最低水平。这是因为订单下降，加上营运开销增加，导致整体市场行情放缓。读数在50点以上是指扩张，而低于50点则象征萎缩。

工业领域总览

服务与制造领域仍是国家经济成长的火车头。从2016年至2018年9月，制造业的贡献仍相当稳定，占GDP总额（按现行价）的23.0%左右。

马来西亚：制造领域—占GDP总额的百分比 （按2010年不变价格计算），2016年至2018年1月至9月

	2016	2017	2018年1月至9月
制造业（百万令吉）	254,468	269,745	211,534
GDP（百万令吉）	1,108,311	1,173,177	916,368
占总数的百分比	23.0%	23.0%	23.1%

资料来源：马来西亚统计局

制造业仍是马来西亚朝向工业化的重要部分，吸引本地与外来投资。2018年1月至9月期间，此领域批准468个项目，总投资额达59,070,400,000令吉（约占国家总投资的42.4%），制造约41,033个就业机会。

外来投资组成总投资的大部分，约82.6%份额（或48,764,400,000令吉），剩下的10,306,000令吉或17.4%来自国内投资。制造业约59.8%的外来投资来自亚洲国家，例如中国、印度、韩国与日本，而来自荷兰、美国与英属维京群岛的投资，共占了约29.0%份额。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

制造领域：投资总览，2016年至2018年1月-9月

马来西亚	2016	2017	2018年1月-9月
获批准项目数量	733	687	468
国内投资 (百万令吉)	31,075.3	42,136.4	10,306.0
外来投资 (百万令吉)	27,417.5	21,544.7	48,764.4
资本投资总额 (百万令吉)	58,492.8	63,681.1	59,070.4

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

三项工业占了获批准投资总额约62.8%，石油产品（包括石化产品）在投资排行榜名列榜首，报20,413,500,000令吉，其次是电器与电子产品（10,652,300,000令吉）与基本金属产品（6,056,400,000令吉）。

按州属而言，柔佛名列榜首，占制造领域总投资的44.9%，报26,526,600,000令吉，其次是彭亨报8,975,500,000令吉（15.2%）、雪兰莪报8,246,900,000令吉（14.0%）、登嘉楼报4,283,500,000令吉（7.3%）与檳城报3,825,200,000令吉（6.5%）。

工业市场

1.0 大吉隆坡

1.1 工业领域

在2018年1月至9月期间，吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪合计有151项获批准制造项目，相应的资本投资总额为8,377,200,000令吉。

大吉隆坡：获批准的制造项目，2016年至2018年1月—9月

联邦直辖区/州属	2016		2017		2018年1月至9月	
	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)	项目数量	资本投资总额 (百万令吉)
吉隆坡直辖区	12	189.0	7	159.9	8	130.3
雪兰莪	242	7,881.0	202	5,592.5	143	8,246.9
大吉隆坡	254	8,070.0	209	5,752.4	151	8,377.2

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

大吉隆坡将近95%获批准的制造项目来自雪兰莪，有5,839,100,000令吉的外来直接投资（FDI）或整个州属资本投资总额约70.9%。

2018年在雪兰莪值得留意的制造业相关宣布如下所示：

- Worldwide Holdings Bhd 与 GS Paperboard & Packaging Group 已签署协议，让后者在雪兰莪Kota Langat现有造纸厂业务进行1,260,000,000令吉扩充计划。拥有GS Paperboard 的Oji Holdings Corp是日本最大的造纸商。
- 韩国家用电器制造商——Cuckoo Electronics Co Ltd打算在马来西亚兴建100,000,000令吉的工厂，以生产净水器产品。扩充的制造厂位于雪兰莪巴生港口，此工厂预计于2019年竣工。
- Western Digital将于2019年杪关闭在八打灵再也的硬盘驱动器（HDD）工厂，因为产品需求下降。此次关厂是配合该公司将全球HDD制造业务合理化的举动。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

1.2 工业物业市场

1.2.1 总览

2018吉隆坡直辖区与雪兰莪：工业物业交易的成交量与成交值，2016年至2018年1月—9月

联邦直辖区/州属	工业物业类型	2016		2017		2018年1月至9月	
		成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
吉隆坡直辖区	排列式工厂	21	73.83	33	98.13	43	66.45
	半独立式工厂	6	42.50	7	72.13	9	51.70
	独立式工厂	10	151.10	7	94.28	5	33.93
	其他 ⁽¹⁾	81	130.47	30	14.37	49	52.93
	合计	118	397.90	77	278.91	106	205.01
雪兰莪	排列式工厂	782	654.68	771	682.92	628	600.89
	半独立式工厂	298	1,016.66	404	1,481.35	273	1,008.37
	独立式工厂	192	2,163.97	211	2,445.29	136	2,855.79
	其他 ⁽¹⁾	366	2,056.08	571	1,559.34	334	1,948.58
	合计	1,638	5,891.39	1,957	6,168.90	1,371	6,413.63
大吉隆坡	排列式工厂	803	728.51	804	781.05	671	667.34
	半独立式工厂	304	1,059.16	411	1,553.48	282	1,060.07
	独立式工厂	202	2,315.07	218	2,539.57	141	2,889.72
	其他 ⁽¹⁾	447	2,186.55	601	1,573.71	383	2,001.51
	合计	1,756	6,289.29	2,034	6,447.81	1,477	6,618.64

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(1) 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。

2017年，雪兰莪录得1,957项工业物业成交，总值6,168,900,000令吉，成交量与成交值分别比前一年增长了19.5%与4.7%（2016年：1,638项成交，总值5,891,390,000令吉）。

2018年首九个月，此州属有1,371项工业物业成交，合计价值为6,413,630,000令吉。排列式工厂仍是成交最活跃类别，占工业次领域总成交值的45.8%，其次是其他（24.4%）、半独立式工厂（19.9%）与独立式工厂（9.9%）类别。在成交值方面，独立式工厂类别约占44.5%份额或2,855,790,000令吉，其次是其他（30.4%）、半独立式工厂（15.7%）与排列式工厂（9.4%）。

反观吉隆坡直辖区于2017年只有77项工业物业成交，成交值为278,910,000令吉（2016年：118项成交，价值397,900,000令吉）。联邦直辖区在2018年首九个月仅有106项工业物业成交，相应价值是205,010,000令吉。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

1.2.2 供应:现有与未来

2018年第三季度,吉隆坡联邦直辖区与雪兰莪工业物业的累积现有供应为45,359单位,最集中的供应是由排列式工厂类别所主导,有30,939单位或68.2%市场份额。

吉隆坡直辖区与雪兰莪:按类型工业物业的供应,2016年至2018年第三季度

联邦直辖区/州属	工业物业类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
吉隆坡联邦直辖区	排列式工厂	2,545	2,545	2,545	0	37
	半独立式工厂	412	412	412	0	0
	独立式工厂	511	511	511	0	0
	分层工厂大厦	1,670	1,670	1,670	0	0
	工业综合大厦	0	0	0	0	0
	集群式工厂	0	0	0	0	0
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
雪兰莪	排列式工厂	27,993	28,251	28,394	400	378
	半独立式工厂	5,582	5,972	6,395	395	811
	独立式工厂	4,912	5,000	5,062	236	325
	分层工厂大厦	263	263	263	0	0
	工业综合大厦	107	107	107	1	4
	集群式工厂	0	0	0	0	185
	合计	38,857	39,593	40,221	1,032	1,703
大吉隆坡	排列式工厂	30,538	30,796	30,939	400	415
	半独立式工厂	5,994	6,384	6,807	395	811
	独立式工厂	5,423	5,511	5,573	236	325
	分层工厂大厦	1,933	1,933	1,933	0	0
	工业综合大厦	107	107	107	1	4
	集群式工厂	0	0	0	0	185
	合计	43,995	44,731	45,359	1,032	1,740

资料来源: 国家产业资讯中心 (NAPIC)

注: (p) = 初步

截止2018年第三季度,雪兰莪工业物业现有供应累积为40,221单位。 这比2017年增加628单位,由423单位半独立式工厂、143单位排列式工厂与62单位独立式工厂所组成。

排列式工厂类别仍主导现有供应,约占市场份额的70.6%,其次是半独立式工厂类别占15.9%与独立式工厂类别占12.6%。雪兰莪的大部分排列式工厂位于八打灵县(36.7%份额或10,415单位)。

至于来临供应方面,排列式工厂与半独立式工厂类别仍居主导,分别为400单位(38.8%)与395单位(38.5%)。大部分来临供应的排列式单位来自巴生县(298单位),而且鹅唛县有178单位半独立式工厂。

自2016年以来,吉隆坡直辖区工业物业的现有供应累积仍保持不变为5,138单位。排列式工厂仍主导现有,约占49.5%市场份额,其次是分层工厂大厦类别,有32.5%份额。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

联邦直辖区没有工业物业的来临供应，虽然吉隆坡与文良港县有约37单位排列式工厂在规划阶段。

吉隆坡直辖区与雪兰莪：按县来区分工业物业供应，2016年至2018年第三季

联邦直辖区/州属	县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
		2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
吉隆坡直辖区	吉隆坡市	227	227	227	0	0
	八打灵再也	0	0	0	0	0
	安邦	0	0	0	0	0
	峇都	3,046	3,046	3,046	0	0
	蕉赖	0	0	0	0	0
	淡江	0	0	0	0	0
	吉隆坡	488	488	488	0	22
	八打灵	1,295	1,295	1,295	0	0
	文良港	82	82	82	0	15
	合计	5,138	5,138	5,138	0	37
雪兰莪	八打灵	14,286	14,286	14,286	61	0
	巴生	7,616	7,904	8,153	474	773
	瓜拉冷岳	474	492	492	122	177
	瓜拉雪兰莪	191	231	234	11	357
	沙白安南	35	35	35	42	2
	鹅唛	4,486	4,486	4,549	199	97
	淡江	4,113	4,324	4,324	10	131
	乌鲁冷岳	6,894	7,073	7,236	100	108
	雪邦	762	762	912	13	58
	合计	38,857	39,593	40,221	1,032	1,703

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

雪兰莪共有1,703单位工业物业在规划阶段，约47.6%是半独立式工厂单位，其次是排列式工厂（22.2%）与独立式工厂类别（19.1%）。规划阶段的供应来自巴生县（45.4%）、瓜拉雪兰莪县（21.0%）与瓜拉冷岳县（10.4%）。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

1.2.3 资本价值

雪兰莪于2018年值得留意的工业地与独立式工厂/货仓交易如下表所示。

雪兰莪：特定工业物业交易，2018年

序号	地点	物业详情	地段面积 (平方尺)	使用权	成交日	售价 (令吉)
1	HS(D) 158423, PT 76949, Mukim and District Klang, Selangor	独立式工厂连同夹 层(仓库)与两层 办公楼	84,033	永久地契	2018年4月	18,880,000
2	GM 80, Lot 755, Mukim Damansara, District Petaling, Selangor	工业地竖立工业综 合大厦, 包括两层 办公楼、两层独立 式工厂、两单位的 单层独立式工厂与 守卫室	136,120	永久地契	2018年4月	25,000,000
3	HS(D) 281156, PT 674, Pekan Hicom, District Petaling, Selangor ⁽¹⁾	工业地有4座货仓建 筑、双层独立式办 公楼、双层食堂大 厦与2间守卫室	417,769	永久地契	2018年4月	87,000,000
	HS(D) 29664, PT 5042, Mukim Damansara, District Petaling, Selangor ⁽¹⁾	停车场	22,499			
4	Geran 212321, Lot 21238, Mukim Rawang, District Gombak, Selangor	工厂单位位于永久 地契地段	108,328	永久地契	2018年4月	12,000,000
5	Lot 6462, Mukim Kapar, District Klang, State of Selangor	空置的工业地	222,705	永久地契	2018年5月	19,598,065
6	HS(M) 42054, PT 65651, Mukim Kapar, District Klang, Selangor	空置的工业地	167,981	租赁地契	2018年8月	9,070,000

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

序号	地点	物业详情	地段面积 (平方尺)	使用权	成交日	售价 (令吉)
7	Lot 64213, Mukim Damansara, District Petaling, Selangor	工业地附上单层货 仓、单层仓库建 筑、多层工厂与双 层办公楼	330,163	永久地契	2018年8月	127,900,000
8	Vacant industrial land, Mukim Tanjung Duabelas, District Kuala Langat, Selangor (地点: Kota Seri Langat)	空置的工业地	9,258,242 (212.54 acres)	永久地契	2018年8月	320,000,000
9	HS(D) 67801, PT 64539, Mukim Klang, District Klang, Selangor	空置的工业地	333,838	租赁地契	2018年9月	25,000,000
10	H.S.(D) 153042, PT 72788, Mukim Kapar, District Klang, Selangor	空置的工业地	128,564	永久地契	2018年11月	9,642,390
11	H.S.(D) 153043, PT 72789, Mukim Kapar, District Klang, Selangor	空置的工业地	108,177	永久地契	2018年11月	8,113,365
12	H.S. (D) 153044, PT 72790 Mukim Kapar, District Klang Selangor	空置的工业地	97,165	永久地契	2018年11月	7,287,497
13	H.S.(D) 287237, PT 50414, Mukim Sungai Buloh, District Petaling, Selangor	空置的工业地	176,244	永久地契	2018年12月	19,000,000

资料来源: 大马交易所/ Knight Frank Research, 2018年12月

注: (1) Axis-REIT的信托公司RHB Trustees Berhad, 代表Axis-REIT与Teraju Sinar Sdn Bhd就物业的拟议收购签署买卖协议。有关两块永久地契地段, 连同竖立在上建筑物, 皆附带邮寄地址Lot PT 5038 - 5041

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

1.2.4 租金价值

甲洞已确立工业场址的每个月租金要价，从一平方尺1.40令吉至2.20令吉之间，而新街场—陈秀莲地区的每个月每平方尺租金要价介于1.50令吉至2.50令吉。

特定已确立地区，例如八打灵再也51区、13区与19区的工业场址每个月每平方尺租金要价介于1.70令吉至2.50令吉之间，而供应这些办公楼的货仓空间每个月每平方尺租金要求是2.20令吉至2.80令吉之间。

Temasya Glenmarie与Hicom Glenmarie Industrial Park的半独立式工厂与货仓，每个月每平方尺租金率介于1.70令吉至2.40令吉之间，而莎阿南15区、21区与26区（Hicom Industrial Estate）已确立工业区，每个月每平方尺租金介于1.30令吉至2.20令吉之间。

据观察，Subang Hi-Tech Industrial Park每个月每平方尺的租金要价介于1.50令吉至2.00令吉之间，而Bukit Jelutong的租金要求价于每个月每平方尺1.40令吉至1.80令吉之间。在Bukit Raja Industrial Park，每个月每平方尺的租金要价介于1.20令吉至1.60令吉之间。

巴生的传统工业区（包括巴生港口、Telok Panglima Garang, Pandamaran 与 Meru），每个月每平方尺的租金要价是0.80令吉至1.60令吉。

工业连同货仓空间，若附带最先进的设施/更高规格（内置式）设备，可以获得较高的租金收益。

2.0 柔佛

2.1 工业领域

在2018年首三季，马来西亚投资发展局（MIDA）统计显示，柔佛批准了91项制造项目，资本投资总额达26,526,600,000令吉。

柔佛：获批准的制造项目，2016年至2018年1月-9月

柔佛	2016	2017	2018年1月9月
获批准项目的数量	165	146	91
资本投资总额（百万令吉）	26,410.6	21,927.8	26,526.6

资料来源：马来西亚投资发展局（MIDA）

在这一年，在此州属宣布了好几项新的制造厂与扩充计划。

- Knauf Insulation 将在马来西亚兴建569,000,000令吉厂房，以应付亚太地区对矿棉保温解决方案的激增需求。此新厂房位于新山，每年的产能达75,000公吨。此厂房预计于2020年初竣工，可为马来西亚制造180个就业机会，以及在区域制造60个新职业。
- 科技公司LEAF group通过Leaf Malaysia OpCo Sdn Bhd准备投资高达600,000,000令吉在昔加末Pelabuhan Darat一块8.09公顷地段兴建工厂。用于应付生物技术流程与绿色科技部分的工厂，将于2021年全面完成。此投资预计可带来60项新就业机会。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

- 来自俄罗斯的Orgkhim Biochemical Holding，其子公司Norman Process Oils Malaysia Plant Sdn Bhd正在巴西古当Tanjung Langsat兴建50,000,000美元（197,840,000令吉）设施，以生产用于轮胎、合成橡胶和橡胶化合物的石油基填充油。马来西亚设施将供应给亚太地区的市场，尤其是中国，以及其他已建立的市场，包括马来西亚与新加坡。
- 全球首屈一指的丁腈橡胶制造与供应商Synthomer，已开始其在巴西古当设施最后阶段的丁腈橡胶扩充计划。此公司在马来西亚已将近100年，如今在四间制造设施聘用逾700名员工，其亚太区总部设在吉隆坡。Synthomer近15年来已投资超过1,000,000,000令吉，而最新的扩充计划将进一步投资270,000,000令吉。
- Chemical Company of Malaysia Bhd投资68,500,000令吉在其柔佛巴西古当厂房，以增加氯碱产品的产量。

2.2 工业物业市场

2.2.1 总览

柔佛的工业物业次领域于2017年交易活跃，成交量比前一年增加。共有799宗总值1,895,630,000令吉的交易于2017年成交（2016年：730宗成交，成交值2,026,790,000令吉）。然而，虽然次领域的成交量增加9.5%，成交值却减少了6.5%，显示此期间工业物业的成交价较低。

柔佛：工业物业数量与成交值，2016年至2018年1月-9月

工业物业类型	2016		2017		2018年1月至9月	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
排列式工厂	168	99.68	232	144.14	157	104.74
半独立式工厂	206	429.44	187	378.57	149	297.20
独立式工厂	139	792.68	144	643.05	107	617.94
其他 ⁽¹⁾	217	704.99	236	729.87	172	425.42
合计	730	2,026.79	799	1,895.63	585	1,445.30

资料来源：国家产业资讯中心（NAPIC）

注：(1) 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。

从2018年1月至9月期间，工业次领域有585宗物业成交，相应价值是1,445,300,000令吉。成交的组成部分是172单位归类为“其他”（29.4%份额），其次是排列式工厂（26.8%）、半独立式工厂（25.5%）与独立式工厂（18.3%）类别。在成交值方面，独立式工厂类别排名第一，达617,940,000令吉（42.8%），其次是其他（29.4%）、半独立式工厂（20.6%）与排列式工厂（7.2%）类别。

2.2.2 供应：现有与未来

柔佛工业物业累积的现有供应，于2018年第三季为16,644单位。比2017年增加401单位，包括212集群式单位、88排列式单位、70半独立式单位、30独立式单位与一单位工业综合大厦。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

柔佛：按类型的工业物业供应，2016年至2018年第三季

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
排列式工厂	7,687	7,697	7,785	359	215
半独立式工厂	3,583	4,067	4,137	706	364
独立式工厂	3,665	3,714	3,744	250	306
分层工厂大厦	0	0	0	0	0
工业综合大厦	409	409	410	0	9
集群式工厂	260	356	568	560	80
合计	15,604	16,243	16,644	1,875	974

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

排列式工厂类别仍主导现有供应，约占46.8%市场份额，其次是半独立式与独立式类别，各占24.9%与22.5%份额。柔佛主要的排列式工厂位于新山县（4,976单位）。

在来临供应方面，半独立式工厂与集群式工厂类别主导，各有706单位（37.7%）与560单位（29.9%）。其中大部分供应（半独立式与集群式工厂类别）来自新山县，各有486单位与528单位。

柔佛：按县区分的工业物业供应，2016年至2018年第三季

类型	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
新山	9,611	10,056	10,325	1,287	596
哥打丁宜	395	395	395	0	18
笨珍	298	298	342	160	63
居銮	958	968	968	47	10
丰盛港	40	40	66	7	21
麻坡	173	173	173	12	21
峇株巴辖	1,464	1,464	1,464	37	157
昔加末	442	441	503	0	70
古来	2,015	2,200	2,200	325	18
东甲	208	208	208	0	0
合计	15,604	16,243	16,644	1,875	974

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

同时，共有974项工业单位正在规划阶段，约37.4%是半独立式单位。独立式与排列式工厂的未来供应各占了31.4%与22.1%。

大部分规划中的供应来自新山县（61.2%）其次是峇株巴辖县（16.1%）、昔加末县（7.2%）与笨珍县（6.5%）。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

2.2.3 资本价值

2018年工业场址值得留意的交易如下所示：

柔佛：特定工业物业成交，2018年

序号	地点	物业详情	地段面积 (平方尺)	使用权	成交日	售价 (令吉)
1	物业 1 GRN 560956, Lot 31730, Mukim Tanjung Sembrong, District Batu Pahat, Johor 物业 2 GRN 560957 Lot 31732, Mukim Tanjung Sembrong, District Batu Pahat, Johor	两块空置的工业地	物业 1 82,711 物业 2 106,400	永久地契	2018年4月	4,760,000
2	PLO 859 Zone 12B Phase 3, Mukim Plentong, District Johor Bahru, Johor	一块工业地	931,487	租赁地契	2018年4月	12,135,470
3	PLO 860 Zone 12B Phase 3, Mukim Plentong, District Johor Bahru, Johor	一块工业地	987,418	租赁地契	2018年4月	12,864,110
4	Geran 83778 Lot 1618 Mukim Tebrau, District Johor Bahru, Johor	单层货仓，附加两 半办公楼与守卫室	40,396	永久地契	2018年5月	5,700,000
5	Geran 83780 Lot 1619 Mukim Tebrau, District Johor Bahru, Johor	单层开放式设计， 附加单层办公楼	51,357	永久地契	2018年5月	5,600,000

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

序号	地点	物业详情	地段面积 (平方尺)	使用权	成交日	售价 (令吉)
6	物业 1 H.S.(D) 69702 No. PTD 110365, Mukim & District Kulai, Johor ⁽¹⁾	物业 1 单层独立式工厂, 附 夹层办公室、垃圾箱 中心、守卫室, 国家 能源公司配电站和开 关装置室	物业 1 197,453	永久地契	2018年6月	38,700,000
	物业 2 H.S.(D) 64282 No. PTD 107782, Mukim & District Kulai, Johor ⁽¹⁾	物业 2 单层独立式工厂, 附 夹层办公室、垃圾箱 中心、国家能源公司 配电站	物业 2 53,174			
7	物业 1 HS(D) 238650 PTD 115794, Mukim Plentong, District Johor Bahru, Johor	物业 1 单层独立式工厂, 附加三层办公楼 物业 2 单层独立式工厂, 附加三层办公楼 物业 3 单层独立式工厂, 附加两层办公楼	物业 1 39,200	不详	2018年8月	19,000,000
	物业 2 HS(D) 238651 PTD 115795, Mukim Plentong, District Johor Bahru, Johor		物业 2 39,200			
	Property 3 GN 49112 Lot 56753 PTD 115794, Mukim Plentong, District Johor Bahru, Johor		物业 3 39,202			
8	H.S.(M) 5317 & 5326, PTD 222217 & 222226 Mukim Plentong, District Johor Bahru, Johor	两单位一层半连接 独立式工厂	22,120 (个别)	永久地契	2018年12月	4,420,000 (个别)

资料来源: 大马证交所/Knight Frank Research

注: (1) Axis-REIT的信托公司RHB Trustees Berhad, 代表Axis-REIT与Axis AMEIP Sdn Bhd 就物业的拟议收购签署买卖协议。有关两块永久地契地段, 连同竖立在上建筑物, 皆附带邮寄地址No. 93, Jalan I-Park 1/10 和 No. 69, Jalan I-Park 1/7, 皆位于柔佛古来优美城Kawasan Perindustrian I-Park。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

2.2.4 租金价值

在柔佛，特定已确立工业区的工业场址租金要价相比起前一年，普遍上仍保持稳定。

士乃的工业场址每个月每平方尺的租金要价较高，介于1.20令吉至1.60令吉之间，反观位于巴西古当的，每个月每平方尺介于0.80令吉至1.30令吉之间。

在丹絨柏勒巴斯港口，每个月每平方尺的租金要价约为2.20令吉。

3.0 槟城

3.1 工业领域

2018年首三季，槟城仅有80项制造项目获批准，资本投资总额为3,825,200,000令吉，相比2017年全年有120项制造项目获批准，资本投资总额达10,813,700,000令吉。

槟城：获批准的制造项目，2016年至2018年1月至9月

槟城	2016	2017	2018年1月至9月
获批准项目数量	106	120	80
资本投资总额 (百万令吉)	4,293.9	10,813.7	3,825.2

资料来源：马来西亚投资发展局 (MIDA)

该州属制造厂在投资与收购所作的重大宣布如下所示：

- Japan Lifeline Co Ltd的子公司JLL Malaysia Sdn Bhd未来两年将投资70,000,000令吉。此投资包括制造设备与收购武吉敏惹工业园，槟城科学园一块1.6公顷地段，以兴建工厂，预计于2020年初竣工，初步阶段可制造500项高收入就业机会。
- 美国固态硬盘 (SSD) 制造商Micron Technology Inc将于未来五年在槟岛投资1,500,000,000令吉，于2019年上半年开设工厂，预计可为当地人带来约1,000个就业机会。
- 电子制造服务 (EMS) 提供者Plexus加码投资在马来西亚，在槟城收购新的432,000平方尺制造设施。此设施与Plexus现有河畔制造设施毗连，结合为37英亩的河畔园区。
- 金属预制片制造商UWC Group of Companies在槟城桂花城峇都加湾工业园开设新厂房，涉及150,000,000令吉投资。占地5公顷 (12.5英亩) 厂房有32,516平方米 (350,000平方尺) 建筑面积，备有先进的机械与装配线，以制造扩散泵、半导体测试设备与重型。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

3.2 工业物业市场

3.2.1 总览

在2017年，檳城共有452宗工业物业成交，比2016年的443宗稍增2.0%。虽然有可持续的成交活动，成交价值大幅减少25.4%至678,170,000令吉（2016年：908,540,000令吉）。

檳城：工业物业成交量与成交值，2016年至2018年1月至9月

工业物业类型	2016		2017		2018年1月至9月	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
排列式工厂	124	79.89	132	89.47	128	104.95
半独立式工厂	83	145.99	93	172.94	58	114.84
独立式工厂	56	484.40	44	239.90	32	383.97
其他 ⁽¹⁾	180	198.26	183	175.86	88	150.70
合计	443	908.54	452	678.17	306	754.46

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(1) 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。

在2018年首九个月，工业次领域共有306宗成交，成交值为754,460,000令吉。排列式工厂类别的交易最活络（占41.8%份额），接着是其他（28.8%）、半独立式工厂（18.9%）与独立式工厂（10.5%）类别。按价值而言，独立式工厂类别名列榜首，达383,970,000令吉（占50.9%份额）、接着是其他（20.0%）、半独立式工厂（15.2%）与排列式工厂（13.9%）类别。

3.2.2 供应：现有与未来

檳城于2018年第三季的工业物业现有供应累积为9,169单位，仅比2017年增加了12单位，其中包括八项半独立式单位与四项独立式单位。

檳城：按类型的工业物业供应，2016年至2018年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
排列式工厂	5,044	5,083	5,083	22	54
半独立式工厂	1,556	1,618	1,626	126	328
独立式工厂	1,792	1,896	1,900	28	47
分层工厂大厦	489	489	489	0	8
工业综合大厦	71	71	71	0	1
集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	8,952	9,157	9,169	176	438

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

排列式工厂类别仍主导着现有供应，约占市场份额的55.4%，其次是独立式与半独立式类别，各有20.7%与17.7%。檳城大部分的排列式工厂位于威中县（3,085单位）。

至于来临供应，半独立式类别主导，有126单位（71.6%），其次是独立式与排列式类别，各占15.9%与12.5%。来临供应的68单位半独立式工厂来自威中县。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

檳城：按县区分工业物业的供应，2016年至2018年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
东北	807	808	808	2	2
西南	854	854	854	10	33
威北	1,377	1,401	1,401	0	156
威中	5,090	5,219	5,231	106	131
威南	824	875	875	58	116
合计	8,952	9,157	9,169	176	438

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

同时，共有438项工业单位在规划阶段，约74.9%是半独立式单位，其次是排列式（12.3%）与独立式（10.7%）工厂。规划中的供应主要来自威北县（35.6%）、威中县（29.9%）与威南县（26.5%）。

3.2.3 资本价值

2018年有些显著的工业地/场址交易。

檳城：特定的工业物业成交，2018年

序号	地点	物业详情	地段面积 (平方尺)	使用权	成交日	售价 (令吉)
1	物业 1 Geran Mukim 261, Lot No. 679, Mukim 16, District Seberang Perai Utara, Pulau Pinang 物业 2 Geran Mukim 262, Lot No. 681, Mukim 16, District Seberang Perai Utara, Pulau Pinang	物业 1 单层货仓建筑物 物业 2 三单位两层半排列 式商店办公楼，附 加单层货仓	物业 1 47,088 物业 2 38,115	永久地契	2018年2月	10,800,000
2	PN 3277, Lot 5023, Mukim 01, District Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	一块空置的工业地	87,058	租赁地契	2018年7月	2,180,000

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

序号	地点	物业详情	地段面积 (平方尺)	使用权	成交日	售价 (令吉)
3	PN 3278, Lot 5024, Mukim 01, District Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	一块工业地, 连同单层独立式工厂, 附加双层办公楼	129,264	租赁地契	2018年7月	6,220,000
4	Pajakan Negeri 2850 and H.S.(D) 14852, Mukim 12, District Barat Daya, Pulau Pinang	一块租赁地契地段, 加上工厂与所有建筑物	332,214	租赁地契	2018年11月	50,000,000
5	Pajakan Negeri 9036, Mukim 12, District Barat Daya, Pulau Pinang	一块租赁地契地段, 加上工厂与所有建筑物	514,730	租赁地契	2018年11月	130,000,000

资料来源: 大马交易所/ Knight Frank Research

3.2.4 租金价值

首要工业区——峇六拜工业区的独立式工厂与货仓场址, 每个月每平方米租金要求高企, 报1.60令吉至2.50令吉之间。

威中省工业区与北赖工业区的租金要价, 每个月每平方米介于1.10令吉至1.80令吉之间。

同时, 武吉敏惹工业园与檳城科学园每个月每平方米租金率介于1.20令吉至1.60令吉之间。

4.0 彭亨

4.1 工业领域

马来西亚投资发展局 (MIDA) 统计显示, 彭亨在2018年首三季获批准的制造项目有11项, 资本投资总额高达8,975,500,000令吉。

反观, 2017年获批准的19项制造项目, 仅涉及2,962,000,000令吉资本投资总额。

彭亨: 获批准制造项目, 2016年至2018年1月-9月

彭亨	2016	2017	2018年1月至9月
获批准的项目数量	19	19	11
资本投资总额 (百万令吉)	883.1	2,962.0	8,975.5

资料来源: 马来西亚投资发展局 (MIDA)

- Petronas Chemical Group Bhd (PetChem) 子公司BASF Petronas Chemicals Sdn Bhd最近确定开始在关丹格宾的新厂房。此厂房乃东南亚首创, 成功生产出第一批高活性聚异丁烯 (HR-PIB)。每年产能可达50,000公吨。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

- 瑞士公司Strategic Swiss Partners (SSP)打算在关丹格宾兴建大规模综合乙烯与聚合物生产厂。此公司已获得必要的批准，并与立约方签署谅解备忘录。此厂房将建于格宾工业区约200英亩地段，包括综合的蒸汽裂解装置，也有将生产聚乙烯、聚丙烯、丁二烯、苯和其他产品的下游设施。

4.2 工业物业市场

4.2.1 总览

彭亨工业次领域于2017年录得168宗成交，相应价值为79,870,000令吉。与2016年相比，成交量下降6.7%，而成交价值则明显地萎缩27.0%。

彭亨：工业物业成交量与成交值，2016年至2018年1月至9月

工业物业类型	2016		2017		2018年1月至9月	
	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)	成交量 (宗)	成交值 (百万令吉)
排列式工厂	50	21.26	24	7.60	31	13.27
半独立式工厂	7	4.79	18	11.98	10	6.63
独立式工厂	10	28.18	7	19.89	9	29.60
其他 ⁽¹⁾	113	55.21	119	40.40	78	249.15
合计	180	109.44	168	79.87	128	298.65

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(1) 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。

从2018年1月至9月，该州属易手的工业物业有128项，总值298,650,000令吉。归类于“其他”的工业物业录得78项交易（占成交值的60.9%），相应价值是249,150,000令吉（83.4%份额）。

4.2.2 供应：现有与未来

彭亨于2018年第三季的工业物业现有供应累积有3,541单位。这比2017年增加51单位，包括40项排列式单位、8项独立式单位与三项工业综合大厦。

彭亨：按类型的工业物业供应，2016年至2018年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
排列式工厂	2,243	2,243	2,283	79	192
半独立式工厂	406	406	406	4	18
独立式工厂	763	772	780	5	31
分层工厂大厦	0	0	0	0	0
工业综合大厦	68	69	72	0	2
集群式工厂	0	0	0	0	0
合计	3,480	3,490	3,541	88	243

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

排列式工厂类别继续主导现有供应，约占64.5%市场份额，其次是独立式与半独立式类别，各占22.0%与11.5%。彭亨大部分的排列式工厂位于关丹县（1,182单位）。

来临供应包括79单位排列式工厂或89.8%份额。另有41单位来临供应是来自云冰县。

彭亨：按县区分工业物业的供应，2016年至2018年第三季

县	现有供应 (单位数量)			未来供应 (单位数量)	
	2016	2017	2018年 第三季 ^(p)	来临供应	拟议中
关丹	1,847	1,857	1,867	29	117
北根	61	61	61	1	9
云冰	213	213	213	41	17
马兰	66	66	67	0	1
淡马鲁	755	755	755	1	3
文冬	118	118	118	0	0
而连突	195	195	195	16	47
百乐	19	19	59	0	30
劳勿	63	63	63	0	19
立卑	105	105	105	0	0
金马伦	38	38	38	0	0
合计	3,480	3,490	3,541	88	243

资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

注：(p) = 初步

在规划中共有243项工业单位，包括79.0%的排列式类别、其次是独立式与半独立式类别，各占12.8%与7.4%。规划中的供应来自关丹县（48.1%）、而连突县（19.3%）与百乐县（12.3%）。

4.2.3 资本价值

彭亨于2018年没有显著的交易。

4.2.4 租金价值

彭亨主要的工业场址位于关丹县，每个月每平方尺的租金要价介于0.40令吉至0.80令吉。

办公楼市场

5.0 大吉隆坡/巴生谷

5.1 供应：现有与未来

在2018年上半年，大吉隆坡/巴生谷特定用途办公楼现有供应累积达143,600,000平方尺，比2017年增加500,000平方尺。

在2018年上半年值得留意的办公楼竣工包括KL Eco City的Mercu 2 (可出租净面积：530,000平方尺A)，八打灵再也的Celcom Tower (可出租净面积：450,000平方尺A)与赛城的Star Central (1C阶段:可出租净面积：225,000平方尺)。



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

大吉隆坡/巴生谷的办公楼空间供应稳定成长，吉隆坡与郊区办公楼市场平均每年增长约5%。

目前有大量供应处于建筑或规划中。在2018年下半年至2020年之间，约有19,000,000平方尺新空间预料将进入市场，约9,800,000平方尺来自吉隆坡，剩下的9,200,000平方尺新供应来自郊区。

即将于2019年完成的办公楼包括吉隆坡市区的The Exchange 106、Menara Prudential 与Equatorial Plaza，以及郊区的Menara Star 1、1Powerhouse 与Symphony Square。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

5.2 租用率

2018年上半年，吉隆坡特定用途办公楼平均租用率为81.1%，稍微低于2017年的82.0%。这主要是因为新竣工建筑物的大量供应，仍未达到显著的租用水平。



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

郊区的平均租用率在这些年保持相当稳定。自2012年来，持续徘徊在80%水平，因为特定地点，例如八打灵再也与梳邦再是的租用率有所改善。

5.3 租金率

2018年上半年的每个月每平方米的平均总租金约为6.55令吉，稍低于2017年的每个月每平方米6.62令吉。吉隆坡市与吉隆坡边缘的首要A+与A级类别办公楼，每个月每平方米租金要价升高，介于6.50令吉至12.50令吉之间。

在郊区地点，平均总租金自2010年相对持平，每个月每平方米平均为3.66令吉。布城的平均总租金每平方米处于5.61令吉；赛城每平方米4.41令吉；八打灵再也每平方米4.17令吉；莎阿南每平方米报3.21令吉，以及格拉纳再也每平方米为2.90令吉。



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

5.4 资本价值

2018年的投资市场相当活跃，有三项显著交易，合计价值约270,800,000令吉。

大吉隆坡/巴生谷：显著办公楼交易，2018年

成交日	建筑物名称	地点	使用权	估计可出租净面积 (平方尺)	售价 (令吉)	分析 (每平方尺令吉)
2018年2月	Wisma Mont Kiara ⁽¹⁾	Mont Kiara	永久地契	181,992	122,000,000	670
2018年6月	Wisma UOA Pantai ⁽²⁾	Pantai	永久地契	157,083	120,000,000	764
2018年12月	Fujitsu Building ⁽³⁾	Cyberjaya	永久地契	52,473	28,800,000	549

资料来源: Knight Frank Research

注:

- (1) 沙特阿拉伯的Al Rajhi家族通过R J Seven Sdn Bhd向新加坡ARA Asset Management Ltd收购20层楼高办公楼——Wisma Mont Kiara，售价是122,000,000令吉。此办公楼建筑物是1 Mont Kiara综合发展计划的组成部分，包括1 Mont Kiara Mall 与 Menara 1 Mont Kiara办公套房。
- (2) UOA Real Estate Investment Trust已脱售Wisma UOA Pantai 给CIMB Bank Berhad，售价是120,000,000令吉，此建筑有5层楼办公楼，附2层夹层楼面与3楼底层停车场。
- (3) Michaelian Holdings Sdn Bhd已以28,800,000令吉脱售Fujitsu Building，此建筑有三层办公楼与两层底层停车场。此永久地契建筑物是赛城首个获得多媒体超级走廊地位的独立建筑物。

虽然整体市场的走势有所改善，办公楼市场继续面对压力，供应与需求的错配日益加剧。在2018年第四季至2020年期间，约5,900,000平方尺办公楼空间将竣工。没有即时因素激励需求下，中短期的办公楼市场将继续牢牢地由租户所主导。租金与租用率预料将保持在现有水平。

在充满挑战的办公楼市场环境中，共同工作和共享服务趋势是最佳选择。标签“空间即服务”，这个细分市场日益普及，主要是由自由职业者、创业公司和中小企业家（SME）的需求所推动。同时，在办公楼市场前景黯淡的情况下，发展商和业主正在评估他们即将推出的项目和资产。

在《2019年世界银行营商环境报告》中，马来西亚的排位挪前九位至排行第15位。在东盟国家当中，马来西亚排位第二，得80.60分，仅次于得分85.24分的新加坡。

在2018年，马来西亚在国际管理发展学院（IMD）世界人才排名在63个国家中排位大跃进至第22名，超越先进国家，例如英国、法国与日本（2017年：63个国家中排位第41名）。

排名是根据三个主要绩效类别：投资和发展、吸引力和准备程度。评估涵盖广泛的领域，包括教育、学徒、工作场所培训、语言技能、生活费、生活质量、薪酬和税率。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

6.0 柔佛

6.1 供应与租用

在2018年上半年，新山特定用途办公楼空间，包括私人建筑物与政府建筑物的可出租净面积（NLA）约为15,800,000平方尺，整体平均租用率约75.6%。

私人建筑物于2018年上半年，占新山特定用途办公楼空间约74.8%（6,280,000平方尺）。



资料来源：国家产业资讯中心 (NAPIC)

在回顾期间，有两项特定用途新办公楼竣工，合计的可出租净面积约680,000平方尺。Medini City的Medini 9是21层楼高的办公大厦，在地面层有零售空间，也有5层停车场。

同时，位于新山市中心的Menara JLand是37层楼高A级办公大厦，可出租净面积约260,000平方尺。办公楼套房面积从5,000平方尺至12,000平方尺之间，超过Komtar JBCC现有的中高端零售平台。Menara JLand目前正在申请多媒体超级走廊地位。

目前新山县内只有三幢办公大厦拥有多媒体超级走廊地位，即MSC Cyberport, Medini 9 办公大厦与 Medini 7 办公楼。尚在进行中的包括Medini 10, UM Medini Lakeside 与 Menara MJB @ One Bukit Senyum。

管理公司的讨论与分析

2018年产业市场总览

6.2 租金率

首要与非首要中心商务区（CBD）办公楼空间的租金仍保持稳定，首要空间每个月每平方米租金要价介于2.40令吉至3.50令吉，而非首要办公楼空间的每个月每平方米平均租金为2.80令吉。这些租金率通常包括共享服务，例如中央化空调、保安与公用区的清洁服务。

柔佛：特定办公楼建筑物的租金范围与租用率，2018年上半年

建筑物名称/地点	估计可出租净面积 (平方尺)	估计出租率	租金范围 (每个月每平方米)
Johor Bahru City Square Jalan Wong Ah Fook	579,650	85%	3.00令吉至3.50令吉
Public Bank Tower Jalan Wong Ah Fook	171,000	75%	2.30令吉
Menara MSC Cyberport Jalan Bukit Meldrum	370,000	70%	2.40令吉至3.00令吉
Menara Ansar Jalan Trus	241,000	95%	3.50令吉
Bangunan KWSP Jalan Dato Dalam / Jalan Syed Mohd Mufti	145,000	75%	2.80令吉
Menara Tabung Haji Jalan Air Molek	248,900	95%	其他楼层: 2.40令吉
Menara Pelangi Taman Pelangi	228,647	85%	2.60令吉至2.80令吉
Menara Zurich Jalan Dato' Abdullah Tahir	350,000	65%	2.80令吉

资料来源: Knight Frank Research

租用率超过80%的显著办公楼包括City Square Office Towers, Menara Komtar, Menara Ansar 与 Medini 6。

7.0 檳城

7.1 供应与租用

檳城于2018年上半年的特定用途办公楼累积供应达12,080,000平方尺。

檳城的整体租用率稍微改善，于2018年上半年达82.7%（2017年下半年：82.2%）（资料来源：产业估价局）。

VOS Lifestyle Suites是位于Bukit Dumbar的拟议中32楼办公楼。建筑工程将于2019年开始。预计于2022年竣工，此项发展有439单位，面积介于364平方尺至521平方尺，分层地契方式出售，售价介于每平方米1,225令吉至1,300令吉。

乔治市四大首要办公大厦的租用率保持于2018年上半年水平，介于92%至100%之间。

7.2 租金率

整体而言，檳城的办公楼租金市场保持稳定，除了少数较新的建筑物有租金上扬。乔治市较陈旧的建筑物，每个月每平方米租金介于2.80令吉至3.10令吉，而较新的建筑物，尤其是有多媒体超级走廊地位认证的，每平方米租金介于3.60令吉至4.80令吉之间。

随着在2018年上半年获得一级超级多媒体走廊地位认证，乔治市Albukhary Building（宏愿开放大学），每个月平方尺租金要价从2.80令吉激增至3.60令吉。



管理公司的
讨论与分析

投资报告



Axis-REIT组合下所管理的空间面积，于2018年12月31日达到9,300,000平方尺。本基金正积极地进行策略性资产收购，并进军两项兴建并租赁设施，组合有望进一步增长。

SIVA SHANKER
投资部主管

管理公司的讨论与分析

投资报告

我们欣然宣布于2018年顺利收购四项物业，总售价是140,200,000令吉，以及租约一块地段总额19,900,000令吉。这一年为我们的投资努力营造了很有意思的大环境。2018年上半年，资产业主在第14届全国大选于2018年5月9日举行之前采取谨慎观望的态度。到了2018年下半年，新政府执政下，营商环境反弹并趋向乐观。政府的新举措，并与私人界各方的接触，深受国内外业界欢迎。在商业物业领域，工业物业交易主导市场，而其他商业资产交易放缓。我们在争取潜在收购时，仍保持积极进取的立场，而工业物业市场继续呈现竞争性的购买氛围，大量机会不仅限于雪兰莪，柔佛和檳城的例常主要工业区。

增强资产评估程序

随着在收购过程中日益重视实现可持续性标准，管理公司鉴定了可改善资产质量的数项领域——是Axis-REIT圈定七大经济、环境、社会与治理（简称“EESG”）课题的其中一项。因此，收购的尽职调查程序形成重要基础，在改善财务与法律尽职调查，以及物业估价过程中，加强成功收购高质量且可增强收益的资产。

- 加强财务尽职调查：所有新加入租户/出租人支付租金的能力必须经过并通过严格检查，包括审查他们当前和过去的财务状况，并专注于过去可否保持一致和及时地缴付租金。
- 商议买卖与租约/租赁合同：订立契约和先决条件的益处就是，通过谈判而设定的各种机制，可保护Axis-REIT作为资产所有者的利益，例如满足必要的维修条件，以及在每次收购完成之前交付地方当局批准文件。
- 挑选场址与行业监测：鉴定位于成长与高需求地区的物业，仍是优先处理事项。除了挑选具实际市场价值与可增强租赁/租约的潜在收购目标，我们也仔细观察资产经营者在各自行业的前景，以及资产的地点，以满足他们特定行业需要。

收购物业

借着2018年财政年完成的四项收购，本基金受管理空间增加了约568,398平方尺，让组合总面积在财政年结束时达到9,349,267平方尺。这些收购行动均对本基金受管理资产的增加作出贡献。

土地租约

本基金向Malaysia Airports Holdings Berhad 分租7.02英亩地段来发展Axis Aerotech Centre @ Subang，经于2017年12月获证监会豁免。此土地使用权是30年初期分租期限，自动续租与/或延长多19年直至2066年12月30日。此已竣工的发展项目之更多详情，已在项目管理报告中讨论。

管理公司的讨论与分析

投资报告

于2018年完成收购的主要详情：

物业名称	:	Axis Shah Alam Distribution Centre 4
地址	:	Lot PT 5038-5041, Jalan Teluk Datuk 28/40, Off Persiaran Sepang, Seksyen 28, Shah Alam, 40400 Selangor Darul Ehsan
物业详情	:	4座货仓、双层独立式办公楼建筑物、双层食堂建筑物与2间守卫室
物业类型	:	制造设施
物业楼龄	:	6 – 27年
地契详情	:	H.S.(D) 281156, No. PT 674, Pekan Hicom Daerah Petaling, Negeri Selangor H.S.(D) 29664, No. PT 5042, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor
地土使用权	:	永久地契
可出租净面积	:	254,233平方尺
现有用途	:	货仓与装配电器商品
租用率	:	100%
主要租户	:	Teraju Sinar Sdn. Bhd.
租赁/租约期限	:	固定期限为6年
加权平均租约届满期 (WALE)	:	6年
收购日期	:	2018年6月4日
收购价	:	87,000,000令吉*
估值日	:	2018年4月12日
估值	:	87,000,000令吉
独立估价师	:	PPC International Sdn. Bhd.
卖主	:	Teraju Sinar Sdn. Bhd.

* 在履行先决条件之前，已从收购价扣除4,000,000令吉。



管理公司的讨论与分析

投资报告

物业名称	:	Beyonics i-Park Campus Block E
地址	:	No. 93, Jalan i-Park 1/10, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai, Johor
物业详情	:	单层独立厂房, 附夹层办公室
物业类型	:	制造设施
物业楼龄	:	1年
地契详情	:	H.S.(D) 69702, No. PT 110365, Mukim Kulai, Daerah Kulai, Johor
土地使用权	:	永久地契
可出租净面积	:	132,706平方尺
现有用途	:	电子制造服务的制造与货仓
出租率	:	100%
主要租户	:	Beyonics Precision Malaysia Sdn. Bhd.
租赁/租约期限	:	固定期限10年
加权平均租约届满期 (WALE)	:	9年
收购日期	:	2018年8月9日
收购价	:	31,500,000令吉
估值日期	:	2018年6月1日
估值	:	32,000,000令吉
独立估值师	:	C H Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd.
卖主	:	Axis AME IP Sdn. Bhd. ("AAIP")*

* 这是涉及管理公司董事利益的相关方交易。管理公司非独立非执行董事Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee先生也是AAIP董事, 他通过Axis IE Sdn. Bhd在AAIP拥有间接股权。管理公司执行副主席Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah也通过Axis IE Sdn. Bhd在AAIP拥有间接股权。



管理公司的讨论与分析

投资报告

物业名称	:	Indahpura Facility 1
地址	:	No. 69, Jalan i-Park 1/7, Kawasan Perindustrian i-Park, Bandar Indahpura, 81000 Kulai, Johor
物业详情	:	单层独立厂房，附夹层办公室
物业类型	:	制造设施
物业楼龄	:	2年
地契详情	:	H.S.(D) 64282, No. PT 107782, Mukim Kulai, Daerah Kulai, Johor
土地使用权	:	永久地契
可出租净面积	:	33,448平方尺
现有用途	:	物理蒸发涂层服务的制造与货仓
租用率	:	100%
主要租户	:	Oerlikon Balzers Coating Malaysia Sdn. Bhd.
租赁/租约期限	:	7年固定期限
加权平均租约届满期 (WALE)	:	6年
收购日期	:	2018年8月9日
收购价	:	7,200,000令吉
估值日期	:	2018年6月1日
估值	:	8,000,000令吉
独立估值师	:	C H Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd.
卖主	:	Axis AME IP Sdn. Bhd.*

* 这是涉及管理公司董事利益的相关方交易。管理公司非独立非执行董事Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee先生也是AAIP董事，他通过Axis IE Sdn. Bhd在AAIP拥有间接股权。管理公司执行副主席Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah亦通过Axis IE Sdn. Bhd在AAIP拥有间接股权。



管理公司的讨论与分析

投资报告

物业名称	:	Senawang Industrial Facility
地址	:	Lot 73 & 74, Persiaran Bunga Tanjung 1, Senawang Industrial Park, 70400 Seremban, Negeri Sembilan
物业详情	:	3层办公室附有1.5层高的仓库工厂和其他附属建筑物
物业类型	:	制造设施
物业楼龄	:	19年
地契详情	:	Geran 114864, Lot 32553, Pekan Senawang, Daerah Seremban, Negeri Sembilan
土地使用权	:	永久地契
可出租净面积	:	148,011平方尺
现有用途	:	雨刷片的制造与货仓
出租率	:	100%
主要租户	:	Nippon Wiper Blade (M) Sdn. Bhd.
租赁/租约期限	:	10年固定期限
加权平均租约届满期 (WALE)	:	8年
收购日期	:	2018年12月5日
收购价	:	18,500,000令吉
估值日期	:	2018年6月8日
估值	:	21,000,000令吉
独立估价师	:	First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd.
卖主	:	Gandour (Malaysia) Sdn. Bhd.



管理公司的讨论与分析

投资报告

脱售

2018年财政年没有任何的物业脱售。

放眼未来

就像任何房地产投资信托一样，组合成长取决于未来收购与发展。我们预期2019年市场会有令人惊喜的投资议程。

挑选资产仍专注于：

- A级物流设施与一般性制造设施，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配送步骤；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；
- 可增强收益的资产；
- 稳定的租户协议与租约结构；
- 地契有保障；
- 估值；
- 资本升值潜能；以及
- 未来重新发展潜能。

管理公司目前正洽商数项潜在收购，总值约200,000,000令吉。我们持续与各个潜在卖家进行不同阶段的洽商，也在初步洽谈量身定制的发展项目。我们持续专注于作为我们首选资产等级的工业货仓与制造设施。近两年来，我们也同样注入努力于潜在的量身定制交易，以便可以建筑A级工业设施，为本基金带来可增强收益的售后回租协议。

正当我们扩充到彭亨关丹与森美兰申那旺的区域工业区之际，我们欣然留意到马来西亚更多工业区正以健全速度迈向成熟，为经营者与资产业主开启更多地理位置上的新机会。我们还看到公司和营运日趋成熟，达到足够的规模，可在策略性位置进行整合，并在符合营运商要求的设施中营运。

政府政策给予有利支持，例如第11大马计划中的3+2催化领域，预料可推动可持续的投资兴致，并创造可观的就业机会。这些焦点领域是化学与化学产品、电器与电子以及机械与设备领域，而航空航天和医疗设备次领域，是被鉴定具有高成长潜能的两个额外领域。Axis-REIT身为物业业主兼量身定制发展商，在作为这些领域的商业空间提供者上具有策略性定位。

AGS

管理公司的
讨论与分析
投资者关系报告

KAFE
SEEDS &
WHEATS

LOBBY





就各方面而言，利益相关者更加认识到工商企业对经济的影响。我们主动接触现有机构和散户投资者以及潜在投资者等利益相关者，确保我们以及时信息去接触并满足各方的需求。

CHAN TZE WEE
投资与投资者关系经理

管理公司的讨论与分析

投资者关系报告

一年两次业绩汇报

我们每年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。今年的业绩汇报于2018年1月24日公布Axis-REIT 2017年第四季业绩，2018年8月7日则公布2018年第二季业绩。此汇报会一般上涵盖Axis-REIT 最新季度财务业绩与营运表现，以及详细的业务前景展望。更重要的是，我们的首席执行官（CEO）将领导此类汇报会成为主要发言人，管理团队亦在现场参与，这形成了重要平台，以便投资者可以和管理公司的主要代表交流。



汇报业绩



外资投资者外展计划

我们于2018年第一季与第三季完成海外巡回说明会，作为我们持续接触区域投资社群，同时进一步增强Axis-REIT外资单位持有人基础的努力之一。

一对一会谈/实地视察

一整年里，我们收到本地和海外分析员与基金经理的一对一会面要求，并尽可能顺应这些要求。我们也为有兴趣的投资者举办实地视察，让他们了解本基金组合的最新收购项目或量身定制项目的进展。

2018年年度大会

Axis-REIT于2018年4月26日在吉隆坡Sime Darby Convention Centre举行第六届年度大会（AGM）。本基金2017年财政年经审计财务报表呈交大会并寻求单位持有人批准。单位持有人也表决通过拟议授权的决议，以及拟议更新IDRP授权。此年度大会是年度盛事，让所有单位持有人均可向董事局和高级管理人员发问有关Axis-REIT的事宜并寻求解答。



年度大会汇报



管理公司的讨论与分析

投资者关系报告

精选的研究报告

Axis REIT (ASX:REI)
Earnings Beat on Higher Income; Maintain BUY

Axis REIT reported a strong set of results - FY18 net asset value (NAV) grew by 10% and occupancy improved across its portfolio. Management has indicated a higher FY19 NAV of \$1.4 and a 10% NAV target for FY20. The company also reported a higher dividend yield of 6.4% for FY18, with a target of 6.5% for FY19 and 6.6% for FY20.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)
 - Occupancy: 92.5% (FY18), 93.0% (FY19 target)

Axis REIT
Staying on the acquisition axis

Axis REIT is positive about the outlook for the industrial and warehousing sectors, and is looking to continue its acquisition strategy. The company has a pipeline of potential acquisitions and is targeting a 10% increase in NAV for FY19.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)

Axis REIT
Expect another excellent year

Axis REIT expects another excellent year with continued growth in NAV and occupancy. The company is targeting a 10% increase in NAV for FY19 and a 10% increase in NAV for FY20.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)

Axis REIT (ASX:REI)
More industrial assets ahead

Axis REIT is looking to continue its acquisition strategy and is targeting a 10% increase in NAV for FY19. The company has a pipeline of potential acquisitions and is targeting a 10% increase in NAV for FY19.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)

Axis REIT (ASX:REI)
Resilient in a Challenging Environment

Axis REIT is resilient in a challenging environment and is targeting a 10% increase in NAV for FY19. The company has a pipeline of potential acquisitions and is targeting a 10% increase in NAV for FY19.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)

Axis REIT
Industrial space still in focus

Axis REIT is focusing on industrial space and is targeting a 10% increase in NAV for FY19. The company has a pipeline of potential acquisitions and is targeting a 10% increase in NAV for FY19.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)

Axis REIT
Flash Note

Axis REIT is providing a flash note on its performance and outlook. The company is targeting a 10% increase in NAV for FY19 and a 10% increase in NAV for FY20.

Key Metrics:
 - NAV: \$1.40 (FY19 target)
 - Dividend Yield: 6.4% (FY18), 6.5% (FY19 target)

接触投资者

Axis-REIT活跃地参与业界相关主题活动，例如金融与监管、房地产与制造业相关活动。这是业绩汇报与年度大会以外接触投资者的活动，以扩大接触利益相关者的范畴。

2018年举行的投资者推广计划，涵盖以下由管理团队成员参与的公开和私人活动：

日期	活动
1月24日	2018年投资马来西亚大会
2月23日	投资者会议：公积金私人市场部门
3月6日	投资者会议与实地视察：资产管理一（日本）
3月29-30日	投资者会议：东京非交易相关巡展
5月14日	丰隆投资银行房地产投资信托日
5月18日	投资者会议：Martin Currie（澳洲）
7月11日	投资者会议：KAF Securities
7月17日	马来西亚银行投资银行房地产投资企业日
8月2日	新加坡第5版2018年亚太房地产投资信托
9月4日	投资者会议：UOB Kay Hian
9月18日	投资者会议：住友三井资产管理（新加坡）
9月24日	马来西亚房地产及房屋发展商协会(简称“REHDA”)年度产业发展商大会
10月4日	投资者会议：NH Securities（韩国）
10月12-14日	马来西亚证券监督委员会2018年精明投资盛会
11月6日	投资者会议：香港非交易相关巡展
12月17日	马来西亚投资发展局（MIDA）沙巴工业园与投资论坛

管理公司的讨论与分析

投资者关系报告

奖项殊荣与认可

Axis-REIT深感荣幸于2018年获得以下表扬嘉奖:

- 2018年亚太最佳房地产投资信托大奖：马来西亚伊斯兰房地产投资信托组别
- 2018年亚太最佳房地产投资信托大奖：马来西亚工业房地产投资信托组别
- 2018年全国企业年报大奖（NACRA）——优异奖得主

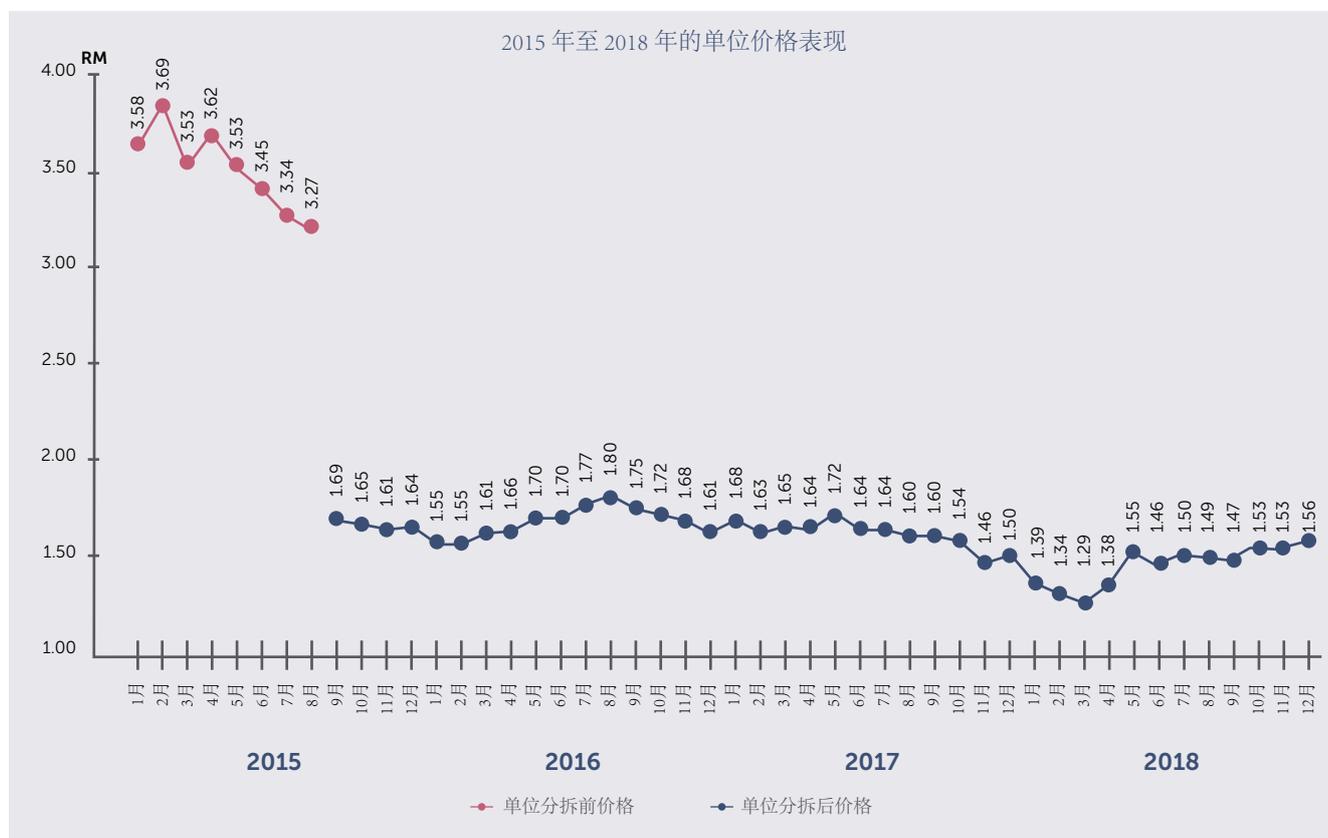
价格与成交量概况

- Axis-REIT单位价格于2018年1月2日以1.50令吉价格开市；
- 于2018年12月31日的收市价为1.56令吉；
- 2018年达到的最高收市价是于12月的1.59令吉，而最低收市价是于3月的1.19令吉；
- 按年计算，单位持有人数量增加了10%，从2017年12月31日的4,184人，增至2018年12月31日的4,585人。
- 随着收益分配再投资计划（IDRP）下发行额外单位，单位持有数量增至1,237,285,288单位。

近5年单位价格表现摘要

	2014	2015*	2016*	2017*	2018*
于12月31日的单位收市价	3.62	1.64	1.61	1.50	1.56
最高价	3.70	1.85	1.81	1.72	1.59
最低价	2.80	1.55	1.50	1.45	1.19
资产净值	2.42	1.23	1.26	1.29	1.34
市值（'000令吉）	1,982	1,803	1,803	1,849	1,930

* 单位价格经调整以反映单位分拆的效应



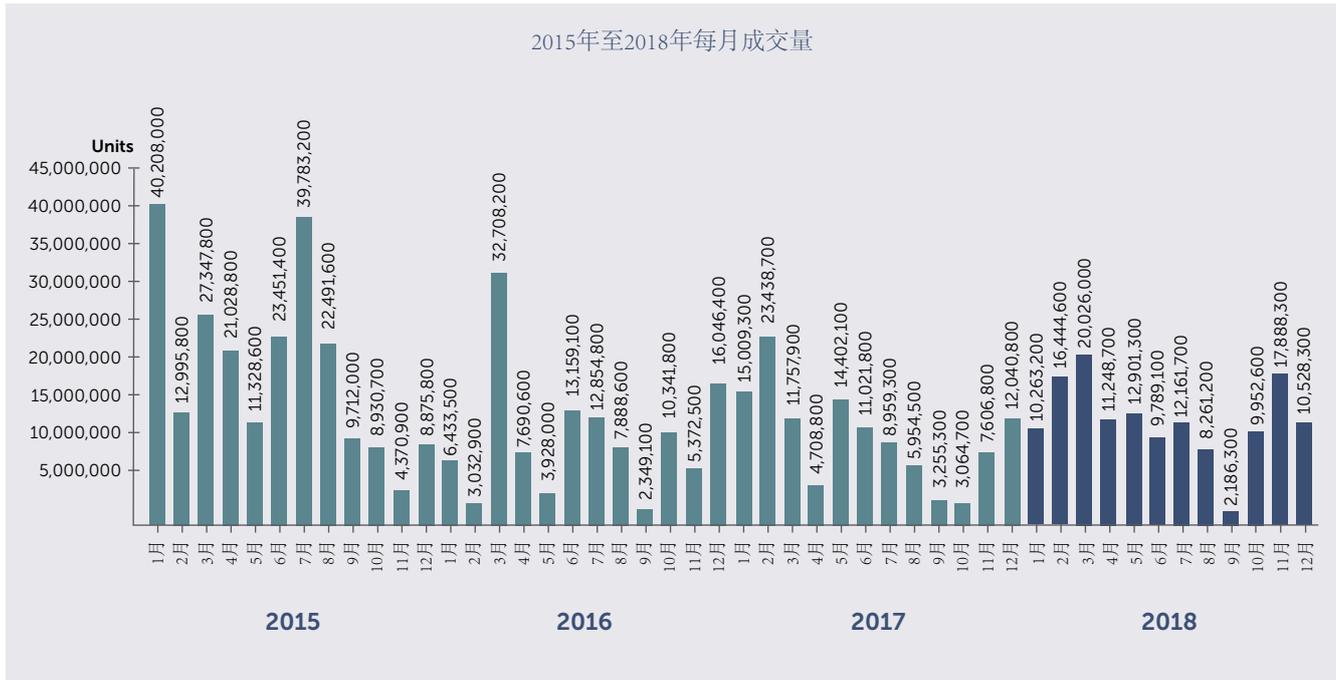
管理公司的讨论与分析

投资者关系报告

成交量摘要

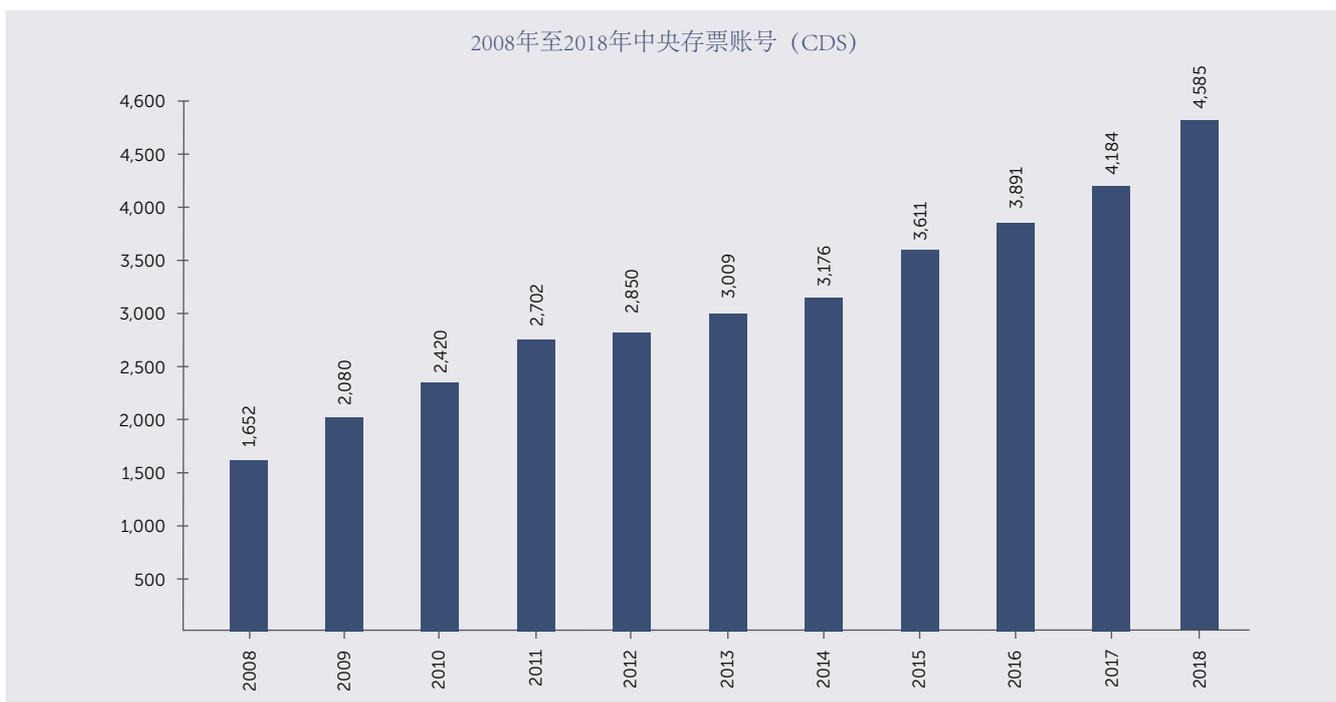
Axis-REIT于2018年的成交量共达141,751,300单位。

- 平均每月成交量：11,812,608（2018年1月1日—2018年12月31日）
- 最高每月成交量：20,026,000（2018年3月）
- 最低每月成交量：2,186,300（2018年9月）



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2017年的4,184项账户，增至2018年的4,585项账户。



管理公司的讨论与分析

投资者关系报告

股价表现vs富时大马吉隆坡综合指数

与富时大马吉隆坡综合指数(FBMKLCI)对比, Axis-REIT单位价格于2018年上半年的表现趋软, 反观股市走势俊俏, 但表现之后于2018年下半年超越大市, 因为投资者在股市败退之际, 转向防守型股项。以整年的表现而言, Axis-REIT单位价格于2018年上扬4%, 而FBMKLCI则下跌6%。



年度回报摘要

与马来西亚资金市场的类似投资工具相比, Axis-REIT继续为投资者提供有竞争力的回报。





管理公司的 讨论与分析

营销报告



在2018年，我们建基于2017年起始的举措，主要交付出的是品牌工具包与涵盖社交媒体与直接数码广播的晋级版数码营销计划。

SIVA SHANKER

投资部主管

管理公司的讨论与分析

营销报告

身为Axis-REIT的品牌保管人，营销部在塑造与维持Axis-REIT品牌的公共形象中扮演主要角色。这涉及管理本基金在所有利益相关者，包括员工到租户、投资者到房地产代理、媒体人员与公众人士眼中的全方面形象。

对商业空间合作伙伴有效推广品牌的影响

我们相信，有效的品牌应向各个利益相关者传达本公司的价值主张，并从其产品和服务得到预期体验。我们善用Axis-REIT作为首要工业商业空间提供者的声誉，巩固此品牌，形成具备顶级设施的首选地点的A级物业组合之代名词。

身为房地产解决方案提供者，我们认同强大品牌的利益犹胜于组织：对我们的租户而言，我们相信要有“品牌”，受认可的地址巩固本身各自的品牌定位，为卓越的企业形象锦上添花。

对我们的房地产经纪而言，我们相信他们的客户将因Axis-REIT品牌的强势而更有保证与信心，借此协助他们推动并完成交易。强势的品牌为他们营销努力设定有利情况，推广本基金物业作为首选商业空间。

2018年的活动与举措

营销团队的举措，特别专注于七大主要利益相关者，涉及各项工作，并与ARMB的各个主要部门协调。2018年进行的各项举措与活动如下所示：

利益相关者	主要部门	活动/举措
雇员	人力资源	- CSR举措下自愿者参与 - 周年晚宴
租户	租赁	- helloaxis.com.my (租户管理门户网站) - 《Axis-Link》会讯 - 佳节祝贺 - 租户调查
投资者	投资者关系/金融/投资	- 年度大会 (AGM) - 分析员汇报会 - 投资展销会、展览与巡展
媒体	投资者关系/CEO办公室	- 移交Axis Mega Distribution Centre给Nestlé Products Sdn Bhd - Axis Aerotech Centre动土礼 - 媒体之夜 - 报界汇报
社区 (CSR)	CEO办公室	- RISM慈善竞走 - 重返校园计划 - 慈善义卖会
房地产经纪	租赁/投资	- 经纪代理汇报会 (檳城、巴生谷、柔佛) - 经纪代理之夜
潜在客户	租赁/投资	- 人脉建立活动 - 广告 (报章、脸书、物业门户网站、谷歌广告、横幅与广告牌) - 电话推销

管理公司的讨论与分析 营销报告

品牌推广

延续2017年进行的品牌举措，我们于2018年4月获得管理公司董事局批准，推出Axis-REIT品牌工具包。此工具包是格式上的指引，以协助缔造强大并持续应用本基金的独特品牌识别。它定义了标语、官方字体、徽标、调色板、图形设备、图像类型和色调。此品牌工具包的应用，是营销策略得以成功的重要部分，因为它加强了利益相关者的品牌意识，并传达强烈的专业精神。

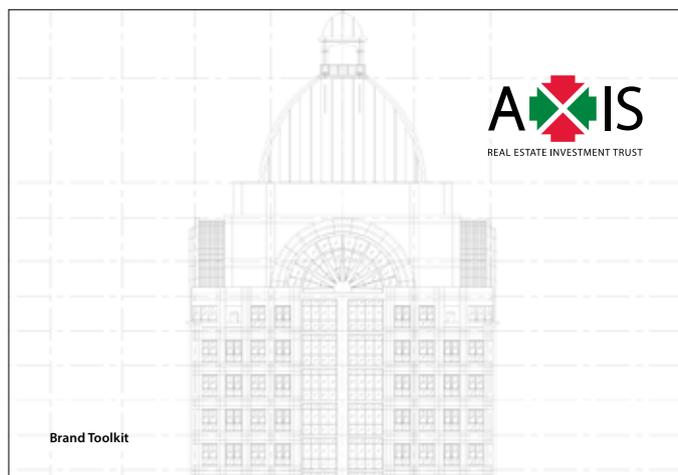
随着推介品牌工具包，营销团队在这一年开发并更新营销资料。这包括日记簿、钢笔、信封、信头、powerpoint演示文稿和文件夹。



Axis-REIT 2019年日记簿



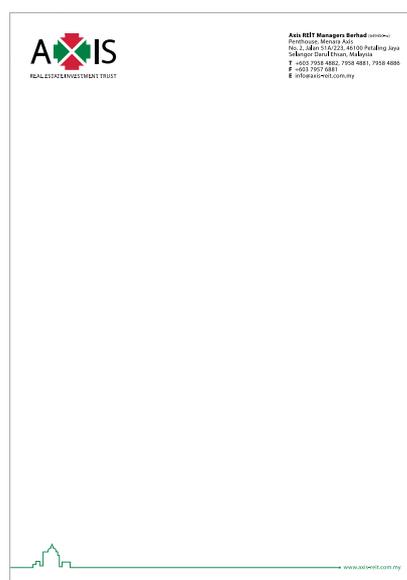
Axis-REIT文件夹



Axis-REIT品牌工具包



Axis-REIT信封



Axis-REIT信头

管理公司的讨论与分析

营销报告

营销

科技日新月异，渐渐融入日常生活中的应用，亦对营销功能形成极大冲击，因为科技缔造了新的途径，让公司与受众及利益相关者互动。我们的营销努力专注于善用数码渠道，作为直接与有效的方式来接触目标受众。

数码营销

2018年，营销团队增加了各个平台的Axis-REIT在线广告。越来越多潜在租户通过在线寻求空间，数码广告成了ARMB营销策略的重要部分。我们鉴定了主要物业并通过以下平台打广告：

- 谷歌
- 脸书
- Property Guru网站
- Propwall网站

WhatsApp平台进行直接营销

从2018年1月至9月通过WhatsApp平台进行直接营销，Axis-REIT通过WhatsApp传送信息平台，进行直接营销计划，瞄准房地产经纪。以互动式直接营销资料与物业特征的最新信息，有助ARMB房地产经纪合作伙伴获取组合主要租约空间的更新情报。

通讯

网站翻新

当利益相关者与公众人士要寻求本基金与其物业的资料时，就会率先登入Axis-REIT网站。因此，营销团队维持网站的资料更新，包括监管当局所需要的资料与更新。

在这一年，营销团队配合新的品牌指南推介了经翻新的网站，添加了新的租赁专区，提升对使用者的友善，并增强移动设备与桌面电脑的用户体验。

Axis Link

我们持续出版社区会讯——《Axis Link》。此会讯报导了Axis-REIT物业组合各个建筑物所进行的活动，管理公司的活动，以及职场健康与安全的提示与文章。我们相信此会讯有助现有租户提高意识并掌握Axis-REIT组合的最新信息。

helloaxis.com.my

helloaxis.com.my于2017年3月推介，是Axis-REIT租户管理门户网站，以简化租户与管理公司之间的通讯。

此平台的主要模块是设施管理的反馈（提出并追踪维修课题）；租户可通过此系统提供反馈并评估所得到的服务。这些反馈资料，将用来改善物业与设施管理的传递，以调整我们的回应与整体表现。



移动设备版的网站



桌面电脑版的网站

借着利益相关者的反馈，此系统持续进行改善，同时我们于2018年推介了紧急疏散模块。此模块保存所有租户紧急联系人的主要信息，以及在紧急状况下的疏散程序。

此租户管理平台如今亦可通过iOS和安卓用具下载。

管理公司的讨论与分析

营销报告

Axis-REIT的盛事

MAREC, 2018年3月2日至3日

马来西亚房地产经纪协会（简称“MIEA”）举办的一年一度大马房地产经纪大会（简称“MAREC”），于2018年3月2日至3日在Sime Darby Convention Centre 举行。Axis-REIT以大会赞助人身份参与其盛，借此协助建立品牌名声，并善用此良机与房地产经纪建立人脉网络。



Axis-REIT在MAREC的展览摊位

2018年10月12日至14日的精明投资展销会

Axis-REIT以展商身份参与于2018年10月12日至14日举行的精明投资展销会。精明投资展销会是由马来西亚证券监督委员会为公众举行，是一年一度旗舰投资者教育盛事。此盛事吸引了14,000名参与者，协助本基金接触现有与潜在投资者。



Axis-REIT在精明投资展销会的展览摊位

房地产经纪盛事

房地产经纪是Axis-REIT的主要合作伙伴，在介绍租赁与投资机会中扮演重要角色。持续地接触房地产经纪，与此合作伙伴建立长期关系，并通知他们最新进展至关重要。这一年，营销团队专注于接触新的经纪，并教育他们本基金的租赁要求与收购策略。

借助MIEA，Axis-REIT于2018年为房地产经纪举办了六项盛事：

- 经纪汇报，巴生谷，于2018年4月16日举办
- 经纪汇报，柔佛，于2018年5月25日举办
- 经纪汇报，巴生谷，于2018年6月29日举办
- 经纪汇报，檳城，于2018年9月27日举办
- 经纪汇报，巴生谷，于2018年10月23日举办
- 经纪汇报，吉隆坡，于2018年12月5日举办



经纪之夜，吉隆坡

媒体之夜，2018年11月30日

为了向媒体朋友表达感谢之情，Axis-REIT每年均举办媒体之夜，而这一年，我们于2018年11月30日在吉隆坡举办了媒体之夜。

管理公司的讨论与分析

营销报告

Upeca Aerotech动土礼，2018年3月13日

Axis-REIT为Subang Aerotech Park @ Subang第二项兴建并租赁项目举行动土礼，借此象征此发展工程开始启动。此项目特别为Senior Plc子公司Upeca Aerotech Sdn Bhd的专用用途而兴建。

此盛事的嘉宾是当时的马来西亚国际贸易及工业部长Yang Berhormat Dato' Sri Mustapa Mohamed，以及马来西亚国际贸易及工业部秘书长Yang Berbahagia Datuk Seri J. Jayasiri。

参与其盛的嘉宾尚包括Malaysia Airports主席Yang Amat Mulia Tan Sri Dato' Seri Syed Anwar Jamalullail、Senior Plc主席Charles Berry先生，Senior Plc集团首席执行官David Squires先生，以及Malaysia Airports董事经理Yang Berbahagia Datuk Badlisham Ghazali。



Axis Aerotech Centre @ Subang项目发展动土礼

移交Axis Mega Distribution Centre给Nestlé Malaysia，2018年2月12日

Axis-REIT于2018年2月12日举办了Axis Mega Distribution Centre第一阶段正式推介兼移交典礼。Axis Mega Distribution Centre第一阶段已完成，并于2017年12月收到完工证（CCC），按照预定时间并符合预算，依据Nestlé Products Sdn Bhd规格完成。



移交Axis Mega Distribution Centre第一阶段给Nestlé Products Sdn Bhd的仪式

管理公司的讨论与分析

2018年收益分配再投资计划 (IDRP) 的详情

Axis-REIT备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2018年就第三次中期收益分配应用IDRP，这项收益分配于2018年10月22日宣布，供2018年7月1日至9月30日期间，在每单位2.35仙（简称“可选部分”）第三次中期收益分配中，每单位1.10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，而剩余的每单位1.25仙（其中每单位0.79仙在单位持有人手中须缴税，而每单位0.46仙无须缴税）将以现金支付（简称“2018年IDRP”）。

新单位以每单位1.39令吉发售价发行，于2018年10月22日决定（简称“定价日”）。每单位1.39令吉的发售价是根据单位直至2018年10月19日（包括当天）的前五天成交量加权平均市价（VWAMP）（2018年10月19日是定价日之前的最后交易日）的每单位1.4969令吉，在经调整每单位0.1069令吉折价，约为五天成交量加权平均市价每单位1.4969令吉的折价7.14%。

依据2018年IDRP计划，Axis-REIT于2018年12月10日分派4,958,485新单位，而这些新单位于2018年12月11日在马来西亚证券交易所主板上市。有关4,958,485新单位代表依据IDRP而发行的9,055,343新单位总数约55%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2018年12月31日可在IDRP下发行的未使用余额为138,425,476单位。

随着在2018年IDRP下发行并上市4,958,485新单位后，Axis-REIT的基金规模从1,232,326,803单位增至1,237,285,288单位。

来自2018年IDRP的净所得是6,816,000令吉（扣除IDRP的开销后），用来整修与/或装修Axis-REIT物业，此举预计可在未来增强这些物业的收入潜能。

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

敬请浏览Axis-REIT网站 www.axis-reit.com.my 以了解有关IDRP的常见问题。

综合性永续发展报告

我们对永续发展的承诺

为永续成长创造价值

Axis-REIT在采纳业界最佳实践上，力求打先锋。我相信业务营运须永续发展，不仅是业务表现应如此，我们与各个利益相关者的关系亦如是。



首席执行官关于永续发展的信息

我们欣然呈现Axis-REIT首份2018年综合性永续发展报告，我们自2016年起经已发表两份永续发展报告。

在此报告中，我们重估实质性事宜，并在独立永续发展咨询顾问的协助下，将实质性事宜从七项增至十项。

在此报告中，我们采纳了国际综合性报告委员会（简称“IIRC”）综合性报告架构，例如在此报告第132页清晰地表达，管理公司如何通过6大资本以价值创建模式，为主要利益相关群体创造价值。正如我们在去年的永续发展报告中所言，我们将从全球报告倡议（简称“GRI”）G4指南转型为GRI标准。

身为一家组织，我们仍委身于永续发展，并尽可能持续增强我们的永续发展实践与报告程序。



此报告的简介

此报告是Axis-REIT的第三份永续发展报告，也是我们第一次依据GRI标准—“核心”选项而制备。此报告符合马来西亚证券交易所主板上市条例（简称“MMLR”）（MMLR的E部分附录9C分段（15）（由第9应用指引补充）的规定）。这亦纳入国际综合性报告委员会（简称“IIRC”）综合性报告架构的元素。

此报告是Axis-REIT的第三份永续发展报告，也是我们第一次依据GRI标准—“核心”选项而制备。此报告符合马来西亚证券交易所主板上市条例（简称“MMLR”）（MMLR的E部分附录9C分段（15）（由第9应用指引补充）的规定）。这亦纳入国际综合性报告委员会（简称“IIRC”）综合性报告架构的元素。此报告涵盖期限是从2018年1月1日至2018年12月31日（简称“2018年财政年”），与2017年1月1日至12月31日期间的作对比（若适用）。除非另有注明，否则此报告的范畴包括Axis-REIT所有物业的治理、经济、环境及社会表现。环保性能相关指标只反映在本基金多元租户物业的数据，而且只限于Axis-REIT营运管理的非出租面积。Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”或“ARMB”）正在努力让其单元租户资产的租户，纳入未来的永续发展报告。

管理公司将以每年一次的方式，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，但未来在报告较完善时会考虑如此做。

任何有关此报告的询问，请联系：Leong Kit May女士（首席执行官/执行董事）。电话：+603 7958 4882 或 info@axis-reit.com.my。

营运层面

Axis-REIT是于2005年8月3日首个在马来西亚证券交易所上市的马来西亚房地产投资信托。此房地产投资信托是为了拥有并投资工业和办公楼房地产而成立，其目标是为单位持有人提供稳定及续增的收益分配，同时达到永续的长期发展。

管理公司是持有牌照的伊斯兰基金经理。信托结构详情可参考此年报的第5页。

在2018年财政年，我们完成了五项收购项目与一项产业发展项目。这些收购行动的更多详情，可参阅此年报的项目管理与投资报告章节。

Axis-REIT的物业遍布马来西亚半岛，正如此年度报告的封底内页所展示，即使只在马来西亚境内营运，仍分散了地理位置集中的风险。此外，靠近东海岸（即关丹）、西海岸（即巴生）与半岛南端的南马（即柔佛）的港口设施，带来卓越的成长潜能。

综合性永续发展报告

创造价值的事迹

如下所示，Axis-REIT的营商模式，说明了管理公司如何为主要利益相关群体创造价值。



成果

通过我们的业务营运，增强六大资本的价值，以完成主要利益相关者的目标

利益相关者目标



租户

- 建立稳固情谊
- 满足商业空间的需求



单位持有人

- 主动接触与透明度



投资社群

- 及时与透明的信息披露



地方社区

- 完成尽责企业公民的角色



雇员

- 提供平等机会的工作环境
- 认同个人才华



专业组织与监管当局

- 引领业界
- 遵循所有的条规与条例

我们的永续发展营商模式，透过我们2021年策略计划的五大策略得予达致，旨在为利益相关者创建持续价格，并考虑到我们营运中可永续发展的实质性事宜。这些策略的落实，获得管理层与管理公司董事局所监督。

综合性永续发展报告

接触利益相关者

与Axis-REIT利益相关者接触一览表

利益相关者群体	Axis-REIT的目标	接触方式	次数	利益相关者的 关键关注	Axis-REIT的回应
租户	建立稳固情谊；满足租户对商业空间的需要	<ul style="list-style-type: none"> • 一对一会面 • 新租户管理门户网站 helloaxis.com.my • 房地产投资信托社群会讯《Axis Link》 	<ul style="list-style-type: none"> • 每季 • 需要时 • 每半年 	<ul style="list-style-type: none"> • 升迁机会 • 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 • 装备训练设施经理，也确保可随时联系上设施经理
单位持有人	主动接触单位持有人，提供最新且透明的信息	<ul style="list-style-type: none"> • 年度大会 • 单位持有人大会 • 在马来西亚证券交易所及时发布信息 	<ul style="list-style-type: none"> • 每年 • 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 • 向证交所与Axis-REIT企业网站提供最新信息
投资社群	通过各种通讯渠道，主动接触投资社群，确保及时并透明的信息披露	<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 • 在马来西亚证券交易所网站与机构网站提供最新信息
雇员	提供公平机会的工作环境，认同个人才华，协助他们成长，并提高雇员留任，委身与忠诚程度。	<ul style="list-style-type: none"> • 团队建造 • 团队活动 • 雇员表现评估 	<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 • 确保雇员表现评估是以公平方式进行

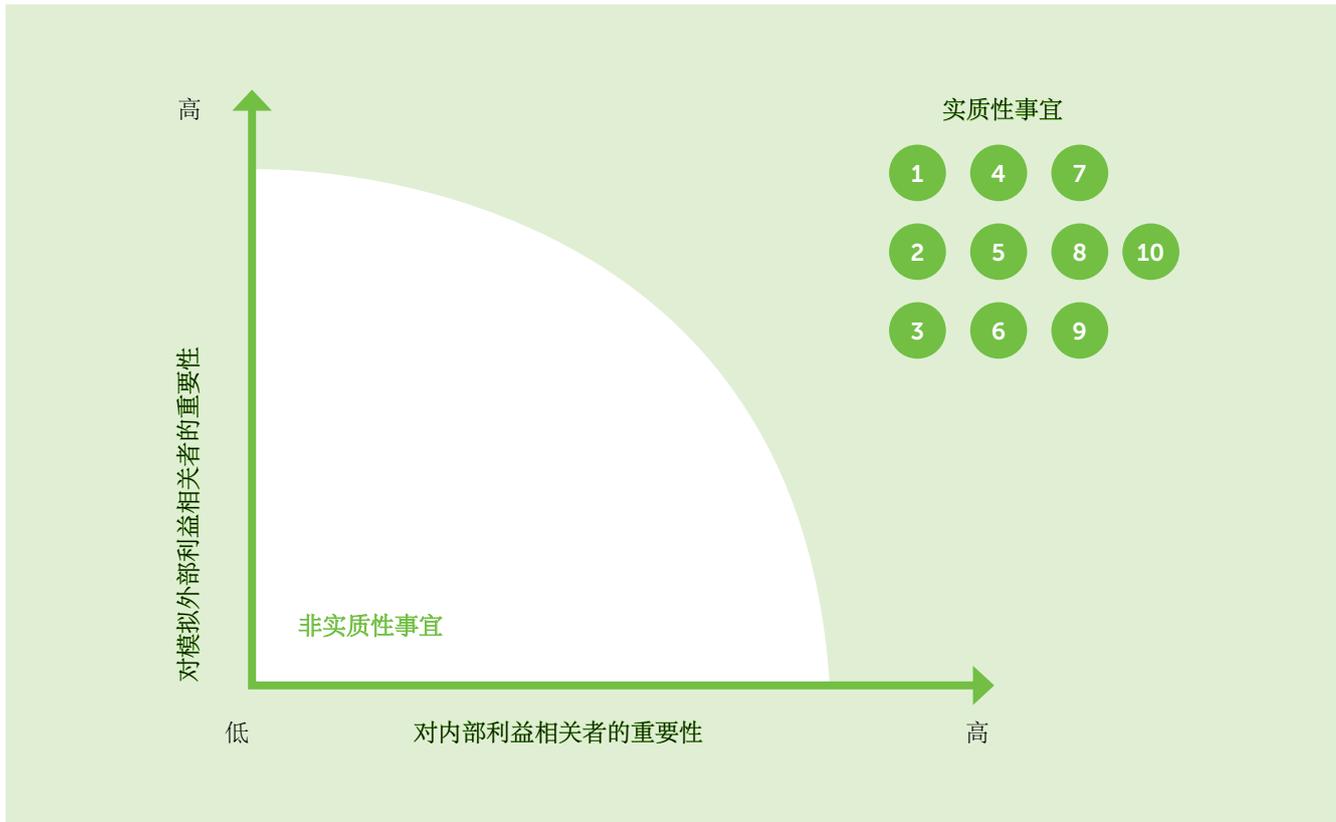
利益相关者群体	Axis-REIT的目标	接触方式	次数	利益相关者的 关键关注	Axis-REIT的回应
地方社区	透过与地方上的非政府组织与慈善团体合作，扮演尽责企业公民的角色	<ul style="list-style-type: none"> 推广雇员义工计划 紧急情况时拨出现金补偿 	<ul style="list-style-type: none"> 适当时 适当时 	<ul style="list-style-type: none"> 商界长期支持以协助解决所面对的课题或给予持续支持 	<ul style="list-style-type: none"> 接触各个社区团体，跟进地方社区所面对的课题 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"> 适当时 	<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，跟进并了解业界的最新实践做法 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 出席定时召开的会议与所举办的活动 	<ul style="list-style-type: none"> 适当时 适当时 	<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，跟进并了解最新条例
媒体	为媒体朋友提供及时与精确的信息	<ul style="list-style-type: none"> 一对一会面 新闻简报会 年度聚会 	<ul style="list-style-type: none"> 适当时 适当时 全年 	<ul style="list-style-type: none"> 收到Axis-REIT的最新消息与新闻 	<ul style="list-style-type: none"> 聘请公关顾问负责接触报界，确保及时发布新闻稿，以及安排采访
供应商	接触可靠值得信赖的供应商	<ul style="list-style-type: none"> 投标 一对一会面 	<ul style="list-style-type: none"> 适当时 适当时 	<ul style="list-style-type: none"> 清楚了解所期望的工作范畴 遵守时间表 确保准时收到付款 	<ul style="list-style-type: none"> 密切与供应商合作，清楚了解工作范畴与时间表 与供应商举行进展会议

综合性永续发展报告

实质性评估

通过独立永续发展顾问所安排的焦点小组讨论，管理公司高级管理层鉴定了十项经济、环境与社会（简称“EES”）实质性课题，被视为对Axis-REIT营运至关重要。高级管理层在评估实质性时，考虑了内部与外在的观点。有关实质性事宜如下所示，重要性不分前后。

Axis-REIT的实质性矩阵表



序号	实质性ESG事宜 [GRI 披露]
1.	经济表现 [GRI 201-1]
2.	资产与服务的质量 [CRE-8]
3.	负责任的供应链管理 [GRI 308-1, 414-1]
4.	社区活动与伙伴关系 ¹
5.	雇员健康与接触 [GRI 401-1, 401-2, 401-3, 405-2, 406-1]
6.	职业健康与安全 [GRI 403-2]
7.	租户满意度 ¹
8.	人才开发[GRI 401-1, 404-3]
9.	拥抱创意与科技 ¹
10.	能源与碳排放量 [GRI 302-1, 302-3, 305-2, 305-4]

¹ 未绘制任何GRI特定主题的标准披露

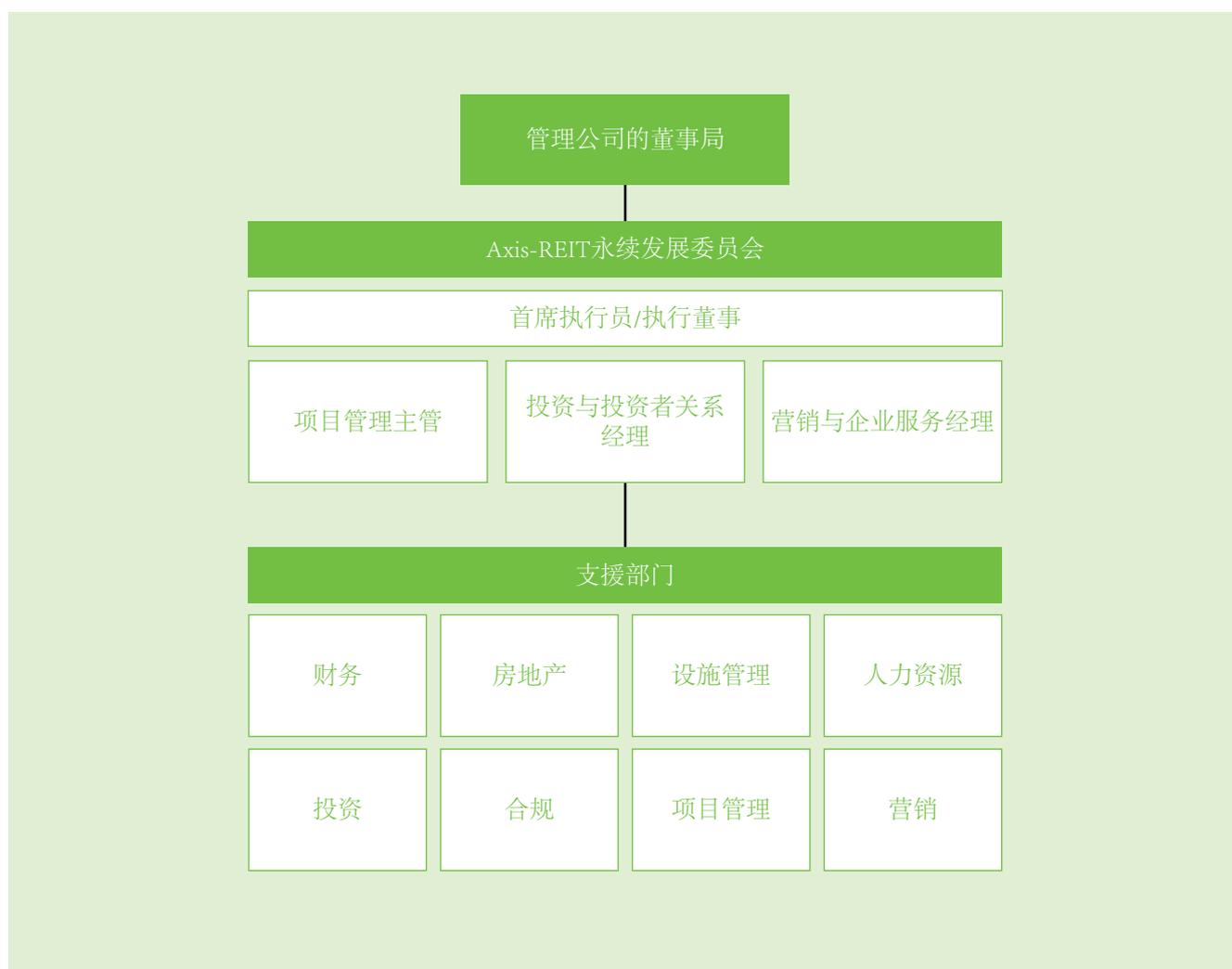
治理与文化

治理、道德准则与诚信

良好的企业治理是管理公司管理经济、环境与社会事宜的风险与机会之基础。管理公司持守商业道德的承诺，清楚表达在管理公司的行为准则中，并可在www.axis-reit.com.my取得。管理公司已委任称职的董事局监督其业务营运，以确保维持最高标准的企业治理。董事局有四个委员会监督特定的治理层面，包括执行委员会、审计委员会、薪酬委员会与提名委员会。请参阅此年度报告的企业治理摘要报告，以了解这些委员会的角色与职责的更多详情。此外，由高级管理层代表组成的永续发展委员会于2016年成立，以监督Axis-REIT的

永续发展相关事宜。此委员会在每周管理层会议中，讨论永续发展的相关课题。董事局料每季将收到永续发展的最新报告。

Axis-REIT永续发展委员会



综合性永续发展报告

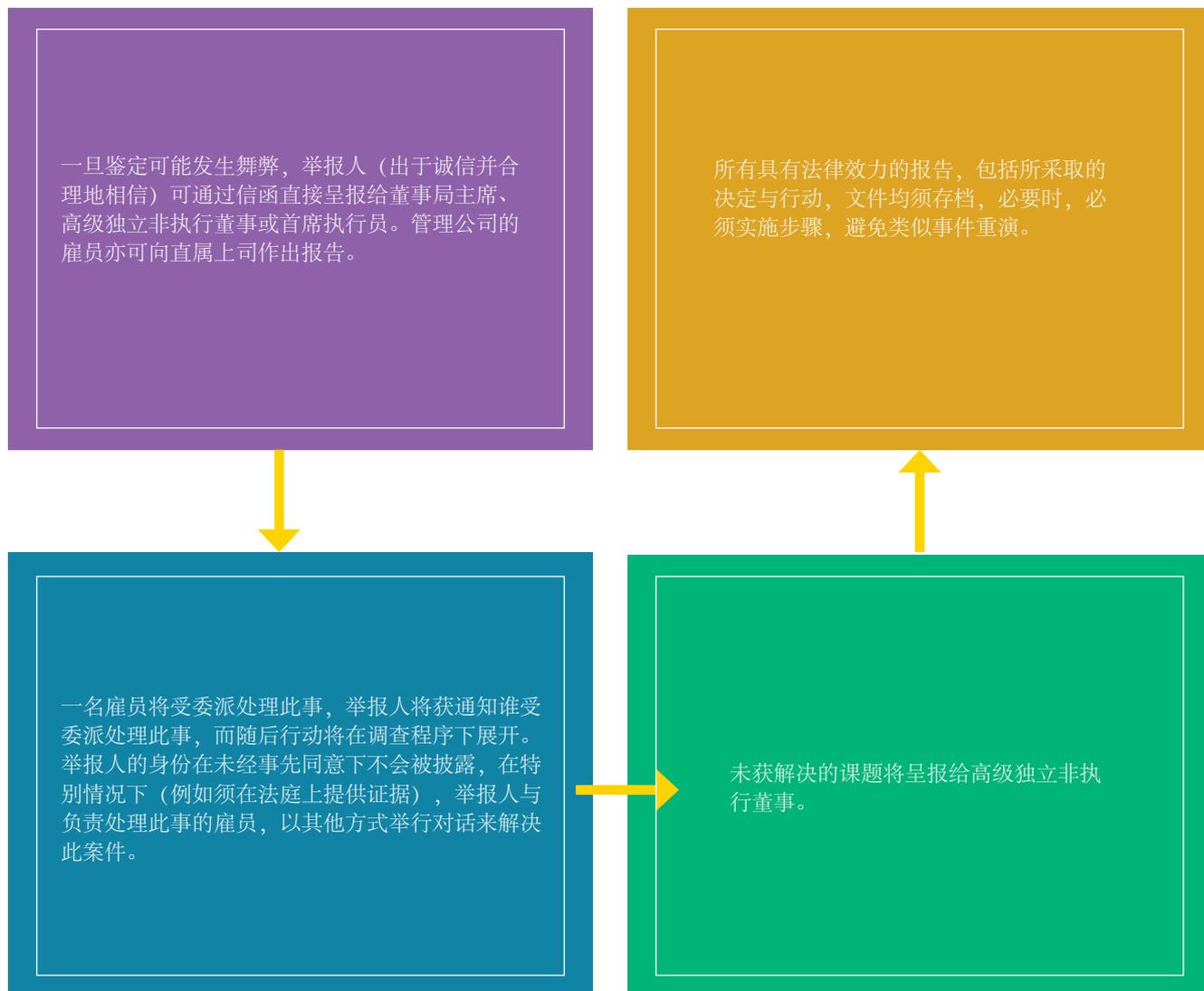
企业风险管理

管理公司推行企业风险管理（简称“ERM”）框架，鉴定并减少业务风险，以免干扰或削弱管理层达到商业目的与目标的能力，借此保护单位持有人免受影响。管理公司定期检讨对其营运影响显著的风险，并采取必要步骤减少这些风险，同时将之记录在风险登记册。这些进展每季呈报给审计委员会与董事局。下表显示于2018年受鉴定的重大风险，以及管理公司对这些风险的回应：

风险类型	采取的行动
财务风险	参阅此年度报告的财务检讨（第29页）
合规风险	修订营运程序以遵循取代消费税（GST）的新销售税（SST），并举行内部培训向董事及管理层汇报SST，以加强他们对此新程序的醒觉，同时也汇报各建筑物停车场引导标示
信息技术风险	随着内部审计检讨信息技术管制而作出推荐后，制定改进的信息技术政策与程序，例如： <ol style="list-style-type: none"> 改进密码机制 更新行政管理使用权 在防毒软件年度许可证续订期间，配置了频繁的推送更新通知 更新信息技术资产清单（以纳入硬件与软件） 装备防火墙预防与维修系统 策划汇报汇报会，向董事与雇员汇报网络风险管理，以提高警觉性
人力资源风险	<ul style="list-style-type: none"> 于2018年9月举行策略规划时段。管理团队重新聚集于2021年策略计划下所同意的各项举措
营销与品牌推广风险	<ul style="list-style-type: none"> 从2018年5月开始制定并落实Axis-REIT品牌工具包，这是于2017年财政年落实企业品牌计划的成果 进行第二项商标计划，即“Axis-REIT”与“Axis Real Estate Investment Trust”的名称，以便更全面地保护品牌
发展风险	<ul style="list-style-type: none"> 改善每个项目的文件系统 在进行每项发展项目之前，强制计算本基金的合计投资，以确保产业发展符合证监会上市房地产投资信托指南所设定的15%极限
房地产管理风险	<ul style="list-style-type: none"> 对整体物业组合，全面部署本基金的租户管理门户网站‘helloaxis.com.my’ 改善供应商评估程序，纳入CTOS筛选，确保仅与可靠的供应商进行业务交易 聘请健康、安全、保安与环境执行员（负责健康、安全、保安与环境规定，包括防火安全），并已于2018年7月开始上班 对管理公司租户评估与终止程序，进行内部审计检讨，包括对潜在租户作出尽职调查程序

举报渠道

管理公司设有举报渠道，鼓励内部与外部利益相关者，若发现管理公司与其雇员有任何不当之举的嫌疑时，提出他们的关注。此举报渠道详情如下所示：



综合性永续发展报告

财务资本



经济表现

管理公司承诺通过六大管理原则（正如此年度报告第3页所列明），交付长期可持续的配息与资本稳定。Axis-REIT在2018年财政年录得22%的稳定收入成长，可望于2019年财政年持续成长。有关本基金财务表现与展望的更多详情，可参阅此年度报告第8页的主席与首席执行官的信函。Axis-REIT于2018年财政年与2017年财政年已产生与分配的直接经济价值如下表所示。

Axis-REIT已产生与分配的直接经济价值[GRI 201-1]

	2017年财政年（'000令吉）	2018年财政年（'000令吉）
已产生的经济价值（收入）	172,715	210,588
营运成本	26,512	27,827
雇员的工资与福利 ²	0	0
付款给资本提供者	92,456	107,825
付款给政府 ³	9,778	7,168
社区投资	98	47
已分配的经济价值	119,066	135,699
已保留的经济价值	52,649	74,889

制造资本



资产与服务的质量

本基金组合的资产素质，以及伴随的服务，是房地产投资信托取得成功的要点。管理公司监督新资产与发展项目的筛选与收购，并保持现有资产与服务的质量，所采取的手法如下所示。

新资产收购与发展

收购程序的各个层面都有严格的质量管制与保证程序。当鉴定了一项资产时，在圈定有关物业之前，先进行密集的尽职调查工作。尽职调查程序涉及以下方面：

1. 租户/占用者的财务尽职调查
2. 建筑物、卖方与租户/占用者的法律尽职调查
3. 建筑物的实质尽职调查，包括土木/结构/机械的评估
4. 物业的估值
5. 物业的土地测量

尽职调查程序由外部各方执行，包括技术顾问、土地测量师、事务律师和估价师。这些外部顾问须由管理层每年质量检讨，以评估他们的能力。

若此物业的满意程度通过这些严格的尽职调查程序，管理公司才会提议收购或发展，以寻求执行委员会批准，最终才呈交给董事局批准。最终推荐是由Axis-REIT信托公司作出以着手进行有关收购。

² Axis-REIT并不承担任何雇员的工资与福利，因为全体雇员是管理公司，而非本基金的雇员。

³ 给政府的付款主要是门牌税、地税、消费税、销售税与预扣税。

现有资产与服务

为了确保租户感到满意并留住租户，管理公司制定预防式维修计划，以确保所有多元租户物业根据各自的资产楼龄周期，定期地进行维修。除了例常维修，管理公司也落地地定期进行资产增值举措（“AEI”），以确保这些多元租户资产符合健康、安全、保安与环境（“HSSE”）标准，也加强物业的美感与功能性。

在2018年财政年完成的AEI如下表所示：

2018年财政年的目标	在2018年完成的工作
增强Bukit Raja Distribution Centre的排水管与道路基本设施	已于2018年完成
粉刷与修补Crystal Plaza 与 Menara Axis的外观	Crystal Plaza工程已于2018年10月完成。Menara Axis的工程尚在进行中，预计于2019年4月完成
翻新Wisma Academy Parcel的厕所	进行中，预计于2019年5月完成
在Axis-REIT拥有的所有建筑物置放新徽标，以增加品牌知名度与显著性	2018年，9幢多元租户建筑物与2幢单元租户建筑物装置了新的标牌。组合其他建筑物的装置将分阶段进行。

管理公司伴随的服务旨在协助租户的营运达到最优化。这些服务包括支援服务，例如财务与行政管理，以及技术管理，例如设施管理。为了确保服务的质量，管理公司制定了严格的内部供应商筛选程序，以确保只有声誉良好与称职的供应商可获挑选，为Axis-REIT的物业提供服务。

管理公司的设施管理团队也会定期受训，以确保该团队做好准备，掌握最新的技术和监管发展。在这一年，此团队出席了三次培训时段，一项是保险与索赔程序，一项是分层地契管理法，另一项是机械与电气水管装置。管理公司打算在未来一年让设施管理团队完成四项培训课程。

2019年财政年的目标

在年内进行可行性评估，并制定2025年建筑物绿色认证路线图



综合性永续发展报告

负责任的供应链管理

为了确保Axis-REIT在整个价值链，坚持遵守业界的领先操作，管理公司实施严格的三个步骤以挑选供应商并对之进行监督。此程序定期由设施管理团队检讨，必要时加以更新。在2018年财政年，管理公司实施年度信用提示服务（简称“CTOS”），通过评估他们的信誉来筛选供应商。

供应商挑选并监督程序的三个步骤如下图所示：



社会与关系资本



租户满意度

管理公司于2017年推出租户管理门户网站，称为helloaxis.com.my。在初步部署中，此应用程序备有九个模块。在2018年财政年，helloaxis.com.my进行提升，纳入新的紧急与疏散模块，为租户提供紧急疏散程序。此门户网站之前只有网络版，如今也有移动用具应用程序。管理公司期望这些改善可加强并提升其与租户的关系，让它继续实现其目标，在24小时内确认并回应租户提出的所有反馈和投诉。

Axis-REIT的helloaxis.com.my移动设备的应用程序



永久目标	2018年财政年的表现
管理公司希望在24小时内确认并回应租户提出的所有反馈。	已达到。
管理公司希望在租户管理门户网站的维修服务满意度评分得到3.5分及以上。	已达到。

通过其租户管理门户网站，管理公司得以简化与租户的通讯，追踪回应时间，并为给予的服务得到评级。

以下是收到的在线服务请求和租户评级的摘要：

helloaxis.com.my—设施管理门户网站—于2018年12月31日

建筑物类型	租户的在线服务要求			租户的满意度评级
	提出的课题	已获解决	尚未解决	
单元租户	114	108	6	3.75
多元租户	461	454	7	3.86
合计/平均	575	562	13	3.80

注：租户满意度评级从1（很差）到5（很好）

在2018年财政年，管理公司也聘请外部顾问，进行首次的租户满意度调查。调查结果如下所示。放眼未来，管理公司希望改善两个组别的得分。

Axis-REIT租户满意度调查结果：

Axis-REIT租户满意度调查结果：

您如何评价Axis-REIT的服务？1分（很不满意）至10分（很满意）



您是否会向朋友与商业伙伴推荐Axis-REIT的组合物业与服务？1分（绝对不会）至10分（绝对会）



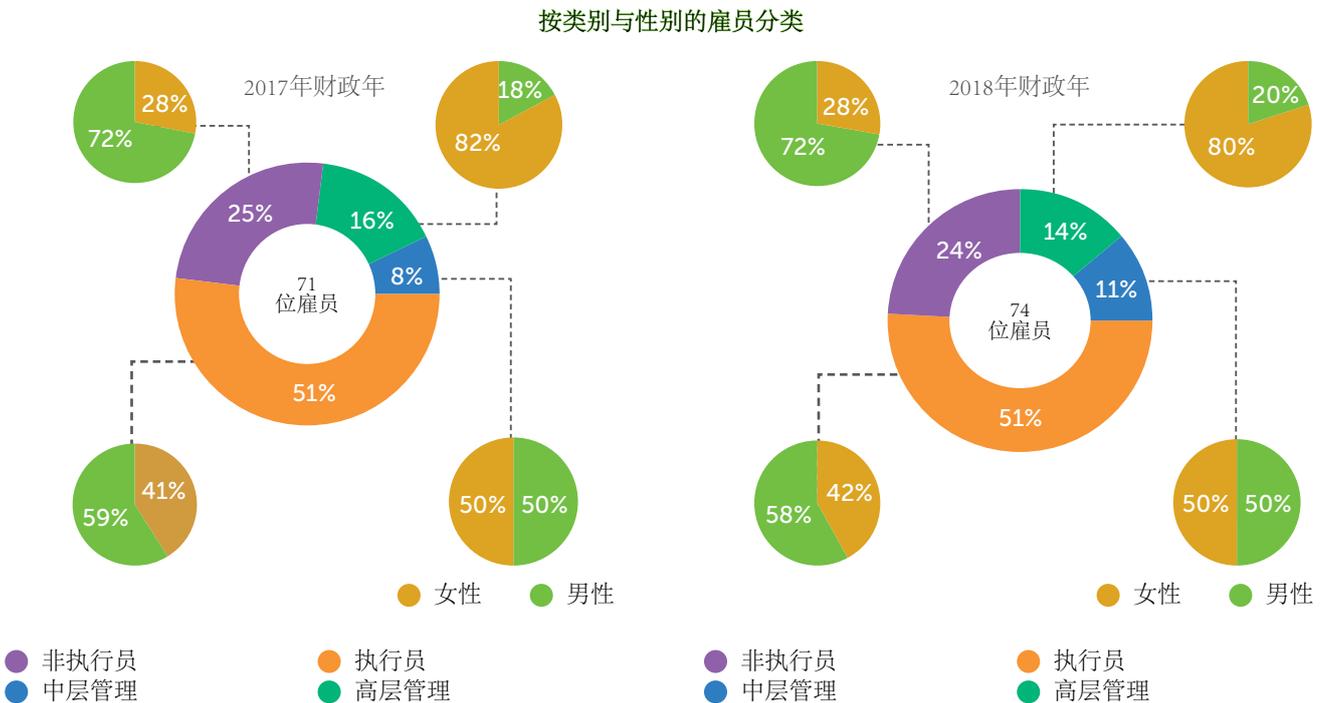
综合性永续发展报告

在2018年财政年，根据组合的可出租净面积（NLA），管理公司达到74%的租户保留率，比2017年财政年的45%保留率进步明显。管理公司期望透过积极地接触租户，维持此保留率。管理公司也积极地回应其租户给予的反馈意见。

劳动力概况

管理公司的雇员人数在2018年财政年保持相当稳定，在这一年净增加了三位雇员。所有雇员都是永久驻守在马来西亚的全职雇员。

管理公司按类别的雇员组成[GRI 102-8]



管理公司也聘请第三方员工以负责清洁、保安与环境美化服务。在2018年财政年，管理公司聘请124名员工提供此类服务。

职业健康与安全

管理公司的优先次序是为全体雇员与员工提供安全的工作环境。在这一年，管理公司聘请了健康、安全、保安与环境（“HSSE”）执行员，以监督所有的HSSE相关事宜。管理公司管理HSSE事宜的详情如下所示。



聘请HSSE执行员	已达到。 管理公司委任称职的健康、安全、保安与环境（“HSSE”）经理，以监管并执行有关管理公司HSSE层面的必要行动。
永久性目标	2018年财政年的表现
通过其营运达到合规义务，包括遵守1994年职业安全与健康法令，1967年工厂与机械法令，1974年环境素质法令，1994年建筑业发展局法令，以及1990年电力供应法令	已达到。
工作安全，家居安全——朝向“零伤害”	已达到。

2019年财政年的目标

敲定适用于管理公司雇员、员工与租户的Axis-REIT之HSSE政策。为雇员与承包商提供HSSE入职培训，改善大家对HSSE相关课题的觉醒。



在2018年财政年，管理公司进行以下的HSSE举措：

- 提供基本的个人防护设备（“PPE”）给所有操作职员，并根据工作需求提供额外的PPE。
- 推广工具箱对话，就是设施管理团队与清洁及保安服务提供者之间的简短预定会议，以讨论所面对的课题。
- 为设施管理团队举行HSSE培训，包括基本急救护理培训、心肺复苏术（CPR）培训、消防安全培训，以及风险评估培训。
- 委派向能源委员会登记的电工和监理工程师，对所有电器与辅助设备作例行检查，以确保所有器具处于良好操作状态。
- 聘请称职的维修承包商，进行例常的防范维修，以确保遵守每幢建筑物的操作与维修手册。
- 在开始建筑物维修、检修与整修工程前，推介HSSE入职课程给雇员与外部服务提供者的雇员。
- 与马来西亚消防局（BOMBA）合作，为多元租户建筑物举行紧急状况演习，同时由BOMBA示范安全使用灭火器的步骤。所有演习在完成后，都会由BOMBA作出评估。

综合性永续发展报告

管理公司欣然报告于2017年财政年与2018年财政年没有发生工作场所相关的受伤事件，并希望在未来保持这样的记录。然而，在2017年财政年，两位雇员从工作场所乘摩托车返家途中分别遭遇意外事故。

雇员在这两年的缺勤记录如下表所示。

Axis-REIT工作场所的缺勤率[GRI 403-2]⁴

类别	2017年财政年			2018年财政年		
	男性	女性	合计	男性	女性	合计
缺勤率	3.59%	3.64%	3.60%	2.00%	2.53%	2.22%

雇员健康与接触

管理公司鼓吹工作与生活保持平衡，健康与安全，平等机会和人权，来促进雇员健康幸福。管理公司提供全体雇员保健福利、残疾与伤残保障、退休准备金、以及育婴假。管理公司也每年为全体雇员进行表现评估。在2018年财政年，管理公司欣然报告，没有任何歧视事件的记录。

永久性目标	2018年财政年的表现
每年至少举行一次团队建造活动	已达到。 在这一年，管理公司为雇员举行好几次盛事，包括农历新年、屠妖节与开斋节聚餐、年度晚宴与才艺表演，以及团队建设。
确保所有职位均获填补	于2018年财政年未达到。 管理公司仍在找人填补电工与租赁经理的职务。

社会活动与伙伴关系

管理公司的企业社会责任（“CSR”）努力持续专注于教育并改善弱势群体的生活。管理公司也期望提高雇员在CSR活动的参与率，同时确保分配给CSR计划的预算获充分善用。

永久性目标	2018年财政年
增加雇员的参与	已达到。 在2018年财政年，管理公司录得416个小时雇员义工服务时间，比2017年财政年录得的225个小时有所增加。
在本财政年内充分善用已获分配的预算。	未达到。 2018年预算未充分善用，因为原订在这一年进行的一些项目未落实。

为了于2019年达到我们的目标，管理公司开始于2018年通过鉴定潜在受害者制定规划。

⁴ 缺勤率是缺勤的总天数，按照GRI标准的定义，展示在报告期间相对于雇员原本应该工作的天数，以百分比形式呈现。

管理公司于2018年财政年期间进行的CSR举措如下所示。

2018年5月—马来西亚皇家测量师学会（“RISM”）2018年慈善义跑

Axis-REIT于2018年首次与RISM合作举办慈善义跑。此义跑从Taman Jaya开始。参与者可选择参与5公里或10公里组别。此义跑吸引了本地社区与商界约200名义跑者，其中12位参与者来自Axis-REIT。

此慈善活动筹得的善款将捐助三家受惠机构，即：

- 1) Kiwanis唐氏综合症基金会（巴生中心）
- 2) Ti-Ratana福利协会
- 3) 雪州王储基金会



善款总额

25,000 令吉



参与的员工人数

13
位雇员



雇员义工服务时间

53
个小时



综合性永续发展报告

2018年11月一重返校园计划

数位雇员访问巴生谷特定学校得到的反馈意见显示，马来西亚40%最低收入群体，为孩子采购重返校园用品时面对财务困境。因此，Axis-REIT与一个在过去五年透过亲友募捐来推行重返校园计划的义工团体 -- 义工联盟 (Volunteers Unite) 合作。Axis-REIT赞助重返校园的完整配套给145位学生。每位学生收到两套校服、一个书包、一双校鞋、三双袜子与一个文具盒。

这一年得到重返校园配套者，包括来自四间儿童之家的72位学生：

- 1) Pertubuhan Kebajikan Lindungan Ikhlas Kuala Lumpur
- 2) Pertubuhan Kebajikan Kanak Kanak Heavenly
- 3) Pusat Jagaan St Barnabas Home
- 4) Stepping Stones Living Center

剩余的配套提供给来自贫困家庭的73位学生，分别居住在雪兰莪的巴生港口、森美兰的晏斗，以及雪兰莪Bukit Bandaraya Shah Alam的原住民社区。



善款总额

22,410 令吉



参与的员工人数

20
位雇员



雇员义工服务时间

70
个小时



2018年6月与11月——捐血运动

Axis-REIT继续支持国家血库的努力，为捐血运动提供场地，向租户与访客灌输捐血的重要性。Axis-REIT于2018年在其两幢建筑物提供场地给国家血库进行捐血运动，分别于

- 2018年6月6日在Menara Axis
- 2018年11月26日在Axis Business Park



参与的员工人数

20
位雇员



雇员义工服务时间

25
个小时



2018年11月——在雷丁大学柔佛分院举行讲座

管理公司首席执行官Leong Kit May女士于2018年11月27日受邀前往雷丁大学柔佛分院发表演讲。她向房地产大学肄业生演讲有关房地产投资信托组合管理的课题。



参与的员工人数

1
位雇员



雇员义工服务时间

8
个小时



综合性永续发展报告

2018年12月——慈善义卖会

管理公司的雇员于2018年12月聚集举办Axis-REIT第二次的慈善义卖会，目标为吉隆坡十五碑圣德国民型华文小学与八打灵再也邓普勒路Vivekananda国民型淡米尔文小学的贫困学生筹款，以购买学校课本。义卖会筹得的善款将用来帮助圣德国民型华文小学的10位学生，以及Vivekananda国民型淡米尔文小学的100位学生购买学校课本。根据每间学校行政部提供的学生资料，这些学生来自低收入单亲家庭，或者每月收入低于1,500令吉，并有多位孩子在上学 的家庭。



知识资本



拥抱创意与科技

管理公司寻求善用科技发展，并尽可能融合创意到其业务营运。其中一个例子就是推出租户管理门户网站helloaxis.com.my，并在租户满意度章节作出报告。

Axis-REIT也与租户密切合作，以在其建筑物内发挥创意与运用科技，来定制空间迎合他们的需要。2018年初，管理公司完成首项量身定制的发展项目——Nestlé Products Sdn Bhd的配送中心。管理公司与SSI SCHAEFER合作，以在515,000平方米的配送中心，安装超过56,000个胜斐迹穿梭式货架系统（简称“SOS”）的托盘位置，将近29,000个精选传统式重型物料钢架的托盘位置，以及逾600平方米的结构性夹层空间。这提供了储存解决方案，让Nestlé改善生产力，因为电池供电操作的SOS取货准确性更高，以及传递与检索更快，进而有效地节省Nestlé的营运成本。



综合性永续发展报告

人力资本



培训与教育

人才开发是Axis-REIT身为组织得以成功的策略重要组成部分。管理公司所有新雇员都获指派一位伙伴，教导他们履行职务所需要的技巧、知识与能力。全体雇员都定期被差派参加课程、研习会与大会，以跟进最新进展，赢得必需的知识与技术来履行职务。管理公司也希望为全体雇员提供公平的机会接受训练。在2018年财政年，管理公司投资了72,000令吉在人才开发。这一年的受训时间如下所示。

2019年财政年的目标
全体雇员每年至少参加一次培训课程



管理公司按照类别与性别的平均受训时间 [GRI 404-1]



自然资本



能源与碳排放量

管理公司积极寻求方法来降低能源消耗，并减少温室气体（GHG）排放。除了保护环境，并与国家利益一致，此举亦有助降低营运成本。管理公司的目标是持续寻求方法降低GHG排放，同时改善能源效率。有关能源消耗与GHG排放的详情可参阅下一页⁵。

永久性目标	2018年财政年的表现
管理公司的目标是持续寻求方法来减少GHG排放，并改善所有场址的能源效率。	已达到 请参阅以下说明

Axis-REIT持续努力改善建筑物的能源效率。2018年的能源消耗减少，主要归功于以下计划：

- 在公共区将传统照明提升为发光二极管（LED）照明
- 在厕所与大厅安装照明感应器
- 在多元租户物业，与国家能源公司合作，对电表作出检查。这是为了查看租户空间与公共地区的电费是否双重计费。

⁵ 环境报告范畴只限于Axis-REIT在公共非出租面积的能源消耗情况，即在管理公司营运管理范畴内

Axis-REIT能源消耗与GHG排放 [GRI 302-1, 302-4]⁶



能源消耗与GHG排放 [GRI 305-2, 305-4]^{7,8}



6 2017年财政年的能源强度已经重列

7 使用的排放因素取自马来西亚绿色科技公司 (马来西亚绿色科技) 于2016年4月 (这是准备此报告时的最新版本) 对马来西亚半岛电网连接基线 (年份: 2014年) 所作研究的排放因素

8 2017年财政年的GHG排放与GHG排放强度已经重列

综合性永续发展报告

GRI内容索引

GRI标准	信息披露	报告的部分/ 省略的原因	参阅页数	
一般信息披露				
GRI 102:2016 年一般信息 披露	组织概况			
	102-1	组织名称	关于Axis-REIT	3
	102-2	活动、品牌、产品与服务	房地产报告，项目 管理报告，以及物 业经理报告	55-82
	102-3	总部地点	企业资料	7
	102-4	营运地点	关于Axis-REIT	3
	102-5	所有权与法定形式	关于Axis-REIT	3
	102-6	所服务的市场	关于Axis-REIT	3
	102-7	组织规模	房地产报告与项目 管理报告 劳动力概况 财务状况报表	55-77 144 190
	102-8	雇员与其他员工的资料	劳动力概况	144
	102-9	供应链	负责任的供应链 管理	142
	102-10	对组织与其供应链的重大改变	主席与首席执行官 的信函	8
	102-11	预防原则与手法	企业风险管理	138
	102-12	外在举措	Axis-REIT未采用公平与进步雇用实践三方联盟	
	102-13	协会的会员籍	以下组织的创办会员 • 马来西亚房地产投资信托管理公司协会 以下组织的公司会员： • 大马投资者关系协会 • 马来西亚澳洲商业理事会 • 英国大马商会 • 大马德国工商会 • 大马荷兰商业理事会 • 大马挪威商业理事会	

GRI标准	信息披露	报告的部分/ 省略的原因	参阅页数	
GRI 102:2016 年一般信息 披露	策略			
	102-14	资深决策者的声明	首席执行官关于永续发展的信息	130
	道德准则与诚信			
	102-16	价值、原则、标准与行为规范	治理、道德准则与诚信	137
	治理			
	102-18	治理结构	治理、道德准则与诚信 企业治理	137 159-172
	接触利益相关者			
	102-40	利益相关者群体清单	接触利益相关者	134-135
	102-41	集体谈判协议	没有雇员受到集体谈判协议所保障。	
	102-42	鉴定与挑选利益相关者	接触利益相关者	134-135
	102-43	接触利益相关者的手法	接触利益相关者	134-135
	102-44	关键主题与提出关注	接触利益相关者	134-135
	报告做法			
	102-45	纳入合并财务报表的实体	财务报表附注	197
	102-46	界定报告内容与主题界线	此报告的简介	131
	102-47	实质主题清单	实质性评估	136
	102-48	重述信息	能源与碳排放量	152-153
	102-49	报告修改	首席执行官关于永续发展的信息	130
	102-50	报告期间	此报告的简介	131
	102-51	最近报告的日期	2017年财政年年度报告	
	102-52	报告周期	每年	
	102-53	就此报告的问题接触点	此报告的简介	131
	102-54	依据GRI标准的报告观点	此报告的简介	131

综合性永续发展报告

GRI标准	信息披露	报告的部分/ 省略的原因	参阅页数	
GRI 102:2016 年一般信息 披露	报告做法			
	102-55	GRI内容索引	GRI内容索引	154-158
	102-56	外部审验	此报告的简介	131
特定主题的GRI标准信息披露				
经济表现				
2016 GRI 103 : 2016年管理 手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估	136
	103-2	管理手法与其组成部分	经济表现	140
	103-3	评估管理手法	经济表现	140
GRI 201:2016年 经济表现	201-1	产生并分配的直接经济价值	经济表现	140
资产与服务的质量				
GRI 103: 2016 年管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估	136
	103-2	管理手法与其组成部分	资产与服务的质量	140-141
	103-3	评估管理手法	资产与服务的质量	140-141
负责任的供应链管理				
GRI 103: 2016年 管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估	136
	103-2	管理手法与其组成部分	负责任的供应链 管理	142
	103-3	评估管理手法	负责任的供应链 管理	142
GRI 308: 2016 年供应商环境 评估	308-1	使用环境条件筛选的新供应商	负责任的供应链 管理	142
GRI 414:2016 年供应商社会 评估	414-1	使用社会条件筛选的新供应商	负责任的供应链 管理	142

GRI标准	信息披露		报告的部分/ 省略的原因	参阅页数
租户满意度				
GRI 103:2016年 管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估	136
	103-2	管理手法与其组成部分	租户满意度	143
	103-3	评估管理手法	租户满意度	143
职业健康与安全				
GRI 103: 2016 年管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估	136
	103-2	管理手法与其组成部分	职业健康与安全	144-146
	103-3	评估管理手法	职业健康与安全	144-146
GRI 403: 2016 年职业健康与 安全	403-2	受伤类型与受伤率、职业疾病、损失的工作日与缺勤率、工作相关意外身亡事故数量	职业健康与安全	144-146
雇员健康与接触				
GRI 103: 2016年 管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估	136
	103-2	管理手法与其组成部分	雇员健康与接触	146
	103-3	评估管理手法	雇员健康与接触	146
GRI 401: 2016 年雇用	401-1	新雇员聘用与雇员流失率	劳动力概况	144
	401-2	提供给全职雇员惟没有提供给临时或兼职雇员的福利	雇员健康与接触	146
	401-3	育婴假	雇员健康与接触	146
GRI 406: 2016年 无歧视原则	406-1	歧视事件与采取的纠正行动	雇员健康与接触	146

综合性永续发展报告

GRI标准	信息披露	报告的部分/ 省略的原因	参阅页数
社区活动与伙伴关系			
GRI103:2016年 管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估
	103-2	管理手法与其组成部分	社区活动与伙伴关系
	103-3	评估管理手法	社区活动与伙伴关系
拥抱创意与科技			
GRI 103:2016年 管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估
	103-2	管理手法与其组成部分	拥抱创意与科技
	103-3	评估管理手法	拥抱创意与科技
培训与教育			
GRI 103:2016年 管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估
	103-2	管理手法与其组成部分	培训与教育
	103-3	评估管理手法	培训与教育
GRI 404:2016年 培训与教育	404-1	每位雇员每年平均受训的时间	培训与教育
	404-3	收到定期表现与职业发展检讨的雇员百分比	雇员健康与接触
能源与碳排放量			
GRI 103: 2016 年管理手法	103-1	说明实质主题与其界线	实质性评估
	103-2	管理手法与其组成部分	能源与碳排放量
	103-3	评估管理手法	能源与碳排放量
GRI 302: 2016年 能源	302-1	组织内的能源消耗	能源与碳排放量
	302-3	能源强度	能源与碳排放量
GRI 305:2016年 排放	305-2	能源间接（范围2）GHG排放	能源与碳排放量
	305-4	GHG排放强度	能源与碳排放量



SR Technics

PUSAT SERVIS

企业治理



管理公司认同，高绩效的企业治理文化是确保表现，进而促进Axis-REIT成功与永续的关键。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。

REBECCA LEONG
公司秘书兼合规部主管

企业治理总览声明

身为Axis 房地产投资信托 (简称为“Axis-REIT”或“本基金”)管理公司的Axis REIT Managers Berhad (简称为“ARMB”或“管理公司”),欣然呈献已由董事局批准的企业治理总览声明,由此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,高绩效的企业治理文化是确保表现,进而促进Axis-REIT成功与永续的关键。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。

以下章节描述管理公司的主要企业治理架构、实践与政策,大部分以2017年4月26日生效的马来西亚企业治理守则(简称“CG Code”)为依据:

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。此契约于2013年11月28日重列为第三份主契约。依据此契约,管理公司有义务诚实行事,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。

管理公司对本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,让Axis-REIT单位持有人受益。在董事局领导下,管理公司的主要职责是制定本基金的策略方向,并向Axis-REIT的信托公司推荐按照协定策略的收购、脱售与增值与发展行动。管理公司也负责本基金的业务策划、资本管理与风险管理。

在按照契约执行管理公司职责时,董事局的责任总览如下:

董事局责任	• 策略规划,支持长期的价值创造
	• 企业治理,加强符合道德、谨慎与专业行为
	• 监管并监督管理层,朝向完成本基金的目标与使命
	• 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
	• 董事局与管理层的传承规划
	• 利益相关者的交流与接触

企业治理总览声明

董事局成员组合

于2018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
- 两位非独立非执行董事
- 两位替代董事

随着Yeoh Chong Keat先生于2018年4月30日辞去非独立非执行董事职务，截至2018年12月31日的财政年，董事局阵容从十位董事减少至九位董事。

董事局结合了不同专业背景的执行与非执行董事，概括了房地产与设施管理、物业发展、企业家、会计与金融各个领域。这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，符合了于2018年4月9日生效的证监会上市房地产投资信托新指南（简称“上市REIT指南”）。董事局认为现有的组合令人满意，任何拟议的组合修改，将会根据董事局的规模、必备技能与胜任力，作出谨慎又深入的检讨。

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持续实行其产业发展策略，于2018年4月进行第二项项目，在梳邦发展名称为Axis Aerotech Centre的设施。首席执行官在承包商、项目经理与顾问组成的团队配合下，正积极地带领并监督此项目。

策略规划与目标设定

在2018年财政年的初期，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，朝向将本基金所管理的资产于2021年增长至5,000,000,000令吉，并于2018年9月举行的管理公司策略计划时段获重新评估。在首席执行官带领下的管理层，正重新专注于在2021年策略计划下经同意的举措。

董事局会议与程序

董事局于2018年财政年每一季都会安排会面，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料、建议与推荐供董事局考虑、商讨与决定。

所有会议日期已事先确定下来，以便董事们可有效地安排并承诺他们的时间。此事受到董事局宪章所管治，并列明时间承诺的期望。出门在外的董事可选择透过电话与视频会议安排来参与开会。

公司秘书在不少过七天提前发出会议通知与议程给全体董事，而在发出会议通知后，尽快编制相关会议文件并发给全体董事。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让董事局获得最新资料，并让董事局监督与评估本基金的表现与前景。全体董事可透过保存企业文件的公司秘书取得管治本基金与管理公司的规章制度，以及其他董事所批准的政策。管理公司也设有金融家与顾问小组，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。透过专家忠告，董事局可确保其决策机制有效且注重实际成果。

公司秘书兼合规部主管

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2018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。

企业治理总览声明

在2018年财政年，最显著的监管条例修改是证监会上市房地产投资信托新指南，以及经修订马来西亚证券交易所（简称“证交所”）主板上市要求（简称“MMLR”）。公司秘书确保她定期向管理层与董事局汇报有关上市房地产投资信托指南与经修订MMLR的主要修改。公司秘书进行/促进以下行动计划，以符合最新规定的条规：

- 就发展活动、通过租约安排收购房地产、资本筹集与其他相关事宜的自由化条规，向董事局与管理层提出忠告；
- 检讨相关方交易（简称“RPT”）与周期性RPT(简称“RRPT”)现有程序，在管理公司营运手册制定RPT与RRPT的标准作业程序；
- 与财务团队密切合作，以鉴定并编制Axis-REIT所有RPT与RRPT的信息，并通知财务团队在经修订MMLR下的百分比计算法与规定的交易限额；
- 劝告物业经理所需物业重估的次数修改，从每三年一次改为每年重估；
- ，以确保审计委员会遵守经修订MMLR下包含的相关规定；
- 促进内部审计师检讨管理公司遵守证监会上市房地产投资信托新指南与证交所经修订的MMLR；
- 更新年度报告目录的内部检查表，并告诉管理层有关内容的相关修改。

董事局宪章、行为守则与举报政策

政策	范围
董事局宪章	清楚说明董事局、其董事与董事局委员会的职责
行为守则	勾勒对管理公司及其人员所期望的专业行为的条规、适当做法与道德行为
举报政策	帮助管理层报告与申诉记录，所发现财务报告、合规有可能处理不当的事宜，或任何其他不当行为

董事局宪章、行为守则与举报政策是一些重要的企业政策，重申管理公司内的企业治理标准。这些政策对于保护组织及其员工免受不合规可能产生的影响至关重要。这些政策为董事局检讨，于2018年财政年没有推荐任何修改。此政策也可在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ARMB外部管理，它没有任何雇员，而董事为ARMB董事局成员。管理公司由董事局策略性领导，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，非本基金支付。管理公司是私人持有的公司。

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章节。

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。

企业治理总览声明

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。董事局之后将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2018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2018年财政年董事薪酬（包括薪金、其他报酬、费用、开会津贴与实物福利）的简要总览：

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

注：由于董事与高级管理层的薪酬是由作为私人持有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。管理公司相信上述总览已给予充足的公众信息披露，而不披露个人薪酬是保障管理公司与其执行员利益的必要做法。

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 <ul style="list-style-type: none"> 依据董事局确立与批准的愿景与使命，治理管理公司与Axis-REIT的业务。 监视管理公司与Axis-REIT的日常业务营运 管理内部人才与高级领导层/主要管理层团队及其传承计划 	审计委员会 <ul style="list-style-type: none"> 协助董事局以确保向投资大众呈现Axis-REIT 的财务状况与前景是均衡且易于理解的评估 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
薪酬委员会 <ul style="list-style-type: none"> 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 不时检讨薪酬架构，确保管理公司吸引并留住具备卓越才能的人才 	提名委员会 <ul style="list-style-type: none"> 确保管理公司招募、保留与提升最好的执行与非执行董事 检讨董事局级别的传承计划 评估董事局结构、规模与组合 评估董事综合的技巧、知识与能力水平

上述所有的董事局委员会均受到各自职权范围所引导。审计委员会、提名委员会与薪酬委员会的职权范围，可在Axis-REIT的企业网站取得。

企业治理总览声明

审计委员会

审计委员会负有监督责任，确保管理公司的财务报告系统、内部监管与风险管理系统都健全。

审计委员会报告包含委员会于2018年财政年所展开的活动摘要，附在此年度报告的另一章节。



薪酬委员会

由于管理公司的董事薪酬是由管理公司支付，非本基金支付，管理公司的执行委员会扮演重要角色，向薪酬委员会建议相关的薪酬配套。就此而言，Dato⁷ 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董事与高层管理人员（适用情况下）的薪酬配套，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。

在2018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。董事薪金也根据市场因素进行检讨。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的薪酬。

提名委员会主席是董事局的高级独立董事。他扮演重要角色，加强董事局的稳固关系与保持平衡。

提名委员会于2018年财政年进行以下活动，是此委员会的年度事务：

- 检讨对董事局、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；
- 加强管理公司现有的招募条件，以校准对齐证监会上市房地产投资信托新指南；
- 鉴于现有条件仍对管理公司董事切合时宜，考虑但没有推荐修改董事年度评估的条件（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，并牢记依据CG Code女性在董事局的代表须达到30%目标。董事局认为挑选适合人选进入董事局须根据功绩；
- 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MMLR第15.20段落，检讨审计委员会的任期与表现。评估结果没有显示任何例外情况；

- 根据管理公司章程评估退休董事，并向董事局推荐各董事的重选。

评估独立董事

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。由于任职独立董事已超过九年，管理公司的三位独立董事也须受到格外评估。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。由于管理公司是私人公司独资拥有子公司，所以在CG Code所提供的机制下，重新委任独立董事的两级投票流程，并不适用于管理公司。董事局将依据CG Code推荐的最佳实践，于管理公司2019年年度大会寻求管理公司的唯一股东批准，以让全部三位独立董事均留任。

出席董事局与董事局委员会会议

董事们于2018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	高级独立非执行董事	4/4
Alvin Dim Lao (替代董事： Jancis Anne Que Lao)	非独立非执行董事	3/4
Yeoh Chong Keat (自2018年4月30日起辞职)	非独立非执行董事	1/2

执行委员会成员	职称	出席次数（会议次数：5）
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替代董事： Alex Lee Lao)	主席	4/5
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	成员	5/5
Leong Kit May	成员	5/5

企业治理总览声明

审计委员会成员	职称	出席次数 (会议次数: 4)
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	主席	4/4
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	4/4
Alvin Dim Lao (替代董事: Jancis Anne Que Lao)	成员	3/4

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: 1)
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	1/1
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	1/1
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	1/1

董事培训

董事局确保其成员获得适当的持续教育课程，以提升知识并加强能力，同时更积极地参与董事局的商讨。

公司秘书负责编制董事们已于2018年财政年参加的培训课程详情，以报告给提名委员会与董事局。2018年10月为全体董事举办了关于实施销售税的内部培训，由PWC负责进行。

管理公司的全体董事已出席2018年财政年的培训课程，以遵循MMLR。部分董事受邀为主讲人或参与大会与研讨会发表演说。详情如下所示：

董事	日期	活动/事件
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2018年10月22日	由PWC举办销售税课程
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	2018年10月22日	由PWC举办的销售税课程
Stephen Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	2018年3月2日至3日	马来西亚2018年年度房地产大会——拥抱革新所带来的改变
	2018年4月30日	2013年分层地契管理法令 (757法令) 与2015年SM条例

企业治理总览声明

董事	日期	活动/事件
Leong Kit May	2018年1月24日	2018年投资马来西亚大会
	2018年4月30日	2013年分层地契管理法令（757法令）与2015年SM条例
	2018年5月14日	丰隆投资银行房地产投资信托日
	2018年7月17日	马来亚银行投资银行房地产投资企业日
	2018年7月26日	增强您遵守上市条例的技能
	2018年8月2日	2018年第五版亚太房地产投资信托，新加坡
	2018年9月24日	马来西亚房地产及房屋发展商协会(REHDA)年度产业发展商大会
	2018年10月22日	由PWC举办销售税课程
	2018年11月27日	房地产投资信托的物业组合管理
Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	2018年1月9日至21日	2018年美国拉斯维加斯国际消费类电子产品展览会（CES）
	2018年1月24日	2018年EdgeProp大马最佳管理产业奖项支持者与合作伙伴正式握手仪式
	2018年2月1日	日本房产联合会（JUDANREN）代表团会议
	2018年3月2日	东盟房地产中介联盟（ARENA）会议
	2018年3月29日	推介分层地契手册
	2018年4月27日	2018年4月马来西亚产业展（MAPEX）
	2018年5月7日	2018年马来西亚最佳管理产业大奖
	2018年6月1日	2018年Property Insight大奖
	2018年7月12日	2019年预算案咨询会议
	2018年7月14日	马来西亚房地产及房屋发展商协会(REHDA)：年度代表大会
	2018年8月16日	永续发展房屋未来会议，新城市议程
	2018年8月28日	董事职责与义务
	2018年10月12日	2018年10月马来西亚产业展（MAPEX）
	2018年10月29日	2018年TEPEA一顶尖产业发展商大奖
	2018年11月22日	2018年GreenRE永续发展设计大奖
Mohd Sharif bin Hj Yusof	2018年7月5日	董事/首席执行官永续发展接触系列
	2018年10月22日	由PWC举办销售税课程
Alvin Dim Lao	2018年1月15至18日	D&L工业Lao家族工作坊
	2018年1月22日至23日	JP摩根马尼拉大会，菲律宾
	2018年2月6日至7日	DB企业日，香港
	2018年2月28日至3月1日	UBS马尼拉大会
	2018年8月21日至22日	野村证券大会，日本
	2018年8月23至24日	野村证券大会，香港
	2018年9月3日至4日	DB菲律宾企业日，伦敦
	2018年9月25日	JP摩根崛起中小龙大会，新加坡
	2018年9月27日	JP摩根崛起中小龙大会，香港
	2018年10月3日至4日	德意志企业日，菲律宾
	2018年10月22日	由PWC举办销售税课程
	2018年11月8日	企业治理

企业治理总览声明

董事	日期	活动/事件
Alex Lee Lao	2018年1月15至18日	D&L工业Lao家族工作坊
	2018年11月8日	企业治理
Jancis Anne Que Lao	2018年1月15至18日	D&L工业Lao家族工作坊
	2018年10月22日	由PWC举办销售税课程

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2018年财政年一整年里都在职权范围引导下履行其职责。

审计委员会于2018年财政年如何履行其职责的更多详情，请参阅审计委员会报告。



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2018年4月已评估了外聘审计师，以鉴定他们的独立性，以及是否适合被重新委任。其合宜性的评估、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2018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。

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，以便向董事局作出报告。



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。



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及内部监管声明。



评估内部审计职务的实效性与独立性

审计委员对内部审计职务的实效性与独立性进行年度评估，并对以下事项感到满意：

- 内部审计团队成员没有任何关系或利益冲突，足以损害他们客观性与独立性；
- 受委派处理内部审计工作的员工人数充足，而内部审计任务由外包内部审计事务所经验丰富的员工所带领，职位至少是副经理或以上的人员；
- 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的团队领袖，来自Baker Tilly Monteiro Heng Governance Sdn Bhd，他独立并有经验，且具备提供内部审计服务的专业资格。

审计委员会将每年检讨与更新内部审计师的雇用，包括他们的专业费用，此检讨过程将考虑内部审计师过去的服务，他们履行内部审计工作时的独立程度，以及他们与管理层的工作关系。

原则C——企业报告的诚信以及与利益相关者建立有意义的关系

与单位持有人及投资界的信息披露与交流

管理公司建立优良文化，以向单位持有人及投资界持续作出信息披露与透明地交流。透过及时在证交所网站与本基金企业网站 www.axis-reit.com.my 发布公开消息，并透过新闻发布、分析员汇报与散户巡回展销，以及时并全面地披露有关Axis-REIT的重大消息。管理公司亦在企业网站备制企业治理章节，以提供相关信息，例如董事局宪章、行为准则、举报政策与职权范围。管理公司已委派专人负责更新本基金的企业网站，定期并及时地发布相关与切题的信息。

管理公司也已根据证交所通过于2018年10月31日发布的发行机构通讯——上市发行机构网站（ICN 1/2018）的指引，落实改善Axis-REIT企业网站。

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信息披露政策所引导，有关政策可在Axis-REIT企业网站取得。投资者关系与企业信息披露政策于2018年10月进行检讨与更新，此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信息披露政策，首席执行官与首席财务长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。

企业治理总览声明

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章节。



与其他利益相关者接触及关系管理

管理公司也注重与其他利益相关者接触，例如雇员、Axis-REIT的租户与地方社区。这些接触为商业决策程序作出贡献，并带来洞察与点子，以符合利益相关者的期望与永续发展的目的。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ARMB接触各方面利益相关者所作努力的详情。



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、面对的挑战以及本基金的前景。同时这类场合也是个平台，让单位持有人提出他们的期望与关注，让管理公司留意。

Axis-REIT的第六届年度大会于2018年4月26日召开。有关年度大会通告连同2017年年度报告于2018年2月28日发出，同时有充足的时间让单位持有人阅读2017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2017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。董事局给予单位持有人机会在会上提出有关Axis-REIT的业务营运问题。管理公司的主席、首席执行官与其他董事均出席年度大会以回答提出的问题。高级管理团队，包括公司秘书致力确保年度大会顺畅进行。

在第六届年度大会上，两项普通决议提呈给单位持有人批准。第一项是提议更新授权管理公司以分派并发行Axis-REIT 新单位，第二项是提议更新收益分配再投资计划授权。两项普通决议都以系统化计票的方式通过。Symphony Share Registrars Sdn Bhd受委为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。投票结果由独立监票人核实，包含在第六届年度大会的会议记录摘要，可在Axis-REIT企业网站取得。

除了年度大会，2018年财政年期间没有举行其他单位持有人会议。

合规声明

管理公司在2018年财政年管理Axis-REIT时，大量应用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2019年1月22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 REIT Managers Berhad（简称“ARMB”或“管理公司”）董事局自2005年上市就以自愿方式成立了审计委员会。随着马来西亚证券交易所有限公司（简称“证交所”）于2018年4月9日经修订主板上市条例（简称“MMLR”），在房地产投资信托的管理公司成立审计委员会已是强制性要求。

有关审计委员会受委派监督董事局的责任，以确保Axis 房地产投资信托（简称“Axis-REIT”或“本基金”）单位持有人的利益受到保护。

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替代董事。

截至2018年12月31日的审计委员会成员如下所示：

主席

- (a) Mohd Sharif Bin Hj Yusof
- 高级独立非执行董事

成员：

- (b) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin
- 独立非执行主席
- (c) Alvin Dim Lao
- Non-Independent Non-Executive Director
非独立非执行董事（替代董事：Jancis Anne Que Lao女士）

2018年1月1日，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，却保留为审计委员会的成员。此更改是遵守2017年4月26日生效的马来西亚企业治理守则（简称“CG Code”）提议，审计委员会采纳审计委员会主席不应该也是董事局主席。

2. 审计委员会会议

在2018年财政年间，审计委员会举行四次会议。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。

审计委员会报告

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。

随着经修订MMLR，现有职权范围于2018年10月进行最新检讨，以确保遵守管治审计委员会成员的相关规定。

职权范围详情可在Axis-REIT的企业网站 www.axis-reit.com.my 取得。



4. 审计委员会在财政年内执行的活动摘要

审计委员会的主要职责是监督、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：

财务报告

- (a) 检讨于2018年财政年的每季会议，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) 检讨截至2017年12月31日财政年的Axis-REIT经审计财务报表，此报表是根据Axis-REIT契约、适用的马来西亚证券监督委员会（简称“证监会”）条规与指南、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制，然后才推荐给董事局批准。2017年财政年的Axis-REIT经审计财务报表依据指定的规定，于2018年2月发行并分发给单位持有人。在2018年1月23日举行的会议中，外聘审计师向审计委员会呈现对Axis-REIT的2017年财政年业绩所作审计，并讨论了投资物业估值、收入列账与遵循伊斯兰债券契约合规的显著审计课题。

检讨2017年财政年主要审计事项与其他审计专注领域。与前一年相比，2017年财政年的经审计财务报表的主要审计课题没有修改。由于投资物业是本基金于2017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。审计师在他们审计检讨程序下，测试了管理公司所采用的估值程序，并检讨了其所使用的估值方法。

- (c) 检讨2017年财政年主要审计事项与其他审计专注领域。与前一年相比，2017年财政年的经审计财务报表的主要审计课题没有修改。由于投资物业是本基金于2017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。审计师在他们审计检讨程序下，测试了管理公司所采用的估值程序，并检讨了其所使用的估值方法。
- (d) 及时了解新会计准则的应用，即，《马来西亚财务报告准则》（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）。审计委员会满意管理层已进行充分的影响评估，而会计政策（MFRS 9与MFRS 15）已在Axis-REIT的2018年财政年的财务报表中适当地更新。MFRS 16将适用于2019年财政年。

外聘审计师

- (a) 于2018年4月25日举行的会议，对照评估条件来评估外聘审计师的适宜性与独立性。随着满意评估后，审计委员会向董事局推荐重新委任他们于2018年财政年担任Axis-REIT审计师，随后再推荐给Axis-REIT信托公司。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。
- (b) 得悉外聘审计师的确认，其事务所依据所有相关专业与监管规定的条款，在整个审计接触过程中的行为都保持独立性；
- (c) 根据公司秘书在证监会网站查证于2018年2月28日可得的注册审计师名单，确保 Axis-REIT委任的外聘审计师已适当地向证监会旗下的审计监管局注册。
- (d) 于2018年10月22日举行的会议，与外聘审计师检讨2018年财政年的审计计划，以及展开回顾年间审计工作前的报告要求。投资物业估值是2018年财政年审计程序的潜在主要审计课题。

于2018年4月9日生效的证监会上市房地产投资信托新指南，取代了原有的证监会房地产投资信托指南，物业重估次数要求，从每三年改为每年。管理层因此修改了重估做法，以符合证监会规定的每年重估要求，审计委员会与董事局于2018年4月25日的各自会议上，获呈报并批注了此项修改。

鉴于Axis-REIT于2018年10月22日的组合有44项物业，即前述检讨审计计划的会议上，管理层向审计委员会保证，将给予外聘审计师充分合作，以促进他们对所有估值报告的审计检讨。

- (e) 检讨Axis-REIT 及其独资子公司Axis REIT Sukuk Berhad (为了发行伊斯兰融资工具——伊斯兰债券而成立的特别用途公司) 于2018年财政年的审计费，并推荐给董事局寻求批准，之后再寻求Axis-REIT信托公司的批准。

审计委员会也考虑于2018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。

2018年财政年审计与非审计费详情如下所示：

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	10,000 令吉 [^]

[^] 与Axis REIT Sukuk Berhad下建立的伊斯兰债券计划相关之财务偿付比率的检讨费用

内部审计：

- (a) 每季定期检讨，内部审计师作出内部审计报告，以确保推荐的行动计划获双方同意，并由管理层定时落实。

于2018年财政年进行的内部审计职务（外包）活动摘要包含在此年度报告的风险管理与内部监管声明；



审计委员会报告

- (b) 评估内部审计师，并于2018年4月25日举行的会议向董事局推荐重新委任他们于2018/2019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2018/2019年审计周期的适用内部审计费。
- (c) 与内部审计师一起检讨2018/2019年内部审计计划，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）。

在2018/2019年内部审计周期所涵盖的领域包括：检讨本基金遵循证监会上市房地产投资信托新指南，以及经修订的MMLR，检讨租赁部门的租户程序、检讨涉及卖方/承包商的评估程序，以及检讨建筑物保安与安全管理。

风险管理与其他：

- (a) 检讨由管理层每季备制，含有风险登记册的风险管理报告。

管理公司的风险管理程序相关详情包含在此年度报告的风险管理与内部监管声明



- (b) 每一季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（此职责的相关详情，列于第5章节）。
- (c) 于2018年1月23日会议中，检讨并向董事局推荐，批准并纳入Axis-REIT 2017年年度报告（于2018年2月发布）的审计委员会报告与风险管理与内部监管声明，以确保这些报告符合规定的监管要求，含有丰富资讯与有意义的披露。
- (d) 在每季会议中按照Axis-REIT收益分配政策，检讨Axis-REIT 收益分配，以确保在向董事局推荐建议前，有充足的已实现收益供分配。在2018年财政年最后一次季度会议，即2018年10月22日，审计委员会亦检讨配合Axis-REIT于2018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2018年12月11日落实并完成，共发行Axis-REIT的4,958,485新单位并于马来西亚证券交易所有限公司主板上市。

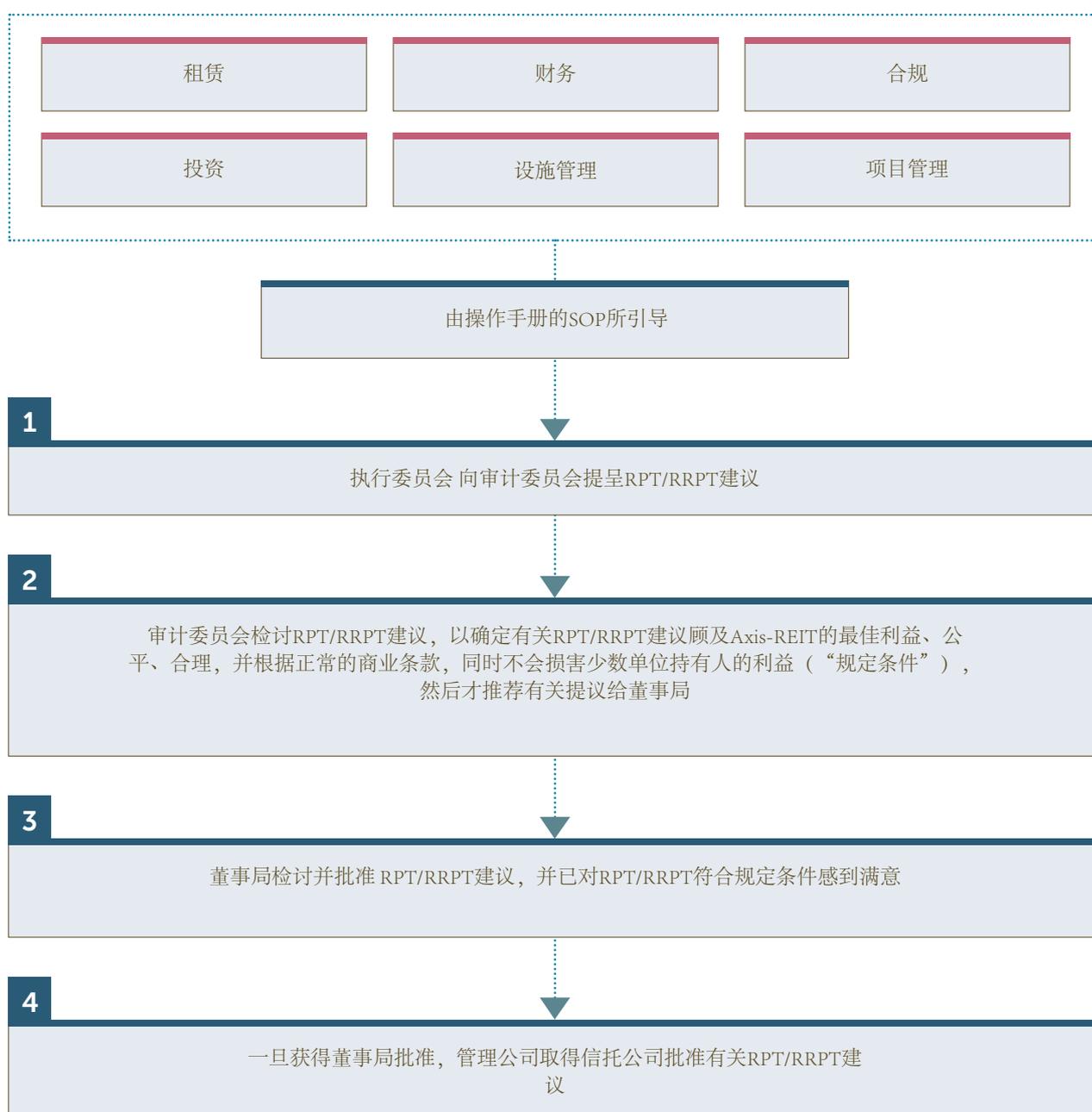
5. 检讨相关方交易

审计委员会认为，自2018年4月9日生效并适用于房地产投资信托的证监会上市房地产投资信托新指南与经修订MMLR落实之后，受到最大影响的是相关方交易（RPT）。经修订的MMLR实施额外义务，要求管理公司监督周期性RPT(简称“RRPT”)的合规，并遵守适合的百分比。在经修订的MMLR下指定的交易条规，之前并不适用于房地产投资信托，自2018年4月9日起变得适用了。此项监管要求的修改，促使管理层检讨现有的程序与信息披露。此外，内部审计员在2018年8月审计周期内对管理层实施的最新程序进行了合规审查，以确保更新的内部程序和报告义务符合管治RPT和RRPT的规定要求。

管理公司的操作手册进行了更新，以纳入管治RPT与RRPT的标准作业程序（简称“SOP”）。审计委员会于2018年10月22日的会议中检讨这些SOP，并在同一天向董事局推荐以寻求批准与采用。

原则上同时依据证监会上市房地产投资信托指南，管理公司有责任确保所有RPT、交易、投资与委任均按房地产投资信托最佳条款进行，对REIT而言，并不逊于独立方之间的公平交易。管理公司亦须管理产生利益冲突的任何与所有情况。

以下图表描述了由管理公司操作手册中包含的SOP管治的管理机制：



AUDIT COMMITTEE REPORT

管理公司的各个部门有责任鉴定是否出现RPT/RRPT（如操作手册所包含的SOP所指导般），而且RPT/RRPT建议将会先在执行委员会层面讨论。执行委员会将提呈RPT/RRPT建议给审计委员会作检讨。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。

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RPT/RRPT符合规定的条件。涉及利益的董事须全面披露其利益，有关声明须由公司秘书在会议记录。这些董事也在董事局层面放弃参与审议与表决。在董事局批准后，管理层将寻求Axis-REIT信托公司的同意或批准，然后才执行/落实有关经过适当检讨的RPT/RRPT建议。

全体董事须每一季都需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。

管理公司于2018年6月7日代表Axis-REIT向证交所宣布，有项RPT是收购称为Beyonics i-Park Campus Block E 与 Indahpura Facility 1的物业，是在经修订MMLR规定的交易要求下作出披露。

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。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2018年1月23日及2018年10月22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2018年10月22日为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备制的评估表格，对照审计委员会的职权范围来评估本身的表现。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。

此年度评估程序由审计委员会、提名委员会与董事局于2018年10月22日遵循MMLR第15.20段落进行。

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控制系统、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
- 评估内部审计职务的实效性与独立性的详情，披露在企业治理总览声明



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

管理公司根据各部门的需要定制政策与程序,并纳入操作手册,概述了管理公司在管理Axis-REIT的责任范围。管理公司的管理团队(“管理层”)承诺于在操作手册引导下作业,并确保组织内的操作程序与实践保持一致。

管理公司在截至2018年12月31日财政年更新了操作手册。主要更新涉及将现有过程与程序,校准马来西亚证券监督委员会(简称“证监会”)上市房地产投资信托新指南与马来西亚证券交易所经修订上市条例,两者皆于2018年4月9日生效。操作手册如今纳入发展活动、项目管理,以及相关方交易的处理方式。

财务管制与业务管理

管理公司董事局于2018年1月召开的会议,批准了2018年财政年的年度预算,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2018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,以便可及时地评估本基金的表现与前景。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,是管理公司追求企业目标而为Axis-REIT制定长期的5年举措。在2018年9月举行的策略计划时段,重新探讨2021年策略计划,而管理层也重新专注于其行动计划。

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。2018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2018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。另一营运会议由设施、项目与租赁团队出席,以检讨并讨论管理本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2018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。

风险管理与内部监管声明

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的数据库。管理层对此系统作改良测试，以确保其程序具有效率，及时地生成精确资讯以让管理层在营运与财务上采取行动与作出决策。

在这一年内，根据政府决定废除消费税，并落实销售税后，管理公司成功更新会计系统，以顺应销售税（简称“SST”）机制。顺应SST的系统确保会计信息被获取、处理并生成，以供报税用途。

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265,000,000令吉伊斯兰债券发行，包括110,000,000令吉（10年期限）、70,000,000令吉（7年期限）与85,000,000令吉（5年期限）。在265,000,000令吉伊斯兰债券中，总额85,000,000令吉的5年期伊斯兰债券已期满，并在这一财政年，连同现有短期融资便利，按全额面值一起赎回，随着5年伊斯兰债券赎回，剩下的180,000,000令吉伊斯兰债券提供Axis-REIT混合的融资利率，年利介于4.18%（7年）至4.61%（10年）。

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。管理层在推荐给董事局考虑与批准之前，备有系统化的程序，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，来提升本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。管理层也在每一季监督Axis-REIT组合每一项物业的表现，包括物业收益率、组合效率与租用水平。

在前一个财政年度，Axis-REIT进行第二项拟议中的量身定制项目，即位于Sultan Abdul Aziz Shah机场的Malaysia International Aerospace Centre

Technology Park。截至此声明日期，Axis Aerotech Centre @ Subang（简称“该项目”）的发展已大部份完成。租约从2018年12月16日开始。然而，因着租户变更该项目的技术规格，移交日期修改为2019年3月31日。

租户关系管理

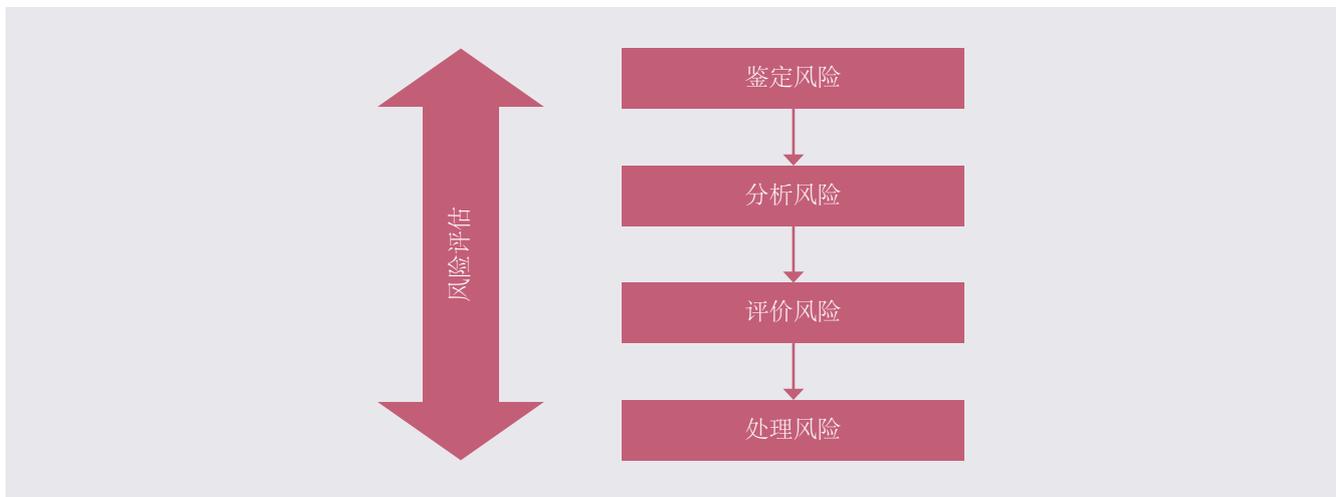
管理公司在前一个财政年亦已推介“helloaxis.com.my”租户管理门户网站，这是网上定制客户关系管理工具，可发布注意事项、一般反馈意见、物业维修与租户下载表格等。此租户网站减少业主与租户之间的印刷纸张作业，是朝向环境永续发展的环保举措。此租户管理门户网络，也提供平台让设施与租赁团队追踪来自租户的反馈与投诉，并解决与纠正租户提出的问题，也确保行动计划与跟进行动达到令人满意的水平。在回顾年间，Axis-REIT透过第三方服务提供者，展开租户满意度调查，以了解租户对其努力的觉醒，持续改善与租户的关系。管理公司进行的这些举措是要改善提供给租户的设施管理服务，并加强与租户的关系，因为其认同强大租户关系很重要，是确保Axis-REIT未来租金收入的因素之一。

风险管理与内部监管声明

风险管理与风险登记册

风险管理是管理层日常运作的一部分，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。管理公司备有风险登记册，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因素。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2018年财政年的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。2018年财政年的风险管理检讨，没有出现重大的课题。

以下描述提供了一些见解，管理公司如何在2018年财政年期间持续监控和管理影响Axis-REIT的已鉴定关键风险：

- 一般委托以发行最高占Axis-REIT发行单位20%的新单位，是解决资本与负债风险的资本管理策略之一。随着上市房地产投资信托新指南以及经修订上市条例，发行新单位已无需寻求证监会批准，因此，上市时程缩短，让筹资活动更加节省时间。这可使管理公司在有需要时，以更短的时间来筹获资金；
- 解决健康与安全风险的其中一项行动计划，就是委任健康、安全、保安与环境 执行员，以负责Axis-REIT物业组合的健康、安全与环境事宜；
- CTOS检查也纳入卖方/承包商评估过程，目的是要在资产增值举措与项目管理上提高成本效益；CTOS检查也纳入管理公司租赁与投资活动的财务尽职审查程序。这些行动计划也为了解决信贷、租户与投资风险；

风险管理与内部监管声明

- 检讨与相关方交易有关的过程与程序，而检讨的成果将用来更新有关过程与程序，以遵守经修订上市条例规定的交易条款。此检讨必要以确保合规风险获妥善解决；以及
- 管理公司已落实一些信息技术管理，即加强系统登入机制，防火墙预防式维修，与防毒软件保障，以解决信息技术风险。

关键风险与各自的相应监督行动计划，已在管理公司保存的风险登记册存档。

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。内部审计师于2018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：

1. 在项目管理下的某些行政程序得到改进的情况下，对资产增值与翻新以及付款过程的财务管理进行内部审计检讨；
2. 内部审计检讨出单与收款程序、债务监督与管理，以及停车场管理与收款，而内部审计师认为整体内部监管的受检讨领域的情况令人满意，没有提出任何调查结果给审计委员会；
3. 内部审计检讨遵循于2018年4月9日生效，证监会上市房地产投资信托指南。内部审计师认为整体的程序与报告做法符合有关指南规定的要求；
4. 内部审计检讨于2018年4月9日生效的经修订上市条例下，与相关方的交易。内部审计师认为所有主要层面的整体程序与报告做法符合经修订上市条例规定的要求；以及
5. 内部审计检讨租户评估与停租过程，有些行政程序要求管理层留意以作出改善。

管理公司于2018年财政年外包内部审计职务所蒙受的成本是63,000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。管理公司的董事局已获得首席执行官与首席财务长保证，管理公司在管理Axis-REIT营运上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2018年财政年年度报告。

此声明已于2019年1月22日呈交董事局并获得批准。

董事责任声明

在备制此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 董事局欣然宣布，Axis-REIT 截至 2018 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、于 2018 年 4 月 9 日生效的马来西亚证券监管委员会上市房地产投资信托指南、适用的证券法令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 2018 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，任何重大差异会在财务报表中披露和解释；以及
- 在持续经营的基础上展开财务报表的编制工作。

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

财务报表

186 管理公司报告

190 财务状况报表

191 损益表及其他综合收益表

194 资产净值变动表

195 现金流量表

197 财务报表附注

248 管理公司声明

249 法定声明

250 信托公司报告

251 独立审计师报告

管理公司报告

身为Axis 房地产投资信托 (简称为“Axis-REIT”或“本基金”)的管理公司, Axis REIT Managers Berhad (简称为“管理公司”)欣然呈献此报告连同Axis-REIT截至2018年12月31日财政年 (简称“2018年财政年”) 的经审计财务报表。

Axis-REIT主要为拥有并投资工业和办公楼房地产而成立。Axis-REIT的首要目标包括:

- a) 为Axis-REIT的单位持有人 (简称“单位持有人”) 提供稳定及续增的收益分配; 以及
- b) 实现本基金每单位资产净值 (NAV) 取得长期增长。

管理公司欣然报告, 本基金已于2018年财政年成功达到上述投资目标, 同时Axis-REIT的投资目标没有更改。截至本报告日期, Axis-REIT在回顾财政年度的事务状况也没有重大变化。

管理公司承诺通过以下的管理策略, 追求达到本基金的投资目标:

- a) 设施管理策略
- b) 房地产策略
- c) 发展策略
- d) 资本管理策略
- e) 投资策略

与前一年相比, 回顾财政年度采用的策略与政策没有修改。

董事

在2018年财政年直至本报告日期期间, 担任管理公司董事职务的人士如下所示:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

Leong Kit May

Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor

Mohd Sharif Bin Hj Yusof

Alvin Dim Lao

Alex Lee Lao (Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事)

Jancis Anne Que Lao (Alvin Dim Lao的替代董事)

Yeoh Chong Keat (从2018年4月30日起辞职)

董事利益

截至2018年财政年结束时, 不存在管理公司是其中一方, 致使管理公司的任何董事或全体董事可以通过收购Axis-REIT的单位或债券获得利益的任何安排, 而且在此财政年的任何时候都不存在此类安排。

自前个财政年结束, 除了Axis-REIT经审计财务报表附注24所披露的之外, 管理公司没有任何董事因着本基金或董事相关机构或董事为成员的事务所或董事拥有显著财务利益的公司, 与有关董事签约, 而令该董事收到或有资格收到任何利益。

董事的利益

管理公司董事于2018年财政年在Axis-REIT单位的利益如下所示：

	单位数量			
	于2018年 1月1日 '000 单位	已收购 '000 单位	已出售 '000 单位	于2018年 12月31日 '000 单位
直接利益：				
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	25,280	174	1,200	24,254
- YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	-	-	20
- Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	55,684	866	-	56,550
- Alex Lee Lao	55,151	1,236	-	56,387
- Leong Kit May	42	1	-	43
- Jancis Anne Que Lao	839	5	-	844
- Yeoh Chong Keat [^]	19	不适用	不适用	不适用
间接利益：				
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah*	10,231	73	-	10,304
- Alex Lee Lao [#]	3,112	41	-	3,153

注：

(i) 上述信息是根据董事依据2013年11月28日构成Axis-REIT的第三份主契约（简称“契约”）规定所披露的信息而备制

(ii) 除了上述披露的信息，管理公司的其他董事在Axis-REIT单位没有直接或间接的任何利益

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

(iv) # 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

(v) ^ 辞职，从2018年4月30日起生效

Manager's Fees

管理公司接收相等于Axis-REIT每年资产净值（NAV）1.0%的费用，按每月计算，并以每个月延滞方式支付给管理公司。在认购或出售Axis-REIT单位或任何收益与资本分配时，不会支付服务报酬款项给管理公司。

若管理公司费用调升高过每年1.0%，则须寻求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）。

回顾财政年度，管理公司费用总额是16,188,142令吉，等于Axis-REIT从2018年1月1日至2018年12月31日期间每年资产净值的1.0%。

管理公司亦有权从Axis-REIT收购或脱售的任何投资物业中，在完成收购或脱售后分别获得等于收购价或脱售价1.0%或0.5%的收购费或脱售费。在回顾财政年间，Axis-REIT完成了五项收购，为此付给管理公司的收购费总额为1,951,000令吉。

除了管理公司应该提供或是管理公司在例常专业承担的一般费用与服务成本之外，管理公司有权获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。

管理公司报告

软佣金

在回顾财政年间，管理公司没有凭借本基金所进行的任何交易，向任何交易商或经纪收取任何软佣金。

其他信息

在编制Axis-REIT财务报表之前，管理公司采取合理步骤：

- i) 确定已采取适当步骤来注销坏账，且对呆账作出拨备，并对所有已知坏账已被注销，以及对呆账作出充足拨备感到满意；与
- ii) 确保所有流动资产不太可能会在日常业务中实现，包括Axis-REIT会计记录展示的流动资产价值，已以较低成本及可实现净值中列明。

截至本报告日期，管理公司并不知道有任何情况：

- i) 这将导致坏账注销金额或呆账拨备金额在很大程度上不足；与
- ii) 这将导致Axis-REIT财务报表的流动资产价值产生误导；与
- iii) 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；与
- iv) 在此报告或财务报表未作其他处理，以致于Axis-REIT财务报表列明的金额有误导性。

截至本报告日期，并不存在：

- i) 自财政年期间结束后，Axis-REIT资产的抵押已出现，并为其他人士的负债作为抵押；与
- ii) 财政年期间结束后，就Axis-REIT任何或有负债已出现。

以管理公司之见：

- i) Axis-REIT没有任何或有负债或其他负债在2018年财政年期间结束后的12个月已可强制执行或可能变得可强制执行，以管理公司之见，当这些负债到期时，将或可能影响Axis-REIT的偿债能力；与
- ii) Axis-REIT截至2018年12月31日财政年的营运业绩，未受到任何本质上实质且不寻常的项目、交易或事件的显著影响；与
- iii) 财政年期间结束至此报告日期之间，未发生有关项目、交易或事件，会显著影响Axis-REIT在作此报告的财政年之营运业绩。

审计师

审计师KPMG PLT已表明他们愿意继续其职务。

代表Axis-REIT管理公司-Axis-REIT Manager Berhad，并按照董事局的决议而签署。

Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee

董事

Leong Kit May

首席执行官/执行董事

日期：2019年2月14日

财务状况报表

于2018年12月31日

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
资产			
非流动资产			
投资物业	4	2,798,500	2,482,200
设备	5	3,021	2,477
		2,801,521	2,484,677
流动资产			
应收款项、按金与预付款	6	20,928	30,063
现金与现金等价物	7	18,014	34,869
总流动资产		38,942	64,932
总资产		2,840,463	2,549,609
融资来源:			
单位持有人资金			
单位持有人资本	8	1,247,069	1,240,253
储备金		417,012	350,883
单位持有人资金总额		1,664,081	1,591,136
非流动负债			
租户按金	9	57,706	43,998
递延税项负债	10	4,402	-
融资	11	245,867	245,830
		307,975	289,828
流动负债			
应付款项与应计项目	9	54,907	71,881
融资	11	813,500	596,764
总流动负债		868,407	668,645
总负债		1,176,382	958,473
单位持有人总资金与负债		2,840,463	2,549,609
资产净值 ("NAV")		1,664,081	1,591,136
流通中单位数量 ('000 单位)		1,237,285	1,232,327
每单位资产净值 (令吉)			
- 收益分配前		1.3449	1.2912
- 收益分配		1.3204 [#]	1.2820

每单位资产净值反映的是应于2019年2月28日支付的2018年末期收益分配之每单位2.45仙已实现收益。

第197至247页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

损益表及其他综合收益表

截至2018年12月31日年度

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
收入	12	210,588	172,715
物业营运开销	13	(27,827)	(26,512)
净物业收益		182,761	146,203
盈利收益		725	984
脱售投资物业净亏损		-	(419)
投资物业的公允价值变动	4.1.1	35,607	25,441
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(306)	206
按摊销成本予以计量的金融负债净收益		3,687	1,163
净物业与投资收益		222,474	173,578
管理公司费用	1(b)	16,188	14,278
信托公司费用	1(c)	857	755
审计师费用			
- 审计		121	121
- 其他服务		17	15
税务代理费用		17	15
贸易应收款项之(拨回减值亏损)/减值亏损净额		215	(369)
设备折旧	5	472	422
行政开销		2,498	2,518
伊斯兰融资成本		41,754	32,453
估值费		887	810
非物业开销		63,026	51,018
税前净收益		159,448	122,560
税项开销	14	(4,469)	-
归于单位持有人的年度净收益与年度综合收益总额		154,979	122,560

损益表及其他综合收益表

截至2018年12月31日年度

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
年度净收益组成部分如下：			
已实现		113,442	90,796
未实现			
- 投资物业的公允价值变动，按估值	4.1	42,558	30,395
- 按摊销成本予以计量的金融负债净收益		3,687	1,163
- 投资物业的公允价值变动的递延税项拨备		(4,402)	-
伊斯兰衍生产品公允价值变动		(306)	206
		41,537	31,764
		154,979	122,560
每单位收益 (仙)	15	12.57	10.97
流通中单位数量 ('000单位)		1,237,285	1,232,327
每单位收益 (扣除管理公司费用之前)			
- 总额 (仙)		13.89	12.25
- 净额 (仙)		13.89	12.25
净分配收益			
合计每单位6.29仙的第一次、第二次与第三次收益分配，分别于2018年6月4日、2018年9月7日与2018年12月10日支付 (2017年：合计每单位7.34仙，分别于2017年5月31日、2017年8月30日、2017年12月13日与2017年12月22日支付)。		77,512	81,119
每单位2.45仙的末期收益分配于2019年2月28日支付 (2017年：每单位0.92仙的末期收益分配于2018年2月28日支付)。		30,313	11,338
	16	107,825	92,457

损益表及其他综合收益表

截至2018年12月31日年度

	附注	2018	2017
每单位配息			
- 总额 (仙) - 中期		6.29	7.34
- 末期		2.45	0.92
	16	8.74	8.26
- 净额 (仙) * - 中期		6.29	7.34
- 末期		2.45	0.92
	16	8.74	8.26

* 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	
	2018	2017
居民企业	不适用 [^]	不适用 [^]
居民非企业	10%	10%
非居民个人	10%	10%
非居民企业	24%	24%
非居民机构	10%	10%

[^] 按当前税率征税

第197至247页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

资产净值变动表

截至2018年12月31日年度

	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	
于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
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行与配售	181,958	-	-	181,958
发行开销	(2,025)	-	-	(2,025)
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/2018年1月1日	1,240,253	7,600	343,283	1,591,136
年度净收益	-	113,442	41,537	154,979
年度综合收益总额	-	113,442	41,537	154,979
<i>单位持有人的供款与配息</i>				
单位发行	6,892	-	-	6,892
发行开销	(76)	-	-	(76)
单位持有人的配息	-	(88,850)	-	(88,850)
与单位持有人的总交易金额	6,816	(88,850)	-	(82,034)
于2018年12月31日	1,247,069	32,192	384,820	1,664,081

附注 8

第197至247页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

现金流量报表

截至2018年12月31日年度

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
营运业务的现金流量			
税前净收益		159,448	122,560
经调整:			
伊斯兰融资成本		41,526	32,453
交易成本摊销		228	247
盈利收益		(725)	(984)
脱售投资物业净亏损		-	419
投资物业的公允价值变动	4.1	(42,558)	(30,395)
设备折旧	5	472	422
按摊销成本予以计量的金融负债净收益		(3,687)	(1,163)
贸易应收款项之(拨回减值亏损)/减值亏损净额		215	(369)
伊斯兰衍生产品公允价值变动		306	(206)
营运资本变动前的营业收入		155,225	122,984
营运资本变动:			
应收款项、按金与预付款		10,228	(19,760)
应付款项与应计项目		8,920	39,850
租户按金		(10,113)	6,760
营运产生的现金		164,260	149,834
已缴税款		(67)	-
营运活动产生的现金净额		164,193	149,834
投资活动的现金流量			
已收取的盈利收益		725	984
投资物业的收购	4	(198,787)	(155,660)
投资物业的增值	4	(74,955)	(152,996)
脱售投资物业的净所得		-	54,581
收购设备	5	(1,016)	-
减少伊斯兰抵押金		3,437	1,462
投资活动所运用的现金净额		(270,596)	(251,629)
融资活动产生的现金流量			
已支付的伊斯兰融资成本		(41,526)	(32,453)
融资产生的净所得		301,851	61,993
伊斯兰中期票据(“伊斯兰债券”)的赎回		(85,000)	-
融资租赁负债的付款		(306)	(311)
支付给单位持有人的收益分配		(88,850)	(104,328)
发行单位的所得款项		6,892	181,958
发行开销		(76)	(2,025)
融资活动产生的现金净额		92,985	104,834

现金流量表

截至2018年12月31日年度

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
现金与现金等价物的净（减额）/增额		(13,418)	3,039
于1月1日的现金与现金等价物		23,037	19,998
于12月31日的现金与现金等价物	(i)	9,619	23,037

(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表中的金额所组成：

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
现金与银行结存	7	8,314	10,028
存放于持牌银行的伊斯兰存款	7	9,700	24,841
		18,014	34,869
扣除：存放于持牌银行的伊斯兰存款			
- 抵押	7	(8,395)	(11,832)
		9,619	23,037

第197至247页的附注为此财务报表不可分割的组成部分。

财务报表附注

1. 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。此契约依照 1993 年证券监督委员会法令、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存票条规和税收法律与规定所监管。根据此契约第 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

Level 7, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur

主要营业地点

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

截至 2018 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 筹措融资。

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费用。该费用遵照既定的收费标准，并符合由证券监督委员会上市房地产投资信托指南要求而修订的 1981 年估价师、评估师和房地产代理法令之规定。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% (2017 年：1%) 的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至 2018 年 12 月 31 日，年度管理公司费用为 16,188,142 令吉 (2017 年：14,278,494 令吉)，占每月资产净值的 1% (2017 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，在完成收购或脱售后分别获得相等于收购价或脱售价 1% 或 0.5% (2017 年：1% 或 0.5%) 的收购费或脱售费。截至 2018 年 12 月 31 日，该年度的收购费为 1,951,000 令吉 (2017 年：1,530,000 令吉)，占收购价的 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 2018 年 12 月 31 日年度无脱售费 (2017 年：280,660 令吉)。

财务报表附注

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% (2017 年：0.05%) 的费用，按每月应计项目计算并于每月滞延支付。截至 2018 年 12 月 31 日年度的信托公司费用为 857,000 令吉 (2017 年：755,000 令吉)。

本财务报表已于 2019 年 2 月 14 日获管理公司董事局批准。

2. 编制基础

(a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表根据契约的规定、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则 (MFRS) 与国际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所有限公司上市条例的适用信息披露规定。

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

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 修订本 9, 金融工具—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 119 修订本, 雇员福利—计划修订, 削减或结算
- 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

从 2020 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 3 修订本, 业务合并—业务的定义
- MFRS 101 修订本, 汇报财务报表与 MFRS 108, 会计政策, 会计估计与误差变动—实质的定义

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, 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

2. 编制基础 (续)

(a) 合规声明 (续)

Axis-REIT 计划实施上述的会计准则、修订与诠释:

- 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、修订与诠释, 不适用于Axis-REIT的修订与诠释则除外。
- 从2020年1月1日开始, 实施2020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、修订与诠释的初步应用预计将不会对 Axis-REIT 本期和前期的财务报表造成重大影响:

MFRS 16, 租赁

MFRS 16 取代了MFRS 117, 租赁, IC诠释 4, 鉴定一项安排是否包含租赁, IC诠释 115, 营运租赁的原则 - 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 已初步评估初期应用MFRS 16对截至2018年12月31日年度财务报表与最初期的2018年1月1日可能产生的影响, 并预期有关影响并不显著。

(b) 计量基础

若无另外注明, 此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

此财务报表均以马来西亚令吉 (令吉) 呈报, 也是 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。

财务报表附注

2. 编制基础 (续)

(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。

估计及相关假设将持续地予以定期检讨。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。

除了如同于附注 4披露的投资物业估值数据以外，在会计政策应用上并无对财务报表中的认列数目造成显著影响的估计不确定性和关键判断。

3. 主要会计政策

除非另有说明，载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

由于采用MFRS 15，与客户合同收入以及MFRS 9，金融工具，以下会计政策有所变动：

- i) 金融工具；
- ii) 收入认列；与
- iii) 金融的减值亏损

与前期财务报表采用的相比。此变动所带来的影响于附注26披露。

(a) 合并基础

(i) 子公司

Axis-REIT 为筹集资金以收购投资物业，设立了 Axis REIT Sukuk Berhad 特殊用途公司。Axis REIT Sukuk Berhad 已合并为犹如 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。在控制开始的日期直至控制结束的日期，子公司的财务报表将列入合并财务报表中。

在控制实体方面，Axis-REIT 可通过参与实体的活动并行使其权利以承担或享有实体的可变回报。惟有评估控制权的潜在表决权属实质性的才会受到考量。

尽管在表决时未有多数票，但 Axis-REIT 认为它拥有实权针对投资对象所开展并对投资对象的回报造成显著影响的活动给予直接指示。

(ii) 合并交易之抵销

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

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具

除非以下的特别披露，否则Axis-REIT一般上运用以下会计政策追溯法。虽然如此，诚如MFRS 9所允许的，Axis-REIT已选择不重列比较数据。会计政策变动的财务影响于财务报表附注26披露。

(i) 初始认列与计量

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。

现财政年

金融资产（除非是不含重大融资成分的贸易应收款项）或金融负债按公允价值予以首次计量，如果有关项目不是按公允价值记入损益表，则应增减与收购或发行有关的交易成本。不含融资成分的贸易应收款项按交易价格予以首次计量。

前财政年

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公允价值记入损益表，则应外加与收购或金融工具发行直接有关的交易成本。

(ii) 金融工具分类与后续计量

金融资产

现财政年

Axis-REIT将金融工具作以下分类：

金融资产的归类按初始认列决定，而非于初始认列后重新归类，除非Axis-REIT改变商业模式以管理金融资产，在此情况下，受影响的金融资产将在商业模式变动的首个报告期限的第一天就重新归类。

(a) 摊销成本

摊销成本类别包括在业务模式中持有的金融资产，其目标是持有资产以收取合同现金流量，并且其合同条款在指定日期产生仅仅支付本金和未偿还本金利息的现金流量。有关金融资产未按照损益表指定公允价值。随着初始认列，这些金融资产将使用实际盈利法，按摊销成本予以计量。摊销成本为减值亏损所减少。盈利收益、外汇盈利与亏损与减值于损益表中认列。任何除列的盈利或亏损将于损益表中认列。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融资产 (续)

现财政年 (续)

(a) 摊销成本 (续)

盈利收益的认列是采用账面总金额的实际利润率，除了金融资产的信用减值（见附注3(g)(i)），实际利润率适用于摊销成本。

(b) 按照损益表的公允价值记账

未按照上述摊销成本予以计量的所有金融资产，将按公允价值记入损益表予以计量。这包括伊斯兰衍生金融资产。在初始认列时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融资产，以其他方式符合以摊销成本或按公允价值记入其他综合收益予以计量，正如按公允价值记入损益表予以计量一样，若然此举会消除或显着减少可能产生的会计错配。

归类为按公允价值记入损益表的金融资产，之后将按公允价值予以计量。净盈利或亏损，包括任何盈利或股息收益，于损益表中认列。

所有金融资产，按公允价值记入损益表予以计量的除外，须作减值评估（见附注3(g)(i)）。

前财政年

在前财政年，Axis-REIT的金融资产在MFRS 139，*金融工具*：认列与计量下予以归类与计量如下所示：

(a) 按公允价值记入损益表的金融资产

按公允价值记入损益表的类别涵盖作为交易持有的金融资产，其中包括伊斯兰教义合规衍生产品，或在初始认列时特别指定归属此类别的金融资产。

归类为按公允价值记入损益表的金融资产，之后将按其公允价值予以计量，而盈利或亏损于损益表中认列。

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融资产 (续)

前财政年 (续)

(b) 贷款与应收款项

贷款和应收款项类别包含了未在活跃市场上报价的债务工具。

归类为贷款和应收款项的金融资产，之后将以实际盈利法按摊销成本予以计量。

所有金融资产，按公允价值记入损益表的除外，都须作减值审查（参阅附注 3(g)(i)）。

金融负债

现财政年

初始认列金融负债类别如下所示：

(a) 按照损益表的公允价值记账

按公允价值记入损益表的类别，包括作为伊斯兰衍生工具的金融负债与在初始认列时特别指定归属此类别的金融负债。

在初始认列时，Axis-REIT将不可撤销地指定一项金融负债，以其他方式符合以摊销成本予以计量的要求，正如按公允价值记入损益表：

- (i) 借此消除或显著减少可能产生的会计错配；
- (ii) 根据记录在案的风险管理或投资策略，管理一组金融负债或资产和金融负债，并以公允价值为基础评估其业绩，并在此基础上在内部向Axis-REIT提供有关Axis-REIT的信息给主要管理人员；或
- (iii) 若一项合约包含一项或多项嵌入性伊斯兰衍生产品，而主合同并非MFRS 9范畴下的金融资产，而嵌入性伊斯兰衍生产品显著修改现金流量，而分开认列并未被禁止。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(b) 金融工具 (续)

(ii) 金融工具分类与后续计量 (续)

金融负债 (续)

现财政年 (续)

(a) 按照损益表的公允价值记账 (续)

归类为按公允价值记入损益表的金融负债，之后将以公允价值予以计量，而盈利或亏损，包括任何伊斯兰融资成本于损益表中认列。

在初始认列时被指定按公允价值记入损益表的金融负债，除非处理影响负债信用风险的变化会造成或扩大会计错配，否则Axis-REIT确认金融负债的公允价值变动金额，可归因于其他综合收益中信用风险的变化，以及损益中公允价值变动的剩余金额。

(b) 摊销成本

不归类为按公允价值记入损益表的其他金融负债，之后将以实际盈利法按摊销成本予以计量。

伊斯兰融资成本与外汇盈利与亏损，于损益表中认列。任何除列的盈利或亏损，也于损益表中认列。

前财政年

在前财政年，归类为按公允价值记入损益表的除外，Axis-REIT的金融负债之后按摊销成本予以计量。

按公允价值记入损益的类别，包括在初始认列时，特别指定在此类别的伊斯兰衍生产品或金融负债。

归类为按照公允价值记入损益表的其他金融负债，之后将按其公允价值予以计量，而盈利或亏损于损益表中认列。

(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转让，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，其账面金额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于损益表中认列。

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。金融负债被除列，也是当条款修改或修改后负债的现金流量显著差异，根据修改后条款的新金融负债将以公允价值认列。当金融负债除列时，其金融负债账面金额的差额可能消失，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，于损益表中认列。

(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。

投资物业最初以成本予以计量，之后则按公允价值与当期出现任何变动予以计量，并于损益表中认列。

成本包括直接归属于投资物业收购行动中的开支。

当投资物业被脱售或永久性停止启用，且脱售后也不产生未来经济利益时，则该投资物业将被除列。脱售物业净收益和账面金额之间的差额将在项目除列期间于损益表中认列。

(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予以计量。

成本包括资产购置的直接相关开支，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。

财务报表附注

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予以计量。替换零件账面金额于损益表中除列。设备的日常维护成本在产生时也于损益表中认列。

(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于损益表中认列。当前物项与比较物项的预计使用年限呈列如下：

• 办公设备、家具与设置	10年
• 停车场设施	10年
• 软件	10年

审计部将于报告期末时对折旧方法、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。在初始认列时，租赁资产以相等于其公允价值或当前最低租金的较低者的金额予以计量。初始认列之后，此项资产则将根据适用的会计政策予以计量。

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营运租赁；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营运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予以计量。

(f) 现金与现金等价物

现金与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，现金与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）。

3. 主要会计政策 (续)

(g) 减值

(i) 金融资产

除非以下有特别披露，否则Axis-REIT普遍采用以下会计政策追溯。虽然如此，正如MFRS 9，金融工具所允许般，Axis-REIT选择不重列比较数据。

现财政年

Axis-REIT按摊销成本和租赁合同资产予以计量的金融资产，确认预期信用损失的损失准备金。预期信用损失是信用损失的概率加权估计。

Axis-REIT按相等于终身预期信用损失的金额计量损失准备金，但自初始认列后信用风险未显著增加的现金和银行余额则除外，这些余额以12个月预期信用损失予以计量。贸易应收款项及租赁合同资产的损失准备金，始终按相等于终身预期信用损失的金额予以计量。

在确定金融资产的信用风险自初始认列以及估计预期信用损失后是否显著增加时，Axis-REIT会考虑相关且可得的合理且可支持的信息，而无需过多的成本或努力。这包括定量和定性信息和分析，基于Axis-REIT的以往经验和知情信用评估，并包括前瞻性信息（若有）。

终身预期信用损失是指在资产预期寿命内所有可能发生的违约事件导致的预期信用损失，而12个月预期信用损失是由于报告日期后12个月内可能发生的违约事件导致的预期信用损失部分。估计预期信用损失时考虑的最长期限是Axis-REIT面临信用风险的最长合约期。

Axis-REIT使用参考以往信用损失经验的拨备矩阵估计贸易应收款项的预期信用损失。

按摊销成本予以计量的金融资产减值亏损于损益表中认列，而资产的账面金额则透过使用拨备账目予以减少。

在每个报告日，Axis-REIT评估以摊销成本列账的金融资产是否为信用减值。当一项或多项事件对金融资产的估计未来现金流量产生不利影响时，金融资产即为信用减值。

金融资产的账面总金额在没有实际的复苏预期的情况下被注销（部分或全部）。一般情况下，Axis-REIT确定债务人没有资产或收入来源可以产生足够的现金流来偿还时就会加以注销金额。但是，注销的金融资产仍可能受到执法活动的约束，以符合Axis-REIT收回到期金额的程序。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(g) 减值 (续)

(i) 金融资产 (续)

前财政年

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。

贷款和应收款项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予以计量。资产的账面金额透过使用备抵账户予以减少。

(ii) 其他资产

其他资产的账面金额（按公允价值予以计量的投资产业除外）将于每个报告期末时作出审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此迹象，则应对资产的可回收金额作出估算。

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。若某项资产的账面金额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时进行评估，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金额不超过已确定的账面金额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) 拨备

若因过去事件而负起了能够可靠估算的现有法定或推定义务，而需以额外的经济效益来履行该义务时，Axis-REIT 将予以拨备之确认。采用反映当前市场评估之金钱价值及资产或现金生成单位的具体风之税前贴现率将所预计的未来现金流量贴现后，方可鉴定拨备的数额。

(i) 股本工具

归类为股本的工具按初始认列的成本予以计量，之后不再重新计量。

(i) 发行开销

归类为股本的发行工具之直接相关成本，认列为股本的扣除费用。

(ii) 单位

单位归类为股本。

(j) 营收

(i) 租金收入

租金收入包括来自投资物业的租约收入。

除非有更加能够体现租赁资产最大利益的会计法，否则投资物业获取的租金收入，将按其租赁期限以直线法认列于损益表。在租赁期内，租赁奖掖认列为租金收入总额的组成部分。

(ii) 停车场收入

停车场收入在日常停车收款时予以认列，在季票停车交付服务时予以认列。

(iii) 其他收入

其他收入包括来自服务、标牌出租、补偿开销与其他相关收入。其他收入在交付服务时予以认列。

(iv) 盈利收益

应计盈利收益按实际利润法认列于损益表。

(k) 开销

(i) 物业开销

物业开销包括物业管理费、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作出认列。

财务报表附注

3. 主要会计政策 (续)

(k) 开销 (续)

(ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注 1(b) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注 1(c) 规定的适用公式并按应计基准作出认列。

(l) 伊斯兰融资成本

非直接归因于收购、建筑与生产合格资产时所产生的伊斯兰融资成本，按该产生期间以实际利润法于损益表中认列。

直接归因于收购、建筑与生产合格资产的伊斯兰融资成本，即这些合格资产需要大量时间来准备以作为预期用途或销售，将资本化为这些资产的部分成本。

在合格资产承受支出时，作为合格资产部分成本的伊斯兰融资成本即开始资本化，正在承受伊斯兰融资成本，并且正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动是持续进行的过程。若正在进行准备资产用于其预期用途或销售所必需的活动中断或完成，伊斯兰融资成本的资本化将暂停或停止。

特定伊斯兰融资的临时投资所产生的投资收入，在等待合格资产的支出之际，从符合资本化条件的伊斯兰融资成本中扣除。

(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，或其项目直接于股本或其他综合收入表中认列，否则当期所得税和递延所得税将于损益表中认列。

当期所得税是指在报告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金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予以计量。

当投资物业按会计政策附注3(c) 对其账面的公允价值予以计量时，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金额的预期变现或结算，在报告期末根据已颁布或实质上已执行的税率予以计量。递延税金资产与负债不予以贴现计算。

3. 主要会计政策 (续)

(m) 所得税 (续)

在涉及由同一个税务当局向同一个纳税实体征收所得税，或向不同的纳税实体征收，但该实体有意按净额为当期税金负债与资产作结算、或其税金资产与负债将同步变现之际，若存有法定权利将当期税金负债与资产以净额抵消，则递延税金资产与负债亦可抵销。

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

(n) 每单位收益

Axis-REIT展示基本与稀释每单位收益（简称“EPU”）。

基本EPU计算方法是将归于Axis-REIT单位持有人的年度净收入，除以该年度内流通单位加权平均数来计算。

稀释EPU是通过调整归于单位持有人的年度净收入和流通单位加权平均数来决定，以反映所有稀释潜在单位的影响。

(o) 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，其公允价值计量考量了市场参与者创造经济效益的能力，而该能力是实现最大交易量和最高活跃度，或通过出售给另一名市场参与者实现最大交易量和最高活跃度。

Axis-REIT 使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中：

- 第1级： Axis-REIT 于计量日可获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，可直接或间接观察的输入值。
- 第3级： 有关资产或负债的不可观察输入值。

Axis-REIT 将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

财务报表附注

4. 投资物业

	2018 '000令吉	2017 '000令吉
按公允价值的土地与建筑物：		
于1月1日	2,482,200	2,143,149
收购	198,787	155,660
增值	74,955	152,996
公允价值变动	42,558	30,395
于12月31日	2,798,500	2,482,200

包括在这一年间的收购是1,951,000令吉 (2017年: 1,530,000令吉)，是与支付给管理公司 (附注1(b)) 的收购费有关。

包括在增值的是Axis Mega Distribution Centre的Nestlé Distribution Centre承受的24,629,000令吉 (2017年: 143,623,000令吉)发展成本，其中422,000令吉(2017年: 2,098,000令吉)与融资成本的资本化有关，以及在Axis Aerotech Centre @ Subang 承受的42,806,000令吉 (2017年: 无)，其中457,000令吉 (2017年: 无)与融资成本资本化有关。

4. 投资物业 (续)

2018

物业	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2018年 12月31日的 租用率 %	于2018年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2018年 12月31日的 投资成本 '000令吉	于2018年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Menara Axis (e) ^^	租赁地契	99	47	八打灵再也	商业办公楼	68.4	110,000	87,898	6.6
Crystal Plaza (a) ^^	租赁地契	99	41	八打灵再也	商业办公楼	70.8	113,500	67,734	6.8
Axis Business Park (c) ^^	租赁地契	99	42	八打灵再也	办公楼/工业	68.4	120,600	101,692	7.2
Infinite Centre (a) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	87.0	42,500	35,825	2.6
Wisma Kemajuan (e) ^	租赁地契	99	47	八打灵再也	办公楼/工业	71.7	65,400	37,744	3.9
Axis Business Campus (i) ^	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	68.5	80,000	62,804	4.8
Axis Shah Alam DC 1 (f)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	32,700	22,507	2.0
Giant Hypermarket (g) ^	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	49,000	38,973	2.9
FCI Senai (f) ^	租赁地契	60	49	士乃,柔佛	制造设施	100.0	22,000	12,693	1.3
Fonterra HQ (c)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.7	19,000	11,196	1.1
Quattro West (a) ^^	租赁地契	99	54	八打灵再也	商业办公楼	50.2	56,000	51,126	3.4
Strateq Data Centre (f) ^	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	42,729	3.4
D21 Logistics Warehouse (h) v	租赁地契	60	37	丹絨柏勒巴斯	货仓/物流	100.0	29,000	28,413	1.7
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	33	巴西古当	货仓/物流	100.0	20,000	15,234	1.2
Pasir Gudang Logistic Warehouse 1 (d)	租赁地契	60	49	巴西古当	货仓/物流	100.0	17,000	13,731	1.0
Axis Vista (e) ^^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,300	34,256	3.4
Axis Steel Centre (h) ^^	租赁地契	99	84	巴生	货仓/物流	100.0	78,000	66,877	4.7
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^^	永久地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	105,000	78,203	6.3

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2018

物业	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2018年 12月31日的 租用率 %	于2018年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2018年 12月31日的 投资成本 '000令吉	于2018年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 (c) ^	租赁地契	60	35	威省	货仓/物流	100.0	20,500	17,821	1.2
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 (c) ^	租赁地契	60	35	威省	货仓/物流	100.0	8,200	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (k) ^^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	97,000	76,924	5.8
Axis Mega Distribution Centre (a) ^ ^^	租赁地契	99	73	瓜拉冷岳	货仓/物流	100.0	300,000	258,373	18.0
Axis Technology Centre (e) ^	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	48.0	55,000	50,464	3.3
D8 Logistics Warehouse (d) ^	租赁地契	60	37	新山	货仓/物流	100.0	33,000	30,689	2.0
Bayan Lepas Distribution Centre (e) ^	租赁地契	60	44	峇六拜	货仓/物流	100.0	60,000	50,142	3.6
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	34/50	威省	货仓/物流	100.0	67,000	62,353	4.0
Emerson Industrial Facility Nilai (j) ^	租赁地契	99	77	汝来	制造设施	100.0	32,800	27,443	2.0
Wisma Academy Parcel (a) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	77.2	73,000	75,869	4.4
The Annex (a) ^	租赁地契	99	44	八打灵再也	办公楼/工业	60.4	20,000	13,439	1.2
Axis MRO Hub (e)	租赁地契	99	67	莎阿南	制造设施	100.0	53,300	53,539	3.2
Axis Shah Alam DC 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	185,500	187,011	11.1
Axis Steel Centre @ SILC (k) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	163,000	155,949	9.8
Axis Shah Alam DC 2 (e)	租赁地契	99	48	莎阿南	货仓/物流	100.0	47,200	45,782	2.8

4. 投资物业 (续)

2018

物业	土地使用权	租期 (年)	剩余租期 (年)	地点	现有用途	于2018年 12月31日的 租用率 %	于2018年 12月31日的 公允价值 '000令吉	于2018年 12月31日的 投资成本 '000令吉	于2018年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Beyonics i-Park Campus Block A (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	16,000	14,469	1.0
Beyonics i-Park Campus Block B (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,500	13,115	0.9
Beyonics i-Park Campus Block C (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	13,000	11,934	0.8
Beyonics i-Park Campus Block D (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	23,800	22,504	1.4
Scomi Facility @ Rawang (b)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	44,000	42,696	2.6
Kerry Warehouse (b)	租赁地契	60	55	新山	货仓/物流	100.0	34,000	33,633	2.0
Wasco Facility @ Kuantan (c)	租赁地契	99	91	关丹	制造设施	100.0	155,000	157,619	9.3
Axis Aeratech Centre @ Subang (h) *	租赁地契	49	48	梳邦	制造设施	100.0	64,700	63,357	3.9
Axis Shah Alam DC 4 (h)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	83,000	84,270	5.0
Indahpura Facility 1 (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	8,000	7,343	0.5
Beyonics i-Park Campus Block E (d)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	32,000	32,099	1.9
Senawang Industrial Facility (e)	永久地契	-	-	申那旺	货仓/物流	100.0	21,000	18,933	1.3
合计							2,798,500	2,424,789	

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 Savills (Malaysia) Sdn. Bhd. 分别于2018年8月27日、2018年8月20日、2018年10月11日、2018年10月11日、2018年11月7日、2018年7月5日、2018年7月5日与2018年11月13日以投资估价法对Crystal Plaza, Infinite Centre, Quattro West, Bukit Raja Distribution Centre, Axis Mega Distribution Centre, Wisma Academy Parcel, The Annex与 Axis Shah Alam DC 3展开了估值, 除了The Annex是用比较估价法。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd分别于2018年8月28日与2018年12月3日以投资估价法对Scomi Facility @ Rawang 与 Kerry Warehouse展开了估值。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd分别于2018年8月30日, 2018年10月12日, 2018年10月16日, 2018年10月16日与2018年12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, 除了Seberang Prai Logistic Warehouse 1 and 2是用成本估价法。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd分别于2018年7月10日, 2018年7月10日, 2018年8月20日, 2018年7月13, 2018年12月4日与2018年12月4日以投资估价法对Niro Warehouse, Pasir Gudang Logistic Warehouse 1, D8 Logistics Warehouse, Beyonics i-Park Campus Block A, B, C, D 及d E 与 Indahpura Facility 1展开了估值。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于2018年8月30日, 2018年10月11日, 2018年11月9日, 2018年11月9日, 2018年11月5日, 2018年11月5日, 2018年11月19日与2018年12月17日以投资估价法对Wisma Kemajuan, Axis Vista, Axis Technology Centre, Bayan Lepas Distribution Centre, Axis MRO Hub, Axis Shah Alam DC 2, Menara Axis 与d Senawang Industrial Facility展开了估值。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd. 分别于2018年8月28日, 2018年7月6日与2018年10月11日以投资估价法对Axis Shah Alam DC 1, FCI Senai 与 Strateq Data Centre展开了估值。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd分别于2018年8月29日与2018年10月31日以投资与成本估价法对Giant Hypermarket 与 Seberang Prai Logistic Warehouse 3展开了估值。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn. Bhd分别于2018年7月16日, 2018年12月14日, 2018年12月24日与2018年12月21日以投资估价法对D21 Logistics Warehouse, Axis Steel Centre, Axis Shah Alam DC 4 与 Axis Aerotech Centre @ Subang展开了估值, 除了Axis Aerotech Centre @ Subang与 Axis Shah Alam DC 4是用成本估价法与比较估价法。
- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd于2018年8月21日以成本估价法对Axis Business Campus展开了估值。

4. 投资物业 (续)

- (j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn Bhd于2018年12月14日以投资估价法对Emerson Industrial Facility Nilai展开了估值。
- (k) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Savills (Johor) Sdn Bhd分别于2018年11月2日与2018年12月18日以投资估价法对Tesco Bukit Indah 与 Axis Steel Centre @ SiLC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) 。
- ^^ 此为伊斯兰中期债券 (Sukuk) 持有人所承押的物业 (附注 11与附注25) 。
- ∣ 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。
- * 固定的30年土地使用权, 可自动更新与/或延长多19年直至2066年12月31日。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2017

物业	土地使用权	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 投资成本 '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 (b) ^^	租赁地契	99	48	八打灵再也	商业办公楼	86.4	123,600	86,868	7.8
Crystal Plaza (a) ^^	租赁地契	99	42	八打灵再也	商业办公楼	81.4	112,000	66,436	7.0
Axis Business Park (c) ^^	租赁地契	99	43	八打灵再也	办公楼/工业	59.2	120,000	101,124	7.5
Infinite Centre (a) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	62.8	42,000	35,593	2.6
Wisma Kemajuan (e) ^	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公楼/工业	83.67	64,100	37,521	4.0
Axis Business Campus (i) ^	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	26.2	73,700	61,967	4.6
Axis Shah Alam DC 1 (f)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	31,500	22,472	2.0
Giant Hypermarket (g) ^	永久地契	-	-	双溪大年	超级市场	100.0	46,000	38,973	2.9
FCI Senai (f) ^	租赁地契	60	50	士乃,柔佛	制造设施	100.0	20,000	12,693	1.3
Fonterra HQ (c)	永久地契	-	-	莎阿南	办公楼/工业	84.9	16,700	11,069	1.0
Quattro West (a) ^^	租赁地契	99	55	八打灵再也	商业办公楼	50.2	55,800	51,126	3.5
Strateq Data Centre (f) ^	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	57,000	42,729	3.6
D21 Logistics Warehouse (h) (formerly known as BMW Centre PTP) ^	租赁地契	60	38	丹绒柏勒巴斯	货仓/物流	-	29,000	28,413	1.8
Niro Warehouse (d)	租赁地契	60	34	巴西古当	货仓/物流	100.0	19,000	15,234	1.2
Pasir Gudang Logistic Warehouse 1 (d) (formerly known as Delfi Warehouse)	租赁地契	60	50	巴西古当	货仓/物流	100.0	16,000	13,731	1.0
Axis Vista (e) ^^	租赁地契	99	49	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	56,300	34,111	3.5
Axis Steel Centre (d) ^^	租赁地契	99	85	巴生	货仓/物流	100.0	70,500	66,686	4.4

4. 投资物业 (续)

2017

物业	土地使用权	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 投资成本 '000令吉	于2017年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Bukit Raja Distribution Centre (a) ^ ^	永久地契	-	-	巴生	货仓/物流	100.0	103,000	76,325	6.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 (c) ^	租赁地契	60	36	威省	货仓/物流	100.0	20,500	17,821	1.3
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 (c) ^	租赁地契	60	36	威省	货仓/物流	100.0	8,200	7,384	0.5
Tesco Bukit Indah (j) ^ ^	永久地契	-	-	新山	霸级市场	100.0	97,000	76,924	6.1
Axis Mega Distribution Centre (a) ^ (formerly known as Axis PDI Centre)	租赁地契	99	74	瓜拉冷岳	货仓/物流	-	261,000	233,744	16.4
Axis Technology Centre (e) ^	租赁地契	99	50	八打灵再也	办公楼/工业	73.8	54,900	50,380	3.5
D8 Logistics Warehouse (d) ^	租赁地契	60	38	新山	货仓/物流	100.0	33,000	30,689	2.1
Bayan Lepas Distribution Centre (e) ^	租赁地契	60	45	峇六拜	货仓/物流	100.0	60,000	50,082	3.8
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 (g)	租赁地契	60	35/51	威省	货仓/物流	100.0	66,000	61,920	4.1
Emerson Industrial Facility Nilai (a) ^	租赁地契	99	78	汝来	制造设施	100.0	30,500	27,317	1.9
Wisma Academy Parcel (b) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	81.0	72,600	75,869	4.6
The Annex (b) ^	租赁地契	99	45	八打灵再也	办公楼/工业	100.0	19,600	13,352	1.2
Axis MRO Hub (e)	租赁地契	99	68	莎阿南	制造设施	100.0	53,000	53,375	3.3
Axis Shah Alam DC 3 (a)	永久地契	-	-	莎阿南	货仓/物流	100.0	185,000	187,008	11.6
Axis Steel Centre @ SILC (j) ^	永久地契	-	-	努沙再也	制造设施	100.0	157,000	155,949	9.9

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

2017

物业	土地使用权	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 投资成本 '000令吉	于2017年 12月31日的 公允价值 占资产净值 百分比 %
Axis Shah Alam DC 2 (e)	租赁地契	99	49	莎阿南	货仓/物流	100.0	46,600	45,782	2.9
Beyonics i-Park Campus Block A (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	14,700	14,470	0.9
Beyonics i-Park Campus Block B (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	13,400	13,115	0.8
Beyonics i-Park Campus Block C (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	12,200	11,934	0.8
Beyonics i-Park Campus Block D (j)	永久地契	-	-	新山	制造设施	100.0	22,800	22,504	1.4
Scomi Facility @ Rawang (b)	永久地契	-	-	万挠	制造设施	100.0	44,000	42,696	2.8
Kerry Warehouse (b)	租赁地契	60	56	新山	货仓/物流	100.0	34,000	33,633	2.1
Wasco Facility @ Kuantan (c)	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	2,151,046	

4. 投资物业 (续)

- (a) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 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。
- (b) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn Bhd分别于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。
- (c) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司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。
- (d) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CH 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。
- (e) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd分别于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。
- (f) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.分别于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。
- (g) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Henry Butcher Malaysia (Penang) Sdn. Bhd分别于2017年12月6日与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。
- (h) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PPC International Sdn. Bhd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。
- (i) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司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。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

(j) 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司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。

下列与投资物业相关的部分于损益表中认列:

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
收入	12	210,588	172,715
物业营运开销	13	(27,827)	(26,512)
脱售投资物业的净亏损		-	(419)
投资物业的公允价值变动	4.1.1	35,607	25,441

4.1 公允价值信息

截至2018年12月31日, 投资物业的公允价值达2,798,500,000令吉 (2017年: 2,482,200,000令吉), 根据MFRS13以不可观察输入值归类为第3级公允价值。

第3级公允价值

下表显示了第3级公允价值的对账:

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
于1月1日		2,482,200	2,143,149
收购		198,787	155,660
增值		74,955	152,996
		2,755,942	2,451,805
于损益表中认列的收益与亏损 公允价值变动-未实现	4.1.1	42,558	30,395
于12月31日		2,798,500	2,482,200

4.1.1 呈现在损益表的35,607,000令吉 (2017 : 25,441,000令吉)公允价值变动, 已抵销6,951,000令吉 (2017年: 4,954,000令吉)未开单的应收租赁收入后。

4. Investment properties (continued)

4.1 Fair value information (continued)

下表列出用以确认第3等级公允价值的估值技术，以及估值模型所使用的主要不可观察输入值。

估值技术	主要的不可观察输入值	主要的不可观察输入值与公允价值计量之间的相互关系
a) 投资法以接受估价物业相关的收入和支出数据作为考量，并通过资本化过程对其价值进行估算。资本化将收入金额转换成估计价值，进而对收入（一般为净收入）与其关联的某种定义的数值类型作出分析。此程序将考虑分析数据的直接关系（称为资本化率）、收益率或贴现率（反映投资回报率的计量）或两者兼施。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6.00%-7.50%（2017年：6.50%-7.50%） • 风险调整后的贴现率介于6.50-8.00%（2017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）。
b) 比较法以类似或替代物业的销售情况以及相关的市场数据作为考量，并通过涉及比较的程序展开估值。一般上，接受估值的物业将与开放市场上已完成交易的类似物业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。以此方式所作的估值将受用于比较的物业交易的时间和特性（例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等）的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> • 调整后的土地价值介于每平方米145至300令吉（2017年：没有任何投资物业以比较法进行估值）。 	<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）。
c) 成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到物业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。	<ul style="list-style-type: none"> • 土地价值介于每平方米45令吉至243令吉（2017年：每平方米41令吉至250令吉）。 • 主楼面面积成本介于每平方米70令吉至320令吉（2017年：每平方米70令吉至160令吉）。 • 折旧率介于2%至5%（2017年：2%至50%）。 	<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）。

财务报表附注

4. 投资物业 (续)

4.1 公允价值信息 (续)

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注册估值师所确定，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。

5. 设备

	办公设备、 家具与配件 '000令吉	停车场设施 '000令吉	软件 '000令吉	合计 '000令吉
<i>成本</i>				
于2017年1月1日/ 2017年12月31日/ 2018年1月1日	30	3,394	795	4,219
附加	913	103	-	1,016
于2018年12月31日	943	3,497	795	5,235
<i>累计折旧</i>				
于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/2018年1月1日	15	1,389	338	1,742
年度折旧	44	348	80	472
于2018年12月31日	59	1,737	418	2,214
<i>账面金额</i>				
于2018年12月31日	884	1,760	377	3,021
于2017年12月31日	15	2,005	457	2,477

租赁设备

于2018年12月31日，租赁设备的账面净金额为1,760,000 令吉（2017年：2,005,000令吉）。

财务报表附注

6. 应收款项、按金与预付款

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
贸易			
贸易应收款项		4,630	2,628
租赁合同资产	6.1	6,396	-
		11,026	2,628
非贸易			
其他应收款项		5,130	14,486
按金		2,524	10,551
预付款		2,248	2,384
伊斯兰衍生资产		-	14
		9,902	27,435
		20,928	30,063

6.1 租赁合同资产是与Axis-REIT在已由租户租用却于报告日尚未开单的场址租金收入有关。租金收入是以直线式认列，包括免租期间。租金将按照租赁协议的开单条款开单。

7. 现金与现金等价物

	2018 '000令吉	2017 '000令吉
现金与银行结存	8,314	10,028
存放于持牌银行的伊斯兰存款	9,700	24,841
	18,014	34,869

存放于持牌银行的 300,000 令吉 (2017 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 8,095,000令吉 (2017年: 11,532,067 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)。

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额

8.1 单位持有人资本

	2018 单位数量 '000	2017 单位数量 '000
已发行并缴足:		
于1月1日	1,232,327	1,105,174
为筹措现金而发行	-	125,000
收益分配再投资计划 (“IDRP”) 下发行	4,958	2,153
于12月31日	1,237,285	1,232,327
	2018 '000令吉	2017 '000令吉
已发行并缴足:		
于1月1日	1,240,253	1,060,320
发行新单位:		
4,958,485 单位 @ 每单位1.39令吉		
(2017年: 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)	6,892	181,958
发行开销	(76)	(2,025)
于12月31日	1,247,069	1,240,253

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其相关方持有的单位

主要单位持有人、管理公司董事及管理公司相关方持有Axis-REIT的单位详情与价值如下所示。

	2018		2017	
	单位数量 '000	市场价值 '000令吉	单位数量 '000	市场价值 '000令吉
Axis-REIT主要单位持有人直接持有的单位:				
Lembaga Tabung Haji	71,996	112,314	67,047	100,571
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	97,580	152,225	98,671	148,007
Employees Provident Fund Board	198,262	309,289	172,890	259,335
Amanahraya Trustees Berhad				
- Amanah Saham Bumiputera	110,000	171,600	100,000	150,000
Axis-REIT主要单位持有人间接持有的单位:				
Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (i)	35,077	54,720	29,962	44,943
管理公司董事直接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	24,254	37,836	25,280	37,920
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin				
Bin Tunku Besar Burhanuddin	20	31	20	30
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	56,550	88,218	55,684	83,526
Alex Lee Lao (ii)	56,387	87,964	55,151	82,727
Leong Kit May	43	67	42	63
Jancis Anne Que Lao (iii)	844	1,317	839	1,259
管理公司董事间接持有的单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (iv)	10,304	16,074	10,231	15,347
Alex Lee Lao (v)	3,153	4,919	3,112	4,668
管理公司董事直系亲属直接持有的单位:				
Datin Kuyas Emiloglu (also known as Ka Ya-Shih)	10,231	15,960	10,159	15,239
Leon Lee Lao	2,307	3,599	2,277	3,416
Lao, Yin Yong Lee	846	1,320	835	1,252
Tan Siew Geok	925	1,443	919	1,379
Jeanette Ivy Robertson Lomax	515	803	515	773
Amanda Tan Myhre	73	114	72	108
John Lee Lao	1,187	1,852	1,172	1,758
Dean Lee Lao	2,403	3,749	2,372	3,558
Edward Teoh Eu Shang	6	9	-	-
Maxine Teoh Sui Vern	7	11	-	-
Adrian Teoh Eu Min	12	19	-	-

财务报表附注

8. 单位持有人资金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、管理公司董事及其相关方持有的单位 (续)

附注:

- (i) 由Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)的基金经理所持有。
- (ii) Alex Lee Lao是Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。
- (iii) Jancis Anne Que Lao是Alvin Dim Lao的替代董事。
- (iv) 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。
- (v) 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2018年12月31日的 1.56 令吉 (2017年: 1.50 令吉) 的市场价格来确定。

9. 应付款项与应计项目

	2018 '000令吉	2017 '000令吉
非流动		
非贸易		
租户按金—12个月后应付账款	57,706	43,998
流动		
贸易		
贸易应付账款	9,657	34,375
非贸易		
租户按金—12个月内应付账款	4,704	11,872
其他应付账款及应计开销	40,254	25,634
	44,958	37,506
伊斯兰衍生负债	292	-
	45,250	37,506
	54,907	71,881
	112,613	115,879

其他应付账款及应计开销包含了分别应支付予管理公司和物业管理公司的1,608,000令吉 (2017年: 2,884,000令吉) 和 652,000令吉 (2017年: 527,000令吉)。这些金额均为无抵押, 免息, 并于每月滞延支付。

10. 递延税项负债

根据2018年财政法令，对于非公司、非公民和非永久居民个人以外的实体持有超过5年的不动产，脱售时须缴付的房地产增值税（简称为“RPGT”），税率已从0%改为5%。

Axis-REIT的营业模式正是持有投资物业以赚取租金收入，亦是为了长期资本成长。因此，不预期会出售持有少于5年的投资物业。

有鉴于此，Axis-REIT已确认4,402,000令吉，如财务报表附注14所披露，即预期通过脱售实现的投资物业累计公允价值收益，作为RPGT须承担的递延税项负债。

11. 融资

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
非流动			
伊斯兰中期票据（“伊斯兰债券”）	11.1	180,000	180,000
融资租赁负债	11.2	55	211
定期融资	11.3	66,500	66,500
交易成本			
- 伊斯兰债券	11.1	(500)	(661)
- 定期融资	11.3	(188)	(220)
		245,867	245,830
流动			
担保循环信贷	11.4	813,344	511,493
融资租赁负债	11.2	156	306
伊斯兰中期票据（简称“伊斯兰债券”）	11.1	-	85,000
交易成本			
- 伊斯兰债券	11.1	-	(35)
		813,500	596,764
		1,059,367	842,594

11.1 Islamic Medium Term Notes (“Sukuk”)

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

第一项伊斯兰债券

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，并于2012年7月4日分别获得了由 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算起的 10 年，法定到期日则是发行日算起的 12 年。

财务报表附注

11. 融资 (续)

11.1 伊斯兰中期票据 (简称“伊斯兰债券”) (续)

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。

第一项伊斯兰债券正如财务报表附注4所阐述，是由投资物业以及由 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证券所担保。

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) 于2013年7月25日给予 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算起的 7 年，法定到期日则是发行日算起的9.5年；而 85,000,000 令吉债券的预期到期日为发行日算起的 5 年，法定到期日为发行日算起的 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。

在此财政年间，Axis-REIT运用现有的循环信贷便利赎回5年期的 85,000,000 令吉第二项伊斯兰债券。

第二项伊斯兰债券正如财务报表附注4所阐述，是由投资物业与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证券所担保。

11.2 融资租赁负债

融资租赁负债的融资成本为3.5%年利 (2017年：3.5%)。

应付的融资租赁负债如下：

	未来最低	融资成本	最低租赁	未来最低	融资成本	最低租赁
	租赁付款额		付款额的	租赁付款额		付款额的
	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	'000令吉	'000令吉	'000令吉	'000令吉	'000令吉	'000令吉
1年以内	177	21	156	359	53	306
1年至5年	71	16	55	248	37	211
	248	37	211	607	90	517

11. 融资 (续)

11.3 定期融资

定期融资如财务报表附注 4 所述，是以投资物业作担保，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。

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 所述，是以投资物业作担保。

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/ 2018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2018年 12月31日 '000令吉
Sukuk	264,088	-	216	264,304	(85,000)	196	179,500
Finance lease liabilities	828	(311)	-	517	(306)	-	211
Term financing	66,249	-	31	66,280	-	32	66,312
Secured revolving credit	449,500	61,993	-	511,493	301,851	-	813,344
Total liabilities from financing activities	780,665	61,682	247	842,594	216,545	228	1,059,367

12. 收入

	附注	2018 '000令吉	2017 '000令吉
投资物业产生的租金收入	12.1	199,527	159,491
停车场收入		5,890	7,817
其他收入		5,171	5,407
		210,588	172,715

12.1 投资物业产生的租金收入包括未开单应收的租赁收入，总额为 6,951,000 令吉 (2017 年: 4,954,000 令吉)。

财务报表附注

13. 物业营运开销

	附注	2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
门牌税		4,169	3,950
服务合约与维修		7,295	7,865
物业管理费	1(a)	3,960	3,355
物业管理报销		2,940	2,550
公用设施		3,630	3,773
其他		5,833	5,019
		27,827	26,512

14. 税务开销

		2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
当期税务开销			
- 前一年的拨备		67	-
递延税务开销			
- 房地产增值税变动之影响		4,402	-
合计税务开销		4,469	-

所得税开销对账

		2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
税前净收入		159,448	122,560
采用马来西亚所得税24%税率		38,268	29,414
不可扣税开销		983	713
不需缴税的投资物业公允价值变动之影响		(10,205)	(7,295)
免税收入之影响	14.1	(29,046)	(22,832)
前一年的拨备		67	-
		67	-
需缴付房地产增值税的投资物业公允价值累计盈利	10	4,402	-
		4,469	-

14. 税务开销 (续)

14.1 根据 2006 年 12 月 31 日宪报公布的“2006 年财政法”的《1967 年所得税法》第 61A 修订条款，在为期一年的评估年度内，若分配给单位持有人的房地产投资信托或产业信托基金的总收入达到 90% 或更高时，则该评估年度的房地产投资信托或产业信托基金的总收入将予以免税。

15. 每单位收益

每单位收益是根据该年度的 154,979,000 令吉 (2017 年: 122,560,000 令吉) 净收入和该年度的 1,232,612,086 (2017 年: 1,116,923,612) 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:

	2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
物业净收益		
- 本年度	182,761	146,203
- 上年度 (已扣税)	211	55
实现未实现收入	-	1,764
脱售投资物业的净亏损	-	(419)
盈利收益	725	984
	183,697	148,587
扣除: 非物业开销	(63,026)	(51,018)
	120,671	97,569
对可供配息收益的调整:		
- 设备折旧	472	422
- 贸易应收款项的 (减值损失拨回) / 减值损失净额	215	(369)
- 其他非现金项目	(13,347)	(4,954)
	108,011	92,668
扣除: 未分配收益	(186)	(211)
	107,825	92,457
每单位配息总额 (仙)	8.74	8.26
每单位配息净额 (仙)	8.74	8.26

17. 投资组合周转率

	2018	2017
投资组合周转率 (“PTR”) (倍)	0.01	0.02

投资组合周转率 (“PTR”) 是以每季度为基准，根据 Axis-REIT 该年度投资物业的总收购和总脱售之平均值，对比该年度的平均资产净值计算而出。

由于各房地产投资信托的 PTR 计算基准有所不同，因此没有一个健全的基准，可供 Axis-REIT 与其他房地产投资信托的 PTR 进行准确比较。

财务报表附注

18. 管理开销比率

	2018	2017
管理开销比率 (“MER”) (%)	1.30	1.31

管理开销比率 (“MER”) 是以每季度为基准，根据 Axis-REIT 承担的总费用，包括管理公司费、信托公司费用、审计师费、税务代理费和行政费，对比该年度的平均资产净值计算而出。若将 Axis-REIT 的 MER 与使用不同计算基准的其他房地产投资信托的 MER 作比较，其比较结果则不完全正确。

19. 营运分部

分部信息由 Axis-REIT 管理公司董事局根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分部的业绩，Axis-REIT 管理公司董事局将重点放在分部的投资物业上。这形成在 MFRS 8，营运分部下，用以鉴定 Axis-REIT 经营分部的基准。

由于投资物业的经济特性和服务性质都是相似的，因此管理公司董事局认为 Axis-REIT 只有一项可呈报的营运分部，即已在财务状况表以及损益及其他综合收益表中呈列的“投资物业之租赁”栏目。

因此，没有编制任何营运分部的信息，因为 Axis-REIT 只有一项可呈报的分部。

由于 Axis-REIT 全部的投资物业都位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布的信息。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

金融工具在 MFRS 9 下分类的分析如下所示：

- 按摊销成本予以计量的金融资产（简称“FAAC”）；
- 按摊销成本予以计量的金融负债（简称“FLAC”）；与
- 记入损益表的公允价值（简称“FVTPL”）。

2018	账面金额 ‘000令吉	FAAC/FLAC ‘000令吉	FVTPL ‘000令吉
金融资产			
应收款项与按金	12,284	12,284	-
现金与现金等价物	18,014	18,014	-
	30,298	30,298	-
金融负债			
应付款项与应计项目	112,613	112,312	292
融资	1,059,367	1,059,367	-
	1,171,980	1,171,679	292

20. 金融工具 (续)

20.1 金融工具分类 (续)

金融工具在MFRS 139下分类的分析如下所示:

- (a) 贷款与应收款项 (简称“L&R”) ; 与
(b) 按摊销成本予以计量的金融负债 (简称“FL”)。

2017	账面金额 ‘000令吉	L&R/FL ‘000令吉
金融资产		
应收款项与按金	13,796	13,796
现金与现金等价物	34,869	34,869
	48,665	48,665
金融负债		
应付款项与应计项目	115,879	115,879
融资	842,594	842,594
	958,473	958,473

20.2 源自金融工具的净收益和亏损

	2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
净收益/ (亏损) :		
记入损益表的公允价值	(306)	206
贷款与应收款项	-	1,353
按摊销成本予以计量的金融资产	510	-
按摊销成本予以计量的金融负债	(38,067)	(31,290)
合计	(37,875)	(29,731)

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 承担财务损失的风险。Axis-REIT 承受的信贷风险主要来自于租户的应收款项。Axis-REIT 持续对其租户进行信贷评估, 所考量事项一般只限于租户按金而非任何其它的抵押物。

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

应收款项

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。

在每次报告日，Axis-REIT评估任何贸易应收款项是否为信贷减值。

当没有实际的复苏预期时，信贷减值贸易应收款项的账面总金额会在考虑租户押金后予以注销（部分或全部）。当Axis-REIT鉴定欠债人没有资产或收入来源足以产生足够现金流量来摊还要注销的金额时，通常就会以这种方式来处理。虽然如此，予以注销的贸易应收款项仍须面对执法行动。

与前一年相比，没有显著变动。

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至报告期期末时，面对最大信贷风险的应收款项以其账面金额记入财务状况表中。

管理层已采取适当步骤，确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值予以计量。Axis-REIT采用账龄分析以监控贸易应收款项的信贷质量。逾期超过90天仍有重大结余的贸易应收款项被视为具有较高风险，并将单独进行监控。

截至报告期期末时，由贸易应收款项带来的信贷风险金额达4,630,000令吉（2017年：2,628,000令吉），并以租户押金作抵押。

减值损失的认列与计量

于2018年12月31日应收款项所面对的信贷风险与预期信贷亏损（简称“ECL”）如下表所示。

	账面总金额 ‘000令吉	损失准备 ‘000令吉	净结存 ‘000令吉
2018			
逾期1-30天	2,825	-	2,825
逾期31-60天	359	-	359
逾期61-90天	306	-	306
	3,490	-	3,490
信贷减值			
逾期超过90天	1,815	(675)	1,140
	5,305	(675)	4,630

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

减值亏损的认列与计量 (续)

由租户按金抵押的贸易应收款项未被Axis-REIT认列任何损失准备。

本财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下：

	2018	
	信贷减值 ‘000令吉	合计 ‘000令吉
按MFRS 139/9于1月1日的结存	460	460
损失准备重新计量净额	215	215
于12月31日的结存	675	675

面对遭遇重大财务困难且拖欠付款的租户时，视之为减值的应收款项进行个别处理。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT 会先利用收到的按金抵销最久一笔的未偿还应收款项，接着剩下的余额将全额减值。以应收款项的备抵账户记录减值损失。除非 Axis-REIT 对可能收回的金额感到满意，否则被视为不可收回的金额将直接根据应收款项注销。

在MFRS 139下的比较信息，金融工具：认列与计量

于2017年12月31日的贸易应收款项的账龄如下所示

	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

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

应收款项 (续)

在MFRS 139下的比较信息，金融工具：认列与计量 (续)

截至2017年财政年度的贸易应收款项之减值损失变动情况如下：

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

现金与现金等价物

现金与现金等价物持有在银行与金融机构。截至报告期期末时，信贷风险的最大风险以账面金额显示在财务状况表。

这些银行与金融机构的信贷风险偏低。因此，Axis-REIT认为损失准备不显著，因此没有作出拨备。

20.5 流动性风险

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

Axis-REIT管理公司对现金与现金等价物、以及被视为足以为 Axis-REIT 的业务提供资金的银行信贷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上市房地产投资信托指南在融资总额限制方面的实施情况。

到期分析纳入的现金流量，不预计会显著地提前发生或出现大幅差额。

20. 金融工具 (续)

20.5 流动性风险 (续)

到期分析

下表总结了截至报告期末时以未折现合同付款为基准的 Axis-REIT 金融负债之到期资料：

	账面金额 '000令吉	合同利润率 %	合同现金流量 '000令吉	少于1年 '000令吉	1-2年 '000令吉	2-5年 '000令吉	5年以上 '000令吉
金融负债							
2018							
应付款项与应计项目	49,911	-	49,911	49,911	-	-	-
租户按金*	62,410	-	78,214	4,704	25,810	12,423	35,277
伊斯兰衍生负债	292	-	292	292	-	-	-
循环信贷	813,344	4.14 - 4.46	816,263	816,263	-	-	-
定期融资	66,312	4.15	82,116	2,567	2,567	7,701	69,281
融资租赁负债	211	3.50	248	177	71	-	-
伊斯兰债券	179,500	4.18 - 4.61	201,563	7,974	76,454	117,135	-
	1,171,980		1,228,607	881,888	104,902	137,259	104,558
2017							
应付款项与应计项目	60,009	-	60,009	60,009	-	-	-
租户按金*	55,870	-	67,985	11,872	11,295	18,911	25,907
循环信贷	511,493	3.86 - 4.26	513,228	513,228	-	-	-
定期融资	66,280	3.86	84,682	2,567	2,567	7,700	71,848
融资租赁负债	517	3.50	607	359	173	75	-
伊斯兰债券	264,304	4.13 - 4.61	301,113	94,662	7,968	86,509	111,974
	958,473		1,027,624	682,697	22,003	113,195	209,729

* 租户按金的账面金额以4.24% (2017年：4.18%) 年利的估算利润率折现。

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险

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

无论 Axis-REIT 是否为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到利率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 令吉与100,000,000令吉（2017年：总额为50,000,000令吉名义合同金额的利润率掉期协议）的名义合同金额的利润率掉期协议，以实现 Axis-REIT 可接受的固定利率及浮动利率组合。有关掉期协议于2020年5月与2021年4月期满。

所面对的利率风险

根据截至报告期期末时的账面金额，Axis-REIT受到利率影响的金融工具之利率概况如下所示：

	2018 ‘000令吉	2017 ‘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	9,700	24,841
金融负债		
固定利率工具		
融资租赁负债	211	517
伊斯兰债券	179,500	264,304
	179,711	264,821
浮动利率工具		
定期融资	66,312	66,280
循环信贷	813,344	511,493
	879,656	577,773

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 未将任何固定利率之金融负债按公允价值记入损益表，同时 Axis-REIT 也未以公允价值会计模式将伊斯兰衍生产品指定为套期工具。因此于报告期末时出现的利率变动，不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度风险

于报告期末时，利率波动每 100 个基点 (bp) 造成单位持有人的基金增加或 (减少) 以及造成税后损益的数额如下所示。

	单位持有人基金		收益或亏损	
	100个基点 ‘000令吉	减少100个基点 ‘000令吉	100个基点 ‘000令吉	减少100个基点 ‘000令吉
2018				
浮动利率工具	-	-	(8,797)	8,797
利润率掉期	-	-	1,500	(1,500)
2017				
浮动利率工具	-	-	(5,778)	5,778
利润率掉期	-	-	500	(500)

20.7 公允价值信息

基于这些金融工具的短期性质，其现金及现金等价物、应收款项与按金、应付款项与应计项目，及短期融资的账面金额与其公允价值相若。

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.7 公允价值信息 (续)

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

	按公允价值列账的金融工具的公允价值				不按公允价值列账的金融工具的公允价值				公允价值	
	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	第1级 '000令吉	第2级 '000令吉	第3级 '000令吉	合计 '000令吉	合计 '000令吉	账面金额 '000令吉
2018										
金融负债										
租户按金	-	-	-	-	-	-	62,410	62,410	62,410	62,410
伊斯兰衍生负债	-	292	-	292	-	-	-	-	292	292
融资	-	-	-	-	-	177,400	843,498	1,020,898	1,020,898	1,059,156
融资租赁负债	-	-	-	-	-	-	250	250	250	211
	-	292	-	292	-	177,400	906,158	1,083,558	1,083,850	1,122,069
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

20. 金融工具 (续)

20.7 公允价值信息 (续)

第2级公允价值

伊斯兰衍生产品

利润率掉期的公允价值是按经纪人的报价而确定。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。

非衍生金融负债

为披露所用的公允价值，是于报告期期末时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作出计算。

第1级与第2级公允价值之间的转让

本财政年度没有出现第1级与第2级公允价值之间的转让 (2017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，以及估值模式中关键的不可观察输入值。

不按公允价值列账的金融工具

类型

估值技术和所用输入值说明

租户按金、融资与融资租赁负债

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。

上述使用的贴现率已纳入Axis-REIT的信贷风险与工具的流动性风险。这些风险的输入值不可观察，因为没有相同或类似的工具作为比较基准。

财务报表附注

21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT 的目标是要保持强大的资本基础以及确保 Axis-REIT 持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

Axis-REIT 2018 年的策略与 2017 年的一致。管理公司董事持续监督资本与负债比率，并在预期需要融资时，在考量到资金市场投资者的意愿后，会考虑进行新的配售计划，以筹集资本。内部资本与负债比率远低于证券监督委员会上市房地产投资信托指南中所规定的 50% 比率。于报告期结束时，资本与负债比率如下所示：

	附注	2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
总融资	11	1,059,367	842,594
总资产		2,840,463	2,549,609
资本与负债比率 (%)		37.30	33.05

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款项如下所示：

	2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
1年以内	188,045	172,481
1至5年	438,717	405,421
5年以上	684,616	624,185
	1,311,378	1,202,087

23. 资本承诺

	2018 ‘000令吉	2017 ‘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	26,831	231,876

24. 相关方

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 的相关方。相关方可以是个人或实体。

相关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。

主要相关方交易

相关方交易已列为一般业务，且其交易的条款和条件与非相关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相关方交易如下所示：

	附注	2018 ‘000令吉	2017 ‘000令吉
向管理公司董事的相关方购买投资物业	24.1	(38,700)	-
向管理公司董事所控制的公司收到或应收到的租金收入		5,526	9,308

24.1 截至2017年12月31日财政年，收到献议信函以拟议收购3项物业，总收购价是45,150,000令吉。Axis-REIT随后收购了2项物业。这些收购于现财政年完成，总收购价是38,700,000令吉。

财务报表附注

25. 期后事项

Axis REIT Sukuk Berhad于2019年1月7日根据伊斯兰债券计划，发行票面价值达240,000,000令吉的伊斯兰债券（简称“第三项伊斯兰债券”）。

240,000,000令吉的第三项伊斯兰债券发行用来再融资Axis-REIT现有的融资便利。预定期满日是从发行日计起的7年，法定期满日则是从发行日计起的9年。

发行240,000,000令吉的第三项伊斯兰债券相关交易成本是598,000令吉，将在第三项伊斯兰债券预定期限的7年内加以摊销并记入损益表。

第三项伊斯兰债券正如财务报表附注4所阐述，是由投资物业以及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证券所担保。

26. 会计政策的重大改变

在这一年，Axis-REIT采纳MFRS 15，来自客户合约的收入以及MFRS 9，金融工具的财务报表。按照标准所允许，Axis-REIT一般上以可行的权宜之计与过渡性豁免的追溯法采纳这些会计准则的要求。虽然如此，如MFRS 9所允许般，Axis-REIT已选择不重列这些比较数据。

26.1 对财务报表的影响

采纳MFRS 15与MFRS 9对Axis-REIT财政报表没有实质影响。

26.2 金融工具的会计

(a) 过渡

随着采纳MFRS 9，已采纳了准则所允许的过渡性豁免：

- (i) Axis-REIT在归类和计量（包括减值）要求方面未重列前期的比较信息。因此，2017年显示的信息，通常不反映MFRS 9的要求，而是MFRS 139，金融工具：认列与计量的要求。
- (ii) 对确定持有金融资产的业务模式所作评估，是根据首次应用日已存在的事实和情况作出的。
- (iii) 应收款项（贸易应收款项除外）的损失准备确认金额等于终身预期信贷亏损，直至应收款项除列为止。

26. 会计政策的重大改变 (续)

26.2 金融工具的会计 (续)

(b) MFRS 9首次应用日的金融资产和金融负债分类

下表显示了于2018年1月1日的每种等级Axis-REIT金融资产和金融负债在MFRS 139下的计量类别和MFRS 9下的新计量类别：

		2017年12月31日 '000令吉	2018年1月1日 类别摊销成本 (简称“AC”) '000令吉
	附注		
MFRS 139下的类别			
金融资产			
贷款与应收款项			
应收款项与按金	20.1	13,796	13,796
现金与现金等价物	20.1	34,869	34,869
		48,665	48,665
金融负债			
按摊销成本予以计量的金融负债			
应付款项与应计项目	20.1	115,879	115,879
融资	20.1	842,594	842,594
		958,473	958,473

从贷款与应收款项重新归类为摊销成本

应收款项与按金在MFRS 139下归类为贷款与应收款项，如今重新归类为摊销成本。

26.3 收入的会计

Axis-REIT的收入包括来自投资物业的租赁收入，包括停车场与其他相关收入。

采纳MFRS 15的收入认列并无重大变动，亦未应用与MFRS 15有关的可行权宜之计。

管理公司声明

依管理公司董事所见，载于第 190-247 页的财务报表已根据 2013年11月28日签订的第三份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制，以对截至2018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。

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

Kuala Lumpur,

Date: 14 February 2019

法定声明

本人，**Ng Choy Tip**，乃 Axis REIT Managers Berhad 的执行人员，主要负责 Axis 房地产投资信托的财务管理，并在此郑重声明，依本人所深知及确信的，第190-247页所列出的财务报表之信息乃正确无误；本人凭借《1960年法定声明法令》的条款，衷心作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

Ng Choy Tip 于 2019 年 2 月 14 日在雪兰莪州八打灵再也签署并郑重发出此声明。

Ng Choy Tip

在本人（宣誓官姓名如下）面前宣誓：

信托公司报告

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2018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”)、证券监督委员会上市房地产投资信托指南与适用证券法令有关管理公司和受托人在投资权力方面的限制，在该财政年度内对 Axis-REIT 进行管理。

我们已确定，管理公司对 Axis-REIT 所有物业进行了评估，且是依照契约及其他法规要求完成的。

我们亦确认，截至 2018 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反映了 Axis-REIT 的目标。截至 2018 年 12 月 31 日的财政年度宣布了四次的分配，详情如下：

- 1) 第一次中期收益分配，每单位1.94仙，于2018年6月4日支付；
- 2) 第二次中期收益分配，每单位2.00仙，于2018年9月7日支付；
- 3) 第三次中期收益分配，每单位2.35仙，于2018年12月10日支付；与
- 4) 末期收益分配，每单位2.45仙，于2019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：2019年2月14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)

财务报表审计的报告

意见

我们已对Axis房地产投资信托(简称“Axis-REIT”)财务报表第190-247页,包含截至2018年12月31日的财务状况表、损益及其他综合收入表,资产净值变动表和现金流量变动表,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,更已真实与公平地反映了Axis-REIT截至2018年12月31日的财务状况,及该年度的财务业绩和现金流量实情。

形成意见的基础

我们按照马来西亚财务报告准则及国际财务报告准则进行了审计。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章节有更详尽的叙述。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。

独立性与其他道德职责

按照大马会计师协会(关于专业道德、行为与守则)细则(简称“细则”)以及与国际道德准则董事会给予专业会计师的道德准则(简称“IESBA Code”),我们与Axis-REIT是无关系的,而我们按照细则与IESBA Code符合了其他的道德职责。

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现财政年财务报表时最重要的事项。我们的审计旨在对Axis-REIT财务报表形成一个整体意见,因此我们不会对这些事项提供个别意见。

投资物业的估值

请参阅财务报表附注4。

有关关键审计事项

Axis-REIT拥有45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2018年12月31日达2,798,500,000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显著地影响估值。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值,因此在评估这些不可观察输入值时,需要明智判断。

独立审计师报告

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估值报告的过程。

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，我们将采取进一步程序，以了解额外因素的效应，并在必要时，与估价师作进一步讨论。

我们也考虑在固有的主观性与估计的主要假设数据在财务报表披露的充分性。这包括关键的不可观察输入值与公允价值的关键，是否传达了不明朗因素。

财务报表与审计师报告之外的信息

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(惟不包括财务报表与我们的审计报告)。

我们对财务报表的意见，并不涵盖其他信息，而我们并不会表达任何形式的保证结论。

就我们对财务报表的审计而言，我们的责任是阅读上述所鉴定的其他信息，并考虑其他信息是否与财务报表，或与我们在审计时所得到的认知，明显地不一致或有明显的误导之处。如果根据我们在此审计师报告日期之前对其他信息所履行的工作，我们得到的结论是有关其他信息确实有实质性误导的声明，我们需要作出报告。就此方面，我们没有任何报告。

管理公司对Axis-REIT财务报表的责任

管理公司的责任是根据 2013 年 11 月 28 日签订的第三份主契约、证券监督委员会上市房地产投资信托指南、适用证券法令、马来西亚财务报告准则和国际财务报告准则来编制Axis-REIT的财务报表，并呈现真实与公正的观点。管理公司也负责内部控制，因为管理公司须确保在编制Axis-REIT的财务报表时，免受任何无论是出于欺骗与错误的实质性误导声明。

在编制Axis-REIT的财务报表时，管理公司负责评估Axis-REIT持续经营的能力，在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并运用持续经营基础的会计，除非管理公司有意将Axis-REIT清盘或停止业务，或别无选择下只能二选一。

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)

审计师对Axis-REIT财务报表审计的责任

我们的目的是要取得合理的确信，以便确保Axis-REIT的财务报表整体上都免于无论是欺骗或错误的实质性误导声明，并发出审计师的报告以纳入我们的意见。合理的确信是高度的确信，惟无法保证依据马来西亚与国际受批准的审计准则来进行审计，就能够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此财务报表为基础的的使用者之经济决定，就被视为实质性。

根据马来西亚与国际受批准的审计准则的审计工作之一部分，我们运用专业判断，并在审计过程保持专业的质疑精神，我们也：

- 鉴定并评估Axis-REIT的财务报表出于欺骗或错误的实质性误导声明的风险，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，高于出于错误的实质性误导声明的风险，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营基础的会计作出适当性的结论，无论是否有实质性不明朗事件或情况存在，可能会对Axis-REIT持续经营能力存疑。如果我们结论有实质性不明朗因素存在，我们会在审计师报告提醒要留意Axis-REIT的财务报表相关披露，或者有关披露是不充分，我们认为需要修订。我们的结论是根据于审计师报告日取得的审计证据。然而，未来的事件或情况可能导致Axis-REIT停止能够持续经营。
- 评估Axis-REIT的财务报表的整体呈现、结构与内容，包括披露，以及Axis-REIT的财务报表是否公允地呈现旗下交易与事件。
- 就Axis-REIT内的实体或业务营运的财务信息，取得充足的适当审计证据，以对Axis-REIT 的财务报表表达意见。我们负责集团审计的方向、监督与表现。我们对审计意见全权负责。

我们与管理公司交流，包括计划中的审计范围与时间，以及重大的审计结果，包括在我们审计过程中是否鉴定出内部管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。

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)

从我们与管理公司交流的事项，我们决定哪些事项是审计Axis-REIT的现财政年财务报表时最重要的，并形成了关键审计事项。我们在审计报告中描述了这些事项，除非有法律或条例禁止向公众发布有关事项，或在极罕见的情况下，我们决定这些事项不应在报告里提及，因为有关通讯的不利影响合理地预计会超越公众利益。

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

Chan Chee Keong

J核准编号: 03175/04/2019 J

特许会计师

八打灵再也，

日期：2019年2月14日

单位持有人统计数据

列入存户记录的持有单位分类
于2019年1月31日

已发行并缴足

1,237,285,288 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	531	11.70%	9,931	微不足道
100 - 1,000	790	17.41%	383,116	0.03%
1,001 - 10,000	1,912	42.12%	8,285,188	0.67%
10,001 - 100,000	981	21.61%	28,156,527	2.28%
已发行单位的5%及以上	322	7.09%	839,817,540	67.88%
已发行单位的5%及以上	3	0.07%	360,632,986	29.15%
	4,539	100.00%	1,237,285,288	100.00%

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	142,312,991	11.50%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	120,000,000	9.70%
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	98,319,995	7.95%
LEMBAGA TABUNG HAJI	60,038,100	4.85%
TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	56,550,010	4.57%
ALEX LEE LAO	52,645,267	4.25%
PERMODALAN NASIONAL BERHAD	42,500,000	3.43%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM MALAYSIA 3	26,515,914	2.14%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA 2	25,067,800	2.03%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC SMALLCAP FUND	23,477,412	1.90%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ITTIKAL SEQUEL FUND	20,611,710	1.67%
MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240)	20,263,300	1.64%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - ASN UMBRELLA FOR ASN EQUITY 3	18,369,662	1.48%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ABERDEEN)	17,472,731	1.41%
ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	14,332,650	1.16%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EXEMPT AN FOR AIA BHD.	12,737,222	1.03%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC STRATEGIC SMALLCAP FUND	12,605,995	1.02%
CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - RHB TRUSTEES BERHAD FOR MANULIFE INVESTMENT SHARIAH PROGRESS FUND	12,074,432	0.98%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	12,033,598	0.97%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ASIANISLAMIC)	10,670,400	0.86%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - KUMPULAN WANG BERSAMA SYARIAH	10,666,294	0.86%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (ABERDEEN)	10,411,725	0.84%

UNITHOLDERS' STATISTICS

单位持有人名字	单位数量	%
CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ABERISLAMIC)	10,345,112	0.84%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - ASN UMBRELLA FOR ASN IMBANG (MIXED ASSET BALANCED) 2	10,287,989	0.83%
KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	10,231,119	0.83%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	10,229,050	0.83%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - ASN IMBANG (MIXED ASSET BALANCED) 1	9,863,570	0.80%
HSBC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD - HSBC (M) TRUSTEE BHD FOR ZURICH LIFE INSURANCE MALAYSIA BERHAD (LIFE PAR)	9,636,831	0.78%
MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD - GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (DR)	9,561,891	0.77%
AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD PLEDGED SECURITY ACCOUNT - AMBANK (M) BERHAD FOR ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	9,369,288	0.76%
	899,202,058	72.68%

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	201,277,312	16.27	-	-
KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	98,576,725	7.97%	35,500,262 [^]	2.87%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD - AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	120,000,000	9.70%	-	-
LEMBAGA TABUNG HAJI	72,692,606	5.88%	-	-

[^] 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)	24,254,426	1.96	10,303,759*	0.83
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee (董事)	56,550,010	4.57	-	-
Leong Kit May (董事)	42,614	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)	-	-	-	-
Alex Lee Lao (替代董事)	56,386,865	4.56	3,153,025**	0.25
Jancis Anne Que Lao (替代董事)	844,012	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

备注:

配合证交所的要求, 单位持有人统计数据于2019年1月31日备制, 以便有关信息形成的日期, 须不迟于年度大会通告日期的6个星期之前。

常见问题 (FAQ)

1. Axis-REIT 相隔多久支付一次收益分配?

从 2009 年 1 月 1 日起, Axis-REIT 改变了现有的收益分配政策, 自截止过户日期起一个月内, 从以往的每半年支付一次, 改为目前的每季度支付一次。若收益分配再投资计划 (IDRP) 与收益分配在同一期间展开, 则收益分配将在截止过户日期起的 1 个月后不迟于 5 个交易日内支付。然而, 在特殊情况下, 例如 Axis-REIT 于该年内发行新单位, 则特别收益分配就必须重新择日执行, 以免资本扩大造成单位持有人所持有人的单位被稀释。

2. 收益分配如何支付?

通过直接入账 / 支票向每名单位持有人进行付款, 并附上一张列名权益和总 / 净应付金额的分配税务单。

3. 是否有不同类型的收益分配?

是的。在基金层面, 所分配的收益可源自于以下渠道:

- (a) 本年度已实现税前收入;
- (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 2009 年 1 月 8 日宪报公布的“2009 年财政法案”的《1967 年所得税法》第 109D (2) 修订条款, 适用于收入分配的预扣税率如下所示, Axis-REIT 处于免税层级:

预扣税将按以下单位持有人类别的所得分配中扣除:

单位持有人类型	预扣税率		
	2018	2017	2016
居民企业	无 [^]	无 [^]	无 [^]
居民非企业	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%
非居民企业	24%	24%	24%
非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人将享有税务透明度, 准须符合当前的公司税率。

常见问题 (FAQ)

5. 如何计算我所获得的配息

截至 2018 年 12 月 31 日财政年度，总配息为每单位 8.74 仙，其中 3.41 仙源自于资本免税额、工业建筑物免税额与免税盈利收益，因此不须缴税。

单位持有人类型	假设：10,000 Axis-REIT单位	
	总配息	扣除预扣税后单位持有人的净配息
居民企业*	874.00	874.00
居民个人/机构	874.00	820.70
海外企业	874.00	746.08
海外机构	874.00	820.70
海外个人	874.00	820.70

* 居民企业单位持有人将享有税务透明度，惟须符合当前的公司税率。

6. 我的2018年净配息率是多少？

截至 2018 年 12 月 31 日财政年度，总配息为每单位8.74 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2018年12月31日 1.56令吉收市价的净配息率
居民企业	13.98%	5.60%
居民个人/机构	13.13%	5.26%
海外企业	11.94%	4.78%
海外机构	13.13%	5.26%
海外个人	13.13%	5.26%

* 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平常办公时间内，均有提供Axis-REIT 的契约供投资者查询。

8. Axis-REIT 当前的总发行单位数量共多少？

共有 1,237,285,288 单位在市面流通。

9. 新单位如何发行？

管理公司可不时提出建议，以按持有比例向单位持有人发行附加权益或红利单位的方式，或以配售给任何人的方式，或以代价发行方式供认购或透过证券监督委员会上市房地产投资信托指南所允许的其它方方式，增加单位数量。

Axis-REIT发行更多新单位前，必须根据契约先获得信托公司、证交所和单位持有人的批准，也须符合适用法律和条款规定。

常见问题 (FAQ)

10. 身为单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权利；获取 Axis-REIT 的基金报告；以及根据自己在 Axis-REIT 的权利比例，从 Axis-REIT 变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利，以参与 Axis-REIT 的终止计划。

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 Axis-REIT 的经审计年度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。单位持有人可在获得 50 人或全体单位持有人的十分一（以较少者为准）向管理公司申请以要求召开单位持有人大会。在符合契约规定下，在收到有关呈交给管理公司注册处事处的要求后，管理公司可在 21 天内召开单位持有人大会。

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相关方（定义见契约）则有权投票。

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) 成为全球首个符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的办公楼工业房地产投资信托。

常见问题 (FAQ)

16. 哪些是证监会颁布的上市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. 伊斯兰房地产投资信托若符合以下情况将受允许拥有房地产：
 - i. 所有租户营运全面符合伊斯兰教义的业务；或
 - ii. 有些租户经营不符合伊斯兰教义的业务，前提是来自不符合伊斯兰教义业务的租金百分比（简称“不符合伊斯兰教义的租金”）少于伊斯兰房地产投资信托总营业额的20%（简称“20%门槛”）。
- b. 伊斯兰房地产投资信托在第十年财政年结束时，必须将伊斯兰房地产投资信托总营业额的20%门槛，降低至5%以下。作为第十年财政年的计算用途，第一个财政年度于证监会上市房地产投资信托指南于2018年4月9日生效后的下一个财政年度开始。
- c. 如果所有租户皆全面经营不符合伊斯兰教义的业务，伊斯兰房地产投资信托将不允许拥有有关房地产，即使收购后不符合伊斯兰教义的租金百分比仍少于20%门槛。
- d. 伊斯兰房地产投资信托所有形式的投资、存款、货币市场工具及融资便利，均须遵守伊斯兰教义；
- e. 伊斯兰房地产投资信托须采用伊斯兰保险方案，为其房地产投保；

17. 若房地产的租户经营伊斯兰教义许可及不许可的混合业务，伊斯兰房地产投资信托是否允许拥有（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. 传统银行业
- b. 统保险业
- c. 赌博；
- d. 含酒精饮料与含酒精饮料相关业务；
- e. 猪肉与猪肉相关业务；
- f. 非清真食品与饮料；
- g. 烟草与烟草相关业务；
- h. 股票经纪或不符合伊斯兰教义证券的股票交易；
- i. 不符合伊斯兰教义的娱乐活动；以及
- j. 其他被认为不符合伊斯兰教义的业务。

词汇表

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
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 REITs	:	符合伊斯兰教义咨询理事会支持的适用伊斯兰教义原则、概念与条规的房地产投资信托
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
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
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	:	分别为令吉与仙
SAC	:	伊斯兰教义咨询理事会
证监会	:	马来西亚证券监督委员会
证监会上市房地产投资信托指南	:	证监会于2018年3月15日颁布的房地产投资信托指南，并于2018年4月9日生效，经不时修订
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
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
VWAMP	:	成交量加权平均市价
WALE	:	加权平均租约届满期

第七届年度大会通告

兹通告Axis房地产投资信托(简称为“Axis-REIT”)第七届年度大会将于2019年4月30日(星期二)上午10时或其任何续会,在Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel, Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan 举行, 议程如下:

普通事项

接纳Axis-REIT截至2018年12月31日财政年度的经审计财务报表连同其所附上的报告。

特别事项

考虑并酌情通过(无论是否经修订)下列决议案为Axis-REIT本公司的普通决议:

普通决议一

提议更新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“提议更新授权”)

根据马来西亚证券交易有限公司(简称“证交所”)的主板上市条例, 并须在事先获得批准下, 谨此批准Axis-REIT管理公司(简称“管理公司”)董事分派并发行新单位, 以方便Axis-REIT在任何时候透过配售计划来筹集资金(简称“拟议中配售”), 而且他们有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下, 决定配售的对象、配售条款与条件, 前提是此决议所发行的新单位, 与之前12个月发行的单位累积数量, 不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%;

有关授权, 一旦获得更新, 将持续有效直至:

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新授权, 直至Axis-REIT下一次年度大会结束时, 此授权将失效, 除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过, 有关授权获得更新; 或
- (ii) 此提议更新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;

特此授权管理公司董事与RHB Trustees Berhad(简称“信托公司”)(均代表Axis-REIT行事)执行提议更新授权, 包括惟不限于创建必要的新单位, 并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新授权有关的任何条件、修改、变动、安排与/或修订给予全权同意, 同时更进一步, 管理公司董事与信托公司(均代表Axis-REIT行事)将执行、总结、完成并采取所有提议更新授权的相关举动与事宜(包括执行必要的相关文件)。”

第七届年度大会通告

普通决议二

提议更新授权以分派并发行Axis-REIT不超过 138,425,476 新单位，供收益分配再投资计划（简称“IDRP”）用途，借此提供供Axis-REIT单位持有人选择，将他们的收益分配再投资为新单位（简称“提议更新IDRP授权”）

“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，特此批准管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）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138,425,476新单位；

有关授权在更新后持续有效直至：

- (i) 随着此次年度大会通过提议更新IDRP授权，直至Axis-REIT下一次年度大会结束时，此授权将失效，除非此决议在来届年度大会获单位持有人通过，有关授权获得更新；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，惟此配售单位将无权享有在有关单位分派并发行日期之前所派发、作出或支付的任何收益分配、利益、权益与/或其他配息；

特此授权管理公司董事与 RHB Trustees Berhad (简称“信托公司”) (均代表Axis-REIT行事) 执行提议更新IDRP授权，包括惟不限于创建必要的新单位，并在视为符合Axis-REIT最佳利益与/或在相关当局实施与提议更新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，同时更进一步，管理公司董事与信托公司（均代表Axis-REIT行事）以执行、总结、完成并采取所有提议更新IDRP授权的相关举动与事宜（包括执行必要的相关文件）。”

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

2019年2月28日

第七届年度大会通告

备注:

- (1) 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) 名代表，但未注明一名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) 法令定义的获授权代名人 (简称“获授权代名人”)，他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少一 (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) 只有名字出现在截至2019年4月23日的Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，并有资格出席此Axis-REIT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，若委任者是机构，则由获适当授权人士亲笔书写，而代表委托书须由盖上公司印章，或由获适当授权主管人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，寄存到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)。

注解:

普通事项

依据马来西亚证券监督委员会发出的上市房地产投资信托指南第13.18(b)条款，Axis-REIT截至2018年12月31日财政年的经审计财务报表连同附上的报告在年度大会上提呈给单位持有人，只供讨论用途，因此此年度大会的普通事项无须进行表决。

除了上述的普通事项，此年度大会没有执行其他的普通事项。

特别事项 - 普通决议一: 提议更新授权

- (a) 管理公司提议寻求单位持有人更新授权，以分派并发行不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%，方便Axis-REIT透过拟议中配售来筹资。提议更新授权将赋予董事权利灵活地随时透过拟议中配售分派并发行新单位，而且有绝对酌情权以他们认为对Axis-REIT最佳利益的情况下，决定配售的对象、配售条款与条件，前提是依据提议更新授权所发行的新单位，与之前12个月发行的单位，累积数量不超过Axis-REIT已发行基金规模的20%。
- (b) 于此年度大会通告的日期，管理公司董事未曾依据单位持有人于2018年给予并批准的全面委托，发行任何新单位。

第七届年度大会通告

- (c) 有了此提议更新授权，就无须另外召开单位持有人会议以批准发行新单位来筹资，因此避免延误与承担额外成本。管理公司可在有需要时灵活地通过拟议中配售为Axis-REIT筹集资金。有关从发行配售单位筹获的所得收入，在扣除估计开销后，可在董事绝对酌情下用来：
- (i) 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的，
 - (ii) 未来投资；
 - (iii) 资本支出，包括发展成本；与
 - (iv) 营运资本用途。

特别事项 – 普通决议二：提议更新IDRP授权

- (a) 管理公司提议更新授权，以分派并发行高达 138,425,476新单位，相等于 Axis-REIT 现有已发行基金规模总数1,237,285,288单位的 11.19%左右，供IDRP用途。提议更新IDRP授权，赋予董事权利灵活地随时在IDRP下分派并发行新单位，前提是依据提议更新IDRP授权所发行的单位累计数量，不超过138,425,476新单位。
- (b) 单位持有人于2018年4月26日举行的第六届年度大会上，经批准授权依据IDRP分派并发行不超过143,383,961新单位。Axis-REIT于2018年10月22日宣布派发供2018年7月1日至2018年9月30日期间的第三次中期收益分配（简称“2018年第三次中期收益分配”），运用了 IDRP，并于2018年12月10日在IDRP下发行合计4,958,485 新单位。配合2018年第三次中期收益分配而发行的新单位，于2018年12月11日在证交所主板上市。
- (c) 考虑到配合2018年第三次中期收益分配已在IDRP下发行了4,958,485单位，可在提议更新IDRP授权下发行的剩余新单位将达 138,425,476 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。
- (d) 配合2018年第三次中期收益分配已在IDRP下发行了4,958,485 单位，筹集了6,820,000令吉净所得收入（扣除相关发行费用后）。所筹集的净所得收入，将用来整修与/或装修Axis-REIT的物业。
- (e) 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

鉴于管制商业交易中处理个人资料的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，即Axis REIT Managers Berhad。

我们所处理的个人资料可能包括您的姓名、联络资料与通信地址，以及来自任何文件的其他个人资料。我们可能使用，或可能向雇用来处理发出年度大会通告、发送2018年年度报告与举行Axis-REIT年度大会的人士披露您的个人资料。因此，我们须取得您的个人资料，以供以上所述用途。

在符合此法令规定下，若您欲询问您的个人资料，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

身为 Axis 房地产投资信托 (简称 “Axis-REIT”) 单位持有人特此委托

..... (*身份证号码 / 护照号码)

地址

或如果他/她未能出席，则委任大会主席*为我/我们的代表，以代表我/我们出席于2019年4月30日（星期二）上午10时，在 Ballroom 1, Sheraton Petaling Jaya Hotel, Jalan Utara C, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan 举行的Axis-REIT第七届年度大会 或其任何续会，并代表我/我们参与表决。

决议		赞成	反对
普通决议一	提议更新授权		
普通决议二	提议更新IDRP授权		

请在上表适当的格子打 “X”，以表达您表决的意愿。若未给予具体的表决意愿，此代表可作出他/她认为适当的表决。

日期：2019年_____月_____日

中央存票系统账户号码	持有 Axis-REIT 单位的数量

.....
单位持有人签名或盖章

* 请删除不适用者。

备注：

- 单位持有人有资格出席单位持有人的任何会议并参与表决，并有资格委任不超过二 (2) 人，不论是否是单位持有人，作为代表出席会议并参与表决。
- 若单位持有人是一家机构，其适当授权代表将有资格出席会议并参与表决，并有资格委任不超过二 (2) 人 (不论是否是单位持有人)，作为代表出席会议或参与表决。
- 若单位持有人委任二 (2) 名代表，但未注明每一名代表所代表的持有单位数量，有关委任将无效。
- 若单位持有人是按1991年证券业 (中央存票) 法令定义的获授权代名人 (简称“获授权代名人”)，他可就持有Axis-REIT单位入账在其证券账户的每个证券账户委任至少一 (1) 名代表 (惟不超过二 (2) 名) 代表。
- 如果单位持有人是豁免获授权代名人，以一个证券账户持有多位受益拥有人的单位 (简称“综合账户”)，而豁免获授权代名人可为其所持有的每个综合账户，委任的代表数目则不受限制。
- 只有名字出现在截至2019年4月23日的Axis-REIT存票人名册的存票人被视为单位持有人，并有资格出席此Axis-REIT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。
- 代表委托书须由委任者亲笔书写，若委任者是机构，则由获适当授权人士亲笔书写，而代表委托书须盖上公司印章，或由适当授权主管人或授权人士亲笔签署。
- 正本的代表委托书须完整填写并签名，在指定举行会议时间不少于四十八 (48) 小时前，寄存在管理公司的注册办事处，地址是 Level 7, Menara Milenium, Jalan Damanela, 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)。

折此封口粘合

接着折此处



Management Company 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